

# PLAN LOCAL D'URBANISME

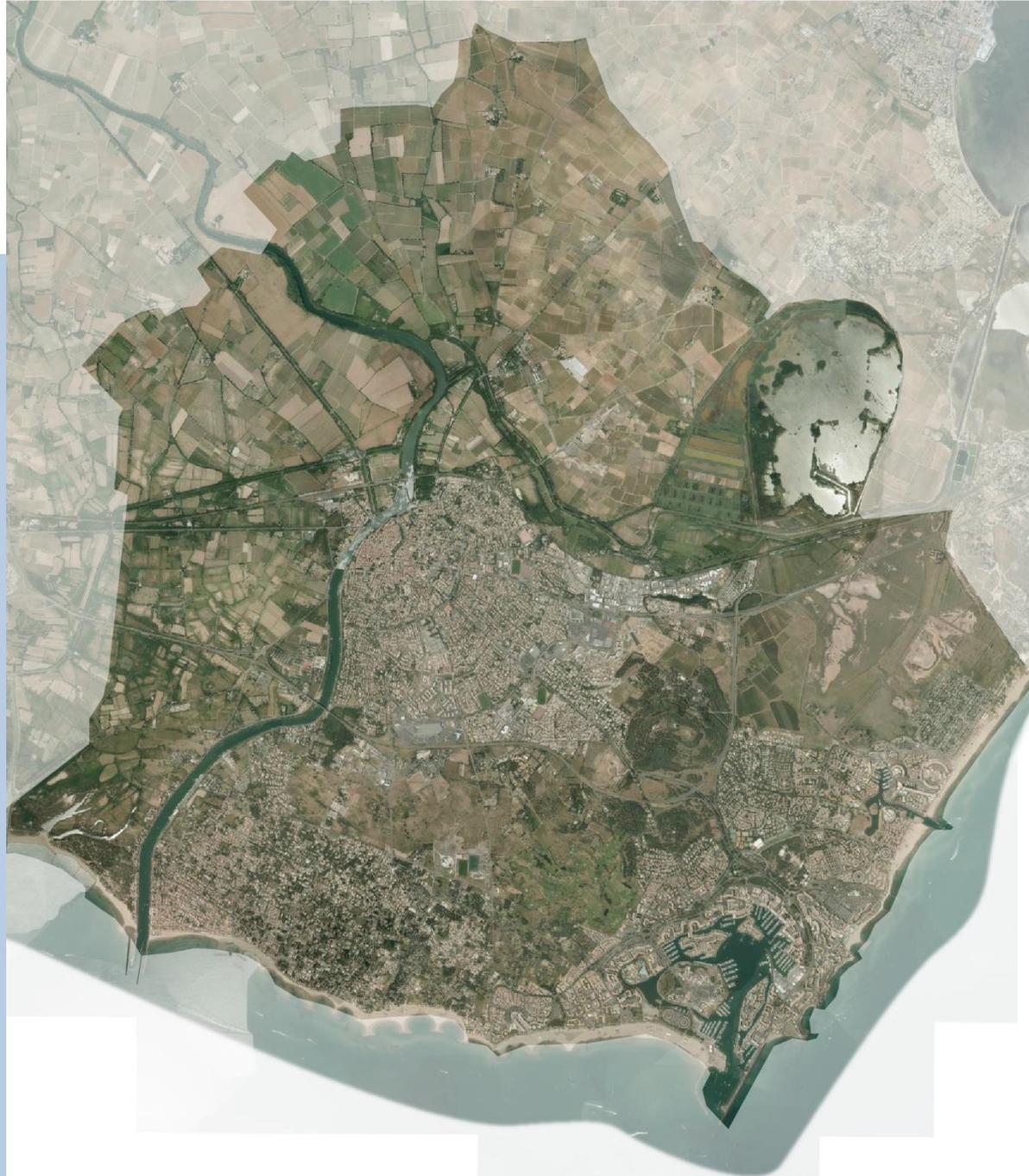
de la ville d'Agde



3

OAP

EXTRAITS D'ORIENTATIONS  
D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION



PLU approuvé en CM du 16 février 2016

Modification simplifiée n°1 approuvée en CM du 08 février 2018

Modification n°1 approuvée en CM du 16 juillet 2019

Modification n°2 approuvée en CM du 23 mai 2023



# 2ème Modification du Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé en Conseil Municipal le 16 février 2016

Modification simplifiée N°1 approuvée en Conseil Municipal le 08 février 2018

Modification N°1 approuvée en Conseil Municipal le 16 juillet 2019

Modification N°2 approuvée en Conseil Municipal le 23 mai 2023

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
AGDE

AGDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Août 2021	CREATION	CB	AF/JA	a
MAI 2023	APPROBATION LE 23 MAI 2023	CB	AF/JA	b

2



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

# SOMMAIRE

---

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>	<b>SECTEUR DES CHAMPS BLANCS.....</b>	<b>27</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES.....</b>	<b>3</b>	<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR .....</b>	<b>27</b>
<b>OAP thématique n°1 - LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT</b>	<b>4</b>	<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 33</b>	
<b>L'INTEGRATION PAYSAGERE.....</b>	<b>4</b>	<b>SECTEUR BATIPAUME.....</b>	<b>45</b>
<b>LA GREFFE VIAIRE .....</b>	<b>6</b>	<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR .....</b>	<b>45</b>
<b>LA MIXITE ET LA DIVERSITE DE L'HABITAT .....</b>	<b>7</b>	<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 51</b>	
<b>L'EMERGENCE D'ESPACES PUBLICS.....</b>	<b>11</b>	<b>SECTEUR DE LA PRUNETTE.....</b>	<b>56</b>
<b>VERS UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>11</b>	<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR .....</b>	<b>56</b>
<b>L'AMENAGEMENT AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE .....</b>	<b>12</b>	<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 59</b>	
<b>OAP thématique n°2 - LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE.....</b>	<b>13</b>	<b>LE SECTEUR DE LA PLANEZE, UN ESPACE AGRI-NATUREL A VALORISER.....</b>	<b>67</b>
<b>RESERVOIRS DE BIODIVERSITE.....</b>	<b>13</b>	<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR .....</b>	<b>67</b>
<b>CORRIDORS.....</b>	<b>15</b>	<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 64</b>	
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR.....</b>	<b>17</b>	<b>SECTEUR ROUTE DE SETE .....</b>	<b>94</b>
<b>LES CAYRETS.....</b>	<b>18</b>	<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR .....</b>	<b>94</b>
<b>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</b>	<b>18</b>	<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION... 97</b>	
<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..19</b>		<b>SECTEUR D'EXTENSION DE LA CRIEE.....</b>	<b>99</b>
		<b>I – CONTEXTE.....</b>	<b>99</b>
		<b>II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.101</b>	

<b>ILE DES LOISIRS .....</b>	<b>102</b>
<b><i>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</i></b>	<b>102</b>
<b><i>II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D’AMENAGEMENT: .....</i></b>	<b>103</b>
<b>LA MEDITERRANEENNE ET LE CŒUR DE VILLE .....</b>	<b>108</b>
<b>ENTREE DU CAP D’AGDE.....</b>	<b>112</b>
<b><i>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</i></b>	<b>112</b>
<b><i>II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D’AMENAGEMENT.....</i></b>	<b>113</b>
<b>ARTICULATION ENTRE LE COEUR ET L’ARRIERE.....</b>	<b>117</b>
<b><i>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</i></b>	<b>117</b>
<b><i>II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D’AMENAGEMENT.....</i></b>	<b>118</b>
<b>SECTEUR DE TRANSITION ENTRE LE GRAU ET LE CAP .....</b>	<b>121</b>
<b><i>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</i></b>	<b>121</b>
<b><i>II – ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i></b>	<b>122</b>
<b>SECTEUR DE MALFATO.....</b>	<b>124</b>
<b><i>I – CONTEXTE DU SECTEUR.....</i></b>	<b>124</b>
<b><i>II – ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</i></b>	<b>125</b>

---

## PREAMBULE

Les modifications du code de l'Urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), deux pièces supplémentaires par rapport aux Plans d'Occupation des Sols (POS) :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- les Orientations d'Aménagement.

Ces dernières, facultatives dans le cadre de la loi SRU, constituent depuis la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, une pièce obligatoire du PLU. Nous parlerons dès lors d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** devant exprimer des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle des sites qualifiés de stratégiques.

Selon l'article L.123-1-4 du code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

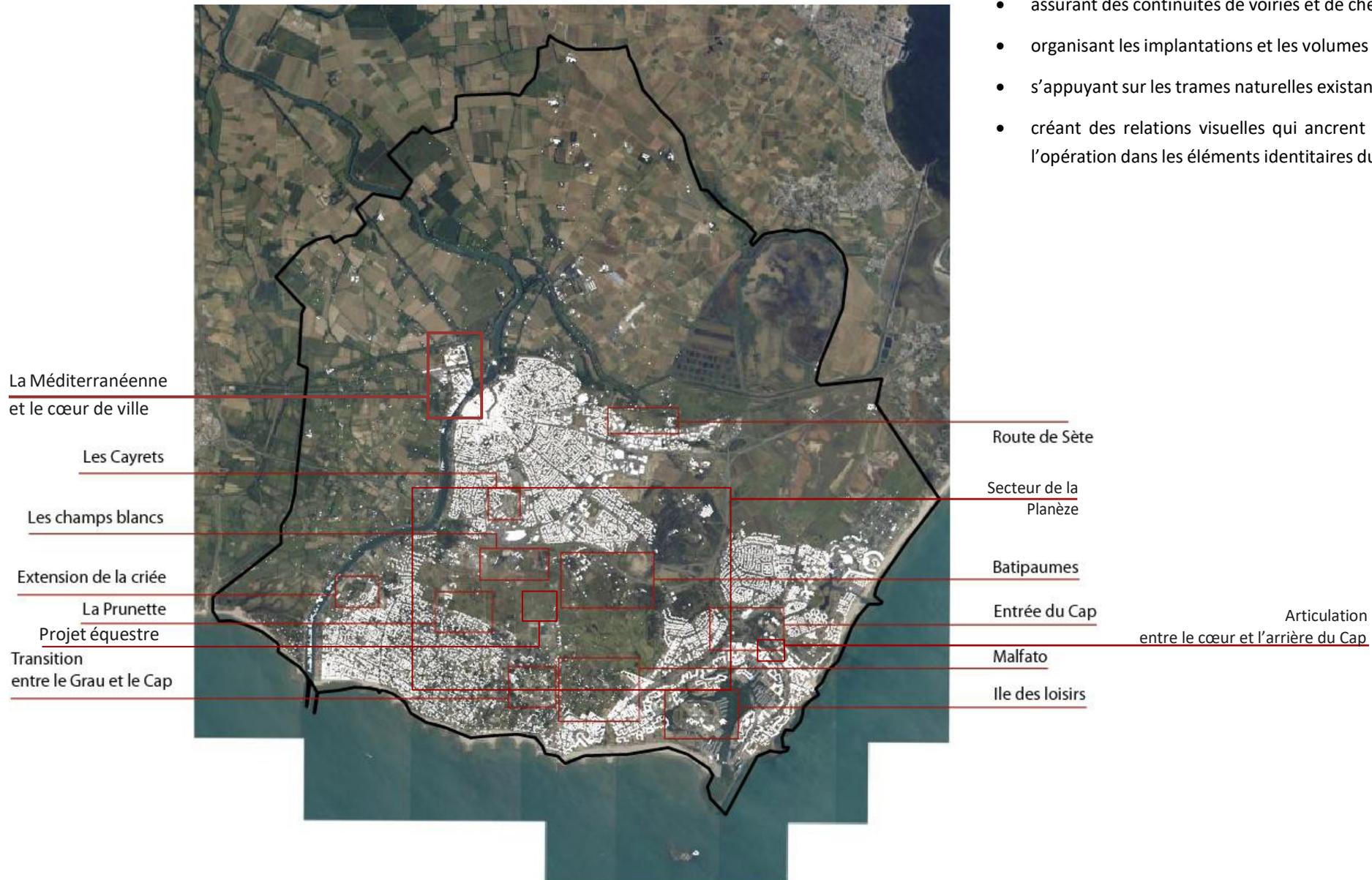
2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement ».

Le développement urbain d'Agde, à court terme, nécessite une attention particulière sur 11 sites, aux vocations différenciées :

Ces sites doivent être conçus de manière à s'intégrer à la composition urbaine et paysagère existante et à permettre des articulations adaptées aux usages futurs de ces secteurs, notamment en :

- assurant des continuités de voiries et de chemins ;
- organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- s'appuyant sur les trames naturelles existantes ;
- créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.



---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

## OAP thématique n° 1 - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

### L'INTEGRATION PAYSAGERE

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Aussi, est-il essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les « murs porteurs » du site notamment : la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme d'aménagement dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires. Par ailleurs, il ne doit pas être « autobloquant » et permettre des évolutions et connexions futures.

La préservation de structures végétales (arbres fruitiers, recolonisation végétale des anciens murets agricoles, boisement composé d'espèces méditerranéennes) permettra :

- d'offrir un paysage végétal conséquent, et donc économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,
- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal naturel....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier (au lieu de lui tourner le dos), grâce à :

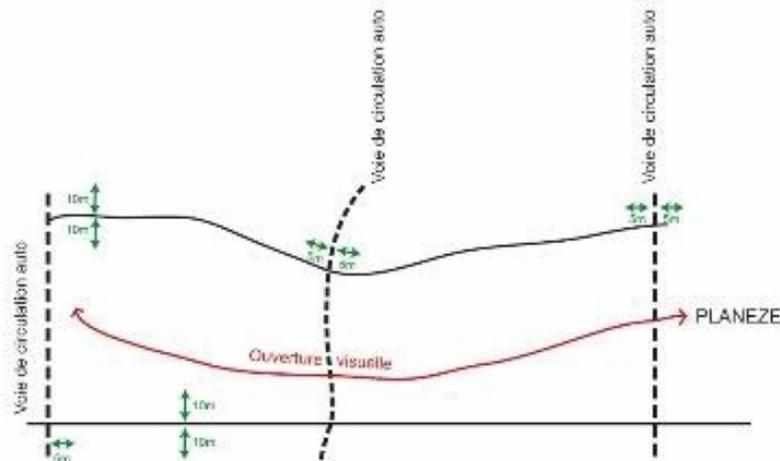
- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur d'un espace de grande valeur ;
- des façades orientées vers le grand paysage.

•

**Secteur de la Planèze** : cet espace fait l'objet de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs (Prunette, Batipaumes, Champs blancs...). Sans remettre en cause les principes spécifiques d'aménagement qui y sont indiqués, l'ensemble de la Planèze doit faire l'objet d'une attention paysagère, en raison de sa situation stratégique de respiration paysagère entre le centre-ville, le Grau d'Agde et le Cap d'Agde. Les principes retenus y sont les suivants, sans remettre en cause les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques à certains secteurs :

- le secteur de la Planèze doit rester un secteur majoritairement à vocation agro-naturelle, où les activités de loisirs sont encouragées ;
- le secteur de la Planèze doit rester un espace ouvert d'un point de vue paysager ;
- des écrans végétaux sont à créer sur les franges et aux abords des espaces stratégiques définis par le Site Patrimonial Remarquable (SPR - ancienne AVAP), de manière à préserver le caractère agro-naturel de son paysage, comme indiqué sur les schémas ci-après.

# Traitement des franges de la Planèze



Principes de boisement ↔ : - aux franges des espaces stratégiques/espaces bâtis : 10m + 10m  
 - aux abords des axes routiers, en bordure d'espaces bâtis : 5m (hors AOP spécifique)

Des essences locales de préférences des formes naturelles, étagées sur plusieurs hauteurs : couvres-sol, vivaces, graminées, arbustes, arbrisseaux, baliveaux et arbres de hautes tiges sont préconisées.  
 Privilégier des mélanges de baliveaux et arbres à plus grands développements en mélange pour donner à la plantation une impression de densité.  
 Aux abords des voies traversant le secteur, des plantations seront prévues dans les espaces stratégiques bâtis de l'AVAP, sur une largeur de 5m, à compter de l'alignement.  
 Ces plantations intégreront une végétation arborée et arbrusive masquant les constructions, mais en excluant toutefois les arbres de hautes tiges, de façon à ne pas créer une atmosphère urbaine.  
 Seront évitées absolument les essences de type oliviers de bohème, photinia, cotoneaster, escallonia, élaguier qui rappellent essentiellement des ambiances de jardin d'agrément ou de production agricole.

**- Arbres tiges/baliveaux/formes naturelles/cepées**  
 (hauteur à terme : 4 à 25m) :

Quercus ilex, Quercus petraea, Alnus cordata, Acer campestre, Acer monspessulanum, Acer negundo « Californicum », Acer opalus, Corylus colurna, Fraxinus excelsior, Juniperus, Celtis australis, Arbutus unedo, Sorbus domestica, Tilia cordata, Tilia cordata « Greenspire », Tilia platyphyllos, Cedrus atlantica « Glauca », Pinus nigra.

Densité de plantation : 1 plant/10m<sup>2</sup> minimum

Protéger les troncs des échaudures à la plantation éviter les pins à proximité directe des chaussées.

Les plantations devront être diversifiées avec au moins 5 essences différentes pour chaque catégories issues des propositions ci-dessous. Mélanger des variétés à feuillages persistants et caducs.

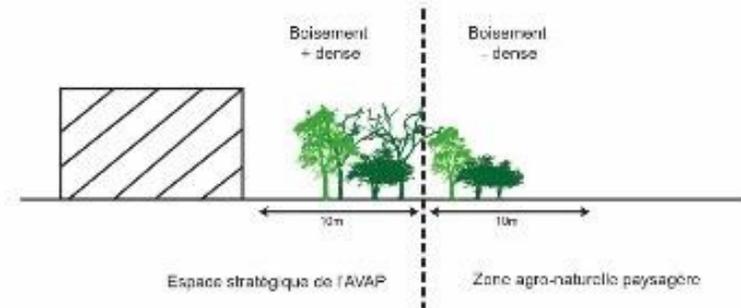
**- Arbustes, arbrisseaux, Vivaces**  
 (en port libre hauteur à terme entre 1,20m - 2,50m) :

Pistacia lentiscus, Bupleurum fruticosum, Ilex aquifolium, Myrtus communis, Cistus, Viburnum, Corylus avellana, Coronilla glauca, Ligustrum vulgare « Lodense », Prunus lusitanica, Spiraea, Teucrium fruticans, Acanthus, Buxus...

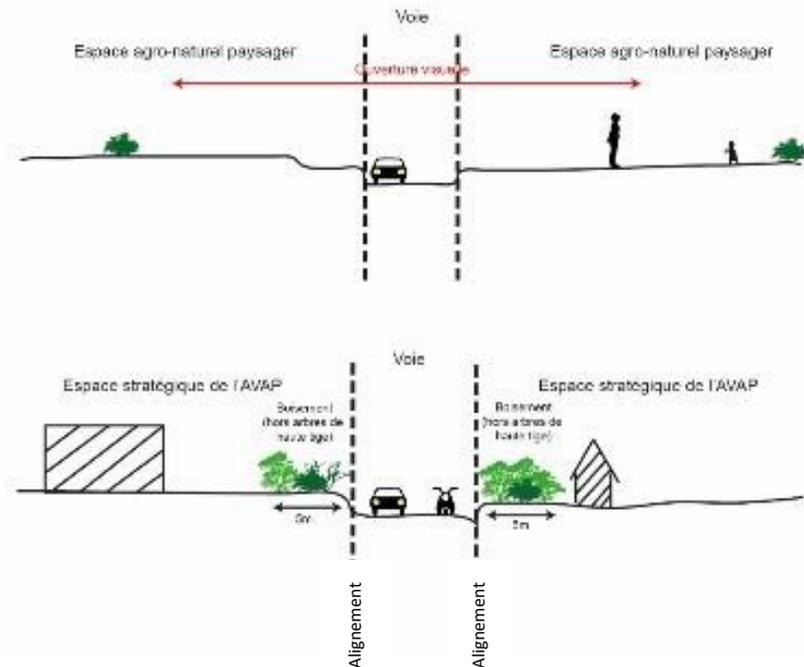
Hauteur minimum de développement des essences : 1,2m  
 Densité de plantation : au moins 1 plant/m<sup>2</sup>

**Couvres-sols/grimpantes**  
 Hedera, Jasminum, Lonicera, Parthenocissus, Solanum, Campsis, Prunus laurocerasus « Roi des talus »...  
 À utiliser avec parcimonie.

Interface Espace bâti (espace stratégique) / Espace agro-naturel



Interface voie de circulation véhicules / Espace agro-naturel ou Espace stratégique de l'AVAP



---

## LA GREFFE VIAIRE

---

Quel que soit le type de voie créée, son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logements et d'usagers à desservir, afin d'anticiper les flux de circulation induits ;
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton, au cycliste ou au transport en commun ;
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, lieu de discussion entre voisins, ...

Le maillage viaire doit contribuer à la greffe urbaine du quartier, en s'insérant dans la continuité du réseau existant. Il doit être hiérarchisé et organisé à l'échelle de l'opération et assurer la connexion du quartier avec le centre-ville et les quartiers voisins. Comme cela a été dit, il ne doit pas obérer l'avenir.

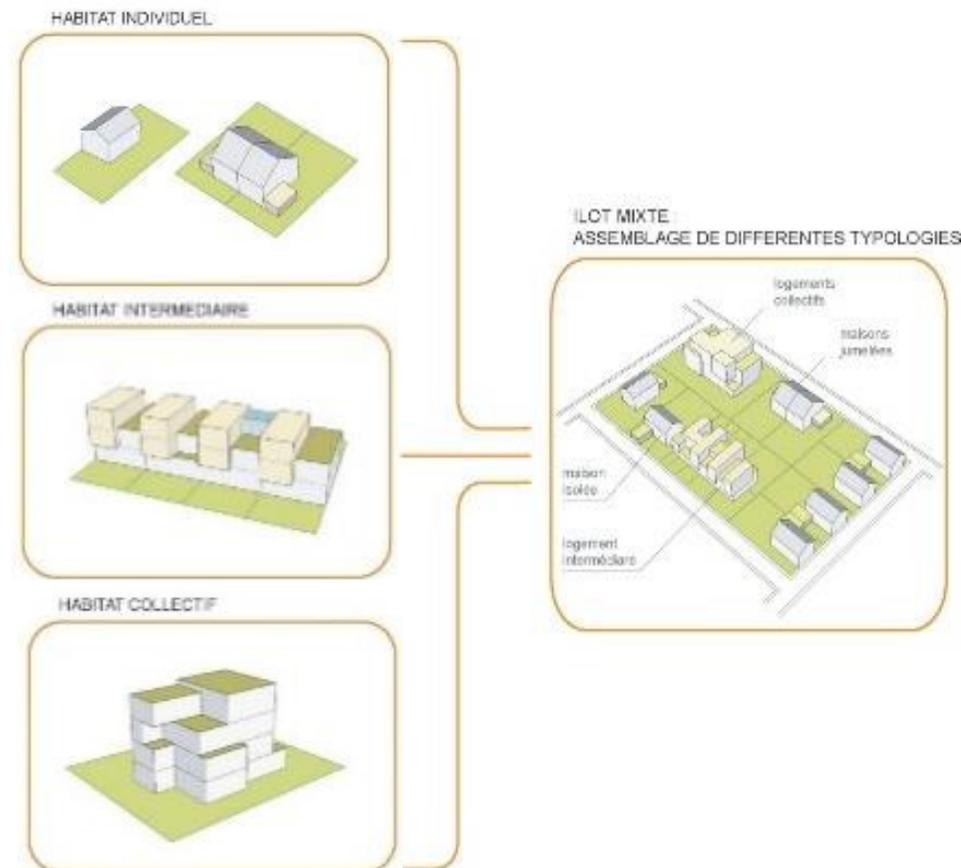
La réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux. Ces chemins pour piétons et cyclistes, destinés aux déplacements quotidiens, doivent allier efficacité et agrément ; le trajet doit être le plus direct possible vers les équipements, services et commerces.

La continuité du réseau de mobilités douces devra être privilégiée dans l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser.

## LA MIXITE ET LA DIVERSITE DE L'HABITAT

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :

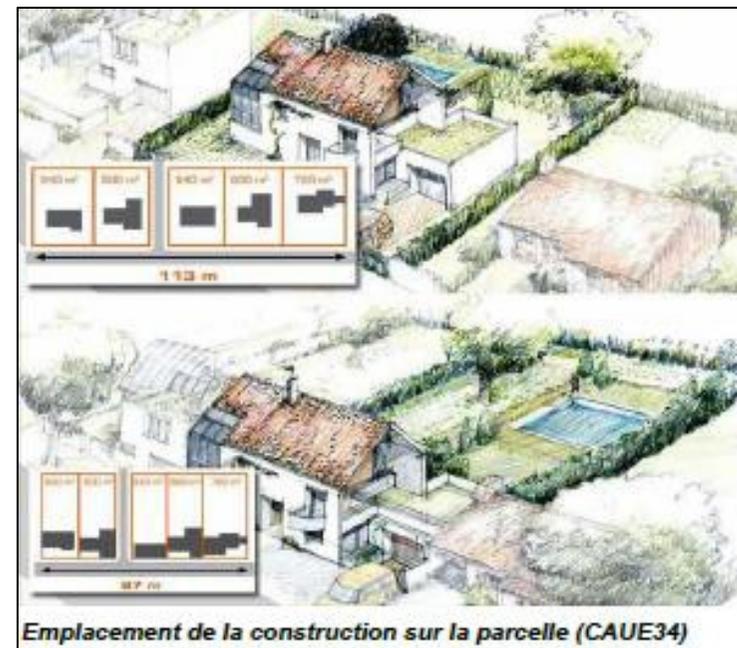
- optimiser la mixité fonctionnelle et sociale du secteur,
- préserver les qualités de chaque logement : cadre de vie, intégration bioclimatique...
- organiser l'épannelage et les volumes bâtis.



Pour l'**habitat individuel**, un découpage parcellaire optimisé permet d'économiser l'espace :

- en réduisant la part donnée à la voirie ;
- en réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement, tout en ménageant des espaces privés intimes et généreux ;
- en travaillant sur l'organisation des parcelles alliant espace privé et appropriation collective d'une partie de l'ilot.

Il convient par ailleurs d'explorer toutes les formes bâties individuelles :



Pour l'**habitat intermédiaire ou semi-collectif**, qui mixte maison individuelle et habitat collectif, diverses implantations et architectures sont possibles. Il convient toutefois de favoriser l'implantation en limites séparatives pour offrir une façade urbaine continue. Il s'agit, par ailleurs, de dégager des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.

Pour l'**habitat collectif** :

- définir des volumes et des rythmes de construction, qui font écho au site et à son environnement ;
- concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement ;
- être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers.

## L'EMERGENCE D'ESPACES PUBLICS

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation, pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parcs ou espaces de détente ;
- places / placettes aménagées ;
- espaces végétalisés.

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics, à travers une mutualisation des aires. Par ailleurs, un revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public ;
- des points d'apports des déchets ménagers qualitatifs, en termes de matériaux utilisés et d'intégration au site.

## VERS UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération, une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier (mise en relation avec le cheminement piéton) :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Les fossés enherbés à ciel ouvert.

Les orientations d'aménagement et de programmation devront être conformes au zonage d'assainissement des eaux pluviales mis à jour en janvier 2016 et annexé au PLU.

---

## L'AMENAGEMENT AU SERVICE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

---

Les nouveaux quartiers doivent répondre à un principe de sobriété énergétique, tout en assurant un niveau qualitatif supérieur. Assurer une construction des bâtiments de manière à obtenir la meilleure performance énergétique tout au long de l'année passe notamment par les orientations suivantes :

- Proposer un aménagement et un bâti tirant partie d'une orientation bioclimatique : l'orientation de parcelles et des constructions devra permettre l'utilisation des apports solaires passifs, les plantations devront protéger les constructions contre les vents dominants ;
- La composition urbaine devra éviter autant que possible la création de masques de par les ombres portées et permettre la ventilation naturelle via des logements traversants ;
- Dans la continuité des actions déjà mises en œuvre par la commune dans le cadre de l'amélioration de la performance de ses équipements d'éclairage public, tout système d'éclairage public nouvellement installé devra être économe en énergie ;
- Il est encouragé pour chaque aménagement ou projet, la mise en place d'installations productrices d'énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, bois...), la réutilisation des eaux pluviales (pour les espaces verts). Toute installation devra être intégrée architecturalement ;
- Les toitures terrasses seront préférentiellement végétalisées.
- Les nouveaux ensembles commerciaux de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être à basse consommation ou HQE ou bâtiments durables méditerranéens.

## OAP thématique n° 2 - LA FONCTIONNALITE ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire agathois présente une importante richesse naturelle qui fait son identité et qui est un atout pour le cadre de vie des agathois et l'attrait touristique de la commune.

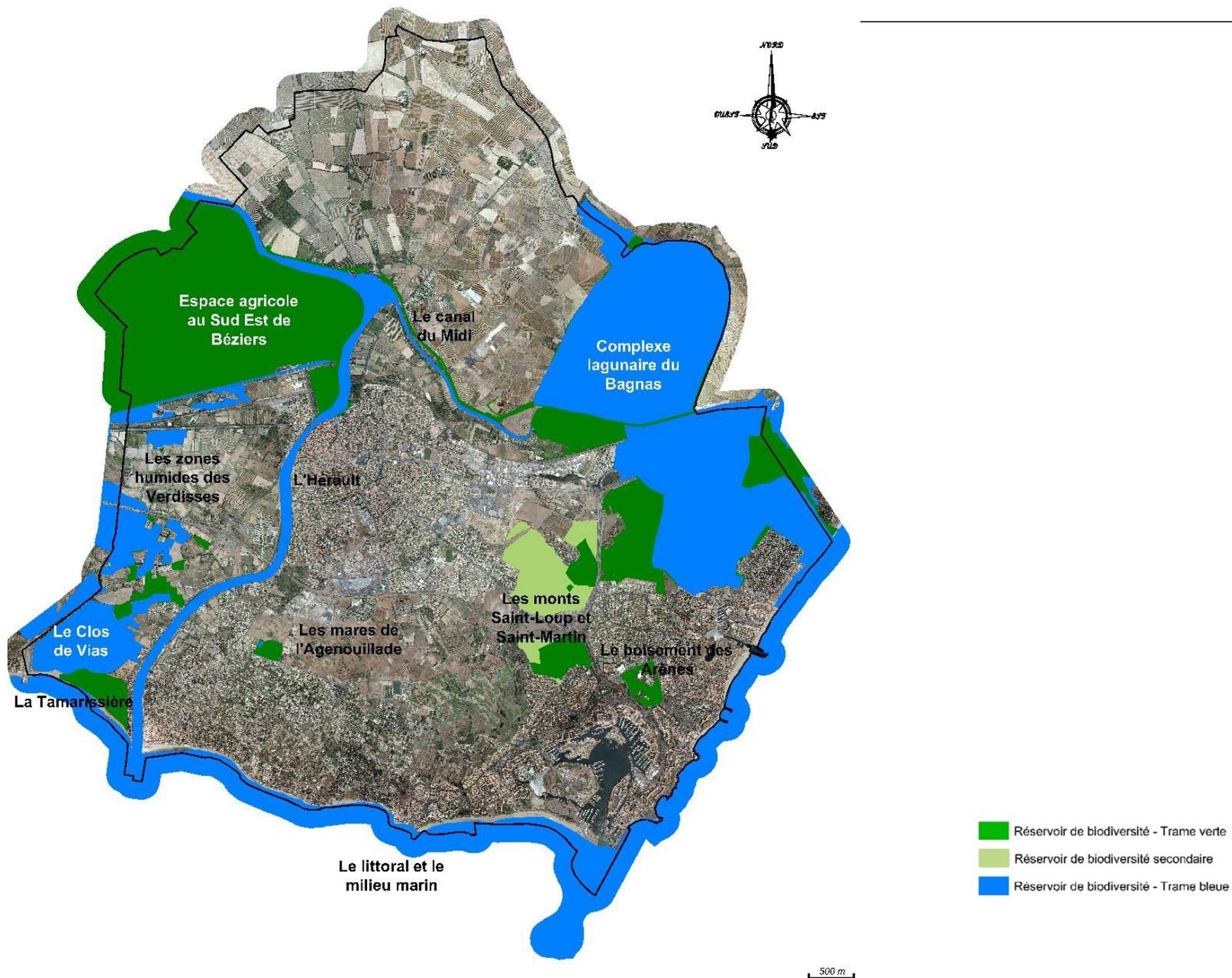
L'identification de la Trame Verte et Bleue du territoire, composée de réservoirs de biodiversité et de corridors les reliant entre eux, s'appuie sur la définition réalisée dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Biterrois et dans l'adaptation au contexte agathois.

### RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Sont identifiés comme réservoirs de biodiversité de la Trame verte et Bleue du PLU, les espaces suivants :

Elément	Motivations
Zonages de protection	Il s'agit de la réserve naturelle nationale du Bagnas et les sites propriété du Conservatoire du Littoral.
Zonages naturalistes	Les espaces faisant l'objet d'un zonage Natura 2000, ZNIEFF, PNA ou cumulant plusieurs types de zonages, témoignent d'une biodiversité importante et/ou remarquable et sont donc identifiés comme réservoirs. Il s'agit pour la commune du complexe lagunaire du Bagnas, du Clos de Vias, de l'Hérault et du Canal du Midi, le littoral et les espaces marins

Elément	Motivations
Zones humides	Les zones humides recensées par la DREAL via les inventaires locaux ou départementaux sont intégrées comme réservoirs compte tenu de l'importance de ces milieux en matière de biodiversité.
Ripisylves	Ces éléments sont rares sur le territoire et méritent d'être préservés. Il s'agit des ripisylves de l'Hérault encore présentes au Nord du territoire.
Espaces boisés	Les boisements des monts Saint-Loup et Saint-Martin représentent une entité boisée à préserver. Ils sont toutefois fortement artificialisés et peuvent être considérés comme réservoir secondaire.
Les sites classés ou inscrits bénéficiant d'espaces boisés	Il s'agit sur le territoire de la Tamarissière, de l'ensemble Hérault / Canalet / Canal du Midi.
Les parcelles propriété du Conservatoire du Littoral	Elles concernent souvent des zones humides mais également des espaces boisés (parc des arènes et du musée). e : Réservoirs de biodiversité (page suivante)



## CORRIDORS

Ils assurent la connexion entre les réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces les conditions favorables au déplacement, à la dispersion et la migration, ainsi qu'à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils sont situés au sein d'espaces agricoles, urbains ou naturels qui accueillent une biodiversité plus ordinaire et souvent liée aux activités humaines. Ils peuvent se voir contraints par divers obstacles, provoquant des ruptures des continuités écologiques du territoire à l'origine de leur fragmentation ; elle-même étant l'une des raisons de l'érosion de la biodiversité observée.

Il s'agit principalement de perturbations anthropiques dont les principaux éléments sont les réseaux de transports (routes, voies ferrée, ...) et l'urbanisation (dense ou diffuse). On notera également que les barrages et les seuils sont des ruptures au bon fonctionnement des cours d'eau.

La carte (cf. page suivante) recense les ruptures de continuités (en gris) que sont les zones urbaines, les routes et voies ferrées.

Trois types de corridor sont identifiés :

- Les corridors à préserver, actuellement existants et fonctionnels.
- Les corridors à restaurer, souvent perturbés par des infrastructures routières ou l'urbanisation et dont la fonctionnalité n'est pas pleinement assurée.
- Le corridor spécifique de la Planèze. Ce corridor est un vaste espace naturel subissant de fortes pressions urbaines mais qu'il est important de conserver afin de maintenir une liaison Est-Ouest sur le territoire, entre les espaces humides du Bagnas et ceux de l'Hérault, du Clos de Vias et des Verdisses.

☞ Carte : Corridors (cf. page suivante)

Le PLU a pris pour cadre de son projet communal ces éléments naturels et agricoles supports de la biodiversité, qu'ils soient réservoirs ou espaces plus communs ; il s'agit donc d'en assurer leur pérennité à travers les aménagements qui seront effectués. Il est donc nécessaire d'en assurer la fonctionnalité en leur sein mais aussi avec les espaces extérieurs, les espaces périurbains, jouant le rôle de tampon et l'espace urbain lui-même. C'est

pourquoi tout aménagement sur le territoire communal devra prendre en compte la fonctionnalité écologique de la zone de projet considérée et ses liaisons écologiques avec les espaces adjacents.

Chaque aménagement/opération effectué sur le territoire s'attachera à respecter chaque élément de la Trame Verte et Bleue et les points suivants :

### **Grandes composantes de la Trame Verte et Bleue**

- Préserver la qualité et le fonctionnement des réservoirs de biodiversité,
- Préserver leur connexion entre eux et avec le reste du territoire, en impactant au minimum les corridors fonctionnels et en restaurant les corridors dégradés,
- Apporter une attention particulière au corridor de la Planèze qui doit respecter une largeur minimale en tous points de 300m (arc rétro littoral), dans laquelle la continuité est assurée : pas de murs, pas de clôtures, améliorer autant que possible la franchissabilité des voies routières traversantes.

### **Élément particulier du maillage écologique**

- Préserver et/ou restaurer les éléments existants tels que les boisements, les haies, les murets,
- Préserver et définir un espace tampon (selon le contexte) autour des zones humides et le long des cours d'eau,
- Préserver les berges de l'Hérault non artificialisées, végétalisées,
- Tout projet en secteur littoral veillera à préserver ou restaurer le cordon dunaire à la fois pour son intérêt naturaliste mais également vis-à-vis de son rôle dans la protection contre le risque de submersion marine,
- Les projets se trouvant au droit d'un corridor écologique dégradé devront veiller à l'améliorer ou du moins à ne pas aggraver la rupture écologique.

### **Aménagement urbain**

- La végétalisation des espaces de projet se fera avec des essences locales adaptées aux conditions du climat méditerranéen,
- Les franges urbaines devront être traitées de façon à maintenir la biodiversité aux portes de la ville,
- Les espaces de rétention devront être végétalisés et s'intégrer aux continuités écologiques urbaines,
- Les clôtures et les aires de stationnement seront végétalisées.

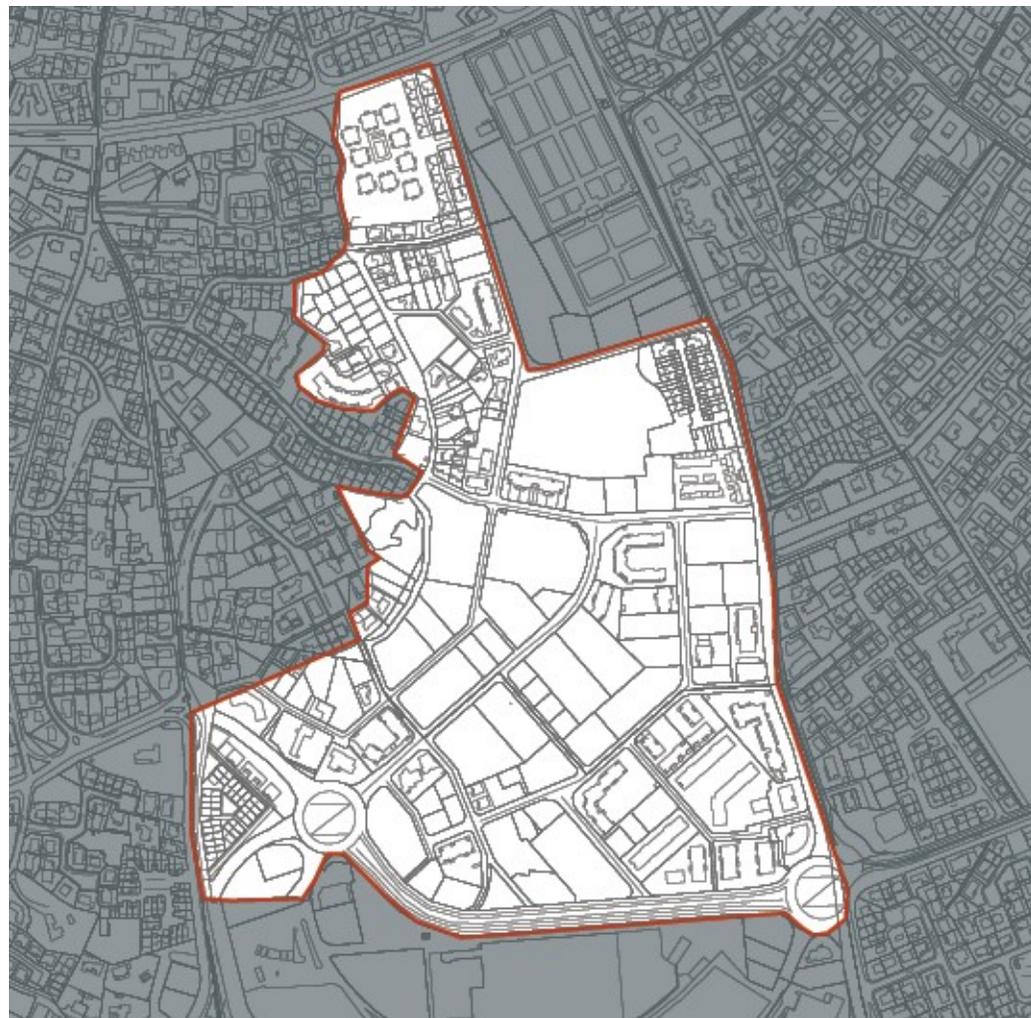


---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

## LES CAYRETS

### I – CONTEXTE DU SECTEUR



## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **La composition urbaine et l'organisation du quartier**

L'aménagement du secteur, bien qu'associé à une typologie collective, est actuellement contraire aux principes du développement durable :

- il consomme autant d'espaces naturels et agricoles qu'un secteur géré par une logique privée: une ressource non renouvelable,
- il génère des coûts élevés en réseaux et en infrastructures,
- il imperméabilise, de par un manque d'organisation d'ensemble, les sols et favorise le ruissellement des eaux pluviales,
- il occasionne, par un manque de liaisons inter quartiers des dépenses de transports de plus en plus élevées pour les ménages.

Sur ce secteur, l'enjeu consiste à concilier développement urbain diversifié et utilisation économe de l'espace restant. La réalisation du quartier doit être accompagnée d'une approche qualitative du projet et des aménagements projetés, afin d'offrir aux futurs usagers un cadre de vie agréable. Ce futur quartier doit être perçu comme un morceau de ville qui à terme fera partie intégrante du tissu urbain. Il est donc essentiel d'articuler l'opération avec les quartiers existants :

- en diversifiant la typologie résidentielle (selon des principes d'organisation) ;
- en assurant des continuités de voiries et de chemins ;
- en organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

Il convient de composer un quartier d'Agde avec des lieux de centralité, des axes forts et des secteurs plus aérés qui favorisent un repérage et articulent les échelles de sociabilité :

le logement

la rue

la place

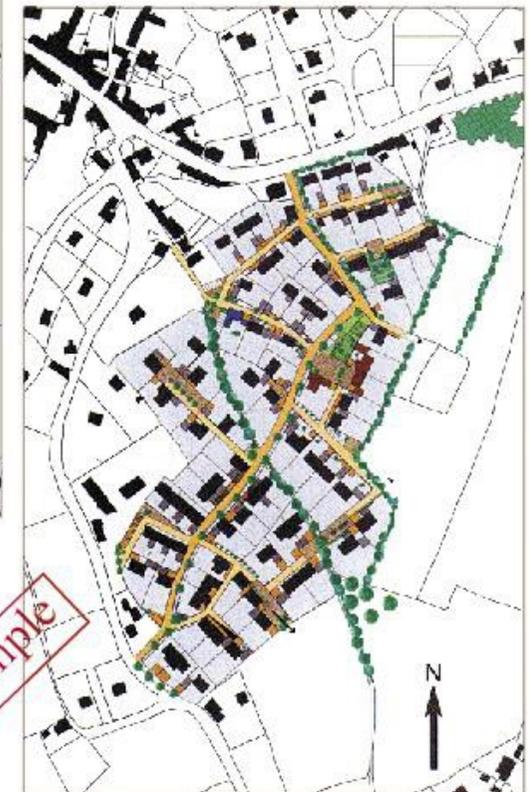
l'espace de jeux

le quartier.

Du projet d'extension «standard»...



... à la conception d'un quartier



Source: Conception CAUE du Morbihan

### ***L'ancrage paysager et l'anticipation***

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Il est dès lors essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les "murs porteurs" du site à savoir: la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme de constructions dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

La préservation de structures végétales, sur le peu d'espaces encore aménageables permettra :

- d'offrir un paysage conséquent et économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,
- de définir des lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du quartier grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur d'un espace de qualité,
- des façades orientées vers le grand paysage.

Ce rapport au grand paysage permettra d'assurer des continuités fonctionnelles par:

- des accès à ces espaces naturels depuis des cheminements piétons et cyclables,
- des aménagements d'espaces de détente ou de jeux pour les habitants.

Une opération d'urbanisme n'est bien souvent qu'une étape dans le développement urbain d'une commune. Il est donc primordial de prévoir :

- la poursuite des voies pour demain,
- des fenêtres visuelles qui favoriseront l'accroche avec un futur quartier,
- l'implantation du bâti de sorte qu'il ne tourne pas le dos aux futures constructions.



## La mixité et la diversité de l'habitat

La ville d'Agde s'affirme comme le lieu de la diversité par essence, en raison de la mixité des fonctions urbaines qu'elle recouvre : habiter, travailler, consommer, se cultiver...

En ce qui concerne l'habitat, la mixité doit se traduire, dans les extensions urbaines, par une diversité de logements qui répond à des populations aux besoins différents.

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :

- optimiser la mixité fonctionnelle et sociale du secteur,
- préserver les qualités de chaque logement : intimité, ensoleillement...
- organiser les différentes hauteurs de bâti.

Pour l'habitat individuel, s'imposant pour diversifier la typologie actuelle, un découpage parcellaire rationalisé permet d'économiser l'espace :

- en réduisant la part donnée à la voirie,
- en réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement,
- en travaillant sur l'organisation des parcelles alliant espace privatif et appropriation collective d'une partie de l'îlot.

Il convient par ailleurs de permettre la diffusion du bâti individuel en conférant au secteur concerné une fonction précise associée aux spécificités du site.

De la mitoyenneté au collectif, des organisations urbaines économes en espace peuvent donner des lieux de grande convivialité :

- l'espace de transition entre le logement et la rue doit être pensé en tant qu'espace public,
- des cheminements doivent permettre d'accéder aux parcelles privées.

### Une nouvelle façon de concevoir l'habitat individuel



ZAC de Feuilly - St Priest



Maison contemporaine passive - Allemagne

### Vers une affirmation des maisons mitoyennes et du semi collectif



ZAC Andromède - Toulouse

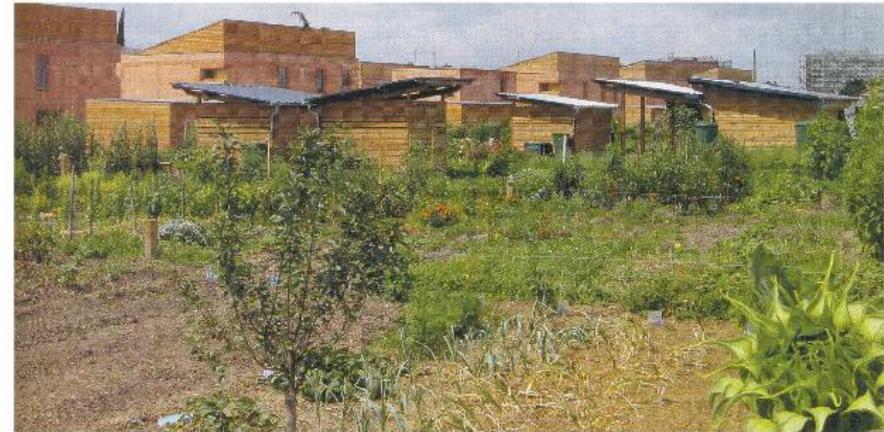


St Mathieu de Trévières

### **La mixité et la diversité de l'habitat**

L'habitat collectif : assurer une transition avec la typologie actuelle par du collectif bas (R+2 / R+3) :

- créer une typologie de logements diversifiés dotés d'expositions multiples,
- créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot,
- rechercher la création d'un environnement urbain optimisant les relations avec le milieu naturel,
- concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement,
- être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers.



Maison mitoyenne et habitat semi collectif (R+1 / R+1½) : une alternative entre la maison individuelle et le collectif :

- diverses implantations et architectures sont possibles. Il convient toutefois de favoriser l'implantation en limites séparatives pour offrir une façade urbaine continue,
- optimiser la complémentarité entre espace privatif et parties communes,
- opter pour des petites unités d'habitation qui favorisent la convivialité,
- créer des accès aux logements individualisés et des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.



L'habitat individuel : des concepts différenciés de lots libres :

- faire évoluer le parcellaire vers des parcelles aux superficies différenciées,
- proposer des réponses adaptées aux primo-accédants et aux ménages modestes,
- répondre au souhait de disposer d'une maison sans avoir obligatoirement un grand terrain.



**Programmation de logements locatifs sociaux** : 30% soit environ 60 logements locatifs sociaux sur un programme de 200 logements.

### **Les espaces de transition comme prolongement de l'habitation**

Les espaces de transition doivent être conçus comme le prolongement de chaque habitation: espaces extérieurs (terrasse, jardin), garages, espace en limite de rue (cour, jardinet, stationnement). Ils doivent assurer le prolongement du logement et la transition vers l'extérieur entre l'habitat et la rue.

Sur les parcelles les moins grandes, optimiser l'intimité du logement et du jardin par :

- l'organisation des constructions préservant des vis-à-vis,
- la présence de haies, de clôtures seulement pour assurer la transition entre les volumes bâtis et la cohérence de l'opération,

Le rapport à la rue, une transition de l'intime au public :

- l'aménagement de l'espace bordant le logement doit jouer un rôle important pour filtrer des vues directes de l'extérieur,
- un léger retrait végétalisé peut constituer un effet de rideau depuis l'espace public,
- favoriser la personnalisation de l'espace entre le logement et la rue.

Positionner les aires de stationnement ou garage en avancée pour permettre de préserver l'espace du jardin et créer de l'intimité.

Pour les logements collectifs :

- les terrasses doivent permettre d'offrir un espace extérieur à vivre,
- des balcons et terrasses doivent préserver une certaine intimité dès la conception,
- les jardins sur rue intègrent la trame bâtie et évitent les espaces résiduels.
- opter pour le regroupement des stationnements en plusieurs points de l'opération afin:
  - de ne pas disséminer les voitures sur l'ensemble du quartier,
  - de donner aux voies un gabarit plus étroit qui accroît la sécurité,
  - de générer des échanges durant le trajet de l'habitant entre sa voiture et son logement,
  - de mutualiser le stationnement entre plusieurs programmes.

Le rapport à la rue au sein de l'éco quartier Vauban à Freiburg



Prolongement de l'habitation et espace de transition sur la ZAC Malbosc - Montpellier



Sources: 3d illustrateur - SERM



### **La desserte : espace public de voirie**

Quel que soit le type de voie créée, (la venelle, la ruelle ou la voie de desserte), son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logement et d'habitants à desservir,
- les flux de circulation induits,
- du choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste,
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, lieu de discussion entre voisins...

Le maillage viaire doit faire partie d'un réseau hiérarchisé et organisé à l'échelle d'une opération. Son rôle est multiple :

- assurer la desserte globale de l'opération,
- assurer la desserte des logements et relier les quartiers entre eux,
- favoriser le repérage au sein d'un quartier (repérage inexistant par manque de composition et une volumétrie aujourd'hui non différenciée).

Des chemins pour piétons et cyclistes destinés aux déplacements quotidiens doivent allier efficacité et agrément. Le trajet doit être le plus direct possible vers les équipements, vers les commerces et les arrêts de bus.

Les chemins de promenade doivent avoir une vocation de détente :

- le parcours peut se situer plutôt à l'arrière des parcelles,
- la localisation se conçoit davantage en lien avec le paysage environnant,
- le trajet peut s'inscrire dans des tracés anciens,
- le chemin doit être sécurisant de jour comme de nuit (éclairage, traversées de voies protégées...),
- le parcours doit offrir un paysage agréable (conserver des séquences végétales ou urbaines).

Les rues, les chemins doivent devenir des jardins linéaires, des parcs publics, des espaces urbains riches. Dans ce cas, ils concourent à offrir l'identité et la qualité de l'espace public d'un quartier.



Voie de desserte principale - Malbosc Montpellier

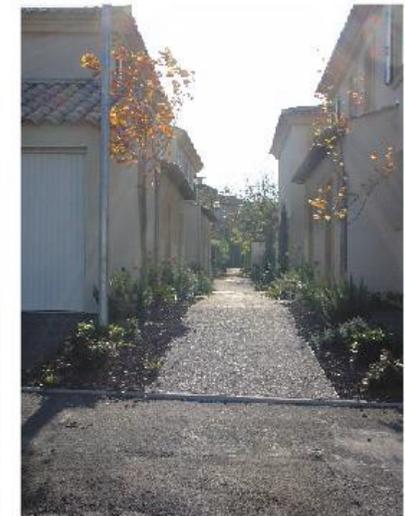


Piste cyclable - Amiens



Desserte piétonne - ZAC de la Morinais - 35

Desserte piétonne - Fleury d'Aude



Voie verte urbaine intra urbaine

## Identifier plusieurs échelles d'espaces publics

Eviter les espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier leur vocation et favoriser leur appropriation. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parc ou espace de détente,
- place / placette aménagées,
- espaces végétalisés.

De nouvelles valeurs d'usages fortes peuvent être recherchées.

La localisation, le traitement, les usages multiples doivent créer la richesse des espaces publics :

- une place avec ses fonctions sera un lieu de centralité,
- un espace de détente sera un lieu de sociabilité,

La qualité des espaces libres dépend aussi de leur capacité à accueillir une vie végétale diversifiée : une haie préservée...

Il est de plus essentiel d'intégrer la gestion différenciée des espaces publics en amont du projet :

- accessibilité des véhicules,
- recyclage des déchets verts...

Le mobilier urbain et l'éclairage public, des éléments techniques à ne pas négliger :

- une cohérence d'ensemble dans les matériaux, des couleurs en harmonie,
- un éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public,
- un véritable plan lumière avec des intensités différentes selon les heures et les parcours,
- des points d'apports des déchets ménagers plus qualitatifs : matériaux, intégration au site...

### Définir des « lieux à vivre » pour les habitants du quartier



ZAC Beauregard - Rennes



Rieselfeld - Fribourg-en-Brisgau (Allemagne)

### Espace public végétalisé



ZAC de la Morinais - St Jacques de la Lande

### Traiter le végétal selon les capacités de développement souhaitées

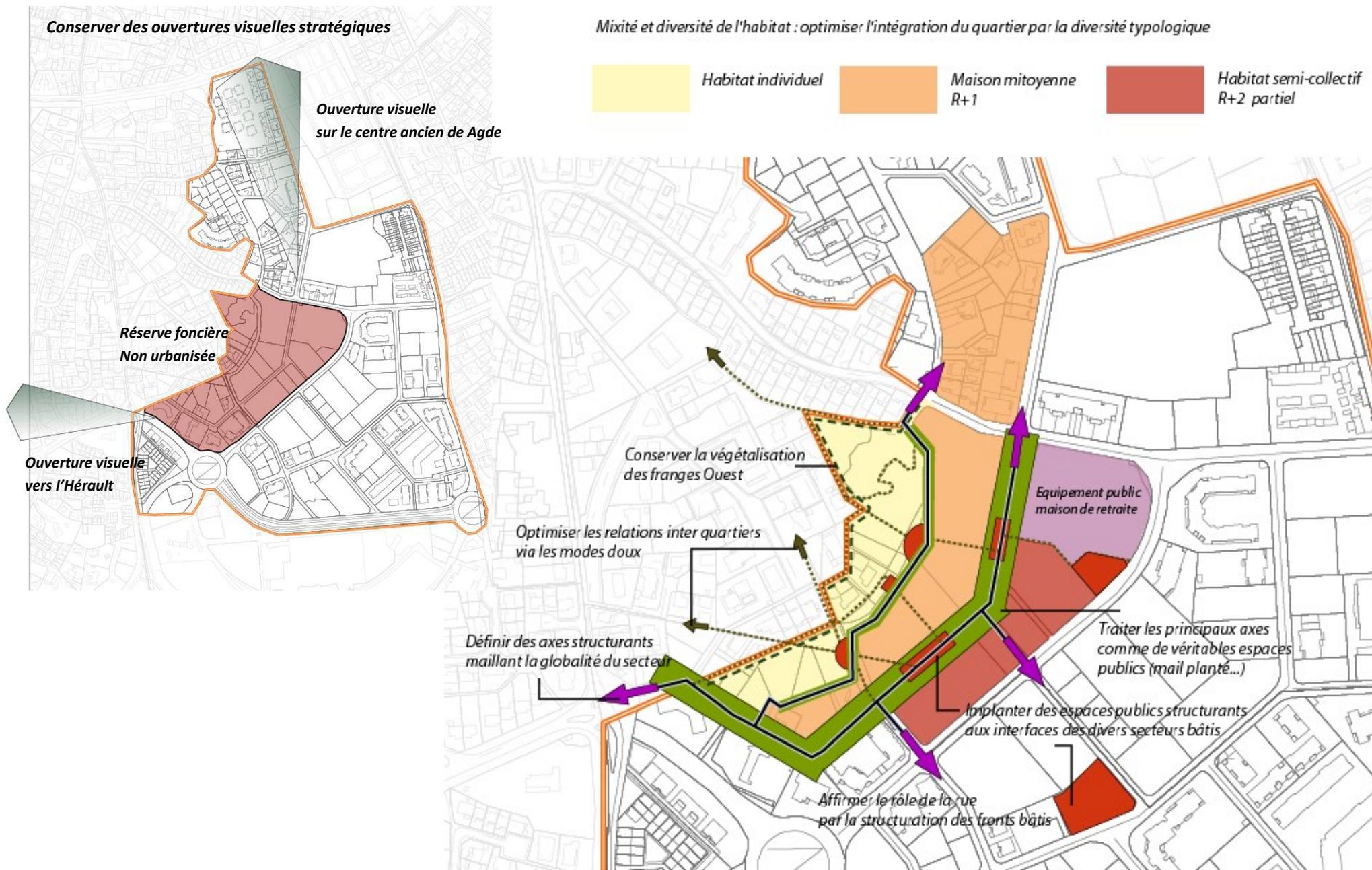


### Associer qualité paysagère et biodiversité



ZAC Beauregard - Rennes

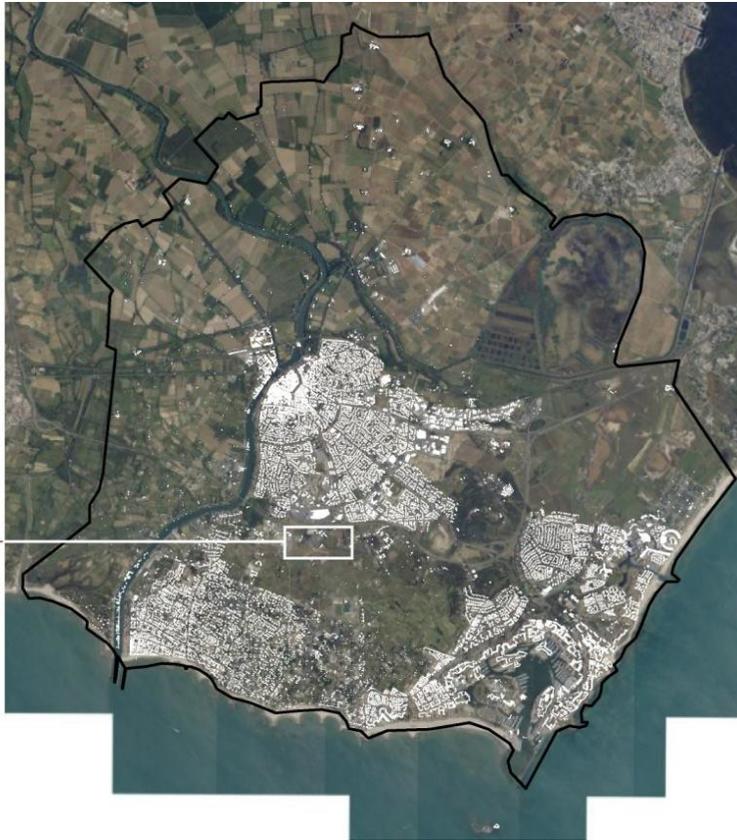
## UNE COMPOSITION URBAINE GUIDÉE PAR DES OBJECTIFS D'AÉRATION ET DE TRANSITION TYPOLOGIQUE



## SECTEUR DES CHAMPS BLANCS

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### Situation :



L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des champs blancs concerne deux secteurs à urbaniser de 6,26 hectares et 6,32 hectares en continuité sud d'Agde ville.

#### Contexte réglementaire :

- Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUEh de 6,26 ha, à vocation économique mixte, incluant notamment les commerces et l'hébergement hôtelier, et un zonage AUP à vocation d'équipement public destiné à la réalisation d'un nouveau cimetière, de 6,32 ha.

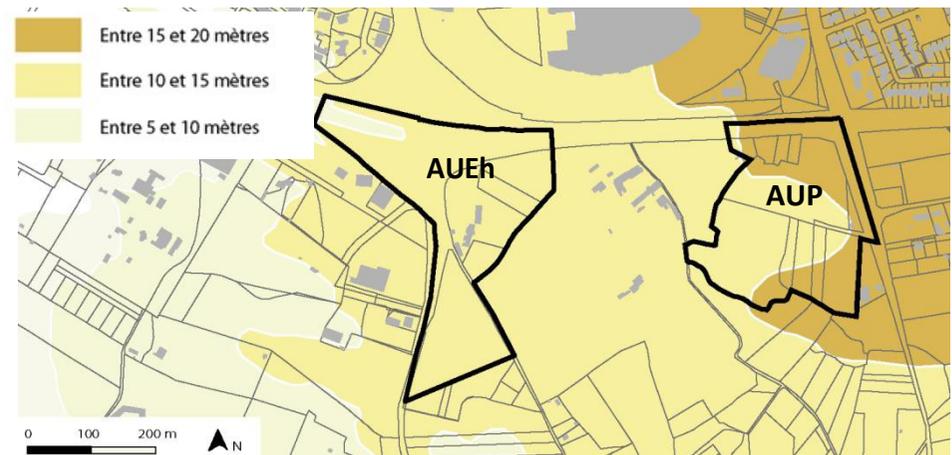
- PPRI :

Le secteur des champs blancs n'est pas concerné par le zonage du PPRI. Les secteurs concernés les plus proches sont situés à environ 200 mètres vers l'Ouest.

- RD612 :

La route structurante RD612 située au Nord des deux secteurs d'extension est classée en voie expresso et nécessite donc une étude justifiant « la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (Art. L111-1-4 du Code de l'Urbanisme) afin de permettre la constructibilité à moins de 100 mètres de son axe. Cette étude est située en annexe du Rapport de Présentation.

#### Contexte géographique :

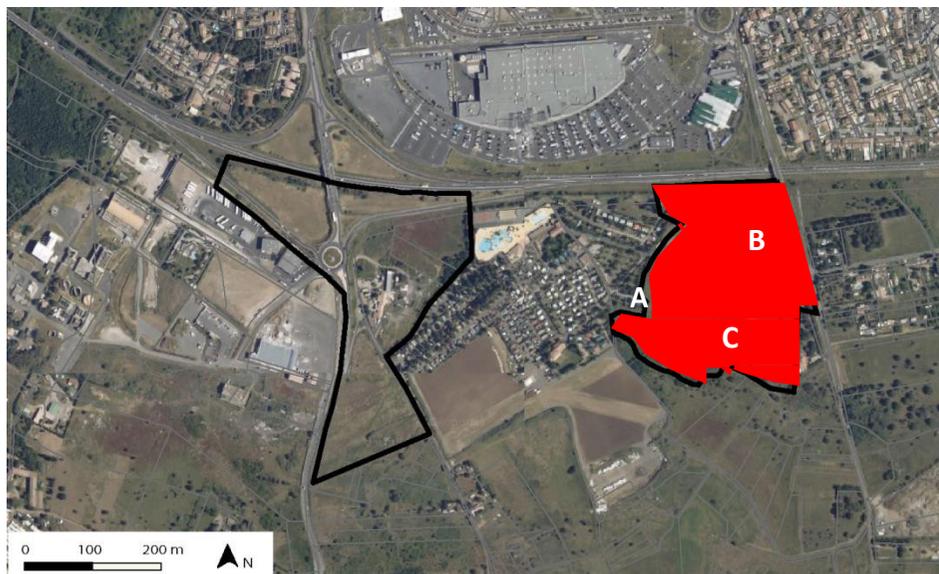


**Visuels photo du secteur :**

- Secteur Ouest - AUEh :



- Secteur Est - AUP :



### ***Préconisations environnementales et paysagères :***

Deux zones sont soumises à projet.

A l'Ouest, il s'agit d'une zone en partie occupée par une casse, des friches, ponctuées de quelques arbres et de quelques habitations et cabanons.

A l'Est, il s'agit de parcelles également en friche.

- Enjeux environnementaux :

Préserver au mieux les arbres, les alignements et les boisements.



A l'Ouest



A l'Est

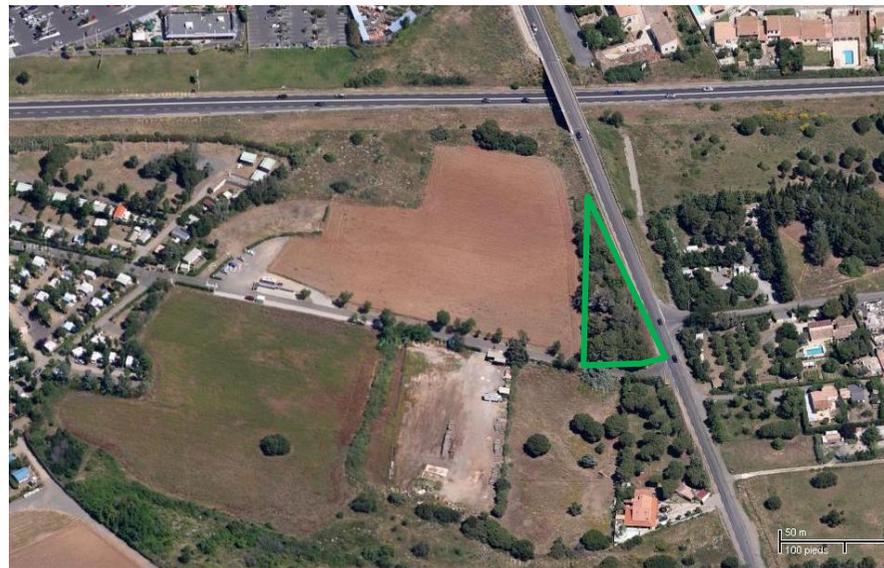
## Boisements et structure naturelle existante :

### - Secteur Ouest :



Le secteur est particulièrement marqué par la présence d'un boisement significatif, de qualité, à l'Est de la zone, en limite avec le camping.

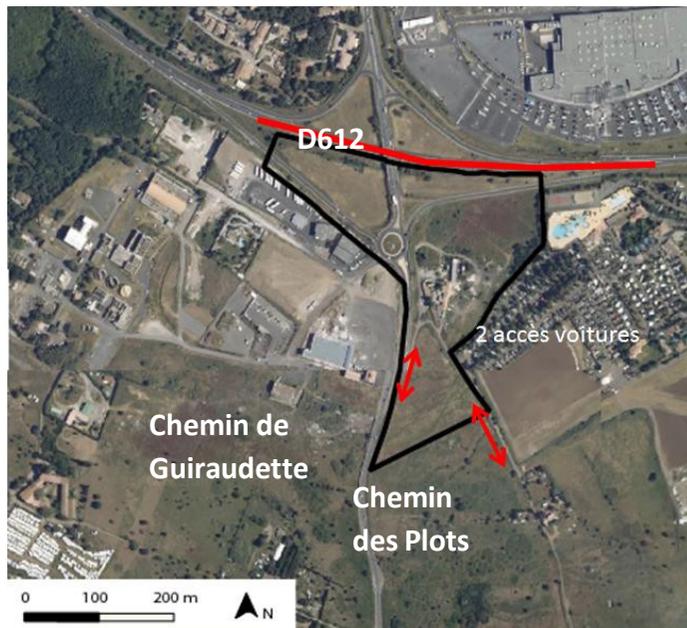
### - Secteur Est :



Les principaux boisements du secteur se situent à l'Est de la zone, le long de la route de Rochelongue.

- Connexions et principes de mobilité

#### - Secteur Ouest :

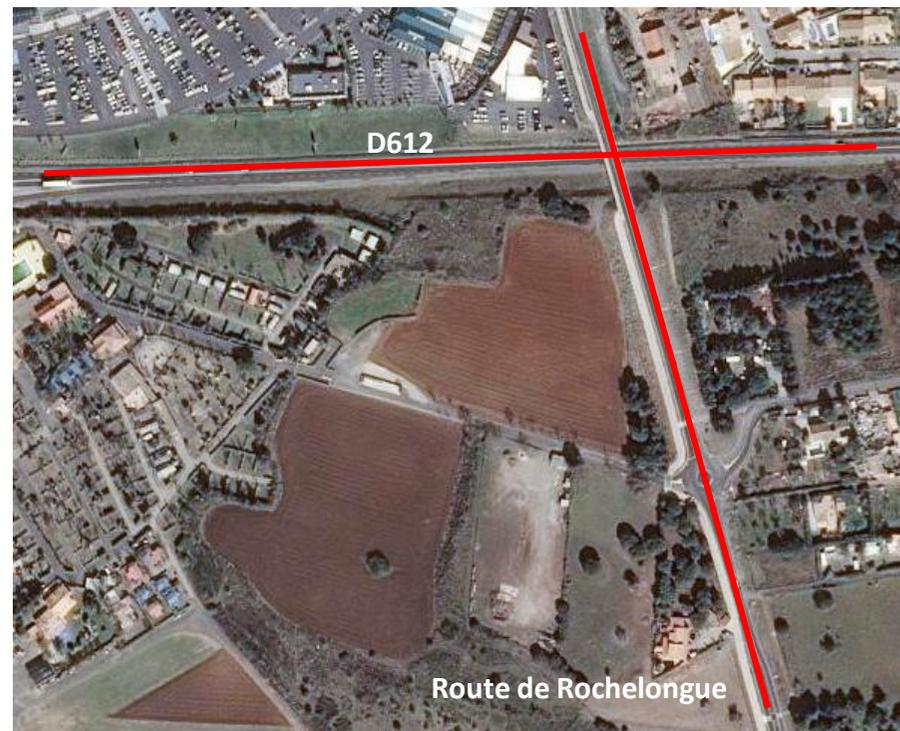


Le secteur se caractérise par la présence, au nord de la zone, de la RD 612 classée en voie express. La RD 612 engendre donc des nuisances sonores, mais participe également à l'attractivité du site par un effet vitrine. Ce secteur constitue également une des entrées d'Agde ville, de la Planèze (ceinture verte) et du Grau d'Agde.

Concernant le site en lui-même, il possède donc quatre accès :

- La RD 612,
- La Route de Guiraudette, du Nord et du Sud, soit depuis Agde Ville, soit depuis le Grau d'Agde.
- Le chemin des plots depuis le cœur de la Planèze.

#### - Secteur Est :



Le secteur est également concerné par les nuisances de la RD 612. A moyen terme, est prévu l'aménagement d'un échangeur routier reliant directement la route de Rochelongue à la RD 612, afin de matérialiser une entrée majeure pour la station du Cap d'Agde.

Il n'y a qu'un seul accès au secteur, depuis la route de Rochelongue.

A noter également que cet accès est également celui du camping situé à l'ouest du site.

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### - SECTEUR EST -

**Destination du secteur :** réalisation d'un parc-cimetière et d'un crématorium

**Caractéristiques du projet :** anticiper les besoins en la matière, à proximité du cimetière existant

Au Sud, le site permettrait d'accueillir un nouveau cimetière, celui existant arrivant à saturation sur le moyen terme. Ce cimetière au Nord de la Planèze devra être fortement paysagé, végétalisé, et se fondre progressivement dans la Planèze, espace naturel. Cette nouvelle situation, peu éloignée du cœur de ville, présente l'avantage d'être à proximité de l'ancien cimetière situé un peu plus au Nord le long de la Route de Rochelongue (environ 1km de distance via la liaison douce).

Sur la partie Nord du site, la zone est réservée pour l'aménagement de l'échangeur avec la RD 612.

#### **Phasage de l'opération :**

Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2017, en cohérence avec la desserte en réseaux.

#### **Principes généraux d'aménagement du secteur :**

L'aménagement du secteur est soumis à opération d'ensemble qui devra respecter les principes détaillés ci-après.

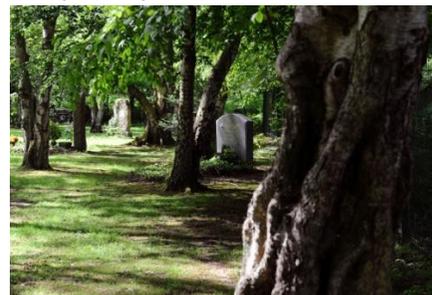
#### ■ **Limiter les nuisances et favoriser une intégration paysagère :**

- Il est prescrit la réalisation d'un espace tampon paysager sur la moitié Nord de la zone, entre la RD612 et la voie d'accès au camping. Cet espace qui accueillera un échangeur routier devra atténuer les nuisances visuelles et sonores entre l'infrastructure routière et l'équipement public.

- En partie Sud, afin de « couper » le cimetière du camping, l'aménagement devra intégrer la réalisation d'un boisement à l'ouest du cimetière, d'au moins 35m de largeur.

- l'aménagement du cimetière sera fortement paysager et conçu comme un parc propice au recueillement et à l'apaisement. A dominante végétale, les essences seront locales et adaptées au climat afin de minimiser les coûts d'entretien. En terme de paysage, malgré la nécessité de clôturer le cimetière, l'aménagement le fera se « fondre » dans le paysage de la Planèze et y sera directement relié par des liaisons douces par le Sud.

*Exemples de parcs cimetières :*



*Parc cimetière de Clamart (92)*



*Parc cimetière de Mérignac (33)*

#### ■ **Différencier l'accès cimetière de l'accès camping :**

L'aménagement du secteur devra implanter les stationnements en entrée du secteur à proximité de la route de Rochelongue tel que présenté sur le schéma ci-contre.

Cette aire de stationnement devra être dimensionnée de manière à anticiper également un usage ludique du secteur de la Planèze. Selon l'emprise exacte nécessaire à l'échangeur sur la partie Nord, une aire complémentaire pourra y être implantée. Chacune des aires sera traitée à dominante végétale, les espaces laissés perméables ou semi-perméables et les circulations piétonnes, autant que possible, ombragées.

#### ■ **Phasage l'aménagement :**

Le phasage de l'opération sera réalisé de manière à ce que la première phase s'effectue à l'est de la zone, en continuité de l'aire de stationnement.

## ■ Principes schématisés :



## - SECTEUR OUEST -

**Destination du secteur :** zone d'activités commerciales et hébergements hôteliers

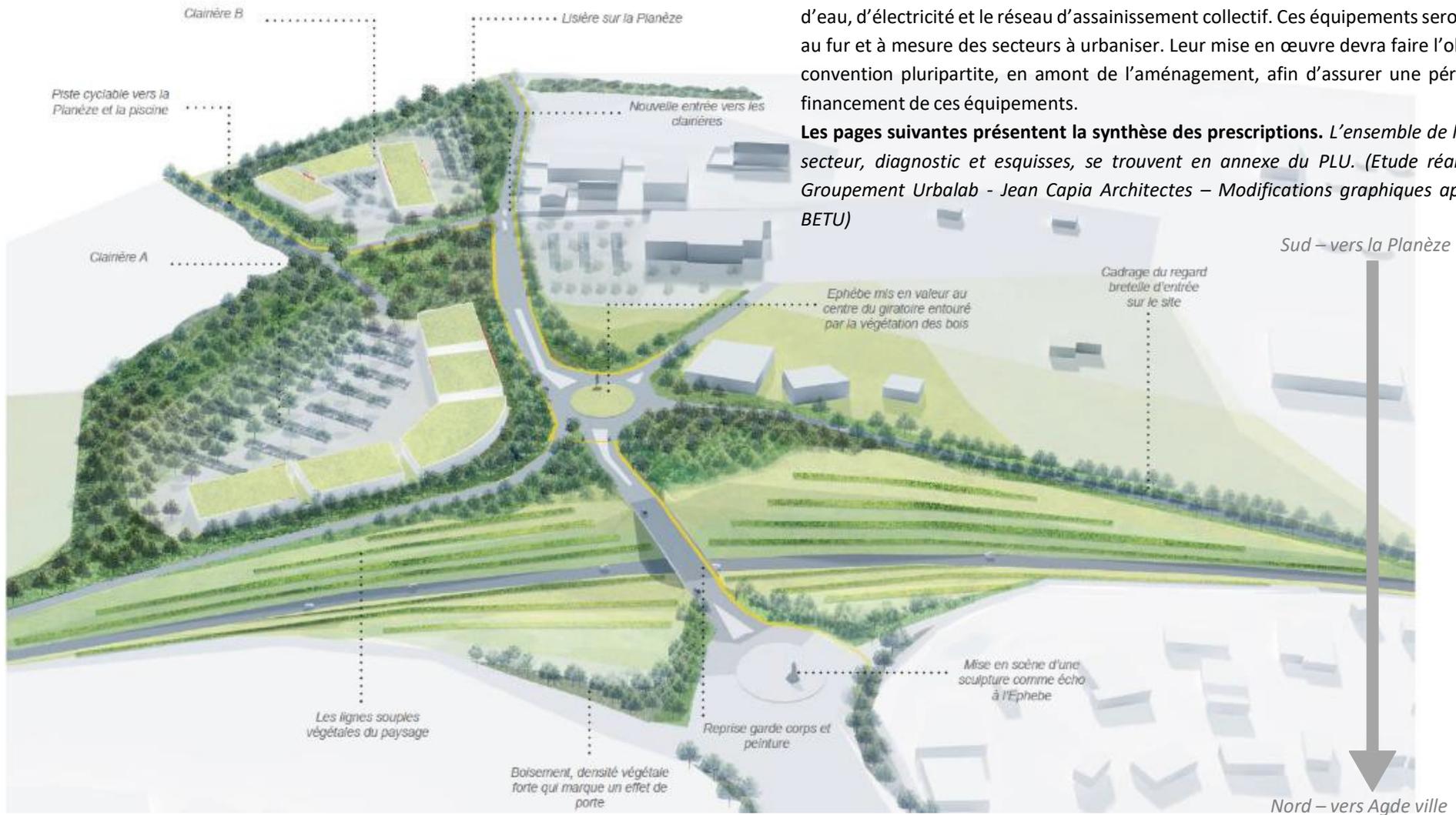
**Caractéristiques du projet :** étendre la zone d'activité située de l'autre côté de la route de Guiraudette.

**Phasage de l'opération :** Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2019, en cohérence avec la desserte en réseaux et la réalisation des voies ouvertes au public. L'opération s'effectuera en deux phases, en débutant par le secteur Sud puis le secteur Nord.

### **Principes généraux d'aménagement et d'équipement du secteur :**

L'implantation des constructions est conditionnée à la réalisation préalable des équipements internes à la zone, qui concernent les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et le réseau d'assainissement collectif. Ces équipements seront réalisés au fur et à mesure des secteurs à urbaniser. Leur mise en œuvre devra faire l'objet d'une convention multipartite, en amont de l'aménagement, afin d'assurer une pérennité du financement de ces équipements.

**Les pages suivantes présentent la synthèse des prescriptions. L'ensemble de l'analyse du secteur, diagnostic et esquisses, se trouvent en annexe du PLU. (Etude réalisée par le Groupement Urbalab - Jean Capia Architectes – Modifications graphiques apportée par BETU)**



**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**  
**Bâtiments neufs : implantation et géométrie**



**Clairière A :**

- Volume bâti en cinq séquences marqué par des failles
- Retrait d'au moins 12 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8 mètres maximum
- Surface totale : 5 000 m<sup>2</sup>
- Failles entre les volumes : largeur 5 mètres

**Clairière B :**

- 4 volumes bâtis distincts et séparés par des failles
- Retrait d'au moins 9 mètres de la limite de propriété
- Hauteur 8 mètres maximum
- Surface totale : 3 000 m<sup>2</sup>
- Failles entre les volumes : largeur 5 mètres

**Surfaces des espaces extérieurs des Clairières A et B :**

Stationnement, plantations, livraison, cheminements piétons conformes au PLU, essences végétales conformes à la palette du projet d'ensemble.

Le traitement des parkings doit être qualitatif : prévoir à minima des cheminements piétons protégés, ombragés et indépendants des circulations véhicules ainsi que des stationnements vélos.

Fosse de plantation minimum pour les arbres en forme libre / ou tige : 1,4mx1,4mx1,4m soit 2,75m<sup>3</sup>.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

### Bâtiments neufs et anciens : modénature et matériaux



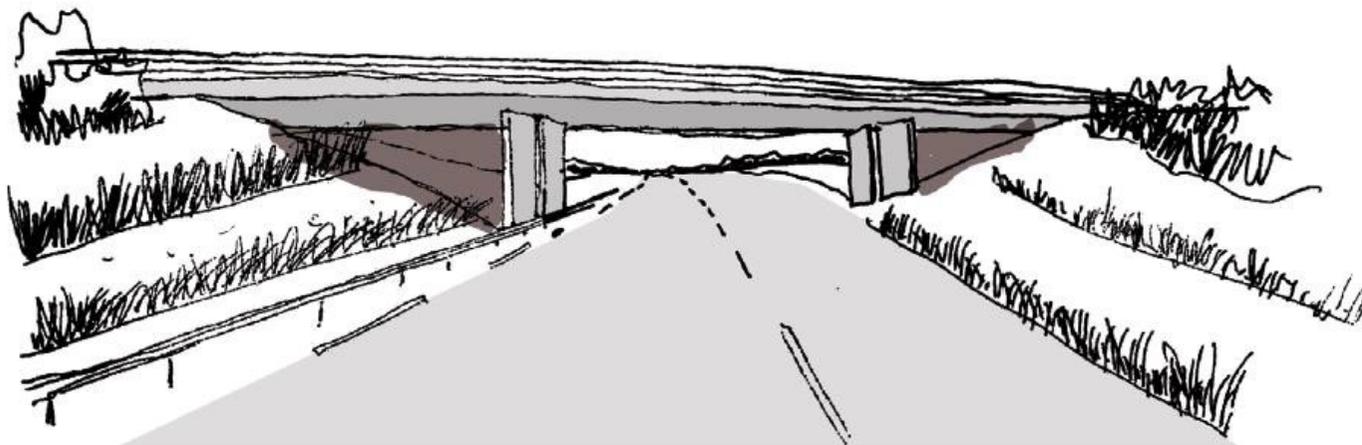
Afin d'assurer une cohérence dans le traitement des bâtiments à venir sur le site d'étude quelques éléments architecturaux viendront appuyer les principes de géométrie et d'alignements préalables.

Ainsi nous préconisons conformément à l'AVAP et au delà l'utilisation de :

- Rythmes horizontaux de la modénature en façade afin de renforcer l'effet de ligne des volumétries.
- Bardage bois en façade
- Bardage acier
- Serrurerie galva pour toutes les baies vitrées et fenêtres
- Traitement spécifique de la cinquième façade avec aucun élément technique visible en toitures (sauf enseignes et éventuellement panneaux solaires)
- Privilégier les toitures végétalisées
- Espace de parkings traités de manière qualitative 1 arbre pour 3 places de stationnement minimum conformément au PLU. Essences issues de la palette commune sur toute la zone.
- Fosse de plantation des arbres a minima 1.40m x1.40mx1.40m
- Prévoir des cheminements dédiés exclusivement aux piétons au sein du parking accompagnés par le végétal (arbres, arbustes, arbrisseaux, viciaes et graminées). Densités conformes à l'ensemble des prescriptions paysagères sur la zone.
- Installer des systèmes d'ombrières (acier galva + bois) sur les cheminements piétons.
- Prévoir du mobilier urbain type poubelles et bancs a minima.

## PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

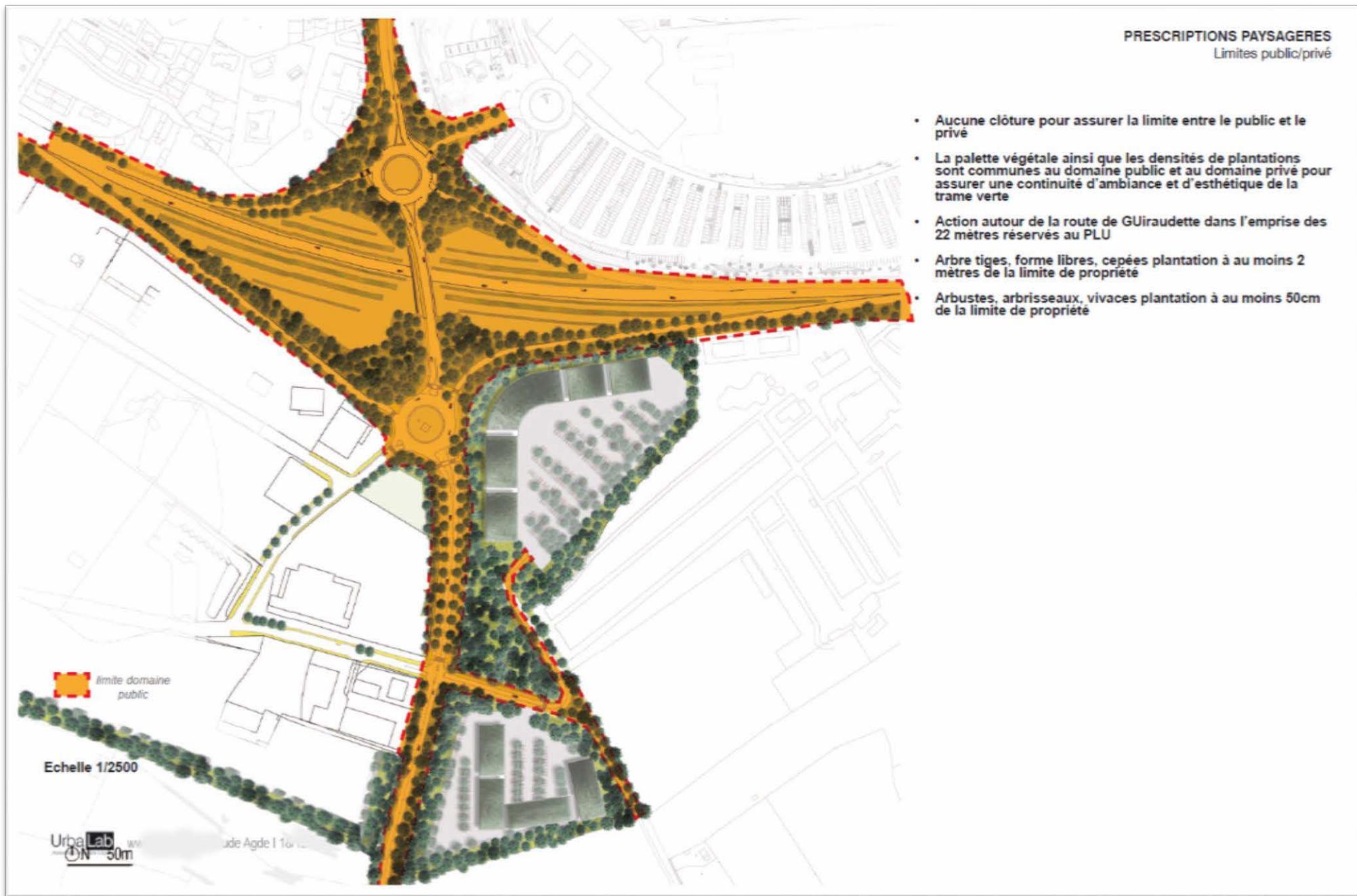
### Reprise partielle du pont sur la RD 612

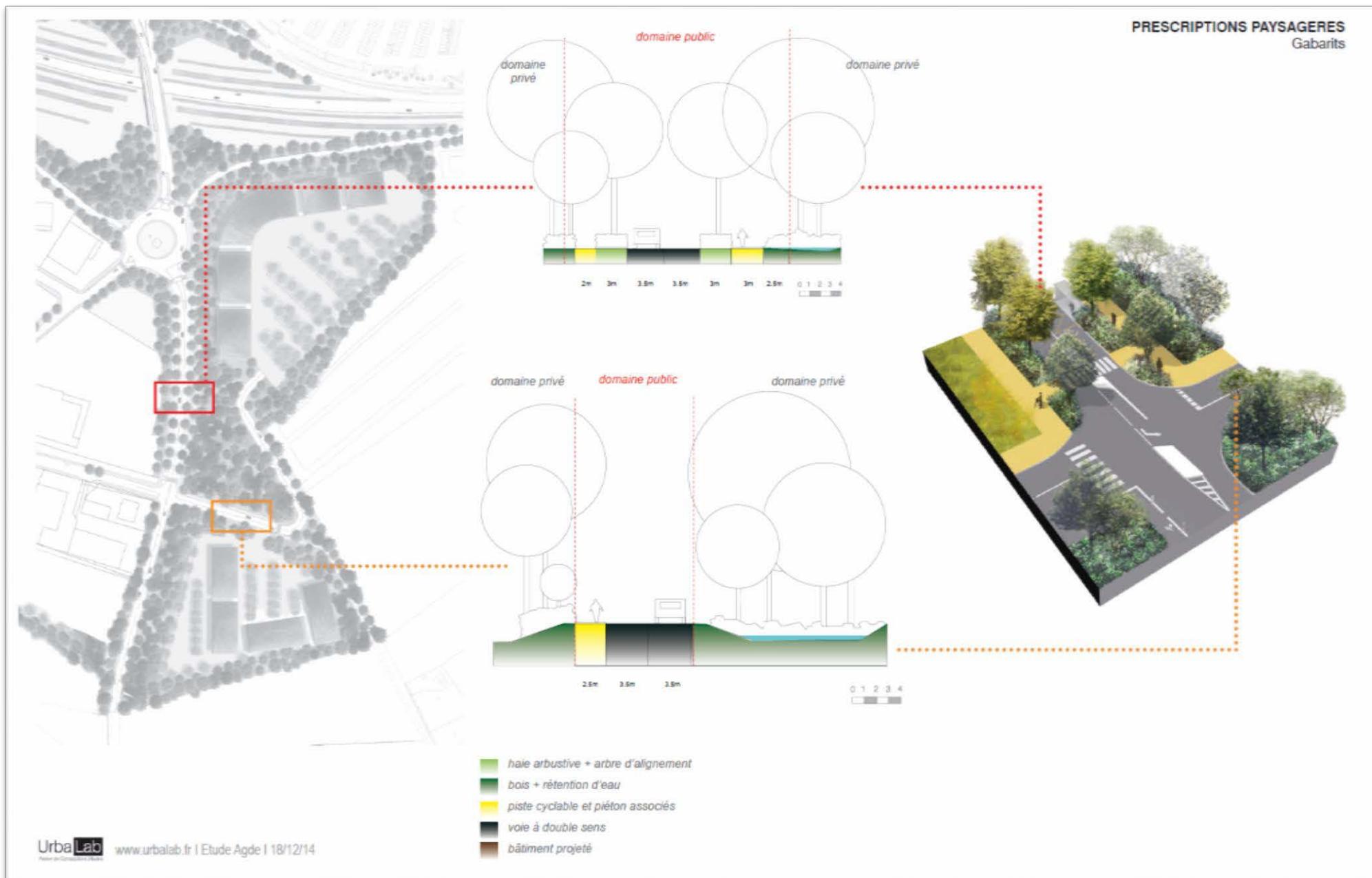


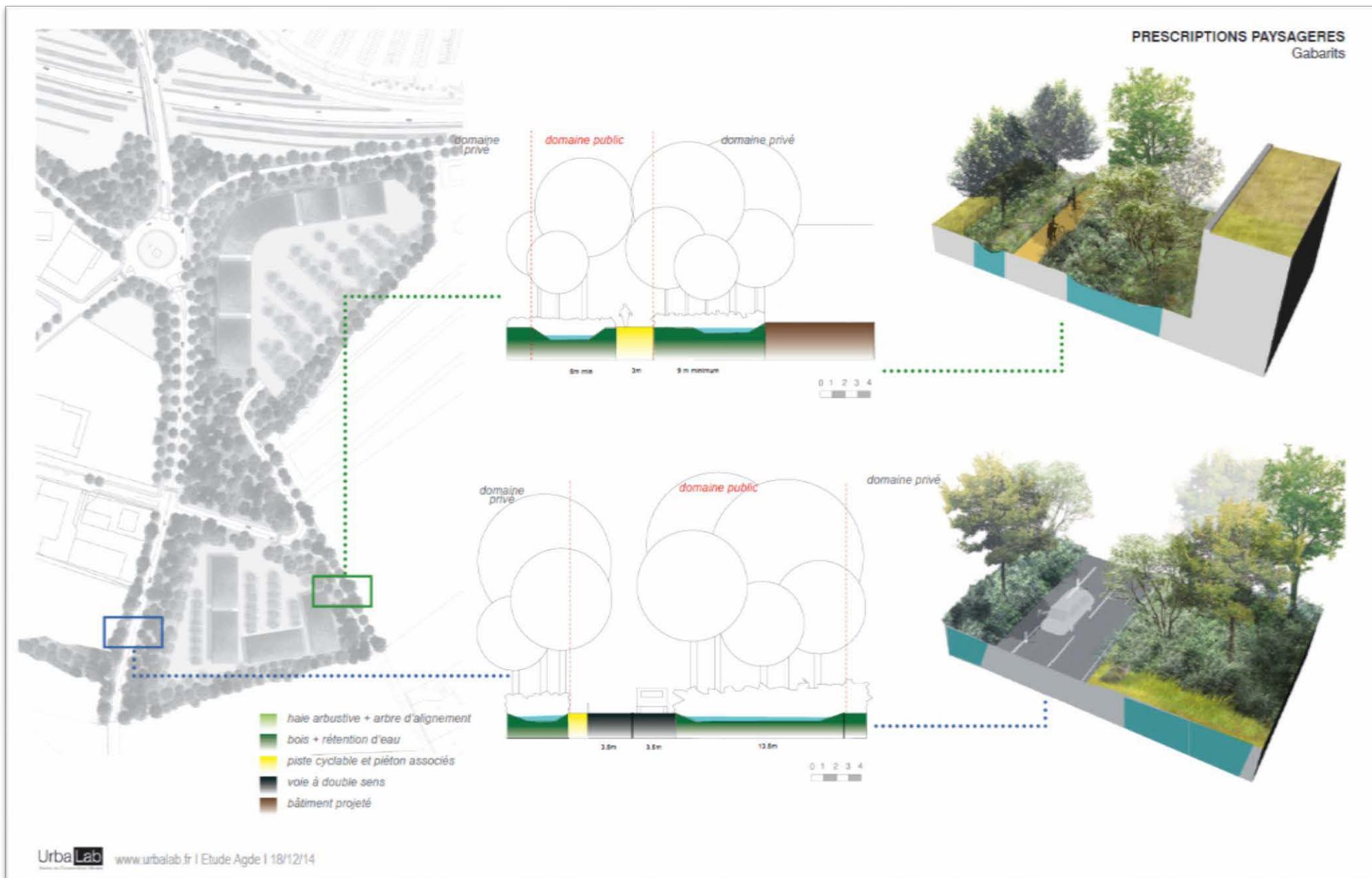
Traversée de la RD612 : renforcer les effets de lignes.

- Reprendre les peintures teinte claire
- Des corps en privilégiant de formes horizontales. Matériaux métalliques acier galvanisé ou inox.



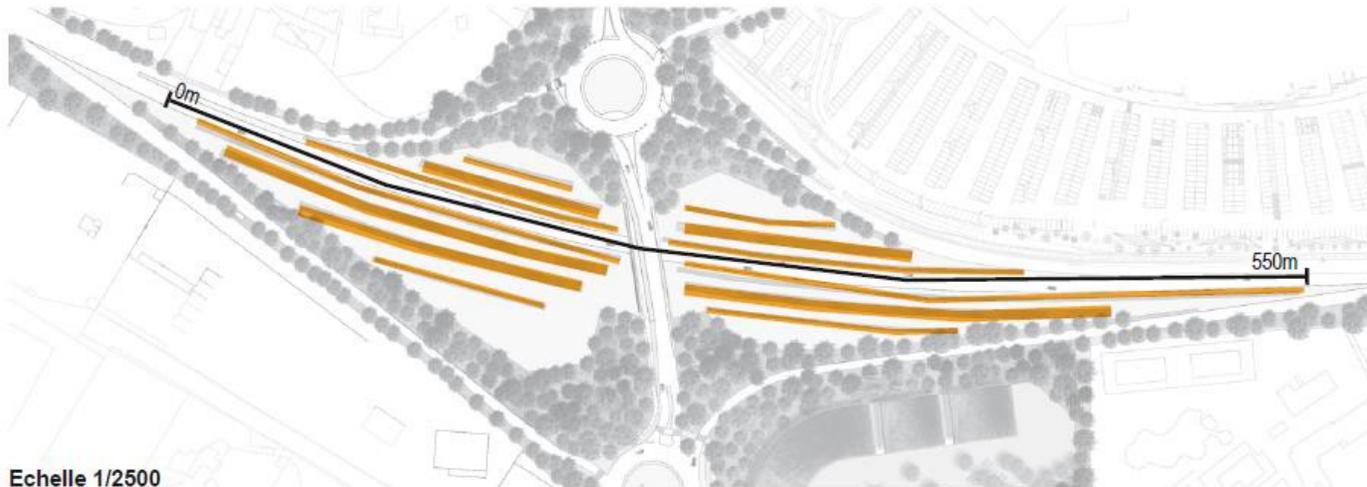






## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Paysage de la RD 612 : palette végétale, densité et technique de plantation



Echelle 1/2500



- **Plantation en alignement de graminées et palmiers**
- **Jeu de hauteur :** graminées les petites hauteurs (50-80cm) plus proches de la route, les plus hautes ( 2.2m) en retrait.
- **Les graminées sont à planter en grandes masses pour des effets à l'échelle du paysage vu à la vitesse des véhicules retailer au coeur de l'hiver avant le printemps. Le paysage vu depuis la route départementale changera donc au cours de l'année.**
- **Option :** entre deux bandes de graminées plantation rajouter des palmiers dont la densité se renforcera à l'approche du pont sur la RD 612.

• **Palette de graminées qui mêle hauteurs et couleurs :**

Miscanthus sinensis  
 Miscanthus gracillimus  
 Miscanthus sinensis 'Sirene'  
 Miscanthus sinensis 'Kaskade'  
 Stipa tenuifolia  
 Pennisetum alopecuroides  
 Panicum virgatum  
 Panicum amarun dewey blue  
 Muhlenbergia capillaris  
 Stipa arundinacea  
 Imperacta cylindrica 'Rubra'  
 Carex testacea 'Prairie Fire'

• **Palette de palmiers :**

Trachycarpus wagnerianus  
 Brahea armata

Privilégier ces deux essences plus tolérantes aux vents et aux embruns.  
 Eviter Phoenix Canariensis particulièrement touché par l'infection du charançon rouge.

• **Densité de plantation :**

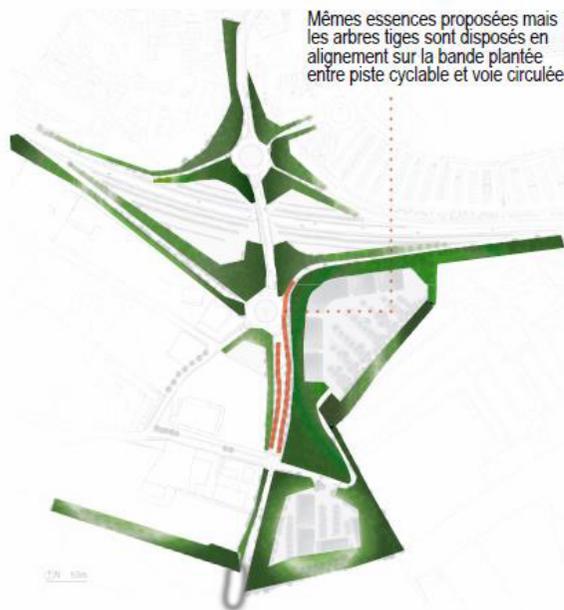
- Graminées plantation 3 à 4 plants/m<sup>2</sup>
- Deux largeurs de bandes plantées : 2m et 4 m
- Plantation des palmiers : espacement minimum 8 mètres. A planter avec un effet de densité qui s'atténue en s'éloignant du pont.

• **Les graminées en chiffre :**

1825 ML minimum à planter  
 5125 M2 minimum à planter

• **Plantation suivant la technicité du jardin sec. :**

**Avec plantation impérative en automne** avec plantes conditionnées en conteneur santichignons et arrosage conséquent la première année qui simule le stress hydrique. Pas de système d'arrosage intégrer.



Au delà des prescriptions aujourd'hui indiquées à l'AVAP et au PLU il est primordial d'assurer une palette végétale cohérente avec l'esprit du projet, avec les caractéristiques climatiques (climat méditerranéen et impact des embruns) et la nature des sols.

Il s'agit bien de dessiner des lisières boisées afin de proposer des ambiances de clairières urbaines. Il ne faut pas tomber dans l'écueil des plantations voisines beaucoup trop distantes et qui proposent un aspect trop ornemental.

Nous préconisons donc des essences locales de préférences **des formes naturelles, étagées sur plusieurs hauteurs** : couvre-sols, vivaces, graminées, arbustes, arbrisseaux, baliveaux et arbres de haute tiges.

**Privilégier des mélanges de baliveaux et arbres à plus grands développements en mélange pour donner dès la plantation une impression de densité.**

Seront évitées absolument les essences de type oliviers de bohème, photinia, cotoneaster, escallonia, eleagnus qui rappellent essentiellement des ambiances de jardin d'agrément ou de production agricole.



## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

La trame verte : palette végétale, densité, technique de plantation et entretien

### • **Arbres tiges/ baliveaux/ formes naturelles /cepées** (hauteur à terme = 4 à 25m):

Quercus ilex, Quercus petraea, Alnus cordata, Acer campestre, Acer monspessulanum, Acer negundo 'Californicum', Acer opalus, Corylus colurna, Fraxinus excelsior, Juniperus, Celtis australis, Arbutus unedo, Sorbus domestica, Tilia cordata, Tilia cordata 'Greenspire', Tilia platyphyllos, Cedrus atlantica 'Glaucua', Pinus nigra.

**Densité de plantation :**  
1 plant/10m<sup>2</sup> minimum

Protéger les troncs des échaudures à la plantation éviter les pins à proximité directe des chaussées.

### • **Arbustes, arbrisseaux, Vivaces** (en port libre hauteur à terme entre 1.2cm - 2.5m)

Pistacia lentiscus, Bupleurum fruticosum, Ilex aquifolium, Myrtus communis, Cistus, Viburnum, Corylus avellana, Coronilla glauca, Ligustrum vulgare 'Lodense', Prunus lusitanica, Spiraea, Teucrium fruticans, Acanthus, Buxus...

Hauteur minimum de développement des essences : 1,2m.

**Densité de plantation :** au moins 1 plants / m<sup>2</sup>

• **Couvres sols / grimpances**  
Hedera, Jasminum, Lonicera, Parthenocissus, Solanum, Campsis, Prunus laurocerasus 'Roi des talus'...  
À utiliser avec parcimonie.

Pour garantir la reprise et la pousse des végétaux il est impératif de choisir d'une part une palette végétale adaptée au climat méditerranéen et d'autre part de mettre en place la technicité du 'jardin sec' qui permet d'économiser les ressources en eau. En effet cette technique très poussée, si elle est correctement mise en oeuvre évite tout arrosage après la première année de plantation. Elle consiste en plusieurs temps : les plantes sont conditionnées dans des conteneurs antichignons, **toujours planter à l'automne et jamais à d'autre saison**. Arroser très largement à la plantation et la première année en simulant le stress hydrique...

### • **Le paillage**

Privilégier le paillage type mulch ou toile de jute ou coco biodégradable. Proscrire absolument les paillages différenciés sur les projets (type pouzzolane, ardoise, graviers sombres et calirs...) ainsi que les effets de dessin par le paillage et le paillage de résineux. Proscrire également les baches plastiques.

### • **Les tuteurs**

Pour les arbres tiges d'alignement prévoir à minima des tuteurs bipodes en bois avec colliers de protection du tronc. Pour les arbres des bois privilégier les formes libres sans tuteurs qui s'adapteront aux vents dominants. Cela favorisera un développement racinaire opportun.

**Les plantations devront être diversifiées avec au moins 5 essences différentes pour chaque catégories issues des propositions ci-dessous. Mélanger des variétés à feuillages persistants et caducs.**

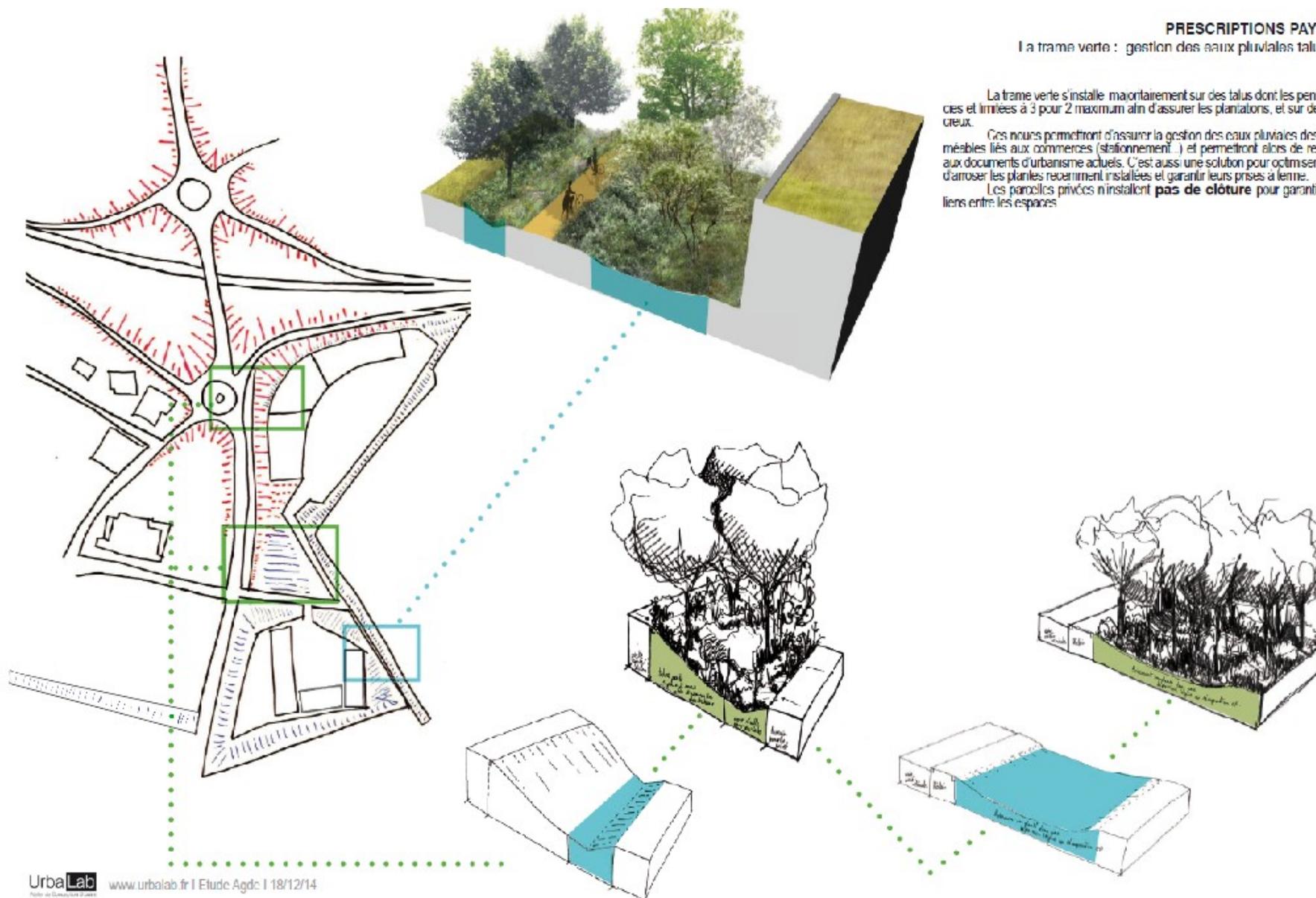
## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

### La trame verte : gestion des eaux pluviales talus et noues

La trame verte s'installe majoritairement sur des talus dont les pentes sont adoucies et limitées à 3 pour 2 maximum afin d'assurer les plantations, et sur des espaces en creux.

Ces noues permettent d'assurer la gestion des eaux pluviales des espaces perméables liés aux commerces (stationnement...) et permettront alors de rester conforme aux documents d'urbanisme actuels. C'est aussi une solution pour optimiser les pluies afin d'arroser les plantes récemment installées et garantir leurs prises à terme.

Les parcelles privées n'installent **pas de clôture** pour garantir les effets de liens entre les espaces.



## SECTEUR BATIPAUME

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### **Situation :**



L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Batipaume concerne un secteur à urbaniser de 28,6 hectares dont 13,6 hectares sont déjà urbanisés par de l'habitat individuel et 3,2 hectares sont concernés par des emplacements réservés pour

la création ou le réaménagement d'infrastructures routières. En outre, la RD612 est une route classée comme Voie Express et une partie du secteur de Batipaume n'est donc pas constructible, cela représente 9,3 hectares sur le secteur (100 mètres à partir de l'axe de la RD612 ; toutefois, des travaux d'amélioration et d'extension limitée des constructions existantes sont possibles sur ce secteur).

Le site occupe une place centrale aux trois pôles urbains de la commune et desservi par la route de Rochelongue, est particulièrement accessible, notamment à bicyclette. Il se situe approximativement à (parcours approximatif depuis le centre de la zone, sur les voies de circulation) :

- 1 km de la zone commerciale Espace Grand Cap – Les Cayrets.
- 2,8 km du quartier de Rochelongue,
- 3,5 km de la gare,
- 4,5 km du centre port du Cap d'Agde,
- 5,5 km du front de mer du Grau d'Agde.

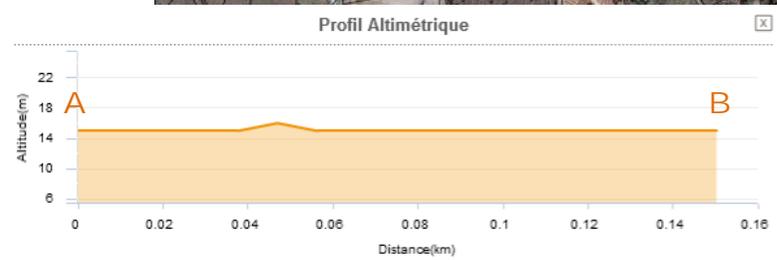
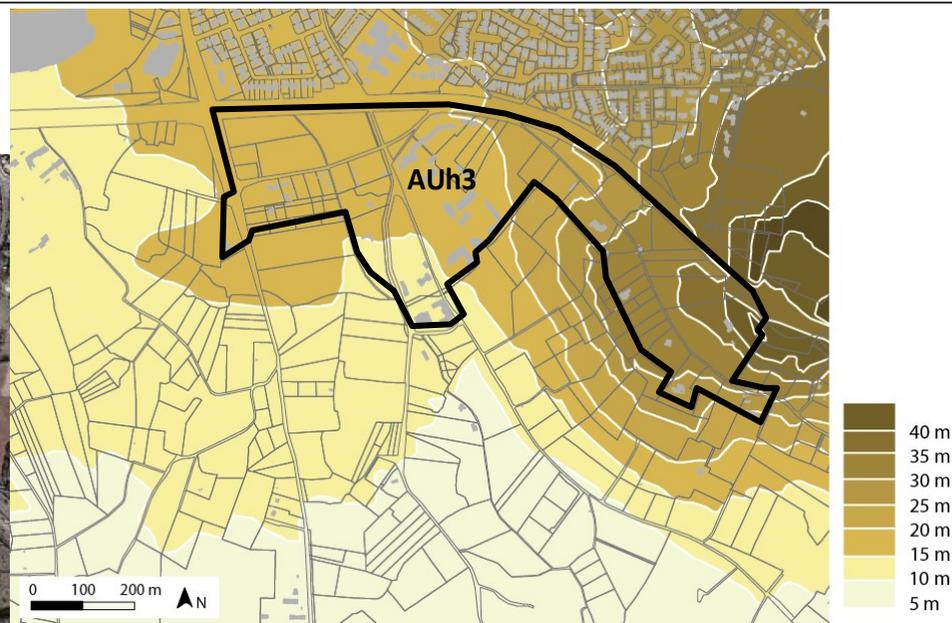
#### **Contexte réglementaire :**

- Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUh3 de 28,6 ha, à vocation d'habitat. Visible depuis le Mont Saint Loup et la D612, d'une part et depuis le secteur de la Planèze et le littoral d'autre part, des spécificités en matière d'intégration paysagère, limitant notamment le nombre de nouvelles constructions devront être accompagnés d'une bonne intégration de celles-ci.

## Contexte géographique :

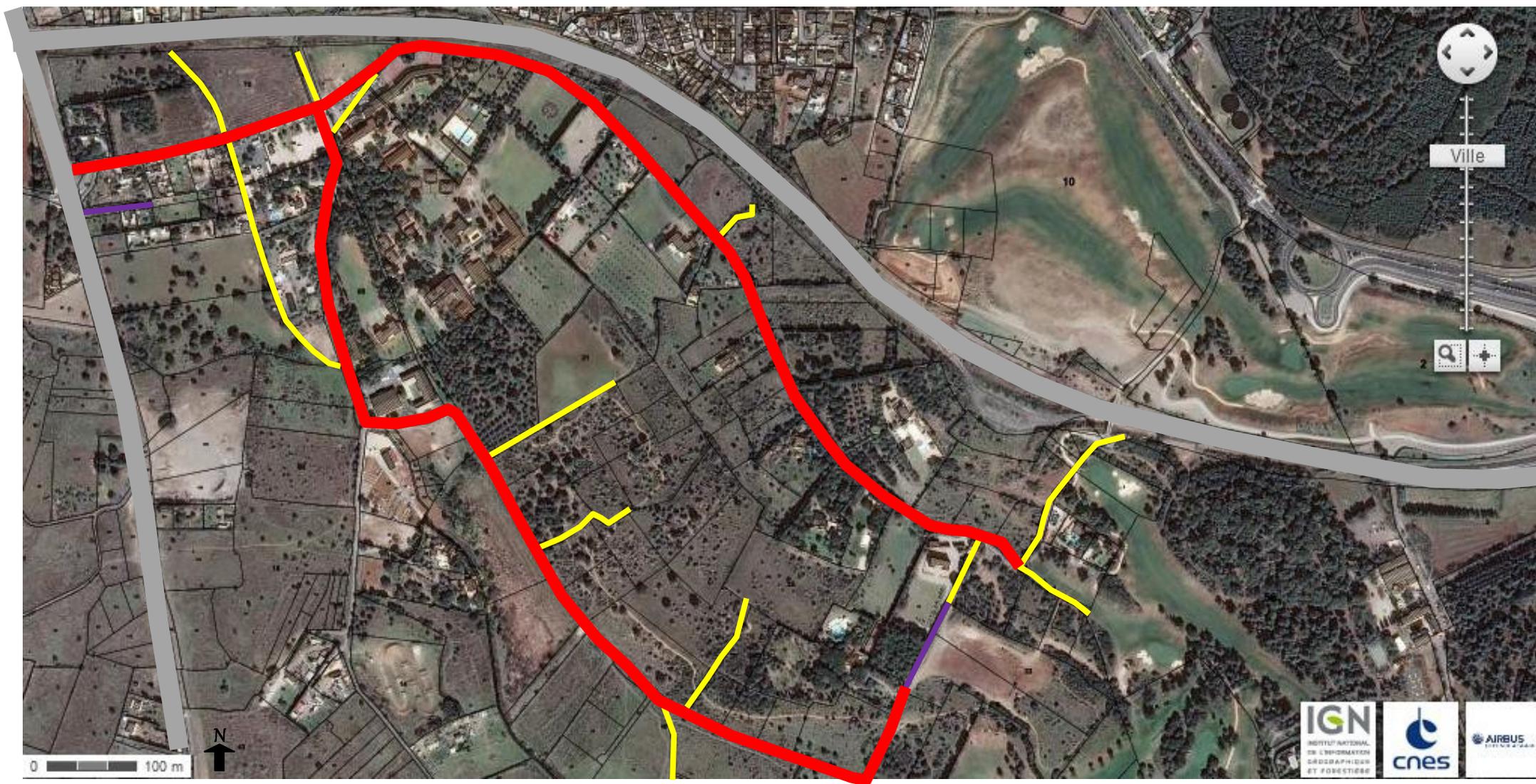
Une pente sur la partie Est, à reprendre comme limite d'urbanisation



Source fond de carte et profils altimétriques : copie d'écran [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

**Contexte géographique :****Un réseau viaire existant à recalibrer et à compléter**

-  Voie publique carrossée
-  Chemin public peu voire pas emprunté
-  Chemin privé



Source fond de carte : copie d'écran [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

**Contexte géographique :**

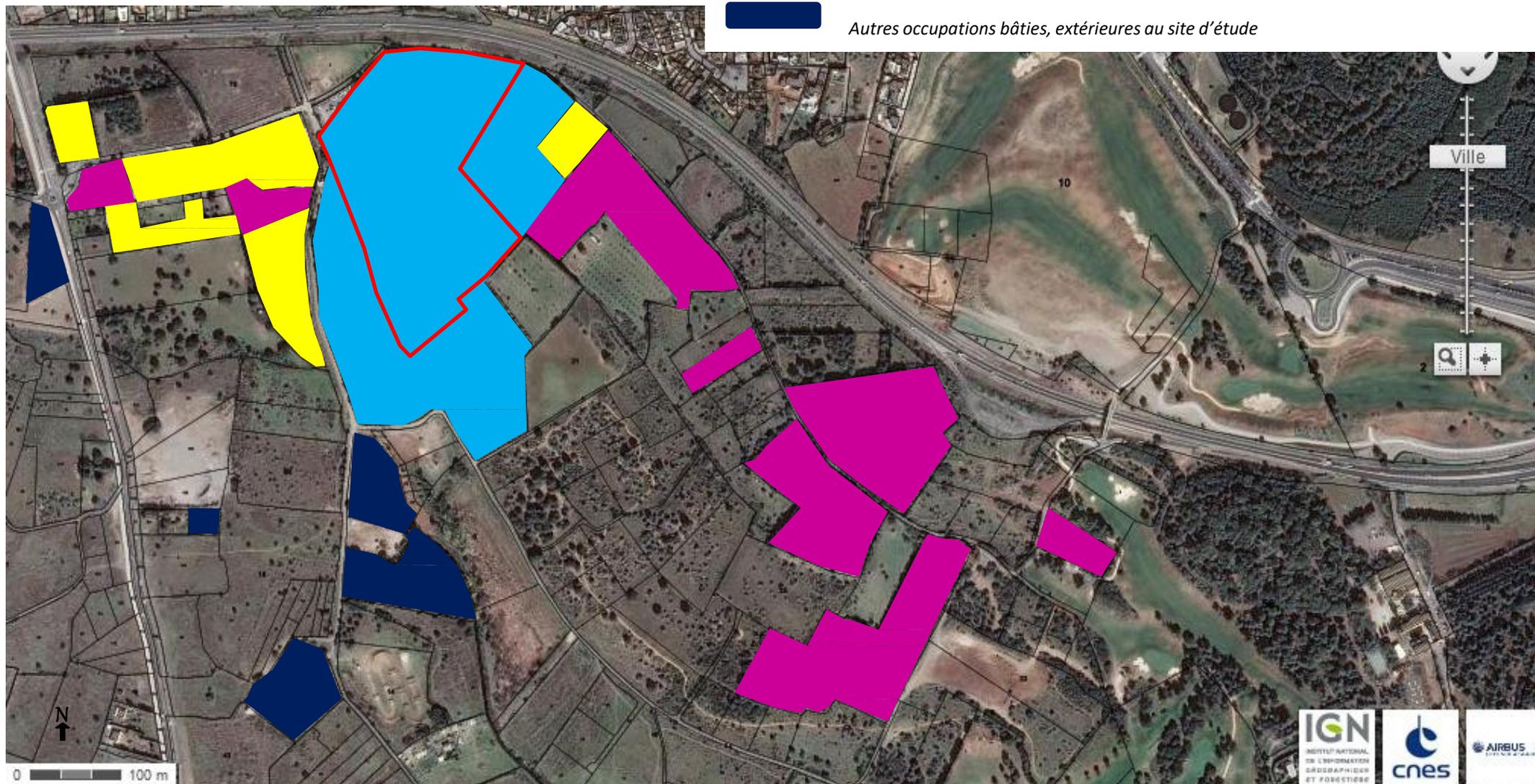
***Une végétation arborée parsemée en petits bosquets  
et quelques alignements clôturant les propriétés***



**Enjeux d'aménagement liés à l'occupation des sols :**

**Un secteur Ouest à « décabaniser »  
et un secteur Est à homogénéiser**

- Limite de la zone urbaine au POS destinée à l'occupation du centre de vacances*
- Propriété du centre de vacances*
- Occupations bâties pérennes*
- Occupations bâties précaires*
- Autres occupations bâties, extérieures au site d'étude*



Source fond de carte : copie d'écran [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

---

***Enjeux environnementaux :***

Le SCoT prescrit l'insertion de la Planèze dans les « pôles d'intérêt écologiques » et qui doit de fait maintenir les continuités écologiques afin de permettre le déplacement des espèces animales et végétales, de maintenir le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique.

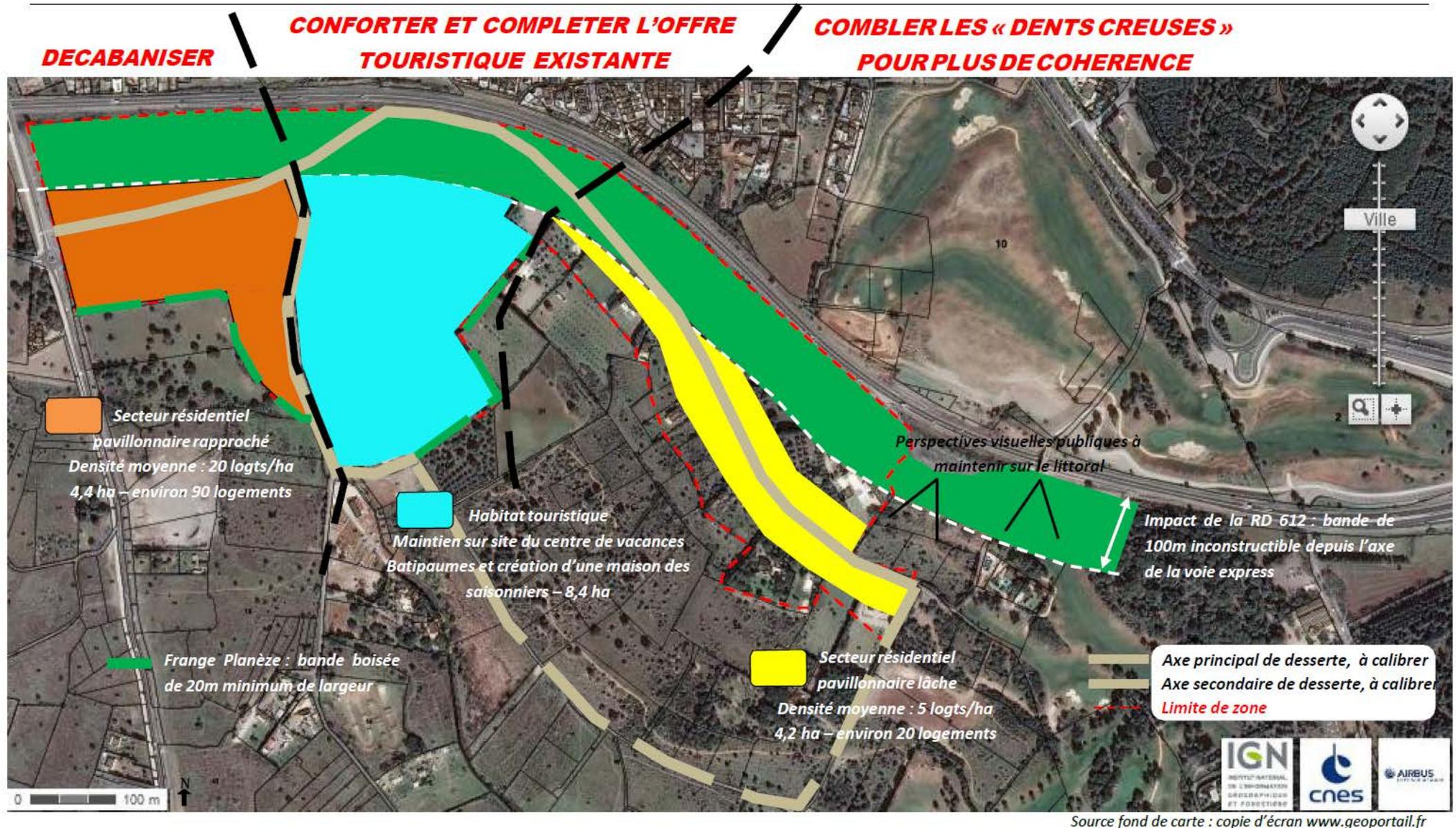
**Le secteur de Batipaume devra donc rester perméable à la faune et la flore et faire l'objet d'une forte intégration paysagère.**

***Enjeux paysagers :***

Secteur en zone paysagère du SPR (ancienne AVAP).

Ce secteur qui surplombe le site de la Planèze devra trouver une architecture adaptée à une bonne insertion paysagère afin de limiter son impact visuel.

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Compte tenu des enjeux d'aménagement différents selon les occupations du sol actuelles et la réalité topographique du site, l'urbanisation de la zone obéira à trois

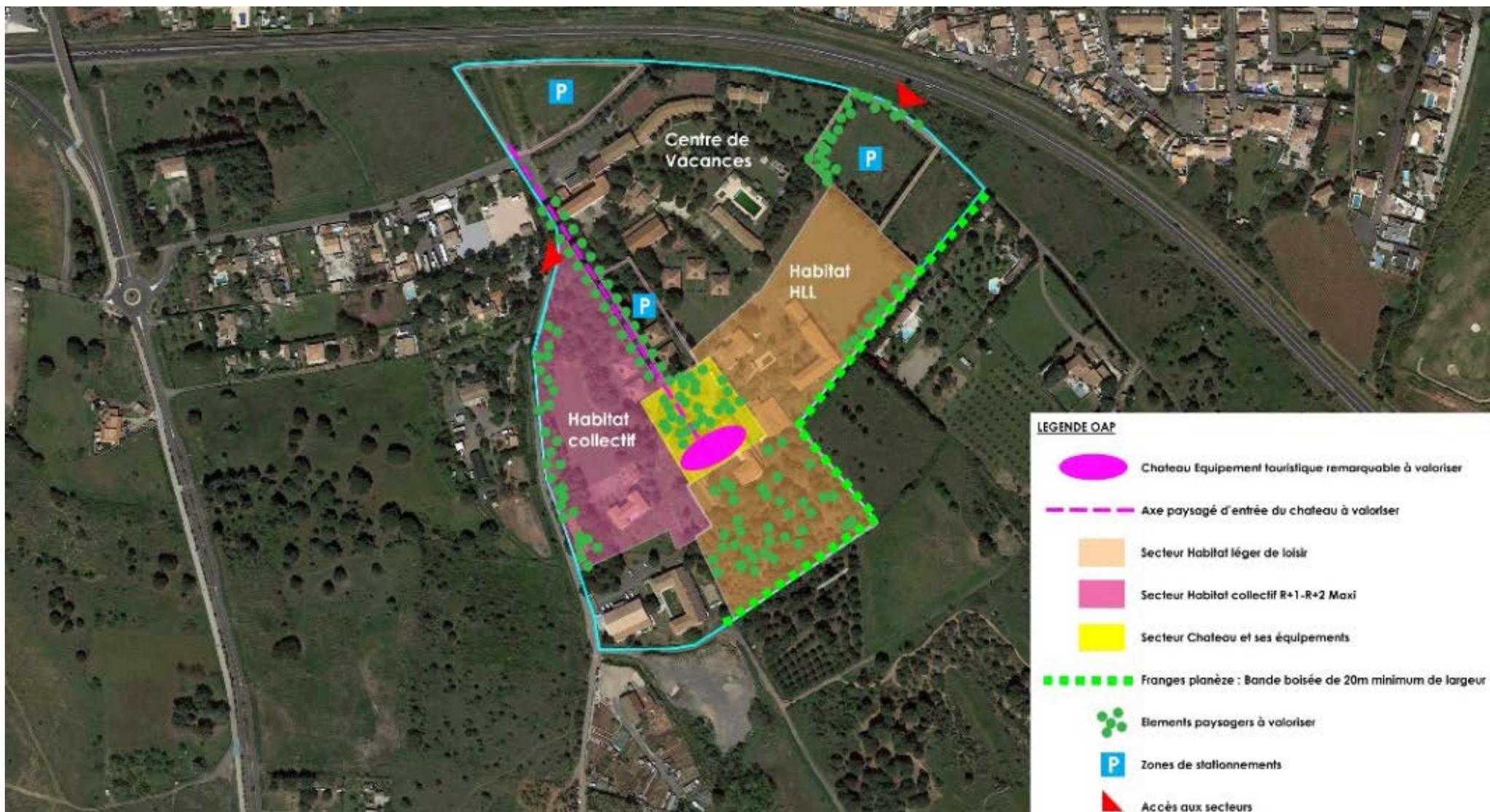
logiques d'aménagement différentes correspondant à trois zones distinctes de développement urbain.

	<b>SECTEUR OUEST</b>	<b>CENTRE</b>	<b>SECTEUR EST</b>
<b>CARACTERISTIQUES COMMUNES DU PROJET</b>	<p><i>Une cohérence globale sur un secteur déjà en grande partie construit</i>  <i>Un quartier résidentiel présentant une forte qualité paysagère et architecturale</i></p>		
<b>PHASAGE DE L'OPERATION</b>	<p><i>Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2018, en cohérence avec les travaux de viabilisation pérenne de la zone (réseau collectif, calibrage suffisant des voies de desserte, ...).</i></p>		
<b>CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES PAR SECTEUR</b>	<p><b>Zone de développement pavillonnaire rapproché</b>            Environ 4,4 ha à urbaniser            20 logts/ha – environ 90 logements</p> <p><i>Exemple : quartier Les Fontaines à Montpellier (densité comparable / d.r.n. = d.r.b./1.25)</i></p>  <p><b>Les Fontaines</b>            d.r.b. = 25 logements/ha - espace public et collectif environ 17%</p> 	<p>Environ 8,4 ha</p> <p><b>Maintien de l'activité existante du Centre de vacances</b>  <i>Maintien de l'activité en l'état, avec possibilité d'implantation d'habitations légères de loisirs</i>            +</p> <p><b>Création d'une offre de logements pour saisonniers (besoin identifié au PLHi)</b></p> <p><i>Création d'une offre de logements pour logements collectifs touristiques</i></p> <p><i>Projet d'implantation d'une « maison des saisonniers », dont la programmation pourra être progressive (projet évolutif) - espaces communs à prévoir</i></p> <p><small>Source photo : L'habitat individuel autrement CAUE 34</small></p>	<p><b>Zone de confortation résidentielle lâche</b>            5 logts/ha – environ 20 logements</p> <p><i>Reproduire une urbanisation similaire sur les dents creuses à celle existante (maison individuelle sur propriété conséquente).</i></p>

<p><b>PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX TROIS SECTEURS</b></p>	<p><b>1. Conditions préalables à la constructibilité des parcelles :</b> calibrage des voies de desserte, mise en place des réseaux d'eau et d'électricité (enfouissement).</p> <p><b>2. Traitement d'une bande inconstructible paysagée faisant la séparation avec la RD612 :</b> 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 non allergisantes, mélange au minimum de 5 essences différentes, mêlant arbres à feuilles persistantes et à feuilles caduques).</p> <p><b>3. Maintien des continuités écologiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures des constructions devront rester « perméables » : espace de 25 cm minimum entre le sol et le bas de la clôture,</li> <li>- Les plantations à réaliser seront locales et adaptées à la région,</li> <li>- Au moins 80 % des espaces libres devront être laissés perméables.</li> </ul> <p><b>4. Intégration paysagère pour limiter l'impact visuel :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur limitée des constructions à 7m50 afin de limiter la visibilité depuis le secteur de la Planèze,</li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En cas de pente du terrain, privilégier une architecture des constructions qui s'y adapte, sans remblais conséquents,</li> <li>- 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</li> <li>- Adopter des principes d'architectures bioclimatiques : optimiser l'orientation des bâtiments (ensoleillement, vent) pour économiser les énergies (tant en été qu'en hiver)</li> </ul> <p><b>5. 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 :</b> 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.</p>		
<p><b>PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A CHAQUE SECTEUR</b></p>	<p><b>1. Conditions préalables à la constructibilité du secteur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plantation de la frange arborée identifiée au plan (pointillés verts) ; progressivement moins dense des habitations à la Planèze</li> <li>- développement urbain soumis à opération d'aménagement d'ensemble</li> </ul> <p><b>2. Intégration paysagère pour limiter l'impact visuel :</b></p>	<p><b>1. Intégration paysagère forte des aménagements réalisés :</b> boiser systématiquement les pourtours.</p> <p><b>2. Conception « collective » de la structure maison des saisonniers et adaptée au public cible :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombreux équipements communs (ex : cuisine, laverie, salle de repos, terrain de loisirs...)</li> </ul>	<p><b>1. Cadrer et limiter l'intensité urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la constructibilité des parcelles est limitée en surface à une bande de 50 mètres depuis l'alignement de la voie de desserte (après recalibrage)</li> <li>- Pas d'urbanisation en « second rideau » : il n'est pas autorisé la réalisation d'une maison entre une construction déjà existante (ou à construire) et le réseau</li> </ul>

	<p>- Au moins 20% de la totalité du secteur devront être boisés ; tout arbre supprimé sera autant que possible remplacé.</p>	<p>- local à vélos suffisant</p>	<p>viaire ou à l'arrière d'une construction déjà existante (ou à construire).</p> <p>- Emprise au sol des constructions limitée à 20% maximum de la surface de chaque unité foncière ; ce ratio peut-être montée à 30% si le projet prévoit des toitures végétalisées.</p> <p>- Limiter le caractère « urbain » de la zone par le biais de prospects adaptés pour les constructions principales : 5m minimum depuis l'alignement et les limites séparatives</p> <p><b>2. Intégration paysagère pour limiter l'impact visuel :</b></p> <p>- Au moins 30% de la surface parcellaire devront être boisés ; tout arbre supprimé sera remplacé.</p>
--	--	----------------------------------	--

## ZOOM SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SECTEUR CENTRE :



## SECTEUR DE LA PRUNETTE

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### Situation :



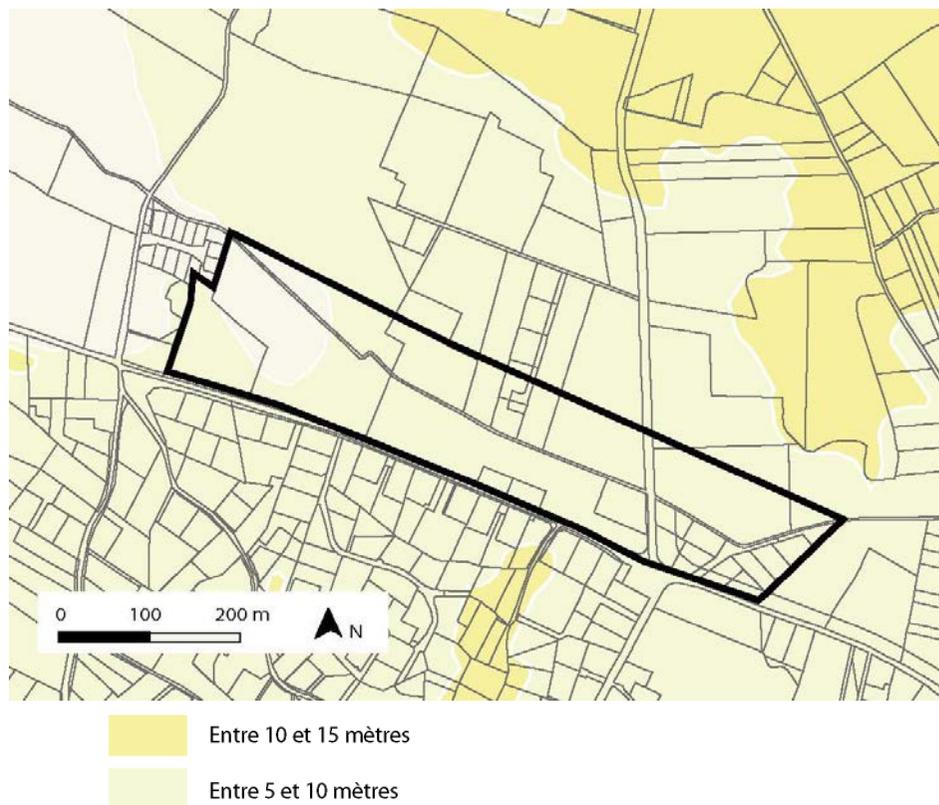
L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Prunette concerne un secteur à urbaniser de 12 hectares situé au Sud-Ouest de la Planèze.

#### Contexte réglementaire :

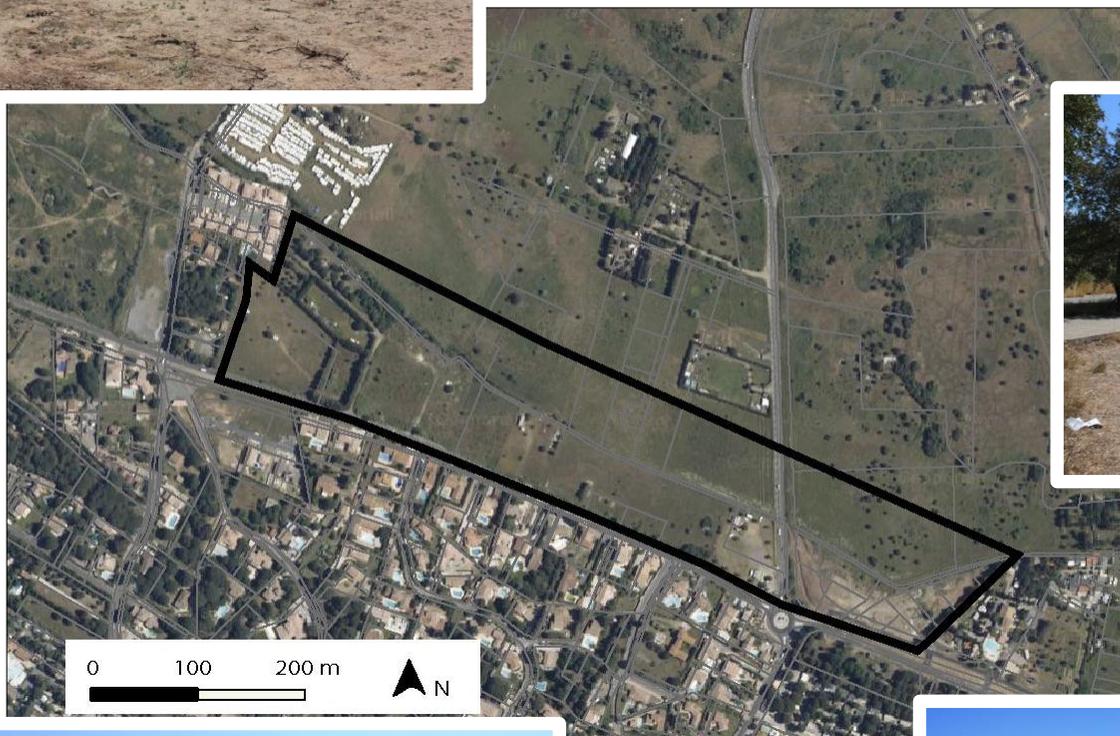
- Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUt de 12,0 ha, à vocation d'hébergement touristique.

#### Contexte géographique :



*Visuels du secteur :*



### **Enjeux environnementaux :**

Cette zone se situe en frange Sud de la Planèze. Elle est bordée par des lotissements au Sud et à l'Ouest, et le site Natura 2000 des Carrières de Notre-Dame de l'Agenouillade encore un peu plus à l'Ouest.

Au Nord et à l'Est, se situent les espaces libres de la Planèze (friches naturelles). Le site projet est traversé par un fossé qui collecte les eaux de ruissellement et forme un point bas au niveau de la Planèze. Les eaux s'écoulent ensuite jusqu'à l'Hérault. A l'aval de la route St Vincent, l'écoulement devient plus permanent avec le développement d'une végétation rivulaire et d'une faune aquatique (amphibiens et poissons à proximité de l'Hérault). L'extrémité amont de ce fossé/cours d'eau débute au droit du complexe aquatique d'Agde et en recueille les eaux pluviales, après passage dans des bassins de rétention paysagers.

Dans la partie qui concerne le projet, si cette voie d'écoulement est la plupart du temps à sec, elle peut néanmoins représenter un potentiel axe de dispersion des espèces, enclavées dans l'espace restreint du site NATURA 2000 des mares de Notre-Dame de l'Agenouillade, vers l'Hérault notamment. Il apparaît donc important de la préserver (pas de busage) et de la mettre en valeur. Actuellement, le ruisseau est embroussaillé sur une partie de son linéaire.

Les parcelles de l'emprise projet sont constituées de friches supportant divers dépôts (gravats, déchets divers...). On notera la présence d'un commerce saisonnier à l'Est, le long de la Route de Guiraudette.

⇒ **Enjeu : maintenir les écoulements vers le fossé central, qu'ils proviennent de la zone de projet ou des zones qui seront aménagées au Nord.**

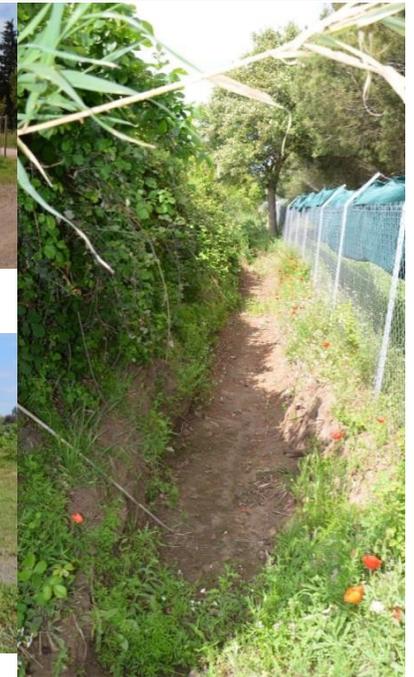
Redonner une fonctionnalité écologique à ce corridor en laissant de part et d'autre une zone tampon « naturelle », enherbée, arborée, buissonnante.... Il s'agira de laisser de l'espace de part et d'autre afin de permettre un minimum d'entretien pour assurer un bon écoulement des eaux. Favoriser les noues qui auront en plus une fonction d'épuration des eaux. Privilégier les revêtements perméables.



*Bassin de rétention du centre aquatique*



*Zone de projet*



*Cours d'eau en amont à la sortie des bassins de rétention et à l'aval de la rue St Vincent.*



### **Enjeux paysagers :**

Le secteur Sud de la Planèze est situé en zone paysagère du SPR (ancienne AVAP). Maintenir la « perméabilité visuelle » du secteur afin de préserver la visibilité de la Planèze.

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **Destination du secteur : hébergement touristique**

### **Caractéristiques du projet : permettre la réalisation d'un hébergement touristique intégré à l'environnement.**

Situé en bordure du secteur de la Planèze, le site de la Prunette dispose d'un potentiel touristique indéniable. Cependant, cette proximité lui impose également de ne pas impacter le site visuellement.

### **Phasage de l'opération :**

Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2017, en cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

### **Principes généraux d'aménagement du secteur :**

L'aménagement du secteur est soumis à une opération d'ensemble qui devra respecter les principes détaillés ci-après.

#### **1. Maintenir une qualité écologique du site :**

- Maintien d'un espace végétal (enherbé, arboré, buissonnant...) de 15 mètres de part et d'autre du fossé traversant le site d'Est en Ouest (ligne verte sur le schéma ci-après).
- Gestion des eaux pluviales :
  - hors secteurs de stationnement : en direction du fossé, par le biais de noues paysagères.
  - secteurs de stationnement : vers le réseau d'assainissement des eaux pluviales.
- Principe de non imperméabilisation de l'ensemble du secteur hors bâtiments. Les espaces de stationnement ou d'aménagements extérieurs seront donc réalisés de manière à rester perméables (imperméabilisation limitée au minimum technique).

- 80% des espaces construits seront maintenus perméables : prévoir donc une architecture innovante et adaptée à cette prescription (par exemple, bâtiment légèrement surélevé sur pilotis ou implantations au sol d'emprise limitée).

#### **2. Favoriser les liens visuels vers le secteur de la Planèze :**

- Aménager les franchissements du fossé par des passerelles piétonnes dans l'axe des percées visuelles.
- Ne pas formaliser de trame parcellaire ou viaire ; privilégier les espaces libres de circulation pour maintenir l'ouverture visuelle du site
- Favoriser l'absence de clôtures maçonnées. Si elles sont végétalisées, utiliser des essences locales observées sur la Planèze.
- Au Nord du secteur, en frange avec la Planèze, assurer une bande boisée de 20 mètres de large, en dehors des percées visuelles. Les boisements seront progressivement moins denses du Sud vers le Nord (des constructions vers la Planèze) afin de limiter l'effet « frontière ».
- Maintenir a minima sur les axes visuels schématisés ci-après (en blanc), des circulations douces ouvertes au public

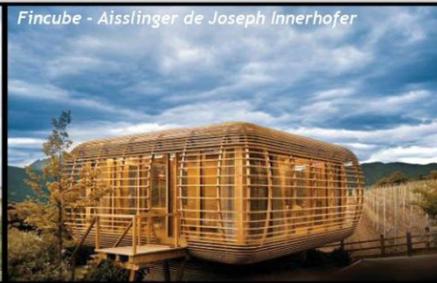
#### **3. Structurer l'aménagement du site :**

- Séquencer le secteur par le biais de percées visuelles entre le chemin de Notre Dame à Saint-Martin et le site de la Planèze (flèches blanches sur le schéma ci-après).
- Conserver un cône de visibilité, non urbanisé le long du chemin de Guiraudette, afin d'ouvrir et de renforcer la lisibilité de l'axe.

#### **4. Intégration paysagère des constructions :**

- Hauteur limitée des constructions à 6m maximum.
- Prévoir une architecture homogène utilisant des matériaux naturels (bois, pierre) et privilégiant de larges bords pour favoriser les percées visuelles traversant les constructions.
- Les constructions seront légères, d'architecture contemporaine et innovante.
- Les logements créés bénéficieront d'une double orientation Nord-Est, Sud-Ouest afin de les concevoir comme intégrer au cœur même de la Planèze

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA PRUNETTE : UN QUARTIER D'HABITAT TOURISTIQUE À «FONDRE» DANS LA PLANÈZE



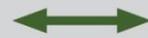
Exemples de constructions présentant des partis pris architecturaux adaptés au secteur de la Prunette



Limite de zone à aménager



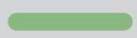
Circulations douces ouvertes au public à créer, et à relier aux circuits de pleine nature liés à l'aménagement de la Planèze



Fossé à préserver



Espace végétalisé de 15m de part et d'autre du fossé à maintenir



Espace à boiser de 20m en frange nord



Percées visuelles à maintenir



Cône de visibilité à maintenir libre de construction

Sources photo. : Agence Olgga, Finneclub, Branch Studio Architects, Timgriffith photographer  
Source image satellite : Google Earth 2005

## LE SECTEUR DE LA PLANEZE, UN ESPACE AGRI-NATUREL A VALORISER

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### **Situation :**



Le secteur de la  
Planèze

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Planèze porte sur un vaste espace couvrant plus de 450 hectares, au cœur de la commune.

#### **Contexte réglementaire :**

- **Zonage PLU :**

Le secteur est concerné par une multitude de zonages allant de zones urbaines à des zones agricoles et naturelles. Le cœur de la Planèze est majoritairement concerné par la zone NL1, à vocation naturelle ludique avec infrastructures légères, concernant notamment le golf existant.

La zone comporte plusieurs emplacements réservés, des espaces boisés classés et un élément de paysage à protéger (« Abords des fossés de la Planèze ») identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

Il se situe aussi en bordure des berges et des ripisylves de l'Hérault, également identifié en tant qu'éléments de paysage.

- **Zonage SPR :**

Le secteur est concerné par des délimitations du site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

- **Zonage PPRI :**

Le secteur sur ses parties Ouest en limite avec l'Hérault et Est en limite avec le Cap, est concerné par des zones du Plan de prévention des risques naturels d'inondation « Commune d'Agde ».

#### **Enjeux environnementaux et paysagers :**

Ce secteur correspond à un vaste espace majoritairement agri-naturel de la Planèze, s'étendant à l'Ouest des abords du fleuve de l'Hérault, des zones humides arborées aux terres volcaniques et du Mont Saint-Loup, à l'Est du territoire. Positionné au cœur de la commune d'Agde, ce secteur d'étude s'inscrit en séparation entre le centre historique et la frange littorale.

Les « planèzes » sont les plateaux basaltiques horizontaux, rocaillieux et herbeux. Le sol brun, peu profond et compact, est recouvert de pelouse méditerranéenne avec de petites mares temporaires disséminées, dont certaines connues des inventaires naturalistes (Notre-Dame de l'Agenuillade, mares de Baluffe). Le secteur de la Planèze possédait une vocation pastorale et de viticulture. Cependant avec la pression urbanistique actuelle et la déprise agricole, il est devenu un vaste espace

---

« abandonné », où le paysage est dominé par des friches, qui sont peu à peu grignotées par une urbanisation peu maîtrisée et la fréquentation d'engins motorisés.

Si elle ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs, à l'exception du secteur des mares de Baluffe, elle présente un intérêt non négligeable par son rôle de corridor. Elle est, d'une part, le dernier morceau de nature entre le littoral urbanisé et la ville d'Agde et, d'autre part, le dernier lien entre le fleuve Hérault, le Mont Saint-Loup et les étangs du Bagnas, en arrière du Mont Saint-Loup.

Avec le Mont Saint-Martin, ces promontoires du territoire agathois étaient des terres de vignes. Les crises agricoles successives et la pression foncière liée au développement du littoral ont mis à mal ce secteur d'activité. Les dernières campagnes d'arrachage de vignes ont laissé la place à des friches ou à des cultures différentes qui sont principalement le maraîchage, avec la promotion des circuits courts. On note également la présence de parcelles céréalières. L'activité viticole reste néanmoins active, mais les terres viticoles ne sont pas propices à une biodiversité très élevée du fait de l'utilisation de phytosanitaires et de la suppression des corridors écologiques.

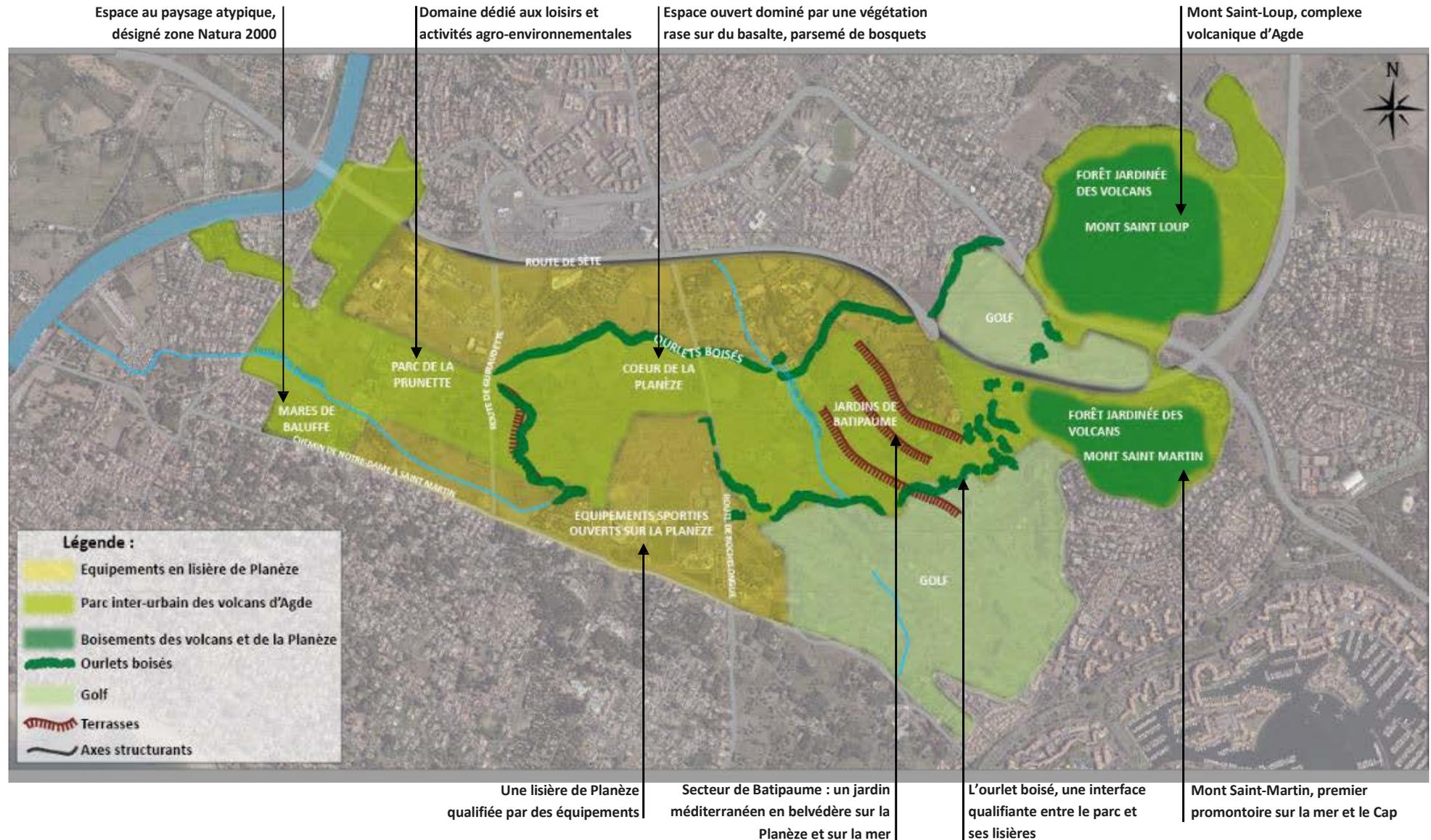
Il est important de conserver les milieux composés de friches et de cultures, d'une part, pour la biodiversité qui peut lui être associée mais également pour maintenir une coupure verte sur la commune et garder un stock de terres arables pour l'agriculture, tout en conservant les diversités de paysages associés.

Le maintien d'une activité agricole, bocagère ou viticole, pourrait permettre de maintenir cette zone entretenue et donc agréable d'un point de vue paysager mais également de préserver la biodiversité qui lui est associée.

Un autre enjeu réside dans le maintien des fossés de la Planèze en un espace végétalisé. Présentant un intérêt paysager, il convient de lui redonner une fonctionnalité écologique en laissant de part et d'autre une zone tampon « naturelle », enherbée, arborée et buissonnante. Un autre espace devra être réservé pour permettre un minimum d'entretien afin d'assurer un bon écoulement des eaux. En effet, ces fossés jouent un rôle notable dans le système hydraulique du secteur, puisqu'ils réceptionnent les écoulements des eaux de pluie provenant du versant nord.

Les divers secteurs de la Planèze sont situés en zone paysagère du SPR (ancienne AVAP).

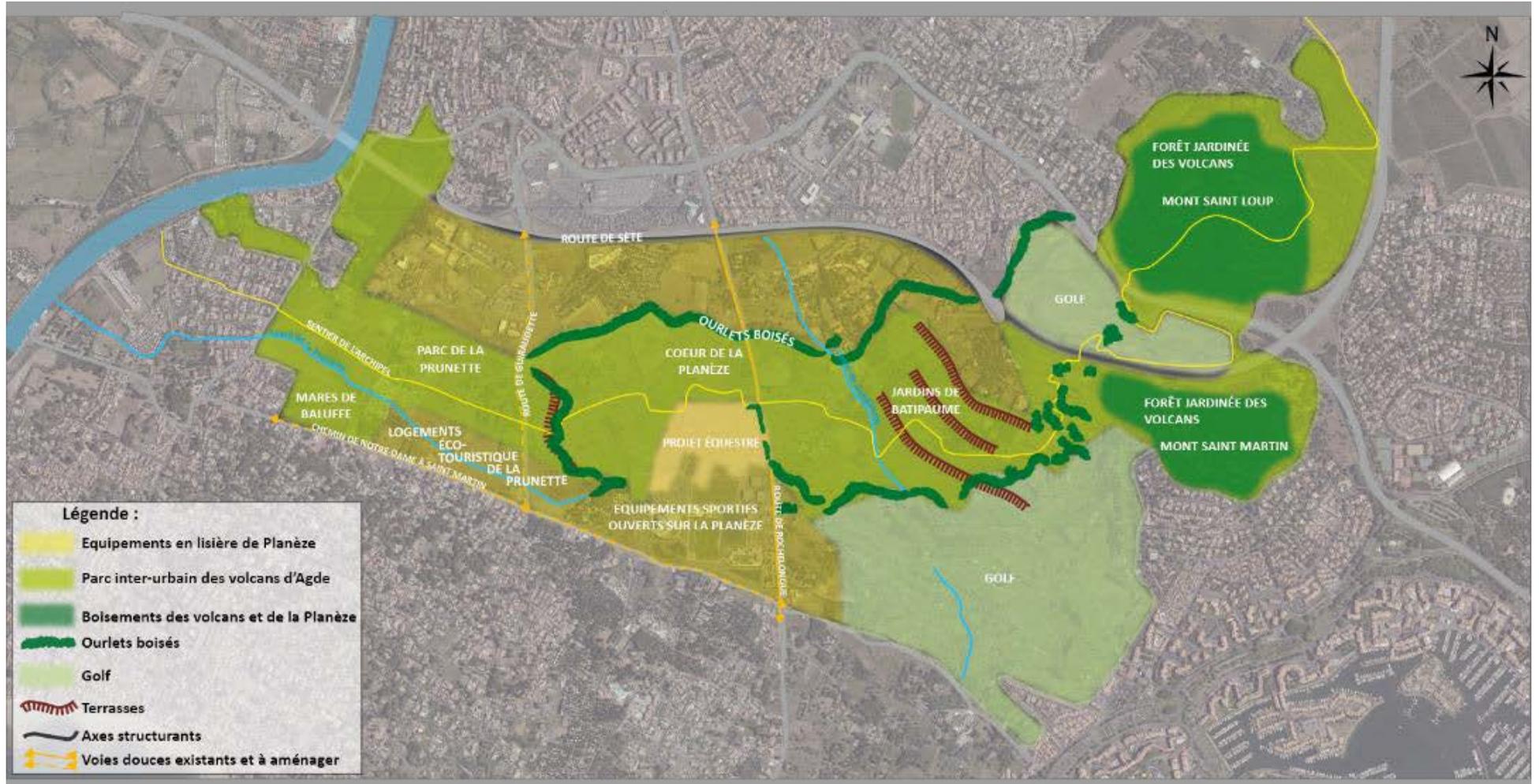
## Les différents secteurs et entités paysagères de la Planèze et des espaces associées



## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### A. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone

*Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes et implantations de bâtis ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.*



## B. Conditions d'aménagement des zones

### a. Le secteur d'équipements en lisière de Planèze

#### *Caractéristiques du projet :*

Principale interface entre la ville et le parc, la lisière de la Planèze doit opérer cette transition. Cet espace, dont la destination est assez diversifiée (commerces, hôtellerie, logements et locations saisonnières, équipements sportifs, cimetière paysager, stationnements...) doit trouver son homogénéité dans la qualité du traitement des voies d'accès et de leur accompagnement végétal, ainsi que de la qualité des limites séparatives sur rue et voies de dessertes.

L'écriture paysagère de ces lisières doit être fortement tenue par une trame végétale basée sur des essences locales (moyennes et hautes) composant ainsi un cadre visuellement « fort ». Le caractère trop ouvert et dénudé des limites séparatives est à éviter de manière générale.



## **Préconisations générales d'aménagement :**

### **1. Traitement des voies de desserte, venelles et de leurs accompagnements :**

- Traitement des voies secondaires suivant un principe d'unité d'ensemble, en laissant les emprises nécessaires pour la circulation douce.
- Accompagnement de ces espaces réservés pour les modes doux sur les voies structurantes, par des arbres caducs en alignement simple, renforçant l'impression végétale et boisée de l'ensemble des lisières.
- Privilégier les couleurs sables pour les bordures en béton et trottoirs en enrobé pour reprendre le traitement de la route de Rochelongue qui contraste avec la chaussée sombre et l'environnement volcanique.

### **2. Implantation des volumes bâtis :**

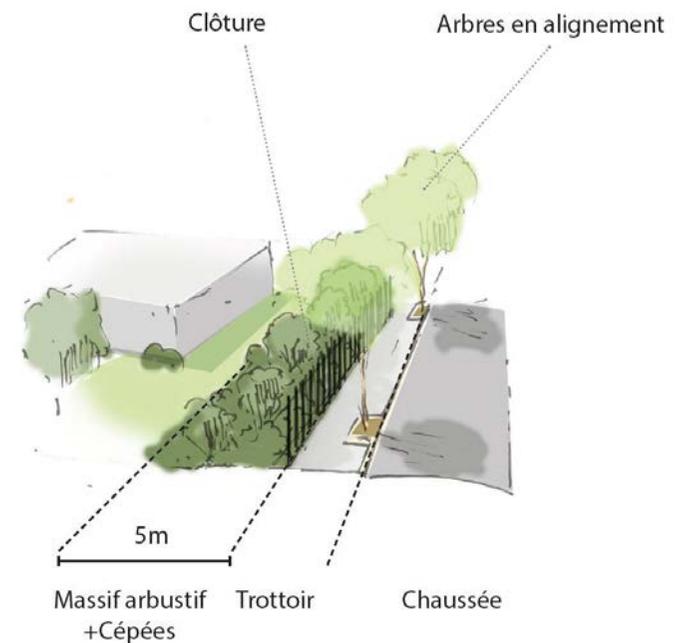
- Prendre en compte le patrimoine arboré existant, notamment en vue de préserver les arbres de haut, lors des projets d'implantation des volumes bâtis et des espaces de circulation et de stationnement.

### **3. Traitement qualitatif des limites séparatives :**

- Proscrire les limites opaques et hautes ainsi que l'emploi des haies monospécifiques.
- Aménager des clôtures discrètes et sobres (de type grilles barreaudées simples), tout en les accompagnant de plantations sur une trame libre d'arbrisseaux en cépée et de massifs sur une largeur de 5 mètres.
- Adopter le paillage organique ou la pouzzolane et éviter les paillages minéraux trop ostentatoires, concernant cette lisière.
- Privilégier les teintes sombres (gris, terre d'ombres, ocre ou de noir) et éviter les couleurs claires et criardes pour les clôtures et les objets urbains (tels que boîtes aux lettres, portails, ...).

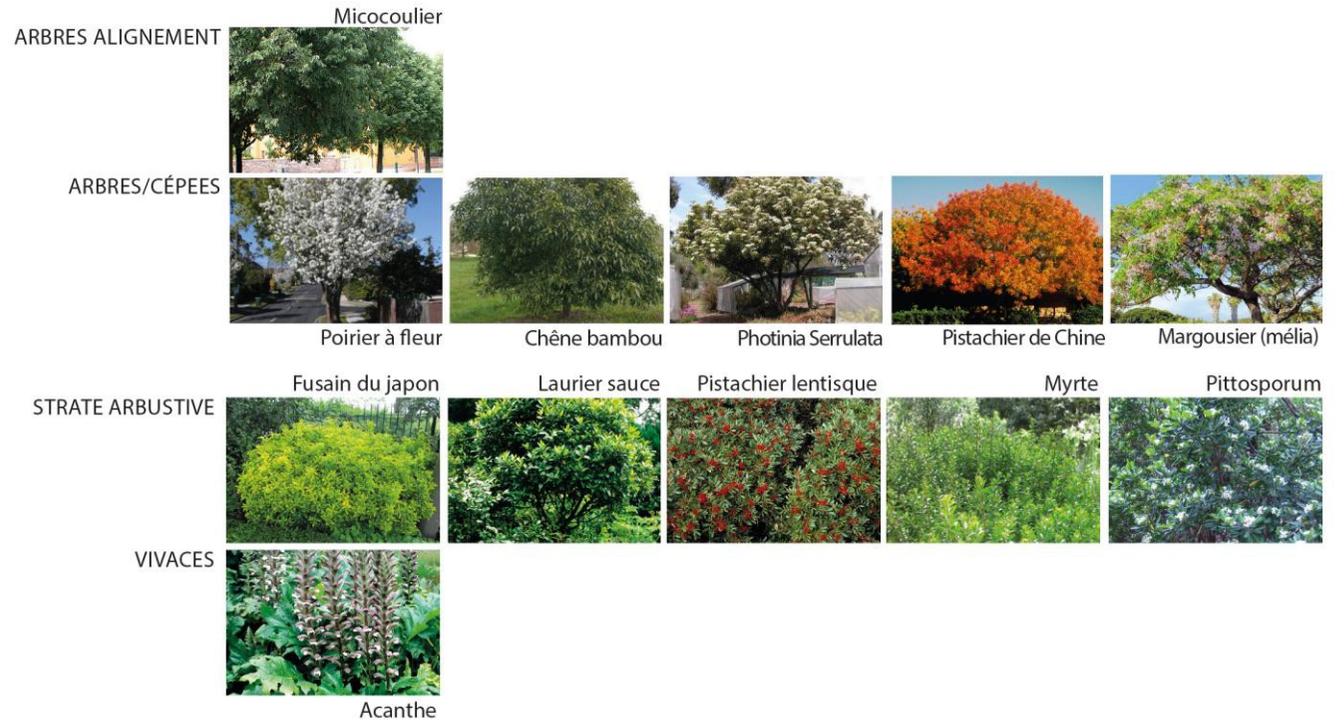
### **4. Choix de la palette végétale :**

- Opter pour des arbres variés en évitant l'emploi trop systématique de végétaux au caractère ornemental trop marqué. Créer l'évènement de façon ponctuelle avec des essences très florifères ou à la silhouette extraordinaire.
- Assurer des ouvertures ponctuelles mettant en valeur l'intérieur de la parcelle, permettant de ne pas isoler ces équipements dans une « bulle végétale ».
- Adopter une signalétique d'ensemble afin d'éviter la prolifération des panneaux publicitaires et de signalisation, générant un encombrement de l'espace public et une pollution visuelle.



## 5. Parkings et stationnements :

- Assurer une intégration optimale au paysage local des parkings et des stationnements qui devront être les plus discrets possibles.
- Veiller à la conservation du patrimoine arboré.
- Graduer l'accompagnement végétal en forme libre, permettant l'ombrage et la discrétion de l'espace de stationnement, suivant le degré d'« effacement » nécessaire du caractère artificiel de l'aménagement, surtout pour les espaces de stationnement ouverts au public.
- Privilégier l'utilisation du bois, de la pierre basaltique et de l'acier quand la délimitation est nécessaire, et de couches de roulement à l'aspect naturel (type grave naturelle compactée en bi-couche et traitée au ciment maigre).
- Opter pour une collecte des eaux de ruissellement dans un maillage de noues végétalisées au lieu d'une concentration excessive dans des caniveaux et des grilles.



Parking du site classé de l'Anse de Paulilles (66). Grave compacté, bordures semi-enterrées et haies arbustives

## 2. Le parc inter-urbain des volcans d'Agde

### a. Les mares de Baluffe

#### **Caractéristiques du projet :**

Espace au paysage atypique, propriété du Conservatoire du littoral et faisant l'objet d'un contrat de gestion de type Natura 2000 pour l'entretien et l'ouverture du milieu, les mares de Baluffe sont un lieu de découverte et de pédagogie sur l'histoire du site et de son environnement particulier.

#### **Préconisations générales d'aménagement :**

##### 1. Accès et visibilité du site :

- Créer un espace de stationnement intégré à l'environnement sensible du milieu et positionner en lisière du site.
- Assurer des ouvertures ponctuelles dans la végétation depuis la future voie cyclable longeant la route de Notre-Dame à Saint-Martin, permettant d'apprécier les mares en situation de belvédère tout en conservant une épaisseur végétale suffisante pour la tranquillité de la faune.



##### 2. Cheminement et découverte :

- Repenser les cheminements du site au service de la découverte des mares.

## b. Le parc de la Prunette

### *Caractéristiques du projet :*

Secteur au sol favorable à l'agriculture et marqué par le domaine qui en occupe le centre : la Prunette. Le paysage est ici organisé en une trame orthogonale avec un axe central accompagné d'un double alignement de mûriers, aujourd'hui vieillissant (Mûriers de Sicard). La partie Ouest de ce secteur est encore entièrement agricole

avec un élevage de purs sang arabes, des cultures fourragères et des vergers d'amandiers contrairement à la partie Est, largement en friche, avec quelques parcelles de loisir closes de haies.



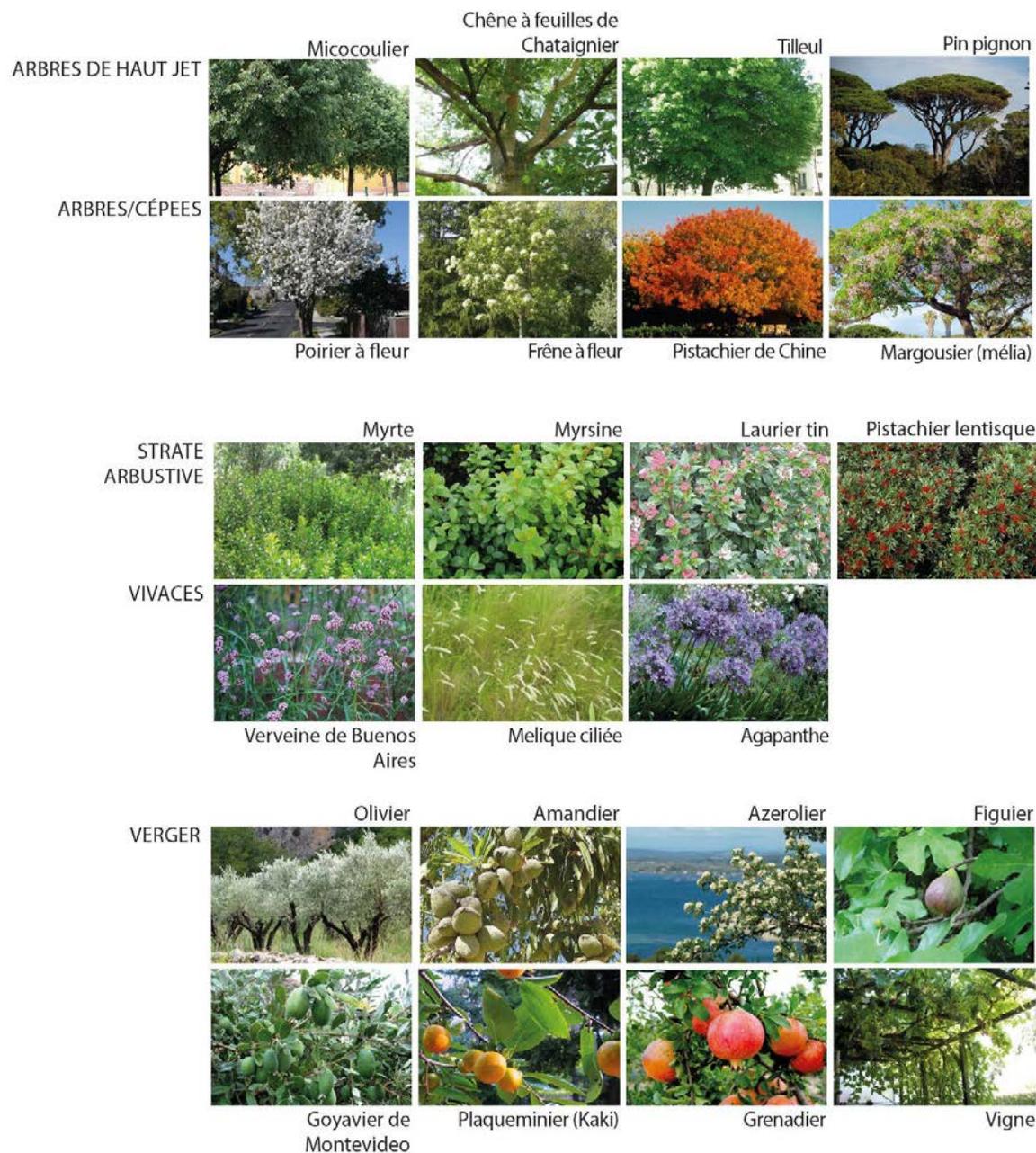
## Préconisations générales d'aménagement :

### 1. Usages agro-environnementaux dans un paysage jardiné avec soin :

- Redonner une physionomie agro-environnementale au site.
- Proposer des espaces accessibles au jeu et à la découverte, sillonnés de chemins sportifs et de promenade.
- Développer un « cadre campagnard » travaillé avec soin : alignements d'arbres, de vergers partagés en arboriculture sèche méditerranéenne et de cheminements évoluant au fil des tontes différenciées des espaces de prairie.

### 2. Un axe magnifié :

- Faire évoluer le double alignement du futur sentier de l'Archipel, en un axe de repère du secteur, en remplaçant progressivement les arbres existants par des essences plus fortes symboliquement (tel que le pin parasol), tout en conservant les mûriers sains.



### c. Le cœur de la Planèze

#### **Caractéristiques du projet :**

Espace constituant la véritable planèze, il dessine un paysage ouvert de très grande qualité au sol maigre où poussent de vastes pelouses à Brachypode où quelques bouquets éparses d'azeroliers (petits arbres méditerranéen proche de l'aubépine), forment un paysage lumineux qui n'est pas sans rappeler celui des grands Causses. Les cheminements sinueux de ce paysage horizontal tranchent radicalement avec les autres lieux du parc.

#### **Préconisations générales d'aménagement :**

##### 1. Mise en garde sur les ajouts et occupations nouvelles sur ce paysage fragile :

- Conserver les caractéristiques fortes du secteur : un milieu « ouvert » avec ses espaces en pâturage et non plantés et éviter les occupations et utilisations du sol de nature à dénaturer le site.
- Eviter la plantation d'essences végétales.



## 2. Redonner une vocation agricole dévolu à l'élevage :

- Dédier les pelouses à Brachypode à l'élevage.
- Redéployer l'activité pastorale en extensif sur parcours et transhumant, adapté à la conservation de cet habitat.

## 3. Conserver les éléments du petit patrimoine :

- Conserver les traces témoignant d'une culture viticole, tels que les mazets, les murettes et les clapas de basalte.

## 4. Cheminements et chemins d'accès aux parcelles :

- Proscrire les chemins imperméabilisés.
- Conserver le caractère de « chemin rural », en adopter une couche de revêtement en simple terre compactée ou un mélange terre pierre .
- Laisser accessible les chemins d'exploitation qui sillonnent le cœur de la Planèze.

## 5. Clôtures et haies :

- Eviter de façon générale les dispositifs pour clore les parcelles, à l'exception de celles nécessaires aux cheptels.
- Proscrire les dispositifs de clôtures et les haies, opacifiant les vues et nuisant à la qualité paysagère de la Planèze.
- Opter pour des clôtures agricoles basses en châtaignier ou clôtures équestres dans le cas de contentions animales.



Utilisation du châtaignier écorcé non-traité pour les piquets d'enclos et les barrières équestres

## 6. Aménager des lieux de repos et des supports d'apprentissage discrets :

- Faire de ce lieu, un espace de découverte transversale du paysage allant de la géologie, aux usages et du milieu naturel qui en résulte.
- Sensibiliser le public en mettant en place des panneaux d'informations, aux formes les plus discrètes et basses qui soient (pupitres ou bornes) disséminés dans la Planèze, afin de favoriser la découverte de ce riche espace.
- Aménager de façon éparse au croisement de pistes, des assises utilisant des matériaux tels que des blocs de basalte locaux sciés, ou bruts ou en bois.



Pupitres bas expliquant la géologie et les usages du site

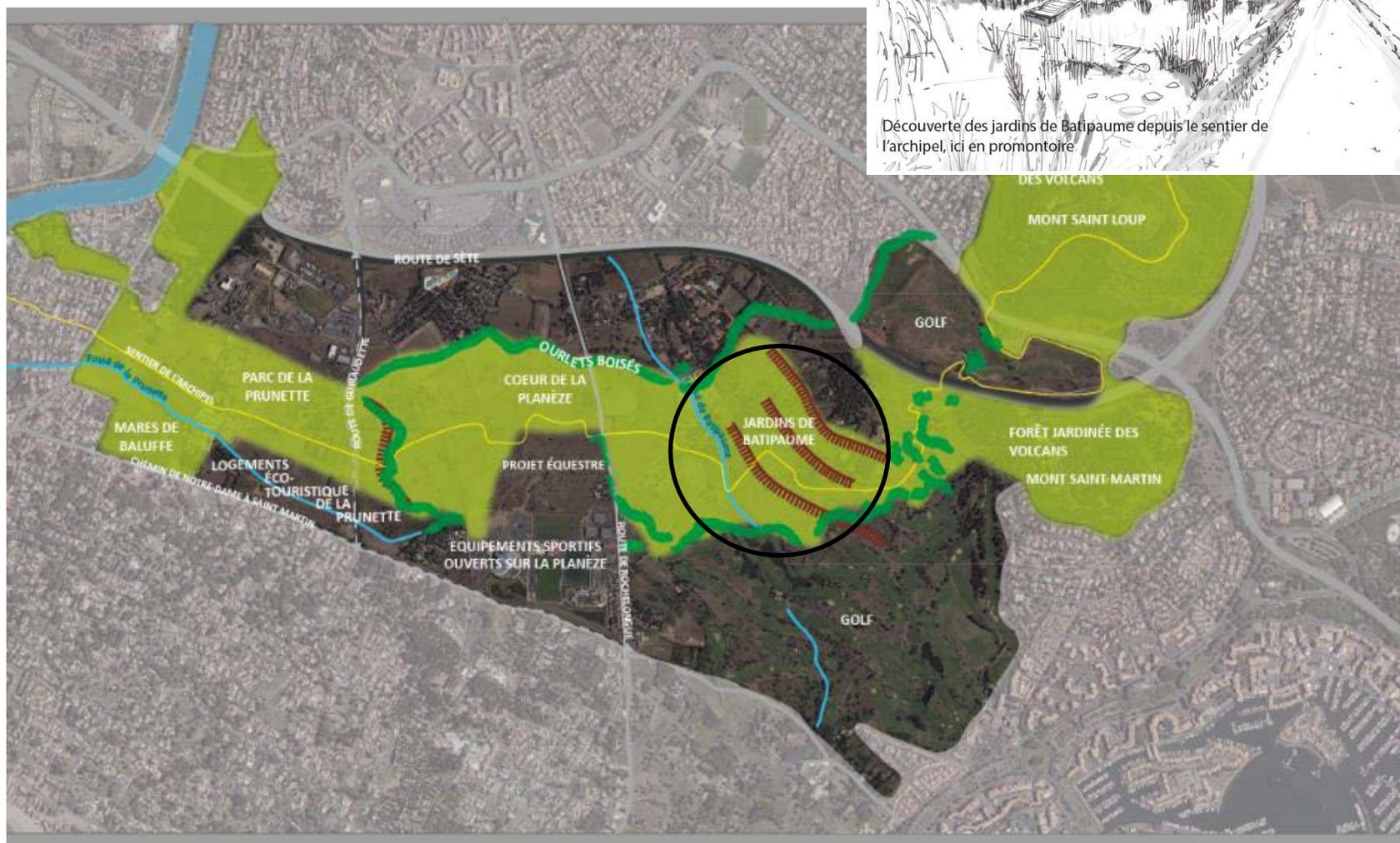
#### d. Batipaume : un jardin méditerranéen en balcon sur la mer

##### **Caractéristiques du projet :**

Véritable belvédère sur la Planèze et la mer avec la figure des Pyrénées, des Avants Monts et de la Montagne Noire en « toile de fond », cette série de terrasses, autrefois plantées de vignes, aux sols en partie alluviale et volcanique, forme un lieu propice à la création d'un spectaculaire jardin.



Découverte des jardins de Batipaume depuis le sentier de l'archipel, ici en promontoire



**Préconisations générales d'aménagement :**

**1. Développer l'originalité des jardins :**

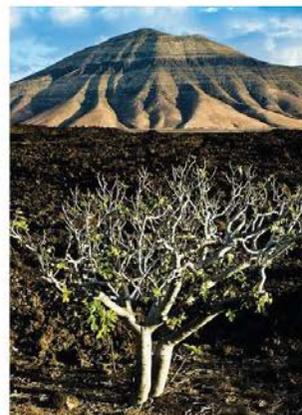
- Aménager de nouveaux jardins thématiques à Balaruc, le jardin des méditerranéennes du Rahmeh, Mas de la Serre...



Jardins de santa Clotilde à Lloret del Mar



Jardin botanique de Funchal à Madère



Un figuier Canarien



Centranthus Ruber et pins sur les pentes de l'Etna



Genêt de l'Etna à l'assaut d'un volcan en Sicile

- D la ar sé p



Jardins de santa Clotilde à Lloret del Mar



Le jardin du Rayol ou des méditerranéennes



La grande Férule, adepte des tuffes



Genêt de l'Etna un arbre à floraison

**2. Aménagement**

- A pl vi



Jardin botanique de Funchal à Madère



morpha à la conquête



Le pin des Iles Canaries



La vipérine de Ténérife



Eruption du volcan Islandais E.B.Jonsdottir



Vignobles de Lanzarote



Le jardin du Rayol ou des méditerranéennes en Californie



Sur un volcan des Mojaves



Eruption du volcan Islandais E.B.Jonsdottir



Vignobles de Lanzarote



Un figuier Canarien



Centranthus Ruber de l'Etna

### 3. Boisements des volcans et de la Planèze

#### a. Batipaume : un jardin méditerranéen en balcon sur la mer

##### **Caractéristiques du projet :**

L'ourlet boisé de la Planèze constitue une enveloppe arborée qui n'existe aujourd'hui qu'en de rares endroits aux rebords de la coulée de lave. Cet ourlet a pour but d'isoler le cœur de Planèze des villes d'Agde et de renforcer ainsi la sensation « d'ailleurs ».

##### **Préconisations générales d'aménagement :**

##### 1. Qualifier les limites entre le cœur de la Planèze et ses lisières :

- Développer l'ourlet boisé, actuellement trop sporadique, afin de masquer les pollutions visuelles (panneaux, centres commerciaux, entrepôts, caravanning, ...) et de valoriser les limites du cœur de la Planèze, en les doublant de cheminements.
- Créer une ambiance de parc paysager, offrant des échappées visuelles.



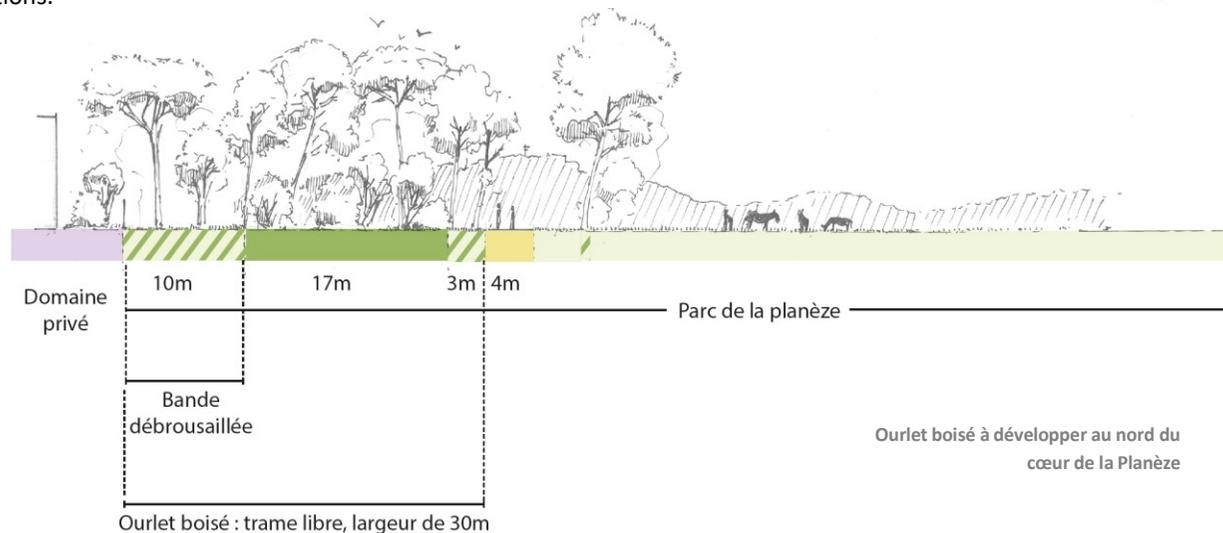
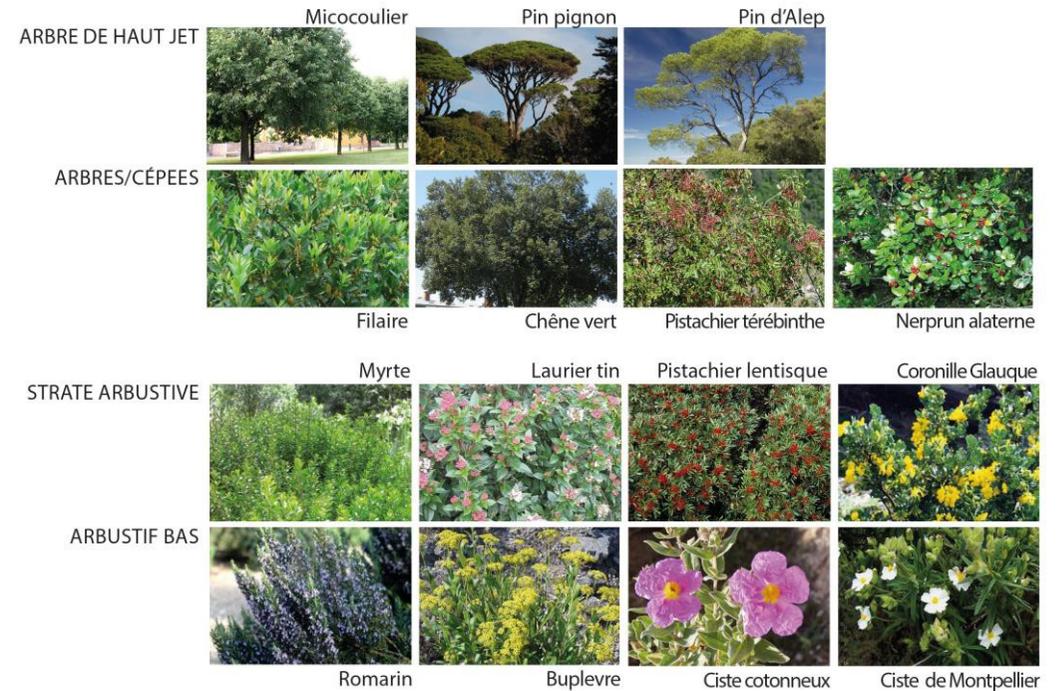
## 2. Principe de composition de l'ourlet boisé :

- Développer boisement d'une largeur minimale de 30 mètres, dont 10 mètres seront situés côté lisière, concernant l'ourlet trame à créer au Nord du cœur de la Planèze. Côté Sud et au contact du Golf, le boisement pourra être plus discontinu et étroit tout en assurant une épaisseur minimale de 10 mètres.
- Associer à l'ourlet boisé, un chemin de promenade qui serpente entre le boisement et la lisière.
- Profiter des ombrages pour installer des aires de pique-nique et des assises.

## 3. Nature et conduite du boisement :

- Mener une étude et réaliser un plan de gestion visant à déterminer les grands principes permettant d'atteindre l'objectif fixé de composer un ourlet boisé qualifiant la limite entre le cœur de la Planèze et ses lisières, en s'appuyant sur les sujets déjà en place, sur la régénération naturelle et sur l'ajout d'une palette semblable aux boisements méditerranéens « jardinés » présents sur site comme celui de Saint-Martin des Vignes.
- Accompagner les plantations futures, d'une mise à défend (type ganivelle) à son jeune stade pour éviter les piétinements et les chemins de traverse.
- Prévoir un entretien par débroussaillage sélectif dans la régénération spontanée et les plantations.

Ourlet boisé du Cœur de planèze  
"Forêt méditerranéenne"



**b. Le Mont Saint-Martin : une forêt qui embrasse le grand paysage du Cap**

***Caractéristiques du projet :***

Espace d'une très forte potentialité paysagère mais qui souffre de la monotonie de son boisement très dense en futaie régulière qui masque les formidables vues sur le grand Paysage et crée un paysage pauvre : un uniforme sous-bois d'aiguilles.

Cette pauvreté paysagère se double d'une problématique d'érosion due aux passages répétés de cyclistes et de piétons qui ont tendance à couper à travers bois comme aucun cheminement n'est clairement matérialisé mis à part l'allée principale qui rejoint le haut du Cap d'Agde.



## Préconisations générales d'aménagement :

### 1. Vers une forêt jardinée :

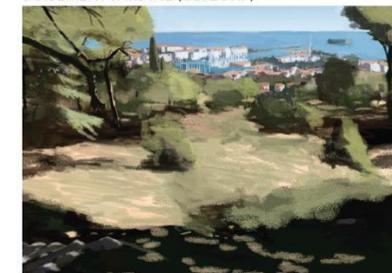
- Aérer le boisement pour tendre vers plus de qualité paysagère : dépresser les pins et cèdres et mettre à défend (clôture type ganivelle) les parties destinées à valoriser la strate arbustive.
- Faire sillonner en « creux » les circulations piétonnes, au détour de cette mise en défend.
- Créer des ouvertures ponctuelles sur le grand paysage sur la Mer et le Cap.



BOISEMENT ACTUEL



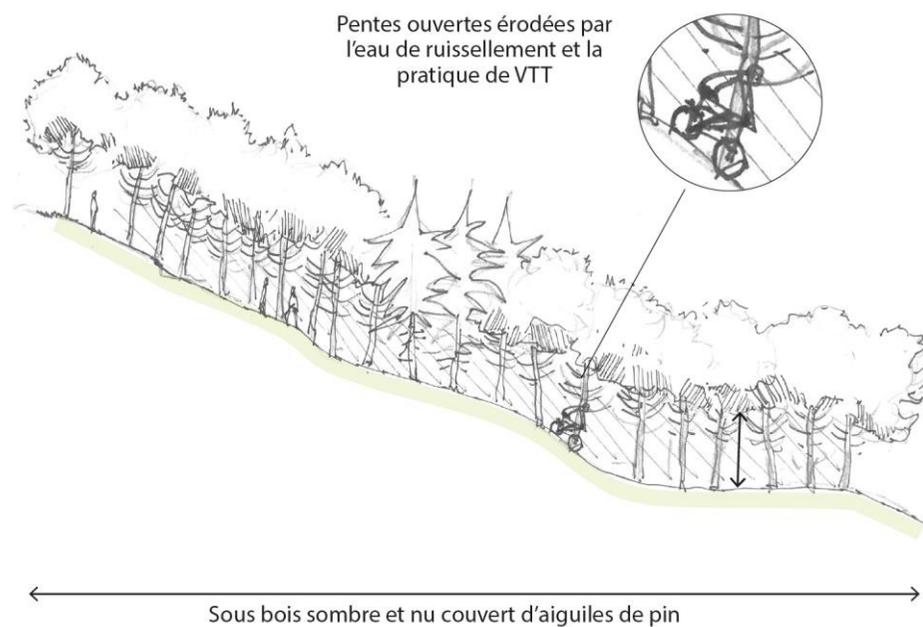
BOISEMENT JARDINÉ (OBJECTIF)



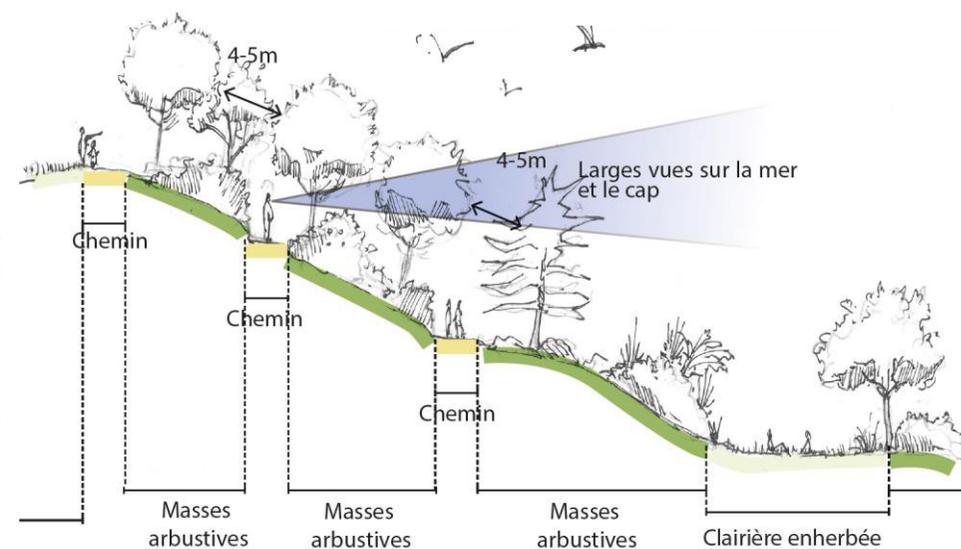
BOISEMENT JARDINÉ (OBJECTIF)



BOISEMENT ACTUEL



BOISEMENT JARDINÉ (OBJECTIF)



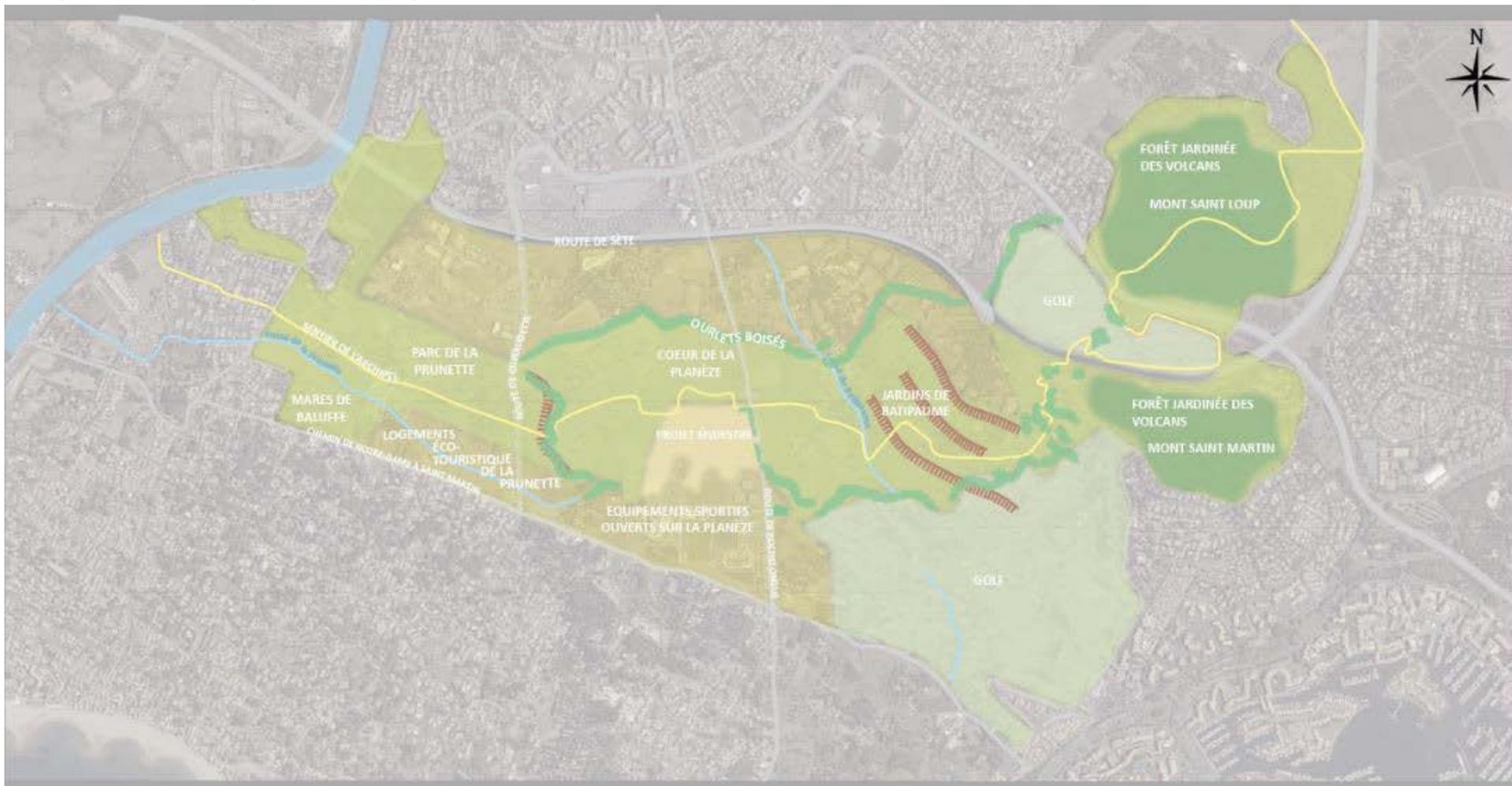
#### 4. Les axes structurants

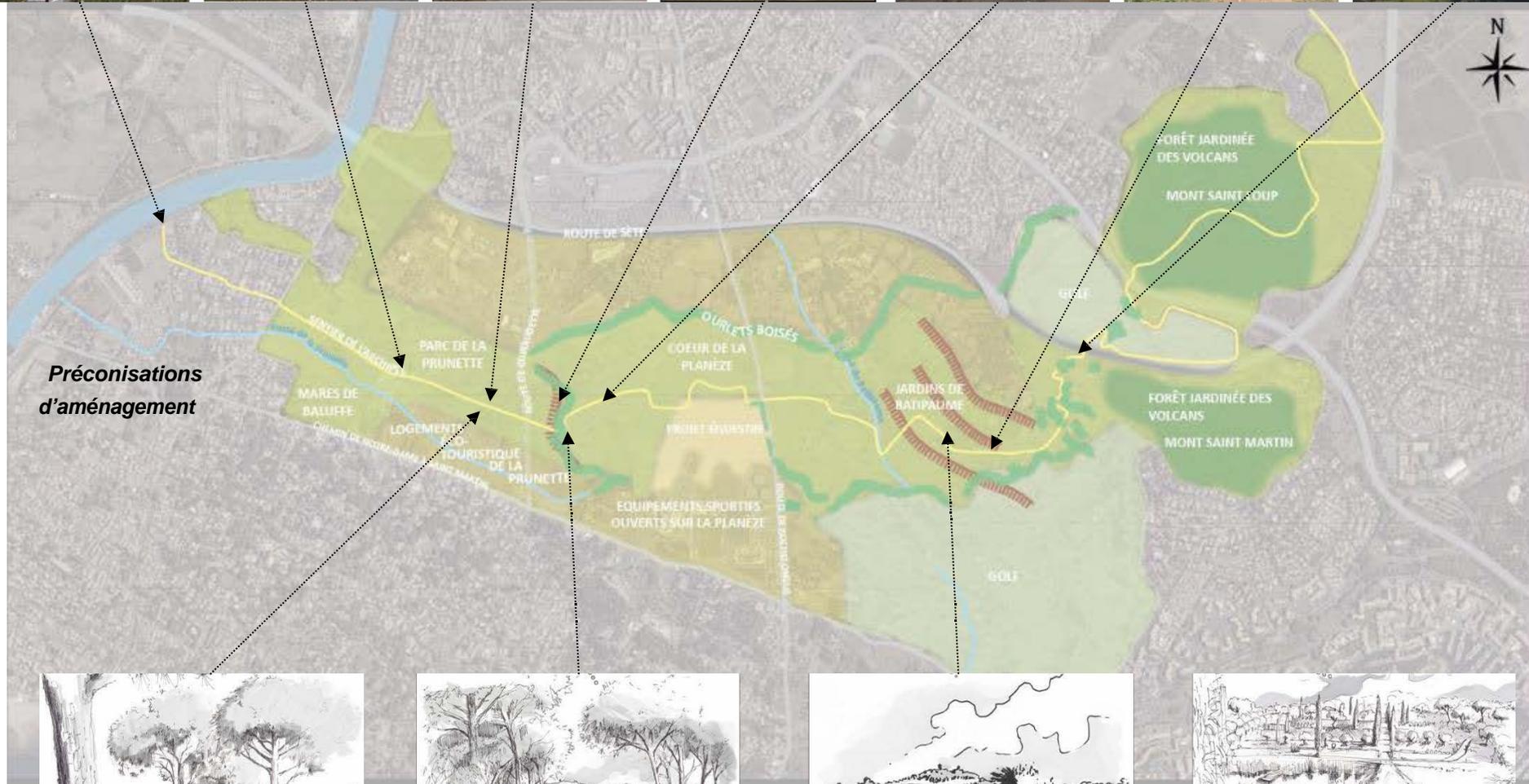
##### a. Le sentier de l'Archipel : faire un lien par la marche

###### *Caractéristiques du projet :*

Véritable colonne vertébrale du projet, ce nouveau sentier est le premier levier indispensable pour la découverte de la Planèze par les agathois. La Planèze étant un espace largement méconnu par la population, l'ouverture de ce sentier constitue une priorité qui doit être communiquée. Son tracé emprunte le cœur de la Planèze en

reprenant pour une grande part des sentiers existants mais qui doivent être complétés par la création de nouveaux cheminements pour créer une continuité de l'Hérault jusqu'aux étangs du Bagnas. A cette problématique de droit de passage se superpose une seconde contrainte, celle du franchissement.

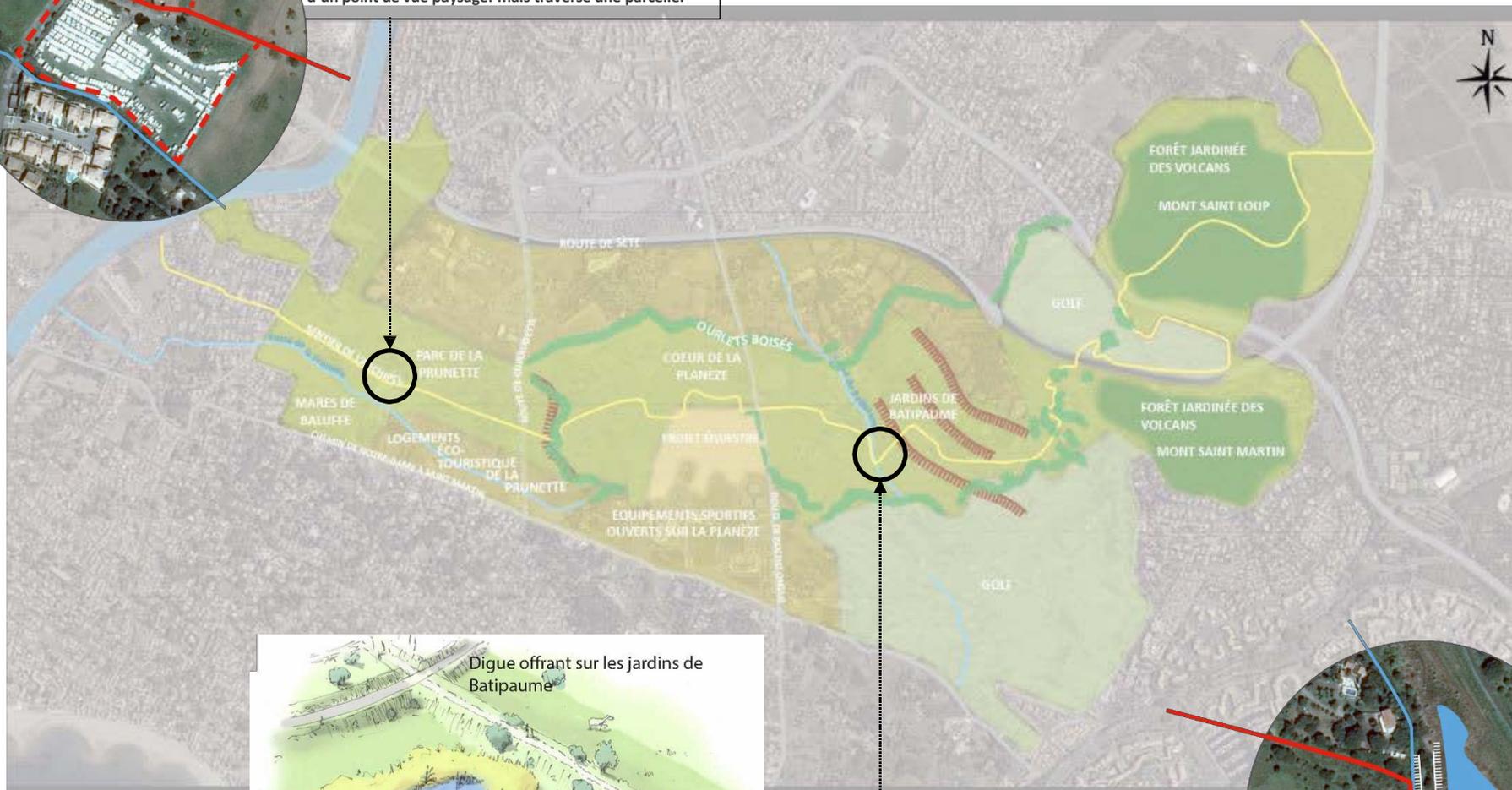
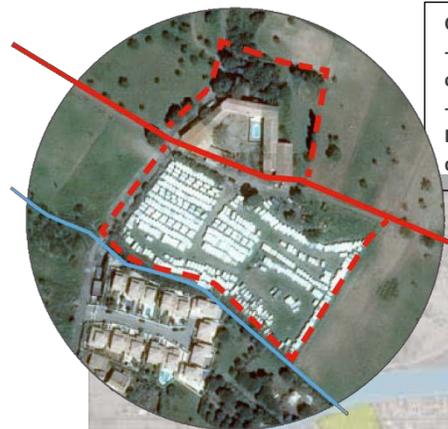




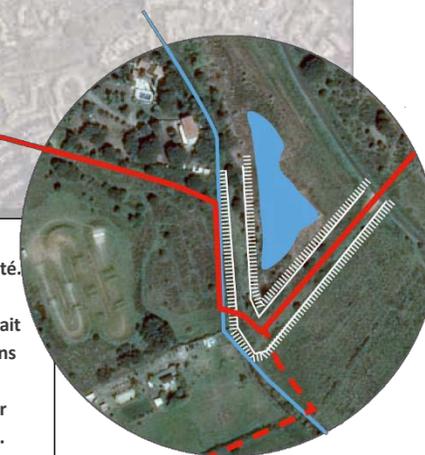
## Préconisations d'aménagement

Créer un franchissement passant soit :

- le long du Fossé de la Prunette côté du gardiennage de caravanes ;
- le long de l'ancien mur de clôture du petit parc du Domaine de la Prunette, ce qui paraît plus intéressant d'un point de vue paysager mais traverse une parcelle.



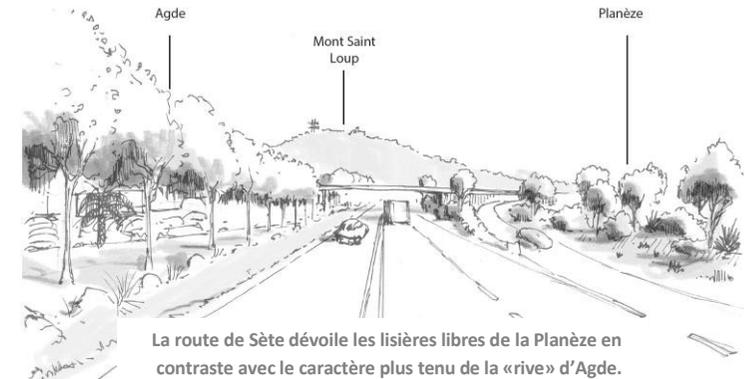
Créer un franchissement par la digue de la petite retenue sur le fossé de Batipaume, via un ouvrage qui offre une entrée de qualité. Ce scénario nécessite l'acquisition de parcelles privées et la construction d'une rampe en bois le long du fossé qui l'enjamberait en partie haute et permettrait ainsi l'accès à la digue et aux jardins de Batipaume. Pour être adapté à l'accessibilité aux PMR, l'ouvrage devrait avoir une hauteur de 2 mètres et mesurer une cinquantaine de mètres.



**b. La route de Sète : une traversée de la Planèze dominée par le  
Mont Saint-Loup**

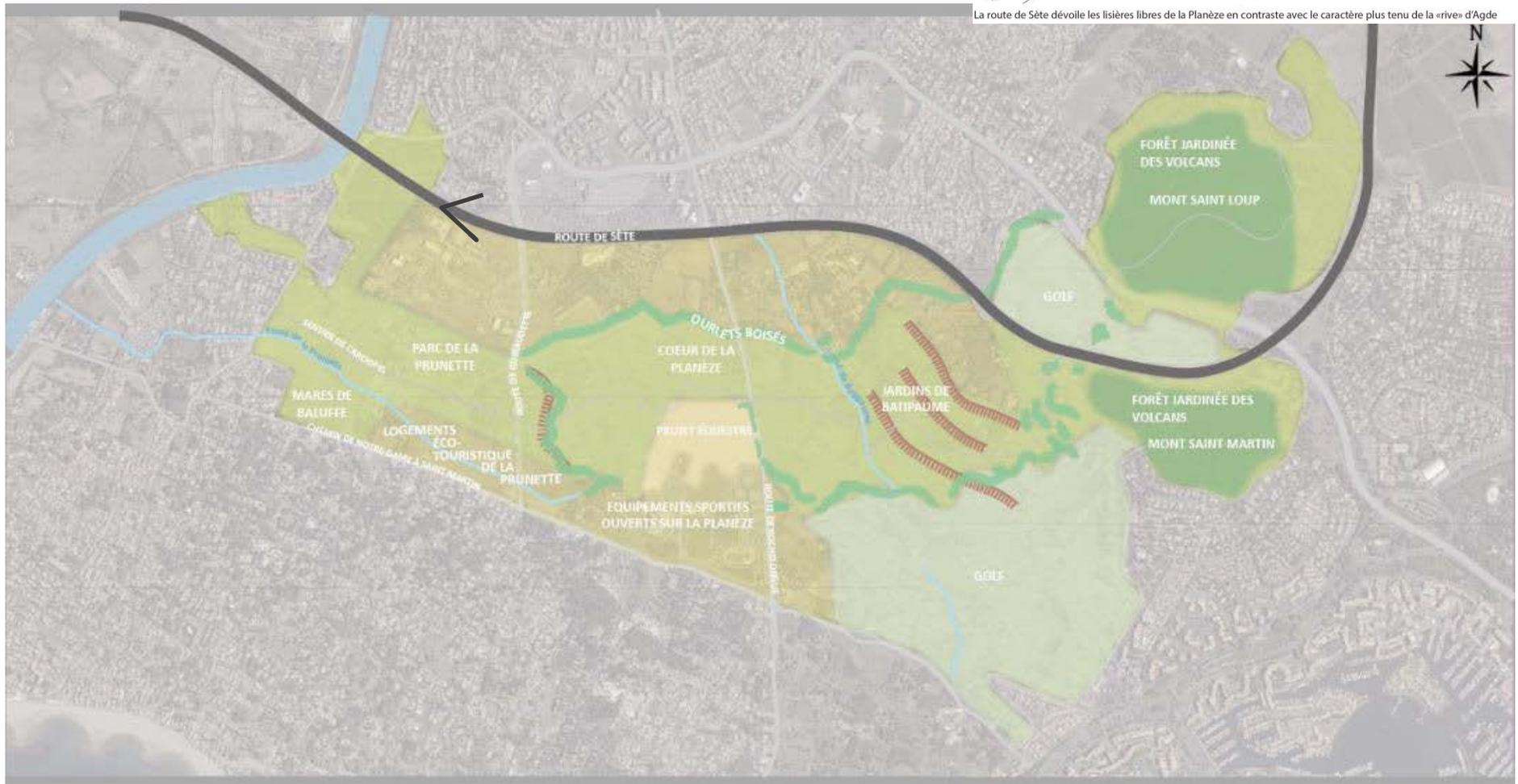
**Caractéristiques du projet :**

Axe important de l'agglomération qui permet de traverser la Planèze et les volcans en voiture, il constitue également une entrée de ville et mérite à ce titre une meilleure qualité du traitement des franges.



La route de Sète dévoile les lisières libres de la Planèze en contraste avec le caractère plus tenu de la «rive» d'Agde.

La route de Sète dévoile les lisières libres de la Planèze en contraste avec le caractère plus tenu de la «rive» d'Agde





### c. La route de Guiraudette : un profil au service du parc

#### **Caractéristiques du projet :**

La route de Guiraudette, qui est actuellement un itinéraire très routier, va permettre grâce à sa requalification de proposer une traversée du parc et de sa lisière de qualité.

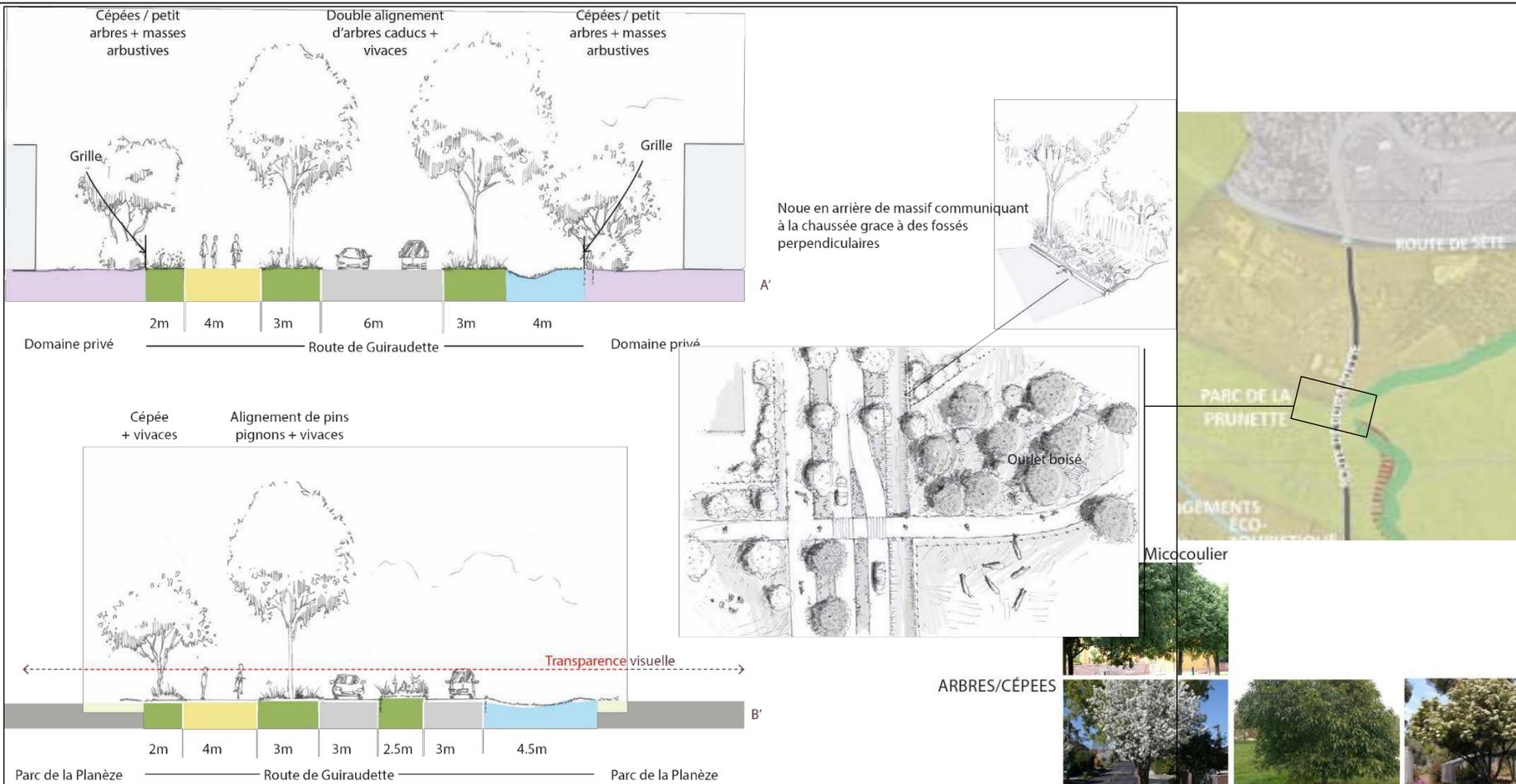
Le double alignement de micocoulier du Boulevard Jean-Moulin et ces accotements soignés.



#### **Préconisations générales d'aménagement :**

##### **1. Paysager cet axe au caractère routier :**

- Valoriser la route de Guiraudette grâce à un profil et un traitement des bordures similaires à la route de Rochelongue.
- Créer une ossature paysagère forte, par l'ajout d'un double alignement de Micocoulier à l'instar du boulevard Jean Moulin. Elle devra assurer une harmonie avec les différents projets et les lisières.
- Conserver une ouverture visuelle sur le front de lave et le Mont Saint-Loup côté Planèze, par un alignement simple uniquement de mise au niveau du Parc.



ARBRES ALIGNEMENT



ARBRES/CÉPEES



Poirier à fleur

Chêne bambou

Photinia Serrulata

Pistachier de Chine

Margousier (mélia)

STRATE ARBUSTIVE



VIVACES



Veine de Buenos Aires

Melique ciliée

Agapanthe

STRATE ARBUSTIVE



Myrte

Myrsine

Poirier à fleur

Chêne bambou

Photinia Serrulata

Pistachier de Chine

Myrte

Myrsine

d. Le chemin Notre-Dame à Saint-Martin : un « fil d'or » entre littoral et Planèze

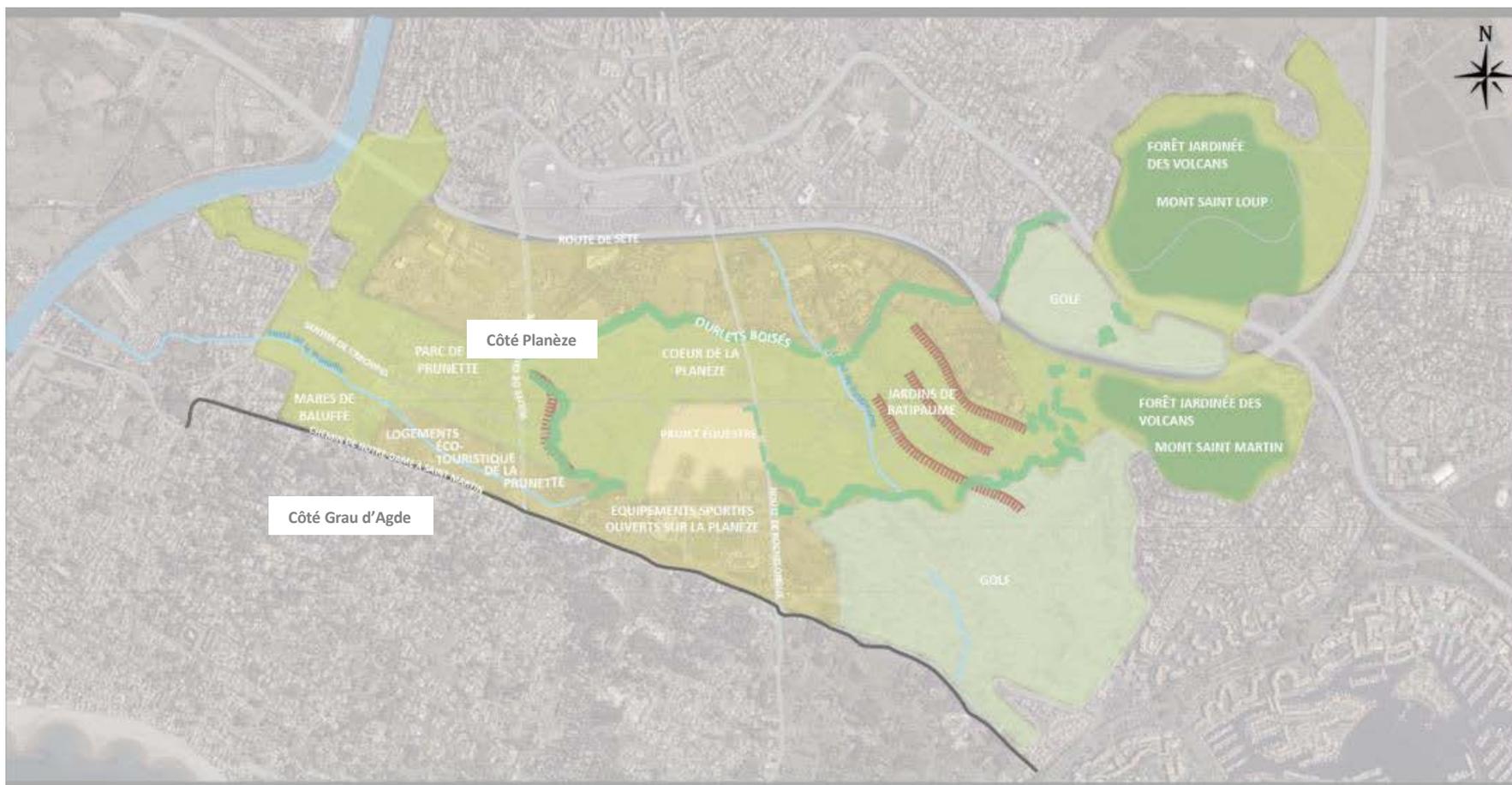
**Caractéristiques du projet :**

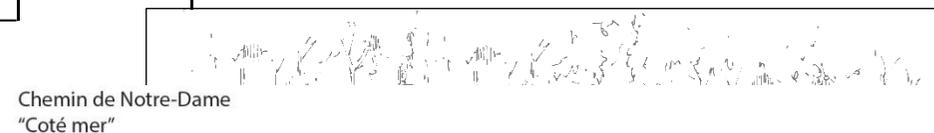
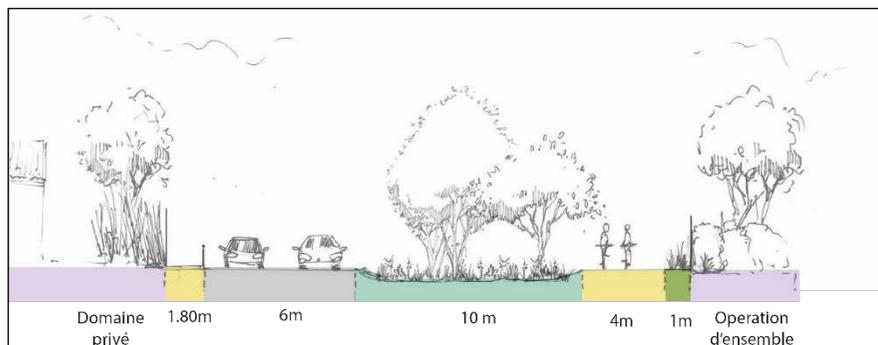
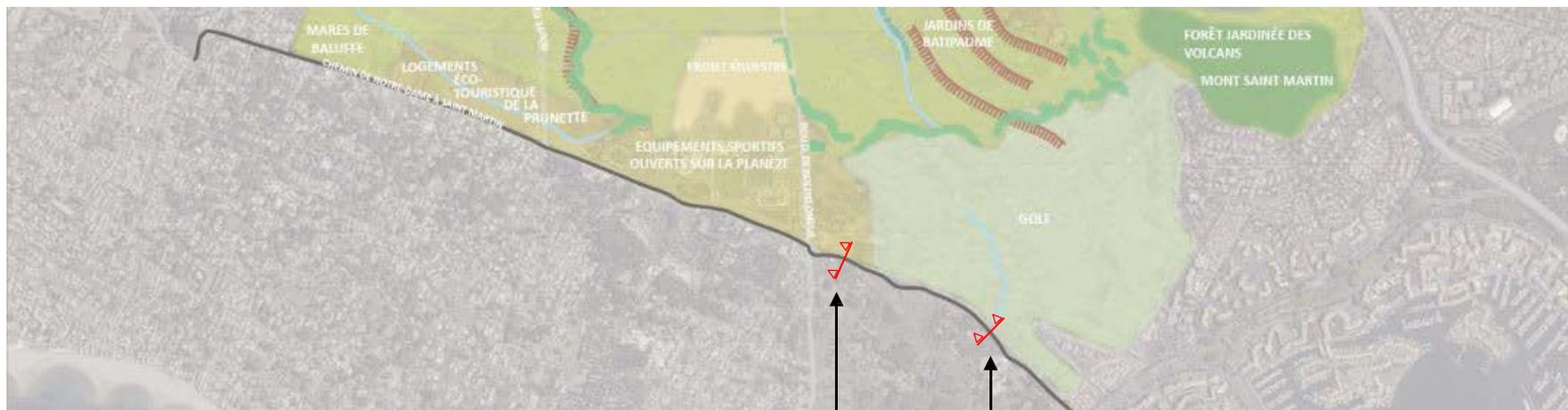
Chemin historique d'Agde qui a la particularité de ne pas être une des voies concentriques allant de Agde à la mer mais d'aller d'ouest en est, et comme son nom l'indique relie le secteur de Saint-Martin coté Cap-Agde à Notre-Dame de l'Agenouillade. La carte géologique nous apprend que cette route suit parfaitement la limite entre sable littoraux coté Grau d'Agde et coulée basaltique de la Planèze.

**Préconisations générales d'aménagement :**

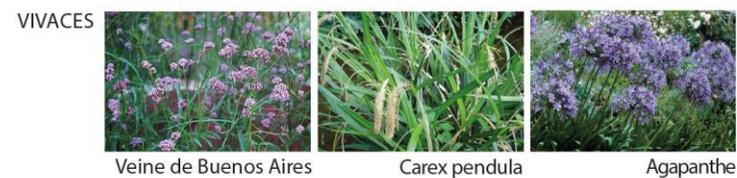
1. Valoriser le chemin de Notre-Dame à Saint-Martin, en adoptant un profil asymétrique s'appuyant sur le contexte géologique et paysager :

- Paysager le chemin en conservant côté Grau d'Agde, un caractère exigu avec un simple trottoir.
- Paysager le chemin par l'aménagement côté Planèze d'une ample noue plantée d'essence fraîches et fleuries, accompagnée d'une piste cyclable et piétonne.
- Conserver l'ambiance boisée de la peupleraie au lieu-dit de « l'étang de Saint-Martin » en contact avec le nouveau quartier de Malfato, qui forme un seuil paysager fort entre le cap d'Agde et la Planèze.





Chemin de Notre-Dame  
"Coté mer"



Orier



## SECTEUR ROUTE DE SETE

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### Situation :

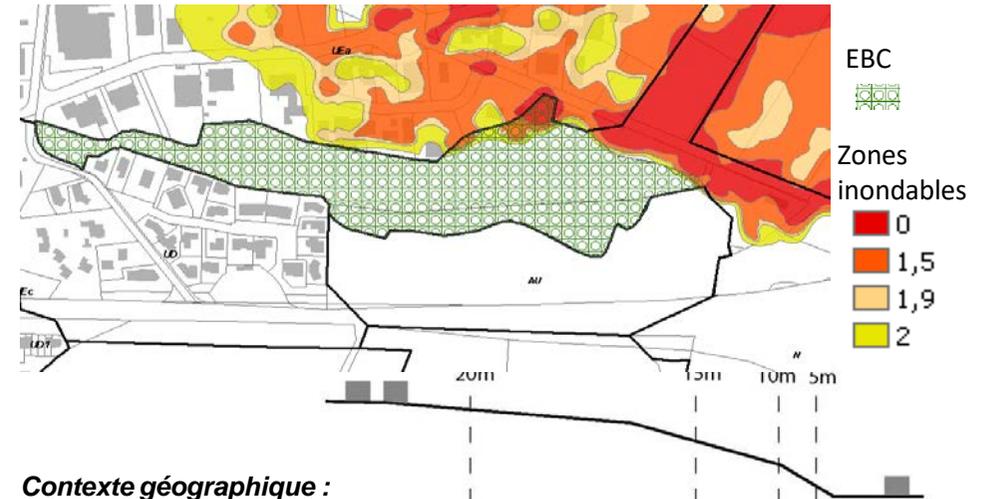


L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la route de Sète concerne un secteur à urbaniser de 3,3 hectares situé à l'Est d'Agde ville.

#### Contexte réglementaire - Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUh de 3,3 ha, à vocation d'habitat.

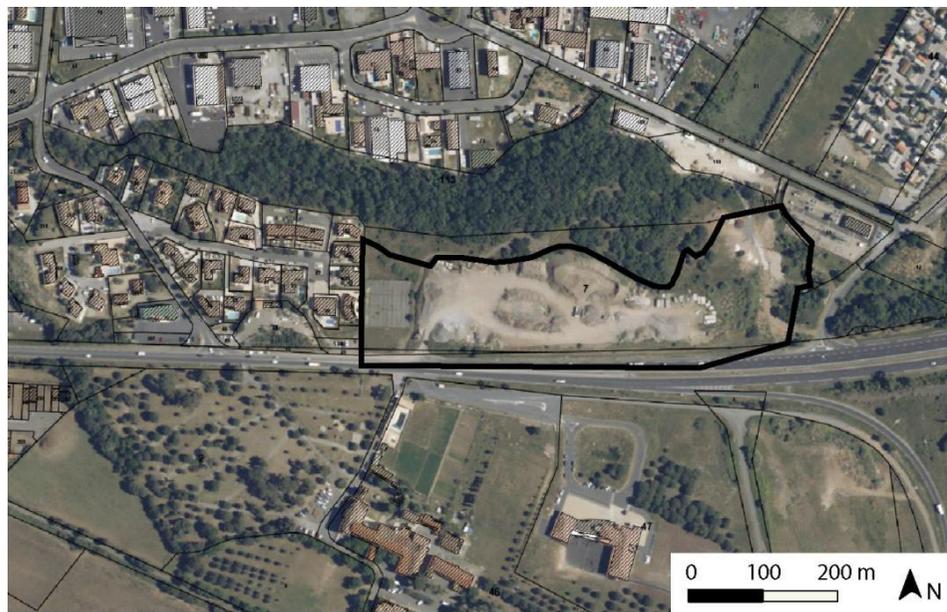
Il n'y a pas de contrainte réglementaire particulière sur le secteur. En revanche, il est bordé par un espace boisé classé (EBC) au Nord et des secteurs inondables au Nord-Est.



#### Contexte géographique :



Il y a plus de 15 mètres de différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du secteur. La partie Ouest du site, la plus élevée, possède une pente relativement faible alors que la partie Est du site est davantage pentue avec certains secteurs à plus de 5%.

**Visuels du secteur :**

### Enjeux environnementaux :

La zone au Nord de la RD612 vouée à l'habitat et à la requalification de l'entrée de ville, est un secteur servant au stockage de matériaux (déblais, buses béton...).



### Connexions et principes de mobilité :

#### Boisements et structure naturelle existante

- Préserver le bois, interdire tout déboisement sur la partie Nord.
- Restaurer/maintenir une connexion boisée sur la face Est de la zone pour faire la liaison, avec le Bagnas ;
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la voie ;
- Création d'un rond-point au niveau de l'accès ouest (emplacement réservé au bénéfice de la commune).



## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **Destination du secteur :** Habitat

### **Caractéristiques du projet :** Permettre la réalisation d'un quartier de logements individuels et collectifs sur un secteur à forte pente

En entrée de ville, le long de la route de Sète, le secteur ne doit pas donner un effet « barre » et ne doit pas apparaître isolé des secteurs environnants, notamment du quartier d'habitat individuel situé à l'Ouest. Ainsi, les constructions denses devront trouver une implantation la moins « impactante » possible.

### **Principes généraux d'aménagement du secteur :**

L'aménagement du secteur est soumis à une opération d'ensemble qui devra respecter les principes détaillés ci-après.

#### **1. Valoriser l'entrée de ville :**

Réalisation d'un espace public arboré sur près de 5 000 m<sup>2</sup> à l'Est du site (cf. secteur paysager sur le schéma ci-contre). Les essences végétales choisies seront locales.

#### **2. Ne pas renforcer l'effet de surplomb le long de la route de Sète et limiter les nuisances dues à la circulation sur la Route de Sète:**

La dernière frange bâtie au Sud de la zone sera R+1 maximum. Les fonds de parcelles seront aménagés vers le Sud et seront arborés. Par ailleurs, en limite Sud de zone sera plantée une bande densément boisée d'une largeur minimale de 5m afin de constituer un « écran » le long de la route départementale. Les essences choisies seront locales et seront au nombre minimum de cinq essences différentes.

#### **3. Favoriser la réalisation d'un quartier dense avec une mixité d'habitats :**

**Intensité urbaine :** 40 logements / hectare cessible (conformément au PLHI), soit environ 80 logements sur 2 hectares cessibles :

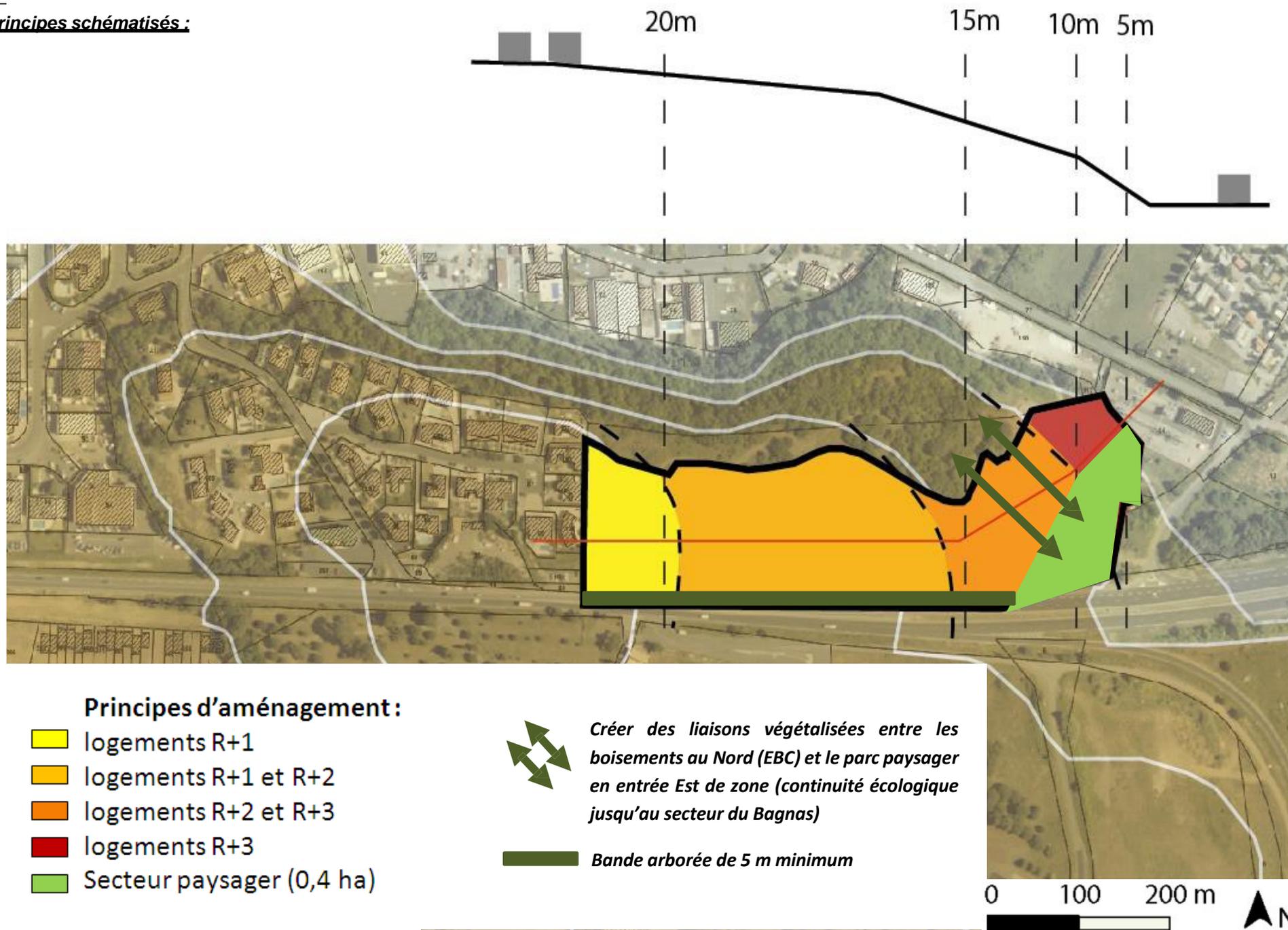
- 20 logements en individuel (400m<sup>2</sup>/logement, soit environ 0,8 hectare), situés au Sud et à l'Ouest du site.
- 60 logements en intermédiaire / petit collectif (R+2/R+3) (environ 1,2 hectare) situés au Nord et à l'Est du site

**50% de logements locatifs sociaux, soit environ 40 logements locatifs sociaux.**

**4. Prendre en compte les nuisances (bruit et pollution atmosphérique) liées à la Route de Sète dans l'aménagement des zones impactées :** outre les normes constructives obligatoires d'isolement acoustique dans les zones de bruit liées au classement sonore de la route, des aménagements spécifiques (notamment par la végétation, le relief du sol, l'implantation du bâti, etc...) seront réalisés le long de l'axe pour atténuer ces nuisances. Les établissements sensibles (crèches, établissements de santé, scolaires, etc...) seront par ailleurs interdits dans la zone de bruit identifiée par arrêté préfectoral.

### **Phasage de l'opération :**

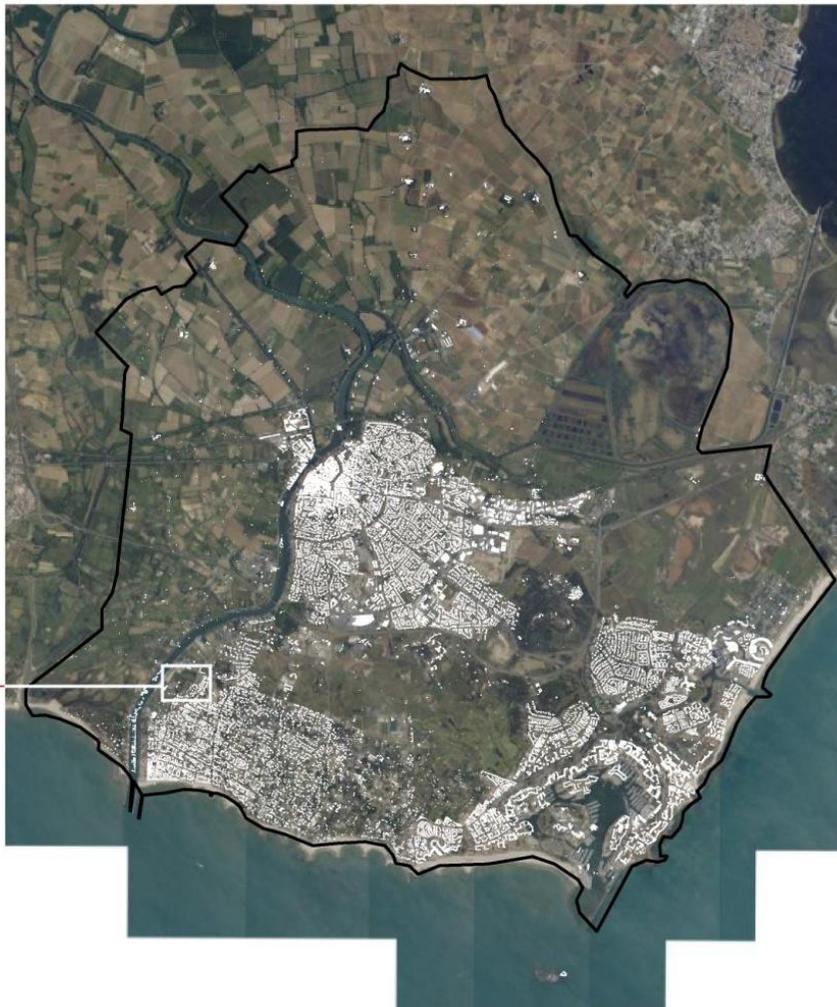
Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2019, en cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

**Principes schématisés :**

## SECTEUR D'EXTENSION DE LA CRIÉE

### I – CONTEXTE

#### **Situation :**



L'orientation d'aménagement et de programmation de l'extension de la criée concerne un secteur à urbaniser de 2,2 hectares situé au Nord du Grau d'Agde, le long de la route du Grau.

#### **Contexte réglementaire :**

- Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUEp de 2,2 ha, à vocation d'équipements publics et d'activités maritimes et portuaires.

- PPRI :

La majorité du secteur est située en zone rouge du PPRI.

**Visuels du secteur :**



**Enjeux environnementaux et paysagers :**

Cette zone est destinée à l'agrandissement du port de pêche du Grau d'Agde. Actuellement, il s'agit d'une zone terrestre rudérale et de berges artificialisées. Le projet se situe en bordure du site NATURA 2000 du cours inférieur de l'Hérault.

- ⇒ **Installer ou mettre aux normes le système de traitement des pollutions liées aux activités du port.**
- ⇒ Préserver les arbres et boisements en limite Est du site

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Destination du secteur :** Equipements publics et activités maritimes et portuaires

**Caractéristiques du projet :**

Etendre la criée existante et permettre un développement de l'activité.

**Phasage de l'opération :** Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2017.

**Principe général d'aménagement du secteur :**

L'aménagement du secteur est soumis à une opération d'ensemble qui devra respecter les principes détaillés ci-après :



### 1. Favoriser une intégration paysagère du site :

- l'aménagement du site devra intégrer le principe d'un écran boisé afin de limiter les nuisances visuelles entre la Criée et l'espace public.

- les boisements existants situés en limite Est du site devront être maintenus (cf. schéma ci-dessous)

### 2. Protéger l'Hérault des pollutions éventuelles dues à l'installation portuaire développée :

- le système de traitement des pollutions liées aux activités du port devra être installé ou mis aux normes.

**Principes d'aménagement schématisés :**

## ILE DES LOISIRS



Ile des Loisirs

## I – CONTEXTE DU SECTEUR

### **Situation :**

L'orientation d'aménagement et de programmation de l'île des Loisirs vise à cadrer la requalification d'un site central à la station touristique du Cap d'Agde, d'un caractère urbain déjà fortement marqué, mais dont le cadre a vieilli et nécessite un renouvellement urbain d'ampleur. L'orientation d'aménagement et de programmation concerne un périmètre large de l'île, d'une superficie de 22,7 ha.

### **Contexte réglementaire :**

- Zonage au PLU : les secteurs déjà classés en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols sont classés en zone UC2 ; les secteurs jusqu'ici non reconnus urbains, sont classés en zone AUL.
- Zonage au PPRI : le secteur est en partie concerné par le risque de submersion marine, identifié au PPRI d'Agde.
- Loi Littoral : le secteur se situe en espace proche du rivage, au cœur de la zone urbaine du Cap d'Agde.

### **Contexte environnemental :**

Etant déjà totalement « anthropisé », le site ne présente pas d'enjeux environnementaux majeurs. Les boisements de l'île, des pinèdes, classées Espaces boisés classés, sont récents, plantés dans les années 80 avec la construction de la station du Cap d'Agde. Ils ne présentent pas d'enjeux environnementaux forts. Les principaux enjeux se situent plutôt sur l'arrière de la plage Richelieu, au niveau de la dune : maintien du cordon dunaire compte tenu des fortes fréquentations estivales et préservation des espèces qu'elles accueillent (habitat de l'herpétofaune).

Par ailleurs, l'enjeu vis-à-vis de l'île reste la gestion des nuisances sonores en saison estivale.

## II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT:

Cf. schémas illustratifs pages suivantes

### - Affirmer la vocation « loisirs » de l'île tout en requalification l'offre :

=> Requalification paysagère du Luna Park et du Dino Park.

=> Couverture des deux boîtes de nuit,

=> Développement d'une zone dédiée aux équipements et aux loisirs diurnes à l'Est de l'île, à « ouvrir » sur l'entrée du port au Nord et à l'Est (notamment grâce à l'architecture).



### - Requalifier le paysage urbain de l'île :

=> Requalification paysagères des espaces publics,

=> Aménagement d'une promenade piétonne tout autour de l'île afin de souligner l'« insularité » du site et de faire prendre conscience de son inscription au cœur du port du Cap d'Agde,

=> Développement d'une zone résidentielle touristique à l'ouest, en continuité avec la zone résidentielle existante.

### - Relier progressivement la plage depuis l'île :

=> Aménagement de nombreuses circulations douces,

=> Développement et liaisons du village nautique, point d'étape avant l'entrée du port et le centre nautique,

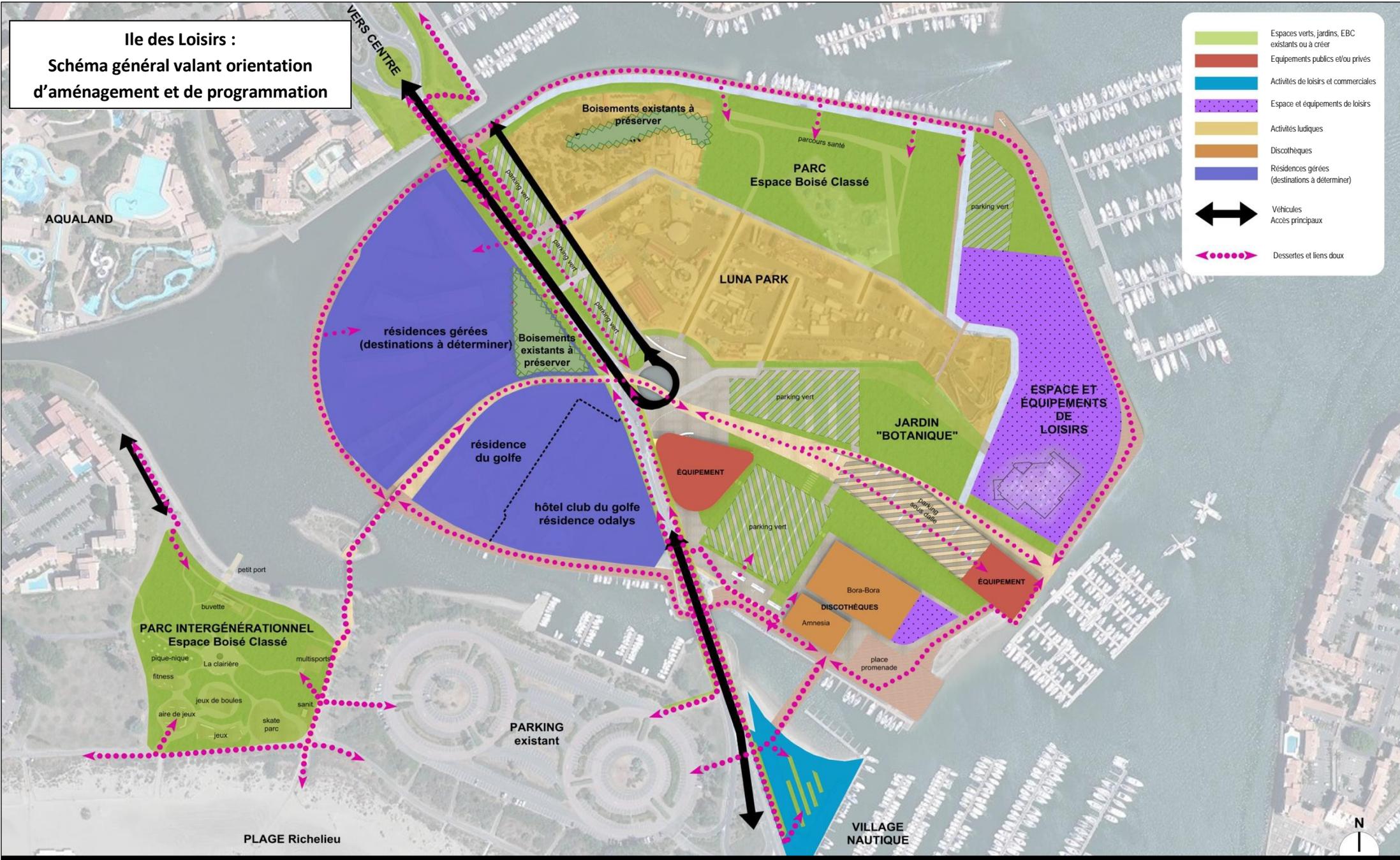
=> Aménagement d'un parc paysager en arrière de la plage Richelieu, proposant un panel d'activités de loisirs plus nature et « simples » que celles de l'île, susceptibles de s'adresser à différentes générations (aire de jeux pour enfant, skate-park, boules, ....)

### - Phasage de l'opération :

Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2016, en cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

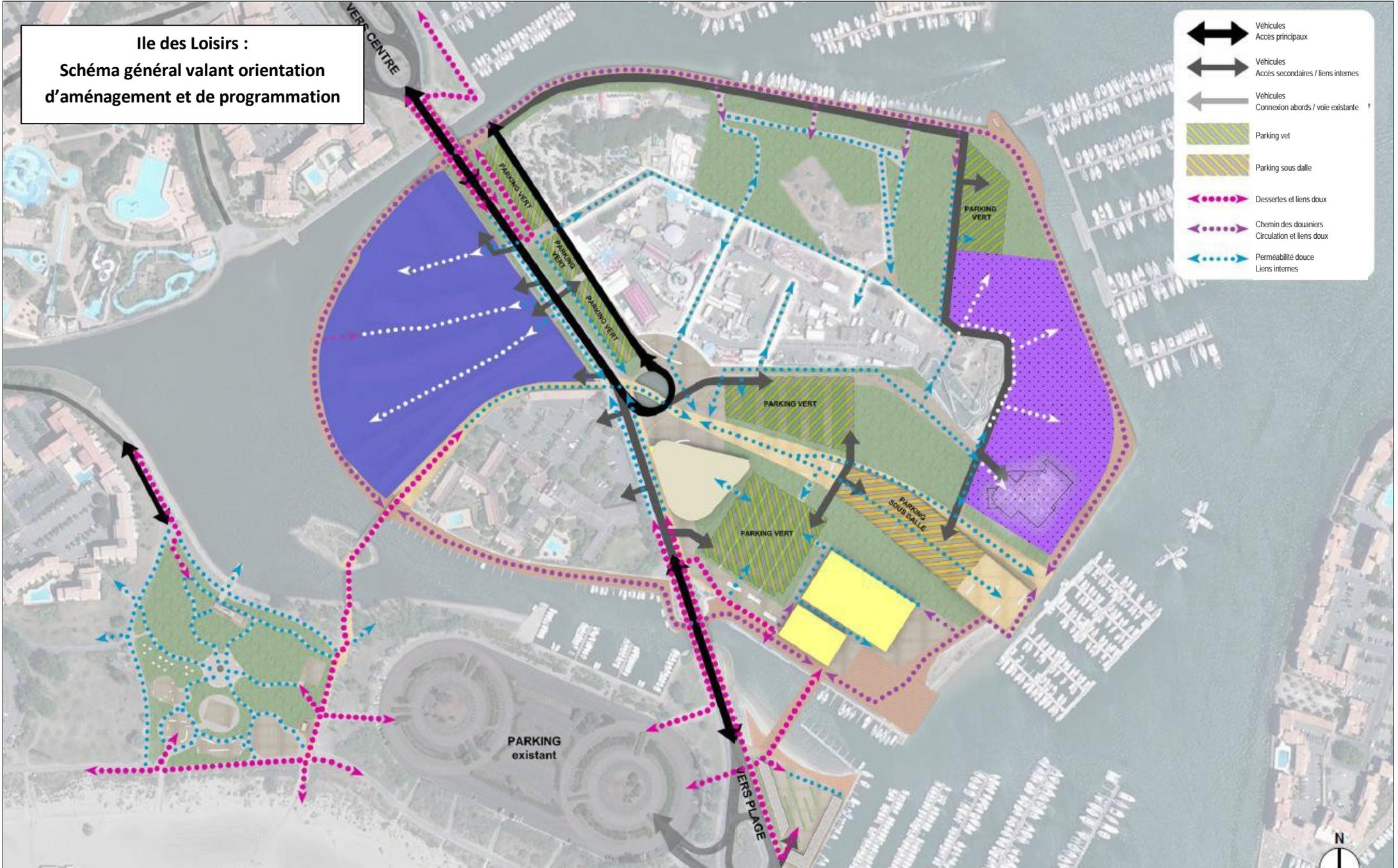
**Ile des Loisirs :**  
**Schéma général valant orientation**  
**d'aménagement et de programmation**

	Espaces verts, jardins, EBC existants ou à créer
	Équipements publics et/ou privés
	Activités de loisirs et commerciales
	Espace et équipements de loisirs
	Activités ludiques
	Discothèques
	Résidences gérées (destinations à déterminer)
	Véhicules Accès principaux
	Dessertes et liens doux



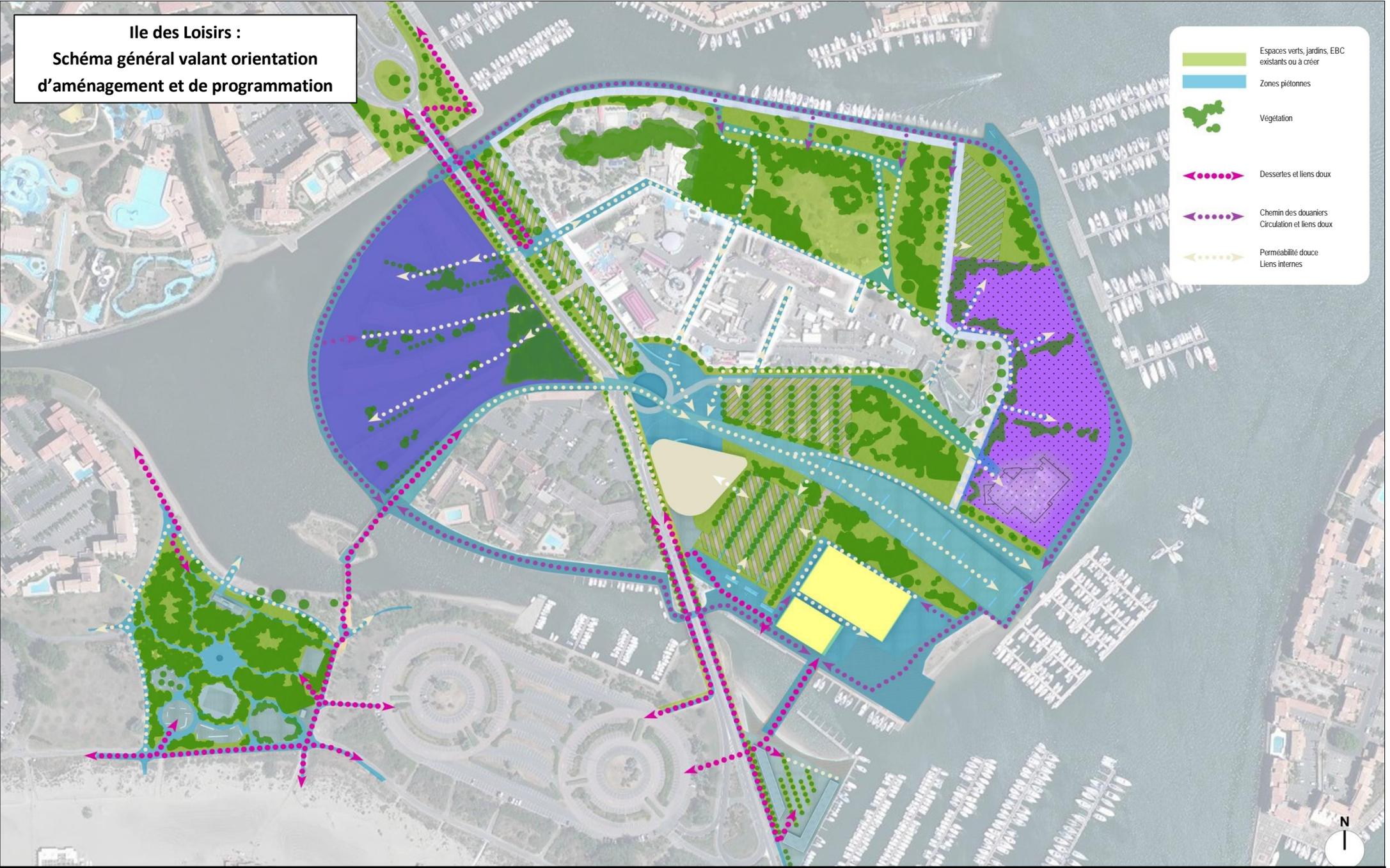
**Ile des Loisirs :**  
**Schéma général valant orientation**  
**d'aménagement et de programmation**

-  Véhicules  
Accès principaux
-  Véhicules  
Accès secondaires / liens internes
-  Véhicules  
Connexion abords / voie existante
-  Parking vert
-  Parking sous dalle
-  Dessertes et liens doux
-  Chemin des douaniers  
Circulation et liens doux
-  Perméabilité douce  
Liens internes



**Ile des Loisirs :**  
**Schéma général valant orientation**  
**d'aménagement et de programmation**

-  Espaces verts, jardins, EBC existants ou à créer
-  Zones piétonnes
-  Végétation
-  Dessertes et liens doux
-  Chemin des douaniers  
Circulation et liens doux
-  Permeabilité douce  
Liens internes





<p>espaces verts, jardins, EBC existants ou à créer</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PARC INTERGÉNÉRATIONNEL ..... 1.7 ha.</li> <li>• JARDIN "BOTANIQUE" ..... 0.65 ha.</li> <li>• PARC ..... 2.0 ha.</li> </ul>
<p>équipements publics et/ou privés</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ÉQUIPEMENT ..... 2500 m<sup>2</sup></li> <li>• ÉQUIPEMENT ..... 2500 m<sup>2</sup></li> </ul>
<p>activités de loisirs et commerciales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• VILLAGE NAUTIQUE ..... 340 m<sup>2</sup> créés + existant</li> </ul>
<p>espace et équipements de loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ESPACE ET ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS ..... 1.8 ha.</li> </ul>
<p>activités ludiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LUNA PARK ..... existant</li> <li>• DINO PARK ..... existant</li> </ul>
<p>discothèques</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AMNESIA ..... existant</li> <li>• BORA-BORA ..... existant</li> </ul>
<p>résidences de tourisme existantes, résidences gérées (destination à déterminer)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hôtel club du golfe résidence odalys ..... existant</li> <li>• résidence du golfe ..... existant</li> <li>• PARCELLE À AMÉNAGER ..... 2.6 ha.</li> </ul>
<p>Surface totale Île des Loisirs ..... 20.5 ha. environ</p> <p>Surface totale Parc Intergénérationnel ..... 1.7 ha. environ</p> <p>Surface totale Village Nautique ..... 0.5 ha. environ</p>	
<p>↔ véhicules accès principaux</p>	<p>◀◀◀◀ dessertes et liens doux</p>

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Île des Loisirs, au Cap d'Agde concerne un secteur de 22.7 hectares environ, implanté au cœur de la station.

Les grands thèmes de cette orientation sont les suivants :

- **Redynamiser et redéfinir la vocation des différents espaces**
- **Assurer des liaisons entre chaque activité**
- **Conforter et valoriser le lieu au niveau paysager**

Dans un premier temps, il s'agit de réorganiser l'entrée de l'Île des Loisirs depuis le premier pont, jusqu'au parking existant, côté mer, tout en adaptant les ouvrages aux futurs aménagements.

Adossée aux résidences du Golfe et à l'Hôtel Club Odalys, un programme bâti s'organisera en marinas. A vocation essentiellement touristique, ce programme comprendra une résidence séniors, une résidence de tourisme, et des lots de logements, au global, 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ sont prévus, soit environ 380 lots à vocation résidentielle touristique.

- Les constructions s'étireront vers l'eau, composées d'un rez-de-chaussée surmonté de 3 à 4 étages.
- L'ensemble des stationnements se logeront sous les bâtiments dégageant ainsi des espaces paysagers entre chaque construction.
- Des liaisons piétonnes permettront même de rejoindre le chemin des Douaniers, promenade existante ceinturant l'Île des Loisirs.

La hiérarchisation d'un maillage viaire, piéton et de circulations douces permettra ainsi les échanges entre chaque activité et en connexion permanent avec la mer.

L'ensemble de ce tissu permettant les divers déplacements sera largement paysager et support de biodiversité adapté au milieu méditerranéen en site maritime.

Le parc intergénérationnel, Espace Boisé Classé, s'inscrira dans cette démarche paysagère et sera équipé de différents lieux de jeux, de kiosques, d'aspect simple et robuste résistant à ce milieu du littoral parfois « agressif ».

Plusieurs équipements publics s'inséreront dans l'aménagement d'ensemble de l'Île des Loisirs.

Les équipements existants comme les discothèques, les activités ludiques (Luna Park & Dino Park) s'intégreront et s'adapteront aux côtés des nouvelles réalisations.

Le village nautique, au Sud, côté chenal d'entrée au port, regroupera les activités et commerces en lien avec la mer, la voile, et le monde marin.

Dans un deuxième temps, la zone Nord-Est épaulant les zones vertes ceinturant les activités ludiques, se développera en espace de loisirs.

## PROGRAMME

## LA MEDITERRANEENNE ET LE CŒUR DE VILLE



La Méditerranéenne  
et le cœur de ville

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation de la Méditerranéenne concerne le quartier du Canalet, depuis le Port fluvial sur le Canal du Midi jusqu’au cœur de ville. Le projet développé sur ce secteur s’articule avant tout depuis la réhabilitation du site de la Méditerranéenne et l’extension du port fluvial en entrée de ville, route de Bessan.

### **Enjeux et préconisations environnementales :**

Le site de la Méditerranéenne est une ancienne friche industrielle, c’est pourquoi la dépollution du site devra être traitée avant tout aménagement.

- ⇒ les études de pollution des sols seront effectuées et les activités permises sur ce site seront en adéquation avec les résultats des prospections :
  - soit les sols feront l’objet d’une dépollution,
  - soit les nouvelles activités seront compatibles avec les pollutions existantes.

La quasi intégralité du site, objet de l’orientation d’aménagement, est également concernée par le risque d’inondation. Les aménagements envisagés et la restructuration du quartier de la Méditerranéenne devront être compatibles avec ce risque.

### **Enjeux et préconisations paysagères :**

Les développements du port fluvial et du site de la Méditerranéenne devront être particulièrement qualitatifs car situés à proximité immédiate du Canal du Midi et en entrée de ville. Les secteurs sont concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) et les projets d’aménagement précis devront être élaborés en concertation avec les services de l’Etat compétents (ABF, pôle canal).

### **Enjeux et préconisations liés à l’aménagement urbain :**

Par le développement du Nord de la zone doit être permise une dynamisation du cœur de ville historique. Il doit être créé des liaisons essentiellement douces afin d’inciter les flux à traverser l’Hérault et se rendre au cœur historique. Le Parc du château Laurens et le Château en lui-même doivent également être inclus dans ces circulations.

La problématique liée au stationnement des véhicules doit être traitée globalement à l’échelle de l’opération d’aménagement d’ensemble, afin d’encourager les circulations

---

douces. Les fortes capacités de stationnement devront être aménagées en périphérie des sites d'intérêt, avant tout à proximité de la gare afin d'optimiser leur utilisation.

Enfin, le réaménagement du parvis de la gare doit permettre de calibrer un pôle multimodal fonctionnel et favorisant la fluidité des flux. Le projet intègre sur la route de Bessan la suppression du passage à niveaux. Une passerelle piétonne devra être aménagée au-dessus des voies ferrées pour relier le site de la Méditerranéenne à la Gare et permettre également un accès des quais aux personnes à mobilité réduite.

**Les pages suivantes présentent les principes schématisés de l'orientation d'aménagement et de programmation, réalisée par le Groupement In situ paysages et urbanisme.**

Principes schématisés



Quartier du Canalet  
Plan de référence

Date de création : 26/02/2014  
Mise à jour 2 : 12/11/2014

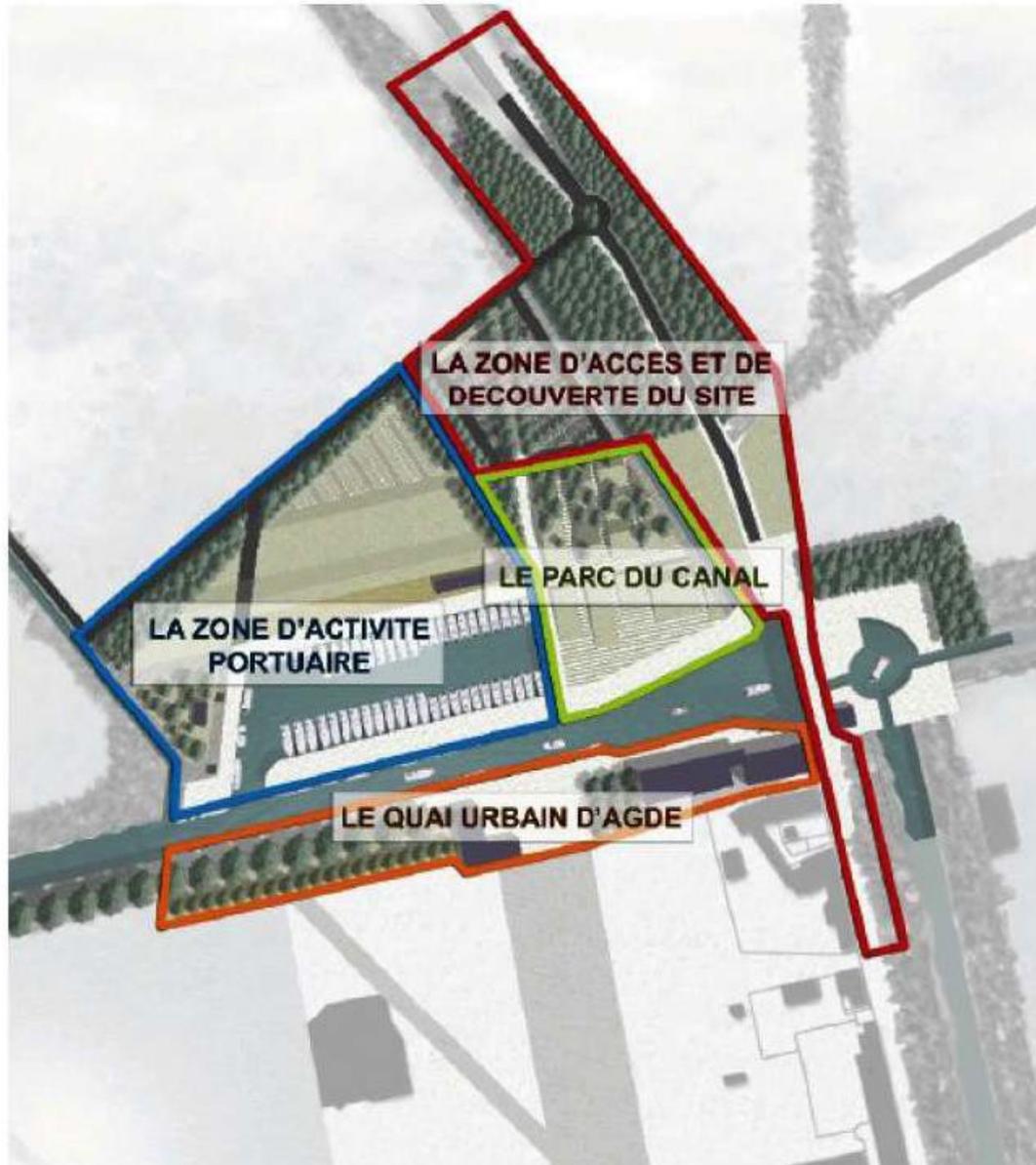


- Maitre d'ouvrage**  
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
- Maitre d'œuvre mandataire**  
In Situ paysages et urbanisme
- Partenaires**  
Tektiné  
Initial Consultant  
PMIC Césation  
BE Gaxieu



Zoom sur l'entrée de ville et le port fluvial :

## UNE REORGANISATION EN 4 SEQUENCES



**La zone d'accès et de découverte du site depuis la RD13**  
 Les accès au site depuis la RD13 marquent la **première image du port et de la ville** et sont déterminants pour son attractivité. Leur aménagement se traduit par :

- un accès VL au Nord du site et une zone de stationnement
- «l'intrusion» des quais sur le pont devenu zone de rencontre, un espace partagé.

**Le quai urbain d'Agde**  
 Le quai urbain Sud se présente comme la **zone de contact entre le Canal et la ville**. Son réaménagement se traduit par une reconquête patrimoniale qui s'appuie sur :

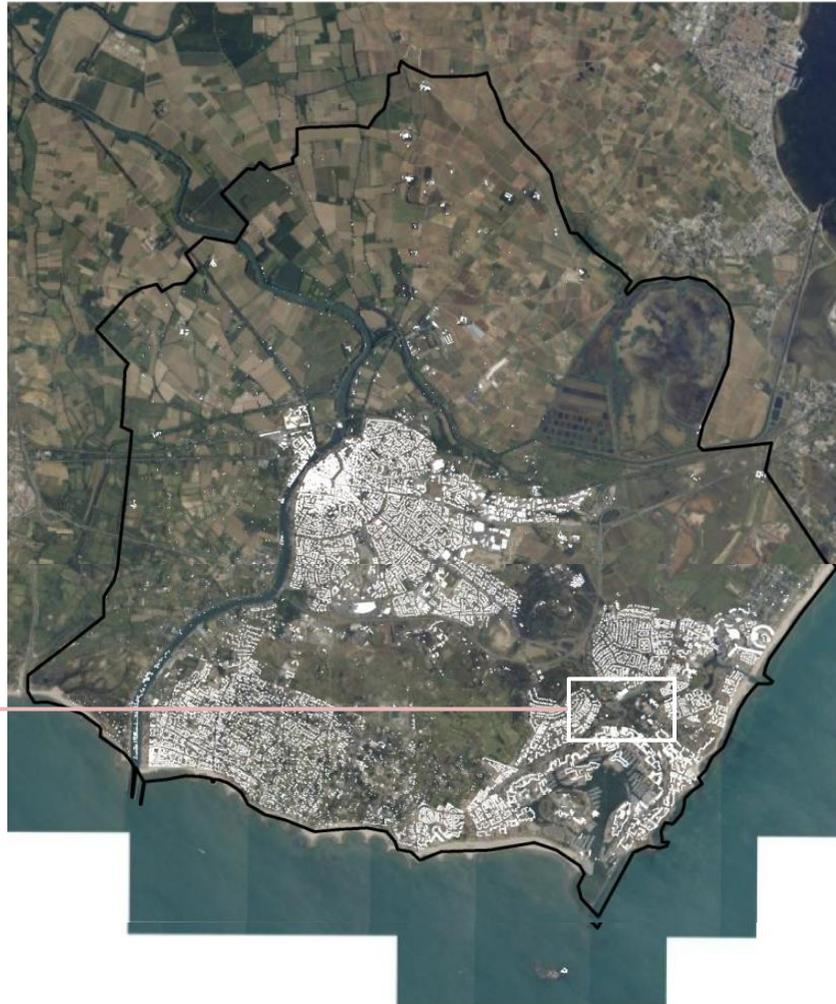
- le nouvel hôtel/restaurant Riquet
- la Capitainerie (dans les anciennes écuries) et son jardin
- l'esplanade urbaine - trait d'union entre les différentes séquences
- la requalification du quai

**La zone d'activité portuaire**  
 La zone portuaire aménagée sur la rive Nord affirme l'**identité première de port fluvial d'Agde**. Elle se compose ainsi de :

- la location de bateaux bénéficiant de l'augmentation de la darse et d'une zone de stationnement pour la clientèle
- d'une aire de carénage
- d'un stationnement longue durée pour les bateaux
- d'une zone de services pour le loueur et aux bateaux de passage

**Le parc du Canal**  
 Nouvel espace de vie, le parc du Canal constitue un **véritable site de découverte et de contemplation du port et de son patrimoine**. Son aménagement s'appuie sur un jeu de talus engazonnés offrant une ambiance de verdure.

## ENTREE DU CAP D'AGDE



Entrée du  
Cap d'Agde

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### **Situation :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'entrée du Cap d'Agde concerne un site de 6,9 ha totalement intégré au tissu urbain de la station littorale, en entrée de ville, à l'arrière du centre-port. Elle réinvestit un espace de stationnement, de voirie routière et des aménagements paysagers qui y sont liés.

#### **Contexte réglementaire :**

Zonage au PLU : le secteur est classé en zone UC3, à vocation d'hébergement touristique et de commerce. Jusqu'alors ces secteurs étaient déjà classés en zone urbaine au Plan d'Occupation des Sols.

#### **Contexte environnemental :**

Les espaces verts et les plantations, de caractère ornemental, ne présentent pas d'enjeux environnementaux forts.

---

## II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT

---

*Cf. schémas illustratifs pages suivantes*

### **1. Marquer significativement l'entrée de station et développer un nouveau pôle d'équipements**

=> Déplacement du casino et du palais des congrès, associés à une salle de spectacle.

=> Développement d'un ensemble résidentiel d'architecture audacieuse, qualitative et intégré au tissu urbain alentour.

=> Aménagements paysagers qualitatifs des espaces publics et des cœurs d'îlots résidentiels.

=> Implantation d'un centre de soins profitant à la dynamisation de l'entrée de station.

### **2. Relier les différents quartiers du Cap et s'orienter vers le centre port**

=> Aménagement d'un mail central piétonnier structurant, en liaison directe avec le centre port, animé par un linéaire de commerces – poursuite de la promenade des quais jusqu'au casino et à la salle de spectacle.

=> Aménagement de liaisons douces vers les quartiers Nord, Est et Ouest, totalement sécurisés et dissociés des voies automobiles.

### **3. Maintenir et améliorer les fonctions de desserte et de stationnement du site**

=> Restructurer la voirie pour simplifier la distribution des dessertes des différents quartiers de la station

=> Aménagement de vastes parcs de stationnement compensant à minima ceux existants avant l'opération et répondant par ailleurs aux besoins de l'opération développée.

### **Phasage de l'opération :**

Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2017, en cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

## OAP SUR L'ENTREE DE STATION DU CAP D'AGDE

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### UNE NOUVELLE ENTREE DE STATION POUR LE CAP D'AGDE :

Après l'extension du Golf qui a contribué à embellir l'approche de la station du Cap d'Agde, il est indispensable de repenser la « porte » d'entrée de la station, au niveau de l'actuelle Bulle d'Accueil de l'office de Tourisme.

Véritable nœud routier, le secteur du rond-point Bon Accueil est aujourd'hui une fracture dans les parcours doux et ne joue pas son rôle de « distribution » entre les différents quartiers du Cap, si ce n'est pour la voiture, sans véritablement marquer par son caractère urbain, l'entrée dans la station.

Les principes du réaménagement du rond-point Bon accueil sont les suivants :

- Relocaliser en entrée de station dans un espace à très forte visibilité un équipement structurant dédié aux jeux et aux loisirs (Casino, salle de spectacle, Centre de Congrès et de séminaires),
- 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,
- 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,
- Susciter la création d'une structure hôtelière haut de gamme associée au futur Casino,
- Contribuer à donner un signal architectural fort qui marque l'entrée dans la station du Cap d'Agde,
- 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).
- Réaliser un centre de soins avec hébergements pour compléter l'offre d'équipements et services existante en entrée de station.

La restructuration de ce secteur, par sa dimension et son modernisme, a pour ambition de marquer qualitativement l'image du Cap d'Agde et renforcer son attractivité grâce aux équipements programmés, ouverts à l'année, pouvant bénéficier directement à l'activité commerciale de l'avenue des Sergents et du Centre-Port.

#### PROGRAMMATION:

LOTS	NIVEAUX	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE LOGEMENTS, HÔTEL ET RESIDENCES		
			Logements (65m <sup>2</sup> )	Hôtel	Résidences
1	R+4	9 900 m <sup>2</sup>	Equipements publics et service public		
2	R+8	6 000 m <sup>2</sup>	/	120 chambres	/
3	R+8	17 000 m <sup>2</sup>	175 logements	/	1 résidence de tourisme de 101 unités
4	R+6	8 600 m <sup>2</sup>	58 logements	/	1 résidence sénior de 96 unités
Total		40 000 m <sup>2</sup>	233 logements	1 hôtel de 120 chambres	2 résidences de 197 unités

#### PROGRAMMATION DU CENTRE DE SOINS – LOT N°5 :

NIVEAUX	VOCATION	NOMBRE D'HEBERGEMENTS	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT	SURFACE DE PLANCHER
R-1	Parking	/	95	
RDC	Espaces communs	/	/	Environ 2 850m <sup>2</sup>
R+1/2/3/4	Hébergements	110	/	Environ 4 850m <sup>2</sup>
R+5	Roof top	/	/	Environ 300m <sup>2</sup>
TOTAL		110	95	Environ 8 000m <sup>2</sup>

OAP sur l'entrée de station du Cap d'Agde : PHOTO AÉRIENNE - ETAT EXISTANT :



## OAP SUR L'ENTREE DE STATION DU CAP D'AGDE

### SCHEMA D'ORIENTATION DE PROGRAMMATION ET D'AMENAGEMENT:



## ARTICULATION ENTRE LE COEUR ET L'ARRIERE



Articulation  
entre le cœur et  
l'arrière du Cap

### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### **Situation :**

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un site d'environ 0,7 ha rattaché au tissu urbain de la station littorale, en articulation entre l'arrière et le cœur du Cap, avec son centre-port. Situé en bordure du Cours des Gentilhommes, le secteur est occupé par des bâtiments publics et d'intérêt collectif (l'annexe de la mairie, la poste, le palais des congrès), qui sont prolongés de part et d'autre par des aires de stationnement.

#### **Contexte réglementaire :**

Zonage au PLU : le secteur est classé en zone UB2, à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergement touristique et d'artisanat non soumises à la législation pour la protection, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

#### **Contexte environnemental :**

L'espace totalement bâti, en bordure d'une emprise routière ne présentent pas d'enjeux environnementaux forts.

## II – ENJEUX ET PRECONISATIONS D'AMENAGEMENT

**Destination du secteur :** Services publics ou d'intérêt collectif et habitat.

**Caractéristiques du projet :** Redonner une vocation publique et d'intérêt collectif à cette zone située dans un secteur stratégique et fréquenté, en articulation entre le cœur du Cap et le centre-port. Assurer une mixité fonctionnelle avec la vocation d'habitat des bâtiments, au service d'une dynamique du secteur. Au vu de ce positionnement, le projet devra présenter une qualité architecturale et paysagère des aménagements.

L'enjeu du projet sur cette zone consiste à valoriser ce secteur stratégique par l'aménagement d'une construction innovante qui sera avant tout au service des administrés ou pour des manifestations particulières. Elle permettra de proposer des équipements d'intérêt collectif et de services publics de qualité.

Une offre de logements touristiques complètera la mixité fonctionnelle sur cette zone.



Les bâtiments devront avoir une qualité architecturale singulière marquant ce secteur en articulation entre l'arrière et le cœur du Cap, avec son centre-port.

**Phasage de l'opération :** Le début de l'aménagement du secteur est prévu courant 2019, en sachant que la zone est pourvue cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

### **Principes généraux d'aménagement du secteur :**

#### **1. Marquer significativement l'avenue en entrée de station par une construction innovante présentant une qualité architecturale et paysagère**

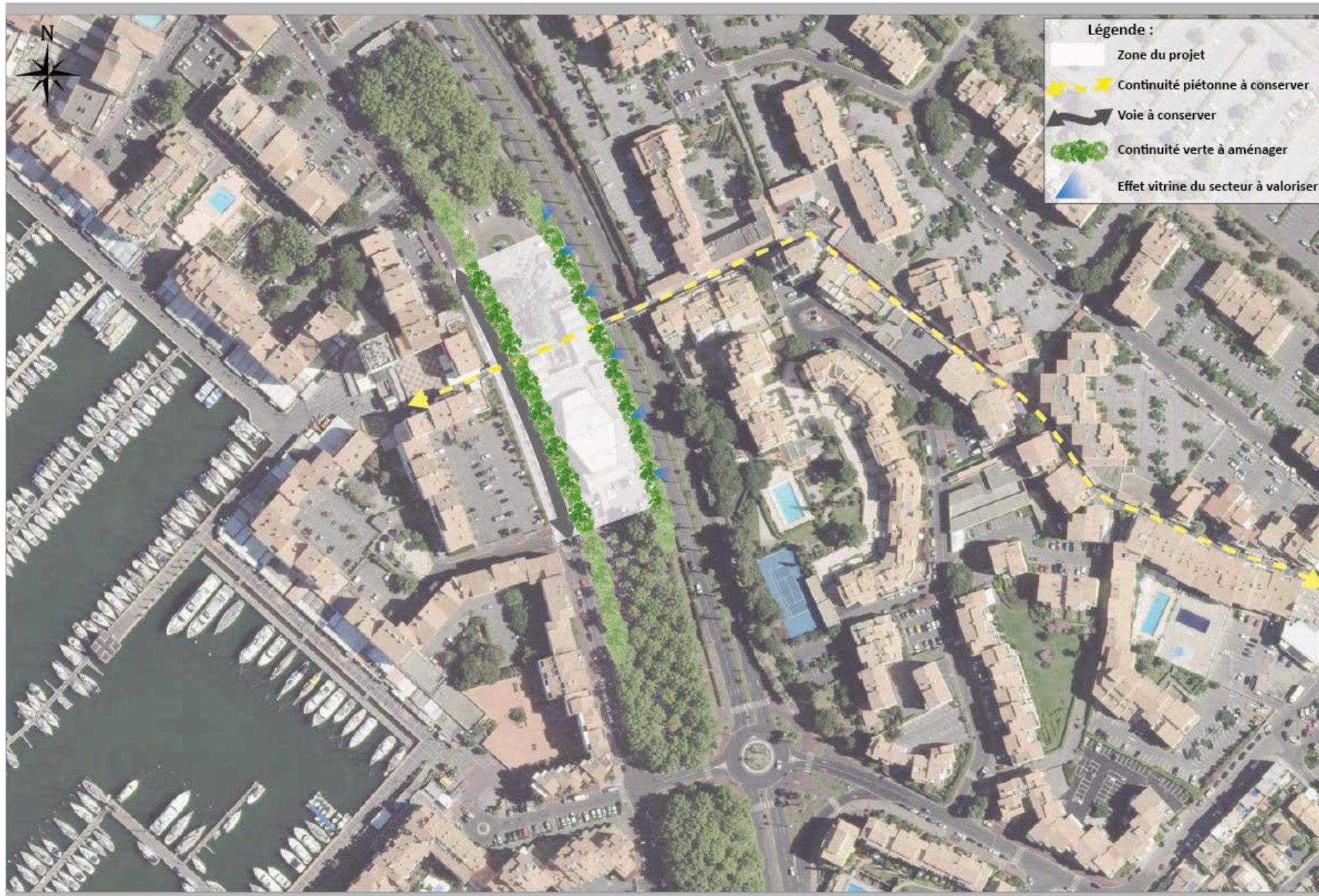
- Hauteur maximale de 30 mètres (R+9).
- Surface habitable de 5210 m<sup>2</sup>.
- Aménagements paysagers qualitatifs et particulièrement en RDC.
- Aménager une continuité verte, en cohérence avec les voies attenantes
- Assurer une porosité visuelle et fonctionnelle de l'édifice projeté a minima au RDC, à l'échelle du piéton.

#### **2. Maintenir le maillage piéton**

- Maintenir la passerelle piétonne existante pour les piétons et les personnes à mobilité réduite entre l'arrière du Cap et le centre-port.

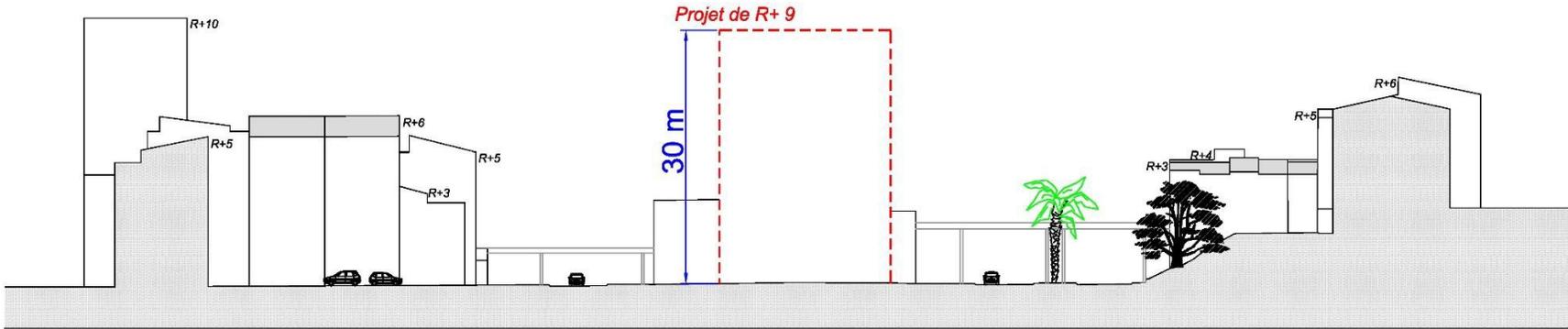
#### **3. Améliorer l'offre de stationnement**

- Privilégier le stationnement souterrain.





Coupe illustrative :



## SECTEUR DE TRANSITION ENTRE LE GRAU ET LE CAP

### I – CONTEXTE DU SECTEUR



#### **Situation :**

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de transition entre le Grau et le Cap s'étend sur 52,4 hectares dont 41,4 hectares font l'objet de parcelles déjà urbanisées.



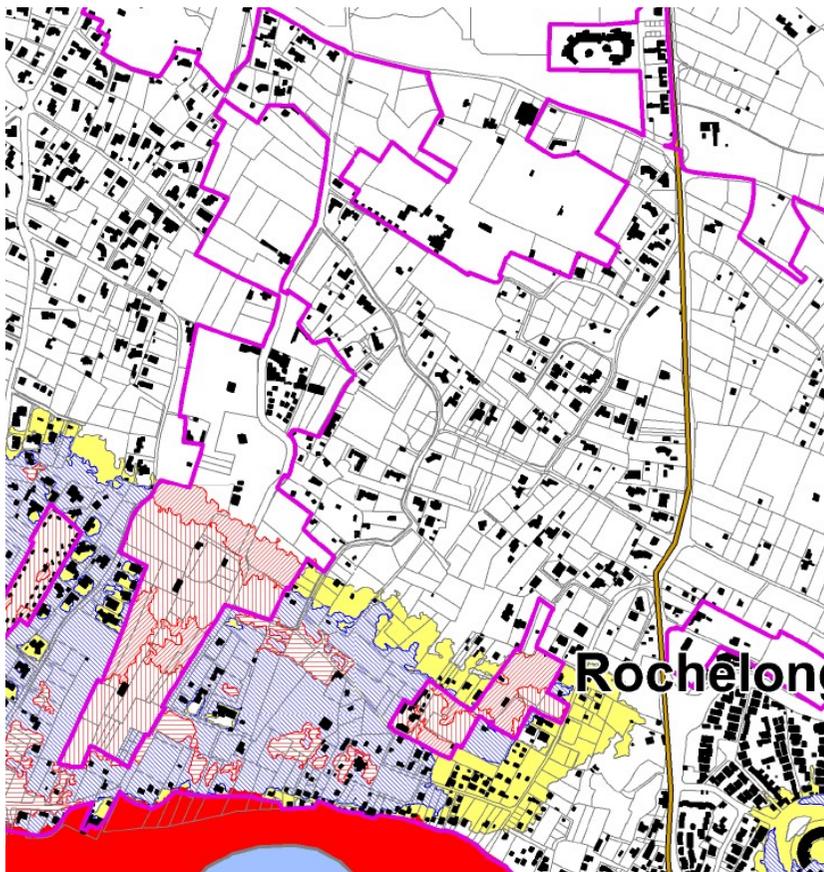
### Contexte réglementaire :

- Zonage PLU :

Le secteur est concerné par un zonage AUh4 de 52,4 ha, à vocation résidentielle majoritaire, dont une partie englobée par un camping zoné en Nt1 de 3,4 ha.

- PPRI :

La moitié Sud du secteur est concernée par le risque submersion marine avec plusieurs parcelles en zone rouge.



Extrait du plan de zonage du PPRI

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Destination du secteur : Habitat

**Caractéristiques du projet : Permettre le développement résidentiel de manière cohérente dans un secteur déjà majoritairement urbanisé**

L'urbanisation du secteur s'est effectuée de manière progressive, sans réflexion d'ensemble et se caractérise désormais par une urbanisation qui multiplie les impasses et petites voies de dessertes. Certains secteurs apparaissent relativement enclavés.

La capacité du secteur est d'environ 220 logements nouveaux.

**Phasage de l'opération :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone est prévue dès 2016.

### Principes généraux d'aménagement du secteur :

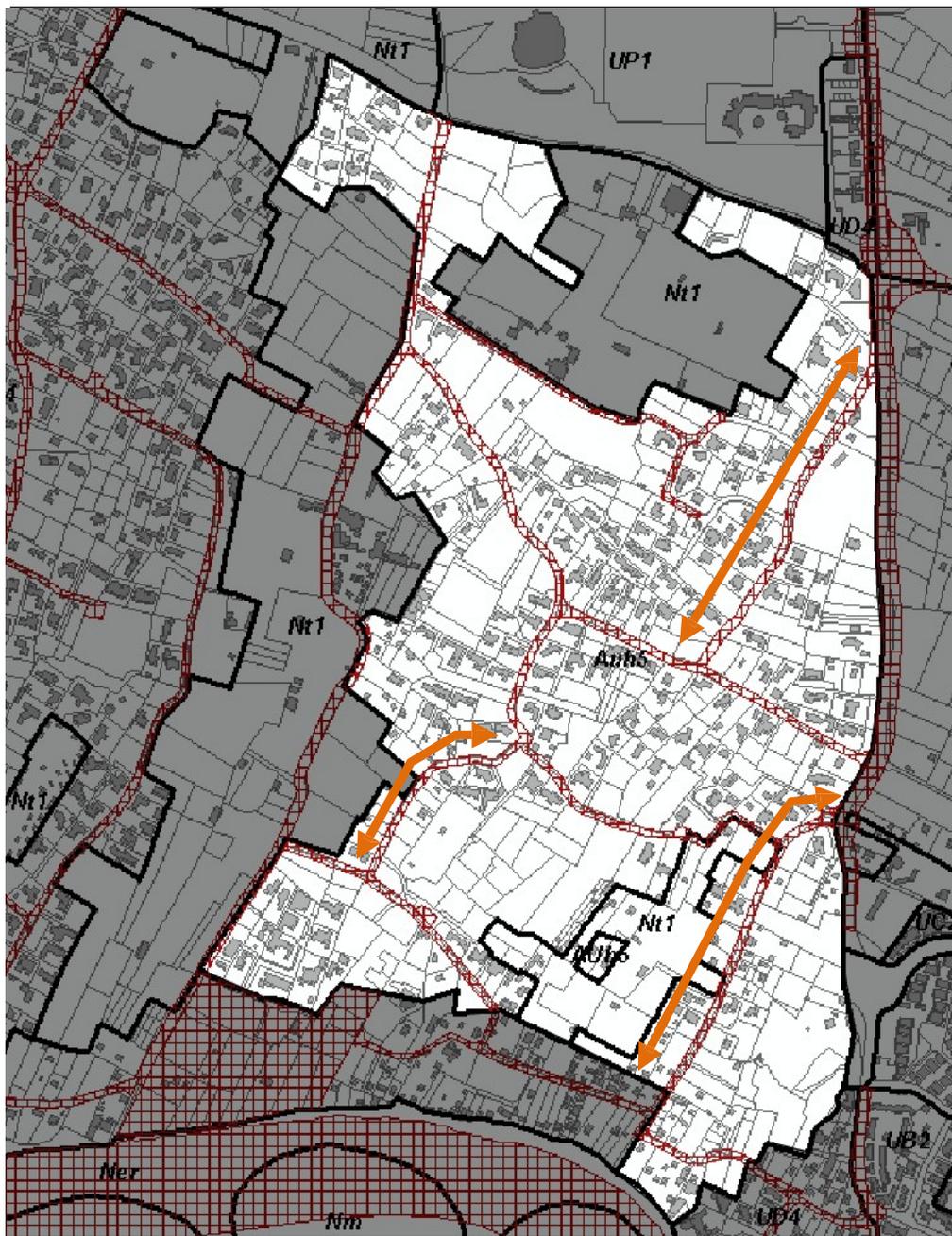
L'aménagement du secteur n'est pas soumis à une opération d'ensemble mais chaque opération devra respecter les principes détaillés ci-après.

#### 1. Organiser le réseau viaire :

Les emplacements réservés inscrits pour assurer un réaménagement du réseau viaire doivent permettre de sécuriser les déplacements tant piétons que routiers et hiérarchiser les voiries de manière à faciliter la compréhension du quartier (Cf. Schéma ci-contre).

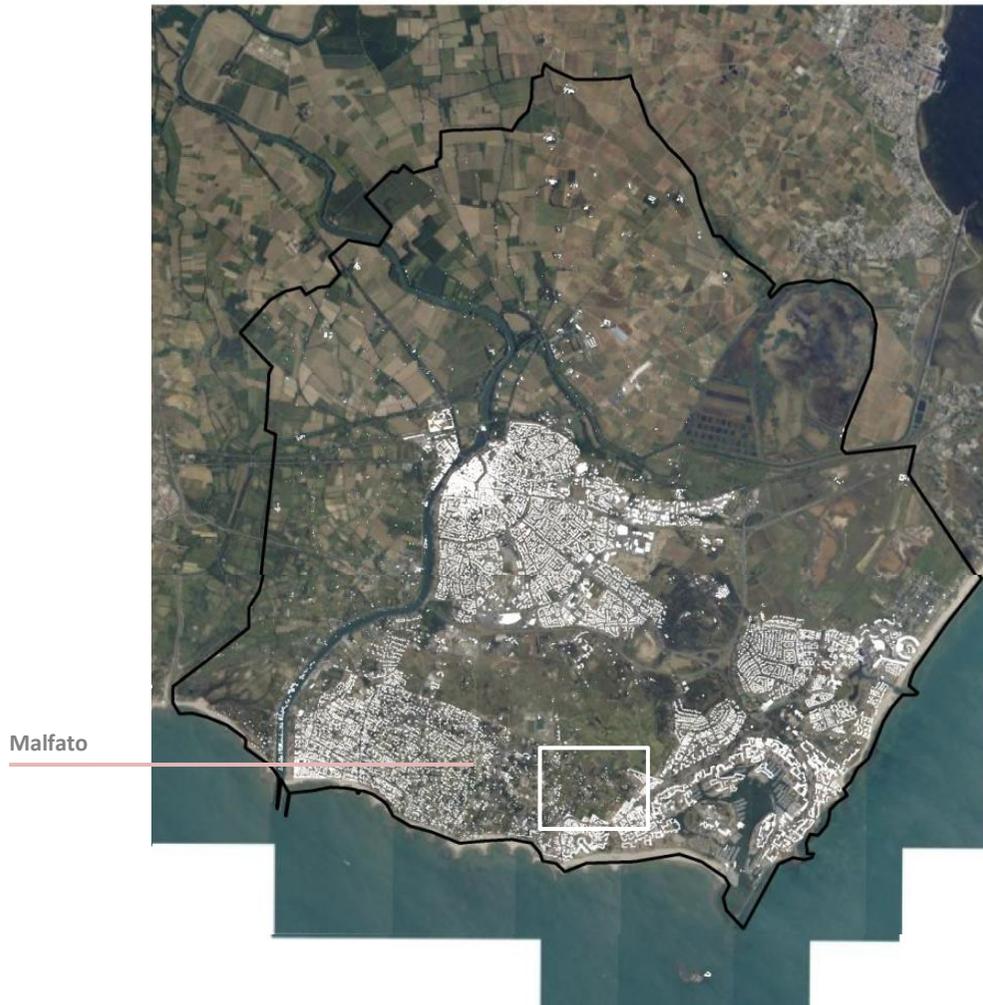
#### 2. Eviter l'enclavement du parcellaire non bâti :

De manière à ne pas produire une urbanisation « auto-bloquante », par un développement uniquement linéaire, il est nécessaire de conserver, dans certains secteurs la possibilité de rejoindre deux portions du réseau viaire (Cf. Schéma ci-contre).



Les opérations individuelles ou collectives ne doivent pas entraver l'émergence d'une nouvelle voirie sur ce secteur

## SECTEUR DE MALFATO



### I – CONTEXTE DU SECTEUR

#### **Situation :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Malfato concerne le principal secteur d'extension urbaine de la ville identifié au PLU, à vocation résidentielle, sur une superficie globale de 47ha.

Le secteur se situe en entrée Ouest de la station du Cap d'Agde, entre la route de Rochelongue et le golf. Le secteur touche les quartiers du Cap d'Agde, et à l'Ouest, face à la route de Rochelongue, les quartiers pavillonnaires lâches du Grau d'Agde.

#### **Contexte réglementaire :**

- **Zonage au PLU :** le secteur est classé en zone AUh1 au projet de PLU. Deux zones campings sont également concernées dans le secteur, afin d'intégrer les campings existants. L'aménagement de la zone AUh1 est soumis à opération d'aménagement d'ensemble type zone d'aménagement concerté (ZAC).
- **Zonage au PPRI :** le secteur est, en partie Sud et Est, concerné par le risque de submersion marine identifiée au PPRI. 15,6 ha (soit 33% de la zone) sont classés en zones inondables.
- **Loi littoral :** le secteur se situe en espace proche du rivage.

#### **Contexte environnemental :**

Le secteur est déjà identifié au POS comme zone d'urbanisation future. Son aménagement n'a néanmoins jamais été lancé. Par contre, sur 281 parcelles recensées, sont décomptées une centaine cabanisée, soit 17,5 ha concernés (37 % de la zone). Le

secteur est donc déjà en partie occupé, traversé par un réseau existant de chemins, mais néanmoins insuffisamment équipé et non organisé.

Différents boisements disparates ponctuent le secteur. Au Sud, Malfato est en continuité avec l'espace non bâti de la mare située à l'Est du quartier de Rochelongue, ce qui permet une liaison directe au littoral.

## II – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### **Enjeux et préconisations urbaines :**

Cf. schémas illustratifs pages suivantes

#### **1. Préserver le quartier des dessertes du Cap d'Agde pour limiter les nuisances liées à la circulation.**

=> Les routes de Rochelongue et Notre-Dame à St Martin seront recalibrées et réaménagées pour structurer les deux principaux accès Ouest de la station littorale.

=> Privilégier les liaisons douces interquartiers et les relier aux circuits doux situés à proximité (Route de Rochelongue).

#### **2. S'appuyer sur le maillage viaire existant pour créer les dessertes internes au quartier.**

### **Enjeux et préconisations environnementales :**

Cf. schémas illustratifs pages suivantes

- **Préserver autant que possible les boisements existants et rechercher à les relier (noues, fossés, ...).**

- **Maintenir une connexion éco-paysagère entre le golf/Planèze et la zone humide au Sud (rue Raffanel) en aménageant une coulée verte.**

- **Equiper la zone des équipements suffisants et notamment un système collectif d'assainissement**

- **Prendre en compte le risque inondation dans l'aménagement de la zone**

- **Prendre en compte les nuisances (bruit et pollution atmosphérique) liées aux voies de desserte du Cap (Rochelongue et Notre-Dame à St Martin), dans l'aménagement des zones impactées :** outre les normes constructives obligatoires d'isolement acoustique dans les zones de bruit liées au classement sonore des axes routiers, 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 la zone de bruit de la route de Rochelongue identifiée par arrêté préfectoral.

### **Phasage de l'opération :**

Le début de l'aménagement de la tranche 1 du secteur est prévu courant 2018, l'aménagement des tranches 2 et 3 étant programmé à partir de 2020, en cohérence avec la desserte en réseaux, notamment en eau potable.

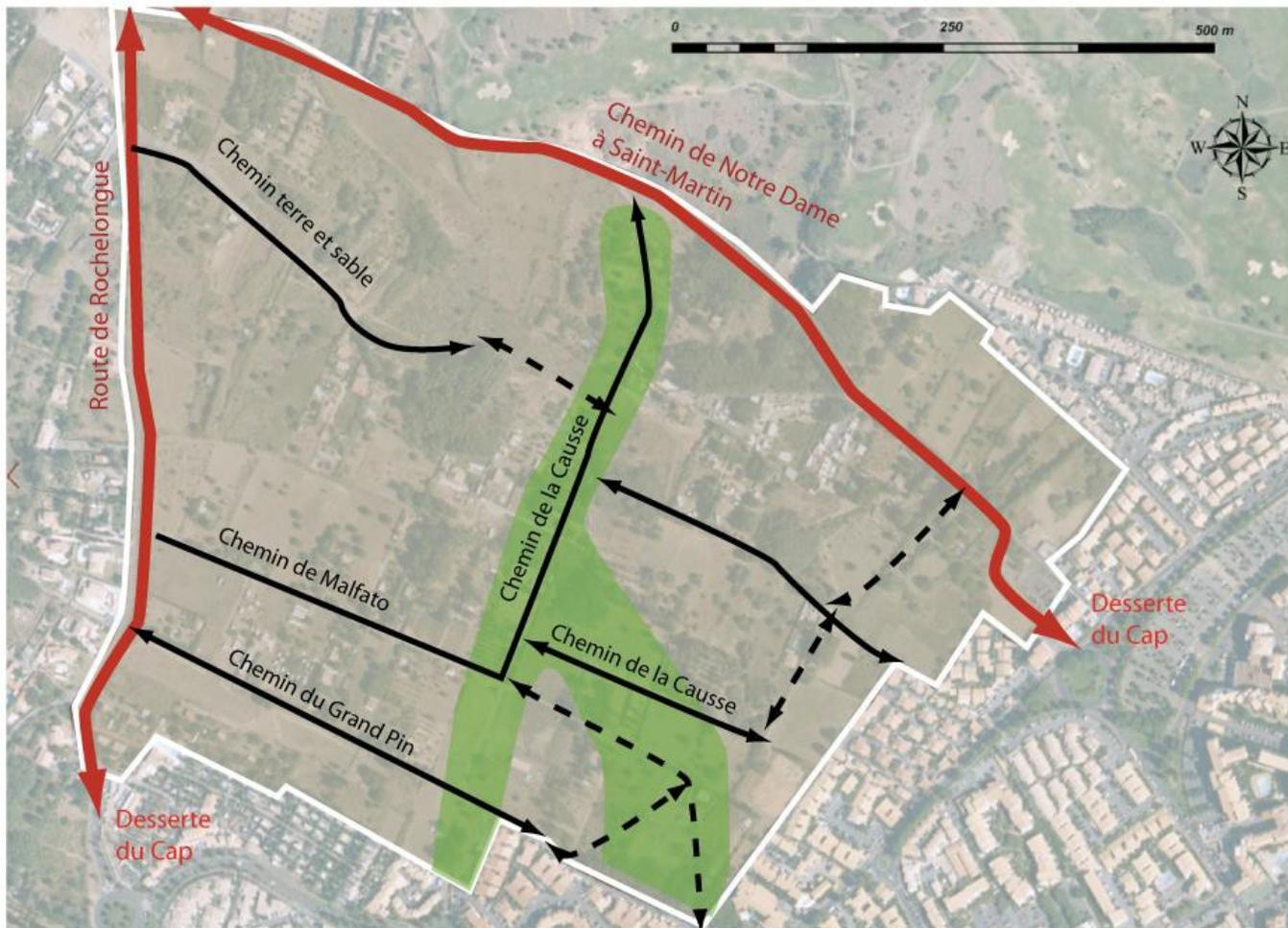
### **Enjeux et préconisations paysagères :**

Cf. schémas illustratifs pages suivantes

- **Pour intégrer le quartier dans le tissu urbain existant, prévoir une progression des intensités urbaines du Grau d'Agde au Cap,**

- **Prévoir une architecture adaptée au climat local (ensoleillement, vents dominants, ...).**

## MALFATO : PRINCIPES D'AMENAGEMENT 1/3



### ACCESSIBILITE ET MOBILITES SUR LE QUARTIER

1/ Maintenir et renforcer les dessertes existantes du Cap :

- Route de Rochelongue
- Chemin de Notre Dame à Saint-Martin



2/ S'appuyer et préserver, autant que possible, la trame viaire existante pour "mailler" le quartier :

- réseau local



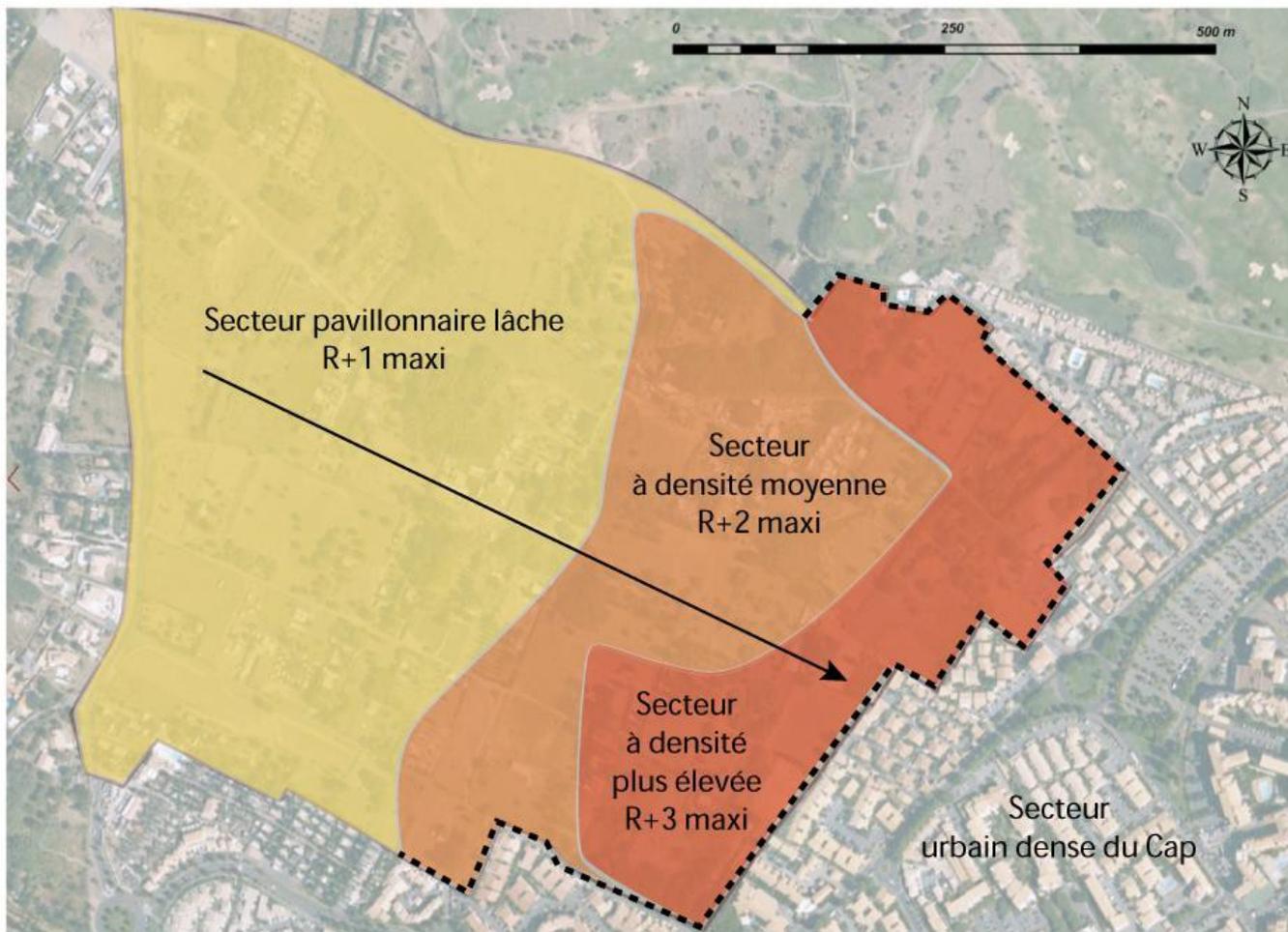
3/ Structurer le quartier autour d'une "coulée verte" :

- valorisation des mobilités douces au coeur du quartier



4/ Des liaisons interquartier à sens uniques "réservées" aux circulations internes

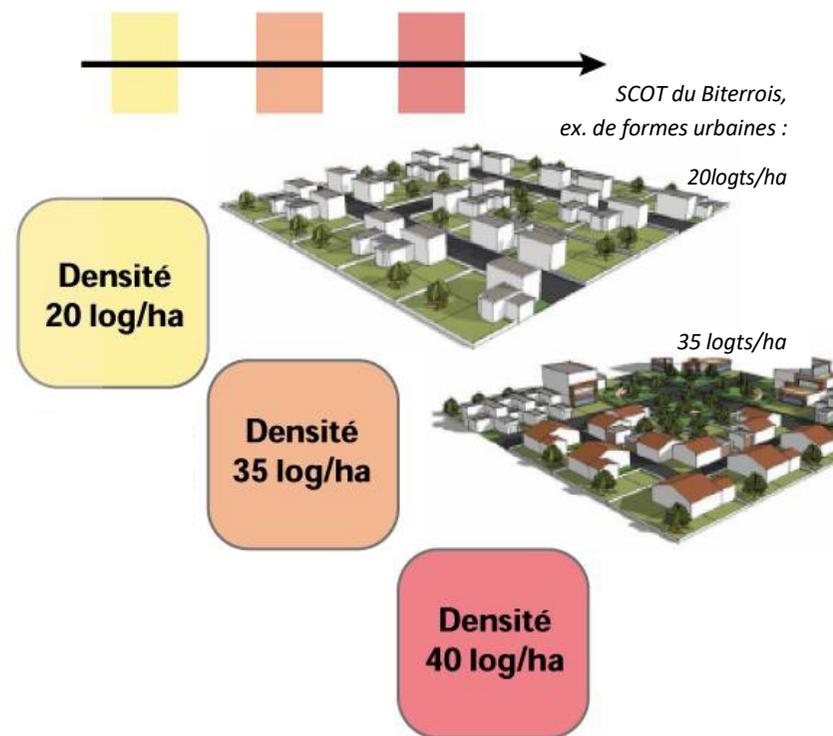
## MALFATO : PRINCIPES D'AMENAGEMENT 2/3



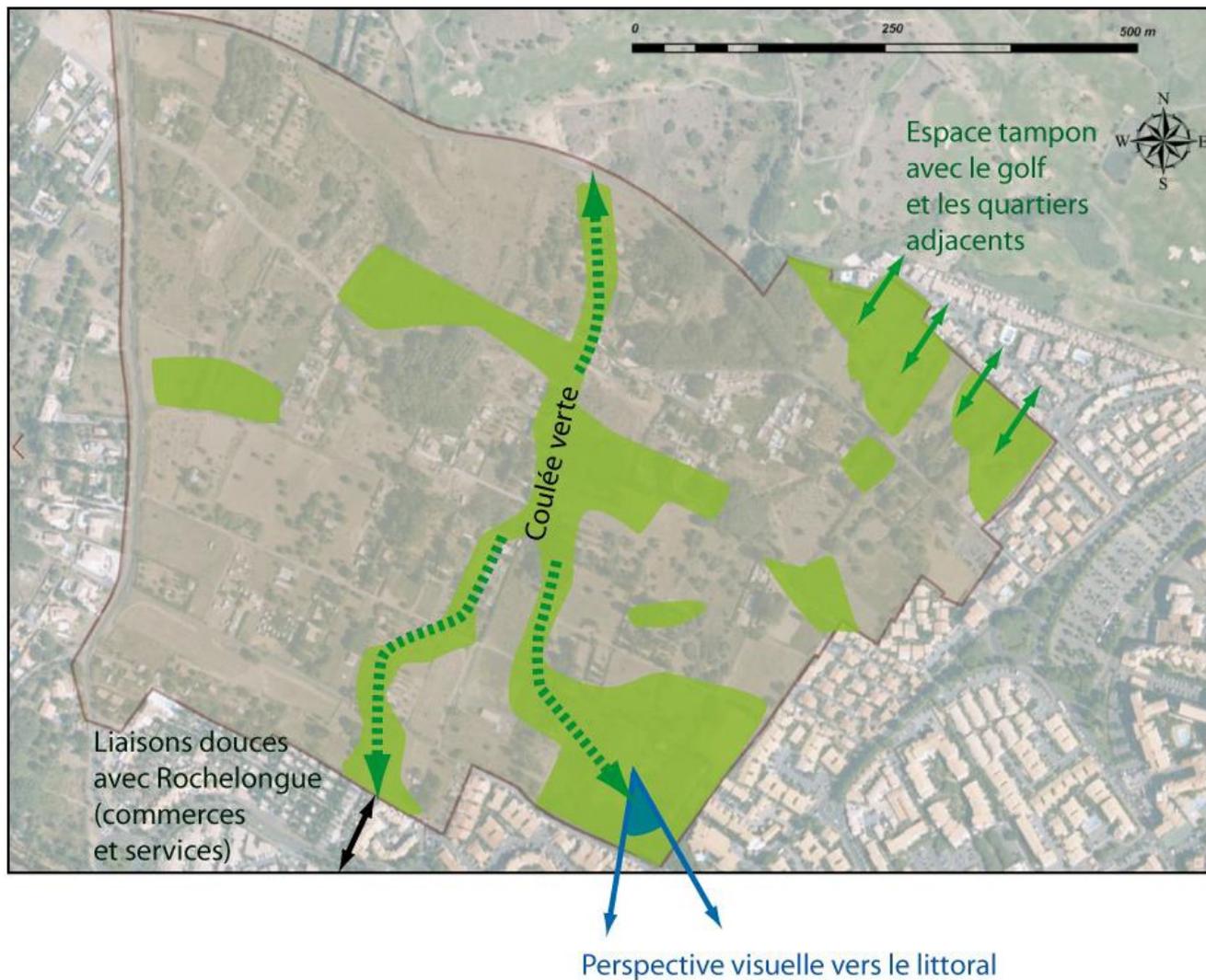
..... Transition urbaine avec les quartiers périphériques à travailler pour minimiser les vues directes sur l'existant

### FORME URBAINE

Une densité progressive vers le Cap d'Agde



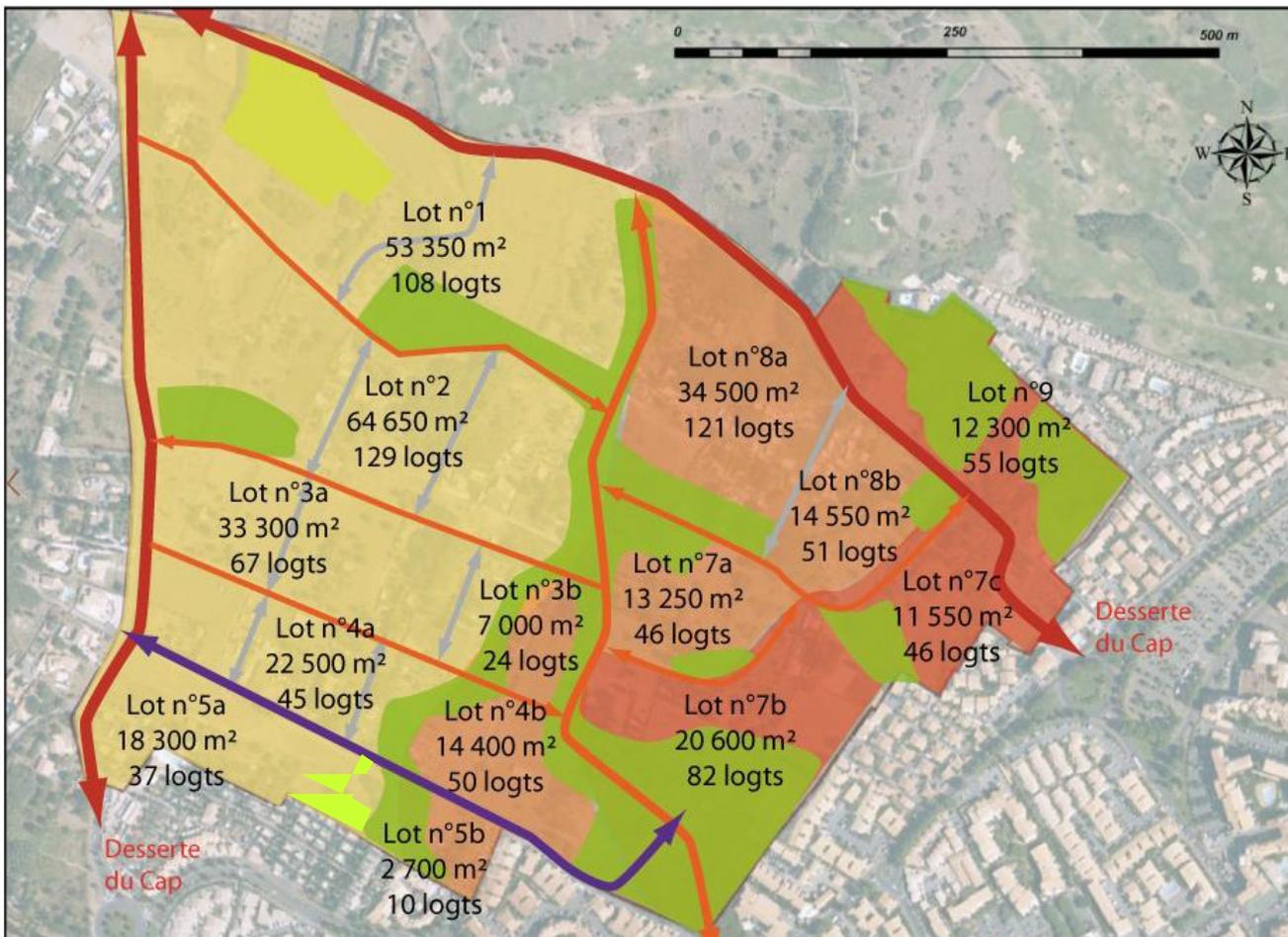
## MALFATO / PRINCIPES D'AMENAGEMENT 3/3



### TRAME VEGETALE

Un maillage d'espaces verts offrant un cadre agréable qui s'appuie sur la topographie du site.

## MALFATO : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

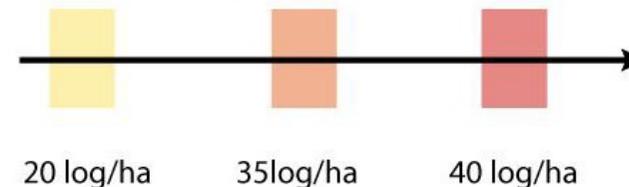


### Schéma général valant Orientation d'Aménagement et de Programmation

**31,3 ha viabilisés à vocation résidentielle majoritaire**

**14 macrolots pour près de 850 logements**  
dont 35% d'habitats touristiques  
et 30% des logements permanents en logement social

**3 densités progressives :**



**1 hectare de réservé pour des équipements publics**

**9,0 ha d'espaces paysagers**, noues et bassins versants, optimisés sur les points bas du quartier

**6,2 ha de maillage viaire hiérarchisé**, s'appuyant essentiellement sur le réseau existant

**0,7 ha d'extension de campings existants**