



# 2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

## NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
AGDE

AGDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Nov. 2022	CREATION	CB	AF/JA	a

1



BZ-09238

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

---

Département de l'Hérault - Commune d'Agde

2<sup>ème</sup> Modification du PLU

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
	<i>Septembre 2021</i>	<i>Création</i>	<i>JA</i>	<i>AFT</i>
	<i>Novembre 2022</i>	<i>Rédaction</i>	<i>YB</i>	<i>AFT</i>

# TABLE DES MATIERES

PREAMBULE .....	1
PARTIE I : MODIFICATIONS ENVISAGEES .....	9
1. CHAPITRE 1 - SUR LES OAP .....	9
1.1. L'OAP du secteur de Batipaume.....	9
1.1.1. Localisation du secteur d'études .....	9
1.1.2. Contexte des modifications projetées.....	11
1.1.3. Les pièces du PLU à modifier .....	12
1.1.4. Impact paysager.....	18
1.2. OAP de l'Entrée du Cap.....	19
1.2.1. Localisation du secteur d'étude .....	19
1.2.2. Contexte des adaptations projetées .....	19
1.2.3. Les pièces du PLU à modifier .....	21
1.2.4. Intégration paysagère.....	25
CHAPITRE 2 - SUR LE REGLEMENT ECRIT .....	26
2.1. Sous-secteur UC2 21.....	26
2.1.1. Localisation du secteur d'études.....	26
2.1.2. Contexte des adaptations projetés .....	26
2.1.3. Les modifications du règlement.....	27
2.2. Sous-secteur UC2 23.....	29
2.2.1. Localisation du secteur d'études .....	29
2.2.2. Contexte des adaptations projetés .....	29
2.2.3. Les modifications du règlement.....	30
2.3. Impact paysager des adaptations du règlement écrit en limite de SPR .....	32
CHAPITRE 3 : LES AUTRES ADAPTATIONS .....	36
3.1. Actualisation du secteur du Capiscot.....	36
3.1.1. Localisation du secteur d'études.....	36
3.1.2. Contexte des adaptations projetées.....	36
3.1.3. Les modifications des pièces du PLU projetées .....	37
3.2. Actualisation des emplacements réservés .....	40
3.2.1. Justifications des adaptations projetées.....	40
3.2.2. Adaptation des emplacements réservés.....	42
3.3. Rectification d'erreurs matérielles.....	53
3.3.1. Sur la Zone UEa du règlement écrit .....	53
3.3.2. Sur le plan de zonage du PLU.....	56

PARTIE II : LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION .....	58
1. ADEQUATIONS AU REGARD DE LA RESSOURCE EN EAU.....	58
2. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PADD .....	59
3. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU SCOT.....	65
3.1. Justifications au regard du SCoT opposable.....	65
3.2. Justifications au regard du SCoT arrêté .....	68
4. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PLHI.....	71
4.1. Secteur de Batipaume .....	71
4.2. Sous-secteur UC2 23.....	71
PARTIE III : LES EFFETS DE LA MODIFICATION.....	72
1. SUR L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU .....	72
2. SUR LES RISQUE.....	72
2.1. Le secteur de Batipaume.....	72
2.2. L'ER n°4 - Parc intergénérationnel.....	74
3. SUR L'ENVIRONNEMENT .....	75
3.1. Les sites Natura 2000 .....	76
3.2. LES ZNIEFF .....	78
3.3. Les espaces naturels sensibles .....	79
3.4. SRCE trames vertes et bleues .....	80
3.4.1. Trames vertes .....	80
3.4.2. Trames bleues .....	82
4. SUR LA COMPOSANTE PATRIMONIALE.....	83
4.1. Généralités.....	83
4.2. LE SPR .....	84
4.2.1. Secteur de Batipaume .....	85
4.2.2. Parc intergénérationnel.....	85

# PREAMBULE

## X Localisation géographique de la commune d'Agde

La commune d'Agde située dans le Département de l'Hérault se situe à 24 km de la ville de Béziers et à 80 km de Montpellier.

La ville d'Agde est située à proximité des communes de :

- ↳ Vias à 4.23 km
- ↳ Bessan à 6.42 km
- ↳ Marseillan à 6.68 km
- ↳ Florensac à 7.75 km
- ↳ Pomérols à 8.81 km

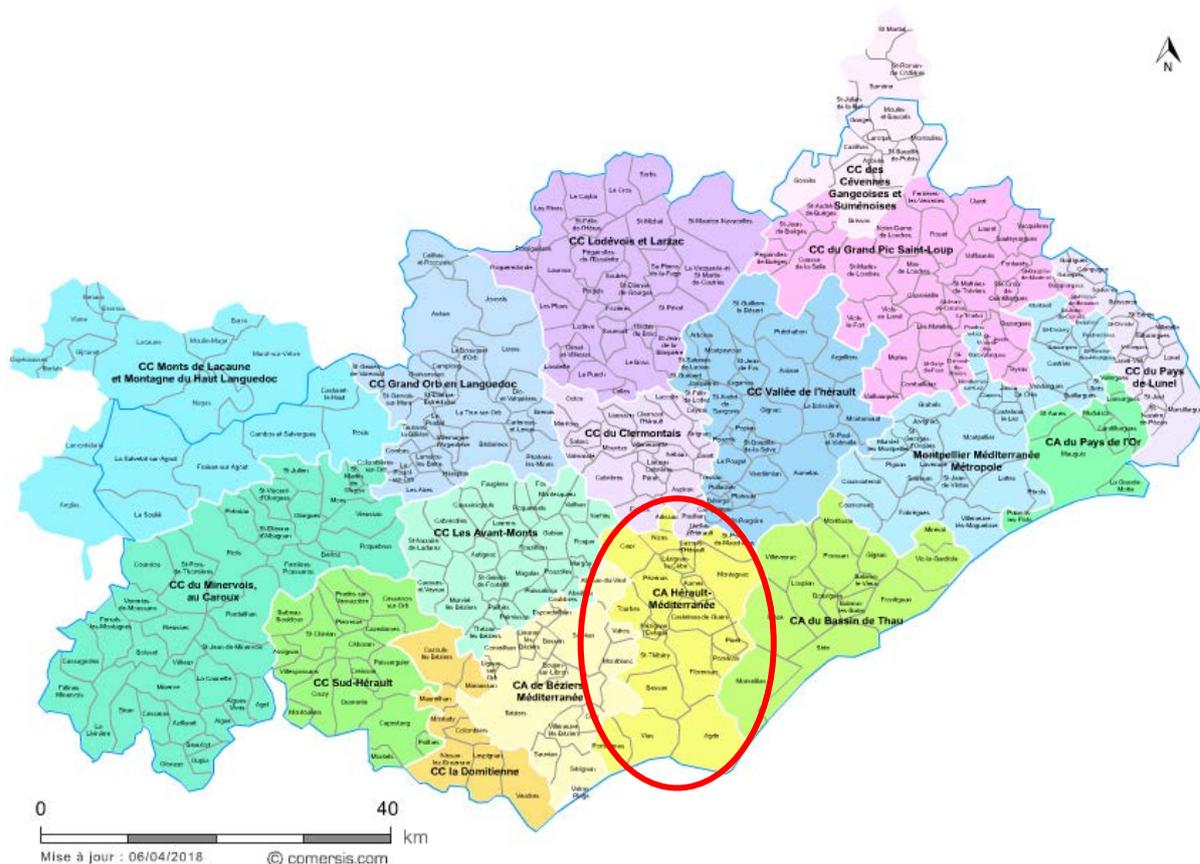


## X Situation administrative de la commune d'Agde

### ➤ Appartenance à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

La Communauté d'Agglomération « Hérault Méditerranée » regroupe, sur 389,40 km<sup>2</sup>, 20 communes représentant 81 117 habitants permanents et environ 350 000 habitants en saison estivale.

Elle recouvre un territoire cohérent, pertinent, à taille humaine, qui allie un littoral de 20 km de long et un arrière-pays avec la basse vallée du fleuve Hérault depuis Saint Pons de Mauchiens jusqu'à l'embouchure à Agde. Il met en vitrine des traditions, un terroir, des paysages, des savoir-faire de grande qualité et offre de nombreux atouts pour un développement maîtrisé et durable. La Communauté d'Agglomération repose sur un maillage équilibré des communes qui s'appuie sur les deux villes les plus importantes, Agde et Pézenas. Ce réseau permet de générer entre le littoral et le rétro-littoral des flux favorables au développement.

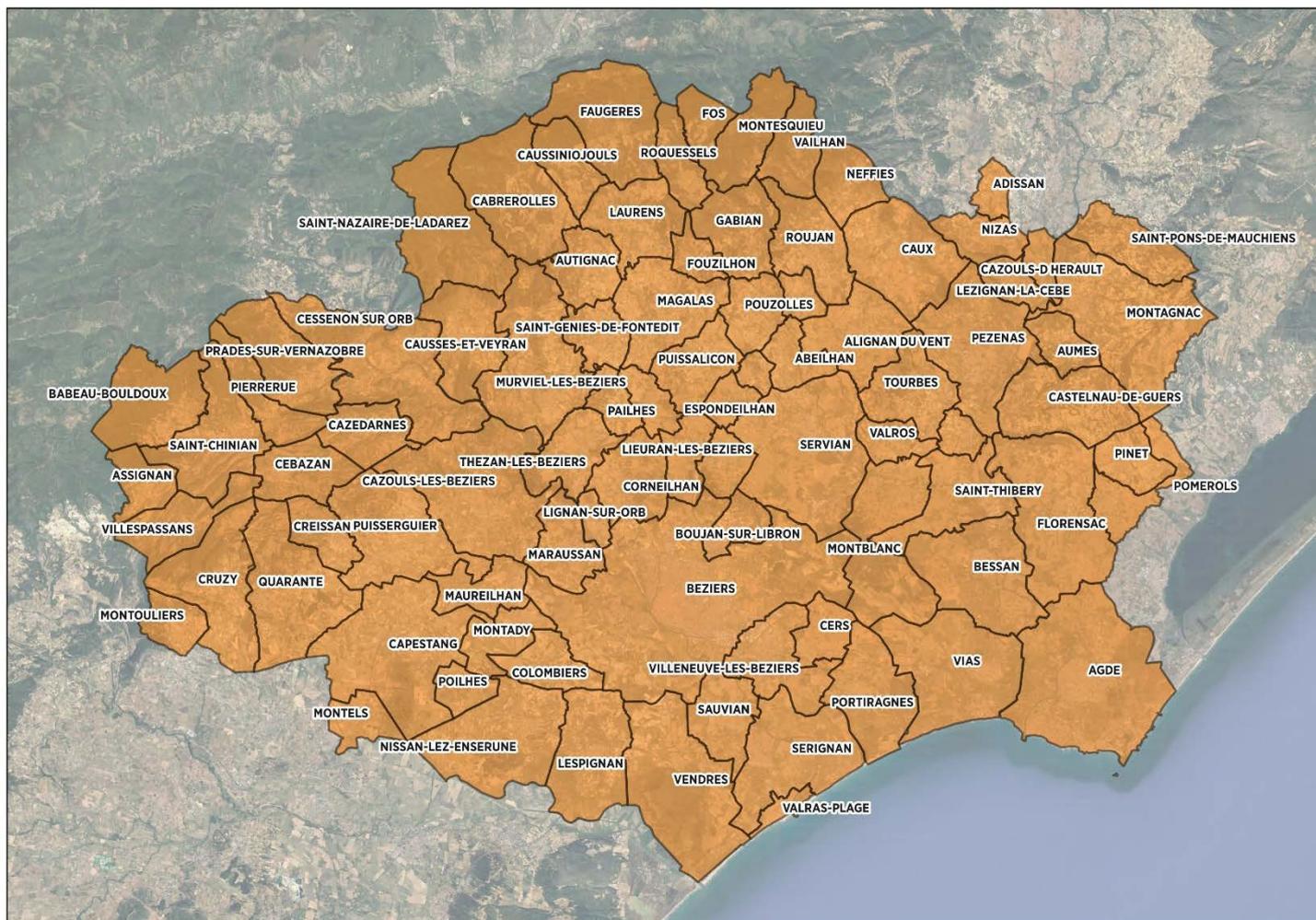


Cartographie des intercommunalités de l'Hérault

## ➤ Appartenance au périmètre du SCOT du Biterrois

Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois se structure aujourd'hui en cinq Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dont fait partie la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

Le périmètre du SCoT du Biterrois fixé par arrêté Préfectoral le 11 juin 2003 rassemble aujourd'hui 87 communes et 270 000 habitants.



*Cartographie du périmètre du SCOT du biterrois*

## X Historique du document d'urbanisme communal

La commune est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 16 février 2016 ayant fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation :

- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 8 février 2018 ;
- 1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 16 juillet 2019 ;

A noter que la procédure de modification du PLU n°2 a été prescrite par arrêté municipal n°A\_AP\_2022\_0137 du 4 octobre 2022.

## X Contexte de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU et objectifs poursuivis

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira :

- De modifier l'OAP d'Aménagement et de Programmation du secteur de Batipaume ;
- De modifier l'OAP du secteur Entrée du Cap
- D'adapter le règlement écrit des sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 ;
- D'actualiser les pièces du PLU à la suite de la suppression de la ZAC du Capiscot ;
- D'actualiser les emplacements réservés du PLU (ajout / suppression) avec notamment l'ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un parc intergénérationnel et d'un second pour la réalisation d'une caserne de pompiers ;
- De rectifier des erreurs matérielles constatées au sein du règlement écrit et du plan de zonage du PLU.

## X Présentation du cadre légal et réglementaire applicable sur la commune d'Agde :

- **Le territoire agathois soumis à la Loi Littoral**

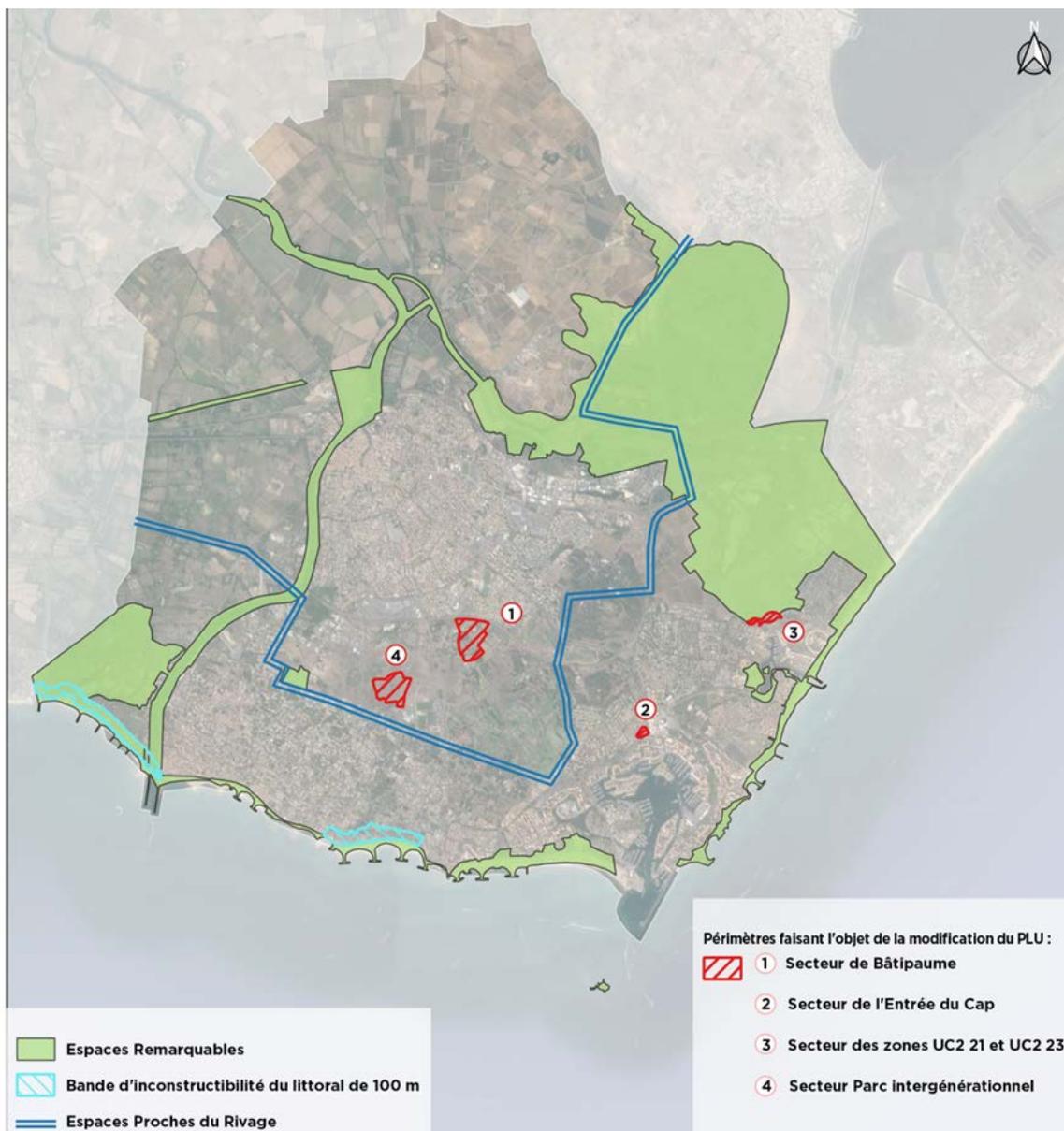
La commune d'Agde est une commune littorale au titre de l'article L.321-1 du code de l'environnement.

Les principes d'aménagement prévus par la Loi Littoral s'appliquent donc sur le territoire communal :

Au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants prévaut sur l'ensemble du territoire communal.

Au regard de leur nature, les objectifs poursuivis par la modification du PLU, ne seront pas de nature à porter atteinte au principe de l'extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, concernant les autres principes d'aménagement prévus au titre de la Loi Littoral, la cartographie ci-dessous permet de démontrer que l'ensemble des secteurs d'études concernés par la modification du PLU ne sont pas situés au sein des espaces remarquables, au sein des espaces proches du rivage, ni même au sein de la bande des 100 mètres.



➤ **La compatibilité du PLU avec le SCOT du Biterrois**

Le SCoT actuellement en vigueur approuvé le 26 juin 2013, est en cours de révision générale.

Le projet de SCOT a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 15 décembre 2021.

La présente modification du PLU devra être compatible avec le SCOT en vigueur et anticiper la prise en compte des orientations du document supra communal en cours de révision générale.



## ➤ Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

Il décline pour une durée de 6 ans les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre pour tous les publics.

Elaboré pour la période 2021-2026, le PLHI est venu préciser les éléments de contexte sur le territoire de l'Agglomération Hérault Méditerranée :

→ 81 117 habitants répartis sur 20 communes

→ Un territoire attractif

- Une croissance démographique de + 1,7% entre 2011-2016 portée notamment par l'arrivée des nouveaux habitants
- Fortement marqué par l'activité touristique

→ Un territoire avec deux polarités dont une majeure

- 1/3 de la population à Agde, 10% à Pézenas

→ Un territoire contrasté

- D'un côté, la partie littorale avec une forte pression
- Un « retro littoral » qui se développe
- D'un autre côté, des communes ayant un profil plus rural

Ces éléments de diagnostic ont permis de déterminer les enjeux ci-après :

1/ Fournir les parcours résidentiels

2/ Poursuivre le rééquilibrage du territoire par l'offre et le peuplement

3/ Amplifier le développement de l'offre locative sociale, l'accession sociale

4/ Poursuivre la requalification du parc existant notamment le parc indigne ou dégradé

5/ Développer une offre qui répond aux besoins de public dit spécifique : jeunes, seniors, saisonniers

6/ Apporter une réponse pour les situations les plus précaires présentes sur le territoire

7/ Développer une stratégie foncière réaliste et opérationnelle

8/ Penser la question des formes urbaines

## Synthèse du Programme d'Actions du PLH

Orientation 1 Produire une offre de logements suffisante	ACTION 1	Produire environ 3 000 résidences principales			
Orientation 2 Diversifier l'offre et développer l'offre locative sociale	ACTION 2	Favoriser la production de 45% de logements sociaux	Orientation 5 Assurer une réponse aux besoins spécifiques	ACTION 10	Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie (personnes âgées et/ou en situation de handicap)
	ACTION 3	Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés		ACTION 11	Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité
	ACTION 4	Favoriser l'accès sociale abordable		ACTION 12	Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire
	ACTION 5	Favoriser la mixité sociale dans les quartiers		ACTION 13	Répondre aux besoins des saisonniers
				ACTION 14	Répondre aux besoins des gens du voyage
Orientation 3 Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière	ACTION 6	Développer la maîtrise foncière	Orientation 6 Animer la politique locale de l'Habitat	ACTION 15	Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel
	ACTION 7	Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme		ACTION 16	Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs
Orientation 4 Assurer une qualité de vie pour tous dans le parc existant	ACTION 8	Améliorer la qualité du parc de logements privés		ACTION 17	Animer l'Observatoire local de l'Habitat et du Foncier
	ACTION 9	Améliorer la qualité du parc locatif social			

Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, il s'agira de veiller à la compatibilité des adaptations projetées avec le programme d'actions du PLH qui malgré son état d'avancement n'a pas encore été approuvé en Conseil Communautaire.

### X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

Lors du lancement de la procédure prescrivant la 2<sup>ème</sup> modification du PLU, les modalités de la concertation ci-après ont été prévues :

- la parution d'articles dans le bulletin municipal ;
- la parution d'un avis dans la presse ;

- 
- la création d'une rubrique consacrée à la modification du PLU sur le site internet de la ville d'Agde ;
  - Mise à disposition d'un registre en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pour consigner les remarques de la population tout au long de la procédure.

**X** Remarque :

**L'ensemble des justifications des adaptations projetées pour chaque secteur est développé à travers la Partie II « LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION » de la présente notice explicative.**

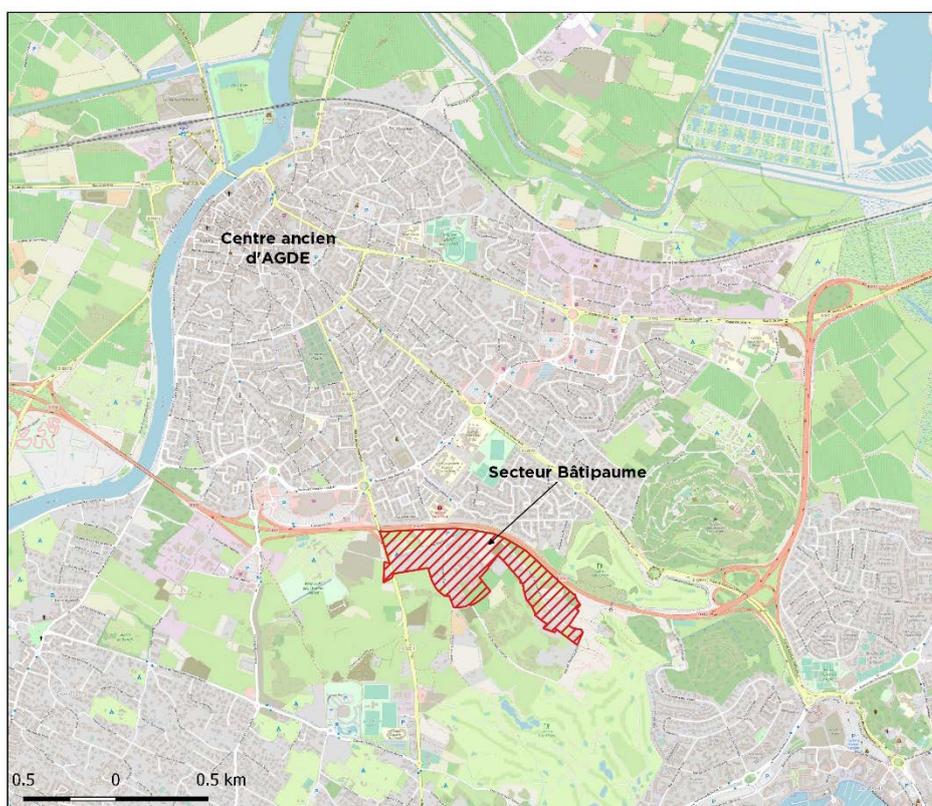
# PARTIE I : ADAPTATIONS ENVISAGEES

## CHAPITRE 1 – SUR LES OAP

### 1.1.L'OAP du secteur de Batipaume

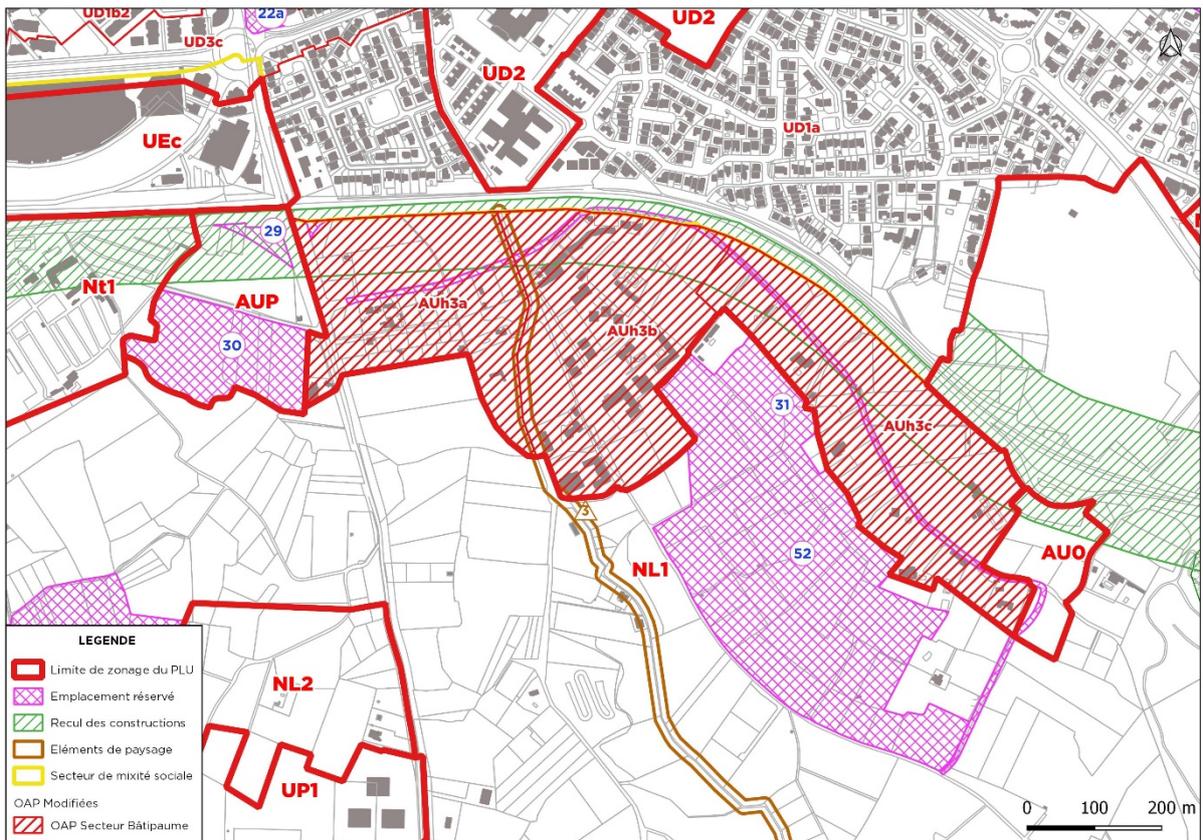
#### 1.1.1. Localisation du secteur d'études

Le secteur de Batipaume est situé au sud du centre d'Agde à l'interface entre les 3 agglomérations d'Agde-centre, du Grau d'Agde et du Cap d'Agde.

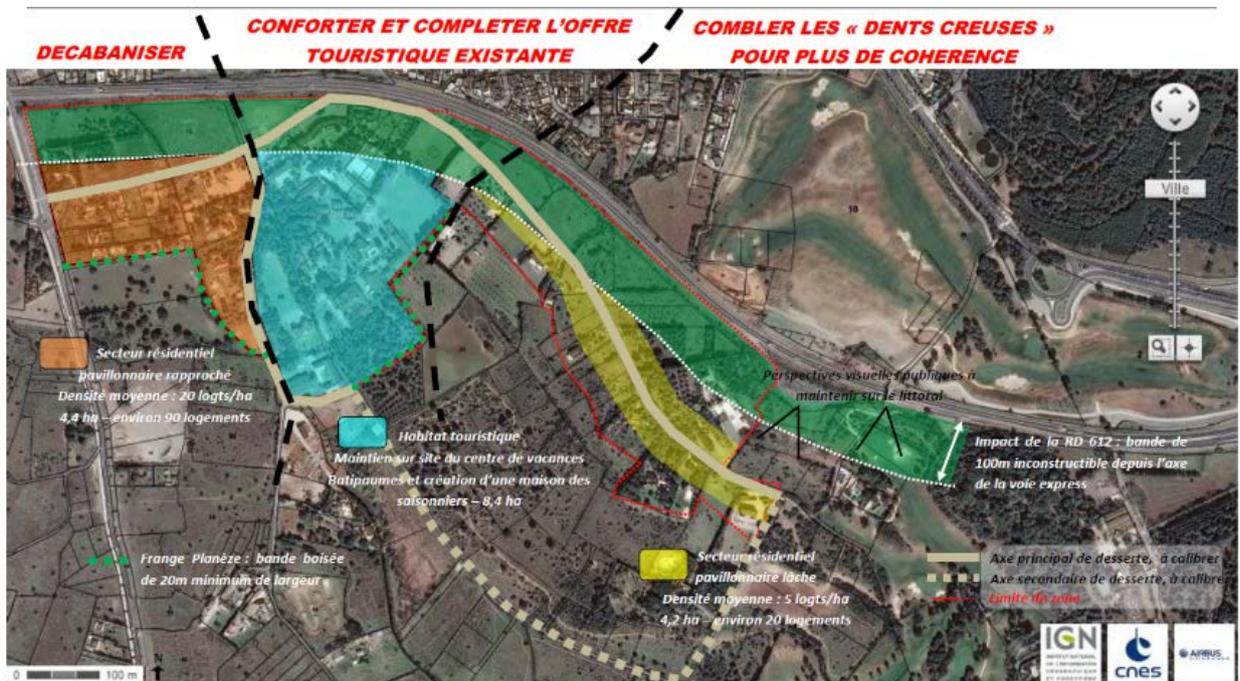


Le secteur de Batipaume concerne un secteur à urbaniser de 28.6 hectares dont 3,2 hectares sont concernés par des emplacements réservés pour la création ou le réaménagement d'infrastructures routières et 13,6 hectares sont déjà urbanisés par de l'habitat individuel.

L'aménagement de ce secteur est encadré par une OAP « secteur Batipaume » et la section AUh3 du règlement écrit du PLU en cours d'application.



Extrait Plan de zonage - secteur Batipaume - PLU opposable



Extrait du schéma de l'OAP - secteur Batipaume - PLU opposable



Compte tenu des enjeux d'aménagement qui diffèrent selon les occupations du sol et la réalité topographique du site, l'OAP présentée ci-dessus est venue définir trois logiques d'aménagement correspondant à trois zones distinctes de développement urbain :

- Secteur Ouest : secteur de développement pavillonnaire rapproché ;
- Secteur Centre : Habitat touristique, maintien sur site du centre de vacances et offre de logements pour saisonniers ;
- Secteur Est : Secteur pavillonnaire lâche.

### 1.1.2. Contexte des modifications projetées

La présente modification du PLU concerne uniquement la partie « Secteur centre » de l'OAP, à savoir la zone AUh3b avec son domaine et son Château.

Dans le respect de la philosophie de l'OAP d'origine, la municipalité souhaite désormais permettre l'aménagement de la zone à travers un projet regroupant de l'habitat léger de loisir à l'Est du Château de Batipaume et deux résidences de tourisme sous forme de collectifs.

Le projet présenté s'articule autour de la prise en compte de la qualité du site, de son importance historique et de son fort potentiel paysager.

En ce sens, il prévoit la démolition d'un grand nombre d'ensembles bâtis existants afin de libérer le Château et le paysage des différentes constructions annexes qui se sont développées au fil du temps à leurs abords immédiats.

La mise en valeur et la préservation du site seront logiquement accompagnées par le fait qu'il deviendra intégralement piéton, des poches de stationnements en périphérie étant prévues, desservies par l'allée principale à laquelle seront ajoutées des voies piétonnes secondaires.

Le couvert végétal existant de grande de qualité sera préservé et renforcé : l'habitat léger s'adaptera à la végétation préexistante et non l'inverse.

**L'adaptation de l'OAP et du règlement du PLU n'a pas pour objet de proposer une urbanisation qui s'étalerait et qui consommerait davantage de foncier avec pour conséquences la suppression d'un grand nombre de végétaux, une intégration paysagère de moindre qualité et l'absence de valorisation du patrimoine historique et naturel.**

Dans cette optique, ce projet souhaite profiter d'une partie dégagée, située à l'Ouest de l'allée principale (la parcelle cadastrée section NE numéro 0086 et la partie Ouest de la parcelle cadastrée section NE numéro 0123), en léger contrebas de la pinède, pour développer les résidences de tourisme. Ces dernières prendront la forme d'immeuble de type R+2 d'une hauteur maximale de 10m50, inférieure à la frondaison des arbres et du Château.

Ces modifications permettront de préserver le patrimoine bâti, notamment le Château, qui a pu souffrir, au fil des ans, de constructions venues s'ajouter pour répondre aux besoins liés à leur utilisation, sans réelle logique d'aménagement. Malgré lesdites constructions, une importante végétation a pu s'y développer et constitue un point fort de la zone.



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

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

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

Plusieurs axes doivent ainsi être favorisés :

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

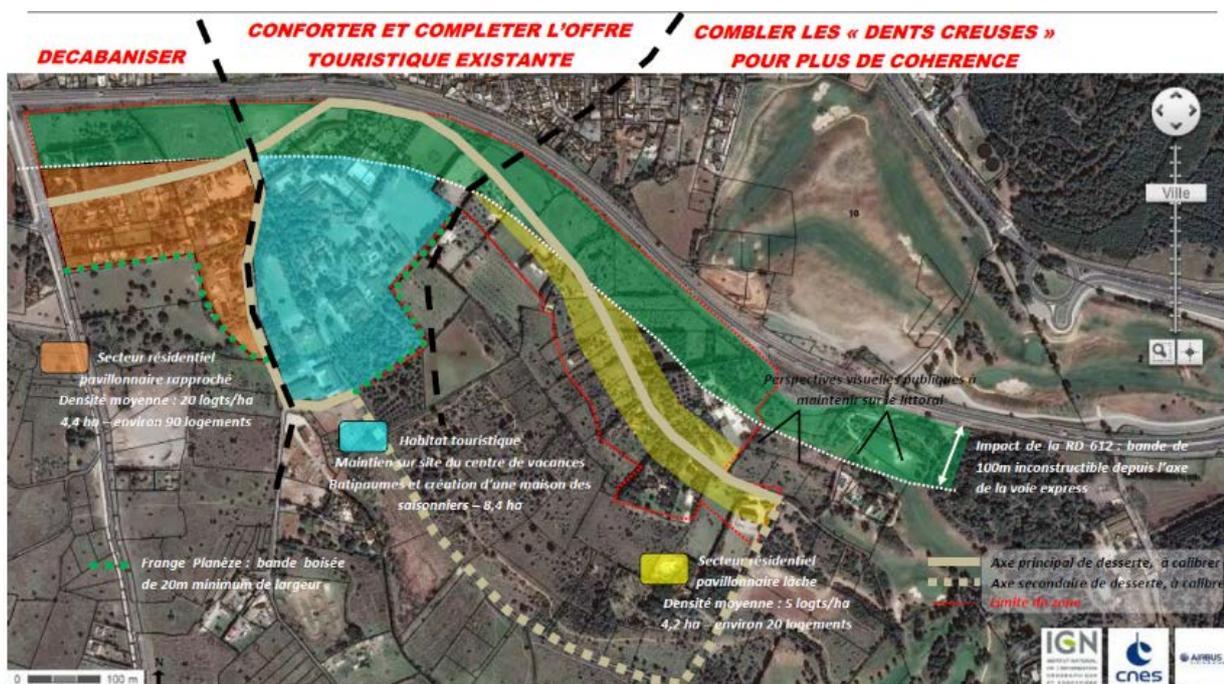
Ces objectifs nécessitent d'adapter et d'encadrer les règles de hauteur et de stationnement du secteur afin de veiller à la bonne intégration du projet.

### 1.1.3. Les pièces du PLU à modifier

#### 1.1.3.1. L'OAP du secteur Batipaume

Seul le secteur centre de l'OAP visé par l'habitat touristique dans le schéma ci-après fera l'objet de la présente modification. L'objectif étant de venir préciser les nouvelles dispositions applicables à l'intérieur de ce secteur.

## X L'OAP avant modification du PLU



- Caractéristiques du projet : Une cohérence globale sur un secteur déjà en grande partie construit. Un quartier résidentiel présentant une forte qualité paysagère et architecturale
- Phasage de l'opération : Le début de l'aménagement du secteur était prévu courant 2018, en cohérence avec les travaux de viabilisation pérenne de la zone (réseau collectif, calibrage suffisant des voies de desserte, ...)
- Caractéristiques spécifiques du secteur Centre :
  - Environ 8,4 ha ;
  - Maintien de l'activité existante du centre de vacances ;
  - Maintien de l'activité en l'état, avec possibilité d'implantation d'habitations légères de loisir ;
  - Création d'une offre de logements pour saisonniers (besoin identifié au PLHi) ;
  - Projet d'implantation d'une « maison des saisonniers », dont la programmation pourra être progressive (projet évolutif) - espaces communs à prévoir.
- Prescriptions communes aux trois secteurs :
  - Conditions préalables à la constructibilité des parcelles :
    - Calibrage des voies de desserte, mise en place des réseaux d'eau et d'électricité (enfouissement).
  - Traitement d'une bande inconstructible paysagée faisant la séparation avec la RD612 :
    - Compte tenu du statut de la voie, réalisation d'un espace tampon paysager de 100 mètres à partir de l'axe de la route D612. Les abords immédiats de la voie rapide seront densément boisés afin de faire obstacle au bruit provoqué par la circulation sur la voie départementale,

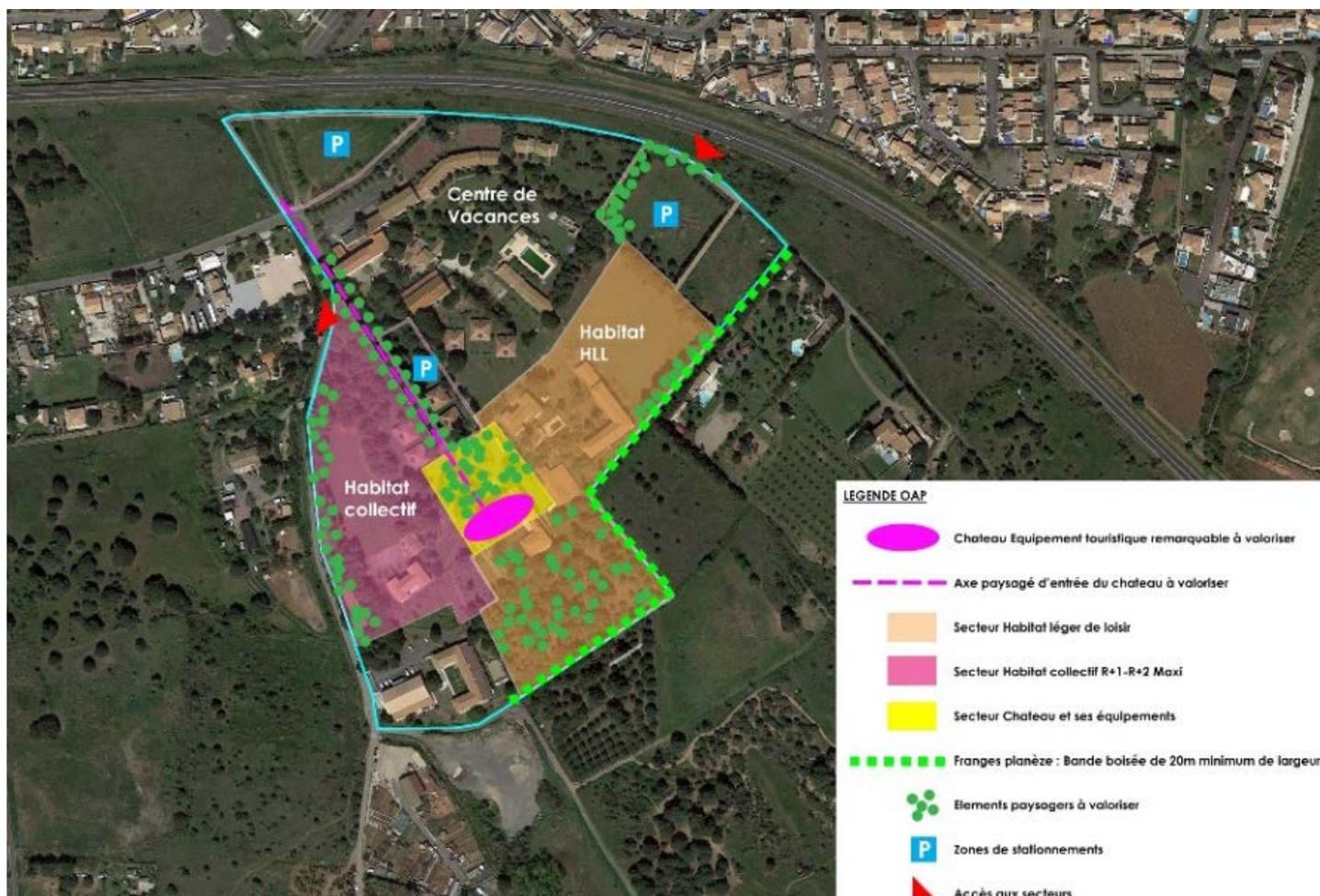


sur une largeur minimale de 5m (arbres et arbustes d'essences locales, mélange au minimum de 5 essences différentes, mêlant arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques).

- Maintien des continuités écologiques :
    - Les clôtures des constructions devront rester « perméables » : espace de 25 cm minimum entre le sol et le bas de la clôture ;
    - Les plantations à réaliser seront locales et adaptées à la région ;
    - Au moins 80 % des espaces libres devront être laissés perméables.
  - Intégration paysagère pour limiter l'impact visuel :
    - Hauteur limitée des constructions à 7m50 afin de limiter la visibilité depuis le secteur de la Planèze ;
    - En cas de pente du terrain, privilégier une architecture des constructions qui s'y adapte, sans remblais conséquents ;
    - Prévoir des traitements de surface des constructions le plus intégrés possible au paysage (utilisation de matériaux naturels type bois, pierre,) et privilégier des baies de taille significative pour créer des percées visuelles ;
    - Adopter des principes d'architectures bioclimatiques : optimiser l'orientation des bâtiments (ensoleillement, vent) pour économiser les énergies (tant en été qu'en hiver).
  - Prise en compte les nuisances (bruit et pollution atmosphérique) liées à la proximité de la Route de Rochelongue et de la RD 612 :
    - Dans l'aménagement des zones impactées : outre les normes constructives obligatoires d'isolement acoustique dans les zones de bruit liées au classement sonore des routes, des aménagements spécifiques (notamment par la végétation, le relief du sol, l'implantation du bâti, etc...) seront réalisés le long des axes pour atténuer ces nuisances. Les établissements sensibles (crèches, établissements de santé, scolaires, etc...) seront par ailleurs interdits dans les zones de bruit identifiées par arrêté préfectoral.
- Prescriptions spécifiques au secteur centre :
- Intégration paysagère forte des aménagements réalisés : boiser systématiquement les pourtours.
  - Conception « collective » de la structure maison des saisonniers et adaptée au public cible : - Nombreux équipements communs (ex : cuisine, laverie, salle de repos, terrain de loisirs...

## X L'OAP après modification du PLU

Le schéma d'ensemble de l'OAP du secteur de Batipaume (cf. ci-avant) ne sera pas modifié. Un schéma additionnel présenté ci-dessous venant préciser les modalités d'aménagement du secteur centre sera ajouté :



Il est important de préciser que seul le sous-secteur destiné à recevoir de l'habitat collectif sur 1,1 hectares pourra accueillir des constructions en R+1 et R+2 au maximum.

Il sera alors proposé de modifier les formulations suivantes au sein de la partie explicative :  
Les modifications apportées apparaissent **en surlignage jaune**.

	Avant	Après
Caractéristiques spécifiques du secteur centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Environ 8,4 ha ;</li> <li>o Maintien de l'activité existante du centre de vacances ;</li> <li>o Maintien de l'activité en l'état, avec possibilité d'implantation d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>o Création d'une offre de logements pour saisonniers (besoin identifié au PLHi)</li> <li>o Projet d'implantation d'une « maison des saisonniers », dont la programmation pourra être progressive (projet évolutif) - espaces communs à prévoir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Environ 8,4 ha ;</li> <li>o Maintien de l'activité existante du centre de vacances ;</li> <li>o Maintien de l'activité en l'état, avec possibilité d'implantation d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>o Création d'une offre de logements pour saisonniers (besoin identifié au PLHi) ;</li> <li>o <b>Création d'une offre de logements pour logements collectifs touristiques ;</b></li> <li>o Projet d'implantation d'une « maison des saisonniers », dont la programmation pourra être progressive (projet évolutif) - espaces communs à prévoir.</li> </ul>
Prescriptions communes aux trois secteurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Compte tenu du statut de la voie, réalisation d'un espace tampon paysager de 100 mètres à partir de l'axe de la route D612. Les abords immédiats de la voie rapide seront densément boisés afin de faire obstacle au bruit provoqué par la circulation sur la voie départementale, sur une largeur minimale de 5m (arbres et arbustes d'essences locales, mélange au minimum de 5 essences différentes, mêlant arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques).</li> <li>o Hauteur limitée des constructions à 7m50 afin de limiter la visibilité depuis le secteur de la Planèze ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Compte tenu du statut de la voie, réalisation d'un espace tampon paysager de 100 mètres à partir de l'axe de la route D612. Les abords immédiats de la voie rapide seront densément boisés afin de faire obstacle au bruit provoqué par la circulation sur la voie départementale, sur une largeur minimale de 5m (arbres et arbustes d'essences locales <b>non allergisantes</b>, mélange au minimum de 5 essences différentes, mêlant arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques).</li> <li>o Hauteur limitée des constructions à 7m50 afin de limiter la visibilité depuis le secteur de la Planèze. <b>La hauteur maximale autorisée pour les constructions d'habitat collectif du sous-secteur Centre de l'OAP, matérialisées par la légende « habitat collectif » du schéma additionnel, est limitée à 10m50 pour les R+2.</b></li> </ul>

### 1.1.3.2. Le règlement écrit du secteur AUh3

La présente modification porte exclusivement sur le sous-secteur AUh3 b correspondant au centre de la zone de Batipaume pour lequel des règles de stationnement spécifiques n'étaient pas prévues.

#### X Extrait du règlement de la zone AUh3 avant modification du PLU

Hauteur maximale des constructions :

##### En secteur AUh3 :

- Les constructions doivent respecter **les prescriptions du règlement du SPR** (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.
- **La hauteur** des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

## Stationnement :

### En toutes zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble dont un minimum de 2 places,

Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les hôtels, au moins 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général, ne pas tenir compte des règles édictées précédemment.

### X Extrait du règlement sous-secteur AUh3 b après modification du PLU

Les modifications apportées à l'article 10 et 12 du règlement du sous-secteur AUh3 b apparaissent **en surlignage jaune** et les éléments supprimés **en rouge barré**.

## Hauteur maximale des constructions :

### En zone AUh3 :

~~Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.~~

~~— La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment.~~

Les constructions doivent respecter les prescriptions de hauteur fixées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur.

## Stationnement :

### **En toutes zones :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement collectives est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour les bâtiments affectés à un service public ou d'intérêt général, ne pas tenir compte des règles édictées ci-après précédemment.

### **En toutes zones (hors AUh3b) :**

Il est exigé :

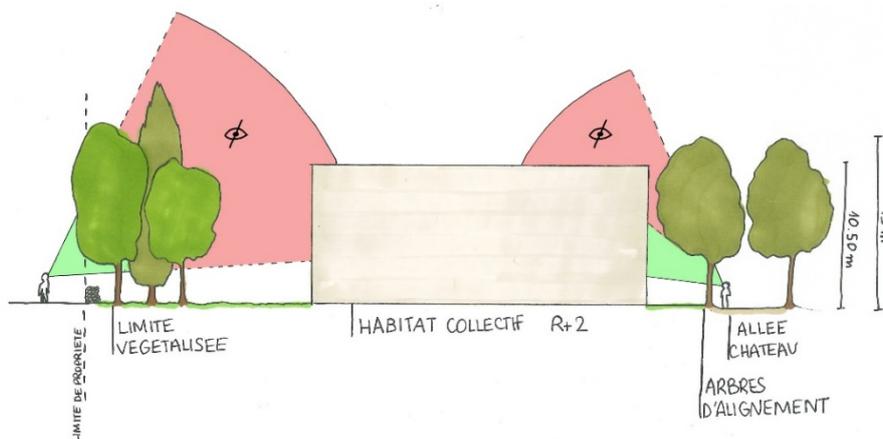
- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble dont un minimum de 2 places,
- Pour les commerces, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les hôtels, au moins 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **En sous-secteur AUh3b :**

Il est exigé 1 place de stationnement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## 1.1.4. Impact paysager

L'impact sur le paysage est réduit grâce au traitement végétal de part et d'autre des habitats collectifs en R+2 (à l'ouest de l'OAP). Les divers arbres à hautes tiges existants et plantés surpassent la hauteur de 10.50 m des habitats collectifs en R+2 masquant l'implantation des bâtis tout en participant à maintenir une continuité écologique vers la Planèze.



## 1.2. OAP de l'Entrée du Cap

### 1.2.1. Localisation du secteur d'étude

Le secteur d'études correspond à l'entrée du Cap d'Agde, véritable vitrine de territoire. Il se précise au sein même de l'entrée par un site de 6,9ha en entrée de ville, à l'arrière du centre-port. Plus précisément, les adaptations prévues visent le lot 2 de l'OAP de l'Entrée du Cap ainsi que la partie sud-ouest de cette même OAP, le long de l'avenue des Sergents.



### 1.2.2. Contexte des adaptations projetées

L'actuelle OAP a pour objectif de requalifier cette entrée de ville afin de plus largement redynamiser le territoire. Cela inclut le développement d'équipements, d'un ensemble résidentiel qualitatif, une meilleure prise en compte des mobilités et du stationnement ainsi qu'une valorisation des espaces paysagers.

Les modifications concernant le secteur sud-ouest s'ajoutent aux aménagements prévus afin de compléter l'agencement de cette vitrine de station. Il s'agira ainsi d'implanter une construction à vocation de centre de soins avec hébergements. Il conviendra d'apporter quelques modifications aux prescriptions de la zone UC3 correspondant au secteur d'études afin d'autoriser l'implantation du centre de soins.

Les adaptations projetées pour le lot 2 permettront de densifier le projet d'hôtel en prévoyant un étage supplémentaire.

La programmation du nouveau projet situé au sud-ouest de l'OAP est la suivante :



## 1.2.3. Les pièces du PLU à modifier

### 1.2.3.1. L'OAP du secteur

Seul le secteur sud-ouest de l'OAP fera l'objet d'adaptations pour compléter la réflexion de l'OAP initiale puisque le lot 2 est déjà prévu par celle-ci.

#### X L'OAP avant modification du PLU



#### Les principes généraux d'aménagement du secteur :

- Marquer significativement l'entrée de station et développer un nouveau pôle d'équipements ;
- Relier les différents quartiers du Cap et s'orienter vers le centre port ;
- Maintenir et améliorer les fonctions de desserte et de stationnement du site.

## X L'OAP après modification du PLU



Il sera alors proposé de modifier les formulations suivantes au sein de la partie explicative : Les modifications apportées apparaissent **en surlignage jaune** et les éléments supprimés **en rouge barré**.

	AVANT	APRES
Marquer significativement l'entrée de station et développer un nouveau pôle d'équipements	<p>=&gt; Déplacement du casino et du palais des congrès, associés à une salle de spectacle.</p> <p>=&gt; Développement d'un ensemble résidentiel d'architecture audacieuse, qualitative et intégré au tissu urbain alentour.</p> <p>=&gt; Aménagements paysagers qualitatifs des espaces publics et des cœurs d'îlots résidentiels.</p>	<p>=&gt; Déplacement du casino et du palais des congrès, associés à une salle de spectacle.</p> <p>=&gt; Développement d'un ensemble résidentiel d'architecture audacieuse, qualitative et intégré au tissu urbain alentour.</p> <p>=&gt; Aménagements paysagers qualitatifs des espaces publics et des cœurs d'îlots résidentiels.</p> <p>=&gt; <b>Implantation d'un centre de soins profitant à la dynamisation de l'entrée de station.</b></p>
Une nouvelle entrée de station pour le Cap d'Agde	<p>Les principes de réaménagement du rond-point Bon accueil sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Relocaliser en entrée de station dans un espace à très forte visibilité un équipement structurant dédié aux</li> </ul>	<p>Les principes de réaménagement du rond-point Bon accueil sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Relocaliser en entrée de station dans un espace à très forte visibilité un équipement structurant dédié aux jeux</li> </ul>

	<p>jeux et aux loisirs (Casino, salle de spectacle, Centre de Congrès et de séminaires),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insérer la Bulle d'Accueil dans un environnement organisé et en liaison plus directe avec le Centre-Port, sa nouvelle place et les quais par la création d'un vaste espace public relié au parking Alsace Lorraine,</li> <li>• Créer une offre complémentaire de stationnement (de l'ordre de 100 places) à proximité immédiate de l'avenue des Sergents et du Centre-Port et désenclaver le parking Périgord par la création de nouveaux accès,</li> <li>• Susciter la création d'une structure hôtelière haut de gamme associée au futur Casino,</li> <li>• Contribuer à donner un signal architectural fort qui marque l'entrée dans la station du Cap d'Agde,</li> <li>• Créer les liaisons piétonnes indispensables à la desserte sécurisée de l'ensemble des secteurs périphériques (La Clape, le Centre International de Tennis, le quartier de Saint-Martin et le Centre-Port).</li> </ul>	<p>et aux loisirs (Casino, salle de spectacle, Centre de Congrès et de séminaires),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insérer la Bulle d'Accueil dans un environnement organisé et en liaison plus directe avec le Centre-Port, sa nouvelle place et les quais par la création d'un vaste espace public relié au parking Alsace Lorraine,</li> <li>• Créer une offre complémentaire de stationnement (de l'ordre de 100 places) à proximité immédiate de l'avenue des Sergents et du Centre-Port et désenclaver le parking Périgord par la création de nouveaux accès,</li> <li>• Susciter la création d'une structure hôtelière haut de gamme associée au futur Casino,</li> <li>• Contribuer à donner un signal architectural fort qui marque l'entrée dans la station du Cap d'Agde,</li> <li>• Créer les liaisons piétonnes indispensables à la desserte sécurisée de l'ensemble des secteurs périphériques (La Clape, le Centre International de Tennis, le quartier de Saint-Martin et le Centre-Port).</li> <li>• Réaliser un centre de soins avec hébergements pour compléter l'offre d'équipements et services existante en entrée de station.</li> </ul>
<p><b>Programmation</b></p>	<p>Le tableau existant sera modifié afin d'y intégrer l'état supplémentaire de l'hôtel. Le centre de soins fera l'objet d'un tableau propre inséré à la suite du tableau de programmation.</p>	<p>Les informations du tableau relatives au lot 2 seront modifiées de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- colonne étage : <del>R+6</del> R+8 ;</li> <li>- colonne surface de plancher : <del>4 500</del> 6 000m<sup>2</sup> ;</li> <li>- colonne chambre : <del>90</del> 120 chambres</li> </ul> <p>La ligne « Total » du tableau sera logiquement modifiée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- colonne surface de plancher : <del>40 000</del> 41 500 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- colonne chambres : <del>90</del> 120 chambres.</li> </ul> <p><b>Programmation du centre de soins (Lot n°5) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• R-1 : environ 95 places de stationnement</li> <li>• RDC : environ 2850m<sup>2</sup> d'espaces communs</li> <li>• R+1/2/3/4 : environ 4850m<sup>2</sup> d'hébergements</li> <li>• Rooftop à R+5 : environ 300m<sup>2</sup></li> <li><b>Total : 8000m<sup>2</sup></b></li> </ul>

### 1.2.3.2. Le règlement écrit de la zone UC3 du PLU

Le règlement écrit sera modifié afin d'intégrer les prescriptions relatives au stationnement pour le **projet** de centre de soins. Les nouvelles règles prévues permettront d'éviter un stationnement non maîtrisé et anarchique.

#### X Extrait du règlement de la zone avant modification du PLU

##### ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

###### En zone UC3 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- Pour l'hébergement hôtelier, au moins 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### X Extrait du règlement de la zone après modification du PLU

Les modifications apportées au règlement de la zone UC3 apparaissent **en surlignage jaune** et les éléments supprimés **en rouge barré**.

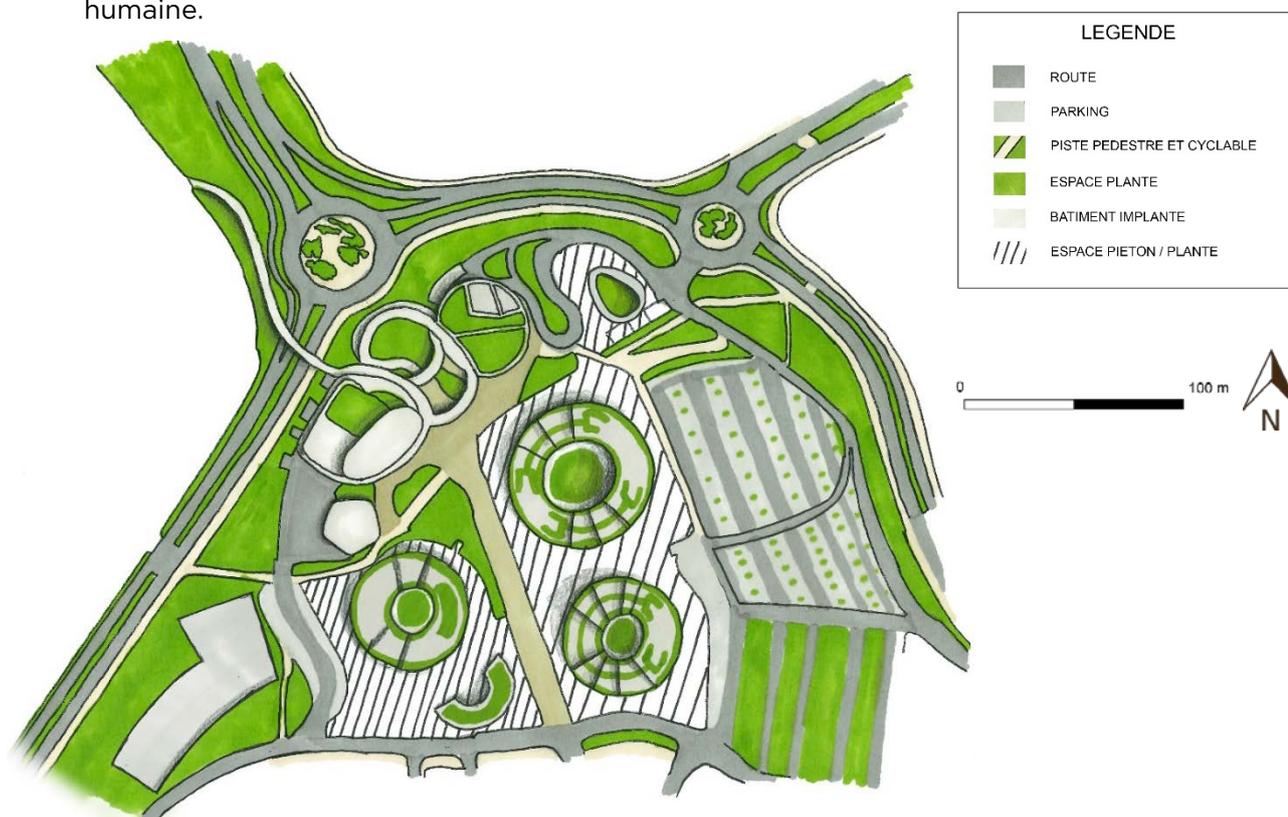
##### ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

###### En zone UC3 :

- Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement,
- Pour ~~l'hébergement hôtelier~~ **les autres types d'hébergement**, au moins 1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher **à vocation d'hébergement**.

## 1.2.4. Intégration paysagère

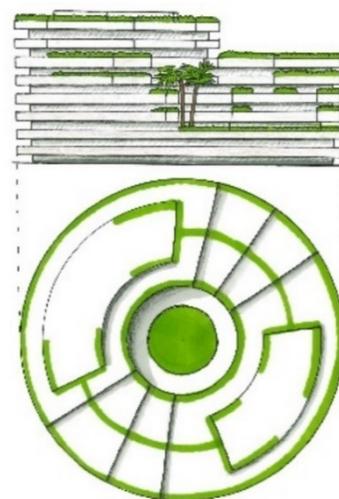
Les formes urbaines dessinées par l'implantation des architectures à l'entrée du Cap d'Agde proposent des lignes courbes. Cette typologie accentue les rassemblements et la convivialité entre usagers. Le rapport à l'espace est perçu comme monumental mais cette sensation est atténuée par la quasi-absence d'angle brut et une forte présence paysagère et humaine.



*Architectures de l'entrée du Cap d'Agde : marqueurs d'un tissu urbain en lignes courbes*

L'opération immobilière « Iconic » située juste derrière le Casino suit la même inspiration architecturale notamment en termes de matériaux : façade en béton blanc ainsi que les dégradés d'étages (huit en tout) rappelant les vagues et les courbes. L'opération participe déjà à un composant important de l'entrée du Cap d'Agde. De la même manière l'hôtel identifié comme le lot 2 au sein de l'OAP entrée du Cap répond aux mêmes caractéristiques architecturales et s'intégrera idéalement dans ce secteur identitaire. L'augmentation de sa hauteur n'impactera pas le paysage puisque celui-ci compte d'autres structures d'une hauteur similaire (R+8 à proximité).

Enfin, le centre de soins (lot 5) suit également une logique identitaire à l'ensemble des architectures structurant l'entrée du Cap d'Agde et s'inscrit idéalement au sein de cette modernité vitrine du Cap.



*Iconic : extension de la recomposition de l'entrée du Cap d'Agde*

## CHAPITRE 2 – SUR LE REGLEMENT ECRIT

### 2.1. Sous-secteur UC2 21

#### 2.1.1. Localisation du secteur d'études



#### 2.1.2. Contexte des adaptations projetés

La réalisation d'un petit complexe hôtelier d'une quarantaine de chambres en surélévation du bâtiment de commerce existant en rez-de-chaussée sur la parcelle n° KD 48 au Cap d'Agde est en cours de réflexion.

Ladite parcelle correspondant au secteur de l'ancienne ZAC du quartier naturiste, elle est actuellement classée en sous-secteur UC2 21 du PLU.

Le règlement du sous-secteur autorise les constructions n'excédant pas des hauteurs de plus de 10 m NGF.

A travers la présente modification du PLU, il s'agira de permettre le dépassement de cette hauteur de 10 mètres comme cela a été fait pour les constructions avoisinantes à 11 mètres à partir du terrain naturel.



### 2.1.3. Les modifications du règlement

#### X Extrait du règlement avant modification

##### ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les sous-secteurs UC2 21 à UC2 22 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les côtes NGF suivantes :

- 10,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 21
- 25,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 22



X **Extrait du règlement après modification**

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés **en rouge barré**

**ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Pour les sous-secteurs UC2 21 à UC2 22 :**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder les côtes ~~NGF~~ suivantes :

- ~~10,00 mètres NGF~~ **11,00 mètres TN** en sous-secteur UC2 21
- 25,00 mètres NGF en sous-secteur UC2 22

7

## 2.2. Sous-secteur UC2 23

### 2.2.1. Localisation du secteur d'études

La zone d'études située entre le quartier naturiste et le Bagnas est classée en sous-secteur UC2 23 du PLU.



### 2.2.2. Contexte des adaptations projetés

Les constructions inachevées entre le quartier naturiste et le Bagnas constituent une véritable verrue dans le paysage urbain. Soumise aux dégradations multiples, cette zone présente un enjeu sécuritaire pour la Municipalité qui souhaiterait donner une issue favorable à un projet de démolition / reconstruction.

Un projet hôtelier est en cours d'études. Dans le cadre de ce dernier, la Municipalité souhaiterait modifier certaines règles applicables afin de permettre la réalisation dudit projet et d'ainsi requalifier la zone.

La présente modification vise notamment à :

- Autoriser et encadrer les constructions à usage d'habitation et de résidence de tourisme sur le secteur,
- À modifier l'implantation des constructions pour permettre une meilleure densification,
- À augmenter la hauteur des constructions passant de 7,5 mètres TN à 12 mètres TN pour apporter de la cohérence et permettre la reconquête du secteur,
- À rendre accessible les collecteurs d'ordures ménagères pour simplifier leur collecte.

## 2.2.3. Les modifications du règlement

### X Extrait du règlement avant modification

**Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**Pour le sous-secteur UC2 23 :**

Les constructions à usage de commerce

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**Pour les sous-secteurs UC2 1 à UC2 25 :**

Voies automobiles : Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles, sauf dans le cadre d'un plan masse justifiant une autre implantation.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non constructible sera délimitée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront au moins cinq mètres sur les limites.

Chemins piétonniers et pistes cyclables : En bordure de chemins piétonniers et des pistes cyclables, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

**Hauteur maximale des constructions :**

**Pour les sous-secteurs UC2 23 à UC2 25 :**

La hauteur maximale hors tout à compter du terrain naturel ne peut excéder :  
7,50 mètres en sous-secteur UC2 23.

**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

**En tous sous-secteurs :**

La hauteur maximale hors tout à compter du terrain naturel ne peut excéder :  
7,50 mètres en sous-secteur UC2 23.



X **Extrait du règlement après modification**

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés ~~en rouge barré~~.

**Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

**Pour le sous-secteur UC2 23 :**

Les constructions à usage de commerce, **d'habitation et de résidence de tourisme**.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

**Pour les sous-secteurs UC2 1 à 22 et UC2 24 à 25 :**

Voies automobiles : Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies automobiles, sauf dans le cadre d'un plan masse justifiant une autre implantation.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité des usagers des voies, à l'intersection de deux ou plusieurs voies, une zone non constructible sera délimitée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux auront au moins cinq mètres sur les limites.

Chemins piétonniers et pistes cyclables : En bordure de chemins piétonniers et des pistes cyclables, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

**Pour le sous-secteur UC2 23 :**

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

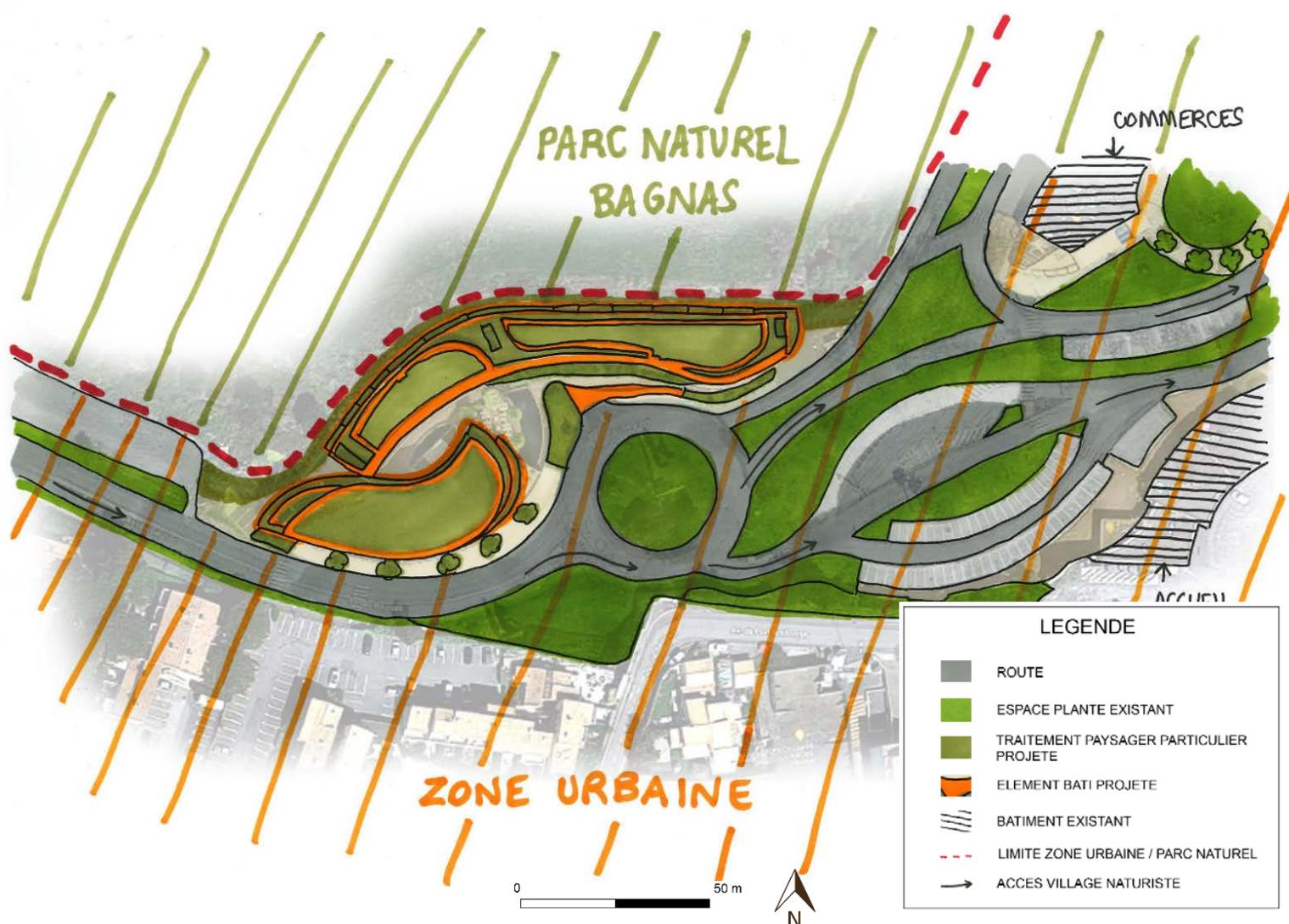
**Hauteur maximale des constructions :**

**Pour les sous-secteurs UC2 23 à UC2 25 :**

La hauteur maximale hors tout à compter du terrain naturel ne peut excéder :  
~~7,50 mètres~~ **12,00 mètres** en sous-secteur UC2 23.

## 2.3. Impact paysager des adaptations du règlement écrit en limite de SPR

Les sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 bordant le parc Naturel du Bagnas représentent un atout permettant de densifier la station balnéaire sans empiéter sur les zones de nature. Du haut de leur 11 et 12 mètres, les bâtis projetés permettront de structurer la limite de l'emprise du village naturiste tout en marquant son emplacement. Ils pourront devenir des points de repère pour l'entrée et la sortie du village. La forme de vague (UC2 23) qui épousé la voirie fait écho à l'architecture moderne du Cap d'Agde et notamment de l'entrée du Cap.



*Projet hôtelier devenant une limite entre la zone urbaine et naturelle  
Exemple avec l'implantation de l'OAP UC2 23 ; situation similaire pour UC2 21*

Depuis la D612 nous pouvons percevoir au loin la station balnéaire et ses diverses structures. On devine également le village naturiste. Les deux ensembles hôteliers seront potentiellement visibles depuis la D612 du fait de leur hauteur prévue à 11 et 12 mètres et de leur proximité avec le parc naturel du Bagnas. Leur implantation nécessiterait un traitement paysager particulier tel que la plantation de certaines essences indigènes végétales au sein des projets pour permettre d'accompagner naturellement et sans contraste la rencontre entre frontière urbaine et naturelle. Un parking avec des aménagements paysagers est en projet entre les sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 et pourrait aider à estomper les façades depuis la D612.



*Vue depuis la D612 sur le Cap d'Agde, visibilité potentielle sur les hôtels/commerces projetés sans traitement paysager*

La présence de végétaux sur la façade (traitement paysager vertical) à l'aide de plantes grimpantes ou de jardinières et/ou en toiture (traitement paysager horizontal) serait aussi recommandée pour atténuer l'aspect brut du béton blanc tel que sera réalisée la façade de ces bâtiments. En plus d'être un bon isolant thermique et acoustique, les murs végétalisés allongent les durées de vie des bâtiments et améliorent la qualité de vie des résidents. Aussi, les lieux bordés de végétations sont davantage respectés et entretenus par les usagers.

Une haie en limite de propriété côté parc naturel du Bagnas serait à préconiser. En outre, ajouter de la végétation est aussi un moyen de rendre cohérent l'ensemble des architectures composant le Cap d'Agde, tel que cela a été fait pour l'opération Iconic et le Casino/Palais des Congrès où l'intégration des bâtiments dans le paysage est pertinente. De plus, cet élément est retrouvé au sein de l'OAP thématique n°1 relative aux principes d'aménagement du PLU d'Agde qui précise que « les toitures terrasses sont préférentiellement végétalisées ». En l'espèce, les surfaces de toitures des constructions projetées seront assez importantes sur les deux sous-secteurs et leurs végétalisations constitueraient une continuité paysagère traversant les parcelles. Les eaux pluviales pourraient également être récupérées en conséquence et intégreraient les projets dans une dynamique de développement durable compatible avec leur emplacement en limite de SPR (site patrimonial remarquable). Ce serait aussi un moyen de réduire l'empreinte carbone des opérations tout en proposant une qualité paysagère.

*Ajout de végétation sur le projet hôtelier et commerces (horizontale + verticale) : UC2 23, recommandations paysagères similaires pour UC2 21*



La présente procédure d'évolution du PLU participe notamment à l'augmentation de la capacité d'accueil touristique de la station balnéaire. L'emprise foncière correspondant à l'opération anciennement « Les Nereïdes » constitue une opportunité idéale à cet objectif. En effet, véritable verrue, cet ancien projet se doit d'être résorbé afin d'apporter tranquillité et sécurité à la population agathoise ainsi qu'aux vacanciers.

Ceci revêt d'autant plus un caractère primordial que cette discordance se situe entre l'entrée principale du village naturiste et l'accès au parc naturel du Bagnas. Elle est en sens visible et observée quotidiennement par les usagers dénaturant les paysages du Cap d'Agde.

Véritable potentiel d'accueil touristique, cet emplacement de qualité offre une vue imprenable sur le parc du Bagnas et sur le Mont Saint-Loup.

Si l'on compare la hauteur du bâtiment central de la résidence « Port Soleil » avec l'ensemble hôtelier à proximité (exemple ci-après avec le sous-secteur UC2 23 pour lequel la construction envisagée est plus haute que celle projetée au sein du sous-secteur UC2 21), on constate une hauteur quasiment similaire (R+4) pour ces deux constructions situées à 80 mètres l'une de l'autre. Celles-ci apporteraient un encadrement au chemin d'accès du village naturiste et participeraient à la recomposition du tissu urbain de la station notamment en redéfinissant sa limite d'emprise sur le territoire.



*Intégration paysagère du projet hôtelier en sous-secteur UC2 23*



*Résidence « Port Soleil » au sein du village naturiste*

Par ailleurs, à l'heure de l'économie foncière, il est plus intéressant de densifier plutôt que d'étaler notamment en limite de SPR.

Enfin, la forme architecturale en courbe de la construction projetée rappelle les autres constructions modernes du Cap d'Agde.



*Projet hôtelier et commercial à vocation touristique  
Sous-secteur UC2 23*

# CHAPITRE 3 : LES AUTRES ADAPTATIONS

## 3.1. Actualisation du secteur du Capiscol

### 3.1.1. Localisation du secteur d'études

La zone du Capiscol est classée en sous-secteurs UD1 c1, UD1 c2 et UD1 c3.



*Cartographie de localisation du secteur du Capiscol*

### 3.1.2. Contexte des adaptations projetées

Le secteur d'études a été aménagé dans le cadre de l'opération de la ZAC du Capiscol sous l'empire du POS. Au regard de la réalisation de ladite ZAC, le Conseil Municipal d'Agde a par délibération du 15 février 2022 décidé de sa suppression.

Au regard de cette délibération, il convient ainsi d'épurer le PLU en supprimant les éléments ayant trait à la ZAC de Capiscol soit, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères annexé au PLU et les prescriptions du règlement écrit.

### 3.1.3. Les modifications des pièces du PLU projetées

#### 3.1.3.1. Les annexes du PLU

Par délibération du 15 février 2022, le Conseil Municipal a décidé la suppression de la ZAC du Capiscol. Du fait de la suppression, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères n'a plus d'opposabilité.

Ainsi, la présente modification aura pour effet de supprimer le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de l'ancienne ZAC de Capiscol des annexes du PLU.

#### 3.13.2. Le règlement écrit du PLU

##### X Extrait du règlement avant modification

###### ➤ CARACTERE DE LA ZONE

UD1 : Secteur pavillonnaire contemporaine d'Agde ville

- Comprenant notamment le sous-secteur UD1 a correspondant à la majorité des quartiers pavillonnaires d'Agde ville.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 b1 et b2 correspondant au secteur des Cayrets.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 c1, c2 et c3 correspondant au secteur du Capiscol, urbanisé sous forme de ZAC.

Les sous-secteurs UD1 c sont régis par la ZAC du Capiscol (cf. annexe)

###### ➤ ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### En sous-secteur UD1 c1 :

Les constructions doivent être édifiées à 3,00 mètres minimum d'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation en limite est autorisée dans le cas de constructions jumelées ou pour l'implantation de garages en rez-de-chaussée uniquement ; sinon, un retrait de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, plages...) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale par rapport au sol naturel de 0,60 mètre.

Sur les parcelles faisant l'objet d'un préverdissement tel que figurant au schéma d'aménagement d'ensemble, les constructions devront être édifiées en retrait de 2,00 mètres minimum des plantations réalisées.

➤ ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**En sous-secteur UD1 c3**

Clôture :

La seule clôture autorisée est la clôture de type « parc » réalisée en barreaudage de fer, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (cf. cahier des charges de la ZAC du Capiscol en annexe).

➤ ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales de construction de surface de plancher sont fixées pour les sous-secteurs de la ZAC du Capiscol comme suit :

- Sous-secteur UD1 c1 : 35 000 m<sup>2</sup>
- Sous-secteur UD1 c2 : 10 000m<sup>2</sup>
- Sous -secteur UD1 c3 : 40 000m<sup>2</sup>

✕ **Extrait du règlement après modification**

Plusieurs éléments du règlements écrit doivent être actualisés.

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés ~~en rouge barré~~.

➤ CARACTERE DE LA ZONE

UD1 : Secteur pavillonnaire contemporaine d'Agde ville

- Comprenant notamment le sous-secteur UD1 a correspondant à la majorité des quartiers pavillonnaires d'Agde ville.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 b1 et b2 correspondant au secteur des Cayrets.
- Comprenant notamment les sous-secteurs UD1 c1, c2 et c3 correspondant au secteur du Capiscol, ~~urbanisé sous forme de ZAC.~~ **anciennement, la ZAC du Capiscol.**

~~Les sous-secteurs UD1 c sont régis par la ZAC du Capiscol (cf. annexe)~~

➤ ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**En sous-secteur UD1 c1 :**

Les constructions doivent être édifiées à 3,00 mètres minimum d'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre limite séparative latérale, l'implantation en limite est autorisée dans le cas de constructions jumelées ou pour l'implantation de garages en rez-de-chaussée uniquement ; sinon, un retrait de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

Les piscines pourront être implantées en respectant, pour tout élément constitutif (bassin, plages...) un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'une hauteur maximale par rapport au sol naturel de 0,60 mètre.

~~Sur les parcelles faisant l'objet d'un préverdissement tel que figurant au schéma d'aménagement d'ensemble, les constructions devront être édifiées en retrait de 2,00 mètres minimum des plantations réalisées.~~

➤ ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**En sous-secteur UD1 c3**

Clôture :

La seule clôture autorisée est la clôture de type « parc » réalisée en barreaudage de fer, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres (~~cf. cahier des charges de la ZAC du Capiscol en annexe~~).

➤ ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les possibilités maximales de construction de surface de plancher sont fixées pour les sous-secteurs ~~de la ZAC du Capiscol~~ UD1 c1, c2 et c3 comme suit :

- Sous-secteur UD1 c1 : 35 000 m<sup>2</sup>
- Sous-secteur UD1 c2 : 10 000m<sup>2</sup>
- Sous -secteur UD1 c3 : 40 000m<sup>2</sup>

## 3.2. Actualisation des emplacements réservés

### 3.2.1 Justifications des adaptations projetées

La présente adaptation du PLU est l'occasion de mettre à jour la liste des emplacements réservés. En effet, sur cette liste plusieurs emplacements ont été annulés à travers d'autres procédures d'adaptation de PLU et notamment la 1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 16 juillet 2019, mais figurent encore dans la liste. Ainsi, la présente modification du PLU permettra d'épurer la liste.

Afin de conserver une logique numérique les nouveaux emplacements réservés conserveront les numéros des emplacements réservés supprimés.

- X **Suppression de l'emplacement réservé n° 4 situé entre les rues Alsace Lorraine et de la Fontaine**

Au regard des aménagements d'ores et déjà réalisés dans les rues avoisinantes, la liaison entre la rue Alsace Lorraine et de la rue de la Fontaine ne présente plus d'utilité. En ce sens, l'emplacement réservé afférant devient obsolète.

- X **Déplacement du projet de réalisation d'une opération de logements sociaux initialement prévu sur l'emplacement réservé n° 6 situé Rue Mirabeau**

L'emprise de cet emplacement réservé est à supprimer dans la mesure où l'opération destinée à recevoir des logements sociaux sera réalisée sur un terrain communal d'environ 1400 m<sup>2</sup> sur la parcelle LL 385 située en zone UD3c du PLU qui autorise les logements sociaux. Ce nouvel emplacement sera numéroté n°36 dans la mesure où l'emplacement portant actuellement le n°36 est supprimé tel que développé ci-après.

Les zonages du PLU et de l'ancienne AVAP autorisaient des constructions en R+3 sur le secteur de l'emplacement réservé alors que le zonage UD3c permet des constructions limitées à R+2. Cependant la différence sera compensée par une nouvelle zone d'implantation presque 3 fois supérieure.

- X **Suppression de l'emplacement réservé n° 36 situé Avenue des Sergents prévu pour la réalisation d'opération d'équipements publics.**

L'emplacement réservé est à supprimer dans la mesure où le projet initialement prévu est difficile à réaliser juridiquement vis-à-vis d'une difficulté avec les copropriétés.



X Ajout du nouvel emplacement réservé n°4 correspondant au parc intergénérationnel

La commune souhaite réaliser un parc intergénérationnel sur le secteur de la Planèze. Ce parc sera fédérateur et permettra de valoriser ce patrimoine naturel identitaire d'Agde.

La réalisation du projet sera évidemment respectueuse des spécificités du secteur et n'impliquera aucun aménagement significatif.

Afin de faciliter les procédures d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de ce projet, la commune souhaite donc créer un emplacement réservé à vocation de parc intergénérationnel.

Le projet correspondant aux objectifs énoncés dans le PLU, le nouvel emplacement réservé n°4 couvre une superficie de 109 036 m<sup>2</sup>.

X Ajout du nouvel emplacement réservé n°6 destiné à accueillir la future caserne des pompiers situé sur les parcelles LW0015, LW0035 et LW0036

La Ville d'Agde souhaite créer une caserne des pompiers.

De la même manière que pour le nouvel emplacement réservé n°4, la création de cet espace réservé permettra de faciliter les procédures d'acquisitions foncières en vue de la réalisation de ce futur équipement public.

L'emplacement réservé n°6 couvre une superficie de 26 426m<sup>2</sup>.

## 3.2.2. Adaptation des emplacements réservés

### 3.2.2.1. Sur le plan de zonage du PLU

- X Extrait du plan de zonage avant /après modification du PLU des emplacements supprimés

Avant modification : ER n°4  
Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine



Après modification ER n°4 supprimé

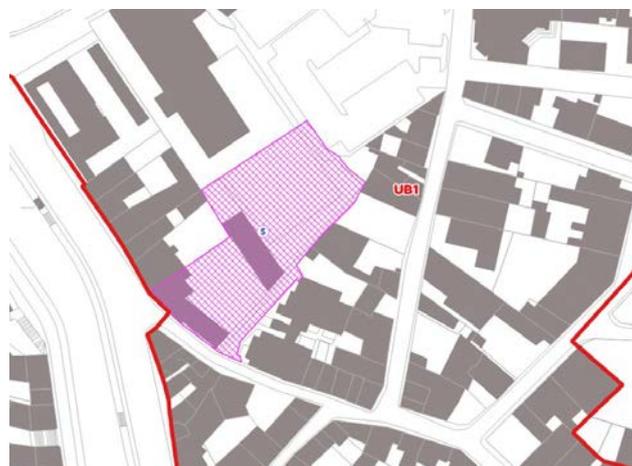




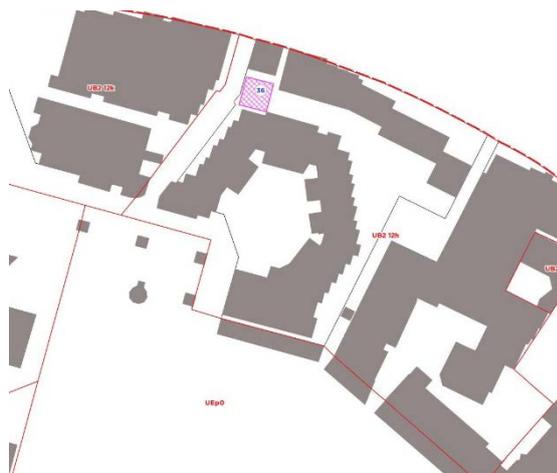
Avant modification : ER n°6 Rue Mirabeau



Après modification ER n°6 supprimé  
L'emplacement encore visible  
correspond à l'ER n°5.



Avant modification : ER n°36  
Rue des Sergents



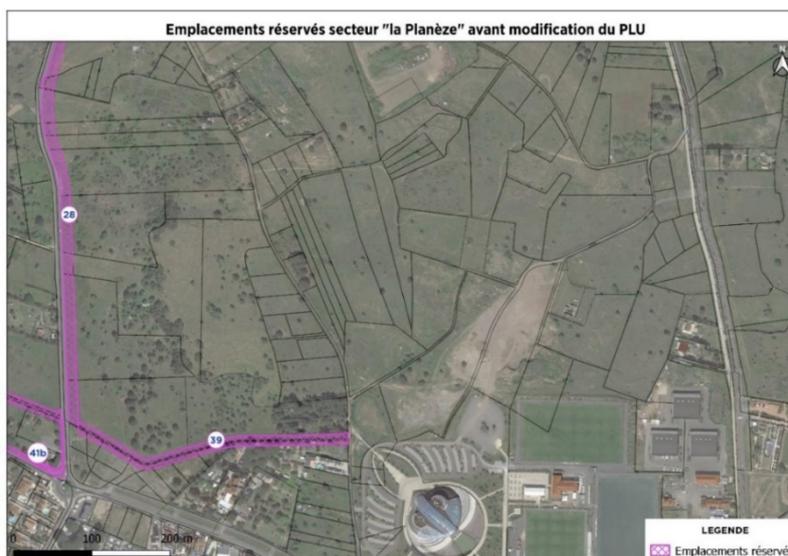
Après modification ER n°36 supprimé



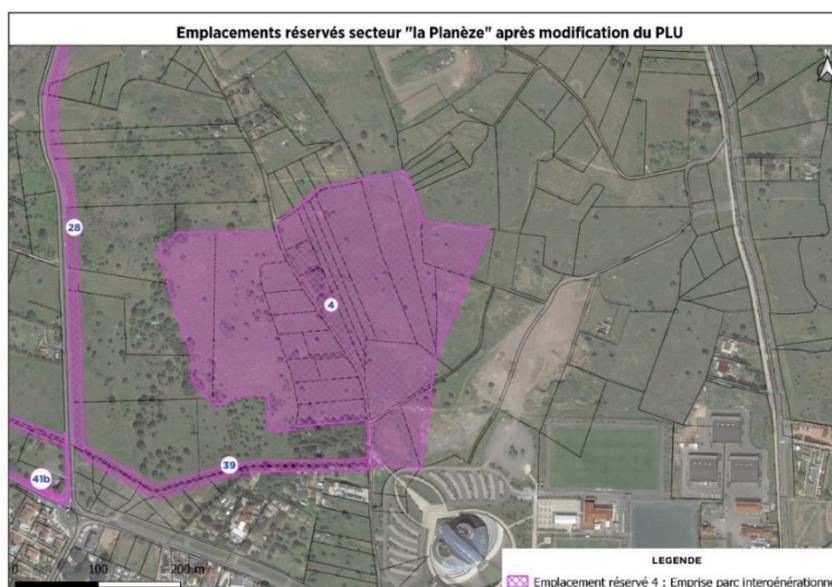
X Extrait du plan de zonage avant/après modification du PLU des emplacements créés

Pour rappel, les numéros des emplacements réservés supprimés sont réattribués aux emplacements réservés créés.

Avant Modification : Nouvel ER n°4 Chemin des Plos



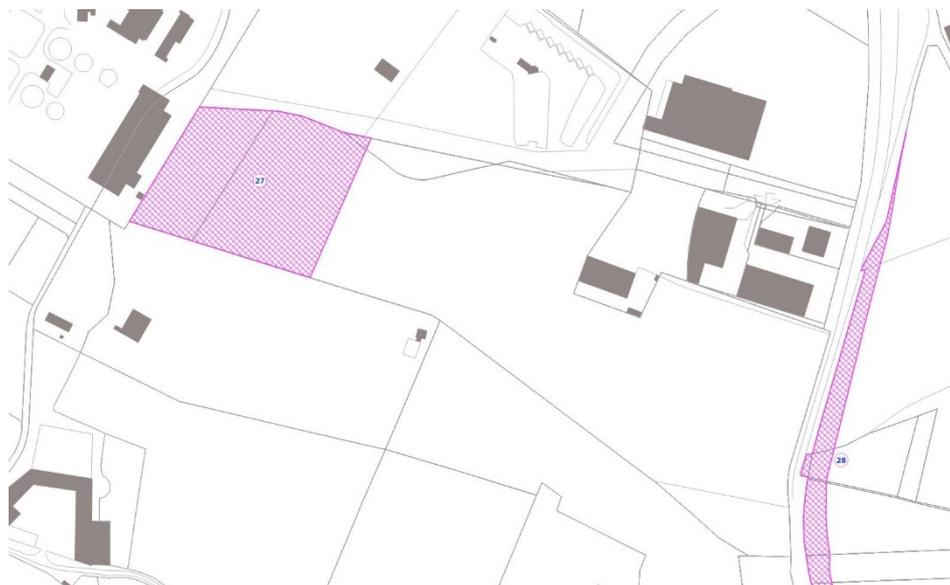
Après modification : Nouvel ER n°4 - parc intergénérationnel



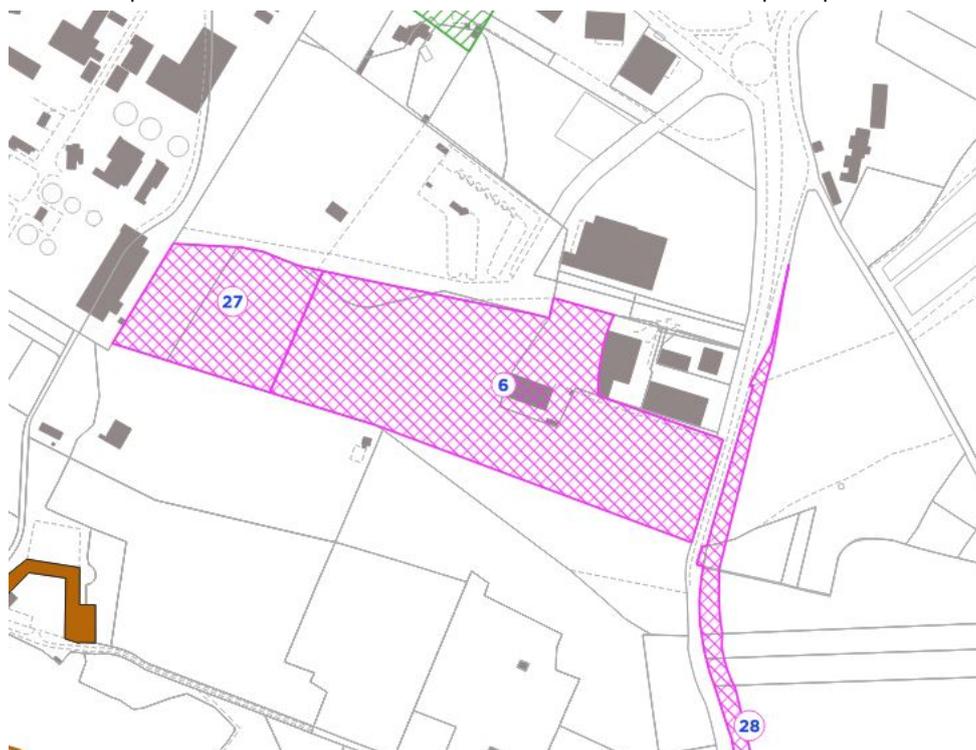
➤ **Impact sur le paysage**

Du fait de sa fonction projetée de parc, l'impact sur le paysage est favorable aux espèces faunistiques et floristiques. L'essentiel des aménagements seront des plantations et un cheminement piéton soit des aménagements non significatifs qui, au contraire de dénaturer l'espace, auront pour effet de le valoriser. En effet, la plantation d'arbres supplémentaires au sein de cet emplacement réservé participera à une meilleure infiltration des eaux pluviales et une richesse paysagère de qualité avec des essences variées et indigènes. Toutes les plantes existantes pouvant être conservées avant les travaux le seront.

Avant modification : Nouvel ER n°6 Parcelles LW 0015-0035-0036



Après modification : Nouvel ER n°6 – caserne de pompiers



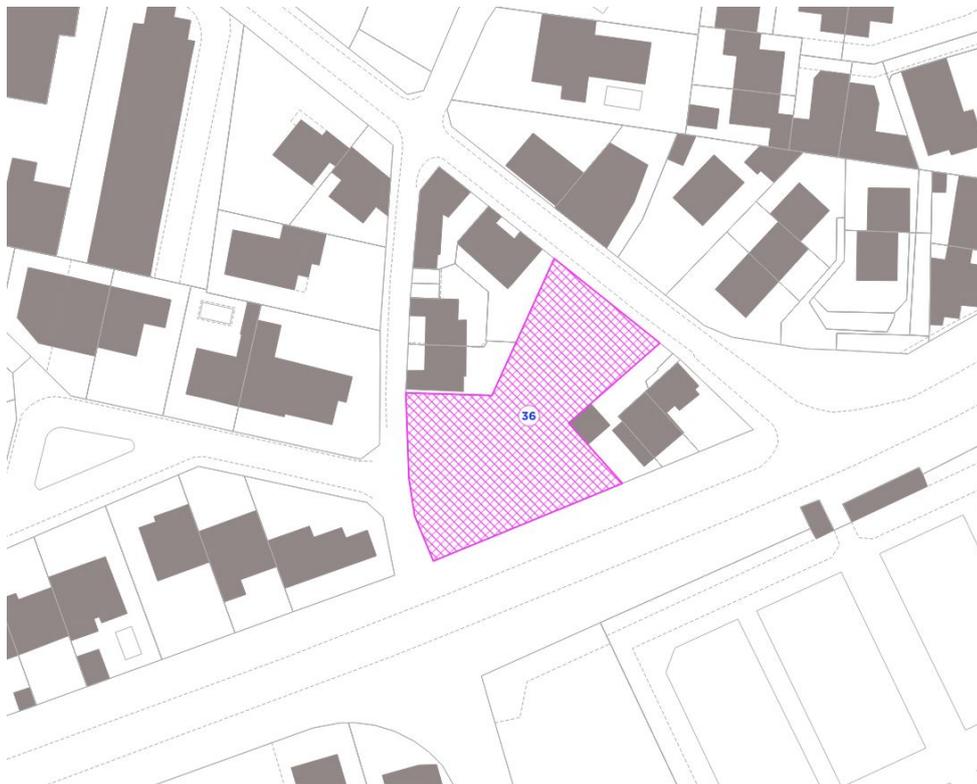
### ➤ Impact sur le paysage

L'implantation d'une caserne de pompier peut représenter un réel impact sur le paysage. Toutefois, en l'espèce, il convient de nuancer ce futur impact puisque l'emplacement réservé est projeté au sein d'une zone déjà artificialisées correspondant à zone à vocation industrielle et commerciale (Lidl, parkings imperméables, station d'épuration, etc). Afin d'atténuer l'aspect sévère et industriel de cet espace, il serait pertinent que le projet puisse compter des aménagements paysagers pour adoucir le caractère brut des entrepôts commerciaux alentours et plus largement du secteur bétonné qui dénaturent, en l'état, le paysage environnant.

Avant modification : Nouvel ER n°36 Parcelles LL 385



Après modification : Nouvel ER n°36 prévu pour accueillir la réalisation d'une opération de logements sociaux initialement prévue rue Mirabeau



**ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE**  
Département de l'Hérault - Commune d'Agde  
Notice explicative

### 3.2.2.2. Sur la liste des emplacements réservés

#### X La liste avant la 2<sup>ème</sup> modification du PLU

OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> ) PLU en vigueur
1	RD13	Port fluvial	CAHM	43 273
2	Protection eaux pluviales Ruisseau le Rieu Mort	Emprise à 12 m (moyen)	Commune	8 362
3	Rue de la Montée de Joly	Emprise à 10 m	Commune	97
4	Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine	Emprise à 8 m	Commune	423
5	Parking Mirabeau / Rue des Barrys	Aménagements publics et opération de logements sociaux	Commune	3 126
6	Rue Mirabeau	Opération de logements sociaux	Commune	1391
7	Ecole de musique	Extension Ecole de musique	Commune	91
8	rue de camerone	Aire de retournement	Commune	257
9	Rue des Septs Fonts	Opération de logements mixtes (50 % à minima de logements sociaux)	Commune	10 684
10	Chemin des Sept Fonts Depuis Balmigère jusqu'à rue de Chiminie	Emprise à 15 m	Commune	722
11	Rue des Conscrits	Emprise à 10 m	Commune	381
12	Rue des Conscrits	Opération de logements sociaux	Commune	3 838
13	Chemin d'Agde au Mont St Loup	Opération de logements sociaux	Commune	2 842
14	Route de Sète	Opération de logements sociaux	Commune	1 192
15	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Emprise à 22 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 2 bandes de stationnement de 2,5 m et 2 trottoirs de 5 m	Commune	121
16	Giratoire route de Sète	Giratoire	Commune	1 950
17	Chemin rural N°72	Emprise à 8 et 12 m	Commune	4 400
18	Bd du Saint Christ depuis Bd Pompidou jusqu'au Grau	Emprise à 15 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 1 bande de stationnement de 2 m et 2 trottoirs de 3 m	Commune	156
19a	Îlot brescou	Projet mixte et parkings	CAHM	7 875
19b	Avenue du Général De Gaulle / Rue de Strasbourg	Aménagements de parkings	Commune	467
20	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	7 711
21	Chemin de la Prunette	Emprise à 6 m	Commune	710
22 a	Route de Rochelongue depuis Rue Louis Rumeau jusqu'au giratoire de la Méditerranée	Emprise à 18 m	Commune	1 632
22 b	Route de Rochelongue depuis route de Notre Dame jusqu'au giratoire P. Vivares	Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares	Commune	6 453
22 c	Route de Rochelongue depuis giratoire P. Vivares jusqu'à Imp. De la Batterie	Emprise à 12 m jusqu'à rue JP Poumayrac Emprise à 10 m jusqu'à Imp. De la Batterie	Commune	185
23	Av F. Mitterrand depuis Rd point Ch. Miquel jusqu'au périphérique	Aménagement d'une voie paysagée de 30 m d'emprise	Département	311
24	Chemin d'Agde au Mont St Loup (depuis Bd Cassin jusqu'à Rue du Luxembourg)	Elargissement à 11 m	Commune	2 988
25	Rue du Luxembourg	Elargissement à 10 m	Commune	68
26	Avenue Saint Vincent	Aménagement d'espaces publics	Commune	507
27	La Prunette	Bâtiment CTM	Commune	8 624
28	Route de Guiraudette Depuis périphérique jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	6 938
29	Carrefour RD612 et Route de Rochelongue		Commune	2 677
30	Batipaume	Cimetière et parking paysagés	Commune	32 292
31	Chemin du Petit Pioch Rue des Petits Champs	Emprise à 8 m	Commune	13 190
32	Avenue du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	2 384
33	Rond Point du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	4 442
34	Avenue des Matelots / Héliopolis	Liaison Avenue des Matelots / Héliopolis	Commune	1 449
35	Parc des Arènes au Cap et du musée de l'Ephèbe	Aménagement d'espaces publics	Commune	100 472
36	Avenue des Sergents	Opération d'équipements publics	Commune	Annulé
37	Iles des Loisirs	Aménagements d'espaces et d'équipements publics	Commune	2 001

38	Avenue Saint Martin	Bassin de Rétention des eaux pluviales Notre Dame	Commune	24 892
39	Fossé entre St Vincent / Guiraudette	Emprise de protection à 15 m de part et d'autres du fossé limitée aux bâtis existants ( bastides de Baluffe )	Commune	13 885
40	Avenue de Saint Vincent depuis Chemin du Pèlerin jusqu'à Chemin du Lavandin	Emprise à 12 m du Ch. du Pèlerin jusqu'à Imp. de Baluffe Emprise à 10 et 12 m de Imp. de Baluffe à Ch. du Lavandin	Commune	208
41 a	Route de Notre Dame Depuis route de St Vincent jusqu'à chemin de Baluffe	Emprise à 12 m	Commune	1 030
41 b	Route de Notre Dame Depuis chemin de Baluffe jusqu'à Route de Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	3 398
42	La Tamarissière	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	30 567
43	Chemin de la Chevrette	Emprise à 10 m	Commune	512
44	Impasse du Bouquetin	Emprise à 8 m	Commune	378
45	Chemin du Chevreuil	Emprise à 8 m	Commune	580
46	Chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	1 020
47	Chemin du Petit Perroquet et liaison avec chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	1 024
48	Chemin du Grand Perroquet	Emprise à 8 m	Commune	209
49	Impasse du Cacatois / Impasse de Ravanalo	Emprises à 8 m avec aire de retournement	Commune	669
50	Chemin du Lavandin	Emprise à 8 m	Commune	69
51	Rue des 3 pins	Emprise à 8 m	Commune	660
52	Chemin de Saint-Martin et rue des Petits Champs	Aménagement d'un jardin public	Commune	142 948
53	Impasse Commandant Méric	Emprise variable de 3,80 à 7 m	Commune	738
54	Chemin des Montilles de Gaillardy	Emprise à 8 m	Commune	2 375
55	Chemin de Fin de Siècle	Emprise à 8 m	Commune	741
56	Impasse Fin de Siècle et Liaison Ange Gardien/Colonie	Emprise à 8 m	Commune	640
57	Chemin de la Colonie	Emprise à 8 m	Commune	670
58	Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	1 097
59	Impasse du Merle	Emprise à 8 m	Commune	860
60	Impasse des Aigrettes	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	381
61	Chemin des Etourneaux	Emprise à 6 m	Commune	96
62	Chemin du Sucre	Emprise à 10 m	Commune	1 267
63	Chemin des Enfants à la Mer	Emprise à 6 m	Commune	1 810
64	Avenue et Chemin du Littoral	Emprise à 9 m	Commune	990
65	Impasse du Littoral	Emprise à 8 m	Commune	685
66	Chemin de Baluffe	Emprise à 10 m du Ch. de Notre Dame à St Martin jusqu'à chemin du Petit Quist Emprise à 9 m du chemin du Petit Quist à avenue du Littoral	Commune	1 961
67	Chemin du Mûrier de Sicard	Emprise à 8 m	Commune	2 611
68	Chemin de la Nacelle	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	386
69	Impasse des Abreuvoirs	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	333
70	Chemin des Abreuvoirs	Emprise à 8 m	Commune	664
71	Chemin Jacques Romanse	Emprise à 8 m	Commune	997
72	Chemin des Flamants Roses / Imp. des Petits Pins et liaison	Emprises à 8 et 6 m	Commune	2 129
73	Chemin des Alouettes	Emprise à 8 m	Commune	1 902
74	Chemin du Grand Foc et Impasse du Grand Foc	Emprise à 8 m	Commune	365
75	Chemin du Perdigal	Emprise à 8 m	Commune	1 276
76	Chemin des Blanquettes	Emprise à 8 m	Commune	889
77	Chemin du Petit Quist et Impasse du Petit Quist	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 490
78	Impasse de la Rocaille	Emprise à 6 m	Commune	1 072



79	Impasse du Perdigal	Emprise à 6 et 8 m	Commune	1275
80	Chemin de Guiraudette depuis Notre Dame jusqu'à la mer	Emprise à 10 m jusqu'à l'avenue du Littoral Emprise à 6 m au-delà	Commune	341
81	Chemin du Grand Tetras	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	989
82	Chemin du Grand Quist	Emprise à 8 m	Commune	905
83	Rue Charles Kalfon	Emprise à 6 m	Commune	594
84	Chemin des Dunes	Emprise à 12 m	Commune	879
85	Chemin Calme / Chemin des Araires	Emprise à 6 et 8 m	Commune	813
86	Chemin du Camping	Emprise à 8 m	Commune	89
87	Chemin de la Charrue	Emprises à 10 m	Commune	84
88	Chemin de la Roselière	Emprises à 8 m	Commune	560
89	Chemin des Camarines	Emprises à 8 et 9 m	Commune	7 665
90	Chemin de la Baie de l'Amitié	Emprise à 6 m	Commune	1 153
91	Liaison Maurel / Camarines	Emprise à 6 m	Commune	785
92	Chemin du Père Maurel	Emprises à 6 et 8 m	Commune	1
93	Chemin de la Causse à Notre Dame Depuis route de Rochelongue jusqu'au Cap	Emprise à 15 m	Commune	18 291
94	Chemin des Camarines	Opération d'équipements publics	Commune	138



X La liste après la 2<sup>ème</sup> modification du PLU

Les éléments ajoutés apparaissent en surlignage jaune et ceux supprimés en rouge barré.

OPERATION	LOCALISATION	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (m <sup>2</sup> ) PLU en vigueur
1	RD13	Port fluvial	CAHM	43 273
2	Protection eaux pluviales Ruisseau le Rieu Mort	Emprise à 12 m (moyen)	Commune	8 362
3	Rue de la Montée de Joly	Emprise à 10 m	Commune	97
<del>4</del>	<del>Liaison rue Alsace Lorraine rue de la Fontaine</del>	<del>Emprise à 8 m</del>	<del>Commune</del>	<del>423</del>
4	Chemin des Plos	Création d'un parc intergénérationnel	Commune	109 036
5	Parking Mirabeau / Rue des Barrys	Aménagements publics et opération de logements sociaux	Commune	3 126
<del>6</del>	<del>Rue Mirabeau</del>	<del>Opération de logements sociaux</del>	<del>Commune</del>	<del>1391</del>
6	Parcelles LW0015-0035-0036	Création d'une caserne de pompiers	Commune	26 426
7	Ecole de musique	Extension Ecole de musique	Commune	91
8	rue de camerone	Aire de retournement	Commune	257
9	Rue des Septs Fonts	Opération de logements mixtes (50 % à minima de logements sociaux)	Commune	10 684
10	Chemin des Sept Fonts Depuis Balmigère jusqu'à rue de Chiminie	Emprise à 15 m	Commune	722
11	Rue des Conscrits	Emprise à 10 m	Commune	381
12	Rue des Conscrits	Opération de logements sociaux	Commune	3 838
13	Chemin d'Agde au Mont St Loup	Opération de logements sociaux	Commune	2 842
14	Route de Sète	Opération de logements sociaux	Commune	1 192
15	Route de Sète Section entre le bd périphérique et l'avenue CH. De Gaulle	Emprise à 22 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 2 bandes de stationnement de 2,5 m et 2 trottoirs de 5 m	Commune	121
16	Giratoire route de Sète	Giratoire	Commune	1 950
17	Chemin rural N°72	Emprise à 8 et 12 m	Commune	4 400
18	Bd du Saint Christ depuis Bd Pompidou jusqu'au Grau	Emprise à 15 m comprenant 1 chaussée de 7 m, 1 bande de stationnement de 2 m et 2 trottoirs de 3 m	Commune	156
19a	Îlot brescou	Projet mixte et parkings	CAHM	7 875
19b	Avenue du Général De Gaulle / Rue de Strasbourg	Aménagements de parkings	Commune	467
20	Boulevard des Lucioles	Aménagement d'espaces publics	Commune	7 711
21	Chemin de la Prunette	Emprise à 6 m	Commune	710
22 a	Route de Rochelongue depuis Rue Louis Rumeau jusqu'au giratoire de la Méditerranée	Emprise à 18 m	Commune	1 632
22 b	Route de Rochelongue depuis route de Notre Dame jusqu'au giratoire P. Vivares	Emprise à 22 m jusqu'au Chemin des Camarines Emprise à 16 m jusqu'au giratoire Prosper Vivares	Commune	6 453
22 c	Route de Rochelongue depuis giratoire P. Vivares jusqu'à Imp. De la Batterie	Emprise à 12 m jusqu'à rue JP Poumayrac Emprise à 10 m jusqu'à Imp. De la Batterie	Commune	185
23	Av F. Mitterand depuis Rd point Ch. Miquel jusqu'au périphérique	Aménagement d'une voie paysagée de 30 m d'emprise	Département	311
24	Chemin d'Agde au Mont St Loup (depuis Bd Cassin jusqu'à Rue du Luxembourg)	Elargissement à 11 m	Commune	2 988
25	Rue du Luxembourg	Elargissement à 10 m	Commune	68
26	Avenue Saint Vincent	Aménagement d'espaces publics	Commune	507
27	La Prunette	Bâtiment CTM	Commune	8 624
28	Route de Guiraudette Depuis périphérique jusqu'à Route de Notre Dame	Emprise à 22 m	Commune	6 938
29	Carrefour RD612 et Route de Rochelongue		Commune	2 677
30	Batipaume	Cimetière et parking paysagés	Commune	32 292
31	Chemin du Petit Pioch Rue des Petits Champs	Emprise à 8 m	Commune	13 190
32	Avenue du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	2 384
33	Rond Point du Bagnas	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	4 442

34	Avenue des Matelots / Héliopolis	Liaison Avenue des Matelots / Héliopolis	Commune	1 449
35	Parc des Arènes au Cap et du musée de l'Ephèbe	Aménagement d'espaces publics	Commune	100 472
<del>36</del>	<del>Avenue des Sergents</del>	<del>Opération d'équipements publics</del>	<del>Commune</del>	<del>Annulé</del>
<b>36</b>	<b>Parcelle LL385</b>	<b>Opération de logements sociaux</b>	<b>Commune</b>	<b>1 391</b>
37	Iles des Loisirs	Aménagements d'espaces et d'équipements publics	Commune	2 001
38	Avenue Saint Martin	Bassin de Rétention des eaux pluviales Notre Dame	Commune	24 892
39	Fossé entre St Vincent / Guiraudette	Emprise de protection à 15 m de part et d'autres du fossé limitée aux bâtis existants ( bastides de Baluffe )	Commune	13 885
40	Avenue de Saint Vincent depuis Chemin du Pèlerin jusqu'à Chemin du Lavandin	Emprise à 12 m du Ch. du Pèlerin jusqu'à Imp. de Baluffe Emprise à 10 et 12 m de Imp. de Baluffe à Ch. du Lavandin	Commune	208
41 a	Route de Notre Dame Depuis route de St Vincent jusqu'à chemin de Baluffe	Emprise à 12 m	Commune	1 030
41 b	Route de Notre Dame Depuis chemin de Baluffe jusqu'à Route de Guiraudette	Emprise à 15 m	Commune	3 398
42	La Tamarissière	Aménagements publics liés au stationnement	Commune	30 567
43	Chemin de la Chevette	Emprise à 10 m	Commune	512
44	Impasse du Bouquetin	Emprise à 8 m	Commune	378
45	Chemin du Chevreuil	Emprise à 8 m	Commune	580
46	Chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	1 020
47	Chemin du Petit Perroquet et liaison avec chemin de la Cossarde	Emprise à 8 m	Commune	1 024
48	Chemin du Grand Perroquet	Emprise à 8 m	Commune	209
49	Impasse du Cacatois / Impasse de Ravanalo	Emprises à 8 m avec aire de retournement	Commune	669
50	Chemin du Lavandin	Emprise à 8 m	Commune	69
51	Rue des 3 pins	Emprise à 8 m	Commune	660
52	Chemin de Saint-Martin et rue des Petits Champs	Aménagement d'un jardin public	Commune	142 948
53	Impasse Commandant Méric	Emprise variable de 3,80 à 7 m	Commune	738
54	Chemin des Montilles de Gaillardy	Emprise à 8 m	Commune	2 375
55	Chemin de Fin de Siècle	Emprise à 8 m	Commune	741
56	Impasse Fin de Siècle et Liaison Ange Gardien/Colonie	Emprise à 8 m	Commune	640
57	Chemin de la Colonie	Emprise à 8 m	Commune	670
58	Impasse de Baluffe	Emprise à 8 m	Commune	1 097
59	Impasse du Merle	Emprise à 8 m	Commune	860
60	Impasse des Aigrettes	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	381
61	Chemin des Etourneaux	Emprise à 6 m	Commune	96
62	Chemin du Sucre	Emprise à 10 m	Commune	1 267
63	Chemin des Enfants à la Mer	Emprise à 6 m	Commune	1 810
64	Avenue et Chemin du Littoral	Emprise à 9 m	Commune	990
65	Impasse du Littoral	Emprise à 8 m	Commune	685
66	Chemin de Baluffe	Emprise à 10 m du Ch. de Notre Dame à St Martin jusqu'à chemin du Petit Quist Emprise à 9 m du chemin du Petit Quist à avenue du Littoral	Commune	1 961
67	Chemin du Mûrier de Sicard	Emprise à 8 m	Commune	2 611
68	Chemin de la Nacelle	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	386
69	Impasse des Abreuvoirs	Emprise à 6 m avec aire de retournement	Commune	333
70	Chemin des Abreuvoirs	Emprise à 8 m	Commune	664
71	Chemin Jacques Romanse	Emprise à 8 m	Commune	997
72	Chemin des Flamants Roses / Imp. des Petits Pins et liaison	Emprises à 8 et 6 m	Commune	2 129
73	Chemin des Alouettes	Emprise à 8 m	Commune	1 902



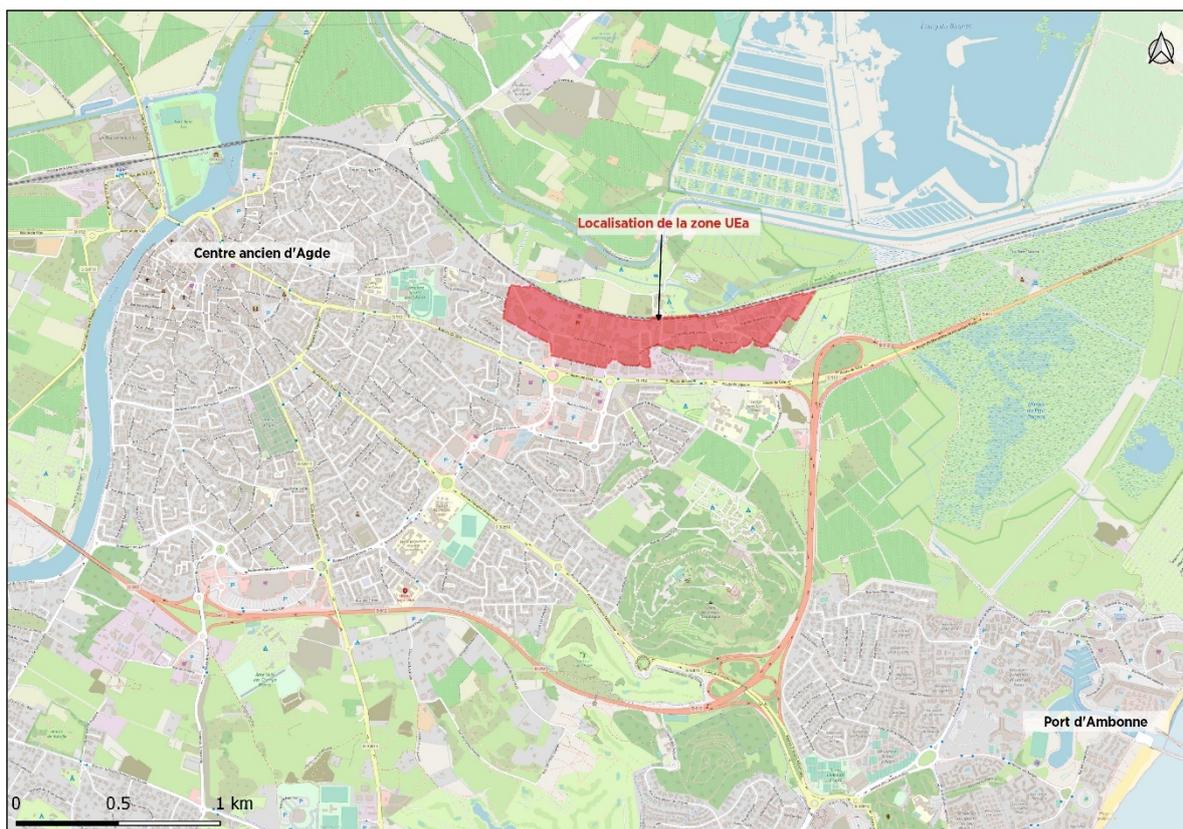
74	Chemin du Grand Foc et Impasse du Grand Foc	Emprise à 8 m	Commune	365
75	Chemin du Perdigal	Emprise à 8 m	Commune	1 276
76	Chemin des Blanquettes	Emprise à 8 m	Commune	889
77	Chemin du Petit Quist et Impasse du Petit Quist	Emprise à 6 et 8 m	Commune	3 490
78	Impasse de la Rocaille	Emprise à 6 m	Commune	1 072
79	Impasse du Perdigal	Emprise à 6 et 8 m	Commune	1275
80	Chemin de Guiraudette depuis Notre Dame jusqu'à la mer	Emprise à 10 m jusqu'à l'avenue du Littoral Emprise à 6 m au-delà	Commune	341
81	Chemin du Grand Tetras	Emprise à 8 m avec aire de retournement	Commune	989
82	Chemin du Grand Quist	Emprise à 8 m	Commune	905
83	Rue Charles Kalfon	Emprise à 6 m	Commune	594
84	Chemin des Dunes	Emprise à 12 m	Commune	879
85	Chemin Calme / Chemin des Araires	Emprise à 6 et 8 m	Commune	813
86	Chemin du Camping	Emprise à 8 m	Commune	89
87	Chemin de la Charrue	Emprises à 10 m	Commune	84
88	Chemin de la Roselière	Emprises à 8 m	Commune	560
89	Chemin des Camarines	Emprises à 8 et 9 m	Commune	7 665
90	Chemin de la Baie de l'Amitié	Emprise à 6 m	Commune	1 153
91	Liaison Maurel / Camarines	Emprise à 6 m	Commune	785
92	Chemin du Père Maurel	Emprises à 6 et 8 m	Commune	1
93	Chemin de la Causse à Notre Dame Depuis route de Rochelongue jusqu'au Cap	Emprise à 15 m	Commune	18 291
94	Chemin des Camarines	Opération d'équipements publics	Commune	138



## 3.3. Rectification d'erreurs matérielles

### 3.3.1. Sur la Zone UEa du règlement écrit

#### 3.3.1.1. Localisation du secteur d'études



#### 3.3.1.2. Contexte des adaptations projetées

La zone UEa du PLU est une zone d'activités à dominante artisanale et industrielle pour laquelle le PLU en vigueur avant la première modification de droit commun approuvée le 16 juillet 2019, autorisait une implantation des constructions en mitoyenneté comme illustré dans la cartographie ci-dessous.



La 1<sup>ère</sup> modification du PLU a eu pour objectif de reformuler les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives comme illustré dans l'extrait de la notice explicative du dossier de 1<sup>ère</sup> modification

Article 7	Réécriture de la formulation concernant la règle de l'édification constructions par rapport aux limites séparatives.	<p>Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit à une distance d'une ou des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p><i>Dispositions remplacées par :</i></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées soit à partir d'une limite séparative, soit de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>
-----------	--	---

Extrait du rapport de présentation – Exposé des motifs de la 1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvé le 16 juillet 2019





Force est de constater que la formulation prévue dans le cadre de la notice explicative n'a pas été traduite dans le règlement écrit « Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limité parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées. ».

A ce titre, il s'agit d'une erreur matérielle qu'il conviendra de rectifier à travers la présente procédure.

### 3.3.1.3. Les modifications du règlement

#### X Extrait de l'article UE7 du règlement avant modification

Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limité parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

#### X Extrait de l'article UE7 du règlement après modification

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés **en rouge barré**.

~~Les constructions doivent être édifiées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limité parcellaire qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.~~

**Les constructions doivent être implantées en limite séparative.**

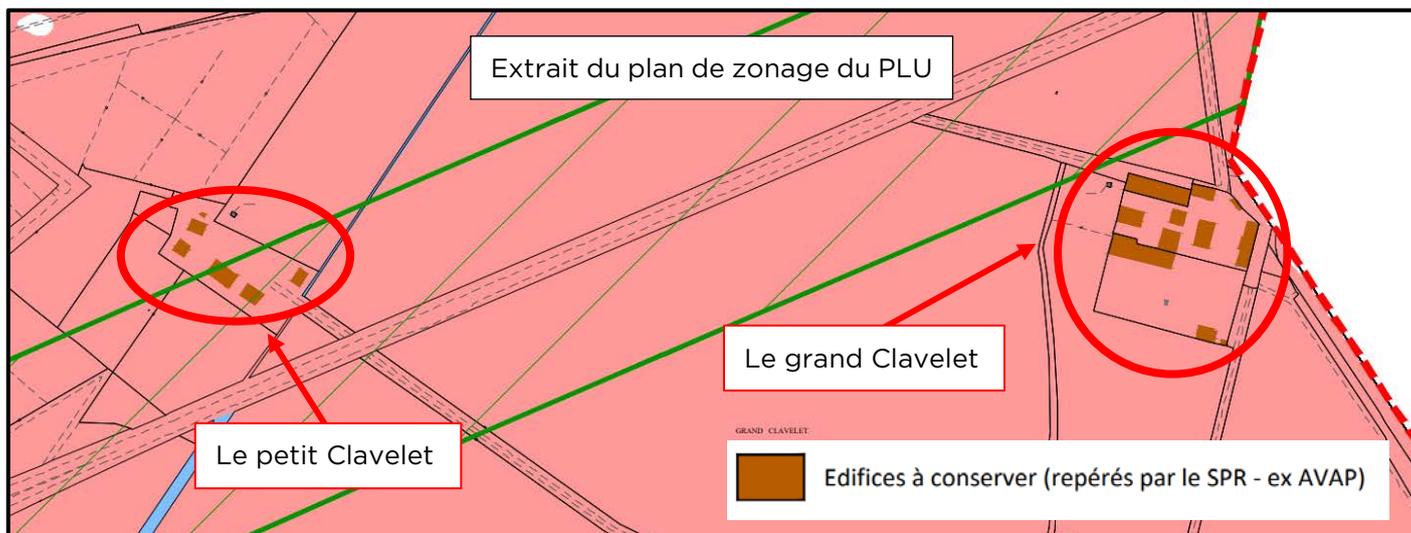
Des implantations différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être autorisées.

### 3.3.2. Sur le plan de zonage du PLU

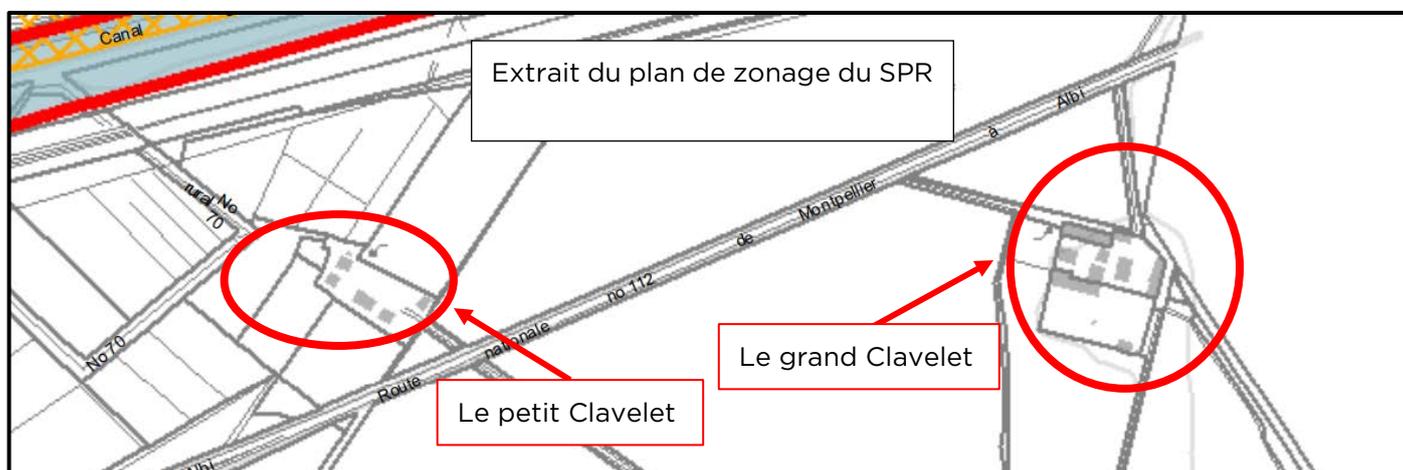
#### 3.3.2.1 Justifications des adaptations projetées

- X **Erreur matérielle n°1: Edifices qui ne sont pas à conserver au titre du Site Patrimonial Remarquable d'Agde (SPR).**

Le règlement graphique du PLU classe les bâtiments du « Grand et du petit Clavelet » à conserver au titre du SPR, voir plan ci-dessous :

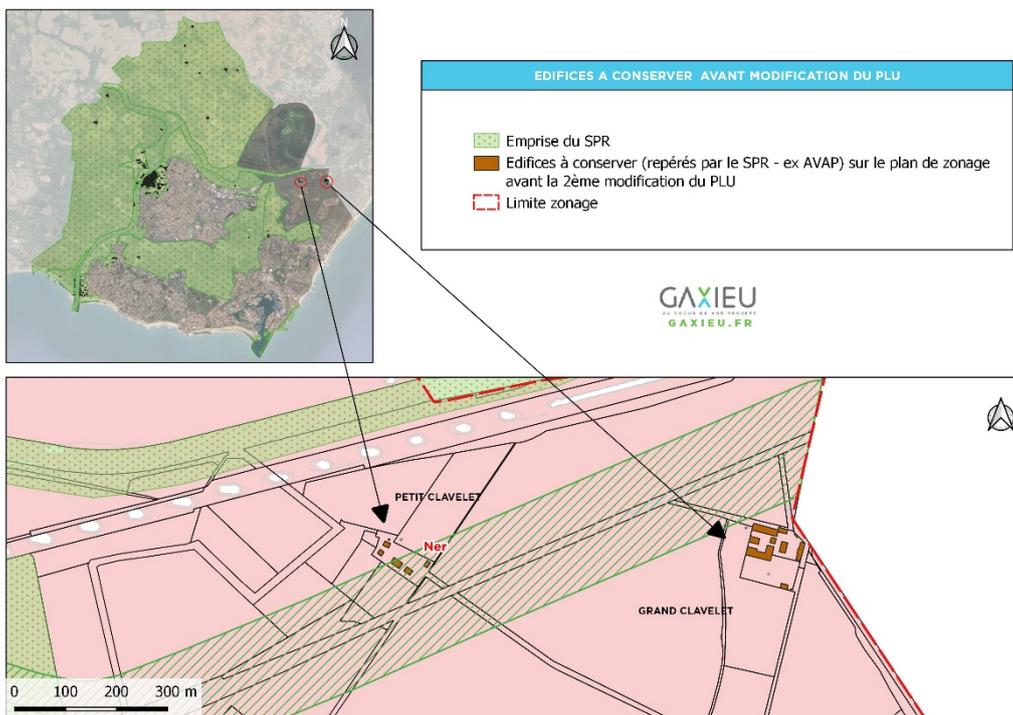


Or, d'après le plan général du SPR ci-dessous, les deux bâtiments du Petit et du Grand Clavelet se situent en dehors du périmètre du SPR.

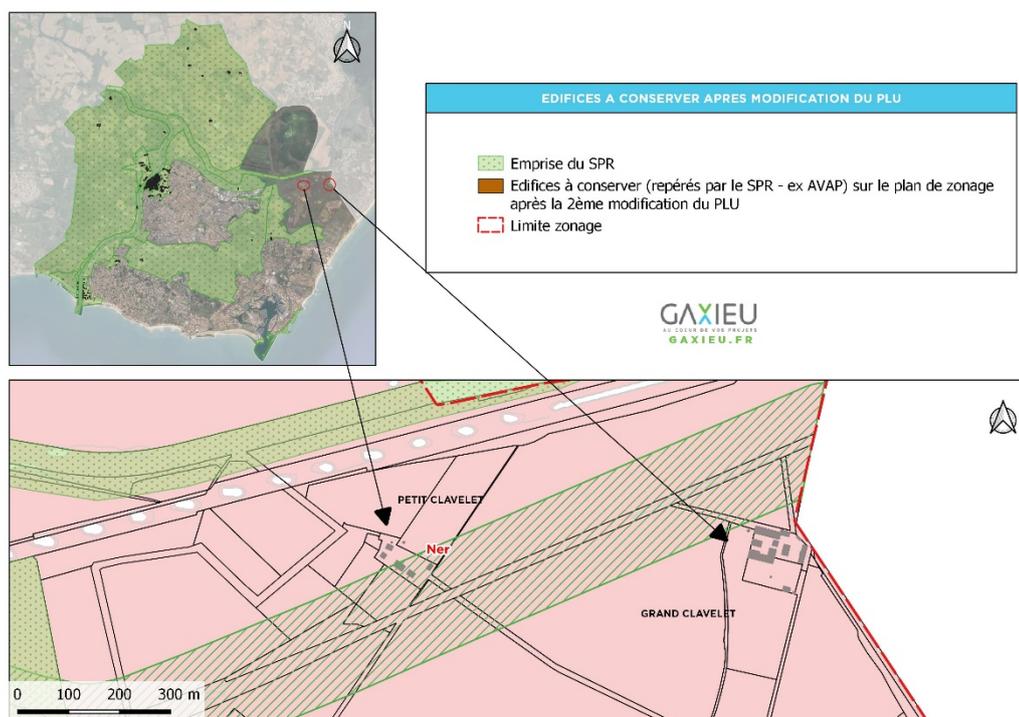


Il advient ainsi nécessaire de mettre à jour le plan de zonage du PLU en enlevant le classement « Edifices à conserver (repérés par le SPR - ex AVAP) » de ces deux bâtiments.

## ➤ Plan de zonage avant



## ➤ Plan de zonage après



## PARTIE II : LES JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

Certaines adaptations, au regard même de leur consistance, n'ont aucune incidence sur les documents supérieurs et ne feront ainsi pas l'objet de justification dans cette partie. Elles sont toutefois, justifiées au sein même des parties exposant les adaptations. C'est le cas des adaptations prévues dans le paragraphe « Adaptations diverses ».

### 1. ADEQUATIONS AU REGARD DE LA RESSOURCE EN EAU

➤ Sur la fragilité de la nappe Astienne :

La Ville d'Agde est consciente de la fragilité de la nappe Astienne qui se situe environ à 120 mètres sous le territoire agathois.

Ainsi, toujours dans l'optique de préserver durablement la ressource, trois chantiers ont été portés par la commune depuis plus de 10 ans. Les forages du golf du Cap d'Agde, au nombre de deux, ainsi que le forage situé au lieudit Maraval au Cap d'Agde, ont été neutralisés et comblés selon les prescriptions édictées par le Syndicat Mixte d'Etudes et Travaux sur l'Astien.

**Aujourd'hui, aucun captage public ne puise la nappe astienne.**

Toutes les consommations sont effectuées au moyen d'achat d'eau en entrée de ville auprès du Syndicat Bas Languedoc. Seuls subsistent les piézomètres utilisés par le SMETA pour suivre l'évolution des niveaux de la nappe tout au long de l'année.

Enfin, le service public des forages a été créé pour sensibiliser tous les porteurs de projet de forage sur leurs droits et leurs devoirs.

➤ Sur les volets d'assainissement et alimentation en eau potable

Le tableau suivant apporte des précisions quant à l'augmentation de la capacité d'accueil des périmètres objets de la modification :

Projet	Nombre de logements/chambres créés
Centre de soins - OAP entrée du Cap)	110
Hôtel - OAP entrée du Cap	120
OAP Batipaume	145
Projet UC2 23	84
Projet UC2 21	40
<b>TOTAL</b>	<b>499</b>



Quant aux besoins en eau potable, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a été consulté sur l'adéquation en eau. Elle précise que la sécurisation et les adductions seront prises en charge par les aménageurs et que les besoins, estimés évalués à 49 100 mètres<sup>3</sup> à l'année, pour les 499 logements/chambres créés sont compatibles avec les conclusions du schéma directeur eau potable de 2016 et conformes à la convention d'achat d'eau potable avec le Syndicat Bas Languedoc.

En effet, la consommation de pointe avoisine sur les trois dernières années plus de 30 000 mètres<sup>3</sup> alors que la commune a contractualisé avec le Syndicat pour une consommation de pointe de 44 000 mètres<sup>3</sup> par jour à l'horizon du PLU. Toutes les zones à urbaniser, objet de la présente modification, font partie intégrante du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la ville d'Agde.

Ainsi, les populations attendues seront alimentées par le réseau de distribution d'eau potable intercommunal sans perturber le fonctionnement du SBL.

Le raisonnement est strictement identique pour le traitement des eaux résiduaires urbaines produites à terme pour les futures zones dévolues à l'urbanisation.

La station d'épuration Posidonia est déclarée conforme par l'organisme de tutelle de la commune, la DREAL.

Toutes les zones, objet de la modification, ont été recensées dans le schéma directeur assainissement de la commune de la ville d'Agde approuvé en 2014 et en cours de mise à jour avec le schéma directeur mené sur le périmètre intercommunal. L'intercommunalité a estimé que le projet de modification du PLU était compatible avec la capacité résiduelle de la station de traitement.

Pour mémoire, une extension de la station d'épuration s'est achevée en 2013, avec une tranche supplémentaire créée pour parfaire le traitement des eaux usées et réutiliser une partie de celles-ci en sortie pour l'irrigation du golf du Cap d'Agde à hauteur de 200 000 mètres<sup>3</sup> d'eau par an.

Les adaptations projetées sont ainsi compatibles avec la ressource en eau.

## 2. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU a été construit autour de 5 grands objectifs :

- 1/ Agde, cœur d'un territoire élargi : affirmer son rayonnement
- 2/ Agde, cité d'eau et de jardins : préserver et valoriser un patrimoine et des paysages remarquables
- 3/ Agde Ville solidaire : se loger et vivre ensemble
- 4/ Agde, bassin de vie et bassin d'emploi : renforcer le développement économique de la commune pour favoriser un rééquilibrage actif/emplois
- 5/ Agde, destination touristique leader : inventer une nouvelle économie du tourisme

Le projet de modification n°2 répond à l'ensemble des grands objectifs du PADD. Les adaptations sont justifiées à travers des tableaux comparatifs déclinés par objectif afin de juger de la cohérence des adaptations aux caractéristiques de ceux-ci.

Remarque : Le symbole « Ø » implique une absence d'incidence des adaptations sur le PADD.

OBJECTIF N°1 - AGDE, CŒUR D'UN TERRITOIRE ELARGI : AFFIRMER SON RAYONNEMENT		
Secteur concerné	Définition de l'objectif du PADD	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Optimisation du rayonnement d'Agde à travers la valorisation de « la conception de quartiers alliant mixité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace ».	Cette volonté se retrouve sans difficulté à travers un projet d'aménagement cohérent et réfléchi précisé par les adaptations du sous-secteur central. Au-delà de l'aspect économe introduit par les immeubles collectifs en R+2 dans le sous-secteur central, il est prévu de libérer les abords du Château de Batipaume pour épurer le secteur et retrouver un espace agréable pour les habitants, les touristes ainsi que pour la faune et la flore. Les adaptations prévues créent également une mixité des types d'habitat (saisonnier, touristique, résidentiel et pavillonnaire).
Secteur de l'Entrée du Cap	Impulser une accélération du rythme de croissance de l'emploi.	L'installation du centre de soins permettra la création de plusieurs emplois et entrainera une fréquentation importante. Le centre participera à la construction d'une vitrine attrayante développant le rayonnement de l'entrée de station et plus largement du territoire agathois.  Les adaptations liées au lot 2 n'auront pas d'incidence sur la création d'emplois induite par l'hôtel mais augmenteront sa capacité d'accueil et donc plus largement le nombre de visiteurs potentiels.
UC2 21	Idem secteur de Batipaume. Idem secteur Entrée du Cap.	De la même manière que pour l'entrée du Cap, les adaptations prévues sur les sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 auront un effet positif sur le rayonnement de la Ville. Les modifications du sous-secteur UC2 21 seront favorables à la création d'un complexe hôtelier source d'emplois qui valorisera les commerces existants intégrés au RDC de la construction. Les adaptations du règlement écrit du sous-secteur UC2 23 sont nécessaires pour requalifier cet espace qui présente des enjeux en matière de cohérence d'aménagement et de sécurité du territoire.  Ce projet alliera parfaitement « mixité des fonctions urbaines et gestion économe de l'espace ».
UC2 23		

**OBJECTIF N°2 – AGDE, CITE D’EAU ET DE JARDINS : PRESERVER ET VALORISER DES PAYSAGES ET UN PATRIMOINE REMARQUABLE**

Secteur concerné	Définition de l'objectif du PADD	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<p>« Le PADD affirme l'importance de cette imbrication entre la ville et les paysages qui l'entourent. »</p> <p>Aussi, la trame verte possède un rôle prépondérant au sein de cet objectif n°2</p>	<p>Cette philosophie est similaire à celle qui a rythmé la conception du sous-secteur central, objet des présentes adaptations, comme en témoigne la volonté de valoriser le Château de Batipaume et la Planèze, des éléments caractéristiques et de qualité d'Agde et de son histoire. Cette valorisation se matérialise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un bâti qui s'intègre à l'environnement existant et non l'inverse comme par l'encadrement de la hauteur des constructions afin qu'elles soient inférieures à la frondaison des arbres ou l'adaptation de l'habitat léger à la verdure existante,</li> <li>- la démolition d'un grand nombre de constructions polluant le paysage et notamment les alentours du Château.</li> </ul> <p>Une partie du paysage du secteur de l'OAP est identifiée comme faisant partie de la trame verte (carte de la trame verte du SCoT arrêté visible dans la partie « Les effets de la modification » 2. « sur l'environnement »). Les modifications n'intervenant que sur le sous-secteur central non compris dans l'emprise de la trame verte n'a ainsi aucune incidence.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap	Il existe une vive volonté de préserver les paysages	<p>Les adaptations liées au nouveau lot prévoient un traitement paysager des alentours de l'installation et la préservation des pins présents de part et d'autre du futur centre.</p> <p>Celles concernant le lot 2 n'ont pas d'incidence le traitement paysager prévu par l'OAP initial.</p>
UC2 21	Idem secteur de l'Entrée du Cap.	<p>L'augmentation des hauteurs de construction autorisées dans les deux sous-secteurs et la possible implantation à l'alignement pour le sous-secteur UC2 23 entraineront une densification de ces derniers. Cela permettra une économie foncière et indirectement la préservation d'espaces naturels alentours.</p> <p>La réflexion concernant la hauteur des constructions a été de ne pas s'aligner avec celle des plus grandes constructions alentours mais bien de prendre en compte la présence du Bagnas afin que les futures constructions puissent s'intégrer dans le paysage et s'effacer laissant apparaître le Bagnas.</p>
UC2 23		



OBJECTIF N°3 – AGDE, VILLE SOLIDAIRE : SE LOGER ET VIVRE ENSEMBLE		
Secteur concerné	Définition de l'objectif du PADD	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Adapter l'offre de logement au territoire en minimisant la consommation d'espace et « un développement cohérent qui maîtrise l'extension et assure un renouvellement des espace déjà construits ».	Les éléments introduits par cette seconde modification du PLU apporteront densification au projet initial (petits collectifs). Il sera également prévu de démolir un grand nombre de constructions aux abords immédiats du Château afin de le libérer et d'épurer les paysages.
Secteur de l'Entrée du Cap	∅	
UC2 21	Volonté de construire la ville sur la ville.	La modification des hauteurs autorisées dans les deux sous-secteurs et la possible implantation à l'alignement pour le sous-secteur UC2 23 permettront une urbanisation plus cohérente. Au-delà de solutionner la problématique de sécurité induite, l'économie foncière ne sera pas négligeable.
UC2 23		La future construction des complexes hôteliers et la présence des commerces apportent une mixité fonctionnelle et donneront un nouvel élan à ce secteur.

Il convient d'apporter une attention particulière à ce 3<sup>ème</sup> objectif du PADD qui affiche pour ambition d'atteindre 30 000 habitants permanents à l'horizon 2025.

Or, d'après les dernières données INSEE entrées en vigueur en 2022, la population municipale sur l'année de référence (2019) s'élève à 30 000 habitants à l'année.

Au regard de ces éléments, les adaptations qui prévoirait l'augmentation du nombre de logements permanents ou plus largement de la capacité d'accueil à l'année ne peuvent être admises sans avoir pour conséquence d'influer sur cet objectif du PADD.

Toutefois, en l'espèce, la procédure de modification n'a pas pour effet d'augmenter les capacités d'accueil en matière d'habitat permanent. En effet, les adaptations projetées concernent exclusivement des logements touristiques et sont ainsi compatibles avec cette mention du PADD.



OBJECTIFS N°4 – AGDE, BASSIN DE VIE ET BASSIN D’EMPLOI : RENFORCER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE		
Secteur concerné	Définition de l’objectif du PADD	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Ø	
Secteur de l’Entrée du Cap	Optimiser le développement économique d’Agde	La création d’un centre de soins répond à une demande et à un « tourisme de santé », un tourisme novateur qui permettra d’optimiser et de diversifier l’activité touristique d’Agde. L’augmentation de la capacité d’accueil de l’hôtel est cohérente en raison du flux touristique annuel enregistré par la station.
UC2 21	Pour optimiser l’offre économique de la Ville, la requalification et la densification de l’existant est à privilégier.	Les adaptations prévues ont pour vocation de permettre l’implantation de complexes hôteliers, celui du sous-secteur UC2 21 prendra appui sur les commerces existants et celui du sous-secteur UC2 23 s’implantera sur un secteur artificialisé abandonné. Chacun, à leur manière, privilégiera l’existant. Au-delà de leur apporter un dynamisme assuré, la modification permettra de diversifier l’offre économique de la zone.
UC2 23		

OBJECTIF N°5 - AGDE, DESTINATION TOURISTIQUE LEADER : INVENTER UNE NOUVELLE ECONOMIE DU TOURISME		
Secteur concerné	Définition de l’objectif du PADD	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Ce dernier objectif envisage, « en complément du tourisme littoral, le développement d’activités “en seconde ligne”, permet tout à la fois d’élargir et de qualifier l’offre touristique, mais aussi de valoriser des espaces naturels ».	La valorisation par les adaptations de la Planèze, cette « coulée verte » qui constitue un pan de l’histoire agathoise, participera à ce que « Agde devienne un livre d’écologie à ciel ouvert » faisant ainsi évoluer le tourisme.
Secteur de l’Entrée du Cap	Faire évoluer la ceinture de parking qui entoure le Cap et d’y apporter davantage de mixité avec des équipements structurants. Plus largement le PADD vise « l’affirmation du rôle majeur du pôle touristique du Cap ».	Le projet de centre de soins a pour objectif de participer à l’identité et à la restructuration de la vitrine que constitue l’entrée du Cap. De plus, cet équipement qualitatif prendra assurément part à la dynamique touristique. Les adaptations apportées à l’hôtel sont une réponse au dynamisme touristique attendu.
UC2 21	Le PADD traite de la requalification du bâti du village naturiste qui rayonne à l’international.	La création d’un complexe hôtelier et la réflexion d’aménagement relative aux constructions abandonnées aura pour effet de véritablement redynamiser le secteur. Le village naturiste est une particularité et un atout important de la ville de Agde qu’il faut valoriser. Par ailleurs, la proximité immédiate du Bagnas, élément de qualité du paysage agathois aura pour effet de diversifier l’activité touristique.
UC2 23		

Le tableau ci-après synthétise l'absence de changement des objectifs du PADD du PLU en vigueur par les adaptations introduites à travers la modification n°2 du PLU.:

Les  correspondent à l'absence d'incidence des adaptations prévues avec le PADD. A l'inverse, les  correspondent à des changements apportés au PADD.

	Objectif n°1 - Agde, cœur d'un territoire élargi : affirmer son rayonnement	Objectif n°2 - Agde, cité d'eau et de jardins : préserver et valoriser des paysages et un patrimoine remarquables	Objectif n°3 - Agde, Ville solidaire : se loger et vivre ensemble	Objectifs n°4 - Agde, bassin de vie et bassin d'emploi : renforcer le développement économique de la commune	Objectif n°5 - Agde, destination touristique leader : inventer une nouvelle économie du tourisme
Sous-secteur de Batipaume					
Secteur de l'Entrée du Cap					
UC2 21					
UC2 23					

Les adaptations apportées par la modification n°2 du PLU sont compatibles avec les objectifs du PADD du PLU d'Agde.

## 3. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU SCOT

### 3.1. Justifications au regard du SCoT opposable

Le SCoT du biterrois en vigueur, a été approuvé le 26 juin 2013. Celui-ci porte sur le territoire de 87 communes dont celle de Agde.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT du biterrois aborde 5 axes qui ont pour vocation d'apporter de la cohérence à l'aménagement des territoires concernés. Ils seront déclinés à travers des tableaux démontrant la cohérence des adaptations avec le SCoT.

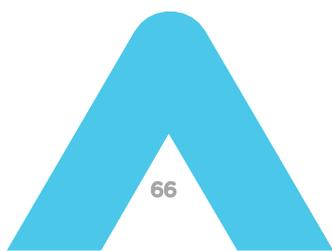
Remarque : Le symbole « Ø » implique une absence d'incidence des adaptations sur le SCoT.

AXE 1 - PRESERVER LE SOCLE ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOG	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<ul style="list-style-type: none"><li>- Etablir un maillage écologique du territoire pour concilier aménagements urbains et sauvegarde de la biodiversité</li><li>- Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire</li></ul>	<p>Le projet du sous-secteur central s'intégrera dans le paysage et non l'inverse. Il sera accompagné d'une véritable mise en valeur des espaces naturels.</p> <p>Pour rappel, la modification intègre un projet économe en matière de foncier et une réflexion autour du patrimoine naturel et bâti existant.</p> <p>Le schéma intégré reprend les éléments de l'OAP initial qui prévoit des « franges Planèze » d'une largeur de 20 mètres minimum assurant la préservation du paysage naturel alentour.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pérenniser et exploiter rationnellement les ressources naturelles</li></ul>	<p>Le projet se situe en zone UC3 et présente donc un caractère déjà urbanisé permettant de relativiser les incidences sur la composante naturelle. Néanmoins, le centre de soins intégré par la seconde modification prévoit de conserver les pins présents sur l'emprise concernée.</p> <p>Le lot 2 n'a pas d'incidence.</p>
UC2 21	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conforter la pérennité économique de l'espace agricole pour garantir sa qualité</li></ul>	Ø
UC2 23		Ø



AXE 2 - URBANISER SANS ETALER		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOG	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation</li> <li>- Maitriser la consommation foncière</li> <li>- Appliquer la Loi Littoral au contexte biterrois</li> </ul>	<p>L'aménagement du sous-secteur central précisé par les adaptations permet d'éviter l'étalement urbain amorcé ponctuellement sur la zone et apportera de la cohérence au secteur. Les modifications intègrent de petits collectifs pour l'habitation touristique.</p> <p>Aussi, le secteur est qualifié d'espace déjà urbanisé au sens de la Loi Littoral par le SCoT arrêté permettant d'appliquer la philosophie de ladite loi.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap		<p>La cohérence de l'urbanisation est renforcée par les adaptations. L'Entrée du Cap fait l'objet d'une requalification dans son ensemble, le projet de centre de soins s'implantera idéalement dans cet espace attractif.</p> <p>Les adaptations du lot 2 permettront de densifier le projet d'hôtel et d'augmenter sa capacité d'accueil en maîtrisant la consommation foncière.</p>
UC2 21		<p>Les adaptations prévues permettront d'apporter de la cohérence au secteur en minimisant l'artificialisation.</p>
UC2 23		<p>Pour le sous-secteur UC2 21, la hauteur autorisée permettra d'envisager l'implantation d'un complexe hôtelier au-dessus de commerces existants et de ne pas consommer de foncier supplémentaire.</p> <p>Pour le sous-secteur UC2 23, il s'agira de « la reconquête d'espaces déjà urbanisés » en permettant la dynamisation ce quartier abandonné.</p>

AXE 3 - SE LOGER, SE DEPLACER ET VIVRE AU QUOTIDIEN		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOG	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à tous les besoins</li> <li>- Répartir les services à la population et les équipements pour une couverture optimale du territoire</li> <li>- Mettre à niveau l'infrastructure de transports et développer l'offre de mobilité alternative</li> </ul>	<p>Les modifications permettront de répondre aux besoins spécifiques des saisonniers. La localisation des collectifs confond idéalement lieux de vie et de travail pour minimiser les difficultés de déplacement par les saisonniers.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap		<p>Le centre de soins prévu par la modification n°2 et plus largement les équipements de la zone rayonneront sur la centralité urbaine au regard de l'attractivité induite.</p>
UC2 21		∅
UC2 23		<p>La requalification de cet espace du quartier naturiste permettra de renforcer l'offre de logements dans ce secteur.</p>





AXE 4 - RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOG	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser l'accueil des activités</li> <li>- Structurer l'offre commerciale</li> <li>- Redéployer l'activité touristique</li> </ul>	Le modificatif soutiendra le déploiement de l'activité touristique tant par la création de logements à destination des saisonniers et des visiteurs que par l'attention particulière apportée au traitement des paysages existants.
Secteur de l'Entrée du Cap		Les adaptations du lot 2 et du nouveau lot 5 répondent aux différents enjeux de l'objectif 4. Aussi, la nouvelle installation aura pour effet de créer de l'emploi en privilégiant sa localisation au sein du tissu urbain tel que conseillé par le SCoT et en tenant compte de l'accessibilité à ladite installation. L'OAP initiale du secteur de l'Entrée du Cap avait déjà pour ambition de fluidifier la circulation de la zone qualifiée de « nœud ».
UC2 21		La requalification du secteur du quartier naturiste aura, sans surprise, des effets bénéfiques sur l'attractivité touristique du secteur et plus largement sur le territoire du Biterrois au regard de la renommée internationale de cette caractéristique de la Ville.
UC2 23		

AXE 5 - DEVELOPPER UN URBANISME DURABLE ET DE PROJET		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOG	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les interférences entre espaces urbanisés et zones à risques</li> <li>- Améliorer l'interface entre espace urbain et espace naturel et agricole</li> <li>- Développer et conforter la qualité des espaces bâtis</li> <li>- Appliquer les principes environnementaux et de développement durable</li> </ul>	Les précisions apportées envisagent un traitement paysager et le respect de la flore présente afin d'intégrer le projet au paysage de grande qualité existant.
Secteur de l'Entrée du Cap		La limitation des déplacements des saisonniers et des touristes par la proximité entre leurs lieux de vie, d'hébergement et le site touristique a une incidence directe sur l'environnement.
UC2 21		<p>Le centre de soins participera au développement de l'identité de l'entrée de la station de la même manière que le prévoit l'outil relatif au traitement des entrées de villes dans l'axe 5 du SCoT.</p> <p>Aussi, l'aménagement paysager fera l'objet d'une prise en compte particulière et les pins existants seront conservés.</p> <p>L'augmentation des capacités d'accueil de l'hôtel par la densification évite la consommation foncière.</p> <p>L'urbanisation, en cohérence avec la philosophie du SCoT envisage une urbanisation sur l'existant, préservant ainsi les paysages naturels et ruraux en apportant sécurité et dynamisme au secteur.</p>
UC2 23		

Les modifications du PLU prévues apparaissent compatibles avec le SCoT du biterrois en vigueur.



## 3.2. Justifications au regard du SCoT arrêté

Le SCoT fait actuellement l'objet d'une révision. A la suite de sept années de réflexion, le projet de SCoT a été arrêté le 25 octobre 2022 par le Comité Syndical du SCoT du biterrois.

C'est à travers quatre grands axes que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du document révisé oriente l'aménagement des territoires concernés.

Remarque : Le symbole « Ø » implique une absence d'incidence des adaptations sur le SCoT.

AXE A - UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOO	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<p>Il est question de « prôner la qualité paysagère entre milieux urbains et naturels » et de « valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité ».</p> <p>Le SCoT souhaite également développer le tourisme urbain à Agde en consolidant les liaisons entre la ville et son patrimoine.</p> <p>Le SCoT arrêté exprime également la volonté « d'améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire ».</p>	<p>Les précisions apportées au sous-secteur de Batipaume à travers cette seconde modification du PLU valoriseront le patrimoine existant, notamment le Château de Batipaume et la Planèze. Il est question de préserver le patrimoine naturel et historique, d'épurer le paysage par la démolition de certaines constructions, d'intégrer les constructions à l'existant ainsi que de véritablement dessiner les contours de la Planèze.</p> <p>Le sous-secteur central de l'OAP est précisé par l'évolution du PLU qui prévoit la réalisation d'hébergement touristique intégré à l'environnement dans un livre écologique à ciel ouvert.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap	<p>L'un des objectifs du SCoT arrêté s'attache à « engager la diversification et la mutation de l'offre d'hébergement ». Il est également ajouté que les projets de réhabilitation des stations doivent être facilités.</p>	<p>Le centre de soins introduit par la 2<sup>ème</sup> modification permet de « développer des offres d'hébergement diversifiées et de qualité ». Il s'adapte au type de tourisme recherché.</p> <p>Ce centre de soins s'inscrit dans un projet de requalification de l'entrée de la station, vitrine de la Ville. Une attention particulière sera apportée aux pins existants qui seront préservés de part et d'autre du centre.</p> <p>Les modifications apportées au lot 2 n'ont pas d'incidence sur cet axe.</p>
UC2 21	<p>Le SCoT arrêté vise à « veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement ».</p>	<p>L'adaptation envisagées permettront de retravailler la réflexion d'aménagement par une cohérence dans les règles d'aménagement et une intégration des constructions à l'environnement et notamment au Bagnas situé à l'arrière desdits secteurs.</p>
UC2 23		



AXE B - UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOO	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Le document souligne l'importance de s'inscrire dans la philosophie de la Loi Littoral afin d'éviter le mitage. Il ajoute notamment que le secteur de Batipaume, au regard de l'ensemble de ses caractéristiques (voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, densité de l'urbanisation, sa continuité et le nombre de bâtiments présents), répond à la définition de secteur déjà urbanisé au sens de la Loi Littoral.	La modification prévue envisage un projet économe en espace avec une gestion plus cohérente de l'espace pour lutter contre le mitage du sous-secteur de Batipaume apportant une densité pertinente au territoire. Ceci permettra d'obtenir un ensemble homogène pour la totalité du secteur de Batipaume dans l'esprit de la Loi Littoral.
Secteur de l'Entrée du Cap	« Le réinvestissement urbain est priorisé et l'optimisation foncière des aménagements recherchés »	Le foncier est optimisé sur ce secteur vitrine de station pour compléter l'offre en cours de réalisation.
UC2 21	« Sont à mobiliser prioritairement les secteurs déjà artificialisés n'engendrant pas de consommation d'espaces agricoles et naturels. »	Ce sont des caractéristiques essentielles de la réflexion portant sur l'aménagement de ce secteur. L'augmentation des hauteurs de manière raisonnée dans le secteur a pour effet d'autoriser un projet de complexe hôtelier qui prendra appui sur l'existant.
UC2 23		Afin de lutter contre la consommation d'espaces naturels ou agricoles il convient de prioriser des espaces déjà artificialisés. Le sous-secteur UC2 23 correspondant à l'ancienne ZAC du quartier naturiste fait état de bâti abandonné. Le réinvestissement de ces constructions pour permettre de requalifier ce secteur est une priorité. C'est ce que permettra la 2 <sup>ème</sup> modification du PLU

AXE C - UN TERRITOIRE MULTIMODAL, AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOO	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	Cet axe traite des mobilités au sein de l'agglomération avec pour volonté de fluidifier les déplacements et limiter la place de la voiture.	La présente modification n'a pas d'incidence sur cet aspect si ce n'est que la présence du lieu d'hébergement touristique et du lieu de vie des saisonniers sur le site touristique engendrera moins de trafic routier. Pour rappel, le secteur sera entièrement piéton, minimisant la place de la voiture.
Secteur de l'Entrée du Cap	Idem secteur de Batipaume.	L'OAP initiale a vocation à fluidifier ce « nœud » de circulation présent dans la zone. Les modifications n'ont aucune incidence négative sur cette volonté. Au contraire la modification du règlement écrit relatif au stationnement permet de préciser le nombre de stationnement à créer pour le centre de soins.
UC2 21		Ø
UC2 23		Ø





AXE D - UN TERRITOIRE QUI « FAIT SOCIETE »		
Secteur concerné	Définition de l'axe du DOO	Compatibilité des adaptations
Secteur de Batipaume	<p>Cet axe a pour philosophie l'optimisation « de l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces. ». Il est question « d'affirmer et développer le potentiel économique des pôles majeurs Agde et Pézenas ».</p> <p>Il est envisagé pour conforter le rôle économique de Agde de développer une offre d'hébergement touristique en lien avec des parcours touristiques.</p> <p>Objectif D7.1: « développer une offre de logements saisonniers ».</p>	<p>Les modifications prévues ne font pas obstacles à ces objectifs et participent même à leur réalisation. La mise en valeur de ce site au patrimoine riche entraînera une conséquence très positive sur l'attractivité touristique de la commune et plus largement du Biterrois.</p> <p>Le développement de l'offre de logements touristiques précisé par l'évolution du PLU sur le sous-secteur central de Batipaume a un lien direct avec les éléments patrimoniaux présents sur le site. La création de petits collectifs pour les saisonniers est une réponse concrète aux besoins spécifiques développés dans l'axe D du SCoT.</p>
Secteur de l'Entrée du Cap	Selon le SCoT, Agde est un lieu privilégié « pour le développement d'autres activités présentiellees en dehors du commerce et des services aux populations » comme la santé	La modification n°2 a notamment pour objectif d'autoriser la réalisation d'un centre de soins afin de diversifier les activités économiques augmentant l'attractivité de la Ville et, plus largement, du Biterrois.
UC2 21	Ø	
UC2 23	L'objectif D8.2 planifie de : « lutter et innover pour répondre aux enjeux de la cabanisation ».	Le secteur témoigne d'un risque sécuritaire important en raison du bâti abandonné. Le risque de cabanisation est grand. Les adaptations, favorables la requalification du secteur, sont nécessaires.

Les adaptations projetées sont ainsi compatibles avec les objectifs de la version arrêtée du SCoT révisé.



## 4. JUSTIFICATIONS AU REGARD DU PLHI

Certaines adaptations n'ont aucune incidence sur le PLHi, la majorité des adaptations répondent aux enjeux de densification inscrits au PLHi. Enfin, seuls les éléments suivants sont directement visés par ledit document.

### 4.1. Secteur de Batipaume

Le Plan Local de l'Habitat 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a pour ambition de répondre aux besoins spécifiques des saisonniers. L'OAP du secteur de Batipaume prévoyait d'ores et déjà la création de logements saisonniers ainsi la modification du PLU est sans incidence sur le PLHi.

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 13. Répondre aux besoins des saisonniers

#### ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

Les ressources du territoire dépendent en grande partie de l'activité touristique. La population augmente fortement durant la période estivale, en particulier dans les communes littorales. C'est sur ces communes que se concentrent les besoins en hébergement des saisonniers. Cependant, les saisonniers ont des profils et des besoins différents qu'il convient de prendre en compte pour adapter les réponses à proposer.

L'objectif est de favoriser l'accueil de ces saisonniers, à l'échelle intercommunale, quelle que soit la période de l'année à travers le parc existant, ou par le développement d'une offre spécifique.

*Extrait du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 - CA Hérault Méditerranée*

La modification semble ainsi compatible avec le PLHi.

### 4.2. Sous-secteur UC2 23

L'ancienne ZAC du quartier naturiste est également concernée par le PLHi puisque les adaptations prévues par la seconde modification permettront de requalifier cette verrière urbaine. Ce bâti abandonné implique un enjeu sécuritaire et un risque important de cabanisation.

Or, la lutte contre la cabanisation, notamment en ce qui concerne Vias et Agde, est considérée comme essentielle par le PLHi.

AXE 5 : ASSURER UNE REPONSE AUX BESOINS SPECIFIQUES

ACTION 12. Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire

#### ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ACTION

La problématique de la cabanisation concerne essentiellement Vias et Agde, mais les communes de l'arrière-pays sont également concernées. Un logiciel dédié à la lutte contre la cabanisation a été créé par la CAHM, mais est encore à l'heure actuelle sous-utilisé par les communes.

Un suivi actif de cette problématique par les élus et des actions régulières sont nécessaires pour lutter contre ce phénomène.

*Extrait du Programme Local de l'Habitat 2021-2026 - CA Hérault Méditerranée*

Les adaptations liées à la seconde modification sont compatibles avec le PLHi.

# PARTIE III : LES EFFETS DE LA MODIFICATION

## 1. SUR L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU

### X Superficies des zones avant/après modification du PLU

La modification du PLU n'entraîne pas de modification sur les superficies des zones du PLU.

## 2. SUR LES RISQUE

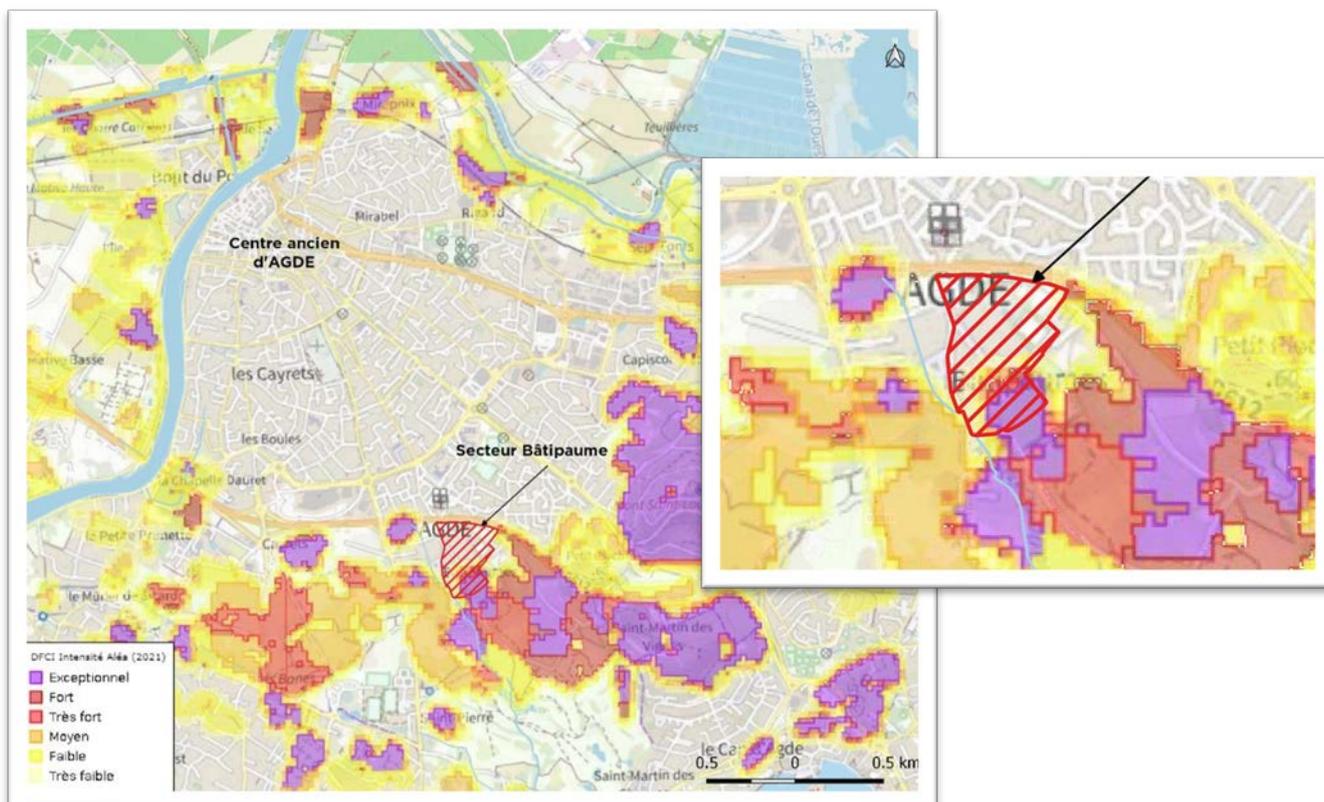
La ville d'Agde est concernée par les risques inondation et incendie.

Le risque inondation par débordement du fleuve Hérault et submersion marine prévu par le PPRi de la commune d'Agde approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 2015 avait pu être intégré à l'élaboration du PLU approuvé en 2016. Le risque n'a depuis pas évolué.

Par ailleurs, aucun secteur d'études n'est concerné par la présente modification de PLU.

En ce qui concerne le risque feu de forêt, la cartographie de l'aléa a été mise à jour le 23 mars 2022 par la Préfecture de l'Hérault et le porter à connaissance afférent a été publié en 2021 par la DDTM de l'Hérault soit ultérieurement à l'approbation du PLU. Il convient en ce sens d'apporter une attention particulière à l'analyse de l'aléa et d'identifier les différents secteurs à risques et la réglementation spécifique applicable.

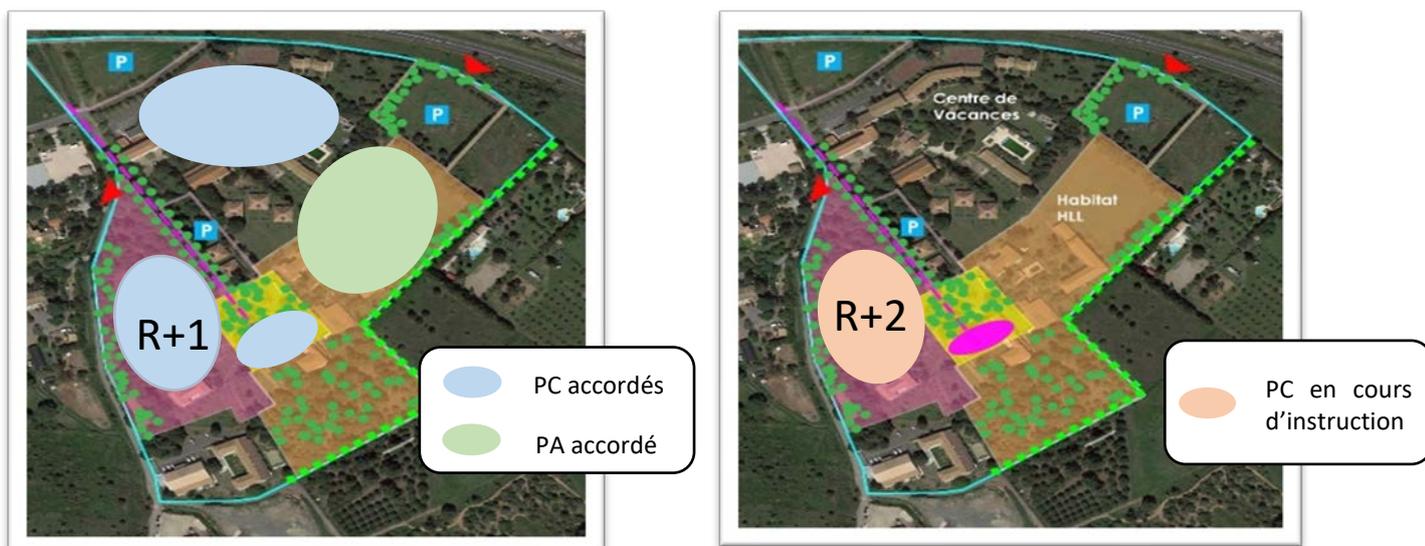
### 2.1. Le secteur de Batipaume



Le sous-secteur AUh3b, seul secteur de Batipaume qui fait l'objet d'adaptations à travers la présente procédure est concernée au sud par un aléa exceptionnel.

Selon le porter à connaissance, l'aléa exceptionnel implique « un principe d'inconstructibilité stricte, excepté en densification d'une zone urbanisée peu vulnérable au feu de forêt sous les mêmes conditions qu'en aléa fort et très fort. »

Les schémas ci-après mettent en exergue l'état d'avancement de l'aménagement du secteur de Batipaume.

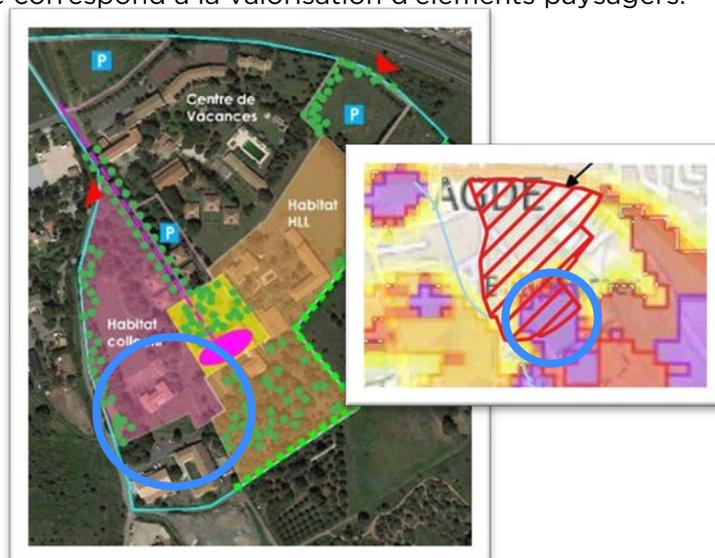


En l'espèce, l'ensemble des permis relatifs à l'aménagement du sous-secteur AUh3b ont été déposés et accordés à l'exception d'un permis de construire ne correspondant qu'à la surélévation de l'habitat collectif. En effet, le permis accordé portant sur l'habitat collectif autorise la construction en R+1 et celui en cours d'instruction vise la réalisation d'un étage supplémentaire. Celui-ci est en attente de l'entrée en vigueur de la 2<sup>ème</sup> modification.

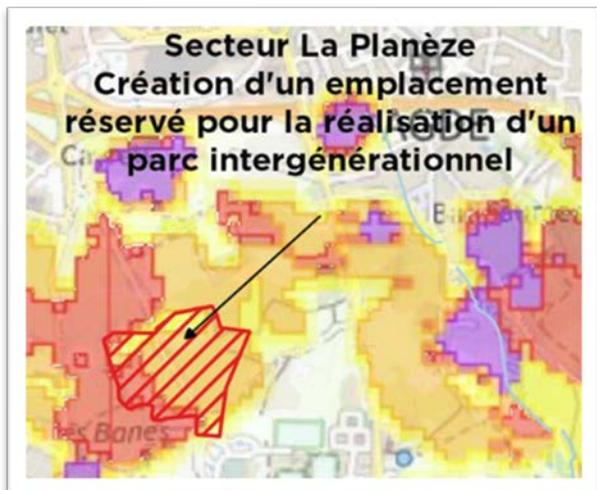
Par ailleurs, la 2<sup>ème</sup> modification du PLU a permis l'introduction du schéma ci-contre pour préciser l'OAP.

Le cercle bleu ajouté à ce schéma matérialise la zone concernée par un aléa exceptionnel. Ce cercle est transposé sur la carte d'aléa jointe.

On peut aisément constater que cette zone n'est pas destinée à recevoir des constructions. En effet, cet espace correspond à la valorisation d'éléments paysagers.



## 2.2. L'ER n°4 - Parc intergénérationnel



Cet emplacement réservé est concerné par des aléas moyen et fort.

Toutefois, il convient de préciser qu'il n'a pas vocation à recevoir des constructions et fera uniquement l'objet d'aménagements paysagers ou d'aménagements légers.

Il n'aura ainsi aucune incidence concernant l'aléa incendie.

Les adaptations projetées portant sur des espaces concernés par l'aléa feu de forêt n'aggraveront pas l'exposition de la population au risque.



### 3. SUR L'ENVIRONNEMENT

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

La question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

A ce titre la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU et transmise à l'autorité environnementale qui disposera d'un délai de 2 mois pour se prononcer.

#### A RETENIR :

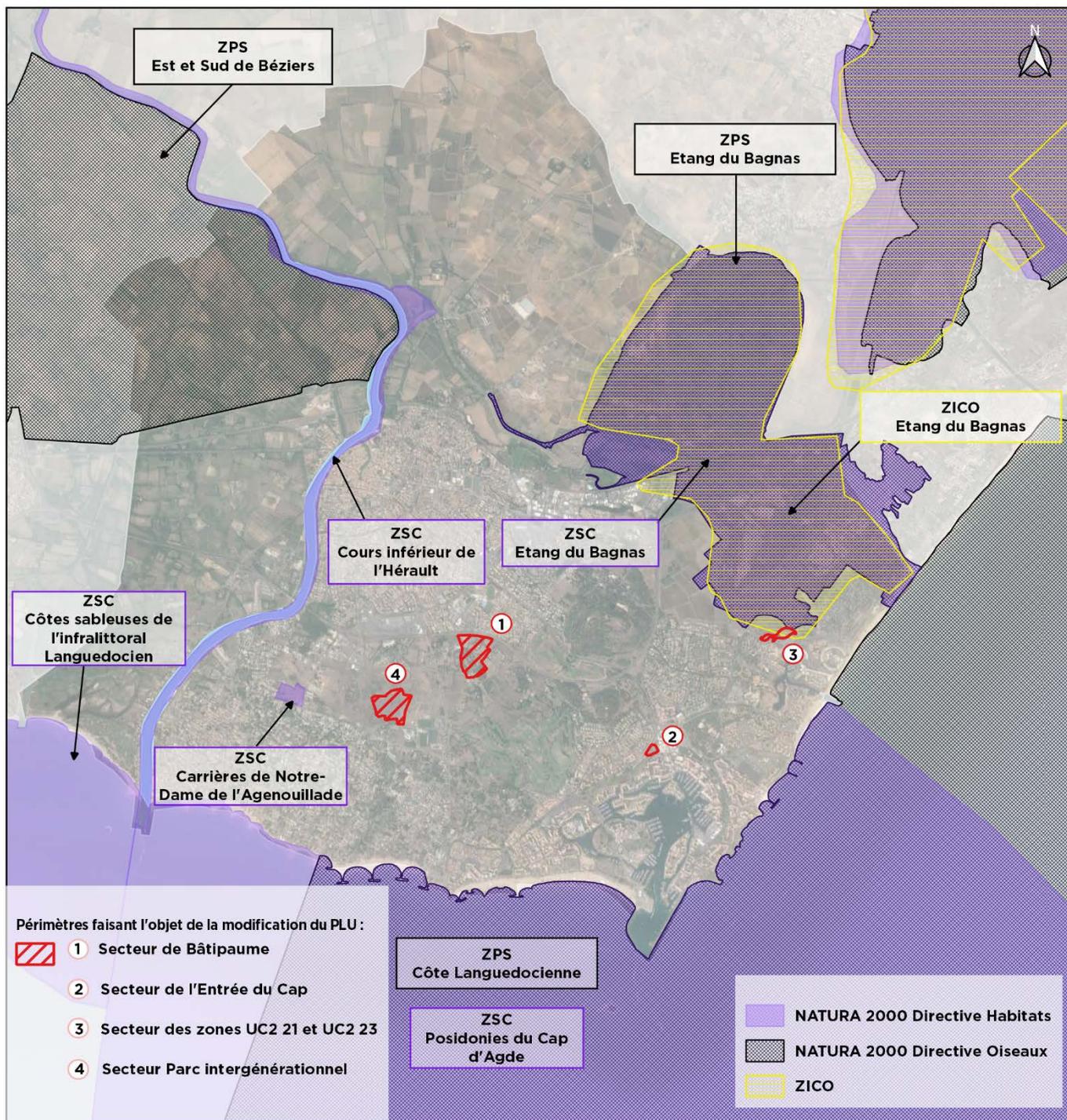
Le territoire communal renferme plusieurs espaces à statuts environnementaux protégés :

- ZNIEFF Type 2 : « Complexe Paludo Laguno Dunaire du Bagnas et de Thau » ;
- ZNIEFF Type 1 : « Etang du Grand et Petit Bagnas » ;
- ZICO LR 15 : « Etang du Bagnas » ;
- NATURA 2000 Directive Oiseaux : « Est et Sud de Béziers » ;
- NATURA 2000 Directive Habitats : « Etang du Bagnas » ;
- Réserve Naturelle Nationale : « Etang du Bagnas ».

Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal et à proximité afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU.

Il convient de souligner que le PLU de Agde approuvé en 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale réalisée par un bureau d'étude spécialisé ayant permis d'analyser précisément les incidences des orientations d'aménagement prévues dans le PLU.

### 3.1. Les sites Natura 2000



Carte de localisation des secteurs d'études de la modification du PLU par rapport aux zones NATURA 2000



Au regard de la localisation des projets communaux objets de la présente procédure d'évolution du PLU, seuls les sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 sont situés à proximité de zone Natura 2000.

Les prescriptions relatives à la hauteur des constructions au sein de ces derniers sont adaptées à travers la procédure de 2<sup>ème</sup> modification du PLU.

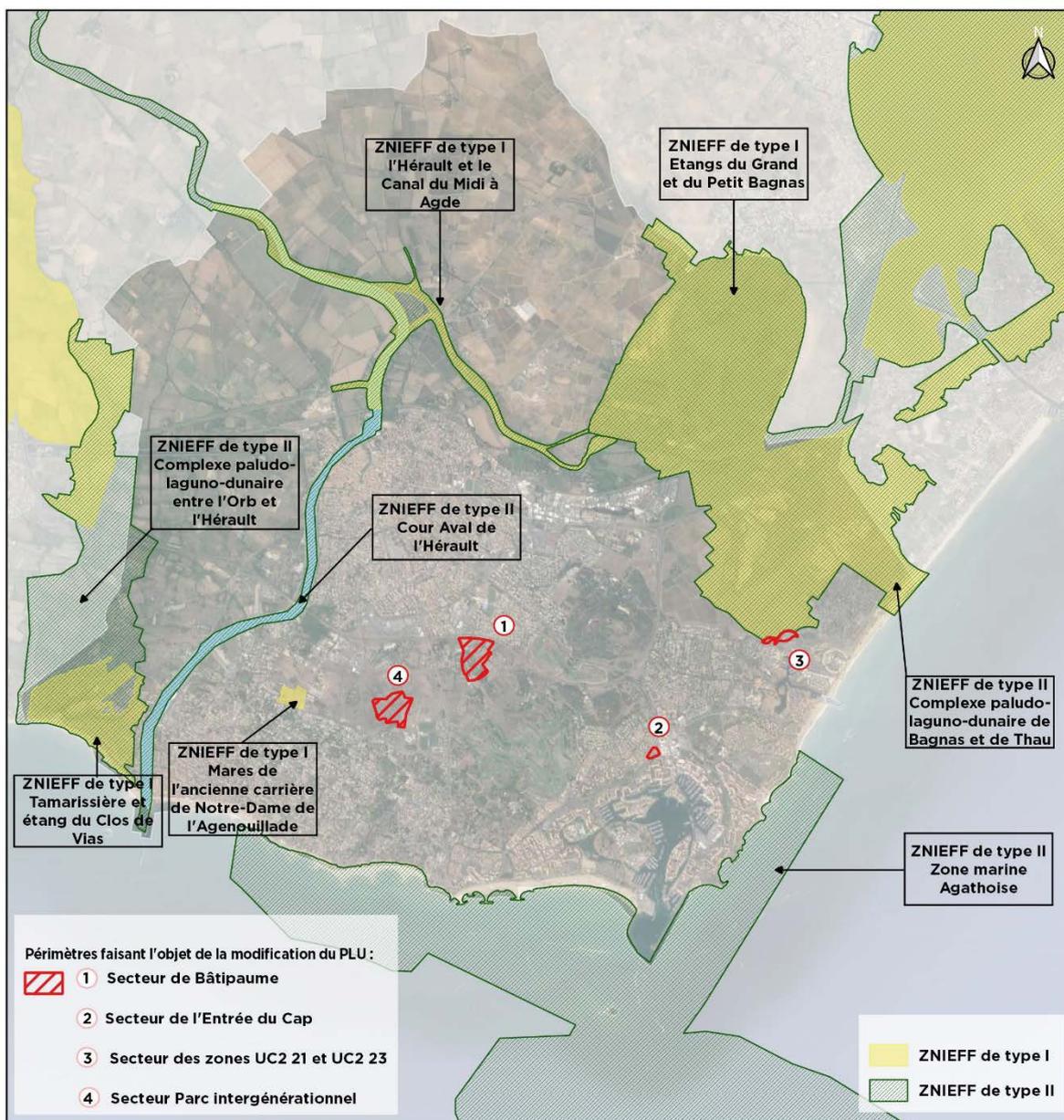
Si l'adaptation des hauteurs bénéficiera à la réalisation de constructions destinées à requalifier la zone, l'augmentation de la fréquentation induite par ces futures constructions pourraient avoir une incidence sur le site de l'Etang du Bagnas.

Tout d'abord, il convient de préciser que ces sous-secteurs sont d'ores et déjà identifiées comme des zones urbanisées du PLU.

Aussi, l'évaluation environnementale du PLU a pu estimer que l'augmentation de la fréquentation du secteur situé à proximité de l'Etang était encadrée par :

- la reconnaissance du complexe lagunaire du Bagnas comme réservoir de biodiversité,
- la protection par un zonage adapté Ner de l'Etang qui permet la réalisation d'actions nécessaires (aménagement légers) à la bonne gestion de la fréquentation.

## 3.2. LES ZNIEFF

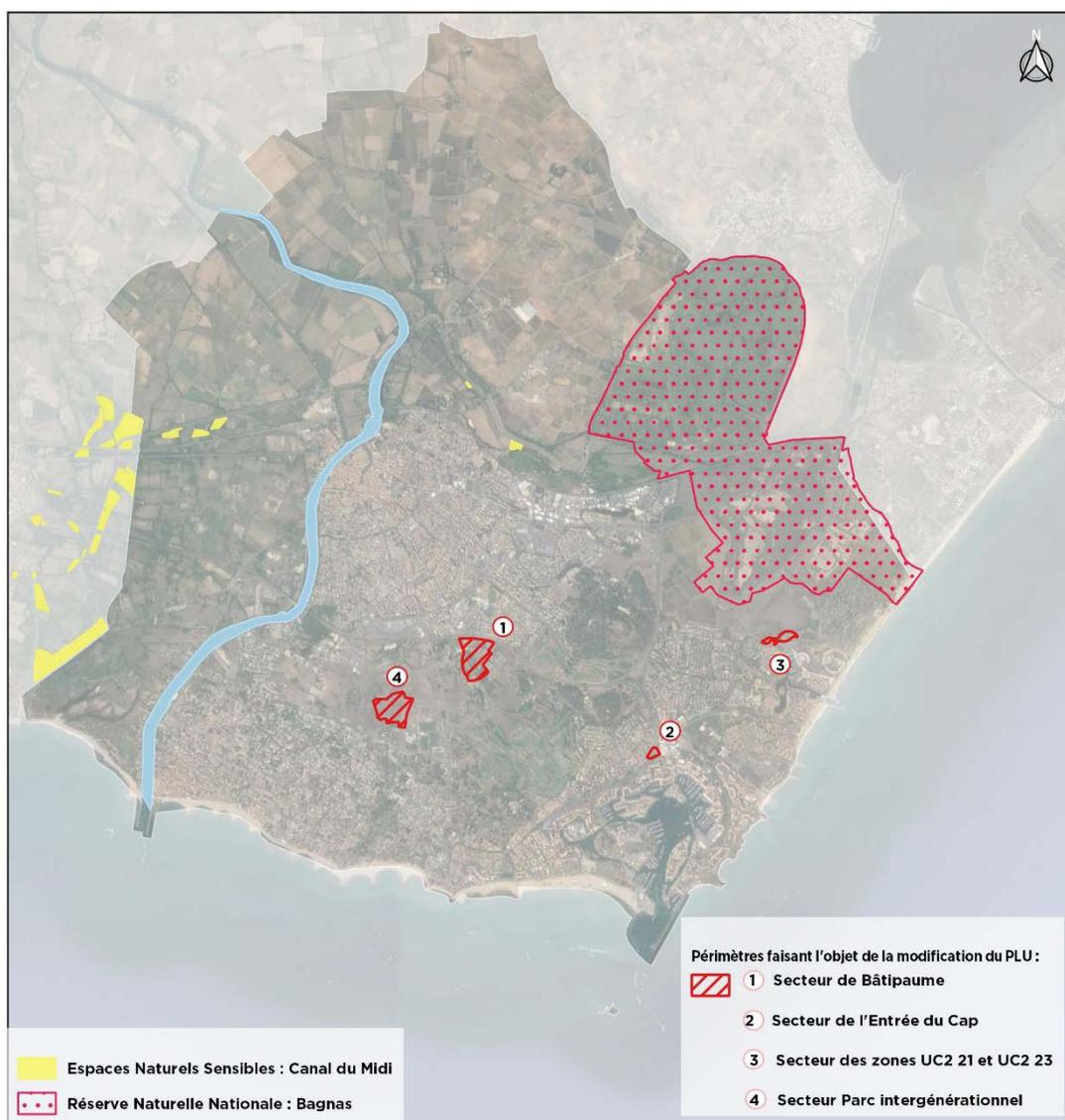


Carte de localisation des secteurs d'études de la modification du PLU par rapport aux ZNIEFF de type I et II

Les incidences de la localisation des sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 par rapport à la ZNIEFF de type I « Etang du Grand et du Petit Bagnas » ainsi que de la ZNIEFF de type II « Complexe paludo-laguno-dunaire de Bagnas et de Thau » également identifiées au titre des sites NATURA 2000 ont été analysées ci avant.

Les autres projets ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur des ZNIEFF.

### 3.3. Les espaces naturels sensibles



Carte de localisation des secteurs d'études de la modification du PLU par rapport aux espaces naturels sensibles

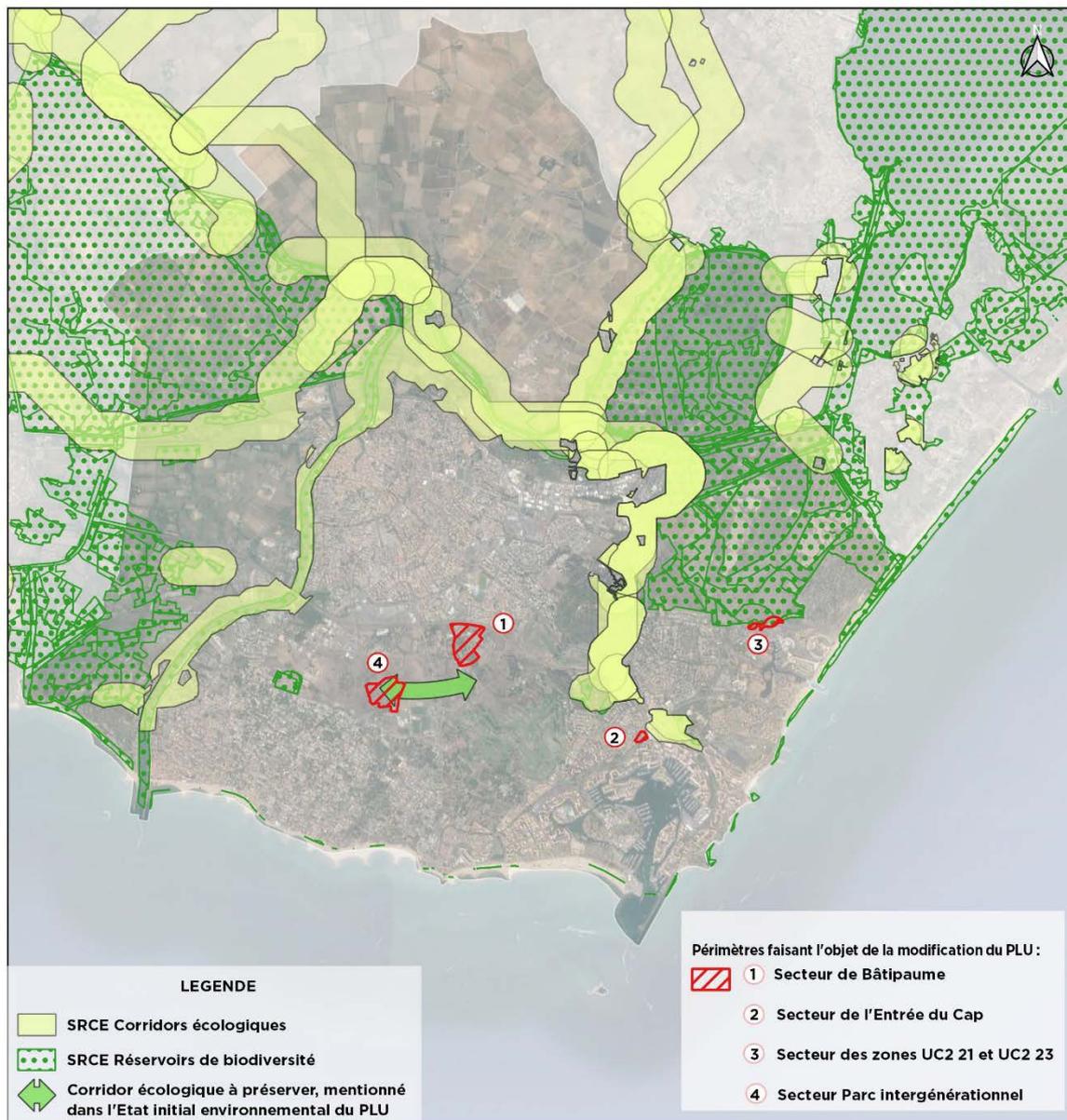
Le territoire est concerné par la réserve nationale du Bagnas qui a été créée en 1983. Le Conservatoire du littoral a acquis tous les terrains de la Réserve fin 2003.

Aucun secteur d'étude concerné par la modification ne se situe à proximité de la réserve du Bagnas à l'exception des sous-secteurs UC2 21 et UC2 23. Les prescriptions relatives à la hauteur des constructions du règlement écrit sont modifiées passant de 7,50 mètres NGF à 11 mètres TN. La prise en compte de la proximité du Bagnas au sein de l'adaptation est entière. Elle a, par ailleurs, conduit à limiter la hauteur des constructions pour permettre une bonne intégration de celles-ci dans le paysage. Les constructions s'effaceront laissant apparaître le Bagnas.

Aussi, les conclusions concernant la proximité du site Natura 2000 aux sous-secteurs UC2 21 et UC2 23 développées précédemment sont similaires pour l'ENS du Bagnas.

## 3.4. SRCE trames vertes et bleues

### 3.4.1. Trames vertes



Carte de localisation des secteurs d'études de la modification du PLU par rapport au SRCE Trames vertes

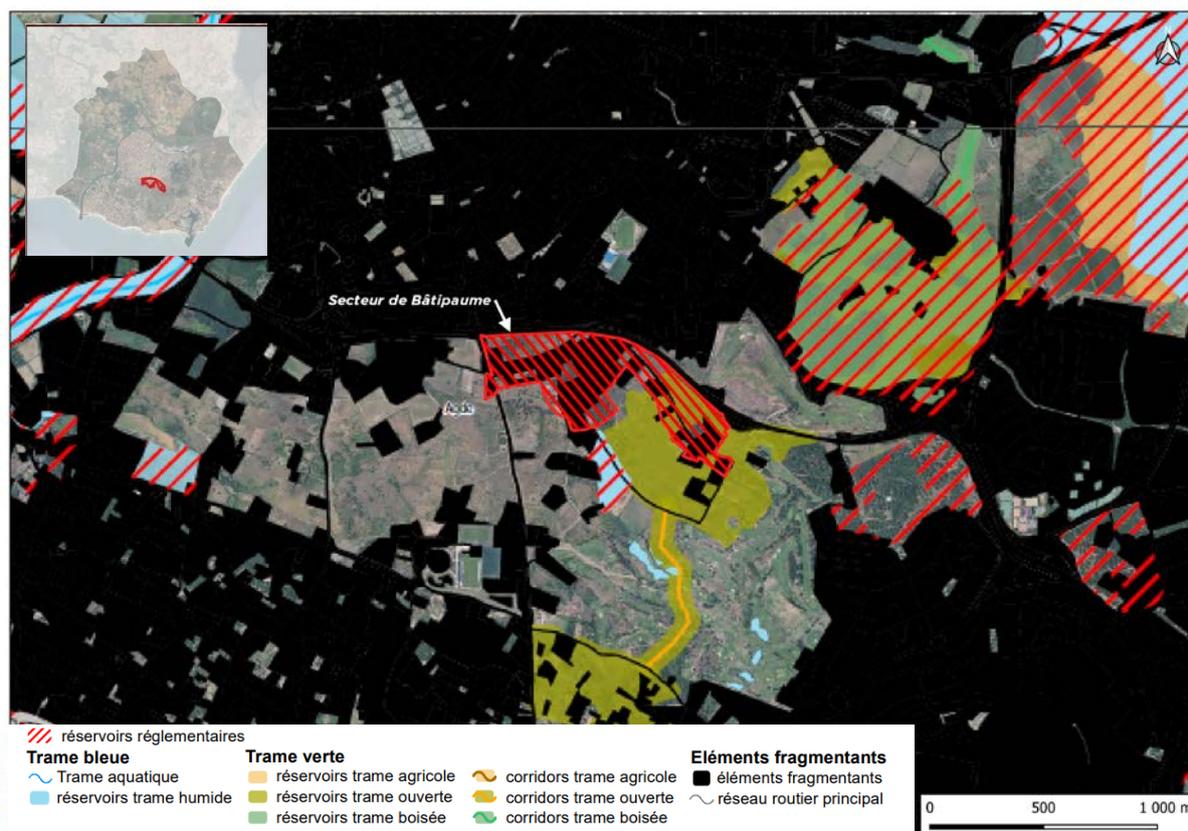
Au regard des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, il apparaît que seules sont concernées les sous-secteurs UC2 21 et UC2 23. L'évaluation environnementale du PLU précise que la reconnaissance du complexe lagunaire du Bagnas comme réservoir de biodiversité couplé au classement adapté Ner du PLU de la zone est de nature à le préserver au regard des zones urbanisées à proximité.

Aussi, le SCOT du biterrois en vigueur est venu prévoir un corridor écologique sur le secteur de la Planèze. Ce corridor a été affiché dans l'état initial de l'environnement lors de l'élaboration du PLU en 2016.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU, la présence de ce corridor a été relativisée au regard du classement du secteur de la Planèze en zone NL1 qui garantit l'absence d'aménagement en dur. Seuls les aménagements légers y sont autorisés.

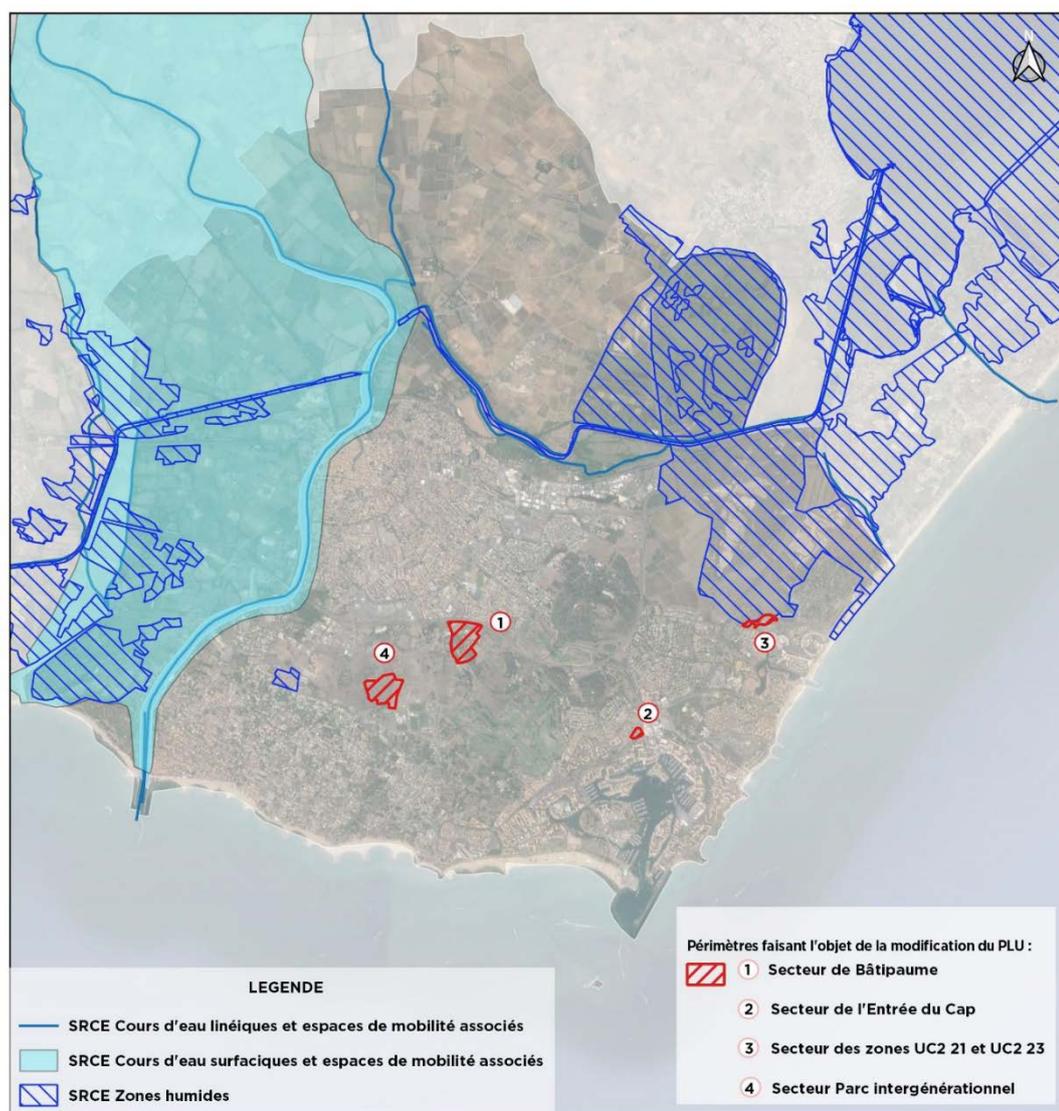
Dans le cadre de la modification du PLU, un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'un parc intergénérationnel a seulement été ajouté. La vocation de cet emplacement permet de garantir la volonté municipale de ne pas réaliser des aménagements significatifs. Par ailleurs, à travers la modification du PLU il ne s'agira pas de modifier le règlement de la zone NL1.

Enfin, la carte de la trame verte et bleue du SCoT arrêté témoigne de la présence d'une partie du secteur de Batipaume au sein de la trame verte. L'évaluation environnementale du PLU précisait qu'au regard de l'intérêt environnemental de la Planèze il y avait des incidences écologiques probables. Ces incidences sont à relativiser au regard de la volonté municipale de préserver la Planèze ainsi que pour la perméabilité entre les constructions liées à une densité urbaine faible à modérer du secteur de projet.



Extrait carte trames vertes et bleues de la version du SCoT arrêté.

### 3.4.2. Trames bleues



Carte de localisation des secteurs d'études de la modification du PLU par rapport au SRCE Trames bleues

Au titre de l'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault réalisé en 2006, les zones humides ci-après sont associées à des espaces de fonctionnalité :

- 34CG340005 Carrière de Notre-Dame de l'Agenuoullade
- 34CG340007 Etang du Clôt de Vias.
- 34CG340021 Etang du grand et du petit Bagnas
- 34CG340149 - Les gourgs et anciens graus de Maldormir
- 34CG340246 - Prairies humides de Vias
- 34CG340281 - Canal du Midi

Aucune zone humide n'est susceptible d'être affectées par les adaptations projetées au regard de la localisation des périmètres concernés par la présente procédure.

## 4.SUR LA COMPOSANTE PATRIMONIALE

### 4.1. Généralités

D'après la base de données Picto Occitanie et l'Atlas du Patrimoine, le territoire communal est concerné par plusieurs sites de protection au titre :

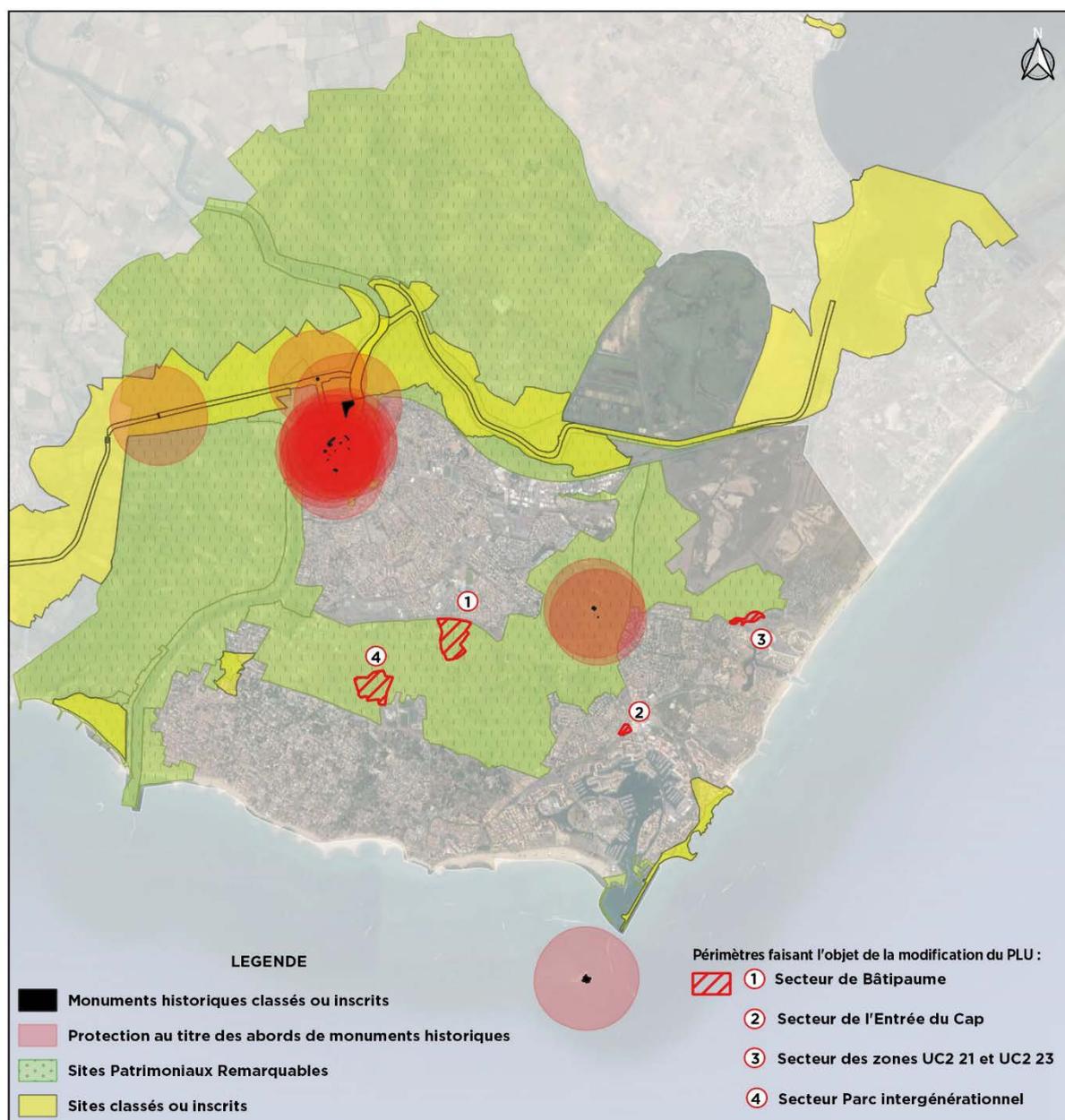
- **Des monuments historiques :**
  - Immeuble Plan Boudou partiellement inscrit par arrêté du 01/06/1965 ;
  - Immeuble Rue Michelet partiellement inscrit par arrêté du 10/03/1965 ;
  - Glacière communale inscrite par arrêté du 23/05/1995 ;
  - Hôtel Malaval partiellement inscrit 19/03/1965 ;
  - Tour dite des Anglais Mont Saint Loup inscrite par arrêté du 06/06/1939 ;
  - Hôtel du Viguier Guenin et Maison Renaissance partiellement inscrits par arrêté du 14/05/1937 ;
  - Ecluse ronde du Canal du Midi inscrite par arrêté du 29/08/1996 ;
  - Eglise Saint André inscrite par arrêté du 03/04/1984 ;
  - Ancien Palais Episcopal partiellement classé par arrêté du 05/12/1984 et 16/10/1992 ;
  - Phare du Mont Saint Loup inscrit par arrêté du 12/10/2011 ;
  - Eglise Saint Etienne classée par arrêté du 31/12/1840 ;
  - Four Brescou inscrit par arrêté du 10/05/1996 ;
  - Villa ou château Laurens classée par arrêté du 12/04/1996 ;
  - Remparts rue du Quatre Septembre classés par arrêté du 21/12/1984 ;
  - Pont Saint Joseph sur le Canal du Midi inscrit par arrêté du 27/10/1997 ;
  - Hôtel de ville inscrit par arrêté du 01/04/1935 ;
  
- **Des Sites Patrimoniaux Remarquables**
  - Secteur 1 : le centre ancien
  - Secteur 2a : le faubourg de la Gare
  - Secteur 2b : le faubourg vigneron
  - Secteur 3 : entrée ouest de la ville
  - Secteur 4a : la Genouillade
  - Secteur 4b : le Grau d'Agde
  - Secteur 4c : la Tamarissière
  - Secteur 5 : la Pinède de la Tamarissière
  - Secteur 6 : la Plaine de l'hérault et les collines viticoles
  - Secteur 7 : les berges de l'Hérault
  - Secteur 8 : les volcans et la Planèze
  - Secteur 9 : la conque du Cap d'Agde
  
- **Des sites classés dont :**
  - Le canal du Midi
  - Les paysages du Canal du Midi
  
- **Des sites inscrits dont :**
  - Le bois de la Tamarissière
  - Le Cap d'Agde et ses abords
  - Notre Dame du Grau et ses abords

## 4.2. LE SPR

La commune d'Agde est concernée par un Site Patrimonial Remarquable, auparavant Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvé lors du Conseil Municipal du 16 février 2016.

Le SPR a fait l'objet d'une première modification par l'organe délibérant le 24 septembre 2019.

Une seconde modification a été initiée en 2021 et a été approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2022.





Le SPR a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces paysagers dans le respect du développement durable. Il réglemente et définit les lignes directrices architecturales et paysagères de 9 secteurs de la commune.

Les secteurs d'études n°1 et n°4 sont situés au sein du SPR, plus précisément, dans le secteur « Les volcans de la Planèze » du plan de zonage du SPR en vigueur. Dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs, les prescriptions contenues dans le SPR devront être respectées.

### 4.2.1. Secteur de Batipaume

La version en vigueur depuis le 12 juillet 2022 prévoit les prescriptions de hauteur suivantes concernant le sous-secteur AUh3b :

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

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

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

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

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

Au regard du règlement prévu par le SPR, les constructions prévues dans le secteur AUh3b du PLU pourront être autorisées conformément aux dispositions de l'OAP du secteur Batipaume. Il advient donc nécessaire de clarifier les dispositions à travers la présente modification du PLU.

Les prescriptions du SPR annexées au PLU de la commune seront prises en compte dans le cadre de la présente modification.

### 4.2.2. Parc intergénérationnel

Le règlement du SPR prévoit que le secteur des volcans et de la Planèze n'a pas vocation à être bâti. Les constructions nouvelles ne sont pas autorisées à l'exception des espaces stratégiques soumis à prescriptions particulières et les équipements légers liées à des activités de pleine nature.

Le zonage prévu ne sera pas modifié et les aménagements prévus ne seront pas significatifs et respecteront ainsi les prescriptions du règlement du SPR.