

Département de l'Hérault

---

**Commune d'Agde**

---

Projets de modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme et de modification n°1 du  
Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)

DCM du 04/07/2017(PLU)

DCM du 08/02/2018 (SPR)

Arrêté Municipal du 28/03/2019

**Rapport d'Enquête Publique Unique**

(Du vendredi 26 avril 2019 au mercredi 29 mai 2019)

Etabli par M. Bernard BRUN

*Commissaire Enquêteur*

**Destinataires** *Préfecture de l'Hérault*

*Mairie d'Agde*

**Copie** *Tribunal Administratif de Montpellier*

## SOMMAIRE

*Le présent rapport a pour objet de rendre compte du déroulement de l'enquête publique unique effectuée à la demande de Monsieur Gilles D'ETTORE, Maire de la commune d'Agde, département de l'Hérault, concernant les projets de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et de Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP) de la commune. Ce rapport comporte trois parties et des documents mis en annexe.*

### **Première partie Rapport d'enquête publique unique**

<i>Préambule</i>	<i>p 3</i>
<b>1 Cadre légal, nature et objectifs des projets</b>	<b>p 4</b>
<i>1.1 Cadre légal de la modification du PLU et de la modification du SPR</i>	<i>p 4</i>
<i>1.1.1 Cadre légal de la modification du PLU</i>	<i>p 4</i>
<i>1.1.2 Cadre légal de la modification du SPR</i>	<i>p 7</i>
<i>1.2 Historique et objectifs des projets</i>	<i>p 8</i>
<i>1.2.1 Historique et objectifs de la modification n°1 PLU</i>	<i>p 8</i>
<i>1.2.2 Historique et objectifs de la modification n°1 du SPR</i>	<i>p10</i>
<b>2 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique unique</b>	<b>p 12</b>
<i>2.1 Chronologie</i>	<i>p 12</i>
<i>2.2 Contrôle de la publicité</i>	<i>p 15</i>
<i>2.3 Composition des dossiers et registre d'enquête</i>	<i>p 15</i>
<i>2.3.1 PLU</i>	<i>p 16</i>
<i>2.3.2 SPR</i>	<i>p 17</i>
<i>2.4 Visites des lieux</i>	<i>p 19</i>
<i>2.5 Conditions pratiques et climat de l'enquête</i>	<i>p 20</i>
<b>3 Les observations du public et les avis des PPA</b>	<b>p 20</b>
<b>3.1 Nature et analyse des observations</b>	<b>p 20</b>

<i>3.1.2 Observations sur la modification n°1 du PLU</i>	<i>p 21</i>
<i>3.1.2 Observations sur la modification n° 1 du SPR</i>	<i>p 28</i>
<b>3.2 Avis des personnes publiques associées</b>	<b>p 29</b>
3.2.1 Avis des personnes publiques associées sur le PLU	p 29
3.2.2 Avis des personnes publiques associées sur le SPR	p 45
<b>Deuxième partie Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLU</b>	<b>p 49</b>
<b>Troisième partie Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du SPR</b>	<b>p 59</b>

# Première partie Rapport d'enquête publique unique

## Préambule

La ville d'Agde, surnommée parfois « la perle noire de la Méditerranée » à cause de ses monuments construits en pierre basaltique, a une longue histoire. Fondée au VI<sup>e</sup> siècle av. J.-C. par des Phocéens venus de Marseille, elle a été dès l'an 500 et jusqu'à la Révolution le siège d'un évêché. Face à l'évêque, qui détint dès le XII<sup>e</sup> siècle le pouvoir temporel du vicomté d'Agde, la ville fut très tôt, vers le début du XIII<sup>e</sup> siècle, administrée par des Consuls, préfiguration des municipalités modernes.

Ville portuaire depuis l'Antiquité, favorisée vers la fin du XVII<sup>e</sup> siècle par l'ouverture du canal du Midi, Agde tira longtemps l'essentiel de ses revenus du commerce maritime et de la pêche. La ville a subi le déclin de son port sur l'Hérault, à cinq kilomètres de la mer, surclassé par celui de Sète dès l'arrivée des navires à vapeur.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la commune vivait principalement de la pêche et de l'agriculture (viticulture). Elle connaît une nouvelle phase de développement depuis la construction, dans les années 1970-1980, de la station balnéaire du Cap d'Agde, dans le cadre de l'aménagement touristique du littoral du Languedoc-Roussillon.

Elle est devenue l'un des principaux ports de plaisance de la Méditerranée, la première station touristique de France par sa capacité d'hébergement, et bénéficie d'une renommée internationale, en partie due à son quartier naturiste.

La commune souffre cependant d'un taux de chômage élevé et son économie est marquée par l'importance des emplois saisonniers liés au tourisme estival.

La commune d'Agde s'étend sur 5090.68 ha et sa population est de 27383 habitants INSEE 1/01/18 , 28 120 habitants d'après la Mairie au jour d'aujourd'hui.

**Sur le plan environnemental** la commune possède 31.9 % de territoire artificialisé ,51.4 % de territoire agricole , 4.4 % de forêts , 6.3% de zones humides et 5.9% d'eau .Elle est concernée par :

- une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) Etang du Bagnas
- 3 ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Floristique et Faunistique ) de type I avant modernisation Etangs du Grand et du Petit Bagnas ,Etang du Clos de Vias, Carrières de Notre-Dame de l'Agenouillade
- 
- 4 ZNIEFF de type I Modernisée : L'Hérault et le Canal du Midi à Agde, Etangs du Grand et du Petit Bagnas , Tamarissière et Etang du Clos de Vias , Mares de l'ancienne carrière de Notre-Dame de l'Agenouillade .
- une ZNIEFF de Type II Bois et Dunes de la Tamarissière
- une Réserve naturelle nationale : Réserve naturelle nationale du Bagnas
- un site classé (loi du 2 mai 1930 ). Canal du Midi

-6 Sites inscrits (loi du 2 mai 1930) Bois de la Tamarissière , Cap d'Agde et ses abords , Notre-Dame du Grau et ses abords, Fort de Brescou , ensemble formé par l'Hérault, le canal du Midi, le Canalet , Place de la Mairie et Quai du commandant Mages

-2 Zones de Protection foncière (Acquisitions du Conservatoire du littoral) le Bagnas (Agde, Marseillan ) , le clos (Agde)

- 4 Zones Natura 2000 (Sites d'Intérêts Communautaire -SIC) Etang du Bagnas , Posidonies du Cap d'Agde , Carrières de Notre-Dame de l'Agenouillade , Cours Inférieur de l'Hérault.

- 2 zones Natura 2000 , Zones de protection spéciale (ZPS) Étang du Bagnas , Est et Sud de Béziers .

- Le Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (nouveau PPRnI ) été approuvé par le Préfet dans son arrêté du 15 mai 2014.

## **1 Cadre légal et nature des projets de Modification du Plan Local d'Urbanisme et de Modification du Site Patrimonial Remarquable**

### **1 .1 Cadre légal des projets**

Le projet porte sur la modification du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du Site patrimonial Remarquable de la commune d'Agde.

#### **1.1.1 Cadre légal de la modification du Plan Local d'Urbanisme**

La procédure de modification du PLU , conformément aux dispositions des Lois Solidarité et Renouveau Urbain , Urbanisme et Habitat, ENE, ALUR pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, s'inscrit dans un **cadre légal** en matière d'urbanisme. **A ce sujet il faut rappeler :**

- **la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000** relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain(**SRU**) qui a remplacé les plans d'occupation des sols (POS) par les plans locaux d'urbanisme (PLU) dont les règles d'élaboration, d'application et de révision sont très proches de celles qui s'appliquaient aux POS.

- **la loi n°2003.590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat** qui a assoupli un certain nombre d'aspects de la loi SRU en rendant le cadre juridique moins rigide. La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi Urbanisme et Habitat réforme aussi profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision, qui donnaient lieu à un abondant contentieux.

**-la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés**

**-la LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 -art. 19 (V) d'Engagement National pour l'Environnement. dite Grenelle II** complète les dispositions spécifiques des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement et plus largement du développement durable. Elle précise ou complète les objectifs de la planification: lutte contre le réchauffement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre, lutte contre l'étalement urbain et recherche d'un aménagement économe de l'espace et des ressources, préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques. Dans cette optique, elle poursuit la logique de la loi SRU.

**-La loi n° 2014-366 ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové** qui réforme en profondeur le droit de l'urbanisme et de l'aménagement : orientation favorable à la mise en œuvre de PLU intercommunaux, renforcement du rôle du SCOT en tant que document intégrateur, orientation favorable à la densification (suppression de la surface minimale de terrains, suppression du COS ), programmation de la caducité des anciens POS, réforme des règles relatives à l'urbanisme commercial, refonte du droit de préemption, modifications du contenu et obligations des PLU, dispositions relatives aux zones AU des PLU existants, sécurisation juridique des documents d'urbanisme, rôle des agences d'urbanisme renforcé.

**-l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015** relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ont procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

Concernant le projet de modification du PLU d'Agde il faut surtout évoquer les articles suivants du **Code de l'urbanisme** :

« **Article L153-31 Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)** Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

**Et Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme et Sous-section 1 : Modification de droit commun.**

« **Article L153-36 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)** 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.

**Article L153-37** Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#) 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.

Article L153-40 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### Sous-section 1

**Article L153-41** Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 \(V\)](#)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**Article L153-43** Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

**Par ailleurs cette procédure nécessitant aussi une enquête publique, il faut aussi évoquer :**

-la loi 86.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement

-le **Code de l'Environnement** et plus particulièrement la Sous-section 6 de la Partie Réglementaire : Composition du dossier d'enquête ([Article R123-8](#)) Sous-section 7 : Organisation de l'enquête ([Article R123-9](#)) Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête ([Article R123-10](#)) Sous-section 9 : Publicité de l'enquête ([Article R123-11](#)) Sous-section 10 : Information des communes ([Article R123-12](#)) Sous-section 11 : Observations et propositions du public ([Article R123-13](#)) Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ([Article R123-14](#)) Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ([Article R123-15](#)) Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur ([Article R123-16](#)) Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public ([Article R123-17](#)) Sous-section 16 : Clôture de l'enquête ([Article R123-18](#)) Sous-section 17 : Rapport et conclusions ([Articles R123-19 à R123-21](#)) .

Le projet de modification Plan Local d'Urbanisme a été confié par M Gilles D'ETTORE, Maire de la commune d'Agde ,au Bureau Etudes Techniques et Urbanisme 58 all John Bolland 34500 Béziers .

Ce projet a donné lieu à plusieurs réunions de concertation préalable avec les services de l'état d'après les services de la mairie.

Enfin tous les documents d'urbanisme de la commune doivent être en cohérence avec des documents de planification supérieurs et plus particulièrement avec le Document d'Orientations Générales(**DOG**) du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) du Biterrois dont le périmètre a été fixé par arrêté Préfectoral le 11 juin 2003, dont la version en vigueur aujourd'hui a été approuvée le 26 juin 2013 et qui est **actuellement en révision** et aussi avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) du bassin Rhône-Méditerranée qui fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques entré en vigueur le 20 décembre 2015.

### **1.1.2 Cadre légal de la modification du Site Patrimonial Remarquable**

Un site patrimonial remarquable (SPR) est une ville, un village ou un quartier dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, du point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent donc être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP »), ce classement se substitue aux Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et aux secteurs sauvegardés.

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, instituées par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi dite « Grenelle II ») ont remplacé les ZPPAUP vouées, lorsqu'elles existaient, à être révisées en AVAP avant l'échéance du 13 juillet 2017. La loi LCAP permet de maintenir les servitudes d'utilité publique des AVAP et ZPPAUP existantes qui sont, de fait, classées en SPR, leurs documents de gestion tenant lieu de « plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine» (PVAP) jusqu'à leur révision.

Le Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables modifiant les parties réglementaires des différents codes concernés précise les conditions et les procédures de classement et de modifications des SPR, comme la procédure d'élaboration, de révision et de modification du PVAP.

La Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable est consultée lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PVAP (et, le cas échéant, du PSMV). Une fois qu'il est adopté, elle assure le suivi du PVAP. Elle peut également proposer sa révision ou sa modification ainsi que son contenu.

Il convient donc de rappeler le **Code du Patrimoine** et plus particulièrement les articles suivants

**Article L631-3** Créé par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75](#) ..... Le plan de sauvegarde et de mise en valeur ou le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine couvrant le périmètre du site patrimonial remarquable est élaboré, révisé ou modifié en concertation avec l'architecte des Bâtiments de

Enquête publique unique modification n° 1 du PLU et du SPR Agde avril mai 2019

*France qui veille à la cohérence du projet de plan avec l'objectif de conservation, de restauration, de réhabilitation et de mise en valeur du site patrimonial remarquable...*

*A compter de la publication de la décision de classement d'un site patrimonial remarquable, il est institué une commission locale du site patrimonial remarquable, composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées, de représentants de l'Etat, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées*

*Elle est consultée au moment de l'élaboration, de la révision ou de la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et, le cas échéant, sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et assure le suivi de sa mise en œuvre après son adoption. Elle peut également proposer la modification ou la mise en révision du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ou du plan de sauvegarde et de mise en valeur.*

**Article L631-4** Créé par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75](#) I. – *Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique. ...*

*L'élaboration, la révision ou la modification du projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut être déléguée par l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale aux communes qui en font la demande par délibération de leur organe délibérant. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers*

*Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'urbanisme.*

*Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#).*

*Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après accord de l'autorité administrative.*

*L'élaboration, la révision ou la modification du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du même code.*

*Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine est annexé au plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-43](#) du code de l'urbanisme ».*

**Article L621-30** Modifié par [LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 75](#) *La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles [L. 631-1](#) et [L. 631-2](#).*

*Le PLU, le document d'urbanisme est mis en conformité avec le PVAP lors de son annexion au document. Au-delà de la servitude d'utilité publique et ses conséquences directes, certains aspects règlementaires du PVAP résultant des dispositions du code du patrimoine peuvent, en effet, avoir des incidences notoires en matière de droit des sols (volumétrie, implantation, etc.), auxquelles le document d'urbanisme doit se conformer.*

## **1.2 L'historique et les objectifs de ces projets**

### **1.2.1 La Modification du Plan Local d'Urbanisme**

#### **a) L'historique de cette modification du PLU**

*DCM n°1 du 16 février 2016 portant sur l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) d'Agde, DCM n°14 du 04 juillet 2017 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Agde.*

Cette décision de modifier le PLU intervient donc rapidement après l'approbation et s'inscrit après une mise en révision générale de ce même PLU en date du 28 février 2017 et une première modification simplifiée du 08 février 2018. ,(cf chronologie pour le calendrier de préparation et de réalisation de l'enquête publique unique)

## **b) Les objectifs de la modification N°1 du PLU**

Le Commissaire enquêteur va en rappeler les objectifs les plus importants :

-actualiser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les projets ont évolué.

-OAP secteur Ouest des Champs blancs : phasage opérationnel respectant une cohérence d'aménagement d'ensemble tout en accordant un rééquilibrage des droits à construire entre les deux secteurs (clairière nord et clairière sud ) et en ajoutant des prescriptions paysagères.

-OAP entrée du Cap d'Agde : mettre à jour le schéma graphique et la programmation en lien avec les projets en cours de réalisation.

-créer deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur des secteurs ayant fait l'objet d'études urbaines ou d'analyses pouvant être intégrées au PLU :

-OAP secteur de la Planèze : retranscrire une étude paysagère (Eskis) par la mise en place de prescriptions paysagères détaillées pour chaque entité paysagère.

-OAP Articulation entre le coeur et l'arrière du Cap (ancien Palais des Congrès) afin de requalifier un bâtiment communal ayant perdu sa vocation première.

-Modifier le règlement graphique afin de

- mieux faire correspondre le plan de zonage et l'existant :

Zone Nt1 Campings (Les Sables d'Or , Mer et Soleil, La Mer, Rochelongue , Les Fleurs Bleues)

Zone UD2 : Quartiers pavillonnaires reclassés en Zone UD1a (Zone urbaine adaptée)

Zone UD4 Grau d'Agde changement de dénomination pour les anciennes zones UD4 du Cap d'Agde qui passent en Zone UD6 avec 2 sous-secteurs (UD6a secteur pavillonnaire , UD6b Château de Maraval)

- redécouper la zone UD3 (Artères urbaines) en fonction des résultats d'une étude menée sur les artères urbaines de la ville (Viaterra)

- réaliser un sous-zonage dans la zone UD5 :secteur pavillonnaire contemporain réduit du cap d'Agde(UD5a hauteur 7.5m et UD5b hauteur 9 m) permettant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers du secteur de la Conque du Cap d'Agde concerné aussi par le secteur 9 du SPR (la Conque du Cap d'Agde)

- ajuster la zone UB4 ( Front de Mer du Grau d'Agde) par rapport à la zone UB5 (Abords de l'Hérault Grau d'Agde) pour la faire correspondre au périmètre de l'espace stratégique E12 du secteur 4b (Ensembles urbains remarquables :Le Grau d'Agde) du SPR en vue d'aligner le front de mer du Grau d'Agde.

- étendre la zone AS3 dédiée au stationnement et à l'entretien des bateaux (rive droite de l'Hérault)

- corriger une erreur de délimitation ce la zone UP2 (Zone dédiée aux équipements publics) effectuée lors du passage du POS en PLU.

-Mettre à jour les emplacements réservés ( graphique)

- Modifier le règlement écrit

afin de corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU en l'actualisant avec des modifications faites pour améliorer l'application générale du document tout en intégrant les OAP nouvelles et modifiées et les modifications des plans de Zonage (règlement graphique )et enfin intégrer la nouvelle codification du code de l'urbanisme et le changement de dénomination de l'AVAP qui est devenue SPR.

-Mettre à jour la liste des emplacements réservés

-Intégrer les nouveaux périmètres de protection autour des monuments historiques mis en cohérence avec le périmètre du SPR conformément à la Loi SRU et en application de l'article L.621-30 du code du Patrimoine.

## **1 2.2 La modification N°1 du SPR (Ex AVAP)**

### **L'historique de cette modification du SPR (Ex AVAP)**

DCM n°3 du du 16 février 1016 portant sur l'approbation de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Agde.

DCM n°26 du 08 février 2018 prescrivant la modification n°1 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), devenue Site patrimonial Remarquable (SPR) d'Agde,

Réunion du Comité Local du SPR le 16/05/2019 donnant lieu à certains ajustements ( cf Avis des PPA,. P45)

### **b) les objectifs de la modification N°1 du SPR**

- Etendre le périmètre de l'espace stratégique E12 du secteur 4b( Ensembles urbains remarquables :Le Grau d'Agde ) à une partie de la rue Paul Isoir située sur le front de mer du Grau d'Agde.

Cette partie du front de mer présente des ruptures de gabarits, une interruption des retraits (alignement avec porte à faux) et une forte présence des zones de stationnement de surface, interruption dans le cheminement piéton et impact visuel notable sur le paysage.

Il s'agit donc d'harmoniser le bâti du front de mer en parallèle avec la modification du PLU (ajustement de la Zone UBA /UB5) en autorisant les élévations en R+3, une implantation alignée sur les voies, un passage public de 3.50m de hauteur avec encorbellement afin de présenter un front de mer homogène. L'accompagnement végétal du front de mer doit assurer son intégration paysagère.

-Réduire le périmètre du secteur 2a "Faubourg vigneron" entre la rue du Mont Saint Loup, la rue de Châteaudun et l'avenue du 11 novembre 1918, afin de prendre en compte une étude de Viaterria préconisant une extension jusqu'à la rue Chateaudun du secteur UD3a (Artères urbaines) entre les avenues du Général de Gaulle et du 11 novembre 1918.

Cette réduction d'un secteur du SPR nécessitant une procédure beaucoup plus lourde (Saisine de la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine + révision du document de gestion) a finalement été abandonnée à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, Mme Cathy Emma avant le début de l'enquête et reportée.

-Modifier la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze", afin d'encadrer l'aménagement d'un centre équestre en soumettant à des prescriptions particulières le bâti indispensable au fonctionnement du lieu. (secteur NL2 du PLU) en modifiant le règlement du SPR de la façon suivante :

« 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. »

-supprimer la nécessité de végétaliser les toitures .

-Corriger la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 (les franges nord de la Planèze) dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze", pour harmoniser la règle de la hauteur maximale autorisée du secteur stratégique E15 du SPR et celle de la zone UD1a du PLU à 9m soit R+2 .( voir réunion CLSPR et le mémoire en réponse du MO pour la décision finale .(cf p45)

-Créer un nouvel espace stratégique sur l'îlot Brescou dans le secteur 2 a- Les faubourgs

Cet îlot s'appuie sur deux artères structurantes d'Agde ,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 et il constitue donc un point d'ancrage entre le centre-ville et les faubourgs (entrée de ville) .C'est pourquoi il est devenu un objectif prioritaire dans le cadre du projet de requalification du centre-ville d'Agde ( projet urbain architectural cohérent et qualitatif).

-Modifier le périmètre et la dénomination de certains espaces stratégiques du secteur 1- Le centre-ancien

Les documents du SPR identifient 7 espaces stratégiques :

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 devient l'îlot Perben

E4 : La place Gambetta et ses abords devient l'îlot des Halles (CLSPR îlot Saint-André)

E5 : La Tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste devient l'îlot Terrisse

E6 : Le front bâti au nord de la rue de la république

E7 : La "dent creuse" rue de l'Amour devient l'îlot Rue de l'Amour

« 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 » ( cf ajustements CLSPR p 46)*

*Les nouvelles prescriptions particulières sont intégrées (page 24 – 2.1.3. Les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières)*

*-Corriger certaines notions réglementaires et rédactions afin de faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.*

## **2 L'organisation et le déroulement de l'enquête publique**

### **2.1 Chronologie**

*13/11/2018 Lettre le M le Maire d'Agde au Tribunal Administratif de Montpellier demandant la désignation d'un commissaire Enquêteur pour la mise à enquête publique unique des projets de modification du PLU et du SPR.*

**26/ 11/2019** *M le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, désigne par décision N° E18000159 /34 M. BRUN Bernard, professeur retraité, en qualité de **commissaire enquêteur** pour l'enquête publique unique relative à la modification N°1 du PLU et du SPR de la commune d'Agde*

*05/12/2019 Premier rendez-vous du commissaire enquêteur avec Mme Flore Pasquet, ancienne responsable du Service Aménagement Durable (actuellement à la CAHM) M Axel Canton en charge de ce Service et M Ewald Lacroix son adjoint pour prendre connaissance de l'historique et des objectifs des projets de modification concernant le PLU et le SPR .*

*Au vu de la lettre de M le Maire qui prévoyait une enquête à l'automne 2018 ,le CE s'est étonné de la non finalisation des dossiers . Au cours de cet entretien M le commissaire enquêteur a noté que l'avis de l'autorité environnementale n'avait pas été demandé et a rappelé la nécessité notifier et de joindre au dossier les avis des Personnes Publiques Associées donc de leur laisser un certain délai. Il s'est d'ailleurs enquis de la concertation préalable avec les services de l'état :il a été fait mention de réunions préalables sans qu'aucun compte rendu écrit ne lui soit remis. Enfin il a été convenu de nouveaux contacts quand les deux dossiers seraient complets.*

*22/02/2019 M Ewald Lacroix contacte le CE pour annoncer que les deux dossiers sont finalisés et il lui transmet une version dématérialisée le 25/02/2019 .Un rendez-vous pour récupérer les versions papier et faire une 1ère visite des lieux est fixé au 12/03/2019.*

**26/02/2019** *Notification et envoi des dossiers à M le Préfet et aux Personnes Publiques Associées*

**04/03/2019** *Avis Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)*

**06/03/2019** *Avis Agence Régionale de Santé (ARS)*

**12/03/2019** *Avis SNCF Immobilier*

*12/03/2019 Deuxième rendez-vous du commissaire enquêteur avec Mme Flore Pasquet, M Axel Canton et M Ewald Lacroix au cours duquel a été mise au point l'organisation de l'enquête (calendrier, publicité : affichage, journaux et site la Mairie, adresse mail dédiée, projet commun d'arrêté et d'avis*

*Enquête publique unique modification n° 1 du PLU et du SPR Agde avril mai 2019*

d'enquête suivi d'échange de mails pour mise au point définitive.) Un exemplaire complet des dossiers a été remis à M le Commissaire Enquêteur pour être coté et paraphé ainsi qu'un registre d'enquête. Ce même jour Mme Pasquet et M Lacroix ont fait faire une visite des lieux commentée au CE. (cf visites des lieux)

27/03/2019 M Ewald Lacroix annonce au CE le renoncement de la Municipalité à la réduction du périmètre 2A (dossier SPR) à la demande de L'Architecte des Bâtiments de France Mme Cathy EMMA (modification du document de présentation du SPR par les services de la Mairie)

**28/03/2019** **Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique unique** (Annexe3)

*fixant la durée de l'enquête à 33 jours consécutifs, du **vendredi 26 avril 2019 à 9h au mercredi 29 mai 2019 à 17h30 inclus***

*et fixant les trois permanences du CE :*

***vendredi 26 avril 2019 de 9h00 à 12h00** (ouverture de l'enquête),*

***mercredi 15 mai 2019 de 9h00 à 12h00,***

***mercredi 29 mai 2019 de 14h30 à 17h30** (clôture de l'enquête).*

**01/04/2019** **Affichage Avis d'Enquête et Arrêté** (Annexes n°4 et 3). (Mairie et les trois mairies annexes : vieille ville, le Grau d'Agde et le Cap d'Agde)

**04/04/2019** **Publicité légale l'Agathois** (annexe 6)

**05/04/2019** **Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** **PLU**

**07/04/2019** **Publicité légale Midi Libre** (annexe 6)

**12/04/2019** **Avis Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine** **SPR**

**15/04/2019** **Avis du Conseil Départemental de l'Hérault** **PLU**

**18/04/2019** **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer**  
**Service Aménagement Territorial Ouest sur le PLU**

**23/04/2019** *Rv du CE avec M Lacroix dernière mises au point ( salle , site ,avis PPA annexés ainsi que les publicités légales, dossier SPR à parapher et contrôle de l'affichage )*

**23/04/2019** **Avis Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)**  
**(capacité épuration ) en réponse à l'avis de l'ARS**

**23/04/2019** **Avis du Syndicat d'Adduction d'eau des Communes du Bas Languedoc-**  
**SBL(capacité eau potable ) en réponse à l'avis de l'ARS (annexe n°11)**

- 26/04/2019** Début de l'enquête publique à 9 h, première permanence du commissaire enquêteur à la mairie d'Agde jusqu'à midi. Ajout au dossier avis ARS, CAHM (assainissement). SACBL qui ont été mis sur le site de modification du PLU (Vérification affichage)
- 29/04/2019** Lettre de Monsieur le Maire et Note de 12 pages en réponse à l'avis de la DDTM (annexe 8)+ avis du SBL et du service assainissement de la CAHM
- 02/05/2019** Rappel Publicité légale dans Le Midi Libre et l'Agathois (annexe n°7)
- 02/05/2019** Nouvel avis du directeur adjoint de la DDTM en réponse à la lettre et note de M le Maire (cf supra)
- 7/05/2019 Le CE reçoit par Mail l'avis de la DDTM SATO du 18/04/2019, le courrier en réponse de M le Maire et l'avis de la direction de la DDTM en réponse qui sont par ailleurs annexés au dossier et mis sur le site de la modification du PLU.
- 14/05/2019** Nouvel avis ARS (cf supra)
- 15 /05/2019** Deuxième permanence du CE le matin de 9h à 12 h à la Mairie. et contrôle de la publicité et des nouveaux avis PPA, deuxième visite des lieux l'après midi( Centre ancien îlot Perben )
- 15 /05/2019** Avis du Conseil Départemental de l'Hérault sur le PLU
- 16/5/2019** Réunion de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable
- 21/052019** Pv et **Avis de la CLSPR** annexé au dossier et sur le site.
- 24/05/2019** Requête du Département sur l'Espace stratégique E14 du SPR
- 27/052019 Appel du CE à M Eric Vidal sur l'Espace E 14 du SPR (cf ci-dessus)
- 29/05/2019** 3<sup>ème</sup> visite des lieux du CE avec MM Lacroix et Canton le matin.  
Troisième permanence du CE de 14h30 à 17h30  
17 H remise au CE d'une note de la CAHM  
Clôture de l'enquête publique à 17H30
- 4 / 06/2019** Remise du Procès Verbal de Synthèse des observations par le CE à M le Maire (annexe n° 9)
- 19 / 06/2019** Mémoire en réponse (public et PPA) de M le Maire et responsable du Projet au PV de Synthèse des observations (Annexe n°10 )
- 27 /06/2019** Remise des dossiers, du registre d'enquête, du rapport, des conclusions motivées et des avis du commissaire enquêteur à M le Maire.

## **2.2 Contrôle de la publicité**

Lors de sa visite du 23/04/2019 le commissaire enquêteur a constaté à la mairie **l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique du 28/03/2019 et de l'Avis d'enquête** et sur les divers panneaux d'affichage des trois mairies annexes de la commune la présence des **avis d'ouverture de l'enquête publique (format A2 sur fond jaune -Annexe n° 4)** et de **l'arrêté**.

Il a ensuite contrôlé et annexé les publicités légales **d'enquête publique du Midi Libre** et de l'Agathois La mairie a fait de même pour le rappel de ces publicités légales du jeudi 2 mai 2019.

.La vérification de l'affichage a été effectuée à chaque permanence y compris le dernier jour de l'enquête ce qui prouve que cet affichage a été maintenu pendant **toute la durée de l'enquête**.

**Le certificat d'affichage** (annexe n°5) produit **par M. le Maire**, ainsi que les **originaux des journaux** (annexes n°6 et 7) sont annexés au rapport.

De plus l'enquête a été annoncée sur le **site Internet** de la commune et **l'avis d'enquête et l'arrêté ont été mis en ligne en ligne** ainsi que **les dossiers de PLU et de SPR** à la demande du CE .Ce dernier en a contrôlé la présence sur le site internet de la commune début avril pour l'Arrêté et l'Avis d'Enquête Publique et la veille de l'ouverture de l'enquête pour les deux dossiers. De plus le CE a fait mettre **les avis des PPA** sur le **site de la commune** dès le début de l'enquête et au fur et à mesure de leur réception par les services de la mairie.

Enfin les panneaux d'affichage électronique de la ville ont signalé l'enquête publique.

## **2.3 Composition des dossiers et registre d'enquête**

Le commissaire enquêteur a vérifié, coté et paraphé les différentes pièces des dossiers relatifs au projet de Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme et au projet de Modification n° 1 du Site Patrimonial Remarquable avant le début de l'enquête publique unique.

Au cours de l'enquête publique unique les deux dossiers étaient séparés.

**Les deux dossiers d'enquête publique unique se composent des pièces suivantes :**

### **2.3.1 DOSSIER PLU**

**1 Rapport de Présentation Exposé des motifs** 65 pages

**Chapitre I. Préambule**

*I.I. Objets et objectifs de la présente procédure d'urbanisme*

*I.II. Traductions réglementaires*

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

*II.I. Modifications relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation*

- A) Le secteur du secteur ouest des Champs Blancs*
- B) Le secteur de la Planèze, un espace agri-naturel à valoriser*
- C) Entrée du Cap d'Agde*
- D) Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap*

*II .II Modifications relatives au règlement graphique.*

- A) Modifications de délimitations de zones Nt1 relatives à des campings*
- B) Modifications de délimitations de la zone UD3*
- C) Modifications de délimitations en zone UD2 (entre la rue Paul Balmiguère et la route de Sète)*
- D) Modifications de délimitations de la zone UD4 et de dénomination pour les secteurs du Cap d'Agde*
- E) Réalisation d'un sous-zonage dans la zone UD5.*
- F) Modification d'une délimitation en zone As3*
- G) Ajustement de la limite entre la zone UB4 et UB5 .*
- H) Correction d'une limite de la zone UP2*
- I) Modifications relatives aux emplacements réservés.*

*II.III Modifications de la liste des emplacements réservés*

*II.IV. Modifications relatives au règlement écrit*

**3 OAP Extraits Orientations d'Aménagement et de Programmation 130 pages**  
*(contenant les modifications apportées pour les secteurs concernés)*

**4 .1 PIECES REGLEMENTAIRES Règlement Ecrit 167 pages**  
*(contenant entre autre les modifications apportées pour les secteurs concernés)*

**4 .3 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 6 pages**

**REGLEMENT GRAPHIQUE (plans)**  
*(contenant les modifications apportées pour les secteurs concernés)*

- PLAN A Zonage commune**
- PLAN B 3 Zonage secteur Nord-Ouest**
- PLAN B 4 Zonage secteur Centre-Ouest**
- PLAN B 5 Zonage secteur Est**
- PLAN B 6 Zonage secteur Sud-Est**
- PLAN B 7 Zonage secteur Sud-Ouest**
- PLAN B 8 Zonage secteur Sud-Ouest**
- PLAN B 9 Zonage secteur Littoral Cap**

## PLAN C Zonage secteur Agde Ville

### PLAN 5.7.2 Servitudes d'Utilité Publique

+ à la demande du CE (dossier papier et site mairie)

**Chemise procédure:** DCM modification du PLU 4 /07/ 2017

Arrêté d'ouverture d'Enquête 28/03/2019

Avis d'enquête + 4 publicités légales

**Chemise Avis des PPA :** (INAO, ARS ,SNCF,UDAP ;CAHM (capacité épuration)SBL (eau potable), DDTM SATO +courrier et note en réponse de M Le Maire+nouvel avis direction DDTM Montpellier+avis CLSPR+nouvel Avis ARS, note CAHM)

C'est donc un **dossier** sur le projet de modification du PLU **assez détaillé** mais un peu technique et **portant sur de très nombreux points** qui a été porté à la connaissance du public. Par contre si l'exposé des modifications est assez précis même si certains plans sont difficiles à lire, la justification des modifications est parfois trop concise, et trop générale.

Sur la forme le CE considère que les plans ne permettent pas une approche à la parcelle, sont assez peu accessibles au public et parfois difficiles à déchiffrer (petites cartes juxtaposées du Rapport de Présentation Exposé des motifs.)

Sur le fond il aurait souhaité avoir plus d'éléments sur les enjeux touristiques, démographiques et économiques du projet de modification n°1 de PLU en particulier pour le Cap d'Agde et quelques informations sur le bilan des dernières saisons : taux d'occupation des différentes structures d'accueil des touristes.

Enfin et surtout il aurait souhaité parfois une justification un peu moins succincte que la simple mention très répétitive de l'absence d'incidences prévisibles sur l'environnement.

### 2.3 .2 DOSSIER SPR

#### 1 SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES(anciennement AVAP) MODIFICATION N°1 Rapport de présentation des modifications 24 pages

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 Châteaudun 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.

- 2 SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES(anciennement AVAP)Rapport de Présentation Projet de Modification Février 2019 (complet intégrant les modifications) 79 pages**
- 3 SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES(anciennement AVAP) REGLEMENT Projet de Modification Février 2019 (complet intégrant les modifications) 114 pages**

**Plan 1 le SPR et ses secteurs**

**Planche 1 Plan général avec Zoom**

**Planche 2 Zoom Centre Ville**

**Planche 3 zoom Grau Agenouillade**

**DCM du 8/02/2018 prescrivant la Modification de L'AVAP**

Il s'agit donc d'un **dossier d'enquête publique complet , précis ,bien illustré, avec diagnostic et justifications des Modifications du SPR** rédigé en étroite collaboration avec **L'Architecte des Bâtiments de France Mme Cathy Emma** , Adjointe au Chef de Service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault et Responsable de la Partie Est du Département et des régions d'Agde et de Pézenas .

A ce sujet il faut rappeler que c'est à la requête de l'ABF que la municipalité a abandonné, avant le début de l'enquête , son projet de « 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 » qui nécessitait une procédure beaucoup plus lourde que la celle de la simple modification(cf plus haut chronologie).

Par ailleurs la mairie a joint au dossier **un registre d'enquête publique** à feuillets numérotés non mobiles de 25 pages que le commissaire enquêteur a coté et paraphé. (Registre en annexe n°2) .Les dossiers et le registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie pendant **toute la durée de l'enquête publique unique (du 26 avril 2019 à 9h au 29 mai 2019 à 17h30)**.

## **2.4 Visites des lieux (3)**

**2.4.1 Première visite des lieux** le 12/03/2019 dans l'après-midi après une réunion de mise au point de l'organisation de l'enquête publique .

Accompagné par Mme Flore Pasquet et M Ewald Lacroix Ile CE a fait la découverte (en voiture) de l'emplacement de certains lieux concernés par la Modification du PLU et du SPR :tout d'abord le centre ancien avec les différents îlots :plus particulièrement l'îlot Brescou et l'îlot des Halles (requalification et réinvestissement urbain)avant de suivre la rive gauche de l'Hérault en direction du Grau d'Agde vers la rue Paul Isoir (modification du PLU et du SPR pour harmoniser le bâti en front de mer )Puis découverte du site de la modification de l'OAP des Champs Blancs ( Clairière sud propriétaire vendeur d'où le

*phasage et un bâtiment supplémentaire)et de l'ancien palais des Congrès(création d'OAP)avant de se rendre sur la zone de la Conque (secteur UD5 découpé en deux sous secteurs UD5 à 7,50m de hauteur plus proche du rivage et UD5 b à 9m comme auparavant un peu plus en arrière)avant de retraverser la Planèze pour rentrer sur Agde*

**2.4.2 Le CE a fait une deuxième visite des lieux** le 15/04/2019 seul et à pieds suite à une remarque du public sur l'Îlot Perben ( cf M et Mme Serie 17 rue de la Halle) dans le centre ancien .Il en a profité pour prendre quelques photos et repérer l'organisation de l'espace , les bâtiments historiques qui entourent la place et la maison du chapitre .Il a pu localiser la rue de la Halle et observer la façade bien entretenue du 17 rue de la Halle. Il a ensuite arpenté le centre ancien et s'est rendu compte de la nécessité de conserver et de remettre en valeur certains secteurs de la ville fortifiée du Moyen Age tout en requalifiant les espaces dégradés.

**2.4.3 Le CE a fait une troisième visite des lieux** le 29/05/2019 avant sa dernière permanence toute la matinée .

*Avec M Axel Canton et M Ewald Lacroix , il a pu se rendre compte des enjeux de la Zone UD3 (Artères urbaines) modifiée en fonction de l'étude Viatera : Route de Sète , Boulevard de Monaco, éviter l'effet couloir, identifier les pôles d'urbanité , éviter la dispersion des commerces , travailler la volumétrie .Il a aussi pu comprendre l'importance de la requalification de l'îlot Brescou :zone délabrée avec rupture de hauteurs et de gabarits sans aucun effet d'entrée de ville .*

*Ils se sont rendus ensuite sur le site de la Zone NL2 du PLU (espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" du SPR) où le centre équestre déjà prévu en 2016 a suscité un certain nombre de remarques du public et des PPA.Le CE s'est rendu compte de l'environnement du site entre des structures d'intérêt collectif , sportif et municipal et la zone très protégée de la Planèze cœur de l'OAP paysagère du même nom.*

*Puis ils ont rejoint le Cap d'Agde passant successivement devant les sites des OAP Entrée du Cap d'Agde (Casino, Palais des Congrès, Office du tourisme et projets résidence senior de luxe, hôtellerie de luxe, commerces au rez de chaussée et liaison avec le port) et l'OAP Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap ( projet de requalification du secteur –municipal-de l'ancien palais des congrès par Idéom : bâtiment novateur au rez de chaussée ouvert et végétalisé dont une partie sera dédiée aux associations )avant de rejoindre les nouvelles zones UD6a secteur pavillonnaire , UD6b Château de Maraval du Cap d'Agde où les deux sous secteurs ont été créés pour éviter les contentieux de voisinage sur la hauteur des bâtiments (caractère assez résidentiel de la Zone ).*

*Ensuite le CE a pu se rendre compte des caractéristiques de la Zone Nt1 (Campings hors espace remarquable) en repérant les campings Les Sables d'Or , Mer et Soleil et Rochelongue concernés par des modifications et parfois en zone bleue ou rouge du PPRI, en espaces proches du rivage ,situés dans le secteur de transition entre le Grau et le Cap entre les zones UD4 (secteur pavillonnaire contemporain du Grau) et la zone AUh4 (Zone de développement à vocation résidentielle - OAP de 2016).Le CE a remarqué le caractère à la fois urbanisé (présence de permis de construire ) et cabanisé de la zone (parfois même dans la zone Naturelle des 100 m) .*

*Enfin M Canton et M Lacroix lui ont permis de comprendre de visu les enjeux de la zone AS3 (Stationnement bateaux)concernée par une extension du projet privé de port à sec (grands bateaux qui ne peuvent pas aller sur le port du Cap) C'est une zone où il n'y a aucune activité agricole (Karting , forains , stockage de bateaux ,présence de gens du voyage et de nombreuses caravanes )*

## 2.5 Conditions pratiques et climat de l'enquête

La salle, mise à la disposition du Commissaire Enquêteur pendant ses permanences, était tout à fait adaptée Le public s'est montré courtois avec le CE

Le commissaire enquêteur tient à souligner la cordialité et la disponibilité de l'équipe municipale chargée de lui faciliter la tâche et soucieuse de la réussite de cette enquête et en particulier M Axel Canton et M Ewald Lacroix et qui ont souvent fourni les documents et les informations complémentaires demandés afin de parfaire sa compréhension du dossier. Cependant il s'est étonné de la communication tardive et concomitante du premier Avis de la DDTM , de la note en réponse de M le Maire et du deuxième Avis de la DDTM . Il comprend néanmoins bien qu'ils constituent un tout et tient à souligner qu'ils ont bien été annexés et mis sur le site de la mairie dès réception de ce dernier (cf chronologie) donc mis à la disposition du public avant la deuxième permanence du CE.

## 3 Les observations du public et les avis des PPA

### 3.1 Nature et analyse des observations du public

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

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

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

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

Lors de sa dernière permanence du 29 mai 2019 le CE n'a rencontré personnellement que 3 personnes ce qui a donné lieu à deux informations orales et une information du CE suivie d'une observation orale retranscrite dans une observation écrite qui n'entraîne que très partiellement dans le champ du dossier de modification n°1 du PLU.Au total le commissaire enquêteur a rencontré personnellement 16 personnes.

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

Le CE tient à souligner la participation de deux associations

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

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

## **Préliminaire**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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.[...] 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 et a par la suite fait l'objet d'un appel à projets. »

**Le commissaire enquêteur souscrit pleinement à la réponse de M le Maire et souligne les efforts de la Municipalité qui a fait une délibération annexée d'une note de présentation des objectifs envisagés au jour du Conseil Municipal en 2017 dans un souci d'échange et d'information alors qu'elle n'était pas obligatoire.**

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

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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 ( La desserte par les transports en commun)et 6 (La desserte des terrains par les voies et réseaux)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.

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces précisions et considère aussi l'observation come non valide**

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

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

*-question des parkings abordée de façon sommaire*

**Mémoire en réponse de M le Maire :** « 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 »

**Le commissaire enquêteur prend ces explications en compte et tient à préciser que l'ensemble du stationnement lié à cette opération est prévu en souterrain par le promoteur IDEOM (DCM26/11/2018).**

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

**M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/219 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA.)**

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

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

## **Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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*". »[...] concernant les futurs stationnements, il convient de distinguer, d'une part, les stationnements du projet "ICONIC", 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. »

**Le CE considère aussi que les trois remarques ne peuvent être prises en compte. Il tient à rappeler que l'OAP initiale autorisait le niveau R+8 et il renvoie à son commentaire plus bas sur cette même OAP (cf avis DDTM : procédure et réalité opérationnelle). En outre il considère que les précisions avancées sur les commerces et les parkings répondent aux inquiétudes de l'association Agathe.**

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

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

## **Mémoire en réponse de M le Maire**

« La parcelle cadastrée LR-32 est en partie incluse la zone future à urbaniser AUEh à vocation de commerce, de bureau et d'hébergement hôtelier. Le reste de la parcelle LR-32 est concerné 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 »(ce qui n'est pas possible dans un procédure de modification )

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces précisions et considère aussi que cette requête ne peut être retenue.**

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

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

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

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

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

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

*-35 personnes (28 observations) sont allées dans le même sens par courriers annexés au registre : ML Boutier,Mireille et Olivia Rajon,Christophe Dexant,Fanny Fisher,Jennifer*

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

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

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

29 observations favorables

#### **Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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. »

**Le commissaire enquêteur prendra en compte ces observations favorables à la création d'un centre équestre tout en signalant que dossier de modification portait sur la hauteur du manège (SPR) et l'emprise au sol (PLU) du projet qui était déjà acté dans le PLU de 2016.**

#### **Les observations défavorables**

-remise en cause de la surface de plancher de 3000m<sup>2</sup> du projet de centre équestre **Agathe**

#### **Réponse de M le Maire**

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.

« ..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 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%) directement lié aux activités. »

**Le CE renvoie à son commentaire (plus bas Avis des PPA :DDTM) tout en jugeant positive la prise en compte cette répartition nouvelle ,garantie d'un certain équilibre .**

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

*-M Belot Jean Jacques ,habitant Prébagnon 42660, et propriétaire de la parcelle 16 Zone AUT est venu s'informer sur le secteur de la Prunette (OAP non modifiée) et sur la nouvelle OAP paysagère de la Planèze et ses préconisations ainsi que sur le règlement de cette zone et a tenu ensuite à souligner l'incohérence de l'aménagement global de la zone tout en remettant assez vivement en cause l'urbanisation très compacte de la zone UD1a (secteur pavillonnaire contemporain) autorisée par la municipalité qui opère une véritable cassure de la coulée verte entre l'espace remarquable des mares de Baluffe (Ner) et la Zone AUT.*

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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. »

**Le commissaire enquêteur peut comprendre les réflexions M Belot sur la cassure provoquée par la Zone UD1a dans la coulée verte de la Planèze mais il souscrit à la remarque de la Municipalité sur l'impossibilité d'un tel aménagement à l'époque actuelle étant donné la protection du site par le Site patrimonial Remarquable et la nouvelle OAP paysagère de la Planèze. Il confirme par ailleurs l'ancienneté du caractère urbanisé de la Zone UD1a déjà présente dans le POS.**

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

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

**Mémoire en réponse de M le Maire**

Selon l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme,[...] 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."

**Le commissaire enquêteur renvoie aussi à la page 6 de son rapport (cadre légal)**

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

-remise en cause de la surface de plancher de 3000m2 du projet de centre équestre dont il faut préciser la répartition entre corps de ferme et éco-lodges «l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités. » p157 **Agathe**

**cf plus haut OAP La Planèze ( prise en compte par la mairie : nouvelle rédaction)**

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

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

**M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/219 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA p 44 )**

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

**M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/219 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA p 44 )**

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

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

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

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

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

**M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/219 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA p 44 .)ajout retiré et différé.**

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

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

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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. »

**Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces précisions .**

- p16 « Cas des dessertes particulières de voies privées : Dans les zones UB1, UB4 et **UB5** présentant des caractéristiques « historiques », et au sein desquelles le recalibrage des dessertes existantes est impossible, la constructibilité des terrains peut être autorisée.. » *historiques à préciser*

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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 »

**Le commissaire enquêteur souscrit aux explications pleinement argumentées et justifiées de la municipalité.**

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

**Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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. »

**Le CE prend bonne note des précisions produites par le maître d'ouvrage sur la notion d'équipements d'intérêt collectif.**

- p88 sur les aires de stationnement « Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ☐ Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. » *Préciser concession à long terme.*

**M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/219 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA.)**

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

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

*ne remet aucunement en cause l'ER 23C (Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares) .Elle a appris le projet d'un rond-point au droit de ses parcelles MY 79.80.81 pour lesquelles elle a obtenu un certificat d'urbanisme qui prend en compte ces emprises nouvelles. Elle souhaite obtenir un plan coté de ce futur rond-point auquel elle ne s'oppose pas en espérant qu'il prenne bien en compte les emprises modifiées et ne les augmente pas.*

**Le CE a cru comprendre que le projet de rond point n'était pas encore tout à fait sur et regrette de n' avoir pas plus de précisions de la Municipalité.**

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

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

*chiffre d'affaire et ils souhaiteraient une emprise à 3m qu'ils céderaient à la mairie.  
Mémoire en réponse de M le Maire*

« 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 13885m<sup>2</sup> et il n'était pas prévu de la modifier dans le cadre de cette procédure en cours. »

***Le commissaire enquêteur regrette cette erreur qui sera corrigée et dont la simple mention ne répond pas aux inquiétudes exprimées par le public.***

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

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

***M le Maire renvoie à sa note en réponse à La DDTM du 29/04/2019 et le CE à son commentaire (plus bas Avis des PPA) .***

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

*-Observation de M et Mme Série ,17 rue de la Halle parcelle 403 Agde concernant l'ilot Perben « Ayant appris par le magazine d'actualités de la ville d'Agde, qu'un parking serait fait entre la rue Perben et la rue de la Halle, impliquant de ce fait la démolition des maisons, dont la leur ils aimeraient savoir où trouver ces éléments dans le dossier d'enquête publique où ils n'ont trouvé qu'un plan de l'ilot zébré et expriment leur crainte d'être expropriés » (sur l'adresse internet dédiée). Cette remarque concerne l'objectif suivant de la modification du SPR : Modifier le périmètre de certains espaces stratégiques du secteur 1 Le centre-ancien (ilot Perben)*

### ***Mémoire en réponse de M le Maire***

« 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 dans 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 ilot. 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) ».

***Le commissaire enquêteur regrette cette réponse très partielle aux inquiétudes exprimées alors même que le Mag100 de la vile faisait bien allusion à ce projet.***

« ILOT PERBEN LES ENJEUX> Augmenter l'offre de stationnement de surface en centre-ville. > Permettre le maintien des résidents en centre-ville.> Assurer une clientèle de proximité pour les commerces.LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN > Création d'un parking paysager d'une cinquantaine de places avec la plantation d'arbres et de végétaux méditerranéens.> Traitement et agrandissement de la place existante. »

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

*Le département de l'Hérault ( DGA-Aménagement du territoire Pôle Solidarités Territoriales Dossier suivi par : Eric Vidal) en complément de son avis en tant que PPA a*

*souhaité faire une requête suite à l'avis de la CLSPR en demandant l'extension du périmètre de l'espace stratégique E 14 du port de pêche du Grau d'Agde (La Criée) dans le secteur 7 du SPR .*

*Il souligne que les limites de l'espace portuaire et notamment la parcelle MA no 326 ne sont pas prises en compte alors que l'ensemble de l'espace portuaire devrait être considéré comme un espace stratégique. Cela permettrait au département d'aménager ce secteur pour répondre à la fois au besoin de développement des activités du port et permettre une meilleure mise en valeur du site.*

#### **Mémoire en réponse de M le Maire**

« 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 ».

**Le CE tient à mentionner que cet ES concerne aussi l'OAP l'extension de la Criée ,secteur à urbaniser de 2,2 hectares situé au nord du Grau d'Agde, le long de la route du Grau et un zonage AUEp à vocation d'équipements publics et d'activités maritimes et portuaires, ces activités spécifiques au littoral ayant besoin de la proximité de l'eau. Actuellement il s'agit d'une zone en friche et de berges artificialisées.**

**Le projet en bordure du site NATURA 2000 du cours inférieur de l'Hérault nécessite l'installation et la mise aux normes du système de traitement des pollutions liées aux activités du port et doit préserver des arbres et boisements en limite est du site (enjeux environnementaux).**

**L'extension du périmètre de l'espace stratégique E 14 du port de pêche du Grau d'Agde (La Criée) dans le secteur 7 du SPR ne peut qu'apporter des garanties complémentaires paysagères et surtout environnementales au développement de ce secteur et à la préservation du site natura 2000 du cours inférieur de l'Herault.**

*Globalement donc le public*

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

*-ou a exprimé une requête(3)*

*-ou s'est prononcé pour un centre équestre en Zone NL2 (29)*

*dont une seule sur la thématique du projet de modification (hauteur)*

*-ou a émis des observations sur 1 ou de nombreux points du projet de modification du PLU ( 20 points évoqués) soit de simples demandes de précisions (6) soit une contre proposition (ABF NL2)soit des observations critiques ou défavorables au projet( 14 ) note de trois pages de l' Association Agathe +un particulier.*

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

## **3.2 Avis des personnes publiques associées**

### **3.2.1 Avis des personnes publiques associées sur le PLU**

**-Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)**

Par lettre du 04/03/2019 Mme Catherine Richer, Déléguée Territoriale Occitanie de l'INAO estime après examen attentif du dossier que les projets de modifications n'ont pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées (La commune d'AGDE appartient à l'aire géographique de l'AOC Lucques du Languedoc », ainsi qu'aux aires de production des IGP Côtes de Thau », « Pays d'Hérault », « Pays d'Oc », « Terres du Midi ») et « Volailles du Languedoc » ) et donc L'INAO n a pas de remarque à formuler sur le projet de modification du PLU.

**-Premier Avis de l' Agence Régionale de Santé (ARS)**

Par lettre du 06/03/2019 Mme Patricia Castan-Mas Déléguée départementale Adjointe de l'Hérault rappelle que le rapport de présentation des modifications du PLU mentionne que l'ensemble de ces aménagements ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement mais souligne l'augmentation de l'urbanisation découlant des modifications envisagée dans la commune alimentée en eau potable par le Syndicat du Bas Languedoc (SBL) et demande de compléter le dossier par une **attestation du SBL justifiant que l'adéquation besoin /ressource en eau potable pour la population actuelle et future pourra bien être assurée.**

**Le commissaire enquêteur voudrait mentionner que M le Maire a rapidement obtenu deux éléments de réponse à cet avis de l'ARS (ci-dessous qu'il lui a fait parvenir )**

**- Avis du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Bas Languedoc (23/04/2019) Emis par Le Président M Alauzet et dont les principaux arguments justifiant cette adéquation sont les suivants :**

« le Syndicat dispose, à ce jour, d'une capacité de production d'eau potable de 140 460 m<sup>3</sup>/ Cette capacité de production de 140 460 m<sup>3</sup>/j est à comparer au besoin de jour de pointe constaté ces dernières années :92 487 m<sup>3</sup>/j en 2018 .Le syndicat dispose donc, en moyenne d'un potentiel de 45 500 m<sup>3</sup> /jour supplémentaires pour subvenir aux besoins supplémentaires pour les prochaines années...

De plus, le Syndicat mène depuis plusieurs années, une politique de diversification de ses ressources en eau. En mars 2019, la contractualisation avec la société BRL permet la mise à disposition pour le Syndicat d'un débit de 970 l/s d'eau brute issu du réseau Aqua Domitia et ce à compter du 1er juillet 2022.Avec ces nouveaux débits de livraison d'eau brute et après la réalisation des nouvelles usines de potabilisation, la capacité totale de production d'eau potable du Syndicat sera de 196 500 m<sup>3</sup>/ jour.

La mise à jour du Schéma directeur de production et d'adduction d'eau potable qui est en cours permettra de planifier et prioriser la mise en service des nouvelles ressources suivantes(...doublement de l'usine de potabilisation d'eau Georges DEBAILLE à Fabrègues, ...nouvelle usine de potabilisation à proximité de la station de pompage André Filliol à Florensac,... 2 nouveaux forages, sur le site des Pesquiers à Florensac.)

Au vu du planning de phasage présenté dans vos documents d'urbanisme, le syndicat au travers de son Schéma Directeur de Production et d'Adduction d'Eau Potable planifiera la réalisation des ouvrages et infrastructures nécessaires afin d'être en mesure d'alimenter votre commune pour un besoin de pointe de 40 000 m<sup>3</sup>/j jusqu'en 2020 et de 44 000 m<sup>3</sup>/j à l'horizon 2030. »

**Le commissaire enquêteur voudrait souligner l'importance de cette réponse qui justifie l'adéquation besoins /ressource en eau potable induite par l'augmentation démographique grâce à une politique de diversification des ressources et est indispensable à la municipalité dans tous ses projets d'urbanisation**

**Il a d'ailleurs consulté les travaux du SCOT actuellement en révision( volet Eau : comité syndical du 14/02/2019 ) et le PGRE de l'Hérault et pu constater l'importance de s'assurer de nouvelles ressources(barrage des Monts d'Orb, barrage du Salagou ,Acqua Domitia) pour espérer atteindre un relatif équilibre à l'horizon 2030.**

**Il rappelle les propositions de recommandations pour le futur DOO du SCOT en la matière : « Justifier la disponibilité des ressources en eau potable nécessaires pour toute demande d'urbanisation Rechercher la sécurisation de la ressource (nouvelles ressources, interconnexions, protection des zones d'alimentation potentielles complémentaires) »**

**En outre le CE constate l'engagement du SIAE BL de garantir « un rendement, sur les réseaux de distribution de l'ensemble de ses communes membres de 75%, ce qui est demandé par le SAGE de l'Hérault. »**

**Il rappelle enfin que les usages ne doivent pas être supérieurs à la ressource prélevable, c'est à dire à la ressource qui peut être utilisée sans remettre en cause le renouvellement, la qualité de cette même ressource et menacer sa pérennité propre. L'adéquation volume prélevé / volume prélevable garantit seule une gestion durable des ressources d'autant plus quand la ressource est prélevée à son maximum (sans volume de réserve) en période d'étiage (problématique du tourisme).**

**- Avis du service Assainissement (Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ) 23/04/2019**

*Emis par M Jean Martinez Vice Président Eau et Assainissement et que l'on peut résumer ainsi/*

« Sur les possibilités qu'offrent la station d'épuration de traiter les effluents à l'échéance du PLU :

La station d'épuration « POSIDONIA » a fait l'objet de travaux d'extension grâce à la mise en place d'une filière d'ultra filtration membranaire en 2013. A ce jour, la capacité des installations a été portée à 197 583 Equivalents Habitants (E.H.) avec un débit de pointe temps sec à 2600 m3 par heure.

Les résultats des années précédentes font apparaître une charge brute de pollution organique équivalente à 135 580 E.H. (semaine du 16 au 22 août 2018). En conséquence, le projet de modification, au terme des constructions, ne générera aucune incidence sur le système de traitement. »

**Le commissaire enquêteur a bien noté la capacité de la station d'épuration Posidonia à traiter les effluents futurs en fonction de la charge brute de pollution organique en période de pointe (été 2018) qui laisse apparaître une marge capacité de traitement relativement importante tout en regrettant de ne pas avoir d'éléments sur la qualité des rejets en mer et de leur incidence sur les zones protégées .**

**Enfin le commissaire enquêteur voudrait signaler que ces deux avis ont été annexés au dossier papier et sur le site internet de la modification du PLU .**

**-Deuxième Avis de l' Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 14/05/2019**

*signifiant que les réserves sur l'adéquation ressources / besoins en eau potable et sur la capacité d'assainissement des eaux usées ayant été levées elle émet **un avis favorable sur le dossier de modification du PLU.***

**Le commissaire enquêteur prendra en compte cet avis finalement favorable de l'ARS**

## **-Avis de SNCF Immobilier**

Par lettre du 12/03/2019 de Mme Pauline Guitton –chargée d’urbanisme informe la municipalité que le projet de modification du PLU n’appelle aucune remarque particulière de la part de SNCF Immobilier.

## **-Avis de l’Etat-major de Zone de Défense de Lyon (EMZD)**

*qui souligne toutefois un emplacement réservé ER25 concernant le chemin d’Agde au Mont St Loup prévoyant un élargissement de 11 m.*

## **-Avis Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine**

Par courrier en date du 5/05/2019 Mme Cathy Emma, Adjointe au chef de service et responsable du secteur est et des régions d’Agde à Pézenas de L’UDAP 34, émet deux observations sur le projet n°1 de modification du PLU :

### **-OAP Articulation entre le cœur et l’arrière du cap :**

*Elle regrette la démolition de l’ancien Palais des Congrès, ouvrage remarquable de Jean Le Couteur et estime inadaptée la hauteur de 30 mètres (R+9) sur un axe majeur et structurant et de plus au cœur de la station balnéaire majoritairement en R+4 .*

**Le commissaire enquêteur s’était lui-même posé la question mais finalement renvoie Mme Emma aux explications de la municipalité sur l’architecture novatrice ouverte , paysagère et l’environnement de ce projet .**

### **Modifications relatives au règlement écrit de la Zone NL2 :**

« 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 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités. »

*Elle rejette la formulation soulignée pour ce point du règlement car l’étude paysagère de la Planèze (agence Eskis) met en évidence l’enjeu d’organiser les volumes bâtis du centre équestre de manière à former un ensemble cohérent et compact.*

*Elle propose la formulation suivante : « I ’hébergement touristique tout en respectant les enjeux mis en évidence dans l’étude paysagère de la Planèze réalisée par l’agence de paysagistes Eskis et de I ’AVAP ainsi que les orientations et préconisations définies »*

**Le commissaire enquêteur avait lui même remarqué ce point et a bien noté cette contreproposition sur la rédaction du règlement de cette zone NL2 et l’a transmise dans son pv de synthèse. Il y reviendra ci -après car cette rédaction a fait aussi l’objet d’interrogations de la part de la DDTM (et de l’Association Agathe)**

## **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service d’Aménagement Territorial Ouest (SATO)**

Par courrier en date du 18 avril 2019 le Directeur Adjoint M Cédric Indjrdjian (affaire suivie par **M Jean –Jacques Gleizes**) émet son avis sur le projet de Modification N° 1

du PLU en joignant le compte rendu sur les résultats de la réunion préparatoire du 02/08/2019 et les prescriptions du SCOT concernant l'application de la loi littoral.

Cet avis souligne la non prise en compte de nombreuses remarques émises par la DDTM suite à la réunion du 20/08/2018 dans le projet de modification présenté à savoir :

-les dispositions concernant l'aménagement et la protection du littoral (LI2 1 - 1 à L 12 1-5 1 du code de l'urbanisme) n'ont pas été respectées

-la démonstration de la compatibilité et de la cohérence avec le PADD n'a pas été apportée en termes d'apport démographique notamment.

-l'adéquation besoins/ressources pour l'assainissement et l'eau potable n'a pas été justifiée.

Les modifications portent notamment sur des extensions de surfaces de plancher excessives (plusieurs milliers de mètres carrés), une résidence tourisme de 101 unités », une résidence senior de 96 unités , un bâtiment avec 5210 m2 d'espaces à vocation d'habitat, 3000m2 de ferme équestre et d'éco-lodges, Plusieurs projets auront un impact fort et irréversible sur le grand paysage agathois (bâtiment autorisé jusqu'à 30 m de haut). La prise en compte de cet impact n'a pas été suffisamment évaluée dans le dossier.

Il recommande donc de revoir la procédure de modification et de réduire significativement la portée des modifications tout en demandant de joindre ce courrier à l'enquête publique au cas où la municipalité déciderait de poursuivre cette procédure.

**L'ensemble des observations ressortant de l'examen de la modification n°1 du PLU est regroupé en annexe du courrier (7 pages) dont le CE va retranscrire les grandes lignes et mentionner les explications apportées par la Municipalité dans sa note en réponse du 29/04/2019 (12 pages).**

-Remarques sur le secteur de La P Lanèze et la modification du règlement qui en découle : remise en cause du projet équestre en Zone naturelle NL2, en discontinuité de l'urbanisation et dans les Espaces Proches du Rivage (non-conformité au PLU et à la loi littorale) dont la suppression est demandée .

**Réponse de M le Maire**

« Le PLU approuvé en 2016 identifie la zone NI2 comme une zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées concernant notamment un centre équestre. Cette destination est donc par conséquent déjà acquise dans son principe »

**Le commissaire enquêteur estime aussi que la DDTM ne peut remettre en question la Zone NL2 du PLU déjà approuvée en 2016 et les objectifs affichés à l'époque dont le centre équestre. Par ailleurs cette zone est en continuité directe avec la zone UP1 (Zone dédiée aux équipements publics) déjà largement aménagée avec des infrastructures sportives, touristiques, municipales (Cité de l'Eau : centre aquatique et Spa ,stade de rugby, services techniques )Il a pu le vérifier lors de sa visite des lieux. Enfin il s'agit d'une infrastructure en faveur de laquelle le public s'est largement prononcé.**

- l'emprise trop importante (3000m<sup>2</sup>) ainsi que la hauteur du manège (12m) de ce projet aura un impact paysager trop important (étranglement de la Zone verte et modification du règlement du SPR non souhaitable)

#### **Réponse de M le Maire (à la DDTM)**

« Le règlement actuel de la zone NI2 autorise [...] les logements de fonction et l'hébergement touristique (dans la limite de 12 logements, nécessairement dans le même corps de bâtiment) directement lié aux activités. [...]

Cette rédaction reste insuffisamment précise [...] aucune indication, notamment de surface, ne vient encadrer leur réalisation. Le projet de modification vise à pallier cette lacune en limitant, par une surface de plancher définie, les constructions.

Il introduit aussi la notion d'éco-lodges pour garantir les objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère et environnementale. [...]

Dans la mise en œuvre, il apparaît que, pour des raisons techniques liées à la spécificité d'un tel équipement, la hauteur nécessaire est de 12 mètres. [...] Cet élément [...] a été validé par l'architecte des bâtiments de France. »

#### **Mémoire en réponse de M le Maire (au pv de synthèse)**

« .. 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 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%) directement lié aux activités. »

**Le commissaire enquêteur prend bonne note des justifications de la Municipalité et de son engagement à modifier le projet de règlement dans le sens d'une répartition plus équilibrée.**

**Par ailleurs, après quelques interrogations et s'être penché sur la création et la gestion d'un centre équestre, il estime finalement que la surface de plancher définie de 3000m<sup>2</sup> n'est pas trop importante pour un projet de centre équestre complet (accueil, habitation, stalles, carrière, manège) et quelques éco-lodges.**

**Il rappelle aussi que le règlement du SPR pour l'Espace stratégique E17 (Les franges sud de la Planèze) du secteur 8 Les volcans de la Planèze précise qu'il faut « 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 » (Les autres infrastructures resteront à 4 m).**

**En outre il estime relative la surface de 3000 m<sup>2</sup> par rapport à la surface totale de la zone.**

**Surtout il souscrit pleinement à la volonté affichée par l'ABF Mme Cathy Emma d'étudier et de juger précisément sur tous ses aspects le projet de manège dans le cadre de son avis conforme lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. ( cf CLSPR)**

- suppression demandée de la discontinuité de l'ourlet boisé au sud du cœur de La Planèze (trame verte)

#### **Réponse de M le Maire**

« Le projet d'OAP vise à intégrer l'étude réalisée par le bureau d'étude ESKIS en mars 2017. Pour rappel, cette étude a été menée en étroite collaboration avec la DDTM34 et l'ABF

et ne prévoit pas d'ourlet boisé au Sud de la Planèze. »

**Le commissaire enquêteur prend note de cette explication.**

-remise en cause de l'OAP modifiée Entrée du Cap d'Agde :

- l'augmentation de 27 pour cent des surfaces construites et de 50 pour cent pour les logements ne semble pas en adéquation avec les objectifs du PADD en termes de croissance démographique et la procédure de modification ne semble donc pas justifiée.

**Réponse de M le Maire**

La modification du Plu ne prévoit une augmentation que de 49 **logements touristiques** soit 1074 logements au lieu de 1025 logements sur la production totale de logements touristiques prévus au PLU, soit une **augmentation de 4,8% du nombre total de logements touristiques prévus**. **Il apparaît donc que cette augmentation reste mineure et acceptable à l'échelle du PLU et du projet, et cohérente avec la vocation touristique de l'opération affichée dans l'OAP et le PADD du PLU.[...]**

Concernant **l'aspect résidentiel**, à l'échelle de la commune, la modification du PLU prévoit une **augmentation de 96 logements permanents soit moins de 4% du nombre de la production de logements permanents prévus au PLU** ou 0,2% du nombre total de logements prévus à échéance du PLU sur la commune. La modification du PLU ne prévoit donc une augmentation que de **144 personnes en plus** (1.5 habitant /logement ) dans les projections de population permanente sur la commune, soit **2,3% de l'augmentation de population affichée au PLU**. **Il apparaît donc que... l'économie générale du PADD n'est pas bouleversée. [...]**

Le projet de modification n'augmente pas les hauteurs prévues ; il diminue le nombre de lots... La surface de plancher développée n'augmente que de 27 %. Ce projet reste dans l'esprit de l'OAP initiale inscrite au PLU et le projet de modification ne fait que s'adapter aux réalités opérationnelles.

**Le commissaire enquêteur estime tout d'abord que l'augmentation en termes de logements touristiques, et de logements permanents n'est que l'adaptation d'une d'OAP déjà très conséquente dans le PLU approuvé et qui correspond bien à une réalité opérationnelle .**

**Cette OAP a suivi les procédures suivantes DCM du 12 avril 2017 après appel à projet , choix de Kaufman Broad Thésis ,Wilmotte et associés pour deux macro lots - DCM du 19 dec 2017 déclassement du domaine public après enquête publique pour vente définitive et DCM du 17 avril 2018 prévoyant l'achat de la tranche 1.)**

**Le commissaire enquêteur considère ensuite que l'augmentation de 49 logements touristiques et 96 unités en résidence seniors (logements permanents) reste acceptable au vu des pourcentages présentés par la municipalité par rapport aux objectifs démographiques(respectivement 4.8%et 4%).et que celle de 144 résidents permanents en plus (représentant 2,3% de l'augmentation de population affichée au PLU )ne semblent donc pas bouleverser l'économie générale du PADD.**

**Il souhaite enfin mentionner l'objectif 3 du PADD page 32 où les enjeux démographiques et touristiques particuliers à cette station littorale sont présentés et assumés très clairement :**

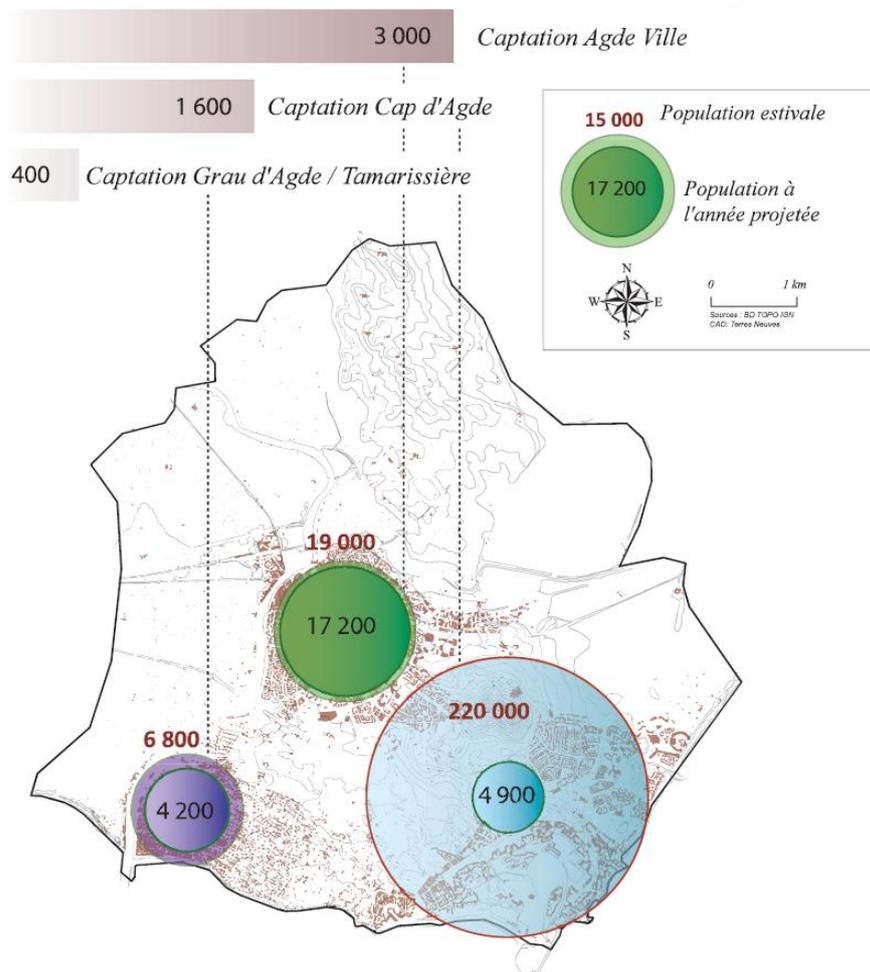
**- ci-dessous Répartition de la croissance démographique communale souhaitée et graphique très explicite :**

Les perspectives de croissance communale mettent par ailleurs en exergue la différenciation entre l'accueil résidentiel et touristique. En effet, le potentiel de développement du Cap d'Agde ne doit pas favoriser une résidentialisation progressive de la station qui doit conserver une dominante touristique dans la composition de son parc résidentiel. La station compte en effet près de 220 000 habitants en période estivale ; 70% de l'accueil de cette population est assuré par le parc de résidence secondaires.

Avec un rapport actuel résidences secondaires / résidences principales égal à 90% / 10% les élus souhaitent fixer une limite maximale à 15% quant à la part de résidences principales dans le parc résidentiel du Cap d'Agde.

Objectifs communaux

5 000



**Il souhaite rappeler enfin l'Objectif n°5 de ce même PADD :** « Agde, destination touristique leader : p 65 5.6 Le Cap d'Agde : une évolution d'ensemble pour une destination d'excellence en Méditerranée »

-l'adéquation besoins/ressources en eau potable et en assainissement n'est pas démontrée.

**Réponse de M le Maire**

« En ce qui concerne l'adéquation besoin/ressources en eau potable, il ressort notamment de [l'avis du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des Communes du Bas Languedoc en date du 23 avril 2019](#) que :

- le besoin de jour de pointe constaté en 2018, 2017 et 2016 est respectivement de 92 487 m<sup>3</sup>/j, 95 575 m<sup>3</sup>/j et 96 677 m<sup>3</sup>/j,
- la capacité de production est actuellement de 140 460 m<sup>3</sup>/j,
- la capacité de production sera de 196 500 m<sup>3</sup>/j à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

La ressource en eau potable permet par conséquent de couvrir les besoins nouveaux potentiellement générés par la présente modification du PLU.

En ce qui concerne l'adéquation besoin/ressource en assainissement, il ressort de la [lettre de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée \(CAHM\) en date du 23 avril 2019](#) que :

- la station d'épuration « POSIDONIA » a fait l'objet de travaux d'extension avec la mise en place d'une filière d'ultrafiltration membranaire en 2013,
- la capacité des installations a été portée à 197 583 Equivalents Habitants(E.H.) avec un débit de pointe temps sec à 2600 m<sup>3</sup>/heure,
- les résultats des années précédentes font apparaître une charge brute de pollution organique équivalente à 135 580 E.H. (semaine du 16 au 22 août 2018).

Le système de traitement actuel permet par conséquent de couvrir les besoins nouveaux potentiellement générés par la présente modification du PLU ».

**Le commissaire enquêteur renvoie aux deux avis présentés plus haut ( avis du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Bas Languedoc et Avis du service Assainissement de la CAHM du 23/04/2019 transmis et à l'ARS et à la DDTM )qu'il prendra bien évidemment en compte ( cf analyse plus haut ).**

**Remise en cause de la création de l'OAP:Articulation entre le cœur et l' arrière du Cap**

- construction de 5210 m<sup>2</sup> de surface habitable, avec une hauteur maximale de 30m ( sur le site de l'ancien palais des congrès)compatibilité démographique avec le PADD non démontrée et impact paysager trop important en terme de porosité visuelle (objectif 5 du PADD) ;adéquation des besoins/ressources eau potable et assainissement non démontrée(cf § ci-dessus)

**Réponse de M le Maire**

« Le projet s'inscrit dans un contexte urbain où sont autorisés, dans le PLU approuvé en 2016, des bâtiments d'une hauteur de 20 à 34 mètres NGF. En effet, au Nord du projet les zones UB2 17, UB2 18 et UB2 20 autorisent respectivement des hauteurs de 25 mètres NGF, 26 mètres NGF et 28 mètres NGF. Au Sud du projet, les zones UB2 12, UB2 14 et UB2 24 autorisent respectivement des hauteurs de 20 mètres NGF, 22 mètres NGF et 34 mètres NGF. [La hauteur proposée de 30 mètres, qui ne concerne que la zone du projet, n'est donc pas incompatible avec son environnement proche.\[...\]](#)

Le projet développé conformément aux règles définies dans la présente modification renforcera [l'aspect paysager en continuité des parkings arborés](#). Ce projet ...assurera un traitement paysager très qualitatif en rez-de-chaussée ainsi [qu'une transparence fonctionnelle et visuelle en raison de sa conception sur pilotis](#).

Aussi, il est proposé [d'ajouter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation\(OAP\) \(p. 119\) à la suite de « Aménager une continuité verte, en cohérence avec les voies attenantes » le point suivant : « Assurer une porosité visuelle et fonctionnelle \[...\]](#)

la restructuration du site couvert par cette OAP est prévue en lieu et place des bâtiments existants ; cela pourra être précisé dans l'OAP. Par ailleurs, les 7 400 m<sup>2</sup> (et non 5 210 m<sup>2</sup>) de surface de plancher projetés représenteraient :

- Environ 700 m<sup>2</sup> pour des **locaux associatifs**,
- Environ 6 700 m<sup>2</sup> pour des logements soit environ **100 logements**.

Ces 100 logements touristiques projetés, représenteraient à l'échelle du PLU moins de 10% de la production de logements touristiques affichée au PLU. Cumulée avec l'opération de l'entrée du Cap d'Agde, la modification ne prévoit une augmentation que de 14% de cette production de logements touristiques affichée au PLU ; l'économie générale du PADD n'est pas bouleversée et les projets restent cohérents avec la vocation touristique de la station littorale affirmée au PLU.»

***Le commissaire enquêteur a bien noté qu'il d'agit d'un réinvestissement urbain et de la reconversion ambitieuse sur une emprise communale de bâtiments assez vétustes (l'ancien Palais des Congrès et services publics attenants) qui n'ont plus d'utilité. Le projet d'Ideom ( cf DCM du 26/11/2019) assez moderne et de qualité en continuité directe avec les projets du cœur de station semble garantir cette requalification.***

***Les objectifs, rappelés dans le cahier des charges de l'appel à projet (renouveau de l'image de l'entrée du Cap d'Agde, montée en gamme, rayonnement et le développement économique de la station) ont bien été pris en compte.***

***Le CE estime tout à fait recevables les éléments d'explications présentés sur la hauteur de 30 m, la conception novatrice, paysagère et sur pilotis du rez de chaussée et l'intérêt économique et associatif du projet. Il approuve l'engagement écrit de la municipalité d'ajouter un point sur la porosité visuelle. (cf mémoire en réponse au pv de synthèse)***

***En conclusion il considère comme acceptable l'augmentation de 14% de logements touristiques sur deux OAP cumulées et estime qu'elle ne remet pas en cause les objectifs démographiques du PADD (cf plus haut objectif 3 p 32) et considère sur ce point la procédure de modification comme pertinente et bien fondée.***

***.-Remise en cause de la modification de délimitation de la zone NT1 relative au camping « Les sables d'Or »***

*-camping situé (EPR), et pour partie en zone rouge naturelle RN du PPRI*

*-au centre et au nord du projet possible mais le rapport de présentation n'apporte ni justifications, ni motivations.*

*-au sud bande des 100m identifiée au SCOT aucune constructibilité*

#### **Réponse de M le Maire**

A l'ouest, les propriétaires des parcelles MO n° 0240 et 0242 ...souhaitent réorganiser leur camping en aérant les emplacements et en créant une voirie périphérique... le reste des cheminements seraient piétons.[...]Au nord, le PLU actuel prévoit un ER n°86 pour la réalisation d'une voirie coupant le camping en deux au niveau des parcelles n°0060 et 0212. Or, réaliser une aire de retournement à l'ouest de la parcelle n°0060 et ne pas traverser le camping est plus opportun. L'ER n°86 a donc été modifié La parcelle MN n°0060 actuellement en zone UD4 est enclavée dans la zone Nt1 au nord, au sud et à l'est. La classer en zone Nt1 permettrait d'éviter d'éventuels conflits de voisinage.

Dans le POS effectif de 1993 jusqu'au PLU de février 2016, la partie sud du camping incluant l'intégralité des parcelles cadastrées section MP n°0027, 0028, 0029, 0031 et 0295 et une partie de la parcelle cadastrée section MP n°0285 était classée en zone 5NAa dont la vocation était de "recevoir toutes les occupations du sol liées au camping...". Lors de la transformation du POS en PLU, une erreur matérielle dans le tracé du camping en sa partie sud est apparue. Le SCOT approuvé en 2013 aurait également dû prendre en considération l'ancien zonage du POS.

**Le commissaire enquêteur confirme que, pour la partie sud, il s'agit de corriger une erreur de retranscription des plans lors de la transformation du POS en PLU ,que ces parcelles sont concernées par des zones rouges du PPRI et par la bande littorale des 100 mètres et surtout qu' aucune constructibilité ne pourra être prévue ( rapport de présentation des motifs p30). Pour les autres modifications il considère come valables les explications les justifiant (aération et création d'un voie périphérique, parcelle enclavée suite à la modification de l'ER n°86 -voirie transformée en point de retournement. )**

**Remise en cause des modifications de délimitation de la zone NT1 relatives aux campings « Mer et Soleil »et « La Mer » car situés en dehors des « agglomérations-villages » définies par le SCOT, et dans les EPR aucune extension même administrative.**

#### **Réponse de M le Maire**

« Il convient de rappeler que le Code de l'urbanisme prévoit bien que l'application de la loi littoral si elle est appréhendée par le SCOT à l'échelle macro, elle reste à être délimitée précisément par les Plans Locaux d'Urbanisme (articles L.121-8 et suivants).En l'occurrence, le PLU d'Agde a déjà présenté dans son rapport de présentation un argumentaire précis relatif au caractère urbanisé de la zone AUh4 (cf. p.14 et 15 du rapport de justification des choix) ; les cartes mêmes du DDALL identifiaient déjà un certain nombre d'espaces urbanisés dans ce secteur intermédiaire entre le Cap et le Grau d'Agde. [...]le SCOT du Biterrois est un document en cours de révision. Cette procédure a déjà fait clairement apparaître, lors de la phase de diagnostic en 2015, que cette zone est comprise dans l'enveloppe urbaine existante. Dès lors, il apparaît préjudiciable, voire contreproductif, d'interdire toute modification du zonage dont l'objet n'est pas une extension de la capacité du camping. »

**Le CE tient à rappeler l'OAP du secteur de transition entre le Grau et le Cap (p 80 OAP 2016) qui s'étend sur 52,4 hectares dont 41,4 hectares font l'objet de parcelles déjà urbanisées et correspond à la Zone AU h4 ( à vocation résidentielle majoritaire, dont une partie englobée par un camping zoné en Nt1 de 3,4 ha) du PLU approuvé en 2016**

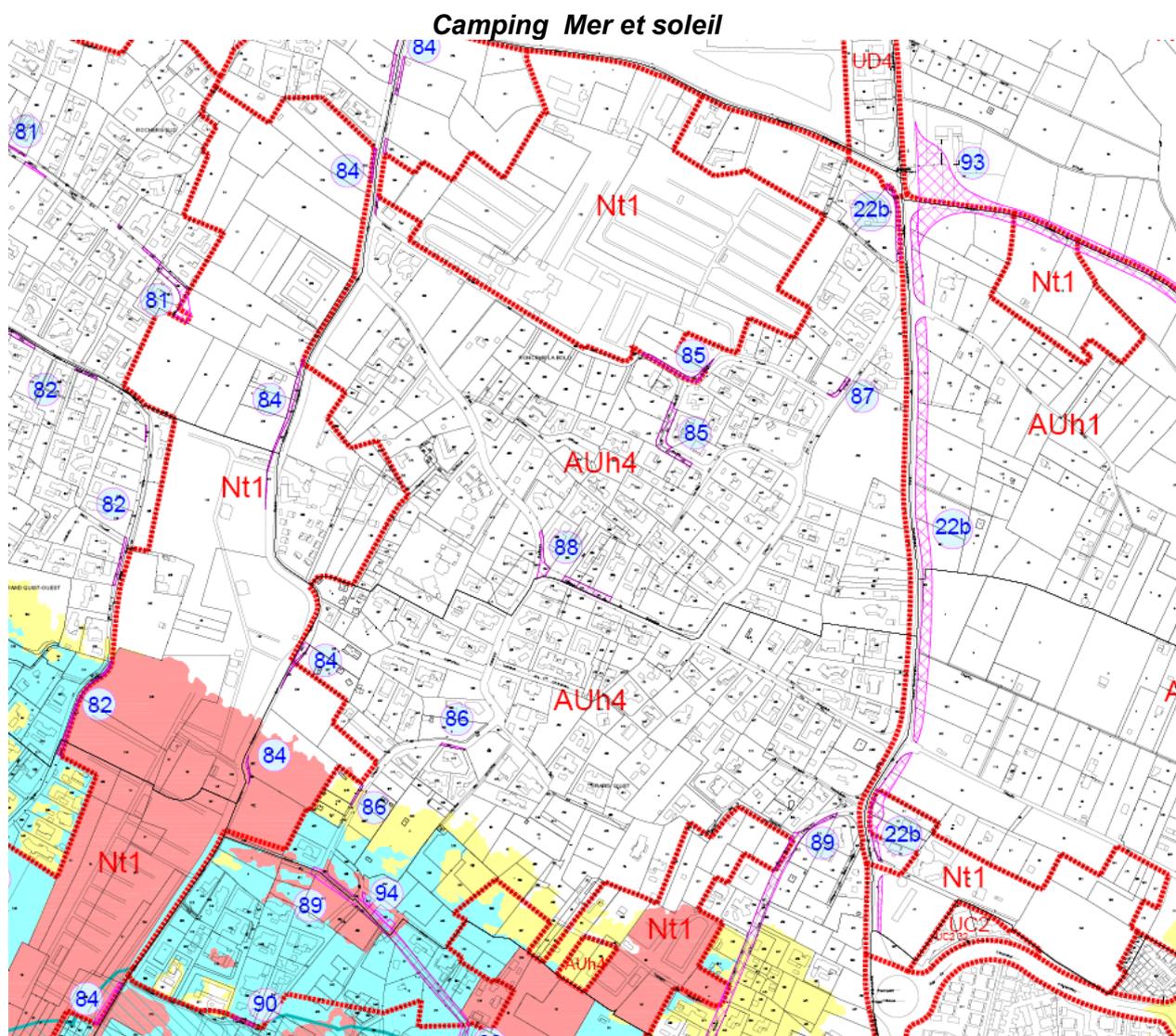
**.Lors de sa visite des lieux de la zone il a pu se rendre compte de son caractère urbanisé (mais aussi cabanisé )et noté la présence d' un certain nombre de permis de construire en cours. Par ailleurs il a pu consulter les plans du Document Départemental d'Application de la Loi Littoral de l'Hérault où le secteur apparaît urbanisé.**

**Enfinement il souscrit pleinement aux explications de la Municipalité justifiant les modifications annoncées par le rapport de présentation des motifs :**

**-Camping Mer et soleil (Parcelle 284 créer un accès, parcelles 11, 451 et 550, en enclave à l'ouest et sud du camping, intégrées en zone Nt1) Aucune de ces parcelles n'est concernée par une zone du PPRI ou n'est incluse dans la bande littorale de 100 mètres.**

**-Camping La Mer : extension sur les parcelles MS-438, 497 et 500( en compensation de l'installation d'un poste de refoulement )et sur les parcelles MR-26 et 144 (régularisation d'une occupation en cours) il ne s'agit pas d'étendre la capacité du camping car une partie de ces extensions est en zone bleue du PPRI.**

**.Il souhaite aussi montrer un extrait du plan de la zone où sont situés les campings concernés par la modification. Les campings sont bien en continuité d'une zone urbanisée. Tous les éléments cités ci-dessus semblent bien infirmer les affirmations de la DDTM sur le non respect de la loi Littoral par la Municipalité.**



**Les Sables d'or**

**La Mer**

**Le Rochelongue**

Modification de délimitation de la zone NT1 relative au camping « Le Rochelongue ».

- à corriger car la parcelle MV195 a été incluse par erreur dans le Zonage NT1 au lieu de UC2

**Réponse de M le Maire**

« La parcelle cadastrée section MV n°0195 a été divisée en deux nouvelles parcelles MV n°0209 et 0210. La parcelle MV n°0210 occupée par la résidence El Patio n'a pas vocation à changer de zone et restera donc en UC2. En revanche, la parcelle cadastrée section MV n°0209 (délaisé de voirie) a été cédée au propriétaire du camping. Eu égard à sa forme allongée et à sa position en bordure de voirie, le propriétaire du camping [veut] créer une zone tampon végétalisée. »

**Le commissaire enquêteur considère que l'objectif annoncé est tout à fait recevable.**

Remise en cause de la modification de délimitation de la zone NT1 relative au camping « Les Fleurs Bleues »

-existence d'un contentieux, en dehors des « agglomérations-villages », à l'intérieur du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) des Verdisses, et dans une zone rouge naturelle Rn du PPRi.

### **Réponse de M le Maire**

« Le projet de modification du PLU sera [reporté à une procédure ultérieure] »

**Le CE estime positive la prise en compte des remarques de la DDTM par la Municipalité qui diffère son projet à la prochaine révision du document d'urbanisme sur les conseils de la DDTM. (cf mémoire en réponse au pv de synthèse).**

### Modification de délimitation de la zone UD3

-règlement graphique et règlement écrit peu clair et complexe d'application en ce qui concerne les commerces

### **Réponse de M le Maire**

« ...Issues d'une étude sur les artères urbaines finalisée en janvier 2018 par VIATERRA, la rédaction et la traduction graphique ont été déterminées suite à une concertation entre le bureau d'étude et les agents instructeurs du service urbanisme de la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) de façon à prévenir toute ambiguïté... »

### Modification de délimitation de la zone UD2.

-Pour les parcelles relocalisées en Zone UD1a le passage de 15 à 9 m de hauteur doit être mieux justifié dans le règlement écrit.

### **Réponse de M le Maire**

« ...il est proposé d'ajouter 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, et de prévenir toute difficulté, notamment de vues, qui aurait pu être générée par la proximité d'une construction d'une hauteur de 15 mètres. »

**Le CE estime positive la prise en compte des remarques de la DDTM par la Municipalité qui s'est engagée à rajouter dans le règlement écrit une justification tout à fait pertinente. ( cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

### Modification de délimitation de la zone UD4

- Pour les parcelles relocalisées en zones UD6a et UD6b la délimitation entre les sous-secteurs doit être plus claire

- une hauteur chiffrée doit être privilégiée dans la zone UD6b

### **Réponse de M le Maire**

Il est proposé de modifier le projet de règlement (p. 56) de la manière suivante : « La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. »

**Le CE estime positive la prise en compte des remarques de la DDTM par la Municipalité qui s'est engagée à rajouter dans le règlement écrit une hauteur chiffrée.( cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

**Par contre il confirme la difficulté de voir clairement la délimitation des deux sous-secteurs UD6a et UD6b sur des plans qu'il faudrait rendre plus lisibles.**

### Réalisation d'un sous-zonage dans le Zone UD5

- la diminution de la hauteur maximale autorisée dans le nouveau sous secteur UD5 a, passant de 9 à 7,5m doit être mieux justifiée

### **Réponse de M le Maire**

Il est proposé d'ajouter 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. »

**Le CE rappelle que dans le PLU la hauteur était passée de 12 à 9 m (sur les conseils de l'ABF) pour le secteur UD 5 concerné par le secteur N° 9 du SPR (secteur de la Conque) . Il prend note de la bonne volonté de la Municipalité qui s'est engagée à rajouter, dans le rapport de présentation des motifs, une justification argumentée dont il approuve la prise en compte de l'impact visuel pour une zone à forts enjeux paysagers .( cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

### **Remise en cause de la modification d'une délimitation de la zone As3.**

- réduction d'une Zone Agricole

### **Réponse de M le Maire**

« Il convient de souligner que la zone A du PLU et la zone As relèvent, toutes deux, du titre IV du PLU d'Agde, relatif aux dispositions applicables aux zones agricoles. Par conséquent, l'objet de la modification n'est pas de diminuer une zone agricole mais bien de modifier la/les destination(s) et la/les sous-destination(s), définies notamment aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme ...»

**Le CE rappelle que cette dénomination avait été proposée par la DDTM dans son avis de synthèse du 22/09/2015 lors de l'élaboration du PLU et a été reprise et approuvée depuis dans le PLU.**

« Les zones As autorisent le stockage et le stationnement. Nous vous demandons de préciser les zones qui seront réservées au stationnement et celles qui seront réservées au stockage et leur nature (véhicules, bateaux,...). Cette identification peut se faire simplement par un chiffre (exemple AS1, AS2). »

**De plus le CE a constaté lors de sa visite des lieux n°3 que cette zone n'avait aucune activité agricole (karting, forains, stockage de bateaux, présence de gens du voyage et de nombreuses caravanes). Au vu des arguments proposés il considère donc cette modification comme légitime car ne réduisant pas une zone agricole. Par ailleurs cette zone avait été approuvée dans le PLU de 2016.**

**En conséquence il considère l'argumentation de la municipalité comme recevable**

### **Correction d'une limite de la Zone AP2**

Le délaissé doit être classé en Ner.

### **Réponse de M le Maire**

« Le projet de modification du PLU sera revu pour prendre en compte cette remarque »

**Le CE prend note de la bonne volonté de la Municipalité qui suivra les recommandations de de la DDTM : classement en Ner .( cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

### **Modifications relatives aux emplacements réservés**

-aucune explicitation et diminution des ER consacrés aux logements sociaux **Réponse de M le Maire**

« En ce qui concerne les logements sociaux, les ER proposés augmentent les opérations de production de logements sociaux puisque l'ER numéro 5 – parking Mirabeau / Rue des

Barrys - est modifié pour rajouter cette notion. L'ER numéro 15 – route de Sète – prévoit dans le PLU approuvé en 2016 une surface de 4 640 m<sup>2</sup>. Il est proposé de réduire cette surface, à l'occasion de la modification du PLU, pour tenir compte de la réalisation d'une partie de cette opération avec la livraison d'un ensemble immobilier et ne faire apparaître que la surface restant à produire. »

**Le commissaire enquêteur considère que l'explicitation proposée répond aux interrogations de la DDTM sur les logements sociaux mais regrette que l'augmentation importante des surfaces dans les multiples ER n'ait aucune justification ce qui ne lui permet pas d'avoir un avis motivé.**

**Modifications relatives au règlement écrit** (remarques supplémentaires)

« La modification concernant la « réécriture de la formulation relative à l'impossibilité technique de réaliser le nombre de stationnement nécessaire » doit être retirée pour toutes les zones. Cependant, pour les secteurs du centre ancien, type UA et UB, les règles concernant les stationnements peuvent être adaptées »

**Réponse de M le Maire** « Le projet de modification du PLU propose une rédaction inspirée de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme... »

**Le CE prend acte de la rédaction choisie par la Municipalité. (cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

**-la diminution des jardins privatifs. de 15 % au maximum à 25 % doit être mieux justifiée.**

**Réponse de M le Maire**

« [il s'agit de ]répondre à une demande relativement forte de la part des propriétaires et qui a pu être constatée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. »

**Le CE ne peut que regretter une justification trop générale du Maître d'ouvrage Il aurait souhaité connaître les objectifs exacts de cette demande pour pouvoir porter un jugement .En outre il s'agit d'une imperméabilisation des sols supplémentaire: il laisse aux services de l'état le soin de trancher sur ce point.**

-« p31, concernant les accès « En est exclu l'ensemble des zones et secteurs du Cap d'Agde ». Le règlement doit identifier clairement les zones et secteurs. »

**Réponse de M le Maire**

Il est proposé de remplacer cette formulation par « 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 ».

**Le CE prend acte de cet ajout qui répond parfaitement à l'interrogation de la DDTM. (cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

-« 44-46, la règle sur les commerces paraît difficile à mettre en œuvre » cf plus haut Zone UD3

**Réponse de M le Maire** Cf. paragraphe I.

« p73 la formule « parc de loisir » ainsi que la formule « des équipements de plage, sportifs, sanitaires ,installations de jeux et attractions » ne doivent pas être rajoutée pour l'ensemble des zones UP ». car ces activités ne relèvent pas d'un équipement public .

**Réponse de M le Maire**

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

**Le CE estime positive la prise en compte des remarques de la DDTM par la Municipalité qui diffère son projet à la prochaine révision du document d'urbanisme sur les conseils de la DDTM. (cf mémoire en réponse au pv de synthèse)**

p 157 la partie rajoutée « et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000m2 de surfaces de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités » doit être supprimée, car trop imprécise et trop permissive » **cf plus haut La Planèze.**

### **Nouvel avis en réponse de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

En réponse à Lettre de Monsieur le Maire et à la Note de 12 pages sur le 1er l'avis de la DDTM en date du 26/04/2019, **M Xavier Eudes**, directeur adjoint de la DDTM, signale personnellement qu'il prend en compte la volonté de la municipalité de poursuivre l'aménagement et la modernisation de la station du Cap d'Agde.

Il note ensuite que la municipalité apporte des réponses adaptées sur les modifications concernant l'entrée du Cap d'Agde et la requalification du secteur de l'ancien palais des congrès.

Il souligne les précisions apportées pour le secteur de la Planèze et les justifications concernant les interrogations sur les campings ainsi que pour l'adéquation besoins/ressources pour les volets eau potable et assainissement ( par courriers séparés pour ce dernier élément). Ces éléments de justification sont intégrés dans le dossier à la DDTM .

Il invite enfin la municipalité à transmettre ces éléments au commissaire-enquêteur afin de respecter l'information du public et de recueillir le cas échéant ses observations.

**Le commissaire enquêteur a bien noté la prise en compte plus « favorable » du Directeur Adjoint de la DDTM**

**-de la volonté de la municipalité de poursuivre l'aménagement et la modernisation de la station du Cap d'Agde,**

**- des réponses adaptées pour l'OAP modifiée Entrée du Cap d'Agde et l'OAP secteur de l'ancien Palais des congrès,**

**-des précisions apportées pour le secteur de la Planèze**

**-des justifications concernant les campings**

**-de l'adéquation besoins/ressources pour les volets eau potable et assainissement**

**Ce dernier point étant fondamental pour le commissaire enquêteur.**

### **Avis Conseil Départemental de l'Hérault sur le PLU**

Par courrier en date du 15 /05/ 2019 pour le président et par délégation Mme Didar Gélas Directrice du Pôle des Solidarités Territoriales (affaire suivie par M Romain Pujos ) émet son avis sur le projet de Modification N° 1 du PLU.

Après avoir présenté les différents points et objectifs de ce projet de modification elle rappelle que le projet de l'OAP Les Champs Blancs situé à proximité de la RD612 ( voie expresse ) respecte bien l'interdiction de construire sur la bande des 100m de part et

*d'autre de cet axe routier et rappelle que tout accès direct sur cette voie expresse doit faire l'objet d'une consultation et recevoir l'accord du département .*

*Elle souligne ensuite que la création de l' OAP La Planèze qui vise à retranscrire une étude paysagère en mettant en place des prescriptions paysagères détaillées est une excellente initiative.*

*Elle demande enfin une rectification des plans et de la liste des emplacements réservés pour l'ER N° 18 - bd du St Christ qui a été déclassé et ne concerne plus le département.*

*Elle rappelle ensuite à titre de recommandation la problématique liée à la classification en zone U (Zone UC1 et UEt ) d'un secteur de la partie nord du Périmètre Agricole et Naturel Périurbain (PAEN) des Verdisses, institué par délibération du Département en date du 16/12/2013 (ce qui est contraire au code de l'urbanisme ) et le courrier du 9 avril 2018, signé par Monsieur Vincent Gaudy, Vice-président du Conseil départemental délégué au logement social et à la politique foncière qui recommande de restituer un classement A ou N.*

*« ..il convient de restituer un zonage conforme aux dispositions légales du CU dans le périmètre du PAEN, afin de permettre à nouveau l'exercice d'un droit de préemption correspondant. Il s'agit d'empêcher tout risque de contentieux pour cause de cumul des usages (U/ N ou A) au document d'urbanisme. »*

*En conclusion elle émet un **avis favorable** sur ce projet de modification N°1 du PLU de la commune d'Agde sous réserve de la prise en compte des observations du département dans le cadre de ses compétences.*

#### **Mémoire en réponse de M le Maire (au pv de synthèse)**

*« 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 la gare d'Agde. »*

***Le CE prend bonne note de l'engagement de la Municipalité à rectifier les plans et la liste des emplacements réservés pour l'ER N° 18 - bd du St Christ .Il prendra en compte l'avis favorable du département qui souligne que l'OAP paysagère de la Planèze est une excellente initiative.***

### **3.2.2 Avis des personnes publiques associées sur le SPR**

#### **Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service d'Aménagement Territorial Ouest (SATO)**

*Le commissaire enquêteur voudrait mentionner le seul point qui a soulevé des objections de la DDTM dans son premier avis :*

***Modifier la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze"** ' hauteur à 12.m pour le manège du futur centre équestre La DDTM souligne que la hauteur du manège (12m )de ce projet aura un impact paysager trop important (étrangement de la Zone verte et modification du règlement du SPR non souhaitable .)*

*Il tient à rappeler la réponse de M le Maire « Dans la mise en œuvre, il apparaît que, pour des raisons techniques liées à la spécificité d'un tel équipement, la hauteur nécessaire est de 12 mètres ».*

*Le commissaire enquêteur rappelle que le règlement du SPR pour l'Espace stratégique E17(Les franges sud de la Planèze) du secteur 8 Les volcans de la Planèze précise qu'il faut « 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 »(Les autres infrastructures resteront à 4 m).*

*Après réflexion le CE estime la justification de la hauteur tout à fait légitime surtout si on la compare aux infrastructures de la Zone UP1 au sud en particulier à la hauteur de la Cité de l'eau. . Enfin il s'agit il s'agit de promouvoir une activité en faveur de laquelle le public s'est largement prononcé.*

## **16/5/2019 Réunion de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable**

### **Procès-verbal**

**Présents** : Mme Cathy EMMA, Architecte des Bâtiments de France, UDAP 34 Mme Dita GUILHEM, Co-Présidente de l'ADENA M. Sébastien FREY, 1er Adjoint d'Agde ,Mme Yvonne KELLER, 5ième Adjointe d'Agde chargée de la Culture Adjointe d'Agde chargée du Patrimoine, Mme Géraldine KERVELLA, Conseillère Municipale d'Agde ,M. Christophe BOURDEL, DGS Mairie d'Agde et CAHM, M. Denis MILLET, CAHM ,Mme Flore PASQUET, CAHM, M. Didier SAIGNES, Mairie d'Agde, M. Axel CANTON, Mairie d'Agde ,M Ewald LACROIX, Mairie d'Agde .

### **Présentation des modifications proposées sur le SPR d'Agde et remarques validées**

**- extension de l'espace stratégique E12 à une partie de la rue Paul Isoir sur le front de mer du Grau d'Agde** : la CLSPR valide une modification du règlement pour bien intégrer les deux parcelles en extrémité de la rue Paul Isoir en front de mer (référence à la rue Lambert Maurel et au Passage du front de mer) +une autre rectification: « les constructions devront respecter une implantation à l'alignement des voies avec un passage public dans la continuité des arcades et du bâti adjacent ».( plus de référence à la hauteur de 3.50m)

**- la réduction du périmètre du secteur 2a "Faubourg vigneron" entre la rue du Mont-Saint-Loup, la rue de Chateaudun et l'avenue du 11 novembre 1918 est abandonnée** (nécessité de réunir la Commission Nationale du SPR).

**-modification de la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" :**

« Mme EMMA : fait part de son appréhension sur une éventuelle importante volumétrie d'un manège dont la hauteur à 12 mètres serait couplée à une grande emprise au sol. Dans le cadre de son avis conforme lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, le projet de manège sera précisément étudié et jugé sur tous ses aspects. »

*Sur l'opportunité de supprimer les toitures végétalisées il a été répondu que les toitures à deux pans sont peu adaptées techniquement et que cela compromettrait la faisabilité du projet.*

**-adaptation de la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze"**

*Cette adaptation entrainerait une densification trop importante, la CLSPR valide son retrait du projet de modification. ( cf plus bas deuxième modification Mémoire en réponse au PV de Synthèse)*

- **création d'un nouvel espace stratégique sur l'îlot Brescou dans le secteur 2a "Faubourg vigneron :**

- la CLSPR valide le retrait du projet de modification de la séquence à conserver identifiée dans les plans du SPR au niveau de la rue Jean-Jacques Rousseau afin d'avoir plus de souplesse.

**-modification du périmètre de certains espaces stratégiques du secteur 1 "Centre ancien" :**

**Concernant l'îlot E3 :**

L'ABF précise que l'extension du périmètre de cet espace stratégique incluant le bâti accolé à la maison du Chapitre ainsi que sa cour n'induit pas forcément la possibilité de démolir ce bâti.

**Concernant l'îlot E4**

La CLSPR valide son changement de dénomination (l'îlot des Halles devient **îlot Saint André**) et l'intégration dans le périmètre de cet espace stratégique de l'espace public situé entre la rue Hoche et l'entrée de l'église Saint-André avec plans à l'appui.

**Concernant l'îlot E5**

La CLSPR valide la réduction du périmètre (abandon de l'appendice sud) et la suppression p25 du règlement de la phrase suivante « Une construction nouvelle d'expression contemporaine pourrait ainsi être adossée aux pignons et former un nouveau front bâti le long de la rue ».

**Concernant l'îlot E7**

La CLSPR valide le remplacement p25 de « le projet » par « le ou les projet(s) » car la collectivité ne maîtrise pas tout le foncier.

**Concernant l'identification des bâtiments du petit et grand clavelet comme "édifices à conserver":**

Les bâtiments en dehors du périmètre du SPR ne peuvent pas être identifiés. Cette modification sera supprimée et plans du SPR corrigés à la suite de l'enquête publique.

**Concernant un point supplémentaire : E 14 Criée d'Agde ( cf plus haut)**

Informée par l'ABF et M Millet d'un projet de restructuration de la criée d'Agde par le Conseil Départemental de l'Hérault la CLSPR valide une extension de l'espace stratégique E14 à la parcelle cadastrée MA-326, propriété du département, afin de permettre un projet d'ensemble. (cf plus haut) à condition que le CD34 en fasse la demande écrite au CE à temps.

**En conclusions les membres de la CLSPR donnent un avis favorable au projet de modification du SPR sous réserve des remarques susvisées.**

**Mémoire en réponse de M le Maire E14 Criée**

« 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. »

**Mémoire en réponse de M le Maire hauteur maximale E15**

« Lors de 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***".

***Le commissaire enquêteur relève l'avis favorable de la CLSPR et l'ensemble des points modifiés et validés ci-dessus.***

***Néanmoins, sur l'ES 15, il s'étonne un peu du changement effectué (mémoire en réponse ci-dessus) après la commission qui n'harmonise pas les deux hauteurs d'une part et qui donne la priorité à celle définie au PLU ( 9m pour) le secteur UD1a et non au SPR . Les services de la mairie lui ont par contre affirmé que l'ABF avait bien été consultée sur le retrait proposé (harmonie paysagère versus densification trop importante)***

***Enfin il renvoie à son commentaire p28 de ce rapport sur la demande complémentaire du département.***

***- Simple note de La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (Service application du droit des sols ) du 29/09/2019 remise en mains propres 1 h avant la fin de l'enquête demandant 4 nouvelles modifications( 3 sur le règlement écrit 1 sur le règlement graphique (plans) signée par M Denis Millet DGA.***

***Mémoire en réponse de M le Maire***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 UD5 b est absente** considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle dans le projet de modification (**plans A, B.6 et B.9**).

***Le commissaire enquêteur, lors de la remise de son pv de synthèse à M le Maire, lui a expliqué qu'il ne pouvait pas tenir compte de cette note ,les modifications demandées n'ayant été ni intégrées au dossier d'enquête ni portées à la connaissance du public .***

***Il a cependant considéré que le public n'avait pas été lésé par la clarification des plans du fait que le règlement de la Zone UD5 (avant ) et UD5b ( p56) ( après) stipulent la même hauteur :9m . Le b ne manquait que sur 2 secteurs non concernées par la juxtaposition avec la zone UD5 a (hauteur 7.5 m) véritable objet de la modification pour la zone à enjeux de la Conque du Cap d'Agde. Il est donc favorable à cette simple rectification d'une erreur matérielle du bureau d'études pour les plans concernés.***

Conformément aux exigences de la loi, les conclusions et les avis motivés du commissaire enquêteur sur le projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et le projet de Modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable de la commune d'Agde font l'objet de deux documents séparés, transmis avec le présent rapport.

Fait à Lattes le 26/06/2019

Le Commissaire Enquêteur Bernard Brun

## **Deuxième partie Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du PLU de la ville d'Agde**

**L'enquête publique unique préalable à l'approbation du projet de Modification n°1 du PLU et Modification n°1 du SPR de la ville d'Agde s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 33 jours consécutifs du vendredi 26 avril 2019 à 9h au mercredi 29 mai 2019 à 17 h30 inclus.**

**Durant cette période un dossier de PLU et un registre conformes aux prescriptions légales ont été mis à la disposition du public, les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie au public du lundi au vendredi, de 08 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 à l'exception des jours fériés. Par ailleurs le public pouvait émettre ses observations par courrier ou sur l'adresse mail [enquetepublique.pluspr@ville-agde.fr](mailto:enquetepublique.pluspr@ville-agde.fr).**

**En outre le public a pu, sur le site de la Mairie d'Agde, [www.ville-agde.fr](http://www.ville-agde.fr) dans l'onglet "La mairie -Urbanisme - Modification du PLU" consulter ou télécharger l'arrêté d'ouverture, l'avis d'enquête, les dossiers de modification n°1 du PLU et du SPR ainsi que les avis de Personnes Publiques Associées également mis en ligne. Le CE en a contrôlé la présence sur le site internet de la commune début avril pour l'Arrêté et l'Avis d'Enquête Publique et la veille au soir de l'ouverture de l'enquête pour les deux dossiers. De plus le CE a fait mettre les avis des PPA sur le site de la commune dès le début de l'enquête et au fur et à mesure de leur réception par les services de la mairie.**

**Les formalités d'affichage et de publication légale ont été respectées –affichage en Format A2 de l'avis d'enquête( à la mairie et dans les trois mairies annexes Cœur de Ville, Grau d'Agde, Cap d'Agde) et publication dans le Midi Libre et l'Agathois deux semaines avant le début de l'enquête et rappel dans les huit jours suivant le début de l'enquête pour les journaux) Le certificat d'affichage final et la vérification effectuée par le CE à chaque permanence en font foi.**

**En outre les panneaux d'affichage électronique de la ville ont signalé l'enquête publique. Aucun incident majeur n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête**

**Enfin le public s'est relativement peu mobilisé eu égard à la multiplicité des modifications annoncées pour cette enquête unique concernant à la fois le PLU et le SPR : 8 personnes ont consigné 5 observations écrites dans le registre, une association (Agathe -2 personnes) a remis au CE un document de 3 pages, 1 observation par mail a été annexée, 28 courriers (représentant les avis de 35 personnes) un courrier du Département (requête sur le SPR). et moins d'une heure avant la fin de l'enquête publique une note de la CAHM (requête de M Millet) ont été annexés au registre.**

**Par contre les PPA ont émis 10 avis sur le projet de modification du PLU ( dont deux avis successifs de l'ARS et deux avis successifs de la DDTM qui ont donné lieu à l'envoi de deux courriers de justification à l'ARS et la DDTM plus une note de 12 pages à la DDTM d'où les seconds avis ( cf corps du rapport p 29 à 45 )**

**En conséquence le commissaire enquêteur considère que toutes les prescriptions de la loi inhérentes à l'organisation et au déroulement de cette enquête ont été appliquées.**

**Sur le fond du dossier dans un premier temps, le Commissaire enquêteur va rappeler les objectifs et enjeux de ce projet n°1 de modification du PLU et leurs justifications**

**-actualiser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** dont les projets ont évolué.

**-OAP secteur Ouest des Champs blancs** : phasage opérationnel respectant une cohérence d'aménagement d'ensemble tout en accordant un rééquilibrage des droits à construire entre les deux secteurs (clairière nord et clairière sud :1 bâtiment supplémentaire )tout en ajoutant des prescriptions paysagères.

**-OAP entrée du Cap d'Agde** ( 6,9 ha en entrée de ville, à l'arrière du centre-port. Elle réinvestit un espace communal de stationnement, de voirie routière et d'éléments paysagers.

Il s'agit de mettre à jour le schéma graphique et la programmation en lien avec les projets en cours de réalisation (diminution du nombre de lots ,équipement et services publics, logements touristiques : hotel + résidence tourisme ,création d'une résidence senior :habitants permanents .) dans une zone urbaine UC3 déjà existante (à vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce et d'activité de services, ainsi que d'équipements d'intérêt collectif et de services publics).

**-créer deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur des secteurs ayant fait l'objet d'études urbaines ou d'analyses pouvant être intégrées au PLU :

**-OAP secteur de la Planèze** : vaste espace majoritairement **agri-naturel**, s'étendant à l'Ouest des abords du fleuve de l'Hérault aux terres volcaniques du Mont Saint-Loup, à l'Est qui sépare le centre historique et la frange littorale.

-l'objectif est de retranscrire une étude paysagère (Eskis) par la mise en place de prescriptions paysagères détaillées pour chaque entité paysagère :

Le secteur d'équipements en lisière de Planèze à la destination assez diversifiée (commerces, hôtellerie, logements et locations saisonnières, équipements sportifs, cimetière paysager, stationnements).

Le parc interurbain des volcans d'Agde (Les mares de Baluffe , Le parc de la Prunette, Le cœur de la Planèze, Les jardins de Batipaume Le Mont Saint-Martin ).

**-OAP Articulation entre le coeur et l'arrière du Cap** : (emprise communale de 0,7 ha , articulation entre l'arrière et le cœur du Cap, avec son centre-port., en bordure du Cours des Gentilshommes, occupée par des bâtiments publics et d'intérêt collectif (l'annexe de la mairie, la poste, la police municipale ,**l'ex palais des congrès**).

Il s'agit de requalifier un bâtiment communal ayant perdu sa vocation première et de valoriser ce secteur stratégique et fréquenté, par l'aménagement d'une construction innovante et d'une qualité architecturale significative, associée à un accompagnement végétal assurant une continuité verte tout en proposant une offre de logements touristiques (hauteur fixée à 30 m et règlement modifié) et un espace pour les associations.

**-Modifier le règlement graphique afin de :**

- mieux **faire correspondre le plan de zonage et l'existant** :

**Zone Nt1 Campings** (Les Sables d'Or , Mer et Soleil ,La Mer, Rochelongue , Les Fleurs Bleues)

**Zone UD4** Grau d'Agde maintien et changement de dénomination pour les anciennes zones UD4 du Cap d'Agde qui passent en Zone UD6 avec 2 sous-secteurs (UD6a secteur pavillonnaire , UD6b Château de Maraval)

**ZONE UD2** (entre la rue Paul Balmiguère et la route de Sète ) conserver les secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif et intégrer les secteurs pavillonnaires en zone urbaine adaptée (UD1a).

- **redécouper la zone UD3 (Artères urbaines)** en fonction des résultats d'une étude menée sur les artères urbaines de la ville (Viaterra).

**-réaliser un sous-zonage dans la zone UD5 :secteur pavillonnaire contemporain réduit du cap d'Agde(UD5a hauteur 7.5m et UD5b hauteur 9 m) permettant une meilleure prise en compte des enjeux paysagers du secteur de la Conque du Cap d'Agde concerné aussi par le secteur 9 du SPR (la Conque du Cap d'Agde).**

- **ajuster la zone UB4 ( Front de Mer du Grau d'Agde) par rapport à la zone UB5 (Abords de l'Hérault Grau d'Agde) pour la faire correspondre au périmètre de l'espace stratégique E12 du secteur 4b ,Ensembles urbains remarquables :Le Grau d'Agde,** du SPR en vue d'aligner le front de mer du Grau d'Agde.

- **étendre la zone AS3 existante dédiée au stationnement et à l'entretien des bateaux** (rive droite de l'Hérault).

- corriger une **erreur de délimitation ce la zone UP2 (Zone dédiée aux équipements publics)** effectuée lors du passage du POS en PLU.

-**Intégrer les nouveaux périmètres de protection autour des monuments historiques mis en cohérence avec le périmètre du SPR** conformément à la Loi SRU et en application de l'article L.621-30 du code du Patrimoine.

-**Mettre à jour les emplacements réservés (règlement graphique)**

- **Modifier le règlement écrit**

-afin de corriger les difficultés d'interprétation relevées par le service instructeur des autorisations d'urbanisme depuis la mise en application du PLU en l'actualisant avec des modifications faites pour améliorer l'application générale du document.

- intégrer les OAP nouvelles et modifiées et les modifications des plans de Zonage du règlement graphique .

-intégrer la nouvelle codification du code de l'urbanisme et le changement de dénomination de l'AVAP qui est devenue SPR.

-Mettre à jour la liste des emplacements réservés.

C'est donc un **dossier de modification du PLU portant sur de très nombreux points, assez détaillé mais aussi assez technique** qui a été porté à la connaissance du public. Par contre si l'exposé des modifications est assez précis même si certains plans sont difficiles à lire, la justification des modifications est parfois trop concise, et trop générale.

Sur la forme le CE considère que les plans ne permettent pas une approche à la parcelle, sont assez peu accessibles au public et parfois difficiles à déchiffrer (petites cartes juxtaposées du Rapport de Présentation Exposé des motifs.)

Sur le fond il aurait souhaité avoir plus d'éléments sur les enjeux touristiques, démographiques et économiques du projet de modification n°1 de PLU en particulier pour le Cap d'Agde .

Dans un second temps, suite au **déroulement de l'enquête publique** et à son **analyse des observations du public et des PPA**, le CE renvoie au corps du rapport : mémoire en réponse de M le Maire (p21 à 27) et à ses propres commentaires pour les **réponses aux observations du public** .

Mais surtout le commissaire enquêteur voudrait revenir sur **les avis de l'ARS et de la DDTM** , **les réponses apportées par la Municipalité** (note en réponse à la DDTM et Mémoire en réponse aux observations en annexes 8 et 10 ) et **ses propres remarques**. (p 29 à 31 ARS et p 32 à 44 DDTM du rapport d'enquête publique unique )

1) La DDTM et l' ARS dans leur premier avis **soulignent que l'adéquation besoins/ressources pour l'assainissement et l'eau potable n'a pas été justifiée au vu de l'ampleur des modifications projetées** et demandent de compléter le dossier.

Le commissaire enquêteur voudrait mentionner que M le Maire a rapidement obtenu deux éléments de réponse qu'il a fait parvenir et à l' ARS et à la DDTM.

**-Avis du Syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Bas Languedoc (23/04/2019) qui après une argumentation assez détaillée conclut** (p 30 du rapport et en annexe N°11 ) ainsi :

« Au vu du planning de phasage présenté dans vos documents d'urbanisme, le syndicat au travers de son Schéma Directeur de Production et d'Adduction d'Eau Potable planifiera la réalisation des ouvrages et infrastructures nécessaires afin d'être en mesure d'alimenter votre commune pour un besoin de pointe de 40 000 m3/j jusqu'en 2020 et de 44 000 m3/j à l'horizon 2030. »

Le commissaire enquêteur prend particulièrement en compte cette réponse qui **justifie l'adéquation besoins /ressource en eau potable grâce à une politique de diversification des ressources** .

Il a d'ailleurs consulté les travaux du SCOT actuellement en révision( volet Eau : comité syndical du 14/02/2019 ) et le PGRE de l'Hérault et pu constater l'importance de **s'assurer de nouvelles ressources(barrage des Monts d'Orb, barrage du Salagou ,Acqua Domitia) pour espérer atteindre un relatif équilibre à l'horizon 2030.**

Il rappelle les propositions de recommandations pour le futur DOO du SCOT en la matière : « Justifier la disponibilité des ressources en eau potable nécessaires pour toute demande d'urbanisation Rechercher la sécurisation de la ressource (nouvelles ressources, interconnexions, protection des zones d'alimentation potentielles complémentaires)»

**Avis du service Assainissement (CAHM) du23/04/2019**

« Sur les possibilités qu'offrent la station d'épuration de traiter les effluents à l'échéance du PLU : La station d'épuration « POSIDONIA » a fait l'objet de travaux d'extension grâce à la mise en place d'une filière d'ultra filtration membranaire en 2013. A ce jour, la capacité des installations a été portée à 197 583 Equivalents Habitants (E.H.) avec un débit de pointe temps sec à 2600 m3 par heure. Les résultats des années précédentes font apparaître une charge brute de pollution organique équivalente à 135 580 E.H. (semaine du 16 au 22 août 2018). En conséquence, le projet de modification, au terme des constructions, ne générera aucune incidence sur le système de traitement. »

***Le commissaire enquêteur a bien noté la capacité de la station d'épuration Posidonia à traiter les effluents futurs en fonction de la charge brute de pollution organique en période de pointe (été 2018) qui laisse apparaître une marge capacité de traitement relativement importante tout en regrettant de ne pas avoir d'éléments sur la qualité des rejets en mer et de leur incidence sur les zones protégées.***

**2) La DDTM dans son premier avis souligne que les dispositions concernant l'aménagement et la protection du littoral (LI2 1 - 1 à L 12 1-5 1 du code de l'urbanisme) n'ont pas été respectées.**

**1- pour la Zone NL2 de la Planèze et son projet de centre équestre Remarques sur le secteur de La Planèze et la modification du règlement qui en découle : remise en cause du projet équestre en Zone naturelle NL2, en discontinuité de l'urbanisation et dans les Espaces Proches du Rivage (non-conformité au PLU et à la loi littorale) dont la suppression est demandée .**

**Réponse de M le Maire**

« Le PLU approuvé en 2016 identifie la zone NL2 comme une zone naturelle ludique avec infrastructures adaptées concernant notamment un centre équestre. Cette destination est donc par conséquent déjà acquise dans son principe »

**Le commissaire enquêteur estime aussi que la DDTM ne peut remettre en question la Zone NL2 du PLU déjà approuvée en 2016 et les objectifs affichés à l'époque dont le centre équestre. Par ailleurs cette zone est en continuité directe avec la zone UP1 (Zone dédiée aux équipements publics) déjà largement aménagée avec des infrastructures sportives, touristiques, municipales (Cité de l'Eau : centre aquatique et Spa , stade de rugby, services techniques ) Il a pu le vérifier lors de sa visite des lieux. Enfin il s'agit d'une infrastructure en faveur de laquelle le public s'est largement prononcé.**

***-l'emprise trop importante (3000m2 ) du projet dans le règlement***

**Réponse de M le Maire (**

« la rédaction actuelle reste insuffisamment précise[...] aucune indication, notamment de surface, ne vient encadrer leur réalisation. Le projet de modification vise à pallier cette lacune en limitant, par une surface de plancher définie, les constructions. Il introduit aussi la notion d'éco-lodges pour garantir les objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère et environnementale.[...] »

**Mémoire en réponse de M le Maire (au pv de synthèse)**

« ..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 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%) directement lié aux activités. »

**Le commissaire enquêteur prend bonne note des justifications de la Municipalité et de son engagement à modifier le projet de règlement dans le sens d'une répartition plus équilibrée.**

**Par ailleurs, après quelques interrogations et s'être penché sur la création et la gestion d'un centre équestre, il estime finalement que la surface de plancher définie de 3000m<sup>2</sup> n'est pas trop importante pour un projet de centre équestre complet (accueil, habitation, stalles, manège) et quelques éco-lodges.**

**2-et pour les modifications de délimitation de la zone NT1 relatives aux campings :**

**a) « Les sables d'Or » EPR et pour partie en zone rouge naturelle RN du PPRI au sud bande des 100m identifiée au SCOT aucune constructibilité, au centre et au nord du projet possible mais le rapport de présentation n'apporte ni justifications, ni motivations.**

**Suite à la lecture de la réponse de M le Maire le commissaire enquêteur confirme que, pour la partie sud, il s'agit de corriger une erreur de retranscription des plans lors de la transformation du POS en PLU, que ces parcelles sont concernées par des zones rouges du PPRI et par la bande littorale des 100 mètres et surtout qu' aucune constructibilité ne pourra être prévue ( rapport de présentation des motifs p30).**

**Pour les autres modifications il considère comme valables les explications les justifiant (aération et création d'un voie périphérique, parcelle enclavée suite à la modification de l'ER n°86 -voirie transformée en point de retournement. )**

**b) « Mer et Soleil » et « La Mer » hors des « agglomérations-villages » définies par le SCOT, et dans les EPR aucune extension même administrative.**

**Réponse de M le Maire le PLU d'Agde a déjà présenté dans son rapport de présentation un argumentaire précis relatif au caractère urbanisé de la zone AUh4 (cf. p.14 et 15 du rapport de justification des choix) ; les cartes mêmes du DDALL identifiaient déjà un certain nombre d'espaces urbanisés dans ce secteur intermédiaire entre le Cap et le Grau d'Agde. Dès lors, il apparaît préjudiciable, voire contreproductif, d'interdire toute modification du zonage dont l'objet n'est pas une extension de la capacité du camping. »**

**Le CE tient à rappeler l'OAP du secteur de transition entre le Grau et le Cap (p 80 OAP 2016) qui s'étend sur 52,4 hectares dont 41,4 hectares font l'objet de parcelles déjà urbanisées et correspond à la Zone AU h4 ( à vocation résidentielle majoritaire, dont une partie englobée par un camping zoné en Nt1 de 3,4 ha) du PLU approuvé en 2016. Sa visite des lieux a confirmé le caractère urbanisé de la Zone.**

**Ces campings sont bien en continuité d'une zone urbanisée. Tous les éléments cités ci-dessus semblent bien infirmer les affirmations de la DDTM sur le non respect de la loi Littoral par la Municipalité.**

**Enfin il souscrit aux explications de la Municipalité justifiant les modifications annoncées par le rapport de présentation des motifs. (p 39 rapport)**

**c) Le Rochelongue ». la parcelle MV195 a été incluse par erreur dans le Zonage NT1 au lieu de UC2 La parcelle MV n°0209 (délaisé de voirie) devient zone tampon végétalisée. » l'objectif est tout à fait recevable (le MO et le CE)**

**d) « Les Fleurs Bleues » -existence d'un contentieux, hors « agglomérations-villages », à l'intérieur du PAEN des Verdisses, zone rouge naturelle Rn du PPRI.**

**Le CE estime positive la prise en compte des remarques de la DDTM par la Municipalité qui diffère son projet à la prochaine révision du document d'urbanisme.**

**3)La DDTM dans son premier avis souligne que la démonstration de la compatibilité et de la cohérence avec le PADD n'a pas été apportée en termes d'apport démographique notamment ce qui remet en cause la procédure de modification.**

Cette remise en cause concerne essentiellement **deux Orientations d'Aménagement et de Programmation du Cap d'Agde.**

**a) l'OAP modifiée Entrée du Cap d'Agde :**

-l'augmentation de 27 pour cent des surfaces construites et de 50 pour cent pour les logements ne semble pas en adéquation avec les objectifs du PADD en termes de croissance démographique.

**Réponse de M le Maire (extraits)**

« augmentation de 49 **logements touristiques** soit 1074 logements au lieu de 1025 logements sur la production totale de logements touristiques prévus au PLU, soit une **augmentation de 4,8% du nombre total de logements touristiques prévus[...]**pour l'aspect résidentiel ,à l'échelle de la commune, la modification du PLU prévoit une **augmentation de 96 logements permanents** soit **moins de 4% du nombre de la production de logements permanents prévus au PLU [...]****144 personnes en plus** (1.5 habitant /logement sénior ) dans les projections de population permanente sur la commune, soit **2,3% de l'augmentation de population affichée au PLU. Il apparait donc que... l'économie générale du PADD n'est pas bouleversée. »**

**Le commissaire enquêteur estime tout d'abord que les chiffres annoncés lui paraissent acceptables et que l'augmentation en termes de logements touristiques, et de logements permanents n'est que l'adaptation d'une d'OAP déjà très conséquente dans le PLU approuvé et qui correspond bien à une réalité opérationnelle .**

**Cette OAP a suivi les procédures suivantes DCM du 12 avril 2017 après appel à projet , choix de Kaufman Broad Thésis ,Wilmotte et associés pour deux macro lots - DCM du 19 dec 2017 déclassement du domaine public après enquête publique pour vente définitive et DCM du 17 avril 2018 prévoyant l'achat de la tranche 1.)**

**Il souhaite enfin mentionner l'objectif 3 du PADD page 32 où les enjeux démographiques et touristiques particuliers à cette station littorale sont présentés et assumés très clairement ( cf Répartition de la croissance démographique communale souhaitée et graphique très explicite en page 36 du rapport) et enfin l'Objectif n°5 de ce même PADD : « Agde, destination touristique leader : p 65 5.6 Le Cap d'Agde : une évolution d'ensemble pour une destination d'excellence en Méditerranée »**

**b) création de l'OAP:Articulation entre le cœur et l' arrière du Cap**

**-construction de 5210 m2 de surface habitable, avec une hauteur maximale de 30m ( sur le site de l'ancien palais des congres)compatibilité démographique avec le PADD non démontrée et impact paysager trop important en terme de porosité visuelle (objectif 5 du PADD) adéquation des besoins/ressources eau potable et assainissement non démontrée(cf ci-dessus ARS DDTM)**

**Réponse de M le Maire (extraits)**

Après argumentation sur les zones adjacentes« La hauteur proposée de 30 mètres, qui ne concerne que la zone du projet, n'est donc pas incompatible avec son environnement proche.[...] Le projet développé ...renforcera l'aspect paysager en continuité des parkings arborés. Ce projet ...assurera un traitement paysager très qualitatif en rez-de-chaussée ainsi qu'une transparence fonctionnelle et visuelle en raison de sa conception sur pilotis Aussi, il est proposé d'ajouter à l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation(OAP) (p. 119) à la suite de « Aménager une continuité verte, en cohérence avec les voies attenantes » le point suivant : « Assurer une

porosité visuelle et fonctionnelle [...]Par ailleurs, les 7 400 m<sup>2</sup> (et non 5 210 m<sup>2</sup>) de surface de plancher projetés représenteraient : □ Environ 700 m<sup>2</sup> pour des locaux associatifs, □ Environ 6 700 m<sup>2</sup> pour des logements soit environ 100 logements. Ces 100 logements touristiques projetés, représenteraient à l'échelle du PLU moins de 10% de la production de logements touristiques affichée au PLU. **Cumulée avec l'opération de l'entrée du Cap d'Agde, la modification ne prévoit une augmentation que de 14%** de cette production de logements touristiques affichée au PLU »

**Le CE estime recevables ces éléments d'explications et approuve l'engagement écrit de la municipalité d'ajouter un point sur la porosité visuelle.** (cf mémoire en réponse au pv de synthèse) en réponse à la DDTM. Il a bien noté qu'il d'agit d'un réinvestissement urbain et de la reconversion ambitieuse sur une emprise communale de bâtiments assez vétustes (l'ancien Palais des Congrès et services publics attenants) qui n'ont plus d'utilité.

**Le projet d'Ideom ( cf DCM du 26/11/20198) assez moderne et de qualité en continuité directe avec les projets du cœur de station semble garantir cette requalification. Les objectifs, rappelés dans le cahier des charges de l'appel à projet (renouveau de l'image de l'entrée du Cap d'Agde, montée en gamme, rayonnement et le développement économique de la station) ont bien été pris en compte.**

**Il considère donc comme acceptable l'augmentation de 14% de logements touristiques sur ces deux OAP cumulées et estime qu'elle ne remet pas en cause les objectifs démographiques du PADD (cf plus haut objectif 3 p 32) et considère sur ce point la procédure de modification comme bien fondée.**

**Sur les nombreux autres points soulevés par la DDTM** (Modification de délimitation de la zone UD3 Modification de délimitation de la zone UD4 Réalisation d'un sous-zonage dans le Zone UD5 Remise en cause de la modification d'une délimitation de la zone As3. Correction d'une limite de la Zone AP2 Modifications relatives aux emplacements réservés Modifications relatives au règlement écrit ) **auxquels la municipalité a répondu point par point dans sa note en réponse et dans son mémoire en réponse le CE renvoie au corps de son rapport (page 32 à 44) et à ses commentaires.**

Il tient en outre à signaler que sur un certain nombre de ces points la **municipalité s'est engagée à prendre en compte les remarques de la DDTM**

- en reportant ou annulant 3 modifications (NT1 Camping les fleurs bleues ,zone UB1 , suppression des 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) zone UP2 : intégration d'un délaissé en Zone Ner.

- en s'engageant à ajouter sur les conseils de la DDTM 6 rédactions nouvelles ou justifications : règle relative aux accès en zone UC , zone UD5a et UD5b justification du changement de hauteur de 9 à 7.5m ,zone UD6b hauteur chiffrée à 9 m ,zone UD2 justification de la hauteur qui passe de 15 à 9 m pour la zone relocalisée UD1a,OAP ancien Palais des Congrès porosité visuelle,zone NL2 nouvelle rédaction sur la répartition fermes eco lodges.

Le CE rappelle aussi son accord pour la **rectification des plans de la zone UD5 b (note de la CAHM)**

Pour conclure cette deuxième partie sur les avis de l'ARS et de la DDTM le commissaire prend en compte :

-le deuxième avis **favorable sur le dossier de modification du PLU.** de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 14/05/2019

**-le deuxième avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 26/04/2019 dans lequel M Xavier Eudes , directeur adjoint de la DDTM, prend en compte plus favorablement**

**la volonté de la municipalité de poursuivre l'aménagement et la modernisation de la station du Cap d'Agde,**

**les réponses adaptées pour l'OAP modifiée Entrée du Cap d'Agde et l'OAP secteur de l'ancien Palais des congrès,**

**les précisions apportées pour le secteur de la Planèze**

**,les justifications concernant les campings**

**l'adéquation besoins/ressources pour les volets eau potable et assainissement**

(suite à l'envoi de la note en réponse de 12 pages de la Municipalité et des deux avis SBL et Assainissement de la CAHM ).

Finalelement après **analyse du dossier , rappel des objectifs et enjeux** des multiples modifications et de leurs **justifications, prise en compte des justifications ,argumentations et engagements complémentaires de la municipalité** sur tous les points du dossier pour répondre aux interrogations du public et des PPA (plus particulièrement l'ARS et la DDTM) ,

**le commissaire enquêteur considère personnellement que : le projet de modification du PLU :**

**-ne remet pas en cause les objectifs démographiques du PADD en termes de logements touristiques et permanents et s'inscrit au contraire dans la logique des objectifs 3 et 5 du PADD de 2016**

**- ne remet pas en cause les dispositions concernant l'aménagement et la protection du littoral (zone NT1 et campings).**

**-justifie l'adéquation besoins /ressource en eau potable pour les projets engagés (grâce à une politique de diversification des ressources du SIAE BL )**

**-s'inscrit dans une politique de renouvellement touristique nécessaire face aux nouveaux enjeux des stations touristiques du littoral ( les 2 OAP du Cap d'Agde : pôle de tourisme d'affaires du futur SCOT )**

**-est le fruit d'un développement urbain cohérent en continuité directe avec les projets du cœur de station(Cap d'Agde) :**

**-est l'adaptation de réalités opérationnelles actuelles (Cap d'agde) ou futures (centre équestre)**

**-présente un intérêt économique certain (valorisation du patrimoine foncier municipal)**

**-présente un intérêt collectif de mixité fonctionnelle( activités commerciales et de services , logements touristiques, résidence senior, espace dédié aux associations, et centre équestre soutenu par le public )**

**-poursuit aussi des objectifs paysagers et environnementaux (OAP Paysagère de la Planèze)**

**-essaie de prendre en compte et de s'harmoniser avec le Site Patrimonial Remarquable (Zone UB4 //l'espace stratégique E12 du secteur 4b, zone UD5 //secteur du SPR(la Conque du Cap d'Agde,) et intègre les nouveaux périmètres de protection autour des monuments historiques mis en cohérence avec le périmètre du SPR.**

Les projets de modification concernent assez souvent des zones couvertes par des secteurs du SPR ou des espaces stratégiques ce qui permettra une **complémentarité efficace en termes d'intégration architecturale, paysagère ,patrimoniale et environnementale.**

Pour le CE cette prise en compte garantit **une cohérence et une intégration réussie des objectifs du SPR et du PLU et leur intérêt général.**

**Ces points positifs qui ne prétendent pas à l'exhaustivité au vu de la multiplicité des points du dossier( tous abordés dans le rapport) contrebalancent assez largement les interrogations du CE sur la justification très partielle du projet de modification des emplacements réservés et trop générale sur le projet de diminution des jardins privatifs de 15 % à 25 % en UB2, UB3, UC2, UD5 et UD6a.**

C'est pourquoi,

-au vu de l'ensemble des points cités ci-dessus

- au vu de l'avis favorable du Conseil Départemental de l'Hérault , et des nouveaux avis favorables de l'Agence Régionale de Santé et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**le commissaire enquêteur émet**

**un avis favorable au projet de Modification N°1  
du  
Plan Local d'Urbanisme d'Agde**

**sous réserve d'intégrer dans le dossier, avant l'approbation du projet par le conseil municipal, l'ensemble des modifications que la municipalité s'est engagée à faire dans son Mémoire en réponse aux observations du public et des PPA .**

Le 26 juin 2019

Le Commissaire Enquêteur

Bernard BRUN

## **Troisième partie Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable de la ville d'Agde**

**L'enquête publique unique préalable à l'approbation du projet de Modification n°1 du PLU et du projet de Modification n°1 du SPR de la ville d'Agde s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 33 jours consécutifs du vendredi 26 avril 2019 à 9h au mercredi 29 mai 2016 à 17 h30 inclus.**

**Durant cette période le dossier de modification du SPR (rédigé en étroite collaboration avec L'Architecte des Bâtiments de France Mme Cathy Emma , Adjointe au Chef de Service de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault et Responsable de la Partie Est du Département et des régions d'Agde et de Pézenas ) et un registre conformes aux prescriptions légales ont été mis à la disposition du public, les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie au public, du lundi au vendredi, de 08 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30 à l'exception des jours fériés. Par ailleurs le public pouvait émettre ses observations par courrier ou sur l'adresse mail [enquetepublique.pluspr@ville-agde.fr](mailto:enquetepublique.pluspr@ville-agde.fr).**

**En outre le public a pu, sur le site de la Mairie d'Agde, [www.ville-agde.fr](http://www.ville-agde.fr) dans l'onglet "La mairie -Urbanisme - Modification du PLU" consulter ou télécharger l'arrêté d'ouverture, l'avis d'enquête , les dossiers de modification n°1 du PLU et du SPR ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées. Le CE en a contrôlé la présence sur le site internet de la commune début avril pour l'Arrêté et l'Avis d'Enquête Publique et la veille au soir de l'ouverture de l'enquête pour les deux dossiers. En outre le CE a fait mettre les avis des PPA sur le site de la commune dès le début de l'enquête et au fur et à mesure de leur réception par les services de la mairie.**

**Les formalités d'affichage et de publication légale ont été respectées –affichage en Format A2 de l'avis d'enquête( à la mairie et dans les trois mairies annexes Cœur de Ville , Grau d'Agde , Cap d'Agde ) et publication dans le Midi Libre et l'Agathois deux semaines avant le début de l'enquête et rappel dans les huit jours suivant le début de l'enquête pour les journaux) Le certificat d'affichage final et la vérification effectuée par le CE à chaque permanence en font foi.**

**Enfin les panneaux d'affichage électronique de la ville ont signalé l'enquête publique .Aucun incident majeur n'a perturbé le bon déroulement de l'enquête**

**Enfin le public s'est relativement peu mobilisé eu égard à la multiplicité des modifications annoncées pour cette enquête unique concernant à la fois le PLU et le SPR : 8 personnes ont consigné 5 observations écrites dans le registre, une association (Agathe -2 personnes) a remis au CE un document de 3 pages. Une observation sur le SPR (envoyée par mail), 28 courriers (représentant les avis de 35 personnes) un courrier du Département ( requête sur le SPR).et moins d'une heure avant la fin de l'enquête publique une note de la CAHM (requête de M Millet)ont été annexés au registre .**

En ce qui concerne les PPA, la **Commission Locale du SPR** s'est réunie le 16/5/2019 et a émis un avis favorable sous réserve de quelques ajustements sur les modifications projetées (rectifiée pour l'une d'entre elles par le Mémoire en réponse de M le Maire (cf p 45 à 47 du rapport du CE)

En conséquence le commissaire enquêteur considère que **toutes les prescriptions de la loi inhérentes à l'organisation et au déroulement de cette enquête ont été app**

**- observation unique du public sur l'îlot Perben**

**M et Mme Série**, 17 rue de la Halle parcelle 4030 Agde concernant l'îlot Perben « Ayant appris par le magazine d'actualités de la ville d'Agde, qu'un parking serait fait entre la rue Perben et la rue de la Halle, impliquant de ce fait la démolition des maisons, dont la leur ils aimeraient savoir où trouver ces éléments dans le dossier d'enquête publique où ils n'ont trouvé qu'un plan de l'îlot zébré et expriment leur crainte d'être expropriés » (sur l'adresse internet dédiée)

**. Le commissaire enquêteur les renvoie à la réponse de la municipalité**

« 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) ».

**Le commissaire enquêteur regrette cette réponse partielle aux inquiétudes exprimées alors même que le Mag100 de la ville faisait bien allusion à ce projet**

**Sur le fond du dossier dans un premier temps, le Commissaire Enquêteur va rappeler les objectifs et enjeux de ce projet n°1 de modification du SPR, leur justification et les ajustements proposés par la CLSPR**

**- Etendre le périmètre de l'espace stratégique E12 du secteur 4b (Ensembles urbains remarquables : Le Grau d'Agde) à une partie de la rue Paul Isoir située sur le front de mer du Grau d'Agde.**

Cette partie du front de mer présente des ruptures de gabarits, une interruption des retraits (alignement avec porte à faux) et une forte présence des zones de stationnement de surface, interruption dans le cheminement piéton et impact visuel notable sur le paysage.

**Il s'agit donc d'harmoniser le bâti du front de mer en parallèle avec la modification du PLU (ajustement de la Zone UB4 /UB5) en autorisant les élévations en R+3, une implantation alignée sur les voies, un passage public de 3.50m de hauteur avec encorbellement afin de présenter un front de mer homogène. L'accompagnement végétal du front de mer doit assurer son intégration paysagère.**

Concernant la hauteur de 3.50m la **CLSPR** a proposé une modification du règlement pour bien intégrer les deux parcelles en extrémité de la rue Paul Isoir en front de mer (référence à la rue Lambert Maurel et au Passage du front de mer) +une autre rectification: « les constructions devront respecter une implantation à l'alignement des voies avec un passage public dans la continuité des arcades et du bâti adjacent »

**-Réduire le périmètre du secteur 2a "Faubourg vigneron" entre la rue du Mont Saint Loup, la rue de Châteaudun et l'avenue du 11 novembre 1918, afin de prendre en compte une étude de Viaterra préconisant une extension jusqu'à la rue Chateaudun du secteur UD3a (Artères urbaines) entre les avenues du Général de Gaulle et du 11 novembre 1918.**

**Cette réduction d'un secteur du SPR nécessitant une procédure beaucoup plus lourde (Saisine de la Commission Nationale de l'Architecture et du Patrimoine + révision du document de gestion) a finalement été abandonnée à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, Mme Cathy Emma avant le début de l'enquête et reportée.**

**-Modifier la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" , afin d'encadrer l'aménagement d'un centre équestre en soumettant à des prescriptions particulières le bâti indispensable au fonctionnement du lieu. (secteur NL2 du PLU ) en modifiant le règlement du SPR de la façon suivante :**

**« 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. »**

**supprimer la nécessité de végétaliser les toitures .**

**-Corriger la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 (les franges nord de la Planèze) dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" , pour harmoniser la règle de la hauteur maximale autorisée du secteur stratégique E15 du SPR et celle de la zone UD1a du PLU à 9m soit R+2 .**

**Cette modification a d'abord fait l'objet d'un avis défavorable de la CLSPR par crainte d'une densification et ensuite été rectifiée par le mémoire en réponse du MO pour la décision finale**

**« 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... 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".**

**-Créer un nouvel espace stratégique E19 sur l'îlot Brescou dans le secteur 2 a- Les faubourgs**

**Cet îlot s'appuie sur deux artères structurantes d'Agde ,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 et il constitue donc un point d'ancrage entre le centre-ville et les faubourgs (entrée de ville) .C'est pourquoi il est devenu un objectif prioritaire dans le cadre du projet de requalification du centre-ville d'Agde ( projet urbain architectural cohérent et qualitatif).**

**-Modifier le périmètre et la dénomination de certains espaces stratégiques du secteur 1- Le centre-ancien**

Les documents du SPR identifient **7 espaces stratégiques** : « 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 »

**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 devient **l'îlot Perben**. L'ABF précise que l'extension du périmètre de cet espace stratégique incluant le bâti accolé à la maison du Chapitre ainsi que sa cour n'induit pas forcément la possibilité de démolir ce bâti (CLSPR)

**E4** : La place Gambetta et ses abords devient l'îlot des Halles puis la **CLSPR valide son changement de dénomination** (l'îlot des Halles devient **îlot Saint André**) et **l'intégration dans le périmètre de cet espace stratégique de l'espace public situé entre la rue Hoche et l'entrée de l'église Saint-André avec plans à l'appui.**

**E5** : Tête d'îlot à l'angle des rues Terrisse et Saint Vénuste devient **l'îlot Terrisse**. La **CLSPR valide la réduction du périmètre** (abandon de l'appendice sud) et la **suppression p25 du règlement de la phrase suivante** « Une construction nouvelle d'expression contemporaine pourrait ainsi être adossée aux pignons et former un nouveau front bâti le long de la rue ».

**E6** : Le front bâti au nord de la rue de la république

**E7** : La "dent creuse" rue de l'Amour devient **l'îlot Rue de l'Amour**. La **CLSPR valide le remplacement p25 de « le projet » par « le ou les projet(s) »** car la collectivité ne maîtrise pas tout le foncier

**CLSPR Concernant l'identification des bâtiments du petit et grand clovalet comme "édifices à conserver":**

Les bâtiments en dehors du périmètre du SPR ne peuvent pas être identifiés. Cette modification sera supprimée et plans du SPR corrigés à la suite de l'enquête publique.

**-Les nouvelles prescriptions particulières sont intégrées (page 24 – 2.1.3. Les espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières)**

**-Corriger certaines notions réglementaires et rédactions afin de faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme.**

Enfin la CLSPR a validé un point **supplémentaire** : informée par l'ABF et M Millet d'un **projet de restructuration de la criée d'Agde par le Conseil Départemental de l'Hérault** la CLSPR valide **une extension de l'espace stratégique E14 à la parcelle cadastrée MA-326, propriété du département, afin de permettre un projet d'ensemble à condition que le CD34 en fasse la demande écrite au CE à temps.**

**Mémoire en réponse de M le Maire E14 Criée**

« 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. »

**Le CE tient à mentionner que cet ES concerne aussi l' OAP l'extension de la criée ,secteur à urbaniser de 2,2 hectares situé au nord du Grau d'Agde qui nécessite l'installation et la mise aux normes du système de traitement des pollutions liées aux activités du port et doit préserver des arbres et boisements en limite est du site (enjeux environnementaux).L'extension du périmètre de l'espace stratégique E 14 du port de pêche du Grau d'Agde (La Criée) dans le secteur 7 du SPR ne peut qu'apporter des garanties complémentaires paysagères et surtout environnementales au développement de ce secteur et à la préservation du site natura 2000 du cours inférieur de l'Herault.**

**Par ailleurs le commissaire enquêteur relève l'avis favorable de la CLSPR et l'ensemble des points modifiés et validés ci-dessus . Néanmoins, sur l'ES 15 , il s'étonne un peu du changement effectué (mémoire en réponse ci-dessus) après la commission qui n'harmonise pas les deux hauteurs d'une part et qui donne la priorité à celle définie au PLU (9m pour) le secteur UD1a et non au SPR . Les services de la mairie lui ont par contre affirmé que l'ABF avait bien été consultée sur le retrait proposé (harmonie paysagère /versus densification trop importante)**

**Dans un second temps le commissaire enquêteur voudrait revenir sur le seul point qui a soulevé des objections de la DDTM dans son premier avis :**

**Modifier la hauteur maximale autorisée sur l'espace stratégique E17 dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" ' hauteur à 12.50m pour le manège du futur centre équestre ,qui souligne que l'emprise trop importante (3000m2 ) ainsi que la hauteur du manège (12m )de ce projet aura un impact paysager trop important (étranglement de la Zone verte et modification du règlement du SPR non souhaitable .)**

**Il tient à rappeler la réponse de M le Maire : « Dans la mise en œuvre, il apparait que, pour des raisons techniques liées à la spécificité d'un tel équipement, la hauteur nécessaire est de 12 mètres ».et son analyse du corps du rapport :**

**-le règlement du SPR pour l'Espace stratégique E17 (Les franges sud de la Planèze) du secteur 8 Les volcans de la Planèze précise qu'il faut « 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 » (Les autres infrastructures resteront à 4 m).**

**Enfin le CE estime la justification de la hauteur tout à fait légitime surtout si on la compare aux infrastructures de la Zone UP1 au sud en particulier à la hauteur de la Cité de l'eau. . Enfin il s'agit il s'agit de promouvoir une activité en faveur de laquelle le public s'est largement prononcé.**

**Le commissaire enquêteur a de plus bien noté la prise en compte favorable» du Directeur Adjoint de la DDTM -sur les précisions apportées pour le secteur de la Planèze (deuxième avis de la DDTM en date du 26/04/2019**

**Dans un troisième temps sur la forme et le fond du projet, après étude du dossier et plus particulièrement de sa notice justificative Modification n°1 Rapport de présentation des modifications le CE relève :**

**-une présentation aérée , argumentée , diagnostic ,rappel des enjeux , solution envisagée avec plans ,photos, schémas**

**- une présentation claire des modifications à apporter (en rouge ) dans le rapport de présentation, dans le règlement et enfin dans les plans de secteur (plan de l'extension ou de la diminution de la zone modifiée de l'espace stratégique ou du nouvel espace stratégique ) .**

- des **changements de dénomination adaptés** et des **redécoupages pertinents**

-une **analyse du contexte** (, historique , patrimonial , architectural, paysager, gabarits, hauteur, perspectives, co-visibilité ) **tout à fait valable**

- des **orientations de mise en valeur adaptées aux enjeux** de conservation du patrimoine architectural et paysager

- **la prise en compte des modifications du SPR par le PLU et leur complémentarité.**

**Pour le CE cette prise en compte garantit une cohérence et une intégration réussie des objectifs du SPR et du PLU qui justifie l'intérêt général du projet de modification N°1 du SPR d'Agde .**

Enfin le CE rappelle que le PLU, document d'urbanisme ,est mis en conformité avec le PVAP lors de son annexion au document. Au-delà de la servitude d'utilité publique et ses conséquences directes, certains aspects règlementaires du PVAP résultant des dispositions du code du patrimoine peuvent, en effet, avoir des incidences notoires en matière de droit des sols (volumétrie, implantation, etc.), auxquelles le document d'urbanisme doit se conformer.

**C'est pourquoi sous réserve de la modification du dossier, avant l'approbation du projet par le conseil municipal, pour intégrer comme le permet la loi,**

- **les ajustements validés par la CLSPR (y compris l'extension concernant la Criée )**

- **la rectification du règlement sur la hauteur maximale autorisée en bordure de l'espace stratégique E15 (les franges nord de la Planèze) dans le secteur 8 "Les volcans et la Planèze" telle que définie par la municipalité (Mémoire en réponse) après accord de l'ABF**

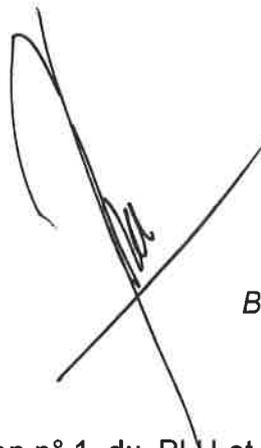
et au vu des éléments cités précédemment dont le **nouvel avis de la DDTM**

**le commissaire enquêteur émet**

**un avis favorable au projet de Modification N°1  
du  
Site Patrimonial Remarquable d'Agde**

Le 26 juin 2019

Le Commissaire Enquêteur



Bernard BRUN

