

12/01/2026
17:28:51

Nos/Réf : 00261RHO0126STE
Terranota Rhône

Collab. : Adresse Gé [REDACTED]
Vos/Réf : 20230750 - [REDACTED] / 00431GRAF0126RHO
Pro/Acq : [REDACTED]
Adresse : 162 route de Rochelongue
AGDE (34300)
Ref Cad : MR 53, MR 387, MR 368, MR 52, MR 339, MR 63, MR 62, MS 441, MS
447, MS 450, MS 60, MS 449, MV 208 pour 18980m2
Lots : 355 (appartement), 269 (parking extérieur)

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLU approuvé le 16/02/16 (Mod. simp. n°1 08/02/18 - Mod n°1 16/07/19 - MàJ 11/01/22 - Mod. n°2 du 23/05/23)	UD4 (MR 52-53) / UP2 (MV 208 - MS 441 - MR 368) / AUh4 (MR 60-62-63-339-387 - MS 447-449-450)	Droit de préemption urbain SIMPLE

Droit de préemption

- Est soumis au DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas situé dans le périmètre de droit de préemption ZAD (L212-1 à L212-5 du CU)*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- AR1 - navigation maritime - L5112-1 à 5112-3 C. défense - servitude applicable dans le champ de vue des postes électro-sémaphoriques, amers, phares de la marine militaire : Parcelle MS n°60-447-449-450 - MR n°62
- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier - est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : PPR Inondation fluviale et submersion marine
- PT1 - transmissions radioélectriques : protection contre les perturbations électromagnétiques- L57 à L62-1 et R27 à R39 du C. P et CE - servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques : Hormis les parcelles MR n°52-53

Servitudes d'Urbanisme

- Est concerné par un emplacement réservé : ER n°91 - Emprise à 6m - Parcelle MR n°53 (Cf. plan de zone)
- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer : Mise en révision générale du PLU
- Est situé dans une commune où la Loi Littoral s'applique
- Est situé dans l'Espace Proche Rivage
- Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures
- Est concerné par une délibération instaurant un permis de démolir
- *N'est pas concerné par une marge de recul*

Opérations

12/01/2026
17:28:51

- Est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : OAP Secteur de transition entre le Grau et le Cap / OAP thématiques n°1 principes généraux d'aménagement et n°2 fonctionnalité écologique du territoire

- *N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)*

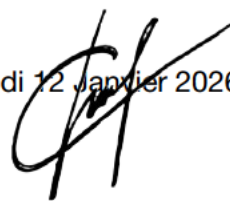
Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre archéologique : Prescriptions archéologiques applicables pour certains travaux sur l'ensemble du territoire communal au regard de l'arrêté n°100420 du 19/07/10
- Est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : AP n°2001-01-2423 du 20/06/01
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales : Zone de prescriptions particulières
- Est situé dans un secteur où la taxe d'aménagement est majorée
- *N'est pas concerné par un risque minier*
- *N'est pas situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mérule ou susceptible de l'être à court terme : Cette zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

A Fraisses, le lundi 12 Janvier 2026



Nos/Réf : 00261RHO0126STE
Terranota Rhône

Vos/Réf : 20230750- / 00431GRAF0126RHO
Adresse : 162 route de
Ref Cad : MR 53, MR 387, MR 368, MR 52, MR 339, MR 63, MR 62, MS 441, MS 447, MS 450, MS 60, MS 449, MV 208 pour 18980m2
Lots : 355 (appartement), 269 (parking extérieur)

Zone(s)

UD4 (MR 52-53) : Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitats collectifs et individuels groupés, de services et d'activités située au Cap d'Agde. Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 1 à 24 correspondants au secteur central du Cap d'Agde. Comprenant notamment les sous-secteurs UB2 25 à 39 correspondants au secteur Richelieu Rochelongue.

UP2 (MV 208 - MS 441 - MR 368) : Il s'agit des secteurs de faubourg en continuité des trois espaces centraux de la ville.
Couronne pavillonnaire du Cap d'Agde : Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 1 à 20 correspondant au secteur pavillonnaire du Cap d'Agde. Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 21 à 26 correspondants au secteur de l'ancienne ZAC du quartier naturiste. Comprenant notamment les sous-secteurs UC2 27 à 33 correspondant au secteur de l'ancienne ZAC Richelieu Rochelongue.

AUh4 (MR 60-62-63-339-387 - MS 447-449-450) : Il s'agit des secteurs de faubourg en continuité des trois espaces centraux de la ville.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

AR1 : Servitude de « champ de vue », elle représente le champ de vision depuis un sémaphore (poste de signalisation et de surveillance). Cette zone doit être dégagée afin de permettre la surveillance et la navigation maritime.

PM1 : Résulte de l'approbation des plans de prévention des risques prévisibles (concerne l'ensemble des risques naturels), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surfaces submersibles, les périmètres de risques valant PPRN et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

PT1 : Servitude qui vise à protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant provenir du fonctionnement de certains équipements.

Servitudes d'Urbanisme

Emplacement Réservé : Marque la volonté de la Collectivité de réaliser un équipement public de type infrastructure (voirie..) ou superstructure (école, gymnase..). Toute nouvelle construction est interdite sur l'emprise de l'ER.

Sursis à Statuer : Possibilité pour l'administration de refuser temporairement d'examiner une demande d'autorisation pour diverses raisons. La décision doit être motivée (révision du PLU, modifications envisagées sur la zone, ZAC, mise à l'étude de projets, etc..)

Loi Littoral : Vise à concilier préservation et développement du littoral. L'extension de l'urbanisation doit être réalisée en continuité de l'urbanisation existante ; une urbanisation limitée des espaces proches du rivage et une bande d'inconstructibilité de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Espace Proche Rivage : Issu des dispositions de la loi littoral, l'espace proche rivage est à la fois un secteur de protection des espaces maritimes et développement de littoral défini selon plusieurs critères distincts tel que la distance au rivage, la covisibilité ou encore les caractéristiques des espaces (relief, présence de voies ferrées, urbanisation des espaces...) Il s'agit d'une zone dans laquelle l'urbanisation est limitée.

Réglementation des clôtures : A l'exclusion des dispositions particulières prévues par la loi, l'installation des clôtures est soumise à déclaration préalable afin d'assurer un traitement harmonieux des clôtures avec les constructions existantes et le site environnant. La déclaration préalable permet également de s'assurer de la conformité de la clôture par rapport à sa hauteur, sa couleur, sa distance vis-à-vis des terrains riverains et des voies publiques...

Délégation permis de démolir : A l'exclusion des dispositions particulières prévues par la loi, le permis de démolir est une autorisation administrative requise pour démolir tout ou partie d'une construction. Il vise à contrôler et réglementer les démolitions afin de préserver le patrimoine, l'environnement, et l'urbanisme local.

Opérations

OAP : Définit les dispositions générales d'une stratégie d'aménagement à l'échelle d'un secteur. Elle peut structurer des opérations qui portent sur l'habitat, les transports, les déplacements, l'environnement.

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Archéologie : Les zones de présomption de prescription archéologique ont pour but de préserver le patrimoine archéologique sensible. A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le préfet de région peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive durant un délai d'un mois pouvant être prorogé d'un mois supplémentaire.

Termites : Lorsque des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Le maire peut obliger le propriétaire ou le syndic de copropriété à faire réaliser un diagnostic et des travaux d'éradication, si besoin.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

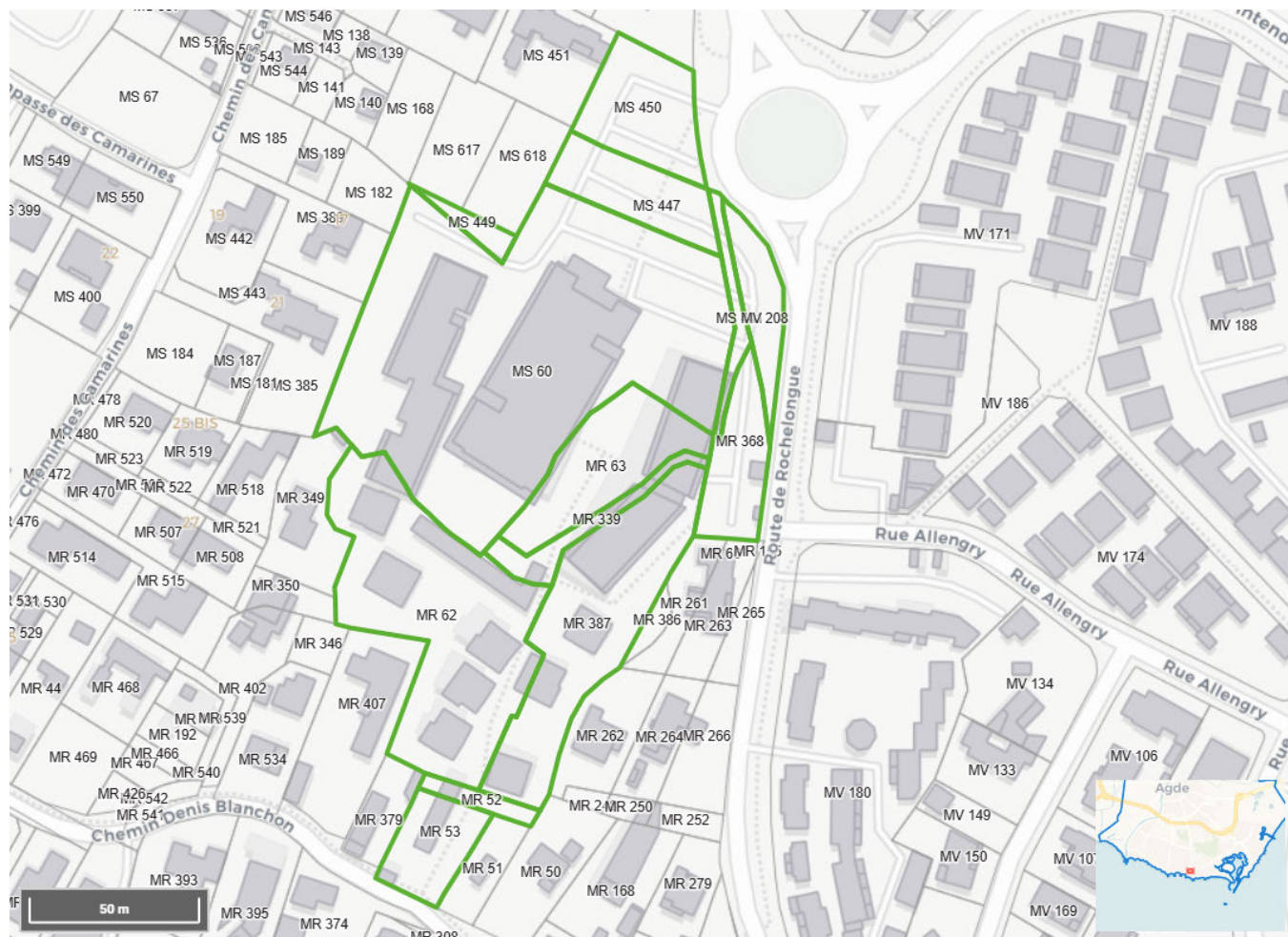
Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

Zonage Pluvial : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.

Taxe d'aménagement majorée : La TA majorée est destinée aux collectivités éligibles à la TA. La majoration du taux doit être justifiée et calculée en fonction des besoins supplémentaires d'équipements dans des zones à urbaniser ou des zones urbaines à densifier.

Nos/Réf : 00261RHO0126STE
Terranota Rhône
Vos/Réf : 20230750 - / 00431GRAFO126RHO
Adresse : 162 route de Rochelongue
AGDE (34300)
Ref Cad : MR 53, MR 387, MR 368, MR 52, MR 339, MR 63, MR 62, MS 441, MS 447, MS 450, MS 60, MS 449, MV 208 pour 18980m2



Parcelles

162 route de Rochelongue 34300 AGDE

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
34003		MR	53	650	
34003		MR	62	3345	
34003		MR	63	1240	
34003		MR	339	366	
34003		MS	441	238	
34003		MS	447	825	

Plan cadastral

12/01/2026
17:28:55



Nos/Réf : 00261RHO0126STE
Terranota Rhône

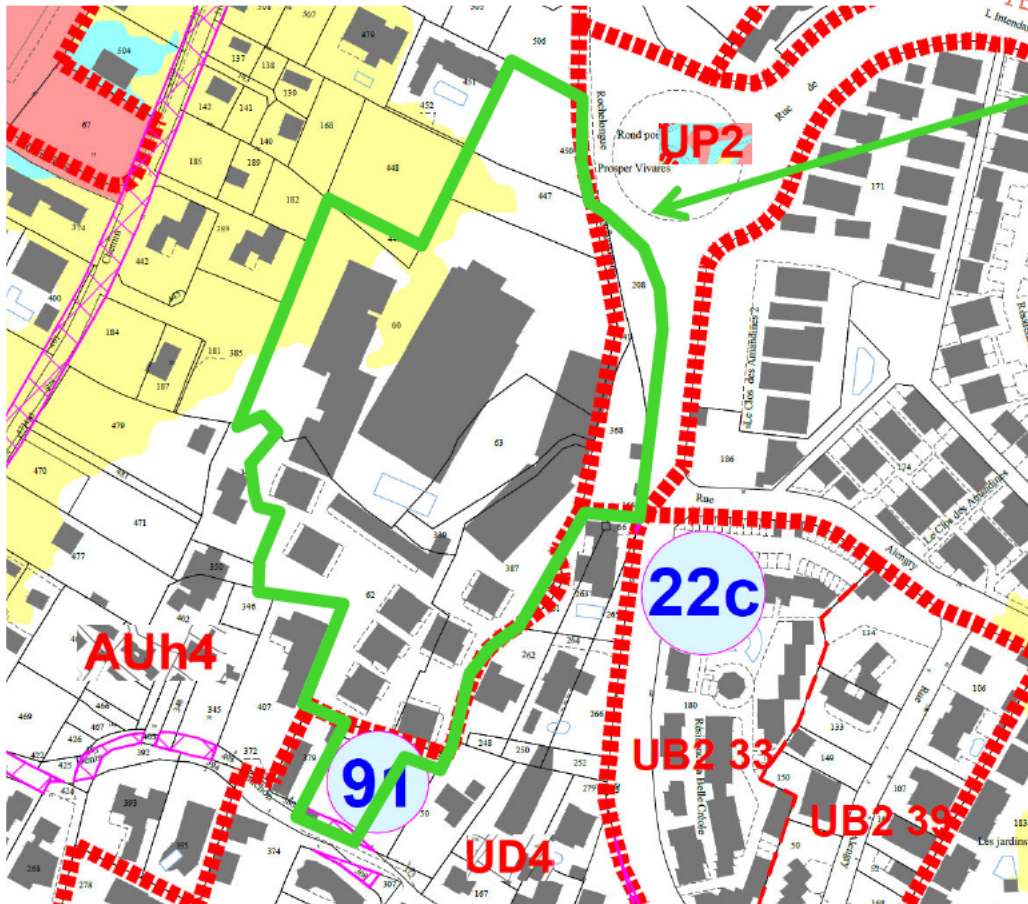
Vos/Réf : 20230750 - [REDACTED] / 00431GRAF0126RHO

Adresse : 162 route de Roche ongue
AGDE (34300)

Ref Cad : MR 53, MR 387, MR 368, MR 52, MR 339, MR 63, MR 62, MS 441, MS 447, MS 450, MS 60, MS 449, MV 208 pour 18980m2




INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
34003		MS	449	147	
34003		MS	450	1000	
34003		MV	208	546	
34003		MS	60	7329	
34003		MR	368	756	
34003		MR	387	2367	
34003		MR	52	171	

Plan de zone



Légende :

Éléments du zonage :

-  Emplacement réservé
-  Espace Boisé Classé
-  Bande d'inconstructibilité du littoral de 100m en dehors des espaces urbanisés
-  Recul des constructions (100m) de part et d'autre de l'axe de la RD612 (art.L111-6 du CU)
-  Domaine Public Maritime
-  Espaces Proches du Rivage
-  Secteur de mixité sociale
-  Contour de zones
-  Contour de sous-secteur
-  Edifices à conserver (repérés par le SPR - ex AVAP)
-  Alignement d'arbre protégé
-  Présence de commerces interdit
-  Présence de commerces obligatoire

Éléments de paysage au titre de l'art. L151-25 du CU :

-  Berges et ripisylves de l'Hérault
-  Alignements de Pins Parasols
-  Abords des fossés de la Planèze
-  Herbiers de Posidonies
-  Boisement remarquable
-  Boisement remarquable

Plan de Prévention du Risque Inondation :

-  Zone rouge
-  Zone bleue
-  Zone de précaution urbaine
-  Zone de précaution résiduelle

N° OPERATION	DESIGNATION
63	Emprise à 6 m
64	Emprise à 9 m
65	Emprise à 8 m
66	Emprise à 10 m du Ch. de Notre Dame à St Martin jusqu'à chemin du Petit Quist Emprise à 9 m du chemin du Petit Quist à avenue du Littoral
67	Emprise à 8 m
68	Emprise à 6 m avec aire de retournement
69	Emprise à 6 m avec aire de retournement
70	Emprise à 8 m
71	Emprise à 8 m
72	Emprises à 8 et 6 m
73	Emprise à 8 m
74	Emprise à 8 m
75	Emprise à 8 m
76	Emprise à 8 m
77	Emprise à 6 et 8 m
78	Emprise à 6 m
79	Emprise à 6 et 8 m
80	Emprise à 10 m jusqu'à l'avenue du Littoral Emprise à 6 m au-delà
81	Emprise à 8 m avec aire de retournement
82	Emprise à 8 m
83	Emprise à 6 m
84	Emprise à 12 m
85	Emprise à 6 et 8 m
86	Emprise à 8 m
87	Emprises à 10 m
88	Emprises à 8 m
89	Emprises à 8 et 9 m
90	Emprise à 6 m
91	Emprise à 6 m
92	Emprise à 15 m

Source : PLU d'AGDE

Sarl **Terranota** au capital de 20 000€ SIRET : 513 540 328 00012 RCS Saint Etienne APE : 8299Z Sièges Social : 7 rue Paul Langevin, BP 15, 42490 FRAISSES