

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE D'AGDE**

**SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES
(anciennement AVAP)**

MODIFICATION N°1

Rapport de présentation des modifications

Préambule

La commune d'Agde est aujourd'hui soumise à la réglementation des sites patrimoniaux remarquables (SPR) issue de la transformation automatique de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en application de la Loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, dite LCAP.

L'AVAP, dont l'objet est de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable, a été approuvée lors du Conseil municipal du 16 février 2016 en remplacement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui réglementait le territoire communal depuis 2004.

L'article 112.III de la loi dite LCAP 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 même article précise 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 peut être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces"*.

Après une année de mise en œuvre, la commune d'Agde tire un premier bilan de cette application. A l'usage, quelques difficultés d'application du règlement sont apparues, qui nécessitent aujourd'hui des corrections ponctuelles dans le respect des objectifs de l'AVAP.

De même, les analyses urbaines et architecturales plus précises sur le centre ancien d'Agde ont été menées dans le cadre du projet de requalification inscrit dans le programme "Actions cœur de ville". Au regard de leurs conclusions, les documents de l'AVAP doivent être réajustés sur certains points de règlement.

Les objectifs de la modification n°1 du SPR (ex-AVAP) :

- 1/ L'extension du périmètre de l'espace stratégique E12 à une partie de la rue Paul Isoir située sur le front de mer du Grau d'Agde,
- 2/ La réduction du périmètre du secteur 2a « Faubourg vigneron » entre la rue du Mont Saint Loup, la rue de Chateaudrun et l'avenue du 11 novembre 1918,
- 3/ La modification de la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze",
- 4/ L'adaptation de la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze",
- 5/ La création d'un nouvel espace stratégique sur l'îlot Brescou dans le secteur 2 – Les faubourgs,
- 6/ La modification du périmètre de certains espaces stratégiques du secteur 1 – Le centre ancien,
- 7/ Après deux ans de mise en application, quelques notions réglementaires ou inscrites sur les plans de zonage apparaissent comme devant être précisées ou reformulées afin de faciliter l'instruction des dossiers et la bonne compréhension du document. La modification permettra de revenir sur ces éléments.

Au vu des objectifs présentés ci-dessus et conformément à l'article 112 de la Loi LCAP du 7 juillet 2016, *"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"*.

Le projet de modification sera présenté à la commission locale du SPR avant enquête publique. Il sera également soumis à l'accord du Préfet du Département avant d'être définitivement approuvé par délibération du Conseil municipal de la ville d'Agde.

1/ L'extension du périmètre de l'espace stratégique E12 à une partie de la rue Paul Isoir située sur le front de mer du Grau d'Agde

L'AVAP, approuvée en 2016, délimite un espace stratégique identifié E12 sur le front de mer du quartier urbanisé du Grau d'Agde.



Extrait du plan actuel de l'AVAP

Dans le rapport de présentation de l'AVAP (page 48), le front de mer se caractérise par :

- *"Ruptures de gabarits par les constructions relativement récentes en R+4 en lieu et place des anciennes maisons de pêcheurs en RDC et R+1.*
- *Interruption des retraits sur le front de mer par la construction de bâti relativement récent à l'alignement avec porte-à-faux.*
- *Forte présence des zones de stationnement de surface, interruption dans le cheminement piéton et impact visuel notable sur le paysage."*

Ce même rapport de présentation constate qu' *"il n'est pas possible de restituer ou de préserver en l'état les quelques cabanes de pêcheurs en front de mer. La future AVAP ne peut stopper la transformation actuelle, mais à défaut elle doit permettre son homogénéisation en autorisant les élévations en R+4, afin de présenter un front de mer homogène. L'accompagnement végétal du front de mer doit assurer son intégration paysagère."*

Dès lors, les objectifs et orientations réglementaires pour le front de mer du Grau d'Agde imposent :

- *d'assurer un projet d'aménagement global sur le front de mer, intégrant un usage partagé de l'espace public (piéton, vélos, voitures, terrasses commerciales), l'aménagement cohérent des terrasses commerciales (projet de pergola)*
- *de permettre l'harmonisation du bâti en R+4*
- *de renforcer la présence végétale (ordonnances végétales) le long de la promenade et sur les zones de stationnement aérien dans un souci d'intégration paysagère"*

La délimitation actuelle du secteur stratégique E12 varie selon que l'on soit sur le boulevard du Front de Mer ou sur la rue Paul Isoir. En effet, tout le long du boulevard du Front de mer, le périmètre inclut le premier rideau du bâti existant afin d'atteindre les objectifs d'harmonisation du bâti en R+4. En revanche, sur la rue Paul Isoir, le périmètre de l'espace stratégique s'arrête au-devant du bâti existant.

Or, sur la rue Paul Isoir, l'analyse du bâti existant met en avant les caractéristiques suivantes :

- ruptures de gabarits par les constructions relativement récentes en R+3 en lieu et place des anciennes maisons de pêcheurs en RDC et R+1
- Interruption des retraits sur le front de mer par la construction de bâti relativement récent à l'alignement avec porte-à-faux
- Forte présence des zones de stationnement de surface, interruption dans le cheminement piéton et impact visuel notable sur le paysage



Vue aérienne du bâti existant sur le front de mer de la rue Paul Isoir



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4

Photos du bâti existant sur le front de mer de la rue Paul Isoir



Etat actuel des hauteurs du bâti existant sur le front de mer de la rue Paul Isoir

Eu égard aux caractéristiques du bâti existant le long de la rue Paul Isoir et constatant qu'il ne sera pas possible de restituer un front de mer avec du bâti en RDC ou R+1, il est nécessaire que l'AVAP accompagne cette évolution en se fixant pour objectif d'harmoniser le front de mer autour des principes suivants :

- un bâti en R+3
- une implantation à l'alignement des voies avec un passage public de 3,50 mètres de hauteur sous portiques
- les promoteurs ou constructeurs devront prévoir à partir du premier niveau un encorbellement de 2 mètres en saillie sur l'alignement
- un passage public de 2 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et en retrait sur ce dernier pourra être créé sur toute la longueur de la façade.

Sur le boulevard du Front de mer, il convient également de cadrer l'harmonisation des nouvelles constructions avec celles existantes en réaffirmant les principes suivants :

- un bâti en R+4
- une implantation à l'alignement des voies avec un passage public de 3,50 mètres de hauteur sous portiques
- les promoteurs ou constructeurs devront prévoir à partir du premier niveau un encorbellement de 2 mètres en saillie sur l'alignement
- un passage public de 2 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et en retrait sur ce dernier pourra être créé sur toute la longueur de la façade.

Il est donc proposé d'apporter les modifications suivantes aux documents du SPR :

↳ Dans le rapport de présentation, il conviendrait d'ajouter :

- Page 48 – Caractéristiques et altérations du Grau d'Agde et de la Tamarissière :
 - " Front de mer
Rupture de gabarit par les constructions relativement récentes en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Paul Isoir située en front de mer** en lieu et place des anciennes maisons de pêcheurs en RDC et R+1.
 - ...
 - Le front de mer est aujourd'hui composé d'éléments disparates (maisons de pêcheurs en R+1 largement remaniées, immeubles récents en **R+3 et R+4**). Les quelques maisons de pêcheurs qui subsistent, ne constituent malheureusement qu'une "perturbation" du tissu actuel.
 - Il n'est pas possible de restituer ou de préserver en l'état les quelques cabanes de pêcheurs en front de mer. La future AVAP ne peut stopper la transformation actuelle, mais à défaut elle doit permettre son homogénéisation en autorisant les élévations en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Paul Isoir située en front de mer**, afin de présenter un front de mer homogène. L'accompagnement végétal du front de mer doit assurer son intégration paysagère."
- Page 49 – Objectifs et orientations réglementaires – le front de mer :
 - "Permettre l'harmonisation du bâti en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Isoir située en front de mer**".
- Page 70 – Objectifs du secteur 4b :
 - "Accompagner l'amélioration du front de mer du Grau d'Agde (espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières) :
 - Assurer un projet d'aménagement global
 - Renforcer la présence végétale (ordonnances végétales) le long de la promenade et sur les zones de stationnement aérien, dans un souci d'intégration paysagère
 - Intégrer un usage partagé de l'espace public (piéton, vélos, voitures, terrasses commerciales), et l'aménagement cohérent des terrasses commerciales (pergolas)
 - Permettre l'harmonisation du bâti en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Isoir située en front de mer.**"

↳ Dans le règlement du secteur 4b, il conviendrait d'ajouter :

- Page 53 – 2.4.2. Secteurs 4b et c, le Grau d'Agde et la Tamarissière :
 - Substitution du plan existant par le nouveau plan des secteurs 4b et c, le Grau d'Agde et la Tamarissière, mis à jour et faisant apparaître le nouveau périmètre de l'espace stratégique E12.**
- Page 55 – Implantation et hauteur :
 - ~~"Sur la place de la République, le front de mer et les quais, soit les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières~~ **Sur l'espace stratégique E11 - Les quais du Grau d'Agde et la place de la République**, le bâti doit être implanté à l'alignement sur l'espace public.
 - Sur l'espace stratégique E12 - Le front de mer du Grau d'Agde, les constructions:**
 - **devront respecter une implantation à l'alignement des voies avec un passage public de 3,50 mètres de hauteur sous portiques,**
 - **devront prévoir à partir du premier niveau un encorbellement de 2 mètres en saillie sur l'alignement,**
 - **pourront assurer un passage public de 2 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et en retrait sur ce dernier sur toute la longueur de la façade.**

La hauteur à l'égout est limitée en R+2 maximum, soit 9 mètres, à l'exception du front de mer, identifié espace stratégique soumis à prescriptions particulières, où la hauteur est limitée **sur le boulevard du Front de mer en R+4 maximum, soit 16 mètres et sur la partie de la rue Paul Isoir située en front de mer en R+3, soit 13 mètres.**"

○ **Page 61 – E12 Le front de mer du Grau d'Agde :**

"Le gabarit originel du grau d'Agde est plutôt homogène en R+1, les bâtiments en bord de mer ont peu à peu évolué en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Isoir située en front de mer**. L'évolution future du front de mer doit s'inscrire dans un projet global d'harmonisation en R+4 **sur le boulevard du Front de mer et en R+3 sur la partie de la rue Isoir située en front de mer**".

Sur le boulevard du Front de mer et sur la partie de la rue Isoir située en front de mer, les constructions :

- **devront respecter une implantation à l'alignement des voies avec un passage public de 3,50 mètres de hauteur sous portiques,**
- **devront prévoir à partir du premier niveau un encorbellement de 2 mètres en saillie sur l'alignement,**
- **pourront assurer un passage public de 2 mètres de profondeur par rapport à l'alignement et en retrait sur ce dernier sur toute la longueur de la façade".**

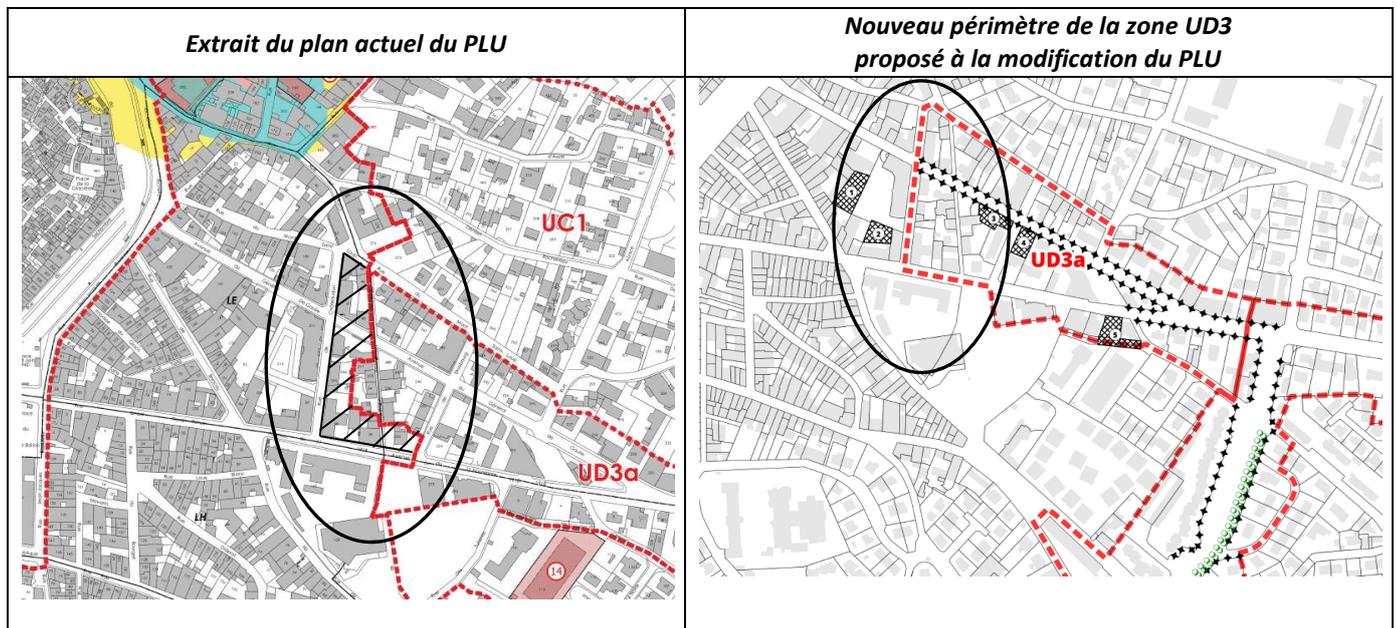
↳ Enfin, **dans les plans de secteurs**, le périmètre de l'espace stratégique E12 serait modifié comme suit :



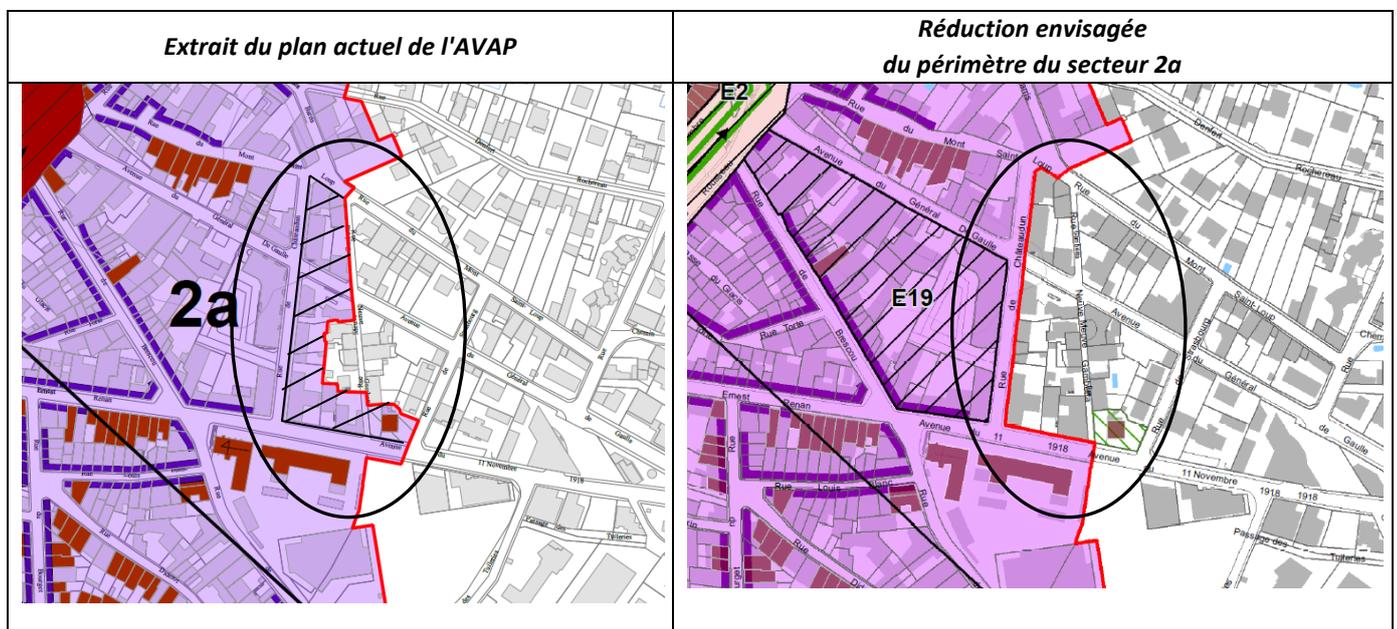
Zone d'étude de l'extension de l'espace stratégique E12 aux parcelles situées en front de mer

2/ La réduction du périmètre du secteur 2a « Faubourg vigneron » entre la rue du Mont Saint Loup, la rue de Châteaudun et l'avenue du 11 novembre 1918

L'objet de cette modification était de réduire le périmètre du secteur 2a en excluant le bâti situé entre la rue du Mont Saint Loup, la rue de Chateaudun et l'avenue du 11 novembre 1918, afin que le secteur 2a se superpose avec le zonage UD3a du PLU, dont un des objets de la modification en cours est d'étendre la zone UD3a à ce bâti.



Cette réduction du périmètre du secteur 2a avait pour unique but de faciliter l'instruction par le service des autorisations du droit du sol.



Cependant, il s'avère que la réduction du périmètre du SPR nécessite la saisine de la Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture et l'engagement d'une révision du plan de gestion.

Eu égard aux conséquences induites par cette procédure en terme de délais et de reprise globale des documents du SPR en comparaison à l'objectif visé initialement par cette modification, il a été décidé de reporter ce changement de périmètre à une révision ultérieure des documents du SPR.

Cet objectif ne sera donc pas traité dans le cadre de cette modification et aucun document du SPR actuel n'est modifié sur ce point.

Il n'est donc apporté aucune modification aux documents du SPR.

3/ La modification de la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze"

L'espace stratégique E17, dit "les franges sud de la Planèze", se situe dans le secteur 8 "les volcans et la planèze". Son objet est d'encadrer l'aménagement d'un centre équestre en soumettant à des prescriptions particulières le bâti indispensable au fonctionnement du lieu.

Ainsi, selon le règlement de l'AVAP (page 95), "*seul le bâti indispensable au fonctionnement du lieu peut être autorisé, sous réserve :*

- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- de respecter des volumétries simples et ramassées,
- de respecter une hauteur à l'égout en RDC, soit 4 mètres maximum,
- de maintenir et de renforcer la continuité végétale de la Planèze,
- de végétaliser les toitures afin de minimiser l'impact visuel des franges sud depuis les points hauts."

Parmi ces règles, certaines s'avèrent inadaptées à l'aménagement d'un manège dont l'implantation est indissociable d'un centre équestre. Dès lors, l'objet de cette modification est de permettre l'édification d'un manège en autorisant, d'une part, une hauteur maximale au faitage en RDC de 12 mètres et, d'autre part, en supprimant l'obligation de végétaliser les toitures.

Il est donc proposé d'apporter les modifications suivantes aux documents du SPR :

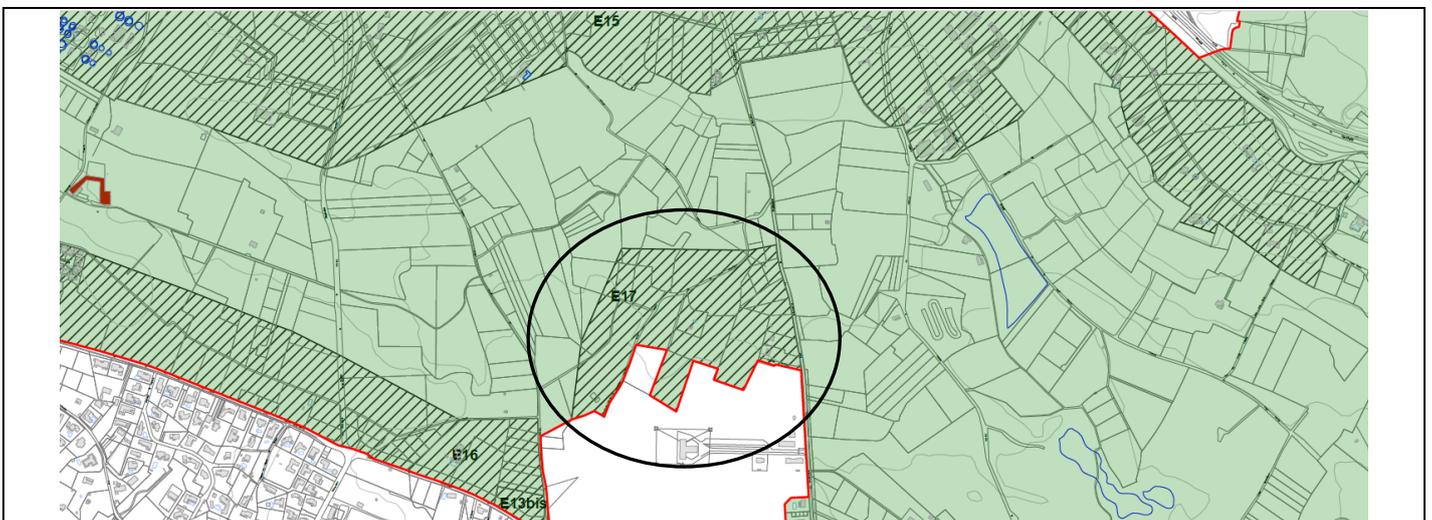
↳ Dans le rapport de présentation et les plans de secteurs, aucune modification n'est apportée.

↳ Dans le règlement du secteur 8 pour l'espace stratégique E17, il conviendrait d'ajouter :

- Page 95 – E17 Les franges sud de la Planèze : centre équestre :

"Seul le bâti indispensable au fonctionnement du lieu peut être autorisé, sous réserve :

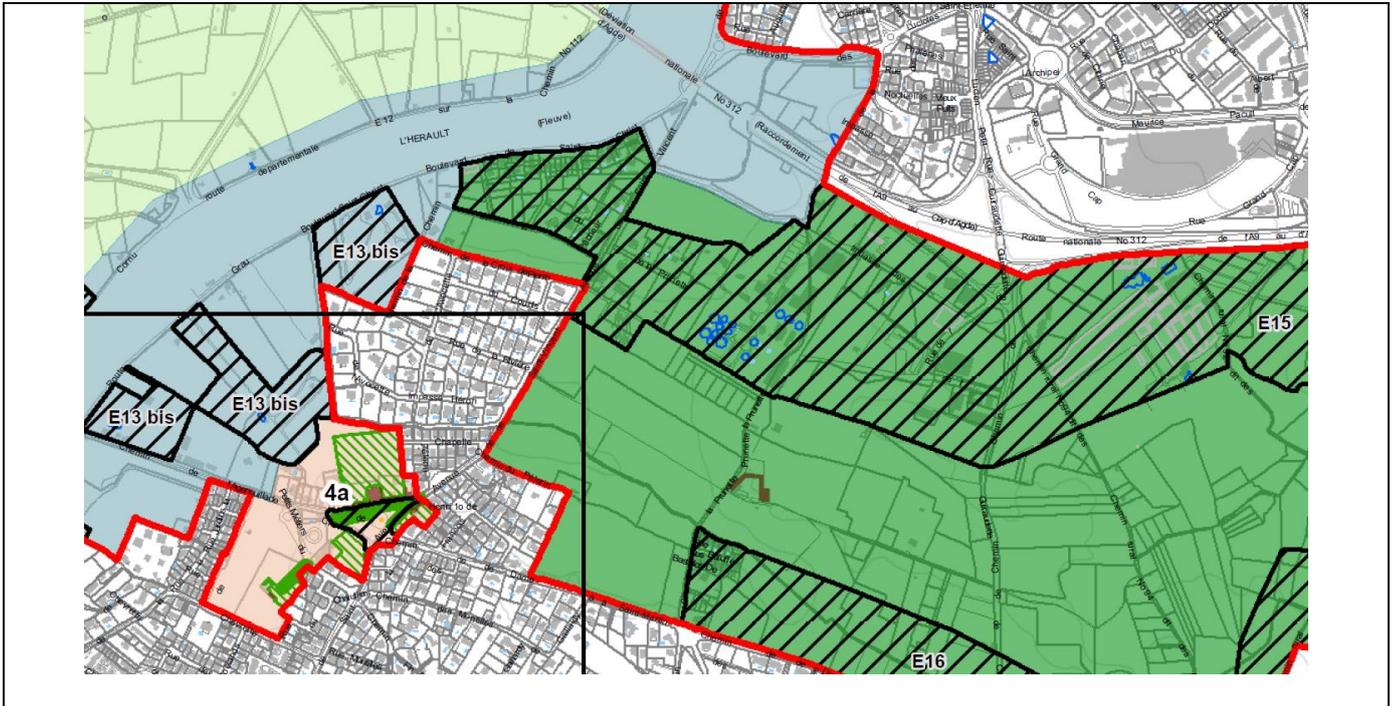
- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- de respecter des volumétries simples et ramassées,
- de respecter une hauteur à l'égout en RDC, soit 4 mètres maximum, **à l'exception du manège dont la hauteur maximale au faitage en RDC pourra être de 12 mètres.**
- de maintenir et de renforcer la continuité végétale de la Planèze,
- **de végétaliser les toitures, afin de minimiser l'impact visuel des franges sud depuis les points hauts."**



Situation de l'espace stratégique E17 de l'AVAP concerné par l'aménagement d'un futur centre équestre

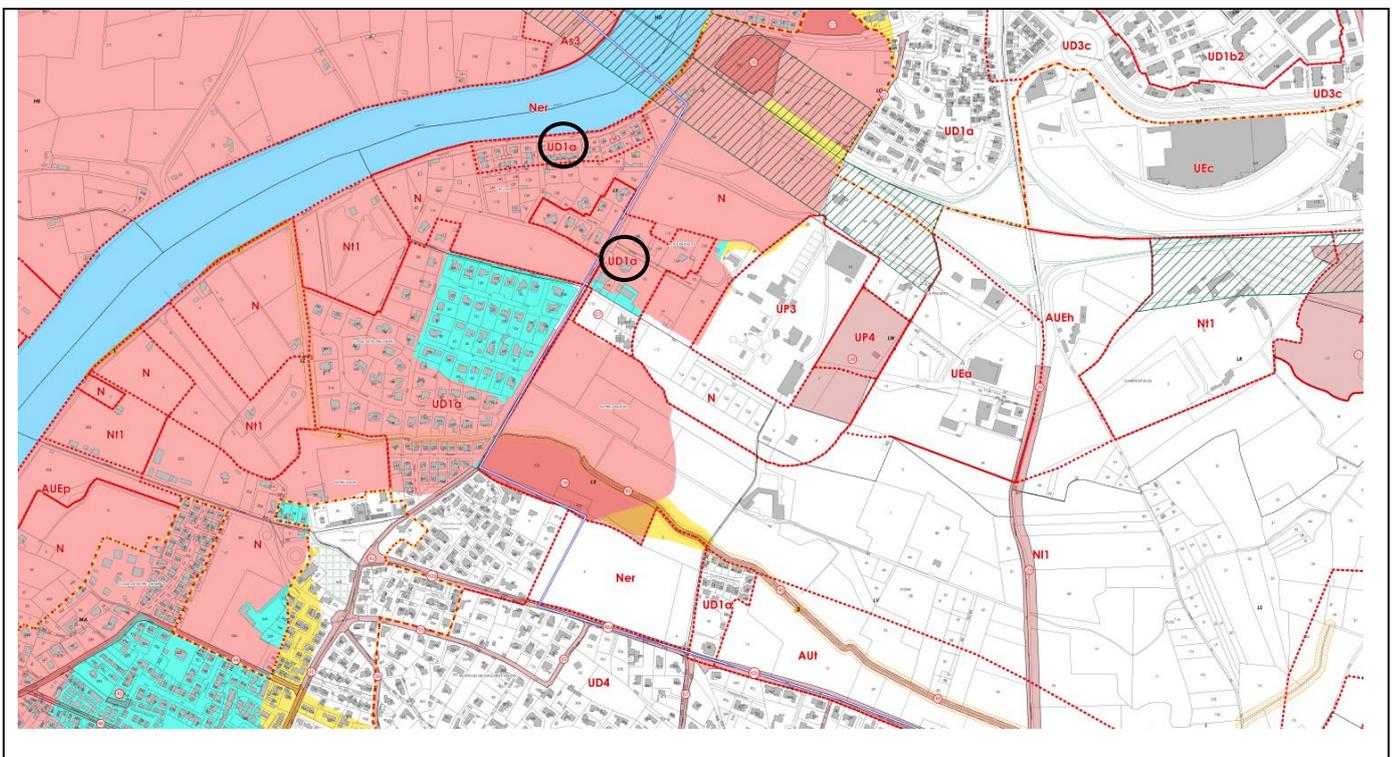
4/ L'adaptation de la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze",

Au nord du secteur 8 "les volcans et la planèze" s'étend l'espace stratégique E15 dit "les franges Nord de la planèze" de l'AVAP.

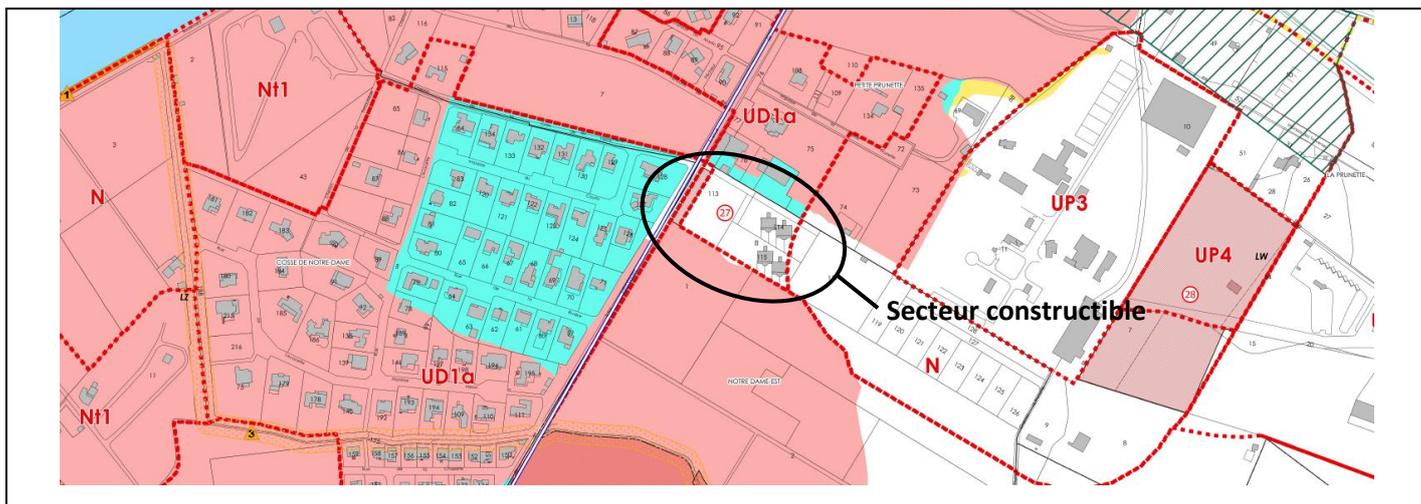


Situation de l'espace stratégique E15 de l'AVAP

Sur sa bordure ouest, l'espace stratégique E15 concerne la zone UD1a du plan local d'urbanisme correspondant aux quartiers pavillonnaires d'Agde.



Situation de la zone UD1a au PLU actuel



Extrait du PLU actuel



Vue aérienne de la zone constructible et du bâti existant

L'analyse du secteur met en avant que la zone UD1a concernée par l'espace stratégique E15 de l'AVAP est fortement touchée par la zone rouge du PPRI. Dès lors, il ne reste que très peu de terrains non bâtis et constructibles. Or la réglementation du secteur stratégique E15 de l'AVAP et celle de la zone UD1a du PLU ne sont pas harmonisées concernant la règle de la hauteur maximale autorisée. En effet, le règlement de l'AVAP concernant l'espace stratégique E15 limite la hauteur à R+1, soit 8 mètres ; tandis que le règlement du PLU en UD1a autorise les constructions jusqu'à 9 mètres, soit du R+2.

L'objectif de la modification de l'AVAP est d'harmoniser la règle de la hauteur maximale autorisée dans les règlements de l'AVAP et du PLU.

Il est donc proposé d'apporter les modifications suivantes aux documents du SPR :

↳ **Dans le rapport de présentation et les plans de secteurs**, aucune modification n'est apportée.

↳ **Dans le règlement du secteur 8 pour l'espace stratégique E15**, il conviendrait d'ajouter :

- **Page 93 – E15 Les franges nord de la Planèze :**

*"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**"*

5/ La création d'un nouvel espace stratégique sur l'îlot Brescou dans le secteur 2 – Les faubourgs

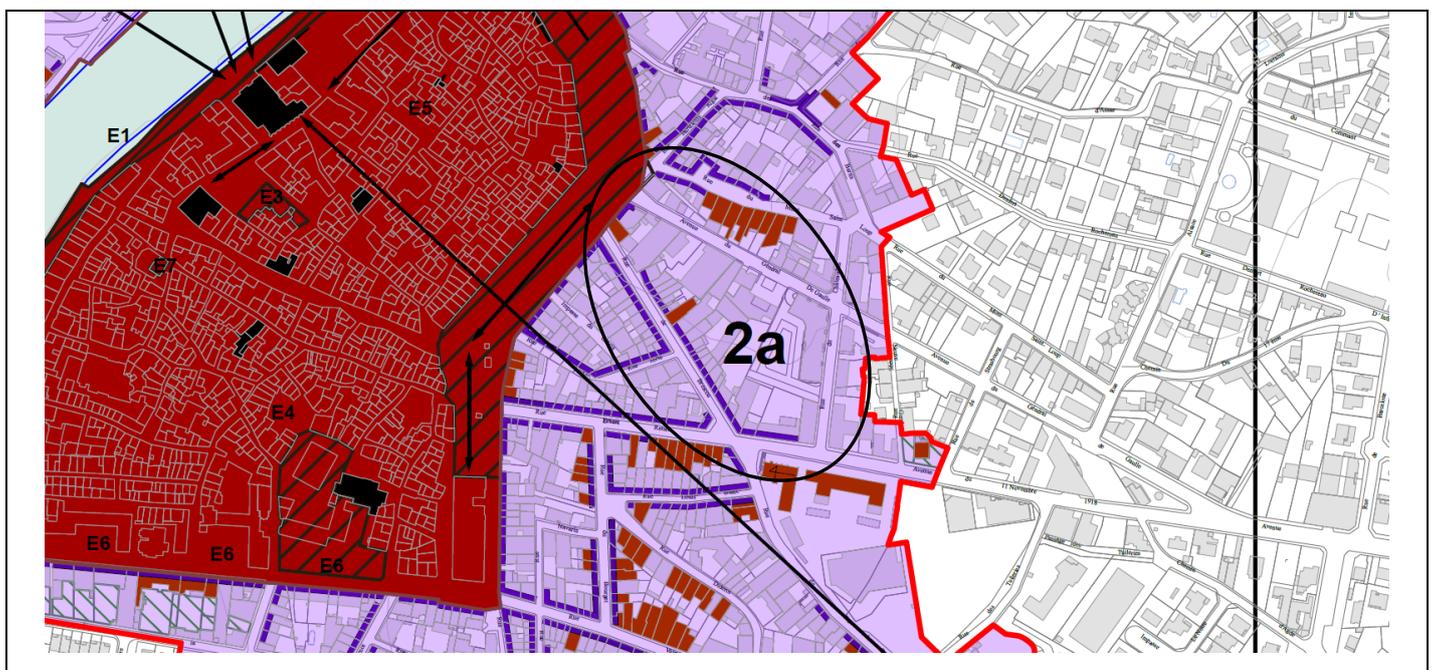
Dans le rapport de présentation de l'AVAP (page 67), le secteur 2 correspond aux "faubourgs qui se sont développés durant les XVIIIème et XIXème siècles en pourtour de l'ancienne enceinte médiévale... Leur structure façonnée par les voies convergentes est dynamique. Ici, les notions d'ensemble, de linéarité et de séquence sont importantes".

L'îlot Brescou est à ce titre significatif car il s'appuie sur deux voies structurantes de l'urbanisation d'Agde que sont l'avenue du Général de Gaulle, qui devient la route de Sète en s'éloignant du centre-ville, et la rue Brescou qui se prolonge par le boulevard du Soleil.

Cet emplacement stratégique fait de l'îlot Brescou un point d'ancrage entre le centre-ville et les faubourgs de telle sorte qu'il marque une entrée de ville peu importe d'où l'on vient et où l'on va.

Cet îlot a été identifié comme prioritaire à recomposer dans le cadre du projet de requalification du centre-ville d'Agde par la mise en œuvre d'un projet urbain architectural cohérent et qualitatif. En effet, le diagnostic réalisé sur cet îlot met en avant un bâti dégradé et déstructuré avec notamment des constructions récentes en R+3 / R+4 pour du logement collectif et des bâtiments en RDC à usage commercial ou autres (salle des fêtes...).

Dès lors, l'objet de la modification de l'AVAP est de créer un espace stratégique sur l'ensemble de l'îlot Brescou, périmètre d'un projet global de requalification.



Situation de l'îlot Brescou sur les plans de l'AVAP

Il est donc proposé d'apporter les modifications suivantes aux documents du SPR :

↳ Dans le rapport de présentation, il conviendrait d'ajouter :

○ Page 21 – 3.2.2. La prise en compte des projets urbains :

"Au-delà des projets déjà à l'étude, plusieurs sites ont été identifiés à l'issue de notre travail de terrain. D'emprise plus modeste, les espaces retenus présentent des enjeux importants pour la mise en valeur des pôles urbains du centre ancien, du Grau d'Agde et de l'Agenouillade :

- les quais du centre ancien,

- l'ensemble des cours formés par les rues Richelieu, du 4 sept. et J.J. Rousseau, situés le long des anciens remparts
- plusieurs îlots du centre ancien en partie démolis ou déstructurés, (l'îlot en partie haute de la place du docteur Joseph Picheire, ~~la tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Venuste~~ **l'îlot Terrisse**, ~~la place Gambetta et ses abords~~ **l'îlot des Halles**, le front bâti au nord de la rue de la République),
- **la l'îlot** rue de l'Amour dans le centre ancien, **l'îlot Brescou** et l'avenue du 8 mai 1945 dans les faubourgs
- la place Notre-Dame du Grau au cœur de l'Agenouillade,
- les quais du Grau d'Agde, sa place centrale (place de la République), son front de mer

- **Page 67** – 5.2.2. Secteur 2 – Les faubourgs - Objectifs du secteur 2 :

"Permettre la restructuration de l'îlot Brescou dans le cadre d'une étude à l'échelle de l'îlot et dans le cadre de zone de projet : espace stratégique soumis à prescriptions particulières."

↳ **Dans le règlement**, il conviendrait d'ajouter :

- **Page 11** – 2.1.2.4 Les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières :

"E1 Les quais du centre ancien (secteur 1)

...

E18 Les franges sud de la Planèze : golf (secteur 8)

E19 L'îlot Brescou."

- **Page 26** – 2.2 Secteur 2, les faubourgs :

Substitution du plan existant par le nouveau plan du secteur 2, les faubourgs, mis à jour et faisant apparaître le nouvel espace stratégique E19.

- **Page 29** – 2.2.2.1.1 Implantation et hauteur :

La hauteur à l'égout est limitée en R+3 maximum, soit 13 mètres, **sauf règles particulières des espaces stratégiques.**

- **Page 35** – 2.2.3 Les espaces stratégiques soumis à prescription :

"E19 L'ÎLOT BRESCOU

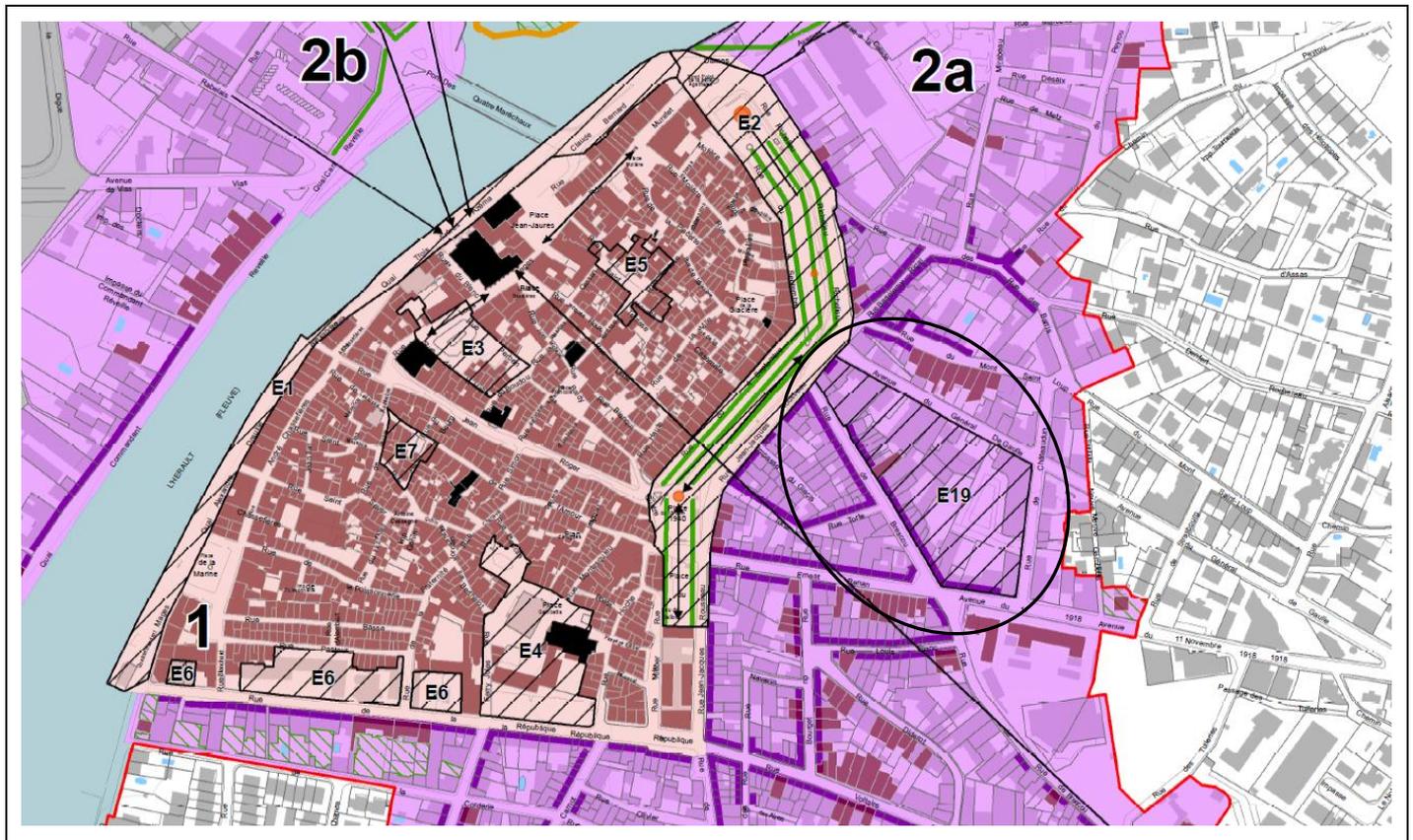
L'ensemble bâti encadré par la rue Brescou, l'avenue du 11 novembre 1918, la rue Chateaudrun, l'avenue du Général de Gaulle et la rue Jean-Jacques Rousseau est identifié espace stratégique soumis à prescriptions particulières. Son expression actuelle est relativement morcelée présentant une alternance de gabarits variés, pleins, vides et d'expressions diverses.

Un projet de requalification à l'échelle de l'îlot est à étudier sur cette zone qui pourra faire l'objet de démolition et de reconstruction sous réserve d'une analyse patrimoniale sur les édifices à démolir.

La hauteur maximale sera appréciée en fonction de la hauteur des immeubles avoisinants et du front bâti donnant sur la promenade située rue Jean Jacques Rousseau. De même, l'alignement le long de l'espace public sur la rue Jean-Jacques Rousseau est à conserver.

↳ **Dans les plans de secteurs**, l'espace stratégique E19 serait ajouté au secteur 2a – Les faubourgs comme suit :

Afin de laisser une certaine souplesse au futur projet de requalification de l'îlot Brescou, le bâti situé sur la parcelle cadastrée LE-130 à l'angle des rues Brescou et Jean Jacques Rousseau n'est plus identifié comme un édifice à conserver. De même, l'obligation liée à la séquence à conserver est supprimée sur l'avenue du Général de Gaulle. Elle reste toutefois maintenue sur la rue Jean Jacques Rousseau.

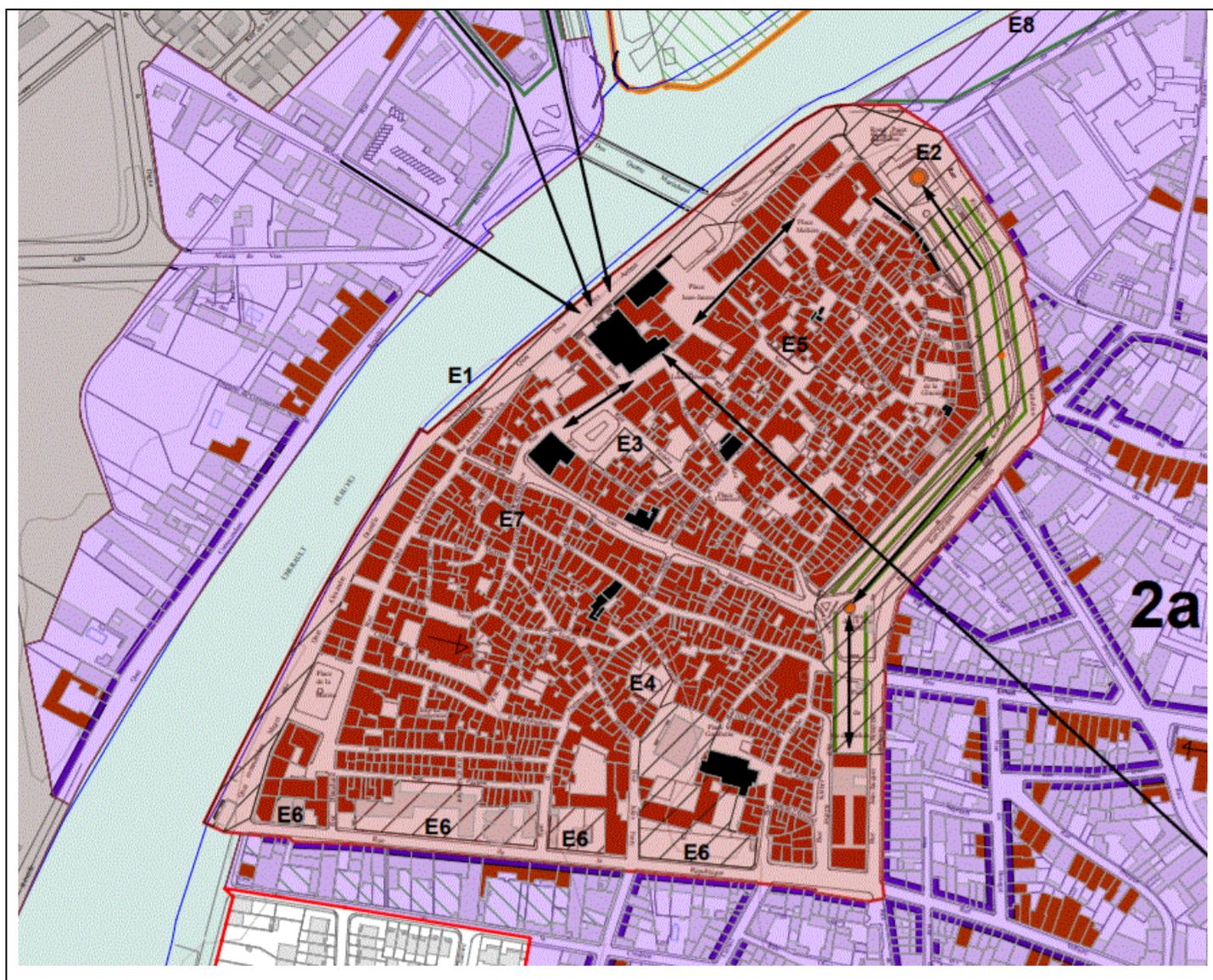


Création de l'espace stratégique E19 proposé à la modification de l'AVAP

6/ Le modification du périmètre de certains espaces stratégiques du secteur 1 – Le centre ancien.

Les documents de l'AVAP sur le secteur du centre ancien, par exemple le règlement (page 24), mettent en avant 7 espaces stratégiques soumis à des prescriptions particulières :

- E1 : Les quais du centre ancien
- E2 : L'ensemble des cours formées par les rues Richelieu, du 4 Septembre et Jean-Jacques Rousseau
- E3 : L'îlot en partie haute de la place du Docteur Joseph Picheire
- E4 : La place Gambetta et ses abords
- E5 : Tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste
- E6 : Le front bâti au nord de la rue de la république
- E7 : La "dent creuse" rue de l'Amour



Extrait du plan actuel de l'AVAP sur le centre ancien

Outre un changement de dénomination, l'objet de la modification porte sur le redécoupage de certains des espaces stratégiques afin de permettre des opérations d'intérêt public présentant un enjeu d'aménagement fort pour la ville tout en valorisant des éléments patrimoniaux répertoriés dans le SPR. Les études en cours sur ces différents secteurs mettent en avant que les périmètres tels que délimités actuellement, ne permettent pas de répondre à une requalification globale de qualité prenant en compte l'intégralité des enjeux (bâts dégradés, réaménagement des équipements et des espaces publics,

...). Cette modification porte, d'une part, sur une nouvelle dénomination des espaces stratégiques et, d'autre part, sur de nouveaux périmètres.

Il est donc proposé d'apporter les modifications suivantes aux documents du SPR :

La nouvelle dénomination des espaces stratégiques serait la suivante :

- E1 : Les quais du centre ancien
- E2 : L'ensemble des cours formé par les rues Richelieu, du 4 septembre et Jean-Jacques Rousseau
- E3 : L'îlot en partie haute de la place du Docteur Joseph Picheire
↳ **"îlot Perben"**
- E4 : La place Gambetta et ses abords
↳ **"îlot des Halles"**
- E5 : Tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste
↳ **"îlot Terrisse"**
- E6 : Le front bâti au nord de la rue de la République
- E7 : La "dent creuse" rue de l'Amour
↳ **"îlot rue de l'Amour"**

↳ **Dans le rapport de présentation**, il conviendrait d'ajouter :

○ **Page 21 – 3.2.2. La prise en compte des projets urbains :**

"Au-delà des projets déjà à l'étude, plusieurs sites ont été identifiés à l'issue de notre travail de terrain. D'emprise plus modeste, les espaces retenus présentent des enjeux importants pour la mise en valeur des pôles urbains du centre ancien, du Grau d'Agde et de l'Agenouillade :

- les quais du centre ancien,
- l'ensemble des cours formé par les rues Richelieu, du 4 sept. et J.J. Rousseau, situés le long des anciens remparts
- plusieurs îlots du centre ancien en partie démolis ou déstructurés, (~~l'îlot en partie haute de la place du docteur Joseph Picheire l'îlot Perben, la tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste l'îlot Terrisse, la place Gambetta et ses abords l'îlot des Halles~~, le front bâti au nord de la rue de la République),
- ~~la~~ l'îlot rue de l'Amour dans le centre ancien, **l'îlot Brescou et** l'avenue du 8 mai 1945 dans les faubourgs
- la place Notre-Dame du Grau au cœur de l'Agenouillade,
- les quais du Grau d'Agde, sa place centrale (place de la République), son front de mer

↳ **Dans le règlement**, il conviendrait d'ajouter :

○ **Page 11 – 1.3.3.5 Les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières :**

"E1 Les quais du centre ancien (secteur 1)

E2 : L'ensemble des cours formé par les rues Richelieu, du 4 septembre et Jean-Jacques Rousseau (secteur 1)

*E3 : ~~L'îlot en partie haute de la place du Docteur Joseph Picheire~~ → **"îlot Perben"** (secteur 1)*

*E4 : ~~La place Gambetta et ses abords~~ → **"îlot des Halles"** (secteur 1)*

*E5 : ~~Tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste~~ → **"îlot Terrisse"** (secteur 1)*

E6 : Le front bâti au nord de la rue de la République (secteur 1)

*E7 : ~~La "dent creuse" rue de l'Amour~~ → **"îlot rue de l'Amour"** (secteur 1)".*

- **Page 14 – 2.1 Secteur 1. Le centre ancien :**

Substitution du plan existant par le nouveau plan du secteur 1, le centre ancien, mis à jour et faisant apparaître les nouveaux périmètres des espaces stratégiques E3, E4, E5 et E7.

- **Page 24 – 2.1.3. Les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières:**

~~E3 L'ÎLOT EN PARTIE HAUTE DE LA PLACE DU DOCTEUR JOSEPH PICHEIRE L'ÎLOT PERBEN~~

~~La partie supérieure L'intégralité de la place du Docteur Joseph Picheire, le bâti attenant ainsi que la cour de la Maison du Chapitre est sont~~ identifiés espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières. Plusieurs pignons ont été mis au jour suite à des démolitions. Cet espace laissé libre présente des façades nues, non destinées à rester apparentes. Il est souligné par un front bâti formé de redans, qui nuit à la composition de la place et à la lecture de la forme urbaine. Le front bâti de l'îlot présente d'autres interruptions liées à des démolitions.

~~Un projet est à étudier à l'échelle de la place et de l'îlot, afin de restituer un alignement continu et cohérent avec le tissu du centre ancien. Une construction nouvelle d'expression contemporaine par exemple, pourrait ainsi former un nouveau front bâti composé au sud-est de la place valoriser l'espace public, les bâtiments historiques qui encadrent la place Picheire et la Maison du Chapitre à l'ouest de l'îlot.~~

~~E4 LA PLACE GAMBETTA ET SES ABORDS L'ÎLOT DES HALLES~~

La place Gambetta et ses abords **jusqu'à la rue de la République et la rue Hoche** sont identifiés espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières. ~~La place a fait l'objet de démolitions puis d'un projet d'aménagement, avec la réalisation d'une halle couverte. Les démolitions périphériques demeurent, et laissent apparaître plusieurs façades pignons, des contours d'îlots crénelés et des espaces libres résiduels. La place Gambetta est un espace public majeur du centre ancien avec en son centre les halles et à ses franges un monument remarquable, l'église Saint-André, et le musée agathois Jules Baudou. Cette place, du fait de sa position quelque peu excentrée, est à rattacher au front bâti situé au nord de la rue de la République et qui constitue la limite sud du centre-ancien comme en atteste le tracé des anciens remparts.~~

~~Un projet de densification est à étudier, afin de restituer un front bâti continu et cohérent avec le tissu du centre ancien. Des constructions pourraient ainsi être adossées aux pignons et former un nouveau front bâti à l'alignement des anciens îlots. Le tissu viaire ainsi restitué permettrait de valoriser l'aménagement de la place Gambetta et de la halle. Le projet d'aménagement global de cet espace stratégique devra permettre la valorisation de l'église Saint André, de l'entrée du musée et de l'espace public révélé grâce à la démolition des Halles. Par ailleurs, le long de la rue de la République, le projet devra permettre la mise en valeur du tracé de l'ancien rempart. Dans le cadre de la restructuration, le renouvellement urbain devra s'implanter à l'alignement de la rue de la République et permettre de valoriser le tracé de l'ancien rempart.~~

~~E5 TÊTE D'ÎLOT A L'ANGLE DES RUES TERRISSE ET SAINT VENUSTE L'ÎLOT TERRISSE~~

~~La tête d'îlot située~~ **Le bâti situé sur la partie haute** à l'angle des rues Terrisse et Saint-Venuste est identifié espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières. Plusieurs édifices ont été démolis, l'espace laissé libre présente des façades nues, non destinées à rester apparente, quelques édicules parasites et du stationnement de surface. Cet espace nuit à la qualité d'ensemble du centre ancien.

Un projet de **densification requalification** est à étudier, afin de restituer un front bâti continu et cohérent avec le tissu du centre ancien. Une construction nouvelle d'expression contemporaine pourrait ainsi être adossée aux pignons et former un nouveau front bâti le long de la rue. Les vestiges en pierre de taille sont à conserver et à restaurer, ils peuvent être intégrés dans un projet neuf ou à minima être intégrés dans un mur de clôture. **L'espace public devra être valorisé afin de créer une véritable place en cœur d'îlot.**

E6 LE FRONT BÂTI AU NORD DE LA RUE DE LA REPUBLIQUE

Le front bâti situé au nord de la rue de la République est pour partie identifié espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières. Ce front bâti constitue la limite sud du centre ancien et rappelle le tracé des anciens remparts. Son expression actuelle est relativement morcelée, elle présente une alternance de gabarits variés, pleins, vides, d'expressions diverses.

Les zones concernées par le repérage peuvent faire l'objet d'un projet de démolition et de reconstruction sous réserve d'une analyse patrimoniale sur les édifices à démolir. **Dans le cadre de la restructuration, le**

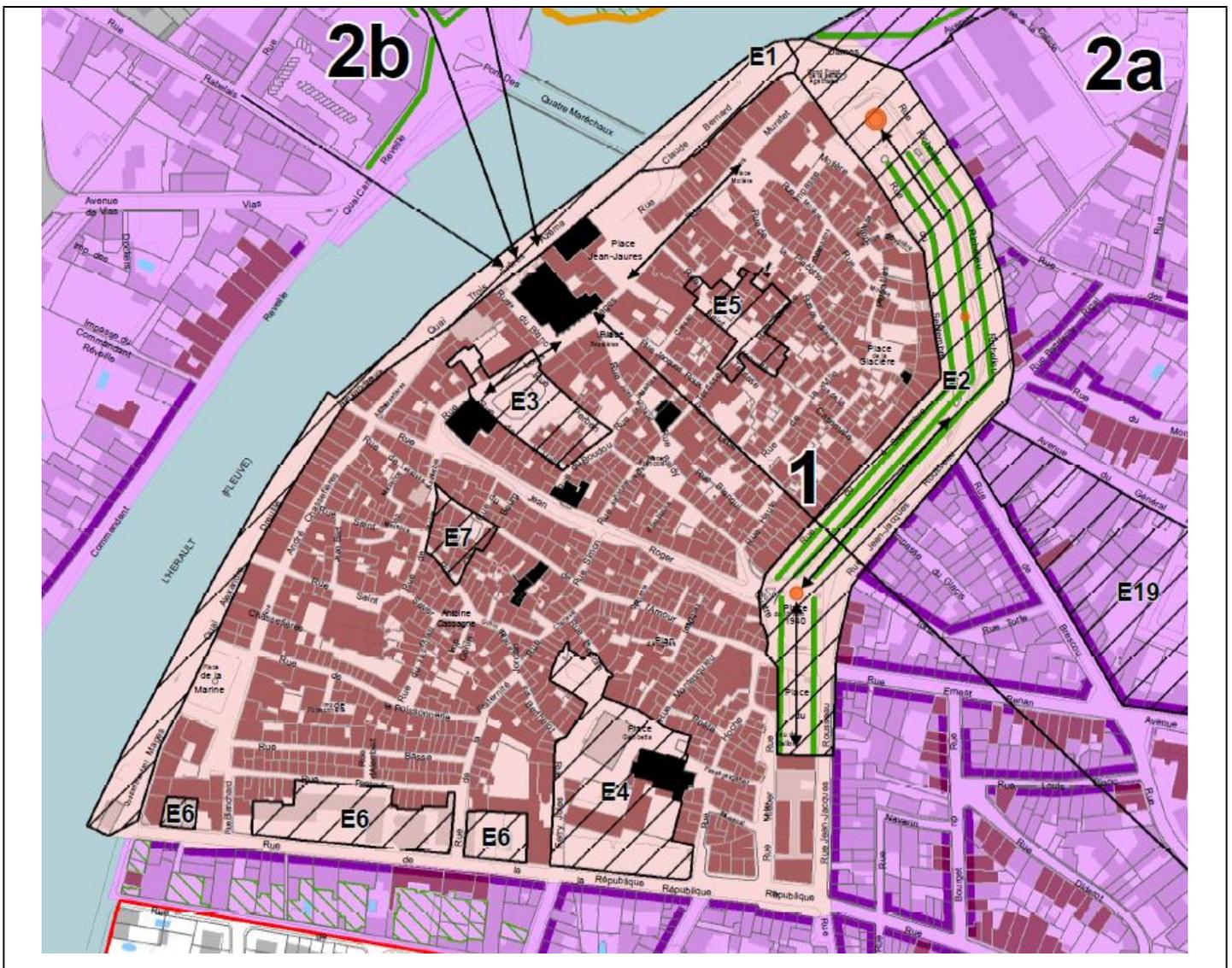
renouvellement urbain devra s'implanter à l'alignement de la rue de la République et permettre de valoriser le tracé de l'ancien rempart L'alignement entre espaces public et privé doit être respecté par l'implantation d'une construction nouvelle ou d'une clôture, afin de mettre en valeur le tracé de l'ancien rempart. La hauteur à l'égout est limitée en R+3 maximum.

E7 LA "DENT CREUSE" RUE DE L'AMOUR L'ÎLOT RUE DE L'AMOUR

La dent creuse rue de l'Amour L'îlot situé entre la rue de l'Amour, la rue de la Châtre, la rue Gohin et la rue Cherche Midi est identifié espaces stratégiques soumis à prescription particulières, ~~un projet est à étudier afin de restituer la forme urbaine et l'alignement bâti car particulièrement dégradé et dense.~~

Le projet devra permettre la valorisation des bâtis, l'aération des cœurs d'îlot et la résorption de l'habitat insalubre. Suite à l'effondrement de deux immeubles, une dent creuse le long de la rue de l'Amour est par ailleurs à traiter afin de, soit de traiter le front bâti, soit de valoriser l'espace public de fait créé.

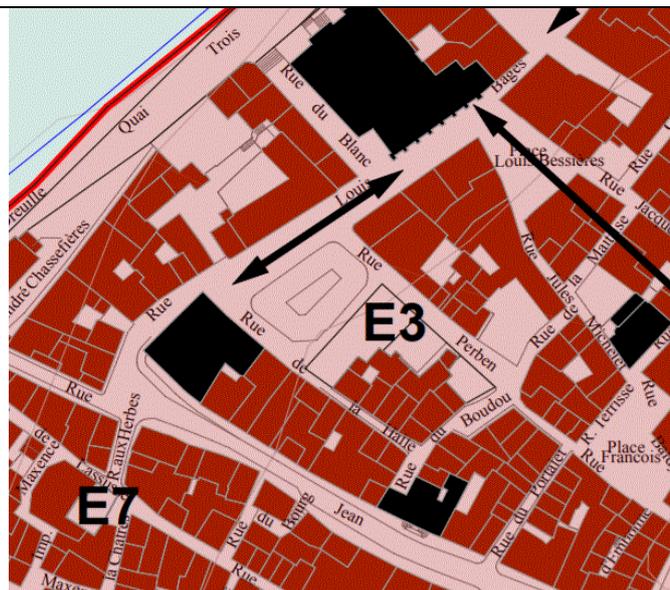
↳ **Dans les plans de secteurs** identifiant les espaces stratégiques seraient modifiés comme-ci-dessous :



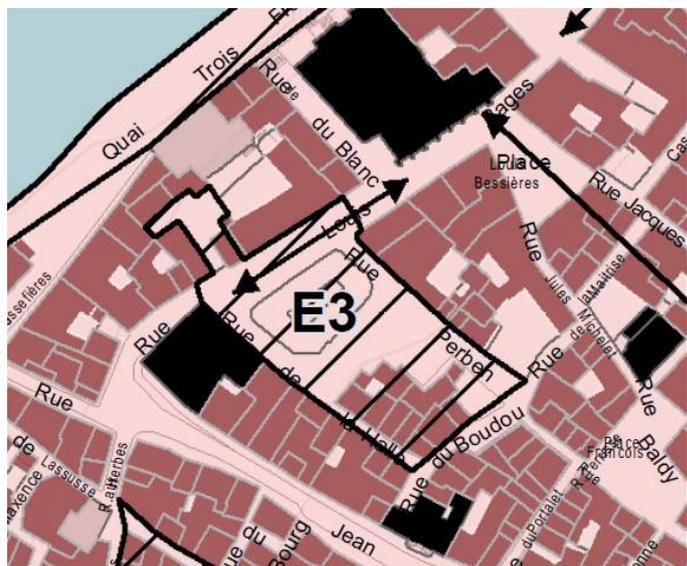
Extrait du plan modifié du SPR sur le centre ancien

E3 : L'îlot Perben

Extrait du plan actuel de l'AVAP

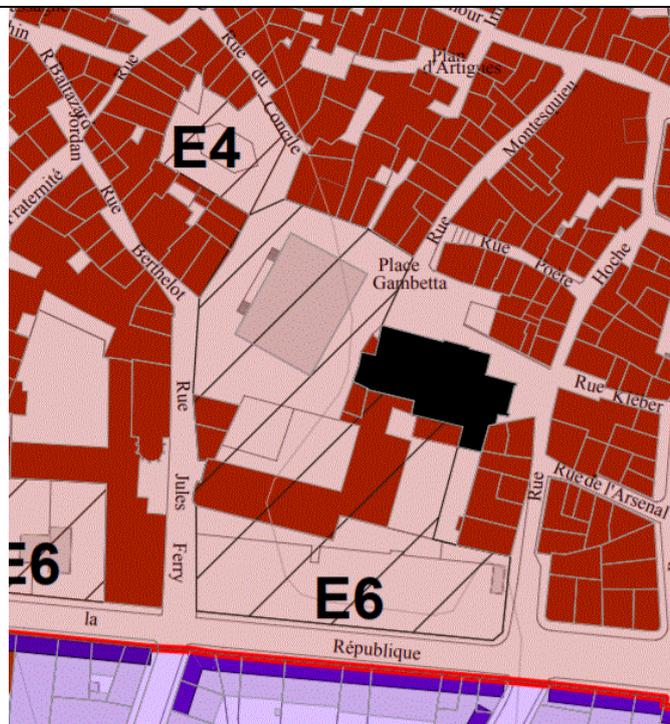


Proposition d'un périmètre plus étendu dans le futur plan SPR

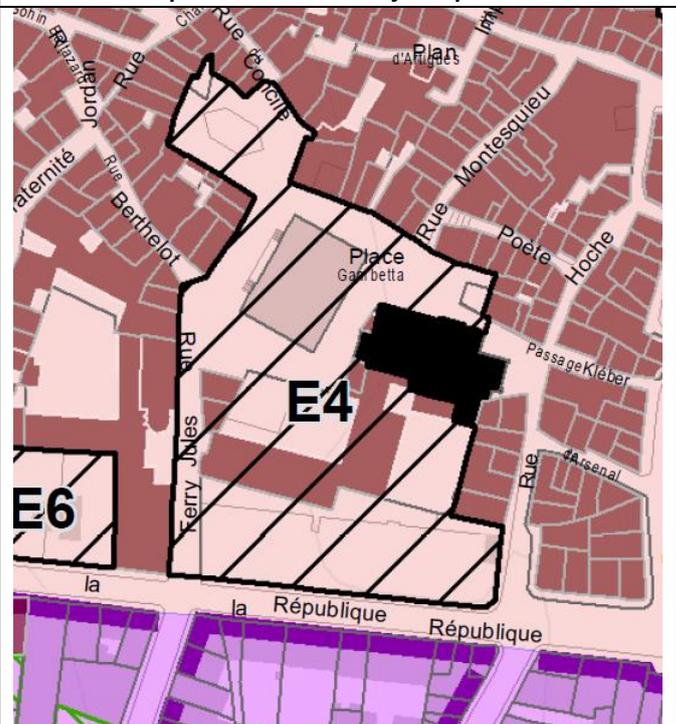


E4 : Îlot des Halles

Extrait du plan actuel de l'AVAP



Proposition d'un périmètre plus étendu fusionnant E4 et une partie de E6 dans le futur plan SPR



7/ Après deux ans de mise en application, quelques notions réglementaires ou inscrites sur les plans de zonage apparaissent comme devant être précisées ou reformulées afin de faciliter l’instruction des dossiers et la bonne compréhension du document.

Sur l'organisation générale du règlement, celui-ci distingue pour chacun des secteurs : les espaces libres et le bâti. Les espaces stratégiques sont systématiquement identifiés dans la partie "espaces libres" du secteur. Or certains d'entre eux peuvent être du bâti existant. L'objet de cette modification est de réorganiser le règlement en distinguant pour chaque secteur : les espaces libres, le bâti et les espaces stratégiques. Il conviendra d'ajouter, dans la réglementation des espaces libres et bâtis, un renvoi aux dispositions particulières des espaces stratégiques.

Dans le secteur 1 Centre ancien, le règlement prévoit pour l'espace stratégique E6 "Le front bâti au nord de la rue de la République" les projets de démolition et de reconstruction sont possibles sous réserve d'une analyse patrimoniale sur les édifices à démolir (page 25).

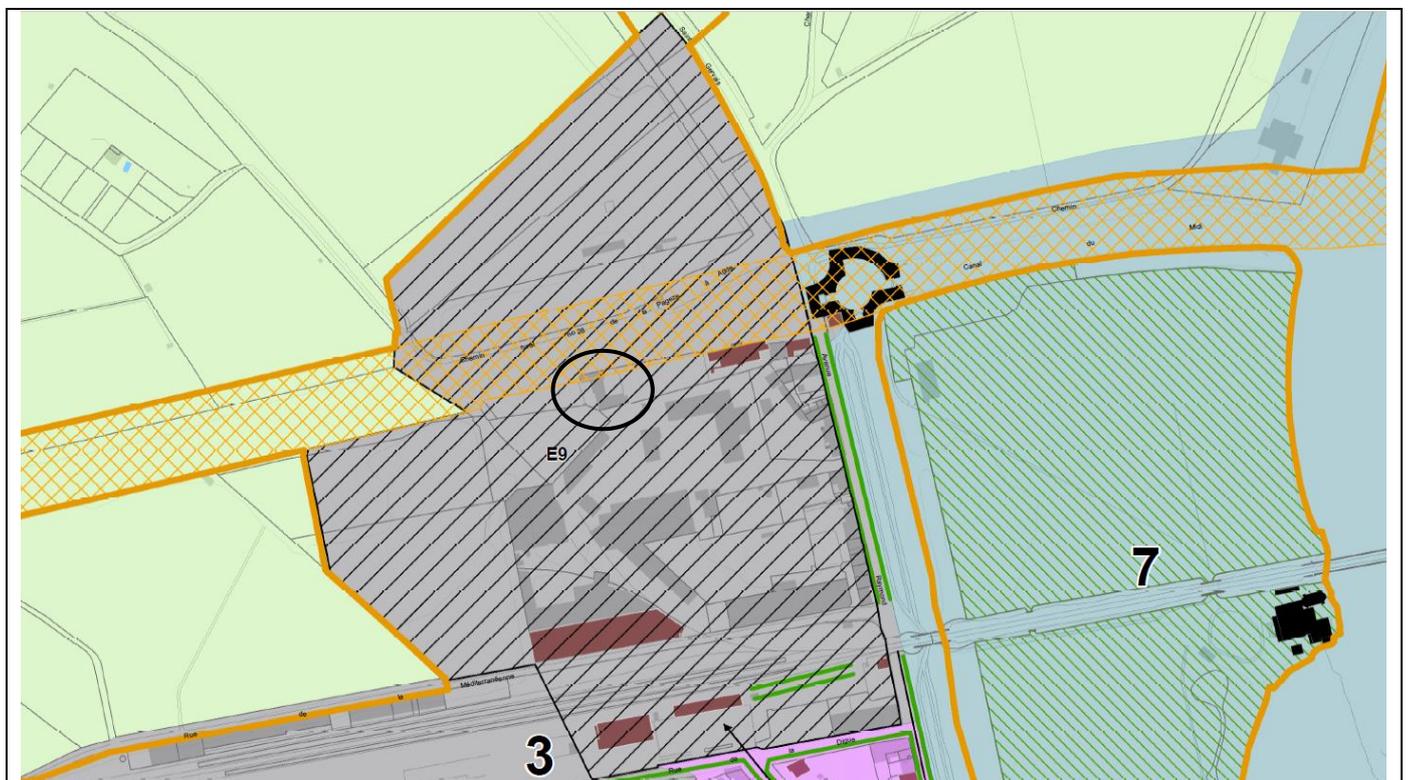
Dans ce même règlement, pour le bâti du centre ancien, il est prévu aux articles 2.1.2.1 "Généralités" (page 17) et 2.1.2.3 "Les édifices à conserver" (page 18) que les démolitions sont possibles dans les cas suivants :

- pour le bâti édifié après la seconde guerre mondiale,
- en cas d'arrêt de péril,
- dans le cadre d'un projet d'envergure, ou déclaration d'utilité publique sur un îlot, avec étude patrimoniale préalable, précisant les curetages en cœur d'îlot,
- dans les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières.

Il est donc proposé de généraliser cette obligation de réaliser cette étude patrimoniale pour tous les espaces stratégiques en ajoutant cette mention "**sous réserve d'un projet d'aménagement global et d'une étude patrimoniale**".

Dans la perspective des futurs projets sur le petit et le grand clavelet, il est proposé d'identifier les bâtis comme "édifices à conserver".

Enfin, dans le cadre du projet de réaménagement de la Méditerranéenne, concerné par l'espace stratégique E9 du SPR, il est demandé de ne plus identifier un des bâtiments comme "édifices à conserver". En effet, conformément à la liste des bâtiments à conserver, annexée à l'AVAP, seul l'hôtel Riquet est référencé sur la parcelle cadastrée HK-8.



Extrait du plan modifié du SPR n'identifiant plus le bâtiment comme à préserver