

M BRUN Bernard  
Commissaire Enquêteur  
1 rue de l'Estrambord  
34970 Lattes  
[bernard.brun@gmail.com](mailto:bernard.brun@gmail.com)  
04 67 22 49 27 06 80 16 28 91  
Fax 09 55 67 23 47



Le 03/06 /2019

à

M Gilles D ETTORE  
Maire de la Commune  
Rue Alsace Lorraine - CS 20007 - 34306  
AGDE Cedex

Objet : Procès- verbal de synthèse des observations du public au maître d'ouvrage  
Enquête Publique Unique Modification N°1 du Plu et Modification N°1 du SPR

Monsieur le Maire ,

Conformément aux dispositions de l' Article R123-18 modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3 du Code de l'Environnement je vous prie de trouver ci-joint le **compte-rendu des observations orales et écrites du public** lors de l'enquête publique unique (Modification N°1 du Plu et Modification N°1 du SPR )

**Ce procès verbal de synthèse vous sera remis en mains propres** (en deux exemplaires que nous signerons ensemble le mardi 4 juin 2019 et vous disposerez d'un délai de 15 jours pour me faire parvenir un éventuel mémoire en réponse par courrier, fax ou mail.

**Ce procès verbal de synthèse et votre réponse éventuelle seront annexés au rapport d'enquête qui vous sera remis ainsi qu'au Tribunal Administratif et à la Préfecture.**

Malgré la publicité de la Mairie et l'affichage de l'avis d'enquête en format A2 par la mairie sur 4 panneaux d'affichage municipaux (mairie+3 mairies annexes) ,sans parler de l'annonce sur le site Internet de la Mairie et bien sûr des annonces légales dans le Midi libre et l'Agathois **le public s'est relativement peu mobilisé** eu égard à la multiplicité des modifications annoncées pour cette enquête unique concernant à la fois le PLU et le SPR .

En effet lors de sa première permanence du 26 avril 2019 le CE n'a rencontré personnellement que 4 personnes ce qui a donné lieu à deux observations orales dont une n'entrait pas dans le champ de l'enquête et l'autre de l'association Agathe (mention de passage dans le registre) .

Lors de sa deuxième permanence du 15 mai 2019 le CE a rencontré 10 personnes qui se sont exprimées oralement :deux remarques étaient hors du champ de l'enquête, une pertinente mais n'a pas donné lieu à une inscription sur le registre et 7 personnes ont consigné 4 observations écrites dans le registre + un document de 3 pages de la même association annexé par le CE + un plan annexe d'une

observation écrite). Par ailleurs le CE a annexé ce jour là , la copie d'une observation reçue sur le mail dédié (concernant le SPR).

Lors de sa dernière permanence du 29 mai 2019 le CE n'a rencontré personnellement que 3 personnes ce qui a donné lieu à deux informations orales et une information du CE suivie d'une observation orale retranscrite dans une observation écrite qui n'entrait que très partiellement dans le champ du dossier de modification n°1 du PLU.

Au total le commissaire enquêteur a rencontré personnellement 16 personnes

Il a par contre reçu 28 courriers ( représentant les avis de 35 personnes) annexés dès leur arrivée au registre d'enquête concernant le projet de centre équestre , un courrier du Département ( requête sur le SPR).et moins d'une heure avant la fin de l'enquête publique une note de la CAHM (M Millet) demandant de nouvelles modifications au règlement et aux éléments graphiques .

Le CE tient à souligner la participation de deux associations

**-l'Association AGATHE** 38 rue Jean Roger 34301 Agde (association environnementale, sur la liste des PPA ) représentée par son président M COUBAU Jean-Claude et son Secrétaire M Meyer Jacques ( 3 et 2 rencontres avec le CE)

**-l'ACCPA Association Professionnelle des Campings Caravaning Agathois** représentée par sa présidente Mme Céline Lopez (camping de Rochelongue) accompagnée de deux membres M. Nouguier Guillaume et M.Riba Roger (camping Le Brouet)

## **Preliminaire**

### **Les simples demandes de renseignements et les observations ne concernant pas le dossier de modification N °1 du PLU**

M et Mme Pouzieux , 17 chemin du lavandin le Grau d'Agde, ont évoqué un problème de règlement qui ne concerne pas l'enquête en cours p 38 « Les constructions annexes (garages, débarras, réserves, etc...) devront être incorporées aux constructions » la disposition de leur terrain ne leur permet pas d'avoir un abri de vélo(autorisation refusée).

M.Rabino Jean 7 impasse de la Sagne Le Grau d'Agde s'est renseigné sur l'OAP L'île des Loisirs non modifiée dans ce dossier.

Mme Dechazal Régine, rue du Tambour, Cap d'Agde, est venue se renseigner sur la Zone centre port du Cap d'Agde

Madame Ballini Corinne représentant aussi M Dexant Thierry (qui a par ailleurs envoyé un mail directement à la Mairie le même jour) - Secteur AUh1 de Malfato Parcelles MY18 et MY19 Partiellement en Zone bleue du PPRI- a découvert la nouvelle dénomination du PLU grâce à l'aide du CE ( références au Zonage du POS) et a pu voir les documents la concernant, le CE lui ayant précisé que la modification en cours ne concernait pas le secteur de Malfato.

## **Observations sur le projet de modification n°1 du PLU**

En ce qui concerne les différents aspects des nombreuses modifications apportées au PLU et afin de procéder d'une façon plus synthétique les remarques et observations du public vont être classées sous les dénominations : **procédure, OAP, règlement graphique , règlement écrit , emplacements réservés , observations générales .**

### **Les observations du public sur la procédure**

- demande de retrait OAP ancien Palais des Congrès, car non prescrite par la DCM du 4/07/2017. **Agathe**

-remise en cause de la procédure de modification de droit commun pour les OAP ancien Palais des Congrès , Entrée du Cap car n'abordant pas tous les points(6) de l'article R151.8 du CU **Agathe**

### **Les observations du public sur les OAP**

#### **1)Création de l'OAP « Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap »**

-question des parkings abordée de façon sommaire

-tour de 30m en contradiction totale avec le règlement de la Zone UB2 4 (14 m NGF)

**Agathe**

#### **2) Modification de l'OAP « Entrée du Cap d'Agde »**

-la modification a été réalisée pour justifier un permis de construire délivré ou déposé à (Kaufman Broad en R+8 ), les commerces prévus ont disparu ,les cent places de parking supplémentaires seront-elles concédées aux promoteurs ou seront-elles réservées au public ? **Agathe**

#### **3) Modification de l' OAP « secteur Ouest des Champs blancs »**

-M CHALLIEZ Francis propriétaire en indivision avec M. Villa de la clairière B du projet d' OAP souhaiterait une extension du projet le concernant de 5130 m2 sur la parcelle LR 32 pour créer des parkings paysagers.

#### **4) Création de l'OAP paysagère « Secteur de la Planèze » (SPR concerné aussi)**

**-Zone NL2: Zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées**

**La création d'un centre équestre** a été l'objet d'un nombre assez important d'observations à la fois du public et des PPA

##### **a) Les observations favorables :**

-M . Philippe Escande a rencontré le CE et exprimé son soutien oralement et par écrit sur le registre en avançant les arguments suivants :

- la zone comporte déjà de nombreuses infrastructures sportives et touristiques (Cité de l'Eau : centre aquatique et Spa ,stade de rugby, golf)
- la zone est adaptée à ce projet :accès, taille , environnement
- le centre équestre permettra d'attirer des compétitions sportives diverses tout au long de l'année
- les enfants d'Agde et des communes voisines pourront en profiter
- l'équitation et le contact des chevaux a un effet thérapeutique reconnu
- Agde mérite un centre équestre digne de sa notoriété (250000 h en été)
- projet prévu au PLU 2016 et hauteur du centre aquatique de plus de 20m

-35 personnes (28 observations) sont allées dans le même sens par courriers annexés au registre :

ML Boutier,Mireille et Olivia Rajon,Christophe Dexant,Fanny Fisher,Jennifer Fontanié,Allemand Claude,Willgas Marie Christine ,Neau Corinne,Bufflier Elizabeth,Agnes Bourjade –Masqrenias,Emilie Tourneur, Mme de Fougerolle,Mme Albert Catherine ,Mme Marie Van Cao Directrice d'école Notre Dame,M et Mme Gales Jean Pierre,M et Mme Garcia Christine,Nathalie Criny de Verteuil, Serra Sophie ,Mme Chibani Danielle ,Mme Lesure Anne , Catherine Ancette,Marine Lange,Audrey Hustache,M et Mme Voisard Alain ,Mme Nicole Garcia ,Mme Castagnada-Soulié Corinne,M et Mme Renaud Raccurt, Benedicte et Yves Dontog – Conorr).

Ces personnes majoritairement des femmes ou des jeunes filles (directrice d'école, enseignantes, mères de famille avec enfants, jeunes filles pratiquant l'équitation, sportive de haut niveau, ou couples) ont avancé les arguments suivants pour défendre la pratique de l'équitation et la construction d'un centre équestre :

- épanouissement personnel
- améliorations des capacités relationnelles
- aspect thérapeutique comportemental pour les enfants
- intérêt éducatif
- avancée en termes de sécurité et de proximité
- intérêt sportif
- attractivité et notoriété
- écotourisme
- viabilité économique

29 observations favorables

#### **b) Les observations défavorables**

- remise en cause de la surface de plancher de 3000m2 du projet de centre équestre **Agathe**

**-Secteur de la Prunette** Zone AUT : Zone de développement à vocation touristique et **nouvelle OAP de La P Lanèze**

-M Belot Jean Jacques ,habitant Prébagnon 42660, et propriétaire de la parcelle 16 Zone AUT est venu s'informer sur le secteur de la Prunette (**OAP non**

**modifiée**) et sur la **nouvelle OAP paysagère de la Planèze** et ses préconisations ainsi que sur le règlement de cette zone et a tenu ensuite à souligner l'incohérence de l'aménagement global de la zone tout en remettant assez vivement en cause l'urbanisation très compacte de la zone UD1a (secteur pavillonnaire contemporain) autorisée par la municipalité qui opère une véritable cassure de la coulée verte entre l'espace remarquable des mares de Baluffe : (NER) et la Zone AUT.

### **Les observations du public sur les modifications du Règlement Ecrit**

**-sur un plan général** la modification du règlement n'a pas sa place dans un dossier de modification de PLU **Agathe**

**-la Zone NL2 :Zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées**

-remise en cause de la surface de plancher de 3000m<sup>2</sup> du projet de centre équestre dont il faut préciser la répartition entre corps de ferme et éco-lodges «l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités. » p157 **Agathe** cf plus haut OAP La Planèze

**-les Zones UB3 (Autre centralité du Cap d'Agde) et UB4 (Front de mer Grau d'Agde)**

-remise en cause de la réduction des jardins autorisée à 25% contre 15% auparavant (bétonisation) et donc atteinte à l'environnement. **Agathée**

-p16 **Zone UB 3** chapitre voirie : nouvelle réglementation desserte des voies privées dont sont exclues l'ensemble des secteurs du cap d'Agde :on crée pour interdire **Agathe**

**-la Zone UD4 (secteur pavillonnaire contemporain Grau d'Agde)**

M Maldonado Manuel 52 chemin du Peglin Le Grau d'Agde parcelle N° 81 s'est contenté de lire avec l'aide du CE le changement du règlement concernant les autorisations de piscine page 91.

**-la Zone UP(Zone dédiée aux équipements publics)**

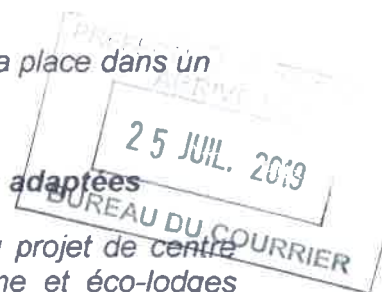
- p 73 un parc de loisirs ne peut être considéré comme d'intérêt collectif (conseil d'état 23/11 2005)En outre il existe déjà plusieurs parcs de loisirs sur la commune , demande de suppression de cet ajout.

De plus les installations de plage relèvent de la préfecture (domaine public maritime) p74 demande de suppression de cet ajout. **Agathe**

**- imprécisions et donc difficultés d'interprétation dans la rédaction du règlement Agathe**

- p11 sur la modulation des clôtures « Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain. » **Par qui et selon quels critères ?**

- p16 « Cas des dessertes particulières de voies privées : Dans les zones UB1, UB4 et UB5 présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des



dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée.. » *historiques à préciser*

- *la notion d'intérêt collectif (supermarché, manège..) est insuffisamment justifiée Qui autorisera ? Selon quels critères ?*

- *p88 sur les aires de stationnement* « 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. » *Préciser concession à long terme .*

### **Les observations du public sur les modifications des Emplacements réservés**

**-Mme Céline Lopez** (Propriétaire Camping de Rochelongue et Présidente de l'ACCPA)

*ne remet aucunement en cause l'ER 23C (Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares) Elle a appris le projet d'un rond-point au droit de ses parcelles MY 79.80:81 pour lesquelles elle a obtenu un certificat d'urbanisme qui prend en compte ces emprises nouvelles. Elle souhaite obtenir un plan coté de ce futur rond-point auquel elle ne s'oppose pas en espérant qu'il prenne bien en compte les emprises modifiées et les ~~ne~~ augmente pas.*

**M. Nouguier Guillaume et M.Riba Roger** (Propriétaires du camping Le Brouet)

*membres de l' ACCPA sont concernés par le changement de l'ER n° 40 (Fossé entre St Vincent / Guiraudette ) qui passe de 12871 m2 à 13885 m2 (Emprise de protection à 15 m de part et d'autres du fossé limitée aux bâtis existants) et condamne de fait l'exploitation de 15 mobil-homes Elle entraînedonc la perte d' ¼ de leur chiffre d'affaire et ils souhaiteraient une emprise à 3m qu'ils céderaient à la mairie.*

### **Les observations plus générales sur l'impact des modifications du PLU**

*L'augmentation de 15 335 m2 de la capacité en résidences de tourisme et hôtels est-elle le fruit d'une étude sérieuse ? Les capacités actuelles ne semblent pas saturées. Agathe*

### **Observations sur la modification n° 1 du SPR**

*-Observation de M et Mme Série , 17 rue de la Halle parcelle 403 Agde concernant l'ilot Perben « Ayant appris par le magazine d'actualités de la ville d'Agde, qu'un parking serait fait entre la rue Perben et la rue de la Halle, impliquant de ce fait la démolition des maisons, dont la leur ils aimeraient savoir où trouver ces éléments dans le dossier d' enquête publique où ils n'ont trouvé qu'un plan de l'ilot zébré et expriment leur crainte d'être expropriés » (sur l'adresse internet dédiée).*

*Cette remarque concerne l'objectif suivant de la modification du SPR : Modifier le périmètre de certains espaces stratégiques du secteur 1 – Le centre-ancien (ilot Perben)*

## **Requête du Département (1note + 1plan)**

Le département de l'Hérault ( DGA-Aménagement du territoire Pôle Solidarités Territoriales Dossier suivi par : Eric Vidal) en complément de son avis en tant que PPA a souhaité faire une requête suite à l'avis de la CLSPR en demandant l'extension du périmètre de l'espace stratégique E 14 du port de pêche du Grau d'Agde (La Criée) dans le secteur 7 du SPR . Il souligne que les limites de l'espace portuaire et notamment la parcelle MA no 326 ne sont pas prises en compte alors que l'ensemble de l'espace portuaire devrait être considéré comme un espace stratégique. Cela permettrait au département d'aménager ce secteur pour répondre à la fois au besoin de développement des activités du port et permettre une meilleure mise en valeur du site.

### **Globalement donc le public**

-a parfois cherché à se renseigner sans exprimer de jugement sur les objectifs de l'enquête publique (3)

-ou a exprimé une requête(3)

-ou s'est prononcé pour un centre équestre en Zone NL2 (29)  
dont une seule sur la thématique du projet de modification (hauteur)

-ou a émis des observations sur 1 ou de nombreux points du projet de modification du PLU ( 20 points évoqués) soit de simples demandes de précisions (6) soit des observations critiques ou défavorables au projet( 14 ) note de trois pages de l' Association Agathe +un particulier.

Enfin il faut noter que le dossier de SPR n'a fait l'objet que d'une seule observation et d'une requête suite à l'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce procès verbal de synthèse il ne s'agit pas pour le commissaire enquêteur de relever les **avis des Personnes Publiques Associées** ce qu'il fera dans son rapport unique, ses conclusions motivées et son avis sur chaque projet de modification.

Par contre étant donné la nature de l'avis exprimé par la **DDTM** en date du 18/04/2019 sur votre projet de modification N°1 PLU et bien qu'ayant pris très attentivement connaissance de votre courrier et de votre note en réponse, le commissaire enquêteur souhaiterait que vous lui confirmiez par écrit les points sur lesquels la municipalité s'engage à faire des modifications après enquête. Il souhaiterait également connaître votre position sur l'Avis de l' **UDAP** (ABF) sur le PLU en date du 5/04/2019 .

En outre afin de ne pas fragiliser légalement le dossier de PLU, le commissaire enquêteur estime que la demande de modifications (règlement et documents graphiques), envoyée par la CAHM le dernier jour à la dernière heure de l'enquête, ne devrait pas être prise en compte ( les modifications demandées n'ayant été ni intégrées au dossier d'enquête ni portées à la connaissance du public).

Pour le reste, je tiens particulièrement à remercier Mme Flore Pasquet, M Ewald Lacroix et M Axel Canton pour leur collaboration tout au long des différentes phases de l'enquête publique unique.

*Dans l'attente de vos réflexions et de vos réponses éventuelles aux différentes observations du public et des PPA, je vous prie d'agréer, M. le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.*

**Agde le 4 juin 2019**

**M Gilles d'Ettore**

**Maire d'Agde**



**M Bernard Brun**

**Commissaire Enquêteur**

