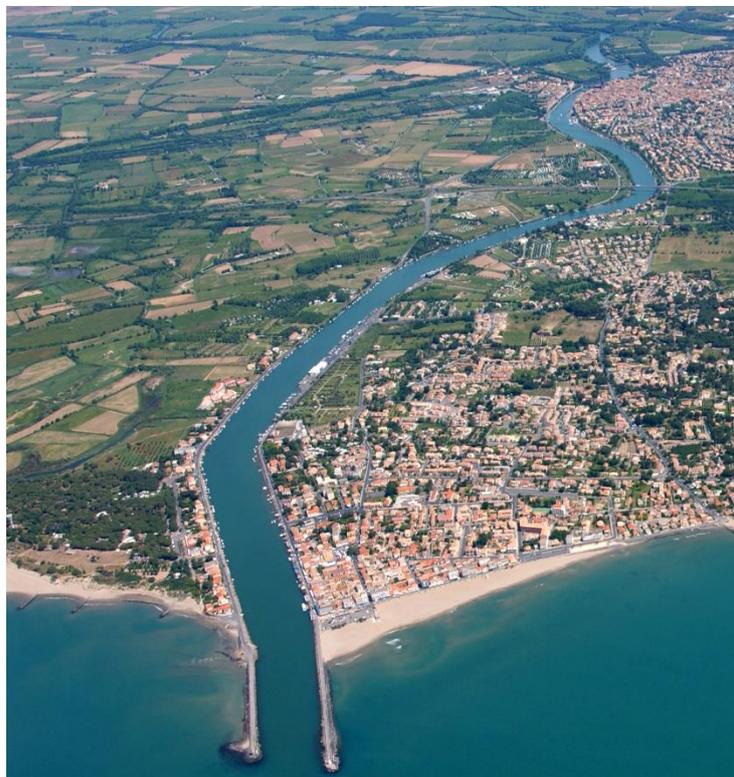


**Mise en œuvre du périmètre de protection et de mise
en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
des Verdisses - Ilot prioritaire**



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Commune d'Agde
Direction de l'Aménagement Durable et du Foncier
Service Foncier
Hôtel de ville
CS 20007 – 34 306 AGDE CEDEX
Tél. : 04 67 94 64 33/18

Table des matières

INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES.....	4
PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE	4
DECISION(S) POUVANT ETRE ADOPTEE(S) AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
NOTICE EXPLICATIVE	5
I/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE A SAUVEGARDER DANS L'INTERET GENERAL.....	5
A/ La zone des Verdisses, un territoire au potentiel agricole et naturel remarquable.....	5
1/ Les Verdisses, un territoire aux enjeux multiples	7
a/ Un enjeu naturel et environnemental	7
b/ Un enjeu patrimonial	8
c/ Un enjeu agricole	10
d/ Un enjeu touristique	13
2/ Les Verdisses, un territoire menacé.....	17
a/ Par la déprise agricole.....	17
b/ Par la cabanisation et les installations saisonnières	18
c/ Par une spéculation foncière.....	20
B/ ... justifiant la mise en œuvre de mesures de protection et de valorisation adaptées.	20
1/ Le recours au PAEN	21
a/ La définition du PAEN.....	21
b/ La création du PAEN des Verdisses	22
2/ Le plan d'actions du PAEN des Verdisses.....	23
a/ Les axes du plan d'action	23
b/ la définition d'un ilot prioritaire d'intervention	24
II/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE PARTICULIER JUSTIFIANT LE RECOURS A L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE	26
A/ La spécificité de la zone des Verdisses exclut toute solution alternative et justifie le recours à la procédure d'expropriation	26
1/ Les spécificités de la zone des Verdisses	26
a/ La zone des Verdisses, l'unique zone répondant aux critères du PAEN	26
b/ La zone des Verdisses, une zone à appréhender dans son ensemble	27
2/ Le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique	28

a/ Les limites des outils juridiques d'aménagement du territoire	28
b/ les limites des outils de maîtrise foncière	28
c/ l'expropriation comme dernier recours.....	29
B/ L'impact de la mise en œuvre du PAEN est nettement en faveur de l'intérêt général.....	30
1/ Les bénéfices attendus.....	30
a/ Des bénéfices attendus pour le territoire	30
b/ Des bénéfices attendus pour l'agriculture.....	30
c/ Des bénéfices attendus pour l'environnement.....	31
d/ Des bénéfices attendus pour la population	31
2/ la nature des immeubles concernés limite le préjudice occasionné au droit de propriété .	31
a/ Des terrains inconstructibles de faible valeur.....	32
b/ Des activités non professionnelles bien souvent illégales.....	32
3/ La réalisation du PAEN constitue un investissement maîtrisé pour la collectivité	32
a/ Les acquisitions foncières (A1).....	32
b/ La remise en état des parcelles agricole avant leur remise en culture (A2).....	33
c/ L'entretien du réseau de chemins (A3)	34
d/ La remise en culture (A4).....	35
e/ La restauration et l'entretien du réseau hydraulique (A24)	35
4/ L'absence d'inconvénients d'ordre social.....	36
PLAN DE SITUATION	38
PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER	39
ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER	40
ANNEXES	41
EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU : ZONES A, AER ET NER.....	41
EXTRAITS DU REGLEMENT DU PPRI : ZONE ROUGE NATURELLE (RN)	59

INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

PRINCIPAUX TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L.134-1 à L.134-2

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment :

- Partie législative : L.110-1, L.112-1, L.121-1 à L.121-5
- Partie réglementaire : R.111-1 à R.111-2, R.1121-1 à R.112-24, R.121-1 à R.121-2

Code de l'environnement, notamment son article L.123-2

Code général des collectivités territoriales

Code de l'urbanisme

DECISION(S) POUVANT ETRE ADOPTEE(S) AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions des articles L.121-1 à L.121-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'autorité de l'Etat compétente pourra prendre un acte déclarant l'utilité publique ou une décision refusant de la déclarer au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article R.121-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le Préfet du département de l'Hérault est comptent pour prendre l'arrêté portant déclaration d'utilité publique.

NOTICE EXPLICATIVE

Par délibération en date du 12 février 2019, le Conseil Municipal a sollicité le Préfet pour engager la procédure permettant de déclarer d'utilité publique la mise en œuvre du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

Cette procédure entre dans le champ d'application de l'article L.110-1 alinéa 1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. En effet, la déclaration d'utilité publique ne porte pas sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du Code de l'environnement.

I/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE A SAUVEGARDER DANS L'INTERET GENERAL

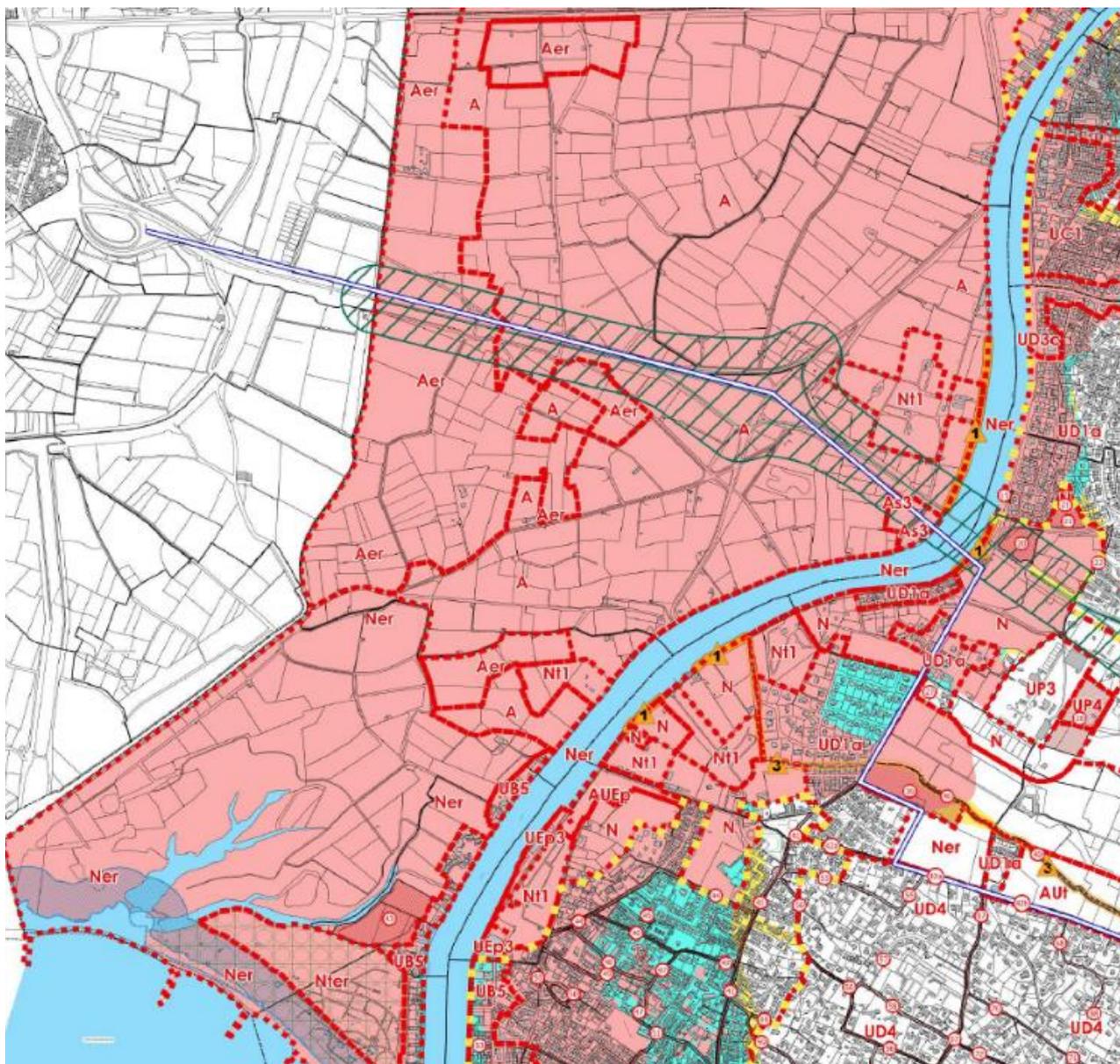
A plusieurs égards la zone des Verdisses a été identifiée comme un secteur présentant une identité forte et unique sur le territoire mais fragilisée par certaines pratiques (**A**). Conscients de cet atout pour le territoire, les acteurs publics se sont mobilisés pour mettre en place l'outil juridique capable d'en assurer la pérennité (**B**).

A/ La zone des Verdisses, un territoire au potentiel agricole et naturel remarquable

Dans le Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) du Biterrois, le secteur des Verdisses se situe au cœur de la trame verte et bleue, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons. Son objectif principal est de préserver ou de restaurer les continuités écologiques.

Par ailleurs, le SCOT du Biterrois identifie le secteur des Verdisses comme un "*espace à potentiel agri-paysager et patrimonial*" (cf. SCOT – Document d'orientations générales – pages 532 et 533).

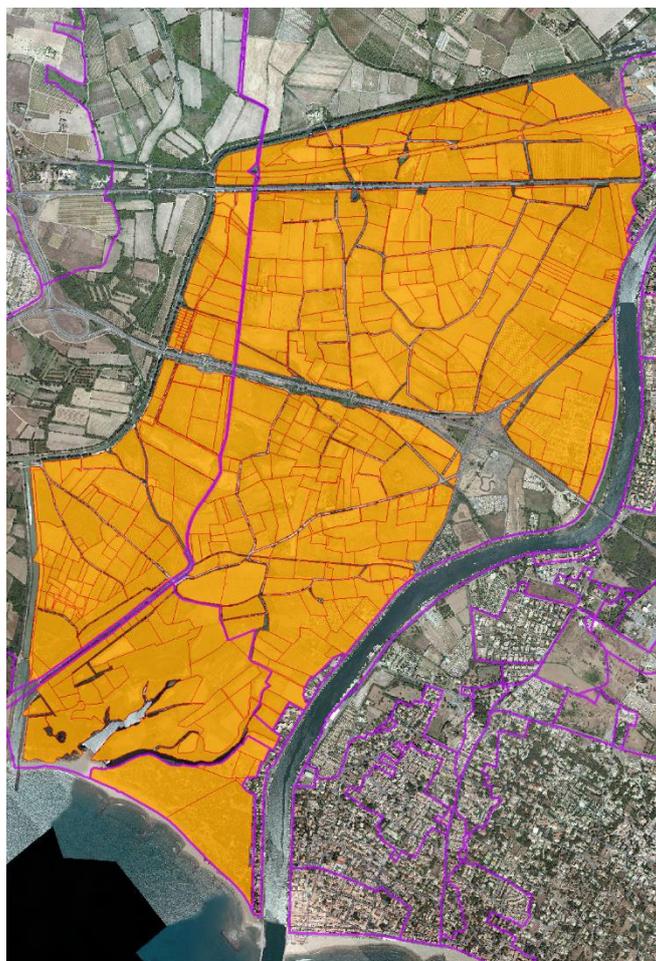
Ainsi le plan local d'Urbanisme (PLU) classe ce secteur pour partie en zone naturelle compte tenu des enjeux environnementaux et pour partie en zone agricole compte tenu de la vocation agricole des terres (A) dont certaines présentent par ailleurs de forts enjeux environnementaux (Aer).



Comme le rappelle le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) d'Agde, « *les espaces agricoles, ensembles paysagers non ou peu bâtis, constituent l'écrin de la ville à ses entrées Nord et Ouest (c'est-à-dire la zone des Verdisses) ; ils sont à protéger pour leur valeur paysagère et la valeur historique de sa trame foncière* » (1). Or, ces valeurs patrimoniales sont mises en danger par des utilisations du sol inadaptées, au détriment des pratiques agricoles et naturelles (2).

1/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE AUX ENJEUX MULTIPLES

Située à cheval sur les communes de Vias (environ 10 %) et d'Agde (environ 90 %), la zone des Verdisses est une plaine humide littorale limono-argileuse de près de 600 hectares, délimitée par le fleuve Hérault à l'Est, le Canal du Midi au Nord, le canal du Clot à l'Ouest et la Mer Méditerranée au Sud.



En raison de ses caractéristiques, quatre types d'enjeux sont à retenir.

a/ Un enjeu naturel et environnemental

L'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault, réalisé en avril 2006, et le diagnostic écologique, réalisé par Les Ecologistes de l'Euzière en décembre 2008, ont mis en évidence les qualités environnementales du site.

Il s'agit tout d'abord d'**une diversité des milieux**, principalement influencés par le degré de salinité, avec du Sud au Nord :

- un cordon dunaire et la pinède de la Tamarissière, bien délimités et clairement définis le long du littoral,
- des zones de prés salés, essentiellement localisés au niveau du Clos de Vias
- des prairies humides au Nord-Ouest, influencées par l'eau douce qui circule dans les nombreux canaux et fossés
- un secteur à caractère agricole très marqué au Nord-Est malgré une déprise importante qui se traduit par la présence de friches salées (concentration variable).

Cela se traduit également par **une multitude d'habitats**, avec :

- En milieux dunaires : les plages de sables nues sans végétation, des dunes blanches méditerranéennes, des forêts provençales côtières de pins parasols
- En milieux halophiles, des étangs saumâtres aménagés, des prés salés méditerranéens, des prés salés halo-psammophiles, des prés salés à Carex divisa, des fourrés halophiles méditerranéens, des fourrés de Tamaris,
- En milieux aquatiques et riverains : des roselières inondées et sèches, des eaux libres, des étangs et mares temporaires méditerranéennes, de la végétation héliophytiques et aquatiques, des boisements de frênes,
- En milieux agricoles : des prairies mésophiles de basse altitude, de la pelouse à brachypode de Phénécie, des alignements d'arbres, des vergers, de la vigne et des cultures,
- Dans les friches et en milieux anthropisés : des friches et des friches salées, des plantations (pins, peupliers), des zones rudérales et des terres à nu, des parcs et jardins, des habitations et installations de loisirs.

De même, cet inventaire a permis de répertorier **un très grand nombre d'espèces animales présentant un intérêt patrimonial** au regard des principaux textes de références en la matière (liste d'espèces protégées, listes rouges, annexe 2 de la Directive européenne Habitats-Faune-Flore, listes des espèces déterminantes pour la désignation des Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) en Languedoc-Roussillon). Le site des « Verdisses » présente ainsi un intérêt important pour les oiseaux, avec 87 espèces recensées, dont 59 nicheuses sur la zone d'étude. Des espèces de reptiles d'intérêt fort ont également été contactées sur la zone, bien que difficiles à repérer.

b/ Un enjeu patrimonial

Les aspects patrimoniaux de l'aménagement du territoire font l'objet d'un document spécifique : le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

A l'occasion de l'approbation de l'AVAP d'AGDE en février 2016, les Verdisses ont été répertoriées au sein de la zone dite « des plaines et des collines viticoles ». A ce titre, l'étude

du territoire rural agathois a permis de mettre en évidence l'importance de la trame foncière, des alignements d'arbres, des jardins, de l'organisation du paysage structuré par les activités agricoles...

La trame foncière, héritage et support du développement futur, est garante d'une cohérence paysagère dans l'évolution du territoire. Son maintien permet une approche sensible du territoire agathois. L'examen du parcellaire foncier de la cité met en évidence « les lignes de force » du paysage, qui s'ordonnent selon de grandes directions, avec le dessin des routes et des chemins historiques, la trace des clôtures, les murs qui bordent les parcelles de terrain, les alignements d'arbres et les ensembles bâtis.

Les voies et chemins rayonnent de la ville vers la campagne. Les routes suivent les parcelles (pour la plupart des vignes). Les voies secondaires convergent vers les routes principales qui mènent aux ponts. Compte tenu de sa situation à l'embouchure du fleuve Hérault, la zone des Verdisses est structurée par un réseau hydrographique important. Les ponts et ouvrages sont des éléments patrimoniaux significatifs de la zone.

Le cadastre d'Agde présente une structure ancienne, antérieure à la création du canal du Midi, ce dernier venant interrompre la trame existante.



Rapport de présentation de l'AVAP/SPR – février 2016

Les lignes jaunes sont les hypothèses de voies anciennes : elles respectent le cadastre. En vert, sont figurées les voies les plus récentes, en rupture avec l'ancienne trame cadastrale. Elles forment souvent à son contact des morceaux, rebuts de parcelle qui ne peuvent être cultivés.

Les domaines agricoles organisent leur « pré carré » : un ensemble de parcelles qui dépendent de l'exploitation liée à la propriété, repérés en rouge sur le plan.

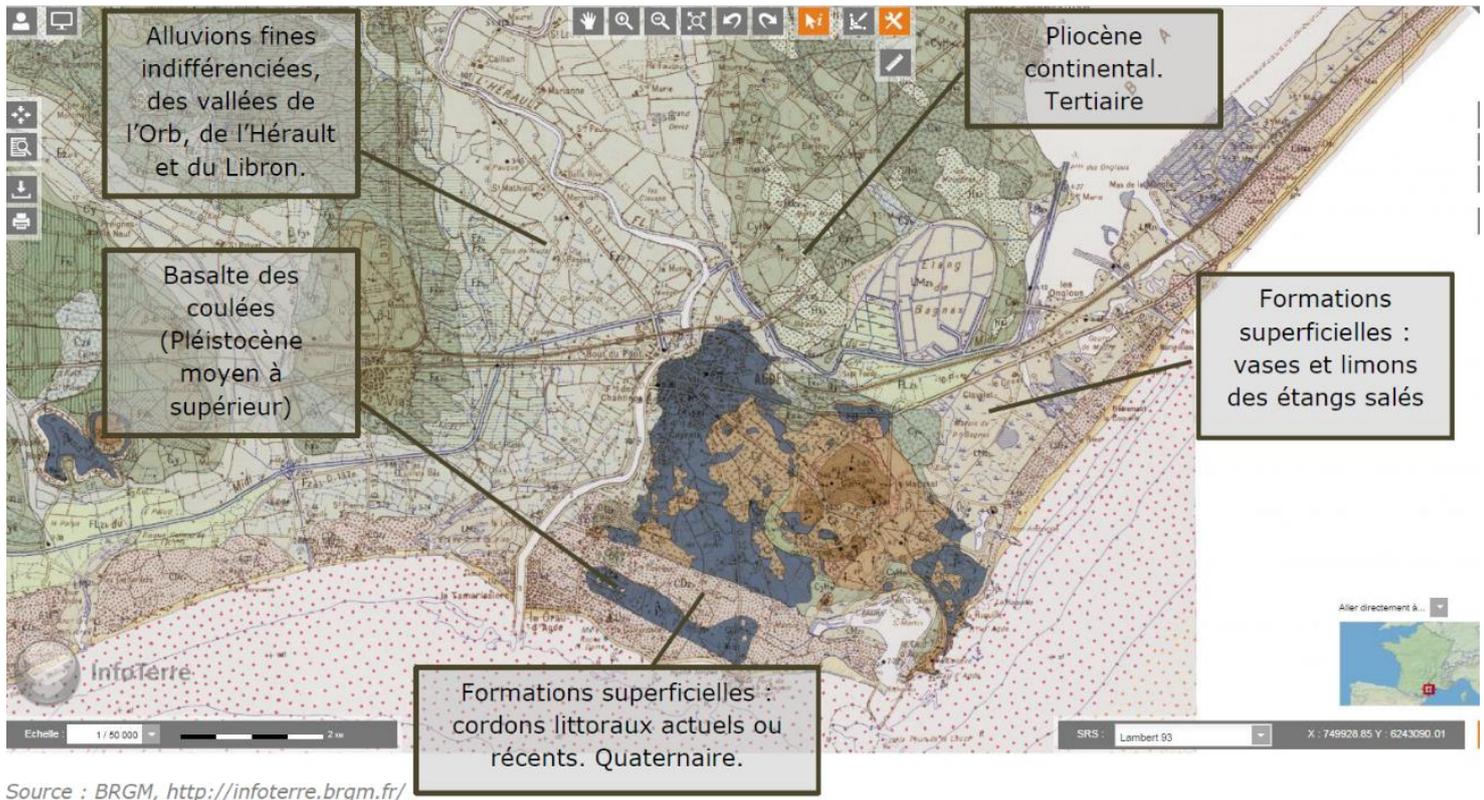
La zone des Verdisses, bien que moins concernée par les domaines agricoles, plus présents sur le nord de la commune, participe pleinement au fonctionnement agricole historique est revêt à ce titre un intérêt patrimonial indéniable, notamment par la présence de mazets et de croix.

Un mazet est l'appellation en occitan d'une petite construction maçonnée du Midi de la France enduite, ou pas, de mortier. Sa vocation était le stockage et/ou l'habitat temporaire correspondant souvent aux travaux agricoles des alentours immédiats. Un recensement mené en 2006 comptabilise 75 mazets sur le territoire des Verdisses. Aujourd'hui, ces mazets, pour la plupart abandonnés, sont victimes de vandalisme (vol des tuiles, détérioration des façades ...). Les rares agriculteurs qui les utilisent encore vivent dans la crainte de voir leur mazet vandaliser.

Par ailleurs, il existe de nombreux puits et norias, voire des puits éoliens. La noria désigne une machine hydraulique permettant d'élever l'eau en utilisant l'énergie produite par le courant. Les aménagements hydrauliques (épanchoirs) fabriqués le long du Canal du Midi font également partie du patrimoine agathois.

c/ Un enjeu agricole

Selon un diagnostic agricole réalisé par la chambre d'agriculture de l'Hérault, dans le cadre de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), en décembre 2014, le sol d'Agde est principalement composé d'alluvions, de basalte, de vases et de limons des étangs salés.



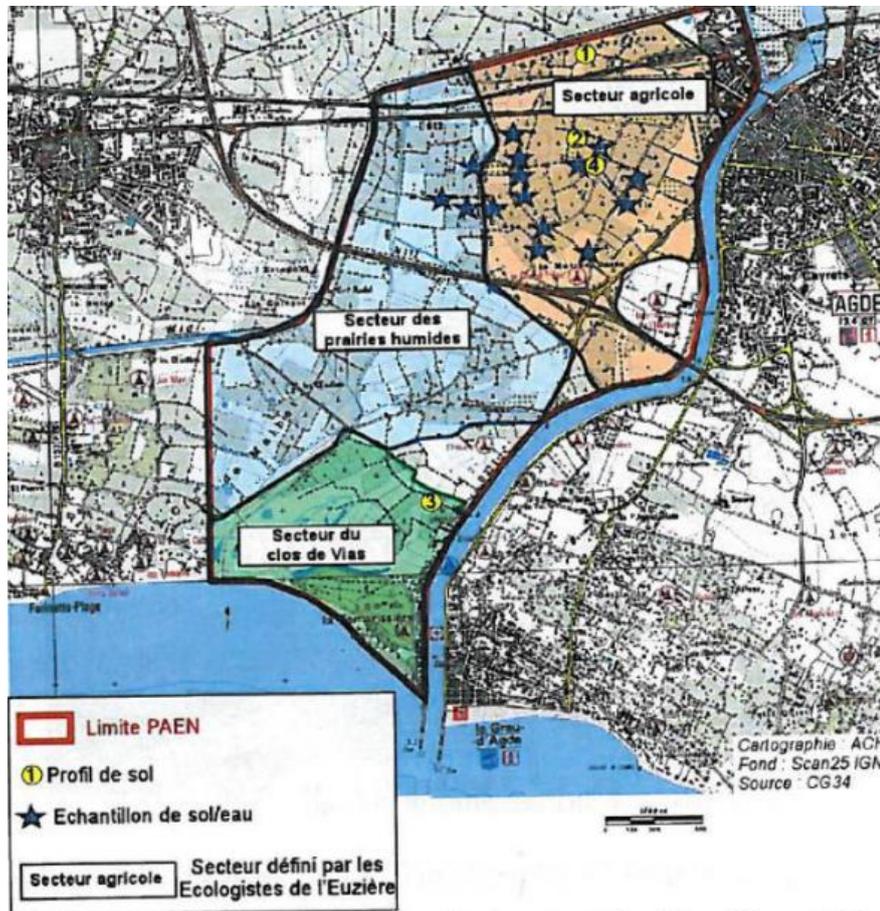
Le sol, interphase entre la roche mère et l'atmosphère, constitue le support des cultures. Il se définit en effet comme le support de l'enracinement de la plante mais aussi comme le réservoir d'eau et de nutriments nécessaires au développement de celle-ci.

Selon les caractéristiques du sol (profondeur, granulométrie ...), les différentes cultures sont plus ou moins adaptées. Néanmoins, la conduite des cultures s'adapte en partie en fonction du type de sol.

Ainsi, il ressort des connaissances du terrain par les conseillers de la chambre d'agriculture et des données géologiques du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) que le secteur agricole de la commune d'Agde semble présenter un bon potentiel pour accueillir diverses cultures puisqu'il est composé sur une large partie d'alluvions. De part et d'autre de l'Hérault, le sol serait riche et profond. Néanmoins, certains facteurs tels que la salinité du sol impliquent une adaptation de la conduite culturale et notamment la submersion des parcelles pour éviter les remontées de sel. Les viticulteurs ont pour habitude d'utiliser cette méthode.

Le secteur des Verdisses a fait l'objet, en 2011, d'une analyse fine de sa pédologie qui a permis de définir trois grands secteurs. Ces trois secteurs ont un sol de nature colluviale ou alluvio-lacustre, très carbonatés et potentiellement affectés par des remontées d'eau salée. Ils sont valorisables par différentes activités agricoles, conditionnées par la teneur en sel :

- **Un secteur à fort potentiel agricole** pour la mise en place de cultures pérennes (viticulture, arboricultures, maraichages) ;
- **Un secteur de prairies humides** permettant le développement de l'agropastoralisme ;
- **Le secteur du clot de Vias** avec une agriculture spécifiquement orientée sur la culture de plantes halophiles.



Les agriculteurs sont toujours présents sur la zone des Verdisses. Un diagnostic agricole des Verdisses, réalisé en 2010 par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), a ainsi recensé 17 agriculteurs en activité (viticulture, maraichage, arboriculture, céréale, pâture, pépinière). Ces agriculteurs restent très motivés pour poursuivre leur activité sur les Verdisses. Certains de ces agriculteurs sont propriétaires et membres de l'ASA des Verdisses qui regroupe l'ensemble des propriétaires de la zone. Cette structure est un atout pour les associer à la reconquête du territoire. La vocation de la zone au PLU est affirmée avec la classification en zone agricole (A) et agricole espaces remarquables (Aer) compte tenu des forts enjeux environnementaux.

d/ Un enjeu touristique

Les Verdisses constituent, comme cela a été précisé précédemment, un joyau à préserver, un écrin de richesses environnementales, animales, botaniques, agricoles, paysagère etc. Il est donc primordial et judicieux de sensibiliser les populations, locales comme touristiques, à son caractère unique.

Agde et le Cap d'Agde constituent l'une des principales stations balnéaires du littoral méditerranéen. L'enjeu est aujourd'hui de requalifier cette offre et de développer un tourisme plus qualitatif lié au patrimoine et à la nature. Le secteur des Verdisses constitue à ce titre une opportunité majeure de développement de ces thématiques et contribue à développer une nouvelle attractivité du territoire (agritourisme, tourisme vert,...). Les Verdisses intègrent le poumon vert de la commune qui part du Bagnas au Verdisses, en passant par le Mont Saint Loup, le Mont Saint Martin, la Planèze et l'Hérault. A l'échelle du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Biterrois, cette ceinture verte intègre l'arc retro littoral.

De plus, cet aspect touristique constitue également un vecteur de diffusion des informations nécessaires à la préservation du site (sentiers thématiques, parcours VTT, etc.).

Les communes d'Agde et de Vias, conscientes de cette richesse, ont conclu le 14 avril 2015, avec le Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Hérault, une convention d'expertise et d'édition de boucles de randonnée pédestre labellisées « FFRandonnée ». Cette dernière a permis la réalisation de trois boucles de randonnées à travers le territoire des Verdisses, inscrites au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI), garant d'une valorisation pérenne des chemins.

Ces sentiers sont balisés et équipés de mobiliers signalétiques pour la valorisation du circuit, selon les prescriptions de la charte de balisage et de signalisation de la Fédération Française de Randonnée Pédestre et la charge signalétique des sports de nature du Département de l'Hérault.



Randonner aux Verdisses






Centre d'Agde

UN ILOT DE RICHESSES

Entre le Canal du Midi et la mer Méditerranéenne, à cheval sur Vias et Agde, les Verdisses sont un territoire à protéger pour ses zones naturelles, à reconquérir pour ses terres agricoles et à découvrir pour ses paysages.

Nos itinéraires vous feront parcourir une terre de contraste aux paysages naturels variés (plage, marais, vigne) et aux édifices patrimoniaux évocateurs (Canal du Midi, canaux d'irrigation, mazets, blockhaus).

C'est le territoire idéal pour découvrir une autre vision du littoral !

AN ISLAND OF TREASURES

Between the Canal du Midi and the Mediterranean Sea, straddling Vias and Agde, the Verdisses area is a territory :

- to protect: natural areas,
- to reclaim: farmland,
- to discover: landscapes.

Our hikes take you through a land of contrast to the varied natural landscapes (beaches, marshes, vineyards) and evocative heritage buildings (Canal du Midi, irrigation canals, "mazets", bunkers).

This is the perfect area to discover another vision of the coast!



Centre d'Agde



Centre d'Agde



Centre d'Agde



Centre d'Agde



INFOS TECHNIQUES

- 1 PR : Le tour des Verdisses : 12,5 km - 3h30 - moyen
Département : Agde sur la berge de votre logement. Profitez au plus de paysages exceptionnels, du patrimoine remarquable du Canal du Midi.
- 2 PR : Le Clot de Vias : 5 km - 1h30 - facile
Avec une vue sur le littoral, un circuit idéal réservé à la découverte de l'étang de Vias et de son écosystème particulier.
- 3 PR : Le circuit des canaux : 5 km - 1h30 - facile
Remontez le long des rizières, canaux et du chemin de Falgout du Canal du Midi.

— parcours des itinéraires PR
P parking
♦ Office de tourisme
S Site, curiosité



CODE DE BALISAGE

PR

→ Bonne direction Right direction
↻ Tourner à droite Turn right
↻ Tourner à gauche Turn left
↻ Mauvaise direction Wrong way

A la reconquête des Verdisses, un outil le PAEN

La zone des Verdisses, située sur les communes d'Agde et de Vias, est un poumon vert, riche en espèces naturelles et végétales. Ainsi, la Citrouille d'Europe, petite tortue d'eau douce, ou le Cuipier d'Europe, petit oiseau aux couleurs remarquables, y vivent depuis toujours. Ils y côtoient quelques maraîchers et viticulteurs, un manadier et un berger, qui y exploitent leurs parcelles. Cette plaine humide abrite également un système hydraulique exceptionnel, dû à la présence de nombreuses roudines et puits artésiens.

Les communes d'Agde et de Vias, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et le Conseil Départemental de l'Hérault, ont décidé de mettre en place un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) sur le secteur.

L'objectif poursuivi est de réinventer ce territoire pour, d'une part, protéger ce patrimoine naturel en réintroduisant une agriculture respectueuse des lieux en symbiose avec ces milieux littoraux et d'autre part, organiser une ouverture au public pour découvrir ces richesses naturelles et proposer des activités de loisirs aux portes de la ville.

RECOMMANDATIONS

Prudence en bordure des fossés et cours d'eau et particulièrement en période de crue.
Rester sur les sentiers balisés.
Prevoir des chaussures adaptées à la randonnée.
Partager le territoire et respecter les autres pratiques (vélo, équitation, chasse, pêche).
Respecter le patrimoine du site : ne pas cueillir les fleurs sauvages et emporter ses déchets.
En période de chasse, soyez vigilants.
Prevoir une réserve d'eau (1,5l) et se protéger du soleil (casquette, crème solaire).
Prudence sur les tronçons partagés avec les automobilistes.

Contacts :

Maire d'Agde
04 67 94 60 00
www.ville-agde.fr

Maire de Vias
04 67 21 66 55
www.ville-vias.fr

FFRandonnée Hérault :
04 67 67 41 15
www.ffrandonnee34.fr

112
114
32 50

http://www.heraultinfo.com

SURICATE

SIGNALER UN PROBLÈME

www.heraultinfo.com






Enfin, des « Fiches Rando Hérault » et des « Fiches Balades » sont éditées et diffusées pour assurer la promotion des itinéraires auprès du public via les différents réseaux d'information touristiques (offices du tourisme, site Internet, salons ...).

- 1 Du parking , accéder à la plage et partir à droite en la longeant sur 500m. Au poste de secours, remonter sur la dune et suivre le chemin qui parvient à un croisement  (bunkers). Tourner à droite et parvenir à un carrefour.
- > Possibilité d'effectuer un circuit court : 3 kms (45min). Quitter à droite et suivre le sentier le long de l'étang. À la route, prendre à droite en direction de la Tamarissière. Virer à droite rue Vincent Brignoles et rallier le parking.
- 2 À gauche, suivre l'étang par la plage puis une piste et rallier un cours d'eau. Cheminer à droite sur 300m et passer un pont.  à gauche, PR Le circuit des canaux et PR Le tour des Verdisses).
 - 3 Tourner à droite et suivre le canal sur 800m  zone humide merci de la préserver). À la route, traverser le pont, et dans le coude, prendre le deuxième chemin à droite situé entre deux roudines  (petits canaux). Continuer en balcon jusqu'à la piste  à gauche, PR Le circuit des canaux).
 - 4 Poursuivre en face en longeant les vignes puis un ranch et attendre une route. La traverser  (prudence) et longer à droite le Flouve Hérault sur 1.5 km. Virer à droite rue Vincent Brignoles et rallier le parking.



 Trouveras-tu le bâtiment, vestige du passé, à voir pendant le parcours ?
Vite, pars à l'aventure !

DESTINATION TOURISTIQUE
PAYS DE THAU ET DE PÉZENAS



■ La Tamarissière - Agde, depuis l'autoroute A9, échangeur "Agde" par les D612A, D612 et D32E12.
■  (GPS : N 43°17'08.5" E 003°29'30.3") rue Vincent Brignoles.



Sur le territoire des communes de : **AGDE** **VIAS**

- Office de Tourisme Agde - Le Cap d'Agde
04 67 01 04 04, www.capd'agde.com
- Office de Tourisme de Vias
04 67 21 76 25, www.ot-vias.com
- Mairie d'Agde
04 67 94 60 00, www.ville-agde.fr
- Comité Départemental de la Randonnée Pédestre de l'Hérault
04 67 67 41 15 - <http://www.ffrandonnee34.fr/>
Antenne de Béziers : 06 95 57 62 43



Itinéraire aménagé par les communes d'Agde et de Vias, avec l'appui technique du Comité FFRandonnée34 et le soutien du Conseil Départemental de l'Hérault. Le nom fiche balade Hérault® est une marque déposée ; nul ne peut l'utiliser sans l'autorisation du Comité Départemental de Randonnée Pédestre de l'Hérault.

Fiche balade
Le Clôt de Vias
Agde - La Tamarissière
PAYS DE THAU ET DE PÉZENAS



2,5 km
FACILE
1^h




La CAHM élabore son schéma inter communautaire des modes actifs et prévoit le passage d'une liaison cyclable entre Agde et Vias qui incarnera la future route EuroVélo 8 « La méditerranée à Vélo ».

Le site des Verdisses est bordé par le canal du midi vecteur de tourisme fluviale et fluvestre qui apporte une dimension touristique supplémentaire au secteur. L'un des enjeux lié au potentiel touristique de la zone est de contrôler et de gérer la fréquentation.

Ainsi, la zone des Verdisses présente de nombreux atouts et intérêts, tant paysagers que fonciers, grâce à une trame complexe et riche, un environnement unique et précieux et des caractères remarquables. Cependant, ces différents enjeux sont mis à mal. En cause, diverses activités qu'il est nécessaire de détailler afin de mieux cerner la problématique et l'enjeu d'une préservation urgente du site.



ZONE HUMIDE ET PINÈDE

Située sur la rive droite du Fleuve Hérault, la Tamarissière offre un cadre paisible et ombragé à ses visiteurs. Ce village doit son nom à la plantation d'arbres, majoritairement des tamaris, effectuée à la fin du 18^{ème} siècle afin de lutter contre l'ensablement de l'embouchure de l'Hérault. La pinède de la Tamarissière a plus de deux cents ans. C'est un patrimoine naturel classé. Aujourd'hui elle accueille des campeurs en été. En dehors de cette période, c'est un lieu de promenade sous les grands pins, entre la plage, les roselières du Clôt et l'espace naturel protégé des Verdisses. Un endroit sauvage, peuplé d'écureuils, d'oiseaux et de gibiers d'eau. Situé entre ce qui était à l'origine les deux bras du fleuve Hérault, la zone des Verdisses, et spécialement le clôt de Vias, est particulièrement riche d'espèces végétales spécifiques adaptées au milieu salé.



FLEUVE HÉRAULT

Prenant sa source au Mont-Aigoual dans les Cévennes, le Fleuve Hérault parcourt l'ouest du département du Gard puis traverse du nord au sud le département de l'Hérault auquel il donne son nom et se jette dans la mer Méditerranée, entre le Grau d'Agde et la Tamarissière. Son bassin versant de 2 550 km² est fortement influencé par le climat méditerranéen avec des étages estivaux très marqués et des crues parfois importantes de printemps et d'automne. Située au carrefour du Fleuve et de la mer, la cité d'Agde est née de cette position stratégique, favorable au commerce, aux échanges, à la pénétration au cœur des territoires. L'Hérault est aujourd'hui l'une des plus importantes réserves d'eau potable du département.



BUNKER 638

Suite au débarquement des Alliés en Afrique du Nord, en novembre 1942, Hitler ordonne la construction du « Mur de la Méditerranée », fortifications similaires à celles de la côte Atlantique. Plus de 900 bunkers sont construits, dont une centaine sur Agde, car le Cap d'Agde est un point d'appui avancé pour la défense du golfe du Lion. La Tamarissière, zone d'un possible débarquement, est solidement fortifiée et possède 8 canons au total, le long d'une plage minée, ceintée de barbelés. Une quarantaine de bunkers de tous ordres (lits, casemements, stockage de munitions, cuisines, etc.) y sont construits dont une vingtaine subsistent encore. Au centre de ce dispositif, un imposant bunker-infirmerie, de 100m², restauré. Vous y découvrirez à la fois un bâtiment de guerre allemand avec ses spécificités de défense mais également l'histoire locale de ces fortifications.



À VOIR

- Les bunkers de la 2^{ème} Guerre Mondiale : visite gratuite (Camping de la Tamarissière). Infos : Association Agde Histoire 39-45 - tél : 0622605183.
- Le village de la Tamarissière et sa plage, le Grau d'Agde.

À FAIRE

- Les activités de toute nature : randonnées, espace VTT FFC, équitation, kayak... Renseignements : Offices de tourisme.
- Les caves Richemer : dégustations, visites, animations... Infos : www.richemer.fr - 2 boulevard du Soleil - 34300 Agde - Tél : 0467772016.

À PROXIMITÉ

- La criée : visite de la flotte, du fonctionnement de la Crie. Infos : La Belvédère de la Crie - Grau du Commandant Méric - 34300 Grau d'Agde, tél : 0616070982.
- Histoire et patrimoine d'Agde : musées et lieux culturels...
- La réserve naturelle du Bagnas : découverte, visite, animation... Infos : Domaine du Grand Clavelet - Route de Sète - 34300 Agde - 0467016023.
- Le canal du Midi et son écluse ronde.

2/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE MENACÉ

Facilement accessible depuis la route départementale 612 et pourvu d'un réseau secondaire dense, la zone des Verdisses connaît une pression foncière très marquée. Celle-ci résulte d'un abandon progressif de l'utilisation du sol par les agriculteurs au profit d'autres occupations non conformes aux prescriptions du PLU (cabanisation, terrains de loisir). Ces occupations illicites fragilisent globalement l'activité agricole du secteur.

a/ Par la déprise agricole

Selon le diagnostic des Verdisses, réalisé par la CAHM en mai 2011, l'agriculture, surtout tournée vers la viticulture, est en perte de vitesse depuis plusieurs années. En effet, beaucoup de parcelles de vignes ont été arrachées en raison de difficultés rencontrées par toute la filière viticole régionale. Ainsi, depuis le début des années 1980, un recul important a été constaté en termes de Surface Agricole Utile (- 44%) et de nombre de chefs d'exploitation (-60 %). Seuls 168 hectares sont ainsi consacrés à des activités agricoles assurées par une quinzaine d'agriculteurs. Le retrait des cultures engendre des difficultés sur le bon fonctionnement des trames vertes et bleues, accentue les remontés de sel et favorise le développement d'occupations illicites.

b/ Par la cabanisation et les installations saisonnières

La Commune d'Agde, commune littorale, se caractérise par une augmentation de sa population en période estivale. Elle passe ainsi d'une population résidente à l'année d'environ 25 000 habitants à une population estivale comprise entre 250 000 et 300 000 habitants.

La zone des Verdisses n'est pas épargnée par cet afflux d'occupants. Un phénomène de cabanisation, faisant l'objet d'un recensement précis et reconnu par les pouvoirs publics, tend à se développer avec pour corolaire la dénaturation et la dégradation du site rendant le retour à l'agriculture plus complexe (remise en état des parcelles, analyse de sol ...).

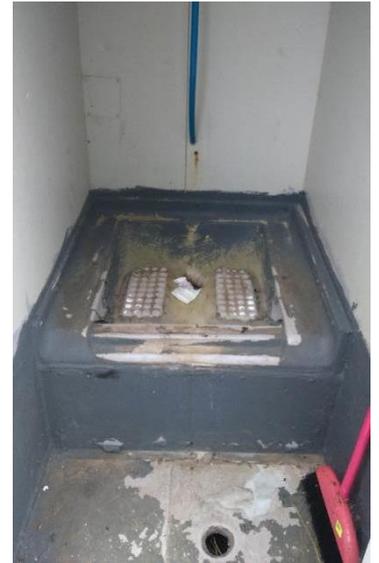
Pour contrer ce phénomène, les pouvoirs publics ont clairement interdit les occupations illicites et ont pris un arrêté précisant l'interdiction en date du 13 juillet 2012. Le phénomène perdure néanmoins.

Cette cabanisation recouvre toutes les formations urbaines non réglementaires : habitat atypique, provisoire, mobile, de fortune, occupation légère de l'espace, logement alternatif, etc. Cette cabanisation provient généralement d'un détournement progressif des anciennes « maisons de vignes » ou mazets qui étaient à l'origine destinés à stocker les outils ou à servir d'abri dans le cadre des exploitations viticoles et qui ont aujourd'hui une fonction récréative et, de plus en plus, une fonction résidentielle permanente ou occasionnelle.

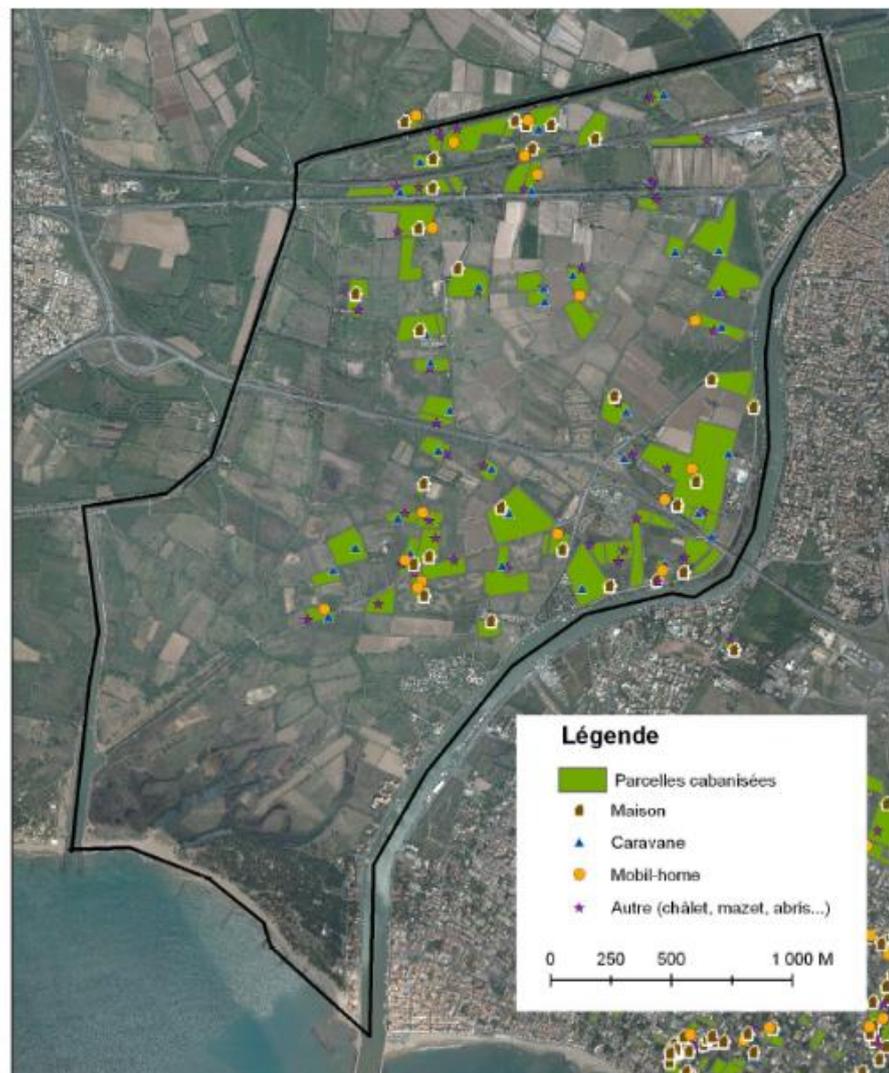
Certaines de ces constructions répondent à des normes d'habitat (caravanes, mobiles homes, chalets, maisons pavillonnaires ...) mais il n'en demeure pas moins qu'elles sont implantées hors des zones vouées à l'urbanisation ou des terrains aménagés à cet effet tels que les campings. En effet, la zone des Verdisses se situe en zone naturelle inondable (zone rouge du PPRI approuvé le 15 mai 2014) et sert de zone d'expansion des crues du fleuve Hérault. Ces occupations mettent, par conséquent, en jeu la **sécurité publique** puisqu'il est de la responsabilité des pouvoirs publics de prévenir les dangers liés à ces inondations.

Par ailleurs, de telles occupations s'accompagnent de toute une série d'aménagements illicites pour le fonctionnement des « cabanes », notamment par le détournement du réseau électrique (pose de câbles, branchement sauvages ...) et dans le domaine de l'approvisionnement et de l'assainissement de l'eau. Ces dispositifs précaires ou leur absence posent **des problèmes d'hygiène, de pollution des milieux et de la ressource en eau et de santé publique**.

En 2009, un recensement réalisé par la mairie d'Agde a dénombré 34 caravanes, 15 mobile homes, 26 maisons, 40 autres dispositifs (chalets, mazets, abris ...). Des procédures ont été engagées par la Commune au titre du Code de l'urbanisme.



Equipement précaire dont l'évacuation est rejetée directement dans le fossé agricole (CAHM, septembre 2017)



Source : CAHM, SPP/SIG, août 2010, orthophoto 2008, recensement cabanisati

Figure 10 : recensement de la cabanisation sur les Verdisses

En outre, la période estivale se caractérise également, dans le secteur des Verdisses, par une arrivée massive de communautés de Gens du voyage qui stationnent au moyen de caravanes ou mobil-homes sur des terrains dont ils sont propriétaires ou, lorsque ce n'est pas le cas, sans l'autorisation du propriétaire. Cette violation de la propriété privée est à l'origine de nombreux conflits avec les propriétaires. Elle occasionne également une mise en danger du site par un fort piétinement concentré sur des zones réduites, une difficulté pour les agriculteurs pour le développement de leur exploitation. L'accès au foncier étant aujourd'hui une problématique majeure en zone périurbaine.

c/ Par une spéculation foncière

Cette pression foncière a pour conséquence l'augmentation artificielle des prix des terrains des Verdisses. En effet, dans le but d'acquérir des terrains pour y réaliser des activités de loisir ou résidentielle, les acquéreurs sont prêts à proposer aux propriétaires des sommes dépassant la référence de prix dans le secteur établie à 0,61 €/m².

La maîtrise foncière par les collectivités des terrains de ce secteur est indispensable pour mener à bien les objectifs de protection et de réhabilitation.

Depuis plusieurs années, les collectivités procèdent à des acquisitions dans ce secteur, soit à l'amiable, soit par exercice du droit de préemption ; mais l'application de ce dernier est parfois détournée par des ventes sous forme de donations déguisées et de baux emphytéotiques qui n'y sont pas soumis.

Aussi, face à ces menaces, les pouvoirs publics ont mobilisé l'ensemble des moyens juridiques à disposition pour sauvegarder ce territoire. : mise en place d'une veille foncière, acquisition de parcelles par la mairie d'Agde.

B/ ... justifiant la mise en œuvre de mesures de protection et de valorisation adaptées.

Pour faire face à cette problématique, les pouvoirs publics ont mis en place différents outils :

- Des documents de planification adaptés (zones Ner, A et AER du PLU, zone paysagère du SPR (anciennement AVAP) et arc retro littoral du SCOT du Biterrois)
- Des actions de police de l'urbanisme (dépôts de plaintes auprès du Procureur de la République et du Tribunal Administratif)

- Des actions d'aménagements publics pour limiter les occupations illicites (pose d'enrochement pour éviter les intrusions sur les parcelles, dépose de buses et de ponts non autorisés obstruant les fossés)?
- SIF et préemption
- Convention de mise à disposition des parcelles a des agriculteurs.
- Le Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains (PAEN). Ce dernier s'est naturellement imposé comme étant l'outil idoine (1) pour mettre en œuvre une politique d'aménagement adaptée aux enjeux identifiés ci-dessus (2).

1/ LE RECOURS AU PAEN

a/ La définition du PAEN

L'article L.113-16 du Code de l'urbanisme dispose que « Le département ou un établissement public mentionné à l'article L.143-16 peut délimiter des périmètres d'intervention associés à des programmes d'action avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme, après avis de la chambre départementale d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque le périmètre est délimité par le département, le projet est également soumis pour avis à l'établissement public mentionné à l'article L.143-16.

Lorsqu'un établissement public mentionné à l'article L.143-16 est à l'initiative du périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, les enquêtes publiques préalables à la création de ce périmètre et du schéma de cohérence territoriale peuvent être menées conjointement.

Les périmètres approuvés et les programmes d'action associés sont tenus à la disposition du public. »

L'article L.113-21 du même code dispose que : Le département ou l'établissement public mentionné à l'article L.143-16 élabore, en accord avec la ou les communes ou établissements publics de coopération intercommunale compétents et après avoir recueilli l'avis de l'agence des espaces verts de la région d'Ile-de-France, un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention. (...) »

Il s'agit par conséquent, pour un territoire présentant un intérêt agricole, naturel et paysager, d'un dispositif de mise en valeur des espaces fragilisés par la proximité d'une urbanisation et de ses conséquences se traduisant par des actions d'aménagement destinées à valoriser ce dernier.

b/ La création du PAEN des Verdisses

Dès la création de la CAHM, en 2003, la politique foncière a été inscrite comme action transversale du projet d'agglomération. A partir de cet affichage, elle a lancé, en partenariat avec le Département, en 2004-2005, une étude de définition de la politique foncière avec deux volets « les espaces urbains et périurbains » et « les espaces agricoles et naturel ».

La réflexion engagée sur la protection des espaces agricoles comme garants de l'économie locale, de la protection des paysages et de la biodiversité et enfin de la lutte contre le mitage et l'habitat diffus fut confirmé par la loi relative au développement des territoires ruraux de 2005 qui instaure les PAEN.

Les PAEN ont donc trouvé tout naturellement leur place dans le programme d'actions de la politique foncière intercommunale comme un des outils répondant à la problématique des espaces agricoles et naturels péri-urbains soumis à une forte pression foncière due notamment à la proximité du littoral ou soumis à déprise agricole suite aux campagnes d'arrachage et à la reconversion du vignoble.

D'un côté, la CAHM a localisé les grands secteurs les plus pertinents pour créer un PAEN selon les critères établis par le Conseil départemental de l'Hérault.

De l'autre côté, les communes, dans leurs actions de gestion et d'aménagement de l'espace, ont ciblé des sites potentiellement intéressants pour étudier la possibilité de définir un PAEN.

Suites aux différentes études indiquées ci-dessus, la création d'un PAEN sur le site des Verdisses s'est donc révélée opportune. La CAHM a répondu à l'appel à projet du CD34 en 2008.

Ainsi, par délibération n°AD/080413/F/1 du 08 avril 2013, le Conseil départemental de l'Hérault a mis en œuvre, avec l'accord des communes, de l'EPCI et du SCOT du Biterrois l'enquête publique (octobre 2013) préalable à la création du PAEN « Les Verdisses », situé sur les Commune d'Agde et de Vias.

Un dossier, comprenant une notice et un plan de délimitation du périmètre d'intervention, a reçu un avis favorable du commissaire-enquêteur (novembre 2013). Le Conseil départemental de l'Hérault, par décision n°AD/161213/F/2 du 16 décembre 2013, a approuvé la création du

PAEN « Les Verdisses ». Aujourd'hui, ce PAEN, pleinement applicable, voit son programme d'actions se dérouler selon le régime opérationnel soutenu par des financements publics.

Véritable outil juridique de maîtrise foncière, le PAEN « Les Verdisses » donne aux pouvoirs publics les moyens d'acquérir des terrains, conformément aux dispositions de l'article L.113-24 alinéa 1 qui dispose que :

« A l'intérieur d'un périmètre d'intervention, les terrains peuvent être acquis par le département ou, avec l'accord de celui-ci, par une autre collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale, à l'amiable ou par expropriation. »

Suite à l'accord du Conseil Départemental de l'Hérault par délibération n°AD/080419/F/1 du 08 avril 2019, la Commune d'Agde va ainsi pouvoir mobiliser l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation du plan d'action.

2/ LE PLAN D' ACTIONS DU PAEN DES VERDISSES

La notice annexée à la délibération du Conseil départemental du 16 décembre 2013 et les dispositions réglementaires prévoient la mise en place d'un plan d'actions. Dans un but d'efficacité, la définition d'un ilot prioritaire, plus réduit, a été jugée pertinente pour mettre en œuvre ce plan d'action rapidement.

a/ Les axes du plan d'action

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ce plan d'action a été validé par délibérations du Conseil Municipal de la ville d'Agde le 04 juillet 2017, de la ville de Vias le 24 juillet 2017, puis par délibération du Conseil Départemental de l'Hérault le 18 septembre 2017.

Au nombre de cinq, ces axes sont chacun déclinés en actions détaillées sous forme de fiches et répondent aux enjeux suivants ([voir annexe](#)) :

1. Maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement sur les Verdisses,
2. Protéger le patrimoine naturel des Verdisses,
3. Gérer les ressources en eau de manière à satisfaire les besoins du milieu et les usages
4. Assurer la gouvernance et l'animation du projet et des actions,
5. Assurer l'équipement et la valorisation du site.

Chacune de ces 32 fiches localise et détaille l'action à mettre en œuvre, identifie le maître d'ouvrage et les partenaires à associer, et fixe une priorité dans sa réalisation.

Enfin, conformément à l'article L.113-16 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'intervention et le programme d'actions associés ont été mis à la disposition du public du 20 octobre au 20 novembre 2017.

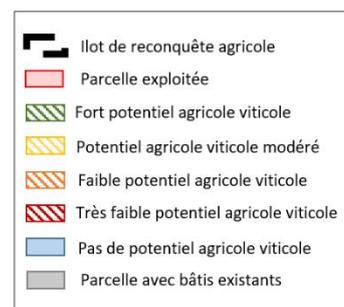
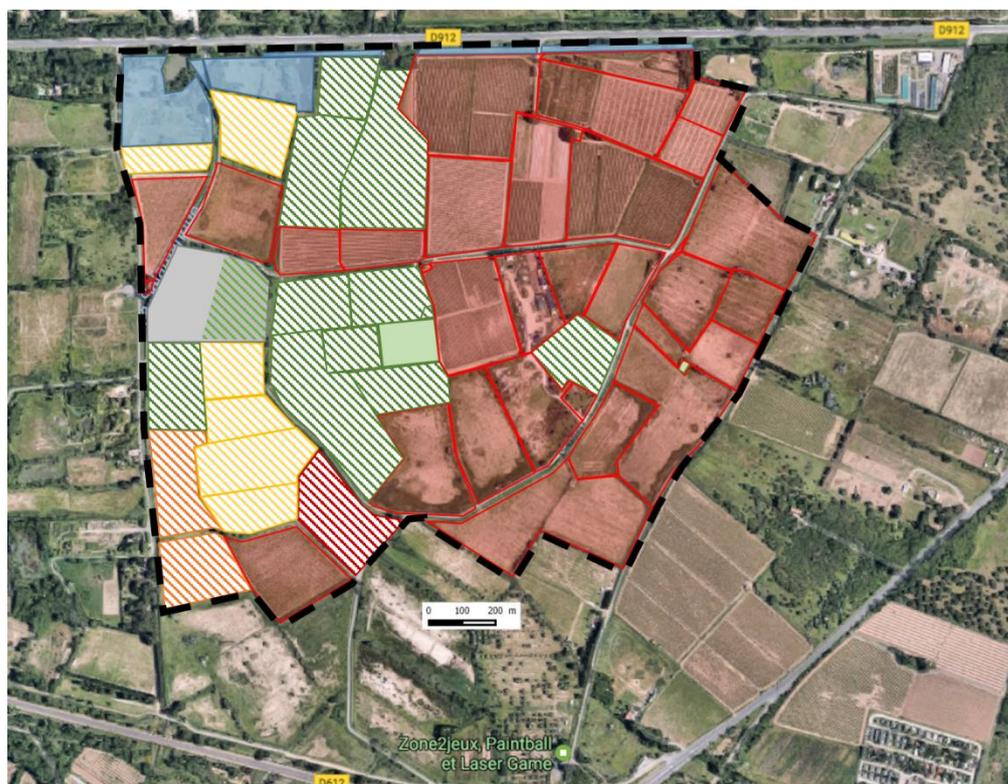
En raison des ambitions affichées et de l'importance du périmètre concerné, ce programme d'action ne peut pas être réalisé de manière globale et a donc fait l'objet d'un phasage qui concerne, dans premier temps, un secteur jugé prioritaire et situé au Nord des Verdisses.

b/ la définition d'un ilot prioritaire d'intervention

En raison du potentiel agronomique et de la pression foncière constatée, une zone d'intervention prioritaire, de dimension plus restreinte, a été définie pour faire l'objet des premières actions du PAEN.

Cette zone de plus de 57 hectares concerne 63 parcelles et est située entre les routes départementales 612 et 912, d'une part, et le ruisseau de la Salamanque et le chemin rural numéro 118, d'autre part.

SECTEUR AGRICOLE PRIORITAIRE : ILOT NORD



A l'intérieur de cette zone, une analyse plus fine a permis d'identifier les parcelles au regard de leur intérêt agricole.

SECTEUR AGRICOLE PRIORITAIRE : ILOT NORD

Surface totale périmètre prioritaire	63 parcelles	57 ha 70 a 41 ca	Parcelles exploitées	33 parcelles	34 ha 26 a 72 ca	Soit 59%
			Parcelles non exploitées	30 parcelles	23 ha 46 a 69 ca	Soit 41%
			Parcelles à potentiel	20 parcelles	18 ha 68 a 49 ca	Soit 32 %

Parcelles concernées par la reconquête agricole : 20 parcelles avec un potentiel agricole plus ou moins fort

Occupation du sol	Intérêt agricole	Occupation du sol	Intérêt agricole	Parcelle bâtie	
Friche	Fort potentiel	Pelouse	Potentiel modéré	HC 93	1 ha 92 a 10 ca
HC 50	1 ha 32 a 90 ca	HC 40	52 a 70 ca	SUPERFICIE TOTALE	1 ha 92 a 10 ca
HC 51	68 a 10 ca	HC 47	1 ha 06 a 10 ca	Parcelle non retenue	
HC 52	1 ha 95 a 40 ca	HC 89	70 a 80 ca	HC 41	1 ha 18 a 65 ca
HC 69	80 a 62 ca	HC 90	1 ha 13 a 80 ca	HC 42	6 a 50 ca
HC 73	79 a 94 ca	HC 91	62 a 90 ca	HC 43	2 a 00 ca
HC 74	79 a 60 ca	HC 92	66 a 70 ca	HC 44	3 a 90 ca
HC 75	48 a 50 ca	SUPERFICIE TOTALE	4 ha 73 a 00 ca	HC 45	18 a 10 ca
HC 77	75 a 40 ca	Prairie mésophile	Faible potentiel	HC 46	95 a 30 ca
HC 80	2 ha 09 a 72 ca	HC 87	1 ha 04 a 30 ca	HC 56	16 a 80 ca
HC 94	2 a 56 ca	HC 102	1 ha 00 a 00 ca	HC 57	21 a 80 ca
HC 101	94 a 05 ca	SUPERFICIE TOTALE	2 ha 04 a 30 ca	HE 9	5 ca
SUPERFICIE TOTALE	10 ha 66 a 79 ca	Friche salée	Très faible potentiel	SUPERFICIE TOTALE	2 ha 83 a 10 ca
		HC 81	1 ha 24 a 40 ca		
		SUPERFICIE TOTALE	1 ha 24 a 40 ca		

2

Cinq actions ont été retenues pour permettre, sur une période de 3 ans, une remise en culture durable sur ces terres :

- **Action 1** : Développer et mettre en œuvre une stratégie foncière de reconquête agricole,
- **Action 2** : Remettre en état les parcelles agricoles,
- **Action 3** : Maintenir un réseau de chemin agricole permettant la desserte des parcelles à remettre en culture,
- **Action 4** : Remettre en culture de vigne des parcelles remises en état,
- **Action 24** : Maintenir et restaurer les fonctionnalités hydrauliques du réseau secondaire.

L'objectif poursuivi est de **redévelopper l'activité agricole sur des terrains identifiés comme non cultivés**. Suite à un recensement, les parcelles privées non exploitées sont au nombre de 17 et représentent plus de 16 hectares, soit 28 % du périmètre prioritaire. Certaines parcelles sont identifiées comme ayant un faible intérêt viticole. Néanmoins, elles peuvent permettre de mettre en place d'autres types d'agricultures (céréale, élevage, maraichage, arboriculture).

En l'absence d'adhésion des propriétaires privés à cet objectif et devant l'impossibilité de maîtriser l'ensemble du foncier concerné soit à l'amiable soit par préemption, il apparaît nécessaire d'envisager, en tant que dernier recours, l'expropriation pour cause d'utilité publique.

II/ LES VERDISSES, UN TERRITOIRE PARTICULIER JUSTIFIANT LE RECOURS A L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

La création du PAEN « Les Verdisses » a été motivée par l'intérêt de sauvegarder un territoire particulier, aux caractéristiques uniques et d'encourager une remise en culture des parcelles au potentiel agricole avéré. La mise en œuvre du PAEN, qui selon l'article L.113-24 peut justifier le recours à l'expropriation, est donc directement attachée à ce territoire. Or, depuis plusieurs années, les solutions mises en œuvre pour maîtriser le foncier montrent leurs limites, de sorte que l'expropriation apparaît aujourd'hui comme le derniers recours **(A)**. Pour autant, l'impact de ce mode d'acquisition forcé, par principe dérogatoire, est à relativiser au regard des enjeux et des intérêts en présence **(B)**.

A/ La spécificité de la zone des Verdisses exclut toute solution alternative et justifie le recours à la procédure d'expropriation

La valorisation et la protection du secteur des Verdisses, sans équivalent sur le territoire communal **(1)**, ne peut plus s'envisager sans le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique **(2)**.

1/ LES SPECIFICITES DE LA ZONE DES VERDISSES

a/ La zone des Verdisses, l'unique zone répondant aux critères du PAEN

Le choix de l'adoption d'un PAEN sur le territoire des Verdisses en particulier, et non ailleurs, se justifie par les caractéristiques intrinsèques de cette zone. Comme il a été rappelé ci-dessus, le secteur des Verdisses est, à plusieurs titres, remarquable et nécessite une protection et une valorisation particulièrement renforcées. Le PAEN n'est pas à un projet d'aménagement du

territoire pouvant s'appliquer à n'importe quel secteur d'une commune. La définition du Code de l'urbanisme est très claire à ce sujet (article L.113-15) : il s'agit d'une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les conditions d'application du PAEN sont donc directement liées à la nature (agricole et naturel), à la localisation (en limite de zone urbaine) et à la situation (menacée et non valorisée) desdits espaces.

Sur le territoire de la Commune d'Agde, seule la zone des Verdisses remplit ces conditions.

b/ La zone des Verdisses, une zone à appréhender dans son ensemble

A l'échelle de la zone des Verdisses, l'ensemble des parcelles doit être apprécié comme un ensemble indissociable en raison, notamment, du fonctionnement hydraulique particulier. En effet, de nombreux ruisseaux sont présents sur environ 6 kilomètres, auxquels s'ajoute un important réseau secondaire, formé des nombreux fossés entourant la quasi-totalité des parcelles. Ce dispositif sert à l'irrigation et à la submersion si nécessaire des parcelles pour lutter contre les remontés de sel. Il sert aussi à l'évacuation des eaux devenues saumâtres après submersion et en cas de fortes pluies ou de risque d'inondation.

Ce maillage hydraulique, capital pour le bon drainage des eaux en cas d'inondation et pour l'agriculture en général, nécessite un entretien régulier (débroussaillage, curage, éparage, brulage ...).

Les agriculteurs entretiennent les fossés de leur parcelle mais de très nombreux canaux ne sont plus entretenus (faute d'agriculteur) et l'Association Syndicale Autorisée (ASA) des Verdisses ne peut pas s'occuper de l'ensemble du réseau par manque de moyen financier.

Le PAEN apporte une solution à cette problématique par un appui des pouvoirs publics en termes d'ingénierie et de capacités financières.

Toutefois, cela suppose que l'ensemble des terrains soit traité pour éviter un phénomène de mitage nuisible pour le fonctionnement général de la zone. Ce traitement global suppose soit l'adhésion des propriétaires au projet, soit la maîtrise foncière par les pouvoirs publics.

2/ LE RECOURS A LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

a/ Les limites des outils juridiques d'aménagement du territoire

Le secteur des Verdisses recouvre trois zones du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Agde : les zones A, Aer et Ner.

La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont essentiellement limitées à cet usage quand elles sont autorisées.

La zone Aer correspond aux espaces remarquables situés en zone agricole, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

La zone Ner correspond aux espaces remarquables naturels et forestiers, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique

Par ailleurs, la zone des Verdisses est entièrement répertoriée en zone rouge naturelle (Rn) au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

La combinaison de ces différentes réglementations interdit toute construction nouvelle, tout stationnement de caravanes, tout dépôt de matériaux et autres ...

Pour autant, dans la pratique, plusieurs utilisations de ce type, bien qu'illégales, ont régulièrement été constatées et ont fait l'objet de procédures pénales, dès 2006, dans le cadre des missions de police de l'urbanisme assurées par la Commune d'Agde.

L'aboutissement de ces procédures est toujours très long et ne permet pas de répondre efficacement aux occupations saisonnières, en particulier. Par ailleurs, le montant des amendes et astreintes décidées par le juge n'est pas suffisamment dissuasif pour enrayer ces occupations illicites. Ceci entrave la mise en œuvre continue des actions du PAEN et nuit à un retour de l'activité agricole.

b/ les limites des outils de maîtrise foncière

Les acquisitions amiables, faites de manière classique après prise de contact avec, ou par, les propriétaires privés, sont exceptionnelles.

Entre 2006 et 2016, seulement 7 parcelles ont été acquises par la Commune suivant cette procédure. Elles ont pu être proposées à des agriculteurs voisins par le biais de conventions.

Avec l'adoption du PAEN et la définition de son programme d'actions, la SAFER et, dernièrement, la commune d'Agde (lettres du 23/06/2017) ont contacté l'ensemble des propriétaires de l'ilot prioritaire pour les informer de la volonté d'acquérir des pouvoirs publics mais également pour connaître leur intention en termes de projets agricoles.

Aucun propriétaire n'a manifesté son intérêt pour vendre sa parcelle.

De même, aucun projet de mise en valeur des terres n'a été déclaré.

Ce blocage peut trouver une explication dans le prix proposé par les pouvoirs publics, à savoir 0,61 €/m² qui correspond à la valeur référence dans le secteur pour un terrain nu en nature de terre. Les propriétaires espèrent vendre à un meilleur prix et sont encouragés dans ce sens par les propositions faites par des acquéreurs qui ont des projets de loisirs et non des projets agricoles.

Il apparaît ainsi que la maîtrise foncière des terrains, dont l'utilisation s'avère incompatible avec le programme d'actions du PAEN, ne peut finalement se faire uniquement avec les procédures d'acquisitions amiables et de préemptions et qu'une procédure d'acquisition forcée est désormais nécessaire.

c/ l'expropriation comme dernier recours

La déclaration d'utilité publique sollicitée pour la mise en œuvre du PAEN « Les Verdisses » doit permettre d'entrer dans une phase opérationnelle de reconquête agricole et de valorisation du site. Après plusieurs années d'annonces et d'élaboration détaillées des actions à entreprendre, il devient absolument nécessaire d'apporter une traduction concrète sur le terrain, faute de quoi, le PAEN perdra tout crédit.

La commune d'Agde, avec l'accord du conseil départemental de l'Hérault, entend donc pouvoir bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité public pour acquérir les terrains pour lesquels les propriétaires n'ont pas souhaité s'inscrire dans les actions du PAEN et n'ont pas donné leur accord pour une vente amiable.

B/ L'impact de la mise en œuvre du PAEN est nettement en faveur de l'intérêt général

Le droit de propriété a une valeur constitutionnelle et le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique constitue indéniablement une atteinte à ce droit. Pour autant, face aux bénéfices attendus (1), l'atteinte à la propriété pour la mise en œuvre du PAEN « Les Verdisses » doit être relativisée (2). De plus, le recours à l'expropriation pour l'acquisition des terrains dans l'ilot prioritaire et la réalisation des actions a été chiffré et est donc parfaitement maîtrisé (3).

1/ LES BENEFICES ATTENDUS

La notice soumise à l'enquête publique pour la création du PAEN « Les Verdisses » énumère, de manière très claire, les bénéfices attendus de la mise en œuvre de cette politique.

a/ Des bénéfices attendus pour le territoire

Dans le secteur en déprise agricole (friches, prairies humides), le retour d'une activité agricole permettra d'assurer un entretien régulier des terres, de garantir le fonctionnement hydraulique et le maintien du paysage tout en supprimant le détournement de destination.

b/ Des bénéfices attendus pour l'agriculture

La mise en œuvre du PAEN doit permettre d'augmenter la surface exploitée ou entretenue par l'agriculture et de pérenniser et créer de nouveaux emplois. Par ailleurs, au-delà de la mise en valeur de l'espace, le PAEN traitera la question de la commercialisation des produits en circuits courts de manière à conforter l'économie locale.

c/ Des bénéfices attendus pour l'environnement

La protection du patrimoine naturel des Verdisses sera assurée, en lien avec le projet de développement agricole prévu, par une coordination entre la gestion hydraulique et la gestion du milieu naturel, dans laquelle le maintien des habitats naturels, des espèces animales remarquables et la gestion des espèces envahissantes sera prépondérante.

d/ Des bénéfices attendus pour la population

Par la résorption de l'habitat illicite en zone à risque, le PAEN permet de répondre aux enjeux de sécurité et de salubrité publique.

Par l'amélioration des pratiques culturelles et environnementales entreprises sur le site, il s'agit pour la population de réinvestir ces lieux de loisirs en organisant une fréquentation optimale de chaque partie de ce territoire : aires de pique-nique, sentiers de randonnée pédestre, cycliste, équestre,... La fréquentation doit faciliter la découverte des richesses naturelles tout en évitant leur surexposition.

Ainsi, il apparaît que la protection et la valorisation de ce site, au travers de la mise en œuvre du PAEN « Les Verdisses », présentent de nombreux avantages que ce soit en termes de population ciblée (agriculteurs, promeneurs, chasseurs) que de thématiques abordées (économie, environnement, agriculture, aménagement péri-urbain, loisir ...).

2/ LA NATURE DES IMMEUBLES CONCERNES LIMITE LE PREJUDICE OCCASIONNE AU DROIT DE PROPRIETE

Comme indiqué précédemment, les acquisitions poursuivies pour la mise en œuvre du PAEN sont justifiées par une utilisation des parcelles qui n'est pas compatible avec ce dernier. Il s'agit soit de parcelles laissées à l'abandon, soit de parcelles utilisées à des fins inappropriées, voire illégales.

a/ Des terrains inconstructibles de faible valeur

Pour les terrains sans utilisation particulière, l'expropriation n'aura qu'un effet patrimonial. La valeur vénale des parcelles de la zone des Verdisses reste faible. De plus, les propriétaires expropriés ne peuvent se prévaloir d'avoir réalisé un investissement immobilier rémunérateur à long terme. En effet, il a été démontré, d'une part, que le marché immobilier local est bloqué et étroitement surveillé par les pouvoirs publics ; d'autre part, que les différentes réglementations applicables sur la zone, notamment le PPRI, excluent toute constructibilité future.

b/ Des activités non professionnelles bien souvent illégales

Pour les terrains utilisés, il a été constaté qu'il s'agit principalement d'activités de stationnement saisonnier, de cabanisation et de dépôts de gravats. Les propriétaires de ces terrains n'ont pas de statut d'agriculteurs et n'utilisent pas leur terrain pour des fins professionnelles. Par conséquent, l'expropriation ne met pas en péril une activité professionnelle, mais, bien au contraire, tend à redonner les moyens d'une activité professionnelle agricole respectueuse de l'environnement, et contribuera à la normalisation de situations qui ont, pour certaines, fait l'objet de procédures pénales.

3/ LA REALISATION DU PAEN CONSTITUE UN INVESTISSEMENT MAITRISE POUR LA COLLECTIVITE

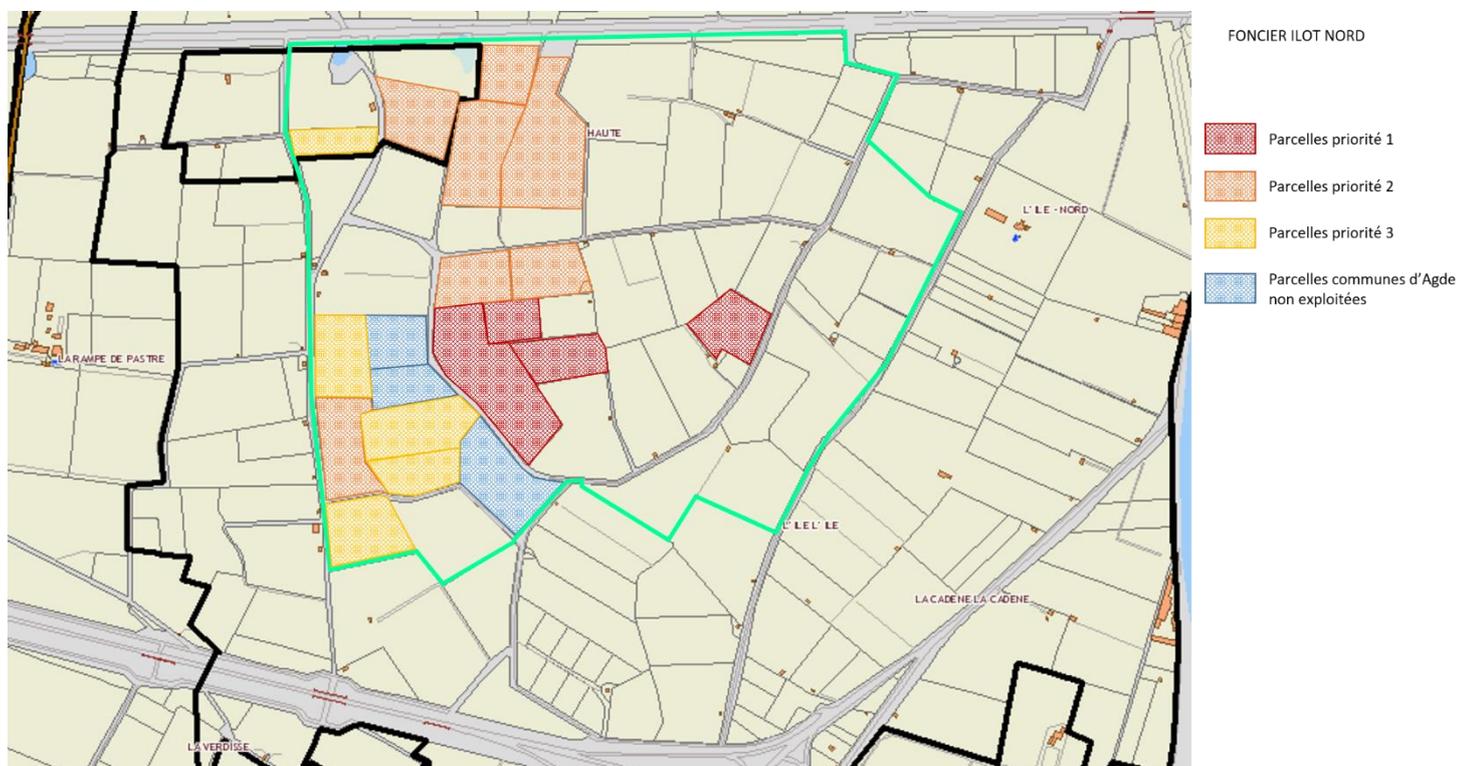
Les cinq actions retenus pour l'ilot prioritaire, dont l'exécution est prévue sur 3 ans, ont été chiffrées et programmées budgétairement.

a/ Les acquisitions foncières (A1)

Au regard des premiers contacts réalisés entre la SAFER et les propriétaires, une priorisation des terrains à acquérir a été effectuée en fonction du type de sol, de la superficie, de l'accessibilité. Au total, 17 parcelles ont été identifiées et représentent une surface de 161 449 m². Le prix de référence étant de 0,60 €/m², le budget total d'acquisition est de **96 870 euros**. Cet investissement est tout à fait mesuré au regard des autres acquisitions

foncières réalisées par la Commune d'Agde. A titre d'exemple, le budget des acquisitions alloué en 2017 était de 328 000 euros.

A l'échelle du périmètre objet du présent dossier, le coût des acquisitions de la totalité des parcelles a été estimé par le service de France Domaine à 650.400 €, dans le cadre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Bien que possible, ce montant ne devrait pas être atteint puisqu'à ce jour certaines parcelles s'inscrivent dans l'utilisation souhaitée pour la zone des Verdisses. Toutefois, s'il devait être envisagé, ce montant ne constitue pas une dépense excessive pour les capacités financières de la commune puisqu'à titre d'exemple le budget 2018 consacré aux acquisitions immobilières était d'un montant de 882.500 €.



b/ La remise en état des parcelles agricole avant leur remise en culture (A2)

Les parcelles ayant un potentiel agricole sont au nombre de 20 (3 parcelles communales et les 17 parcelles à acquérir).

Leur remise en état passe par des travaux de défrichage, de débroussaillage et de désalinisation. Cette dernière intervention nécessite, en fonction du taux de salinité du sol, un étalement sur 3 ans.

Le montant total de ces travaux a été évalué à **10 372 euros** auxquels il convient d'ajouter pour certaines parcelles des opérations de nivellement (2 500 €/ha), de remise en service ou de création de forage (2 500 €/forage) et de raccordement au réseau EDF (500 €/branchement).

Au final, l'ensemble des travaux de remise en état constitue un investissement de faible importance qui sera supporté par la CAHM.

c/ L'entretien du réseau de chemins (A3)

Il s'agit de restaurer les chemins non entretenus par l'ASA et les propriétaires agricoles, de les recalibrer et de mettre en place un plan de circulation.

A3 : MAINTENIR UN RESEAU DE CHEMIN AGRICOLE PERMETTANT LA DESERTE DES PARCELLES A REMETTRE EN CULTURE

SECTEUR AGRICOLE PRIORITAIRE



Si l'ensemble des solutions proposées est retenu, le budget consacré à ce poste est d'un montant total de **87 523,53 €**, sur 3 ans, largement supportable pour le budget communal.

d/ La remise en culture (A4)

Cette étape est exclusivement assurée par les exploitants agricoles qui s'engagent à remettre les parcelles en culture sur la base de conventions. Les coûts de plantation sont importants et les premières années de récoltes commercialisables ne sont pas immédiates. L'investissement moyen de remise en culture d'une vigne a été estimé à 19 500 €/ha.

e/ La restauration et l'entretien du réseau hydraulique (A24)

L'état des lieux réalisé sur le réseau secondaire a permis d'établir une typologie de l'état général des fossés agricoles participant au bon fonctionnement hydraulique des parcelles concernées.

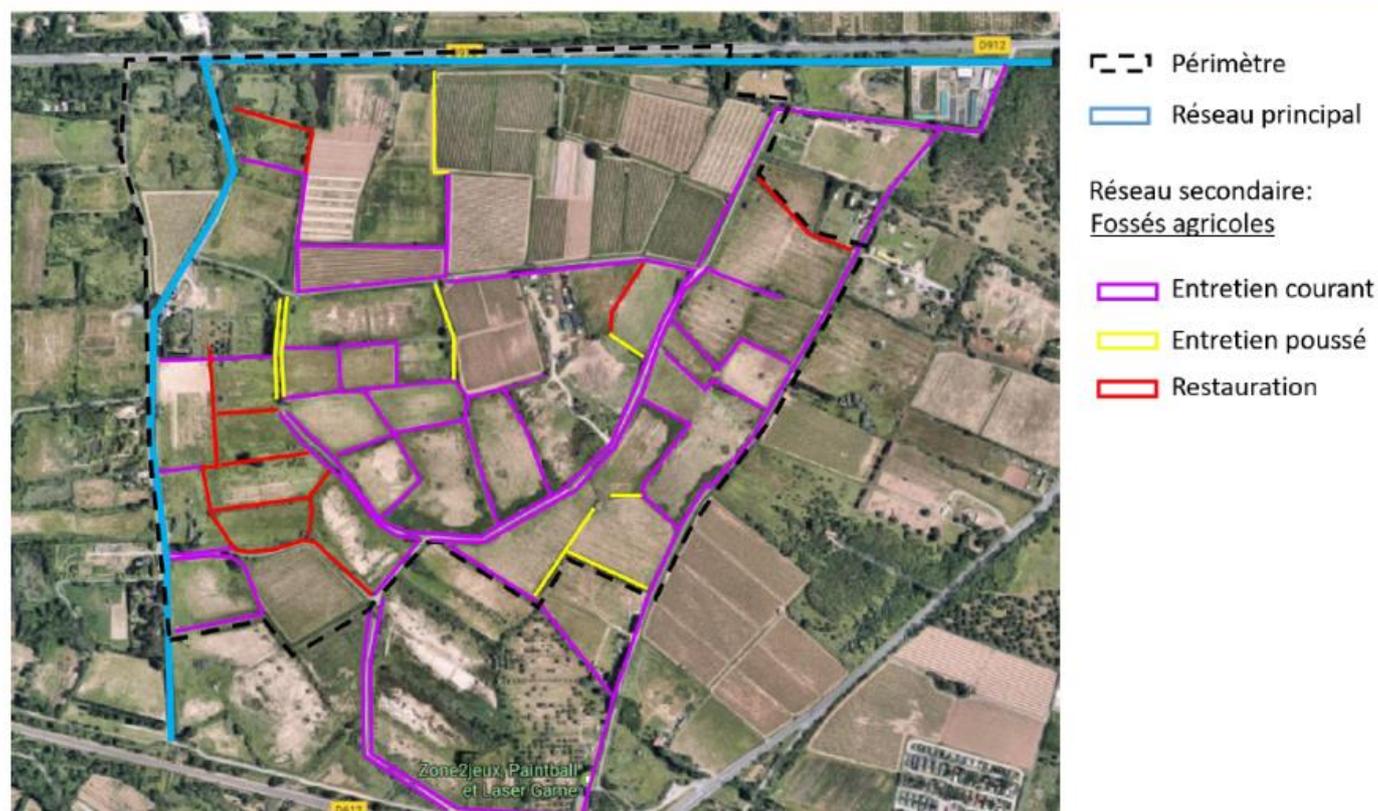
Au total, le linéaire de fossés nécessaires à ce fonctionnement est estimé à environ 12 700 mètres linéaires (ml), dont 3 100 ml nécessitant des opérations de remise en état.

Ces opérations (restauration, entretien poussé, entretien courant) sont estimées à **20 600**.

Il est prévu que la CAHM se charge de la restauration et de l'entretien poussé au sein de l'ilot prioritaire, tandis que l'ASA se charge de l'entretien courant sur le long terme.

A24 : MAINTENIR ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES HYDRAULIQUES DU RESEAU SECONDAIRE

SECTEUR AGRICOLE PRIORITAIRE



13

4/ L'ABSENCE D'INCONVENIENTS D'ORDRE SOCIAL

En ce qui concerne l'aspect social de la mise en œuvre du PAEN, et plus précisément le déplacement des populations qui résident illégalement sur le site de manière temporaire ou permanente, plusieurs solutions de relogement pourront être envisagées.

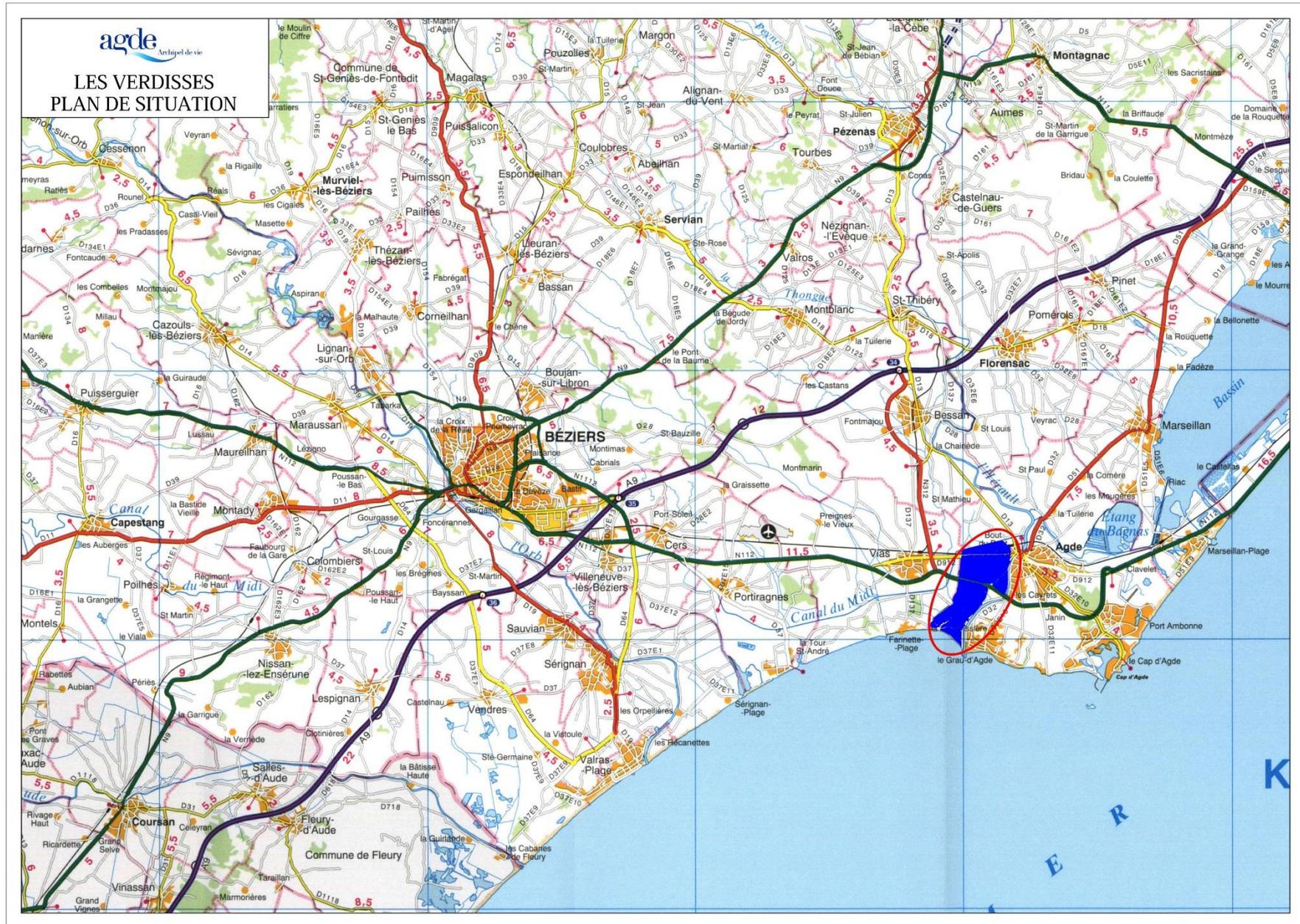
Ainsi, pour les gens du voyage, désireux de poursuivre leur mode de vie, les aires d'accueil, présentes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), pourront être mobilisées. Pour rappel, la CAHM dispose de trois aires d'accueil des gens du voyage, conformément aux engagements pris dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Ces aires bénéficient d'aménagements de qualité offrant tout le confort et les commodités nécessaires.

Pour les deux logements situés dans l'ilot prioritaire, si nécessité avérée d'acquisition et si difficulté de l'occupant à se reloger, un accompagnement par le Centre Communal d'Action

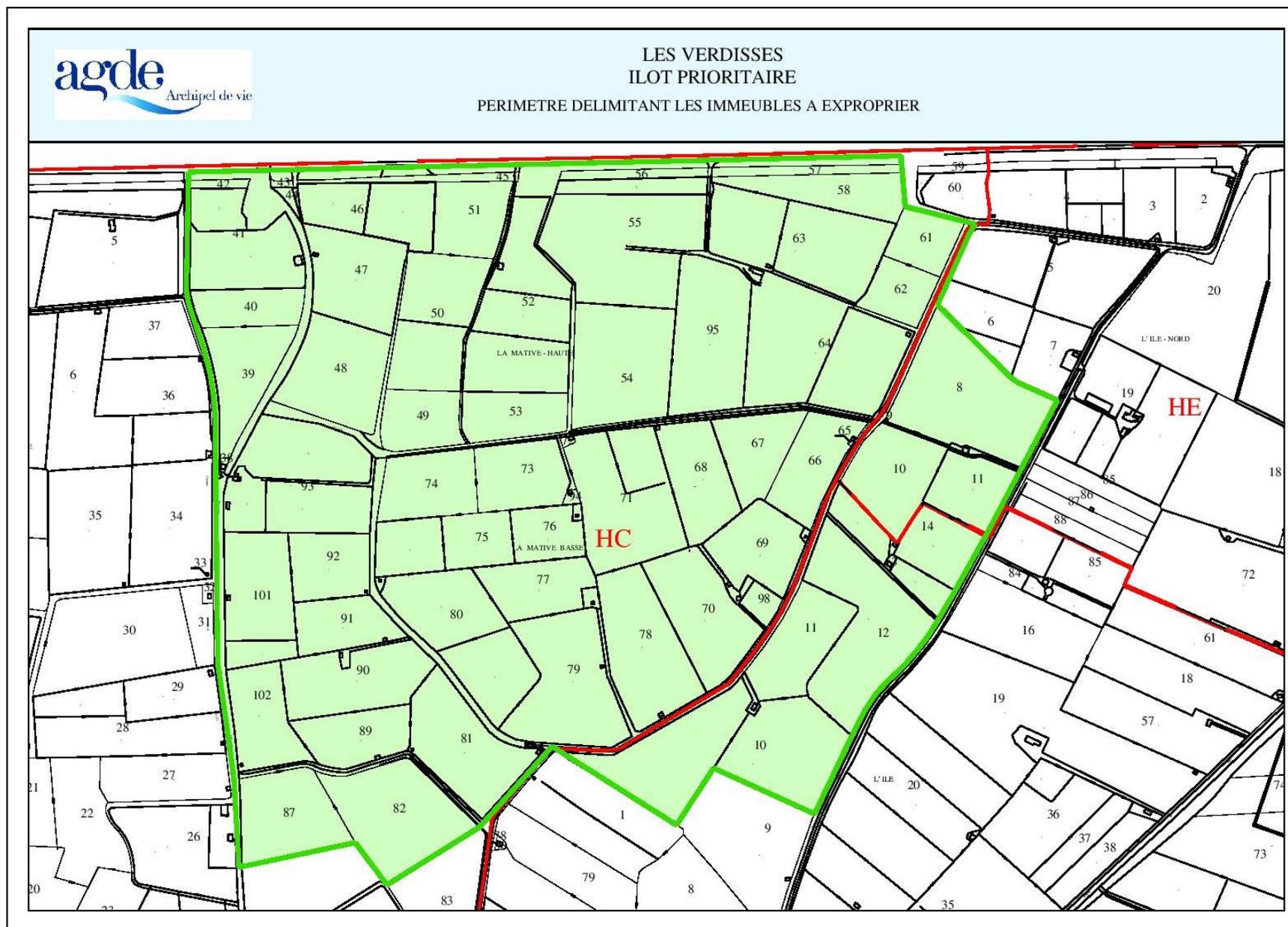
Social de la ville d'Agde (CCAS) sera sollicité pour proposer des solutions de relogement adaptées.

Aussi, plus qu'un inconvénient, le relogement des personnes qui résident aujourd'hui illégalement dans les Verdisses constitue une opportunité pour ces dernières d'améliorer leur conditions de vie.

PLAN DE SITUATION



PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPIER



ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS A REALISER

Les montants des dépenses à la charge de la Commune d'Agde dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- Acquisition de terrains (hypothèse maximale) = 650.400,00 €
- Entretien du réseau de chemins = 87.523,53 €

Total = 737.923,53 €

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU : ZONES A, AER ET NER

Plan Local d'Urbanisme – AGDE – Règlement écrit

Dispositions applicables à la zone A

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone A

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article A2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article A2
- Artisanat
- Industrie
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.
- Dépôts de matériaux et autres

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée principalement à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont essentiellement limitées à cet usage quand elles sont autorisées. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est concernée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous condition d'être en continuité avec les villes et villages existants :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), sous condition qu'elles soient directement liées à l'activité agricole.

Sont également autorisés sous réserve de ne pas compromettre d'exploitation agricole et la qualité paysagère du site:

- le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), annexée au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, une seule fois depuis la date d'approbation du PLU, et sous condition de ne pas dépasser les 50m² de surface de plancher.
- En dehors des continuités avec les agglomérations et villages existants, la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, sous condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les affouillements ou exhaussements sous condition d'être nécessaires à la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou à la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.
- Les antennes relais de téléphonie mobile à condition qu'elles soient situées en dehors d'un rayon de 100m autour des établissements recevant

des personnes sensibles (crèches, établissements d'enseignement, lieux d'accueil parents-enfants, centres permanents de rééducation et de santé, hôpitaux et cliniques, équipements pour personnes âgées).

- Les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.1 Eaux usées

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

Dans le cas où une évacuation des eaux pluviales nécessiterait un rejet vers les fossés départementaux, cet aménagement devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Routes à grande circulation :**

Les constructions devront respecter les marges de recul identifiées sur le règlement graphique.

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Définition du mode de calcul de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

- Pour les constructions à usage d'habitation, dissocié du bâti agricole, la hauteur ne doit pas excéder 7,50 m mesurés du sol naturel au sommet du bâtiment.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au sommet du bâtiment.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

L'aspect extérieur fera l'objet d'une attention toute particulière, et portera essentiellement sur l'intégration dans la silhouette d'ensemble, les proportions, l'utilisation rationnelle des matériaux, ainsi que la qualité dans l'aménagement des abords du projet.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction ;
- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les murs maçonnés sont interdits.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Aer

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Aer correspond aux espaces remarquable situés en zone agricole, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est concernée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AER1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article Aer2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Aer2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnés à l'article Aer2
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.
- Dépôts de matériaux et autres.

ARTICLE AER2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, sont admis :

- le changement de destination et l'extension (sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site) des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), annexée au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.

Sont également admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition

que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, une fois à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

SECTION II. LES AMENAGEMENTS NECESSAIRES A LA GESTION ET A LA REMISE EN ETAT D'ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI RECONNUS PAR UN CLASSEMENT AU TITRE DE LA LOI DU 31 DECEMBRE 1913 OU LOCALISES DANS UN SITE INSCRIT OU CLASSE AU TITRE DES ARTICLES L. 341-1 ET L. 341-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AER3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du département de l'Hérault.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain :

- Les opérations groupées en individuel ou collectif, doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur les voies bordées d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- Si aucune autre solution n'est possible, la voirie intérieure d'une opération peut être raccordée à une voie bordée d'arbres et/ou de mobilier urbain par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes.
- Ces carrefours doivent être placés de manière à éviter l'abattage d'arbres et/ou de mobilier urbain.
- La construction de bâtiments isolés peut être interdite si leur accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres et/ou la suppression de mobilier urbain.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE AER4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement

2.2 Eaux usées :

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE AER5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AER6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE AER7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE AER8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AER9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AER10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE AER11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction ;
- l'usage de moyens de fortunes (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;

- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons

ARTICLE AER12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE AER13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AER14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE AER15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE AER16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone Ner

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Ner correspond aux espaces remarquable naturels et forestiers, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

Ces zones sont en partie concernées par le risque d'inondation et donc réglementées par le PPRI. Les secteurs concernés sont indiqués par une trame spécifique sur les documents graphiques. Dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU.

La zone est en partie concernée par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

SECTION I. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NER1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, telle que reportée sur le règlement graphique.

Sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations non mentionnées à l'article Ner2.

Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Ner2
- Bureaux
- Commerce, sauf celui autorisé dans le cadre des changements de destination autorisés à l'article Ner2
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière, sauf celles mentionnés à l'article Ner2
- Fonction d'entrepôt

De même, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou aménagement autorisé dans la zone.
- Dépôts de matériaux et autres.

ARTICLE NER2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve qu'ils ne compromettent pas d'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Le changement de destination et l'extension des bâtiments répertoriés comme édifices à conserver :
 - dans les pièces graphiques du règlement,
 - dans le cadre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), annexée au PLU,
 - dans la liste des monuments historiques, annexée au PLU avec les servitudes d'utilité publique.
- Les constructions et aménagements temporaires d'activité commerciale dans le cadre des concessions de plage.
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, notamment les aménagements et usages à vocation culturelle et d'animation touristique de la Villa Laurens y compris commerces dédiés de type : Salon de thé, objets souvenirs...
- les constructions et installations de toute nature, sous réserve qu'elles relèvent d'impératifs techniques de l'installation ferroviaire.
- Les occupations et aménagements temporaires du Domaine Public Maritime sont admis sous réserve de la conformité, tout au moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat. Sont admis dans cette zone, les ouvrages publics de défense et de lutte contre l'érosion des massifs dunaires ainsi que les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

Sont également admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, une fois à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

SECTION II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NER3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les prescriptions du SDIS 34 annexées au PLU doivent être respectées.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations relevant d'impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

I – Accès

Tout terrain enclavé ne bénéficiant pas d'une servitude de passage suffisante demeure inconstructible.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique. La construction de bâtiments peut être interdite si leur accès présente des risques pour la sécurité des usagers de la voie.

Toute création d'accès ou modification d'un accès existant lié à une route départementale doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'autorité gestionnaire de la voie et doit recevoir l'accord du Département.

II – Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

ARTICLE NER4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les dispositions des schémas directeurs d'alimentation en eau potable, d'assainissement et des eaux pluviales devront être respectées.

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En cas de raccordement à un réseau d'eau brute privé, une déconnection entre le réseau d'eau brute privé et le réseau communal devra être assurée.

II – Assainissement**2.1 Eaux usées :**

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou lorsque celui-ci est de capacité insuffisante, ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et doivent prévoir les installations nécessaires au raccordement au réseau public d'assainissement programmé, le cas échéant.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

2.2 Eaux pluviales

Il doit être tenu compte du règlement d'assainissement des eaux pluviales de la commune.

Les eaux pluviales arrivant sur la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle.

Si l'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III – Electricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible.

ARTICLE NER5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE NER6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des locaux à ordures ménagères et des ouvrages publics de faible importance (transformateurs électriques) est autorisée dans les marges de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer à l'exception des installations et ouvrages publics, notamment techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics.

En outre, des marges supplémentaires peuvent être préconisées dans les cas particuliers suivants :

- **Voies d'eau :**

En bordure du canal, les constructions seront édifiées à 35 mètres minimum de l'axe de la cuvette et à 13 mètres minimum des limites du domaine public fluvial.

Les constructions devront également observer un recul de 25 mètres minimum de part et d'autre de l'axe des rigoles de fuite des épanchoirs et des siphons.

- **Zones non aedificandi à l'intersection de plusieurs voies :**

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux voies ou plus, une zone non constructible est identifiée aux documents graphiques.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE NER7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE NER8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE NER9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NER10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*Définition du mode de calcul de la hauteur :*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Le terrain naturel est celui qui existe avant la réalisation des travaux.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le sommet du bâtiment est le point le plus haut du bâtiment à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

Des adaptations mineures aux règles sus-visées pourront être autorisées pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les nécessitant pour des raisons techniques.

ARTICLE NER11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Clôtures : Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'intégration au paysage et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux et à la libre circulation des espèces. Les clôtures à l'alignement et sur les limites séparatives doivent répondre aux conditions suivantes :

- la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- les matériaux bruts destinés à être recouverts (parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes compatibles avec celles de la construction ;
- l'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- la hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE NER12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NER13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

L'ensemble de la zone est soumis aux obligations légales de débroussaillage, précisées dans l'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 annexé au PLU.

SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NER14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

ARTICLE NER15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans les secteurs concernés par l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement de l'AVAP de la ville de Agde, en annexe du PLU.

ARTICLE NER16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- ✓ Zone de danger Rn = zone inondable d'aléa fort en secteur à enjeu modéré (secteur non urbanisé)
- ✓ Zones de danger Ru et RuA = zones inondables d'aléa fort en secteur à forts enjeux (secteur urbanisé)

Objectif : *Ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain.*

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

Rappel : Les zones rouges en secteur naturel **Rn** et urbain **Ru** et **RuA** ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

La zone **RuA** correspond à un périmètre limité au quartier de la Méditerranéenne à l'intérieur duquel est autorisée une opération de réaménagement urbain limité au diagnostic de l'existant de ce sous-secteur de la zone **Ru**.

SONT INTERDITS :

Tous **les travaux et projets nouveaux**, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS").

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1^{ère} partie :

- Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.),
- Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE**,
- Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,
- Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,
- Les **modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination**, sous réserve :
 - de ne pas créer de logements supplémentaires,

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- en zone Rn uniquement, qu'en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.
- ◆ Ces règles restent valables dans le cas d'une **reconstruction**, sur une même propriété sous réserve :
 - que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire,
 - que la construction soit réalisée sur vide sanitaire et ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres),
 - que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- ◆ Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone Ru :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

 - qu'il ne soit pas destiné à du logement,
 - que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
 - que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.),
 - que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.),
 - que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).
- Les **extensions au sol** des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure,
 - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
 - ◆ **Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible :**
Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- Les **extensions à l'étage** des bâtiments existants, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à **diminuer la vulnérabilité du bâtiment** lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
 - l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m² pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.
- Les **parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **ports à sec**, sous réserve de l'amarrage des bateaux, que le premier niveau de stockage soit calé à la cote de PHE, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- Les **équipements d'intérêt général**, hormis les **établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.), sous réserve :
 - qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
 - que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
 - Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- L'extension des **périmètres de campings existants**, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Dans le cas d'une extension et pour les campings existants, les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

La fusion de périmètres de campings existants est autorisée, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- A l'exclusion des logements, les **activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable** sont autorisées en zone inondable, sous réserve que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. Cependant,
 - La partie technique (ateliers, manutention) des **mas conchylicoles** et des **ateliers de conception, construction ou réparation navales** pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.
 - L'aménagement des **équipements de plage (concessions, sanitaires, ...)** pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.

- **En zone RuA uniquement (quartier de la Méditerranéenne)**, la reconstruction de bâtiments, dans la limite de l'emprise au sol, de la surface de plancher et du nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI (emprise au sol de **19 552 m²** et surface de plancher de **50 754 m²**, **32 logements existants**), sous réserve :
 - que le projet soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble par une collectivité (commune, communauté d'agglomération), sous réserve de ne pas dépasser à tout moment l'emprise au sol, la surface de plancher et le nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface du plancher des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE avec un minimum de 2,00 m NGF. Les garages pourront être réalisés au niveau du terrain naturel.

- En zone Rn uniquement, la création ou modification de **clôtures et de murs** dans la mesure où ils permettent une transparence à l'écoulement (grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum).

- En zone Ru uniquement, la création ou modification de **clôtures et de murs** excédant 20 cm de haut à condition de ne pas constituer un obstacle majeur à l'écoulement des eaux. Pour cela, au moins 30 % de leur surface située entre le sol et la cote de la PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, devra être laissée transparente aux écoulements, sous forme de barbicanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, etc.

- La **réalisation de réseaux secs** enterrés nouveaux sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et sous réserve de l'obturation des gaines.

- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (eau potable) sous réserve qu'ils soient étanches et munis de clapets anti-retour.

1. ZONES ROUGES DE DANGER : Rn, Ru, RuA

- La **réalisation de réseaux humides nouveaux** (assainissement) sous réserve qu'ils se prémunissent des entrées d'eau parasites et qu'ils soient munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.

- L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photo-voltaïques)**, sous réserve :
 - qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
 - que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
 - que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF,
 - qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiés dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux, ...).
- ◆ Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (atardeaux ou portes étanches).