



Modification n°1 du PLU et du SPR d'Agde

Enquête publique unique du 26 avril au 29 mai 2019

Mémoire en réponse au PV de synthèse du 04 juin 2019

– 19 juin 2019 –

Par délibération du 04 juillet 2017, le Conseil Municipal d'Agde a prescrit le lancement de la procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU). En parallèle, celui-ci a également prescrit la procédure de modification du site patrimonial remarquable (SPR), anciennement aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), par délibération du 08 février 2018.

Une enquête publique unique, c'est-à-dire sur les projets de modification du PLU et du SPR, s'est tenue du 26 avril au 29 mai 2019. Le commissaire enquêteur a dressé un procès-verbal de synthèse en date du 4 juin 2019.

Ce mémoire vise à répondre, tout d'abord aux observations sur le projet de PLU modifié (I.) puis aux observations sur le projet de SPR modifié (II.) en suivant la trame du PV de synthèse remis par le commissaire-enquêteur. Enfin, des réponses seront apportées sur les avis des personnes publics associées sur le projet de PLU modifié (III.).

Table des matières

I.	Observations sur le projet de modification n°1 du PLU	5
A.	Sur la procédure de modification	5
1.	Concernant l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap" non identifiée dans la délibération du 04 juillet 2017	5
2.	Concernant le respect de l'article R.151-8 du code l'Urbanisme par les OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap" et "Entrée du Cap"	5
B.	Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	6
1.	Concernant l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap"	6
2.	Concernant l'OAP "Entrée du Cap d'Agde"	6
3.	Concernant l'OAP "secteur Ouest des Champs blancs"	6
4.	Concernant l'OAP "secteur de la Planèze"	7
C.	Sur le règlement écrit	7
1.	Sur l'opportunité de modifier le règlement	7
2.	Sur la zone NL2 dite "zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées"	7
3.	Sur les jardins privatifs en UB3 et UB4	8
4.	Sur les voies d'accès en UB3	8
5.	Sur la zone UP	8
6.	Autres observations	8
D.	Sur les emplacements réservés	9
E.	Sur les capacités en résidences de tourisme et hôtels	9
II.	Observations sur la modification n°1 du SPR	9
A.	Concernant la modification du périmètre de l'espace stratégique E3 "Îlot Perben"	9
B.	Concernant la modification du périmètre de l'espace stratégique E14 "Aménagement d'infrastructures portuaires"	9
C.	Concernant l'adaptation de la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze"	10
III.	Avis des personnes publiques associées sur le PLU	10
A.	La DDTM	10
1.	Les modifications apportées à la demande de la DDTM	10
2.	Les modifications maintenues	12
B.	Architecte des Bâtiments de France (ABF)	15
C.	Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie	15
D.	Conseil Départemental de l'Hérault	15
E.	Service Application du Droit des Sols de la CAHM	16
F.	Autres avis reçus	16

I. Observations sur le projet de modification n°1 du PLU

A. Sur la procédure de modification

1. Concernant l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap" non identifiée dans la délibération du 04 juillet 2017

Selon l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme, "*la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification*". Ainsi, si l'initiative d'engager une procédure de modification du PLU appartient au Maire, alors une délibération du Conseil municipal n'est pas obligatoire. Le seul cas où le code de l'Urbanisme impose une délibération du Conseil municipal concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (article L.153-38).

M. le Maire d'Agde a donné la possibilité au Conseil Municipal de prendre une délibération annexée d'une note de présentation des objectifs envisagés au jour du Conseil Municipal dans un souci d'échange et d'information auprès des membres du Conseil et du public. Il s'est avéré en cours de procédure que la reconversion de l'ancien palais des congrès apparaissait comme prioritaire et nécessaire pour le devenir de la station du Cap d'Agde. Ce projet de reconversion a par la suite fait l'objet d'un appel à projets du 26 juillet 2018 au 21 septembre 2018 et d'une délibération du 26 novembre 2018.

☞ **Cette observation n'est pas fondée.**

2. Concernant le respect de l'article R.151-8 du code l'Urbanisme par les OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap" et "Entrée du Cap"

Selon l'article R.151-8 du code de l'Urbanisme, les OAP "*portent au moins sur :*

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux".*

Concernant ces deux OAP, tous les points sont abordés dans le document relatif aux OAP et dans le règlement du PLU. Seuls les points 5 et 6 ne sont pas explicitement précisés mais, étant donné la situation géographique de ces deux OAP, nous sommes en zone urbaine disposant déjà de tous les réseaux et d'un réseau de transport en commun adapté aux usages de la station touristique.

B. Sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. Concernant l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap"

Sur la question du stationnement (p.118 de l'OAP), il est à noter que l'emprise du projet ne supprime pas de stationnements existants ouverts au public, hormis ceux utilisés par les agents de la police municipale. Or ce service doit être relocalisé dans un autre bâtiment. Par ailleurs, comme le précise l'OAP, le site du projet est classé en zone UB 4c du PLU (p.26 du règlement) et devra par conséquent respecter le règlement d'urbanisme qui prévoit en son article 12 "*au moins 1 place par logement*".

☞ **Cette observation n'est pas justifiée.**

Sur la question de la hauteur, ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans ce présent mémoire en partie III. A. 2. c) (page 13).

2. Concernant l'OAP "Entrée du Cap d'Agde"

La vocation de commerce n'a pas disparu puisque, en page 26 du document relatif aux OAP, la programmation urbaine prévoit expressément les vocations "*d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce et d'activité de service, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et services publics*".

☞ **Cette observation n'est pas justifiée.**

Enfin, concernant les futurs stationnements, il convient de distinguer, d'une part, les stationnements du projet "ICONIC", qui seront entièrement créés par le promoteur sur l'emprise du projet, et, d'autre part, le stationnement public, dont la capacité a été récemment augmentée de 100 places supplémentaires et qui restera public. Au demeurant, les documents d'urbanisme n'ont pas vocation à réglementer les modalités de gestion du stationnement.

☞ **Cette observation n'est pas fondée.**

3. Concernant l'OAP "secteur Ouest des Champs blancs"

La parcelle cadastrée LR-32 est en partie incluse dans le périmètre de la zone future à urbaniser AUEh à vocation de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier. Le reste de la parcelle LR-32 est concernée par la zone naturelle NL1. L'extension de la zone AUEh sur l'intégralité de la parcelle LR-32 suppose une réduction de la zone naturelle NL1. Or, selon l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme, la réduction d'une zone naturelle impose d'engager une procédure de révision. Cette observation ne peut donc pas être reprise dans le cadre de cette modification.

☞ **Cette observation ne peut pas être retenue.**

4. Concernant l'OAP "secteur de la Planèze"

Cette enquête publique a été l'occasion de mettre en avant le fort soutien des Agathois à la création d'un centre équestre, tant pour son intérêt sportif et ludique, que pour son attrait économique et touristique.

Concernant la surface de plancher, ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans ce présent mémoire en partie III. A. 2. a) (page 12).

Concernant la mitoyenneté entre le secteur UD1a, le secteur à urbanisation future AUt dit "la Prunette" et la zone naturelle NL1 de la Planèze également concernée par une OAP, l'enjeu est aujourd'hui de mieux encadrer les usages sur ces différents secteurs qui, même s'ils n'ont pas la même vocation, peuvent atteindre un objectif commun d'usages partagés, respectueux de l'environnement et des paysages. Le secteur UD1a au sud de la Planèze est un secteur urbain ancien déjà identifié sous la réglementation du Plan d'Occupation des Sols (POS). Aujourd'hui, ce type d'aménagement ne serait pas possible, notamment du fait de la protection relative au site patrimonial remarquable (SPR). La protection des mares de Baluffe en tant que site Natura 2000 est plutôt récente puisqu'elle ne date que de 2005. Enfin, le secteur AUt de la Prunette est fortement contraint par des règles d'urbanisme favorisant le maintien de la qualité écologique du site, les liens visuels vers le secteur de la Planèze et l'intégration paysagère des constructions.

Enfin, l'OAP de la Planèze a pour vocation de valoriser ce secteur en trame verte structurée autour des activités de pleine nature, de redonner des usages à cette zone afin de lutter contre toutes dérives d'occupation (cabanisation) et d'articuler les différents pôles urbains de la ville autour d'une même entité naturelle, tout en préservant ses caractéristiques paysagères.

☞ **Cette observation n'est pas justifiée.**

C. Sur le règlement écrit

1. Sur l'opportunité de modifier le règlement

Selon l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme, "*sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*"

Par conséquent, il est tout à fait possible de modifier le règlement d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

☞ **Cette observation n'est pas fondée.**

2. Sur la zone NL2 dite "zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées"

Concernant la surface de plancher, ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans ce présent mémoire en partie III. A. 2. a) (page 12).

3. Sur les jardins privatifs en UB3 et UB4

Ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans ce présent mémoire en partie III. A. 2. h) (page 14).

4. Sur les voies d'accès en UB3

Ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans le présent mémoire en partie II. C. 6. (page 8) et partie III. A. 1. g) (page 12).

5. Sur la zone UP

Concernant les formules « parc de loisir » et « équipements de plage, sportifs, sanitaires et des installations de jeux et attractions » dans le règlement de la zone UP (p.73 du règlement), ce point est traité dans le présent mémoire en partie III. A. 1. g) (page 12).

☞ **Cette observation sera retenue.**

6. Autres observations

Concernant l'article 11 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords- où, parmi les règles concernant les clôtures, a été ajouté que "*ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain*". L'introduction de cette exception permet d'offrir plus de souplesse dans l'instruction des autorisations d'urbanisme et ainsi de mieux s'adapter aux différentes caractéristiques urbaines de chaque quartier dans le souci d'une meilleure harmonisation sur le terrain.

☞ **Cette modification est maintenue.**

Concernant l'article 3 sur la voirie et les dessertes particulières des voies privées, l'objectif est de palier une absence de précision du règlement actuel qui ne prévoit pas le cas des voies privées à sens unique. Désormais, une largeur minimale de 4m pour les voies privées à sens unique est exigée. Toutefois, il convient de prévoir des exceptions à cette règle. En effet, le recalibrage de voie existante peut s'avérer techniquement impossible, par exemple dans le centre ancien. De même, eu égard au projet architectural de Le Couteur sur la station du Cap d'Agde et à sa spécificité, il convient de prévoir une exception pour ces zones urbaines - cf. notre réponse à la DDTM et dans ce présent mémoire en partie III. A. 1. g) (page 12).

☞ **Cette modification est maintenue.**

Concernant la notion d' "équipements d'intérêt collectif et services publics", son contenu doit être entendu à la lumière de l'arrêté du 10 novembre 2016 qui énonce six sous-catégories : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

☞ **Cette modification est maintenue.**

Concernant les aires de stationnement, ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019 et dans ce présent mémoire en partie III. A. 2. h) (page 14).

D. Sur les emplacements réservés

Concernant l'emplacement réservé N°40 relatif à une emprise de 15m de part et d'autre du fossé pour en assurer la protection, c'est par erreur que le projet de modification indique un accroissement de sa surface. En effet, dans les documents du PLU actuellement en cours d'application, cette emprise est déjà de 13885m² et il n'était pas prévu de la modifier dans le cadre de cette procédure en cours.

☞ **Cette erreur sera corrigée.**

E. Sur les capacités en résidences de tourisme et hôtels

Ce point est traité dans notre réponse à la DDTM du 29 avril 2019.

II. Observations sur la modification n°1 du SPR

A. Concernant la modification du périmètre de l'espace stratégique E3 "Îlot Perben"

La parcelle cadastrée LD-403, appartenant à M et Mme SERIE, est bien concernée par l'espace stratégique E3 dit "Ilot Perben". Ceci était également le cas lors de l'élaboration de l'AVAP en 2016. Dès lors, cette parcelle n'est pas impactée par la modification du périmètre de cet espace stratégique, objet de la présente modification du SPR.

L'objet de cette extension de périmètre est de le mettre en corrélation avec le périmètre de l'étude en cours sur la requalification de cet îlot. A ce jour, un projet non définitif est en cours d'élaboration sous la direction du service Habitat de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM).

☞ **Cette modification est maintenue.**

B. Concernant la modification du périmètre de l'espace stratégique E14 "Aménagement d'infrastructures portuaires"

La requête du Conseil Départemental de l'Hérault porte sur l'extension du périmètre de l'espace stratégique E14 dit "Aménagement d'infrastructures portuaires" à la parcelle cadastrée MA-326 afin de répondre au besoin de développement des activités du port et de permettre une meilleure mise en valeur du site.

Etant donné que le CD34 est propriétaire de cette parcelle, que cette parcelle est classée au PLU en zone AUEp à vocation d'équipements et d'activités portuaires et liés à la mer et que la CLSPR a émis un avis favorable à cette extension, alors cette modification sera apportée aux documents du SPR.

☞ **Cette modification est ajoutée.**

C. Concernant l'adaptation de la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planète"

Lors de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) en date 16 mai 2019, ses membres ont émis une remarque défavorable, par crainte d'une forte densification, sur la rédaction suivante (page 93 du règlement du SPR): "*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 plan local d'Urbanisme (PLU), pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 9 mètres (R+2) à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment*".

Afin de prendre en considération cette remarque émise par la CLSPR, il sera précisé à la fin de ce paragraphe "**... 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 Saint-Vincent**".

☞ **Cette remarque est adaptée.**

III. Avis des personnes publiques associées sur le PLU

A. La DDTM

La DDTM a émis un premier avis le 18 avril 2019 auquel la commune a répondu par courrier du 29 avril accompagné d'une note en réponse. Par courrier du 13 mai 2019, la DDTM nous informe avoir pris bonne note des compléments et des réponses adaptées par cette note.

Ces échanges étant annexés à ce mémoire en réponse, nous distinguerons ci-dessous, dans un premier temps, les modifications qui seront corrigées pour répondre aux demandes de la DDTM et, dans un deuxième temps, les modifications qui seront maintenues car suffisamment justifiées dans la note du 29 avril 2019.

1. Les modifications apportées à la demande de la DDTM

a) L'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap"

La DDTM met en avant que « *la porosité visuelle et fonctionnelle* » affirmée dans l'objectif n°5 du PADD n'est pas assurée.

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (p. 119) en ajoutant à la suite de « *Aménager une continuité verte, en cohérence avec les voies attenantes* », l'obligation d' « *Assurer une porosité visuelle et fonctionnelle de l'édifice projeté a minima au rez-de-chaussée, à l'échelle du piéton* ».

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

b) *Modification des zones Nt1 relatives aux campings*

Concernant le camping "Les Fleurs Bleues", la DDTM rappelle que ce camping fait l'objet d'un contentieux, qu'il est situé en dehors des « agglomérations-villages » définis par le SCoT et dans le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des Verdisses.

Le règlement graphique du PLU sera corrigé pour revenir au périmètre actuel.

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

c) *Sur la zone UD2*

La DDTM souhaite que la diminution de la hauteur, qui passe de 15 à 9 mètres, soit mieux justifiée dans le rapport de présentation.

A cette fin, il sera ajouté au rapport de motivation (p. 37) le paragraphe suivant : « *Ainsi, la diminution de la hauteur, passant de 15 mètres à 9 mètres pour la zone relocalisée en UD1a, a pour objectif de confirmer la configuration actuelle des constructions existantes, qui sont en majorité en R+1 sous forme d'habitat pavillonnaire sur un parcellaire réduit, et prévenir toute difficulté, notamment de vues, qui aurait pu être générée par la proximité d'une construction d'une hauteur de 15 mètres.* »

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

d) *Sur la zone UD4*

La DDTM souhaitait que la définition de la hauteur de la zone UD6b fasse référence à une hauteur chiffrée.

Le projet de règlement du PLU (p. 56) sera précisé de la manière suivante : « *La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.* »

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

e) *Sur la zone UD5*

La DDTM souhaite que la diminution de la hauteur sur le sous-secteur UD5a, qui passe de 9 à 7,5 mètres, soit mieux justifiée dans le rapport de présentation.

A cette fin, il sera ajouté au rapport de motivation (p. 42) le paragraphe suivant : « *cette diminution de la hauteur doit permettre de garantir la conservation de la typologie des constructions existantes (R+1), situées en première ligne depuis la falaise. En effet, la règle fixant la hauteur à 9 mètres, issue de la modification simplifiée n°1, permettait, dans l'absolu, le dépôt de permis de construire pour des constructions en R+2 dont l'impact visuel aurait été fortement préjudiciable pour le paysage environnant.* »

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

f) Sur la zone UP2

La DDTM préconise le classement d'un délaissé de voirie en zone Ner et non en zone UP2.

Le règlement graphique du PLU sera corrigé pour intégrer ce délaissé de voirie en zone Ner.

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

g) Sur le règlement écrit

Concernant la règle relative aux accès en zone UC (p.31 du règlement), la DDTM demande que le règlement identifie clairement les zones et les secteurs du Cap d'Agde qui font l'objet de l'exclusion. Le projet de modification du PLU fait référence « à l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde ».

Le règlement du PLU sera modifié comme suit : « à l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde, à savoir les zones U du PLU situées au Sud de la route départementale 612 et à l'Est de la route de Rochelongue ».

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

Concernant les formules « parc de loisir » et « équipements de plage, sportifs, sanitaires et des installations de jeux et attractions » dans le règlement de la zone UP (p.73 du règlement), la DDTM souhaite qu'elles soient supprimées.

La modification proposée devait permettre au parc « Aqualand » de pouvoir envisager des évolutions de ses équipements. Cette question sera reprise dans une procédure ultérieure de révision ou de modification avec éventuellement la création d'un zonage spécifique.

☞ **Cette observation de la DDTM sera retenue.**

2. Les modifications maintenues

a) Le secteur de la Planèze

Concernant la hauteur, la DDTM souhaite la non-modification de la règle actuelle des hauteurs et le maintien d'une hauteur maximale à 4m.

Il convient de préciser que, en ce qui concerne la règle des hauteurs sur la zone NL2, le règlement du PLU renvoie aux documents du SPR. Or, dans le cadre de la procédure de modification du SPR, il a été proposé de maintenir une hauteur à l'égout en RDC, soit 4 mètres maximum, à l'exception du manège dont la hauteur maximale au faîtage en RDC pourra être de 12 mètres. La commission locale du SPR qui s'est réunie le 16 mai 2019 a émis un avis favorable sur cette modification du SPR, compte tenu de la nécessité technique de revoir cette hauteur sur le manège exclusivement, pour envisager la réalisation effective du projet de centre équestre.

☞ **Cette observation de la DDTM sur le SPR ne sera pas retenue.**

Concernant la surface de plancher du corps de ferme et des éco-lodges, suite aux remarques de la DDTM, nous modifierons l'article 2 de la zone NL2 (page 156 du règlement) comme suit : "Sont autorisées [...] les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et aux équipements collectifs ou aux services publics susvisés, incluant les logements de fonction et l'hébergement

touristique (dans la limite de 3000m² de surface de plancher répartie entre un corps de ferme **pour 50%** et des éco-lodges **pour 50%**) directement lié aux activités. ».

☞ **Cette observation de la DDTM est en partie retenue.**

Concernant l'ourlet boisé en bordure de Planèze, la DDTM recommande de supprimer la discontinuité de celui-ci au Sud du cœur de la Planèze.

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite retranscrire fidèlement l'étude paysagère telle qu'elle a été validée par la commune et les services de l'UDAP.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

b) L'OAP "Entrée du Cap d'Agde"

Eu égard aux réponses apportées aux questionnements des services de la DDTM, la commune souhaite maintenir la modification de cette OAP telle qu'elle est présentée dans le projet de modification.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

c) L'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap"

Concernant la règle de hauteur, eu égard aux réponses apportées aux questionnements des services de la DDTM, la commune souhaite maintenir la modification de cette OAP telle qu'elle est présentée dans le projet de modification.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

d) Modification des zones Nt1 relatives aux campings

Eu égard aux éléments de réponse sur l'appréhension de la notion d'agglomération-village sur la zone AUh4 dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite maintenir la modification du périmètre des zones Nt1 pour les campings suivants :

- Le camping "Les sables d'Or",
- Le camping "Mer et Soleil",
- Le camping "La Mer",
- Le camping "Rochelongue".

☞ **Ces observations de la DDTM ne seront pas retenues.**

e) *Sur la zone UD3*

La DDTM relève un manque de clarté du règlement sur la définition des interdictions et des obligations de réalisation de commerces.

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite maintenir la rédaction du règlement de la zone UD3 telle qu'elle est prévue dans le projet de modification actuel.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

f) *Modification du périmètre de la zone As3*

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite maintenir la modification du périmètre de la zone As3.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

g) *Sur les emplacements réservés*

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune a apporté toutes les justifications aux questionnements de la DDTM.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

h) *Sur le règlement écrit*

Concernant la règle relative au stationnement en zone UA et UB, la DDTM préconise de retirer le paragraphe concerné pour toutes les zones et de prévoir des règles adaptées pour les secteurs UA et UB.

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite maintenir cette rédaction telle qu'elle est proposée dans le projet de modification.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

Concernant la diminution des jardins privatifs de 15 % à 25 % en UB2, UB3, UC2, UD5 et UD6a, la DDTM souhaite qu'elle soit mieux justifiée.

Eu égard aux éléments de réponse apportés dans la note du 29 avril 2019, la commune souhaite maintenir cette rédaction telle qu'elle est proposée dans le projet de modification.

☞ **Cette observation de la DDTM ne sera pas retenue.**

B. Architecte des Bâtiments de France (ABF)

L'avis de l'ABF en date du 05 avril 2019 émet deux observations :

- l'une sur l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap" en jugeant inadaptée de projeter un bâtiment de si grande hauteur sur un axe majeur et structurant de la station plantée d'arbres et plutôt destiné à la promenade.
- l'autre sur la modification du règlement de la zone NL2 apportant des précisions sur la surface de plancher du corps de ferme et des éco-lodges qui sont jugées inadaptées.

Concernant l'OAP "Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap", la DDTM a émis des observations similaires auxquelles la commune a apporté des réponses et a proposé des évolutions au projet d'AOP – cf. partie III – 1.a) (page 10) et III – 2.c) (page 13) ci-dessus.

Concernant la modification du règlement de la zone NL2, la DDTM a émis des observations similaires auxquelles la commune a apporté des réponses et a proposé des évolutions au projet de règlement – cf. partie III – 2.a) (page 12) ci-dessus.

C. Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie

Dans son avis du 06 mars 2019, les services de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Occitanie ont demandé qu'une attestation justifiant que l'adéquation besoin-ressource sera bien assurée eu égard aux projets de d'urbanisation.

Par courrier du 23 avril 2019, le syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc (SBL) atteste que la ressource en eau potable permet de couvrir les besoins nouveaux potentiellement générés par la présente modification du PLU.

De même, par courrier du service assainissement de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) atteste que le système de traitement actuel permet de couvrir les besoins nouveaux potentiellement générés par la présente modification du PLU.

A la lecture de ces deux courriers complémentaires, les services de l'ARS Occitanie ont émis un nouvel avis daté du 14 mai 2019 précisant qu'ils n'émettent "*pas d'objection à ce projet de modification*".

D. Conseil Départemental de l'Hérault

Dans son avis du 15 mai 2019, le CD34 a émis une observation sur la liste des emplacements réservés. En effet, concernant l'emplacement réservé n°18, le bénéficiaire sera corrigé pour prendre en compte le déclassement de la voie au bénéfice de la commune.

Enfin, le CD 34 a émis une recommandation concernant l'adéquation entre le périmètre du PAEN et le zonage du PLU. Cette recommandation fait suite à un constat qui n'est pas dû au présent projet de modification. A ce titre, la prise en compte de cette recommandation se fera dans le cadre de la révision générale du PLU actuellement en cours. La réponse à cette recommandation devra nécessairement appréhender à la fois le PAEN des Verdisses et le projet de Pôle d'Echanges Multimodal sur le garde d'Agde.

E. Service Application du Droit des Sols de la CAHM

Dans son avis du 29 mai 2019, le service Application du Droit des Sols de la CAHM demandait quelques modifications sur le règlement du PLU. A la demande du commissaire-enquêteur, celles-ci ne seront pas reprises, à l'exception de la clarification des plans où la mention "UD5b" est absente considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans le projet de modification (plans A, B.6 et B.9).

F. Autres avis reçus

Les autres avis des Personnes Publiques associées ne formulaient aucune remarque/objection.

Il s'agit de :

- l'avis du Ministère de la Défense du 16 mai 2019
- l'avis de la SNCF du 12 mars 2019
- l'avis de l'INAO du 04 mars 2019
- le courrier du 27 février 2019 de la Région Occitanie