

REÇU LE:

27 AOUT 2024

PREFECTURE DE L'HERAULT  
BUREAU de l'ENVIRONNEMENT

# RAPPORT D'ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES



21/08/2024

**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A  
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET A LA  
CESSIBILITE DES IMMEUBLES BATIS OU NON BATIS  
NECESSAIRES AU PROJET DE REQUALIFICATION DE  
L'ILE DES LOISIRS SUR LA COMMUNE D'AGDE**

Autorité Organisatrice : Préfecture de l'Hérault  
Maître d'Ouvrage : Commune d'Agde  
Cadre juridique : AP n° 2024.06.DRCL.0222 du 4/06/2024 modifié  
: par l'AP n° 2024.06.DRCL.0243 du 17/06/2024  
Dates d'enquête : du 15 juillet au 30 juillet 2024  
Commissaire enquêteur : Daniel PLANCHE

Destinataires :

- ✗ Monsieur le Préfet de l'Hérault (2 exemplaires papier et 1 dématérialisé)
- Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier (1 ex. papier)
- Archive (1 ex. papier)

## Ile des Loisirs, Agde (34)



### Contenu du rapport :

- **1<sup>ère</sup> partie** : Rapport d’enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.
- **2<sup>ème</sup> partie** : Conclusions motivées et avis concernant la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) au profit de la Commune d’Agde.
- **3<sup>ème</sup> partie** : Avis sur l’emprise des ouvrages projetés et la cessibilité au profit de la Commune d’Agde.
- **Documents annexés au rapport.**
- **Pièces jointes** : *Les pièces jointes (originaux en unique exemplaire) ne sont destinées qu’à l’autorité organisatrice de l’enquête. Elles ne figurent pas dans le rapport du commissaire enquêteur.*

### Références :

- Circulaire du Conseil d’Etat SG-22-00036-D du 20 janvier 2022 relative au canevas standardisé du rapport et des conclusions des commissaires enquêteurs.
- Décision n° E24000045 / 34 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 mai 2024 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.
- Arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0243 du 17 juin 2024 portant modification de l’arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

## Sommaire

<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE</b> .....	<b>5</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>5</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>6</b>
<b>I – GENERALITES</b> .....	<b>7</b>
1.1 – LA COMMUNE D'AGDE .....	7
1.2 – OBJET DE L'ENQUETE .....	8
1.3 – CADRE JURIDIQUE .....	9
1.3.1 – Etude d'impact .....	9
1.3.2 – Déclaration loi sur l'eau / Autorisation environnementale unique .....	9
1.3.3 – Textes législatifs et réglementaires .....	10
1.3.4 – Historique des Décisions .....	10
1.4 – PRESENTATION DU PROJET .....	11
1.4.1 – Nature et caractéristiques .....	11
1.4.2 – Objectifs du projet .....	11
1.4.3 – Description du projet .....	12
1.4.4 – Plan de situation .....	13
1.4.5 – Plan général des travaux .....	14
1.4.6 – Ouvrages les plus importants .....	15
1.4.7 – Appréciation sommaire des dépenses .....	20
1.5 – INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES E.R.C. ....	21
1.5.1. – Site Natura 2000 et site classé .....	21
1.5.2. – L'impact sur le milieu .....	21
1.5.3. – Les risques .....	21
1.5.4. – Les nuisances .....	22
1.5.5. – Les mesures Eviter – Réduire – Compenser .....	23
1.6 – LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) .....	24
1.7 – LA CESSIBILITE .....	26
1.7.1 – Situation du parcellaire .....	26
1.7.2 – Parcellaire détaillé .....	27
1.8 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE .....	32
<b>II – ORGANISATION DE L'ENQUETE</b> .....	<b>33</b>
2.1 – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	33
2.2 – INTERVENANTS .....	33
2.3 – ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE .....	34
2.4 – VISITE DES LIEUX ET REUNIONS AVEC LE PORTEUR DE PROJET .....	34
2.5 – MESURES DE PUBLICITE .....	34
2.5.1 – Voie d'affiche .....	34
2.5.2 – Voie de presse .....	35
2.5.3 – Sites Internet .....	35
2.5.4 – Accès à l'information .....	35
2.5.5 – Notification aux propriétaires .....	35
<b>III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....	<b>38</b>
3.1 – CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS .....	38
3.1.1 – Chronologie des évènements .....	38
3.2 – PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	40
3.3 – MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER ET DU DEPOT DES OBSERVATIONS .....	40
3.4 – CLIMAT DE L'ENQUETE ET INCIDENT .....	40
3.5 – INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE .....	41
3.6 – CLOTURE DE L'ENQUETE .....	41
3.6.1 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations .....	41
3.6.2 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur .....	41

<b>IV – BILAN STATISTIQUE DE L’ENQUETE</b> .....	<b>42</b>
4.1 – OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	42
4.1.1 – <i>Observation(s) écrite(s) sur le registre d’enquête parcellaire</i> .....	43
4.1.2 – <i>Observation(s) écrite(s) sur le registre d’enquête de DUP</i> .....	43
4.2 – QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	45
4.2.1 – <i>Questions du commissaire enquêteur au maître d’ouvrage</i> .....	45
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE</b> .....	<b>48</b>
<b>CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS CONCERNANT LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>48</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>49</b>
<b>I – CONCLUSIONS MOTIVEES – ANALYSE BILANCIELLE DU PROJET</b> .....	<b>49</b>
1.1 – L’INFORMATION DU PUBLIC.....	50
1.1.1 – <i>L’information du public</i> .....	50
1.1.2 – <i>L’accès à l’information et le dépôt des contributions</i> .....	50
1.2 – L’INTERET GENERAL DE L’OPERATION .....	52
1.2.1 – <i>Intérêt public</i> .....	52
1.2.2 – <i>Les avis recueillis sur le projet</i> .....	55
1.2.3 – <i>L’opportunité du projet</i> .....	56
1.3 – DES EXPROPRIATIONS NECESSAIRES ET JUSTIFIEES .....	59
1.3.1 – <i>Le périmètre de la DUP</i> .....	60
1.3.2 – <i>Le plan parcellaire</i> .....	62
1.4 – UN BILAN COUTS-AVANTAGES EN FAVEUR DE LA REALISATION DU PROJET.....	63
1.4.1 – <i>Les atteintes à la propriété privée</i> .....	63
1.4.2 – <i>Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable</i> .....	63
1.4.3 – <i>Les inconvénients socio-économiques et environnementaux</i> .....	64
1.5 – LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D’URBANISME .....	67
1.5.1 – <i>Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois</i> .....	67
1.5.2 – <i>Compatibilité du projet avec le Plan Local d’Urbanisme</i> .....	72
1.5.3 – <i>Compatibilité du projet avec le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRI)</i> .....	75
1.5.4 – <i>Compatibilité du projet avec la Loi Littoral</i> .....	75
16 – ANALYSE BILANCIELLE DES CRITERES.....	76
<b>II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE</b> .....	<b>78</b>
<b>3<sup>EME</sup> PARTIE</b> .....	<b>80</b>
<b>AVIS SUR L’EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES</b> .....	<b>80</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>81</b>
<b>I – RAISONS QUI FONDENT L’AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....	<b>82</b>
1.1 – SUR LA FORME ET LA PROCEDURE DE L’ENQUETE.....	82
1.1.1 – <i>Le dossier d’enquête</i> .....	82
1.1.2 – <i>L’information des propriétaires concernés par l’enquête parcellaire</i> .....	82
1.1.3 – <i>L’accès à l’information et le dépôt des contributions</i> .....	83
1.2 – SUR LE FOND DE L’ENQUETE.....	84
1.2.1 – <i>La notification de l’enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits</i> .....	84
1.2.2 – <i>Le périmètre de la déclaration d’utilité publique</i> .....	86
1.2.3 – <i>Le plan parcellaire</i> .....	87
1.3 – SUR LES OBSERVATIONS DES PROPRIETAIRES IDENTIFIES .....	93
1.4 – RECAPITULATIF DES RECOMMANDATIONS .....	94
<b>II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L’EMPRISE DES OUVRAGES PROJETES</b> .....	<b>95</b>
<b>DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT</b> .....	<b>97</b>
<b>PIECES JOINTES</b>	

Département de l’Hérault

Communauté d’Agglomération Hérault Méditerranée  
**COMMUNE D’AGDE**

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique  
et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis  
nécessaires au projet de requalification de l'Ile des Loisirs  
sur la commune d'Agde

**1<sup>ère</sup> PARTIE**

**RAPPORT**  
**du commissaire enquêteur**

**Enquête conduite du 15 juillet au 30 juillet 2024**

**Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE**

## **Préambule**

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L.1 stipule que :  
« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.  
Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires :

- **La première concerne l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique** qui a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers et les avantages l'emportant sur les inconvénients (théorie du bilan) ;
- **La seconde concerne l'enquête parcellaire** qui a pour objet d'identifier les propriétaires et déterminer les parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers.

Dans le cas présent, cette deuxième enquête (parcellaire) peut être diligentée avec la première (DUP) en tant qu'enquête conjointe conformément à l'article R131-14 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Article R131-14 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

## I – GENERALITES

Le présent rapport a pour objet :

- de présenter le cadre du projet soumis aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde ;
- d'exposer le déroulement de l'enquête ;
- de présenter les propositions et observations diverses émises, après analyse des éléments portant ce projet ;
- d'énoncer les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique du projet et sur l'emprise des ouvrages projetés (parcellaire).

### 1.1 – La commune d'Agde

Agde est une commune française du sud du département de l'Hérault, en région Occitanie. Agde se situe à 24 km à l'est de Béziers, 24 km au sud-ouest de Sète et à 52 km au sud-ouest de Montpellier, chef-lieu du département.

Si la ville compte 29 103 habitants permanents en 2021, la population peut atteindre 200 000 personnes pendant la saison d'été, où elle devient la seconde ville du Languedoc-Roussillon.

Agde fait partie des 20 communes de la Communauté d'Agglomération Hérault-Méditerranée.

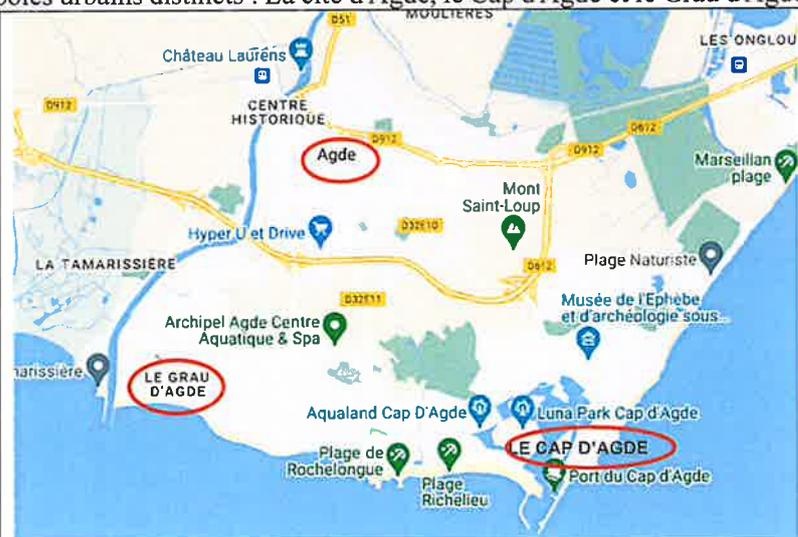


La commune d'Agde est divisée en 3 pôles urbains distincts : La cité d'Agde, le Cap d'Agde et le Grau d'Agde.

- La cité d'Agde, vie historique au patrimoine bâti intéressant, s'est développé sur la rive gauche de l'Hérault, en recul par rapport à la côte.

- Le Grau d'Agde, port de pêche à l'embouchure de l'Hérault, s'est développé sur la rive gauche de l'Hérault, au bord du littoral.

- La station du Cap d'Agde, créée ex-nihilo dans les années 1970 par la volonté de l'État, s'étend le long du littoral.



Le Cap d'Agde compte dix quartiers : la Roquille, le Môle, les falaises, l'Avant-Portet l'île des pêcheurs, la Pinède, La Colline Saint-Martin, le Centre Port, Richelieu – Île des Loisirs, Rochelongue et le village naturiste.

## 1.2 – Objet de l’enquête

La présente enquête publique a pour objet de définir si le projet de requalification de l’Ile des Loisirs située au Cap d’Agde sur la commune d’Agde doit être déclarée d’utilité publique d’une part, et les parcelles à acquérir déclarées cessibles par arrêté préfectoral d’autre part.

Cette opération est portée par la commune d’Agde, maître d’ouvrage.



Afin de rationaliser la procédure et optimiser les délais, l’enquête parcellaire est organisée conjointement au déroulement de l’enquête préalable à la déclaration d’utilité publique conformément à l’article R.131-14 du Code de l’expropriation.

Cette enquête s’adresse au public et a pour objet de l’informer et de le consulter sur le projet de requalification (d’aménagement) de l’Ile des Loisirs, située au Cap d’Agde sur la commune d’Agde.

Le public est donc invité à :

- Prendre connaissance du projet, de sa justification et des éventuels enjeux environnementaux en présence ;
- Formuler ses observations et propositions alternatives éventuelles sur le projet afin de porter à la connaissance du commissaire enquêteur les éléments d’information lui permettant en toute indépendance de formuler ses conclusions motivées et son avis.

**Ainsi :**

- **l’enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique** a pour objet de définir si le projet de requalification de l’Ile des Loisirs située au Cap d’Agde sur la commune d’Agde doit être déclarée d’utilité publique, l’intérêt général l’emportant sur les intérêts particuliers, et fournir à l’autorité décisionnelle les informations nécessaires pour prendre ou pas un arrêté de Déclaration d’Utilité Publique (DUP).

- **l’enquête parcellaire (cessibilité)** a pour objet de permettre à l’autorité décisionnelle d’établir, si la DUP est préalablement reconnue, un arrêté de cessibilité qui désigne les parcelles ou parties de parcelles dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

A cet effet, il est nécessaire d’identifier précisément :

- les limites du projet ;
- les parcelles de terrain et les biens à exproprier ;
- les propriétaires des dites parcelles et des dits biens.

**Nota :** L’enquête parcellaire est destinée aux propriétaires ou à leurs ayants-droits qui sont informés individuellement de la tenue de l’enquête sous la forme d’un courrier envoyé en recommandé avec avis de réception.

Ils sont donc les seuls appelés à prendre connaissance du dossier parcellaire, mis à leur disposition en mairie d’Agde, et admis à discuter la localisation et l’étendue de l’emprise, ceci obligatoirement par écrit, conformément à l’article R131-8 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique.

## 1.3 - Cadre juridique

### Article R131-14 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

### 1.3.1 – Etude d’impact

---

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

A l’issue d’un entretien organisé à cet effet, la DREAL a indiqué sa position et a confirmé la nécessité de faire une demande d’examen au cas par cas.

La commune d’Agde a ainsi déposé une demande d’examen au cas par cas n°2018-006390 relative à la requalification de l’Ile des Loisirs sur le territoire de la commune d’Agde, auprès de la DREAL Occitanie. Demande jugée complète au 2 août 2018.

Après examen au cas par cas, par une décision en date du 7 août 2018 le Préfet de la région Occitanie dispense ce projet de la réalisation d’une étude d’impact en application de l’article R. 122-3 du code de l’environnement (pièce jointe au dossier d’enquête).

Ainsi, au titre du code de l’environnement, article R122-2 et tableau annexe, le présent projet consistant à **la requalification des espaces publics de l’Ile des Loisirs n’est soumis ni à évaluation environnementale ni à étude d’impact.**

### 1.3.2 – Déclaration loi sur l’eau / Autorisation environnementale unique

---

#### Règles applicables

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

Ainsi, lorsque le projet est soumis :

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

#### En l’espèce

Aucun des travaux envisagés ne rentre dans l’une des catégories nécessitant une déclaration ou une autorisation au titre des dispositions précitées.

Lors d’une réunion de travail, la DREAL a précisé les rubriques qui pourraient éventuellement concerner le projet :

- Rubrique 2.2.3.0 : Le projet sera concerné par cette rubrique uniquement en cas de rejet dans le milieu marin.

***Mais aucun rejet dans le milieu marin n’est envisagé.***

- Rubrique 2.1.5.0 : Le projet peut être soumis à déclaration suivant le type de rejet.

***Aucun de ces dispositifs ne devant être mis en œuvre, le projet de la Commune d’Agde ne relève pas non plus de cette dernière catégorie.***

### 1.3.3 – Textes législatifs et réglementaires

---

- Loi d'orientation des mobilités (LOM) du 24 décembre 2019 :
- Code civil art. 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».
- Code général des collectivités territoriales,
- Code de l'environnement,
- Code des relations entre le public et l'administration
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans ses dispositions relatives à l'utilité publique de l'opération d'aménagement (articles L. 110-1 à L.122-7 et R.110-1 à R.122-7) ;
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans ses dispositions relatives à l'enquête parcellaire et notamment (articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.132-4).
- Le Schéma de Cohérence Territorial du Biterrois (SCoT) approuvé le 26 juin 2013 et sa révision approuvée le 3 juillet 2023.
- Le Plan Local d'Urbanisme d'Agde approuvé le 16 février 2016 ayant fait l'objet depuis :
  - d'une procédure de modification simplifiée numéro 1 approuvé le 8 février 2018
  - d'une procédure de modification de droit commun numéro 1 approuvée le 16 juillet 2019.
  - d'une procédure de modification de droit commun numéro 2 approuvée le 23 mai 2023.

### 1.3.4 – Historique des Décisions

---

**16 février 2016**, approbation du PLU de la commune d'Agde à jour de sa dernière modification en date du 23 mai 2023.

**11 avril 2023**, délibération n° 17 du Conseil de Municipal de la Commune d'Agde (PJ) approuvant :

- le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et de la procédure de cessibilité des parcelles restant à acquérir du projet de requalification de l'île des Loisirs ;
- et le dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité du projet de requalification de l'île des Loisirs .

**11 mai 2023**, courrier du maire d'Agde sollicitant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde.

**7 mai 2024**, décision n° E24000045 / 34 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique (PJ).

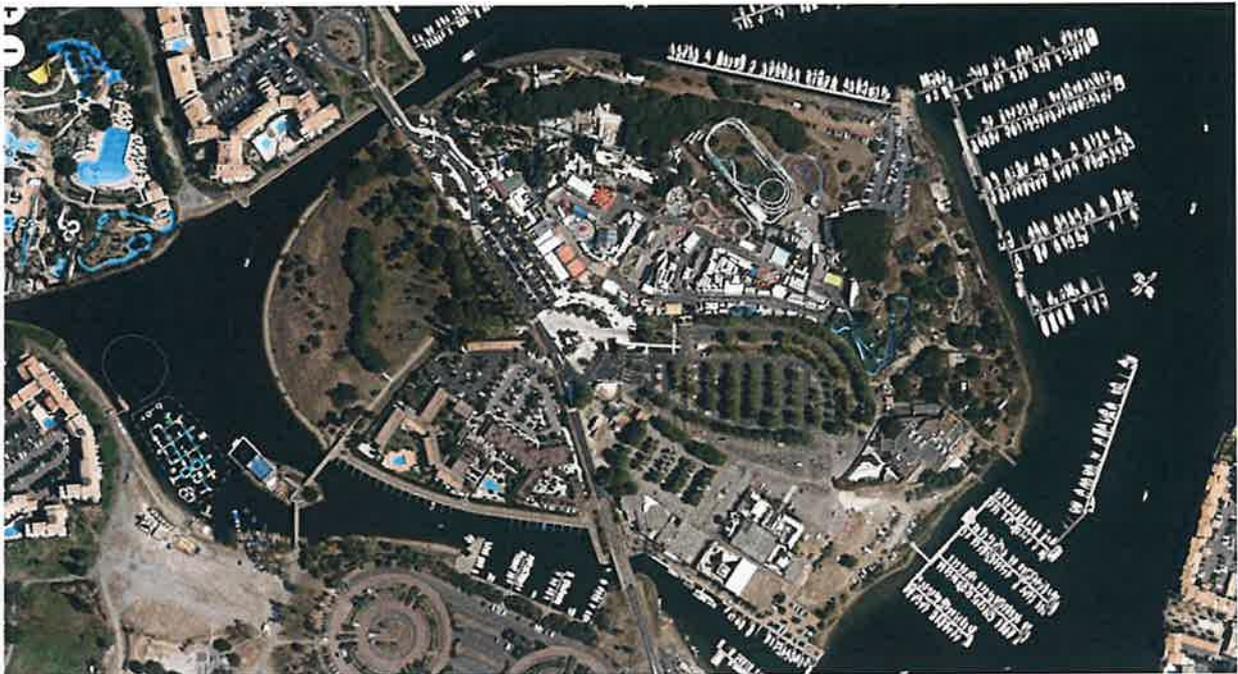
**4 juin 2024**, arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde (PJ).

**17 juin 2024**, arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0243 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde (PJ).

## 1.4 – Présentation du projet

### 1.4.1 – Nature et caractéristiques

La commune d’Agde a pour projet la requalification de l’Ile des Loisirs, situé au Cap d’Agde. Cette opération s’étend sur une superficie d’environ 30 hectares.



Le projet d’aménagement de l’île des loisirs vise à requalifier un site majeur de la station touristique du Cap d’Agde, d’un caractère urbain déjà fortement marqué, vieillissant qui nécessite un renouvellement d’ampleur.

Cette opération a pour objectif la montée en gamme de la station et le renforcement de son attractivité et de son dynamisme économique.

### 1.4.2. – Objectifs du projet

#### 1.4.2.1 Un enjeu politique à l’échelon communal

Le site de l’Ile des loisirs est l’un des hauts lieux du Cap d’Agde. On y trouve des activités de jet ski, des discothèques (Amnésia et Bora club), Bora Beach (Restaurant, bar, piscine), des parcs d’attractions (Luna Park et Dino World), des espaces et des jardins publics et l’accès à l’immense plage Richelieu et ses plages privées.

Le site est fréquenté par le public toute l’année, hors période estivale par les promeneurs agathois, en saison estivale par les touristes et les nombreux usagers des activités ludiques du secteur. Il connaît une très forte activité économique durant la belle saison.

Pour la commune, il constitue un espace à enjeux forts. Sa réhabilitation doit participer à l’un des objectifs principaux de la Ville ces dernières années, la montée en gamme de la station, afin de renforcer son attractivité et son dynamisme économique.

Le renforcement de l’attractivité économique et touristique de l’île doit s’accompagner d’une amélioration paysagère et environnementale.

L’enjeu des travaux qui se déroulent en trois phases est d’affirmer la vocation de loisirs de cet îlot en requalifiant son entrée tout en privilégiant les modes de déplacement doux et en réaffirmant le côté insulaire et naturel de cette île en lien avec le port et la mer.

Ce projet permettra également une requalification de l’ancien casino aujourd’hui en l’état d’abandon.

#### **1.4.2.2 Un contexte socio-économique**

Le tourisme est la principale activité de la commune d’Agde. La fréquentation est estimée à 15 millions de nuitées par an, dont 12 millions pour le Cap d’Agde (source Office de tourisme) Il s’agit de la première commune touristique de France en termes de capacité d’accueil touristique.

En 2008, l’INSEE a recensé : 1 664 lits hôteliers, 22 332 lits en hôtellerie de plein air, 146 650 lits en résidences secondaires. Le Cap d’Agde concentre 50 % des hébergements marchands de l’Hérault.

Les résidences secondaires, estimées à 30 100 en 2006 (INSEE) représentent  $\frac{3}{4}$  du parc immobilier de la commune, soit 26,2% des résidences secondaires du département.  
(Source : étude d’opportunités pour une requalification de l’île des Loisirs d’ATOUT FRANCE, 2010)

**Véritable projet urbain de redynamisation, le quartier deviendra la vitrine du Cap d’Agde en termes de loisirs.**

#### **1.4.3 – Description du projet**

---

Le projet de requalification de l’île des Loisirs au Cap d’Agde s’étend sur une surface d’environ 30 hectares.

Ce projet vise à :

- La requalification de parkings paysagers ;
- Renforcer les liaisons de l’île et développer un maillage des infrastructures optimisant la gestion des flux de circulation :
  - Requalifier l’avenue principale de l’île (Avenue du Passeur Challies), des carrefours d’entrée (réalisé en partie) et intérieur et intégrer une voie douce.
  - Développer des pistes de circulation douce au cœur de l’île permettant de relier les différents secteurs de l’île, et qui seront prolongées au Sud par des passerelles piétonnes/cycles ;
  - Aménager une promenade piétonne tout autour de l’île pour souligner l’insularité du site.
- La requalification du site sur lequel a été érigé l’ancien casino ;
- L’aménagement d’un parc paysager au Nord de l’île.

### 1.4.4 – Plan de situation



### 1.4.5 – Plan général des travaux

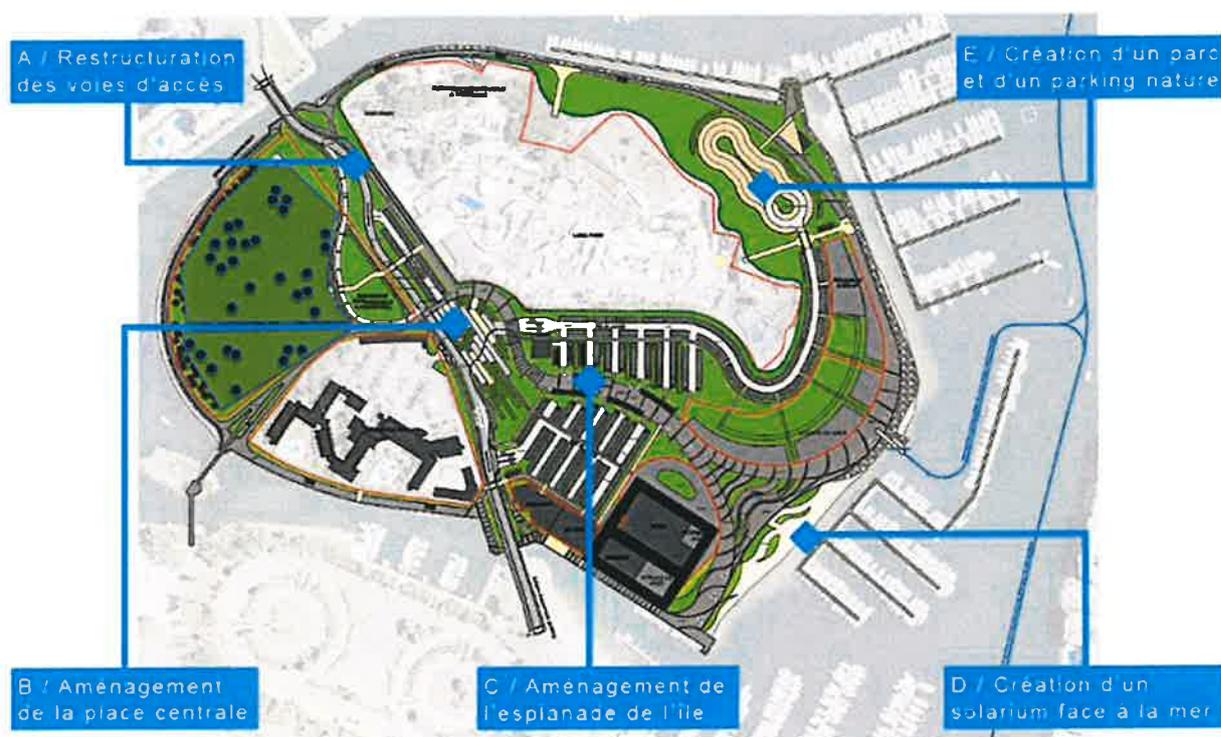
- A / Restructuration des voies d'accès
- B / Aménagement de la place centrale
- C / Aménagement de l'esplanade de l'île
- D / Création d'un solarium face à la mer
- E / Création d'un parc et d'un parking nature

#### AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet

PLAN DU PROJET



## 1.4.6 – Ouvrages les plus importants

### 1.4.6.1 - Restructuration des voies d'accès

#### AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet



#### A / RESTRUCTURATION DES VOIES D'ACCÈS

INSPIRATIONS



Les arbres tiges accompagnent la voirie et les déplacements doux, apportant de l'ombre sur le chemin des plages. Un paillage au sol, sous forme de décor minéral, limite l'entretien et l'arrosage.

### 1.4.6.2 – Aménagement de la place

#### AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet



#### B / AMÉNAGEMENT DE LA PLACE

INSPIRATIONS



Ce carrefour est traité comme une place. Les bandes structurantes donnent un effet graphique contemporain, prolongé par le parti d'aménagement paysager.

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet

CROQUIS



B / AMÉNAGEMENT DE LA PLACE

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet



B / AMÉNAGEMENT DE LA PLACE

Vue depuis la place

### 1.4.6.3 – Aménagement de l'esplanade

#### AVANT PROJET au Cap d'Agde

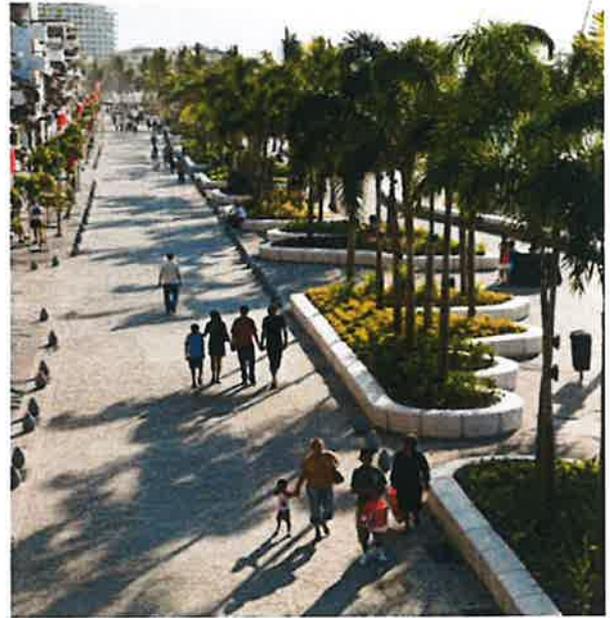
Requalification de l'île des Loisirs

C - Projet



#### C / AMÉNAGEMENT DE L'ESPLANADE

INSPIRATIONS



L'esplanade doit être un lieu de vie privilégié pour l'île des loisirs. Des plantations d'arbres tiges et de palmiers sont disposés d'une manière aléatoire sur l'ensemble de la promenade. Un mobilier contemporain en béton blanc anime l'accès vers le port.

#### AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'île des Loisirs

C - Projet

#### C / AMÉNAGEMENT DE L'ESPLANADE



Vue depuis l'esplanade

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet

## C / AMÉNAGEMENT DE L'ESPLANADE

AMBIANCE DE DE NUIT



### 1.4.6.4 – Création d'un solarium

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'Île des Loisirs

C - Projet

## D / CRÉATION D'UN SOLARIUM



INSPIRATIONS



L'esplanade aboutie a un espace plus vaste «Le Solarium», descendant en pente douce vers le port. Cette vue «bélvédère» est marquée par une succession de gradins avec bancs, solarium, arbres et palmiers pour l'ombrage.

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

Requalification de l'île des Loisirs

C - Projet

INSPIRATIONS



## D / CRÉATION D'UN SOLARIUM



### 1.4.6.5 – Création d'un parc et d'un parking

## AVANT PROJET au Cap d'Agde

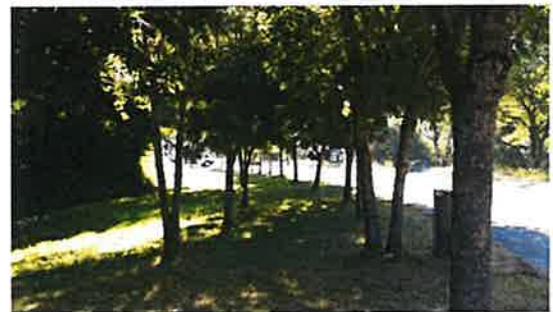
Requalification de l'île des Loisirs

C - Projet



## E / CRÉATION D'UN PARC ET D'UN PARKING

INSPIRATIONS



Cette partie de l'île comporte de nombreux pins. L'aménagement paysager s'inspire de cette ambiance nature. Cet espace est aménagé comme un parc, propice à la détente, aux jeux et à la promenade.

## **1.4.7 – Appréciation sommaire des dépenses**

---

### **1.4.7.1 Estimation relative aux acquisitions foncières**

Les emprises à acquérir pour l'opération portent sur les parcelles cadastrées suivantes :

Section OC - Parcelles n° 0013, 0014, 0029, 0030, 0032, 0033, 0037 (*lots 10, 11, 13, 14, 33, 34, 36, 46 et 50*), 0061, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0084, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0120, 0121, 0122, 0123, 0125 et 0127.

**L'estimation des acquisitions foncières s'élève à la somme de 10.700.000,00 € H.T.**

### **1.4.7.2 Estimation sommaire relative aux travaux**

Terrassements	1.000.000,00 € H.T.
Voirie	4.210.000,00 € H.T.
Mobilier d'éclairage – bornes	1.140.000,00 € H.T.
Espaces verts – mobilier urbain	2.200.000,00 € H.T.
Réfection passerelle	155.000,00 € H.T.
Réseaux humides	670.000,00 € H.T.
Réseaux secs	620.000,00 € H.T.
<b>TOTAL</b>	<b>9.995.000,00 € H.T</b>

**L'estimation sommaire relative aux travaux s'élève à la somme de 9.995.000,00 € H.T.**

Le financement de cette opération est assuré à 100 % par la commune d'Agde.

## **1.5 – Incidence du projet sur l’environnement et mesures E.R.C.**

Le projet de requalification de l’île des Loisirs sur le territoire de la commune d’Agde n’est pas soumis à étude d’impact (Décision de dispense d’étude d’impact en date du 7 août 2018, après examen au cas par cas en application de l’article R.122-3 du Code de l’environnement – pièce jointe au dossier d’enquête).

### **1.5.1. – Site Natura 2000 et site classé**

Le projet ne se situe pas dans un site Natura 2000, ni dans un site classé.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à 90 m au Sud du projet :

- Site n° FR 9101412 « Etang du Bagnas »
- Site n° FR 9112035 « Côte Languedocienne »

Le site classé le plus proche se situe à 3,6 km au Nord du projet :

- Site n° SC 1997040401 « Canal du Midi »

### **1.5.2. – L’impact sur le milieu**

L’île des Loisirs est un site urbanisé ne présentant pas d’enjeu particulier en termes de biodiversité. Le projet présente dans son ensemble des incidences positives (développement des voies douces, traitement paysager du site).

Les secteurs à enjeux présents à proximité de l’emprise du projet seront préservés.

Les sites Natura 2000 « Posidonies du Cap d’Agde » et « Côte Languedocienne » ne seront pas impactés par le projet.

Les sites Natura 2000 « Posidonies du Cap d’Agde » et « Côte Languedocienne » sont situés à environ 300 m de l’emprise du projet et ne seront donc pas impactés.

Aucune nouvelle infrastructure de loisirs pouvant concerner le site Natura 2000 n’est prévue par le projet.

Les autres sites Natura 2000 se situent suffisamment loin de l’île pour conclure à des enjeux nuls vis-à-vis du projet.

Le projet n’induit aucune contrainte sur les habitats et espèces en place sur ces espaces.

### **1.5.3. – Les risques**

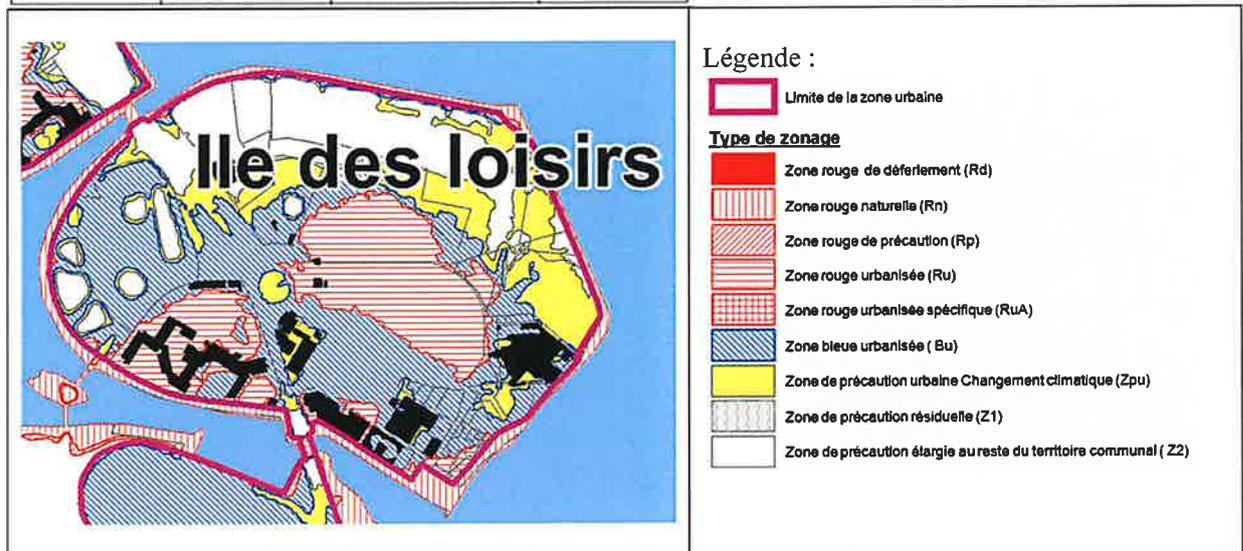
La commune d’Agde est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d’Inondation (PPRi).

L’île des Loisirs est classée en zone rouge urbanisée Ru, en zone rouge naturelle Rn, en zone bleue urbanisée Bu et en zone de précaution changement climatique Zpu.

Les aménagements projetés par la commune dans le cadre de l’opération de requalification des espaces publics de l’île des Loisirs sont autorisés par le PPRi approuvé le 15 mai 2014, sous réserve, pour certains travaux, de respecter lors de leur réalisation certaines prescriptions techniques posées par le PPRi.

PPRi - Extrait de la Planche 4/4 – Secteur Sud-Est, commune d’Agde

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	04/07/2011	du 08/01/2014 au 11/02/2014	15/05/2014



#### 1.5.4. – Les nuisances

##### *En phase chantier*

Les travaux seront réalisés en dehors de la période estivale. Les opérations d’entretien et de ravitaillement des engins de chantier seront réalisées en dehors du chantier ou sur une aire étanche destinée à cet effet.

##### *Sur les déplacements, le trafic et l’émission de rejet dans l’air*

Le trafic sur l’île sera amélioré, grâce à une meilleure répartition des parkings et la mise en place d’un balisage dynamique. La création de voies douces favorisera l’utilisation des déplacements doux et la cohabitation entre piétons/cyclistes/automobilistes. Ces dispositions permettront ainsi une fluidification du trafic et une diminution des conflits entre les utilisateurs de l’île.

##### *Emission de déchets*

Les seuls rejets liquides correspondent aux eaux de ruissellement/pluviales. Des noues paysagères seront aménagées de part et d’autre des voiries et les parkings seront pourvus de matériaux drainants, permettant l’infiltration des eaux de voiries dans le milieu naturel après décantation.

En phase d’exploitation, le projet de requalification engendrera la production de déchets non dangereux liés à l’entretien des chaussées.

##### *Sur les nuisances sonores*

Les émissions sonores seront similaires voire inférieures à celles observées aujourd’hui (pas d’augmentation significative de trafic attendue, encouragement des déplacements doux). Le projet constitue ainsi une amélioration de la situation actuelle.

##### *Emissions lumineuses*

Le projet prévoit la mise en place de nouveaux systèmes d’éclairages type LED, orientés vers le sol, plus performants et de moindre impact que les systèmes existants (amélioration de la trame noire).

Le projet est concerné par les émissions lumineuses des installations actuelles de l’île (parcs d’attraction, émissions lumineuses des résidences et bars).

### **1.5.5. – Les mesures Eviter – Réduire – Compenser**

---

La séquence « **éviter, réduire, compenser** » (ERC) a pour objectif d'**éviter** les atteintes à l'environnement, de **réduire** celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de **compenser** les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Le projet prévoit de :

- Limiter les surfaces imperméabilisées : parkings réalisés en matériaux drainant (type caillebotis ou nidagravel, graviers, stabilisé) ;
- Créer et développer des voies douces sur l'île, encourageant l'utilisation de modes de déplacement doux et limitant ainsi l'utilisation de véhicules motorisés pour se déplacer sur l'île ;
- Aménager de noues paysagères autour des voiries permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol après décantation des matières en suspension ;
- Créer de nombreux espaces verts, linéaires d'arbres, bosquets et pelouses, améliorant la qualité paysagère et écologique du site ;
- Intégrer un éclairage LED dirigé vers le bas limitant l'effarouchement de certaines espèces de chauve-souris (amélioration de la trame noire).

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Je note que le projet de requalification de l’Ile des Loisirs participe à l’amélioration de l’environnement à l’échelle de l’ensemble du quartier.

Ce projet de requalification vise ainsi une opération d’aménagement durable remarquable avec :

- l’optimisation de la consommation de l’espace ainsi que le maintien des arbres existants,
- l’amélioration de la perméabilité des sols qui favorise la plantation de nouveaux arbres au profit de la biodiversité,
- la constitution d’un quartier plus ombragé et mieux adapté aux effets du changement climatique,
- la réduction de la place de la voiture au profit des modes de déplacements doux (piétons et cycles).

La requalification de l’Ile des Loisirs constitue une amélioration de la situation actuelle, et n’engendre pas, à ce titre, d’impact susceptible d’être cumulé avec d’autres projets.

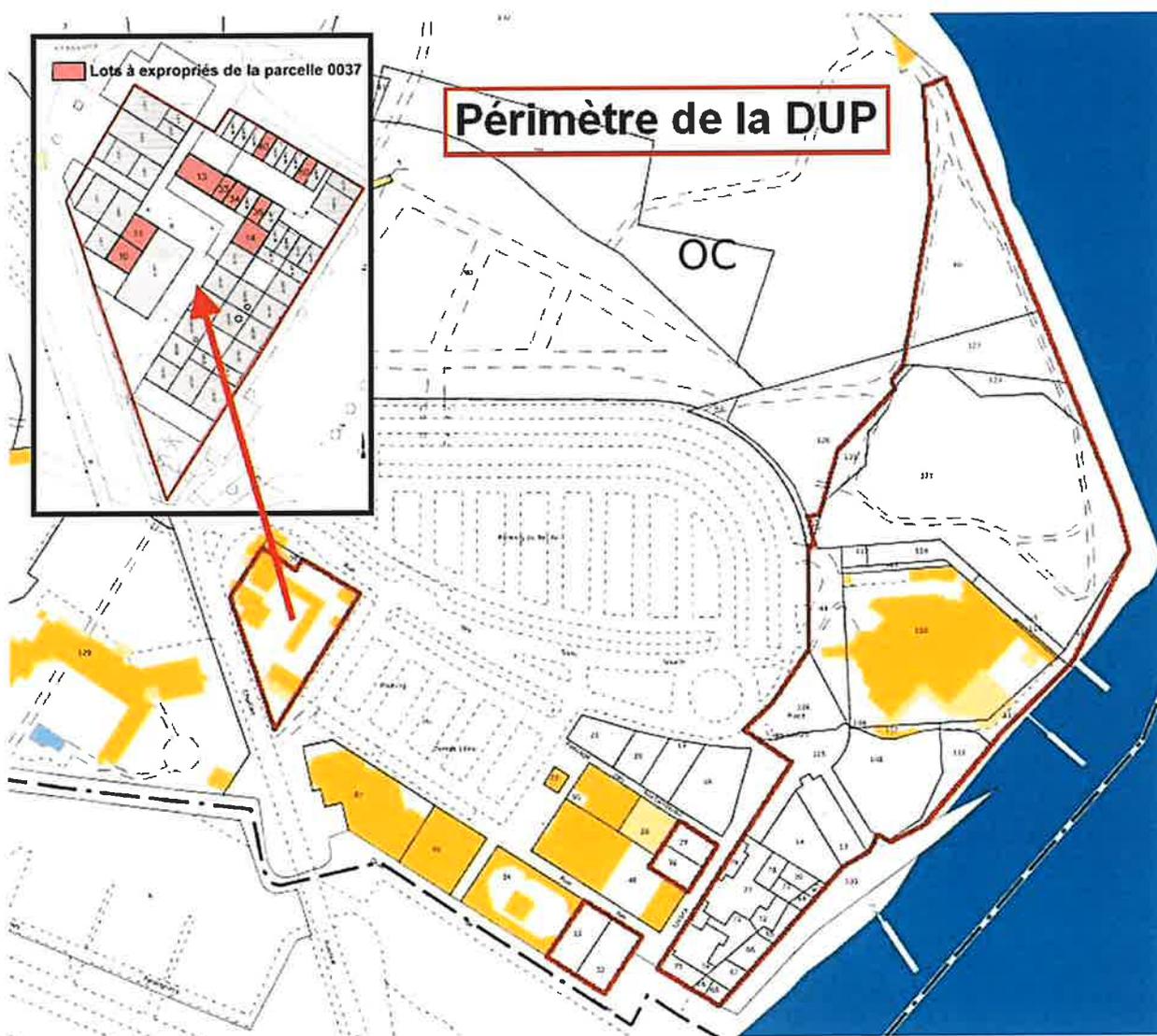
Les mesures ERC me paraissent pertinentes.

## 1.6 – La déclaration d'utilité publique (DUP)

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique envisagée pour réaliser la requalification des espaces publics de l'Île des Loisirs, situés sur la commune d'Agde, porte sur les parcelles ou parties de parcelles suivantes, identifiées en rouge sur le plan :

Section OC - Parcelles n° 0013, 0014, 0029, 0030, 0032, 0033, 0037 (*lots 10, 11, 13, 14, 33, 34, 36, 46 et 50*), 0061, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0084, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0120, 0121, 0122, 0123, 0125 et 0127.

Le périmètre de la DUP (**en rouge**) est représenté sur le plan suivant :



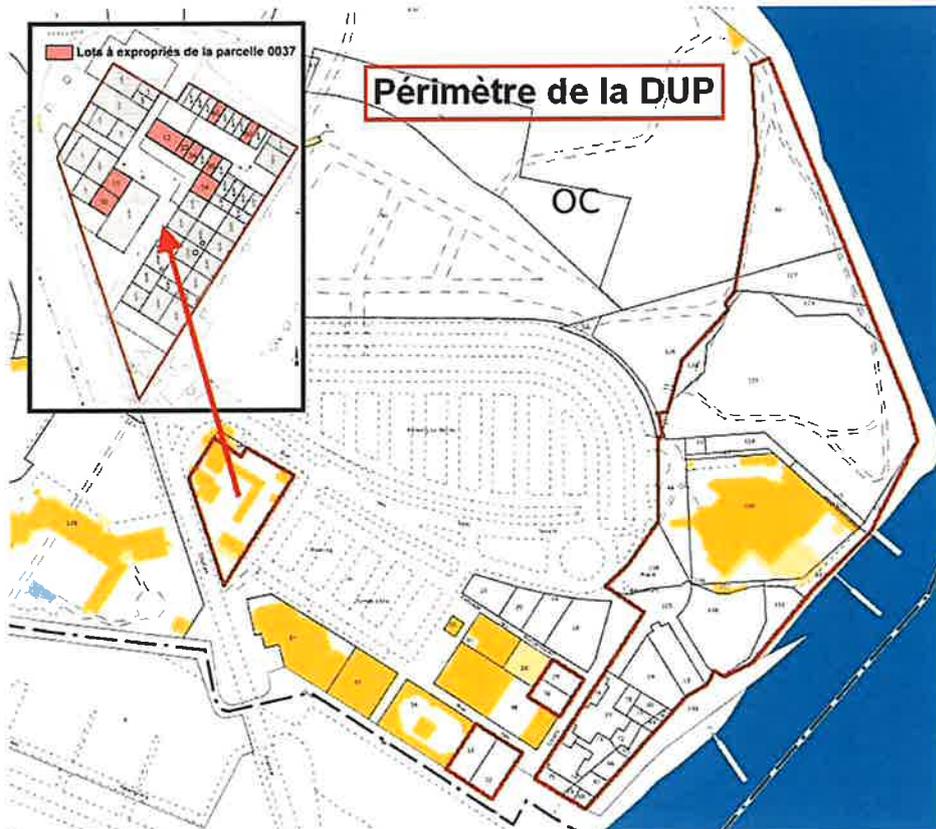


## 1.7 – La cession

Les emprises à acquérir pour l'opération portent sur les parcelles ou parties de parcelles suivantes :

Section : OC - Parcelles n° 0013, 0014, 0029, 0030, 0032, 0033, 0037 (*lots 10, 11, 13, 14, 33, 34, 36, 46 et 50*), 0061, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0084, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0120, 0121, 0122, 0123, 0125 et 0127.

### 1.7.1 – Situation du parcellaire



## 1.7.2 – Parcelaire détaillé

### 1.7.2.1 Fiche parcelaire n°1

#### Plan parcelaire (division foncière)

Section OC

Numéro 0037

Lots n° 10, 11, 13, 33 et 50

Propriété de la SCI Diamant,



### 1.7.2.2 Fiche parcelleire n°2

#### Plan parcelleire (division foncière)

Section OC

Numéro 0037

Lots n° 14, 34, 36 et 46

Propriété de M. ATTAL Hubert, Abraham



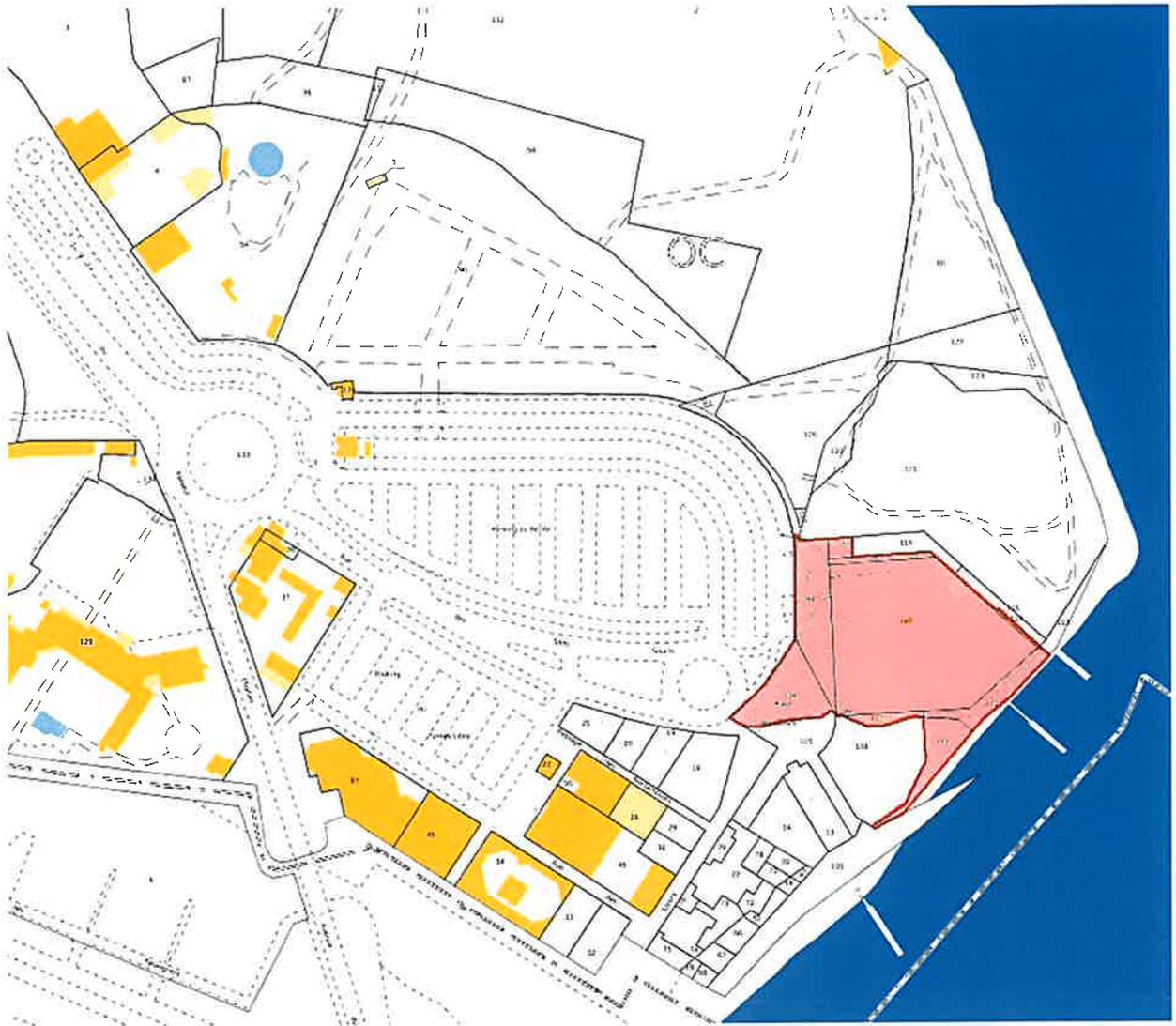
### **1.7.2.3 Fiche parcellaire n°3**

#### **Plan parcellaire**

#### **Section OC**

Numéro 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117

Propriétés de la SCI MAG-LANGUEUX (en lien avec la SCI les murs du Casino)



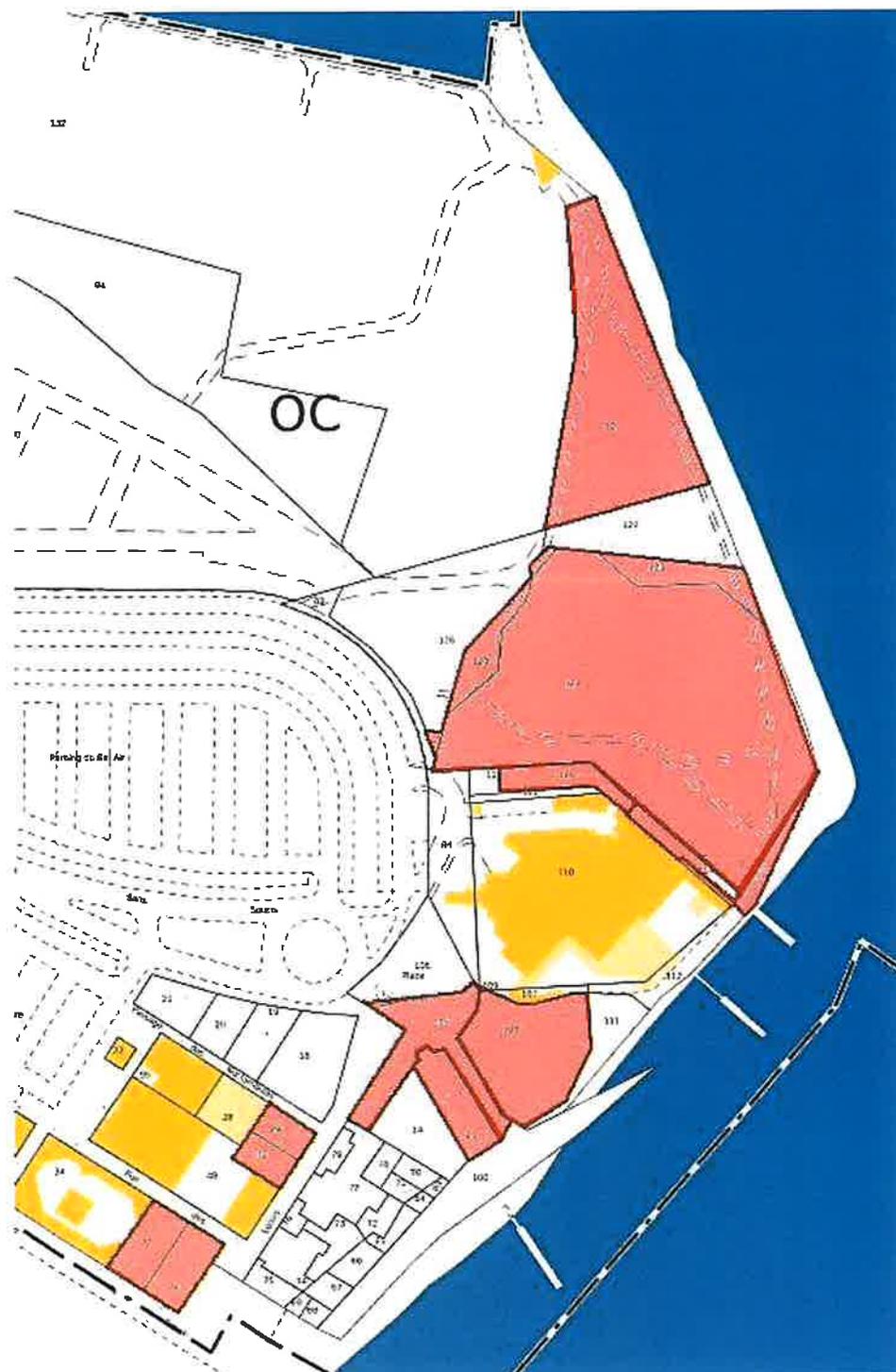
#### 1.7.2.4 Fiche parcellaire n°4

##### Plan parcellaire

##### Section OC

Numéro : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125

Propriétés de la BANQUE POPULAIRE DU SUD



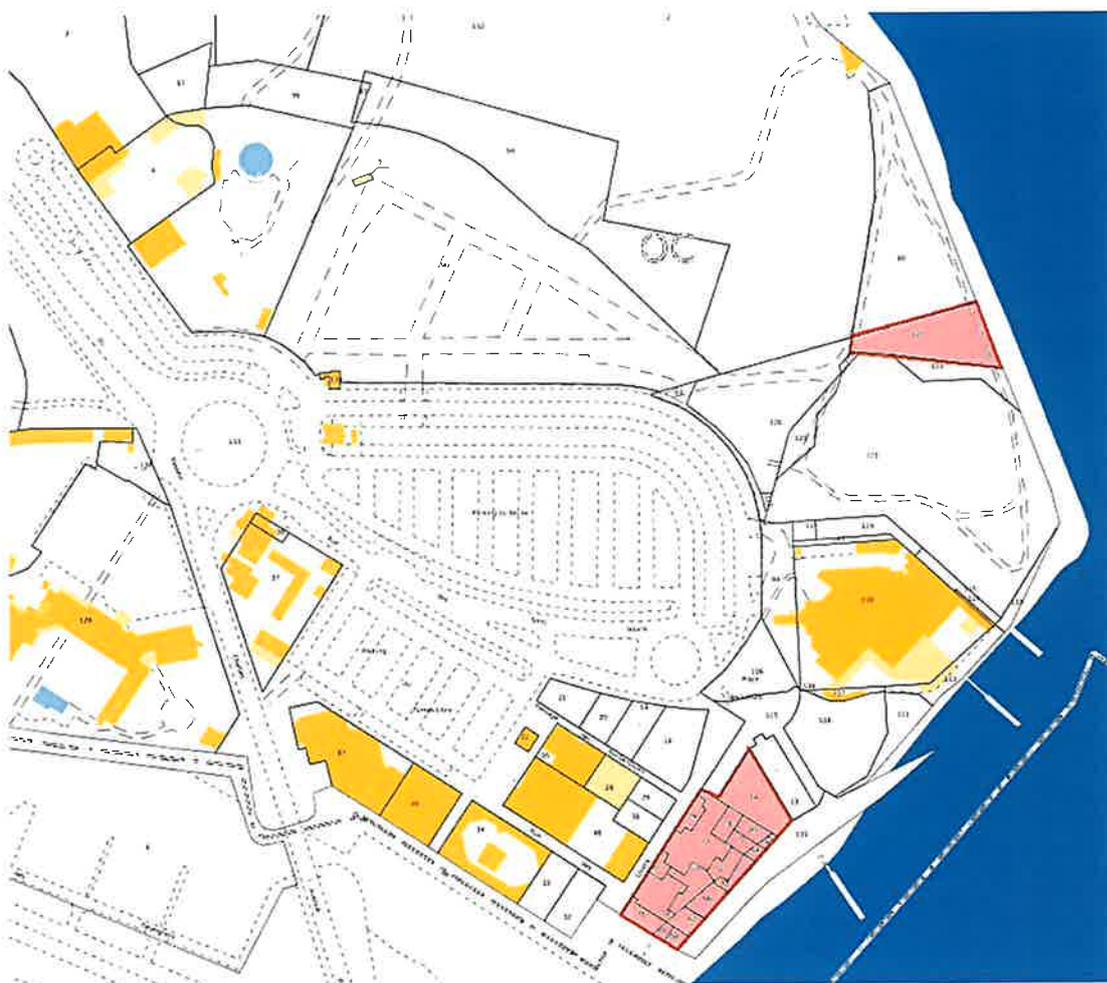
### **1.7.2.5 Fiche parcellaire n°5**

#### **Plan parcellaire**

##### **Section OC**

**Numéro :** 0014, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079 et 0127

Propriétés de la SAS ILA



## 1.8 – Composition du dossier d'enquête

Lorsque l'opération, pour laquelle une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée, n'est pas susceptible d'affecter l'environnement (au sens de l'article L.123-2 du Code de l'environnement), l'enquête publique conjointe préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont alors régies entièrement par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

➤ Le dossier de Déclaration d'utilité publique est composé conformément aux dispositions de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Nom du document	Nbre de pages
Pièce 1 – Objet de l'enquête – Informations juridiques et administrative .....	6
Pièce 2 – Notice explicative .....	17
Pièce 3 – Plan de situation .....	2
Pièce 4 – Plan général des travaux .....	1
Pièce 5 – Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants .....	10
Pièce 6 – Décision de dispense d'étude d'impact .....	3
Pièce 7 – Appréciation sommaire des dépenses .....	1

➤ Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

Enquête parcellaire	Nbre de pages
Pièce 8 – Etat parcellaire .....	10
Pièce 9 – Plans parcellaires .....	4

➤ Les documents suivants ont été ajoutés par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête :

Pièce complémentaires	Nbre de pages
- Arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0243 du 17 juin 2024 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde .....	5
- Avis d'enquêtes publiques .....	1

## II – ORGANISATION DE L’ENQUETE

### 2.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E24000045 / 34 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier en date du 7 mai 2024 désignant Monsieur Daniel PLANCHE, en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire les enquêtes publiques conjointes, préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Ile des Loisirs sur la commune d'Agde.

### 2.2 – Intervenants

➤ **Autorité organisatrice :**

Préfecture de l’Hérault, 34 place des Martyrs de la Résistance, 34000 Montpellier.

Contact :

Monsieur MOULET Etienne  
Chargé des enquêtes publiques  
Bureau de l’Environnement  
Direction des Relations avec les Collectivités Locales

Tél : 04 67 61 61 40  
[etienne.moulet@herault.gouv.fr](mailto:etienne.moulet@herault.gouv.fr)

➤ **Porteur du projet (maître d’ouvrage) :**

Commune d’Agde

Contacts :

Monsieur Axel CANTON  
Directeur de l’Aménagement Durable et Foncia  
04 67 94 64 34  
[axel.canton@ville-agde.fr](mailto:axel.canton@ville-agde.fr)

et

Madame Fabienne ARNAUD  
Service foncier  
04 67 94 64 18  
[fabienne.arnaud@ville-agde.fr](mailto:fabienne.arnaud@ville-agde.fr)

## 2.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été arrêtées d'un commun accord avec M. MOULET, Bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault, M. CANTON, Directeur de l'Aménagement durable et du Foncier à l'Hôtel de Ville d'Agde et le commissaire enquêteur.

Le 7 juin 2024, je reçois par courriel en provenance du Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault l'avis d'ouverture d'enquête et l'arrêté Préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde.

Le 17 juin 2024, suite au constat d'une erreur matérielle sur un jour de permanence, je reçois le nouvel arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0243 du 17 juin 2024 portant modification de l'article 3 de l'arrêté susvisé :

Article 1 : L'article 3 est modifié ainsi qu'il suit :

Permanences	Horaire
lundi 15 juillet 2024	De 9h00 à 11h00
mardi 30 juillet 2024	De 14h00 à 16h00

Article 2 : Le reste sans changement

## 2.4 – Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

- Le 24 mai 2023, à 9h30, je récupère les dossiers d'enquêtes (papier et dématérialisé) auprès de Monsieur MOULET, Bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault. Nous nous concertons sur le dossier et les modalités d'enquête.

Le 29 mai 2024, M. CANTON Directeur de l'Aménagement Durable et Foncier à l'Hôtel de Ville d'AGDE m'explique le projet de requalification de l'Île des Loisirs. Nous discutons sur les modalités d'organisation de l'enquête et faisons la visite du site.

Le même jour j'informe M. MOULET de ma rencontre avec M. CANTON et lui transmet les modalités d'organisation de l'enquête qu'il valide.

## 2.5 – Mesures de publicité

### 2.5.1 – Voie d'affiche

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juillet 2024 inclus sur le panneau d'affichage de l'Hôtel de ville d'Agde conformément à l'article 6 de l'arrêté Préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde (PJ).

Le 15 juillet et le 30 juillet 2024, à l’occasion des permanences, j’ai constaté l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le panneau d’affichage officiel de l’Hôtel de Ville d’Agde et l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur les lieux du projet (PJ).

Un certificat du Maire d’Agde (PJ) en date du 30 juillet 2024, atteste de la réalité de l’affichage sur les panneaux réservés de l’Hôtel de ville et sur le site.

L’affichage est resté en place jusqu’au 30 juillet 2024, dernier jour de l’enquête.

### **2.5.2 – Voie de presse**

---

L’avis d’enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins huit jours avant le début de l’enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 4 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 11 jours avant le début de l’enquête ;
- et dans les huit premiers jours de l’enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 18 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 3 jours après le début de l’enquête ;

### **2.5.3 – Sites Internet**

---

J’ai constaté l’affichage de l’arrêté d’ouverture de l’enquête publique :

- le 18 juin 2024, sur le site internet des services de l’Etat (PJ)  
<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2/Requalification-de-l-Ile-des-Loisirs-a-Agde>
- le 1<sup>er</sup> juillet 2024, sur le site internet de la ville d’Agde (PJ)  
<https://www.ville-agde.fr/la-mairie/urbanisme/foncier-expropriation>

### **2.5.4 – Accès à l’information**

---

Le dossier mis à l’enquête était complet et consultable dans de bonnes conditions aux heures d’ouverture de la mairie d’Agde.

L’information du public me semble satisfaisante.

Les permanences se sont tenues dans d’excellentes conditions les :

- lundi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 ;
- mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00.

### **2.5.5 – Notification aux propriétaires**

---

Conformément aux articles R131-6 et R131-7 du code de l’expropriation pour cause d’utilité publique et aux prescriptions de l’article 4 de l’arrêté préfectoral prescrivant l’enquête parcellaire, la commune d’Agde (maître d’ouvrage) a adressé le 25 juin 2024 à chaque propriétaire identifié à l’état parcellaire (20 jours avant le début de l’enquête) une notification par lettre recommandée avec avis de réception (PJ) l’informant de l’ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde, comprenant les documents suivants :

- Arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0243 du 17 juin 2024 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde
- l'avis d'ouverture d'enquête publique,
- un questionnaire.

En cas de domicile inconnu, conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation, la notification est réalisée en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural (voir tableau infra et PJ).

Monsieur le maire d'Agde a attesté avoir affiché sur les panneaux officiels d'affichage de la mairie d'Agde du 4 juillet au 30 juillet 2024 inclus les notifications du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement par lettre recommandée (voir tableau infra et PJ).

Suite au retour, pour non distribution du courrier recommandé avec avis de réception adressé à la SCI les murs du Casino rue Nicolas Le Blanc à VILLENEUVE SUR LOT 47300, une nouvelle notification a été adressée à la SCI MAG LANGUEUX, M. GINESTET - ZI La Boulbème, VILLENEUVE SUR LOT 47300, le 15 juillet 2024 (PJ).

Tableau récapitulatif de l'envoi des lettres recommandées avec avis de réception (Requalification Ile des Loisirs - AGDE)

SECTION	N° du plan parcellaire	N° du lot	ETAT CIVIL DES PROPRIETAIRES	LETTR E RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION			AFFICHAGE NOTIFICATION EN MAIRIE D'AGDE (1)			
				numéro LRAR	Dates		Envoi en LRAR ou mail	Dates		
					envoi	avis de réception		envoi	réception	certificat d'affichage
OC	0037	10	SCI DIAMANT 16 rue des Avelines 34300 AGDE	1A 192 967 8043 5	25/06/2024	27/06/2024				
		11								
		13								
		33								
		50								
			14	M. ATTAL Hubert 16 rue des Avelines 34300 AGDE	1A 192 967 8045 9	25/06/2024	27/06/2024			
	34									
	36									
	46									
OC	0061		SCI LES MURS DU CASINO rue Nicolas LeBlanc 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1A 192 967 8035 0	25/06/2024	non délivré				du 04/07/2024 au 30/07/2024
	0084									
	0106									
	0107									
	0110									
	0111									
	0112									
	0114									
	0117									
OC	0061		SCI MAG LANGUEUX Monsieur GINESTET Philippe ZI La Boulbème 47300 VILLENEUVE SUR LOT	1A 192 967 8049 7	15/07/2024	18/07/2024				
	0084									
	0106									
	0107									
	0110									
	0111									
	0112									
	0114									
	0117									
OC	0013		BANQUE POPULAIRE DU SUD 38 Bd Georges Clémenceau 66000 PERPIGNAN	1 A 192 967 8042 8	25/06/2024	28/06/2024				
	0029									
	0030									
	0032									
	0033									
	0080									
	0105									
	0108									
	0109									
	0113									
	0115									
	0116									
	0120									
	0121									
	0122									
	0123									
	0125									
OC	0014		Société ILA 180 rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS	1A 192 967 8044 2	25/06/2024	27/06/2024				
	0063									
	0064									
	0065									
	0066									
	0067									
	0068									
	0069									
	0070									
	0071									
	0072									
	0073									
	0074									
	0075									
	0076									
	0077									
	0078									
	0079									
	0127									

(1) En cas de domicile inconnu ou de pli retourné, la notification est faite en double copie au maire de Montpellier qui procède à son affichage et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

## III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le déroulement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est réalisé dans les conditions prévues à l'article L1, L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette enquête publique est conjointe à l'enquête parcellaire conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### 3.1 – Chronologie des événements

#### 3.1.1 – Chronologie des événements

- Le 6 mai 2024, courriel du greffe du TA Montpellier pour me proposer les enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification des espaces publics de l'Île de Loisirs et ses abords, situé sur le territoire de la commune d'Agde et à la cessibilité des parcelles. L'enquête publique pourrait se dérouler fin juin, début juillet 2024.

- Le 21 mai 2024, réception de ma désignation par le TA de Montpellier (courrier posté le 16/05/2024) et envoi de ma déclaration sur l'honneur comme quoi je ne suis pas intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

Le même jour, je prends contact avec le Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault, en charge du dossier pour organiser un rendez-vous et récupérer les dossiers.

RDV pris pour le 24 mai 2024 à 9h30.

- Le 24 mai 2023, à 9h30, récupération du dossier d'enquête (papier et dématérialisé) auprès de Monsieur MOULET, Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault. Concertation sur le dossier.

- Prise de contact avec M. Monsieur Axel CANTON, Directeur de l'Aménagement Durable et Foncier, Hôtel de Ville d'AGDE pour un rendez-vous afin qu'il me présente le projet. RDV pris pour le mercredi 29 mai 2024 à 9h30, à l'Hôtel de Ville d'AGDE.

Le 29 mai 2024, M. CANTON m'explique le projet de requalification de l'Île des Loisirs. Nous discutons sur les modalités d'organisation de l'enquête et faisons la visite du site.

Le 3 juin 2024, compte tenu de ma demande d'actualisation du dossier parcellaire datant de juillet 2023, M. CANTON m'informe qu'une demande d'états hypothécaires a été faite pour vérifier que les propriétaires expropriés sont bien ceux identifiés dans le dossier d'enquête parcellaire.

Le 7 juin 2024, je reçois par courriel en provenance du Bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault l'avis d'ouverture d'enquête et l'arrêté Préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 de Monsieur le Préfet de l'Hérault portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde.

J'en adresse une copie dématérialisée à M. CANTON, Directeur de l'Aménagement Durable et Foncier, Hôtel de Ville d'AGDE.

Le 12 juin 2024, à la réception par courrier postal de l'arrêté préfectoral, je constate une erreur matérielle concernant la date de la première permanence et j'en fait part à M. MOULET du Bureau de l'environnement. Un arrêté modificatif va être fait.

Le 17 juin 2024, M. MOULET m’informe de la signature de l’arrêté préfectoral n°2024.06.DRCL.0243 portant modification de l’arrêté n°2024.06.DRCL.0222 préalable à la DUP et à la cessibilité, concernant le projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

Le 20 juin 2024, j’adresse un courriel à M. CANTON pour vérifier qu’il a bien reçu l’arrêté modificatif et faire le point sur les états hypothécaires et les notifications individuelles aux propriétaires.

Le 28 juin 2024, M. CANTON m’informe de la mise à jour de l’état parcellaire suite à la réception des états hypothécaires et m’adresse une copie dématérialisée du nouveau dossier parcellaire.  
Il me précise qu’il a adressé, le 25 juin 2024, à chaque propriétaire identifié à l’état parcellaire une notification par lettre recommandée avec avis de réception l’informant de l’ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

Le 4 juillet 2024, 1<sup>ère</sup> parution dans la presse régionale Midi Libre et La Gazette de l’avis d’ouverture d’enquête (éditions originales en PJ).

Le 10 juillet 2024, suite à ma demande, M. CANTON me confirme l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le site de l’Ile des Loisirs et à la mairie d’Agde.

En ce qui concerne les notifications, La Poste ne trouve pas le destinataire concernant la société « Les murs du Casino ». Conformément à l’article R.131-6 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique, en cas de domicile inconnu d’un propriétaire, une double notification est faite à M. le Maire qui en fait afficher une.

Le 15 juillet 2024 à 8h30, je constate l’affichage de l’arrêté sur le panneau d’affichage officiel de l’Hôtel de ville d’Agde.

A 9h00, j’ouvre la première permanence. Au cours de cette permanence, cinq personnes sont venues me rencontrer pour obtenir des renseignements ou exposer leurs différends avec la commune d’Agde.

A 11h15, à la fin de la permanence, je remets les dossiers et les registres d’enquête publique à M. CANTON. Suite aux renseignements obtenus pendant la permanence, et après avoir informé oralement M. CANTON d’éléments nouveaux demandant une réponse, je lui adresse un courriel pour confirmer ma demande.

Une nouvelle notification a été adressée à la SCI MAG LANGUEUX, M. GINESTET - ZI La Boulbème, VILLENEUVE SUR LOT 47300, le 15 juillet 2024 (PJ).

Le 18 juillet 2024 à 9h30 rendez-vous avec M. MALORTIGUE dans les salons de la résidence Odalys du Golfe sur l’Ile des Loisirs. Il me remet un dossier comportant 87 pages et 2 vidéos que je verse au registre d’enquête papier.

Le 18 juillet 2024, 2<sup>ème</sup> parution dans la presse régionale Midi Libre et La Gazette de l’avis d’ouverture d’enquête (éditions originales en PJ).

Le 30 juillet 2024 à 13h30, je vérifie l’intégralité des dossiers d’enquête. M. CANTON me remet les copies des notifications et les certificats d’affichage de l’avis et de la notification non distribuée.

A 14h00, j’ouvre la seconde et dernière permanence. Aucune déposition n’a été inscrite sur les registres d’enquête depuis la première permanence.

Au cours de cette permanence, une personne (M. MALORTIGUE) est venue déposer un dossier comportant 76 pages) que je verse au registre d’enquête papier.

A 16h05 la permanence prend fin et je clos les registres.

J’informe M. CANTON du résultat de l’enquête.

En fin de journée, j’adresse par courriel à M. CANTON les deux observations déposées sur le registre papier pour éléments de réponse (M. ATTAL et la SCI Diamant, M. MALORTIGUE).

Le 31 juillet 2024, je reçois les éléments de réponse du Maître d’ouvrage aux observations du public.

Le 27 août 2024 à 10h00, je remets et commente mon rapport à l’autorité organisatrice M. MOULET Etienne du Bureau de l’Environnement de la Préfecture de l’Hérault.

### 3.2 – Permanences du commissaire enquêteur

Deux permanences ont été assurées dans de très bonnes conditions par le commissaire enquêteur, en mairie d’Agde :

- Lundi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 ;
- Mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00.

### 3.3 – Modalités de consultation du dossier et du dépôt des observations

Sur demande du public, le service accueil de la mairie d’Agde remet les dossiers pour une consultation sur place.

Pendant toute la durée de l’enquête publique du 15 juillet 2024 à 09h00 au 30 juillet 2024 à 16h00 :

➤ **Les dossiers d’enquête pouvaient être consultés :**

- En mairie d’Agde, rue Alsace-Lorraine, siège de l’enquête, service accueil, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

- Sur le site internet de la ville d’Agde (*pour ce qui concerne le dossier de DUP*) : <https://www.ville-agde.fr/la-mairie/urbanisme/foncier-expropriation>

➤ **Les observations et propositions du public :**

Le public pouvait déposer ou transmettre ses observations et propositions à propos du projet :

- sur les registres d’enquête de DUP et parcellaire, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur (art. R.112-12 du Code de l’expropriation) mis à la disposition du public à la mairie d’Agde aux heures d’ouverture au public ;

- Après du commissaire enquêteur lors de ses permanences en mairie d’Agde les :

- Lundi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 ;
- Mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00.

- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur

« Enquête publique requalification Ile des Loisirs »

Hôtel de Ville d’Agde

Rue Alsace-Lorraine

CS 20007

34306 AGDE CEDEX

Les correspondances adressées au commissaire enquêteur sont conservées par l’accueil de la mairie qui en informe le commissaire enquêteur. Les courriers sont remis en mains propres au commissaire enquêteur lors de ses permanences ou sur sa demande, ils sont ouverts, scannés et adressés par voie électronique au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur pouvait également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en faisait la requête dûment motivée.

Il n’a pas été prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

### 3.4 - Climat de l’enquête et Incident

L’enquête s’est déroulée dans de très bonnes conditions.

Le public a été reçu dans une salle spacieuse du 3<sup>ème</sup> étage (avec ascenseur) de la Mairie d’Agde.

Cette salle claire et climatisée est parfaitement adaptée à la réception du public.

### 3.5 – Incidents relevés au cours de l'enquête

Néant

### 3.6 – Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, soit le mardi 30 juillet 2024 à 16h05, conformément à l'article 7 de l'arrêté préfectoral, j'ai clos et signé les registres d'enquêtes (DUP et parcellaire).

Les registres papier comportent :

- registre de DUP : 1 déposition écrite, 2 dossiers remis en main propre et 1 demande de renseignement.
- registre parcellaire : 0 déposition.

#### 3.6.1 - Remise du procès-verbal de synthèse des observations

---

Compte tenu du très faible nombre de dépositions (1 au registre papier et 2 dossiers remis en main propre) ayant généré 2 observations, il n'y a pas eu de procès-verbal de synthèse des observations du public.

Chaque observation a fait l'objet d'un courriel à l'attention du maître d'ouvrage pour éléments de réponse (voir infra chapitre IV et annexe 4).

#### 3.6.2 - Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

---

Le 27 août 2024, à l'occasion d'un rendez-vous en préfecture de Montpellier, le commissaire enquêteur a remis, en mains propres, à M. MOULET Etienne, du bureau de l'Environnement, autorité organisatrice, toutes les pièces du dossier de cette enquête :

- Les dossiers d'enquête, tel que mentionnés au § 1.8 supra ;
- Les registres d'enquêtes ;
- Le rapport du commissaire enquêteur comportant les conclusions et l'avis motivé sur la déclaration d'utilité publique et l'avis sur l'emprise des ouvrages concernés.

**Je considère que :**

- La présente enquête s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
- La publicité et l'affichage de l'enquête ont été parfaitement réalisés par la commune d'Agde et l'Autorité organisatrice.
- Tous les propriétaires identifiés sur l'état parcellaire ont été informés par lettre recommandée avec avis de réception de l'ouverture de l'enquête publique parcellaire concernant les expropriations au profit de la commune d'Agde.
- Un affichage des notifications du dépôt de dossier de l'enquête parcellaire des propriétaires qui n'ont pu être avisé directement (courrier « non réceptionné » ou « n'habite pas à l'adresse indiquée ») par lettre recommandée, a été effectué sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de ville d'Agde.

## IV – BILAN STATISTIQUE DE L’ENQUETE

### 4.1 – Observations du public

Le public a pu déposer ses observations au cours des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Ile des Loisirs sur la commune d'Agde qui se sont déroulées du 15 juillet 2024 à 09h00 au 30 juillet 2024 à 16h00 sur la commune d'Agde.

#### Sur les registres d'enquête

- Registre de DUP : 1 déposition écrite, 2 dossiers remis en main propre et 1 demande de renseignement
- Registre parcellaire : néant

#### Par courrier

Néant

#### Au cours des permanences

- Le mardi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 : 5 personnes reçues
- Le mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00 : 1 personne reçue

#### Sur rendez-vous

- Le jeudi 18 juillet 2024 à 9h30 : 1 personne

#### Demandes de renseignements

2 personnes sont venues demander des renseignements sur le projet.

#### Contributions

Les 2 contributions déposés sur le registre papier de DUP ont généré 2 observations classées en 2 thèmes :

- Indemnité d'expropriation
- Litige (hors sujet)

#### Avis du public

Le tableau suivant classe par ordre chronologique l'ensemble des contributions du public déposées sur les registres papiers et dématérialisés.

Les contributions sont répertoriées en fonction du support de la requête.

RP-DUP	Registre papier
RP-P	
DRMP-DUP	Dossier remis en main propre

Avis du public		
FAV	Favorable	2
NPP	Ne se prononce pas	1
DEF	Défavorable	2

N° d'ordre	Date de remise	Nom du déposant de la contribution	Avis	Observations
RP-DUP	15/07/24	M. et Mme MIRANDE	<b>FAV</b>	Renseignements sur le projet
RP-DUP	15/07/24	M. et Mme ATTAL	<b>DEF</b>	Proposition d'indemnité d'expropriation
RP-DUP	15/07/24	M. MALORTIGUE	<b>NPP</b>	Différend avec la commune d'Agde
DRMP-DUP	18/07/24	M. MALORTIGUE		Différend avec la commune d'Agde
DRMP-DUP	30/07/24	M. MALORTIGUE		Différend avec la commune d'Agde

#### 4.1.1 – Observation(s) écrite(s) sur le registre d’enquête parcellaire

Néant

#### 4.1.2 – Observation(s) écrite(s) sur le registre d’enquête de DUP

Après avoir pris connaissance de l’intégralité des observations du public (annexes1, 2 et 3) le maître d’ouvrage voudra bien apporter les réponses aux observations retranscrites ci-après (courriel au Maître d’ouvrage pour éléments de réponse et réponse de ce dernier, annexe 4).

### Thème 1 : Indemnisation des expropriés

Observations du public	Réponses du Maître d’ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Observation n°1 de M. ATTAL</b>, propriétaire des lots n° 14, 34, 36 et 46 de la parcelle 0037 et de <b>Mme ATTAL</b> (SCI Diamant), propriétaire des lots n° 10, 11, 13, 33 et 50 de la parcelle 0037.</p> <p>« Nous sommes propriétaires de locaux commerciaux depuis 1994.</p> <p>Ces locaux commerciaux ont été détruits par la mairie d'Agde le 23 mai 2023 sans aucun justificatif.</p> <p>Nous demandons au tribunal administratif de Montpellier de nous indemniser pour un montant minimum de 1 396 000,00€ conformément à ma proposition de vente en date du 21 mars 2022 ».</p>	<p>A la suite des arrêtés de DUP et de cessibilité, la Commune d'Agde entend saisir rapidement le juge de l'expropriation pour que ce dernier rende l'ordonnance d'expropriation (opérant le transfert de propriété) et fixe judiciairement le montant de l'indemnité d'expropriation.</p> <p>A cette occasion, la Commune d'Agde et l'exproprié pourront faire valoir leurs arguments pour justifier de la valeur du bien exproprié.</p>	<p>L'emprise à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisée à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par l'actuel propriétaire.</p> <p>Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à sa valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.</p> <p>A défaut d'entente amiable, l'Estimation Sommaire et Global réalisée par les services du Domaine (Direction Générale des Finances Publiques) peut être contestée devant le tribunal administratif de Montpellier qui fixera judiciairement le montant de l'indemnité d'expropriation.</p>

## Thème 2 : Litige (thème hors sujet)

Observations du public	Réponses du Maître d’ouvrage	Commentaires du commissaire enquêteur
<p><b>Observation n°2 de M. MALORTIGUE</b>, ex-proprétaire (SCI SERGUIER MALORTIGUE) des parcelles 0080, 0108, 0109, 0115, 0116, 0121, 0122, 0123 et 0125 propriétés de la Banque Populaire du SUD par adjudication judiciaire du Tribunal judiciaire de Béziers en date du 6 juillet 2021, et des parcelles 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0105 et 0113 (SCI KAWAI) propriétés de la Banque Populaire du SUD par adjudication judiciaire du Tribunal judiciaire de Béziers en date du 30 août 2022.</p> <p>Au cours de la 1<sup>er</sup> permanence, M. MALORTIGUE est venu me faire part de son litige avec M. D’ETTORE, ancien Maire d’Agde.</p> <p>Puis au cours d’un rendez-vous (18/07/24) M. MALORTIGUE m’a remis un 1<sup>er</sup> dossier contenant 87 pages et une clé USB contenant 2 vidéos d’une durée de 7 mn 45 sec et 1 mn 17 sec.</p> <p>Enfin, au cours de la dernière permanence, M. MALORTIGUE m’a remis un second dossier contenant 76 pages.</p> <p>M. MALORTIGUE souhaite porter à la connaissance de M. le Préfet de l’Hérault le litige qui l’oppose à M. D’ETTORE, ancien maire d’Agde, au sujet de la requalification de l’île des Loisirs et l’échange de terrains. Ce litige porte sur les parcelles mentionnées ci-dessus dont il a été déposé par adjudications judiciaires.</p> <p><u>Le dossier 1</u> (Historique de l’aménagement de l’Ile des Loisirs) retrace l’historique de cette affaire toujours en cours avec un recours pour excès de pouvoir devant le TA de Montpellier contre la délibération du Conseil Municipal de la commune d’Agde en date du 26 septembre 2023 (retrait de la délibération entre la Commune d’Agde et les sociétés KAWAI-SERGUIER MALORTIGUE – ILA / Ile des Loisirs).</p> <p>Parallèlement aux procédures intentées par la SAS ILA, le 3 juin 2024 Cecil MALORTIGUE et la SAS 2MCA (actionnaires à 50% de la SAS ILA) ont déposé un pourvoi devant le Conseil d’Etat.</p> <p><u>Le dossier 2</u> expose la chronologie de la synchronisation de l’élaboration du Permis de Construire ILA par le cabinet OMLB avec les Services techniques de la Ville et le Maître d’œuvre retenu pour la Requalification de l’Ile des loisirs.</p>	<p>La Commune d’Agde prend acte des dossiers déposés par M. MALORTIGUE.</p> <p>Toutefois, il est précisé que ceux-ci ne sont pas directement liés à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité, objets de l’enquête publique conjointe.</p>	<p>Le commissaire enquêteur a remis l’intégralité des 2 dossiers (dont 2 vidéos) en format dématérialisé au maître d’ouvrage.</p> <p>Je confirme la réponse du maître d’ouvrage.</p> <p>M. MALORTIGUE veut informer M. le Préfet de l’Hérault du litige qui l’oppose à M. D’ETTORE, ancien Maire d’Agde, au sujet de la requalification de l’Ile des Loisirs et l’échange de terrains.</p> <p>----</p> <p>Les 2 dossiers et les 2 vidéos (support USB format carte de crédit) sont insérés au registre de DUP et dans le rapport du commissaire enquêteur.</p>

## 4.2 – Questions du commissaire enquêteur

### 4.2.1 – Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

#### Question 1 :

Pouvez-vous me confirmer que c'est bien la commune d'Agde qui finance à 100% le projet de requalification de l'Ile des Loisirs

#### ➤ Réponse du Maître d'ouvrage

OUI, c'est bien la commune d'Agde qui finance à 100% le projet de requalification de l'Ile des Loisirs.

#### Question 2 :

Suite aux informations recueillies au cours de la première permanence, je vous prie de bien vouloir :

#### ➤ procéder sans délai à la notification par LRAR de la présente enquête :

- à la SCI MAG-LANGUEUX, ZI LA Boulbène, 47301 VILLENEUVE sur LOT qui semble être propriétaire de l'ancien Casino (parcelles 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117) avec la « SCI les murs du Casino ».

#### ➤ vérifier l'appartenance :

- des parcelles 0029 et 0030 qui semblent avoir été vendues par La Banque Populaire du Sud à la discothèque BORA CLUB et pour lesquelles un permis de construire serait délivré.

Dans l'hypothèse où les parcelles 0029 et 0030 bénéficieraient d'un permis de construire, quel est l'intérêt de la commune de délivrer un tel acte sachant qu'elle souhaite acquérir les terrains ?



 <p><b>KURUL</b> <b>BATIMENT</b></p> <p>Chantier Interdit au Public</p> <p>PROPRIÉTAIRE → SCI DELY          PERMIS DE CONSTRUIRE → N° PC 34003 23K0134          DATE → 27/02/24          ALIENÉ → AGDE          SUPERFICIE DE PLANCHER → 400,02 m<sup>2</sup>          SUPERFICIE DE PLANCHER → 203,8 m<sup>2</sup>          HAUTEUR AU SOL → 5 m          COORDONNÉES GÉOMÉTRIQUES →</p> <p>24000 BEZIERS - Tel. 04 67 76 30 70</p>		<p>SCI DELY                  PC n° 34003 23K0134                  27/02/24                  AGDE                  400,02 m<sup>2</sup>                  203,8 m<sup>2</sup>                  5 mètres                  Construction d'un bâtiment</p>
---	--	---

- des parcelles 0032 et 0033 et qui semblent avoir été vendues par La Banque Populaire du Sud à la discothèque AMNESIA et sur lesquelles se trouvent une construction (0033) et un parking (0032).



### ➤ Réponse du Maître d'ouvrage

Courriel en date du 24 juillet 2024 (annexe 5)

Nous avons eu confirmation de la vente par la Banque Populaire du Sud des parcelles cadastrées section OC numéros 0029, 0030, 0032 et 0033 au profit des acquéreurs suivants :

- Parcelles cadastrées section OC numéros 0029 et 0030 : la SCI DELY suivant un acte reçu par Maître JOURFIER, notaire en AGDE le 07/04/2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Béziers 2 le 21/04/2023, volume 2023 P numéro 7608
- Parcelles cadastrées section OC numéros 0032 et 0033 : la SCI ODETTE suivant un acte reçu par Maître FULCRAND, notaire à BEZIERS le 14/02/2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Béziers 2 le 10/03/2023, volume 2023 P numéro 4834

Par ailleurs, je vous confirme que les permis de construire suivants ont été délivrés par la Commune d'Agde :

- PC n°34003 23 K0134 en date du 27 février 2024 portant sur les parcelles cadastrées section OC numéros 0029 et 0030, au profit de la SCI DELY pour la construction d'un local commercial
- PC n°34003 22 K0034 en date du 19 décembre 2022 portant sur les parcelles cadastrées section OC numéros 0032, 0033 et 0034, au profit de la SCI AGATHE (représentée par M. BOUDOU, propriétaire de l'Amnésia) pour l'extension de la zone VIP, la création de toilettes et de sorties.

Dès lors, ces aménagements, réalisés ou en cours de réalisation, s'insérant dans le projet de requalification de l'île des Loisirs (objet de notre enquête publique), **j'ai eu confirmation hier par l'élú en charge de l'urbanisme et par ma direction que l'expropriation de ces parcelles n'est plus souhaitée et qu'elles peuvent donc être retirées du périmètre d'expropriation.**

**Question 3 :**

Lors de notre visite des lieux le 29 mai 2024, j'ai constaté la présence d'un commerce de vente de pizzas et burgers sur la copropriété 0037.



Est-il installé sur un lot appartenant à M. ATTAL ou à la SCI Diamant (parcelle 0037) ?  
Cet établissement bénéficie-t-il d'une autorisation ? Est-il éphémère ?  
Fera-t-il l'objet d'une indemnité d'expropriation ?

➤ **Réponse du Maître d'ouvrage**

Courriel en date du 7 août 2024 (annexe 5)

L'exploitant de cette activité louait son emplacement sur un lot de la copropriété appartenant à la Commune.

Depuis notre visite, il a été déplacé sur le parking attenant (domaine public communal) avec une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Pour la petite histoire, il s'agit de l'ancien locataire de M. ATTAL qui s'est retrouvé sans possibilité d'exploiter (alors qu'il avait déjà payé le loyer) quand la Commune a été dans l'obligation de détruire le local sous le coup d'un arrêté de péril imminent.

M. le Maire, sensible à la situation délicate de ce commerçant (qui n'a pas réussi à se faire rembourser le loyer par M. ATTAL), avait accepté cette solution de location pour le dépanner.

Courant septembre 2024, l'autorisation d'occupation temporaire va arriver à son terme et il n'y aura plus ce type d'activité dans ce périmètre, puisque la Commune pourra mettre en œuvre l'aménagement pour lequel nous avons sollicité la DUP.

\*\*\*\*

**Ici s'arrête la 1<sup>ère</sup> partie du rapport,**

les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique figurent dans le document suivant intitulé :

➤ **2<sup>ème</sup> Partie – Déclaration d'Utilité Publique « Conclusions motivées et avis »**

L'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés figure dans le document suivant intitulé :

➤ **3<sup>ème</sup> Partie – Enquête parcellaire « Avis sur l'emprise des ouvrages projetés »**

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 21 août 2024

Daniel Planche, commissaire enquêteur

Département de l'Hérault

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée  
**COMMUNE D'AGDE**

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique  
et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis  
nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs  
sur la commune d'Agde

**2<sup>ème</sup> PARTIE**  
**Déclaration d'utilité publique**

**Conclusions motivées et avis**  
**concernant la déclaration d'utilité publique**

**Enquête conduite du 15 juillet au 30 juillet 2024**

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

## **PREAMBULE**

Cette seconde partie présente les conclusions motivées et l’avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d’utilité publique nécessaire au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

La Déclaration d’Utilité Publique (DUP) permet à l’Administration de prononcer le caractère d’intérêt général d’un projet.

La DUP est indispensable pour mettre en œuvre les procédures d’expropriation si les propriétaires concernés refusent de signer une convention amiable ou de vendre leur terrain.

## **I – Conclusions motivées – Analyse bilancielle du projet**

L’enquête de déclaration d’utilité publique obéit à des règles juridiques très précises découlant de la jurisprudence du Conseil d’État n° 78825 « Ville nouvelle Est » du 28 mai 1971.

Dans ce célèbre arrêt le Conseil d’État a précisé quels devaient être les critères qu’il convenait d’examiner pour pouvoir déclarer qu’une opération était d’intérêt public.

Il a notamment précisé que l’utilité publique ne s’appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l’intérêt de l’opération projetée, mais aussi, compte tenu du passif de cette opération, c’est-à-dire de ses divers inconvénients, c’est ce qu’on a appelé la « **théorie du bilan** ».

Ainsi, une opération ne peut être légalement déclarée d’utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, la compatibilité avec les documents d’urbanisme et éventuellement les inconvénients d’ordre social et environnemental qu’elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l’intérêt qu’elle présente.

Il s’agit donc pour le commissaire enquêteur de vérifier s’il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé en dressant une analyse bilancielle qui l’amènera à confronter l’intérêt général du projet de requalification des espaces publics de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

## 1.1 – L’information du public

### 1.1.2 – L’information du public

---

#### Par voie d’affiche

L’avis d’ouverture d’enquête publique a été affiché du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juillet 2024 inclus sur le panneau d’affichage de l’Hôtel de ville d’Agde conformément à l’article 6 de l’arrêté Préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 de Monsieur le Préfet de l’Hérault portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

Le 15 juillet et le 30 juillet 2024, à l’occasion des permanences, j’ai constaté l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le panneau d’affichage officiel de l’Hôtel de Ville d’Agde et l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur les lieux du projet (PJ).

Un certificat du Maire d’Agde (PJ) en date du 30 juillet 2024, atteste de la réalité de l’affichage sur les panneaux réservés de l’Hôtel de ville et sur le site.

L’affichage est resté en place jusqu’au 30 juillet 2024, dernier jour de l’enquête.

#### Par voie de presse

L’avis d’enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins huit jours avant le début de l’enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 4 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 11 jours avant le début de l’enquête ;
- et dans les huit premiers jours de l’enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 18 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 3 jours après le début de l’enquête ;

#### Par voie dématérialisée

L’avis d’enquête a été publié :

- sur le site internet des services de l’Etat le 18 juin 2024 (PJ),  
<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>
- sur le site internet de la ville d’Agde le 1<sup>er</sup> juillet 2024 (PJ),  
<https://www.ville-agde.fr/la-mairie/urbanisme/foncier-expropriation>

### 1.1.3 – L’accès à l’information et le dépôt des contributions

---

#### 1.1.3.1 L’accès à l’information

Le public pouvait consulter le dossier d’enquête à l’Hôtel de ville d’Agde, pendant les heures d’ouverture.

Deux permanences ont été mises en place à l’Hôtel de ville d’Agde pour renseigner le public et recevoir ses observations :

- lundi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 ;
- mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00.

Le commissaire enquêteur pouvait également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en faisait la requête dûment motivée.

### **1.1.3.2 Le dépôt des contributions**

- M. et Mme MIRANDE, propriétaires du parc DINO WORLD sur l’Ile des Loisirs, sont venus rencontrés le commissaire enquêteur pour avoir des renseignements sur le projet qu’ils trouvent sympathique.

- 2 propriétaires concernés par l’expropriation, **Mme ATTAL (SCI Diamant) parcelle n° 0037 (lots n° 10, 11, 13, 33 et 50) et M. ATTAL Hubert parcelle n° 0037 (lots n° 14, 34, 36 et 46)** sont venus rencontrés le commissaire enquêteur pour avoir des renseignements et faire part de leur mécontentement devant le montant de l’indemnité d’expropriation qu’ils jugent bien trop bas.

- M. MALORTIGUE (ex propriétaire des parcelles détenues aujourd’hui par la Banque Populaire du Sud par adjudications judiciaires) a rencontré trois fois le commissaire enquêteur pour lui remettre deux dossiers et lui faire part de son litige avec M. D’ETTORE, ancien maire d’Agde, au sujet de la requalification de l’Ile des Loisirs et l’échange de terrains. Litige qu’il souhaite porter à la connaissance de M. le préfet de l’Hérault par l’intermédiaire de cette enquête.

**Je constate que** la procédure de mise en œuvre de l’enquête parcellaire a été respectée, la publicité de l’enquête parcellaire a été réalisée et j’ai vérifié l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur site et sur le panneau d’affichage officiel de l’Hôtel de ville d’Agde.

Tous les propriétaires identifiés sur l’état parcellaire ont été informés de l’ouverture de l’enquête.

Le public a eu l’occasion de s’exprimer par écrit sur les registres pendant toute la durée de l’enquête du 15 juillet au 30 juillet 2024 ou oralement lors des permanences ou des rendez-vous avec le commissaire enquêteur.

## 1.2 – L’intérêt général de l’opération

### 1.2.1 – Intérêt public

---

***Pour rappel,  
les arguments présentés par le Maître d’ouvrage pour justifier de l’utilité publique du projet***

*Extrait du dossier*

#### ➤ Les enjeux politiques à l’échelon communal

Le site de l’Île des loisirs est l’un des hauts lieux du Cap d’Agde. On y trouve des activités de jet ski, des discothèques (Amnésia et Bora club), Bora Beach (restaurant, bar, piscine), des parcs d’attractions (Luna Park et Dino World), des espaces et des jardins publics et l’accès à l’immense plage Richelieu et ses plages privées.

Le site est fréquenté par le public toute l’année, hors période estivale par les promeneurs agathois, en saison estivale par les touristes et les nombreux usagers des activités ludiques du secteur. Il connaît une très forte activité économique durant la belle saison.

Pour la commune, il constitue un espace à enjeux forts. Sa réhabilitation doit participer à l’un des objectifs principaux de la Ville ces dernières années, la montée en gamme de la station, afin de renforcer son attractivité et son dynamisme économique.

Le renforcement de l’attractivité économique et touristique de l’île doit s’accompagner d’une amélioration paysagère et environnementale.

L’enjeu des travaux qui se déroulent en trois phases est d’affirmer la vocation de loisirs de cet îlot en requalifiant son entrée tout en privilégiant les modes de déplacement doux et en réaffirmant le côté insulaire et naturel de cette île en lien avec le port et la mer.

Ce projet permettra également une requalification de l’ancien casino aujourd’hui en l’état d’abandon.

#### ➤ Le contexte socio-économique

Le tourisme est la principale activité de la commune d’Agde. La fréquentation est estimée à 15 millions de nuitées par an, dont 12 millions pour le Cap d’Agde (source Office de tourisme)

Il s’agit de la première commune touristique de France en termes de capacité d’accueil touristique. En 2008, l’INSEE a recensé : 1664 lits hôteliers, 22 332 lits en hôtellerie de plein air, 146 650 lits en résidences secondaires. Le Cap d’Agde concentre 50 % des hébergements marchands de l’Hérault.

Les résidences secondaires, estimées à 30 100 en 2006 (INSEE) représentent ¼ du parc immobilier de la commune, soit 26,2% des résidences secondaires du département.

(Source : étude d’opportunités pour une requalification de l’Île des Loisirs d’ATOUT FRANCE, 2010)

#### ➤ Le patrimoine bâti

La résidence Odalys du Golfe est conservée, tout comme le Luna Park et le Dino Park dont la clôture sera redessinée afin de sécuriser les accès et d’harmoniser l’image d’ensemble. Les établissements de nuits (Bora et Amnésia), le cabaret et le jet ski situé au Sud de l’île sont également maintenus. Par ailleurs, l’impact sonore de ces activités devra être réglementé.

Le site de l’ancien casino sera réhabilité.

### ➤ Les documents d'urbanisme

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) mentionne que le "le Cap d'Agde (cf. § 1.5 infra – Compatibilité avec les documents d'urbanisme), créée il y a plus de 40 ans, doit évoluer :

- Vers une montée en gamme de ses équipements et structures d'accueil ;
- Vers une redistribution spatiale de certaines activités pour éviter tous conflits d'usage ;
- Vers une requalification de certains espaces publics."

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation insérées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal rappellent :

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

- Requalification paysagère du Luna Park et du Dino Park.
- Couverture des deux boîtes de nuit
- Développement d'une zone dédiée aux équipements et aux loisirs diurnes à l'Est de l'île, à « ouvrir » sur l'entrée du port au Nord et à l'Est (notamment grâce à l'architecture).

Requalifier le paysage urbain de l'île :

- Requalification paysagères des espaces publics,
- Aménagement d'une promenade piétonne tout autour de l'île afin de souligner « l'insularité » du site et de faire prendre conscience de son inscription au cœur du port du Cap d'Agde,
- Développement d'une zone résidentielle touristique à l'ouest, en continuité avec la zone résidentielle existante (projet retiré suite à la délibération n°4 du 14 février 2020 – retrait pris en compte dans la procédure de révision du PLU en cours).

Relier progressivement la plage depuis l'île :

- Aménagement de nombreuses circulations douces,
- Développement et liaisons du village nautique, point d'étape avant l'entrée du port et le centre nautique,
- Aménagement d'un parc paysager en arrière de la plage Richelieu, proposant un panel d'activités de loisirs plus nature et « simples » que celles de l'île, susceptibles de s'adresser à différentes générations (aire de jeux pour enfant, skate-park, boules...).

*En ce qui me concerne,*

*d'une part, je reprends à mon compte les arguments présentés par le Maître d'ouvrage pour justifier de l'utilité publique du projet,*

*d'autre part, j'expose mes arguments supplémentaires qui tendent vers une utilité publique du projet :*

### ➤ Un contexte sécuritaire

Les friches et les constructions abandonnées et délabrées sont des zones de dangers potentiels. Pourtant interdites d'accès, voire murées, la plupart des friches urbaines sont néanmoins accessibles. Elles présentent un réel danger car on peut y trouver des produits toxiques, des escaliers et planchers en mauvais état, des débris de verre et parfois des transformateurs sous tension.

Squats, aires de jeux ou terrains d'expression artistique, les friches urbaines (ou industrielles) sont régulièrement visitées voire investies. C'est le cas de l'ancien casino situé sur la parcelle 0110.

J'ai constaté que l'ancien casino est totalement abandonné. Cette construction délabrée, mal clôturée, située à proximité des parcs de loisirs et des établissements de nuit, constitue un risque potentiel d'accident pour les personnes qui pourraient s'y aventurer au même titre que les ruines situées sur les parcelles 121, 123, 127 et 080 au Nord de l'ancien casino.



**J'estime que la réhabilitation du site de l'ancien Casino est un enjeu sécuritaire majeur qui justifie à lui seul l'utilité publique.**

#### ➤ Une amélioration de la qualité de vie

- La redistribution des parkings et leur requalification paysagère,
- La création de voies douces à travers l'île (voies douces inexistantes aujourd'hui).
- L'aménagement d'une promenade piétonne tout autour de l'île

La requalification de l'avenue principale (Avenue du Passeur Challies) associée au développement de voies douces à travers l'île optimisera la gestion des flux de circulation, et contribuera grandement à la sécurité des piétons et de tous les usagers de l'île.

**J'estime que la requalification paysagère des parking, l'aménagement d'une promenade piétonne et l'aménagement de voirie modes doux contribuent à une nette amélioration de la qualité de vie des usagers de l'île et justifie également l'utilité publique.**

#### ➤ Une mixité sociale

- L'aménagement d'un parc paysager au Nord de l'île et en arrière de la plage Richelieu, proposant un panel d'activités de loisirs plus nature et « simples » que celles de l'île, susceptibles de s'adresser à différentes générations (aire de jeux pour enfant, skate-park, boules...) participera à la mixité sociale et permettra une montée en gamme du quartier.

**Je note que** la commune d'Agde conduit une politique active dans le but d'une montée en gamme de la station, du renforcement de son attractivité et de son dynamisme économique.

**J’estime que** le contexte sécuritaire prime. Ainsi, le développement de voies douces, l’aménagement du site de l’ancien casino et des terrains avoisinants contribuent à sécuriser ce quartier pour le bien-être de tous les usagers de l’île.

**La réalisation de ce projet revêt, à mon sens, un caractère d'utilité publique,** compte tenu de tous les éléments évoqués supra et rappelés ci-après :

- création de voies douces optimisant la gestion des flux de circulation,
- redistribution des parkings et mise en place d’un balisage dynamique,
- traitement paysager du site (parkings arborés, ouverture sur le front de mer, création d'espaces verts, etc..
- création d’une promenade piétonne tout autour de l’île
- Aménagement d’un parc paysager au Nord de l’Ile et en arrière de la plage Richelieu
- Insonorisation des établissements de nuit

**Je considère que** le projet d’aménagement de l’île des Loisirs contribue à renforcer l’attractivité de ce quartier en améliorant la qualité urbaine de ce secteur très dégradé et **au regard des éléments évoqués supra, je considère que ce projet de requalification de l’Ile des Loisirs est d’intérêt public.**

### 1.2.2 – Les avis recueillis sur le projet

Pendant toute la durée de l’enquête, le dossier visant à la déclaration d'utilité publique de l’île des Loisirs et le registre d’enquête papier sont restés à la disposition du public aux heures et jours ouvrables de l’Hôtel de ville d’Agde.

L’analyse des avis, des observations et des propositions présentées au chapitre IV de la 1<sup>ère</sup> partie de ce rapport permet de noter que :

- Deux propriétaires sont défavorables au projet dès lors que l’indemnité d’expropriation proposée ne correspond pas à leurs attentes.
- Un ancien propriétaire n’est plus favorable au projet car en litige avec M. D’ETTORE, ancien maire d’Agde, concernant la requalification de l’Ile des Loisirs et l’échange de terrains.
- Deux personnes propriétaires de terrains sur l’île sont favorables au projet.

Toutes les observations du public ont fait l’objet d’une réponse de la part du Maître d’ouvrage.

**Je note que** les oppositions au projet résultent d’une part du montant de l’indemnité d’expropriation jugé trop faible et d’autre part d’un litige portant sur la requalification de l’Ile des Loisirs et l’échange de terrains.

**Je remarque également** que deux riverains sont favorables au projet.

### 1.2.3 – L’opportunité du projet

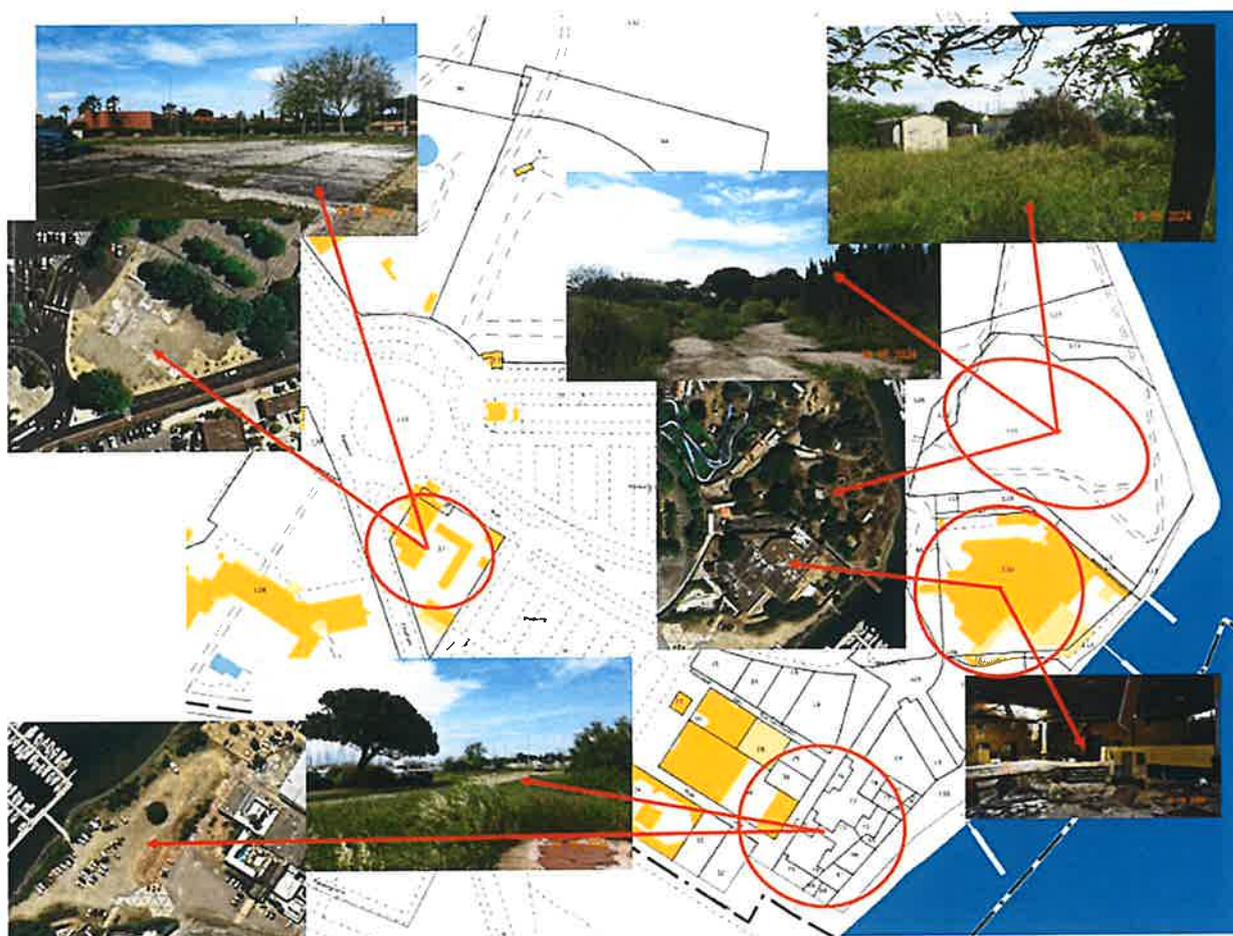
Le projet d’aménagement de l’île des loisirs vise à requalifier un site majeur de la station touristique du Cap d’Agde, d’un caractère urbain déjà fortement marqué, vieillissant qui nécessite un renouvellement d’ampleur.

Cette opération a pour objectif la montée en gamme de la station et le renforcement de son attractivité et son dynamisme économique.

L’île des loisirs est l’un des hauts lieux de la station, avec une pluralité d’activités : jet-ski, discothèques, parc d’attraction, accès à la plage Richelieu et à ses plages privées...

Véritable projet urbain de redynamisation, le quartier deviendra la vitrine du Cap d’Agde en termes de loisirs.

**Je considère qu’au regard de certains secteurs dégradés de l’île des Loisirs (ancien casino, front de mer, etc...), la réhabilitation de l’île des Loisirs est une priorité.**



Les constructions situées sur la parcelle 0037 (commerces, garages-box et parkings aériens) ont été démolies laissant la place à une aire abandonnée.



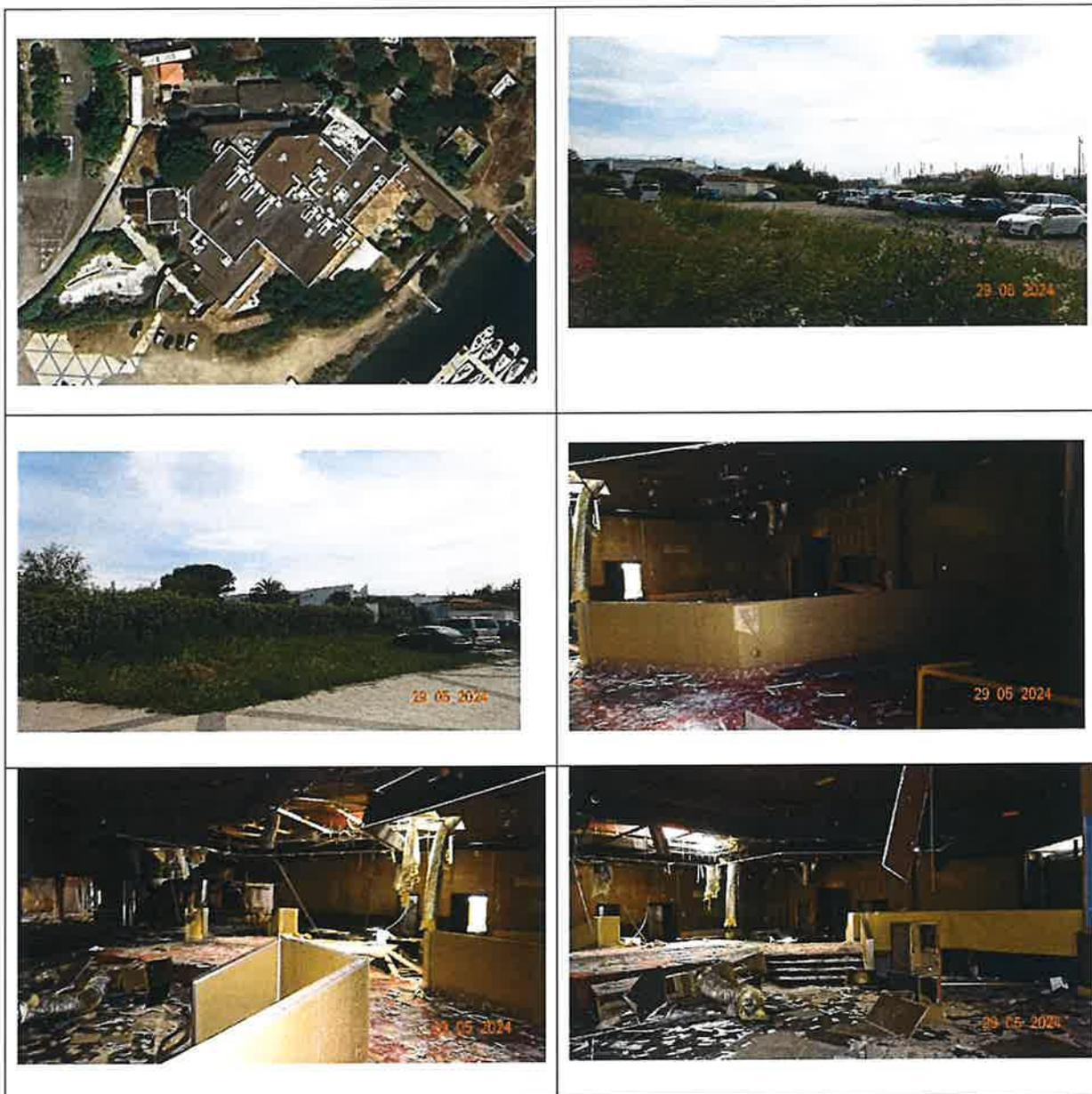
Section OC, parcelle 0037

Les parcelles 0014, 0063 à 0079, 0013, 108 et 111 situées au bord de l'eau sont en friche



La parcelle 0110 comporte l’ancien casino à l’abandon. Cette construction délabrée, mal clôturée constitue un risque potentiel d’accident pour les personnes qui s’y aventurent.

De plus, à proximité des établissements de nuit et des parcs d’attraction cette ruine constitue une zone d’insécurité particulière.



Les parcelles situées au Nord du casino (121, 123, 127 et 80) sont en friche avec des ruines qui constituent également (comme l'ancien casino) des lieux d'insécurité.



**Je considère qu'au regard de certains secteurs dégradés de l'île des Loisirs (ancien casino, front de mer, etc...), la réhabilitation de l'Île des Loisirs contribuera à son embellissement concourant à la montée en gamme de la station touristique et apportera une sécurité accrue aux usagers de l'île des Loisirs.**

### 1.3 – Des expropriations nécessaires et justifiées

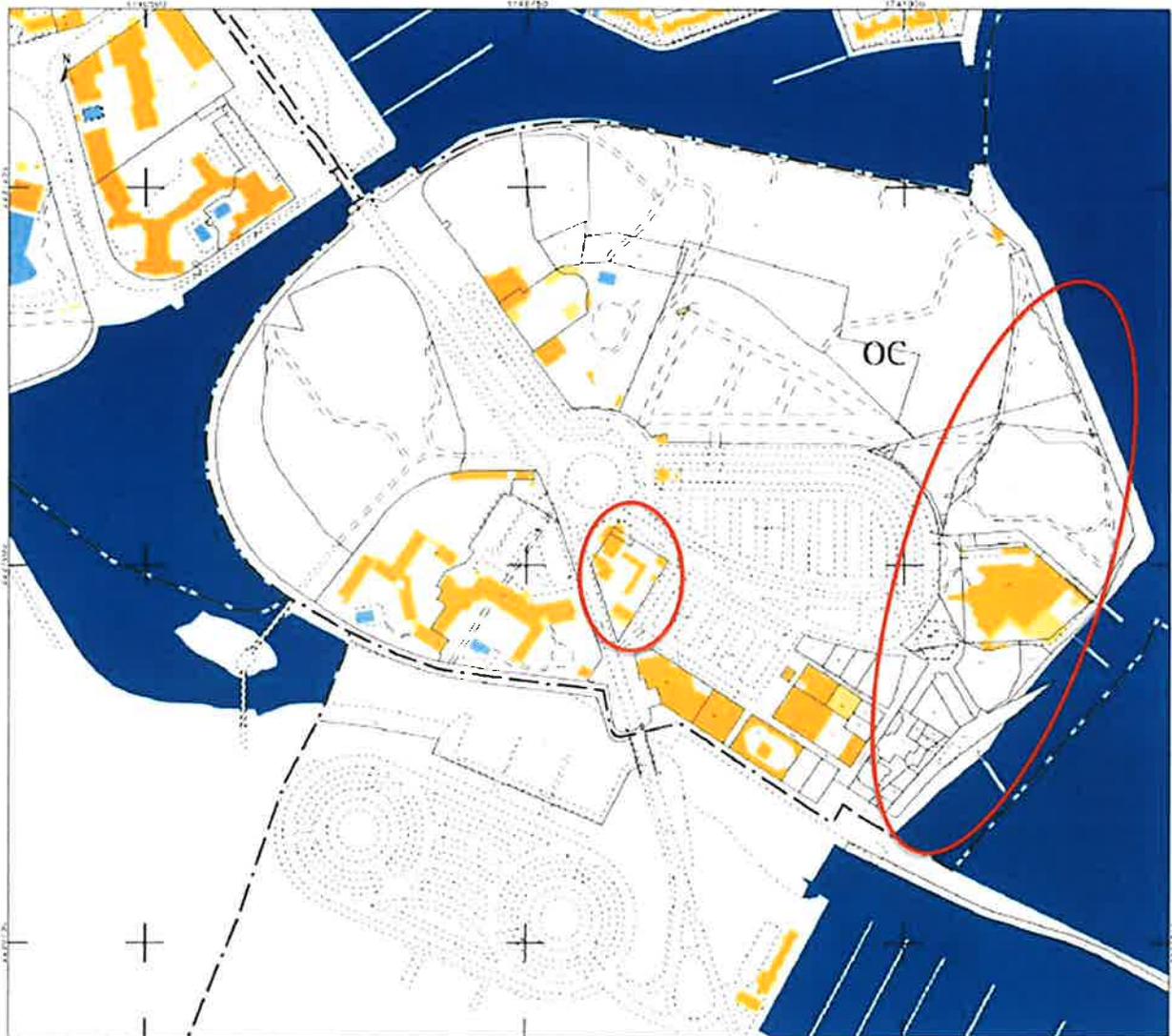
La mise en œuvre de cette opération nécessite la maîtrise du foncier par la Commune en privilégiant les acquisitions amiables. Bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet global nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires, où aucune issue amiable n'a été trouvée avec les propriétaires privés.

La réussite du projet est donc aujourd'hui conditionnée par la maîtrise des terrains de l'ensemble immobilier « centre commercial de la plage », cadastré OC 0037 sis au 1, parking du temps libre, 34 300 CAP D'AGDE, de l'ancien casino, pour partie, et de parcelles adjacentes.

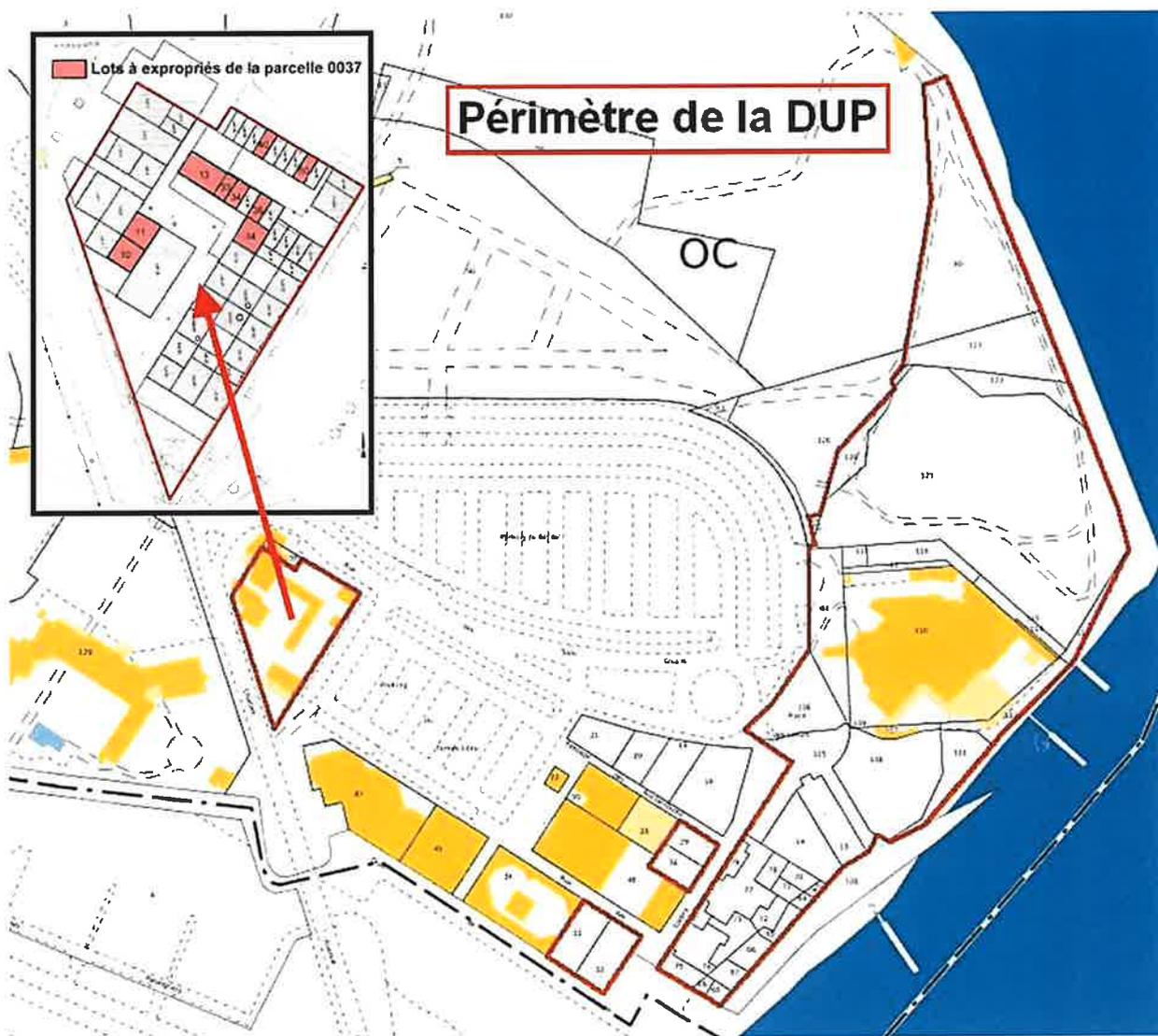
Ces acquisitions sont nécessaires pour assurer la cohérence d'aménagement. Aussi, pour permettre ces acquisitions par la voie de l'expropriation, le projet de requalification de l'île des loisirs doit être déclaré d'utilité publique et les parcelles à acquérir doivent être déclarées cessibles par arrêté préfectoral.

### 1.3.1 – Le périmètre de la DUP

#### Périmètre global de la DUP



**Périmètre précis (en rouge) de la DUP**



### 1.3.2 – Le plan parcellaire

---

Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête. Ces expropriations visent les parcelles suivantes :

***Fiche parcellaire n° 1***

**Section OC**

**Numéro** 0037, lots n° 10, 11, 13, 33 et 50

Propriété de la SCI Diamant,

***Fiche parcellaire n° 2***

**Section OC**

**Numéro** 0037, lots n° 14, 34, 36 et 46

Propriété de M. ATTAL Hubert, Abraham

***Fiche parcellaire n° 3***

**Section OC**

**Numéro** 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117

Propriétés de la SCI MAG LANGUEUX en lien avec la SCI Les murs du Casino

***Fiche parcellaire n° 4***

**Section OC**

**Numéro** : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125

Propriétés de la BANQUE POPULAIRE DU SUD

***Fiche parcellaire n° 5***

**Section OC**

**Numéro** : 0014, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079 et 0127

Propriétés de la SAS ILA

L'intérêt public que revêt le projet au regard des objectifs visés supra, justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière.

Il est incontestable ce projet de requalification de l'île des Loisirs génère une atteinte à la propriété privée.

**Cependant, j'estime que** cette atteinte n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi et,

**je considère que** l'intérêt public qu'il revêt au regard des objectifs visés supra (enjeu sécuritaire notamment), justifie la mise en œuvre des procédures de cessibilité (expropriation) aux fins de maîtrise foncière.

## 1.4 – Un bilan coûts-avantages en faveur de la réalisation du projet

### 1.4.1 – Les atteintes à la propriété privée

Comme vu précédemment (§1.3. - Des expropriations nécessaires et justifiées), ce projet contribue à renforcer l'attractivité de ce quartier en améliorant la qualité urbaine de ce secteur bien dégradé (friches, bâtiments à l'abandon, espace public souillé, front de mer à l'abandon...) et en sécurisant la circulation des automobilistes, des cyclistes et des piétons.

La déclaration d'utilité publique porte sur les parcelles en friche, ou des constructions délabrées.

**Je considère que** les atteintes à la propriété privée, qui portent sur des parcelles en friche ou des constructions délabrées, sont justifiées.

Ce site fortement dégradé nécessite un renouvellement urbain d'ampleur que seule une intervention publique peut permettre de réaliser.

**J'estime également que** les atteintes à la propriété privée sont justifiées par le contexte sécuritaire et qualitatif du projet et qu'il n'existe pas de solution alternative.

**Je souhaite que** chaque propriétaire soit indemnisé à hauteur du préjudice conformément aux article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen et 545 du Code civil.

Pour rappel :

- l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen prévoit que « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité* ».

- l'article 545 du Code civil stipule que : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* ».

### 1.4.2 – Un coût financier justifié, maîtrisé et supportable

Le financement de cette opération est assuré à 100 % par la commune d'Agde.

L'estimation du coût du projet se répartit comme suit :

#### 1.4.2.1 Estimation relative aux acquisitions foncières

**Les emprises à acquérir pour l'opération porte sur les parcelles ou partie de parcelle suivantes :**

Section OC - Parcelles n° 0013, 0014, 0029, 0030, 0032, 0033, 0037 (*lots 10, 11, 13, 14, 33, 34, 36, 46 et 50*), 0061, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0084, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0120, 0121, 0122, 0123, 0125 et 0127.

**L'estimation des acquisitions foncières s'élève à la somme de 10.700.000,00 € H.T.**

#### **1.4.2.2 Estimation sommaire relative aux travaux**

Terrassements	1.000.000,00 € H.T.
Voirie	4.210.000,00 € H.T.
Mobilier d’éclairage – bornes	1.140.000,00 € H.T.
Espaces verts – mobilier urbain	2.200.000,00 € H.T.
Réfection passerelle	155.000,00 € H.T.
Réseaux humides	670.000,00 € H.T.
Réseaux secs	620.000,00 € H.T.
<b>TOTAL</b>	<b>9.995.000,00 € H.T</b>

**L’estimation sommaire relative aux travaux s’élève à la somme de 9.995.000,00 € H.T.**

**J’estime que** la Commune d’Agde a la capacité financière suffisante pour réaliser cette opération.

Le coût du projet ne m’apparaît pas excessif eu égard à la nature et à l’intérêt de l’opération.

### **1.4.3 – Les inconvénients socio-économiques et environnementaux**

#### **1.4.3.1 Les inconvénients socio-économiques**

La mise en œuvre de cette opération nécessite la maîtrise du foncier par la Commune en privilégiant les acquisitions amiables. Bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet global nécessite l’acquisition de terrains supplémentaires, où aucune issue amiable n’a été trouvée avec les propriétaires privés.

La réussite du projet est donc aujourd’hui conditionnée par la maîtrise des terrains de l’ensemble immobilier « centre commercial de la plage », cadastré OC 0037 sis au 1, parking du temps libre, 34 300 CAP D’AGDE, de l’ancien casino, pour partie, et de parcelles adjacentes.

Depuis la destruction des derniers commerces du centre commercial de la plage en 2023, il n’existe plus d’activité économique sur le site de la copropriété 0037 et l’ancien casino, à l’abandon, n’est plus exploité depuis de nombreuses années.

A l’exception de M. ATTAL, propriétaire des lots n° 14, 34, 36 et 46 et de Mme ATTAL (SCI Diamant), propriétaire des lots n° 10, 11, 13, 33 et 50 tous les autres propriétaires sur la copropriété 0037 ont accepté une transaction amiable.

Après m’être rencontré au cours de la 1<sup>ère</sup> permanence pour m’exposer leurs griefs envers la commune d’Agde, M. ATTAL et la SCI Diamant ont déposé une observation faisant part de leurs mécontentements quant à l’indemnité d’expropriation qu’ils jugent bien trop faible.

**J’estime que**, dès lors que les propriétaires expropriés ont reçu des indemnités d’expropriation couvrant l’intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l’expropriation et, qu’à l’exception de deux propriétaires, ils ont tous acceptés une transaction amiable, les inconvénients socio-économiques sont limités.

Aujourd’hui, il n’existe plus de bâtiment sur la copropriété 0037. Le seul établissement, à proximité et en activité, est un marchand de pizza et burger situé sur un parking du domaine public attenant et bénéficiant d’une autorisation d’occupation temporaire jusqu’à fin septembre 2024.



Si l’on peut regretter la fermeture des commerces sur la copropriété 0037, je **note que** les propriétaires ont été ou seront indemnisés du préjudice direct, matériel et certain causé par l’expropriation.

**Je considère que** ces acquisitions sont nécessaires pour assurer la cohérence d’aménagement et j’estime que les travaux envisagés contribueront à la sécurisation et à l’embellissement du site.

#### **1.4.3.2 Les inconvénients en matière d’environnement et de santé**

##### **➤ En matière d’environnement**

Étant déjà totalement « anthropisé », le site ne présente pas d’enjeux environnementaux majeurs. Au titre du code de l’environnement, article R122-2 et tableau annexe, le présent projet consistant à **la requalification des espaces publics de l’Ile des Loisirs** n’est soumis ni à évaluation environnementale ni à étude d’impact.

Par une décision en date du 7 août 2018, le Préfet de la région Occitanie dispense ce projet, après examen au cas par cas, de la réalisation d’une étude d’impact en application de l’article R. 122-3 du code de l’environnement (pièce jointe au dossier d’enquête).

La séquence « **éviter, réduire, compenser** » (ERC) a pour objectif d’**éviter** les atteintes à l’environnement, de **réduire** celles qui n’ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de **compenser** les effets notables qui n’ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Ainsi, ce projet prévoit de :

- Limiter les surfaces imperméabilisées : parkings réalisés en matériaux drainant (type caillebotis ou nidagravel, graviers, stabilisé) ;
- Créer et développer des voies douces sur l’île, encourageant l’utilisation de modes de déplacement doux et limitant ainsi l’utilisation de véhicules motorisés pour se déplacer sur l’île ;
- Aménager de nouvelles paysagères autour des voiries permettant l’infiltration des eaux pluviales dans le sol après décantation des matières en suspension ;
- Créer de nombreux espaces verts, linéaires d’arbres, bosquets et pelouses, améliorant la qualité paysagère et écologique du site ;
- Intégrer un éclairage LED dirigé vers le bas limitant l’effarouchement de certaines espèces de chauve-souris (amélioration de la trame noire).

#### ➤ En matière de santé

Hormis quelques nuisances dues aux travaux réalisés en dehors de la période estivale, le projet n’a pas d’incidence sur la santé humaine.

La création de voies douces favorisera l’utilisation des déplacements doux et la cohabitation entre piétons/cyclistes/automobilistes. Ces dispositions permettront ainsi une fluidification du trafic, un abaissement des émissions sonores et une diminution des conflits entre les utilisateurs de l’île.

**Bien que le projet de requalification de l’Île des Loisirs n’induisse pas d’effet négatif sur l’environnement ou la santé humaine, Je constate que la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) est prise en compte et qu’elle me paraît très satisfaisante.**

A l’issue des travaux, le quartier retrouvera une certaine sérénité et une qualité de vie due à la réduction du bruit (vitesse des véhicules limitée à 30 km/h), à l’amélioration de la qualité de l’air (réduction du flot de véhicules et à l’embellissement du secteur par une végétalisation massive de l’espace public (plantation d’arbres).

## 1.5 – La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

### 1.5.1 – Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial du Biterrois

Le projet de requalification de l'Île des Loisirs est compatible avec les orientations et les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** et du **Document d'Orientation et d'Objectifs** du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.

#### 1.5.1.1 Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du SCoT Biterrois

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT) mentionne que le Cap d'Agde, créé il y a plus de 40 ans, doit évoluer :

- Vers une montée en gamme de ses équipements et structures d'accueil ;
- Vers une redistribution spatiale de certaines activités pour éviter tous conflits d'usage ;
- Vers une requalification de certains espaces publics.”

► **Ainsi, les orientations et objectifs du PADD indiquent :**

#### **Orientation A.2. Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines**

##### **Objectif A.2.1 Générer des ambiances urbaines « qualitatives »**

*La qualité des espaces urbains dans lesquels évoluent les habitants joue un rôle important dans les ressentis et l'utilisation qu'ils en font. Il s'agit donc de réfléchir au paysage et à l'ambiance que peuvent générer les quartiers. Qu'il s'agisse de projet d'extension ou de requalification de l'existant, la réflexion sur l'élaboration des espaces urbains permet d'apporter une réponse au bien être des habitants (limitation des nuisances, espaces d'échanges, sécurité, nature en ville, etc.).*

*Le choix des aménagements participe du caractère et de la qualité de l'ambiance dans les quartiers. Afin d'affirmer le caractère de certains espaces urbains, plusieurs éléments doivent être réfléchis : la forme urbaine, la place de la voiture, le positionnement des activités générant des nuisances, le mobilier urbain, les éléments de végétalisation d'essences locales... Les espaces urbains étant des espaces du quotidien, ils doivent être **aménagés pour rendre leurs usages les plus agréables possibles**. Par exemple, les espaces de « respirations » (places, jardins...) participent à la qualité du cadre de vie. Les équipements permettant les déplacements non motorisés doivent être mis en place. L'aménagement du stationnement se doit aussi d'être fonctionnel.*

#### **Orientation B.1. Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée**

##### **Objectif B.1.1 Innover dans une économie plurielle pour assurer la compétitivité du territoire**

*Le tourisme est un moteur important du territoire qu'il s'agit de conforter en le faisant évoluer sur plusieurs dimensions pour mieux répondre aux mutations en cours tant au niveau des pratiques que des attentes de la clientèle. Les principaux objectifs à horizon 2040 sont :*

- *la montée en gamme de l'offre touristique avec la rénovation des stations balnéaires vieillissantes, la recherche de qualité (environnemental, patrimoniale, culturelle, etc.) et de typicité des activités proposées qu'il s'agisse d'achats (produits locaux, etc.) ou de loisirs (sports nautiques et nature, bien-être, visites culturelles, etc.) ;*
- *le développement d'une offre complémentaire à celle existante autour du balnéaire afin d'élargir la saison.*

### **Objectif B.2.1. Diminuer et maîtriser la consommation d'espaces Privilégier le réinvestissement urbain à l'étalement urbain**

*Au sein du tissu urbain existant, des espaces non mobilisés ou des constructions existantes présentent des opportunités de développement à la fois en termes d'habitat (résidences principales et logement social) ou d'espaces publics (places, espaces verts, zones de commerces de proximités, espaces associatifs ou de cohésion sociale, etc.) :*

- ▶ *les logements vacants, les friches industrielles ou commerciales ;*
- ▶ *les dents creuses au sein du tissu urbain résultant du développement urbain passé.*

*Ces éléments peuvent être utilisés pour développer des logements ou des activités. Ainsi, avant d'envisager tout développement urbain, il convient d'étudier ce potentiel. Il sera mobilisé dans l'optique de garantir un espace urbain amélioré aux habitants. Il peut aussi servir à d'autres usages comme la mise en place d'espaces publics, le réemploi de bâtiment existant ou l'amélioration de la mobilité d'un quartier. Par ailleurs, densifier peut dans certains cas contribuer à optimiser les réseaux existants. Enfin, privilégier le réinvestissement aux extensions permet de renforcer la proximité des populations avec les centres villes et les espaces déjà pourvus en services. Cette augmentation du public potentiel pérennise ainsi les services et activités, tout en améliorant la qualité générale du tissu urbain existant.*

### **Orientation C.2. Limiter la dépendance à la voiture individuelle en favorisant la « multi mobilité »**

*Faute d'alternative efficace, la grande majorité des déplacements sur le territoire se fait en voiture individuelle. Cette dépendance à la voiture est à remettre en question au regard des objectifs fixés dans le projet de territoire. En effet, soutenir un projet de mobilité axé essentiellement sur la voiture individuelle soulève plusieurs problématiques :*

- ▶ *un risque d'accroissement de la saturation des infrastructures routières sous l'effet de la croissance démographique prévue à horizon 2040 ;*
- ▶ *une augmentation du risque de précarité énergétique des ménages compte tenu du coût croissant de l'énergie ;*
- ▶ *une contribution accrue aux émissions de gaz à effet de serre assortie d'une image du « tout voiture » peu valorisante ;*
- ▶ *une multiplication des conflits d'usages, notamment en zone urbaine, avec des difficultés liées à la gestion d'enjeux particuliers : foncier pour les parkings, sécurité, place du piéton...*

### **Objectif C.2.1. Placer les mobilités douces au cœur de la réflexion sur les déplacements**

*Les mobilités douces recouvrent l'ensemble des déplacements non motorisés dont la marche à pied et le vélo. Utilisés pour des trajets relativement courts, ils ne peuvent compenser qu'une partie des usages de la voiture. Néanmoins, des efforts en matière d'aménagement, sur le plan de la sécurité des parcours et de la place accordée à ces modes peuvent être faits. En effet, de tels aménagements permettent de rendre plus attractifs les cœurs de ville et villages en réfléchissant à une amélioration de l'accès aux services, commerces et logements.*

*Bien que la marche soit une alternative pour les trajets d'environ 1 kilomètre, c'est le vélo qui se présente comme une solution pour une grande partie des déplacements du quotidien et peut même, pour certaines personnes, être envisageable pour des déplacements pendulaires (travail ou étude). Dans un contexte global de mutation des modes de déplacement, l'utilisation du vélo revient dans les modes de vie et la demande croît. D'autre part, le cyclisme est une activité recherchée par les touristes et pour les activités de loisir. La fréquentation des abords du Canal du Midi aménagés en piste cyclable en témoigne.*

*Le développement des réseaux cyclables pour les déplacements du quotidien doit avant tout passer par une identification du potentiel. Les circuits choisis seront adaptés en termes de temps d'accès, de topographie, de desserte, de sécurité et de fréquence d'utilisation. Une piste cyclable est d'autant plus attractive qu'elle est sécurisée et continue. L'aménagement et la transformation des infrastructures routières peuvent donc être envisagés pour accorder davantage de place à la mobilité douce.*

*L'aménagement d'itinéraires touristiques cyclables et de VTT sont valorisant pour l'image du territoire. Ils représentent un facteur d'attractivité touristique. Au sein de chaque sous-espace, des itinéraires continus sont à conforter ou à mettre en œuvre. Des parcours déjà tracés tels que des anciens chemins ou des axes ferrés désaffectés peuvent aussi constituer une base à ces itinéraires cyclables.*

*Pour encourager ce type de déplacements, il est aussi nécessaire d'engager une réflexion sur l'accès et le stationnement aux abords des principaux équipements, des logements, des lieux de travail et des principaux axes routiers. Des infrastructures de stationnement faciles d'utilisation, sécurisées et proches représentent le corollaire d'un développement du maillage des pistes cyclables.*

### **1.5.1.2 Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT Biterrois**

#### **Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Biterrois précise :**

- Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive
- Développer des offres d'hébergement diversifiées et de qualité
- Diversifier l'offre de mobilité proposée aux touristes
- Renouveler l'offre touristique sur l'espace littoral
- Développer le tourisme urbain
- Préserver les espaces boisés significatifs
- Structurer le réseau de mobilités pour faciliter les liaisons inter-quartiers actuelles et futures

#### **► Ainsi, les orientations et objectifs du DOO indiquent :**

#### **Orientation A4 : Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels**

##### **Objectif A4.2 : Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive**

Les documents d'urbanisme doivent intégrer :

- Une **réflexion paysagère dédiée** (plan paysage par exemple) qui définira notamment : ●  
Un parti d'aménagement paysager ;
  - Les plantations d'alignements et le traitement des espaces plantés, avec une attention particulière à la biodiversité et à la gestion de ces espaces (Choix d'essences locales, interdiction d'espèces exotiques envahissantes, besoin en eau, qualité des sols, entretien écologique, etc.).
- Une réflexion sur les **espaces publics** qui intégrera :
  - La place du stationnement des véhicules et autres modes (vélo, ...), son traitement paysager. Afin de préserver au mieux les paysages et de favoriser la convivialité recherchée, les espaces dédiés au stationnement doivent, en priorité être réversibles, mutualisables (capacité à offrir plusieurs usages), végétalisés, et perméables (matériaux poreux, graviers...).
  - La création d'espaces de centralité, de convivialité et de socialisation, comme des places plantées et agrémentées de mobilier urbain (placettes de village, aires de détente, aires de jeux, etc.), en particulier en cœur d'opérations nouvelles (à vocation d'habitat ou économique).
  - Une réflexion sur les abords des voies qui doivent faire l'objet de traitement qualitatif : végétalisation, noues paysagères pour le traitement des eaux pluviales, en cohérence avec les enjeux de sécurité routière etc.

#### **Orientation A6 : Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire**

##### **Objectif A6.1 : Développer des offres d'hébergement diversifiées et de qualité**

Bâtir une offre d'hébergement durable, et requalifier les stations littorales

- Les communes et les intercommunalités doivent **faciliter les projets de réhabilitation des stations ou des espaces à vocation touristique en adaptant** les règles contenues dans les documents d'urbanisme ;

- ▶ Dans une logique de réduction des consommations énergétiques/d'empreinte carbone et d'adaptation aux évolutions du changement climatique, les projets touristiques doivent présenter des caractéristiques prenant en considération la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale, la prise en compte des risques (dans une approche d'adaptation et de mutabilité) et l'offre de services associée.

#### **Objectif A6.2 : Diversifier l'offre de mobilité proposée aux touristes**

Incitation aux déplacements doux liés au tourisme

Le SCoT identifie plusieurs liaisons favorisant les circulations douces à consolider ou créer (selon les cas) en priorité :

- ▶ Le Canal du Midi ;
- ▶ Un axe de desserte mixte associant voie cyclable, cabotage bateaux et transports en commun (site propre et piste cyclable ou site partagé) qui devra être établi au sud de la RD 612, reliant le Cap d'Agde, le Grau d'Agde, Vias-plage, Portiragnes-plage, Portiragnes, Sérignan, Valras-Plage, Vendres-plage ;
- ▶ Un cheminement dédié aux piétons et éventuellement aux cycles sera établi à proximité du littoral. Afin d'assurer la continuité de l'itinéraire sur toute la longueur du littoral Biterrois, le franchissement des bras de rivières pourra être assuré par des ouvrages légers ou un service de passeurs ;
- ▶ Les mobilités douces permettant d'accéder aux pôles majeurs ;
- ▶ Les mobilités douces permettant d'accéder aux villes et villages du piémont, sur l'axe Saint Chinian – Pézenas.

#### **Orientation A7 : Valoriser le potentiel touristique du territoire**

##### **Objectif A7.1 : Renouveler l'offre touristique sur l'espace littoral**

S'appuyer sur la « mer verte » pour diversifier le tourisme et requalifier les stations balnéaires ainsi que leurs liens avec les villes centres

Différents axes peuvent être envisagés :

- ▶ **Favoriser la montée en qualité** du parc d'hébergements touristiques et son adaptation aux enjeux du réchauffement climatique ;
- ▶ **Prendre en compte l'environnement urbain des projets de requalification.** Des schémas de secteurs visant à avoir une approche multithématique pour la réhabilitation d'un secteur (quartier, séquence urbaine) peuvent être mis en place ;
- ▶ **Favoriser les connexions avec les villes centres** (routières, voies douces, etc...) ;
- ▶ Connecter les ports aux villes et aux arrière-pays en s'appuyant sur le Plan Littoral 21 ;
- ▶ Proposer une complémentarité des services et équipements touristiques au sein des ensembles urbains littoraux.

##### **Objectif A7.5 : Développer le tourisme urbain**

Renforcer Agde sur un positionnement de ville touristique de destination, de tourisme d'affaire et éco-culturelle.

- ▶ Consolider les liens entre les pôles d'attractivité touristiques (la ville et son patrimoine dont l'art nouveau, la station balnéaire, le centre des congrès, les pôles intermodaux, etc...).

#### **Orientation B9 : Volet littoral**

##### **Objectif B9.6 : Préserver les espaces boisés significatifs**

Critères d'identification

Les communes doivent identifier les espaces boisés les plus significatifs à l'échelle de leur territoire. Le caractère significatif peut s'apprécier au regard de la configuration des lieux et du caractère du boisement (importance quantitative et qualitative des espèces).

Règles applicables

Ces espaces boisés devront être classés en espace boisé classé. Les espaces moins significatifs qui participent à l'écosystème forestier et au cadre paysager du territoire doivent faire l'objet d'une préservation autre que l'EBC comme le L.151-23 du code de l'urbanisme.

**Orientation C2 : Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien**

**Objectif C2.5 : Structurer le réseau de mobilités pour faciliter les liaisons inter-quartiers actuelles et futures**

Afin de garantir à tous la possibilité de se déplacer sans voiture, un réseau de voies douces continues au sein des villes et villages doit être mis en place. Il doit être doublé d’un réseau de transports en commun dans les communes les plus importantes. Pour augmenter leur utilisation, les collectivités locales doivent :

- ▶ **Aménager de façon sécurisée des voies douces** entre les différents quartiers, les centres-bourgs, les zones d’emplois ou commerciales, les équipements (sportifs et culturels);
- ▶ **Mettre en place un stationnement dédié aux vélos** aux différents points d’intérêt du parcours ;
- ▶ **Procéder à l’information** de cet aménagement par la mise en place d’une signalétique adaptée ;
- ▶ **Identifier et réserver les emprises** nécessaires à ces aménagements dans les documents locaux d’urbanisme.

**Je considère que** le projet de requalification de l’Ile des Loisirs est compatible en tout point avec les orientations et objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois.

## **1.5.2 – Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme**

Le projet de requalification de l'Île des Loisirs est compatible avec les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU communal, les enjeux et aménagements des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** insérées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal et le zonage du PLU.

### **1.5.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU communal précise dans ses objectifs :

**Objectif 5 : AGDE, DESTINATION TOURISTIQUE LEADER : INVENTER UNE NOUVELLE ECONOMIE DU TOURISME**

5.1 Une offre commerciale modernisée : l'île des loisirs, le centre port, le village naturiste

- réaménagement en profondeur de l'Île des Loisirs avec pour objectifs : d'atténuer les conflits de voisinage en requalifiant l'offre de loisirs vers des activités plus diurnes et en couvrant les boîtes de nuit ; de développer une offre hôtelière et de services « haut de gamme » ; de retravailler les espaces publics et les accès...

### **1.5.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** insérées dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, à jour de sa dernière modification en date du 23 mai 2023, précisent les enjeux et les préconisations d'aménagement :

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

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

=> Couverture des deux boîtes de nuit,

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

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

=> Requalification paysagères des espaces publics,

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

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

=> Aménagement de nombreuses circulations douces,

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

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

### **1.5.2.3 Le zonage du PLU**

Le projet de requalification de l’île des Loisirs est concerné par deux zones du PLU : la zone UC2 et la zone AUL.

Il ressort du règlement du PLU de la commune d’Agde que les aménagements projetés sont compatibles avec le règlement :

#### ***En zone UC2***

Le projet prévoit l’aménagement d’un parking, la requalification de l’avenue principale, l’aménagement d’une promenade piétonne longeant les rivages de l’île et l’aménagement d’espaces verts.

Tous les aménagements projetés sont d’intérêt collectif, conformément au règlement du PLU qui autorise dans ce secteur « *Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif* ».

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

La seule limite réside dans le respect du PPRI : en effet, le règlement précise bien que « *dans ces secteurs, les occupations du sol admises sont soumises à conditions particulières mentionnées dans le PPRI en annexe du PLU* ». (voir infra §1.5.3. Les risques).

#### ***En zone AUL***

La commune souhaite procéder aux aménagements suivants :

- La requalification de parkings paysagers ;
- Une partie de la requalification de l’avenue principale et des carrefours et l’aménagement de la promenade piétonne destinée à encercler l’île ;
- L’aménagement d’un parc paysager au Nord de l’île ;

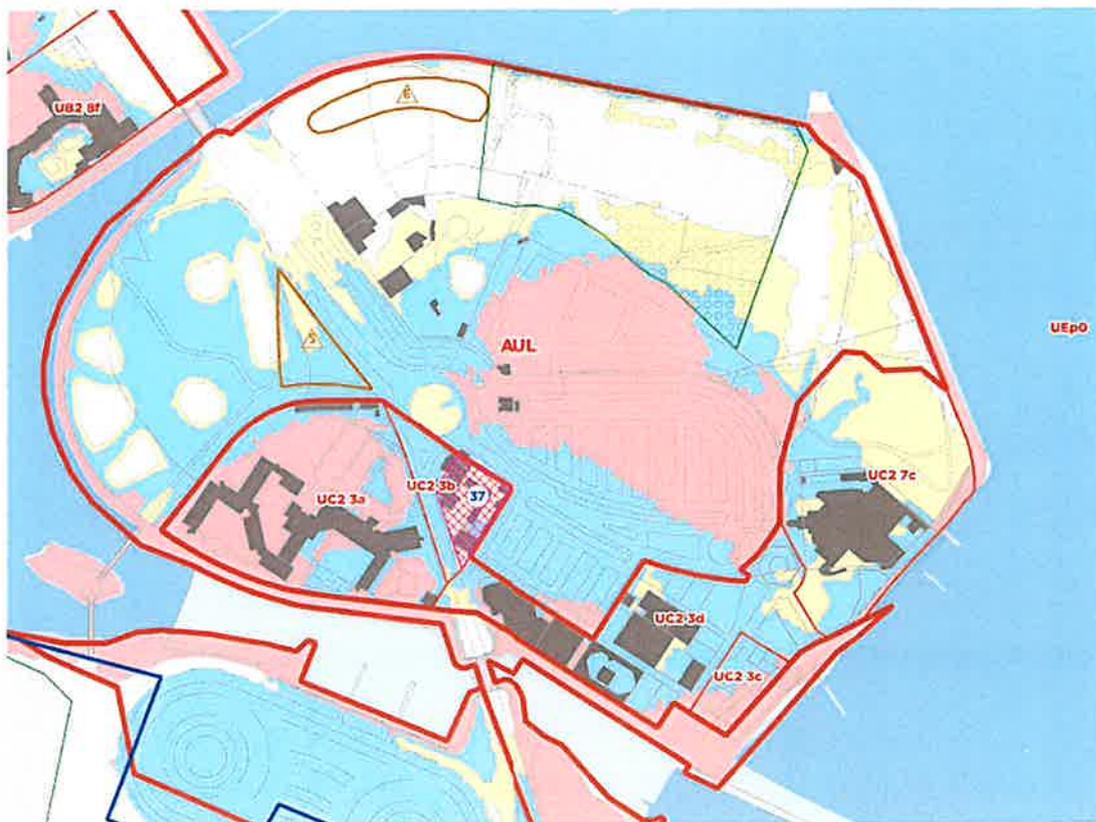
Il s’agit d’aménagements qui peuvent être qualifiés d’équipements publics ou d’intérêt collectif.

**Dès lors, les aménagements projetés sont conformes au règlement du PLU.**

Les réseaux existants dans le secteur sont suffisants (voies, réseaux d’eau, d’électricité et d’assainissement collectif).

La conformité des aménagements avec l’OAP ne pose donc aucune difficulté. Les aménagements envisagés sont expressément consacrés par l’OAP.

5384-plan-de-zonage-b9-littoral-cap-d-agde



Dans ces conditions, les aménagements projetés respectent les dispositions du règlement du PLU.

**Je considère que** le projet de requalification de l’Ile des Loisirs est compatible en tout point avec les objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d’Urbanisme (PLU) communal, les enjeux et aménagements des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) insérées dans le PLU et le zonage de ce dernier.

### **1.5.3 – Compatibilité du projet avec le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi)**

---

Les aménagements projetés par la commune dans le cadre de l’opération de requalification des espaces publics de l’Ile des Loisirs sont autorisés par le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi) approuvé le 15 mai 2014, sous réserve, pour certains, de respecter les prescriptions de ce document lors de leur réalisation.

**Je considère que** le projet de requalification de l’Ile des Loisirs au Cap d’Agde est compatible avec le Plan de Prévention des Risques d’Inondation (PPRi).

### **1.5.4 – Compatibilité du projet avec la Loi Littoral**

---

La Loi Littoral définit différents types d’espaces dans lesquels des règles particulières s’appliquent :

- Les espaces proches du rivage ;
- La bande des 100 mètres ;
- Les espaces remarquables.

Les conditions d’urbanisation (en continuité avec les agglomérations existantes, extension limitée, etc) diffèrent selon la qualification de la zone étudiée.

L’assiette du projet de requalification des espaces publics de l’Ile des Loisirs :

- ne se situe pas dans la bande des 100 mètres ;
- ne constitue pas un espace remarquable.

En revanche, au vu des espaces compris dans le périmètre du projet et de la jurisprudence administrative, l’Ile des loisirs doit recevoir, selon le cabinet d’étude, la qualification d’Espace Proche du Rivage (EPR).

Par voie de conséquence, le projet de la commune, situé en EPR, doit nécessairement respecter les dispositions précitées de l’article L. 121-13 du Code de l’urbanisme.

A ce titre, le projet est conforme à ces dispositions.

**Je considère que le projet de requalification de l’Ile des Loisirs est compatible avec la Loi Littoral.**

**Je considère que** le projet de requalification de l’Ile des Loisirs est compatible avec la Loi littoral.

## 16 – Analyse bilancielle des critères

Après avoir examiné l’intérêt général du projet et ses avantages / inconvénients, je vais procéder à l’analyse bilancielle de ces critères, préalable à l’avis de déclaration d’utilité publique du projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde

Ces critères sont classés, selon mon estimation et au vu de l’enquête, en « très favorable », « favorable », « peu contraignant », « contraignant », « très contraignant ».

Cette analyse est faite selon le tableau ci-dessous :

Critères	Très favorable	Favorable	Peu contraignant	Contraignant	Très contraignant
Information du public		X			
<b>INTERET GENERAL</b>					
Intérêt public	X				
Avis recueillis sur le projet				X	
Opportunité du projet	X				
Conséquences socio-économiques			X		
<b>EXPROPRIATIONS</b>					
Nécessité de recourir aux expropriations				X	
<b>BILAN COUTS/AVANTAGES</b>					
Atteintes à la propriété privée ou publique				X	
Coût financier de l’opération		X			
Inconvénients d’ordre social ou économique			X		
Atteintes environnementales	X				
Atteintes à la santé	X				
<b>COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D’URBANISME</b>					
Compatibilité	X				
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Le bilan avantages / inconvénients du projet est positif.

## Conclusion sur l’intérêt général de l’opération (synthèse)

En tenant compte que :

- le projet présente un intérêt général certain,
- il n’y a pas d’atteinte à l’environnement
- il n’y a pas de consommation d’espace,
- il n’y a pas d’atteinte à la santé,
- les propriétaires expropriés seront indemnisés,
- les conditions de financement du projet sont assurées,
- le projet est compatible avec les documents d’urbanisme concernés

**Je constate que le bilan avantages / inconvénients du projet est positif :** Il existe un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

**Je note que** l’analyse bilancielle est positive.

Vu l’état très dégradé de certaines parties de l’île des Loisirs, **j’estime que** seule une intervention publique peut permettre de réaliser une requalification de qualité.

**Aussi, je considère que l’utilité publique du projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde peut être reconnue.**

## **II. Avis du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique**

**Au terme de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,**

**Après avoir contrôlé que :**

- le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux prescriptions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'arrêté de Monsieur le préfet de l'Hérault :
- le dossier présenté à l'enquête publique a été déclaré complet et recevable par le Bureau environnement de la préfecture de l'Hérault,
- le public a été largement informé sur l'existence de l'enquête publique (publicité dans la presse, sur le site internet des services de l'Etat et de la ville d'Agde et affichage sur le site du projet) et a pu participer au débat tout au long de la durée de l'enquête publique en faisant part de ses observations, avis et propositions sur les registres d'enquêtes de DUP et parcellaire déposés en mairie d'Agde,
- toutes les observations, avis et propositions du public ont été pris en compte par la commune d'Agde, maître d'ouvrage, qui a apporté une réponse à chaque contribution.

**Après avoir examiné que :**

- le projet de requalification de l'Ile des Loisirs sur la commune d'Agde représente un intérêt général très fort,
- le bilan avantages / inconvénients du projet est positif,
- l'analyse bilancielle est positive,
- les atteintes environnementales sont inexistantes,
- l'expropriant n'est pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, du fait de la localisation précise du projet,
- l'atteinte aux intérêts privés et publics est contraignante mais compensée,
- il n'y a pas d'atteinte à la santé,
- Le projet permettra de diminuer les conflits d'usage entre piétons, cyclistes et automobilistes et offrira un embellissement de l'Ile, un confort et une sécurité accrue aux usagers de l'île des loisirs,
- le financement de l'opération est assuré.

**Après avoir noté :**

- qu'il s'agit de la requalification des espaces publics existants et que cette opération de requalification constitue une OAP à part entière inscrite dans le PLU de la commune d'Agde,
- que les aménagements projetés dans le cadre de la requalification des espaces publics de l'Ile des Loisirs respectent :
  - le SCoT du Biterrois.
  - les dispositions de la Loi Littoral,
  - Les prescriptions du PPRI.

Aussi, après avoir procédé à une analyse objective des éléments contenus dans le dossier, des observations formulées par le public et des réponses du Maître d'ouvrage concernant la réalisation de ce projet et conformément au rapport détaillé qui précède cet avis,

- je constate que le projet de requalification de l'île des Loisirs est compatible avec les documents d'urbanisme opposables,

- je considère d'une part, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation,

- et j'estime d'autre part, que ce projet peut être déclaré d'utilité publique car il correspond à une finalité d'intérêt général, et conformément à l'analyse bilancielle réalisée supra, l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients socio-économiques, environnementaux et de santé qu'il comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il présente.

En conséquence, j'émet un

**« AVIS FAVORABLE »**

**à la déclaration d'utilité publique,  
du projet de requalification de l'île des Loisirs sur la commune d'Agde**

**Parcelles cadastrées :**

Section : OC

Parcellaire n° 1 : 0037 en partie (lots 10, 11, 13, 33 et 50)

Parcellaire n° 2 : 0037 en partie (lots 14, 34, 36 et 46)

Parcellaire n° 3 : 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117

Parcellaire n° 4 : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 21 août 2024

*Daniel Planche, commissaire enquêteur*



Département de l'Hérault

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée  
**COMMUNE D'AGDE**

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES**  
préalables à la déclaration d'utilité publique  
et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis  
nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs  
sur la commune d'Agde

**3<sup>ème</sup> PARTIE**  
**Cessibilité des parcelles et des droits réels  
immobilier au profit de la commune d'Agde**

**Avis**  
**sur l'emprise des ouvrages projetés**

**Enquête conduite du 15 juillet au 30 juillet 2024**

Commissaire enquêteur Daniel PLANCHE

## **PREAMBULE**

Cette troisième partie présente l’avis du commissaire enquêteur sur l’emprise des ouvrages projetés concernant la réalisation du projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

L’enquête parcellaire vise à :

- la détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l’emprise foncière du projet : tout ou partie d’immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu’usufruit, emphytéose, droit d’usage ou d’habitation, servitudes). L’expropriation peut être limitée à l’un de ces droits ;
- la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n’étant tenus de les « dénoncer » qu’ultérieurement.

### **Rappel de l’objet de la présente enquête**

La présente enquête parcellaire permettra l’acquisition amiable ou par voie d’expropriation, des dernières emprises foncières concernées par la mise en œuvre du projet de requalification de l’Ile des Loisirs.

## **I – Raisons qui fondent l’avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a apprécié les enjeux susceptibles d’intervenir tant sur la forme que sur le fond de cette enquête pour motiver son avis.

Il s’agit d’une enquête entièrement régie par le Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique (articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.132-4).

Cette enquête s’est déroulée pendant 16 jours consécutifs, du 15 juillet 2024 à 09h00 au 30 juillet 2024 à 16h00 sur la commune d’Agde.

### **1.1 – Sur la forme et la procédure de l’enquête**

#### **1.1.1 – Le dossier d’enquête**

Le dossier d’enquête parcellaire est établi conformément aux dispositions de l’article R.131-3 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique. Il comprend :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l’aide d’extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l’aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Le plan parcellaire est compatible avec le plan général des travaux annexé à la déclaration d’utilité publique.

#### **1.1.2 – L’information des propriétaires concernés par l’enquête parcellaire**

##### **Par voie d’affiche**

L’avis d’ouverture d’enquête publique a été affiché du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 30 juillet 2024 inclus sur le panneau d’affichage de l’Hôtel de ville d’Agde conformément à l’article 6 de l’arrêté Préfectoral n° 2024.06.DRCL.0222 du 4 juin 2024 de Monsieur le Préfet de l’Hérault portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d’utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

Le 15 juillet et le 30 juillet 2024, à l’occasion des permanences, j’ai constaté l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur le panneau d’affichage officiel de l’Hôtel de Ville d’Agde et l’affichage de l’avis d’ouverture d’enquête sur les lieux du projet (PJ).

Un certificat du Maire d’Agde (PJ) en date du 30 juillet 2024, atteste de la réalité de l’affichage de l’avis d’ouverture des enquêtes sur les panneaux réservés de l’Hôtel de ville et sur le site. L’affichage est resté en place jusqu’au 30 juillet 2024, dernier jour de l’enquête.

### **Par voie de presse**

L'avis d'enquête a été publié dans la rubrique des annonces légales de la presse régionale :

- au moins huit jours avant le début de l'enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 4 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 11 jours avant le début de l'enquête ;
- et dans les huit premiers jours de l'enquête :
  - le Midi libre et La Gazette : éditions du 18 juillet 2024 (éditions originales en PJ) soit 3 jours après le début de l'enquête ;

### **Par voie dématérialisée**

L'avis d'enquête a été publié :

- sur le site internet des services de l'Etat, le 18 juin 2024 (PJ),  
<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>
- sur le site internet de la ville d'Agde, le 1<sup>er</sup> juillet 2024 (PJ),  
<https://www.ville-agde.fr/la-mairie/urbanisme/foncier-expropriation>

## **1.1.3 – L'accès à l'information et le dépôt des contributions**

---

### **1.1.3.1 L'accès à l'information**

L'enquête parcellaire s'adresse aux propriétaires et parfois à eux seuls (lorsque dès le début de la procédure tous les propriétaires sont connus).

Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie, et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise ; ceci obligatoirement par écrit.

Les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire pouvaient consulter le dossier d'enquête parcellaire à l'Hôtel de Ville d'Agde, du 15 juillet à 9h00 au 30 juillet 2024 à 16h00, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Deux permanences ont été mises en place à l'Hôtel de Ville d'Agde afin que le commissaire enquêteur puisse renseigner le public et recevoir ses observations :

- lundi 15 juillet 2024 de 09h00 à 11h00 ;
- mardi 30 juillet 2024 de 14h00 à 16h00.

Le commissaire enquêteur pouvait recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en faisait la requête dûment motivée.

### **1.1.3.2 Le dépôts des contributions**

2 propriétaires concernés par l'expropriation et un ex-propriétaire sont venus rencontrer le commissaire enquêteur :

- Mme ATTAL (SCI Diamant) parcelle n° 0037, lots n° 10, 11, 13, 33 et 50
- M. ATTAL Hubert parcelle n° 0037, lots n° 14, 34, 36 et 46
- M. MALORTIGUE

**Je note que** le dossier d’enquête parcellaire est conforme à l’article R.131-3 du Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique

**Je constate que** l’information des propriétaires, par voie d’affiche, par voie de presse et par voie dématérialisée, a été réalisée conformément aux articles R.131-5 et suivants

**Je constate que** l’accès à l’information et le dépôt des contributions ont été parfaitement réalisés.

**Je relève que** seuls deux propriétaires sur les cinq concernés par l’enquête parcellaire se sont manifestés alors que la notification d’ouverture d’enquête a bien été signifiée à tout le monde.

## 1.2 – Sur le fond de l’enquête

L’enquête publique à mener est nécessaire afin de permettre les acquisitions foncières, par voie amiable ou par voie d’expropriation, car la maîtrise foncière n’est actuellement pas assurée en totalité par le maître d’ouvrage, la Commune d’Agde.

La présente enquête parcellaire permettra l’acquisition amiable ou par voie d’expropriation, des dernières emprises foncières concernées par la mise en œuvre du projet de requalification de l’Ile des Loisirs sur la commune d’Agde.

Les derniers propriétaires n’ont pas répondu ou donné de suite favorable à la proposition financière qui leur a été faite.

Par conséquent, la commune d’Agde n’a pas d’autre choix que de recourir à l’expropriation pour avoir la pleine maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet.

### 1.2.1 – La notification de l’enquête aux propriétaires privés et à leurs ayants-droits

Le dossier parcellaire datant de juillet 2023, le commissaire enquêteur a demandé une actualisation du dossier. Suite à la réception des états hypothécaires, le dossier d’enquête parcellaire a été actualisé le 25 juin 2024 et la notification de l’ouverture d’enquête, par lettre recommandée avec avis de réception, aux propriétaires concernés a été réalisée le même jour (PJ).

Section : OC

- **Numéro** 0037, lots n° 10, 11, 13, 33 et 50, propriété de la SCI Diamant,

- **Numéro** 0037, lots n° 14, 34, 36 et 46, propriété de M. ATTAL Hubert, Abraham

- **Numéro** 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117, propriétés de la SCI MAG LANGUEUX en lien avec la SCI les murs du Casino

- **Numéro** : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125, propriétés de la BANQUE POPULAIRE DU SUD

- **Numéro** : 0014, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079 et 0127, propriétés de la SAS ILA

Conformément aux articles R131-6 et R131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête parcellaire, la Commune d'Agde (maître d'ouvrage) a adressé le 25 juin 2024 à chaque propriétaire identifié à l'état parcellaire (20 jours avant le début de l'enquête) une notification par lettre recommandée avec avis de réception (PJ) l'informant de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde.

A l'exception de la SCI les murs du casino (courrier recommandé non distribué) les quatre autres propriétaires (M. ATTAL, la SCI Diamant, La Banque Populaire du Sud et la SAS ILA) ont reçu les notifications d'ouverture d'enquêtes par lettre recommandée avec avis de réception les :

- 27 juin 2024 : M. ATTAL, la SCI Diamant et la SAS ILA
- 28 juin 2024 : La Banque Populaire du Sud

Suite au retour, pour non distribution du courrier recommandé avec avis de réception adressé à la SCI les murs du Casino, une nouvelle notification a été adressée à la SCI MAG LANGUEUX, le 15 juillet 2024.

Selon l'article R.131-6 du code de l'expropriation, la notification du dépôt de dossier d'enquête publique parcellaire à la SCI « les murs du Casino » qui n'a pu être réalisée a été affichée en mairie d'Agde à compter du 4 juillet 2024 jusqu'au 30 juillet 2024 (PJ).

Quatre propriétaires ou ayants droit sur les cinq recensés sur l'état parcellaire ont pu bénéficier à la réception du courrier recommandé des 16 jours d'enquête pour faire connaître leurs observations, le cinquième propriétaire (la SCI MAG LANGUEUX en lien avec la SCI les murs du Casino) a bénéficié de 12 jours d'enquête (PJ).

**Je relève que** la commune d'Agde (maître d'ouvrage) a adressé à chaque propriétaire identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec avis de réception l'informant de l'ouverture de l'enquête.

Tous les propriétaires identifiés sur l'état parcellaire ont été informés de l'ouverture de l'enquête.

**Je note que** le maire d'Agde a procédé à l'affichage à compter du 4 juillet 2024 de la notification du dépôt du dossier d'enquête parcellaire pour la SCI « les murs du casino » (LRAR non distribuée).

**Je constate que** sur les cinq propriétaires identifiés sur l'état parcellaire, quatre (M. ATTAL Hubert, La SCI Diamant, La Banque Populaire du Sud et la SAS ILA) ont pu bénéficier de la totalité des 16 jours d'enquête tandis que la SCI MAG LANGUEUX n'a bénéficié que de 12 jours, sans préjudice pour l'enquête.

## 1.2.2 – Le périmètre de la déclaration d'utilité publique

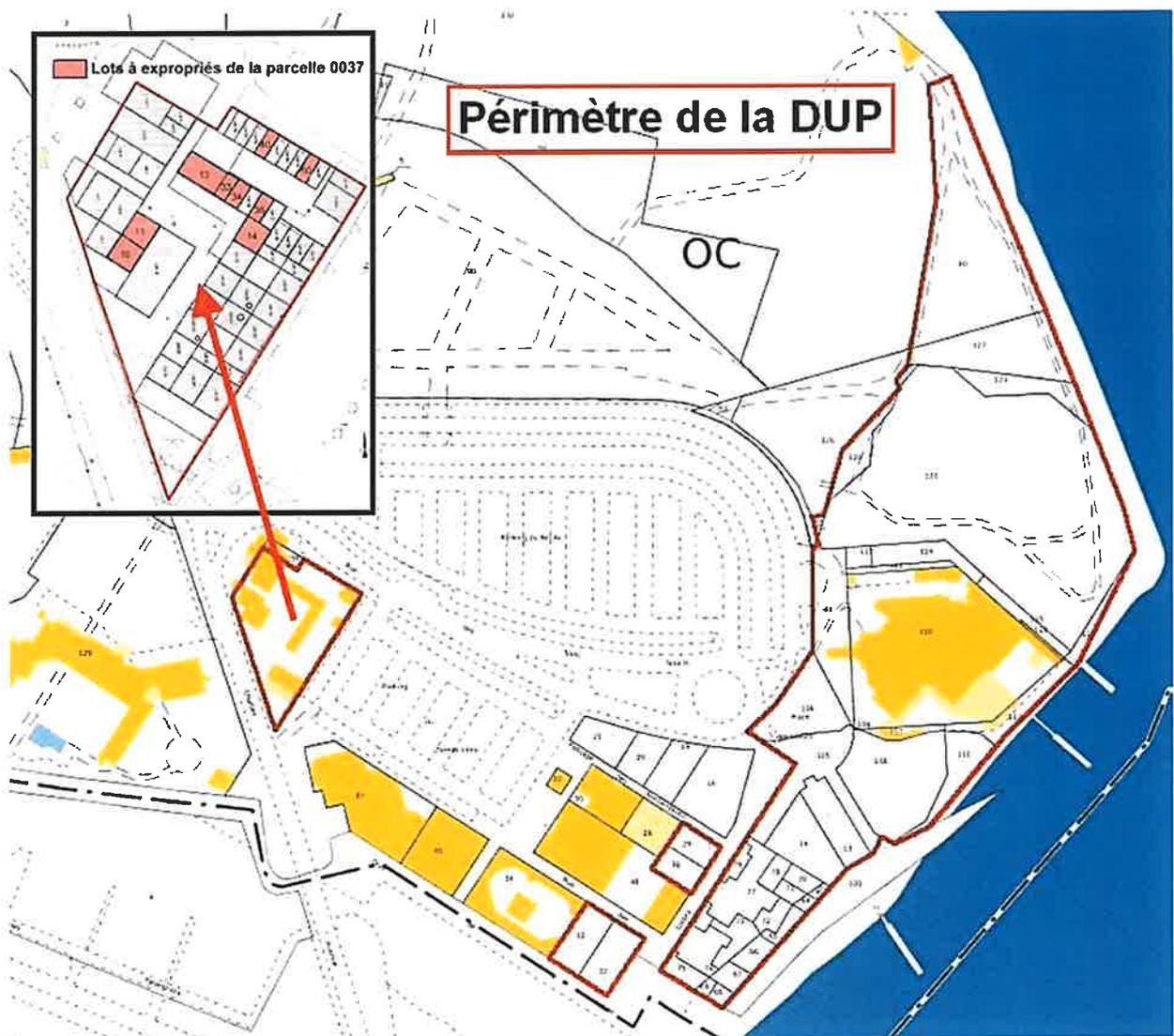
La déclaration d'utilité publique porte sur les parcelles ou partie de parcelle cadastrées suivantes :

Section : OC

- Numéro 0037, lots n° 10, 11, 13, 33 et 50 ;
- Numéro 0037, lots n° 14, 34, 36 et 46 ;
- Numéro 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117 ;
- Numéro : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125 ;
- Numéro : 0014, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079 et 0127.

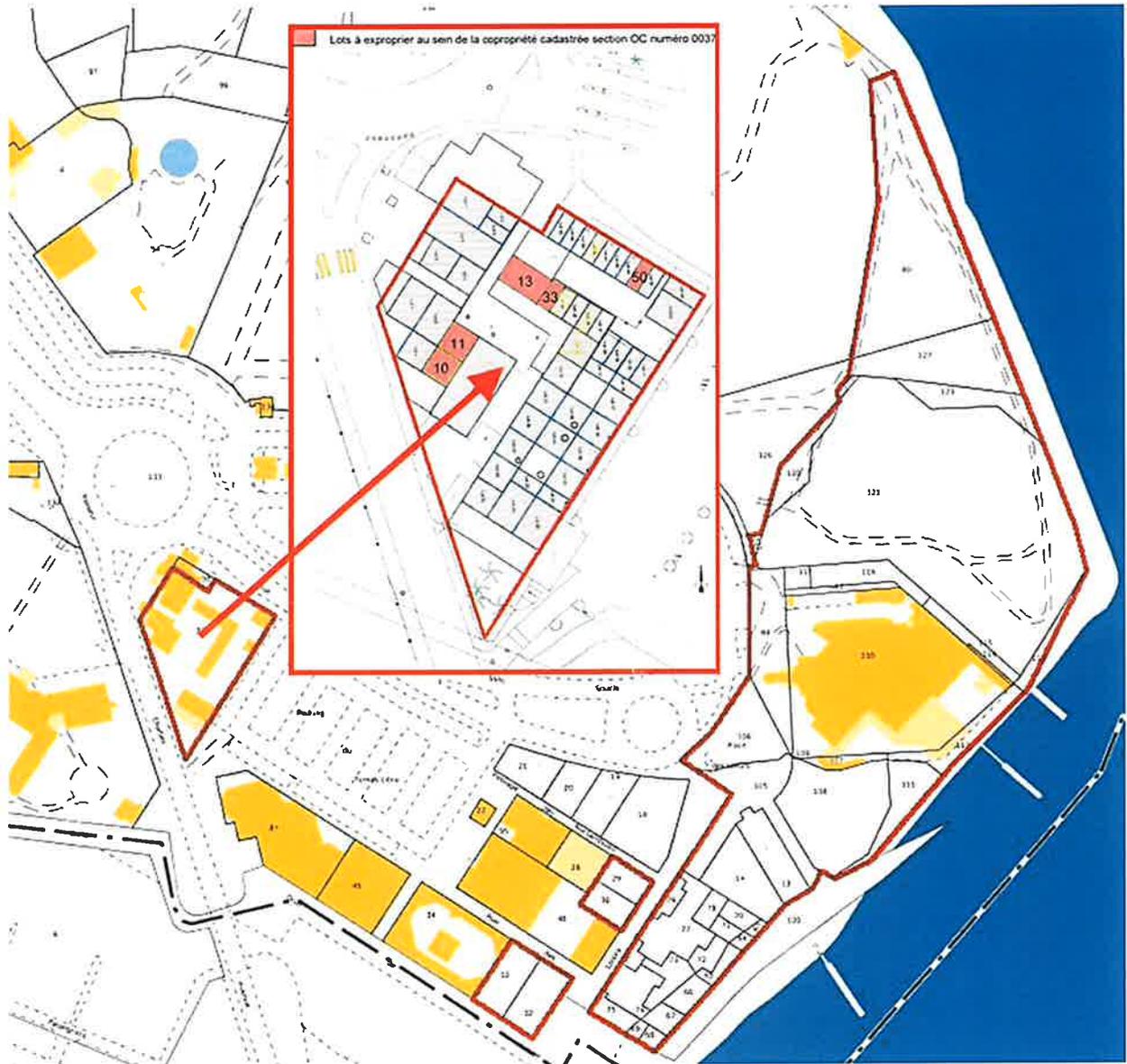
Ces 46 parcelles ou parties de parcelles (classées en zone UC2 et AUL) sont à acquérir pour la réalisation du projet de requalification de l’Ile des Loisirs, située au Cap d’Agde sur la commune d’Agde.

Le périmètre de la DUP (en rouge) est représenté sur le plan suivant :



## 1.2.3 – Le plan parcellaire

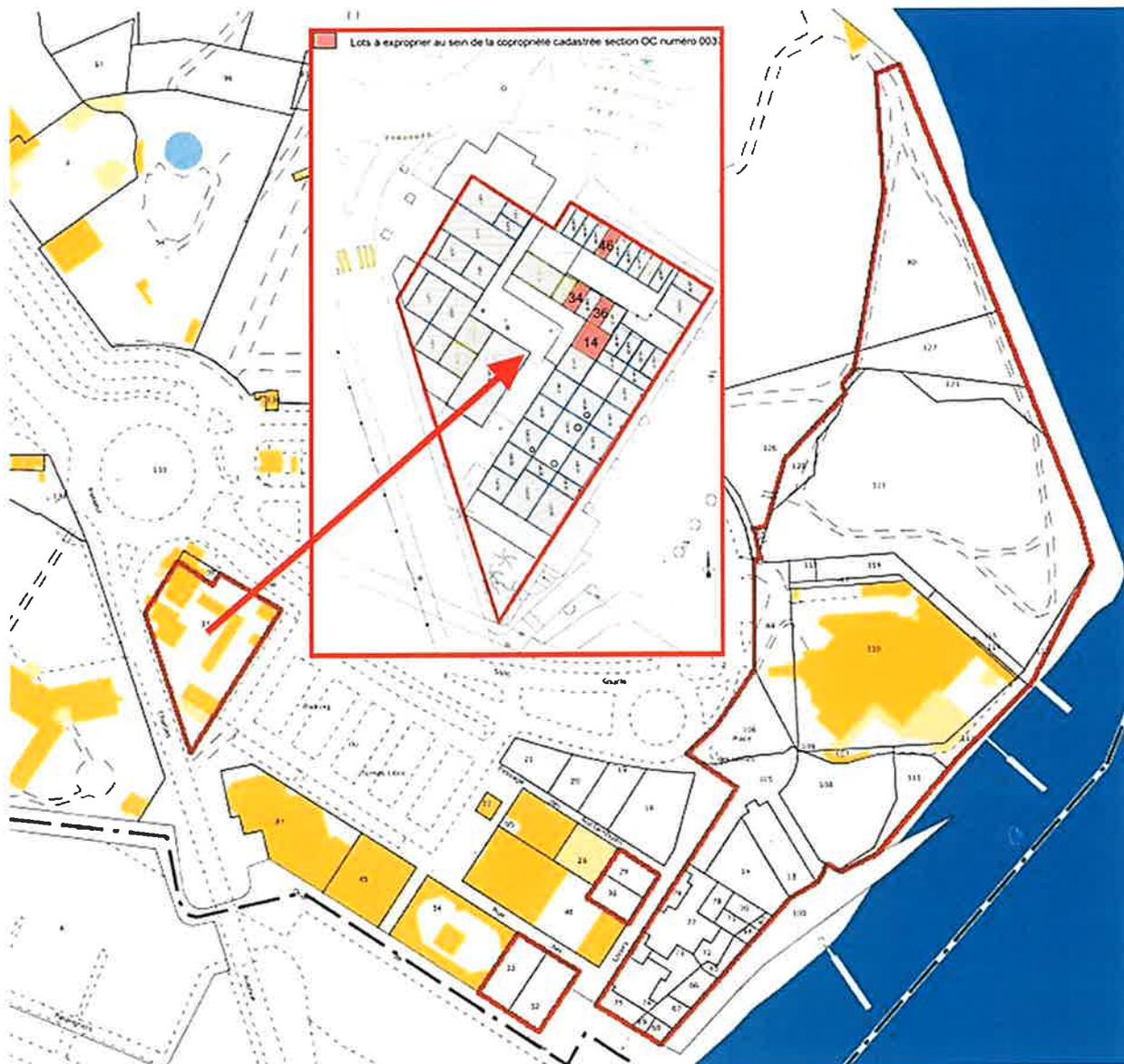
### 1.2.3.1 Fiche parcellaire n° 1



#### Parcellaire 1 Division parcellaire

Fiche parcellaire	Section	numéro	Lots	Nature	Adresse du bien	Contenance	Propriétaires
1	OC	0037	10	Copropriété	Parking du Temps libre	0ha 19a 20ca	SCI DIAMANTS 16 rue des Avelines 34300 AGDE
			11				
			13				
			33				
			50				

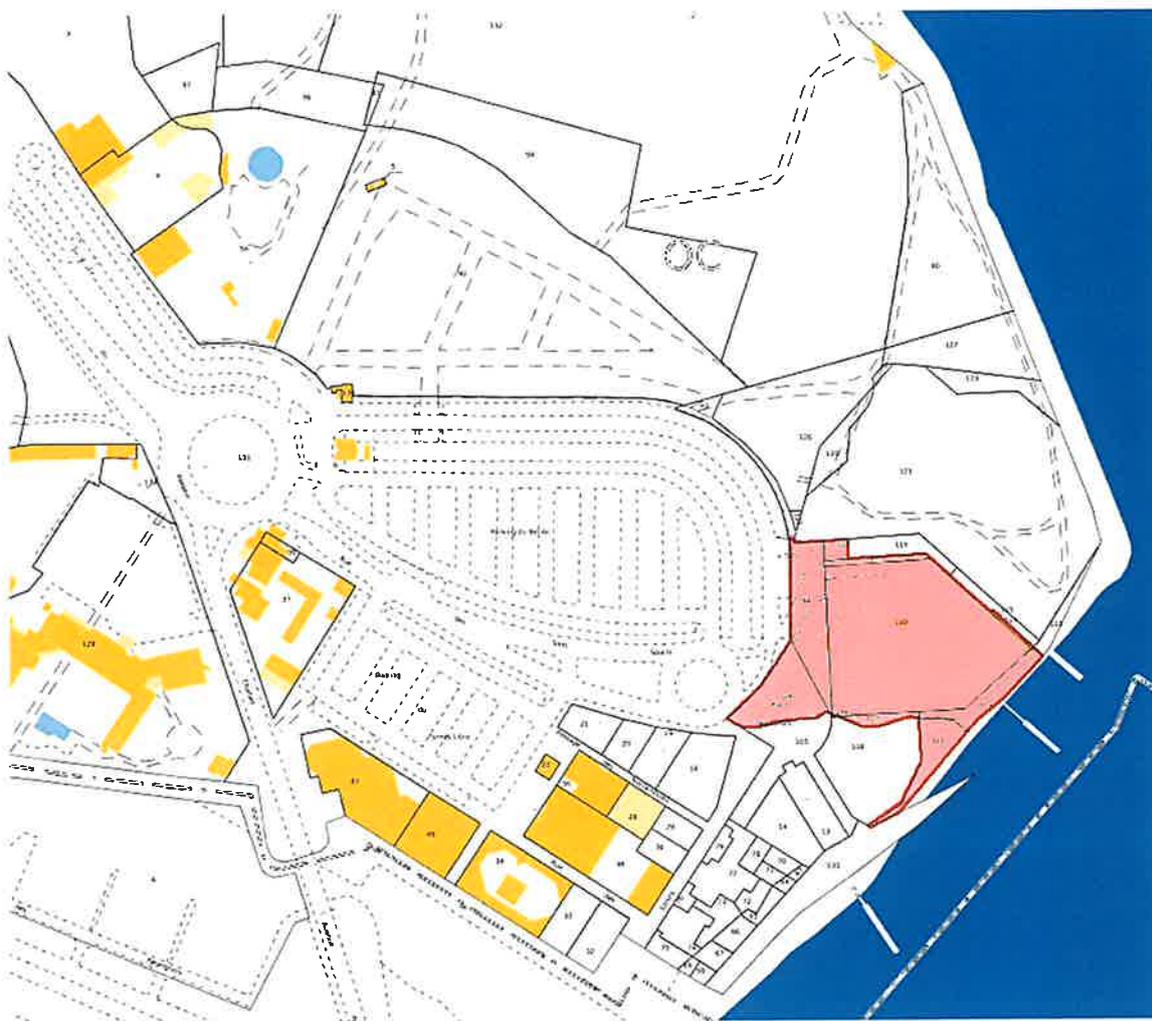
### 1.2.3.2 Fiche parcellaire n° 2



#### Parcellaire 2 Division parcellaire

Fiche parcellaire	Section	numéro	Lots	Nature	Adresse du bien	Contenance	Propriétaires
2	OC	0037	14	Copropriété	Parking du Temps libre	0ha 19a 20ca	ATTAL Hubert Abraham 16 rue des Avelines 34300 AGDE
			34				
			36				
			46				

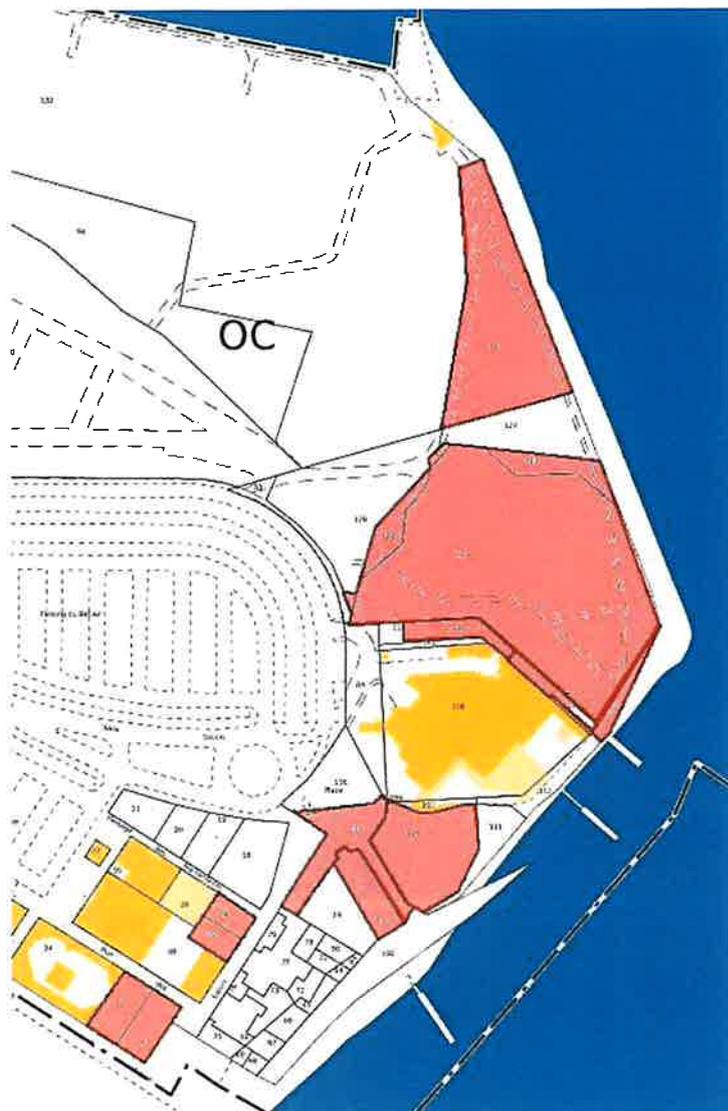
### 1.2.3.3 Fiche parcellaire n° 3



#### Parcelle 3

Fiche parcellaire	Section	numéro	Lots	Nature	Adresse du bien	Contenance	Propriétaires
3	OC	0061		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 03ca	<b>SCI MAG LANGUEUX</b> <b>M. GINESTET</b> <b>ZI La Boulbème</b> <b>47300 VILLENEVE SUR LOT</b> <i>en lien avec la</i> <b>SCI LES MURS DU CASINO</b> rue Nicolas LeBlanc 47300 VILLENEUVE SUR LOT
		0084		Sol	Ile des Loisirs	0ha 08a 34ca	
		0106		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 06a 99ca	
		0107		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 19ca	
		0110		Sol	Ile des Loisirs	0ha 40a 69ca	
		0111		Sol	Ile des Loisirs	0ha 03a 94ca	
		0112		Sol	Ile des Loisirs	0ha 03a 82ca	
		0114		Sol	Parking du Bel air	0ha 00a 25ca	
		0117		Sol	Parking du Bel air	0ha 00a 82ca	

**1.2.3.4 Fiche parcellaire n° 4**



**Parcellaire 4**

Fiche parcellaire	Section	numéro	Lots	Nature	Adresse du bien	Contenance	Propriétaires
4	OC	0013		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 04a 32ca	Banque Populaire du Sud
		0029		Terrain à bâtir	Pas. des Noctambules	0ha 02a 00ca	
		0030		Terrain à bâtir	rue des Loisirs	0ha 02a 07ca	
		0032		Terrain à bâtir	rue des Loisirs	0ha 03a 68ca	
		0033		Terrain à bâtir	rue des Loisirs	0ha 03a 68ca	
		0080		Sol	Parking du Bel air	0ha 30a 49ca	
		0105		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 08a 76ca	
		0108		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 13a 61ca	
		0109		Sol	Ile des Loisirs	0ha 00a 01ca	
		0113		Sol	Ile des Loisirs	0ha 01a 62ca	
		0115		Sol	Parking du Bel air	0ha 02a 00ca	
		0116		Sol	Parking du Bel air	0ha 03a 56ca	
		0120		Terrain à bâtir	Parking du Bel air	0ha 03a 06ca	
		0121		Terrain à bâtir	Parking du Bel air	0ha 76a 27ca	
		0122		Sol	Parking du Bel air	0ha 00a 22ca	
0123		Sol	Parking du Bel air	0ha 03a 94ca			
0125		Sol	Parking du Bel air	0ha 00a 45ca			

Suite à la demande du commissaire enquêteur, M. CANTON, Directeur de l'Aménagement Durable et Foncia, porteur du projet, précise dans son courriel en date du 24 juillet 2024 (annexe 5) :

« Les parcelles cadastrées section OC numéros 0029, 0030, 0032 et 0033 ont été vendues par la Banque Populaire du Sud au profit des acquéreurs suivants :

- Parcelles cadastrées section OC numéros 0029 et 0030 : la SCI DELY suivant un acte reçu par Maître JOURFIER, notaire en AGDE le 07/04/2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Béziers 2 le 21/04/2023, volume 2023 P numéro 7608 ;

- Parcelles cadastrées section OC numéros 0032 et 0033 : la SCI ODETTE suivant un acte reçu par Maître FULCRAND, notaire à BEZIERS le 14/02/2023, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Béziers 2 le 10/03/2023, volume 2023 P numéro 4834.

Les permis de construire suivants ont été délivrés par la Commune d'Agde :

- PC n°34003 23 K0134 en date du 27 février 2024 portant sur les parcelles cadastrées section OC numéros 0029 et 0030, au profit de la SCI DELY pour la construction d'un local commercial ;

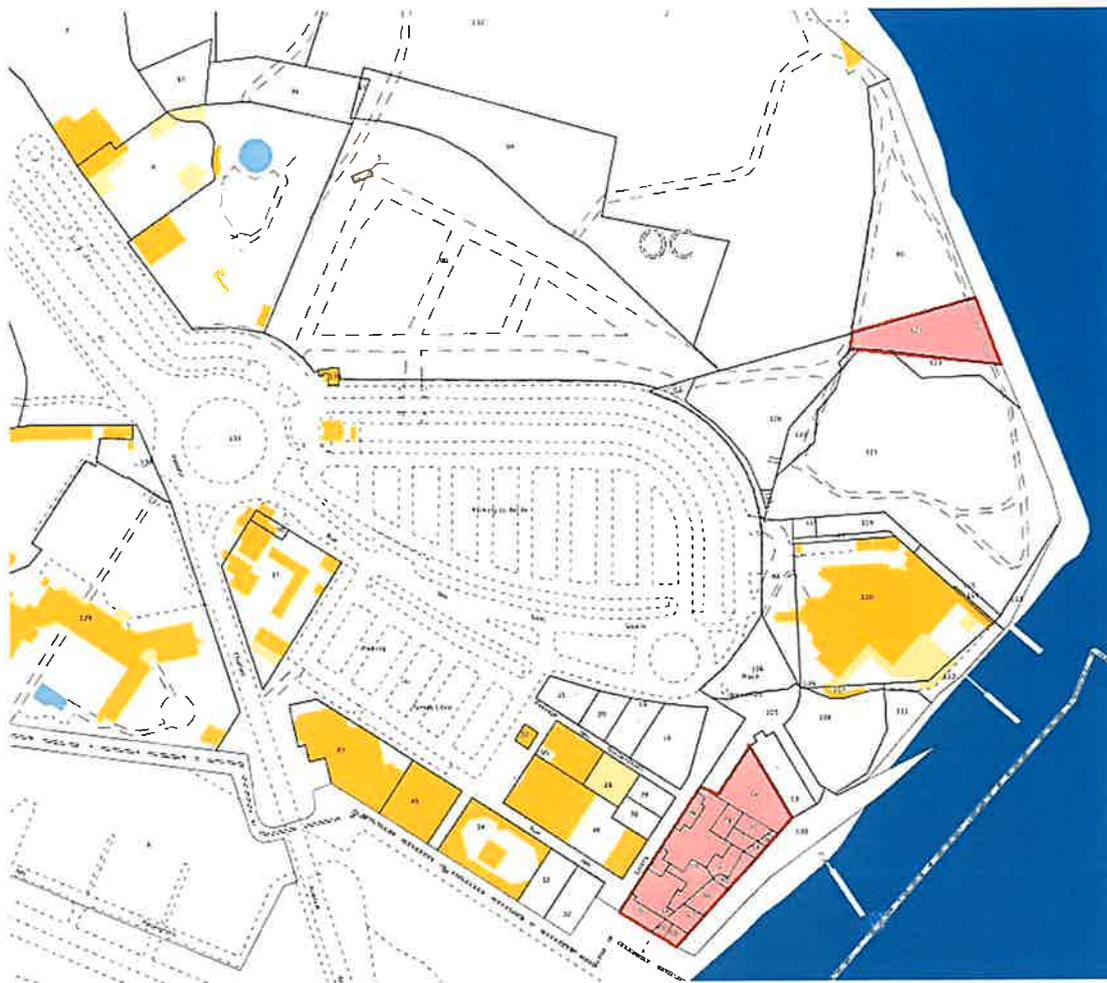
- PC n°34003 22 K0034 en date du 19 décembre 2022 portant sur les parcelles cadastrées section OC numéros 0032, 0033 et 0034, au profit de la SCI AGATHE (représentée par M. BOUDOU, propriétaire de l'Amnésia) pour l'extension de la zone VIP, la création de toilettes et de sorties.

Ces aménagements, réalisés ou en cours de réalisation, s'insérant dans le projet de requalification de l'île des Loisirs (objet de l'enquête publique) l'expropriation de ces parcelles (0029, 0030, 0032 et 0033) n'est plus souhaitée et peuvent donc être retirées du périmètre d'expropriation ».

## Recommandation

Un nouvel état parcellaire actualisé (sans les parcelles 0029, 0030, 0032 et 0033) devra être joint à la demande d'arrêté de cessibilité adressée à M. le Préfet de l'Hérault.

**1.2.3.5 Fiche parcellaire n° 5**



**Parcellaire 5**

Fiche parcellaire	Section	numéro	Lots	Nature	Adresse du bien	Contenance	Propriétaires
5	OC	0014		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 05a 47ca	Société ILA 180 rue de la Ginieisse 34500 BEZIERS
		0063		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 28ca	
		0064		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 37ca	
		0065		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 94ca	
		0066		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 49ca	
		0067		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 10ca	
		0068		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 68ca	
		0069		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 32ca	
		0070		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 90ca	
		0071		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 72ca	
		0072		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 09ca	
		0073		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 96ca	
		0074		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 02a 80ca	
		0075		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 47ca	
		0076		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 58ca	
		0077		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 05a 03ca	
0078		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 00a 95ca			
0079		Terrain à bâtir	Place des Loisirs	0ha 01a 02ca			
		0127		Sol	Place des Loisirs	0ha 11a 02ca	

**Je constate que** le plan parcellaire est strictement conforme au périmètre de la déclaration d'utilité publique demandée.

**Je considère que** l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique et les parcelles reçoivent bien une affectation conforme à l'objet des travaux.

**Je note que** la présente enquête parcellaire porte sur **46 parcelles de la section OC** :

- Parcellaire n° 1 : 0037 en partie (lots 10, 11, 13, 33 et 50)

- Parcellaire n° 2 : 0037 en partie (lots 14, 34, 36 et 46)

- Parcellaire n° 3 : 0061,0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117

- Parcellaire n° 4 : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125

- Parcellaire n° 5 : 0014, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079 et 0127

**Je rappelle que** suite à la vente des parcelles 0029, 0030, 0032 et 0033, il appartiendra à la commune d'Agde lors de la demande d'arrêt de cessibilité adressée à M. le Préfet de l'Hérault de joindre un nouvel état parcellaire actualisé.

### 1.3 – Sur les observations des propriétaires identifiés

Pendant toute la durée de l'enquête du 15 juillet au 30 juillet 2024, le dossier d'enquête parcellaire et les registres d'enquête papier sont restés à la disposition du public aux heures et jours ouvrables de l'Hôtel de ville d'Agde.

➤ Deux propriétaires (M. ATTAL Hubert et la SCI Diamant) concernés par l'expropriation sont défavorables au projet. Ils estiment que les indemnités d'expropriation sont trop faibles et ne correspondent pas à leurs propositions.

➤ Une personne (M. MALORTIGUE, ex propriétaire des terrains adjudés à la Banque Populaire du Sud) dépose un dossier pour informer M. le Préfet de l'Hérault du litige qui l'oppose à M. D'ETTORE, ancien maire d'Agde, au sujet de la requalification de l'île des Loisirs et l'échange de terrains.

Une bataille judiciaire est en cours avec un recours pour excès de pouvoir devant le TA de Montpellier en date du 10 novembre 2023 et un pourvoi devant le Conseil d'Etat en date du 3 juin 2024.

Toutes les observations portées au registre d'enquête ont fait l'objet d'une réponse de la part du Maître d'ouvrage (annexe 4).

**J'estime que** chaque propriétaire connu ou identifié au cadastre et concerné par les emprises à acquérir a eu la possibilité de s'exprimer librement sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, au cours des permanences de ce dernier ou à l'occasion d'un rendez-vous.

**Je constate que** seuls deux propriétaires sur les cinq concernés ont fait part de leurs observations sur les registres d'enquête.

**Je note qu'aucun** propriétaire ou ayant droit ne remet en cause la localisation et l'étendue de l'emprise sollicitée par la commune d'Agde.

## 1.4 – Récapitulatif des recommandations

Conformément au § 1.2.3. - Le plan parcellaire, Fiche parcellaire n° 4 de cette 3<sup>ème</sup> partie « Cessibilité des parcelles et des droits réels immobilier au profit de la commune d’Agde » :

Suite à la vente des parcelles cadastrées section OC numéros 0029, 0030, 0032 et 0033 par la Banque Populaire du Sud au profit des SCI DELY et ODETTE, la Commune d’Agde procédera à une actualisation de l’état parcellaire qu’elle joindra à la demande d’arrêté de cessibilité adressée à M. le Préfet de l’Hérault.

## II – Avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des ouvrages projetés

Au terme de cette enquête publique parcellaire,

**je note que** le dossier d'enquête parcellaire a été établi conformément aux dispositions de l'article R.131.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'il a pu être consulté à l'Hôtel de Ville d'Agde du 15 juillet au 30 juillet 2024 ;

**je constate que** l'avis d'ouverture d'enquête a bien été rendu public par voies d'affiches sur le site du projet et sur le panneau d'affichage officiel de l'Hôtel de ville d'Agde à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 ;

**je relève que,** conformément à l'article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le 25 juin 2024 la Commune d'Agde (maître d'ouvrage) a adressé à chaque propriétaire identifié à l'état parcellaire une lettre recommandée avec avis de réception et qu'un autre envoi, à une nouvelle adresse (SCI MAG LANGUEUX) a été réalisé le 15 juillet 2024 suite à la non distribution du courrier recommandé à la SCI les murs du Casino.

**je note que** quatre propriétaires ou ayants droit sur les cinq recensés ont pu bénéficier à la réception du courrier recommandé des 16 jours d'enquête pour exprimer leurs observations., le cinquième propriétaire (SCI MAG LANGUEUX ex SCI les murs du Casino) ayant bénéficié de 12 jours d'enquête, sans préjudice pour l'enquête.

### **j'estime**

- d'une part que chaque propriétaire connu ou identifié au cadastre et concerné par les emprises à acquérir a eu la possibilité de s'exprimer librement sur le registre d'enquête déposé à la mairie d'Agde, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur, au cours des permanences de ce dernier ou à l'occasion d'un rendez-vous – et d'autre part, avoir renseigné au mieux les propriétaires et les avoir aidés à consigner leurs observations obligatoirement écrites.

**je remarque qu'**aucun propriétaire ou ayant droit ne remet en cause la localisation et l'étendue de l'emprise sollicitée par la commune d'Agde.

**je note que** les observations du public ont fait l'objet d'une réponse de la part du porteur de projet, la Commune d'Agde.

Aussi, après avoir procédé à l'analyse objective des éléments contenus dans le dossier et des observations formulées par les propriétaires et,

sachant qu'il a été reconnu précédemment (en 2<sup>ème</sup> partie) que le projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde, devait avoir un avis favorable à une déclaration d'utilité publique,

**je constate que tous les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire figurent bien sur l'état parcellaire joint,  
et que l'emprise foncière indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de déclaration d'utilité publique et que les parcelles visées (parcelles n° 0013, 0014, 0029, 0030, 0032, 0033, 0037 (lots 10, 11, 13, 14, 33, 34, 36, 46 et 50), 0061, 0063, 0064, 0065, 0066, 0067, 0068, 0069, 0070, 0071, 0072, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080, 0084, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115, 0116, 0117, 0120, 0121, 0122, 0123, 0125 et 0127) reçoivent bien une affectation conforme à l'objet des travaux.**

**En conséquence, j'émet un**

**« AVIS FAVORABLE »**

**à la déclaration de cessibilité des parcelles (1) et des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet de requalification de l'Île des Loisirs sur la commune d'Agde, au profit de la commune d'Agde.**

**(1) Parcelles cadastrées :**

Section : OC

Parcellaire n° 1 : 0037 en partie (lots 10, 11, 13, 33 et 50)

Parcellaire n° 2 : 0037 en partie (lots 14, 34, 36 et 46)

Parcellaire n° 3 : 0061, 0084, 0106, 0107, 0110, 0111, 0112, 0114 et 0117

Parcellaire n° 4 : 0013, 0029, 0030, 0032, 0033, 0080, 0105, 0108, 0109, 0113, 0115, 0116, 0120, 0121, 0122, 0123 et 0125

Fait à SAINT FELIX DE LODEZ, le 21 août 2024

Le commissaire enquêteur  
Daniel PLANCHE

