



**AGDE - REQUALIFICATION DE LA FRICHE  
INDUSTRIELLE « LA MEDITERRANEENNE »  
DOSSIER DE CONCERTATION 2023  
*Version actualisée Avril 2024***



**NOTICE DESCRIPTIVE**



# Table des matières

<b>PREAMBULE : CONTEXTE DE LA CONCERTATION</b> .....	<b>4</b>
<b>I. NOTICE EXPLICATIVE</b> .....	<b>5</b>
1.1. CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT .....	5
1.1.1. Enjeu politique à l'échelon communautaire .....	5
1.1.2. Contexte socio-économique.....	5
1.1.3. Description de l'état initial du site et de son environnement .....	6
<i>Situation géographique et accessibilité</i> : .....	6
<i>Contexte environnemental</i> : .....	6
<i>Patrimoine bâti</i> : .....	7
<i>Occupation foncière</i> : .....	8
1.2. PRÉSENTATION DU PROJET .....	9
1.3. EXAMEN DE LA FAISABILITÉ DU PROJET AU REGARD DU PLU, DU PPRI ET DU SCOT .....	10
1.3.1. Le zonage du PLU .....	10
1.3.2. Le zonage du PPRI.....	13
1.3.3. Le Scot : .....	19
1.4. L'ÉTUDE D'IMPACT .....	20
1.5. DECLARATION LOI SUR L'EAU / AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE .....	21
<b>II. PLAN DE SITUATION</b> .....	<b>22</b>
<b>III. PLANS GENERAUX DES TRAVAUX</b> .....	<b>23</b>
<b>IV. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS</b> 23	

## PREAMBULE : CONTEXTE DE LA CONCERTATION

---

Le présent dossier de concertation a été réalisé dans le cadre de la requalification en un pôle urbain de la friche industrielle « La Méditerranéenne » située à l'entrée Nord de la ville d'Agde. Cette opération s'étend sur une surface d'environ 8,5 hectares, couvrant le site lui-même ainsi que ses abords à l'ouest.

Cette nouvelle période de concertation succède à deux précédentes périodes de concertation réalisées en 2020 et 2022. Compte tenu de l'évolution du projet, il convient d'ouvrir une nouvelle période de concertation auprès du public.

Le projet est soumis à concertation préalable par application :

- d'une part des dispositions aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme,
- d'autre part, par les dispositions de l'article L 121-15-1 du code de l'environnement.

Les modalités de cette concertation ont été fixées par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du 17 Avril 2023 **et par délibération du conseil communautaire du 11 Avril 2024 pour intégrer la procédure de mise en compatibilité des règles d'urbanisme applicables au secteur de la Méditerranéenne, conjointement à la procédure visant à la déclaration d'utilité publique du projet.**

*Remarque : suite à la délibération du 17 Avril 2023, un premier dossier de concertation a été mis à disposition. Les éléments de la présente note qui ont été actualisés (p.4, 10, 11 et 13) suite à la délibération du 11 Avril 2024 sont inscrits en rouge.*

Les principes et objectifs poursuivis sont :

**I. La Méditerranéenne, intégrée dans un vaste projet urbain de revalorisation du centre-ancien d'Agde**

**II. Un projet d'aménagement économique, touristique, culturel et d'habitat**

- Développement du foncier de la friche industrielle, par la création de pôles touristiques, culturelles, économiques et d'habitat,
- Optimisation et organisation de l'accès au quartier,
- Préservation d'une démarche environnementale de haute qualité,
- Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement,

Ainsi, le processus de transformation urbaine visé ne se limite pas à une simple reconversion des anciennes friches. Il intègre le quartier existant pour l'engager dans une nouvelle dynamique urbaine et sociale.

**III. Un objectif clair d'adéquation du projet d'aménagement aux besoins environnementaux et patrimoniaux**

- La sauvegarde de l'hôtel Riquet, sa requalification et la recréation de l'ancien jardin,
- Une conservation de la « grande halle », trace du passé industriel du site, qui deviendra un lieu de connexion entre le site de la Méditerranéenne et la gare SNCF. Elle accueillera des commerces de première nécessité et des restaurants,
- La sauvegarde de la cheminée côté ouest, vestige également de la friche industrielle.

# I. NOTICE EXPLICATIVE

---

## 1.1. CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

### 1.1.1. Enjeu politique à l'échelon communautaire

Le site de la Méditerranéenne : **ancien site industriel très largement dégradé et fortement pollué** et laissé à l'abandon depuis de nombreuses années.

Pour la commune et pour le territoire de la Communauté d'Agglomération, il constitue un espace à enjeux forts. Sa réhabilitation doit participer à l'un des objectifs principaux de la Ville de ces dernières années, à savoir développer un pôle Urbain à l'entrée Nord de la ville en créant un nouveau quartier comportant quelques logements, mais aussi des activités tertiaires autour de l'économie touristique, culturelle, commerces et nouveaux équipements bénéficiant directement au centre-ville et au quartier prioritaire, politique de la ville. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération, il s'agit du principal parc d'activités tertiaires, en entrée de territoire de par sa desserte ferroviaire, et voué à incarner l'exemplarité et l'innovation sur notre territoire ; exemplarité tant de la démarche d'aménagement (réhabilitation d'une friche industrielle polluée et aménagement d'un quartier résilient aux inondations) que par l'ambition économique portée sur ce site (pôle économique notamment autour de la formation, pôle touristique par son lien avec le Canal du Midi, pôle administratif grâce à l'Hôtel d'agglomération notamment, pôle culturel autour du Centre de Conservation et d'Etudes en archéologie).

Le site de la Méditerranéenne : **EMPLACEMENT STRATÉGIQUE**

- Entrée Nord de la Ville, entrée historique avec vue directe sur la ville
- Accès direct depuis l'autoroute A9
- Mitoyen de la gare SNCF et futur Pôle Multimodal (PEM)

Le site de la Méditerranéenne : **HAUT LIEU CULTUREL**

- Accès direct au Canal du Midi inscrit au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO
- Ecluse Ronde classée Monument Historique
- Hôtel Riquet et ces jardins dont la restauration est prévue dans le cadre des travaux d'aménagement
- Château Laurens et son parc à proximité immédiate, classé Monument Historique

L'enjeu des travaux qui se dérouleront en trois phases, est d'affirmer la vocation économique et culturelle du site en requalifiant l'entrée de ville tout en privilégiant les modes de déplacement doux à l'intérieur même du site.

### 1.1.2. Contexte socio-économique

Le projet de réhabilitation va permettre la création de :

- 50.754 m<sup>2</sup> de bureaux et services + 32 logements
- Une halle marchande,
- Un centre d'archéologie,
- Une darse qui en lien avec le Canal du Midi pourra accueillir entre 40 et 50 bateaux de logement à vocation touristique,

- Un espace au sein de monuments d'intérêt patrimonial majeur réhabilités : Hôtel Riquet, son parc et ses annexes, Chapelle de la Ronde.

### **1.1.3. Description de l'état initial du site et de son environnement**

#### ***Situation géographique et accessibilité :***

La Méditerranéenne se situe à l'entrée Nord de la commune sur la RD13 route de Bessan. Il s'agit d'un axe important puisque desservant le centre-ville et la gare SNCF depuis la sortie de l'autoroute A9 via un nouveau passage souterrain remplaçant l'ancien passage à niveau. Le site est également desservi en péniches touristiques par la Canal du Midi. En termes de transport public, les lignes bus n° 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 et A desservent la gare SNCF au Sud de l'opération. Des cheminements doux contournent le site au nord (le long du Canal du Midi) et à l'est (le long du Canalet).

#### ***Contexte environnemental :***

La commune d'Agde à l'interface entre les plaines agricoles au nord et le littoral au sud présente une diversité paysagère support d'une richesse écologique remarquable. Plusieurs périmètres d'intérêt écologiques se retrouvent sur le territoire communale (ZNIEFF, site Natura 2000, ENS, PNA, etc). Plus localement, le site de la Méditerranéenne est très fortement marqué par les activités anthropiques ; il est constitué d'habitats relativement peu diversifiés.

En revanche, sa localisation en bordure du canal du Midi offre quelques habitats favorables à l'expression de la biodiversité. C'est le cas de la frênaie thermophile située au centre de l'aire d'étude qui présente le plus gros enjeu. Cet habitat, par sa végétation, est considéré comme une zone humide qui sera intégrée dans le projet d'aménagement et valorisée par la création d'un parcours de découverte au travers des cheminements piétons de type passerelles en bois.

La partie située à l'est de l'aire d'étude, est soumise très fortement aux activités humaines : la zone a été largement remaniée, aménagée par les activités humaines au cours de ces dernières décennies (ancienne usine industrielle de fabrication d'acide tartrique, usine à gaz, production d'engrais ayant conduit à la présence de zones de pollutions). Les habitats y sont très dégradés. Cette partie accueille une faune relativement faible constituée notamment de mammifères terrestres, de chiroptères en transit, et de quelques espèces d'oiseaux qui utilisent cette zone en transit pour leur alimentation.

La partie ouest de l'aire d'étude, offre quant à elle, une naturalité plus importante avec la présence de milieux plus diversifiés, tels des friches, fourrés et habitats de frênes. Ces derniers sont propices à l'expression d'une biodiversité présentant des enjeux de patrimonialité. Les mammifères terrestres fréquentent le site d'étude uniquement en transit voire occasionnellement pour leur alimentation. Les densités étant relativement limitées, le niveau d'enjeu pour ces groupes sont faibles.

Le principal enjeu est porté par la chiroptérofaune. Les habitats les plus favorables sont le canal du Midi et les alignements boisés associés mais surtout les bâtis abandonnés présents sur le site de la Méditerranéenne.

Le sous-sol de l'ancienne usine SOLAG, et l'ancien bâtiment industriel présent au sud de l'aire d'étude, constituent également des gîtes pour les chiroptères. Il est prévu l'intégration de ce sous-sol dans le parking silo afin de préserver cet habitat.

**Patrimoine bâti :**

Au Nord du site se trouve l'**Hôtel Riquet** et ses dépendances, ainsi que les vestiges des anciens jardins. Situé sur les berges du Canal du Midi à proximité de l'Ecluse Ronde, cet ensemble de bâtiments était à l'origine lié à la gestion du Canal du Midi.



On trouve également l'ancienne Chapelle du Canal du Midi dite **Chapelle de la Ronde**.



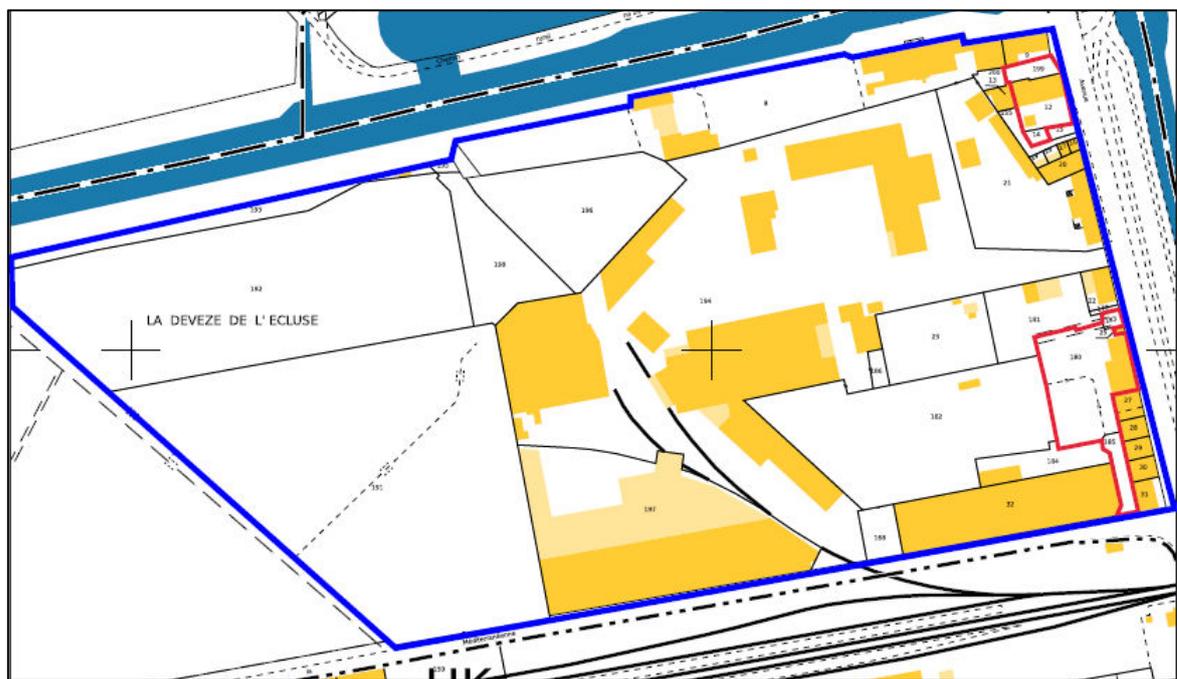
Au centre une ancienne **cheminée** en brique, vestige de l'activité industrielle du site :



Au sud, un ancien bâtiment de service de la gare appelé **La Halle** :



### **Occupation foncière :**



La situation foncière actuelle est relativement simple :

Sur les **85.463 m<sup>2</sup>** de l'opération, la maîtrise foncière est **97%** :

- La CAHM possède 77.532 m<sup>2</sup> soit 91%
- L'Etat « Ministère de la Mer service des Voies Navigables de France » possède 5.295 m<sup>2</sup> soit 0.06%
- ENEDIS possède 13 m<sup>2</sup> (transformateur électrique)

**Il reste 2 propriétaires pour lesquels une forte incertitude persiste : 2.623 m<sup>2</sup> soit 0.03% (entouré en rouge sur le plan).**

## 1.2. PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet vise à :

- Réinvestir un site exceptionnel très largement dégradé et lourdement pollué,
- Création d'un nouveau quartier comportant quelques logements, mais aussi des activités tertiaires autour de l'économie touristique, culturelle, commerces et nouveaux équipements bénéficiant directement au centre-ville et au quartier prioritaire, politique de la ville,
- Création d'un pôle de formation pour répondre notamment aux besoins de qualification de la population de la CAHM, mais également de structuration de ses principales filières économiques, liées au tourisme, au patrimoine et à l'eau,
- Création d'un pôle archéologie (Centre de Conservation et d'Etudes en Archéologie) pour permettre un retour de certains vestiges, faciliter l'accès aux collections et valoriser les recherches du territoire particulièrement riches, tant auprès de la communauté scientifique qu'auprès du tout public,
- Création d'une vasque en pleine eau devant accueillir des hébergements touristiques de loisirs,
- Création d'un pôle administratif, l'hôtel de la CAHM pour incarner une nouvelle centralité sur le territoire intercommunal,
- Réhabilitation de l'Hôtel Riquet avec réaménagement des jardins d'origine à l'Ouest et au Sud, ainsi que la création d'alignement d'arbres le long du Canalet,
- Création d'espaces publics liés au bien-être et à l'accès à la culture ; les modes doux seront privilégiés, le quartier étant essentiellement piétonnier,
- Mise en valeur de la Zone Naturelle à l'Ouest de l'opération,
- Création d'un parking silo en entrée de l'opération en lien direct avec le PEM et la gare SNCF et le centre-ville grâce à la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus des voies SNCF.

### 1.3. EXAMEN DE LA FAISABILITÉ DU PROJET AU REGARD DU PLU, DU PPRI ET DU SCOT

#### 1.3.1. Le zonage du PLU

##### **a) Les règles applicables au secteur concerné par le projet :**

Le PLU de la commune d'Agde a été approuvé le 16 février 2016. Il a fait l'objet :

- d'une procédure de modification simplifiée numéro 1 approuvé le 8 février 2018
- d'une procédure de modification de droit commun numéro 1 approuvée le 16 juillet 2019
- D'une procédure de modification de droit commun numéro 2 approuvée le 23 mai 2023.

Le projet la Méditerranéenne est concerné par trois zones du PLU : la zone **UE**, la zone **As** et la zone **Aer**.

Le règlement applicable à ces trois secteurs **doit être adapté**. Lors du lancement de la concertation, il s'agissait initialement de procéder à une modification de droit commun du PLU. Pour rappel, le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Au cours de la réalisation des études et après échanges avec les services de l'Etat, il a été considéré comme plus judicieux de mener conjointement cette procédure de DUP avec la procédure d'adaptation du PLU à travers une mise en compatibilité du PLU. En ce sens, par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2024, il a été procédé au lancement de la procédure de mise en compatibilité du PLU sur le secteur de la Méditerranéenne. Celle-ci a essentiellement pour objet de retravailler l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit du PLU applicables sur le secteur.

##### **b) Rappel des dispositions applicables à la zone UE :**

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit des secteurs urbanisés à vocation économique ».

##### **► La zone UE comprend les zones suivantes : (...) UEt : Zone d'activités du quartier Méditerranéenne.**

La zone UEt est régie par une orientation d'aménagement et de programmation.

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

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

**► Sur la nature des occupations et utilisations du sol :** sont admises, à condition de respecter l'organisation et les vocations admises dans l'opération d'ensemble préalable sur le secteur, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Bureaux
- Habitations
- Equipements publics
- Hébergement hôtelier

- ▢ Commerce
- ▢ Fonction d'entrepôt
- ▢ Artisanat, à condition :
  - Qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations,
  - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Ces occupations sont conditionnées aux éventuelles pollutions présentes sur le secteur. Des études seront nécessaires et les activités permises seront en adéquation avec les résultats de ces prospections :

- Soit les sols feront l'objet d'une dépollution,
- Soit les nouvelles activités devront être compatibles avec les pollutions existantes.

► Les aménagements projetés, en zone Uet : le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements, de bâtiments de bureaux, commerces, hôtellerie équipement public et les stationnements nécessaires. Sont également prévus l'aménagement d'espaces verts.

**Au regard de la destination de la zone, les aménagements projetés dans ce secteur sont compatibles avec le règlement de la zone. Toutefois, au regard du programme de l'opération en cours de finalisation, il sera nécessaire d'adapter les dispositions architecturales (hauteur, prospect, ...) voire de programmation (stationnement, ...).**

Le règlement du PLU mentionne également les limites liées au respect du PPRI : en effet, le règlement précise bien que « dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU ». Ce point sera étudié dans la présente note, au zonage du PPRI.

### **c) Dispositifs applicables à la zone As :**

#### **► Caractéristiques de la zone :**

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone à vocation d'aire de stockage et/ou de stationnement ».

La zone As comprend les zones suivantes : (...) **As2 : secteur dédié au stationnement de véhicule (Méditerranéenne)**

#### **► Sur la nature des occupations et utilisations du sol :**

Sont admis :

- ▢ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ▢ Les bâtiments techniques liés et nécessaires à la vocation de la zone et de son secteur,
- ▢ Les parcs de stationnement sous réserve de leur intégration paysagère, ainsi que les aménagements qui y sont directement liés (accès, cheminements, ...)

► Les aménagements projetés, en zone As2: la CAHM souhaite procéder aux aménagements suivants :

- Aménagement d'un parking paysager,
- Aménagements d'une vasque en pleine eau devant accueillir des hébergements touristiques de loisirs.

**Les aménagements projetés par la CAHM dans ce secteur sont donc compatibles avec le règlement de la zone du PLU.**

#### **d) Dispositifs applicables à la zone Aer :**

► Caractéristiques de la zone :

Extrait du rapport de présentation : « La zone correspond aux espaces remarquables situés en zone agricole, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. »

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

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

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

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

La zone As comprend les zones suivantes : (...) **As2 : secteur dédié au stationnement de véhicule (Méditerranéenne)**

► Sur la nature des occupations et utilisations du sol :

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

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

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

► Les aménagements projetés en zone As2 : la CAHM souhaite procéder aux aménagements suivants :

- Mise en valeur de la zone naturelle autour de la vasque en pleine eau
- Aménagements d'un parcours piétonnier de découverte de la zone naturelle au moyen de passerelles en bois ou piste piétonnes en matériaux naturels.

**Les aménagements projetés par la CAHM dans ce secteur sont donc compatibles avec le règlement de la zone du PLU.**

#### ***e) Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Méditerranéenne :***

L'OAP du Plan Local d'Urbanisme en vigueur prévoit la réhabilitation de la friche industrielle de la Méditerranéenne en quartier d'activités et nouveau pôle urbain en entrée de ville nord d'Agde.

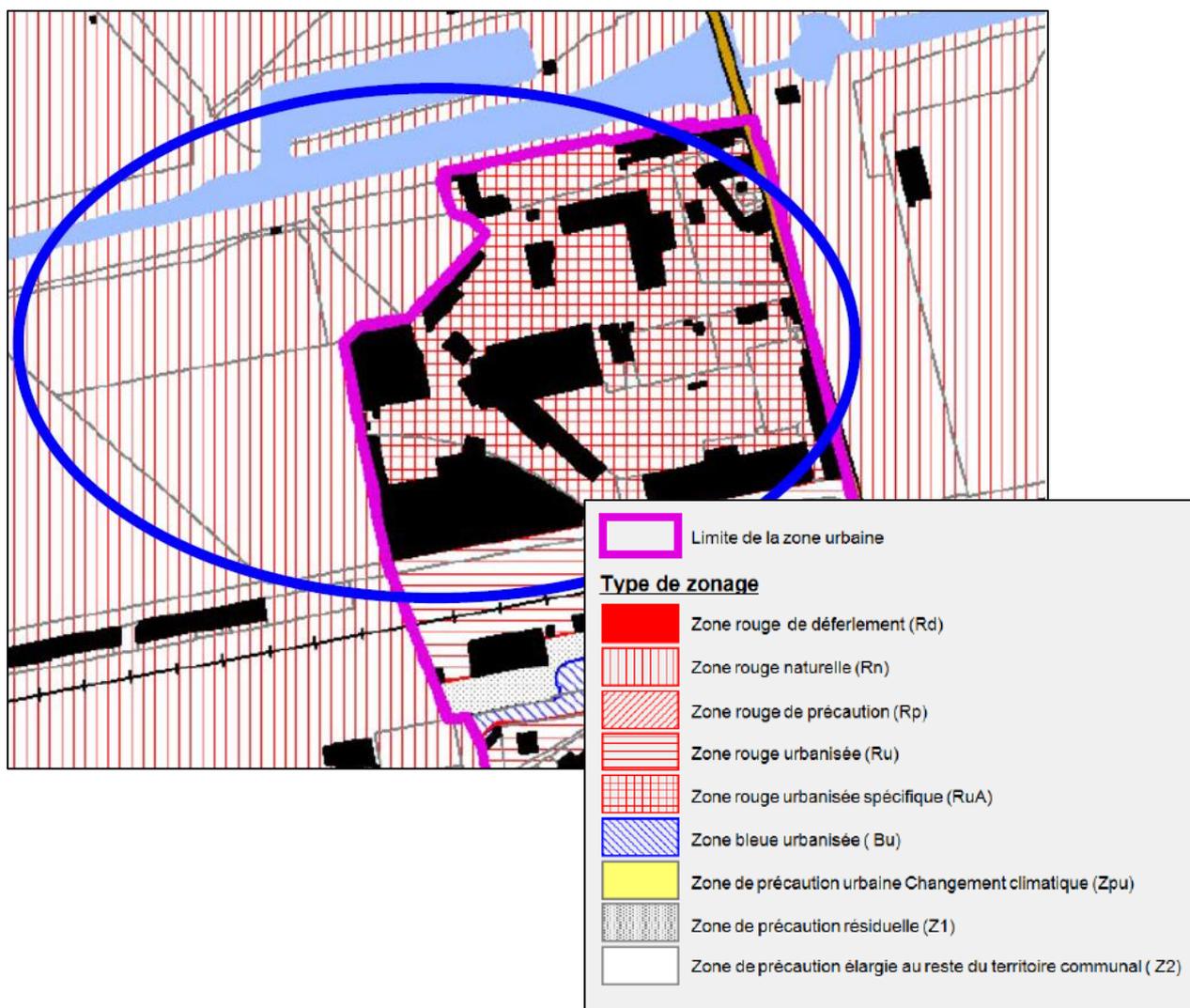
Le plan affiché de l'OAP est un plan illustratif qu'il convient d'actualiser au regard de l'évolution du projet à ce jour.

#### ***f) Conclusion***

Compte tenu des différentes évolutions projetées du Plan Local d'Urbanisme et afin de bien intégrer le projet tel qu'il est à ce jour envisagé, il convient d'actualiser l'OAP de la Méditerranéenne, le règlement voire le zonage du Plan Local d'Urbanisme. Pour ce faire, compte tenu de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) souhaitée être engagée tel que décidée en conseil communautaire du 17 Avril 2023, il est envisagé une mise en comptabilité du PLU conjointement à cette dernière (DUP valant mise en comptabilité du PLU), conformément aux articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **1.3.2. Le zonage du PPRI**

Le PPRI de la commune d'Agde a été approuvé le 15 mai 2014. L'assiette du projet de requalification de la Méditerranéenne est concernée par 2 zones du PPRI, la zone RuA spécifique à la Méditerranéenne et la zone Rn.



► **Les règles applicables au secteur concerné :**

- En Zones Rouges de Danger (Rn, Ru et RuA)

✓ Zone de danger Rn = zone inondable d'alea fort en secteur a enjeu modère (secteur non urbanise)

✓ Zones de danger Ru et RuA = zones inondables d'alea fort en secteur a forts enjeux (secteur urbanise)

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

**Rappel :** Les zones rouges en secteur naturel Rn et urbain Ru et Rua ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements. La zone Rua correspond à un périmètre limite au quartier de la Méditerranéenne à l'intérieur duquel est autorisée une opération de réaménagement urbain limite au diagnostic de l'existant de ce sous-secteur de la zone Ru.

## **SONT INTERDITS :**

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

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

➤ Les **travaux d'entretien et de gestion courants** (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.),

➤ Les **créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE,**

➤ Les **créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF** sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux,

➤ Les **piscines au niveau du terrain naturel**, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours,

➤ Les **modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination**, sous réserve :

- de ne pas créer de logements supplémentaires,
- en zone Rn uniquement, qu'en cas de changement de destination, ce changement n'augmente pas la vulnérabilité et améliore la sécurité des personnes,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure.

▢ Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété sous réserve :

- que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire,
- que la construction soit réalisée sur vide sanitaire et ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres),
- que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

▢ Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone Ru :

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

- qu'il ne soit pas destiné à du logement,
- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m,
- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.),
- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.),
- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

➤ Les extensions au sol des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :

- la surface du 1er plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage soit calée au minimum à la cote de PHE. Dans le cas où la PHE ne serait pas définie, la surface de plancher sera calée sur vide sanitaire à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès au terrain lorsqu'elle lui est supérieure,
- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

#### ▢ **Cas particulier des bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible**

Leur extension pourra être autorisée au même niveau que le plancher du rez-de-chaussée existant, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).

➤ Les **extensions à l'étage** des bâtiments existants, sans création de logement ou d'activité supplémentaire et sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à **diminuer la vulnérabilité du bâtiment** lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE, etc.).
- l'emprise au sol éventuellement générée soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> pour les bâtiments d'habitation ou 20 % de l'emprise au sol pour les bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles.

➤ Les **parcs collectifs de stationnement au sol de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale)**, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

➤ Les **ports à sec**, sous réserve de l'amarrage des bateaux, que le premier niveau de stockage soit calé à la cote de PHE, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues,

➤ Les **équipements d'intérêt général**, hormis les **établissements à caractère stratégique** (casernes de pompiers, gendarmerie, etc.), sous réserve :

- qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement.

*Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100*

fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.

- que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE +30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF,
- Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
- Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

➤ Tous travaux d'**aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres). Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités à usage de sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, lorsqu'elle a été définie (dans le cas contraire, elle sera calée au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure) et sous réserve que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.

➤ L'extension des **périmètres de campings existants**, sans augmentation du nombre d'emplacements ou de leur capacité d'accueil. Dans le cas d'une extension et pour les campings existants, les emplacements pourront être réaménagés à l'intérieur du périmètre à condition de ne pas aggraver leur vulnérabilité, c'est-à-dire notamment qu'ils ne soient pas concernés par un aléa plus fort.

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

➤ A l'exclusion des logements, les **activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable** sont autorisées en zone inondable, sous réserve que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. Cependant,

- La partie technique (ateliers, manutention) des **mas conchylicoles** et des **ateliers de conception, construction ou réparation navales** pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.
- L'aménagement des **équipements de plage (concessions, sanitaires, ...)** pourra être autorisé au niveau du terrain naturel.

➤ **En zone RuA uniquement (quartier de la Méditerranéenne)**, la reconstruction de bâtiments, dans la limite de l'emprise au sol, de la surface de plancher et du nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI (emprise au sol de **19 552 m<sup>2</sup>** et surface de plancher de **50.754 m<sup>2</sup>**, **32 logements existants**), sous réserve :

- que le projet soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble par une collectivité (commune, communauté d'agglomération), sous réserve de ne pas dépasser à tout moment l'emprise au sol, la surface de plancher et le nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface du plancher des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE avec un minimum de 2,00 m NGF. Les garages pourront être réalisés au niveau du terrain naturel.

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

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

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

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

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

➤ L'implantation d'**unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques)**, sous réserve :

- qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,
- que le projet se situe en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui, sans être inférieure à 50 mètres) et dans une zone où la vitesse d'écoulement calculée dans l'étude hydraulique soit inférieure à 0,50 m/s,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote de la PHE indiquée dans l'étude hydraulique et au présent PPRI, avec un minimum de 2,40 m NGF,
- qu'une notice de sécurité spécifique, garantisse la solidité de l'ancrage des poteaux (avis d'expert) pour résister au débit et à la vitesse d'une crue centennale étudiées dans l'étude hydraulique et prenne en compte l'arrivée éventuelle d'embâcles (pièges par pieux, ...).

▬ Sont admis dans ce cadre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités, sous réserve que leurs installations électriques soient hors d'eau et que les ouvrants situés sous la cote PHE, avec un minimum de 2,40 m NGF, soient protégés (atardeaux ou portes étanches).

### ► Les aménagements projetés :

#### **En zone Rn, la CAHM souhaite réaliser les aménagements suivants :**

- La réalisation d'une vasque en pleine eau communiquant avec le Canal du Midi devant accueillir des hébergements touristiques de loisirs flottants
- Une zone de stationnement paysager

Les **parcs de stationnement** sont autorisés dans ces secteurs à condition de respecter les prescriptions du règlement suivantes :

- être signalés comme étant inondables
- l'évacuation doit être organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévue au PCS
- pas de création de remblais
- ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des crues

Le projet envisagé par la CAHM est donc possible dans ce secteur à condition de respecter ces prescriptions.

#### **En zone RuA, la CAHM souhaite réaliser les aménagements suivants :**

- Une opération d'ensemble de 50.754 m<sup>2</sup> de SdP maximum dont la restitution des 32 logements existants avant démolition, composée de bâtiments dont le 1er plancher aménagé sera situé à la cote de PHE + 30 cm, en l'espèce la cote de 6.20 NGF. L'emprise au sol étant inférieure à 19.552 m<sup>2</sup>.
- Un parking silo collectif
- Des stationnements au niveau du terrain naturel situé en rez-de-chaussée des bâtiments

La **reconstruction de bâtiments** est autorisée dans la limite de l'emprise au sol, de la surface de plancher et du nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI (emprise au sol de 19 552 m<sup>2</sup> et surface de plancher de 50.754 m<sup>2</sup>, 32 logements existants), sous réserve :

- que le projet soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble par une collectivité (commune, communauté d'agglomération), sous réserve de ne pas dépasser à tout moment l'emprise au sol, la surface de plancher et le nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface du plancher des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE avec un minimum de 2,00 m NGF. Les garages pourront être réalisés au niveau du terrain naturel.

Le projet envisagé par la CAHM est donc autorisé dans ce secteur à condition de respecter ces prescriptions.

**En conclusion, les aménagements projetés par la CAHM dans le cadre de l'opération de requalification de la Méditerranéenne sont autorisés par le PPRI, sous réserve, pour certains, de respecter les prescriptions de ce document lors de leur réalisation.**

### **1.3.3. Le Scot :**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois a été approuvé le 26 juin 2013 par le Syndicat Mixte du SCoT du biterrois. Il concerne depuis le 1er janvier 2017, 5 établissements publics de coopération intercommunale qui rassemblent 87 communes. Le Scot a été récemment révisé en date du 3 Juillet 2023.

**En l'espèce, les aménagements projetés sont compatibles avec les orientations d'aménagement du SCoT.**

#### **1.4. L'ÉTUDE D'IMPACT**

Dans sa version modifiée par l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 (art. 2), l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement ouvrant la section intitulée « *Études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements* » dispose :

*« I.- Pour l'application de la présente section, on entend par :*

*1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ;*

*2° Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet ;*

*3° Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet ;*

*4° L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.*

*II.- Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.*

*(...)*

*III.- L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.*

*L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants : (...)* ;

*Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité*

*de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.*

*IV.- Lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité environnementale est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si ce dernier doit être soumis à évaluation environnementale.*

*V.- Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.*

*Les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements, dès leur adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans le délai fixé par décret en Conseil d'Etat sont mis à la disposition du public sur le site internet de l'autorité compétente lorsque cette dernière dispose d'un tel site ou, à défaut, sur le site de la préfecture du département.*

*VI.- Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19 ».*

L'article R. 122-2 du Code de l'Environnement définit les catégories de projets soumises à étude d'impact ou examen au cas par cas. L'annexe envisage 48 catégories de projets soumis soit à évaluation environnementale soit à examen au cas par cas.

A l'issue d'un entretien organisé à en sous-préfecture de Béziers et réunissant les différents services de l'Etat la CAHM a proposé de se soumettre volontairement à la procédure d'évaluation environnementale.

**Une étude d'impact est donc en cours de réalisation.**

## **1.5. DECLARATION LOI SUR L'EAU / AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE**

L'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et les deux décrets n°2017-81 et 2017-82 du même jour mettent en place l'autorisation environnementale unique au 1er mars 2017 valant notamment autorisation au titre de la réglementation Loi sur l'Eau.

Aussi, si lorsque le projet est soumis :

- A déclaration : la procédure décrite à l'article L. 214-1 code de l'environnement (classique) au doit être suivie ;
- A autorisation : la nouvelle procédure décrite aux articles L. 181-1 et suivant doit être engagée.

En l'espèce, les travaux envisagés rentrent dans une catégorie nécessitant une déclaration au titre des dispositions précitées :

- Pour 3.2.3.0 nomenclatures eau car projet de plan d'eau supérieur à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha

- Pour 2.1.5.0 pour rejet d'eaux pluvial car surface du bassin supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

## II. PLAN DE SITUATION

---





### III. PLANS GENERAUX DES TRAVAUX

---

*Cf. document graphique joint*

### IV. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

---

- Acquisition des fonciers de l'opération,
- Dépollution du site,
- Démolition des existants restant,
- Création d'un carrefour / place sur la RD13 route de Bessan en entrée de l'opération,
- Création d'une vasque d'agrément en pleine eau en connexion avec le Canal du Midi,
- Mise en valeur de la zone naturelle autour de la vasque,
- Réalisation des travaux de viabilité afin de pouvoir implanter environ 8 bâtiments,
- Réalisation de passerelles piétonnes en R+1 entre les différents bâtiments, la Halle et le parking silo,

- Réhabilitation de la Halle,
- Réhabilitation de l'Hôtel Riquet, ces annexes ainsi que les jardins à l'ouest et au sud,
- Création d'une place piétonne au centre de l'opération avec un réseau de circulations douces sur l'ensemble de l'opération,
- Création de larges espaces verts et alignements d'arbres le long de la RD13,
- Réalisation d'une passerelle entre les voies de la SNCF, le PEM et la Halle,
- Création d'un parking silo,
- Aménagement de la rue de la Méditerranéenne en liaison avec le PEM.