

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE
DE LA VILLE D'AGDE**

PROJET DE MODIFICATION N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Ville d'AGDE
Direction générale Cadre de vie –Projet urbain
Direction Aménagement Durable et Foncier
Tél. 04 67 94 64 71/34

TABLE DES MATIERES

Table des matières	2
I/ Présentation de la modification n°2 du SPR	4
A/ Contexte réglementaire.....	4
B/ L’objet et les motifs qui ont conduit à envisager la modification n°2.....	5
II/ Contenu de la modification n°2 du SPR	6
A/ La suppression de l’ancienne maison du garde barrière, située avenue Raymond Pitet, en tant que « édifice à conserver » (secteur 3 « L’entrée de ville Ouest » - espace stratégique E9 « La restructuration de l’entrée de ville Ouest »)	6
1/ Justification de la modification	6
2/ Evolution proposée de la réglementation	10
B/ La suppression du hangar, située rue de la Digue, en tant que « édifice à conserver » (secteur 3 « L’entrée de ville Ouest » - espace stratégique E9 « La restructuration de l’entrée de ville Ouest »).....	11
1/ Justification de la modification	11
2/ Evolution proposée de la réglementation	14
C/ La suppression d’une partie du hangar, située rue de la Méditerranéenne, en tant que « édifice à conserver » (secteur 3 « L’entrée de ville Ouest » - espace stratégique E9 « La restructuration de l’entrée de ville Ouest ») :.....	16
1/ Justification de la modification	16
2/ Evolution proposée de la réglementation	20
D/ La modification du règlement concernant le périmètre « Parcs et jardins à conserver » (secteur 4a « L’Agenouillade – L’espace privé) :	22
1/ Justification de la modification	22
2/ Evolution proposée de la réglementation	26

E/ La modification du règlement concernant la hauteur maximale autorisée (secteur 8 « Les Volcans et la Planèze – espace stratégique E15 « Les Franges Nord de la Planèze)	27
1/ Justification de la modification	27
2/ Evolution proposée de la réglementation	31
F/ La création d’un espace stratégique soumis à prescriptions particulières (secteur 7 « Les berges de l’Hérault et du Canal du Midi »)	32
1/ Justification de la modification	32
2/ Evolution proposée de la réglementation	35
G/ La modification d’une partie des ordonnances végétales à conserver de la promenade (secteur 1 « Le centre ancien »).....	37
1/ Justification de la modification	37
2/ Evolution proposée de la réglementation	39

I/ PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU SPR

A/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la ville d'Agde, succédant à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) du 10 août 2004, a été approuvé sous le régime de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) par délibération du Conseil Municipal du 16 février 2016. Il a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 24 septembre 2019. L'AVAP a pris le nom de SPR à compter de son approbation en application de la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite loi LCAP).

L'article 112 paragraphe III de ladite loi, prévoyant des mesures transitoires, dispose que :

*« Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager applicable avant la date de publication de la présente loi continue de produire ses effets de droit dans le périmètre du site patrimonial remarquable jusqu'à ce que s'y substitue un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. **Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine** ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager **peut être modifié** lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. Cette modification est prononcée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France et après accord du représentant de l'Etat dans la région. »*

Le Code du patrimoine dans sa version actuelle prévoit le dispositif d'évolution du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) dans sa partie législative aux articles L.631-3 et suivants et dans sa partie réglementaire aux articles D.631-5 et suivants. Pour les SPR provenant d'AVAP, il convient toutefois de prévoir la modification du règlement selon le dispositif du code du patrimoine antérieur à la loi LCAP s'appliquant aux AVAP : articles L.642-1 et suivants et D.642-1 et suivants.

L'autorité compétente en matière de PLU est la Commune d'Agde, conformément à la délibération n°7 du 24 novembre 2020 relative au refus du transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM). La modification du SPR de la ville d'Agde est donc conduite par la Commune d'Agde.

B/ L'OBJET ET LES MOTIFS QUI ONT CONDUIT A ENVISAGER LA MODIFICATION N°2

L'objet de la modification n°2 du SPR porte sur : la suppression de trois bâtiments identifiés comme « édifices à conserver » ; l'adaptation du règlement pour les parcs et jardins à conserver dans le secteur de l'Agenouillade ; l'adaptation du règlement concernant la hauteur maximale dans l'espace stratégique E15 ; la création d'un espace stratégique sur le parc du Château Laurens.

Plusieurs raisons conduisent à envisager ces modifications au règlement écrit et graphique.

Tout comme pour la modification n°1 du SPR, c'est au fur et à mesure de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ou de la mise en œuvre de projets d'aménagement que des erreurs matérielles, des incohérences et/ou des inadaptations se révèlent et justifient les évolutions envisagées :

- Une série de modifications est justifiée par la nécessité de réduire ou supprimer des « édifices à conserver » soit parce que des bâtiments accolés à des édifices justifiant ce classement ont été englobés par erreur, soit parce que lesdits bâtiments ne présentent aucun intérêt architectural, urbain et paysager et qu'aucune recherche n'a permis d'expliquer leur classement en tant que tel.
- Le classement « parcs et jardins à conserver » dans le secteur de l'Agenouillade induit une interdiction de toute construction de piscine (sauf les bassins de moins de 12 m²) sans possibilité d'accorder au cas par cas, même pour l'Architecte des Bâtiments de France, une autorisation exceptionnelle lorsque le projet et la configuration des lieux permettent une intégration paysagère soignée compatible avec la préservation de la qualité du site. Il apparaît souhaitable d'introduire plus de souplesse dans la rédaction du règlement.
- Le règlement de l'espace stratégique 15 limite la hauteur des constructions neuves à R+1 (8 mètres) et ne permet pas la réalisation d'un projet qui, en limitant l'étalement urbain, permettrait de préserver et conserver plus efficacement le couvert végétal existant dans le domaine de Batipaumes, alors même que c'est le principal enjeu du SPR dans ce secteur.
- Un bâtiment situé dans le parc du Château Laurens et qui aujourd'hui s'apparente à une annexe pourrait servir, dans le cadre de la restauration et de l'ouverture au public du Château Laurens, de guichet pour l'accueil du public. Le règlement actuel du SPR permet sa démolition, dans la mesure où ce dernier n'est pas contemporain au Château Laurens, mais sa reconstruction n'est pas autorisée sauf si ce bâtiment fait partie d'un espace stratégique soumis à prescriptions particulières. Il convient donc de créer cet espace. Par ailleurs, le document graphique du SPR ne fait pas apparaître le classement en « Monument Historique » d'une partie du parc du Château Laurens.
- Un nombre d'ordonnances végétales à conserver sur La Promenade qui est erroné par rapport à la situation existante.

Ainsi, il apparaît que ces modifications sont des points particuliers ayant chacun une faible importance. Même prises dans leur globalité, ces modifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du document. Bien au contraire, elles visent à permettre une meilleure lisibilité du SPR, une sécurisation par la suppression des erreurs matérielles ou des points sujets à interprétation et par les ajouts, une meilleure fiabilité globale du document en faveur de la protection du patrimoine.

Les conditions législatives et réglementaires fixées pour conduire une procédure de modification du SPR sont donc réunies.

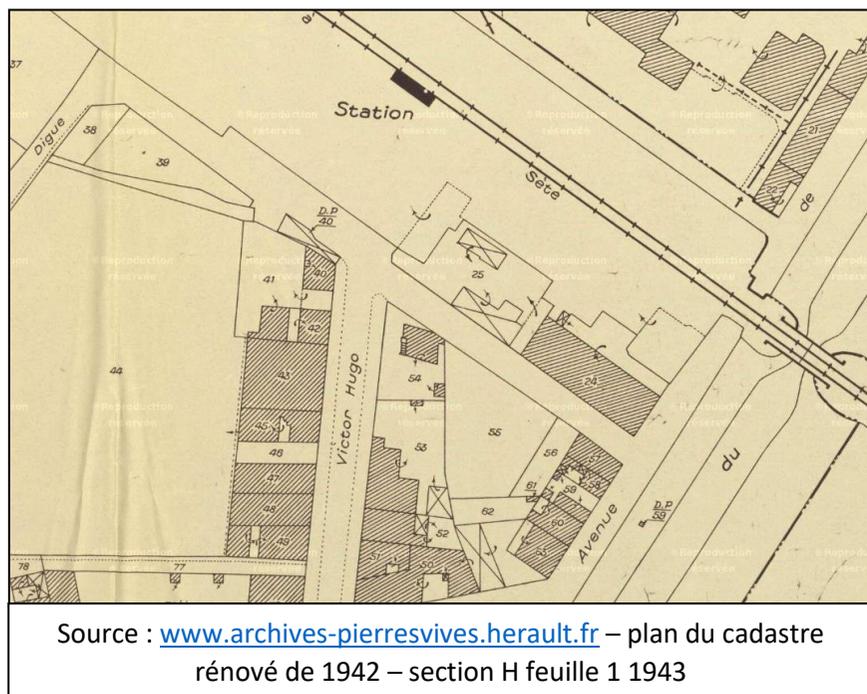
Des recherches ont été réalisées dans les archives municipales pour identifier les raisons qui ont conduit à répertorier ce bâtiment en tant que tel, en vain.

Il aurait semblé logique que ce bâtiment, qui constituait la maison du garde-barrière, ait été édifié en même temps que la mise en service de la gare ferroviaire d'Agde, en 1857, par la Compagnie des chemins de fer du Midi et du Canal latéral à la Garonne qui gérait la ligne de Bordeaux-Saint-Jean à Cette (Sète)-Ville.

Pour autant, aucun document n'a permis de confirmer cette hypothèse. L'extrait du plan cadastral de 1942, sauf à ce qu'il soit erroné, tend même à démontrer que cette maison n'existait pas à cette date.

En revanche, une carte postale, datée aux alentours de 1910 (sans certitude), confirmerait l'existence de cette maison bien avant 1942.

Enfin, une photo aérienne de 1943 fait apparaître l'édifice, et un dossier d'agrandissement de la maison du garde barrière en date de septembre 1947 a été retrouvé



Source : www.archives-pierresvives.herault.fr – plan du cadastre rénové de 1942 – section H feuille 1 1943



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1943



Source : inconnue – carte postale de la gare d’Agde vers 1910

La datation précise de la construction de la maison du garde barrière n’est donc pas possible, néanmoins, il est indéniable que cet édifice est indissociable du fonctionnement de la gare d’Agde, depuis ses débuts jusqu’à l’automatisation de la barrière. Sur le plan historique, il pourrait être considéré que ce bâtiment présente un intérêt pour témoigner de l’organisation des voies ferrées.

Néanmoins, cet édifice est somme toute assez courant le long des voies ferrées de notre pays. Il est par ailleurs à l'état d'abandon.

Sur le plan architectural, aucun élément notable ne vient habiller les façades. Celles-ci sont d'ailleurs constituées en majorité par un enduit qui a tendance à s'effriter et, par endroits, de ciment. La forme du bâtiment est rectangulaire et simple Il s'agit d'un bâtiment vernaculaire-du XIXème siècle.



Face à ce bâtiment dont la valeur est uniquement liée à son usage avant l'électrification des passages à niveau, il convient de considérer les avantages supérieurs du chantier de suppression du passage à niveau numéro 288.

Il s'agit tout d'abord d'une **mise en sécurité** d'un carrefour qui est actuellement franchi par 140 trains et 10.000 véhicules par jour en période estivale. Ces caractéristiques et les accidents qui se sont produits au droit de ce passage à niveau ont d'ailleurs justifié son inscription au « programme de sécurisation national » par l'Etat et la SNCF qui identifie les passages à niveau dont la suppression est jugée prioritaire.

C'est ensuite un gain en terme de **fluidité**. Du fait de la présence du feu du passage à niveau, l'avenue Raymond Pitet est régulièrement congestionnée et les files de voitures se font de plus en plus importantes. Cela entraîne une dégradation du cadre de vie des Agathois, une perte de temps des usagers dans les embouteillages et un risque d'augmentation des accidents, de la pollution de l'air et des nuisances sonores. Or, le développement urbain de la commune et l'utilisation des infrastructures de transports existantes sont amenés à s'accélérer dans la zone, et plus particulièrement au niveau du passage à niveau

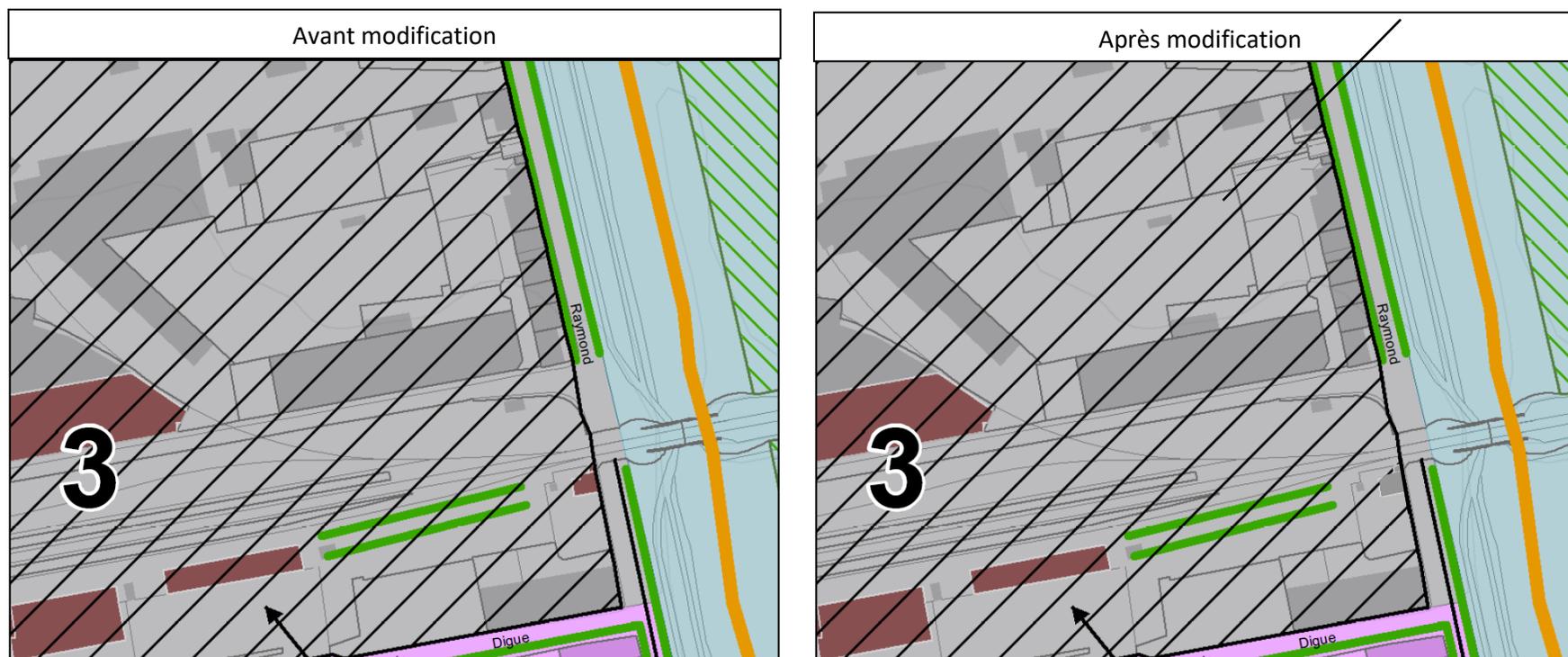
Enfin, l'aménagement du pont-rail et la démolition de l'ancienne maison du garde barrière contribueront à **l'embellissement de l'entrée de ville Ouest** avec un traitement paysager des abords de l'avenue Raymond Pitet et, plus généralement, une réappropriation des espaces publics en lien avec les projets du pôle d'échange multimodal et de réhabilitation de la friche de la Méditerranéenne.

2/ EVOLUTION PROPOSEE DE LA REGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

Aucune modification n'est nécessaire.

b / Le document graphique



c / Annexes : Fiches bâtiments à préserver du SPR

La fiche « Entrée de ville Ouest » devra être mise à jour pour reprendre l'extrait du document graphique après modification ci-dessus.

B/ LA SUPPRESSION DU HANGAR, SITUEE RUE DE LA DIGUE, EN TANT QUE « EDIFICE A CONSERVER » (SECTEUR 3 « L'ENTREE DE VILLE OUEST » - ESPACE STRATEGIQUE E9 « LA RESTRUCTURATION DE L'ENTREE DE VILLE OUEST »)

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La création d'un Pôle d'Échange Multimodal à la gare d'Agde, ayant déjà fait l'objet d'un protocole d'intentions et de conventions de financement en 2018, poursuit 3 objectifs, à savoir : la réalisation d'une véritable gare routière, la mise en accessibilité de la gare pour les personnes à mobilité réduite et la mise en œuvre d'une liaison avec le futur quartier de « La Méditerranéenne ».

Ce projet prévoit notamment une extension du parvis et la création d'une passerelle pour enjamber les voies ferrées. Or, cela implique la démolition de l'actuelle halle de stockage, située à l'Ouest du bâtiment « voyageurs », alors que l'actuel SPR classe cet immeuble comme « édifices à conserver ». La question de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment doit donc être étudiée.

Les recherches, réalisées dans les archives municipales pour identifier les raisons qui ont conduit à répertorier ce bâtiment en tant que tel, n'ont également pas abouti.

Tout comme pour l'ancienne maison du garde barrière, il paraît vraisemblable que ce bâtiment, à usage d'entrepôt et de stockage, ait été édifié en même temps que la mise en service de la gare ferroviaire d'Agde, en 1857.

Pour autant, aucun document n'a permis de confirmer cette hypothèse. L'extrait du plan cadastral de 1942, curieusement, ne mentionne aucun des bâtiments de la gare.



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1943



Source : www.archives-pierresvives.herault.fr – plan du cadastre rénové de 1942 – section H feuille 1 1943



Photo – côté Est

Quoiqu'il en soit, sur le plan architectural, ce bâtiment présente un mur de brique avec un soubassement en pierre basaltiques éparses côté Est. Une ossature et une charpente métalliques sont également clairement visibles depuis ce côté de la construction. Un agrandissement de la structure initiale côté voie ferrée se distingue par l'utilisation de matériaux différents (tôles métalliques).

Depuis les autres côtés, le bâtiment ne présente aucune particularité et s'assimile à un entrepôt contemporain avec des murs en agglomérés, un enduit monocouche et des tôles métalliques. Par ailleurs, il a subi de nombreuses modifications qui lui retirent son intérêt.



Photo – côté Sud



Photo – côté Ouest



Photo – côté Nord

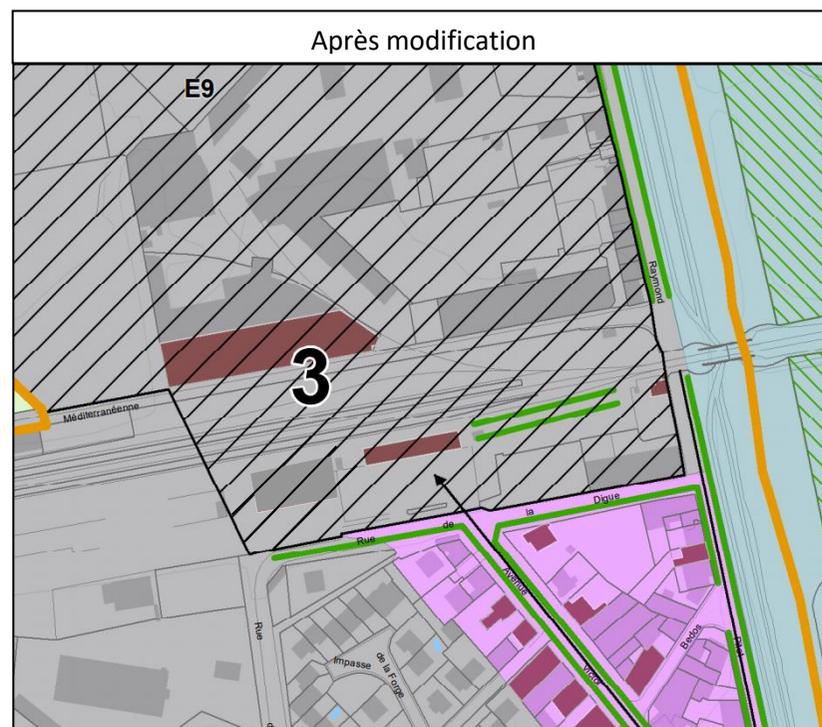
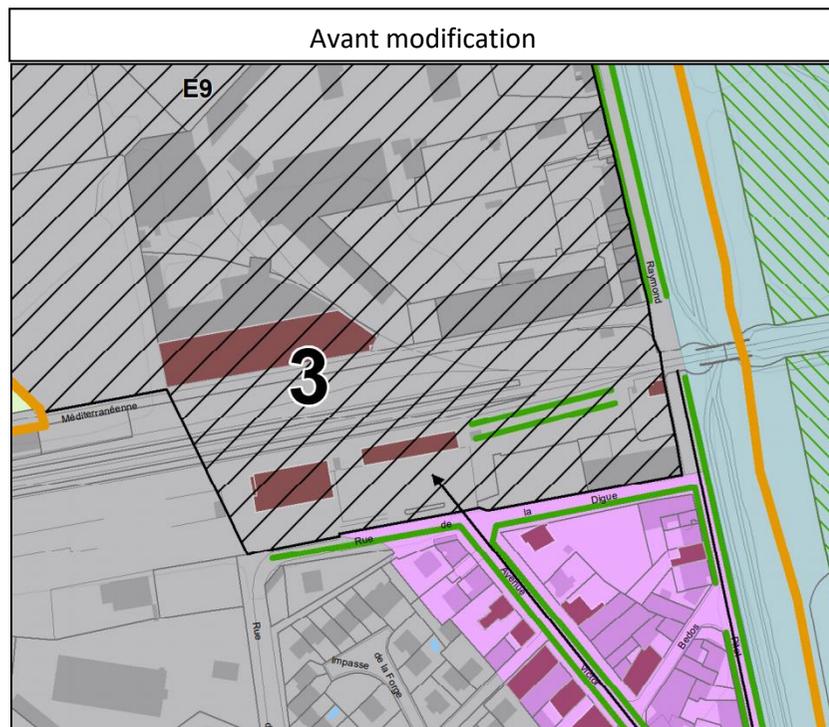
Au final, aucune particularité architecturale, historique ou patrimoniale, justifiant la conservation de ce bâtiment, ne vient contrebalancer l'intérêt d'une démolition pour la réalisation de la passerelle prévue dans le cadre du pôle d'échange multimodal.

2/ EVOLUTION PROPOSEE DE LA REGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

Aucune modification n'est nécessaire.

b / Le document graphique



Avant modification

Entrée de ville Ouest

Références cadastrales : HK35

Gare

Situé à proximité du Canal du Midi, la ligne ouverte en 1857 accueillait alors marchandises et voyageurs. L'avenue de la Gare aménagée peu après est aujourd'hui renommée avenue Victor Hugo.



Après modification

Entrée de ville Ouest

Références cadastrales : HK35

Gare

Situé à proximité du Canal du Midi, la ligne ouverte en 1857 accueillait alors marchandises et voyageurs. L'avenue de la Gare aménagée peu après est aujourd'hui renommée avenue Victor Hugo.



C/ LA SUPPRESSION D'UNE PARTIE DU HANGAR, SITUEE RUE DE LA MEDITERRANEENNE, EN TANT QUE « EDIFICE A CONSERVER » (SECTEUR 3 « L'ENTREE DE VILLE OUEST » - ESPACE STRATEGIQUE E9 « LA RESTRUCTURATION DE L'ENTREE DE VILLE OUEST ») :

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le quartier dit de « La Méditerranéenne » est aujourd'hui une friche industrielle désaffectée dont la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) est devenue le principal propriétaire. Dans le cadre d'un vaste projet urbain sur l'ensemble du centre-ville d'Agde, engagé par la CAHM, en partenariat avec la Ville d'Agde et d'autres acteurs institutionnels, il est prévu la réhabilitation de cette friche en un quartier singulier et qualitatif regroupant des activités à dominante tertiaire et d'habitat. Les objectifs principaux poursuivis par cette opération sont ainsi de :

- Valoriser un site intrinsèquement patrimonial et vitrine pour le territoire,
- Créer une nouvelle polarité urbaine, de grande qualité, motrice dans la revitalisation du centre-ville d'Agde,
- Résorber une friche industrielle sur un site stratégique,
- Développer une économie culturelle, touristique et liée à l'innovation du territoire.

Une concertation a ainsi été lancée par délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2019, jusqu'au 24 avril 2020. En parallèle, la démolition des propriétés libre de toute occupation a démarré.



Source : site Internet de la CAHM - Extrait du dossier de concertation préalable mis à disposition du public



Source : Midi Libre – Agde : spectaculaire démolition à la Méditerranéenne – 18 mai 2020 – Michel Desnos

Le projet de réhabilitation a bien identifié l'intérêt patrimonial du bâtiment situé le long de la rue de la Méditerranée, côté Est. Pour autant cet ensemble est composé de plusieurs bâtiments qui n'ont pas tous la même qualité. En effet, on distingue clairement, de par la forme et les matériaux employés, un premier bâtiment, probablement le plus ancien de l'ensemble, avec une forme rectangulaire, des pierres de taille basaltiques apparentes, des ouvertures en forme d'arcades rythmant la façade côté gare, une toiture deux pentes et une hauteur correspondant à plus ou moins un R+2.



Atelier d'ajustage de l'usine Martignier, à Agde.

A vocation industrielle, cette construction date très certainement de l'origine du site, à savoir l'édification en 1882 de l'usine Martignier pour le compte de la société anonyme de la distillerie de l'Hérault. Cette usine fabriquait essentiellement des produits nécessaires à la vigne et à la vinification (acide tartrique, acide citrique). Elle fut très prospère jusqu'en 1905, année où la conjoncture viticole annonce une baisse de la production. En 1907, avec la révolte des vignerons et surtout une énorme inondation qui ravage l'usine, l'activité décline jusqu'à cesser en 1920. Par la suite, une usine à gaz de ville occupe les lieux de 1938 à 1956.

Enfin plusieurs sociétés de fabrication et de conditionnement de produits agricoles se succèdent. Dernièrement, le site était en partie occupé par un distributeur de sables et graviers.



Source : www.delcampe.net

Autour de ce premier bâtiment, plusieurs édifices sont venus s'accoler sur les côtés Nord et Ouest. D'un point de vue architectural, ces ajouts ont été réalisés sans aucune cohérence : le choix des matériaux (ciment et enduit classique pour la façade) le traitement des ouvertures, les hauteurs sont en tous points différents du bâtiment historique.



Photo – côté Sud-Ouest



Photo – côté Ouest

Plus parlant, la forme géométrique complexe des ajouts tranche avec le classicisme et la simplicité du bâtiment d'origine.

L'aspect fonctionnel de ces bâtiments semble donc être la seule raison de leur implantation et de leur consistance.

Dès lors, étant aujourd'hui désaffectés et n'ayant pas d'utilité pour le projet porté par la CAHM, leur démolition constitue une réelle opportunité de mettre en valeur le bâtiment historique.



Photo – côté Nord

Avant modification

Références cadastrales : HK194 et 197
Bâtiment de service lié à la gare, réalisé en basalte, moellons
et pierre de taille.



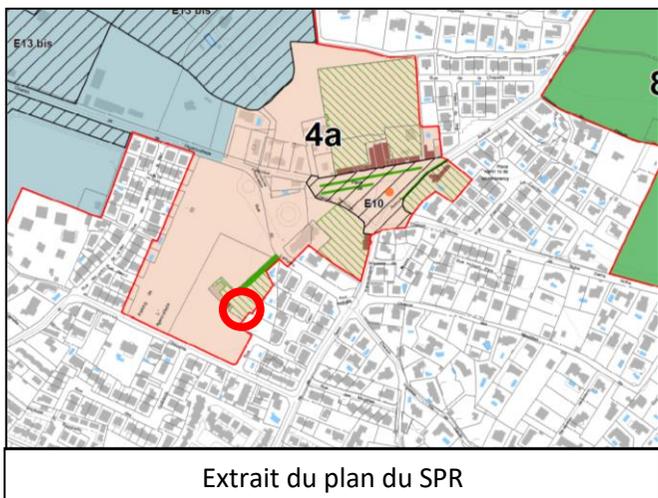
Après modification

Références cadastrales : HK194 et 197
Bâtiment de service lié à la gare, réalisé en basalte, moellons
et pierre de taille.



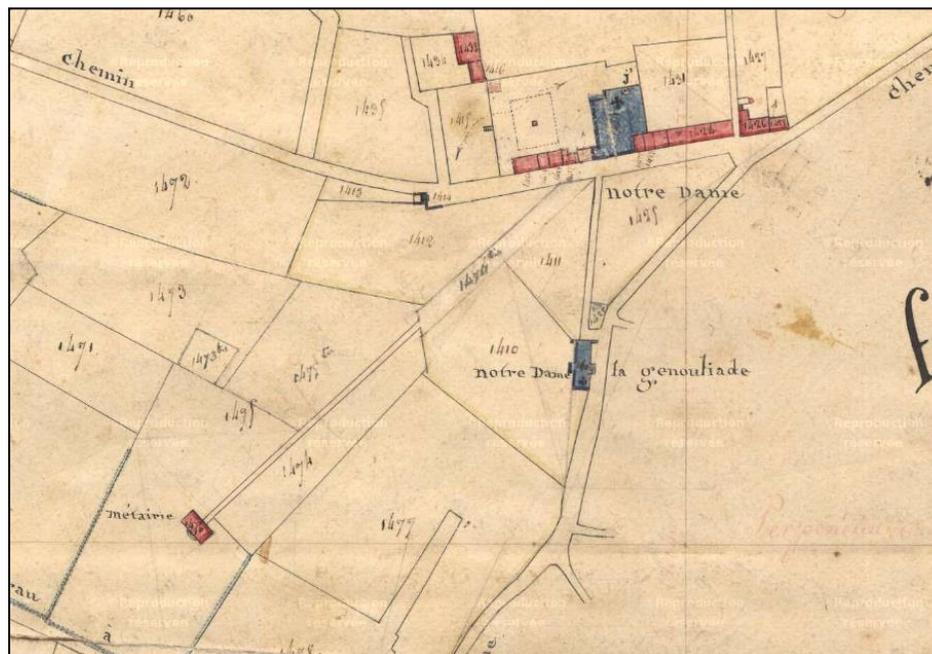
D/ LA MODIFICATION DU REGLEMENT CONCERNANT LE PERIMETRE « PARCS ET JARDINS A CONSERVER » (SECTEUR 4A « L'AGENOUILLADE – L'ESPACE PRIVE) :

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION



La parcelle cadastrée section MA numéro 0343 étant classée en « parcs et jardins à conserver » dans le SPR, il est impossible d'y envisager la construction d'une piscine.

Des recherches sur le plan cadastral napoléonien ont permis d'identifier une partie du bâtiment présent sur cette parcelle comme étant une ancienne métairie. Celle-ci fonctionnait avec l'ensemble constitué par la chapelle et l'Église de Notre Dame de l'Agenouillade.



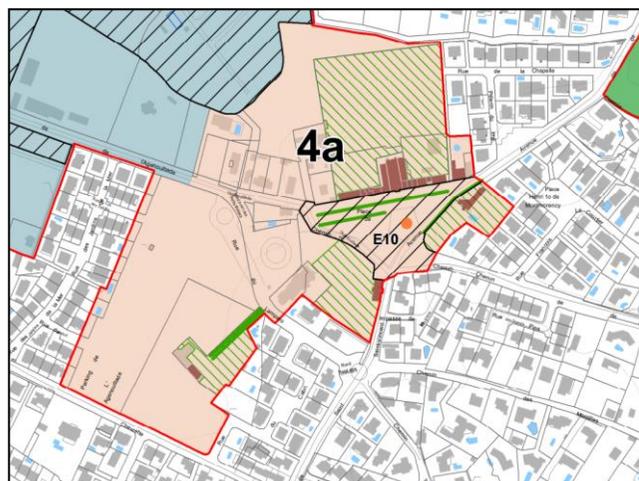
Pour rappel, le site de Notre-Dame de l'Agneuillade doit son origine à la création d'un ermitage vers l'an 450 par Saint Sever et à une forte inondation au cours de laquelle la Vierge Marie serait apparue à un moine. En mémoire de cette apparition miraculeuse, une chapelle a été construite sur les lieux mêmes où la Sainte Vierge s'était agenouillée. Dès lors, Notre-Dame de l'Agneuillade devient un lieu de pèlerinage important et ce d'autant plus qu'il se trouve sur un des Chemins de Saint Jacques de Compostelle. En 1667, le duc de Montmorency fait bâtir par les capucins une église de plus grande taille et un monastère. Le succès des pèlerinages s'en trouve renforcé jusqu'à la révolution française qui stoppa cette pratique.

La métairie est très certainement liée à la fréquentation croissante du lieu entre le Vème siècle et le XVIIIème siècle et à la nécessité d'accueillir les voyageurs et leurs chevaux. Les recherches menées n'ont pas permis de dater plus précisément l'époque de sa construction.

Le classement actuel dans le SPR est très certainement lié à cette fonction historique. Ce classement se superpose au découpage cadastral et à la configuration des lieux telle qu'on peut la constater en 1943.



Extrait du plan cadastral - 2020



Extrait du SPR – avant modification n°2



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1943



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1955

Les lieux ont évolué en fonction du mode de vie de ses occupants. Ainsi, le bâtiment de la métairie a fait l'objet d'une ou de plusieurs extensions. La végétation à l'intérieur du jardin clos entourant le bâtiment évolue aussi au fil des ans avec des arbres plantés, arrachés ... Les alentours immédiats sont aussi changeants avec parfois de la vigne ou de la friche., voire, aujourd'hui de l'urbanisation sous forme de lotissements.



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1963



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1965



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1966



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1980



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1992

Plus que l'intimité du jardin entourant la bâtisse, c'est sa structure même et ses limites qui peuvent justifier d'un intérêt historique.

Aussi, dans la mesure où un projet de piscine ne dénature pas les composantes du site, il apparaît excessif de l'interdire de manière absolue sans en étudier les caractéristiques.

2/ ÉVOLUTION PROPOSÉE DE LA RÉGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

Au lieu de lire :

« Le traitement des espaces libres privés doit maintenir 80 % des surfaces perméables et être végétalisé, afin d'accompagner le caractère paysager du quartier. Les espaces libres de toute construction sont à planter, en particulier le long des clôtures.

La construction de piscines (enterrées et hors sol) est interdite dans les parcs et jardins identifiés. Dans ces derniers, seuls les bassins de taille réduite (moins de 12 m²) et présentant des dispositions similaires aux bassins d'arrosage traditionnels peuvent être autorisés, sous réserve de préserver une dominante végétale des abords directs.

Les fonds « bleu piscine » ne sont pas autorisés. Les fonds de bassin et les plages sont à exécuter dans des tons et matériaux neutres et discrets.

Les solutions actuellement en voie de développement de traitement écologique des eaux (biofiltre, système de filtration biologique des eaux par plantes épuratrices : typhas, phragmites, iris, scirpes, etc.) sont à privilégier. L'usage du bois est à privilégier pour les éléments d'accompagnement (plages, clôtures, locaux techniques ...). »

Lire :

« Le traitement des espaces libres privés doit maintenir 80 % des surfaces perméables et être végétalisé, afin d'accompagner le caractère paysager du quartier. Les espaces libres de toute construction sont à planter, en particulier le long des clôtures.

La construction de piscines (enterrées et hors sol) est interdite par principe dans les parcs et jardins identifiés. Néanmoins, dans ces derniers, peuvent être autorisés :

- les bassins de taille réduite (moins de 12 m²) et présentant des dispositions similaires aux bassins d'arrosage traditionnels, sous réserve de préserver une dominante végétale des abords directs,*
- les piscines non couvertes sous réserve que leurs caractéristiques (intégration paysagère, proportion, implantation, matériaux, forme) garantissent la préservation de la configuration et de la qualité du site. Le local technique devra être enterré ou inséré dans le bâti existant.*

Les fonds « bleu piscine » ne sont pas autorisés. Les fonds de bassin et les plages sont à exécuter dans des tons et matériaux neutres et discrets.

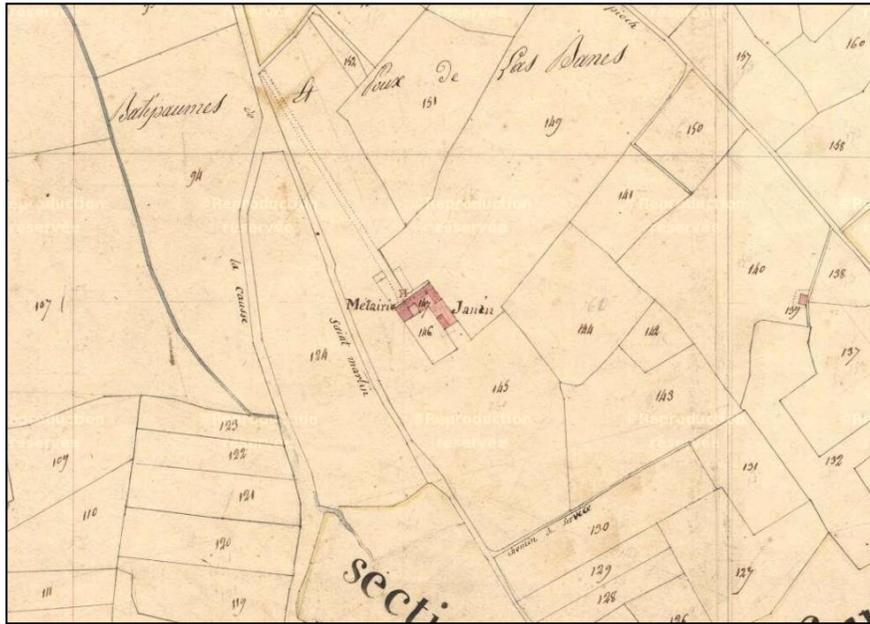
Les solutions actuellement en voie de développement de traitement écologique des eaux (biofiltre, système de filtration biologique des eaux par plantes épuratrices : typhas, phragmites, iris, scirpes, etc.) sont à privilégier. L'usage du bois est à privilégier pour les éléments d'accompagnement (plages, clôtures, locaux techniques ...). »

b / Le document graphique

Aucune modification n'est nécessaire.

E/ LA MODIFICATION DU REGLEMENT CONCERNANT LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE (SECTEUR 8 « LES VOLCANS ET LA PLANEZE – ESPACE STRATEGIQUE E15 « LES FRANGES NORD DE LA PLANEZE)

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION



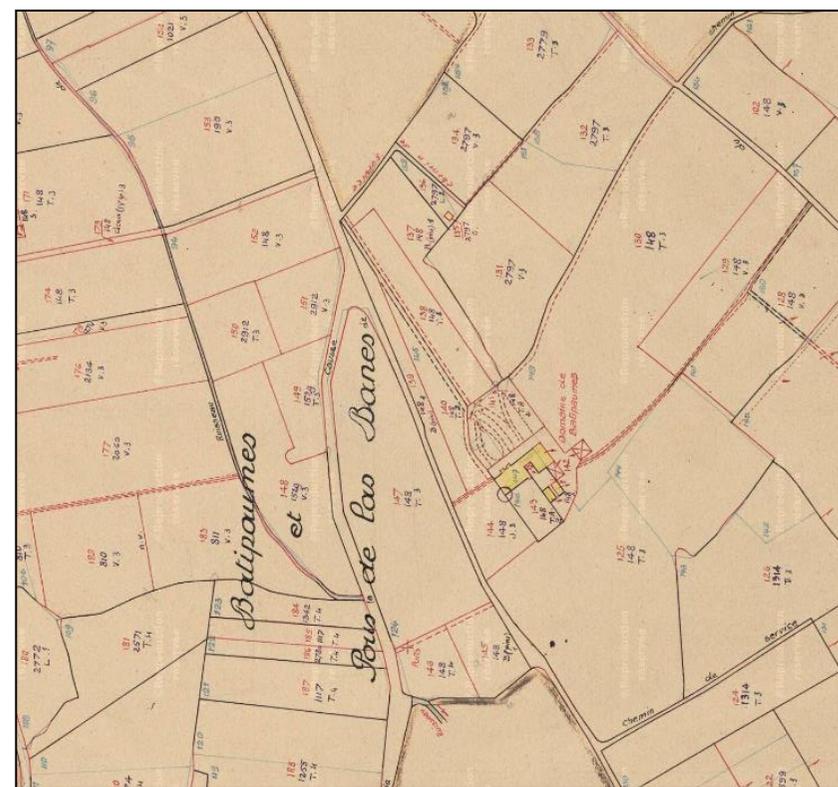
Source : www.archives-pierresvives.herault.fr – plan cadastral napoléonien de 1823 – section D1

Le site concerné apparaît tout d'abord dans la documentation cadastrale de 1823 sous le nom de « métairie Janin ». A cette époque, la trame viaire actuelle, à savoir les chemins de la Causse et de Saint Martin, est déjà présente. L'allée qui dessert la métairie est également représentée en pointillés sur le plan cadastral.

Les références suivantes ramènent aux années 1940 avec le plan cadastral de 1942 qui fait apparaître une évolution du bâtiment qui prend aussi le nom de « Domaine de Batipaumes ». L'allée principale est toujours représentée et des contre-allées sont rajoutées matérialisant le jardin associé au domaine.



Source : www.remonterletempsign.fr – photo 1945



Source : www.archives-pierresvives.herault.fr – plan du cadastre rénové de 1942 – section D feuille 1 1942

Une photo aérienne de 1945 confirme cette configuration et permet également de voir l'état des parcelles voisines dédiées à la culture de la vigne ou à l'état de friches.

Au moins depuis cette époque, le domaine de Batipaumes appartient à L'ASSOCIATION LOZERIENNE DES ŒUVRES DE JEUNESSE, toujours propriétaire à ce jour. Implantée à Mende, cette association, créée il y a 120 ans, est spécialisée dans l'hébergement touristique de courte durée, sous forme de centre de vacances.



Archives départementales de l'Hérault : Château de Batipaume – Agde. / [anonyme]. 1945-1960



Vue aérienne – Google maps - 2021

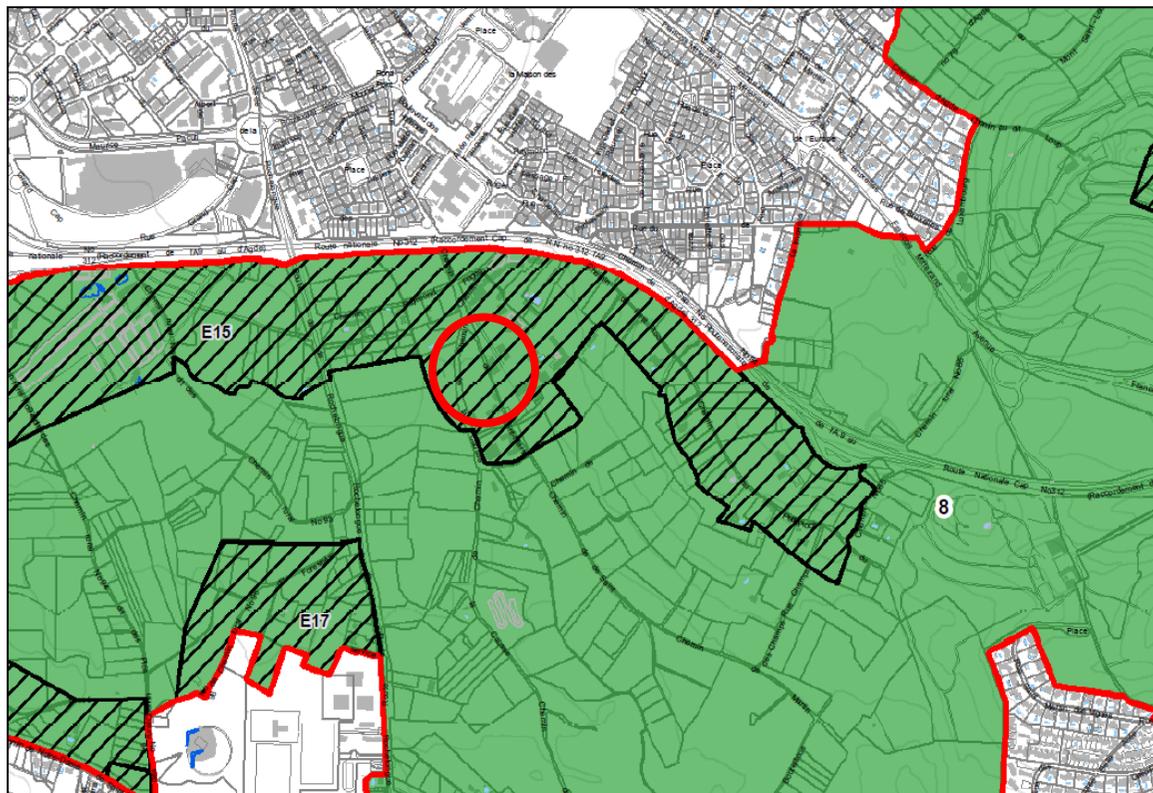
Au fil des ans, le site a vu plusieurs constructions venir s'ajouter au « château » original sans réelle logique d'aménagement urbain et répondant uniquement aux besoins liés à son utilisation.

Une importante végétation a toutefois pu s'y développer et constitue un point fort de la zone.

De manière plus large, le domaine de Batipaumes s'inscrit dans un environnement caractérisé par :

- une pression foncière importante due à des extensions successives de la ville et une croissance démographique en hausse continue,
- la nécessité de préservation d'un secteur naturel entre les trois pôles urbains (Agde, Cap d'Agde, Grau d'Agde) identifié sous le nom de « Planèze ».

Cette position particulière à la jonction entre ces zones doit nécessairement conduire à une réflexion sur son traitement urbain et paysager futur pour garantir une transition douce. Il convient ainsi de privilégier les atouts du site que sont le château et son cadre environnemental.



Plusieurs axes doivent ainsi être favorisés :

- La conservation des arbres existants et le renforcement du caractère paysager par la plantation de nouveaux sujets.
- La remise en valeur et la restauration du château dans sa forme originelle et la suppression de ses extensions successives.
- Une implantation du bâti plus centrée autour du château pour préserver des franges végétalisées en bordure de planèze et éviter l'étalement urbain.

Ces objectifs nécessitent toutefois d'adapter les règles de hauteur qui en l'état du règlement sont limitées à R+1 (8 mètres).

2/ ÉVOLUTION PROPOSÉE DE LA RÉGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

Au lieu de lire :

« Les constructions neuves s'implantent au cœur de la parcelle et respecte la densité environnante.

Les hauteurs à l'égout sont limitées à R+1, soit 8 mètres maximum, sauf pour les parcelles également concernées par la zone UD1a du PLU, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres (R+2) à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, sous réserve que la façade (hors éléments de séparation et décoratifs, type parapet, ombrière, treille ...) du niveau R+2 respecte un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Saint-Vincent.

Les espaces libres privés sont constitués de surfaces perméables, à minimum 80 % de l'espace libre.

Les aménagements se font dans le strict respect du sol naturel. »

Lire :

« Les constructions neuves s'implantent au cœur de la parcelle et respecte la densité environnante.

Les hauteurs à l'égout sont limitées à R+1, soit 8 mètres maximum, sauf :

- pour les parcelles également concernées par la zone UD1a du PLU, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres (R+2) à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, sous réserve que la façade (hors éléments de séparation et décoratifs, type parapet, ombrière, treille ...) du niveau R+2 respecte un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue de Saint-Vincent,*
- pour les parcelles également concernées par la zone AUh3b du PLU, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée peut être en R+2 conformément aux dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Secteur de Batipaume.*

Les espaces libres privés sont constitués de surfaces perméables, à minimum 80 % de l'espace libre.

Les aménagements se font dans le strict respect du sol naturel. »

b / Le document graphique

Aucune modification n'est nécessaire.

F/ LA CREATION D'UN ESPACE STRATEGIQUE SOUMIS A PRESCRIPTIONS PARTICULIERES (SECTEUR 7 « LES BERGES DE L'HERAULT ET DU CANAL DU MIDI »)

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Situé dans le domaine de Belle-Isle, le Château Laurens ou Villa Laurens a été construit entre 1897 et 1901 à l'initiative d'Emmanuel Laurens qui a hérité du domaine. Emmanuel Laurens, né en Agde en 1873 a fait de brillantes études de médecine mais n'a jamais exercé car un lointain cousin maternel, le baron Emmanuel de Fontenay, lui a légué sa fortune par testament.

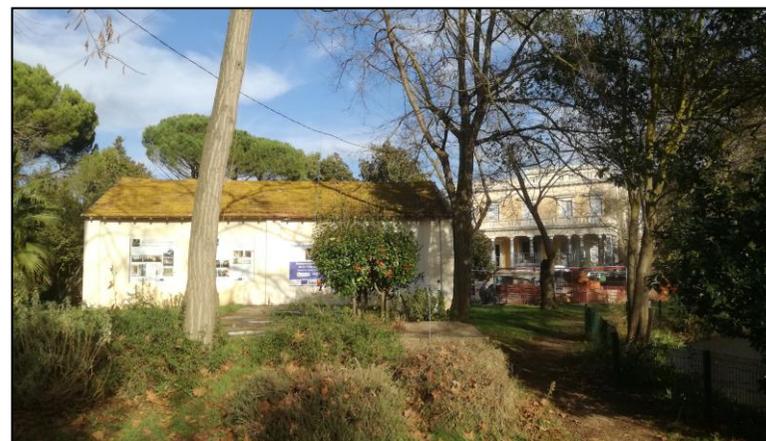


Etant devenu riche, il a parcouru le monde (Inde, Chine, Ceylan, Russie, Egypte, Autriche, Grèce ...) et ces inspirations des cultures orientales, mêlées à l'influence de l'Art Nouveau, se retrouvent dans l'architecture du château au style éclectique.

Marié en 1920 à Louise Blot, une célèbre cantatrice, il mène une vie de dilettante et sa fortune s'épuise progressivement. Le joli parc du château, où une cinquantaine d'essences différentes furent plantées selon ses plans, a été pratiquement abandonné vers 1925 – 1930.

En 1938, Emmanuel Laurens est contraint de vendre en viager le domaine et la villa qu'il occupe jusqu'à sa mort en 1959. Sa sœur cadette, Margueritte, jamais mariée, a également vécu au château jusqu'à sa mort en 1967. En 1994, la Commune acquiert l'ensemble.

C'est ce riche passé historique et atypique que la Commune souhaite faire partager au grand public en menant un vaste chantier de rénovation en vue d'une ouverture prochaine au public. Dans le cadre de ce projet, il est envisagé de créer, en lieu et place d'un bâtiment annexe, un accueil du public avec guichet.



Bâtiment annexe - côté Est



Bâtiment annexe - côté Nord

Ce bâtiment, construit bien après le château Laurens, ne présente aucune particularité architecturale, il s'agit d'une remise dont la fonction est le stockage probablement en rapport avec les vergers qui se sont développées dans l'ancien parc et au Nord de la voie ferrée.

Une construction nouvelle destinée à l'accueil du public du Château Laurens permettrait de supprimer l'édifice actuel sans intérêt, de ne pas mobiliser de l'espace au sein même du Château et de consacrer celui-ci uniquement à sa vocation originelle.

Enfin, le Château Laurens constituant un équipement majeur de la revitalisation du centre-ville, la réalisation d'une passerelle reliant le bas de la Promenade au domaine de Belle-Isle est en cours d'étude. Elle pourrait permettre un accès direct des piétons vers le château dans le prolongement de la Promenade qui doit, elle-même, être réaménagée.

Cet aménagement rappellerait le pont provisoire de type Bailey qui a été installé en 1965 au même endroit pour permettre le franchissement du fleuve le temps de la démolition du pont métallique et la construction du pont actuel.

La réglementation actuelle du SPR doit être adaptée pour permettre la réalisation de ces deux projets qui s'inscrivent dans une démarche de mise en valeur du patrimoine architectural et historique lié au Château Laurens.



Photo issue de « Mémoire en Images Agde » – Alain Carles
et Louis Bentajou

2/ ÉVOLUTION PROPOSÉE DE LA RÉGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

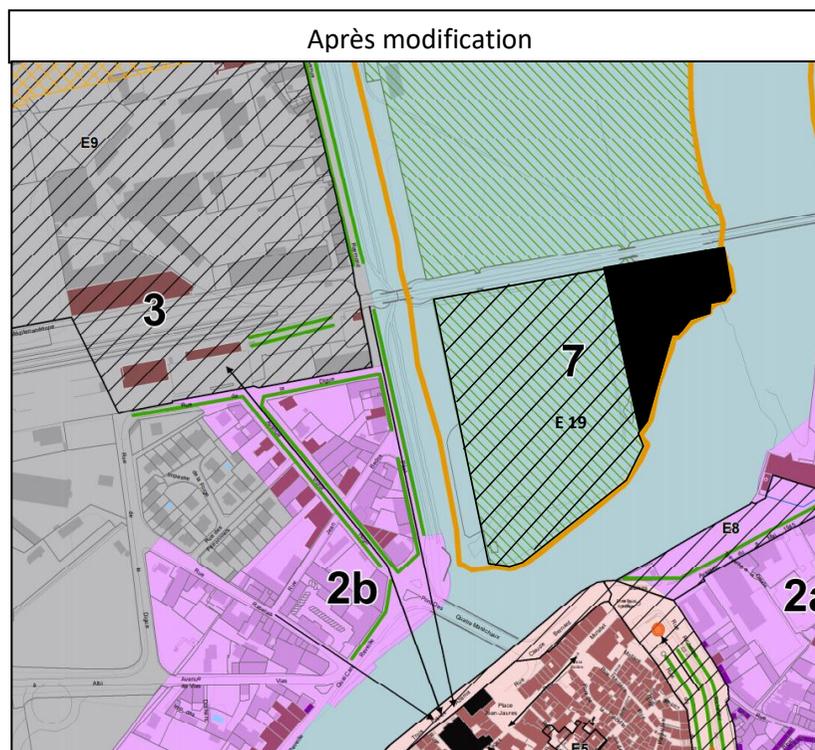
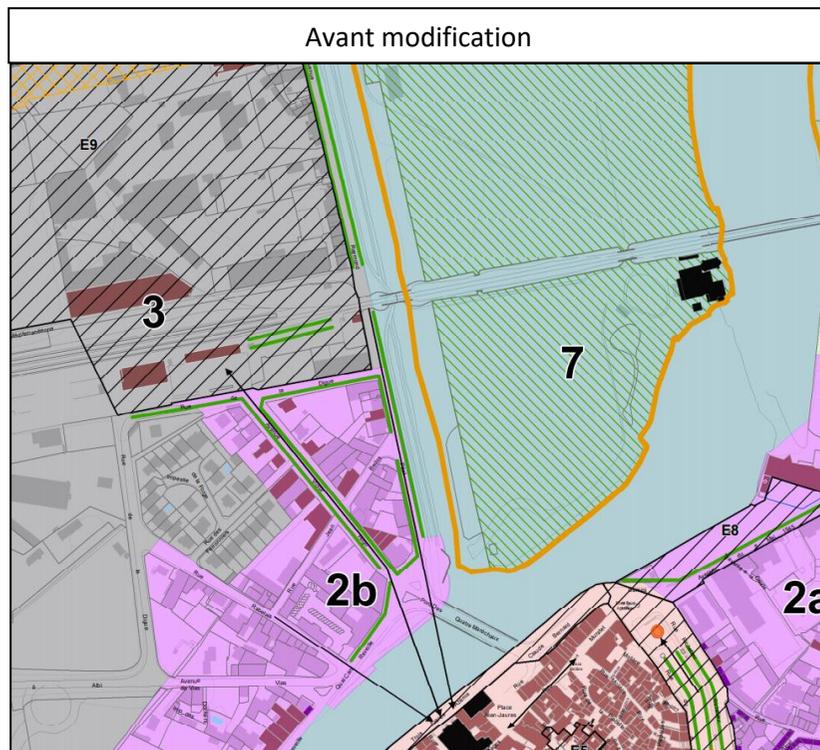
E19 – LE CHATEAU LAURENS ET SON PARC

L'objectif de valorisation du Château Laurens et son parc présentent des enjeux considérables pour l'identité et le caractère patrimonial des agathois.

L'ensemble de la parcelle cadastrée section HL numéro 0004, correspondant à l'ancien parc du Château Laurens, est identifiée *espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières*.

- Tout projet doit faire l'objet d'une conception globale en rapport avec le Château Laurens, afin de garantir une cohérence architecturale avec ce dernier.
- La construction est limitée aux stricts équipements d'usage (sanitaires, accueil...) liés au Château Laurens et son parc,
- La perméabilité des sols doit être maintenue,
- Les accès aux constructions ainsi que l'éventuelle passerelle reliant le bas de la Promenade au domaine de Belle-Isle doivent s'intégrer aux aménagements du parc.

b / Le document graphique



G/ LA MODIFICATION D'UNE PARTIE DES ORDONNANCES VEGETALES A CONSERVER DE LA PROMENADE (SECTEUR 1 « LE CENTRE ANCIEN »)

1/ JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cette double allée ombragée a été construite sur le Glacis (espace dénudé et plat au pied des remparts) lorsque les remparts ont été démolis sur l'ordre de Louis XIII en 1632.

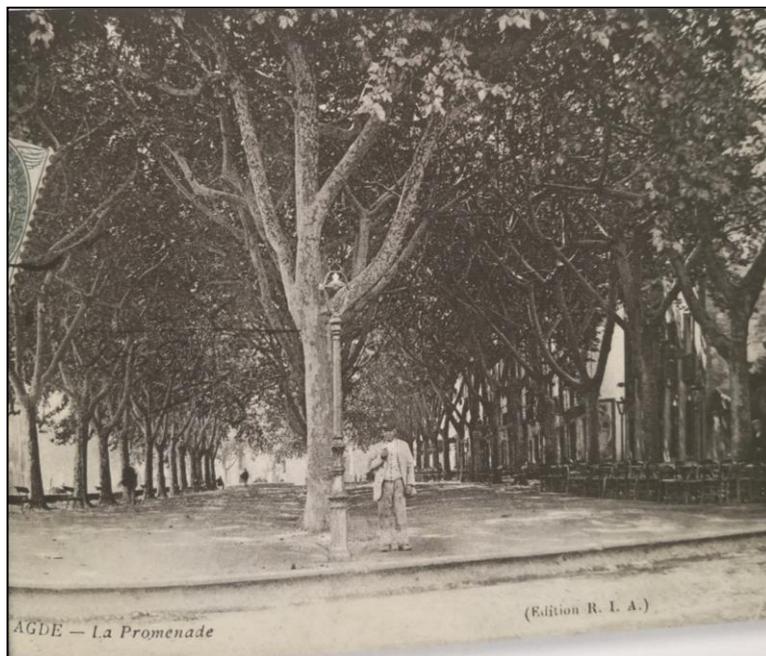


Photo issue de « Agde d'hier à aujourd'hui » – Alain Carles et Louis Bentajou



Source : www.archives-pierresvives.herault.fr – plan cadastral napoléonien de 1823 – section H1

A l'origine, des acacias ont été planté puis, en 1824, ont été remplacés par des platanes.

La configuration actuelle de La Promenade est inchangée depuis plusieurs décennies.

Plus récemment, un inventaire, sous forme de diagnostic visuel et sonore, a été réalisé par l'Office National des Forêts en avril 2019.

Ainsi, 72 arbres ont été recensés sur le site avec des états physiologiques et biomécaniques différents, dont 3 proposés à l'abattage car pouvant constituer un danger pour les biens et les personnes.

Au-delà de l'état de santé des sujets, cet inventaire a permis de positionner précisément chaque platane.

Il existe clairement 3 lignes de platanes depuis la place du 18 juin 1940 jusqu'à la hauteur de la rue Brescou, puis 2 lignes de platanes jusqu'à la place de la Belle Agathoise.

Or, le document graphique du SPR représente 3 lignes d'ordonnances végétales à conserver, sur la totalité de La Promenade de la place du 18 juin 1940 à la place de la Belle Agathoise.

Il semble donc opportun d'adapter le document graphique à la réalité du site étant entendu qu'une troisième ligne de platanes ne pourra pas être implantée sur la rue Richelieu en raison des nécessités liées à la circulation routière.



Inventaire – Diagnostic visuel et sonore – rue du 4 septembre – La Promenade –
Avril 2019 – Office National des Forêts

2/ EVOLUTION PROPOSEE DE LA REGLEMENTATION

a / Le règlement écrit

Aucune modification n'est nécessaire.

b / Le document graphique

