

Tableau de synthèse des observations des PPA

Date	PPA	Observations	Réponses
02/02/2023	Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée	<p><u>Avis favorable.</u></p> <p>Concernant le bilan de l'adéquation besoins/ressources et capacité de traitement de la station d'épuration de la Direction de l'Eau, de l'Assainissement, de la Défense extérieure contre l'Incendie et du Pluvial de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sur l'adéquation au niveau du bilan besoin ressource ; - L'ensemble des infrastructures nécessaires au traitement des eaux usées sera porté par les futures aménageurs ; - Idem pour la desserte en eau potable ; - Les installations projetées dans le PLU sont donc compatibles avec les installations de traitement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable de la CAHM avec des précisions apportées concernant l'adéquation des besoins/ressources et capacité de traitement de la station d'épuration.
20/12/2022	Préfet de la région Occitanie (ABF)	<p>Concernant les pièces graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur les plans, seuls « les édifices à conserver » identifiés dans le SPR sont représentés. En effet, les séquences à conserver ne sont pas identifiées et les monuments historiques sont représentés en gris à l'instar des bâtiments sans intérêt patrimonial. Par ailleurs, certains bâtiments ne sont plus identifiés « édifices à conserver » dans le SPR (cf. modification du SPR n°2). <p>Concernant les emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice précise bien que les aménagements identifiés dans chaque emplacement réservé respecteront le règlement du SPR de la ville de Agde. Aussi, les projets envisagés dans le secteur de la Planèze devront respecter les orientations et recommandations définies dans l'étude paysagère réalisée en 2016. - L'emplacement réservé ER4 « Parc intergénérationnel » : il conviendra de veiller à ne projeter aucune construction et de respecter les orientations définies dans l'étude paysagère de la Planèze. <p>Concernant le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous-secteur UC2 21 : réalisation d'un petit complexe hôtelier. Afin de réduire l'impact de l'immeuble dans le grand paysage, il serait préférable de choisir judicieusement les teintes des élévations en évitant le blanc et de prévoir un écran végétal au nord. <p>Des observations sont émises sur certains éléments du PLU qui ne relèvent pas de la modification n°2 du PLU.</p> <p>Concernant les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il convient de préciser que les OAP situées dans le SPR devront respecter le règlement du SPR de la ville de Agde. Aussi, les projets envisagés dans le secteur de la Planèze devront respecter les orientations et recommandations définies dans l'étude paysagère réalisée en 2016. - OAP Articulation entre le cœur et l'arrière du Cap : Il est regrettable que cette OAP prévoit la démolition de l'ancien Palais des Congrès, bâtiment remarquable construit par Jean Le Couteur. Il est également envisagé de construire, en lieu et place de ce dernier, un immeuble de grande hauteur. Cette construction est inadaptée sur un axe majeur et structurant de la station, plantée d'arbres et plutôt destiné à la promenade. En outre, le document ne précise pas l'impact paysager. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU, il sera porté une attention particulière à la correction de ces éléments. - Pas d'objection. - Pas d'objection également. La notice explicative du dossier de modification du PLU précise que seuls des aménagements légers seront réalisés. - Le projet devra justifier d'une intégration paysagère en phase opérationnelle. <p style="text-align: right;">Comme précisé, ces éléments ne relèvent pas de la modification n°2 du PLU. Ils pourront être analysés dans le cadre d'une évolution prochaine du PLU. Par</p>

- OAP La méditerranéenne et le cœur de ville ne fait pas l'objet de modifications. Or, les principes schématisés ne sont pas ceux présentés lors des dernières réunions avec les services de l'Etat.

Concernant le règlement écrit :

- Zone NL2 : Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et aux équipements collectifs ou aux services publics susvisés, incluant les logements de fonction et l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m2 de surface de plancher répartie entre un corps de ferme et des éco-lodges) directement lié aux activités.

L'étude paysagère de la Planèze réalisée par l'agence de paysagistes Eskis a mis en évidence l'enjeu d'organiser les volumes bâtis du centre équestre de manière à former un ensemble cohérent et compact.

Ainsi, la mention suivante : « *l'hébergement touristique (dans la limite de 3000 m2 de surface de plancher répartie entre un corps de ferme pour 50% et des éco-lodges pour 50%)* » n'est pas adaptée.

Il semble plus approprié d'inscrire : « *l'hébergement touristique tout en respectant les enjeux mis en évidence dans l'étude paysagère de la Planèze réalisée par l'agence de paysagistes Eskis et du SPR, ainsi que /es orientations et préconisations définies* ».

- Zone Nt « *Les zones Nt correspondent aux espaces accueillant les campings et aires de campings* ». Elles comprennent les zones :
 - Nt1 : secteurs de campings, hors espace remarquable ;
 - Nt2 : aire naturelle de camping, hors espace remarquable ;
 - Nter : secteur de camping, situé en espace remarquable ;
 - Nter2 : aire naturelle de camping, en espace remarquable.

Le règlement précise que certains campings sont situés dans le site patrimonial remarquable (SPR).

Néanmoins, il est contradictoire avec le règlement de ce dernier. Notamment pour le camping de la Tamarissière, secteur 5 « Pinède de la Tamarissière » du SPR et zone Nter du PLU. En effet, le PLU permet :

- *Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *Les constructions à destination de bureau, de commerce et d'équipement commun, dans la limite de 1 00m2 de surface de plancher et dès lors qu'elles sont directement liées au fonctionnement du camping.*

Or, le règlement du SPR, secteur 5 « Pinède de la Tamarissière », stipule que « le secteur n'a pas vocation à être bâti. Les espaces libres doivent être maintenus et ne pas être bâtis ». L'implantation de HLL ou de bâtiments liés au fonctionnement du camping sont des constructions bâties entraînant la disparition des espaces libres. Elles ne peuvent donc être autorisées.

RAPPEL IMPORTANT : Périmètres Délimités des Abords (PDA) :

Hors du site patrimonial remarquable, les abords des monuments historiques (rayons de protection de 500 mètres) **continuent à produire leurs effets**. De ce fait, un projet de Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour 14 Monuments Historiques de votre commune vous a été soumis, conformément à l'article L621-31 du code du patrimoine. Ce dernier a reçu un avis favorable comme l'atteste la délibération du conseil municipal du 28 juin 2016.

Cependant, la procédure n'est, à ce jour, pas arrivée à son terme puisqu'elle n'a pas fait l'objet d'une enquête publique. Il convient donc de l'engager afin d'achever la procédure et créer le périmètre de la servitude d'utilité publique par arrêté du préfet de région.

ailleurs, la municipalité a lancé la révision générale de son PLU par une délibération en date du 28 février 2017, à cet effet, les différents points mis en exergue pourront être étudiés.

13/01/2023	Préfet de la région Occitanie (ABF)	<u>Aucune observation suite aux compléments du dossier.</u>	Un complément a été transmis aux PPA durant la phase de notification. Il s'agissait du formulaire d'examen au cas par cas mis à jour. Celui-ci n'a pas appelé d'observation particulière.
18/11/2022	Commune de Bessan	<u>Aucune remarque particulière</u>	/
18/01/2023	Commune de Bessan	<u>Aucune observation suite aux compléments du dossier.</u>	Un complément a été transmis aux PPA durant la phase de notification. Il s'agissait du formulaire d'examen au cas par cas mis à jour. Celui-ci n'a pas appelé d'observation particulière.
14/12/2022	Département de l'Hérault	<p><u>Avis favorable avec réserves</u></p> <p>Les réserves sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin « <i>De rectifier des erreurs matérielles constatées au sein du règlement écrit et du plan de zonage du PLU</i> », nous réitérons notre demande de rectifier l'erreur matérielle délimitant les espaces classés intégrant le PAEN des Verdisses en zone U (en partie de UET et UC1) (cf. avis 2019-05 Modif N1). En effet, ces secteurs sont à classer en zones A ou N, au regard de l'intérêt même d'un PAEN. - L'emplacement réservé (ER) n° 16, d'une superficie de 1 950m², qui se localise sur l'emprise départementale de la RD 912 (giratoire de Baldy) est à affecter au département de l'Hérault. La liste et les plans sont à modifier en conséquence. <p>A noter également l'observation suivante : au regard de la qualité patrimoniale et paysagère du site, le Département préconise un zonage en N, voire un classement en EBC pour l'espace boisé situé au sud du château Batipaume.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La présente modification ne concerne pas le PAEN ni les zones objets de la remarque. Dans le cadre la révision générale, cette remarque sera étudiée. - Les modifications relatives à l'emplacement réservé n°16 seront prises en compte. - Cette proposition sera étudiée dans le cadre de la révision générale du PLU. Il convient de préciser que la procédure est en cours et que le PADD débattu traite du secteur de Batipaume. Il prévoit de rendre à la nature une partie du secteur présentant un intérêt écologique important.
30/11/2022	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault	<u>Aucune remarque</u>	/
16/01/2023	DDTM	<p>Pour rappel, le PADD du PLU de la commune approuvé en février 2016 indique qu'« <i>il convient ainsi de baser les perspectives de croissance communale autour d'une moyenne annuelle de 1 %</i> ». Or la croissance démographique d'Agde a été de 2,9 % entre 2013 et 2018, très largement supérieure à ce que prescrit le SCoT opposable.</p> <p>De plus, le PADD a comme objectif « <i>la recomposition (qui) prime sur l'extension</i> ». Or toutes les modifications des OAP concernent des espaces en extensions et non la recomposition urbaine.</p> <p>Plusieurs observations sont émises sur le projet de modification du PLU.</p>	<p>Le PLU d'Agde est actuellement en révision. Les projections démographiques du PLU en vigueur ont été dépassé. Afin de pallier cette difficulté, le PLU révisé vise un encadrement plus contraignant du rythme de croissance.</p> <p>Le projet de modification du PLU intervient sur des zones d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation par le PLU approuvé. La modification ne concerne pas la création d'extension supplémentaire. De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de l'OAP entrée du Cap est déjà urbanisé, il est prévu une densification du secteur et non de prévoir une extension ; - Les secteurs UC2 21 et 23 sont déjà urbanisé. L'un d'eux présente même des enjeux sécuritaires au regard du bâti abandonné sur la zone.

		<p>Concernant la ressource en eau potable : le projet de modification du PLU favorise la réalisation de logements. Des garanties d'approvisionnement concernant l'eau potable doivent être apportées dans le cadre de cette modification, afin de démontrer l'adéquation entre les besoins et la ressource.</p> <p>Concernant l'OAP du secteur « Batipaume » : ce secteur se situe dans le site patrimonial remarquable (SPR) « Les volcans et la Planèze » identifié à fort enjeu paysager. L'OAP autorise actuellement la création d'une maison des saisonniers afin de répondre à cette demande particulière très prégnante sur la commune d'Agde, identifiée dans le PLH. La modification introduit deux changements. D'une part, elle vise la création d'une offre de logements collectifs touristiques, et d'autre part, l'augmentation de la hauteur des bâtis de 7,5 m à 10,5 m. Pour ce qui concerne la modification de la hauteur, il s'agira de s'assurer qu'elle n'entraîne pas un impact trop significatif sur le paysage actuel au vu des prescriptions du SPR dans ce secteur. Concernant l'ouverture du secteur aux logements collectifs touristiques, cela risque de contribuer à densifier le secteur alors que le règlement du SPR approuvé le 16/02/2016 stipule que « <i>le secteur n'a pas vocation à être bâti et doit maintenir une dominante végétale et naturelle. [...] Une trame verte continue est à maintenir au cœur de la Planèze, afin de favoriser les corridors biologiques et les continuités paysagères</i> ». Par ailleurs, cette modification peut pénaliser la réalisation de logements à vocation sociale destinés aux saisonniers. Afin de faire aboutir le projet de logements des saisonniers tel que prévu actuellement, il conviendrait que l'OAP se limite exclusivement à ce projet et donc la mention des logements collectifs touristiques doit être retirée.</p> <p>Concernant la production de logements sociaux et notamment la suppression d'un emplacement réservé dédiés aux logements sociaux : la commune dispose d'un taux de logements locatifs sociaux (LLS) de 8,72 % (au 1er janvier 2021) qui est très inférieur à ses objectifs légaux de 25 %. Il manque actuellement environ 2 890 logements locatifs sociaux afin de respecter les obligations légales. Le PLH 2021-2026 précise que « <i>sur Agde, 50 % de la programmation de logements devra être sociale afin de rattraper le retard en termes de logements locatifs sociaux</i> ». Le projet de modification prévoit la suppression d'un emplacement réservé de 1 391 m² pour des logements sociaux. Cette suppression est justifiée par le fait que ces logements sociaux seront réalisés sur un terrain plus grand. Cependant, le terrain projeté ne peut, sur la base de la convention ANRU, accueillir de logements sociaux. Compte tenu de la carence en LLS, la commune d'Agde ne peut supprimer cet emplacement réservé qui viendrait réduire sa capacité à réaliser des logements sociaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La CAHM qui possède la compétence en la matière a été consultée sur la thématique. Elle a pu émettre un avis favorable et à travers son avis émis à la suite de la notification PPA, elle ajoute des précisions quant à la bonne adéquation ressources/besoins en eau avec le projet de modification. - Une analyse de l'impact paysager a été intégrée à la notice explicative du dossier de modification du PLU visant à démontrer la limitation d'un éventuel impact. <p>Aussi, comme précisé précédemment le projet de révision du PLU vise la réintégration à la nature d'une partie du secteur de Batipaume. En ce sens, la densité du secteur sera considérablement amoindrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cette remarque sera prise en compte par la non suppression de l'emplacement réservé dédié aux logements sociaux (rue Mirabeau)
03/01/2023	INAO	<u>Pas de remarques car pas d'incidence directe sur les AOP et IGP de la commune.</u>	/
24/01/2023	SDIS 34	<p>Le S.D.I.S. porte à votre connaissance ses prescriptions techniques générales actualisées relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours, à la défense extérieure contre le risque d'incendie et à la prise en compte des risques majeurs.</p> <p>Ces prescriptions devront trouver leur traduction dans le règlement du P.L.U. de la commune.</p>	Les prescriptions précisées par le SDISS seront intégrées au règlement écrit du PLU.

08/02/2023	Saisine de l'autorité environnementale	<u>Avis conforme de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale concernant la modification n°2 du PLU de la commune de Agde</u>	
------------	--	--	--