



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU SOUMISE À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

REGLEMENT DE LA ZONE Ner APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE D'OUVRAGE :
AGDE

AGDE LE :

SIGNATURE :

| Date(s) | Nature des modifications | Dessiné | Vérfié | Ind |
|--------------|--------------------------|---------|--------|-----|
| Juillet 2023 | CREATION | CB | AF/JA | a |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

2



BZ-10618

GAXIEU

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

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Hérault - Commune d'Agde

Révision allégée du PLU soumise à évaluation environnementale

Règlement écrit de la zone NER après adaptation

| Version | Date | Objet | Rédaction | Validation |
|---------|--------------|-----------|-----------|------------|
| 1 | Juillet 2023 | Création | VL | |
| | | Rédaction | YB | |
| | | | | |

CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER

X CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

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

La zone Ner correspond aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

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

La zone est en partie concernée par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP).

En tant que commune littorale, la commune est soumise aux dispositions de la loi Littoral (article L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

La zone comporte des éléments de paysage au titre de l'article 151-23 du code de l'Urbanisme, à protéger et à mettre en valeur, notamment pour assurer le maintien de leurs continuités écologiques. Ces éléments de paysage sont repérés sur le document graphique. Tous types de travaux ou d'aménagements situés au sein de ces secteurs ou qui sont susceptibles de les affecter sont soumis à déclaration préalable.

X SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

➤ ARTICLE NER1 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

~~Sont notamment interdites les constructions ayant la destination suivante :~~

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

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

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


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

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

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

Sont également admis les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux **et lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public :**

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



stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, une fois à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme ; ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
 - Les canalisations nécessaires aux services publics et aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagement réalisés n'excèdent pas 50 mètres, à condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques ;
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments du patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

X SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

➤ ARTICLE NER3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

I- Accès

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

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

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

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

II- Voirie

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

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

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

- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

➤ ARTICLE NER4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

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

I- Eau

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

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

II- Assainissement

2.1 Eaux usées :

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

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


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

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

2.2 Eaux pluviales

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

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



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

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

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

III- Electricité, téléphone, télédistribution

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

➤ **ARTICLE NER5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**
Non règlementé.

➤ **ARTICLE NER6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

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

- **Voies d'eau :**

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

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

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

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

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

➤ **ARTICLE NER7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Non règlementé.

- ARTICLE NER9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

- ARTICLE NER10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition du mode de calcul de la hauteur :

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

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

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

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

Hauteur maximale :

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

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


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

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

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

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, ...) doivent être enduits, dans des teintes



compatibles avec celles de la construction. Les imitations de matériaux sont interdites.

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

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

- La hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Les clôtures seront transparentes visuellement ou végétalisées ;
- L'usage de moyens de fortune (planches, tôles...) est interdit pour la réalisation des clôtures ;
- La hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Toutefois, ces prescriptions pourront être exceptionnellement modulées en fonction de la situation des clôtures à réaliser dans le contexte urbain.

➤ **ARTICLE NER12 - STATIONNEMENT**

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

➤ **ARTICLE NER13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

✕ **SECTION III. POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**

➤ **ARTICLE NER14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

✕ **SECTION IV. PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

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

Dans les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable (SPR) (ancienne AVAP) : Les constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du SPR (ancienne AVAP) de la ville de Agde, en annexe du PLU.

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

Non réglementé.