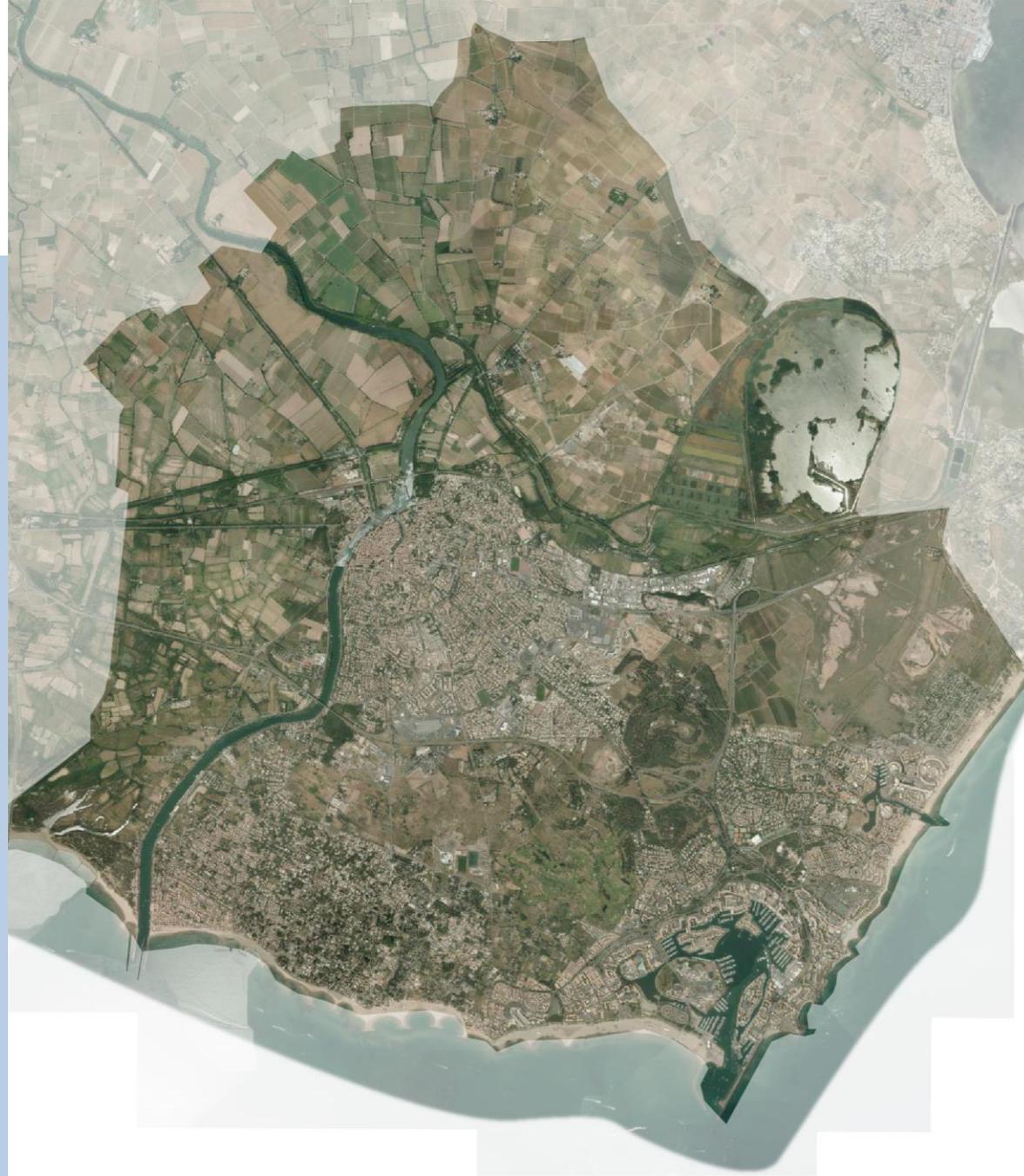


RAPPORT DE PRESENTATION

Exposé des motifs



PLU approuvé en CM du 16 février 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée en CM du 08 février 2018

Projet de modification n°1 du PLU prescrite en CM du 04 juillet 2017

Sommaire

Sommaire	2		
Chapitre I. Préambule	3		
I.I. Objets et objectifs de la présente procédure d'urbanisme	3		
I.II. Traductions réglementaires	5		
1.2.1. Choix de la procédure d'urbanisme : la modification du PLU.....	5		
A) Situations dans lesquelles la Commune peut avoir recours à la procédure de modification	5		
B) Déroulement de la procédure de modification	5		
1.2.2. Précisions relatives à l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et au contenu des Plans Locaux d'Urbanisme.....	6		
Chapitre II. Présentation des objets et des incidences prévisibles de la procédure	7		
II.I. Modifications relatives aux orientations d'aménagement et de programmation	7		
A) Le secteur du secteur ouest des Champs Blancs	7		
B) Le secteur de la Planèze, un espace agri-naturel à valoriser	10		
		C) Entrée du Cap d'Agde	24
		D) Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap	27
		II.II. Modifications relatives au règlement graphique	30
		A) Modifications de délimitations de zones Nt1 relatives à des secteurs de campings	30
		B) Modifications de délimitations de la zone UD3.....	36
		C) Modifications de délimitations en zone UD2 (entre la rue Paul Balmiguère et la route de Sète)	37
		D) Modifications de délimitations de la zone UD4 et de dénomination pour les secteurs du Cap d'Agde	39
		E) Réalisation d'un sous-zonage dans la zone UD5.....	42
		F) Modification d'une délimitation en zone As3	44
		G) Ajustement de la limite entre la zone UB4 et UB5	45
		H) Correction d'une limite de la zone UP2	46
		I) Modifications relatives aux emplacements réservés	47
		II.III. Modifications de la liste des emplacements réservés	53
		II.IV. Modifications relatives au règlement écrit	60

Chapitre I. Préambule

I.I. OBJETS ET OBJECTIFS DE LA PRESENTE PROCEDURE D'URBANISME

La commune d'Agde dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 16 février 2016.

Après une année de mise en œuvre, des incohérences et des dispositions inappropriées se sont révélées à l'application du règlement écrit et graphique du PLU. Enfin, le document d'urbanisme récemment approuvé n'a pu intégrer des études menées par la ville et les services de l'État, depuis peu finalisées, et retranscrivant des projets urbains actualisés sur des secteurs notoires de la commune.

Pour cela, une nouvelle procédure d'urbanisme de modification « de droit commun » a été engagée par délibération en Conseil Municipal du 4 juillet 2017, concernant en substance les documents suivants :

▪ Les orientations d'aménagement et de programmation¹ (OAP) :

Le premier objectif est l'**actualisation des OAP** dont les projets ont évolué :

- de modifier l'**OAP du secteur Ouest des Champs Blancs** pour, d'une part, proposer un phasage opérationnel respectant une cohérence d'aménagement d'ensemble ; tout en accordant un rééquilibrage des droits à construire entre les deux secteurs, et, d'autre part, pour faire évoluer les illustrations graphiques en faveur de prescriptions paysagères complémentaires ;
- de modifier l'**OAP sur le secteur d'Entrée du Cap d'Agde** pour mettre à jour le schéma graphique et la programmation en lien avec les projets en cours de réalisation

Le second objectif est la **création d'OAP** sur les secteurs ayant fait l'objet d'études urbaines ou de réflexions pouvant être intégrées au PLU à savoir :

- de créer une **OAP sur le secteur de la Planèze**, dans l'objectif de retranscrire une étude paysagère par la mise en place de prescriptions paysagères détaillées par entité paysagère ;
- de créer une **OAP sur le secteur de l'ancien palais des congrès**, afin de retranscrire un projet d'envergure devant marquer cet espace stratégique

¹ Les OAP présentées dans cette procédure de modification diffèrent de celles listées dans l'annexe à la délibération du 4 juillet 2017, pour les motifs suivants : l'intégration et/ou les réflexions des études portant sur les zones UD3 relatives aux artères urbaines, celles relatives à l'OAP de la Prunette et celles relatives à l'OAP La

Méditerranéenne et le cœur de ville, apparaissent trop prématurées pour être réalisées dans la présente modification ; le projet envisagé sur l'île des Loisirs, étant compatible avec l'OAP existante, celle-ci ne sera pas modifiée.

situé entre le cœur et l'arrière du Cap, et visant à requalifier un bâtiment communal ayant perdu sa vocation première.

Ces éléments impliquent de modifier en conséquence le règlement écrit du PLU.

▪ **Le règlement graphique :**

- de modifier des délimitations de certaines zones Nt1 afin de mieux prendre en compte les activités existantes ou en cours d'évolution ;
- de modifier le découpage de la zone UD3, en appui de l'étude relative aux artères urbaines qui nécessite également des modifications réglementaires dans le règlement écrit du PLU ;
- de redécouper la zone UD2 située entre la rue Paul Balmigère et la route de Sète), pour laquelle les équipements publics devront être conservés. Les quartiers pavillonnaires seront à intégrer dans la zone UD1a ;
- rétablir un nouveau zonage des secteurs du Cap d'Agde actuellement classés en zone UD4, et ceci suivant les délimitations du POS. Le but de ce découpage étant de remédier aux prescriptions du règlement écrit, qui ne sont pas en adéquation avec les caractéristiques propres au Cap d'Agde. Il devra être modifié en conséquence en s'inspirant des règles du POS. Le découpage et les règles des secteurs du Grau d'Agde classés en zone UD4 sont conservés ;
- créer des sous-secteurs en zone UD5 pour préserver la qualité paysagère du secteur à proximité de la Conque au Cap d'Agde ;
- de réaliser des ajustements mineurs.

▪ **Le règlement écrit :**

- d'apporter des précisions réglementaires pour corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU ;
- d'actualiser les articles du code de l'Urbanisme suivant la recodification ;

▪ **Les emplacements réservés :**

- Mettre à jour la liste des emplacements réservés et les intégrer dans le règlement graphique.

▪ **Le plan des servitudes d'utilité publique :**

- Intégrer le nouveau périmètre de protection autour des Monuments Historiques mis en cohérence avec le périmètre de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (devenu site patrimonial remarquable) conformément à la Loi SRU et en application de l'article L. 621-30 du code du Patrimoine ;

I.II. TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

1.2.1. CHOIX DE LA PROCEDURE D'URBANISME : LA MODIFICATION DU PLU

Au vu des objectifs de la modification énoncés ci-dessus et des dispositions des articles du code de l'Urbanisme, notamment des articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41, la modification « de droit commun » avec enquête publique est la procédure la plus adaptée.

En effet, la procédure de révision n'a pas à être menée dans la mesure où les adaptations proposées ne sont pas de nature à :

- « changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

A) SITUATIONS DANS LESQUELLES LA COMMUNE PEUT AVOIR RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'article L. 153-36 du code de l'Urbanisme dispose que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

L'article L. 153-41 du code de l'Urbanisme dispose que le « projet de modification est soumis à enquête publique [...] lorsqu'il a pour effet :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »

B) DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Avant l'ouverture de l'Enquête publique, il le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et 132-9 du code de l'Urbanisme.

Il est soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'Environnement. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

La délibération approuvant la modification est affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

1.2.2. PRECISIONS RELATIVES A L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME ET AU CONTENU DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'Urbanisme. L'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2016.

L'objectif consiste à retrouver des divisions claires et cohérentes, permettant un accès aussi rapide et facile que possible, aux règles applicables. La volonté était également de moderniser le contenu des plans locaux d'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, précise, dans son article 12, les modalités d'application des articles du code de l'Urbanisme dans leur nouvelle rédaction ou dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 pour les procédures en cours.

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er

janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Ainsi pour la présente procédure, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables.

Il s'agit des dispositions réglementaires relatives au contenu du PLU.

Chapitre II. Présentation des objets et des incidences prévisibles de la procédure

II.I. MODIFICATIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les modifications ont pour objectif, soit d'actualiser des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les projets ont évolué, soit de créer des OAP sur les secteurs ayant fait l'objet d'études urbaines ou de réflexions devant être intégrées au PLU.



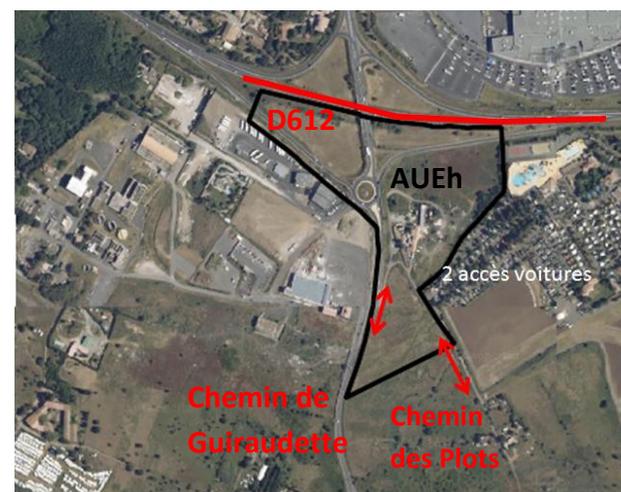
Les champs blancs

A) LE SECTEUR DU SECTEUR OUEST DES CHAMPS BLANCS

Situation et contexte réglementaire

Le secteur est concerné par un zonage AUEh de 6,26 ha, à vocation économique mixte, incluant notamment les commerces et l'hébergement hôtelier.

Le secteur se situe en accroche de la RD612, route structurante située au Nord du lieu-dit "des Champs Blancs". Elle est classée en voie expresso, pour laquelle 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 » (article L111-6 du code de l'Urbanisme) a été réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU, permettant la constructibilité à moins de 100 mètres de son axe.



Outre ses nuisances, la RD612 participe également à l'attractivité du site par un effet vitrine. Ce secteur constitue également une des entrées d'Agde ville, de la Planèze (ceinture verte) et du Grau d'Agde.

Enjeux et objectifs des modifications relatives au secteur ouest des Champs Blancs

Les modifications de l'OAP du secteur ouest des Champs Blancs visent à inscrire un phasage pour l'aménagement du projet classé en zone AUEh, qui est conditionné à la réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone, tout en respectant une cohérence d'ensemble régie par les prescriptions du PLU.

Ce phasage s'accompagne d'une valorisation de la surface constructible pour le secteur sud du projet (Clairière B), correspondant à la première phase d'urbanisation, avec la possibilité de créer un volume bâti supplémentaire, dont le positionnement permet de respecter les principes d'alignement des fronts bâtis et des failles entre ces derniers. Les surfaces constructibles envisagées ne sont plus présentées par volume bâti mais de façon globale par secteur.

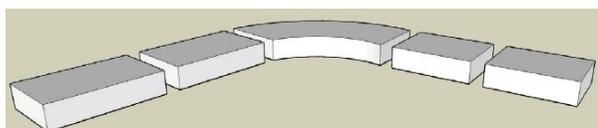
Avant modification

Clairière A

- Volume bâti en trois séquences marqué par des failles;
- Retrait d'au moins 12 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8m maximum
- Surface totale : 4965 m²

Volume 1 : 950m² 25m x 38m
 Volume 2 : 950m² 25m x 38m
 Volume 3 : 1565m² 25m x 62m
 Volume 4 : 750m² 25m x 30m
 Volume 5 : 750m² 25m x 30m
 Failles entre les volumes : largeur 5m

Surface espaces extérieurs : 10 610 m²
 (stationnement, plantations, livraisons, cheminements piétons conformément au PLU essences végétales conformément à la palette du projet d'ensemble).
 Le traitement des parkings doit être qualitatif : prévoir a minima des cheminements piétons protégés, ombragés et indépendants des circulations véhicules ainsi que des stationnements pour les vélos.
 Fosse de plantation minimum pour les arbres en forme libre et / ou tige : 1.4m x 1.4m x 1.4 m soit 2.75m³



Clairière B

- 3 volumes bâtis distincts
- Retrait au moins 9 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8 m maximum
- Surface totale bâtie : 2480m²

Volume 6 : 740m² 20m x 37m
 Volume 7 : 740m² 20m x 37m
 Volume 8 : 1000m² 20m x 50m
 Faille entre V6 et V7 : largeur 5 m

Surface espaces extérieurs : 7810 m²
 (stationnement, plantations, livraisons, cheminements piétons conformément au PLU essences végétales conformément à la palette du projet d'ensemble).
 Le traitement des parkings doit être qualitatif : prévoir a minima des cheminements piétons protégés, ombragés et indépendants des circulations véhicules ainsi que des stationnements pour les vélos.
 Fosse de plantation minimum pour les arbres en forme libre et / ou tige : 1.4m x 1.4m x 1.4 m soit 2.75m³



Après modification

Clairière A :

- Volume bâti en cinq séquences marqué par des failles
- Retrait d'au moins 12 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8 mètres maximum
- Surface totale : 5 000 m²
- Failles entre les volumes : largeur 5 mètres

Clairière B :

- 4 volumes bâtis distincts et séparés par des failles
- Retrait d'au moins 9 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8 mètres maximum
- Surface totale : 3 000 m²
- Failles entre les volumes : largeur 5 mètres

Les modifications relatives à l'OAP du secteur ouest des Champs Blancs permettent aussi d'ajouter des prescriptions paysagères sur un espace faisant face à l'opération, et constituant une réelle vitrine à paysager.

Avant modification



Après modification



Incidences prévisibles

La modification de la programmation urbaine relative aux surfaces constructibles de cette zone à vocation de commerce, de bureau et d'hébergement, la suppression de l'obligation d'urbaniser cette zone par une opération d'aménagement d'ensemble, tout en lui imposant une mode de réalisation conforme au code de l'urbanisme, et les compléments paysagers ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

B) LE SECTEUR DE LA PLANEZE, UN ESPACE AGRI-NATUREL A VALORISER

Situation et contexte réglementaire



Le secteur de la
Planèze

La zone comporte plusieurs emplacements réservés, des espaces boisés classés et un élément de paysage à protéger (« Abords des fossés de la Planèze ») identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il se situe aussi en bordure des berges et des ripisylves de l'Hérault, également identifié en tant qu'élément de paysage.

Le secteur est concerné par des délimitations du site patrimonial remarquable (SPR), en cours de modification.

Le secteur sur sa bordure Ouest en limite avec l'Hérault et en bordure Est avec le Cap est concerné par des zones du Plan de prévention des risques naturels d'inondation de la commune d'Agde.

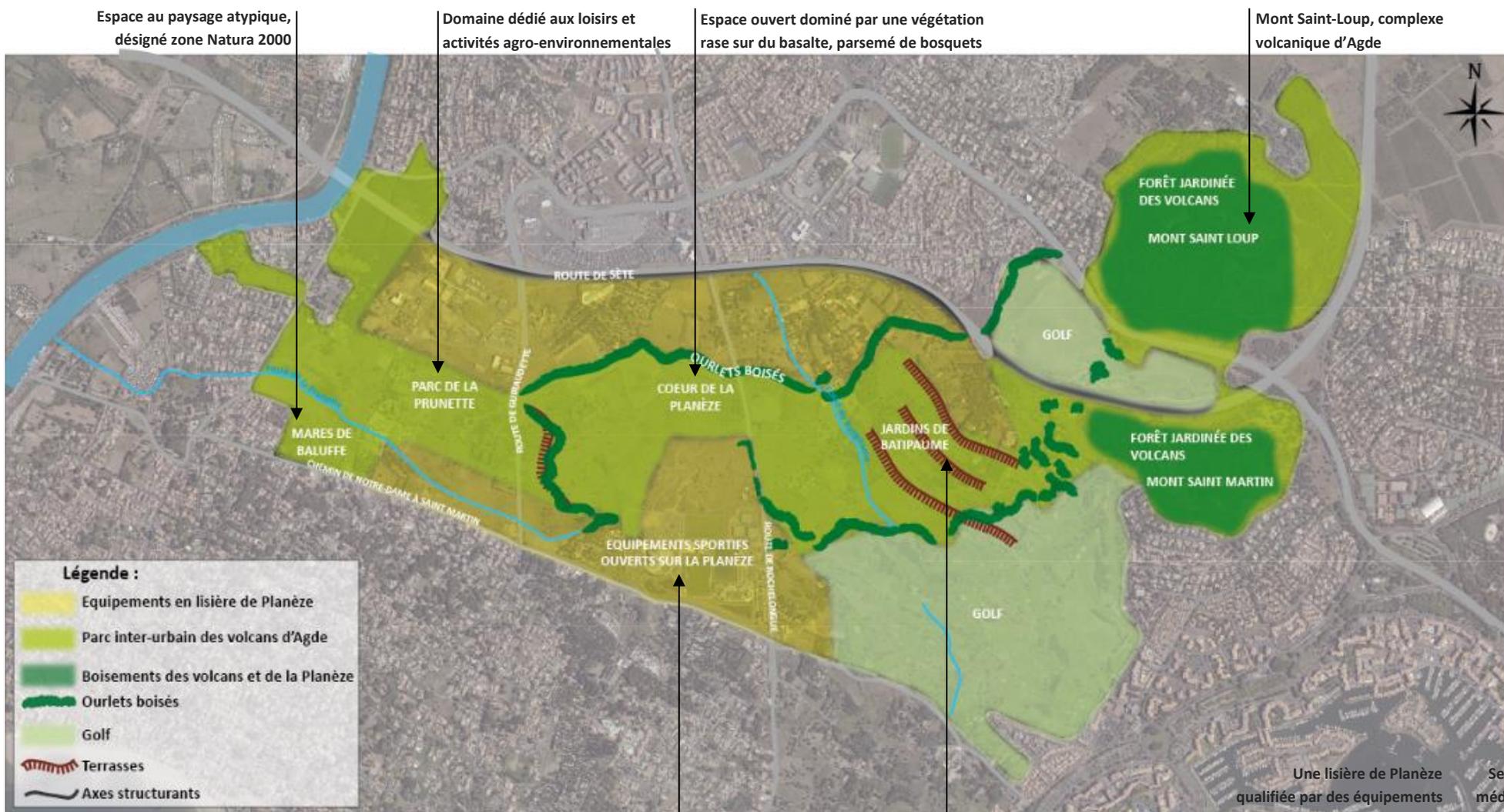
Ce secteur correspond à un vaste espace majoritairement agri-naturel de la Planèze, s'étendant à l'Ouest des abords du fleuve de l'Hérault, des zones humides arborées aux terres volcaniques et du Mont Saint-Loup, à l'Est du territoire. Positionné au cœur de la commune d'Agde, ce secteur d'étude s'inscrit en séparation entre le centre historique et la frange littorale.

Le secteur est concerné par une multitude de zonage allant de zones urbaines à des zones agricoles et naturelles. Le cœur de la Planèze est majoritairement concerné par la zone NL1, à vocation naturelle ludique avec infrastructures légères, concernant notamment le golf.

Enjeux et objectifs de la création d'une OAP sur le secteur de la Planèze

La création d'une OAP sur le secteur de la Planèze vise à **retranscrire une étude paysagère en mettant en place des prescriptions paysagères** qui sont détaillées par

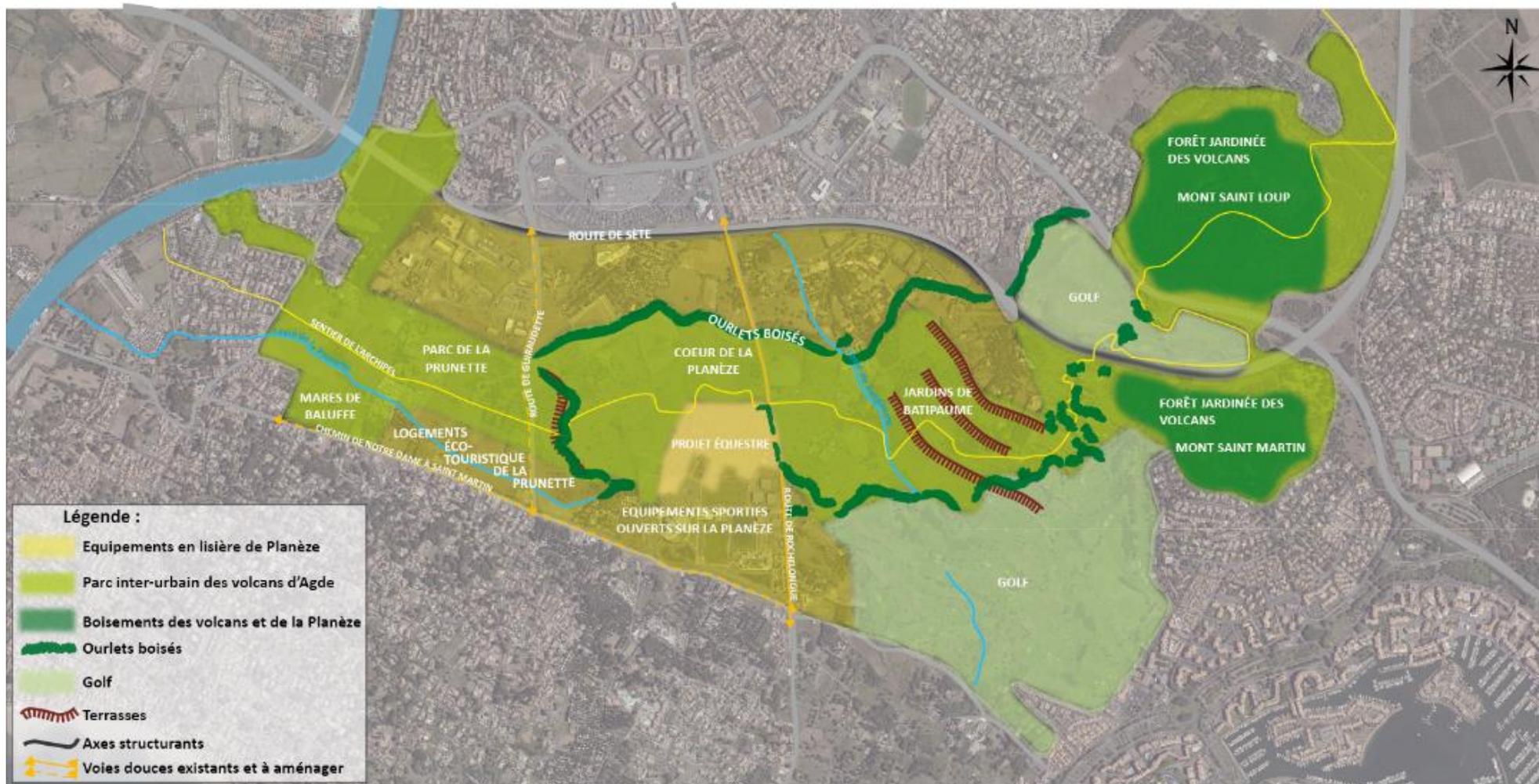
entités paysagères, ainsi représentées :



Une lisière de Planèze qualifiée par des équipements

Secteur de Ba méditerranéen P

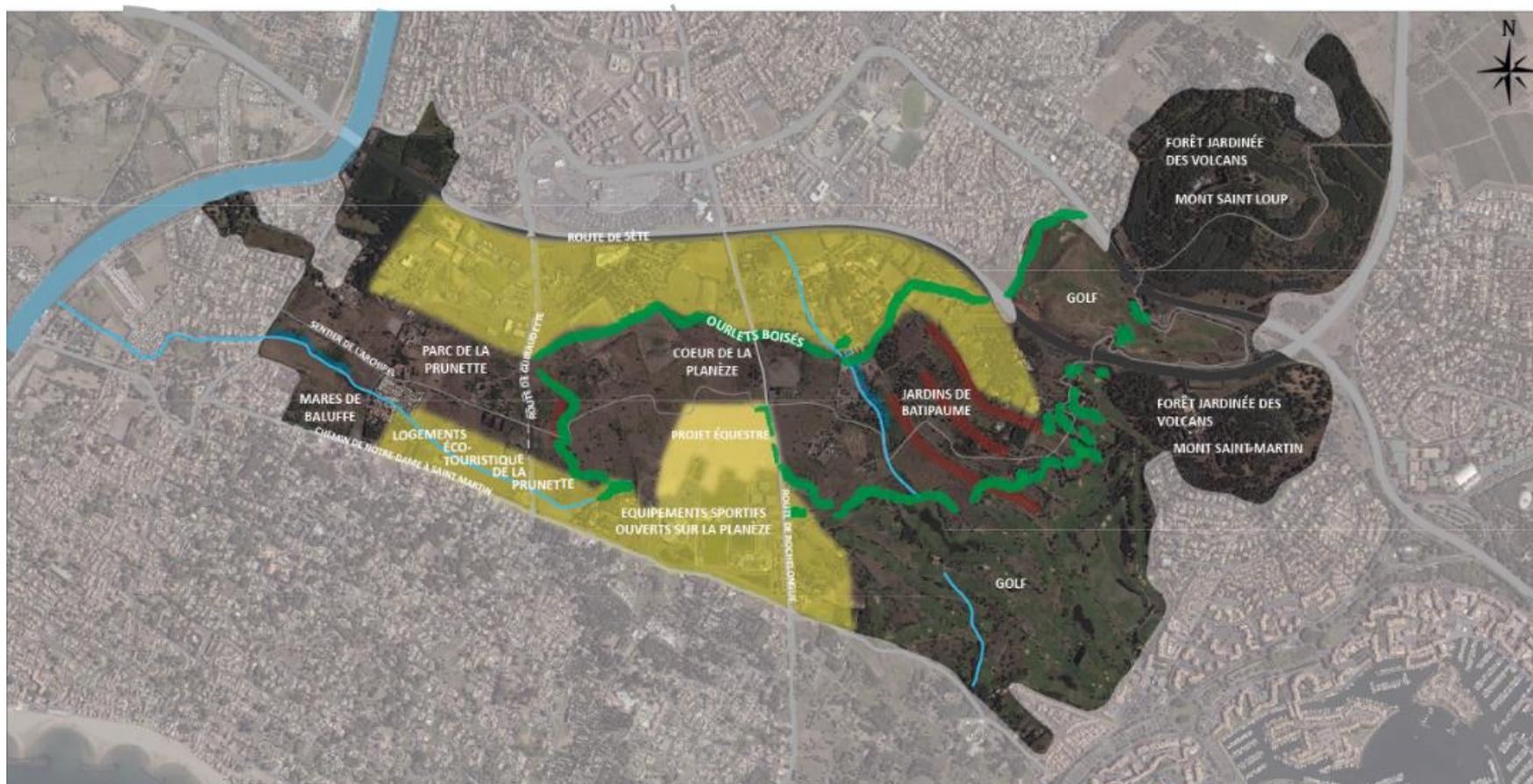
Extraits du schéma d'aménagement précisant l'organisation des zones



Extraits des conditions d'aménagement des zones**1. Le secteur d'équipements en lisière de Planèze****Caractéristiques du projet :**

Principale interface entre la ville et le parc, la lisière de la Planèze doit opérer cette transition. Cet espace, dont la destination est assez diversifiée (commerces, hôtellerie, logements et locations saisonnières, équipements sportifs, cimetière paysager, stationnements...) doit trouver son homogénéité dans la qualité du traitement des voies d'accès et de leur accompagnement végétal ainsi que de la qualité des limites séparatives sur rues et voies de dessertes.

L'écriture paysagère de ces lisières doit être fortement tenue par une trame végétale basée sur des essences locales moyennes et hautes composant ainsi un cadre visuellement « fort ». Le caractère trop ouvert et dénudé des limites séparatives est à éviter de manière générale.



2. Le parc inter-urbain des volcans d'Agde

Les mares de Baluffe

Caractéristiques du projet :

Espace au paysage atypique, propriété du conservatoire du littoral et faisant l'objet d'un contrat de gestion de type Natura 2000 pour l'entretien et l'ouverture du

milieu, les mares de Baluffe, sont un lieu de découverte et de pédagogie sur l'histoire du site et de son environnement particulier.



Le parc de la Prunette

Caractéristiques du projet :

Secteur au sol favorable à l'agriculture et marqué par le domaine qui en occupe le centre : la Prunette. Le paysage est ici organisé en une trame orthogonale avec un axe central accompagné d'un double alignement de Mûriers aujourd'hui vieillissant (Mûriers de Sicard). La partie ouest de ce secteur est encore entièrement agricole

avec un élevage de pur-sang arabes, des cultures fourragères et des vergers d'amandiers contrairement à la partie Est, largement en friche, avec quelques parcelles de loisir closes de haies.

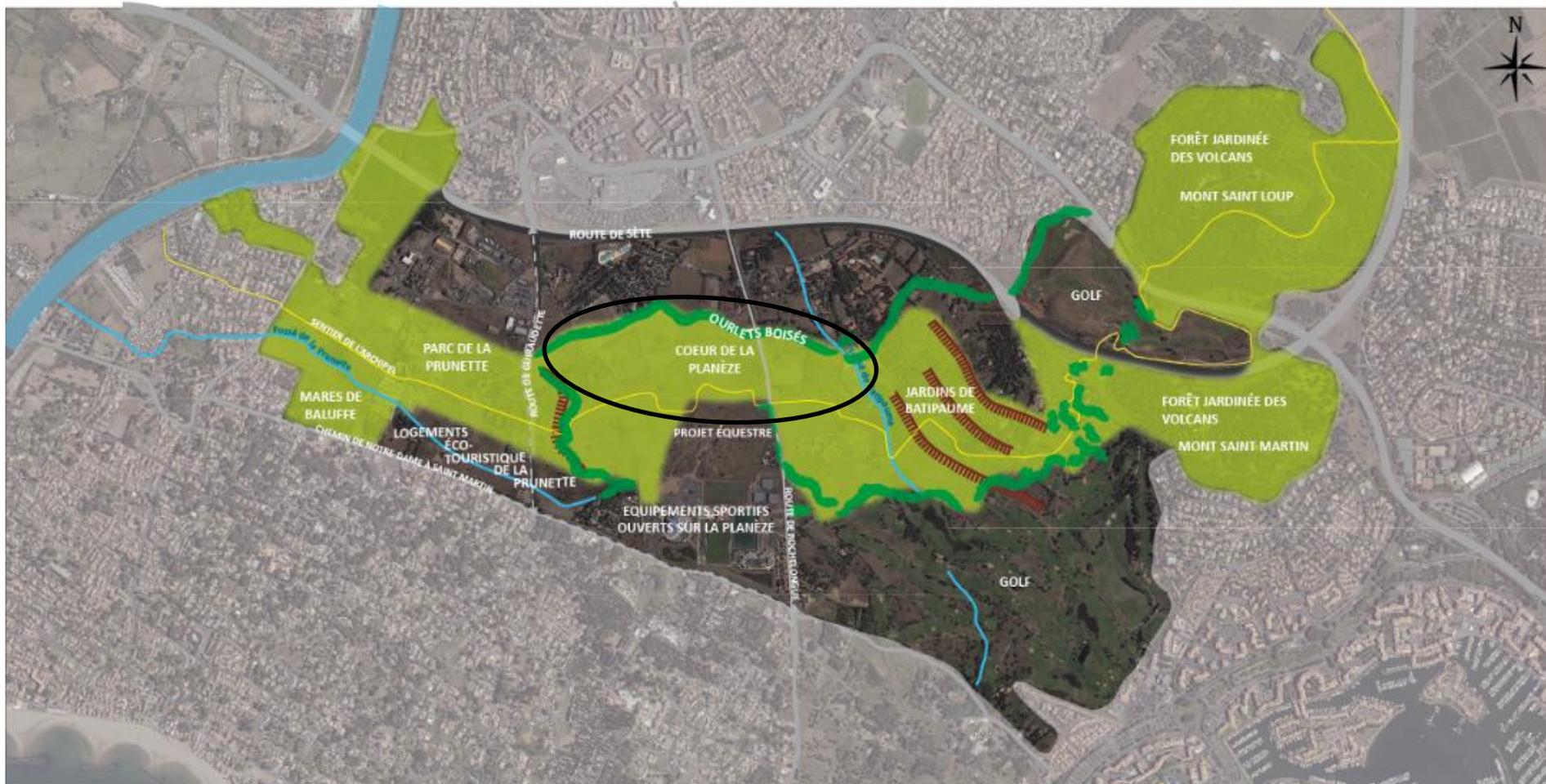


Le cœur de la Planèze

Caractéristiques du projet :

Espace constituant la véritable planèze, il dessine un paysage ouvert de très grande qualité au sol maigre où poussent de vastes pelouses à Brachypode où quelques bouquets éparsés d'azeroliers (petits arbres méditerranéens proches de l'aubépine),

forment un paysage lumineux qui n'est pas sans rappeler celui des grands Causses. Les cheminements sinueux de ce paysage horizontal tranchent radicalement avec les autres lieux du parc.

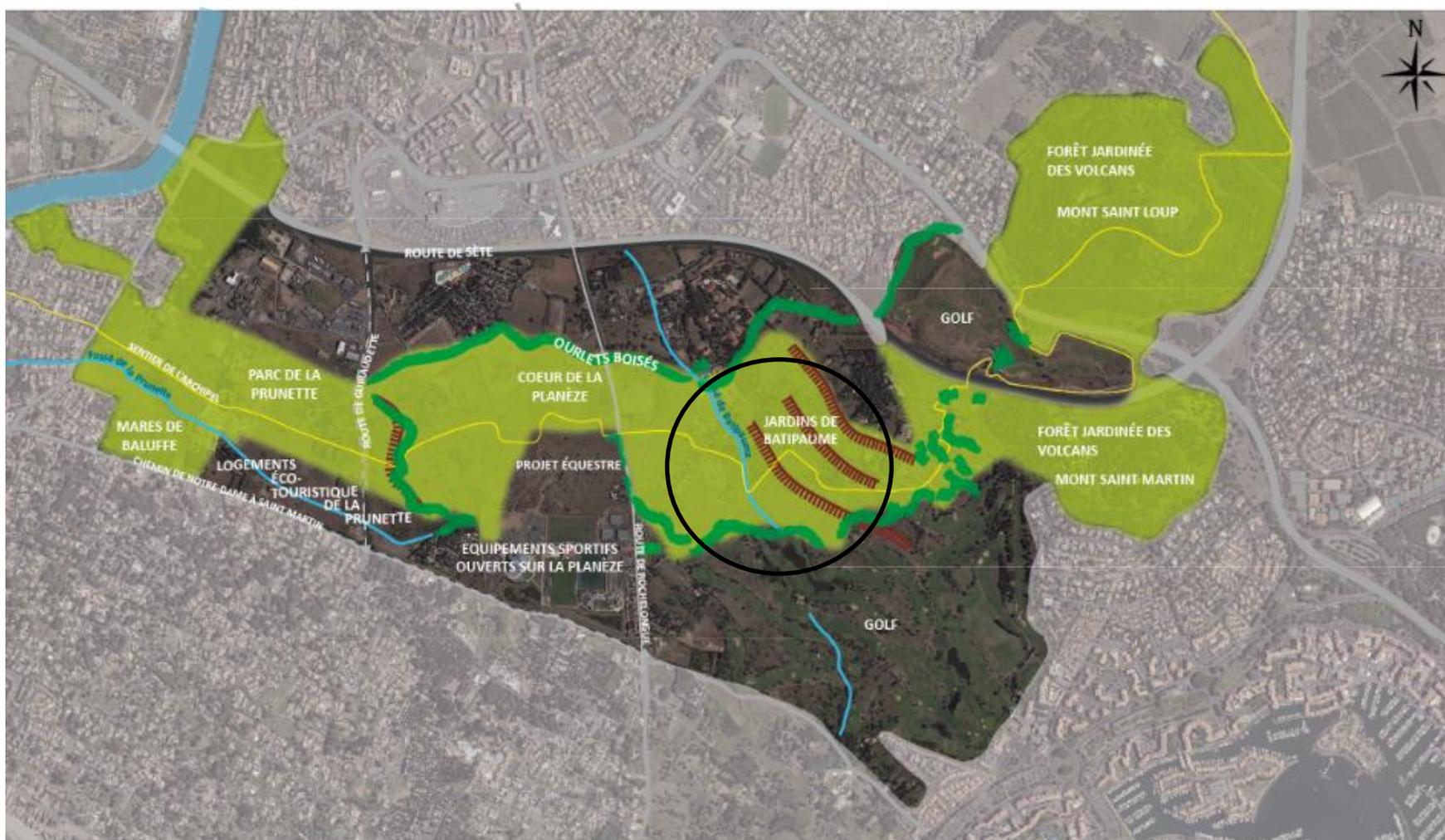


Batipaume : un jardin méditerranéen en balcon sur la mer

Caractéristiques du projet :

Véritable belvédère sur la Planèze et la mer avec la figure des Pyrénées, des Avants Monts et de la Montagne Noire en « toile de fond », cette série de terrasses autrefois

plantées de vignes, aux sols en partie alluviale et volcanique, forme un lieu propice à la création d'un spectaculaire jardin.



3. Boisements des volcans et de la Planèze

Batipaume : un jardin méditerranéen en balcon sur la mer

Caractéristiques du projet :

L'ourlet boisé de la Planèze constitue une enveloppe arborée qui n'existe aujourd'hui qu'en de rares endroits aux rebords de la coulée de lave. Cet ourlet a

pour but d'isoler le cœur de Planèze des villes d'Agde et de renforcer ainsi la sensation « d'ailleurs ».



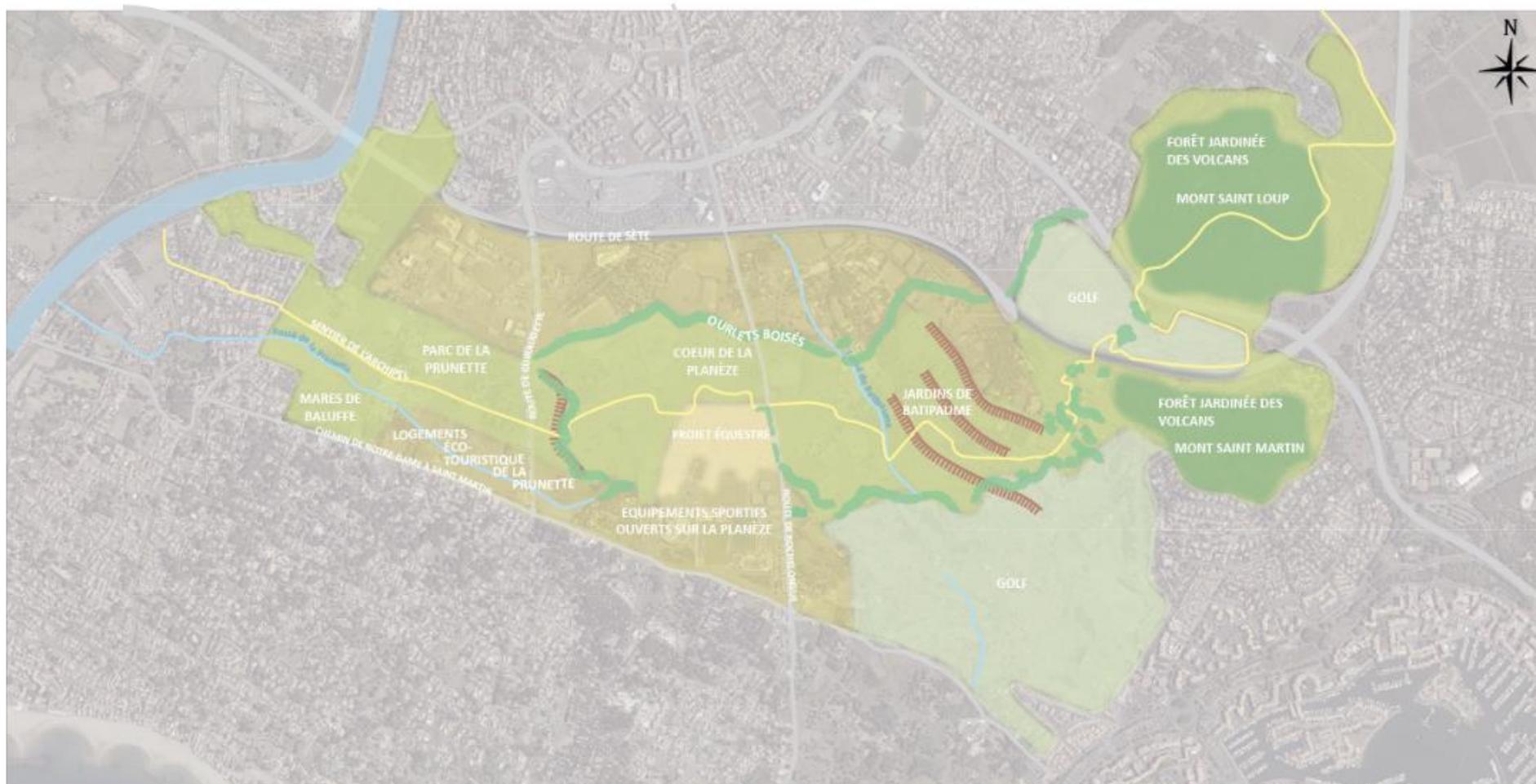
4. Les axes structurants

Le sentier de l'Archipel : faire un lien par la marche

Caractéristiques du projet :

Véritable colonne vertébrale du projet, ce nouveau sentier est le premier levier indispensable pour la découverte de la Planèze par les agathois. La Planèze étant un espace largement ignoré par la population, l'ouverture de ce sentier constitue une priorité qui doit être communiquée. Son tracé emprunte le cœur de la Planèze en

reprenant pour une grande part des sentier existants mais qui doivent être complétés par la création de nouveaux cheminements pour créer une continuité de l'Hérault jusqu'aux étangs du Bagnas. A cette problématique de droit de passage se superpose une seconde contrainte, celle du franchissement.



La route de Sète : une traversée de la Planèze dominée par le Mont Saint-Loup

Caractéristiques du projet :

Axe important de l'agglomération qui permet de traverser la Planèze et les volcans en voiture, il constitue également une entrée de ville et mérite à ce titre une

meilleure qualité du traitement des franges.

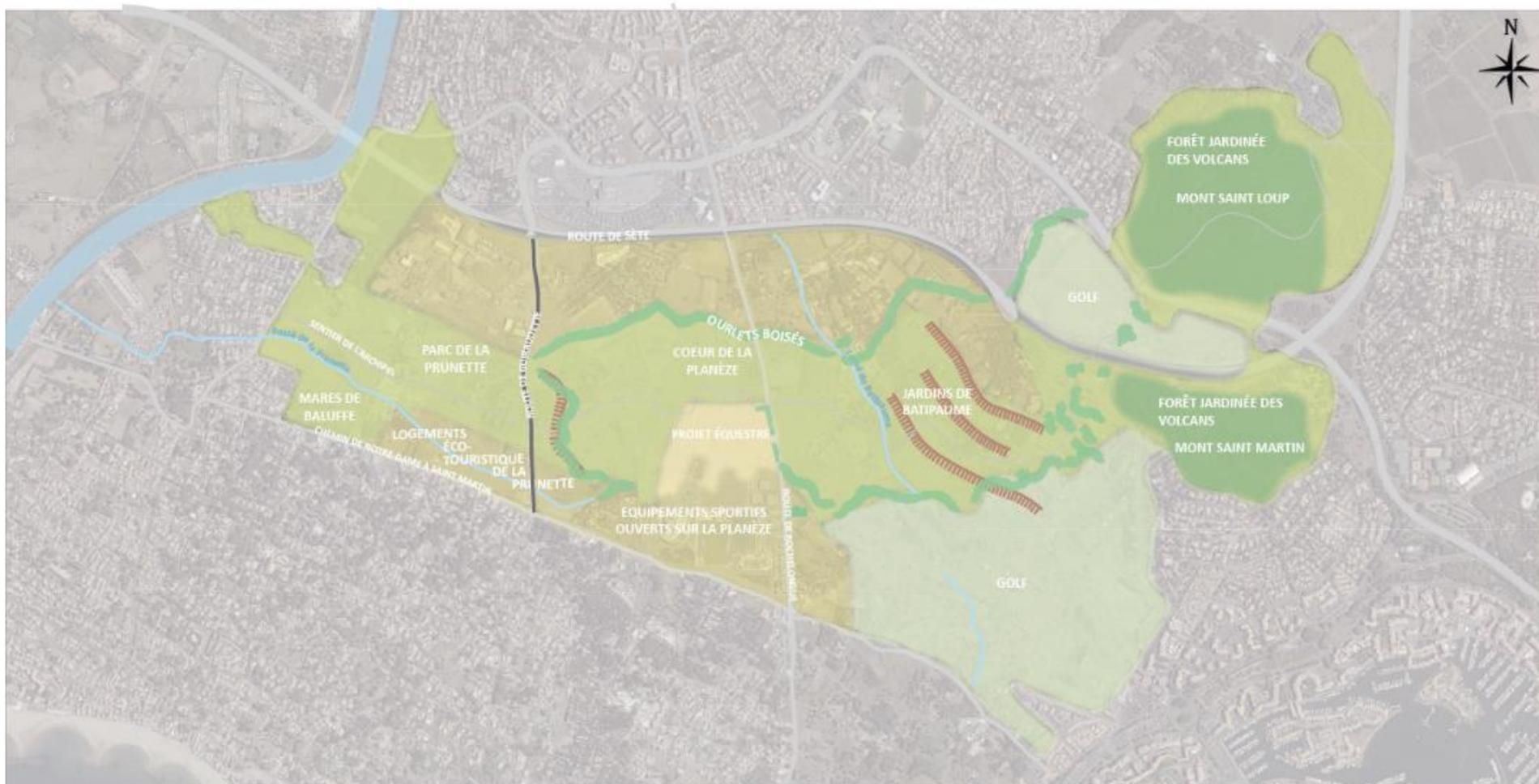


La route de Guiraudette : un profil au service du parc

Caractéristiques du projet :

La route de Guiraudette, qui est actuellement un itinéraire très routier, va permettre grâce à sa requalification de proposer une traversée du parc et de sa

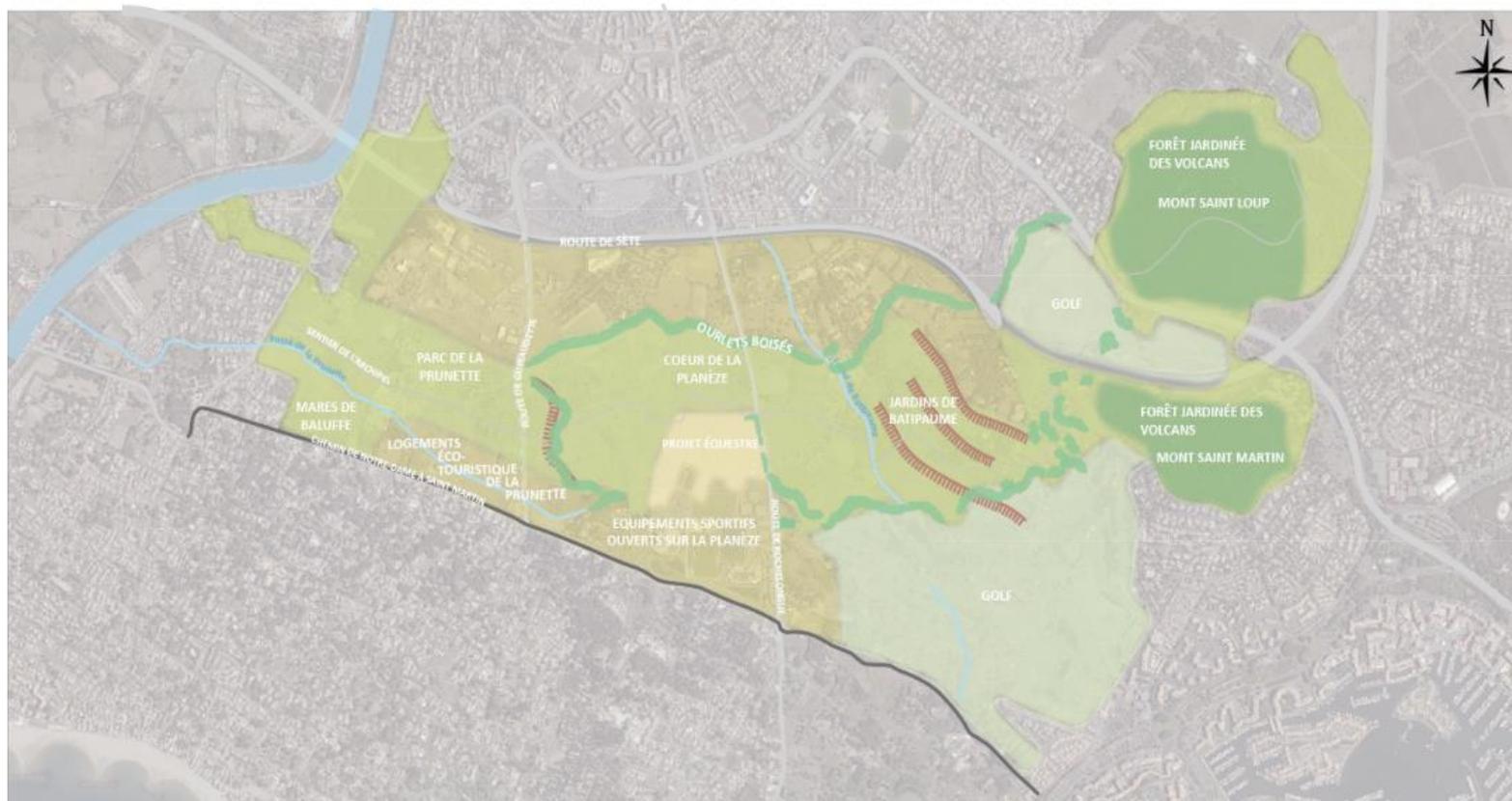
lisière de qualité.



Le chemin Notre-Dame à Saint-Martin : un « fil d'or » entre littoral et Planèze

Caractéristiques du projet :

Chemin historique d'Agde qui a la particularité de ne pas être une des voies concentriques allant de Agde à la mer mais d'aller d'Ouest en Est. Comme son nom l'indique, il relie le secteur de Saint-Martin coté Cap-Agde à Notre-Dame de l'Agenouillade. La carte géologique nous apprend que cette route suit parfaitement la limite entre sable littoraux coté Grau d'Agde et coulée basaltique de la Planèze.



Incidences prévisibles

La création d'une OAP visant à définir des prescriptions paysagères par entités définies suivant ses caractéristiques topographiques, paysagères, d'occupation du sol et de vocation ou d'usage, n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

C) ENTREE DU CAP D'AGDE

Situation et contexte réglementaire



L'OAP de l'entrée du Cap d'Agde concerne un site de 6,9 ha totalement intégré au tissu urbain de la station littorale, en entrée de ville, à l'arrière du centre-port. Elle réinvestit un espace de stationnement, de voirie routière et des aménagements paysagers qui y sont liés.

Le secteur est classé en zone UC3, à vocation d'hébergement touristique et de commerce. Jusqu'alors ces secteurs étaient déjà classés en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols.

Les espaces verts et les plantations, de caractère ornemental, ne présentent pas d'enjeux environnementaux forts.

Enjeux et objectifs des modifications relatives à l'OAP du secteur d'entrée du Cap d'Agde

Les modifications de l'OAP du secteur avaient pour but de modifier la programmation urbaine et le schéma de l'OAP, en cohérence avec l'évolution des projets sur le secteur.

Programmation urbaine :

Avant modification :

LOTS	NIVEAUX	EMPRISE LOTS	PROGRAMME	SOUS TOTAL SDP	NOMBRE DE LOGTS(65m2)
1	R+5	3 480	LOGEMENTS	3 500	54
2	R+6	2 480	LOGEMENTS COMMERCES/SERVICES	4 000 1 000	62
3	R+6	3 530	LOGEMENTS COMMERCES/SERVICES	4 500 1 000	69
4	R+5	2 890	LOGEMENTS	3 000	46
5	R+7	2 650	LOGEMENTS	3 500	54
6	R+8	3 350	HÔTEL	4 000	
7		3 500	CASINO/SPECTACLE	7 000	
TOTAL		21 880		31 500	285

Après modification :

LOTS	NIVEAUX	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE LOGEMENTS, HÔTEL ET RESIDENCES		
			Logements (65m ²)	Hôtel	Résidences
1	R+4	9 900 m ²	Equipements publics et service public		
2	R+6	4 500 m ²	/	90 chambres	/
3	R+8	17 000 m ²	175 logements	/	1 résidence de tourisme de 101 unités
4	R+6	8 600 m ²	58 logements	/	1 résidence sénior de 96 unités
Total		40 000 m²	233 logements	1 hôtel de 90 chambres	2 résidences de 197 unités

Programmation urbaine :

Avant modification :



Après modification :



Incidences prévisibles

Les modifications de l'OAP d'entrée du Cap d'Agde, portant sur la mise à jour de la programmation urbaine de la zone urbaine UC3 déjà existante (à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce et d'activité de services, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics) et située dans un espace à forte intensité urbaine, ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

D) ARTICULATION ENTRE LE CŒUR ET L'ARRIERE DU CAP

Situation et contexte réglementaire



L'OAP concerne un site d'environ 0,7 ha rattaché au tissu urbain de la station littorale, en articulation entre l'arrière et le cœur du Cap, avec son centre-port. Situé en bordure du Cours des Gentilhommes, le secteur est occupé par des bâtiments publics et d'intérêt collectif (l'annexe de la mairie, la poste, l'ex palais des congrès), qui sont prolongés de part et d'autre par des aires de stationnement.

Le secteur est classé en zone UB2 4c, à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergement touristique et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

L'espace totalement bâti, en bordure d'une emprise routière, ne présente pas d'enjeux environnementaux forts.

Enjeux et objectifs de la création d'une OAP sur un secteur bâti en articulation entre le cœur et l'arrière du Cap

Pour ce secteur bâti situé en articulation entre le cœur du Cap et le centre-port, l'enjeu de cette nouvelle OAP est de redonner une vocation publique et d'intérêt collectif à cette zone, en requalifiant un bâtiment communal ayant perdu sa vocation première. Cette opération de réinvestissement urbain doit aussi permettre de valoriser ce secteur stratégique et fréquenté, par l'aménagement d'une construction innovante et d'une qualité architecturale significative, associée à un accompagnement végétal assurant une continuité verte.

Ce secteur en vitrine est aussi l'opportunité de proposer un traitement architectural et paysager particulièrement qualitatif et soigné. Une offre de logements touristiques complètera la mixité fonctionnelle sur cette zone.

Outre la création d'une OAP, la réalisation du projet a nécessité de modifier le règlement écrit de la zone.

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone



Principes généraux d'aménagement du secteur

Le secteur en articulation entre le cœur du Cap et le centre-port doit accueillir un aménagement donnant une nouvelle dynamique à la zone et marquant significativement cet espace stratégique et fréquenté. Pour cela, il est prévu la réalisation d'une construction innovante présentant une qualité architecturale, qui devra être révélée sur l'envergure du bâti, dont la hauteur maximale est de 30 mètres, s'inscrivant sur la hauteur la plus élevée d'un bâtiment environnant. Pour les espaces à vocation d'habitat, il est prévu une surface habitable de 5 210 m².



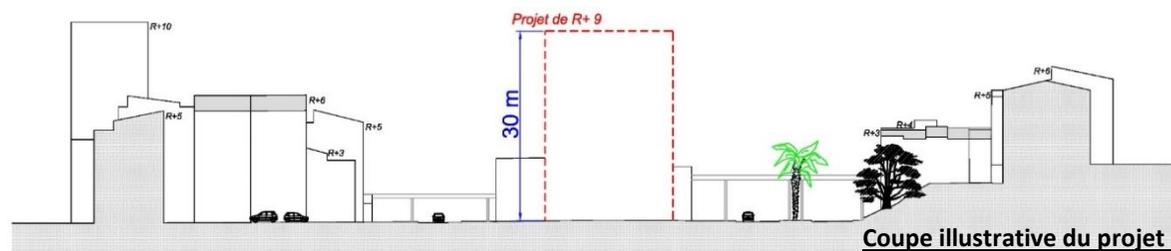
Ce secteur est actuellement concerné par une liaison piétonne entre l'arrière du Cap et le centre-port, qui devra être maintenue.

La continuité verte devra également être maintenue.

Le projet devra permettre d'améliorer l'offre de stationnement, en privilégiant le stationnement souterrain.

Incidences prévisibles

La création d'une OAP sur ce secteur situé dans une zone d'intensité urbaine, en articulation entre le cœur et l'arrière du Cap, vise à préciser des principes d'aménagement en faveur d'un projet de qualité destiné à requalifier un bâtiment communal ayant perdu sa vocation première, ainsi qu'à augmenter la hauteur maximale de la construction, n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.



Coupe illustrative du projet :

II.II. MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

A) MODIFICATIONS DE DELIMITATIONS DE ZONES Nt1 RELATIVES A DES SECTEURS DE CAMPINGS

Camping « Les Sables d'Or »

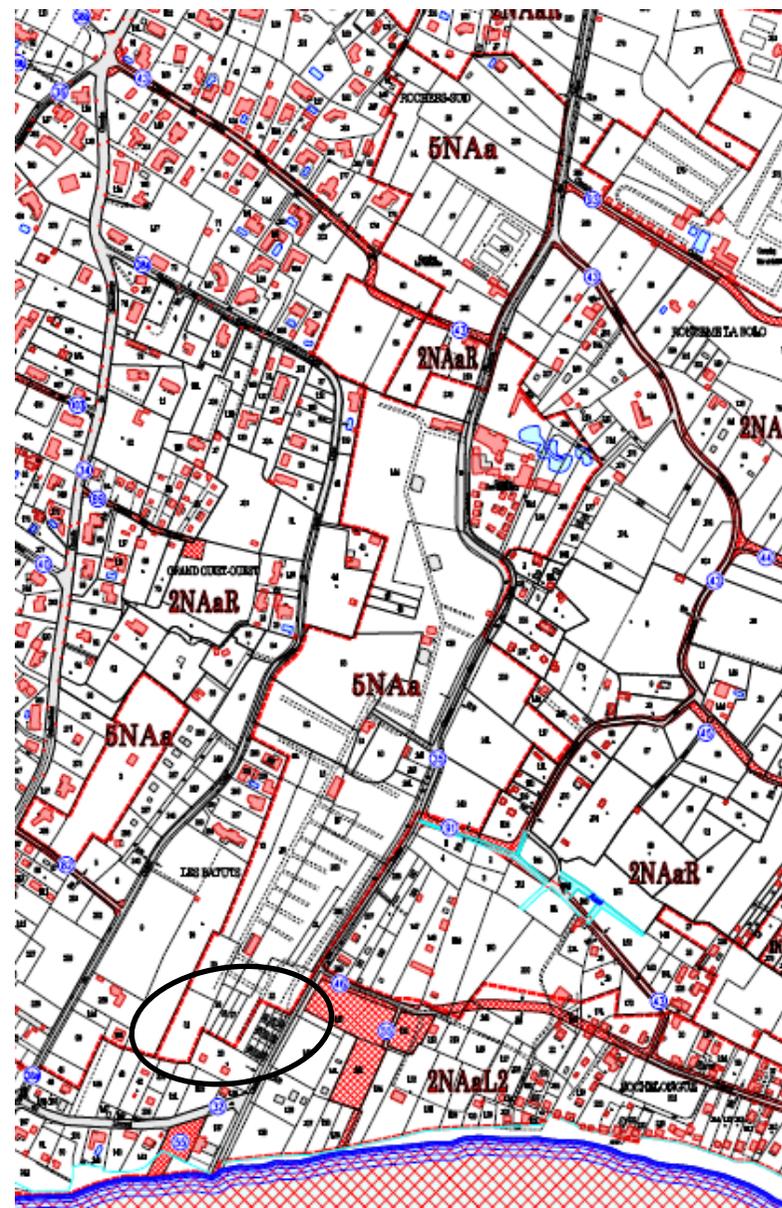
Le **sud** de la zone Nt1 est modifié afin de réintégrer l'intégralité des parcelles (cadastrées **MP-27, 28, 29, 31 et 295**) déjà classées en zone camping sous le POS. Il s'agit de corriger une erreur de retranscription des plans lors de la transformation du POS en PLU. Ces parcelles sont concernées par des zones rouges du PPRi et par la bande littorale de 100 mètres. **Aucune constructibilité ne pourra être prévue. Cette modification doit permettre de corriger une erreur matérielle de retranscription entre le POS et le PLU.**

Au **centre-ouest**, il s'agit d'étendre le périmètre du camping sur les parcelles cadastrées **MO-240 et 242** (à l'ouest) et **MS-60** afin d'intégrer un secteur enclavé actuellement classé en zone UD4. La délimitation partielle de cette parcelle a tenu compte de l'implantation d'un poste de refoulement et d'une aire de retournement.

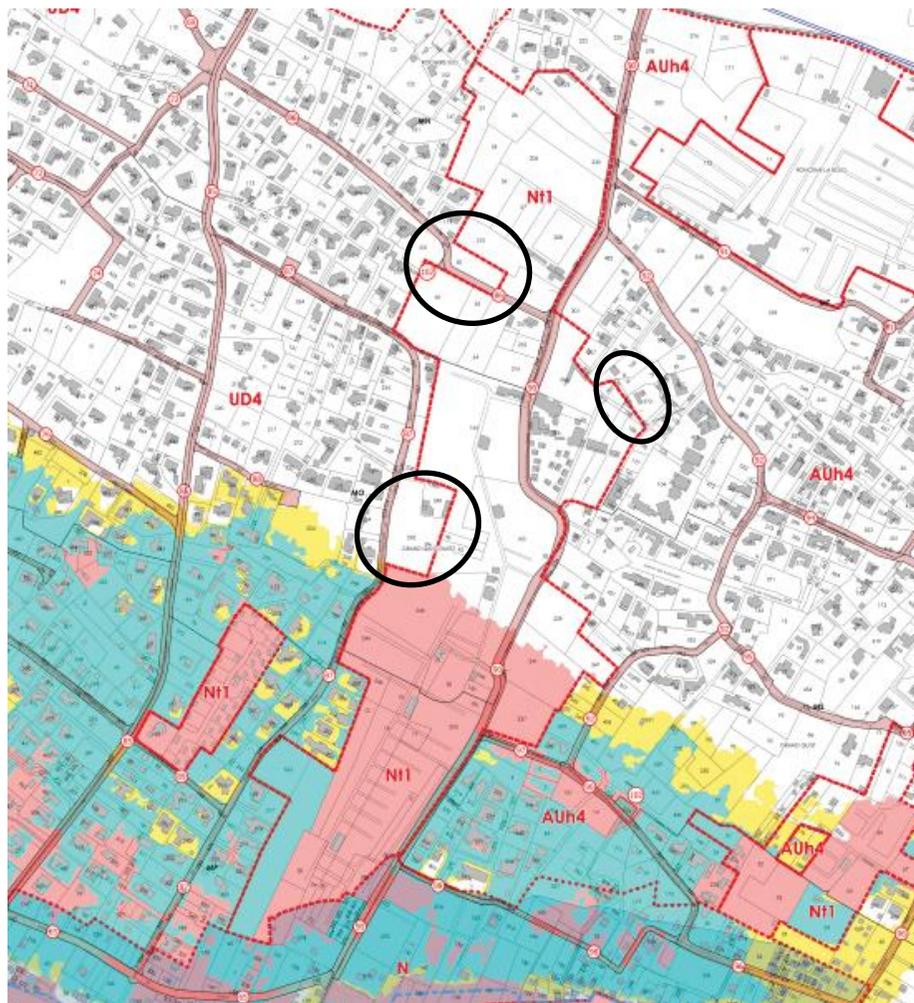
Au **centre-est**, les parcelles cadastrées **MT-573 et 575** constituant des délaissés sont intégrées en zone Nt1.

Aucune de ces parcelles n'est concernée par une zone du PPRi ou n'est incluse dans la bande littorale de 100 mètres.

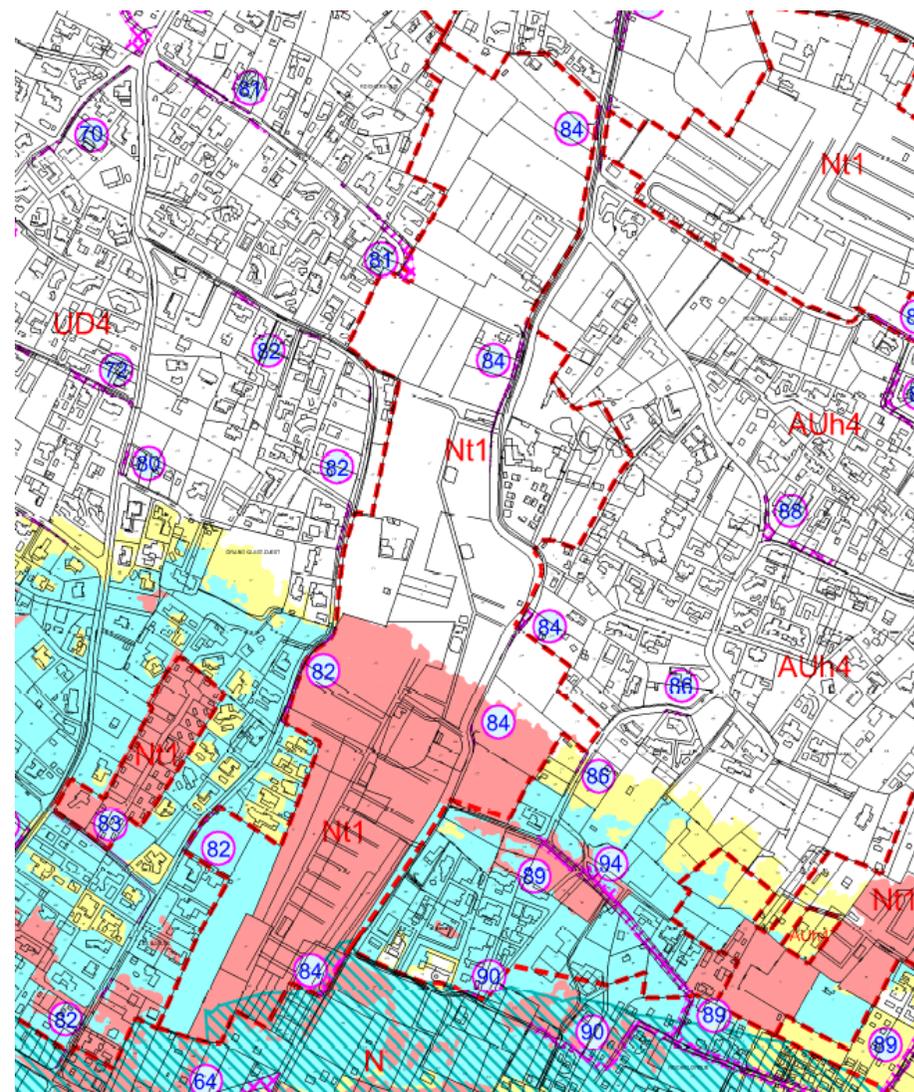
Zonage du POS



Zonage actuel

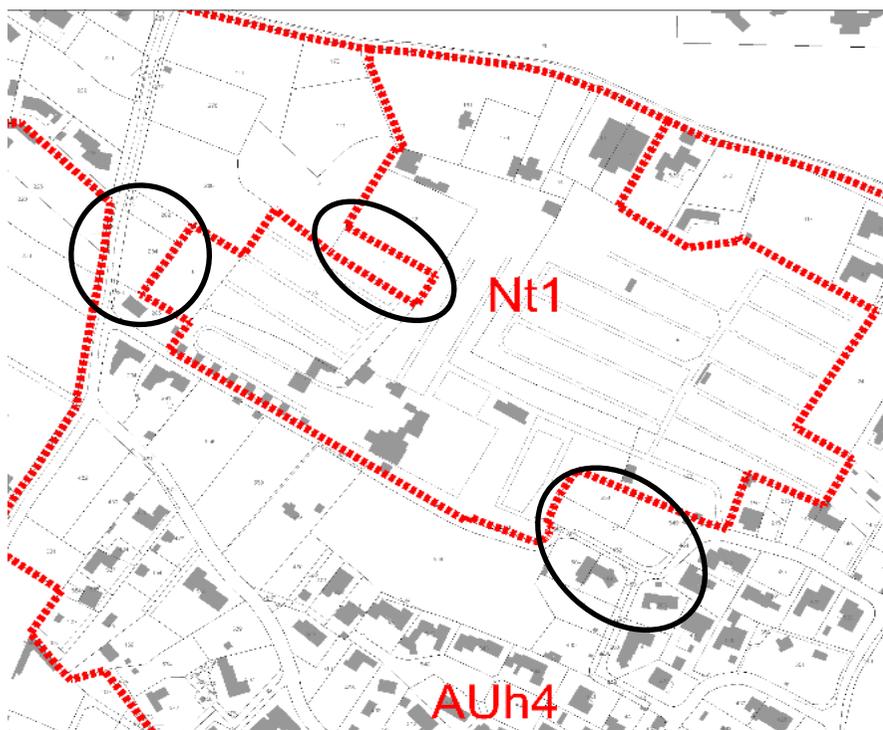


Zonage projeté Seules les illustrations du zonage projeté font apparaître les prescriptions particulières inscrites dans le PLU

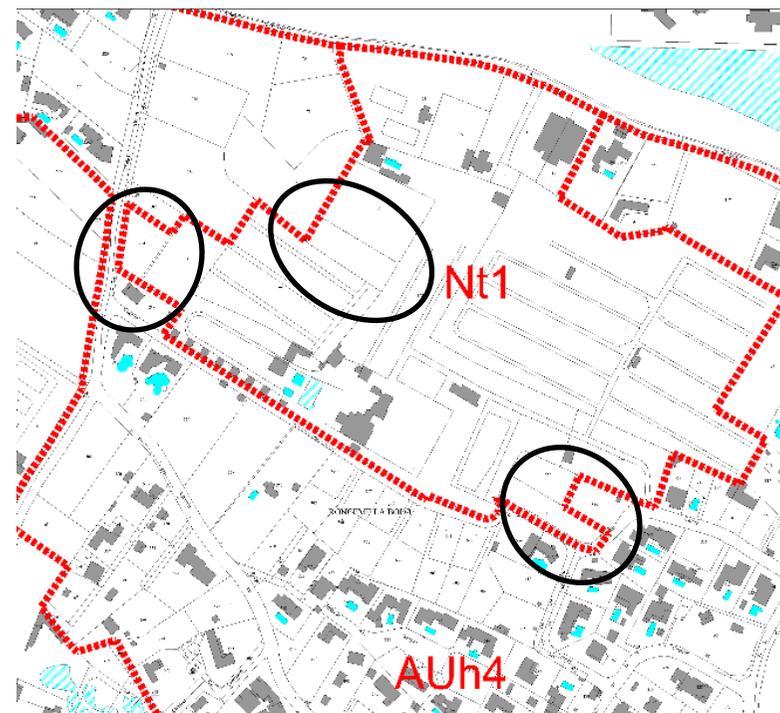


Camping « Mer et soleil »

Zonage actuel



Zonage projeté



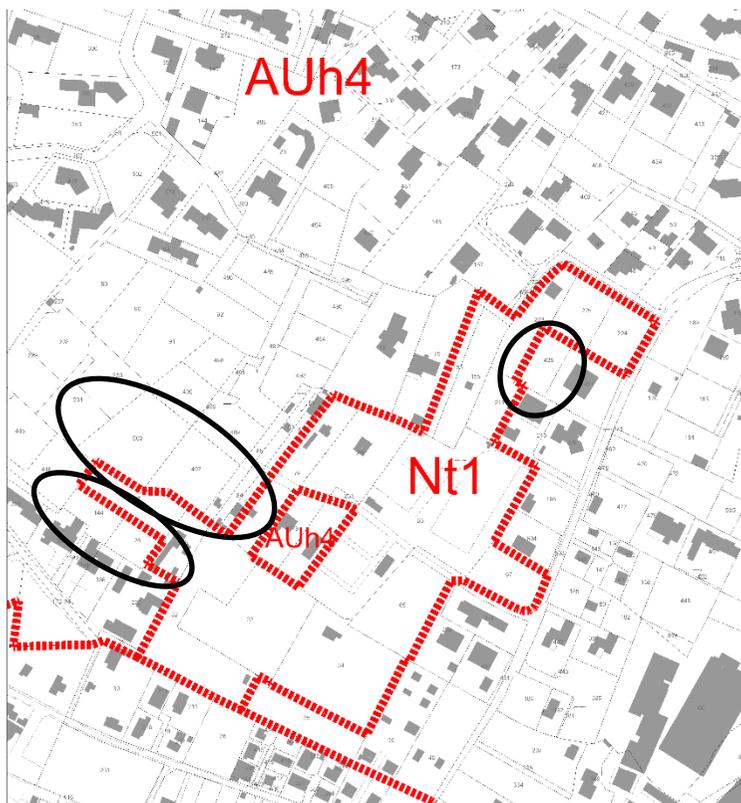
A l'extrémité ouest du camping « Mer et Soleil », la parcelle cadastrée **MT-284**, classée en zone AUh4, est intégrée en zone Nt1, afin d'organiser une entrée/sortie pour le camping depuis le chemin des Dunes.

Les parcelles cadastrées **MT-11, 451 et 550**, également classées en zone AUh4 et situées en enclave à l'ouest et sud du camping, sont intégrées en zone Nt1.

Aucune de ces parcelles n'est concernée par une zone du PPRi ou n'est incluse dans la bande littorale de 100 mètres.

Camping « La Mer »

Zonage actuel



La zone Nt1 du camping « La Mer » a été étendue sur les parcelles cadastrées **MS-438, 497 et 500**, actuellement classées en zone AUh4, en compensation de l'installation d'un poste de refoulement sur une parcelle du camping.

L'extension sur les parcelles cadastrées **MR-26 et 144** consiste en une régularisation d'une occupation en cours, il ne s'agit donc pas d'étendre la capacité du camping.

Zonage projeté

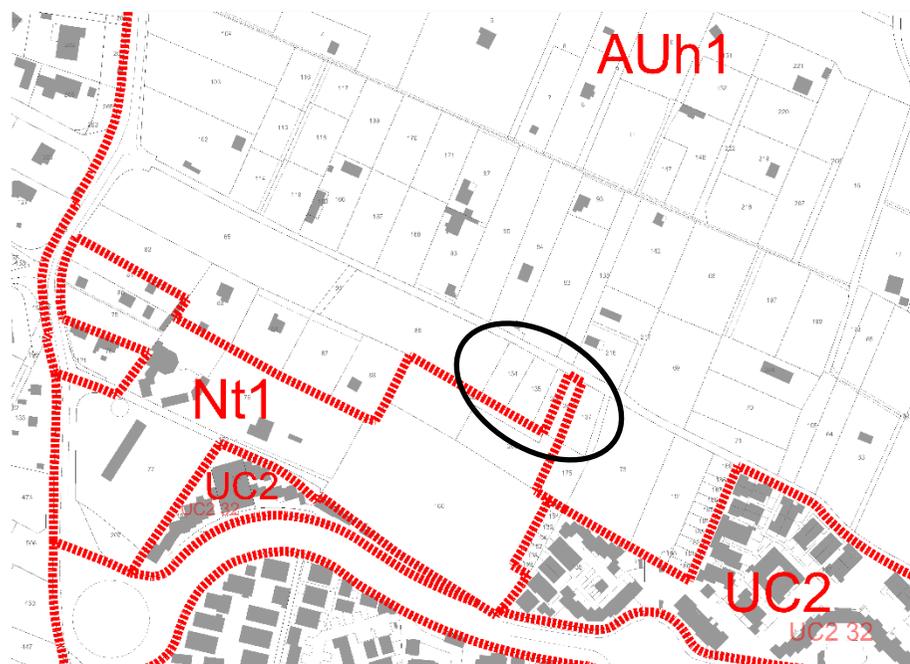


Une partie de ces extensions étant concernée par la zone bleue du PPRI, la capacité du camping ne pourra pas être augmentée.

Ces extensions ne sont pas comprises dans la bande littorale de 100 mètres.

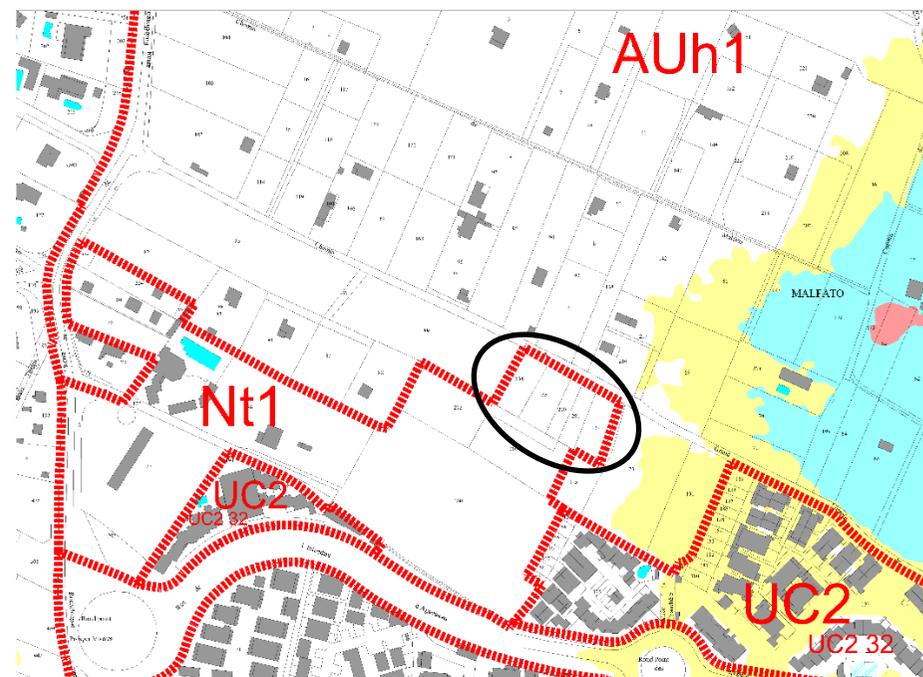
Camping « Rochelongue »

Zonage actuel



La zone Nt1 du camping « Rochelongue » a été étendue sur les parcelles cadastrées MY-134, 135, 137 et 200, actuellement classées en zone AUh1.

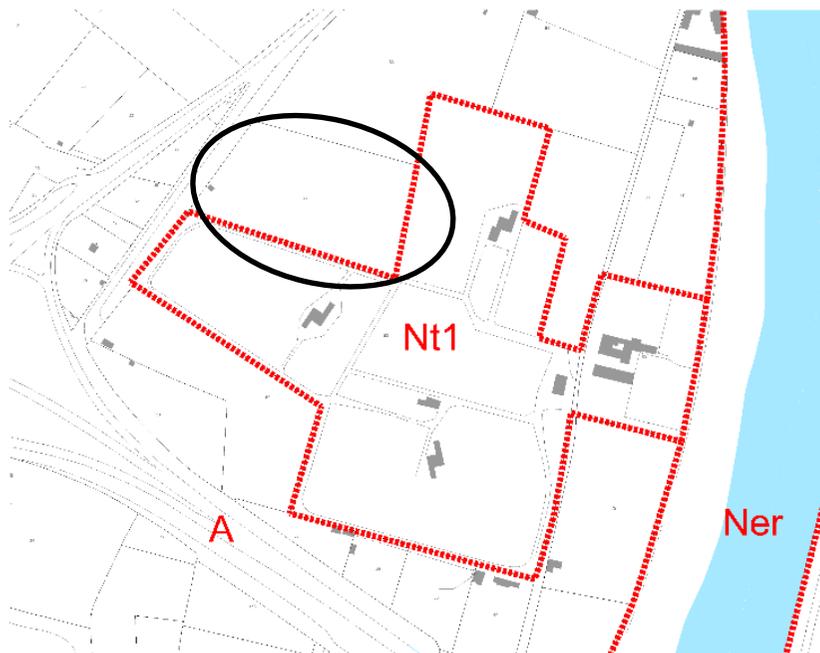
Zonage projeté



Ces extensions ne sont pas concernées par une zone du PPRi et ne sont pas incluses dans la bande littorale de 100 mètres.

Camping « Les Fleurs bleues »

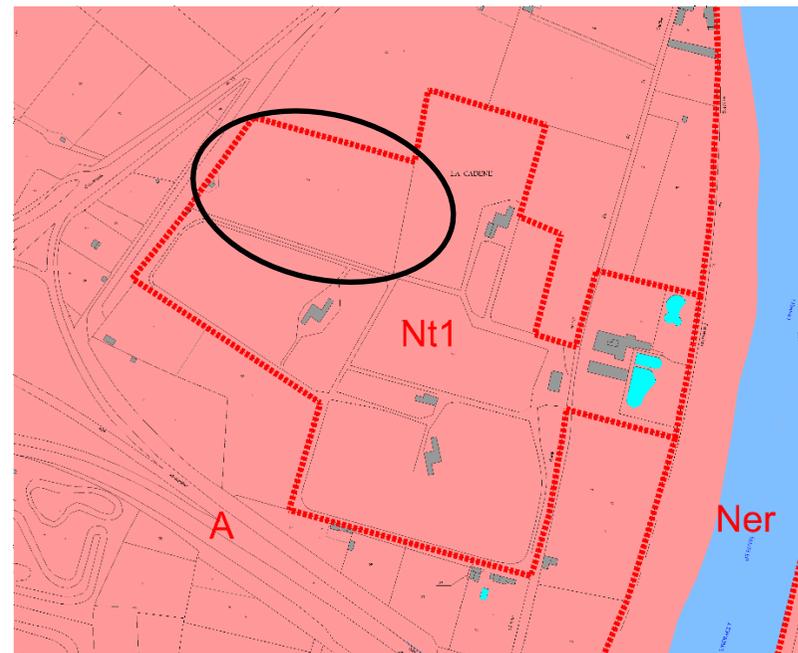
Zonage actuel



La zone Nt1 relative au camping « Les Fleurs bleues » a été étendue sur la parcelle cadastrée **HD-56**, actuellement classée en zone A.

Cette parcelle n'est pas incluse dans la bande littorale de 100 mètres. Etant concernée par la zone rouge du PPRi, la capacité du camping ne pourra pas être augmentée.

Zonage projeté



Cette évolution consiste à classer une aire de jeux existante en zone de camping. Ce classement permet de régulariser l'existant.

Incidences prévisibles

Les modifications relatives aux zones de campings ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

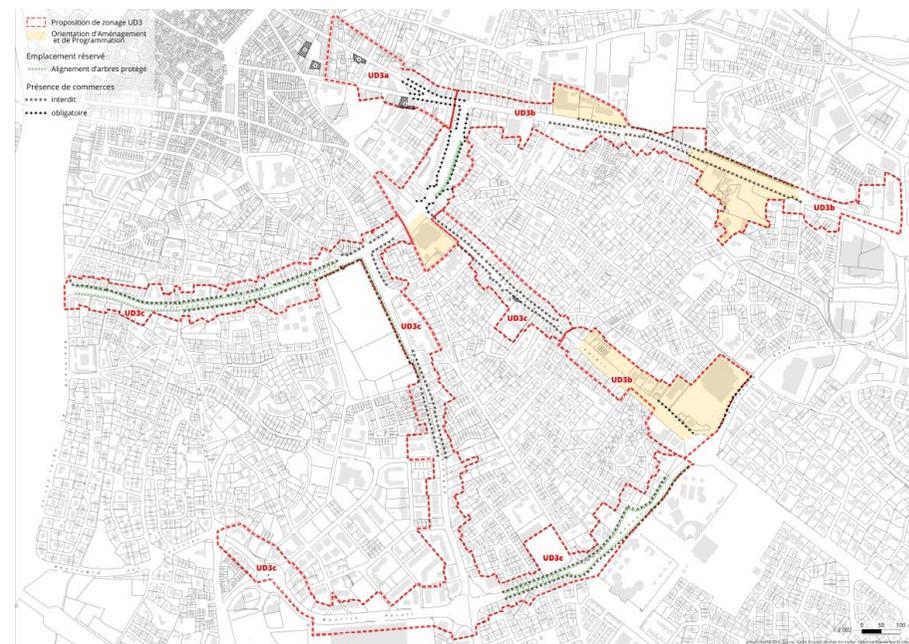
B) MODIFICATIONS DE DELIMITATIONS DE LA ZONE UD3

Les modifications relatives à la zone UD3 sont issues d'une étude sur les artères urbaines de la ville. Le travail réalisé a consisté à proposer de nouveaux découpages au bénéfice de la zone UD3, dans le but de mettre en œuvre les enjeux attachés à ces linéaires : développement de pôles d'urbanité, secteurs de densification, implantation de commerces, encadrement de l'espace public, embellissement des voies, modification du plan de circulation, sécurisation des voies, rééquilibrage de l'espace entre les voitures et les modes doux.

Des prescriptions supplémentaires accompagnent le nouveau découpage de la zone UD3. Elles concernent des interdictions et des obligations en matière d'implantation de locaux destinés à des activités tertiaires en rez-de-chaussée sur une partie du linéaire. D'autres prescriptions visent à préserver ou reconstituer des alignements d'arbres.

Outre le règlement graphique, le règlement écrit intègre aussi des modifications issues de cette étude urbaine.

Zonage projeté



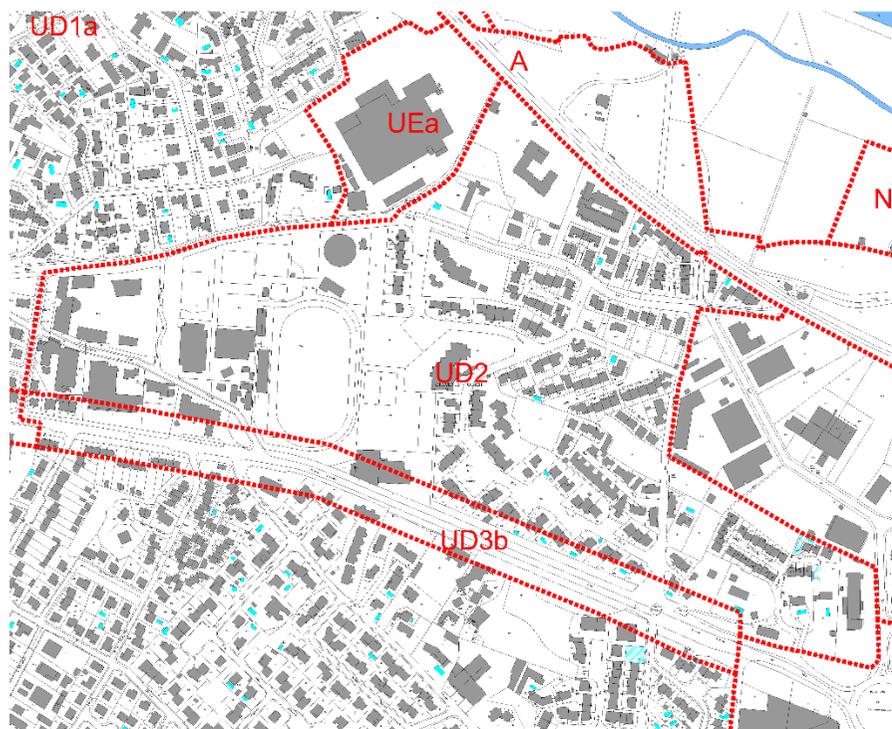
Incidences prévisibles

Les modifications relatives aux délimitations et aux prescriptions de la zone UD3 ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

C) MODIFICATIONS DE DELIMITATIONS EN ZONE UD2 (ENTRE LA RUE PAUL BALMIGERE ET LA ROUTE DE SETE)

Les modifications du découpage de la zone UD2 (entre la rue Paul Balmigère et la route de Sète) visent à conserver dans cette zone les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif ; et d'intégrer les secteurs pavillonnaires en zone urbaine adaptée (UD1a).

Zonage actuel



Zonage projeté

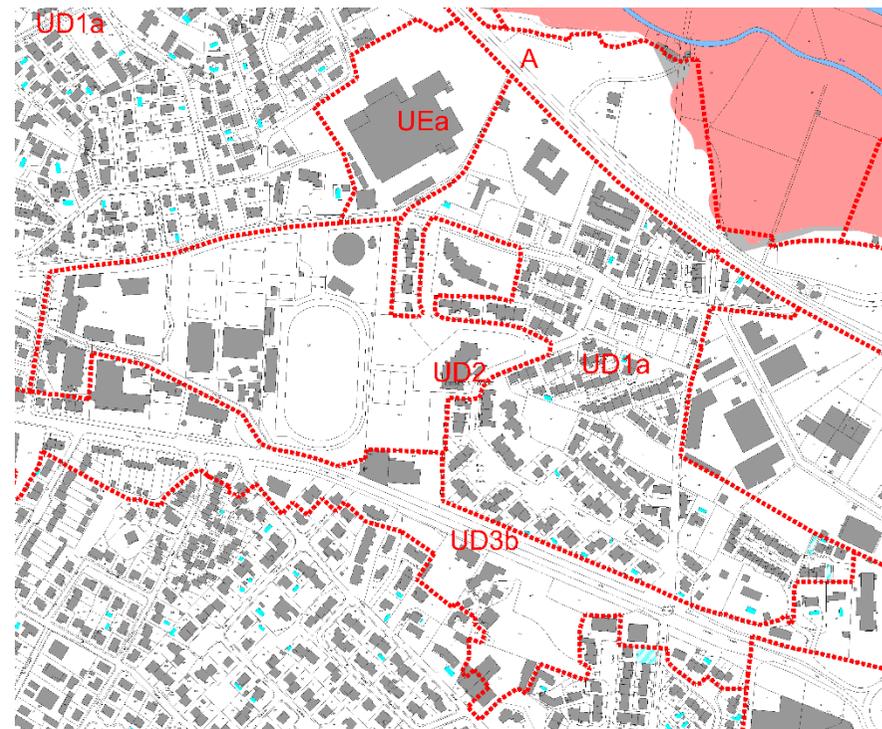
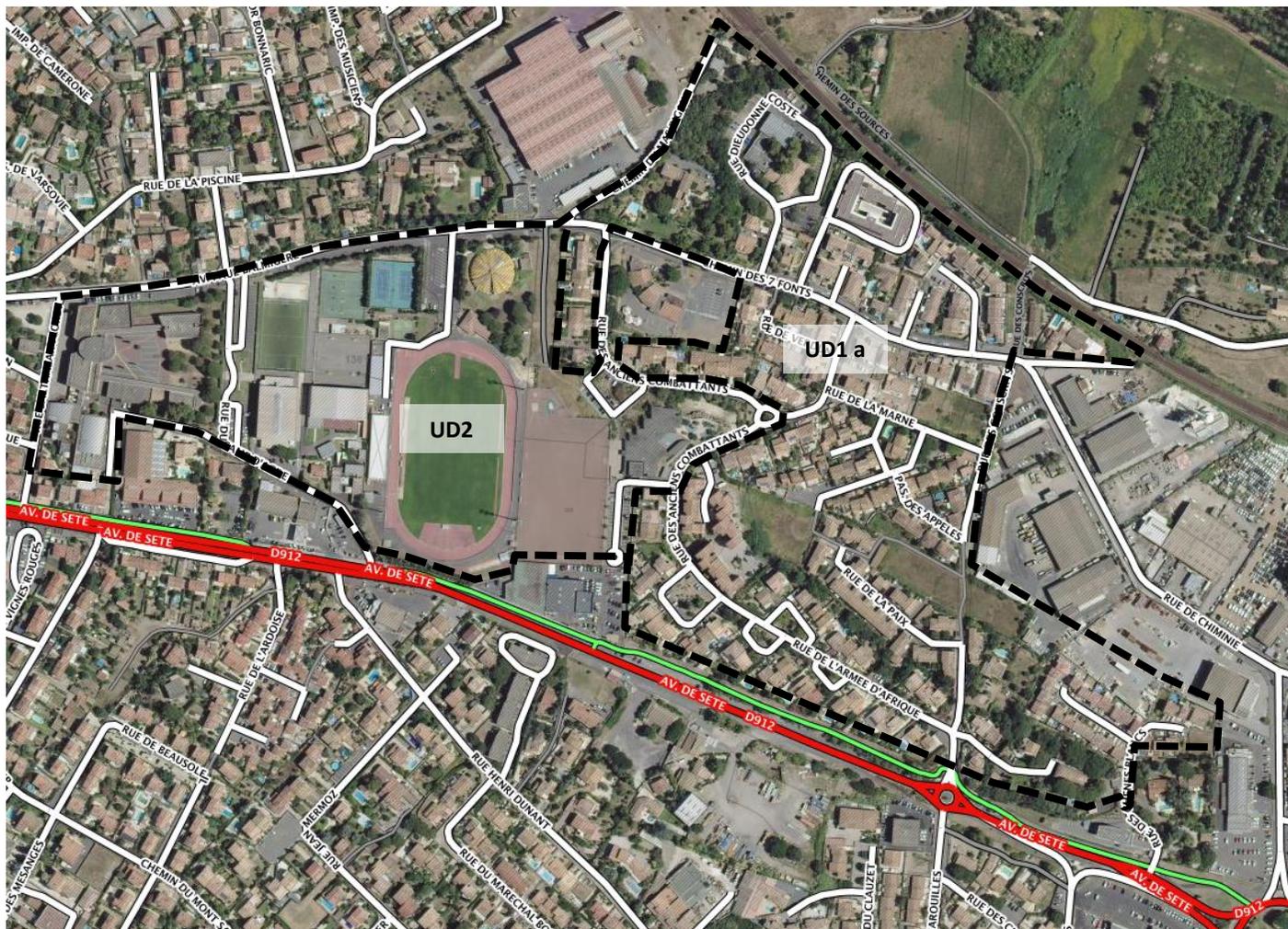


Illustration du zonage projeté sur fond aérien



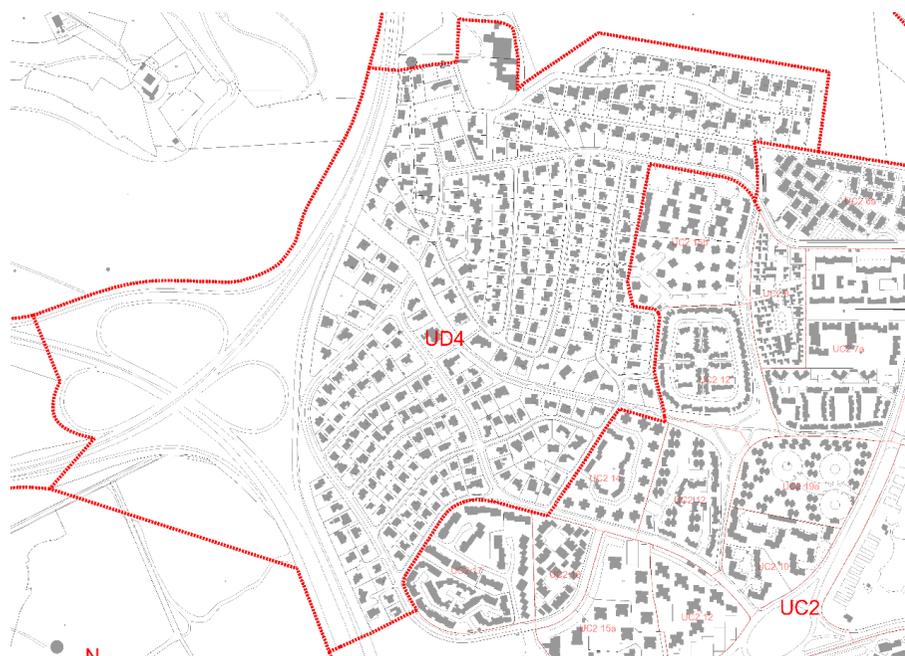
Incidences prévisibles

Les modifications relatives aux délimitations et aux prescriptions des zones UD2 et UD1a ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

D) MODIFICATIONS DE DELIMITATIONS DE LA ZONE UD4 ET DE DENOMINATION POUR LES SECTEURS DU CAP D'AGDE

L'enjeu des modifications de la zone UD4, consiste à proposer un nouveau découpage et un nouveau zonage pour les secteurs du Cap d'Agde, en s'appuyant sur les délimitations du POS. Le but de ce découpage étant de remédier aux prescriptions du règlement écrit, qui ne sont pas en adéquation avec les caractéristiques propres du Cap d'Agde. Il est modifié en conséquence en s'inspirant des règles du POS. Le découpage et les règles des secteurs du Grau d'Agde classés en zone UD4 sont conservés.

Zonage actuel



Le nouveau découpage propose de classer le secteur d'infrastructure en zone UP2, et de classer les secteurs d'habitat du Cap d'Agde en zone UD6, pour laquelle est établie deux sous-secteurs, l'un portant sur les secteurs pavillonnaires (sous-secteur UD6 a) et l'autre pour régir le château de Maraval et ses dépendances (sous-secteur UD6 b).

Zonage projeté

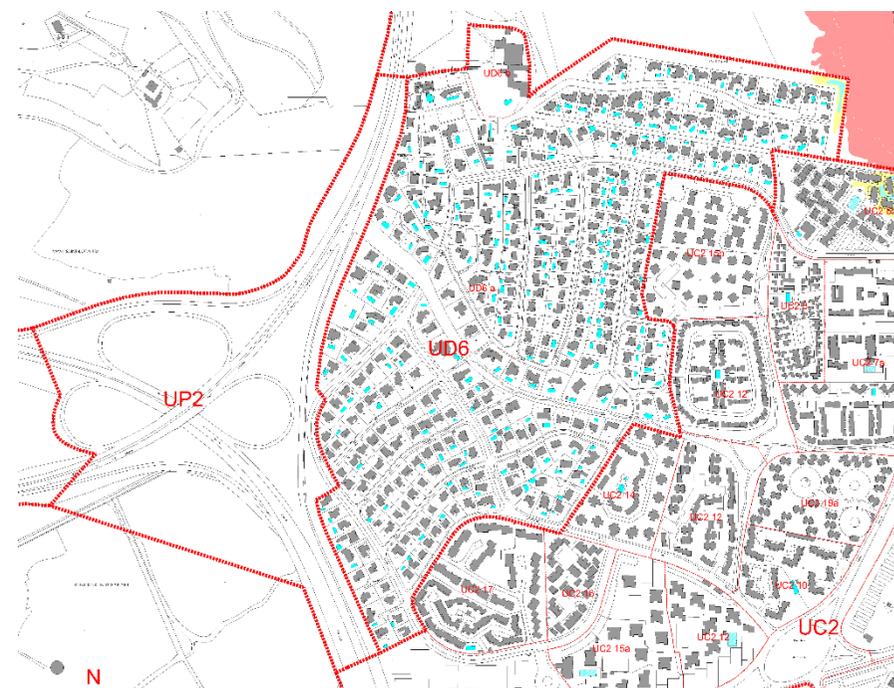
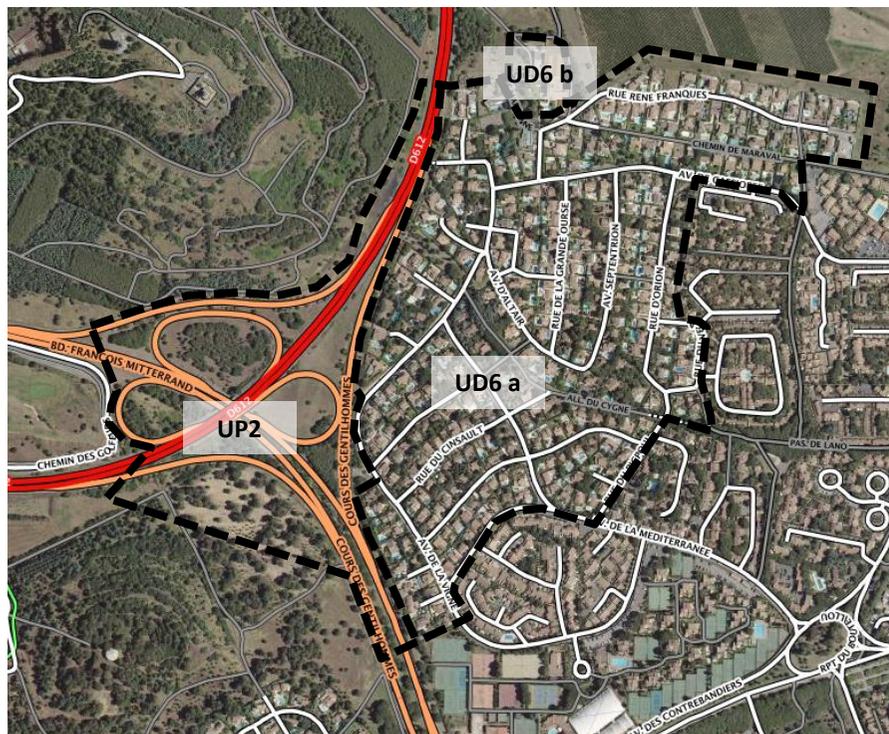


Illustration du zonage projeté sur fond aérien



Extraits du règlement écrit de la zone

ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En zone UD6 :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En sous-secteur UD6 a :

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent être réalisées de façon à conserver les reculs existants. La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur UD6 a :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Hauteur maximale :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

En sous-secteur UD6 b :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à l'existant.

ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

En sous-secteur UD6 a :

Les espaces paysagers (parcs et jardins) à usage collectif doivent être maintenus et leur superficie sera conservée en l'état. Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%. Les autres espaces libres ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 10%.

En sous-secteur UD6 b :

50 % des espaces libres doivent demeurer perméables et plantés. Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

Incidences prévisibles

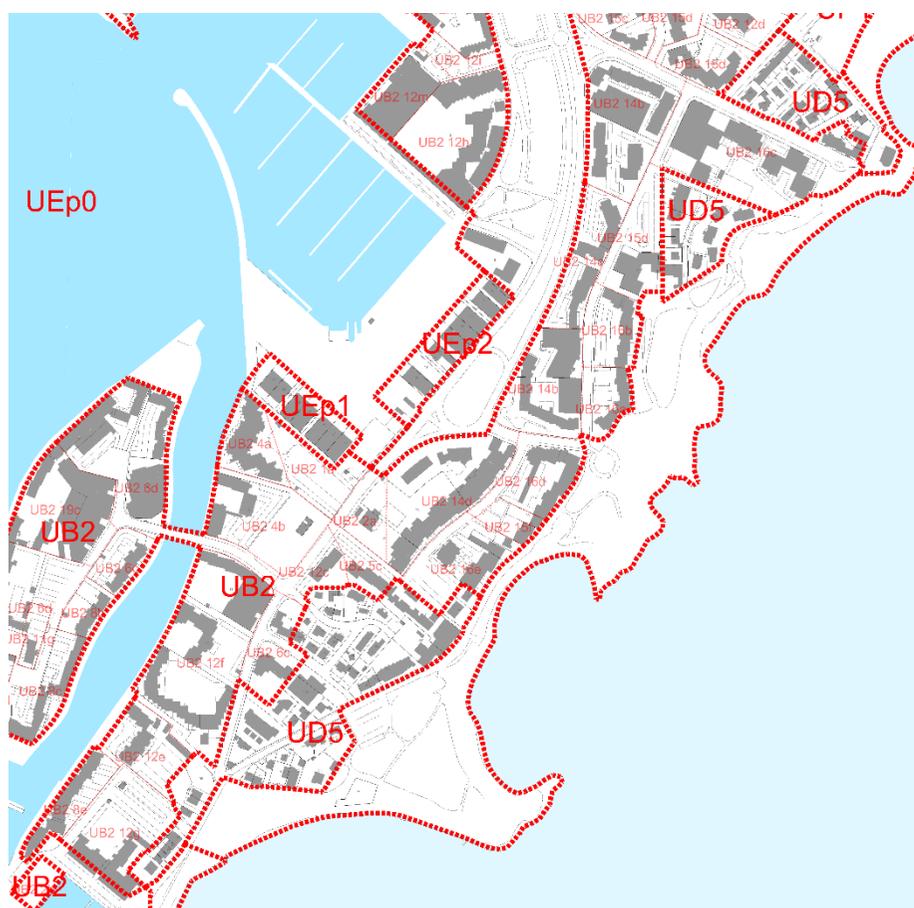
Les modifications relatives aux délimitations et aux prescriptions de la zone UD6 ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

E) REALISATION D'UN SOUS-ZONAGE DANS LA ZONE UD5

Pour la zone UD5, l'enjeu consiste à identifier les secteurs dont la qualité justifie de limiter la hauteur maximale des futures constructions à 7,5 mètres (UD5 a) et, pour les autres secteurs, de conserver la hauteur maximale des futures constructions à 9 mètres (UD5 b).

Le secteur Sud de UD5 se caractérise par un bâti existant majoritairement en R+1. L'enjeu de limiter la hauteur maximale à 7,50 mètres est de préserver la qualité paysagère de ce site à proximité du littoral.

Zonage actuel



Zonage projeté

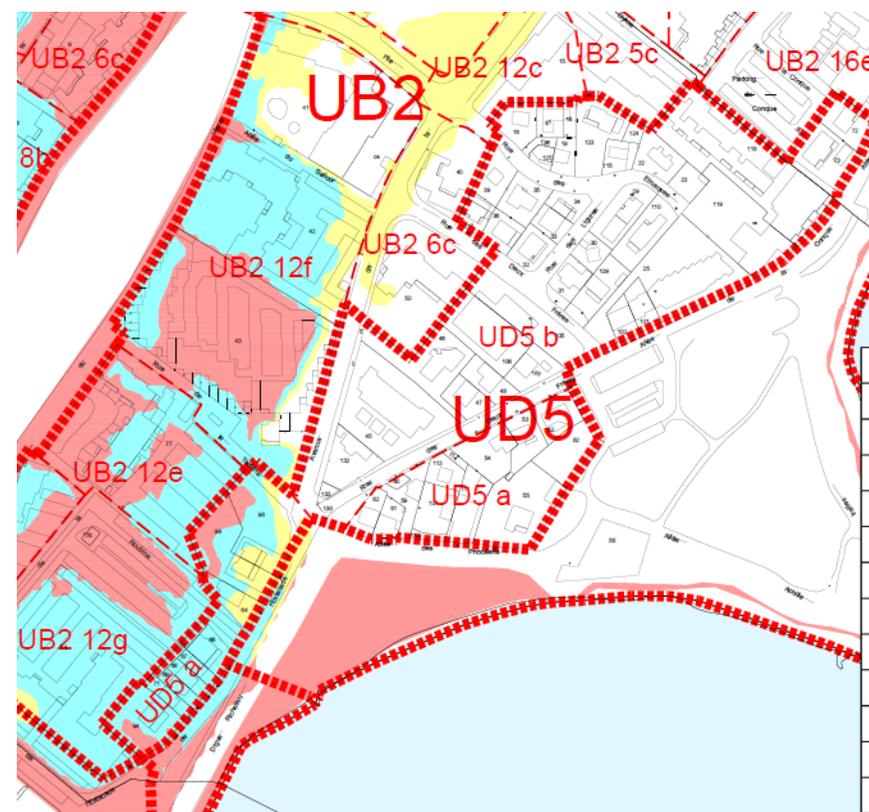
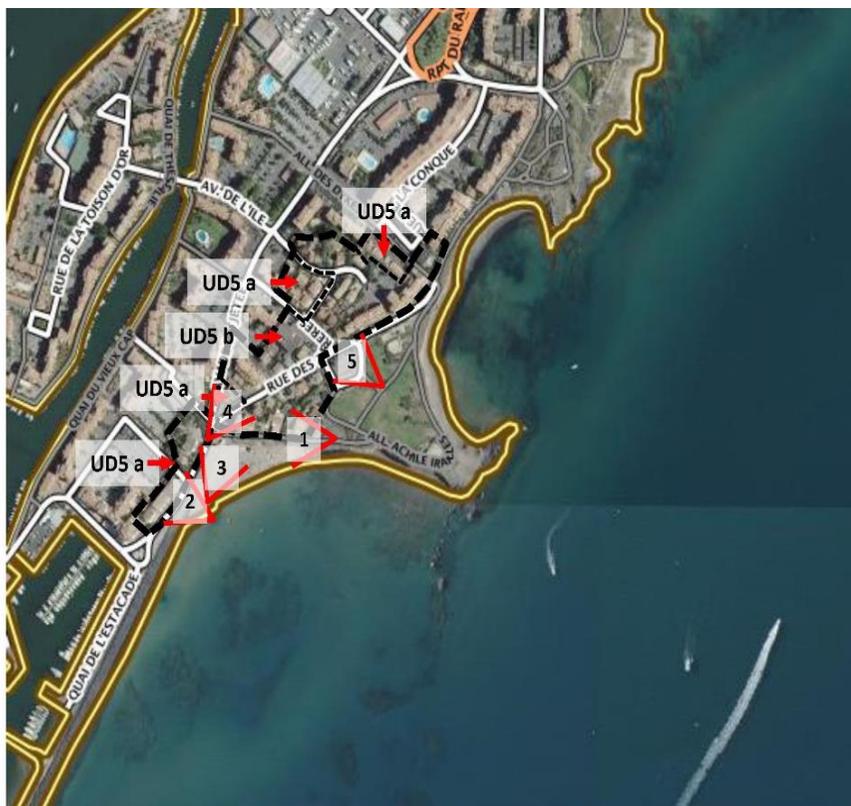


Illustration du zonage projeté sur fond aérien



La détermination de sous-secteurs dans la zone UD5 a été réalisée en appui d'un reportage photographique.



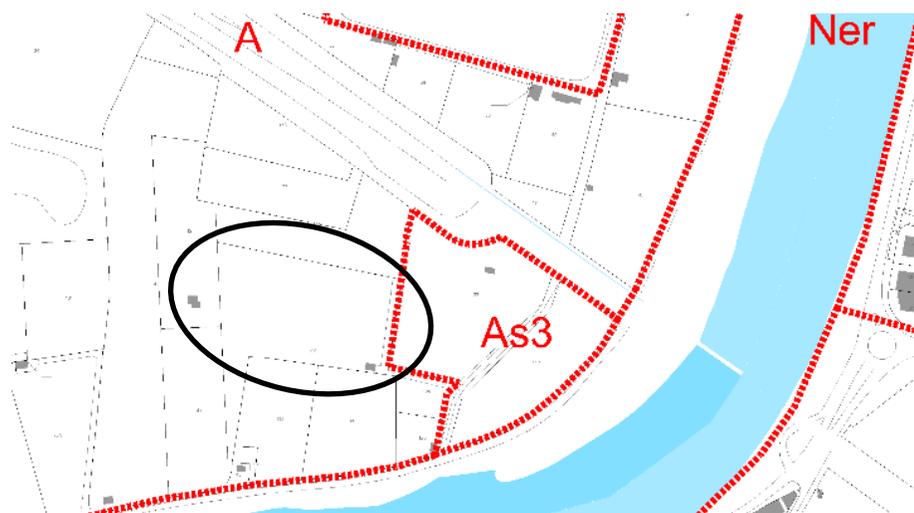
Incidences prévisibles

Venant limiter la hauteur de constructions au sein d'une même zone, les modifications relatives aux délimitations et aux prescriptions de la zone UD5 ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

F) MODIFICATION D'UNE DELIMITATION EN ZONE As3

Le but de cette modification consiste à intégrer une partie de la parcelle HB-126 en zone As3. Cette extension doit permettre la réalisation d'une aire de stockage de qualité pour les bateaux, afin de pallier l'absence d'un tel équipement entre Sète et Leucate.

Zonage actuel



Zonage projeté



Cette évolution consiste à classer une partie de parcelle déjà inscrite en zone agricole en une autre zone agricole. Elle n'entraîne pas de réduction de la zone agricole globale.

Incidences prévisibles

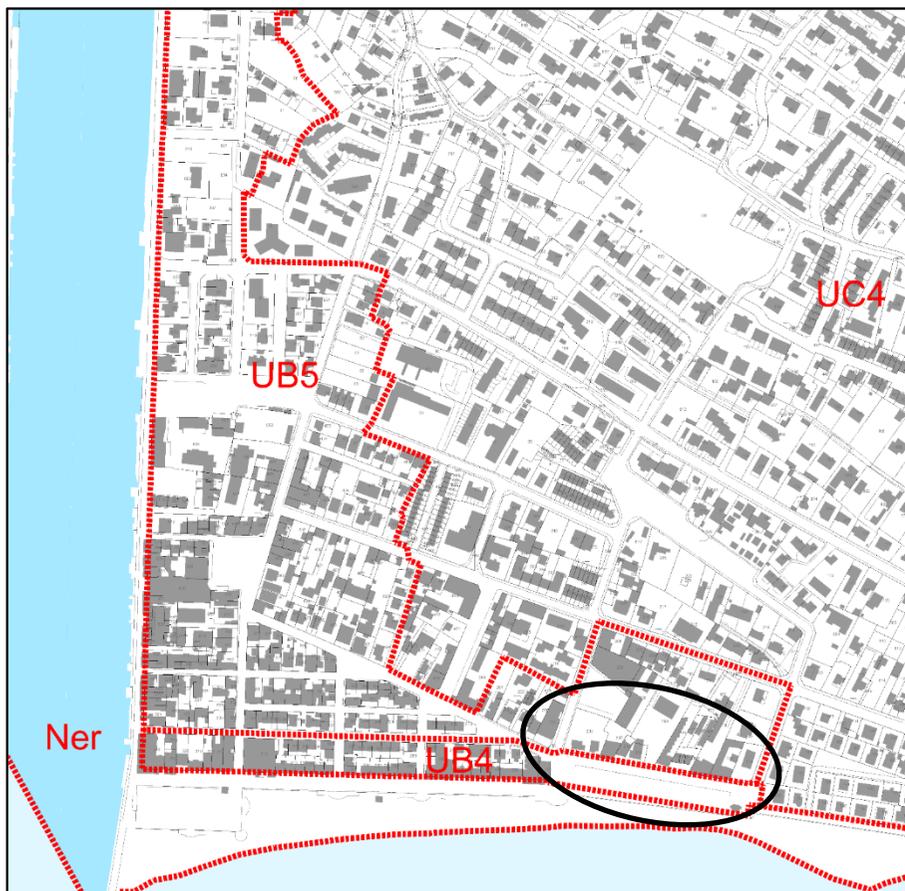
La modification relative à la délimitation de la zone As3 n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

G) AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE LA ZONE UB4 ET UB5

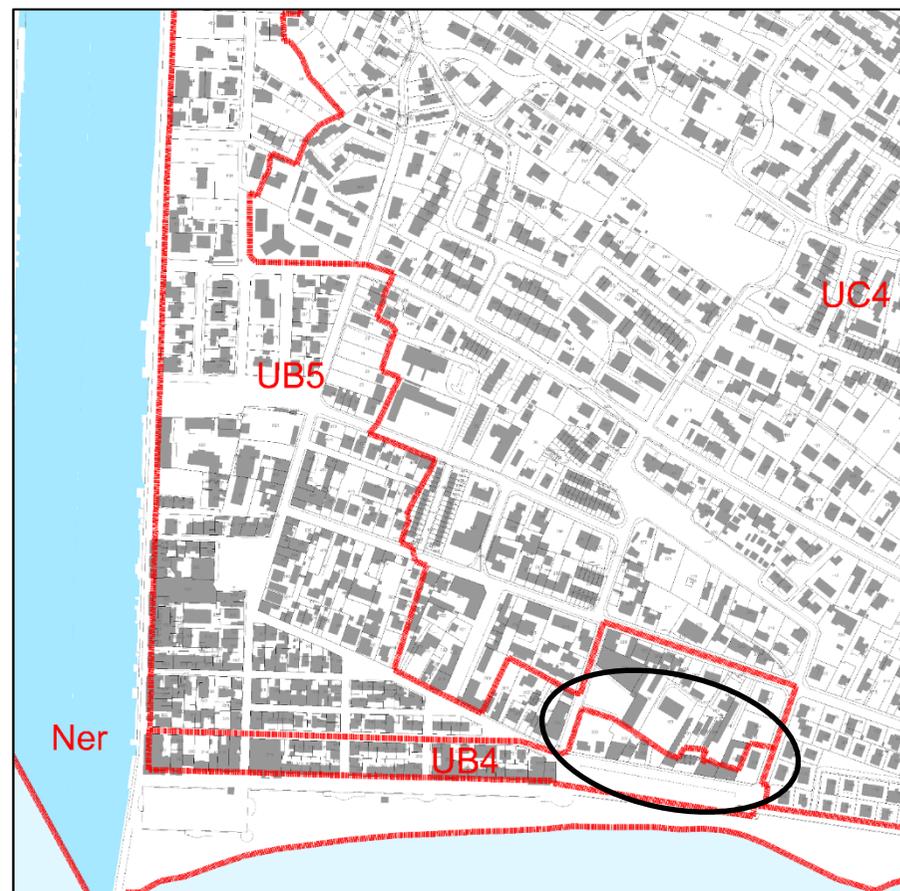
En coordination avec les services de l'UDAP, la première ligne du front bâti sur la rue Paul Isoir, située sur le front de mer, a été incluse dans l'espace stratégique E12 défini par l'ancienne AVAP, devenue SPR. L'enjeu est d'encadrer la future urbanisation de ce front bâti et d'en assurer l'harmonisation.

L'objet de la modification du PLU consiste à faire coïncider la zone UB4 avec le périmètre de l'espace stratégique E12 afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.

Zonage actuel



Zonage projeté



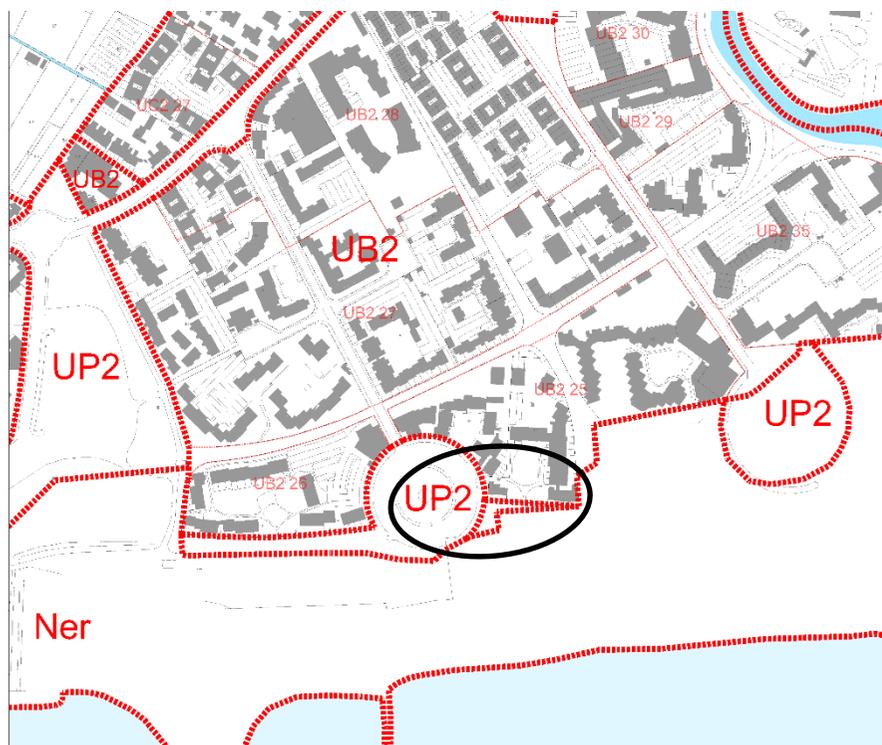
Incidences prévisibles

La modification relative à la délimitation de la zone UB4 n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

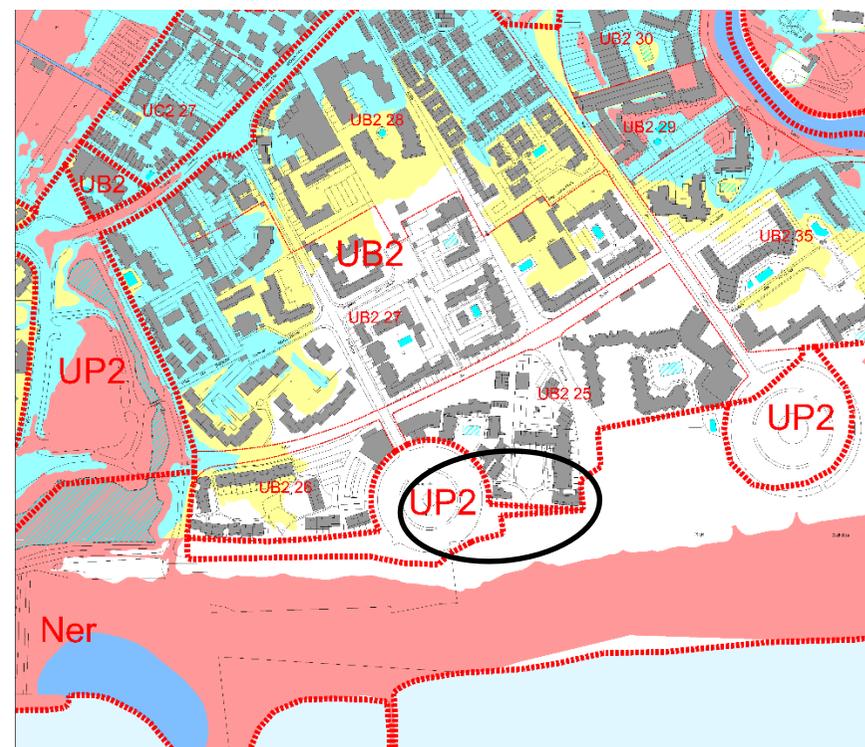
H) CORRECTION D'UNE LIMITE DE LA ZONE UP2

La modification consiste à intégrer en zone UP2 un délaissé qui n'a pas été classé lors du passage du POS en PLU.

Zonage actuel



Zonage projeté

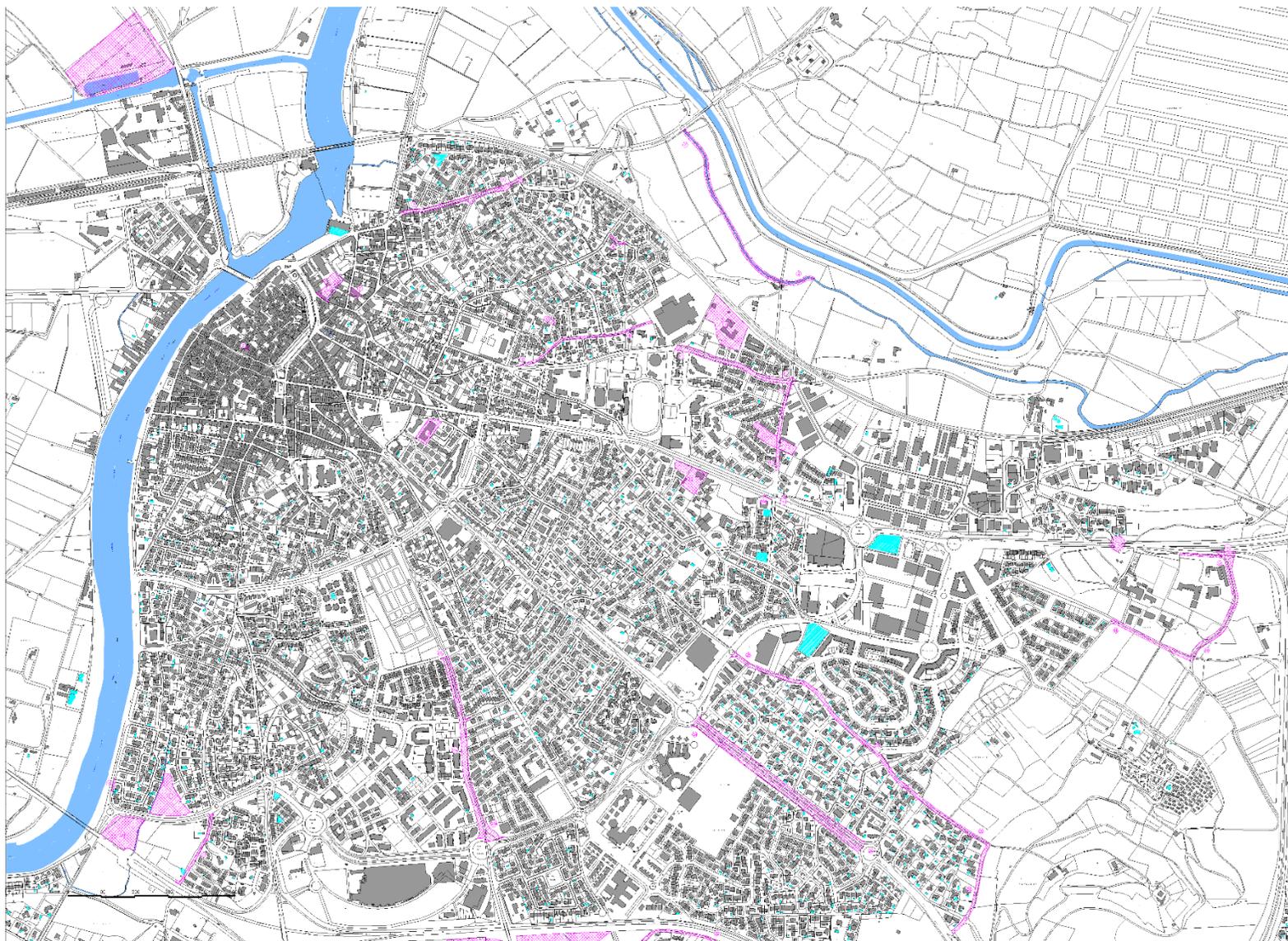


Incidences prévisibles

La modification relative à la délimitation de la zone UP2 n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

I) MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMBLEMENTS RESERVES

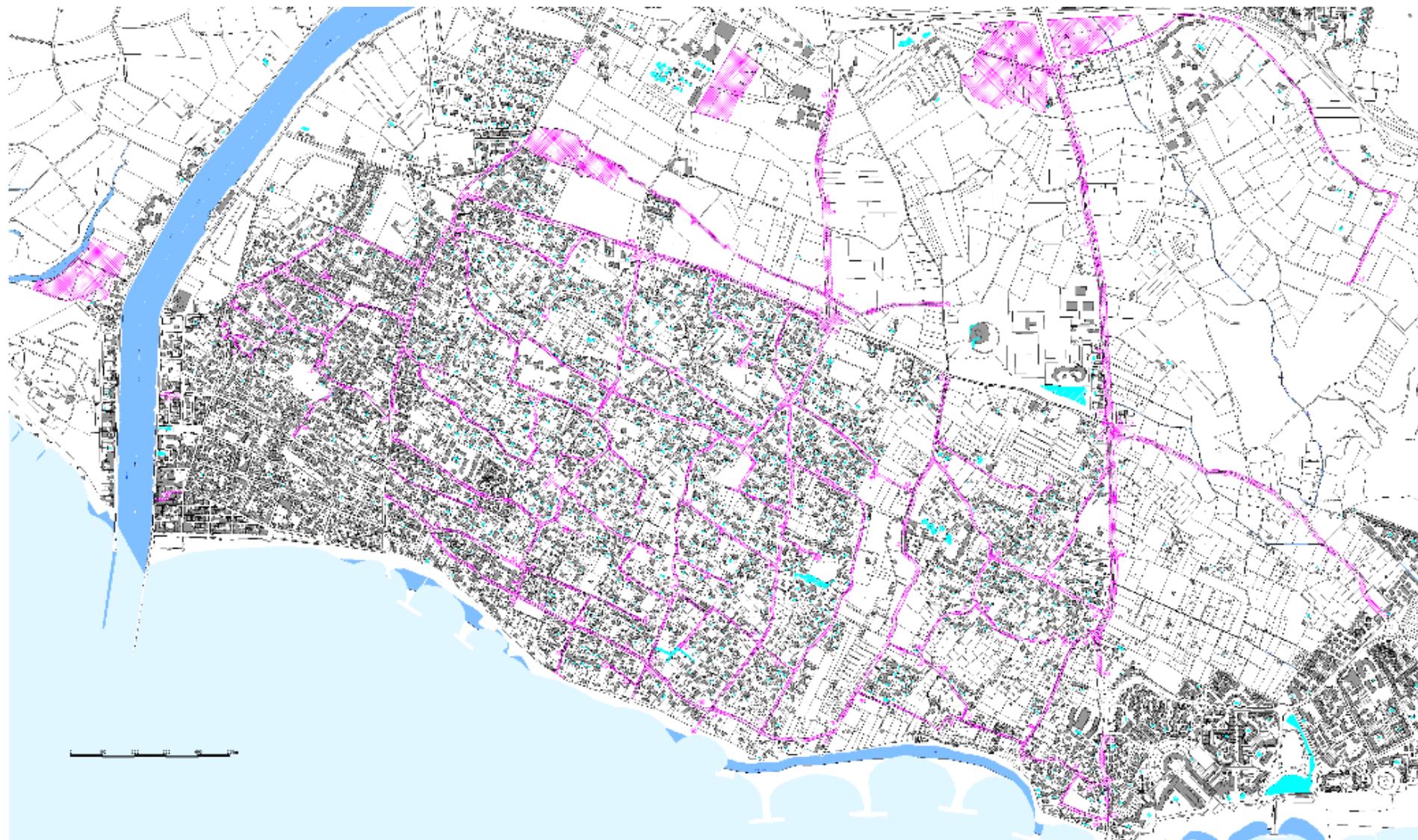
Zonage actuel



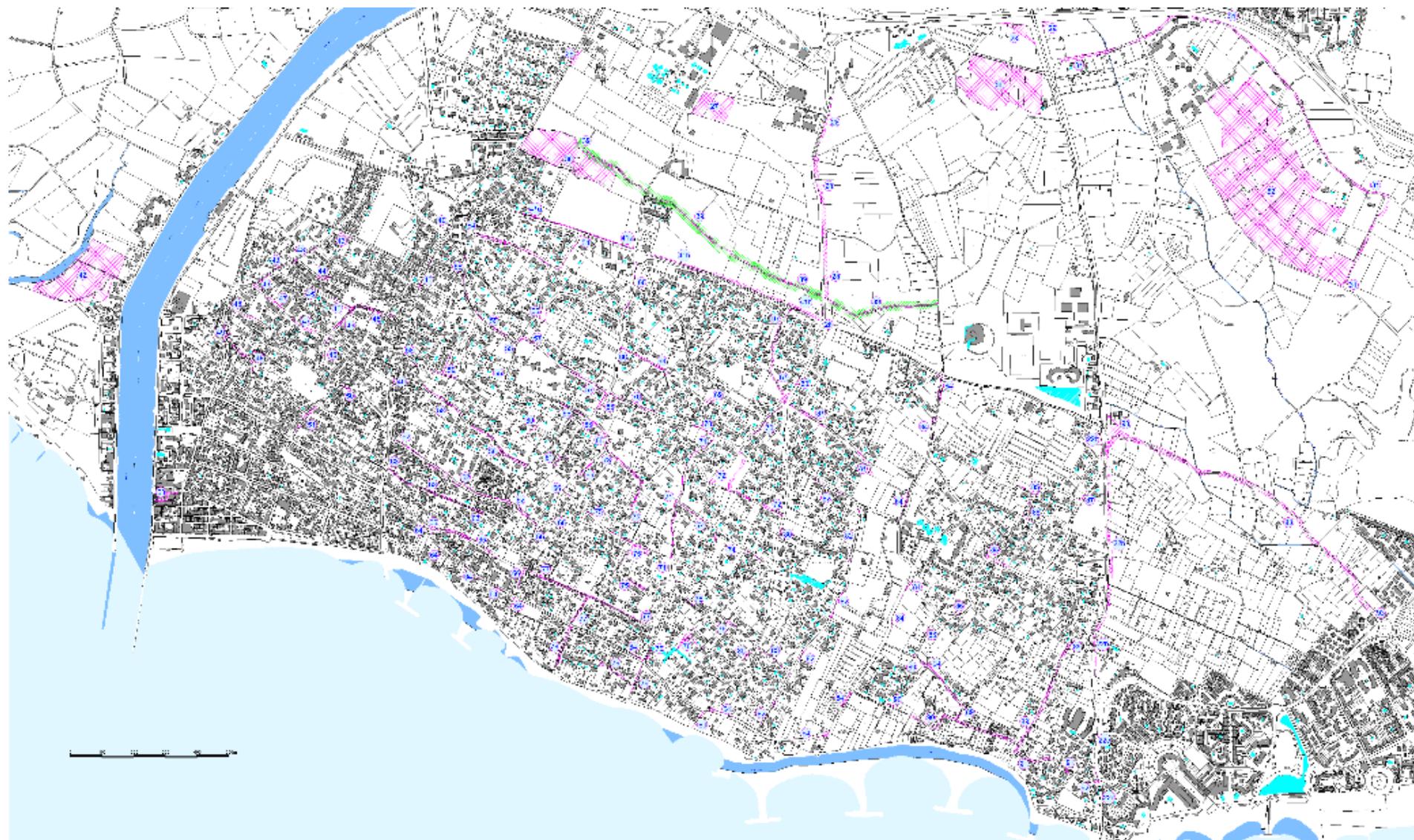
Zonage projeté



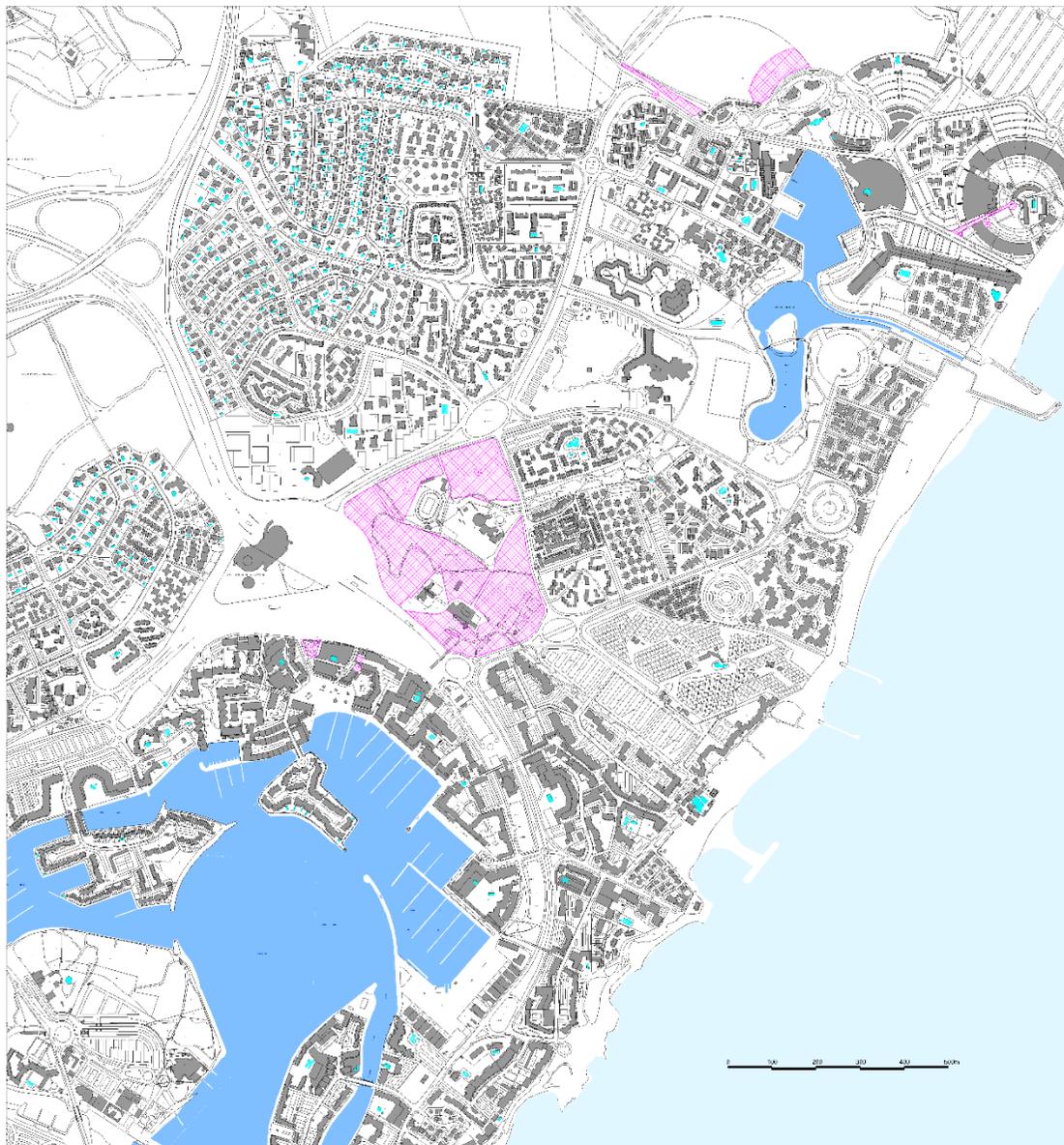
Zonage actuel



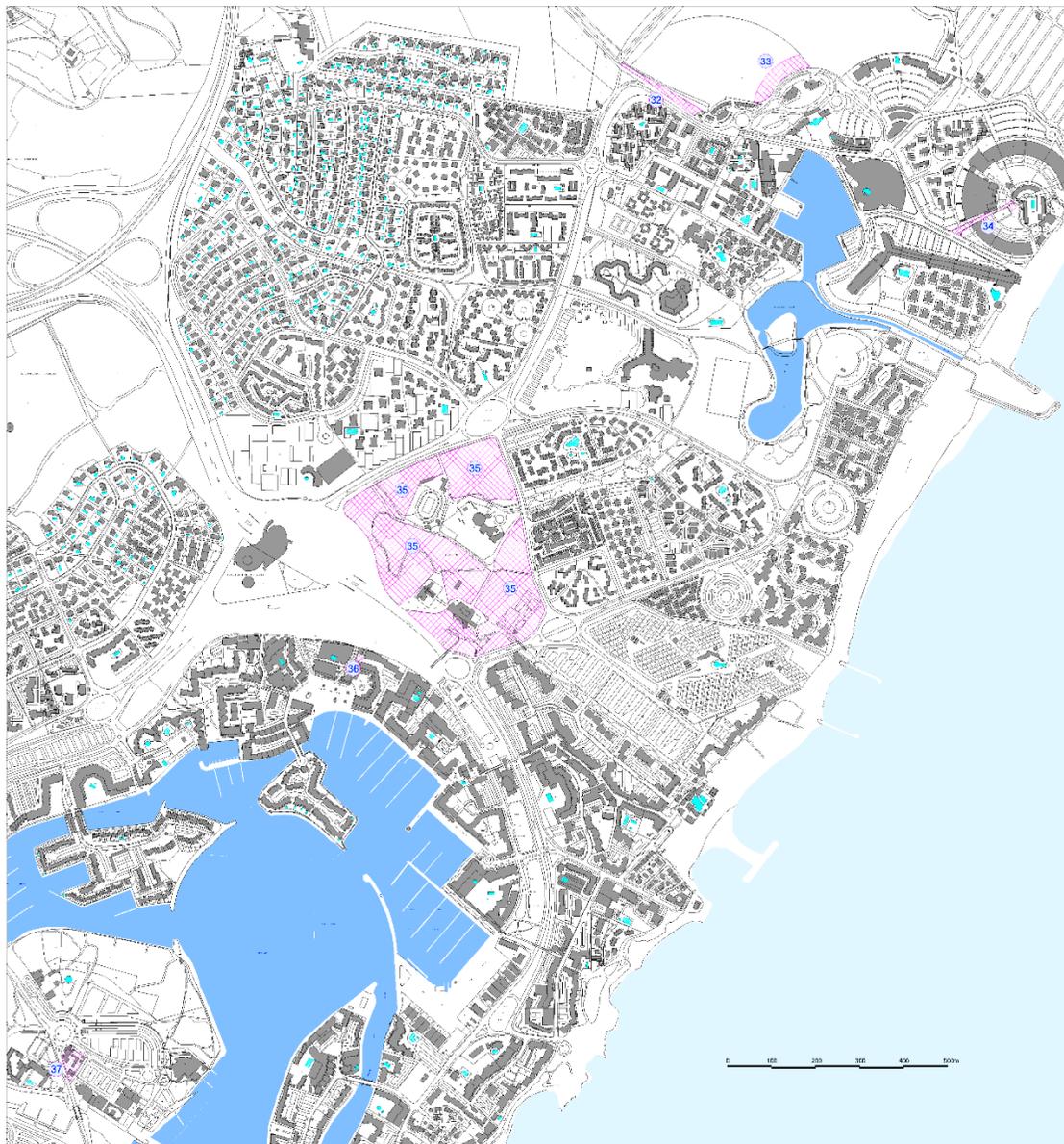
Zonage projeté



Zonage actuel



Zonage projeté



II.III. MODIFICATIONS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m ²) PLU projeté	SURFACE (m ²) PLU en vigueur	N° OPERATION PLU projeté
1	RD13	Port fluvial	CAHM	43 273	43 273	1
2	Protection eaux pluviales Ruisseau le Rieu Mort	Emprise à 12 m (moyen)	Commune	8 362	8 362	2
3	Rue de la Montée de Joly	Emprise à 10 m	Commune	93	97	3
4	Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine	Emprise à 8 m	Commune	423	423	4
5	Parking Mirabeau / Rue des Barrys	Aménagements publics et opération de logements sociaux	Commune	3 126	3 126	5
6	Rue Mirabeau	Opération de logements sociaux	Commune	476	476	6
7	Ecole de musique	Extension Ecole de musique	Commune	91	91	7
8	rue de camerone	Aire de retournement	Commune	257	257	8
9	Rue de la Piscine	Emprise à 8 m	Commune	2 588	-	Annulée
10	Rue des Septs Fonts	Opération de logements mixtes (50 % à minima de logements sociaux)	Commune	10 684	10 684	9
11	Chemin des Sept Fonts Depuis Balmigère jusqu'à rue de Chiminie	Emprise à 15 m	Commune	5 487	722	10
12	Rue des Conscrits	Emprise à 10 m	Commune	2 406	381	11
13	Rue des Conscrits	Opération de logements sociaux	Commune	3 838	3 838	12
14	Chemin d'Agde au Mont St Loup	Opération de logements sociaux	Commune	2 842	2 842	13
15	Route de Sète	Opération de logements sociaux	Commune	4 640	1 192	14
16 a	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	121	15

16 b	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Plateforme de 26 m comprenant 2 chaussées de 7 m, terre-plein central de 5 m et 2 accotements de 3,50 m	Commune	644	-	Annulée
17	giratoire route de Sète	giratoire	Commune	1 592	1 950	16
18	Chemin rural N°72	Emprise à 8 et 12 m	Commune	10 030	4 400	17
20	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	Département	156	156	18
*	Îlot brescou	Projet mixte et parkings	CAHM	-	7 875	19 a
*	Avenue du Général De Gaulle / Rue de Strasbourg	Aménagements de parkings	Commune	-	467	19 b
20	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	8 450	-	Annulée
21	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	7 711	7 711	20
22	Chemin de la Prunette	Emprise à 6 m	Commune	1 834	710	21
23 a	Route de Rochelongue depuis Rue Louis Rumeau jusqu'au giratoire de la Méditerranée	Emprise à 18 m	Commune	11 404	1 632	22 a
23 b	Route de Rochelongue depuis Ch, Raymond Fages jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	27 438	-	Annulée
23 c	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	6 453	22 b
23 d	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	185	22 c
24	Av F. Mitterand	Aménagement d'une voie paysagée de 30 m d'emprise	Département	13 395	311	23

	depuis Rd point Ch. Miquel jusqu'au périphérique					
25	Chemin d'Agde au Mont St Loup (depuis Bd Cassin jusqu'à Rue du Luxembourg)	Elargissement à 11 m	Commune	10 463	2 988	24
26	Rue du Luxembourg	Elargissement à 10 m	Commune	2 964	68	25
27	Avenue Saint Vincent	Aménagement d'espaces publics	Commune	507	507	26
28	La Prunette	Bâtiment CTM	Commune	8 625	8 624	27
29	Route de Guiraudette Depuis périphérique jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	17 071	6 938	28
30	Carrefour RD612 et Route de Rochelongue		Commune	2 673	2 677	29
31	Batipaume	Cimetière et parking paysagés	Commune	32 292	32 292	30
32	Chemin du Petit Pioch Rue des Petits Champs	Emprise à 8 m	Commune	13 190	13 190	31
33	Avenue du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	2 384	2 384	32
34	Rond Point du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	7 520	4 442	33
35	Avenue des Matelots / Héliopolis	Liaison Avenue des Matelots / Héliopolis	Commune	1 449	1 449	34
36	Parc des Arènes au Cap et du musée de l'Ephèbe	Aménagement d'espaces publics	Commune	100 627	100 472	35
37	Avenue des Sergents	Opération d'équipements publics	Commune	1 259	176	36
*	Iles des Loisirs	Aménagements d'espaces et d'équipements publics	Commune	-	2 001	37
38	Giratoire Des Tours de Saint Martin	Aménagement espace public (actuellement parking Malfato)	Commune	2 348	-	Annulée
39	Avenue Saint Martin	Bassin de Rétention des eaux pluviales Notre Dame	Commune	24 893	24 892	38

40	Fossé entre St Vincent / Guiraudette	Emprise de protection à 15 m de part et d'autres du fossé limitée aux bâtis existants (bastides de Baluffe)	Commune	13 885	12 871	39
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	208	40
42 a	Route de Notre Dame Depuis route de St Vincent jusqu'à chemin de Baluffe	Emprise à 12 m	Commune	6 527	1 030	41 a
42 b	Route de Notre Dame Depuis chemin de Baluffe jusqu'à Route de Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	9 618	3 398	41 b
43	La Tamarissière	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	30 567	30 567	42
44	Chemin de la Chevrette	Emprise à 10 m	Commune	7 145	512	43
45	Impasse du Bouquetin	Emprise à 8 m	Commune	378	378	44
46	Chemin du Chevreuil	Emprise à 8 m	Commune	2 260	580	45
47	Chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	3 705	1 020	46
48	Chemin du Petit Perroquet et liaison avec chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	2 620	1 024	47
49	Chemin du Grand Perroquet	Emprise à 8 m	Commune	2 138	209	48
40	Impasse du Cacatois / Impasse de Ravanalo	Emprises à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 584	669	49
51	Chemin du Lavandin	Emprise à 8 m	Commune	3 434	69	50
52	Rue des 3 pins	Emprise à 8 m	Commune	805	660	51
*	Chemin de Saint-Martin et rue des Petits Champs	Aménagement d'un jardin public	Commune	-	142 948	52
54	Impasse Commandant Méric	Emprise variable de 3,80 à 7 m	Commune	739	738	53
55	Chemin des Montilles de Gaillarday	Emprise à 8 m	Commune	3 898	2 375	54

Plan Local d'Urbanisme – AGDE – Exposé des motifs

56	Chemin de Fin de Siècle	Emprise à 8 m	Commune	6 805	741	55
57	Impasse Fin de Siècle et Liaison Ange Gardien/Colonie	Emprise à 8 m	Commune	640	640	56
58	Chemin de la Colonie	Emprise à 8 m	Commune	2 828	670	57
59	Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	4 508	1 097	58
60	Impasse du Merle	Emprise à 8 m	Commune	624	860	59
61	Impasse des Aigrettes	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 084	381	60
62	Chemin des Etourneaux	Emprise à 6 m	Commune	883	96	61
63	Chemin du Sucre	Emprise à 10 m	Commune	5 781	1 267	62
64	Chemin des Enfants à la Mer	Emprise à 6 m	Commune	2 088	1 810	63
65	Avenue et Chemin du Littoral	Emprise à 9 m	Commune	16 088	990	64
66	Impasse du Littoral	Emprise à 8 m	Commune	2 497	685	65
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	1 961	66
68	Impasse Sainte - Thérèse	Emprise à 6 m	Commune	3 143	-	Annulée
69	Chemin du Mûrier de Sicard	Emprise à 8 m	Commune	2 926	2 611	67
70	Chemin de la Nacelle	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	1 026	386	68
71	Impasse des Abreuvoirs	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	333	333	69
72	Chemin des Abreuvoirs	Emprise à 8 m	Commune	5 594	664	70
73	Chemin Jacques Romanse	Emprise à 8 m	Commune	4 751	997	71
74	Chemin des Flamants Roses / Imp. des Petits Pins et liaison	Emprises à 8 et 6 m	Commune	2 534	2 129	72

75	Chemin des Alouettes	Emprise à 8 m	Commune	1 903	1 902	73
76	Chemin du Grand Foc et Impasse du Grand Foc	Emprise à 8 m	Commune	3 116	365	74
77	Impasse des Gabians	Emprise à 6 m	Commune	675	-	Annulée
78	Chemin du Perdigoal	Emprise à 8 m	Commune	7 174	1 276	75
79	Impasse de la Tane	Emprise à 6 m	Commune	725	-	Annulée
80	Impasse Jacques Romanses	Emprise à 6 m	Commune	1 236	-	Réalisée
81	Chemin des Blanquettes	Emprise à 8 m	Commune	3 965	889	76
82	Chemin du Petit Quist et Impasse du Petit Quist	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 961	3 490	77
83	Impasse de la Rocaille	Emprise à 6 m	Commune	1 020	1 072	78
84	Impasse du Perdigoal	Emprise à 6 et 8 m	Commune	2 022	1275	79
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	341	80
86	Chemin du Grand Tetras	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	3 035	989	81
87	Chemin du Grand Quist	Emprise à 8 m	Commune	9 187	905	82
88	Chemin des Ournes	Emprise à 6 m	Commune	1 131	-	Réalisée
89	Rue Charles Kalfon	Emprise à 6 m	Commune	864	594	83
90	Chemin des Dunes	Emprise à 12 m	Commune	15 042	879	84
91	Chemin Calme / Chemin des Araires	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 792	813	85
92	Chemin du Camping	Emprise à 8 m	Commune	6 577	89	86
93	Chemin de la Charrue	Emprises à 10 m	Commune	75	84	87
94	Chemin de la Roselière	Emprises à 8 m	Commune	3 756	560	88

95	Chemin des Empêtres	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	1 651	-	Réalisée
96	Chemin des Camarines	Emprises à 8 et 9 m	Commune	8 221	7 665	89
98	Chemin de la Baie de l'Amitié	Emprise à 6 m	Commune	2 334	1 153	90
99	Liaison Maurel / Camarines	Emprise à 6 m	Commune	1 744	785	91
100	Chemin du Père Maurel	Emprises à 6 et 8 m	Commune	77	1	92
101	Chemin de la Causse à Notre Dame Depuis route de Rochelongue jusqu'au Cap	Emprise à 15 m	Commune	18 292	18 291	93
102	Chemin des Camarines	Opération d'équipements publics	Commune	374	138	94

Incidences prévisibles

Les modifications relatives aux délimitations des emplacements réservés ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

II.IV. MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT ECRIT

Concernant le règlement écrit, les modifications portent sur l'actualisation des articles du code de l'Urbanisme suivant leur recodification et surtout sur des précisions, corrections et améliorations révélées à l'application du document d'urbanisme. Les modifications portent aussi sur des mises en cohérences avec des OAP modifiées ou nouvelles et/ou de l'évolution du règlement graphique et/ou de l'intégration des études réalisées, notamment sur l'étude relative aux artères urbaines, portant sur la zone UD3.

L'ensemble des modifications a été identifié dans le règlement, au moyen d'un surlignage en jaune pour les dispositions nouvelles et d'un texte barré et surligné en jaune pour les dispositions qui sont supprimées dans le projet de PLU.

Les modifications portent notamment sur les éléments détaillés dans le tableau présenté dans les pages ci-après :

	Article / thème général	Objectifs	Nouvelles / modifications de la rédaction PLU en vigueur
En toutes zones concernées	/	Mises à jour d'articles du code suivant la recodification et des désignations qui ont évolué (comme l'AVAP, devenu SPR).	Par exemple, aux pages 4, 6 et 7 et suivantes...
	/	Mises à jour des zones concernées par des prescriptions spécifiques (de type identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme) ou des OAP.	
	Article 2	Remplacement du terme "conformité" par "compatibilité" conformément à l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme. (Par exemple, en zone AUEp, page 102)	Les occupations ou utilisations du sol admises sur la zone sont conditionnées à : [...] <ul style="list-style-type: none"> à la conformité-compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Article 3	Ajout d'une largeur minimale de chaussée pour les voies privées à sens unique, disposition qui s'accompagne d'une dérogation suivant le contexte urbain caractérisé par un tissu urbain resserré.	Pour les voies privées supportant une circulation à sens unique, il est demandé une chaussée d'une largeur minimale de 4,00 mètres. <u>Cas des dessertes particulières de voies privées :</u> Dans les zones présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée même si le gabarit de la voie est inférieur à la norme fixée dans le présent article. En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde.

En toutes zones concernées	Article 6	Ajout d'une dérogation relative à des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.
	Article 6	Suppression de la notion d'opération d'ensemble pour ne laisser qu'une liste de type d'opérations. (par exemple en zone UD1 page 50)	Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre d'une opération d'ensemble les lotissements, groupes d'habitations, les constructions réalisées peuvent être édifiées en limite séparative, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où s'appliquent les règles du cas général ci-dessous.
	Article 7	Ajout d'une dérogation relative à des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.
	Article 7	Réécriture de la formulation concernant la règle de l'édification constructions par rapport aux limites séparatives.	Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit à une distance d'une ou des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. <i>Dispositions remplacées par :</i> Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
	Article 7	Suppression de la notion d'opération d'ensemble pour ne laisser qu'une liste de type d'opérations. (par exemple en zone UC4 page 34)	Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • dans le cadre d'une opération d'ensemble les lotissements, groupes d'habitations, les constructions réalisées peuvent être édifiées en limite séparative, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où s'appliquent les règles du cas général ci-dessous.
	Article 8	Ajout d'une dérogation relative à des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.
	Article 9	Ajout d'une dérogation relative à l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (par exemple en zone UB, page 21).	Des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées
	Article 10	Ajout d'une dérogation relative à des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Des hauteurs différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées
	Article 11	Généralisation non plus aux seules clôtures ou aux façades, mais à l'ensemble des constructions, de l'obligation d'enduire les matériaux bruts destinés à être recouverts.	Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

En toutes zones concernées	Article 11	Ajout d'une possible modulation des prescriptions relatives aux clôtures.	Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.
	Article 12	Réécriture de la formulation relative à l'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnements nécessaires. (Par exemple en zone UB, page 26)	En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et que celles-ci seront mises gratuitement à la disposition des usagers dans le cas des constructions appelées à recevoir du public. <i>Dispositions remplacées par :</i> Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut réaliser les aires de stationnement pour les véhicules motorisés, pour des raisons techniques ou architecturales, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser soi-même : <ul style="list-style-type: none"> • Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, • Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Article / thème général	Objectifs	Nouvelles / modifications de la rédaction PLU en vigueur
Zone UB	Descriptif général	Ajout de la référence à l'opération d'aménagement et de programmation en zone UB2 4c en page 13.	La zone UB2 4c est régie par une opération d'aménagement et de programmation.
	En UB1, UB4 et UB5 Article 7	Diminution de la marge de recul pour les piscines par rapport aux limites séparatives de 3 à 1 mètre.	La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 3 mètres 1 mètre par rapport aux limites séparatives
	En UB4 Article 11	Précision sur l'obligation d'une attique en retrait de la façade au dernier étage qui ne doit s'appliquer qu'au boulevard du Front de mer. (page 24)	<i>"Volumes : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions. En UB4, et uniquement sur le boulevard du Front de mer, les constructions devront respecter une attique en retrait de la façade au dernier étage."</i>
	En UB2 et UB3 Article 13	Augmentation de la surface des jardins privatifs pouvant être réduits.	Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 15%. <i>Disposition remplacée par :</i> Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%.

Zone UC	En UC2 2 à 20 et 27 à 32 Article 2	Suppression des clôtures dans les occupations et utilisations du sol admises.	Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, [...] : • Les clôtures.
	En UC3 Article 2	Actualisation des destinations autorisées sous condition en lien avec l'orientation d'aménagement et de programmation (page 30).	Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à destination d'habitation. • Les constructions à destination hébergement hôtelier et touristique. • Les constructions à destination de commerce et activité de service. • Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
	En UC4 Article 6	Ajout d'une dérogation relative à des implantations différentes pour des raisons d'unité architecturale.	"Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises, lorsque le retrait permet d'aligner l'extension ou la surélévation avec une construction existante voisine, pour former une unité architecturale".
	En UC4 Article 6	Ajout d'un recul de 1 mètre pour les piscines par rapport aux voies et emprises publiques (page 34).	La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
	En UC2 Article 13	Augmentation de la surface des jardins privatifs pouvant être réduits.	Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 15%. <i>Disposition remplacée par :</i> Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%.
Zone UD	Descriptif général	En UD3, retranscription dans le règlement des nouvelles dispositions issues de l'étude relative aux artères urbaines (page 43) : <ul style="list-style-type: none"> • UD3 a (articulation avec les faubourgs historiques) • UD3 b (avenue de caractère urbain) • UD3 c (avenue de liaison) 	Les 13 articles de la zone UD sont modifiés pour inclure les nouvelles dispositions en UD3 sauf l'article 4. <i>Cf. Modifications du règlement graphique - Modification du découpage de la zone UD3, secteurs des artères urbaines.</i>
	Descriptif général	En UD5, création de 2 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • UD5 a : secteur littoral au-devant du littoral, site paysager à préserver • UD5 b : secteur en retrait du littoral, site paysager à préserver 	Seul l'article 10 relatif à la hauteur est impacté : <ul style="list-style-type: none"> • UD5 a : la hauteur maximale autorisée est de 7,50 mètres • UD5 b : la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres <i>Cf. Modifications du règlement graphique - Modification du découpage de la zone UD5.</i>
	Descriptif général	Création d'une nouvelle zone UD6 correspondant à l'ancienne zone UD4 du Cap d'Agde et dont la nouvelle réglementation sera plus proche du bâti existant dans la zone qui est elle-même divisée en 2 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • UD6 a : secteurs nord-est du Cap d'Agde • UD6 b : château de Maraval et à ses dépendances 	<i>Les articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 sont impactés.</i> <i>Cf. Modifications du règlement graphique - Modification du découpage de la zone UD4, portant sur des secteurs du Grau d'Agde et du Cap d'Agde, qui pour ce secteur sera classée en une nouvelle zone UD6.</i>

Zone UD	En UD1 a, b1 et b2, UD4 et UD6 Article 6	Ajout d'un recul de 1 mètre pour les piscines par rapport aux voies et emprises publiques.	La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
	En UD2 et UD6 Article 7	Autoriser les piscines au-delà d'une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.	La construction d'une piscine et de ses locaux techniques doit respecter une marge de recul de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
	En UD4 Article 11	Supprimer le paragraphe relatif à la volumétrie qui est en contradiction avec l'article 8 autorisant les bâtiments non contigus.	Est supprimé : " <u>Volumétrie</u> : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions."
	En UD5 et UD6a Article 13	Augmentation de la surface des jardins privatifs pouvant être réduits.	Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 15%. <i>Disposition remplacée par :</i> Les jardins privatifs ne pourront être réduits que sur une surface maximale de 25%.
Zone UP	Article 2	Ajouter la notion de "parc de loisir" afin de pouvoir réglementer des occupations et destinations installées sous la réglementation du POS.	"Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (parc de loisirs) sous réserves que les établissements sensibles (crèches, établissements scolaires, hôpitaux, ...) ne soient pas situés à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres dans une zone exposée à un champ magnétique de plus de 1µT".
Zone AUh	Article 6	Ajout d'un recul de 1 mètre pour les piscines par rapport aux voies et emprises publiques.	La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est autorisée dans la marge de recul, à condition qu'elle respecte une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.
Zone AUh	En UD4 Article 11	Supprimer le paragraphe relatif à la volumétrie qui est en contradiction avec l'article 8 autorisant les bâtiments non contigus.	Est supprimé : " <u>Volumétrie</u> : Les constructions devront respecter une modulation en plan et en élévation. Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions."
Zone AUEh	Descriptif général	Remplacement d'une opération d'aménagement d'ensemble par une opération se réalisant par phases et respectant une cohérence d'ensemble assurée par l'orientation d'aménagement et de programmation.	« Il s'agit de la zone d'urbanisation future des Champs Blancs, à vocation de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier, dont l'urbanisation est soumise à opération d'aménagement d'ensemble doit se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et de programmation et dont l'aménagement phasé de la zone doit assurer une cohérence d'ensemble. »
	Article 2	Réécriture des conditions particulières conditionnant l'occupation ou l'utilisation du sol.	"Les occupations ou utilisations du sol suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • La compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de programmation • La réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone, prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation, portant sur les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et par un réseau d'assainissement collectif, • La réalisation d'une opération d'aménagement respectant les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et dont l'urbanisation s'effectuera par phases."

Zone AUEh	Article 11	Ajout de prescriptions paysagères sur l'espace en bordure de Planèze.	<i>"Dans l'emprise du projet, l'espace en bordure de la planèze devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, au travers de l'implantation de végétation, dont la palette et la densité seront communes au domaine public et au domaine privé permettant d'assurer une continuité d'ambiance et d'esthétique de la trame verte."</i>
Zone NL2	Article 2	Réécriture des conditions particulières conditionnant l'occupation ou l'utilisation du sol (page 157).	<p><i>"Sont autorisées, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et respectent la vocation générale de la zone, les constructions ayant la destination suivante :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • [...] • <i>Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et aux équipements collectifs ou aux services publics susvisés, incluant les logements de fonction et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m² de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités.</i> • [...]

Incidences prévisibles

Les modifications relatives aux prescriptions du règlement écrit ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.