

ETUDE PREALABLE DU GROUPEMENT HERAULT AMENAGEMENT, EGIS, LA SCET FONCIER, SFP&A ARCHITECTES ET KANOPEE, 2011



Les éléments présentés ci-après sont les extraits d'une étude globale, sélectionnés compte tenu de l'avancement actuel du projet et de la réflexion. Toute proposition concrète d'aménagement ayant pu être avancée par les bureaux d'étude a été supprimée car aucun schéma d'aménagement n'est à ce jour validé. Dans le cadre de la concertation, il est prévu d'avancer progressivement sur l'arrêt d'un programme global d'aménagement.

De même, compte tenu de leur caractère confidentiel, les données relatives aux analyses foncières n'ont pu en l'état être divulguées.

Du fait de ces éléments, certains éléments de présentation ont pu être à la marge modifiés (titre, pagination, ...)

Etude préalable à l'aménagement de l'Île des Loisirs au Cap d'Agde



LE CONTEXTE DE L'ETUDE PREALABLE

Assistant à maîtrise d'ouvrage (HA mandataire du groupement)

Maîtrise d'ouvrage



SCET



I- LE CONTEXTE DE L'ETUDE PREALABLE

L'étude préalable, objet du présent rapport, concerne la station littorale du Cap d'Agde.

Initiée par la commune d'Agde, l'étude vise à définir un projet de requalification d'un secteur du Cap d'Agde, l'Île des Loisirs et son environnement proche, qui a évolué au fil des années depuis la création de la station en 1963.

L'Île des Loisirs présente aujourd'hui un double visage :

- une île conçue autour d'équipements de loisirs dont la fréquentation estivale est importante ;
- une offre de loisirs vieillissante, très peu qualitative, quasi-exclusivement nocturne et source de nuisances.

Le projet de requalification retenu résulte d'une double approche du secteur :

- celle d'un périmètre élargi de l'Île des Loisirs : approche lointaine du projet et de son insertion dans son environnement ;
- celle du périmètre du projet proprement dit, celui de l'Île des Loisirs et son environnement immédiat (Plage Richelieu, pointe Sud du port).

1. La situation du site



Périmètre élargi



L'insertion du projet dans son environnement : l'Île des Loisirs (en orange) et son environnement proche (en jaune) au sein de la station du Cap d'Agde

2. Les souhaits de la Commune

La Commune d'Agde s'est souhaité conduire sur le secteur de l'Île des Loisirs et son environnement proche un projet de requalification dont le contexte de l'étude est rappelé dans l'extrait suivant issu du CCTP du Marché d'AMO :

L'Île des Loisirs, site emblématique de la station du Cap d'Agde, est située au Sud de la Station du Cap d'Agde entre espaces portuaires et littoraux. Cet ensemble foncier représente un enjeu stratégique majeur dans la perspective d'un développement touristique durable. Lieu de grande concentration d'établissements de nuit, véritable poumon festif de la station touristique, l'Île des Loisirs a évolué dans les années 90 avec la fermeture et la destruction de la majorité des établissements dont les nuisances altéraient l'image de la Ville.

La vocation de l'île est malgré tout restée festive compte tenu en particulier de la présence de quelques établissements de nuit, de l'implantation du Casino, de la présence d'un Luna Park, et d'un Cinéma dont la fermeture vient tout juste d'être prononcée.

La présence de l'ensemble de ces établissements et d'autres activités ludiques diverses non énumérées n'a pas permis d'enrayer un vieillissement inéluctable des lieux, qui de fait nécessitent une véritable modernisation. Cette modernisation suppose l'émergence d'un nouveau positionnement pour ce site stratégique, sur la base d'un concept novateur susceptible de mobiliser largement l'initiative privée en complément d'une volonté publique forte de développer une nouvelle image pour ce lieu hautement symbolique.

Les objectifs suivants ont été identifiés lors du premier Comité de Pilotage :

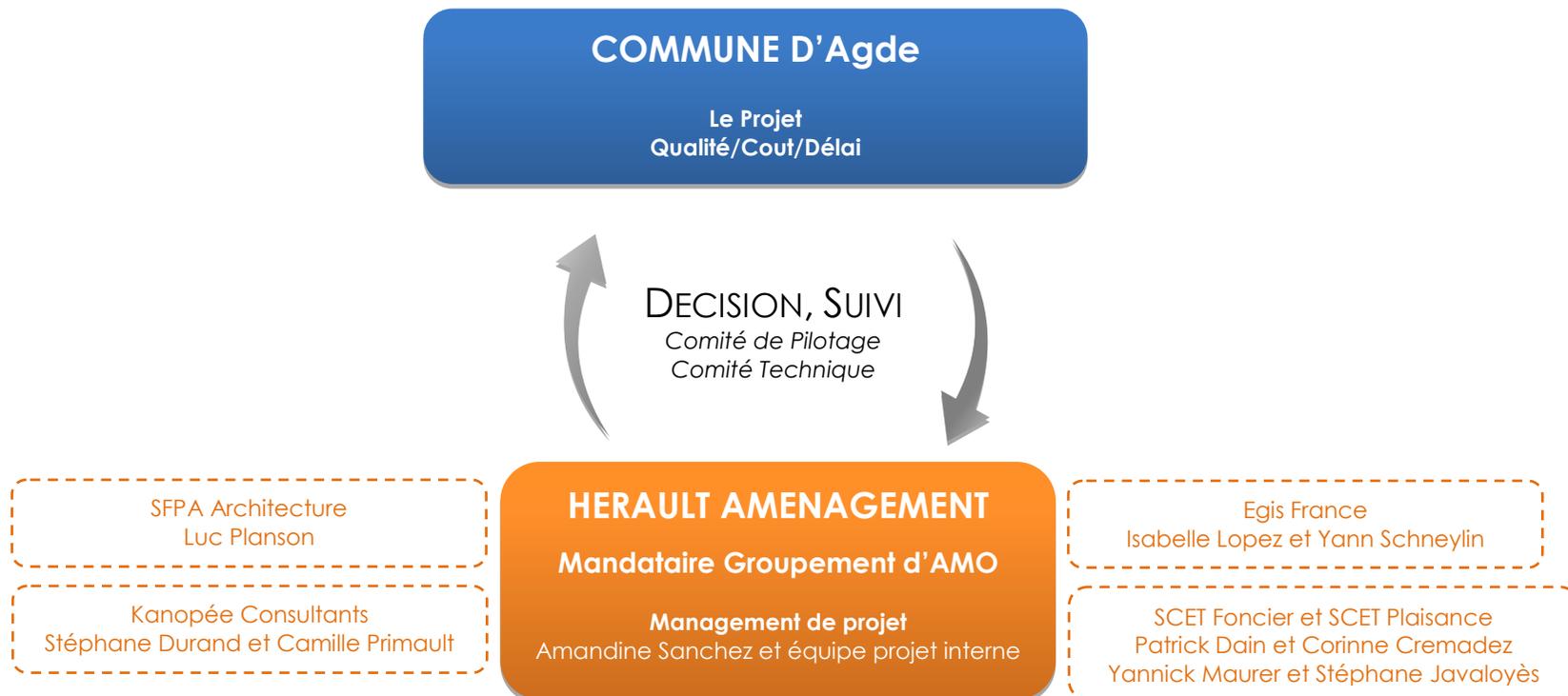
- Opérer une montée en gamme
- Faire de l'île des loisirs une signature de la station, un site avec une identité propre au sein de la station
- Permettre un aménagement qualitatif
- Valoriser la fonction nautisme et motonautisme
- Conserver un espace dédié aux loisirs tout en réduisant les nuisances pour les riverains
- Associer les opérateurs présents sur l'île au projet

3. La conduite de l'étude préalable

Afin de mener les études préalables à cet aménagement, la ville d'Agde a choisi une équipe pluridisciplinaire d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage constituée des sociétés suivantes :

- Hérault Aménagement (mandataire du Groupement)
- Luc Planson, SFPA Architecture
- Kanopée Consultants
- Egis France
- Scet foncier
- Scet Plaisance

- Gestion de projet
- Architecte-Urbaniste-Paysages
- expert Tourisme
- BET VRD et hydraulique
- expert Foncier
- expert plaisance et nautisme



Etude préalable à l'aménagement de l'Île des Loisirs au Cap d'Agde



L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

Assistant à maîtrise d'ouvrage (HA mandataire du groupement)



Maîtrise d'ouvrage



> Sommaire

I) Le site dans son environnement urbain	4
A) Situation.....	4
B) Le bâti environnant.....	4
C) L'occupation des sols.....	5
II) Le site dans son environnement physique :	7
A) Le relief	7
B) L'hydrographie et l'hydraulique	9
C) Le contexte géologique et hydrogéologique.....	10
D) La protection de l'environnement.....	10
E) Les risques majeurs	13
F) Eléments paysagers remarquables (entités et perceptions paysagère du et depuis le site).....	14
G) Le bâti existant.....	16
H) Les liens avec la Ville	16
III) Le site au regard de la réglementation	17
A) Le SCOT du Biterrois (Schéma de Cohérence Territoriale)	17
B) Le PLU (Plan Local d'Urbanisme).....	17
Le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)	19
C) Le Domaine Public Maritime DPM	20
IV) Le site au regard du développement touristique et des loisirs	21
A) Les caractéristiques de la destination	21
B) Le contexte tourisme et loisirs à Agde	22
C) L'île des Loisirs.....	26
▶ Approche de l'île comme site.....	26
▶ Approche de l'île comme addition d'activités	26
▶ Approche stratégique de l'île des loisirs comme projet urbain	28
V) Le site au regard de la plaisance	29
A) Situation de la plaisance.....	29
B) La plaisance en Méditerranée.....	30
C) Le port du Cap d'Agde.....	32
D) L'île des Loisirs et la plaisance	34
VI) Les réseaux VRD	37
A) Desserte et accessibilité.....	37
B) Les gestionnaires de réseaux.....	39
C) Le réseau d'adduction d'eau potable.....	40
D) Le réseau d'eaux usées.....	41
E) Le réseau d'électricité	42
F) Le réseau de gaz.....	43
G) Le réseau de télécommunication.....	44

➤ Préambule

La première partie « Analyse du site » a pour objet de dresser un état des lieux du site et un diagnostic. Le présent document intitulé « Rapport Cadre » décrit l'organisation générale du site en identifiant les atouts et contraintes suivant plusieurs axes : l'environnement urbain, l'environnement physique, la réglementation, le tourisme et la plaisance, entre autres.

Le périmètre d'étude comprend l'île des Loisirs à proprement parlé et son environnement proche.



I) Le site dans son environnement urbain

A) Situation

La commune d'Agde est formée de trois pôles urbains distincts :

- La cité d'Agde, ville historique, qui s'est développée sur la rive de l'Hérault, à distance de la côte
- Le Grau d'Agde, port de pêche sur l'embouchure de l'Hérault
- La station du Cap d'Agde, créée artificiellement au cours des années 1970 dans le cadre des opérations d'aménagement touristique du littoral languedocien.

La station du Cap d'Agde est constituée de différents quartiers qui s'organisent autour d'une lagune artificielle, l'Île des Loisirs étant elle-même située au coeur de la Lagune, comme un pivot symbolique.

Cette position forte s'est de plus nourrie, dans la vie et dans l'imaginaire de la station, de la singularité fonctionnelle qui lui était dévolue : l'Île des Loisirs, symbole de la fête entre amis ou en famille. Elle est devenue à ce titre emblématique de la station et du type de tourisme qui s'y est développé.

Dans le paysage de la station, qui comprend d'autres îles de dimensions plus modestes, l'Île des Loisirs se distingue par le fait qu'elle est la seule à conserver un aspect partiellement paysager et faiblement bâti, au contraire des autres quartiers qui présentent tous un front bâti dense et la plupart du temps continu le long des quais qui les bordent. De ce point de vue, il est peut-être regrettable que la vision qu'elle offre depuis les bords opposés de la Lagune tende à se banaliser sous l'effet du récent développement des pontons de plaisance.

Enfin, l'Île des Loisirs est aussi, depuis le Cap d'Agde, le chemin d'accès privilégié aux plages de Richelieu. Elle est de ce fait fortement marquée, dans l'esprit qui prévalait à l'époque de sa conception, par des emprises d'accès et de stationnement automobiles. Une route à 2 voies, trois parkings de stationnement, un rond-point, des bretelles de dégagements ou d'accès occupent des emprises considérables et marquent le site d'une façon qui évoque davantage des paysages de zones commerciales péri-urbaines que le littoral méditerranéen, les loisirs ou l'insularité.

B) Le bâti environnant

Dans les autres quartiers de la station, comme dans l'Île des Loisirs, la circulation automobile et le stationnement occupent également une place importante, mais cette place est moins marquante, du fait d'une plus grande disponibilité d'espace d'une part et d'autre part de la localisation des principales

emprises de stationnement et de circulation le long d'une sorte de boulevard, en arrière des îlots et des fronts bâtis sur la Lagune et non pas en leurs coeurs.

Le bâti des différents quartiers est relativement homogène, dans les couleurs comme dans les matériaux et les volumétries générales. La fonction d'habitat est fortement dominante.

On peut relever côté Est (autour du Port), un caractère plus urbain dans l'implantation des bâtiments avec une typologie d'îlots fermés, constitués de bâtiments à l'alignement des voiries et organisés autour de cours centrales, alors que les quartiers Nord et Ouest ainsi que ceux situés à l'Est mais au-delà du « boulevard » présentent des implantations plus ouvertes, avec des alignements discontinus et des cours venant se diluer dans l'espace de la voirie et qui évoquent davantage un urbanisme de « ville nouvelle ».

Autour de la Lagune et des différents ports qu'elle abrite, la présence des bateaux de plaisance amarrés aux pontons est également un élément qui, quoique ni construit, ni naturel, domine dans le paysage au point parfois dans les vues lointaines de masquer les immeubles proprement dit.

Dans l'Île même, la densité construite est extrêmement faible au regard des autres quartiers. La qualité architecturale des constructions est très faible, et leur état en général assez fortement dégradé. Seuls l'Hôtel du Golfe et le Casino, sans être d'une qualité exceptionnelle, se présentent de façon satisfaisante tant pour les bâtiments eux-mêmes que de leurs abords. De façon abrupte, on peut considérer que, pour les autres constructions, rien ne peut ni ne mérite de trouver une place dans le cadre des scénarios d'aménagement à venir.

C) L'occupation des sols

► L'occupation des sols

L'occupation des sols et la densité construite sont faibles. Une des autres caractéristiques de l'Île des Loisirs est la relative complexité de la situation foncière, avec 13 propriétaires fonciers recensés, des parcelles imbriquées entre elles, des espaces boisés classés, des emprises du Domaine Portuaire.

La commune d'Agde est propriétaire d'environ 50% de la surface de l'Île. Il faut noter que ces emprises correspondent pour leur quasi-totalité, aux emprises des voiries et du stationnement, le solde constituant les espaces boisés classés. De ce fait, dans les scénarios de développement à venir, les problématiques de maîtrise foncière et celle de réduction des emprises dédiées à l'automobile pourraient se trouver corrélées.

Dans le périmètre élargi hors de l'Île proprement dite, les emprises correspondent soit au Domaine Public Maritime (secteur 2NDc), soit à la concession portuaire du Cap d'Agde (secteur 2UE).

► Les activités

Les activités dans l'Île sont en fort déclin au regard de ce qu'elles ont été. Actuellement sont encore présentes les activités suivantes :

- L'hébergement
 - o Hôtel et Résidence du Golf
- Le Casino
- Les loisirs familiaux
 - o Luna Park, Dino Parc, Mini-golf
- Les Boîtes de Nuit (4 encore en activité)
- Des restaurants (3)
- Une petite activité liée à la navigation de plaisance

Exceptés le Casino et l'Hébergement, les activités présentes sont disparates et d'un niveau de qualité assez médiocre.

La disparition progressive de certaines activités a créé par endroit un paysage qui s'apparente à une friche urbaine (l'emplacement des anciennes Boîtes de nuit démolies ou les ruines du Toons Parc de surcroît situées sur la rive Est de l'Île face aux bassins du Port).



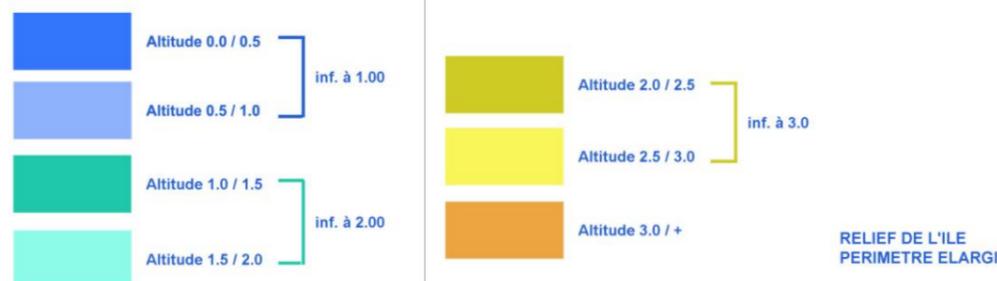
- Stationnement
 - Nautisme, Plaisance
 - Restaurants, Commerces
 - Night Club
 - Casino
 - Hôtel, Résidence
 - Loisirs Familiaux
 - Concessions de plage
 - Emprises désaffectées
- ACTIVITES**



DOMAINE PUBLICQUE MARITIME
PROPRIETAIRE :
PROPRIETAIRE PRIVES
PROPRIETAIRE :
COMMUNE D'AGDE

ÎLE DES LOISIRS
CADASTRE &
SITUATION FONCIERE

II) Le site dans son environnement physique :



A) Le relief

En l'état des documents reçus et même si le site peut être considéré globalement comme plat, la topographie de l'Île des Loisirs reste difficile à appréhender finement.

Sur les documents IGN, il n'apparaît pas de courbes de niveau, l'équidistance des courbes étant de 5 mètres et aucun point de l'Île n'atteignant cette altitude.

Le seul document précis est le levé topographique des parkings situés en partie centrale de l'Île, qui donne pour les éléments qu'il comporte, une élévation comprise entre 1.00 et 2.00 mètres.

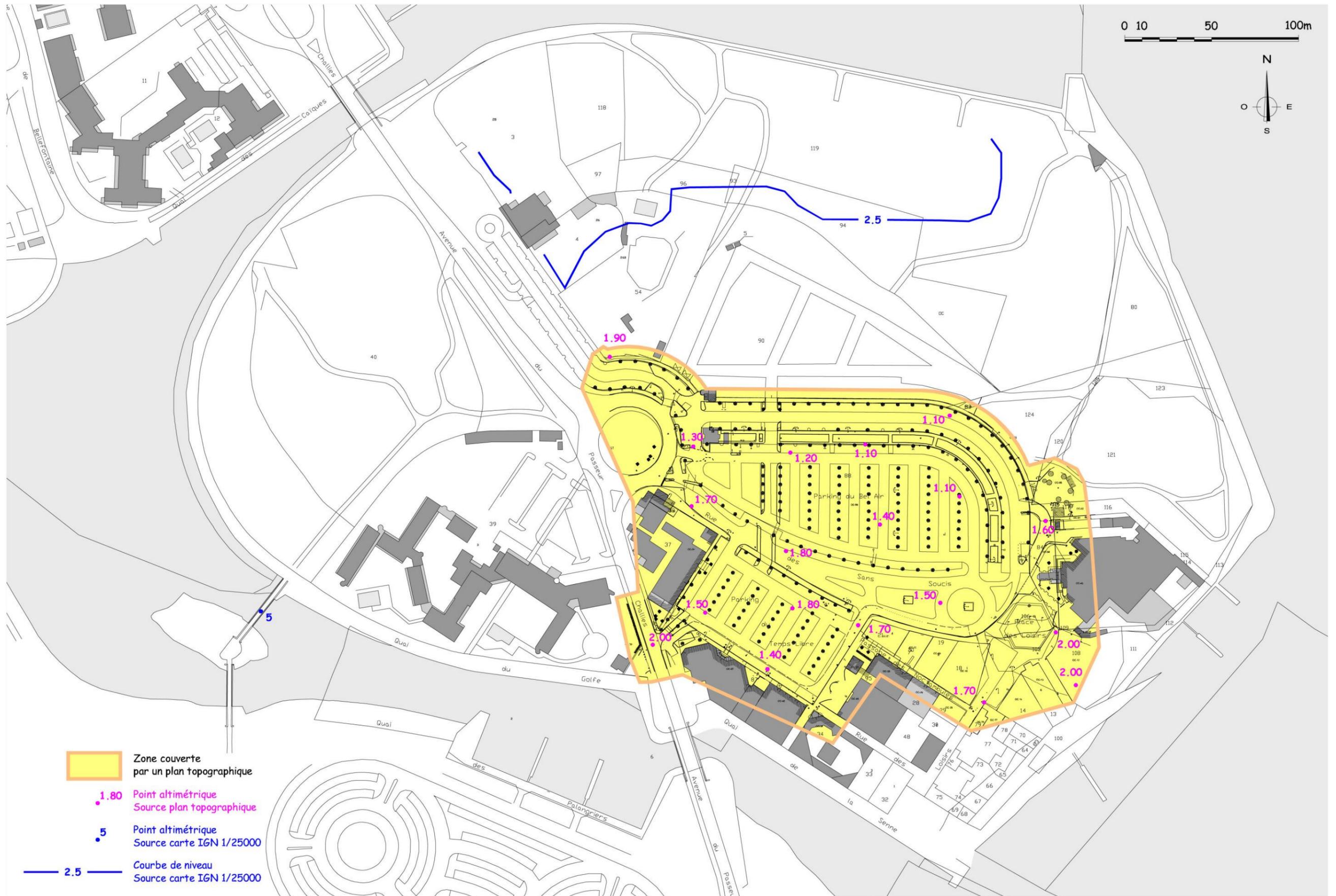
Sur la base d'une exploitation, par nature imprécise, des indications de niveaux issus de « Google Earth », couplée avec la visite du site, nous proposons un plan schématique de la topographie de l'Île élargie au secteur des plages.

Ce document fait apparaître les indications suivantes :

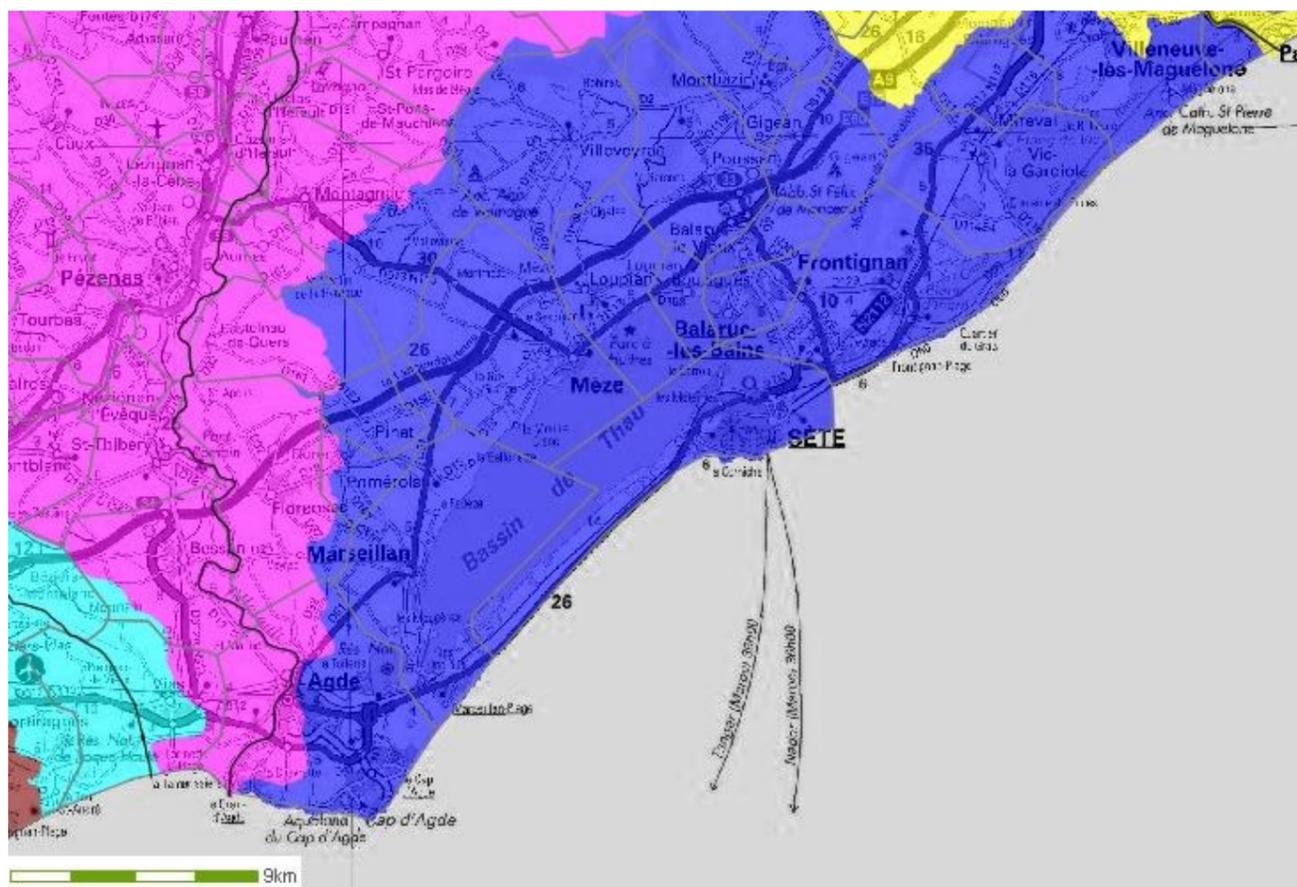
- Environ 25% de la surface serait située sous la cote 1.50
- Environ 25% de la surface serait situé entre les cotes 1.50 et 2.00
- Environ 50% de la surface serait situé au dessus de la cote 2.00
- En ce qui concerne l'Île proprement dite, la moitié environ des surfaces situés au-dessus de la cote 2.00 correspond aux surfaces classées en « boisement à protéger » par le PLU

L'île ne présente donc aucun relief marqué susceptible d'orienter ou d'affecter physiquement son aménagement. En revanche, dans le cadre des discussions en cours sur le PPRi, les questions de topographie peuvent devenir particulièrement sensible (cf ci-dessous).

Il semble nécessaire de disposer d'un levé topographique complet du périmètre élargi, avec une précision permettant d'établir des courbes de niveau tous les 25 cm.



B) L'hydrographie et l'hydraulique



Bassins versants principaux :

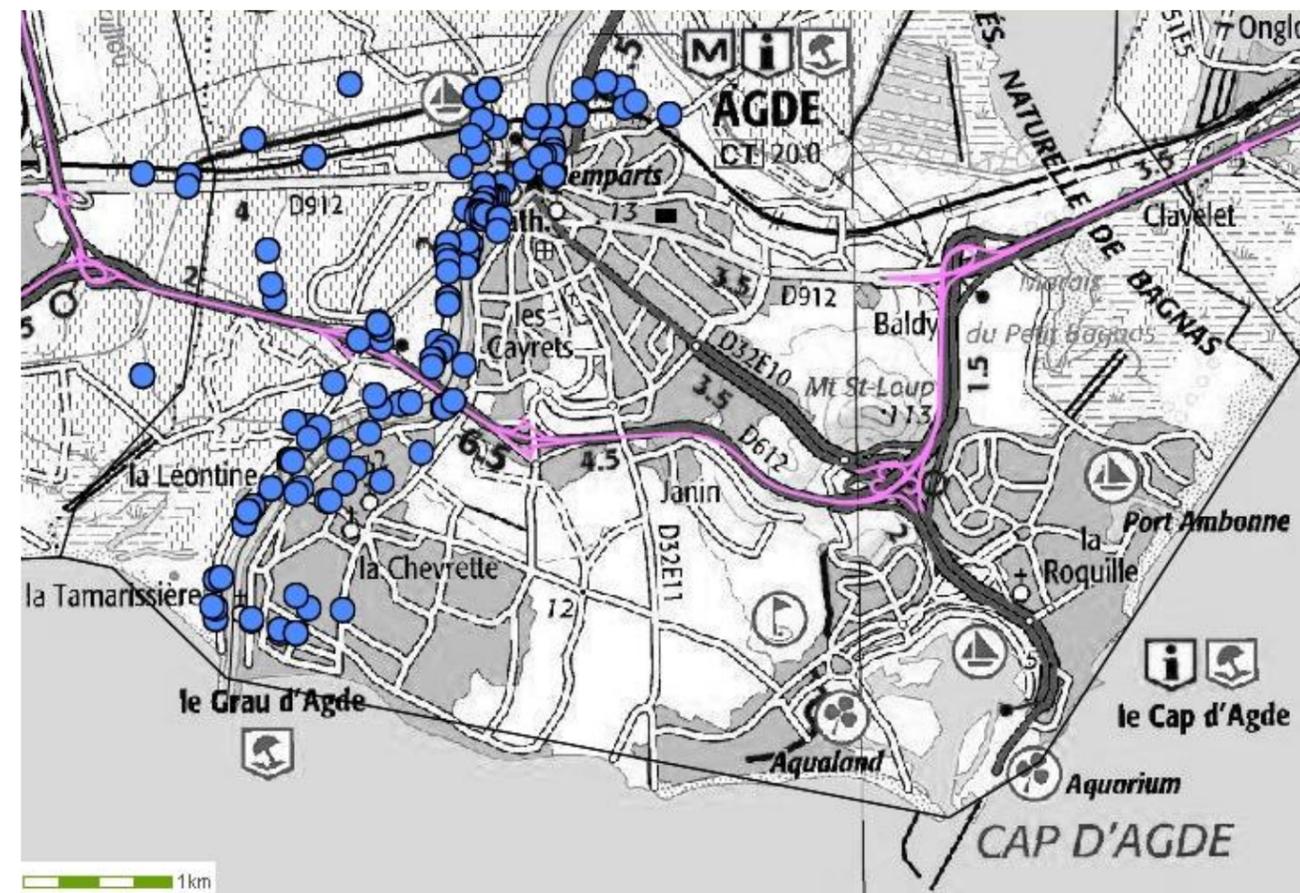
- Etang de Thau
- Hérault

Informations :
 Conception : DDTM 34
 Date de validité : 07/09/2007
 © IGN BdCarto, Scans

Deux bassins versants principaux recouvrent la commune d'Agde :

- Hérault (sous bassin versant Basse plaine de l'Hérault) ;
- Etang de Thau (sous bassin versant Etang de Thau ouest).

L'Île des Loisirs est située sur ce dernier.



- Relevés de PHE
- Fiche de PHE

Informations :
 Conception : DDTM 34
 Date de validité : 13/09/2007
 © IGN Geofla, Scans, BdOrtho

Aucune étude hydraulique ni fiche PHE (Plus Hautes Eaux) des crues historiques n'est disponible sur la zone d'étude.

C) Le contexte géologique et hydrogéologique



- LMzb** Colmatage palustre, vases
- CDza** Sables éoliens, dunes remaniées

Source fond de plan :
Carte géologique BRGM

Aucune étude géotechnique sur l'Île des loisirs n'est recensée sur le site. Le seul document permettant d'apprécier la nature des terrains est la carte géologique d'Agde au 1/50 000 éditée par le BRGM en 1978. L'Île des Loisirs est composée à l'origine de deux types de formations : des colmatages palustres ou vases pour le 1/3 nord, des sables éoliens ou dunes remaniées pour les 2/3 sud. Au vu de la piètre qualité géotechnique de ces matériaux (très faible portance, grande sensibilité à l'eau), les terrains ont en toute vraisemblance dû faire l'objet de purges et d'apports importants de remblais sur les zones aménagées du site.

La commune est située sur deux masses d'eaux souterraines (aquifères) :

- sables astiens de Valras-Agde ;
- formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézénas.

(Source : Site cartographique de la DREAL Languedoc Roussillon)

L'Île des Loisirs ne se trouve dans aucun périmètre de protection de captage.

D) La protection de l'environnement

► SDAGE et SAGE

L'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau de l'aménagement de l'Île des Loisirs devront être conformes aux directives suivantes :

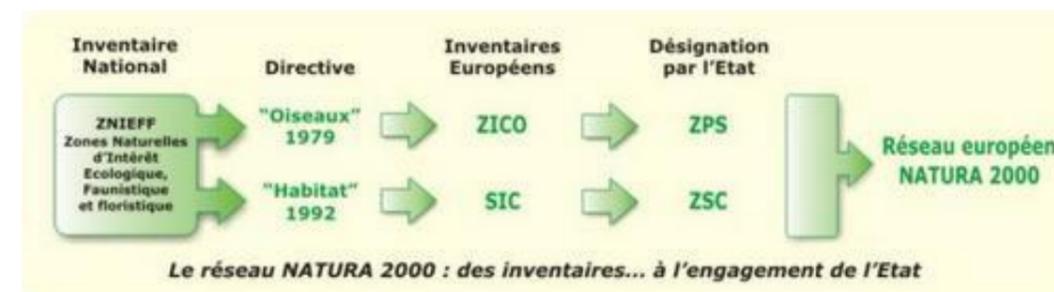
- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Rhône Méditerranée ;
- du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la nappe Astienne.

Le SAGE de Thau et le SAGE de l'Hérault couvrent en partie la commune d'Agde, mais l'Île des loisirs et ses abords ne sont pas concernés.

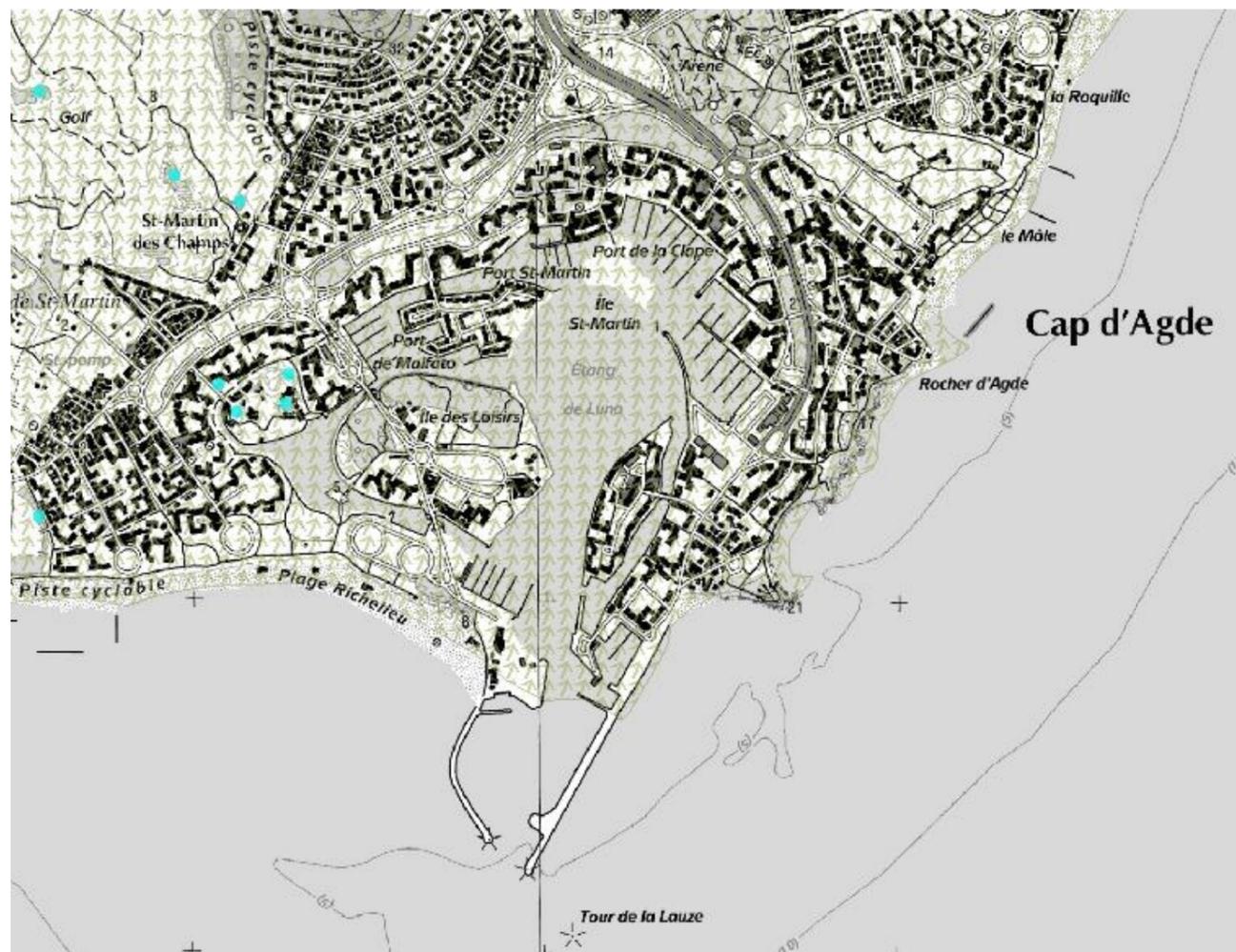
Les cartes de ce chapitre sont extraites du Site cartographique de la DREAL Languedoc Roussillon.

► Protection de la biodiversité

Le tableau ci-dessous rappelle la procédure administrative entre les inventaires faunistiques et floristiques et les documents à valeur réglementaire :



► Zones humides et espèces



● Mares

▨ Observations de reptiles : - lézard vert occidental
- couleuvre à échelons

► Inventaires ZNIEFF



▭ ZNIEFF marine « Zone marine agathoise »

► Natura 2000

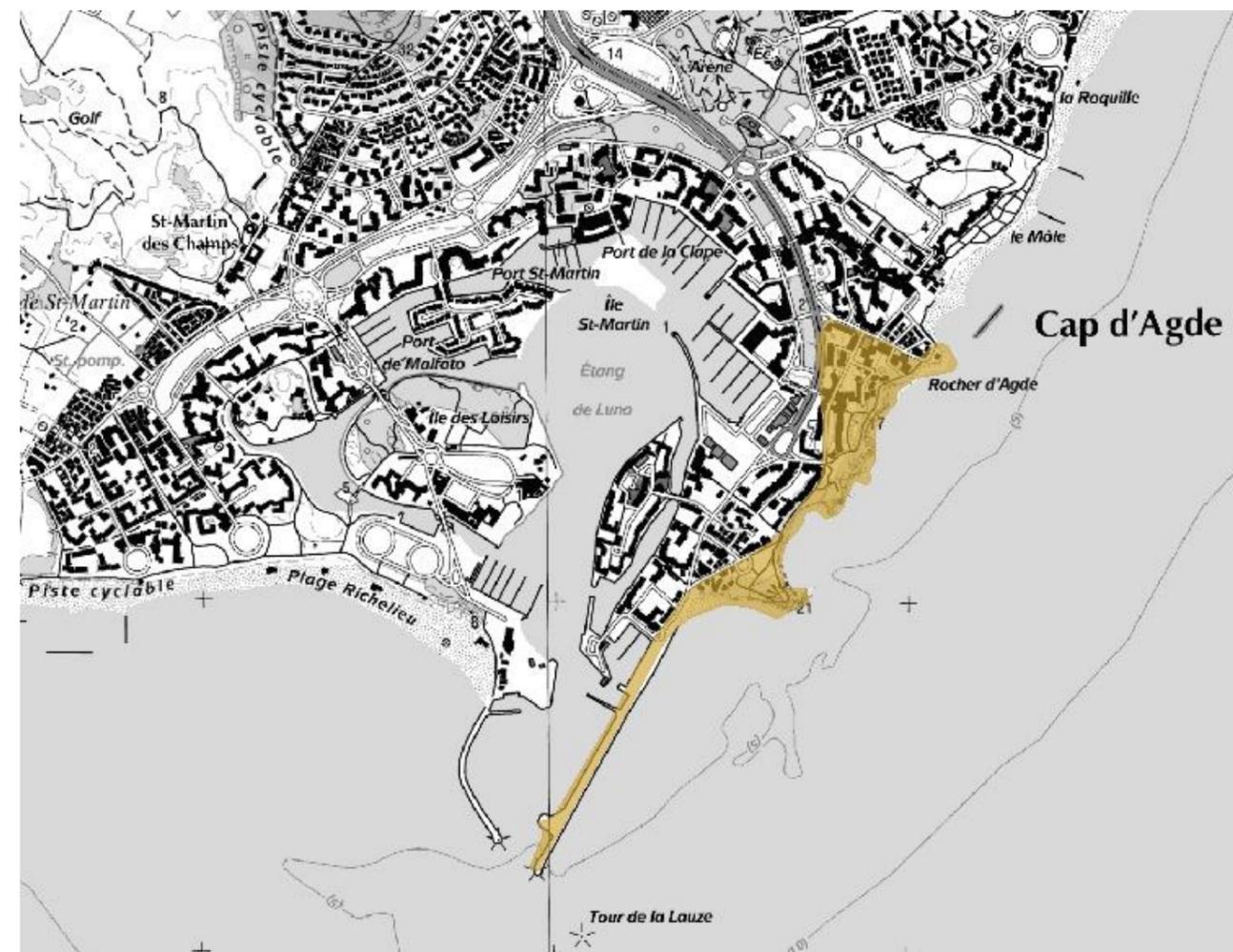


 Directive Oiseaux ZPS (Zone de Protection Spéciale) « Côte Languedocienne »



 Directive Habitat SIC (Sites d'Intérêt Communautaire) : « Posidonies du Cap d'Agde »

► Protection du paysage : sites inscrits



 Site inscrit : « Cap d'Agde et ses abords »

► Analyse

L'Île des loisirs n'est directement incluse dans aucun périmètre d'inventaire ZNIEFF ou zone réglementée du point de vue de la protection du paysage ou de la biodiversité. Cependant, la présence potentielle de reptiles sur le site ainsi que la proximité des zones marines réglementées et du site inscrit nécessitera de prévoir pour l'aménagement de l'Île des mesures réduisant les impacts ou compensatoire le cas échéant.

E) Les risques majeurs

► La liste suivante fait l'inventaire des risques et des plans de préventions existants sur la commune d'Agde (Source : DDTM 34) :

> Risque d'inondation	Oui (1) (aléa fort)
> PPRi : Plan de prévention des risques d'inondation	Oui (1) (en cours de révision)
> Risque de mouvement de terrain :	
- Risque par glissement	Oui (3)
- Risque par argile gonflante	Oui (3)
- Risque par effondrement	Non
- Risque par chute de blocs	Non
> PPRMT : Plan de protection contre le risque de mouvement de terrain ...	Néant
> Risque sismique	Oui (1) (aléa faible)
> Risque incendie de forêt	Oui (2) (aléa moyen)
> PPRIF : Plan de protection contre le risque d'incendie de forêt	Néant
> Risque industriel	Non
> Risque lié au transport de matière dangereuse	Oui (3)
> Risque de rupture de digue	Non
> Risque de rupture de barrage	Oui (3) (commune inondée au-delà du 1 ^{er} quart d'heure)
> Risque d'érosion du littoral	Oui (3) (risque fort, risque de submersion)

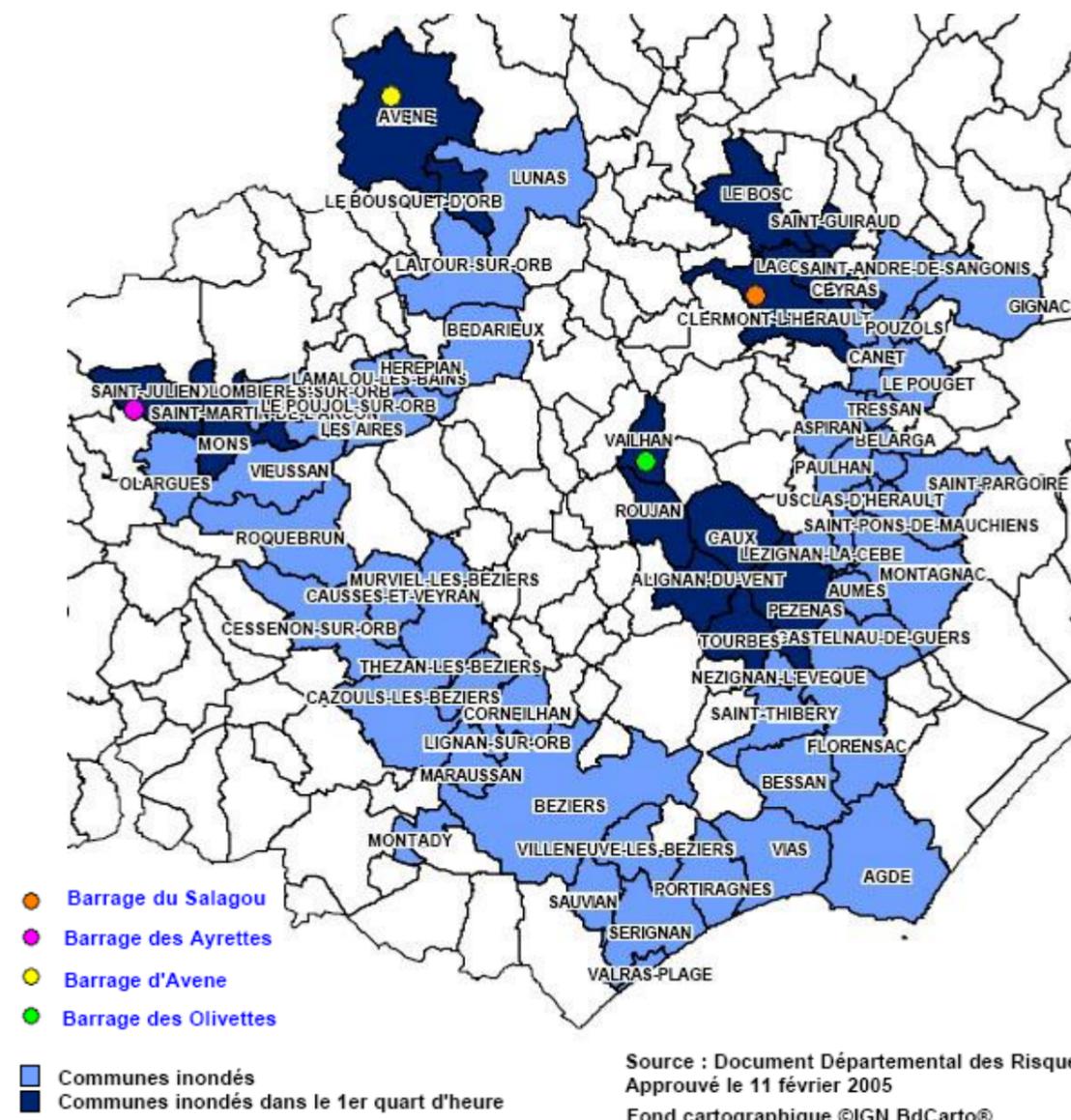
- (1) Pour ces risques, l'Île des Loisirs et/ou ses abords sont concernés.
- (2) Pour ces risques, l'Île des Loisirs et ses abords ne sont pas concernés.
- (3) Pour ces risques, les données disponibles ne permettent pas de savoir si l'Île des Loisirs et ses abords sont concernés.

(Source : cartographie BREAL Languedoc Roussillon)

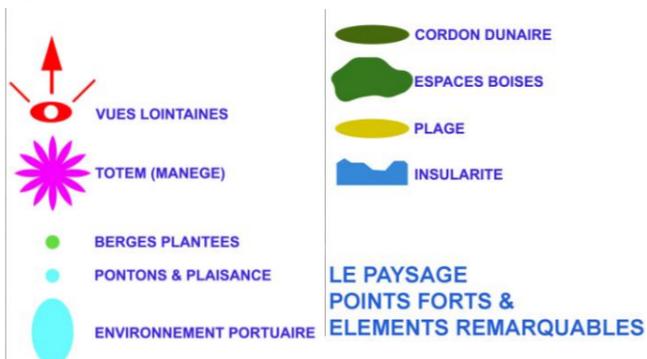
► La commune d'Agde n'est traversée par aucun itinéraire TE (Transports Exceptionnels).

(Source : Carte des itinéraires TE 2ème catégorie inférieure ou égale à 48T dans l'Hérault).

► Carte du risque Rupture de barrage



F) Éléments paysagers remarquables (entités et perceptions paysagère du et depuis le site)



► Le paysage, points forts & éléments remarquables

Le premier point fort de l'Île des Loisirs est bien évidemment son caractère insulaire qui lui confère une forte charge symbolique (un ailleurs mystérieux, dont l'accès implique un franchissement, un monde à part où tout peut-être, pour un instant, peut devenir différent). Cet atout majeur, insuffisamment mis en valeur aujourd'hui (cf ci-dessous) doit être au cœur de tous les scénarios de développement à venir.

L'Île est au centre de la Lagune, entourée des différents bassins du Port. Le caractère symbolique de son emplacement est renforcé par la multiplicité des vues lointaines qui s'offre sur elle, depuis les différents quartiers de la Ville et depuis les bassins du Port et leur passe d'accès si l'on parle de l'Île elle-même, mais aussi depuis la Mer si on prend en compte le périmètre élargi.

L'île présente également une variété (étonnante au regard de ses dimensions réduites) de paysages, d'environnements et d'atmosphères différents :

- Espaces boisés
- Berges naturelles
- Pontons et plaisance
- Environnement portuaire (digue, quais, grue, cales, rampes de mise à l'eau)
- Fête foraine

Et, si on considère le périmètre élargi :

- Cordon dunaire
- Plages

La vue des éléments les plus hauts des attractions du Luna Parc, si elle peut paraître indigeste à certains égards, fonctionne néanmoins comme un « totem » qui s'associe bien avec le nom comme avec la fonction du lieu. Leur déplacement ou leur disparition pourra apparaître comme une banalisation ou une dilution d'identité.



► **Le paysage, points faibles**

Le premier point faible est l'insuffisante exploitation des atouts de l'Île et en particulier de son caractère insulaire dont la perception est brouillée par les accès routiers, trop largement dimensionnés, qui visuellement « arriment » trop fortement l'Île à la terre ferme et suppriment l'impression de franchissement.

L'Île fonctionne comme une voie d'accès aux plages, ce qui contrarie son image de monde clos, de destination.

La route d'accès aux plages coupe l'Île en deux.

Les emprises parkings, les voiries, les bretelles d'accès sont très importantes. Présentes au cœur de l'Île, elles marquent son paysage en imposant des images d'aménagements d'entrée de ville, en totale contradiction avec le nom même d'Île des Loisirs.

La disparition progressive de certaines activités a créé par endroit un paysage qui s'apparente à une friche urbaine.

Les espaces boisés occupent une emprise importante, mais la qualité paysagère de l'ensemble est assez médiocre et elle ne donne pas de valeur ajoutée au site :

- Leur densité insuffisante permet une perception globale immédiate qui supprime profondeur et mystère
- Ils ne participent pas à la mise à distance de l'Île, ils ne créent pas de « frontière » par rapport à la Ville

Le paysage de l'Île, vu depuis les bassins du Port risque de se banaliser par l'arrivée de pontons de plaisance qui lui font perdre sa singularité.

G) Le bâti existant

Dans l'Île même, la densité construite est extrêmement faible au regard des autres quartiers. La qualité architecturale des constructions est très faible, et leur état en général assez fortement dégradé. Seuls l'Hôtel du Golfe et le Casino, sans être d'une qualité exceptionnelle, se présentent de façon satisfaisante tant pour les bâtiments eux-mêmes que de leurs abords.

De façon abrupte, on peut considérer que, pour les autres constructions, rien ne peut ni ne mérite de trouver une place dans le cadre des scénarios d'aménagement à venir.

H) Les liens avec la Ville

Les liaisons visuelles entre la Ville et l'Île sont nombreuses et variées mais les liaisons physiques sont rares, sèches et fonctionnalistes.

La liaison privilégiée, pour ne pas dire unique, est l'accès routier.

Le point d'entrée de cet accès est excentré par rapport aux quartiers du Port, il impose un détour conséquent et oblige à quitter l'environnement des quais et des bassins portuaires pour accéder à l'Île : deux lieux emblématiques du Cap d'Agde semblent inaccessibles l'un à l'autre, alors qu'ils se font face de part et d'autre du grand bassin.

Il sera nécessaire, avec légèreté pour ne pas obérer l'image d'insularité, de chercher à renforcer la capillarité entre les quartiers de la Ville, et tout particulièrement ceux du Port, et l'Île des Loisirs : continuité de cheminements dans l'environnement du Port, pontons, passerelles, liaisons par vaporetos, etc... afin que les différents lieux qui bordent la Lagune s'enrichissent mutuellement.

III) Le site au regard de la réglementation

A) Le SCOT du Biterrois (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCOT du Biterrois s'applique sur le territoire de la Commune d'Agde.

Parmi les axes stratégiques du SCOT, on notera certains points ayant une résonance particulière au regard de l'élaboration des scénarios de transformation et de requalification de l'Île des Loisirs :

- « Agde et le littoral, ambassadeur du territoire à l'international » : le littoral doit se fixer, dans ses transformations et dans son développement, des objectifs élevés, tant en ce qui concerne l'offre touristique proprement dite que dans la qualité de vie de ses résidents et doit placer au cœur des projets la préservation de l'environnement et des paysages.
- La commune d'Agde est l'une des trois centralités urbaines du territoire, avec Béziers et Pezenas
- Le tourisme littoral doit être revivifié au moyen d'une amélioration de l'offre touristique qui doit être mise en adéquation avec les nouvelles exigences du marché
- Les conditions d'accueil de la population touristique balnéaire doivent être améliorées et les stations littorales doivent nécessairement engager des opérations de requalification, avec pour objectif l'accueil d'une clientèle plus aisée
- L'offre « haut de gamme » doit être développée

B) Le PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le POS, créé par délibération du Conseil Municipal en Juin 2000 a fait l'objet de plusieurs révisions et modifications, la dernière modification (et transformation en PLU) ayant été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} Juillet 2010.

Dans le diagnostic préalable à la révision du POS en PLU, la restructuration de l'Île des Loisirs était identifiée comme enjeu avec comme objectif une recomposition globale de l'Île qui conserverait sa vocation touristique.

Dans ce même document, différents objectifs étaient également mis en exergue :

- L'atténuation des impacts des activités les plus bruyantes (discothèques en particulier)
- La réduction des emprises données à l'automobile (circulations et stationnements)
- La requalification des espaces publics
- Le développement d'une offre d'hébergement « haut de gamme »

Si l'on considère l'Île des Loisirs dans son périmètre élargi intégrant le cordon littoral et le parking Richelieu et le Parking du Grand Large, les divers zonages du PLU sont maintenant :

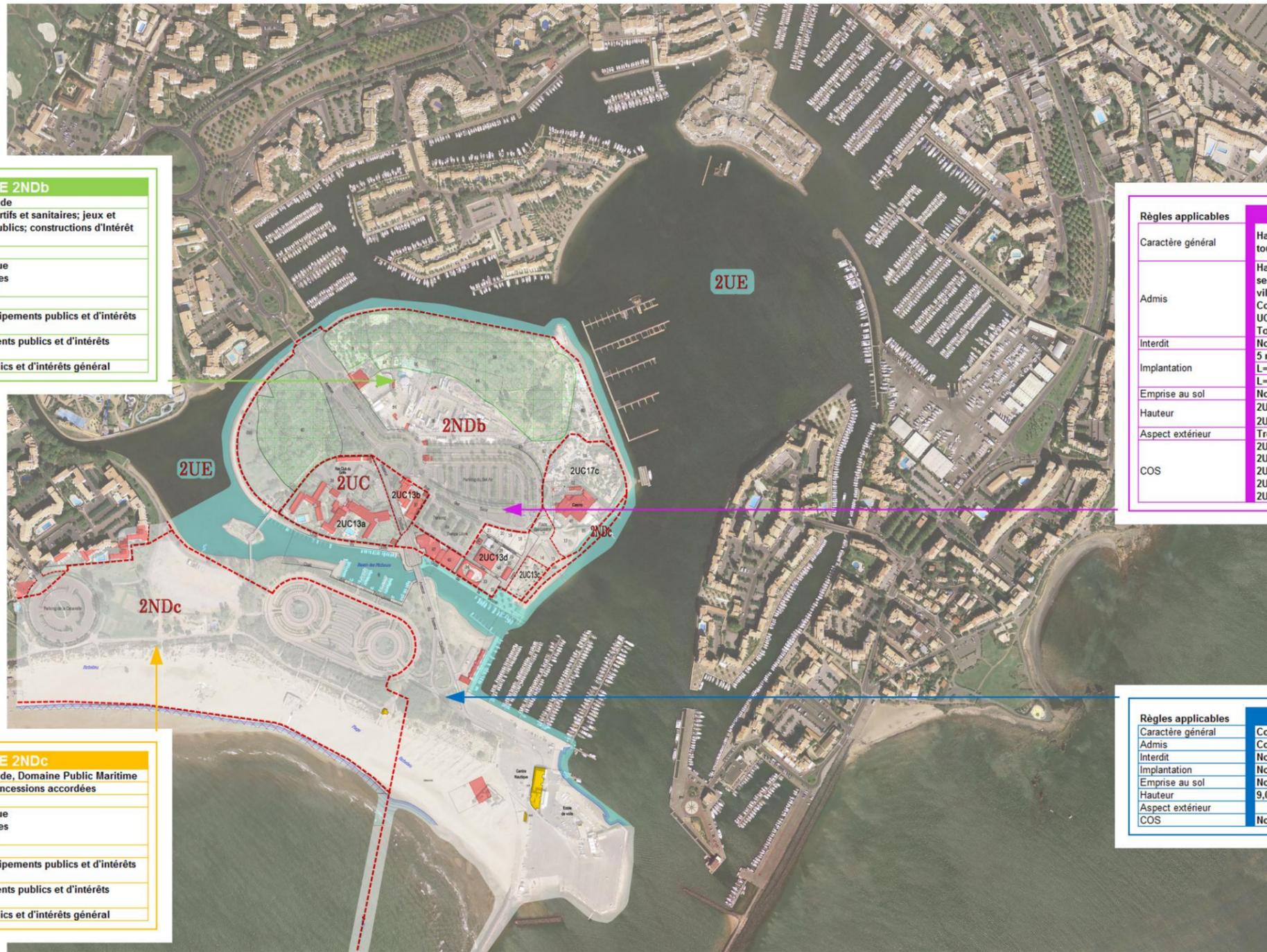
- 2 UE (Centre Nautique, Parking du Grand Large)
- 2 NDC (Plages et Parking Richelieu, cordon littoral Est de l'Île des Loisirs), correspondant au Domaine Publique Maritime
- 2 NDB (Voiries et Parking de l'Île, Emprises Luna Park et Dino Parc, espaces boisés de l'Île)
- 2 UC, avec des sous-secteurs 13a (Hôtel du Golfe), 13b (Centre Commercial), 13c (Discothèques), 13d (anciennes Discothèques) et 17c (Casino et ancien Toon Parc)

Le caractère de chacune de ces zones, les occupations de sols admises ou interdites et les règles principales sont synthétisés dans le plan suivant.

Le PLU quantifie les places de stationnement imposables par zones et par secteurs, avec des valeurs relativement élevées, alors que le stationnement enterré n'est pas possible. Ceci peut sembler contradictoire avec la volonté affichée de réduire la place de l'automobile.

Les hauteurs constructibles sont assez faibles, y compris dans les secteurs prévus pour accueillir des attractions ou des jeux. Si ces équipements sont concernés par les valeurs annoncées, la possibilité d'envisager des installations véritablement attractives en sera réduite.

Dans la recherche à venir de scénarios de développement de l'Île, d'éventuelles contradictions ou incompatibilités entre le zonage et les règlements de zones du PLU et les propositions qui se feront jour pourraient apparaître. Ces points seront à traiter cas par cas, en fonction des enjeux que les scénarios auront révélés.



Règles applicables	ZONE 2NDb
Caractère général	Zone naturelle du Cap d'Agde
Admis	Equipements de plage, sportifs et sanitaires; jeux et attractions; équipements publics; constructions d'Intérêt général
Interdit	Non visés ci-dessus
Implantation	10 mètres / emprise publique 5 mètres / limites séparatives 4 mètres / bâtiment voisin
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur	5 mètres à l'égoût sauf équipements publics et d'intérêts général
Aspect extérieur	Réglementé sauf équipements publics et d'intérêts général
COS	0,05 sauf équipements publics et d'intérêts général

Règles applicables	ZONE 2UC
Caractère général	Habitat collectif et individuel, marinas, équipements touristiques hôtels et villages de vacances
Admis	Habitations individuelles ou collectives, commerces, services, bureaux, activités (hors ICPE), marinas, hôtel et villages de vacances Constructions et équipements publics UC17c uniquement: Parc à thème Tous secteurs: ICPE sous conditions
Interdit	Non visés ci-dessus, EN PARTICULIER DISCOTHEQUES
Implantation	5 mètres / voie automobile ; Alignement / voie piétonne L=H/2 minimum 3 mètres / limites séparatives L=(H1+H2)/3 avec minimum 4 mètres / bâtiment voisin
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur	2UC13 : 8 mètres NGF hors tout 2UC17 : 13 mètres NGF hors tout
Aspect extérieur	Très réglementé
COS	2UC13a : 0,33 2UC13b : 0,50 2UC13c : 0,75 2UC13d : 1,00 2UC17c : 0,50

Règles applicables	ZONE 2NDc
Caractère général	Zone naturelle du Cap d'Agde, Domaine Public Maritime
Admis	Locaux nécessaires aux concessions accordées
Interdit	Non visés ci-dessus
Implantation	10 mètres / emprise publique 5 mètres / limites séparatives 4 mètres / bâtiment voisin
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur	3 mètres à l'égoût sauf équipements publics et d'intérêts général
Aspect extérieur	Réglementé sauf équipements publics et d'intérêts général
COS	0,05 sauf équipements publics et d'intérêts général

Règles applicables	ZONE 2UE
Caractère général	Concession portuaire du Cap d'Agde
Admis	Constructions liées à l'activité portuaire et au nautisme
Interdit	Non visées ci-dessus
Implantation	Non réglementée
Emprise au sol	Non réglementée
Hauteur	9,00 mètres hors tout
Aspect extérieur	
COS	Non réglementé

**PLU
ZONAGES
REGLEMENT DE ZONES**

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

Suivant l'interprétation qui a été faite de la topographie générale de l'Île des Loisirs dans son périmètre élargi, on peut considérer que :

- Environ 25% de la surface serait située sous la cote 1.50
- Environ 25% de la surface serait située entre les cotes 1.50 et 2.00
- Environ 50% de la surface serait située au dessus de la cote 2.00
- En ce qui concerne l'Île proprement dite, la moitié environ des surfaces situés au-dessus de la cote 2.00 correspond aux surfaces classées en « boisement à protéger » par le PLU

La commune d'Agde fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé le 23/11/1999. La commune est concernée par les inondations dues aux crues du fleuve Hérault. L'Île des Loisirs et ses abords n'est pas touchée par ce risque. Le PLU d'Agde établit une réglementation au regard des seuls risques identifiés dans le PPRI de 1999.

Des évènements récents (tempête Xynthia) et d'autres plus généraux (montée des eaux due au réchauffement climatique) ont amenés les services de l'Etat à engager une réflexion sur la prise en compte des risques d'inondation par submersion marine. Ces risques seront intégrés dans la révision du PPRI en cours d'élaboration sur la commune.

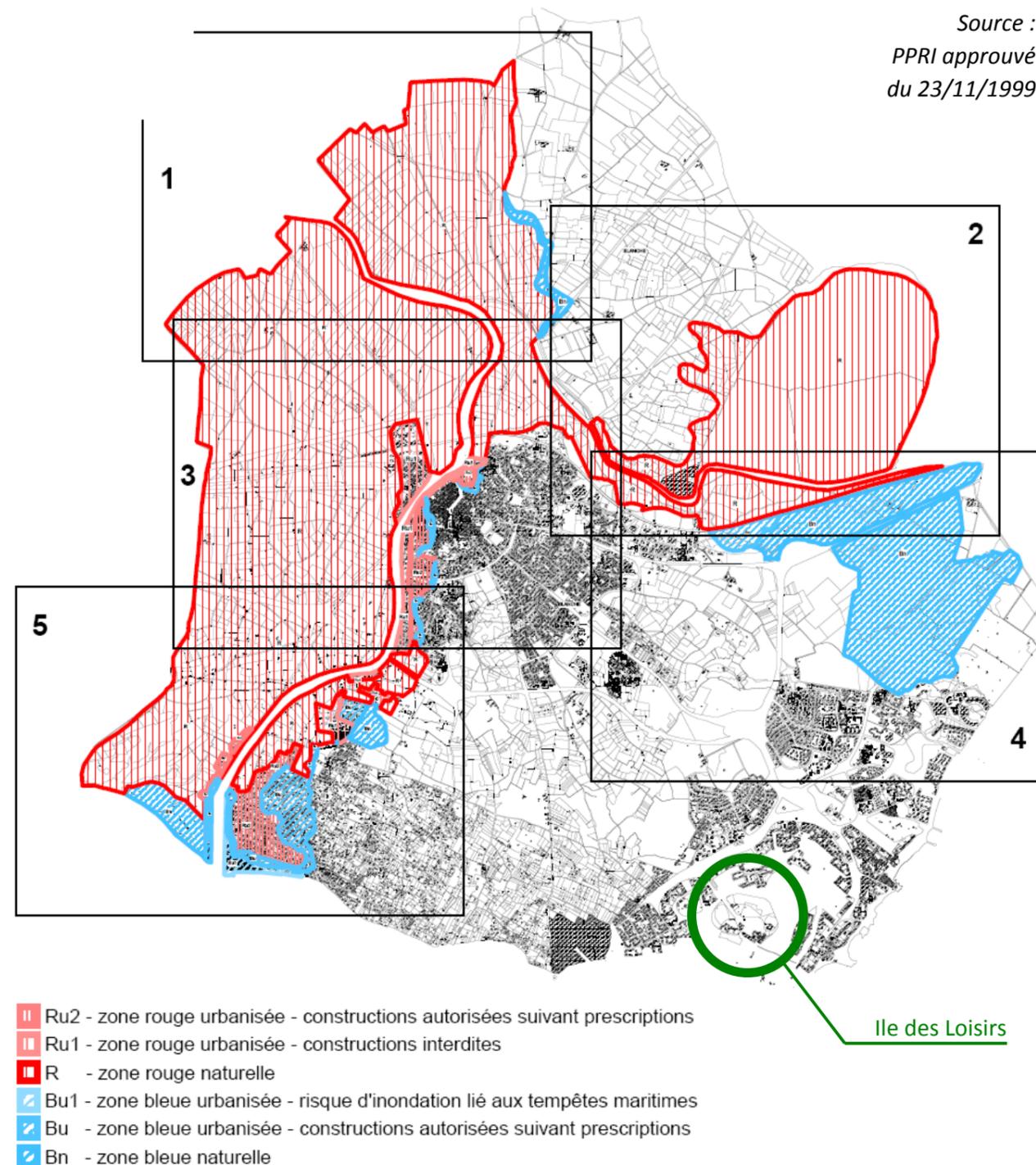
En l'état, des niveaux de submersion pouvant aller jusqu'à la cote 2.00 sont évoqués, avec 2 niveaux de réglementation suivant que la zone concernée soit susceptible d'être recouverte par une lame d'eau supérieure ou non à 50 cm. Dans le cas d'une lame d'eau supérieure à 50 cm, le principe de base serait l'interdiction de toute construction, pour une lame d'eau entre 0 et 50 cm, les autorisations de construction seraient sévèrement encadrées, même si de possibles exceptions ou adoucissements semblent envisageables en zones urbanisées.

L'Île aux Loisirs n'est pas directement située sur le littoral et sa topographie n'est pas connue avec suffisamment de précision pour qu'il soit possible d'envisager toutes les conséquences du PPRI à venir.

Par ailleurs, on constate que, parmi les zones les plus directement concernées, et donc celles où les contraintes pourraient s'avérer fortes, se trouvent des parcelles difficilement « contournables » dans les scénarios de développement, propriété de la Ville et situées en position centrale. A l'inverse, les parcelles les moins susceptibles d'exposition au risque d'inondation sont celles recoupant « grosso modo » les parcelles classées en boisement à protéger.

Dans le travail d'élaboration des scénarios de développement possibles, le degré de « liberté » ou l'intensité des négociations qui paraîtront envisageables avec les services de l'Etat sur ce sujet seront fortement impactant sur la nature des propositions, avec comme extrêmes possibles un scénario « minimaliste » mais fortement identitaire et un scénario « idéal » à défendre et à argumenter.

Source :
PPRI approuvé
du 23/11/1999



C) Le Domaine Publique Maritime DPM

Les définitions, les enjeux et les difficultés inhérentes au classement en Domaine Public Maritime (naturel, artificiel ou portuaire) d'une partie des zones du périmètre de l'étude, et en particulier celles du périmètre élargi ont été traité dans le mémo d'Atout France « Domaine Public Maritime, Conditions d'Utilisation, Mémo Techniques).

On se limitera ici à rappeler que le DPM influe sur la nature des contrats d'occupation qui peuvent être passés avec les exploitants des installations, que la nature des activités doit être compatible avec l'affectation du Domaine (balnéaire) ou ressortir à un service public ou d'intérêt général.

Dans le Domaine Portuaire, la notion « d'animation du Port » peut être considéré comme constitutive de la notion d'intérêt public.

IV) Le site au regard du développement touristique et des loisirs

A) Les caractéristiques de la destination

► Image et notoriété

Il s'agit ici de mettre en évidence l'évolution de l'image et la notoriété du Cap d'Agde entre aujourd'hui et les années 1980, période souvent considérée comme « faste ».

Le Cap d'Agde dans les années 1980

La réputation du Cap d'Agde s'est fondée sur les éléments suivants :

- La fête et la nuit au cœur du positionnement touristique : une quinzaine de boîtes de nuit concrétisait cette réputation
- Le divertissement (casino, parcs d'attraction...)
- L'île des loisirs comme véritable produit touristique, comme offre novatrice et comme symbole de la fête et du divertissement
- Le village naturiste

Le Cap d'Agde aujourd'hui

Aujourd'hui, ce qui fait la notoriété de la station sont les éléments suivants :

- Le village naturiste, devenu première offre européenne,
- Les pratiques libertines
- La fête est restée dans les esprits comme étant un avantage comparatif de la station. Mais dans les faits, l'offre est largement restreinte (3 discothèques sur l'île des loisirs, quelques unes dans le village naturiste mais par définition non ouverte à tous, quelques discothèques sur le centre port) : **le Cap d'Agde peut-il vivre longtemps sur cette réputation**, si des preuves tangibles de cette dimension festive ne sont pas redonnées rapidement ?
- L'île des loisirs est restée bien connue mais essentiellement des résidents locaux, et pas nécessairement pour les meilleures raisons : dégradation, insécurité, nostalgie d'un temps aujourd'hui révolu.

Une **dynamique de projets urbains** anime aujourd'hui le Cap d'Agde :

- Les marinas avec immobilier haut de gamme sur l'île saint martin
- La requalification du centre port

Les enseignements à tirer de cette évolution sont les suivants :

- Une réputation forte qui commence seulement à s'étioler

- Pas de thématiques encore claires qui amorceraient un nouveau positionnement
- Nécessité de conserver le positionnement fête et divertissement, en réinventant, modernisant l'offre.

A RETENIR

Une réputation de fête et de divertissement qui persiste, mais qui se dégrade et risque de disparaître si aucun projet emblématique n'est mené.

Le projet sur l'île des loisirs trouve ici sa justification.

► Accessibilité et circulation

Une station touristique facilement accessible :

Par route, par l'A9 et l'A75 :

Béziers : 29 km, 30 mn

Montpellier : 71 km, 50 mn

Lyon : 362 km, 3h15

Bordeaux : 454 km, 4h

Paris : 820 km, 7h30

Par train :

Une gare SNCF à Agde avec plusieurs liaisons quotidiennes en TGV direct toute l'année : Paris-Agde, Lille-Agde.

Par Avion :

L'aéroport de Béziers : vols directs avec Bristol, Londres, Düsseldorf

L'aéroport de Montpellier : vols des compagnies Air France, British Airways, CCM, Easyjet, Iberia, Ryanair...

→ *L'accessibilité est bonne mais malgré tout, Agde souffre d'un isolement par rapport aux grandes villes, aux centres économiques, ce qui est préjudiciable essentiellement pour la filière affaires.*

Une circulation dans la station peu évidente :

- Nombreuses voies sans issue
- Omniprésence des parkings
- Absence de voies cyclables
- Peu d'accès valorisés vers la mer et la plage

Cependant, des initiatives pour développer les modes alternatifs de circulation urbaine : projet de nouvelles plateformes multimodales, élaboration d'un schéma directeur des circulations douces et pistes cyclables.

A RETENIR

Des **marges de progression** existent encore pour faire du Cap d'Agde une station réellement « moderne ». **Modernité urbaine et touristique** signifie aujourd'hui : régulation de la circulation automobile et développement de modes de circulation doux, modes de vie sans voiture (cf. vélib, île de Ré...) aménagements paysagers et valorisation des espaces naturels...

La **dynamique qu'insufflé la commune** sur ces différents points sera un atout sur lequel s'appuyer dans le cadre du schéma de valorisation de l'île des loisirs.

► La dynamique de modernisation urbaine

La réhabilitation du Centre Port

Ce programme de réhabilitation a les objectifs suivants :

- Renforcer la structure des quais et reprendre leur revêtement
- Aménager un espace public au cœur de la station et à la dimension du Cap d'Agde.
- Créer une nouvelle ambiance correspondant aux attentes et aux envies des touristes des années 2010 et suivantes

L'aménagement d'une plateforme multimodale

L'objectif est de **regrouper en un lieu unique tous les moyens de déplacement.**

Différents pôles multimodaux sont prévus : Gare SNCF, Bulle d'accueil du Cap d'Agde, darse de l'Eglise du Grau d'Agde. La commune a par ailleurs réalisé un **schéma directeur des circulations douces et pistes cyclables.**

La revalorisation du centre naturiste :

L'idée est d'y développer les circulations douces : marche, vélo.

Un hôtel 4 * est par ailleurs en cours de construction.

A RETENIR

- Une bonne **dynamique de modernisation urbaine**
- Des **retombées à attendre d'un point de vue touristique**
- De **nouveaux atouts à venir** sur laquelle la réflexion autour de l'île des loisirs doit s'appuyer

► La dynamique d'équipement

Le nouveau centre aquatique de l'Archipel

Construit dans des matériaux respectueux de l'environnement, il comprendra :

- Un espace natation, dédié à l'apprentissage
- Un espace ludique (toboggans, lits à bulles, bains bouillonnants...)
- Un espace forme
- Un espace bien-être/ balnéothérapie : saunas, hammam, soins, relaxation

Un nouvel hôtel 4 étoiles sur le centre naturiste

Cet hôtel est en cours de construction et ouvrira en 2011. Il comprendra 29 chambres dont 3 suites, et sera équipé d'un Spa. Agde comptera alors 2 hôtels 4 étoiles.

A RETENIR

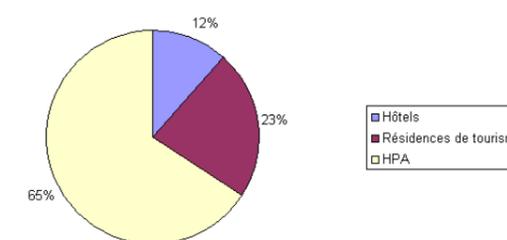
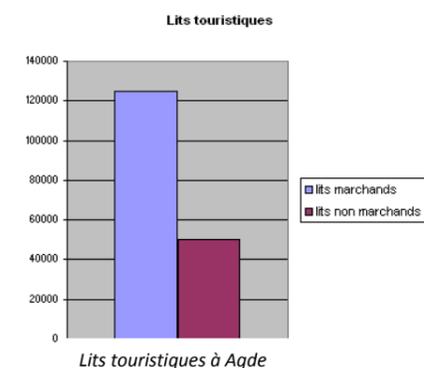
- Une **dynamique d'équipement** moins forte que celle d'aménagement urbain et **relativement limitée**

- Le schéma de revalorisation de l'île des loisirs devra intégrer la **nécessité d'attirer les investisseurs privés**

B) Le contexte tourisme et loisirs à Agde

► Panorama général de l'offre d'hébergement à Agde

Une excellente capacité d'accueil : 175 000 lits touristiques

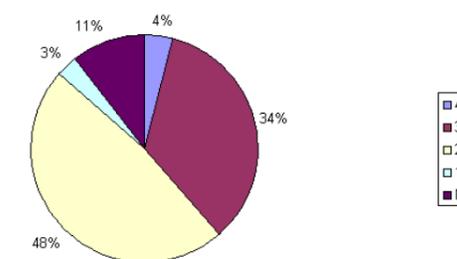


Répartition des lits touristiques par type d'hébergement

- Seule 15% de l'offre est composée de lits marchands. Il est en conséquence extrêmement difficile d'exercer un contrôle sur la qualité, le mode de distribution et de promotion.
- Le parc hôtelier ne représente que 12% de la capacité totale (lits ou emplacements) de la Commune.

Le parc hôtelier

	Etablissements	Chambres
4 *	1	33
3*	8	268
2*	14	373
1*	1	24
NC	8	82
Total	32	742



Répartition de la capacité hôtelière par gamme

Une qualité supérieure à la moyenne languedocienne

Les hôtels 3 étoiles et + représentent 40% du parc agathois, contre 25% sur l'ensemble du Languedoc-Roussillon.

Une dynamique d'investissement relativement faible

La dynamique d'investissement dans l'hôtellerie est plutôt faible. Aucune grande chaîne n'est présente au Cap d'Agde.

Par ailleurs :

- Les hôtels sont tenus par des individuels, locaux.

- Plusieurs hôtels ont fermé dans les dernières années.
- L'offre est faite en très large majorité de petites unités (moins de 50 lits)

L'offre en résidences de tourisme

Gamme	Nombre d'établissements	Nombre d'appartements
4 étoiles	/	/
3 étoiles	3	163
2 étoiles	2	158
1 étoile	/	/
NC	24	1127
Total	29	1448

- Malgré la présence d'opérateurs nationaux (Maeva, Odalys, Pierre et Vacances), l'offre est moyenne gamme.
- 77% des résidences sont non classées
- La quasi totalité des résidences sont localisées sur le Cap.

L'offre en hébergement de plein air

Gamme	Nombre d'établissements	Nombre d'emplacements
4 étoiles	1	336
3 étoiles	12	1725 (estimation)
2 étoiles	10	1581
1 étoile	1	66
0 étoile	3	490
Total	27	4198

- Une offre conséquente et de moyenne gamme : les emplacements 2 et 3 étoiles représentent près de 80% de l'offre de la commune.
- Peu d'offres sur le Cap
- Une offre essentiellement localisée sur le Grau d'Agde.

A RETENIR

- Un **hébergement touristique largement dominé par des logiques immobilières** : résidences secondaires et résidences de tourisme.
- Une **offre hôtelière qui manque d'établissements de grande capacité** : c'est une véritable limite au développement du tourisme d'affaires par exemple.
- Une **dynamique d'investissement limitée** : les gros opérateurs hôteliers ne sont pas présents.

► Évènementiels et sites touristiques

Offre et fréquentation des sites et évènementiels (2009)

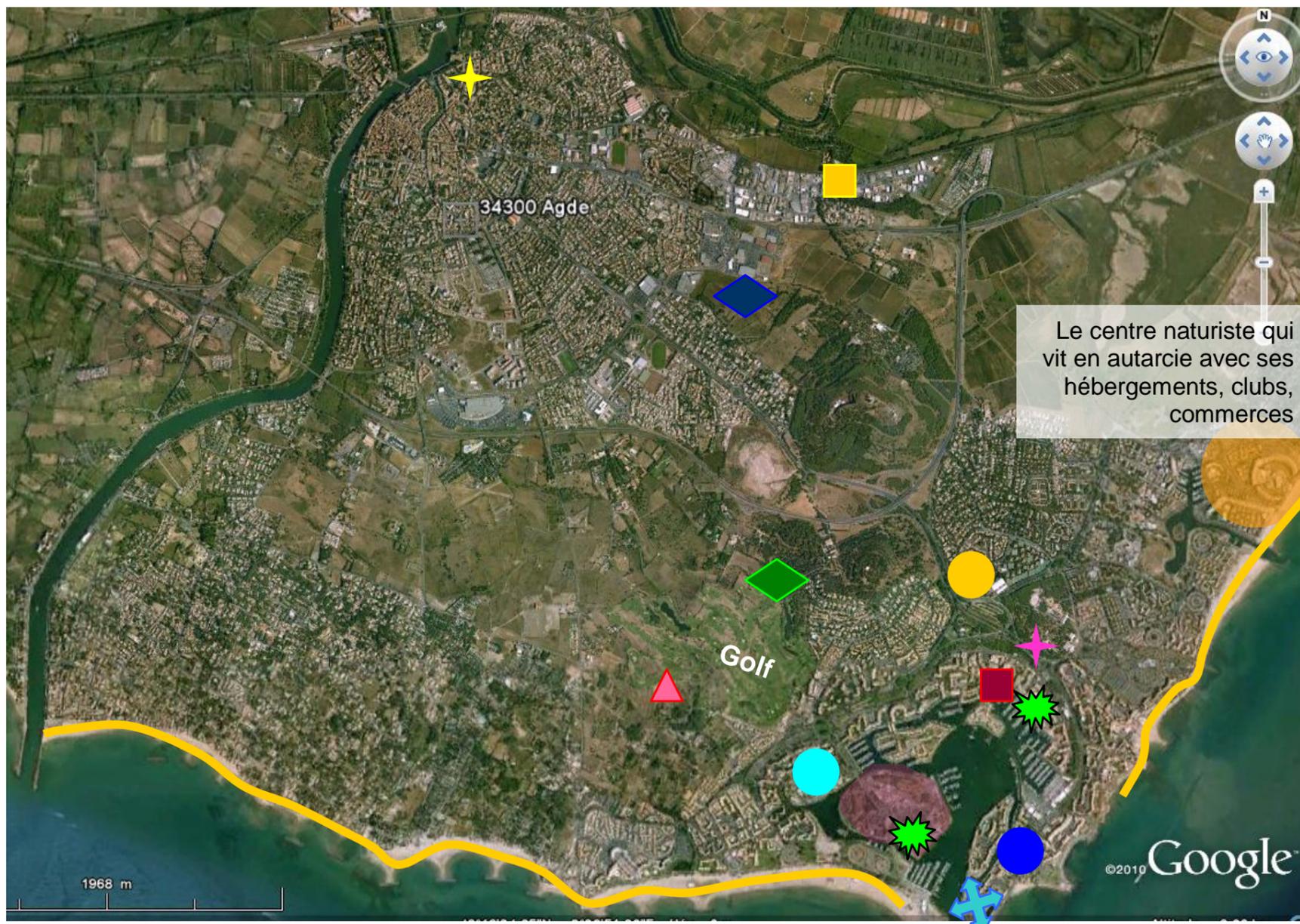
Loisirs/ activités ludiques	
Aqualand	223 716
Dino Park- Dino Land	23 645
Parcs animaliers/ aquarium	
Aquarium du Cap d'Agde	104 798
Evènementiel	
Festival Salon nautique d'automne	50 000
Festival GTI Tuning du Sud	9 842

- Le positionnement de la station tourne de façon évidente autour du **divertissement et des activités ludiques**.
- Aucun équipement/site culturel réellement significatif n'est recensé.

Remarque : L'ensemble du Pays touristique dont fait partie le Cap d'Agde (Pays de Thau et Pays de Pézenas) est fortement **positionné sur les activités ludiques, le divertissement**.

On trouve certes une offre de sites et équipements culturels, cependant ils enregistrent des niveaux de fréquentation faibles comparativement aux équipements de divertissement.

(cf. Annexe 1)



Les offres loisirs au Cap d'Agde

A RETENIR

- On constate une **multipolarité des activités de loisirs sur la station** : d'une part le centre naturiste, qui vit en autarcie, ne consomme pas les activités proposées par le reste du Cap d'Agde, d'autre part l'île des loisirs et ses alentours (golf, aqualand, centre nautique), enfin et en transversal les plages.
- L'offre loisirs de la commune d'Agde est **très ludique** (rareté des équipements culturels et bien-être)
- Elle n'est par ailleurs pas excessive et pourtant la station enregistre des niveaux de fréquentation touristique très élevés.
- **L'enseignement de ce constat est donc bien que l'activité centrale des touristes du Cap d'Agde est la plage.**



Marché	Origine	Catégorie sociologique	Motivation	Fréquentation
Résidents (Agde)	Habitants	Peu de jeunes (pas d'étudiants)	Animation/ évènementiel Plage, soleil, détente, divertissement	Limitée (seulement 20 000 hab. l'été)
	Affaire, entreprise		Cadre agréable, détente, activités	Très limitée (peu d'équipements)
Proximité (Languedoc-Roussillon)	A la journée Courts séjours	Familles Adultes Jeunes	Tous : Plage, soleil, divertissement, jeunes et adultes : sorties nocturnes	Très importante
Touristes	Résidences secondaires	Familles Adultes seniors	Plage, soleil, animation et évènementiel	Très importante (75% des résidences de la commune sont des résidences secondaires)
	Séjour (balnéaire)	Familles Adultes Jeunes	Plage, soleil, divertissement, Sorties nocturnes	Très importante (200 000 touristes l'été)
	Plaisancier	Familles Adultes	Services, plage, soleil, Divertissement et éventuellement visite	Importante
Groupes	Touristes de passage ou d'étape France ou étranger	Adultes Jeunes	Plage et divertissement Éventuellement visite	Moyenne

A RETENIR : Sur une station touristique comme le Cap d'Agde, la question des loisirs diurnes ne peut pas être au cœur de la réflexion dans la mesure où la plage est l'activité centrale et qu'elle ne peut être remplacée dans cette fonction

► La demande touristique

Une des premières stations touristiques en France

Agde enregistre **15 millions de nuitées touristiques** par an, dont 12 millions sur le Cap.

Une station qui vit l'été

21300 habitants vivent à l'année à Agde, et jusqu'à **200 000 personnes l'été**.

Les ¼ des habitations de la commune sont des résidences secondaires.

Une saison restreinte mais qui tend à s'allonger

La fréquentation touristique de la station commence au week-end de Pâques et s'étend jusqu'à la fin du mois de septembre.

Sur les ailes de saison, les clientèles viennent avant tout d'un grand quart Sud-est de la France et de pays d'Europe du Nord.

Des motivations constantes

Les motivations des clientèles du Cap d'Agde se résument en 3 mots : **mer, soleil et plage**.

La **fête** est également une motivation, mais **de façon moindre qu'il y a quelques années**, ou alors étant source de déception teintée de nostalgie.

Une clientèle internationale et familiale

Les clientèles étrangères (Europe du Nord essentiellement) représentent 30% de la demande touristique du Cap d'Agde. Elles sont en particulier très présentes sur le centre naturiste, qui est le premier d'Europe.

La demande est essentiellement composée d'une clientèle familiale et de petits groupes d'amis.

Types de clientèles et motivations de la demande au Cap d'Agde

On constate des **motivations relativement homogènes** entre les différents types de clientèles avec comme socle commun **l'activité plage**.

Le divertissement est également au cœur des attentes.

C) L'île des Loisirs

► Approche de l'île comme site

Conçu comme un concept innovant et novateur, l'île des loisirs apparaît aujourd'hui comme un des « points noirs » du Cap d'Agde, tant d'un point de vue purement visuel que sur le plan des usages (nuisances, insécurité).

Une **approche de diagnostic globale de l'île** permet de mettre en avant les éléments suivants comme centraux :

- Une île aujourd'hui en **cœur de station**- alors qu'elle était, au moment de sa conception, légèrement excentrée
- Un processus de **paupérisation** largement entamé, qui menace de mener à l'émergence d'une véritable friche
- Une **image très dégradée**
- Une **fonction de transit** automobile vers les plages, qui aujourd'hui semble une aberration
- Une **réserve de valeur** grâce à un foncier public non négligeable, mais qui est aujourd'hui quasi entièrement consacré au stationnement

	Années 1980	Aujourd'hui
Concept/ positionnement	<ul style="list-style-type: none"> ▪Un concept innovant de concentration d'une offre loisirs afin de créer des économies d'échelle ▪Un lieu phare de la fête 	<ul style="list-style-type: none"> ▪Un concept reproduit partout ▪Pas de cohérence de produit
Offre	<ul style="list-style-type: none"> ▪La dizaine de discothèques présentes sur le site faisait la réputation du Cap d'Agde ▪Le Luna Park et le casino complétaient bien l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪Une seule discothèque qui se distingue réellement ▪Des produits de loisirs vieillissants et très peu qualitatifs
Ambiance	<ul style="list-style-type: none"> ▪Une bonne cohabitation entre les différents acteurs de l'île ▪Une véritable ambiance de fête connue bien au-delà de la région Languedoc-Roussillon 	<ul style="list-style-type: none"> ▪Un site de mauvaise qualité, une ambiance peu propice aux loisirs et au divertissement ▪Des conflits d'usage ▪Une image profondément dégradée de l'île, identifiée à des nuisances, des problèmes de sécurité

L'évolution des usages, des modes de loisirs, la dégradation des offres imposent aujourd'hui de **repenser le fonctionnement de l'île dans sa globalité** : l'île des loisirs semble en effet aujourd'hui presque « hors du temps ». Il convient de lui redonner une **modernité**, à l'instar de ce qui a guidé sa conception il y a désormais plus de trente ans.

► Approche de l'île comme addition d'activités

Même si l'approche par activité n'est pas la plus pertinente, un diagnostic de l'île des loisirs ne peut s'en passer.

Pour des informations plus détaillées sur les différentes activités présentes sur l'île des loisirs, il convient de se référer aux annexes.

Approche par l'offre

Le Luna Park répond à une vraie demande, mais correspond à un **concept du passé, extensif en foncier**, facteurs de nuisances. S'il n'existait pas, personne aujourd'hui n'aurait l'idée de ce type d'équipement en cœur de station. Cf. annexe 2

Le Dino Park doit une large part de son activité aux synergies créées avec le Luna Park. Des efforts sont faits sur la qualité des activités (réinvestissements réguliers) et l'offre de mini-golf est exclusive sur la station. Cf. annexe 3

Le casino

Il est une **offre incontournable** de l'île et de la station. Comme la plupart des casinos, il connaît **quelques difficultés** mais reste cependant un **équipement structurant** qu'il convient de valoriser. Cf. annexe 4

L'hôtel du Golf

Seule offre d'hébergement touristique sur l'île, l'hôtel souffre sévèrement des nuisances et de la dégradation de l'image de celle-ci. C'est la raison pour laquelle son propriétaire a décidé d'opérer une transformation en résidence de tourisme.

Cette **amorce vers une conversion immobilière de l'île** est à prendre sérieusement en compte dans le cadre d'un diagnostic. Elle fait en effet courir le **risque du « tout immobilier » sur l'île** et donc l'absence de vraie création de valeur marchande. Cf. annexe 5

Les discothèques

Elles font partie de l'« ADN » du Cap d'Agde. Cependant aujourd'hui, une seule d'entre elle se distingue réellement et fait venir de loin, enregistrant sur les 2 mois d'été des records de fréquentation (jusqu'à 2000 personnes par soirée). Cf. annexe 6

Approche par la demande

Le tableau ci-contre synthétise une approche par la demande des activités présentes sur l'île des loisirs. Les signes en vert (de+++ à -) symbolise l'évaluation de la fréquentation existante, tandis que les signes en orange (+ ou -) évaluent le potentiel de progression

Les éléments suivants sont à retenir du tableau :

Marché		Luna Park	Dino Park	Casino	Boîtes de nuit	Hôtel du Golf
Résidents (Agde)	Habitants	+++ -	+++ -	+++ +	++ +	-- -
	Affaire, entreprise	- -	- -	+++ +	+ +	+++ -
Proximité (Languedoc-Roussillon)	A la journée Courts séjours	+++ -	+++ -	+++ +	+++ +	-- -
Touristes	Résidences secondaires	+++ -	+++ -	+++ +	+++ +	-- -
	Séjour (balnéaire)	+++ -	+++ -	+++ +	++ +	+++ -
	Plaisancier	+ -	+ -	+++ +	+ +	- -
Groupes	Touristes de passage ou d'étape France ou étranger	++ -	+ -	+++ +	++ +	++ -

- Ouverture de nouvelles boîtes de nuit répondant à la tendance ou revalorisation des structures existantes
- Canalisation des problèmes de sécurité

L'hôtel du golf va être transformé en résidence de tourisme : cette mutation amorce un virage immobilier de l'île.

A RETENIR

L'approche par activité met en avant :

- **L'absence de cohérence produit** au niveau de l'ensemble de l'île : il manque un concept fort
- Cependant **un point commun** à toutes les activités : elles **fonctionnent la nuit**. L'activité diurne au Cap d'Agde est en effet bel et bien la plage
- Une **offre de loisirs très peu qualitative** et souvent source de nuisances
- **L'absence prochaine de solution d'hébergement touristique** à proprement parler : l'amorce d'un virage immobilier sur l'île
- **Des éléments structurants et incontournables** (casino et discothèque l'Amnésia) qui souffrent de la dégradation du site, ce qui fait courir un risque à l'ensemble de la station.
- Des activités et acteurs bien implantés sur le site : une véritable **dureté foncière**
- Pour le territoire, de **faibles retombées économiques des activités existantes comparativement à l'espace occupé**

Ces éléments de diagnostic imposent irrémédiablement d'appréhender l'île des loisirs comme un projet urbain et de dépasser définitivement l'approche par activité.

Le **Luna Park** et le **Dino Park** présentent un potentiel faible d'évolution de leur fréquentation pour différentes raisons :

- Ils constituent une offre de loisirs vieillissante, malgré les investissements réalisés par les propriétaires
- Leur fréquentation est déjà très élevée. On peut même penser qu'elle est à son maximum (en particulier pour le Luna Park), notamment du fait de la concurrence d'autres parcs d'attraction dans la région (Vias et Marseillan). La fréquentation pourra difficilement progresser.

Le **casino**, ayant connu comme tous les autres casinos de France un recul de son activité, peut néanmoins espérer gagner en fréquentation. Cependant certaines conditions devront être mises en œuvre :

- Réaménagement de l'île et insertion du casino dans une offre plus large et cohérente
- Déménagement du casino en entrée de station, en bordure d'un axe routier

Les **discothèques** font la réputation du Cap d'Agde (l'Amnésia avant tout). Leur succès peut potentiellement croître, dans le contexte suivant :

- Conservation du concept de l'Amnésia mais déménagement en front de mer



L'île dans son environnement

► **Approche stratégique de l'île des loisirs comme projet urbain**

L'île des loisirs, par sa position centrale dans la station, son caractère insulaire, sa réserve de foncier, a le **potentiel pour porter un certain nombre d'enjeux réellement stratégiques pour la destination Cap d'Agde** :

- **Un enjeu urbain** : la revalorisation de l'île des loisirs contient des enjeux urbains plus larges que son propre périmètre. Elle doit en effet être l'incarnation d'une modernité urbaine et de station.
Le projet doit considérer l'île et tout ce qu'elle permet de desservir, c'est-à-dire les plages, le club Nautique et la pointe d'entrée du port, et de manière moins directe, les interfaces avec tous les espaces qui l'entourent.
- **Un enjeu d'image fort**: l'île des loisirs représente pour le Cap d'Agde l'opportunité de se réinventer sur lui-même, de magnifier ses atouts pour reconsolider son image.
- **Un enjeu de projection dans le temps** : il est nécessaire de réinventer les fonctions de l'île à horizon de 20 ans.
- **Un enjeu de rayonnement** : par l'île des loisirs, le Cap d'Agde a l'opportunité de se réinsérer dans la course européenne des destinations festives.
- **Un enjeu foncier** : une maîtrise foncière par la Commune, partielle, mais qui permet d'agir malgré tout.

V) Le site au regard de la plaisance

Depuis toujours, les ports et leur croissance ont un effet d'entraînement majeur sur les villes portuaires auxquelles ils sont liés. La progression de l'activité économique du port a eu pour conséquence le développement urbain de la ville. Ce qui s'est vérifié pour les ports de pêche, de commerce et même pour les ports militaires, est toujours d'actualité pour les ports de plaisance. Le moteur économique est ici celui du loisir et du tourisme. Son impact sur le développement urbain est réel.

Les projets de requalification ou d'extension de ports de plaisance possèdent donc une forte dimension urbaine. Les relations entre ville et port se sont construites sur de longues durées, ainsi chaque port partage avec la ville une histoire et une culture commune.

L'intérêt de développer la thématique plaisance est une évidence pour une station littorale tant par le simple besoin récurrent de places à satisfaire que par les effets positifs induits : activités économiques, animation, image valorisante ; cependant toute station se doit de développer une image qui lui est propre afin de séduire et fixer une clientèle volatile confrontée à une offre "standardisée" sur la cote du Languedoc Roussillon liée à la réalisation des stations "nouvelles" de cette région dans les années 1960 (Mission "Racine"). Toutefois Agde et le Cap d'Agde disposent d'atouts spécifiques tels qu'une tradition nautique très ancienne liée à la pêche favorisée par l'abri naturel du Grau d'Agde, un paysage original lié aux affleurements rocheux dont l'île de Fort Brescou, le patrimoine de la cité antique d'Agde, une offre de loisirs variée et très importante.

Ces éléments, confirmés par la fréquentation soutenue et récurrente conduisent la municipalité à retenir une orientation vers l'excellence, une visibilité internationale, la qualité et le haut de gamme.

Plus spécifiquement pour l'Île des Loisirs, la municipalité a retenu les objectifs suivants :

- Requalifier et valoriser un site stratégique au cœur de la station.
- Définir des équipements attractifs, novateurs, cohérents (concept de village nautique) et dont l'économie peut permettre un large portage par le privé.

Il est donc nécessaire de :

- positionner l'offre "plaisance" du Cap d'Agde au sein de sa concurrence,
- positionner l'offre "plaisance" actuelle de l'Île des Loisirs au sein de l'offre globale d'Agde,
- définir une gamme de produits, prestations à proposer selon plusieurs segments de clientèle,
- mesurer les capacités du site à accueillir ces activités, soit existantes et à améliorer, soit nouvelles,
- préciser les conditions d'accueil de ces activités au plan technique, économique et contractuel.

A) Situation de la plaisance

A partir d'un littoral préservé, remarquable par son ampleur et sa variété, la France a pu développer autour de la plaisance, un secteur particulièrement dynamique par le poids de sa filière industrielle fortement exportatrice, sa résistance à la crise par sa capacité d'anticipation et d'innovation et son impact sur la fréquentation touristique.

On recense ainsi :

- 370 ports de plaisance en France
- Plus de 170 000 anneaux
- dont 20 % de l'offre en Bretagne et 35% en PACA
- Un chiffre d'affaire cumulé en 2004 d'environ 162 M€

général :

- des dépenses locales de 150 € / bateau/jour
- environ 1 emploi direct et de l'ordre de 5 à 10 emplois indirects pour 100 anneaux

Ces ports offrent 223 000 places d'accueil pour une flotte active de 422 000 bateaux dont 122 000 de plus de 6 m.; cependant pour les ports maritimes on note :

Répartition des bateaux dans 205 ports de plaisance maritimes					
par taille	< 6 m	6 à 10 m	10 à 14 m	14 à 18 m	> 24 m
	25%	49%	20%	5%	1%
par catégories	voiliers	moteurs	autres		
	61,45%	30,42%	0,81%		

Observatoire des ports de plaisance Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Les usages se répartissent en :

- 3 à 4 millions de plaisanciers en France...1 million de pratiquants réguliers
 - Compétition (2 à 3 % des bateaux)
 - Croisière hauturière (5 % des bateaux)
 - Croisière côtière (15 à 20 des bateaux, 40 des + de 2 tonnes)
- une pratique majoritaire de la plaisance journalière
 - Pêche promenade
 - Balade en mer
 - Voile loisir
- mais seulement 5% des touristes sur le littoral pratiquent une activité nautique

Suite au rapport Gauthier la demande insatisfaite serait de 54 000 places dont la moitié en Méditerranée. Cette demande et son impact sur la filière nautique ont été pris en compte et un programme triennal d'appel à projets pour des ports de plaisance exemplaires a été lancé par l'Etat de 2009 à 2011 pour financer la création de nouvelles capacités d'accueil avec le souci d'en optimiser l'intégration environnementale, ceci en sélectionnant 10 projets par an.

Les réflexions des acteurs se situent aujourd'hui au niveau des bassins de navigation et non plus seulement à l'échelon local, en prenant en compte de nouvelles préoccupations :

- un vieillissement de la population
- un vieillissement des installations et mises aux normes (accessibilité, ...)
- une forte attente de services

- le traitement des bateaux en fin de vie
- la gestion "urbaine" de bateaux "résidence" (police, déchet, voisinage)
- le poids des contraintes règlementaires et environnementale (bien que des études récentes ont montré le peu d'impact de la plaisance sur l'environnement marin)
- la prise en compte de la nécessité d'intégrer le port dans la ville en conjuguant les attentes de privatisation (professionnels, plaisanciers) et de libre agrément (touristes, résidents, commerçants)
- l'utilisation du port comme outil de valorisation de l'arrière pays et notamment du terroir (projet Odyssea)
- les besoins de débouchés d'une industrie nautique performante

Le cas spécifique de la grande plaisance

Malgré une part en nombre modeste (1% selon l'Observatoire des ports de plaisance), ce secteur est en développement constant surtout à partir des années 90. Elle concerne les bateaux de 24 m au moins et la présence d'un équipage professionnel. Outre le nombre d'unités (un peu plus de 6000 aujourd'hui), la taille et leur prix (plusieurs millions d'euros) sont aussi en progression régulière et donc leur accueil, outre l'image véhiculée est source de retombées économiques intéressantes (hébergement, loisirs, services, entretien / maintenance, avitaillement) Cette flotte est essentiellement présente en Méditerranée en été (Méditerranée Nord Est dont Côte d'Azur et Corse) et dans les Caraïbes hors saison estivale.

Les ¾ de la flotte sont constitués de bateaux de moins de 35 m et 85 % de bateaux à moteur.

Suivant l'économie mondiale, la part des acquéreurs du Moyen Orient, de la Russie et de l'Asie progresse face à l'Europe et aux Etats-Unis.

Cette clientèle, dotée de moyens importants, est exigeante quant à ses besoins et sait faire jouer la concurrence, tant pour ses escales saisonnières que pour l'hivernage ou la rénovation des unités.

Ces exigences portent pour l'escale sur la qualité et l'image (au sens exclusive) voire le prestige du lieu d'accueil, son animation et sa desserte, les services.

Celles ci se retrouvent aussi pour l'hivernage et la maintenance, souvent laissés à l'appréciation de l'équipage pilotant les travaux et donc d'autant plus sensible à son environnement (qualité de l'hébergement, desserte et les installations techniques)

Ce secteur a suscité en PACA une démarche originale par la mise en place en 2000 d'un réseau à l'initiative d'une quinzaine d'entreprises et rassemblant aujourd'hui 80 sociétés, Riviera Yachting Network, dont l'objet est la promotion, l'interface et la reconnaissance de ses acteurs auprès du monde institutionnel en menant une démarche partenariale de développement territorial, de professionnalisation et de veille technico commerciale, ce secteur ne pouvant s'appréhender qu'à un niveau mondial.

B) La plaisance en Méditerranée

Au-delà de la coupure de l'embouchure du Rhône pour la navigation côtière, la situation de la plaisance est très contrastée entre la zone Est et Ouest en termes de pratiques et pratiquants.

PACA

La demande importante en PACA (22 000 places), ne peut être totalement satisfaite, notamment par les ports privés, fortement présents. La démarche engagée tend au stockage ou à l'usage de ports secs pour les petites unités pour libérer des places plus rémunératrices (La CCI Nice Côte d'Azur et le Pôle Nautique PACA étudient ainsi des zones d'accueil et des pôles d'activités hors littoral).

Ainsi la répartition des tailles de postes dans les Alpes Maritimes privilégie l'accueil des bateaux de moyenne / grande taille avec la plus forte part dédiée au yachting professionnel et la plus forte obligation de sortie (10 jours /an)

- < 10m : 74 %
- De 10 à 15 m : 17 %
- De 15 à 24 m : 6 %
- > 24 M : 3 %

Pour une répartition de l'usage en escale

- moins de 9 m 20 %,
- de 9 à 14 m 60 %,
- de 14 à 24 m 20 %

mais 8 postes sur 10 sont prévus pour des bateaux de moins de 10 m

L'origine du plaisancier est d'ailleurs bien spécifique pour la région PACA (hors Corse)

- PACA : 24 %
- France (hors PACA) : 40 %
- Etranger : 36 %, dont une forte proportion d'italiens et d'anglais

(source "le nautisme en Provence – Alpes – Côte d'Azur et Corse / Diagnostic économique Avril 2008 – CRCI PACA")

Sous réserve d'une offre qualitative c'est un gisement pour le Languedoc Roussillon où la situation est moins tendue et le potentiel plus fort avec un positionnement spécifique à définir et à construire (terroir, espaces naturels, patrimoine)

Languedoc Roussillon

A partir des années 60, l'aménagement de plus de 200 kilomètres de la cote du Languedoc Roussillon, initiée par la création des huit stations nouvelles issues de la mission Racine, a permis de développer une pratique importante de la navigation de plaisance sur un espace précédemment plutôt inhospitalier à celle-ci qui la cantonnait aux ports et abris naturels (embouchures et graus) et aux grands ports de commerce.

En effet, aujourd'hui, la faible distance entre les ports permet de trouver rapidement un abri face à un vent soutenu qui peut soit se lever très rapidement (tramontane) soit lever une mer dure (vents du secteur Est) et déferlante à proximité des cotes de part la présence du cordon littoral (bancs de sable)

Les ports réalisés, souvent de taille conséquente (Port Camargue est le premier port européen en termes de capacité), placent l'offre au premier plan européen.

Celle-ci présente aussi l'atout, par des plages et un espace dunaire quasi continu entre les Pyrénées et l'embouchure du Rhône, d'un accueil idéal à la pratique de la voile légère et des sports de glisse (Planche à voile, kite surf) qui peuvent y être pratiqués sans grande contrainte.

Ces atouts ont permis la construction d'une image et d'une pratique de la plaisance reconnues et qui induit un choix affirmé de destination de vacances ou de loisirs, notamment pour la voile avec la présence de vents réguliers et de clubs actifs. La forte proportion de plaisanciers locaux comme régionaux (les

grandes agglomérations sont toutes situées à moins de 2 heures en voiture des ports), bénéficiant d'un réseau routier de qualité et de grand gabarit, permet un usage régulier au-delà de la période estivale.

Cet attrait se traduit par la sédentarisation d'une population de jeunes retraités actifs ex-estivants ou en résidences secondaires. Ces stations se trouvant à proximité d'agglomérations en expansion (Perpignan, Montpellier par exemple) et bénéficiant d'un cadre naturel et de l'offre de loisirs afférente, séduisent aussi des actifs pour le choix de leur résidence.

Ces stations, 40 ans après, ont acquies chacune une personnalité propre, soit liée à leur environnement, au traitement urbain et architectural, au patrimoine et à l'animation culturelle ou de loisirs, mais aucune ne néglige la dimension "plaisance" et son apport, tant au plan touristique qu'au plan économique.

Une approche structurée de la plaisance se fait jour pour la filière au plan régional (Pôle Marine, Association des ports de plaisance du Languedoc Roussillon, CREPITON, ...) et local (Nautea à Canet, Alliance du bassin de Thau incluant les professionnels du Cap d'Agde)

Ces stations sont cependant "datées" :

- par les prestations proposées (taille et confort des logements, trame urbaine, espaces publics, cheminements et voiries, organisation spatiale des fonctions),
- par l'animation et les services offerts,

pour une clientèle plus exigeante dont les besoins dépassent aujourd'hui le couple mer / soleil.

La recomposition des activités portuaires (attrition de la pêche traditionnelle, réorganisation des ports de commerce avec un souci de performance) profite à la plaisance en Languedoc Roussillon comme ailleurs. On peut s'étonner cependant qu'aucun port de la région Languedoc Roussillon n'ait été sélectionné en 2010 dans l'appel à projets pour des ports exemplaires lancé par l'Etat pour soutenir les extensions de capacité dans une démarche de développement durable (dotation globale 2010 de 650 K€ pour la création de 4 775 places supplémentaires)

Quelques éléments de positionnement :

- une répartition très inégale selon les départements (places en ports maritimes) :
 - Aude : 2 277 places
 - Hérault : 2 891 places
 - Gard : 5 296 places (poids de Port Camargue)
 - Pyrénées Orientales : 8 373 places
- 27 ports de plaisance (littoraux et sur étangs/ lacs marins /rivières) dont 21 ports marins, répartis en :
 - 1 port de près de 5 000 places (Port Camargue)
 - 1 port de plus 3 000 places (Cap d'Agde)
 - 6 ports entre 1 000 et 2 000 places
 - 3 ports entre 500 et 1 000 places
- 85 000 bateaux (10 % de la flotte nationale pour 15 % des places)
- 30 000 places pour les plaisanciers
 - dont 73 % à flot (supérieur à la moyenne nationale)

- dont 4 % en ports à sec (inférieure à la moyenne nationale)
- dont 9 % de places de passage (inférieure à la moyenne nationale : 15 %)
- dont 15 % de places en marinas (privé)

- impliquant 340 entreprises
- contrairement à la région PACA, des ports de proximité comme indiqué précédemment, fréquentés par :
 - des français à 82 %
 - de Midi Pyrénées et Languedoc Roussillon à 60 %
 - de Rhône Alpes, Ile de France et bordelais 30 %
 - des anglais puis allemands et néerlandais 10 %
- 3 000 plaisanciers en liste d'attente (surtout autour des grands centres urbains)

Selon le rapport Gauthier, onze extensions sont projetées en Languedoc Roussillon, induites par une forte demande, tel que le soulignent les tableaux ci-dessous en termes d'occupation et de passages :

Taux global d'occupation des ports de plaisance	% occupation en contrats annuels	Taux global d'occupation
Manche Mer du Nord	76%	83%
Bretagne	81%	94%
Atlantique	87%	96%
Méditerranée Ouest	86%	91%
Méditerranée Est	88%	97%
Dom-Tom	99%	114%
Intérieur	93%	98%
ensemble	85,50%	94%

Le passage (nb. De journées d'escale par an) :		
Par taille :	Moyenne "escale/j"/ an	Nombre de ports
Grands ports	7 877	19
Moyens ports	2 556	29
Petits ports	1 612	15
ensemble	3 976	63

Par Zone :	Moyenne "escale/j"/ an	Nombre de ports
Manche Mer du Nord	2 172	7
Bretagne	4 324	13
Atlantique	4 278	13
Méditerranée Ouest	4 802	7
Méditerranée Est	3 778	20
Ports intérieurs	2 594	2
DOM TOM	6 660	1
ensemble	3 976	63

soit au total un million de journées d'escale en "passage" dans les ports de plaisance
FFPP oct 2009

Reçettes moyennes par poste	Manche Mer du Nord	Bretagne	Atlantique	Méditerranée Ouest	Méditerranée Est
Recette moyenne HT par poste	875,30 €	916,80 €	1 045,30 €	1 111,30 €	1 781,17 €

FFPP oct 2009

Charges d'exploitation	CD/poste	Nb ports
Moyenne par taille :		
Grands	1 145 €	26
Moyens	952 €	28
Petits	1 011 €	12
Moyenne par zone :		
Manche Mer du Nord	673 €	6
Bretagne	605 €	15
Atlantique	689 €	14
Méditerranée Ouest	1 135 €	6
Méditerranée Est	1 526 €	22
Ports intérieurs	1 697 €	2
Dom-Tom	2 006 €	1

Il s'agit de charges directes : personnel, achats (hors carburant pour revente), services extérieurs, impôts et taxes, frais de gestion, hors frais financiers et amortissements.

FFPP oct 2009

Les tableaux ci-dessus indiquent une rentabilité en retrait (à noter en Bretagne la part importante de mouillages et donc de faibles charges)

La part d'emplois générés peut être optimisée en Languedoc Roussillon (peu de constructeurs et fabricants "industriels" et de maintenance lourde)

Répartition en % des ports de plaisance du littoral selon les emplois professionnels générés						
%	N=0	N=5	5	10	20	TOTAL
Manche Mer du Nord	37%	63%	-	-	-	8%
Bretagne	20%	47%	20%	13%	-	15%
Atlantique	25%	44%	25%	-	6%	16%
Méditerranée Ouest	40%	20%	10%	20%	10%	10%
Méditerranée Est	37%	26%	-	21%	16%	19%
Total	31%	38%	11%	11%	9%	100%

Situation très variable selon les ports de plaisance. Sur les 30% de ports ayant répondu à cette question, le nombre d'entreprises professionnelles présentes sur les sites portuaires varie ainsi :

Le nombre d'emplois professionnels travaillant autour d'un port de plaisance serait en moyenne de l'ordre de **10 emplois/100 bateaux** avec des variations allant de 0 à 43 emplois/100 bateaux selon le caractère régional de la plate forme professionnelle ; soit au total 15 000 emplois

FFPP oct 2009

On peut noter par le relevé ci-dessous un engagement fort au plan régional dans une démarche de labellisation (plus que de certification)

Certifications /labels	Ports propres	AFNOR GEP	Pavillon Bleu	ISO 14001
Nord			1	
Haute Normandie			1	
Basse Normandie	1		4	
Bretagne	5	1	5	14
Pays de Loire	1		1	
Poitou Charentes	2		2	1
Aquitaine			1	
Languedoc Roussillon	10		8	1
Provence Côte d'Azur	27	11	17	5
Outre Mer	2		3	
TOTAL	48	12	43	21

En synthèse, à partir d'installations relativement récentes et correctement entretenues et aménagées, la région est aujourd'hui dotée d'un ensemble de ports actifs et attractifs qui doivent profiter de leur ancrage régional pour devenir des supports et moteurs de développement. Ceci implique une mise en réseau, la création de structures techniques, la valorisation des espaces naturels et de l'arrière pays et la requalification des stations. Le développement du stockage à terre, moins contraint qu'en PACA est aussi une opportunité pour attirer des unités de grande taille sous réserve de leur offrir l'accompagnement nécessaire (hôtellerie, services)

La présence de grands espaces disponibles, comme celle des étangs, est aussi une opportunité forte pour les sports de glisse, la voile légère et donc un vivier pour la pratique vers d'autres activités nautiques.

C) Le port du Cap d'Agde

Le port se compose de trois offres complémentaires :

Port Ambonne

Ce port voisin de la zone de naturisme lui est dédié. Son accès peut être difficile par vent d'Est Sud Est. Il propose 300 places dont 27 places pour visiteurs. La taille des bateaux est limitée à 11 m. Voisin des espaces techniques (port à sec), bien que son exploitant soit le même (la SODEAL) son fonctionnement est indépendant du port du Cap d'Agde qu'il complète sur son propre créneau.

La relation avec l'Île des Loisirs est donc négligeable.

Grau d'Agde

C'est le port traditionnel et historique à l'embouchure de l'Hérault qui conduit à la Ville antique d'Agde par un chenal de grande capacité. Ses 500 places peuvent recevoir des unités importantes.

Il est dédié à la pêche, la pratique locale, la petite plaisance et l'escale de longue durée. Il dispose d'installations techniques et a le charme (urbain et paysage) et les inconvénients (aléas des crues et coups de mer) d'un port fluvial d'embouchure avec l'atout de la connection au Canal Rhin Rhône et du Midi.

Il reçoit le seul chantier de construction important du secteur (chantier Allemand, dédié aux embarcations professionnelles)

Ses installations sont plutôt vétustes, 50 % des appontements seraient à reprendre selon le gestionnaire.

Un potentiel d'aménagement existe en partie amont qui pourrait permettre une liaison de qualité entre l'embouchure et la ville.

La relation entre ce port et l'Île des loisirs, outre d'être un lieu de promenade nautique ou de prestations techniques, pourrait d'être une ressource d'accueil dans le cas d'une réorganisation / redistribution de places.

Cap d'Agde

Environnement

Le Cap d'Agde, outre l'atout de la proximité d'Agde, et du Grau d'Agde, dispose de vastes plages et est adossé aux monts Saint Martin et Saint Loup et fait face à l'îlot de Brescou, ce qui lui permet de bénéficier d'un environnement rocheux exceptionnel pour cette cote (agrément du site, pêche, plongée sous marine)

Cette station est issue de la mission Racine conduite entre les années 60 /70 et son parti d'aménagement ne s'est pas dévoyé au fil du temps. Le port, agrémenté de quatre îles, en est l'élément central et structurant, une promenade piétonne bordée de services (restauration, commerces) sur un ensemble de quais accessibles et doté de mobilier de qualité permet d'en faire le tour commodément. Les parkings et la circulation, rejetés en périphérie apportent un réel agrément pour la promenade. Sa dimension humaine et conviviale n'est pas altérée par la capacité d'hébergement conséquente (1° site touristique national sur ce plan avec 175 000 lits) répartie en îlots, de même, le port dispose de belles perspectives malgré sa taille conséquente (plus de 3 000 anneaux) par la segmentation en bassins variés ayant une "personnalité" propre sauf pour la partie Est qui souffre d'une architecture répétitive et datée.

Cet agrément en fait un lieu de promenade en tant que tel (Coche d'eau). Toutefois sa configuration complique la traversée d'une rive à l'autre (centre nautique vers la capitainerie ou la zone technique par exemple)

Si la circulation automobile est favorisée par les infrastructures dont elle dispose, dont les nombreux parkings de grande capacité, les vélos ne sont pas privilégiés alors que ce mode de déplacement est bien adapté au site.

La station profite aussi de la proximité de Béziers et de Montpellier, et de leurs atouts (aéroport, services, patrimoines, bassin de population permanent) qui permet le maintien d'une activité même réduite.

Offre technique du port

Au plan nautique le port du Cap d'Agde se caractérise par :

- une accessibilité par tous les temps, avec une vigilance par fort vent Est Sud Est
- une grande capacité qui touche ses limites (pour mémoire, un gain de 1 000 places en 12 ans dans le même périmètre délégué) et l'usage de produits innovants (fleurs de mouillage pour professionnels, dispositif Mobideck de pontons coulissants) : 3 100 bateaux pour 55 ha. donc un port dense. Un potentiel de places subsiste toutefois coté Est (20 prévues en 2011 et 20 en 2012 pour des bateaux de 9, 50 à 13 m)
- une insertion forte du port dans la ville (commerces, animation, proximité des résidences)
- un abri de qualité (pas d'affluents donc de courant, abri du vent, plan d'eau calme), tirant d'eau correct
- quelques secteurs sont limités en accès par des ponts (tirant d'air) et dédiés au motonautisme
- des services nombreux en quantité et qualité tel que le montre la grille comparative en annexe et une comparaison avec les données nationales ci-dessous :

Equipement des ports de plaisance	WC pour 100 postes	Douches pour 100 postes	Lavabos pour 100 postes
Moyenne France	1,77	1,87	1,77

EQUIPEMENTS	PORT	PRIVE *	NON
Carburant	37%	31%	32%
Chantier	8%	71%	21%
Manutention	44%	n.d.	-
Machine à laver	49%	-	51%
Machine à glace	53%	-	57%

*Equipements privé : présent sur le port mais non géré par l'exploitant.

FFPP oct 2009

- la présence de nombreux professionnels revendeurs / agents de marque (toutes les grandes sont représentées)/ entretien plutôt en milieu de gamme ainsi que loueurs (dont jet ski) et école de plongée. A noter qu'il n'y a pas d'activité de production sur place.(construction de bateaux ou de matériel)
- un port sûr, car peu de vols et de vandalisme (vidéo surveillance)
- une gestion "à la pointe " par l'exploitant actuel (services, innovation, écoute et relation client)

Configuration

La configuration du port et la répartition géographique des activités et fonctions sont organisées de façon classique :

- en entrée de port : capitainerie, pêche professionnelle et passages, ainsi que sur la rive opposée : le centre nautique qui se distribue coté port (initiation et repli par mauvais temps) et plage (activités estivale, locations), les loueurs de jet ski
- bassins à vocation technique (manutentions, chantiers et services) en suivant
- quai d'honneur dans la partie active (restaurants et commerces) pour les grandes unités, les bateaux de professionnels
- partie privative de prestige (marina) sur l'île Saint Martin mais dont le succès est mitigé, les places à flot attachées aux logements sont sous utilisées ce qui implique une grande prudence sur l'accueil de bateaux de grande plaisance
- partie "résidentielle" dans le reste du port et en fond de port recevant des activités d'initiation du centre nautique
- le critère d'organisation du plan d'eau retenu par le gestionnaire est la taille des bateaux

Positionnement - Concurrence

Le Cap d'Agde est le second port du Languedoc Roussillon après Port Camargue avec 3 100 anneaux (300 anneaux privés). La grille comparative jointe en annexe fait état de la concurrence.

Si l'on compare les ports littoraux significatifs du Languedoc Roussillon sur les critères suivants :

- capacité voisine ou supérieure à 1 000 places,
- accueil de bateaux de plus de 15 m,
- et accueil de visiteurs pour plus de 5% de la capacité totale,

on peut retenir les ports suivants :

Port Camargue (près de 5 000 places), Saint Cyprien (2 200 places), Palavas (1 669 places), La Grande Motte (1 443 places), Gruissan (1 330 places) Canet (1 300 places), Port Leucate (1 200 places)

- Ceux-ci sont en fait distants entre eux de 25 à 45 M ce qui correspond à une petite journée de navigation. On remarque que même en incluant les pratiquants de bon niveau, plus des trois quart

des plaisanciers aiment passer la nuit dans un port. La situation du Cap d'Agde le place aussi favorablement pour des croisières vers les Baléares, la Corse ou la Catalogne Nord.

- Port Camargue présente la plus forte capacité d'accueil en passage et Cap d'Agde une des plus modestes (en baisse par ailleurs)
- Ces ports, dont Cap d'Agde, peuvent accueillir des unités de 30 mètres environ
- La majorité est contrainte par des difficultés d'accès par vent de secteur
- Pour la plupart, ils ont mis en place un accueil permanent et sont dotés de tous les services dont des parkings dédiés, et de moyens de levage importants (35 T au moins et jusqu'à 80 T pour Port Camargue)
- Tous sont à moins de ¼ d'heure d'un aéroport
- Si tous accueillent des associations et la plupart des écoles de voile, peu disposent d'un centre nautique labellisé FFV permanent.
- Les tarifs retenus pour le Cap d'Agde sont compétitifs, notamment par rapport à ses concurrents directs (Palavas, la Grande Motte et Port Camargue)
- Il faut noter l'initiative de Canet avec la création d'un "cluster" plaisance (Nautea)
- au plan de l'animation sportive, ses rivaux sont Port Camargue et la Grande Motte

Les usages

La demande de places existe mais l'attente n'est pas excessive : de un à quatre ans pour les petites tailles, quatre ans pour les grandes tailles.

La taille des bateaux se situe plutôt dans les catégories moyennes (8/10 m)

Les plaisanciers se répartissent en :

- 70 % grande région (Montpellier, Lyon Toulouse, Castres, Albi)
- 20 % France Nord
- 10 % étrangers

A noter que l'exploitant doit engager prochainement une étude fine sur ce point.

L'activité est tirée par un noyau sportif d'une vingtaine de personnes et 3/4 pratiquants de haut niveau. La station n'a pas donc une image marquée sur ce plan.

Peu de bateaux de caractère ou patrimoine présents (Environ 6)

La grande plaisance est le fait de locaux pour une dizaine de bateaux sur un quai dédié en centre port.

Seuls une dizaine de bateaux relèvent du statut d'"épaves"

L'animation

Le port est le support de nombreuses manifestations vers divers publics plus ou moins pratiquants ou sportifs. Après une période de mise en sommeil, la station se réinvestit dans les régates de dimension nationale et prévoit ainsi d'accueillir en 2011 le championnat de France d'Optimist (250 bateaux), cette opération complétant la dizaine de régates organisées par les associations locales qui connaissent un certain succès (autour de 40 bateaux départs) ainsi que la Fête du Nautisme, la Fête des Plaisanciers et la Fête de la Mer sur des registres différents.

Le port aussi reçoit depuis plus de dix ans le Salon Nautique d'Automne qui a su prendre une place enviable dans ce domaine après Paris, Cannes et La Rochelle. Organisé entièrement au plan local, celui-ci pour progresser doit faire un choix entre un salon généraliste touchant toutes cibles de clientèles pour tous types de produits ou se spécialiser.

Sortant du cadre des manifestations mais pouvant toucher un public dans la cible et les thématiques souhaitées par la commune, Odyssea est un programme européen valorisant des itinéraires où sont mis en

valeur terroir et histoire en liant croisière et découverte culturelle, l'histoire d'Agde lui donne une place particulière et enviable dans ce dispositif.

L'exploitant

L'organisation de l'exploitation confie de nombreuses tâches au délégataire, la SODEAL, ce qui est une garantie de cohérence dans l'action :

- gestion des emplacements
- gestion / organisation du plan d'eau
- animation : soutien aux associations, gestion du centre nautique
- services au plaisancier : accueil, manutention, déchets,

et ce par des actions innovantes :

- Odyssea
- Port Propre
- Filière de déconstruction
- Mobideck

Le Centre Nautique est un équipement de dimension régionale doté de moyens importants (5 permanents, 130 embarcations pour 237 places) avec un fonctionnement conséquent : 1 005 stages, 41 608 heures d'enseignement, 1 695 groupes d'enfants). S'appuyant sur l'offre locale il ne dispose pas d'hébergement en propre.

Il dispose de labels de qualité (France Station Voile, Fédération Française de Voile, agrément Jeunesse et Sport, centre de formation pour moniteurs)

Il est ouvert à tous âges et tous niveaux, groupes et particuliers dont, en collaboration avec les chantiers des cours pour la "mise en main" de bateaux de particuliers, locations (voile légère) encadrées et surveillées

Il accueille huit associations (sport, pêche, plaisance) et ces activités permanentes ainsi que les prestations apportées lors de manifestations, en font un pivot de l'animation nautique.

Enfin il s'intéresse aux nouvelles pratiques avec un partenariat pour le kite surf

Autant l'été son emplacement est un atout (proximité des plages, de parkings, mais avec une circulation difficile) autant hors saison c'est un handicap en l'isolant.

En synthèse, au sein d'un bassin de navigation attractif, le port du Cap d'Agde offre des installations conséquentes et de qualité, une animation satisfaisante, liée à une fréquentation régionale importante qui le positionnent très favorablement par rapport à ses concurrents. Cependant le vieillissement de la station, un traitement plus qualitatif, une réflexion sur la distribution des différents espaces sont nécessaires vu sa configuration de port en "centre ville". De même, une notoriété et une image spécifique sont à développer sur une orientation originale : sport, terroir, culture, espaces naturels

D) L'île des Loisirs et la plaisance

L'image première de l'île des Loisirs est d'abord festive car étant une composante forte de celle de la station depuis son origine, la plaisance y apparaît, pour l'automobiliste ou le piéton, comme accessoire car

masquée par les constructions, les parcs de loisirs et, malgré l'attrait du site, semble manquer d'âme. Cette perception est confortée par l'absence de prestations associées (professionnels, club house)

L'offre de service pour la plaisance comporte 350 places réparties en 4 secteurs distincts dont une partie dans un chenal entre deux ponts limitant le tirant d'air.

Hors cette contrainte (le flux de bateaux de location et de promenade, n'étant pas une gêne) les postes sont facilement accessibles par tous temps, le bassin étant bien abrité, mais de faible profondeur conduisant à la mise en place de passerelle (vingtaine de mètres) pour trouver un tirant d'eau suffisant, l'usage de quais n'est donc possible qu'en partie Sud. Les tailles sont comprises entre 6,50 m et 18 m, les tailles les plus représentées sont dans le segment de 11 à 13 m. Ce site accueille les deux formules innovantes de mouillages proposées par la SODEAL : fleur de mouillage et Mobideck (160 places)

Sur ce plan, un poste sur l'île donne toute satisfaction.

Si l'île des Loisirs est facilement accessible en voiture ou vélo (mais pas de voie dédiée) car située sur la desserte des plages et du Centre Nautique, la circulation peut y être très difficile en saison estivale. L'offre de parkings (586 places sur l'île et 540 sur le parking Richelieu voisin) est donc suffisante et disponible pour les plaisanciers, il n'en est pas de même pour l'accessibilité aux pontons qui se fait par des chemins inadaptés et sous signalés et dans un environnement très dégradé (établissements divers démolis) et peu sécurisant. Le cheminement est plusieurs fois interrompu et il n'est pas possible de faire le tour de l'île en rive (chemin du douanier)

Les services proposés aux plaisanciers sont limités à l'eau, l'électricité et les sanitaires.

Les services liés au nautisme sur l'île, outre l'amarrage se limitent à la location de jet ski.

Le site se caractérise par l'emprise importante des parkings et voiries, des espaces naturels en partie en friches et des activités plutôt juxtaposées que mises en synergie et une activité hors saison limitée au casino.

Les constructions réalisées sont tournées vers l'intérieur et négligent le panorama des bassins

Ces éléments sont peu attrayants et aggravés l'été par une cohabitation difficile avec les clients des établissements de nuit, le bruit et les flux générés.

La liaison avec le Centre Nautique est médiocre alors que le chenal possède des atouts réel.

Les attentes pour la clientèle existante porte donc sur une requalification de l'île et la maîtrise des (modestes) débordements nocturnes pouvant conduire au déplacement des établissements de nuit avec la possibilité en ce cas de placer quelques entreprises liées au nautisme et pouvant faire le lien avec l'autre rive.

Données à prendre en compte pour le projet :

- exclusion du périmètre de deux espaces verts classés (près de 50 % de la surface de l'île) et de l'hôtel du Golfe (3 *)
- tout le tour de l'île est dans le DPM, générant une servitude d'accès et de desserte (chemin du douanier)
- toute réflexion sur le domaine maritime doit être conduite avec le gestionnaire du port, titulaire d'une délégation de service public jusqu'en 2020 et qui souhaite conserver la capacité d'accueil
- le projet doit intégrer les deux équipements structurants (hôtel et casino) déjà présent
- le projet doit être en cohérence avec son environnement et être une opportunité de mieux relier le Centre Nautique au reste de la station

- le souhait de ne pas mettre d'habitat résidentiel permanent et de maintenir des loisirs
- les effets du réchauffement climatique (élévation du niveau de l'eau)

Les professionnels locaux sont réservés sur la notion de grande plaisance car sa venue est conditionnée par des attentes difficiles à satisfaire, soit liée au prestige quand le bateau est utilisé par son propriétaire, soit d'ordre technique pendant l'hivernage et les travaux de rénovation. Par ailleurs ce secteur n'induit que peu de chiffre d'affaires pour ceux-ci aujourd'hui. Cependant une montée en gamme pour une clientèle plus aisée, sans atteindre la grande plaisance est pertinente et plus profitable.

La plaisance peut se pratiquer toute l'année mais en réalité celle-ci est conditionnée hors saison par différents facteurs, à partir d'un bassin de population suffisant :

- un minimum de vie commerciale,
- une animation apportée par un club ou une structure professionnelle ou technique.

Ces éléments sont déjà présents au Cap d'Agde et à proximité du site avec le Centre Nautique. La clientèle considérée peut toutefois être attirée par Port Camargue ou la Grande Motte sur une offre non renouvelée. Le choix d'organiser ponctuellement de grands événements nautiques cohérents avec la station est un élément positif.

Sans nécessairement augmenter la capacité d'accueil autour de l'île le projet pourrait viser à faire vivre plus les bateaux qui y sont amarrés, conduisant par là à y attirer ou à y placer les plus actifs pour bénéficier d'un effet d'entraînement sensible surtout pour la voile ; cependant de nombreux ports ont une politique de fidélité pour cette catégorie (rabais importants comme le pratique déjà le Cap d'Agde, pouvant compliquer le montage économique). La pratique associative et sportive génère un flux annexe intéressant (accompagnateurs, spectateurs) pouvant associer un lieu d'accueil type club house mais ce choix viendrait en opposition avec les transferts récents au Centre Nautique.

D'autres activités complémentaires ou diversifiées seraient à développer :

- un site avec un port voile légère (mais aussi kayak, aviron) importante sous réserve de se dégager un front de mer suffisant complétant le Centre Nautique pour bénéficier d'une plage, d'un accès facile à la mer, d'un élément d'animation apprécié (la liaison avec le centre Nautique et ses propres services peut être cependant un handicap)
- autour du motonautisme (pêche, jet ski...)
- autour du patrimoine, de la "belle plaisance" et des bateaux de caractère (pouvant associer un petit chantier "bois") mais doit s'appuyer sur une démarche légitime (pointu provençal, barquette marseillaise,)
- Les activités à caractère technique / entretien / maintenance ont peu leur place (crainte pour les professionnels de cannibaliser l'actuelle zone technique) et a de toutes façons peu de sens dans une vocation loisirs et espaces naturels de qualité. Une activité en lien avec un travail muséographique serait plus légitime mais reste limitée au plan économique, aux flux générés
- L'activité de location couplée à la formation (passage de permis par exemple) présente un grand intérêt hors période estivale et la capacité du port le permet
- les activités classiques de restauration avec une offre sur plusieurs registres mais privilégiant la mise en scène des bassins
- La fonction "plage" vu la situation et la destination du plan d'eau est écartée

Enfin un projet de marina, sous réserve de ne pas attacher les places à flot aux logements; a été évoqué mais non conforme au cahier de charges.

Quelques propositions d'aménagements, les éléments invariants :

- des espaces naturels réhabilités
- un cheminement périphérique desservant les pontons, de qualité et adapté aux besoins des plaisanciers, permettant aussi la promenade d'agrément, des pontons adaptés aux activités commerciales (coche d'eau)
- avec une meilleure intégration du stationnement : petite unités plus discrètes ou espace unique soigneusement traité, voire report sur la pointe Richelieu
- une construction en franc retrait pour dégager le panorama et les bateaux et/ou avec des ouvertures pour ne pas retrouver la situation actuelle
- prendre en compte que la population venant sur l'île, dans un projet dédié à la plaisance de haut de gamme, risque d'être moins nombreuse (adapter les infrastructures) mais plus exigeante

Des précautions

- ne pas réduire la capacité d'accueil en postes d'amarrage
- des prestations complémentaires et cohérentes favorisant les flux diurnes
- réduire une partie du flux automobile en développant les alternatives (vélo) et en proposant des cheminements alternatifs.
- vérifier au plan réglementaire la capacité à accueillir des activités commerciales notamment au plan de droits réels pour celles conduites sur le DPM, pour éviter comme sur l'île Saint Martin, la vacances, a été plusieurs fois soulevé.

En synthèse, il faut profiter des atouts d'un espace bénéficiant d'un emplacement exceptionnel, visible de toute la station mais à rendre plus accessible et à requalifier impérativement quelque soit le projet conduit.

La notion de village nautique peut se concevoir par l'agrégation d'activités complémentaires dont la perception sera globale. Pour inciter et rassurer les investisseurs, un élément fort devra jouer une fonction de locomotive, soit une activité (motonautisme ou voile légère, plaisance de luxe, ...), soit une fonction (show room à flot pour revendeurs, club house, annexe office du tourisme, ...) qui pourrait relever d'un service d'intérêt général.

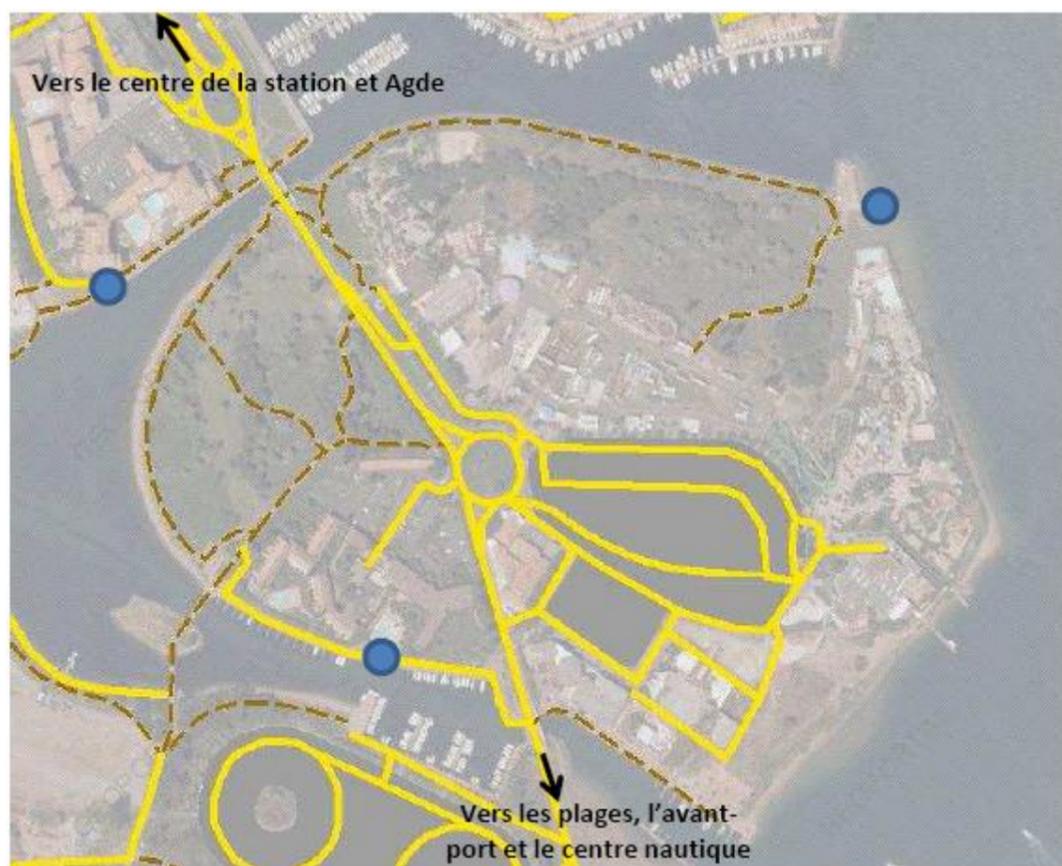
La création ou l'accueil d'un évènement fortement lié au concept développé pour l'île est aussi à envisager.

La démarche, surtout si elle est conduite en plusieurs phases, doit d'abord être qualitative avant d'être quantitative.

VI) Les réseaux VRD

A) Desserte et accessibilité

► Organisation viaire



- Réseau routier
- - - Cheminements piéton
- Arrêts des coches d'eau

Source :
Dossier d'opportunité Ile des Loisirs
Atout France – Février 2010

Le chapitre ci-dessous est extrait du Dossier d'opportunité Ile des Loisirs Atout France – Février 2010.

« Comme son nom l'indique, le site est une île. Il est accessible par l'avenue du Passeur Challiès qui traverse l'île de part en part.

Deux ponts permettent de relier l'île : d'un côté au centre-port et de l'autre à la pointe Richelieu.

L'Île des Loisirs est le seul point de passage, via l'avenue du Passeur Challiès, qui relie le centre ville au centre nautique, à l'avant-port (cales de mise à l'eau), aux plages Richelieu Est et au parc de stationnement Richelieu qui dessert les plages.

Des coches d'eau proposent des liaisons Vers le centre de la station et Agde entre plusieurs points du port effectuent deux arrêts sur l'île ainsi qu'un arrêt au niveau de la pointe Richelieu en direct avec le centreport. Certains arrêts sont desservis en nocturne, dont notamment celui de l'île des Loisirs à proximité du casino.

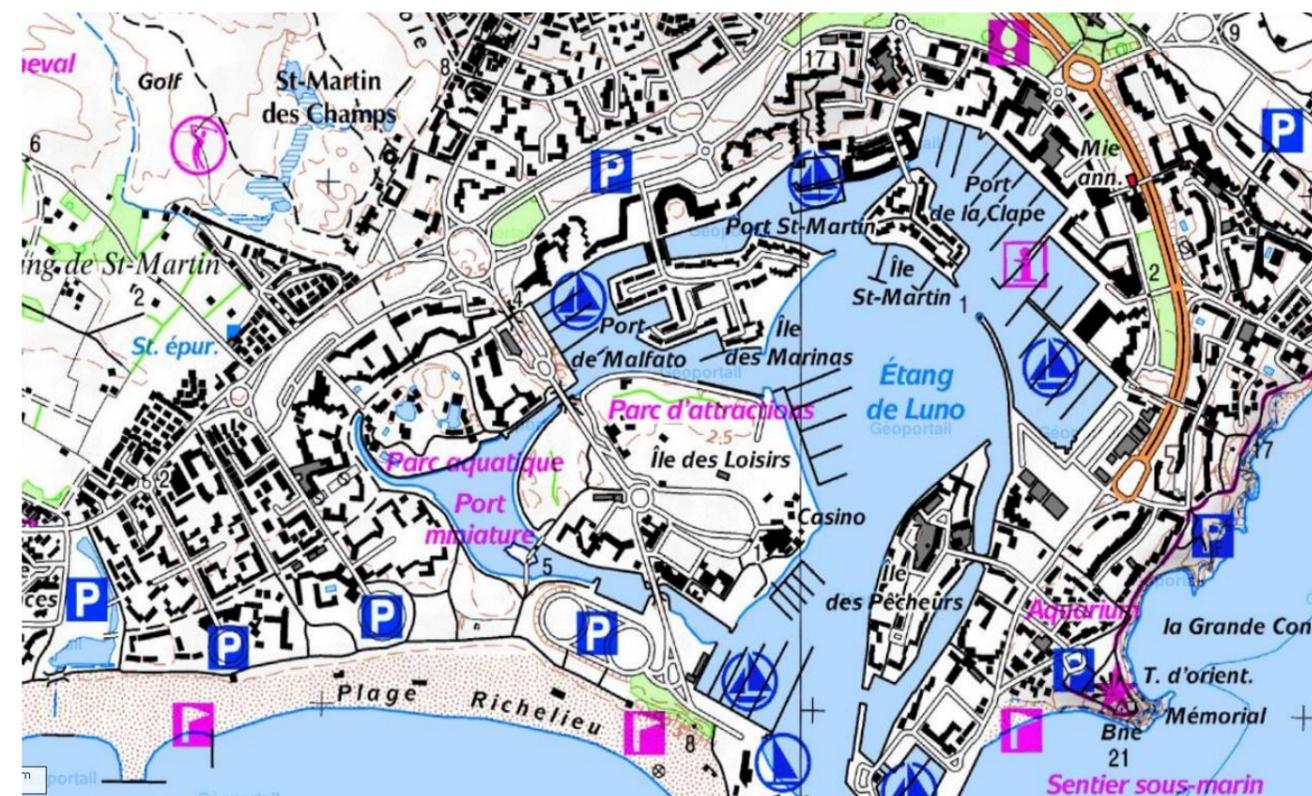
Un cheminement piéton («sentier des douaniers») fait le tour de l'île et offre des points de vue successifs sur l'ensemble de la station et du port.

A retenir :

- Une très bonne accessibilité générale
- Une localisation stratégique au coeur de la station
- Une situation de cul de sac
- Une emprise des voirie fortement consommatrice de foncier »

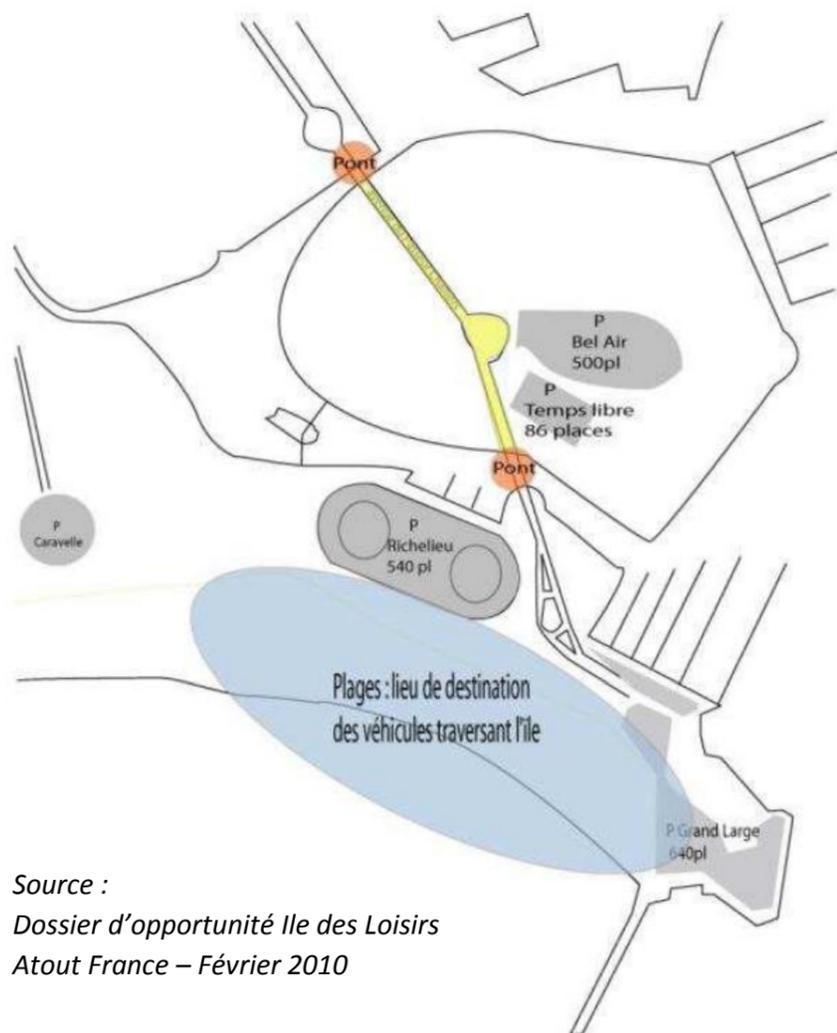
► Circulation et stationnements

Stationnements autour de l'Île des Loisirs :



Source : Carte IGN au 1/25 000

Circulation et stationnements sur l'Île des Loisirs :



Source :
Dossier d'opportunité Ile des Loisirs
Atout France – Février 2010

Le chapitre ci-dessous est extrait du Dossier d'opportunité Ile des Loisirs Atout France – Février 2010.

« L'étude préliminaire au Plan de déplacements urbains a identifié les éléments suivants :

- L'Île des loisirs, les plages Rochelongue, et Richelieu sont des pôles générateurs de déplacements
- Le trafic moyen journalier en période estivale sur l'Île des Loisirs est estimé à 7000 véhicules et 100 poids lourds. Soit un trafic relativement élevé pour la commune.
- « Route des plages », l'Île est un des rares secteurs « quasi saturé » de la commune, mais uniquement en fin de journée les mois d'été.
- L'île accueille 2 parcs de stationnements de 500 places et 86 places. Elle permet d'accéder par ailleurs aux parcs de stationnement de Rochelongue (640 places) et Richelieu (540 places). L'ensemble de ces parcs représentent une capacité de stationnement de 1766 places, capacité suffisante à ce jour aux vues des activités en plaisance.

A retenir :

- un point de congestion à certaines périodes identifiées
- un site de passage vers des points d'attractivité : plages, port, centre nautique...
- une offre stationnement pouvant être optimisée pour libérer du foncier.
- un axe de passage essentiel à maintenir »

► Transports en commun



Lignes interurbaines

Source :
Extrait de la carte
du réseau
Hérault Transport



Lignes urbaines

Source :
Extrait de la carte
du réseau Cap Bus

B) Les gestionnaires de réseaux

Tous les gestionnaires ayant des réseaux sur la commune d'Agde ont été contactés pour des demandes de renseignements.

- Réseau pluvial, éclairage public, vidéo surveillance	Ville d'Agde Rue Alsace Lorraine 34300 Agde
- Adduction d'eau potable et eaux usées	Lyonnaise des Eaux Résidence Alba - Rue Jacques Chaban Delmas 34300 Agde
- Electricité transport (haute tension)	RTE GET Languedoc Roussillon 20 bis avenue de Badones Prolongée 34500 Béziers
- Electricité basse et moyenne tension	ERDF Bureau d'Exploitation Languedoc Roussillon 2 Rue de Verdun 30901 Nîmes Cedex 9
- Eclairage public	SOGETRALEC Domaine de Poussan le Haut - Route de Lespignan BP60 34501 Béziers Cedex
- Transport de gaz	GRT Gaz Agence du Midi - Site d'Aimargues ZAC de Saint Roman 30470 Aimargues
- Distribution de gaz	GDF Exploitation Gaz Grand Montpellier 4657 rue de la Jeune Parque 34070 Montpellier
- Téléphone	France Télécom Orange Rue Paul Sion 62307 Lens

- Fibres optiques, câbles

INEO Infracom GDF Suez (pour le compte de Hérault Télécom)
Agence Centre-Est Service Gestion Réseaux
72 avenue Raymond Poincaré - BP 67854
21078 Dijon Cedex

SFR
Service DR/DICT - 40/42 quai du Point du Jour
92659 Boulogne-Billancourt Cedex

Numéricâble
Service DICT-DR
10 rue Albert Einstein - Champs sur Marne
77437 Marne la Vallée Cedex

- Réseaux zones portuaires : alimentation des pontons en eau et électricité, éclairage...

SODEAL
Société de Développement Economique d'Agde et du Littoral
21 cours des Gentilshommes - BP 180
34300 Le Cap d'Agde Cedex

- Arrosage (?)

CAHM
Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
ZI Le Causse - BP 26
34630 Saint Thibéry

Les concessionnaires suivants ont répondu qu'ils n'avaient pas de réseau sur l'Île des Loisirs et ses abords :

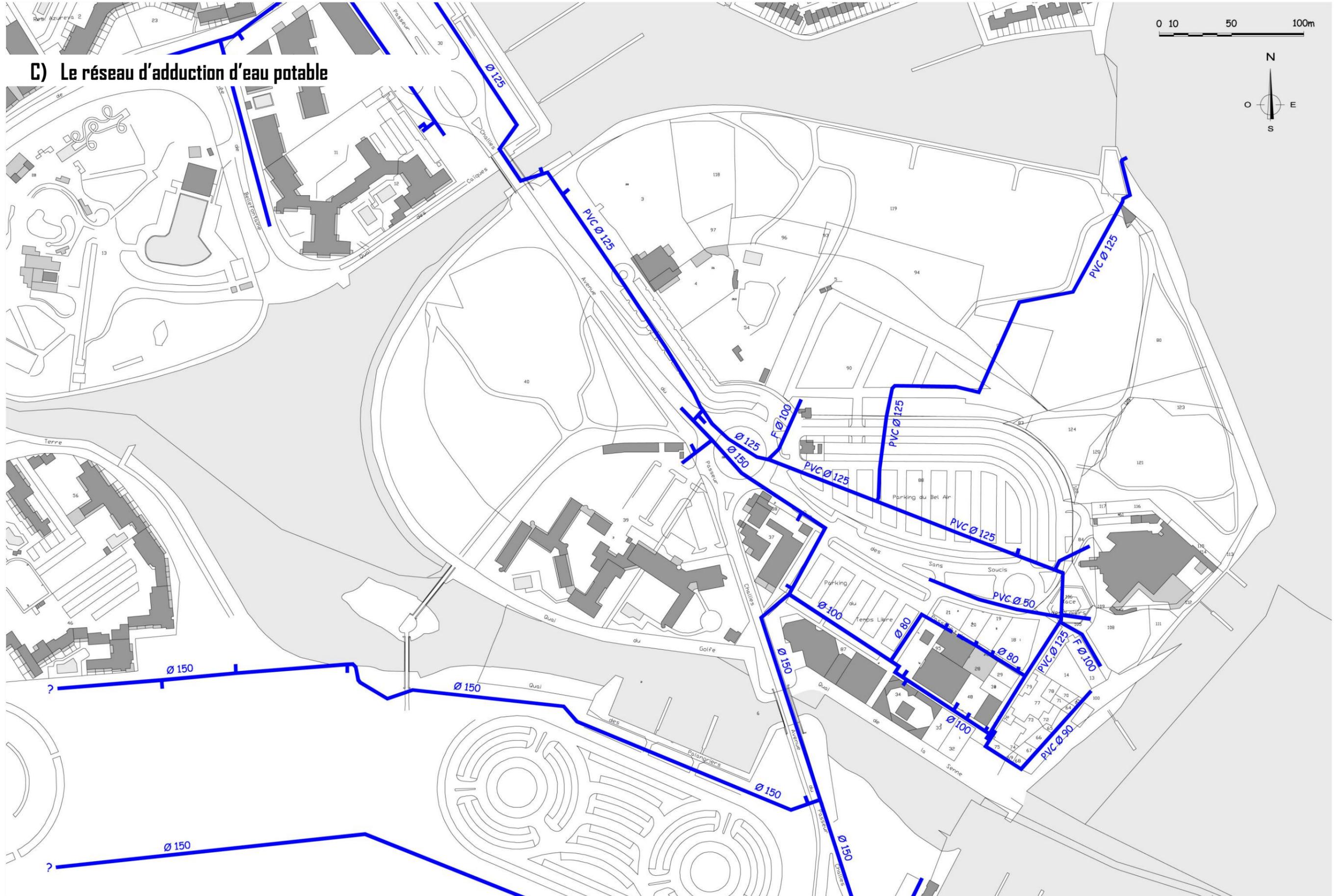
- GRT Gaz
- INEO Infracom GDF Suez (pour le compte de Hérault Télécom)

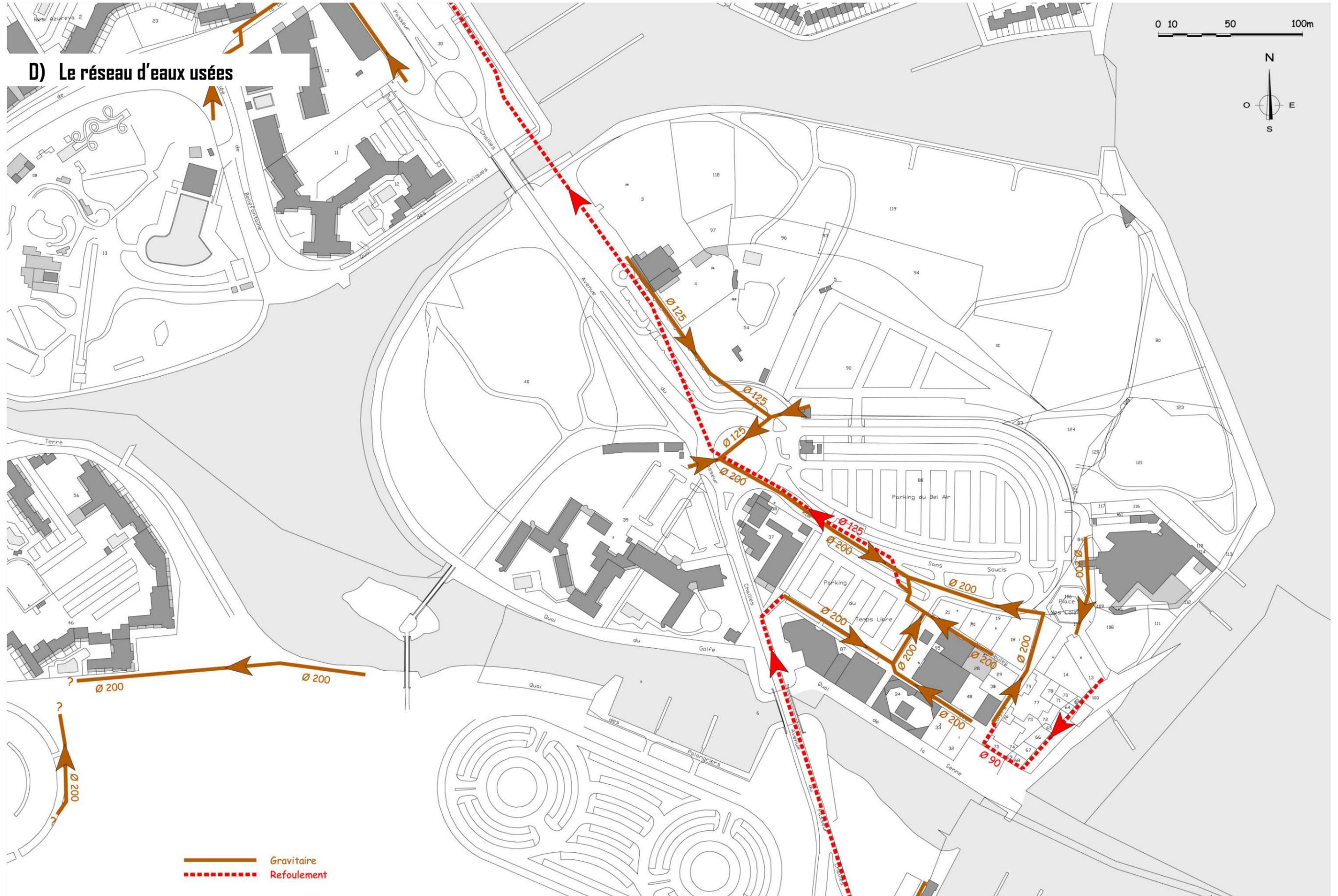
SOGETRALEC exploite le réseau d'éclairage public mais ne possède pas de plan.

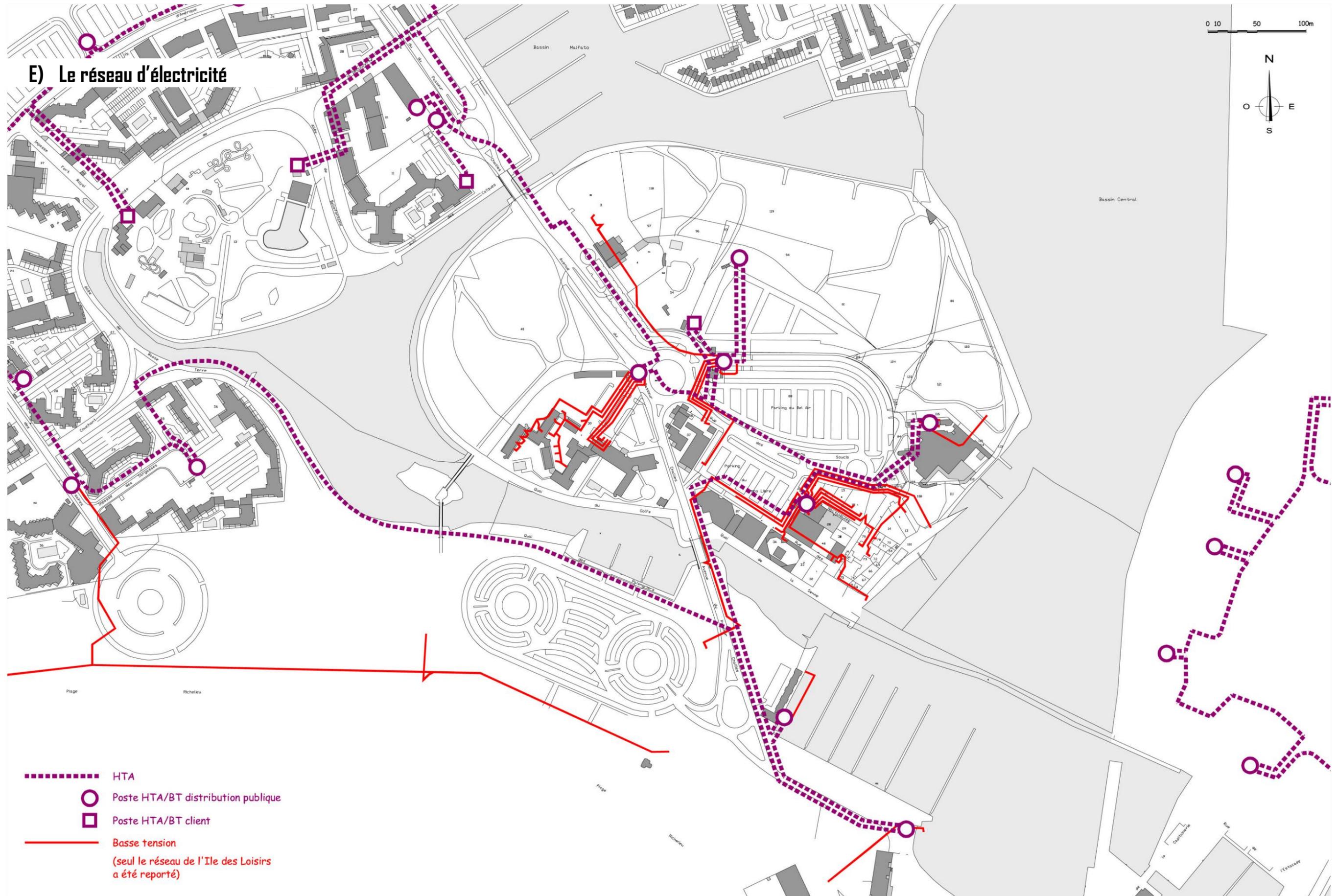
Les réponses restent en attente pour les gestionnaires suivants :

- Ville d'Agde
- RTE GET Languedoc Roussillon
- SFR
- Numéricâble
- SODEAL
- CAHM

Les réponses reçues sont synthétisées sur les cartes pages suivantes.



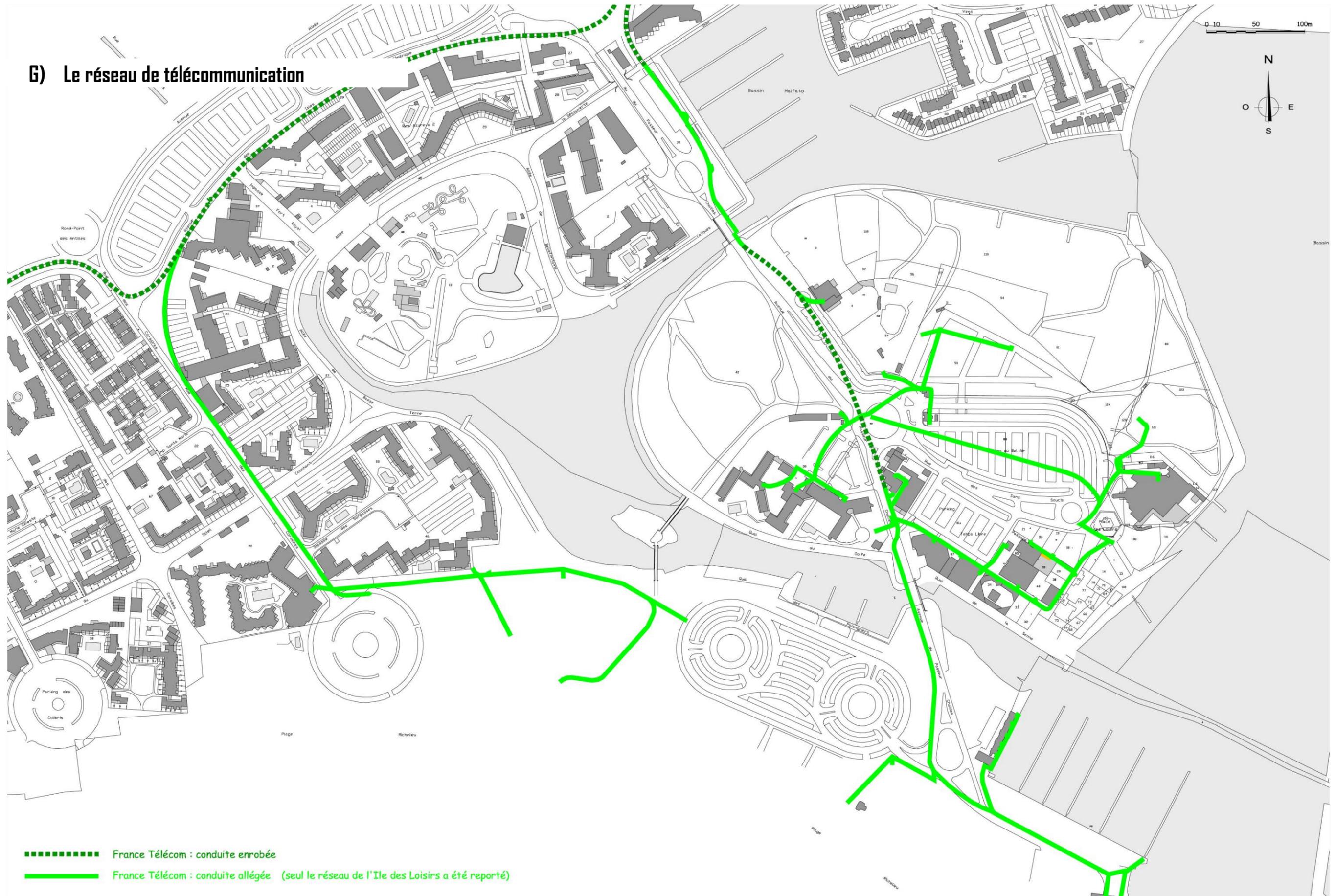






F) Le réseau de gaz

G) Le réseau de télécommunication



ANNEXES

Annexe 1 : Offre et fréquentation des sites touristiques et événementiels au Pays de Thau et Pays de Pézenas

Annexe 2 : Le Luna Park

Annexe 3 : Le Dino Park

Annexe 4 : Le casino

Annexe 5 : L'hôtel du golfe

Annexe 6 : Les discothèques

Annexe 7 : Inventaire des ports du bassin de navigation Ouest Méditerranée (Languedoc Roussillon et Saintes Marie de la Mer)

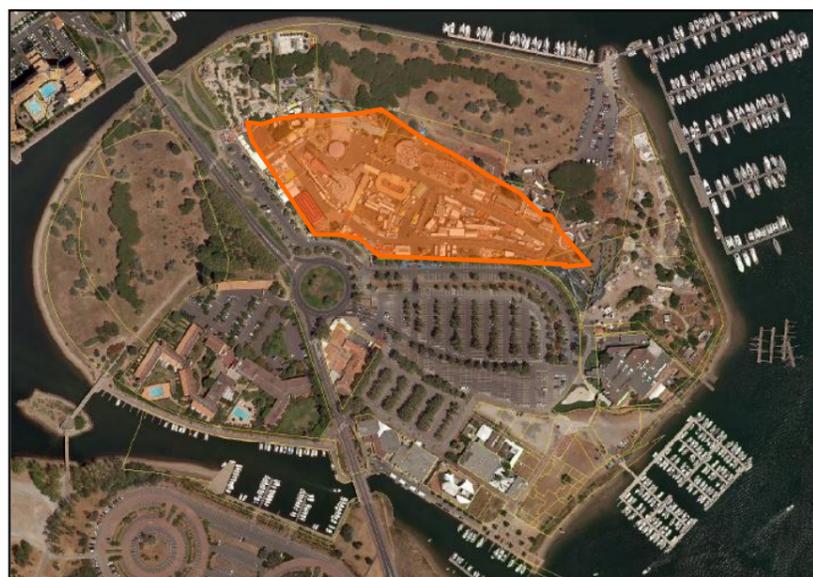
ANNEXE 1

Offre et fréquentation des sites touristiques et évènementiels au Pays de Thau et Pays de Pézenas (dont le Cap d'Agde)

Loisirs/ activités ludiques		
Eumpark	Vias Plage	5 12 000
Aqualand	Cap d'Agde	223 716
Centre balnéaire Raoul Fonquerne	Sète	185 759
Dino Park- Dino Land	Cap d'Agde	23 645
La forêt d'acrobates	Montagnac	11 500
Parcs animaliers/ aquarium		
Aquarium du Cap d'Agde	Cap d'Agde	104 798
Cactus Park	Bessan	18 790
Equipements/ sites culturels		
Les Chais Noilly Prat	Marseillan	78 126
Abbaye de Valmagne	Villeveyrie	28 833
Musée Site Gallo-Romain Villa Loupian	Loupian	18 183
Musée de l'étang de Thau	Bouzigues	16 316
Musée Paul Valéry/ Beaux arts/ Traditions sétoises	Sète	12 769
Musée de la Porte	Pézenas	13 395
Abbaye Saint Félix de Montcau	Sète	10 838
Musée municipal de Frontignan	Frontignan	4 888
Chapelle Saint Pierre	Montbazin	2 528
Evènementiel		
Salon Nautique d'Automne	Cap d'Agde	50 000
Festival International du Roman Noir	Frontignan	20 000
Festival G.T.I. Tuning du Sud	Cap d'Agde	9 842
Festival de Thau	Mèze	9 304
Festival Jazz à Sète	Sète	8 000
Festival "Quand Je Pense À Femande"	Sète	7 530 12

ANNEXE 2

Le Luna Park



L'offre actuelle

Parc d'attraction type « fête foraine »
« Événementiel » été (feux d'artifice essentiellement)

Fonctionnement :

Un propriétaire unique du terrain (ha) et une sous-location à différents forains venant s'installer avec leurs activités : 80 emplacements au total.

Le propriétaire est également propriétaire de 10 manèges présents sur le site.

Il a le souci de renouveler partiellement l'offre chaque année.

Exploitation

Ouverture :

- A partir des vacances de Pâques (toutes les zones) : ouverture tous les jours à partir de 16h pendant les vacances et les mercredis, samedi, dimanche hors vacances.
- Mai et juin : idem mais à partir de 18h
- Juillet et août : tous les jours de 20h à 2h00 : **un fonctionnement nocturne**

Tarifs: Attractions de 2 à 25€

L'été, 2 soirées demi-tarif par semaine.

La fréquentation

Ticket moyen estimé par le propriétaire : 25€ par personne, 22€ en tenant compte des soirées demi-tarif.

Estimation fréquentation annuelle

	Jours d'ouverture	Nombre de pers/ j	Total	
Juillet/ Août	60	7 500	450 000	92%
Avril	18	500	9 000	
Mai	13	700	9 100	
Juin	23	1 000	23 000	
TOTAL	114		491 100	

Remarques :

- La très grande majorité de l'activité se fait sur les 2 mois d'été.
- La clientèle est très familiale
- Les familles restent jusqu'à minuit, et les groupes de jeunes jusqu'à 2h.

Projets/ idées :

Faire de l'île des loisirs un produit touristique en tant que tel, avec une communication unique, des formules tarifaires concertées... : bowling, restaurant, aménagements paysagers, salles pour accueil de groupes...

Remarque :

Le propriétaire du Luna Park estime qu'un déménagement de son activité engendrerait un recul de 30% de chiffre d'affaires

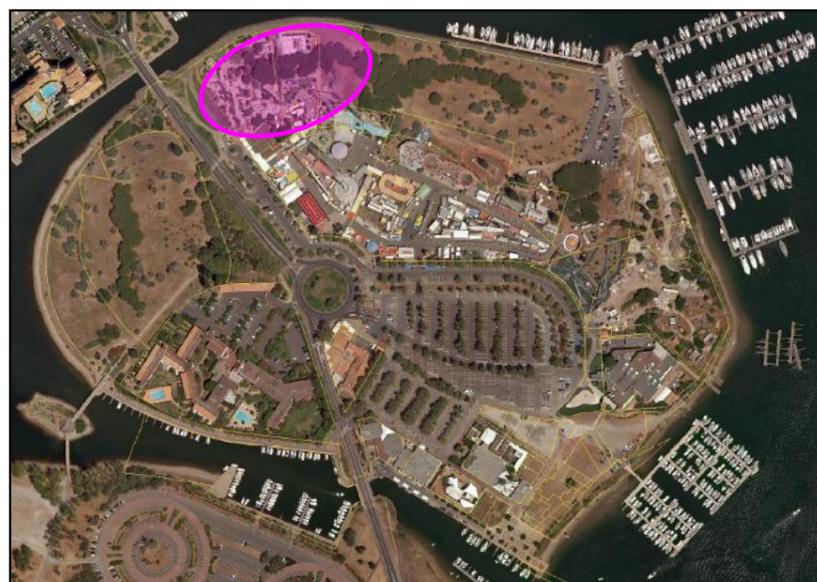
Pour lui, la synergie avec les autres activités de l'île est importante. Sa conservation est une des conditions d'un éventuel déménagement.

	DU POINT DE VUE DE LA COLLECTIVITE (intérêt public)	
	FORCES	FAIBLESSES
Image		
De la station	Participe de l'image festive et ludique de la station	
De l'île des loisirs	Perpétue l'image festive de l'île	Participe d'une image dégradée d'une île des loisirs qui n'apparaît plus comme étant avant-gardiste et qualitative
Offre	Permet d'offrir au Cap d'Agde un parc d'attraction (au même titre que Vias ou Marseillan) Rencontre une vraie demande	Produit qui ne prend pas en compte les nouveaux modes de loisirs Offre vieillissante Une consommation quasi exclusivement estivale
Economie	L'été : 40 forains (à 80% Agathois) pratiquent leur activité.	Des retombées limitées pour le territoire ?

	DU POINT DE VUE DU PROPRIETAIRE/ EXPLOITANT (intérêt privé particulier)	
	FORCES	FAIBLESSES
Marché et situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au cœur de la station et sur la route menant aux plages ▪ Bénéficie de la présence des autres activités (jeunes viennent au parc avant d'aller en boîte... restauration sur place... boîtes concentrent l'hostilité du voisinage par rapport au bruit...) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conflits d'usage notamment avec l'hôtel (bruit), mais de façon moindre que les discothèques ▪ Accessibilité problématique en saison ▪ Réputation dégradée de l'île (insécurité) ▪ Concurrence croissante de Vias et Marseillan : quel besoin réel d'un tel parc ?
Demande	Un produit familial qui favorise la consommation (enfants) et qui canalise le comportement des groupes de jeunes	Une demande qui se concentre très largement sur les 2 mois d'été
Exploitation	Une bonne rentabilité économique	Activité qui nécessite des investissements importants

ANNEXE 3

Le Dino Parc



L'offre actuelle

- 1 « mini-golf géant » (5000 m², 2 circuits)
- 1 Dino Park (dinosaures automates grandeur nature)
- 1 Dino land (parc de jeux pour enfants)
- Restauration rapide sur place (le Tropic)

« Évènementiel » d'été : feux d'artifice, soirées karaoké...

Exploitation

Ouverture :

- Du dernier week-end de mars au 11 novembre
- En octobre : seulement vacances, week-end et mercredis

Tarifs:

Mini golf: 6/8 €

Dino Land: 9 €

Dino Park: 8€

+ Des forfaits ou abonnements.

La fréquentation

Ticket moyen estimé par le propriétaire : 10€ par personne.

Estimation fréquentation annuelle

	Jours d'ouverture	Nombre de pers/ j	Total	
Juillet/ Août	60	667	40 000	80%
Avril-Juin	84	83	7 000	
Sept.- nov.	50	60	3 000	
TOTAL	194		50 000	

- Comme pour le Luna Park, la très grande majorité de l'activité se fait sur les 2 mois d'été. 80% de la clientèle est touristique.
- Hors saison, 80% de la clientèle est originaire du département ou résidents secondaires.
- La clientèle est très familiale

Remarques :

Comme le propriétaire du Luna Park, le propriétaire du Dino Park estime qu'un déménagement de son activité engendrerait un recul de 30% de chiffre d'affaires. Pour lui, la synergie avec les autres activités de l'île est importante. Sa conservation est une des conditions d'un éventuel déménagement.

Projets / idées :

Faire de l'île des loisirs un produit touristique en tant que tel, avec une communication unique, des formules tarifaires concertées... : bowling, restaurant, aménagements paysagers, salles pour accueil de groupes...

Le propriétaire du Dino Park estime que l'offre n'est pas suffisamment renouvelée sur l'île des loisirs.

DU POINT DE VUE DE LA COLLECTIVITE (intérêt public)

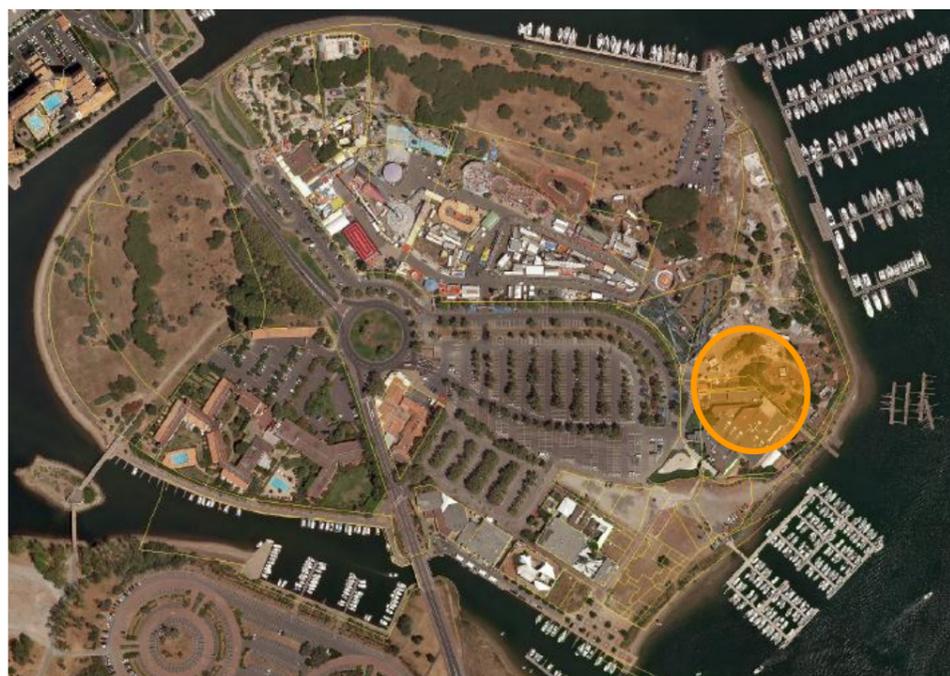
	FORCES	FAIBLESSES
Image		
De la station	Participe de l'image festive et ludique de la station	
De l'île des loisirs	Perpétue l'image festive de l'île	Participe d'une image dégradée d'une île des loisirs qui n'apparaît plus comme étant avant-gardiste et qualitative
Offre	Offre assez complémentaire de l'offre du Luna Park Un effort de créativité et d'amélioration de la part du propriétaire Rencontre une demande Le propriétaire du Dino Park est force de proposition dans l'organisation d'événementiels	Produit qui ne prend pas en compte les nouveaux modes de loisirs Offre vieillissante Une consommation quasi exclusivement estivale
Economie		Des retombées limitées pour le territoire

DU POINT DE VUE DU PROPRIETAIRE/ EXPLOITANT (intérêt privé particulier)

	FORCES	FAIBLESSES
Marché et situation	▪Au cœur de la station et sur la route menant aux plages ▪Bénéficie de la présence des autres activités (restauration sur place, Luna Park, aquaparc à proximité...)	▪Accessibilité problématique en saison ▪Réputation dégradée de l'île (insécurité) ▪Concurrence croissante de Vias et Marseillan ▪Une offre de plus en plus abondante dans la région
Demande	Un produit très familial, qui s'adresse aux jeunes enfants, complété par le mini golf, qui attire une clientèle plus large.	Une demande qui se concentre très largement sur les 2 mois d'été
Exploitation		Activité qui nécessite des investissements non négligeables (automates)

ANNEXE 4

Le casino



L'offre actuelle

- Une salle de jeux
- Une salle de spectacle « Circus Line » privatisable
- 2 bars et 1 restaurant

La fréquentation

- Le weekend hors saison, le casino enregistre jusqu'à 1500 personnes par jour.
- En saison, il enregistre autour de 2200 personnes par jour.
- Chiffre d'affaires : 23M€ la meilleure année, 17M€ en 2007 (année de l'amorce du recul)

Les raisons du recul de la fréquentation du casino sont les suivantes:

- Le contrôle à l'entrée
- L'interdiction de fumer
- Le développement des jeux en ligne

nov	dec	jan	fev	mar	avr	mai	juin	juil	aoû	sep	oct	
7.0	7.2	7.1	6.0	6.0	8.2	8.78	9.1	9.7	12.	9.7	8.2	100.
5%	2%	4%	2%	8%	0%	%	2%	5%	67%	2%	4%	0%
									22.42%			

Répartition du chiffre d'affaires par mois : une activité qui fonctionne tout au long de l'année

Intérêt du casino dans la stratégie

- du territoire

Offre incontournable qui participe de l'attractivité du territoire.

- d'aménagement de l'île des loisirs

Offre qui donne une vraie valeur ajoutée à l'île. Elle doit être considérée comme incontournable; il est nécessaire d'organiser les circulations vers le casino, d'élargir les espaces de vie alentours. Aujourd'hui le casino donne sur un terrain vague et des parkings. C'est une activité qui présente l'avantage d'être source d'aucune nuisance.

Projet / idée : le propriétaire du casino aimerait le déplacer sur un axe plus passant. Il estime que la situation en fond d'île dessert l'activité.

DU POINT DE VUE DE LA COLLECTIVITE (intérêt public)		
	FORCES	FAIBLESSES
Image		
De la station	Un équipement cohérent avec l'image de la station Un équipement structurant de la station, qui constitue un véritable avantage comparatif	
De l'île des loisirs	Equipement qui donne de la valeur à l'île des loisirs aujourd'hui, malgré l'image dégradée du site	Le positionnement de l'île des loisirs est très confus; il ne répond en aucun cas à un produit/ un concept cohérent.
Offre	Un équipement structurant, qui correspond bien aux attentes touristiques fréquentant le Cap d'Agde. Une offre complète : restauration, salle de spectacle...	
Economie	Des retombées non négligeables	Un vrai recul de l'activité ces dernières années.
DU POINT DE VUE DU PROPRIETAIRE/ EXPLOITANT (intérêt privé particulier)		
	FORCES	FAIBLESSES
Marché et situation	▪Au cœur de la station et en bordure de plage	▪Pas visible dès l'entrée dans la station ▪Une situation en bout d'île
Demande	Une demande à l'année Un équipement de proximité hors saison Une attraction touristique l'été	Une demande en baisse
Exploitation		Un net recul du chiffre d'affaires : - 25% en quelques années

ANNEXE 5 L'hôtel du golfe



L'offre actuelle

- Propriété du groupe Tahoe (hôtel + restaurant Le Caladoc)
- Hôtel 3* - 52 chambres dont 3 suites.
- Un espace bien-être et relaxation : hammam, fitness, soins
- 5 salles de séminaires

Selon le propriétaire, l'hôtel aurait les moyens de passer en 4* mais il ne le souhaite pas car la localisation ne permet pas d'accueillir des clientèles 4*.

Exploitation

Ouverture :

Du 8 avril au 15 septembre

Tarifs:

De 90 à 380€ la nuit selon chambre et période

	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Aout	Sep	Oct.	Total
En K€	30	110	155	195	270	313	147	55	1275

Répartition du chiffre d'affaires sur l'année : plus de 50% de l'activité réalisés en juillet et août

La fréquentation

En juillet et août, le taux de remplissage atteint presque les 100%.

Hors saison, c'est beaucoup plus difficile (pas de chiffre communiqué).

La fréquentation de l'hôtel est globalement à la baisse

La demande

Elle est variée, faite à la fois d'habitues et de nouveaux clients.

Une petite demande affaire est enregistrée hors saison.

La demande recherche avant tout le confort de l'hôtel et sa proximité à la plage. La clientèle apprécie le fait que l'hôtel soit un « havre de paix » sur l'île. Cependant, cela n'annule en rien les nuisances liées avant tout au bruit et aux difficultés d'accès.

Intérêt de l'hôtel dans la stratégie

- *du territoire*

Participe de l'offre d'hébergement de qualité du Cap d'Agde.

- *d'aménagement de l'île des loisirs*

Apporte à l'île une dimension qualitative.

Projets/ idées

Le propriétaire de l'hôtel se dit porteur de projet sur l'île.

Ses idées d'aménagement sont les suivantes :

- Installer l'aquarium du Cap d'Agde sur l'île
- Développer des logements de qualités, des marinas
- Aménager les espaces publics paysagers

DU POINT DE VUE DE LA COLLECTIVITE (intérêt public)

	FORCES	FAIBLESSES
Image		
De la station		La déception des clientèles de l'hôtel l'été due aux différentes nuisances (cf. les avis sur internet) nuit à la réputation de la station dans son ensemble
De l'île des loisirs	Apporte à l'île des loisirs l'image d'un lieu de séjour touristique Permet de rehausser la gamme d'offre de l'île.	Le positionnement de l'île des loisirs est très confus; il ne répond en aucun cas à un produit/ un concept cohérent.
Offre	Offre d'hébergement de qualité dans un cadre préservé	Des investissements stoppés par le manque de visibilité sur l'aménagement global de l'île des loisirs
Economie		Un vrai recul de l'activité ces dernières années.

DU POINT DE VUE DU PROPRIETAIRE/ EXPLOITANT (intérêt privé particulier)

	FORCES	FAIBLESSES
Marché et situation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au coeur de la station et en bordure de plage ▪ Un havre de paix recréé au sein de l'île des loisirs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D'importantes nuisances : le bruit (discothèque et Luna Park) et l'accessibilité, très problématique en saison ▪ La réputation dégradée de l'île (insécurité) ▪ Une offre en décalage avec l'île aujourd'hui
Demande	Une demande variée (familles, couples...) et forte les deux mois d'été	Une demande qui se concentre très largement sur les 2 mois d'été, et donc très faible hors saison. Une demande affaires qui peine à émerger réellement
Exploitation		Un net recul de la fréquentation liée aux nuisances

ANNEXE 6

Les discothèques

**3 discothèques sur l'île des loisirs :**

- L'Amnésia
- Le Pacha
- Le Bora Bora

Une vraie dichotomie avec l'Amnésia et les deux autres discothèques.

L'Amnésia est un véritable produit nocturne, qui fait permet aujourd'hui encore au Cap d'Agde de conserver sa réputation festive.

La discothèque accueille en effet chaque été de célèbres DJs.

L'établissement devient alors presque une salle de concert, qui enregistre près de **2000 entrées par soir**.

Le fonctionnement de cette discothèque est basé sur le fait qu'elle n'est ouverte que 2 mois par an. Tout réside dans le fait de **créer l'évènement**.

La **limite majeure** de cette offre aujourd'hui réside dans le fait qu'elle est à ciel ouvert, et donc source d'**importantes nuisances sonores**.

Les deux autres boîtes de nuit sont des produits beaucoup plus classiques et bas de gamme, qui enregistre une fréquentation très inférieure.

ANNEXE 7

inventaire des ports du bassin de navigation Ouest Méditerranée (Languedoc Roussillon et Saintes Mairies de la Mer)

distance Cap D'Agde (M)	56	53	49	49	47	42	38	37	35	31	25	22	15	12	10	3	0	2	5	12	16	25	28	33	33	33	45	
	CERBERE	BANYULS	PORT VENDRES	COLLIoure	ARGELES	SI CYPRIEN	CANET PLAGe	STE MARIE PLAGe	PORT BARCARES	PORT LEUCATE	PORT LA NOUVELLE	GRIUSSAN	NARBONNE PLAGe	CHICHOULET	VALRAS PLAGe	GRAU D'AGDE	CAP D'AGDE	PORT AMBONNE	MARSEILLAN PLAGe	SETE	FRONTIGNAN	PALAVAS	CARNON PLAGe	LA GRANDE MOTTE	GRAU DU ROI	PORT CAMARGUE	STE MARIE	
PORT NATUREL			OUI								OUI	NON	?	?	?	OUI	NON	NON	OUI ?	OUI		OUI	?	NON	OUI	NON	NON	
LIAISON CANAL DU MIDI	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	NON	OUI	NON	?	?	?	OUI	NON	NON	OUI ?	OUI		OUI	?	NON	OUI	NON	OUI ?	
CAPACITE A FLOT	240	350	250	90	858	2200	1300	477	950	1200	230	1330	600	250	240		3300	300	200	409	600	1669	741	1443	140	4910	373	
DONT VISITEURS	10	7	30	4	30	440	50	0	50	?	?	?	?	23		30	27		5	43	60	70	30	30	OUI	430	73	
+ VISITEURS ETE					134 bouées										120													
TAILLE LIMITE	12	13	70	6,5	24	20	40	12	22	20	9	30	12	12	13	?	25	11	?	?	?	18	?	?	?	?	17	
TIRAN D'EAU (en m)	2	1,5	16 - 9 ; 8 - 7	2,5	2,5	3,5	4,5 - 3,5 - 2,5	1,5	2,5 - 2	3	4	2,5	1,2	2	1,8	3,6	3 - 2	1	?	4	2	2,5	3	1,5	2,7	1,6	3	2,8
ACCES TOUS TEMPS	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI ?	?	?	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	
DIFFICULTES PAR VENT	E	ENE - NW	NW	NE - E	NE	E - SE	NE	E - NE - SE	ESE	SE	NE - SE	E - SE - S	SE - NE	WNN	SE	SE	ESE	?	OUI	SSE	S SE E	SE	S E	SE	SE	SW	?	SE
ACCUEIL PERMANENT	NON	NON	NON	NON	OUI	OUI ?	OUI	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	?	OUI	?	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI
SERVICES																												
EAU	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
ELECTRICITE	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
SANITAIRES	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
CARBURANT	OUI 1 km	OUI 2 km	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
AIRE CARENAGE	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
ATELIER	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	?	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
SCHIPCHANDLERS	NON	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
CHANTIERS	NON	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	?	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	?	OUI	OUI	OUI
STOCKAGE	NON	?	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Eaux NOIRES	OUI	?	OUI	NON	?	OUI	OUI	NON	OUI	?	OUI	OUI	NON	?	?	OUI	?	?	?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	?	OUI	?
DECHETTERIE	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	?	OUI	?	?	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	?	OUI	?
LAVERIE																												
PARKING	OUI	OUI		NON	NON	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	NON	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI
LEVAGE (en tonnes)																												
grue	5	16		NON	1,5		3			1	5 ; 32		5	NON	OUI	OUI	1	OUI	5	OUI		3			18		?	?
portique			150; 25; 10	NON	35	27 - 50	35	15	25	6; 12; 50	10	12; 60		NON	NON	NON	13; 45; 50	NON	NON	NON	4 - 35	12 - 20 - 45	13	25 - 50	18	80 x 3	14	
slipway	NON	OUI	NON	OUI	OUI	OUI	80	OUI	OUI	OUI	NON	NON	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	?				OUI	OUI	OUI	OUI
cale de halage																												
darse																												
INTERNET	?	OUI	OUI	NON	OUI	OUI																OUI	OUI				?	?
AEROPORT	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	PERPIGNAN	CARCASSONNE	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS	BEZIERS
ECOLE DE VOILE FFV	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	OUI ?	NON	OUI ?	NON	OUI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
ECOLE PLONGEE FFESSM	?	OUI	?	OUI	?	OUI	OUI ?	NON	?	?	?	OUI ?	OUI ?	NON	?	NON	OUI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?
LOCATION BATEAUX	?	?	?	?	?	OUI	OUI	NON	OUI	OUI	?					NON ?	OUI	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?	?

ISO 14001
navette portuaire électrique
mad gratuite vélos

Etude préalable à l'aménagement de l'île des Loisirs au Cap d'Agde



Assistant à maîtrise d'ouvrage (HA mandataire du groupement)

Maîtrise d'ouvrage



SCET



Hérault Aménagement - Parc Euromédecine II Bât D - 109 rue Henri Noguères CS 84268 - 34 098 Montpellier Cedex 5 - Tél 04 67 40 92 00 - Fax 04 67 40 92 01—contact@herault-amenagement.fr



Rappel du contexte- Volontés locales

La volonté politique

- Opérer une **montée en gamme**
- Faire de l'île des loisirs une **signature de la station**, un site avec une identité propre au sein de la station
- Permettre un **aménagement qualitatif**
- **Valoriser la situation de l'île** au cœur du bassin portuaire
 - Valorisation du nautisme

Conserver un espace dédié aux loisirs

- **Le concept de l'île des Loisirs ne doit pas disparaître**
- Les **activités de loisirs** se feront uniquement **de jour** jusqu'en en début de soirée sur l'île.
- Les **loisirs nocturnes actuels seront déplacés** si possible près des plages et adaptés aux nouveaux modes de consommation.

La volonté des opérateurs présents sur l'île

- Conserver leur place sur l'île
- Exception du casino

Centre nautique : port (ouest)	Construction récente entrée pas intéressé pour s'implanter sur l'île
Chantier naval : Est	installations rassemblées rive pas d'intérêt pour s'implanter sur l'île
Professionnels : opérateur)	activité très limitée sur l'île (un

Éléments d'offre actuels- Interrogations

Sur le Cap d'Agde

LOISIRS

- **Multipolarité des activités de loisirs sur la station** : centre naturiste, qui vit en autarcie, l'île des loisirs et ses alentours (golf, aqualand, centre nautique), le centre port, enfin et en transversal les plages.
- Une offre loisirs **très ludique**
- **L'activité centrale des touristes du Cap d'Agde est la plage.**

HEBERGEMENTS

- Un **hébergement touristique largement dominé par des logiques immobilières** : résidences secondaires et résidences de tourisme
- Une **offre hôtelière qui manque d'établissements de grande capacité** : c'est une véritable limite au développement du tourisme d'affaires par exemple.
- **Une dynamique d'investissement limitée** : les gros opérateurs hôteliers ne sont pas présents

Sur l'île des loisirs

- **L'absence de cohérence produit** au niveau de l'ensemble de l'île
- Un **point commun** à toutes les activités (sauf Dino Park): elles **fonctionnent la nuit**
- Une **offre de loisirs très peu qualitative** et souvent source de nuisances
- **Prochainement, une absence de solution d'hébergement touristique** à proprement parler : l'amorce d'un virage immobilier sur l'île
- **Des éléments structurants et incontournables** (casino et discothèque l'Amnésia) qui souffrent de la dégradation du site, ce qui fait courir un risque à l'ensemble de la station.
- Des activités et acteurs bien implantés sur le site : une véritable **dureté foncière**
- Pour le territoire, de **faibles retombées économiques des activités existantes comparativement à l'espace occupé**
- La plaisance présente uniquement sous l'angle **« stationnement »** (logique extensive)

Question :

Compléter l'offre sans opérer de rupture radicale de positionnement ?

Question :

Est-ce que l'île des loisirs est en mesure de pallier les manques et limites du Cap en matière d'hébergement ?

Nécessité

- Développer un concept fort
- Penser l'articulation entre les activités nocturnes et diurnes (dans le temps et l'espace)
- Réduire les nuisances
- Créer de la valeur
- Appréhender l'île des loisirs comme un projet urbain et dépasser définitivement l'approche par activité

Réflexion autour des clientèles

	Implications offre	Remarques
<p>Les clientèles touristiques actuelles du Cap</p> <p>→</p>	<ul style="list-style-type: none"> Conforter l'offre actuelle pour des clientèles plutôt populaires Conforter l'offre plaisance actuelle (pratiques occasionnelles, stages & locations) 	<ul style="list-style-type: none"> Marché naturel Ne permettra cependant pas une vraie montée en gamme de l'offre
<p>Les clientèles de la grande région</p> <p>→</p>	<p>Créer un lieu d'excursion :</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation d'un grand équipement de visite ? <ul style="list-style-type: none"> Offre d'animation Conforter l'offre plaisance actuelle 	<ul style="list-style-type: none"> L'île n'est pas le lieu le plus opportun (accès...) Le caractère couvert d'un tel établissement ne tirerait pas parti du caractère insulaire du site.
<p>Des clientèles nouvelles</p> <p>+ haut de gamme, plaisance, tourisme d'affaires... ?</p> <p>→</p>	<p>Opérer une montée en gamme</p> <ul style="list-style-type: none"> Hébergement Offres loisirs/ détente plus haut de gamme montée de gamme de l'offre plaisance (standing) : <p>Clientèle étrangère cible</p>	<ul style="list-style-type: none"> La clientèle affaires sera difficile à faire venir tant que le Cap d'Agde sera limité en offres d'hébergement de grandes capacités+ éloignement des centres économique Capacités port ok, mais capacités techniques limitées

Quelques grandes questions

Faut-il revaloriser le rôle de l'animation nocturne et du soir ?

Il semble que la **nuit et la fête** soient un **élément incontournable du positionnement de la station**.

Cependant, cette **image** est **menacée** (fermeture de boîtes de nuit, concurrence de l'Espagne...)

Le réaménagement de l'île et de ses alentours est une **opportunité de réactiver ce positionnement**, tout en faisant évoluer certains concepts aujourd'hui vieillissants :

- Penser l'articulation entre les activités diurnes et les activités nocturnes (dans le temps et dans l'espace)
- Être innovants
- Réduire les nuisances
- Favoriser la cohabitation de différents publics

Quelques grandes questions

Comment gérer la question du déplacement du Luna Park ?

Deux solutions sont à envisager :

Une première consisterait en une **réimplantation « densifiée »** de l'offre parc d'attraction sur la pointe au bout de la plage.

- Les avantages de cette solution :
 - Libération de foncier sur l'île
 - Poursuite d'une activité à succès
 - Caractère emblématique, « totémique » de la Grande Roue (par exemple)
 - Négociation plus évidente avec les forains (?)

La seconde solution est le **déménagement du Luna Park** tel qu'il existe aujourd'hui, sur un site adapté, en arrière-station.

Pour cette solution, quelques incertitudes :

- Où ?
- Dans quelles conditions pour les propriétaires ?
- Risque d'une concurrence pour les nouvelles activités de l'île ?



Quelques grandes questions

Doit-on se situer dans une logique de grappes d'activités ou au contraire d'implantation d'un grand équipement structurant ?

L'île n'est pas le lieu le plus opportun pour l'implantation d'un équipement de visite :

- Accessibilité limitée
- Consommation importante de foncier
- Equipement qui tire peu parti de l'insularité du site

La logique de grappe d'activités permet à l'inverse :

- Un aménagement qualitatif de l'île
- De créer une vraie atmosphère, une ambiance qui tire parti de l'insularité
- De permettre une mixité des usages et des fonctions

Réflexions sur le repositionnement de la plaisance

Objectifs à atteindre :

Combiner investissements publics et privés

La plaisance = levier d'attractivité de l'île, mais pas l'unique

Gestion et fonctionnement des aspects portuaires dans une logique de développement durable

Améliorer la qualité urbaine et les aménagements de l'île

Favoriser l'accueil d'unités plus luxueuses

Améliorer et maîtriser l'accessibilité de l'île

Les pistes de réflexions :

- l'implantation d'un **village nautique** reliant la rive sud de l'île au centre nautique

-l'aménagement d'une **plage au sud est** de l'île, comme espace de détente et de jeux : location de petites embarcations (kayaks, canots, etc.), de bateaux électriques, jet ski (mise à l'eau séparée), etc. Un embarcadère permettra aux touristes désirant se rendre sur la rive opposée, d'emprunter les vaporettes (ou coches d'eau) faisant la liaison.

-le **réaménagement paysager du pourtour de l'île**, par une promenade facile au départ de la plage, permettant d'admirer les bateaux amarrés le long de l'île, avec la ville en arrière plan.

-La **réorganisation spatiale du plan d'eau**, dans un esprit qualitatif, par la mise en scène des espaces d'amarrage au nord ouest de l'île, complétée par un traitement esthétique (luminaires, habillage des passerelles et pontons) et une offre de services haut de gamme (conciergerie, amarrages le long de restaurants flottants, etc.)

Réflexions

Quelle forme doit prendre le village nautique ?

Un village nautique se définit comme un **ensemble d'activités** dont le **nautisme est le fédérateur**.

Il peut ainsi combiner plusieurs secteurs activités, tels que : les **sports nautiques et associés** (plongée), les **activités** (techniques : chantiers navals... ; économiques : boutiques, restaurants, commerces...), les **loisirs** (promenades, locations), et la **culture & patrimoine**.

La clientèle : navigants, sportifs d'escale et les non navigants (chalands, promeneurs, etc.)

Enfin, il répond à une **orientation ciblée**, ou une **image associée** au sport, à la glisse, la compétition, la technologie, le patrimoine maritime, etc.

Quelles sont les activités les plus compatibles avec cette offre ?

En fonction des contraintes du site et des objectifs assignés au projet, deux solutions sont envisageables :

1 - Orienter le village nautique **vers les loisirs, le sport et l'environnement**, en améliorant l'image qualitative, en préservant l'environnement, en élargissant la gamme de services à la plaisance et en prévoyant un bâtiment dédié.

Exemple : village de la glisse / village haute mer pour l'accueil de bateaux de croisière

2 - Favoriser l'**accueil et l'escale de bateaux plus grands et de standing, sans atteindre la grande plaisance**, en valorisant l'escale « île des loisirs » par des équipements de référence et par la qualité des services (restauration sur panne flottante, etc), divertissements et espaces culturels et patrimoniaux et voire l'édification d'une petite marina à proximité.

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Village nautique

Images de références – Tourisme, loisirs et environnement



Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Village nautique

Images de références – variante culture et patrimoine



Réflexions autour du positionnement- Proposition à valider ensemble

Le concept, la promesse : Le lieu ou le Cap d'Agde se réinvente.

- L'île des loisirs comme incarnation de l'esprit du Cap.
- Idée d'une nouvelle expérience, d'un lieu qui attire et fédère

L'idée est que cette île promette **une rupture avec le reste de la station tout en garantissant une intégration, des liens avec le tissu urbain**. Elle doit également être le **lieu de la facilité, de l'absence de contrainte**.

Les témoins de ce positionnement seront :

- Une mise en scène paysagère de l'île
- Une absence de voitures sur le site
- Une facilité de circulation et d'accès aux différentes offres
- Une qualité visuelle des offres
- Une disponibilité des services et une aisance des usages et des pratiques

Rappel :

Le positionnement est un **choix stratégique** qui cherche à donner à une offre une **position crédible, attractive et différente** au sein d'un marché et dans l'esprit des clients.

Ce positionnement doit donc être défini en fonction de :

- Les volontés de la commune, afin qu'il puisse être porté et assumé
- L'offre actuelle, afin d'éviter les redondances
- Les potentialités d'évolution de la demande, afin de s'assurer de rencontrer une clientèle

Les invariants de la réflexion stratégique- **A valider ensemble**

Quel que soit le scénario choisi, il convient de :

- Avoir un projet qui ait du souffle, une **grande ambition et qui porte toute l'image de la station.**
- **Agir à une échelle plus large que celle de l'île** : intégrer au projet les plages et la pointe; donner à l'aménagement une dimension urbaine.
- **Réinventer le modèle des boîtes du Cap** et pour cela, sortir les discothèques de l'île : les mettre sur la plage (permettant ainsi du bruit et des nuisances impossibles ailleurs) et constituer une base d'un concept nouveau de pôle de loisirs ouvert et nocturne.
- **Revaloriser le nautisme**, et distinguer sa pratique sur l'île des autres pratiques de la station
- **Sortir du périmètre restreint de l'île le Luna Park** et trouver une solution satisfaisante de réaffectation
- **Entreprendre une démarche de requalification urbaine de l'île** : paysage, circulations, mobilier urbain, éclairage... Cette requalification se concrétise par une **mise en scène de l'espace**, créatrice d'une ambiance à part
- **Rendre l'île accessible par différents modes de circulation doux** : à pied, à vélo, en bateau (installation de pontons). Tisser un lien entre l'île et le reste de la ville.

Les invariants de la réflexion stratégique- **A valider ensemble**

Comme signe fort, nous proposons de **sortir la voiture de l'île**. Ce qui permet à la fois de :

- Libérer un foncier maîtrisé par la mairie
- Créer une rupture avec le « monde extérieur », redonner à l'île son caractère insulaire
- Créer l'évènement, faire de l'île un symbole communicant pour l'ensemble de la destination Cap d'Agde : décision ambitieuse, qui va à la rencontre des modes de vie de demain, est synonyme de DD...

> CONTEXTE- Eléments d'offre actuels

Sur le Cap d'Agde

LOISIRS

- Multipolarité des activités de loisirs sur la station : centre naturiste, qui vit en autarcie, l'île des loisirs et ses alentours (golf, aqualand, centre nautique), le centre port, enfin et en transversal les plages.
- Une offre loisirs très ludique
- L'activité centrale des touristes du Cap d'Agde est la plage

HEBERGEMENTS

- Un hébergement touristique largement dominé par des logiques immobilières
- Une offre hôtelière qui manque d'établissements de grande capacité
- Une dynamique d'investissement limitée : les gros opérateurs hôteliers ne sont pas présents

Sur l'île des loisirs

- L'absence de cohérence produit au niveau de l'ensemble de l'île
- Un point commun à toutes les activités (sauf Dino Park): elles fonctionnent la nuit
- Une offre de loisirs très peu qualitative et souvent source de nuisances
- L'amorce d'un virage immobilier sur l'île
- Des éléments structurants et incontournables (casino et discothèque l'Amnésia)
- Des activités et acteurs bien implantés sur le site : une véritable dureté foncière
- Pour le territoire, de faibles retombées économiques comparativement à l'espace occupé

> CONTEXTE- Focus sur la demande

- Une station qui vit l'été
- Une saison restreinte qui tend à s'allonger : de Pâques à fin septembre, avec sur les ailes de saison des clientèles d'un grand quart sud-est + Europe du Nord
- Des motivations constantes : mer, soleil et plage;
- Une motivation historique mais aujourd'hui en déclin : la fête
 - ➔ Le divertissement au cœur des attentes
- Une clientèle internationale et familiale : 30% d'étrangers (Europe du Nord)

> OBJECTIFS DE LA COMMUNE

- Opérer une **montée en gamme**
- Faire de l'île des loisirs une **signature de la station**, un site avec une identité propre au sein de la station
- Permettre un **aménagement qualitatif**
- Valoriser la fonction **nautisme et motonautisme**
- **Conserver un espace dédié aux loisirs tout en réduisant les nuisances pour les riverains**
 - *Le concept de l'île des Loisirs ne doit pas disparaître*
 - *L'hébergement sur l'île sera notamment de l'hébergement touristique.*
 - *Les activités de loisirs se feront de jour jusqu'en en début de soirée sur l'île.*
 - *Les loisirs nocturnes actuels seront déplacés si possible près des plages et adaptés aux nouveaux modes de consommation*
- Associer les opérateurs présents sur l'île au projet

> LES INVARIANTS DU PROJET

Lors du séminaire stratégique du 22 mars, un certain nombre d'invariants ont été actés :

A/ Mener la réflexion sur un périmètre élargi dépassant l'île elle-même

B/ Un projet ambitieux, porteur de l'image de la station

C/ Déplacer le Luna Park

D/ Requalifier les espaces publics : aménagements paysagers, mobilier urbain, promenade, espaces de convivialité

E/ Affirmer un positionnement d'île verte

F/ Développer des activités de loisirs diurnes

G/ Renforcer l'insularité de l'île

> LES INVARIANTS DU PROJET : le positionnement

Le concept, la promesse : Le lieu ou le Cap d'Agde se réinvente.

- L'île des loisirs comme incarnation de l'esprit du Cap.
- Idée d'une nouvelle expérience, d'un lieu qui attire et fédère

L'idée est que cette île promette **une rupture avec le reste de la station tout en garantissant une intégration, des liens avec le tissu urbain**. Elle doit également être le **lieu de la facilité, de l'absence de contrainte**.

Les témoins de ce positionnement seront :

- Une mise en scène paysagère de l'île
- La valorisation des modes de circulation doux
- Une facilité de circulation et d'accès aux différentes offres
- Une qualité visuelle des offres
- Une disponibilité des services et une aisance des usages et des pratiques

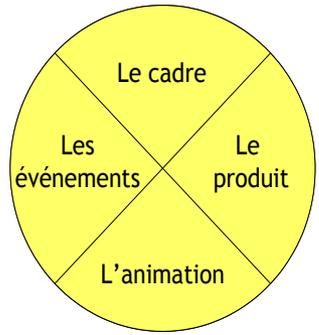
Il semble opportun d'ajouter l'idée d'un positionnement enrichi d'une dimension « verte ».

Cela passe notamment par une exigence dans les choix architecturaux et les opérateurs (hôtel, résidence de tourisme, résidence immobilière).

Mais également par les activités : parcours acrobatique, jardin et serre, aménagements paysagers, circulations douces...

Une structuration du programme autour de 3 pôles, correspondant à des dominantes de positionnement, d'activités et d'ambiance

3 grappes cohérentes, qui peuvent se juxtaposer ou se cumuler :



Le « pôle fun » :
Dominante jeunes et du soir
Village de nuit et flow rider
(activité diurne)

Pôle de loisirs nature :
destination familiale de proximité
Dominante nature et plein air

Le pôle résidentiel :
hébergements, activités dédiées. Dominante adultes et plus haut de gamme



Commun		
Schéma viaire et stationnement		
Modes doux et promenades de qualité		
Espace animation & événementiel autour de la serre		
Restauration et commerces		
Village nautique		
Amarrages et appontements		
Pôle résidentiel	Pôle de loisirs nature	Pôle fun
Hôtellerie Résidence de tourisme Hébergement haut de gamme	Tour totem	Luna park densifié et amélioré qualitativement
	Parc éco-aventures	Village de nuit : bar, discothèque,
Casino	Parc multi activités enfants	Flow rider
Annexe capitainerie, type club house avec services accueil élargis	Mini golf paysagé	Restauration
	Plongée, canots, avirons de mer...	Jet ski, bateaux moteurs, bouées tractées

Les deux scénarios- Proposition à valider ensemble

UN SOCLE COMMUN

- Une prise en compte élargie de l'île
- Aménagements témoins d'une modernité urbaine
- Piétonisation du site et modes de circulation doux
- Sortie du Luna Park
- Kiosque d'accueil à l'entrée du site
- Une fonction nautique repensée
- Pôle nocturne hors île en front de mer

Investissement public

Coût pour la collectivité

Pas de retombées directes, mais indirectes

SCENARIO 1

SCENARIO 2

	SCENARIO 1	SCENARIO 2
Identité touristique / positionnement	L'île conserve une vocation loisirs moyenne gamme, mais enrichie . Elle joue un rôle d'animation touristique .	L'île a une dominante plus immobilière . Les activités de loisirs jouent un rôle d'accompagnement. Elle est le symbole d'un nouveau mode de vie haut de gamme .
Clientèles	Mêmes clientèles qu'aujourd'hui + grande région Touristes, jeunes et familles en excursion	Familles et retraités à l'année ou hors saison Familles et couples en séjours. Clientèles lointaines (France et étranger). + clientèles en excursion journée/soirée
Hébergement	L'hébergement est seulement touristique.	L'hébergement est mixte, avec une dominante immobilière.
Loisirs	Les loisirs sont essentiellement ludiques : enrichissement de l'offre actuelle	Il s'agit avant tout de loisirs liés à une activité commerciale positionnée autour de l'art de vivre
Données économiques	Investissements privés Retombées limitées pour la collectivité	Investissements privés Retombées importantes notamment liées à l'immobilier

Les invariants- aménagements urbains

Les aménagements publics sont communs aux deux scénarios- **PROPOSITIONS** Des aménagements paysagers

- Des pistes cyclables
- Des promenades arborées de qualité
- Des pontons d'accès pour les bateaux
- Des espaces de convivialité de plein air (pique-nique...) et un mobilier urbain de qualité
- Une place et une halle événementielles
- Aires de pique-nique
- Un arboretum ou jardin des senteurs

Un mobilier urbain moderne et innovant



Table/banc de plein air



Réverbère à panneaux solaires



Banc végétalisé



Bancs



Pergola



Réverbères



Arboretum, jardin des senteurs



Pistes cyclables



Abri vélo modulaire



Support pour vélo

Les invariants- aménagements urbains

Les modes de déplacement doux sont communs aux deux scénarios- **PROPOSITIONS**



Gondoles



Vélos à l'île de Ré



Mini voiture électrique



Vaporetto



Vélo à Venice Beach



Navette électrique à Bayonne



Vélo à Venice Beach

Les invariants- concept de village de nuit

Bars, restaurants et discothèques sur la plage- Images de références



Lounge bar flottant

Terrasses flottantes

Ambiances



Piscine sur mer et terrasse



- Les installations sur la plage évoluent selon la période de la journée : Bars/ restaurants lieu de détente en journée, elles se transforment en discothèques le soir.
- La situation sur la plage offre une vraie valeur ajoutée et permet d'entrer en concurrence avec les grandes destinations festives (Ibiza, Miami, Marbella...)
- Nuisances sonores limitées
- Des solutions entièrement démontables hors saison

Animations innovantes pour les jeunes :

- Studio d'enregistrement avec possibilité d'ouverture l'après-midi: enregistrement en journée et diffusion le soir...
- Murs d'expression : espaces de créativité et d'expression sur supports réutilisables, et qui font fonction de décor pour la soirée suivante...
- Cinéma de plein air



Les invariants

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ils sont témoins de l'ambition de la station et du projet sur le site de l'île des loisirs ✓ Ils illustrent un nouveau mode de vie, ils expriment une modernité urbaine ✓ Ils donnent à l'île une image forte, qui tire la station entière vers le haut ✓ Ils permettent de créer un produit d'appel, qui relance la station sur ses points forts : le pôle nocturne/ village de nuit ✓ Ils créent des liens entre l'île, le centre port et les activités à proximité : cheminements doux 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ces aménagements représentent un important investissement public ✓ Nécessité de gérer les réticences liées à la piétonisation ✓ Nécessité de gérer le déplacement des forains ✓ Nécessité de gérer les incidences sur le reste de la station (stationnement, circulation) ✓ Une négociation avec les services de l'Etat (PPRI) ✓ Une révision du POS/ PLU

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 1

Images de références
Hébergement insolite flottant



Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 1

Images de références Parc multi jeux pour enfants



Ambiance



Trampoline géant



Jeux divers



Parcours pieds nus

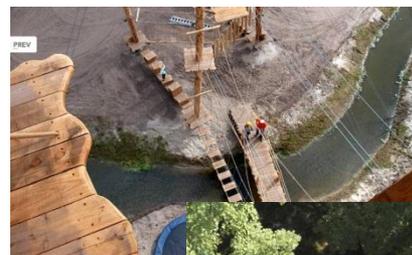


Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

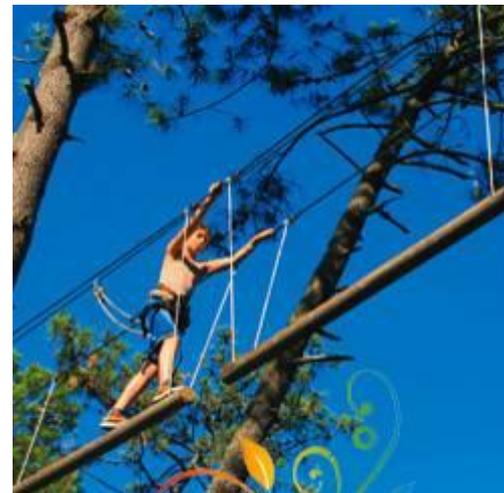
Scénario 1

Images de références

Parcours acrobatique en hauteur



Liens possibles avec l'Aqualand



- Tirer parti du caractère insulaire du site
- Ne pas concentrer l'activité sur une parcelle de l'île; privilégier les parcours traversants
- Observer l'opportunité d'un lien avec l'Aqualand

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 1

Images de références

Flow Rider



- Activité et animation
- Caractère rare et innovant
- En accord avec le positionnement de la station



Terrain de basket-
Venice Beach



Structure Beach Volley
Copacabana Beach



Mini Golf

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 1

Images de références

Restaurant thématisé



A retenir :

- Importance des détails et de la mise en scène
- Trouver un thème adapté au site

Activités nautiques

Pôle nautique



village de la glisse : location, vente planches à voiles, voile légère, plongée et accessoires



Location petites embarcations, bateaux électriques, jet ski

Le scénario 1

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ✓Création de liens avec le reste de la station ✓Conservation de la vocation loisirs de l'île et enrichissement de l'offre sur ce segment ✓Un projet d'hébergement innovant et facteur d'image ✓Des activités qui favorisent une mixité des publics, qui permet d'accueillir tous les publics ✓Une véritable mise en valeur des espaces verts par une activité ludique ✓Une base de négociation avec les forains ✓Une solution de montage assez simple : des investisseurs limités en nombre et en surface 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Très peu de financements privés ✓ Peu de recettes foncières pour la commune ✓ Une perte d'anneaux (donc de recettes) ✓ Une montée en gamme limitée ✓ Une innovation douce, pas radicale

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 2

Images de références

Resort haut de gamme

Des hébergements donnant sur l'eau



Des équipements séminaires/ affaires



Des espaces extérieurs de qualité



Une offre d'activité détente, bien-être



L'installation d'un projet de resort touristique haut de gamme sur l'île des loisirs permettrait de **créer de la valeur** et de **financer** son réaménagement, tout en revalorisant l'image du site.

L'implantation d'une telle offre est conditionnée par **l'élaboration d'un concept global sur l'île des loisirs** et la mise en œuvre des aménagements évoqués plus haut.

Elle doit nécessairement **tirer profit du caractère insulaire du lieu**. Elle peut par ailleurs proposer des **activités d'accompagnement permettant de renforcer la demande sur les ailes de saison** : tourisme d'affaires et bien-être.

Requalification du secteur de l'Île des Loisirs, dossier de concertation - Mairie d'Agde, 2012

Scénario 2

Images de références

Montée en gamme de la plaisance

Favoriser l'accueil et l'escale de bateaux plus grands et luxueux, sans atteindre la grande plaisance



Valoriser la qualité des équipements, mise en scène de l'amarrage des bateaux et création d'un port en crique avec panes flottantes



Le scénario 2

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une rupture ambitieuse à l'échelle régionale, voire nationale ✓ Caractère totémique de la tour ✓ Une véritable montée en gamme de l'île (et de la station) ✓ Une mixité des usages : touristes, résidents à l'année, retraités en hiver... ✓ Recettes immobilières potentiellement fortes 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Négociation difficile avec les services de l'Etat pour l'habitat permanent ✓ Une vocation loisirs atténuée ✓ Des réticences locales à anticiper ✓ Gestion du déménagement des forains

Etude préalable à l'aménagement de l'île des Loisirs au Cap d'Agde



Assistant à maîtrise d'ouvrage (HA mandataire du groupement)

Maîtrise d'ouvrage



SCET



Hérault Aménagement - Parc Euromédecine II Bât D - 109 rue Henri Noguères CS 84268 - 34 098 Montpellier Cedex 5 - Tél 04 67 40 92 00 - Fax 04 67 40 92 01—contact@herault-amenagement.fr



Les enjeux :

- **Des équipements publics à réaliser et financer par l'ensemble des usagers**
viabilisation (voies + réseaux), stationnement, aménagements paysagers, espaces publics, superstructures (Club House, espace Jeunes)
- **Associer les propriétaires privés à la réalisation du programme**
résidence de tourisme, hôtel, restaurants, commerces, bureaux...
- Un contexte réglementaire très contraint nécessitant une **forte collaboration avec les services de l'Etat**

Projet Urbain Partenarial

Déclaration d'utilité Publique SCOT, PLU, POS

ZAC

Déclassement

Permis d'Aménager

Domaine Public Portuaire

PPRI, Loi Littorale



QUESTIONS GÉNÉRALES ET PRÉALABLES

1- Comment réaliser les équipements publics ?



En régie / AMO / mandat

- Portage financier assumé par la Collectivité
- Conservation de l'intégralité du risque par la collectivité

En concession

- Portage financier externalisé
- Transfert de risques à l'aménageur
- Consultation aménageur
- Rémunération de l'aménageur

Hypothèse Concession

QUESTIONS GÉNÉRALES ET PRÉALABLES

2- Déclaration d'Utilité Publique DUP ?



Avantages

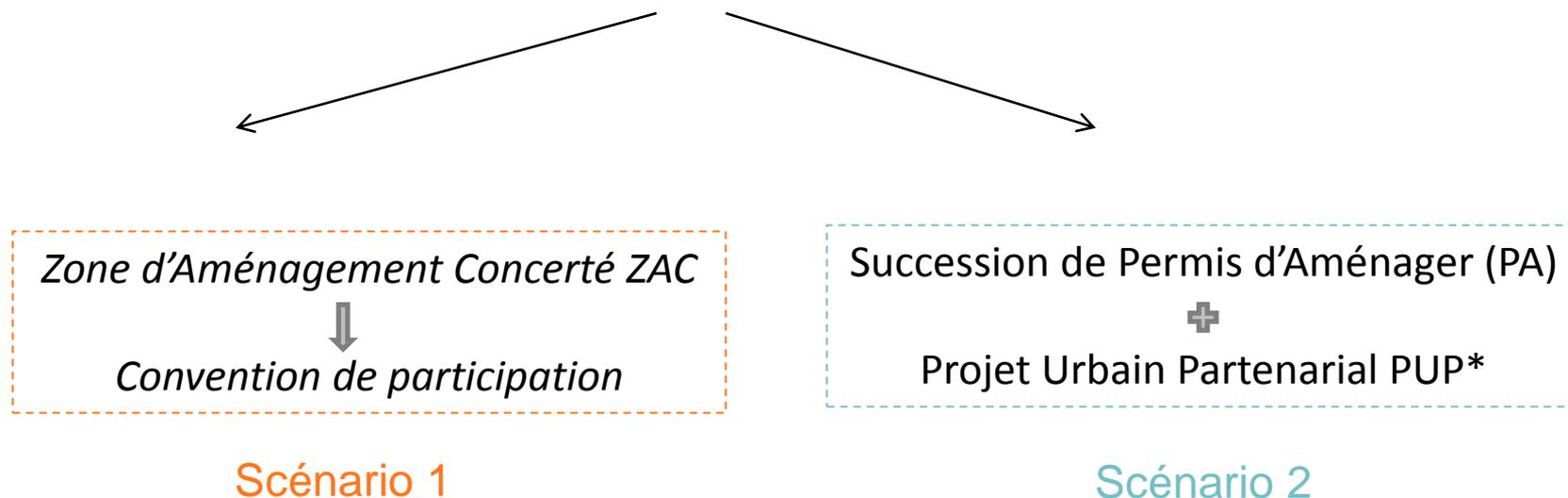
- Levier de négociations important
- Extinction des droits réels et personnels sur la zone (copropriété)

Inconvénients

- Affichage politique de la DUP
- Droit de délaissement dès création de la ZAC
- Risque juridique attaché à toute DUP

QUESTIONS GÉNÉRALES ET PRÉALABLES

3- Comment financer les équipements publics ?



Dans les 2 scénari, la collectivité devra participer à une partie des équipements publics

***PUP** : « A l'initiative des propriétaires, constructeurs ou aménageur, le PUP, sous forme de convention avec la commune, permet de mettre à la charge de ceux-ci, tout ou partie des coûts des équipements d'infrastructures et superstructures nécessaires à la réalisation d'un projet de construction ou d'aménagement. »

Scénario 1

Zone d'Aménagement Concerté ZAC



Convention de participation



- Opération d'ensemble = approche globale de l'opération
- Association formalisée des services de l'Etat
- DUP justifiable
- Convention de participation OBLIGATOIRE
- Maîtrise partielle du foncier lors de la mise en œuvre de la procédure
- Projet adaptable (divisions foncière)
- Maîtrise de la qualité architecturale (CCCT)



- Procédure administrativement lourde

Scénario 2

Succession de Permis d'Aménager (PA)



Projet Urbain Partenarial PUP*



- Procédure administrativement allégée



- Opération morcelée
- Services de l'Etat peu associés, visibilité faible du projet dans sa globalité
- DUP difficilement justifiable
- Maîtrise foncière pour les PA et fixation du parcellaire en début de procédure
- PUP selon initiative privée
- Seul le PLU est opposable aux demandes de permis
- Maîtrise difficile de la qualité architecturale

Scenario 1

	Descriptif	Avantages	Inconvénients
Procédure d'urbanisme	ZAC	Opération d'ensemble. Maîtrise du projet dans sa globalité. Association formalisée des services de l'Etat au projet.	Procédure administrativement lourde.
Contexte réglementaire	SCOT, POS/PLU, PPRI, Loi Littoral, loi eau, environnement, archéologie	Approche globale de l'ensemble des problématiques et sécurisante pour les services de l'Etat.	
Acquisitions foncières	Foncier privé : Amiable / Expropriation. Domaine public : Désaffectation et déclassement préalable.	DUP globale justifiable. N'implique pas la maîtrise totale du foncier pour la mise en œuvre de la ZAC.	
Divisions foncières		Libres par l'aménageur tout au long de la procédure.	
Maîtrise de la SHON		Totale par l'aménageur et adaptable.	
Maîtrise d'ouvrage des EP	Commune ou concessionnaire.		
Financement des EP	Aménageur et constructeurs privés (conventions de participation). Participation communale. Exonération de TLE.	Si volonté de déposer un PC : participation obligatoire des privés au financement des EP.	
Gouvernance / maîtrise du projet		Complète. Opération d'initiative publique.	
Maîtrise architecturale		Importante (archi coordonnateur, CCCT, conventions d'association)	
Document d'urbanisme	DUP emportant mise en compatibilité du PLU ou intégration à la révision générale du PLU	Plus justifiable dans le cadre d'une opération d'ensemble.	

Scenario 2

	Descriptif	Avantages	Inconvénients
Procédure d'urbanisme	Plusieurs permis d'aménager / PC groupés	Procédure administrativement allégée.	Opération morcellée. Faible maîtrise du projet dans sa globalité. Peu d'association des services de l'Etat au projet.
Contexte réglementaire	SCOT, POS/PLU, PPRI, Loi Littoral, loi eau, environnement, archéologie		Approche morcellée des problématiques qui peut entraîner un blocage pour les services de l'Etat.
Acquisitions foncières	Foncier privé : Amiable / Expropriation. Domaine public : Désaffectation et déclassement préalable.		DUP globale difficilement justifiable. Suppose la maîtrise du foncier pour les Permis d'Aménager.
Divisions foncières			Soumissions aux règles de divisions prévues par le code de l'urbanisme (PA, DP,...). Fixation du parcellaire en début de procédure.
Maîtrise de la SHON			Résulte du PLU.
Maîtrise d'ouvrage des EP	Commune ou concessionnaire.		
Financement des EP	TLE sauf si convention de PUP	Préfinancement possible.	PUP dépend de l'initiative privé (liberté contractuelle)
Gouvernance / maîtrise du projet			Partielle. Initiative privée prépondérante. Seul le PLU est opposable aux demandes de PC.
Maîtrise architecturale			Difficulté de maîtriser la qualité des constructions à édifier sur les terrains appartenant à des privés.
Document d'urbanisme	Nécessité d'intégrer le projet à la révision générale du PLU.		Choix limité de procédures applicables.