

**COMMUNE D'AGDE**

## **QUARTIER DE LA MEDITERRANEENNE**



Dossier de concertation préalable mis à disposition du public

---

## **CONCERTATION PREALABLE**

AU TITRE DE L'ARTICLE L.103-2 DU CODE DE L'URBANISME

*Février 2020*

## SOMMAIRE

---

<b>I. Délibération du conseil de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée du 30 Septembre 2019</b> .....	p.3
<b>II. Plan de situation</b> .....	p.7
<b>III. Plan du périmètre du projet</b> .....	p.9
<b>IV. Notice explicative</b> .....	p.11
4.1. Contexte .....	p.11
4.2. Objectifs du projet .....	p.23
4.3. Prochaines étapes du projet .....	p.25

# I. DELIBERATION DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE DU 30 SEPTEMBRE 2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION HERAULT MEDITERRANEE

SÉANCE DU LUNDI 30 SEPTEMBRE 2019

République Française  
Liberté - Egalité - Fraternité

Département de l'Hérault  
Arrondissement de Béziers

## NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil : 58  
En exercice : 58  
Ayant pris part à la délibération : 52  
- Présents : 50  
- Pouvoirs : 2

## Date de convocation :

Mardi 24 Septembre 2019

## Affichage effectué le :

08 octobre 2019

## Mise en ligne le :

08 octobre 2019

## OBJET :

Aménagement de la  
Méditerranéenne : lancement de  
la concertation

N° 003027

Question N°25 à l'O.J.

Rapporteur : Sébastien FREY

### Présents :

ADISSAN : Mme Diana BALDO représentée par Mme Véronique MOULIERES AGDE : Mme Carole RAYNAUD, M. Sébastien FREY, M. Gilles D'ETTORE, Mme Martine VIBAREL-CARREAU, M. Jean-Luc CHAILLOU, Mme Christine ANTOINE, Mme Yvonne KELLER, M. Louis BENTAJOU, Mme Chantal GUILHOU, M. Christian THERON, M. Rémy GLOMOT, Mme Corinne SEIWERT, M. Gérard REY, M. Alain LEBAUBE AUMES : M. Jean-Marie AT BESSAN : M. Stéphane PEPIN-BONET, Mme Laurence THOMAS CASTELNAU DE GUERS : M. Jean-Charles SERS CAUX : M. Jean MARTINEZ, Mme Catherine RASIGADE CAZOULS D'HERAULT : M. Henry SANCHEZ FLORENSAC : M. Vincent GAUDY, Mme Noëlle MARTINEZ, Mme Murielle LE GOFF LEZIGNAN LA CEBE : M. Rémi BOUYALA MONTAGNAC : M. Yann LLOPIS, Mme Nicole RIGAUD, M. Alain JALABERT NEZIGNAN L'EVEQUE : M. Edgar SICARD, M. Alain RYLAUX NIZAS : M. Daniel RENAUD PEZENAS : M. Alain VOGEL-SINGER, M. Alain GRENIER, Mme Edith FABRE, M. Gérard DUFFOUR, M. Armand RIVIERE PINET : M. Gérard BARRAU POMEROLS : M. Robert GAIRAUD, Mme Marie-Aimée POMAREDE PORTIRAGNES : Mme Gwendoline CHAUDOIR, M. Philippe CALAS, M. Philippe NOISETTE SAINT THIBERY : M. Guy AMIEL, Mme Joséphine GROLEAU ST PONS DE MAUCHIENS : Mme Christine PRADEL TOURBES : M. Christian JANTEL VIAS : M. Jordan DARTIER, M. Bernard SAUCEROTTE, M. Richard MONEDERO

### Absents Excusés :

AGDE : M. Stéphane HUGONNET, M. Fabrice MUR BESSAN : Mme Yvette BOUTEILLER PEZENAS : Mme Christiane GOMEZ VIAS : Mme Pascale GENIEIS-TORAL, Mme Laure GODEFROY

### Mandants et Mandataires :

AGDE : Mme Géraldine KERVELLA donne pouvoir à Mme Yvonne KELLER FLORENSAC : M. Pierre MARHUENDA donne pouvoir à Mme Noëlle MARTINEZ

Secrétaire de Séance : M. Stéphane PEPIN-BONET

RECU EN PREFECTURE

Le 07 octobre 2019

VIA DOTELEC - FAST Actes

034-243400619-20190930-4mc1D0030270-DE

*Vu les articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,  
Vu les articles R.103-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,*

Monsieur le Vice-Président rappelle que la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée porte depuis plusieurs années le projet d'aménagement du quartier de la Méditerranéenne, reconnu d'intérêt communautaire.

Après une phase d'étude de diagnostic et d'acquisitions foncières, la collectivité souhaite engager le projet dans une phase plus opérationnelle et a décidé par délibération du 4 Juillet 2019 le lancement d'une concession d'aménagement afin d'identifier un opérateur privé en charge de l'aménagement de la zone.

Parallèlement à cette procédure et afin d'associer le public dans l'élaboration du projet tel que prévu par les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, il est proposé d'ouvrir une concertation préalable à l'aménagement du quartier.

### Rappel du contexte du projet :

La Méditerranéenne est un vaste site de 8,8 hectares situé sur la commune d'Agde (Hérault), au nord du centre-ville.

1/4

Situé sur la rive droite du fleuve Hérault, cet espace est bordé par le Canal du Midi au nord, le Canalet à l'ouest et la ligne de chemin de fer au sud, en vis-à-vis direct avec la gare SNCF. En face de La Méditerranéenne, c'est à dire de l'autre côté du Canalet, se trouvent le Domaine de Belle-Île et la Villa Laurens qui est actuellement en cours de restauration.

À la croisée de voies ferroviaires et de navigation fluviale, La Méditerranéenne bénéficie d'une situation géographique qui offre de nombreuses possibilités en termes de développement de projets urbains, sociaux, économiques et touristiques.

La Méditerranéenne est aujourd'hui en grande partie une friche industrielle désaffectée dont la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée est propriétaire majoritaire ; quelques acquisitions restent à finaliser pour une maîtrise foncière quasi-totale du site.

Le site est situé en zone à risque inondation élevé et son aménagement est à ce titre particulièrement contraint par les règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) d'Agde qui prévoit que :

- l'opération de renouvellement urbain est permise mais limitée aux surfaces construites existantes, soit 19 552 m<sup>2</sup> au sol, 50 754 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et 32 logements maximum,
- la hauteur du premier plancher aménagé être calée au minimum à la cote de PHE (5,80m) + 30cm, soit 6.10 mètres NGF.

#### **Rappel des objectifs poursuivis par le projet :**

Le centre-ville d'Agde est confronté à de nombreuses difficultés économiques et sociales, identifiées et reconnues au titre de la politique de la Ville, par le classement en quartier prioritaire du centre-ancien et les démarches du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) et de l'Action Cœur de Ville engagées sur le secteur. Le site de la Méditerranéenne est par ailleurs inclus dans le périmètre du programme Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) liée.

Face à ce constat, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, en partenariat avec la Ville d'Agde, le Département, la Région, l'Etat et divers autres acteurs institutionnels, a engagé un vaste projet urbain sur l'ensemble du centre-ville d'Agde.

Ce projet urbain regroupe plusieurs opérations d'envergure dont notamment la réhabilitation de la friche de la Méditerranéenne en quartier singulier et qualitatif d'activités à dominante tertiaires et d'habitat.

Les objectifs principaux poursuivis par cette opération de la Méditerranéenne sont de :

- résorber une friche industrielle sur un site stratégique,
- créer une nouvelle polarité urbaine, de grande qualité, motrice dans la revitalisation du centre-ville d'Agde,
- valoriser un site intrinsèquement patrimonial et vitrine pour le territoire,
- développer une économie culturelle, touristique et liée à l'innovation sur le territoire.

Une réflexion a aussi été engagée dans le cadre du Plan Littoral 21 pour la réalisation d'hébergements flottants afin de structurer un quartier d'architecture et de conception innovante, résilient au risque inondations.

#### **Modalités de la concertation préalable :**

La Communauté d'Agglomération souhaite initier un projet de renouvellement urbain sur le quartier de la Méditerranéenne, sous la forme d'une concession d'aménagement et donc, en application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, soumettre à la concertation publique le projet d'aménagement.

En ce sens, l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme dispose :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*(...)*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon*

*substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain. »*

Lancée en amont de l'attribution de la concession d'aménagement et des négociations à engager avec les candidats, la concertation se poursuivra jusqu'à ce que le projet d'aménagement du quartier soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Il sera explicitement demandé dans le cadre du contrat de concession à l'opérateur économique choisi de prendre en considération pour l'aménagement du quartier les résultats de cette concertation et de participer à sa mise en œuvre.

Conformément à l'article L.103-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation préalables proposées sont les suivantes :

- des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la Mairie d'Agde. Ces avis seront diffusés sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la mairie d'Agde. Ils feront également l'objet d'une parution dans un journal de presse locale.
- la présente délibération sera également affichée au siège de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la mairie d'Agde.
- un dossier sera mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération, Z.I Le Causse, 22 avenue du 3<sup>ème</sup> millénaire 34360 Saint-Thibéry, à la mairie d'Agde, rue Alsace Lorraine, 34300 Agde, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Le dossier de concertation comportera au moins :

- la présente délibération,
- un plan de situation,
- un plan du périmètre étudié,
- une notice explicative fixant les objectifs du projet,
- un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée à l'adresse suivante <https://www.agglo-heraultmediterranee.net> ou sur le site internet de la ville d'Agde à l'adresse suivante <https://www.ville-agde.fr>. Une adresse courriel spécifique sera mise à disposition et communiquée sur les supports précités afin de recueillir les observations du public sur le projet.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la concertation, l'autorité compétente en arrêtera le bilan.

Le bilan sera rendu public depuis les sites internet de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée et de la Ville d'Agde.

Considérant ces éléments, l'Assemblée délibérante est invitée à se prononcer sur le lancement de la concertation susvisée, ses objectifs et ses modalités.

#### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

*Où il l'exposé de son Président*

*Vu le Bureau communautaire réuni en date du 16 septembre 2019*

*Après en avoir délibéré,*

### DECIDE A L'UNANIMITE

- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable au projet d'aménagement du quartier dans le cadre de l'aménagement du quartier de la Méditerranéenne ;
- **D'AUTORISER** monsieur le Président de la CAHM ou son Représentant délégué à ouvrir la concertation préalable en application des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation, t à en fixer la date de clôture.
- **D'INSCRIRE** au Budget annexe « La Méditerranéenne » de la CAHM les crédits nécessaires ;
- **DE PRÉLEVER** les dépenses correspondantes sur le Budget annexe « La Méditerranéenne » de la CAHM ;
- **DIT** que cette délibération sera notifiée aux communes, aux services de l'Etat.

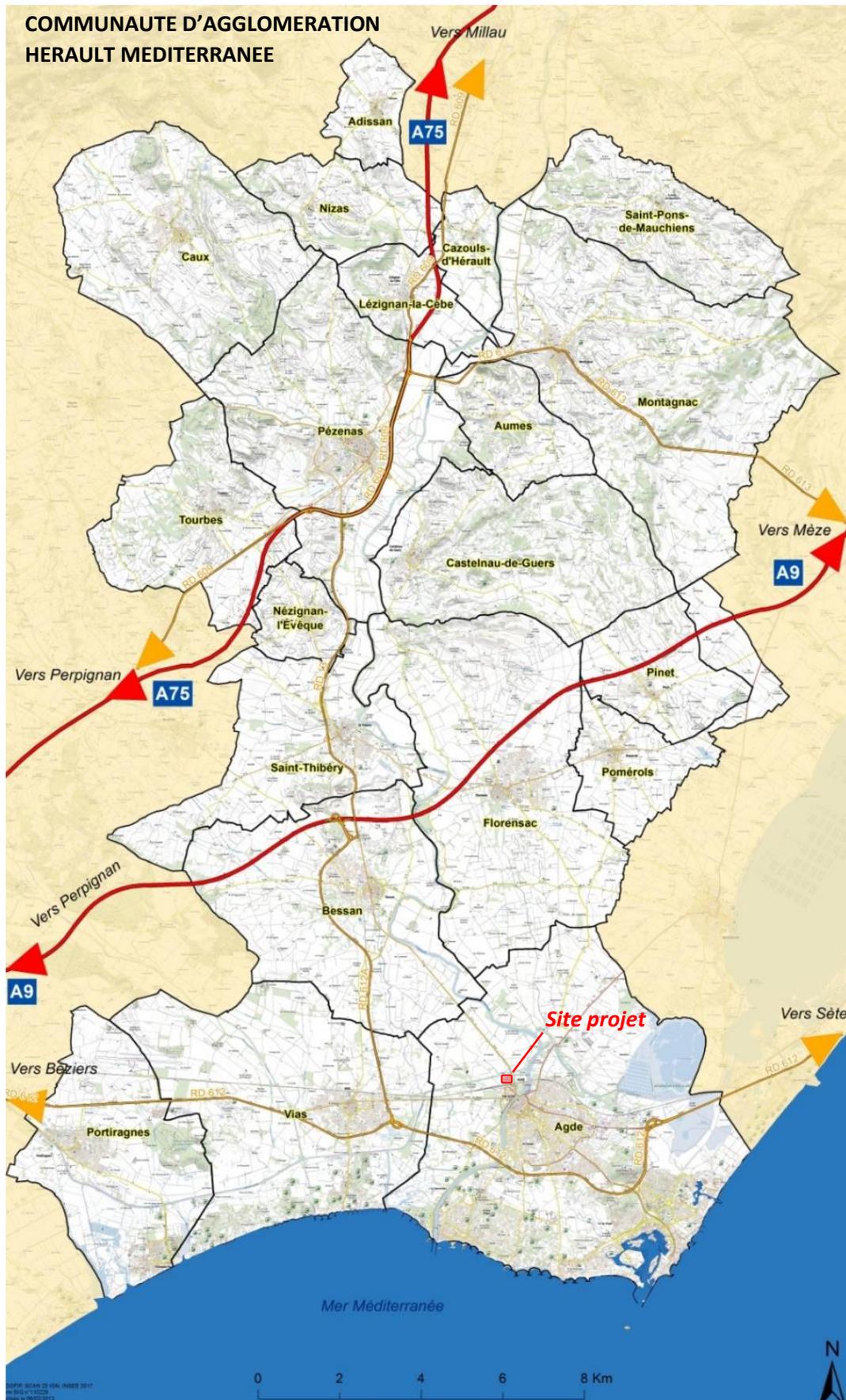
*Fait et délibéré à Portiragnes les jour, mois et an susdits*

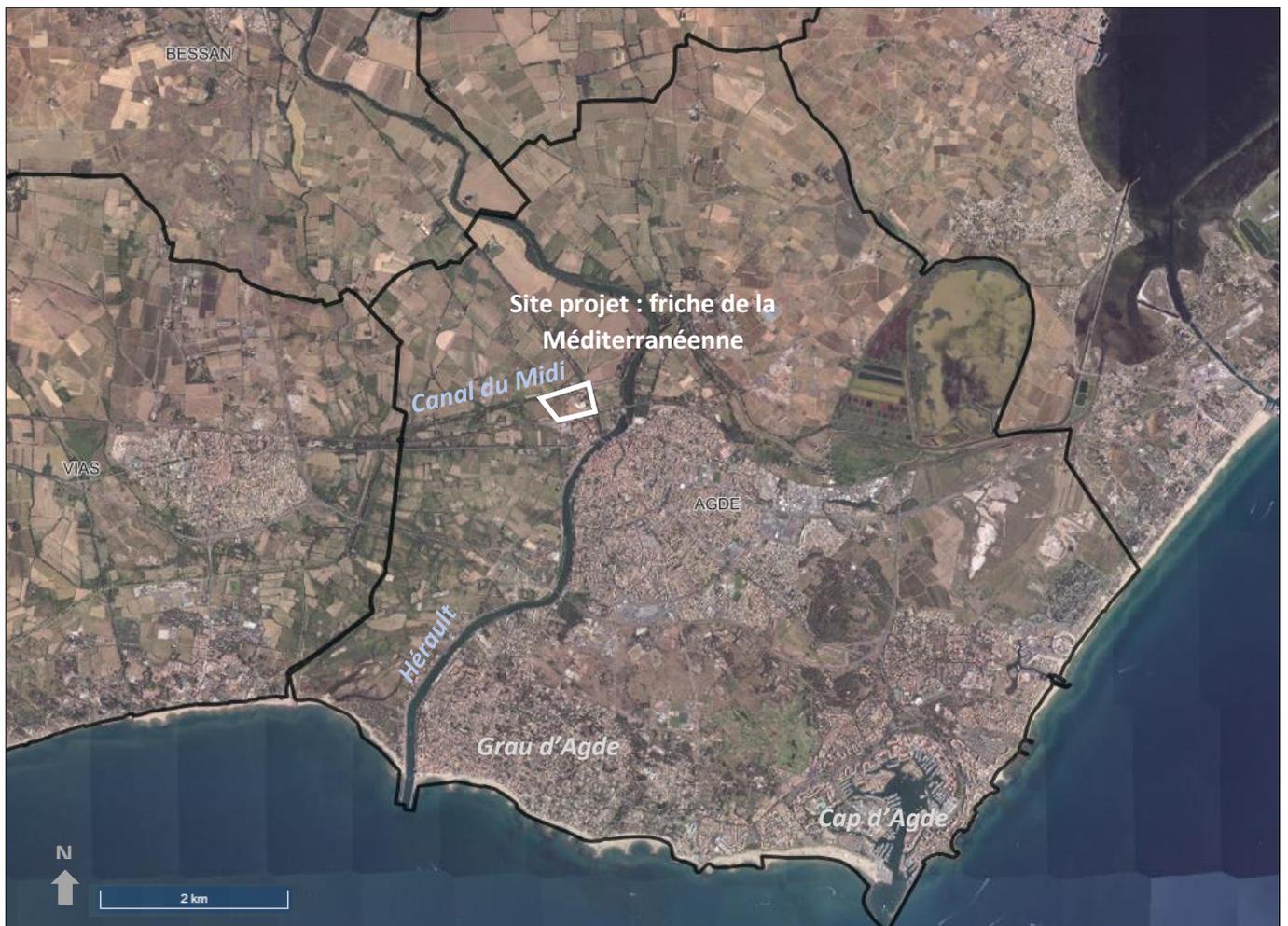
*Le Président  
Gilles D'ETTORE*



Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de 2 mois francs, à compter de sa publication.

## II. PLAN DE SITUATION





### **III. PLAN DU PERIMETRE DU PROJET**

---

# CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA MEDITERRANEENNE - AGDE

PERIMETRE 1/1500°



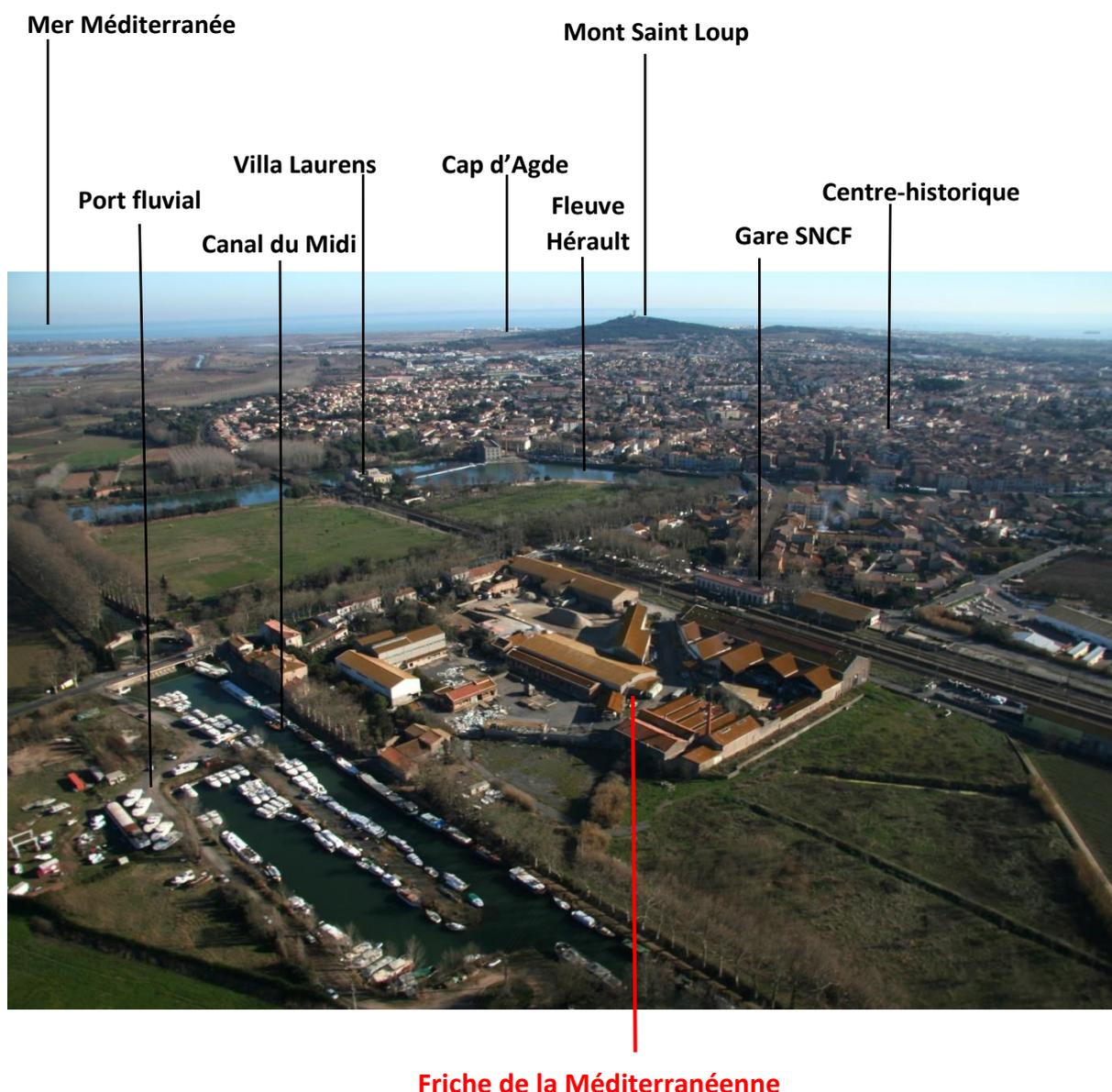
DOSSIER	<b>MEDITERRANEENNE - AGDE</b>		PROJET #	001
PROJET	CONCESSION D'AMENAGEMENT	DATE #	07/06/2019	N° Plan
		ÉCHELLE	1/1500°	
TYPE DE PLAN	PERIMETRE	AUTEUR		
		VÉRIFIÉ		RÉVISION

## IV. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET

### 4.1. CONTEXTE

#### 4.1.1. Contexte géographique

La Méditerranéenne est un site de 8,8 hectares situé sur la commune d'Agde (Hérault), au nord du centre historique d'Agde. Situé sur la rive droite du fleuve Hérault, cet espace est entouré par le Canal du Midi au nord, le Canalet<sup>1</sup> à l'ouest et la gare et ligne de chemin de fer au sud. A l'est de La Méditerranéenne, c'est à dire de l'autre côté du Canalet, se trouvent le Domaine de Belle-Île et la Villa Laurens qui est actuellement en cours de restauration.



<sup>1</sup> Canal qui relie le fleuve Hérault au Canal du Midi

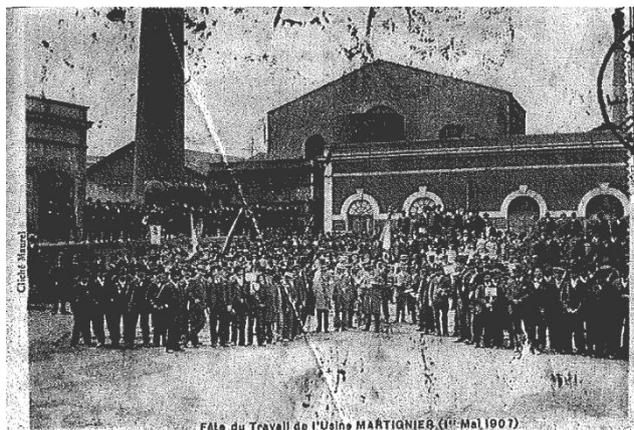
### **4.1.2. Contexte historique**



*Photo de de l'Hôtel Riquet et du Canal du Midi à Agde, Archives Départementales 34\_plaques\_1907\_1930*

Avec la construction du Canal du Midi au XVII<sup>ème</sup> siècle, le site jusqu'alors agricole, s'est vu accueillir au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le long du Canal, l'Hôtel de l'Administration du Canal, dit Hôtel Riquet, et l'ancienne chapelle, qui n'est plus en service depuis la Révolution. A l'époque moderne, l'Hôtel Riquet a abrité jusqu'à la fin des années 90, les bureaux des services de l'Équipement avant d'héberger les services de l'administration du Canal du Midi.

La partie Est du quartier, compte tenu notamment de son emplacement stratégique à proximité immédiate des voies ferrées et face à la gare SNCF, a historiquement été occupée par diverses activités industrielles, notamment une activité de distillerie au XIX<sup>ème</sup> siècle puis une usine à gaz et une usine de fabrication d'engrais au XX<sup>ème</sup> siècle.



*Photo de l'usine Martignier en 1907, « Mémoire en images – Agde » – A.Carles et L.Bentajou – mai 2003*

La majorité du site, laissée à l'abandon en état de friche, a ensuite été progressivement rachetée par la Ville d'Agde puis la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

## 4.1.2. Contexte réglementaire

### ► Classement au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Au Plan Local d'Urbanisme d'Agde, le site est en majorité classé en zone UEt, zone d'activités du quartier de la Méditerranéenne, et fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

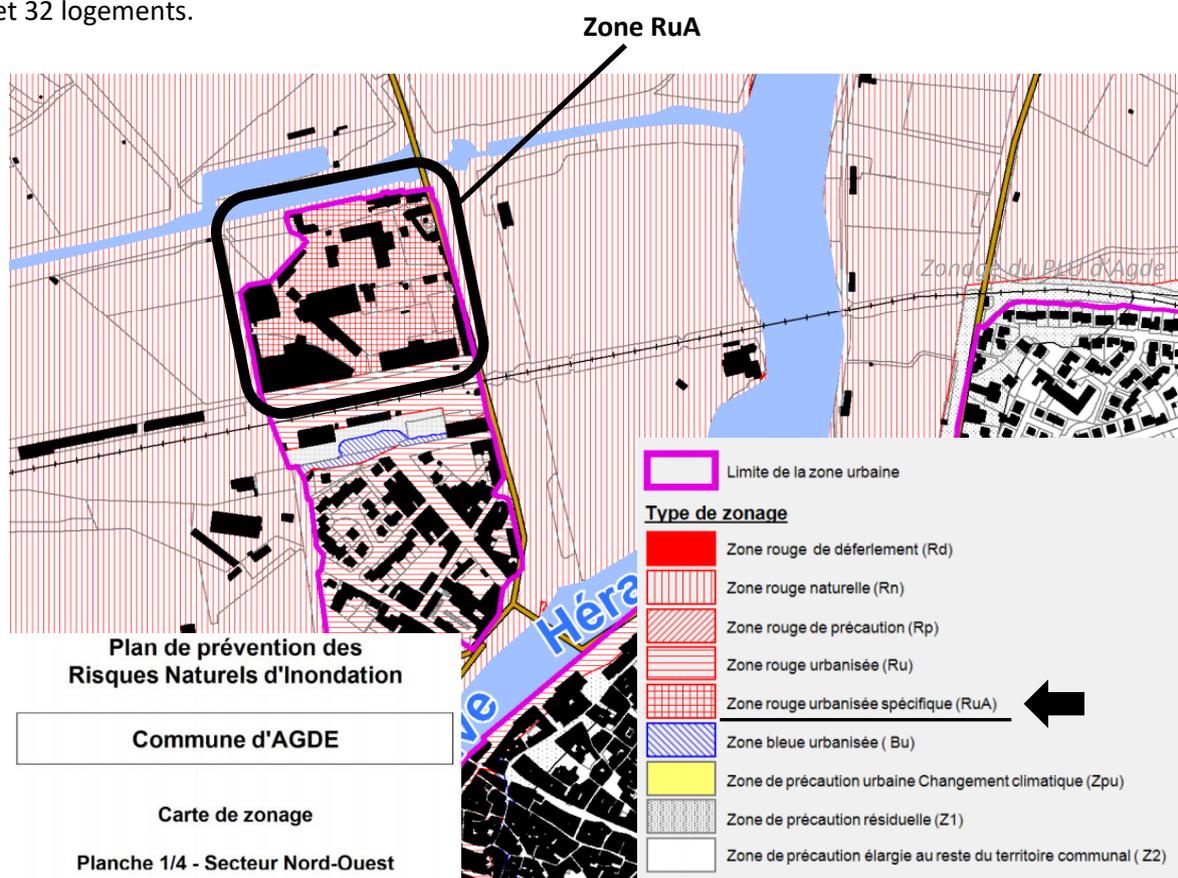


La partie située à l'ouest se situe en zone AS2, à vocation d'aire de stockage et/ou de stationnement en lien avec le projet qui se fera sur la Méditerranéenne, sous réserve de son intégration paysagère.

La partie en zone Aer correspond aux espaces remarquables situés en zone agricole, nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique. Les constructions y sont interdites.

### ► Classement au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

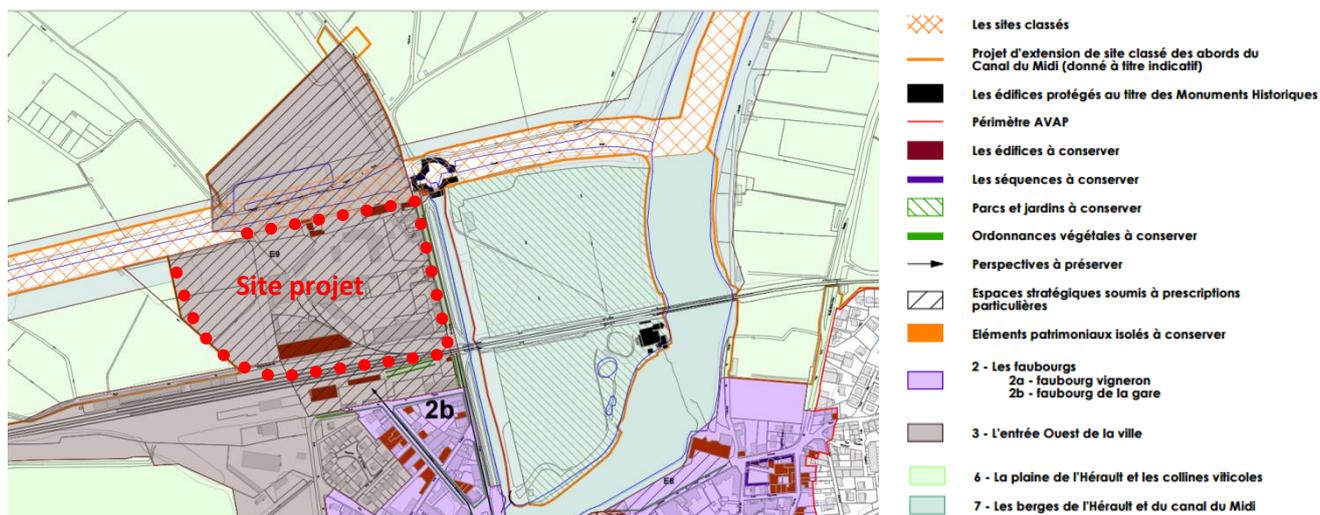
Le site de la Méditerranéenne se situe en zone rouge urbaine du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) d'Agde, approuvé le 15 Mai 2014. Conscients des enjeux de développement sur le quartier, les services de l'Etat ont intégré au PPRI un règlement spécifique à la Méditerranéenne, conciliant enjeux urbains et enjeux de sécurité (Zone Aue). Les dispositions réglementaires prévoient ainsi la possibilité de démolir les bâtiments existants et de reconstruire un nouveau quartier, dans la limite des constructions actuelles, soient 19 552 m<sup>2</sup> de surface au sol, 50 754 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 32 logements.



### ► Classement au Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Le site est idéalement situé, à proximité immédiate du Canal du Midi, site classé au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, de l'écluse ronde, monument historique classé, et à l'ouest du Canalet, bras d'eau qui permet de relier le Canal au fleuve Hérault, donc le Canal à la Mer Méditerranée.

Le quartier constitue également l'entrée de ville nord d'Agde et marque la limite entre les secteurs urbanisés et les plaines agricoles viticoles du nord de la commune. A ce titre, le site est identifié en zone urbaine du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Agde.



### ► Référencement du site dans la base de données BASOL

La friche de la Méditerranéenne est identifiée dans la base de données BASOL sous la référence n°34.0028, classe 2 pour un usage industriel du site.

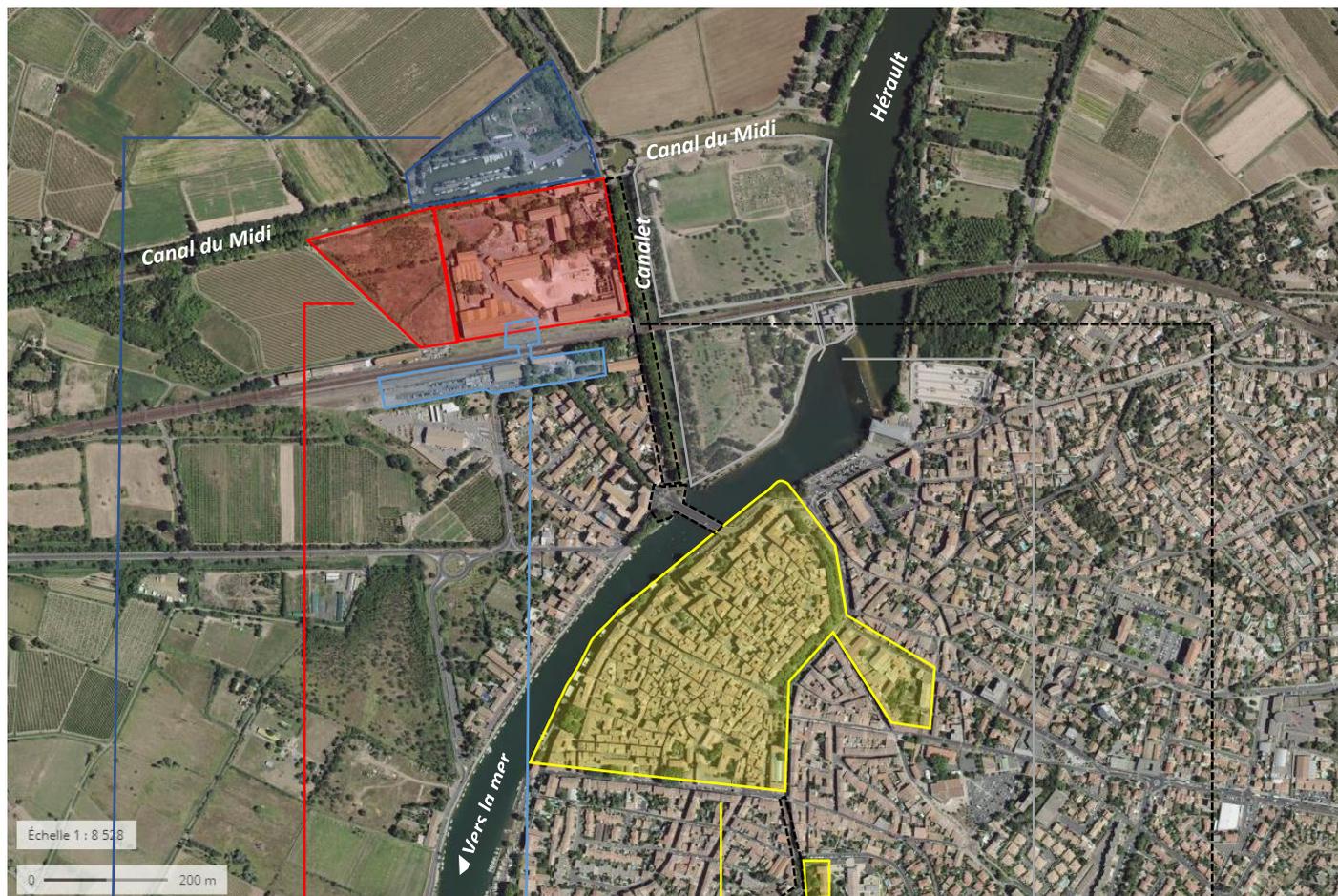
### **4.1.3. Contexte urbain :**

La Communauté d'Agglomération pilote un vaste projet de développement pour la réhabilitation du centre-ville d'Agde. Ce projet urbain regroupe :

- le **programme de rénovation urbaine sur le centre-ancien** et quartier prioritaire de la ville d'Agde, sur la rive gauche de l'Hérault, et la création de nouveaux équipements,
- la **réhabilitation en cours de la villa Laurens** sur la rive droite de l'Hérault, qui aboutira à la livraison d'un équipement culturel majeur à l'échelle régionale voire nationale, ainsi que l'aménagement de son parc, entre Canal, fleuve Hérault et Canalet,
- la **création du plus important port fluvial sur le Canal du Midi**, identifié port premium par VNF,
- le **projet de pôle d'échanges multimodal sur la gare d'Agde**, qui valorisera la proximité de la ville aux métropoles régionales (pour illustration, la Place de la Comédie se situe à 35 minutes de la gare d'Agde) et favorisera la desserte du territoire et la diversité des modes de déplacement qui y sont accessibles,
- et enfin, le **projet de réhabilitation de la friche de la Méditerranéenne** en nouveau quartier urbain tourné vers l'innovation et l'économie culturelle et touristique.

Ce projet urbain ambitieux, compte tenu de son rôle économique et structurant sur le territoire, est porté par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, en partenariat avec les acteurs publics locaux et nationaux concernés : l'Etat, la Région, le Département, la Ville d'Agde, VNF, la SNCF et la CDC. Le projet urbain est identifié au programme Action Cœur de ville porté par le Ministère de la Cohésion des Territoires ; il devrait prochainement faire l'objet d'une Opération de Revitalisation de Territoire.

## LE PROJET URBAIN DU CENTRE HISTORIQUE D'AGDE : UN PROJET EXCEPTIONNEL POUR UN SITE PRIVILEGIE



### Création du port fluvial sur le Canal du Midi

Objectifs : créer un port premium ; marquer la dernière halte avant la sortie sur l'Étang de Thau et en faire une destination de qualité

Pilotes : CAHM-VNF

Echéances : création de la SEMOP en 2020 / Début des travaux : 2022

### Rénovation urbaine du quartier de la Méditerranéenne

Objectifs : supprimer une friche industrielle et créer une nouvelle polarité urbaine, de grande qualité, motrice dans la revitalisation du centre-ville d'Agde

Pilote : CAHM

Echéances : travaux de déconstruction – dépollution en 2020-2021 / Début des travaux d'aménagement : 2022-23

### Création d'un pôle d'échange multimodal sur la gare SNCF et passerelle N-S : une gare double face avec accès depuis la Méditerranéenne

Objectifs : reconfigurer la gare SNCF et son parvis pour la création d'un pôle central de transport, tous modes confondus et le relier directement au quartier de la Méditerranéenne tout en permettant l'accessibilité PMR aux quais

Pilote : CAHM

Echéances : études préalables en 2018-2020 / phase PRO et travaux en 2022-2025

### Restauration de la Villa Laurens et aménagement du parc

Objectifs : restaurer et valoriser ce monument historique remarquable et livraison d'un équipement culturel majeur

Pilote : CAHM – Ville d'Agde

Echéances : restauration de 2017 à 2020 / livraison en 2020

### Revitalisation du cœur historique : contrat de ville et NPNRU

Objectifs : réhabiliter le centre-ancien, améliorer le contexte social et redonner une attractivité au centre-historique

Pilote : CAHM – ville d'Agde

Echéances : travaux de réaménagement des espaces publics dès 2019 ; restructuration d'îlots privés à partir de 2020

### Suppression du passage à niveaux et réaménagement des abords du Canalet

Objectifs : supprimer un ouvrage dangereux, fluidifier la circulation, valoriser l'entrée de ville et faciliter les différents flux entre les différents pôles du quartier

Pilotes : SNCF - CD 34 - CAHM - Ville d'Agde

Echéances : travaux prévus de 2020 à 2023

### ► Le programme de rénovation urbaine sur le centre historique :

Le centre historique d'Agde a été identifié le 16 Juillet 2015 quartier prioritaire au titre de la politique de la Ville (QPV). Il concentre des problématiques sociales, économiques et structurelles qui stigmatisent le quartier et découragent les investissements privés.



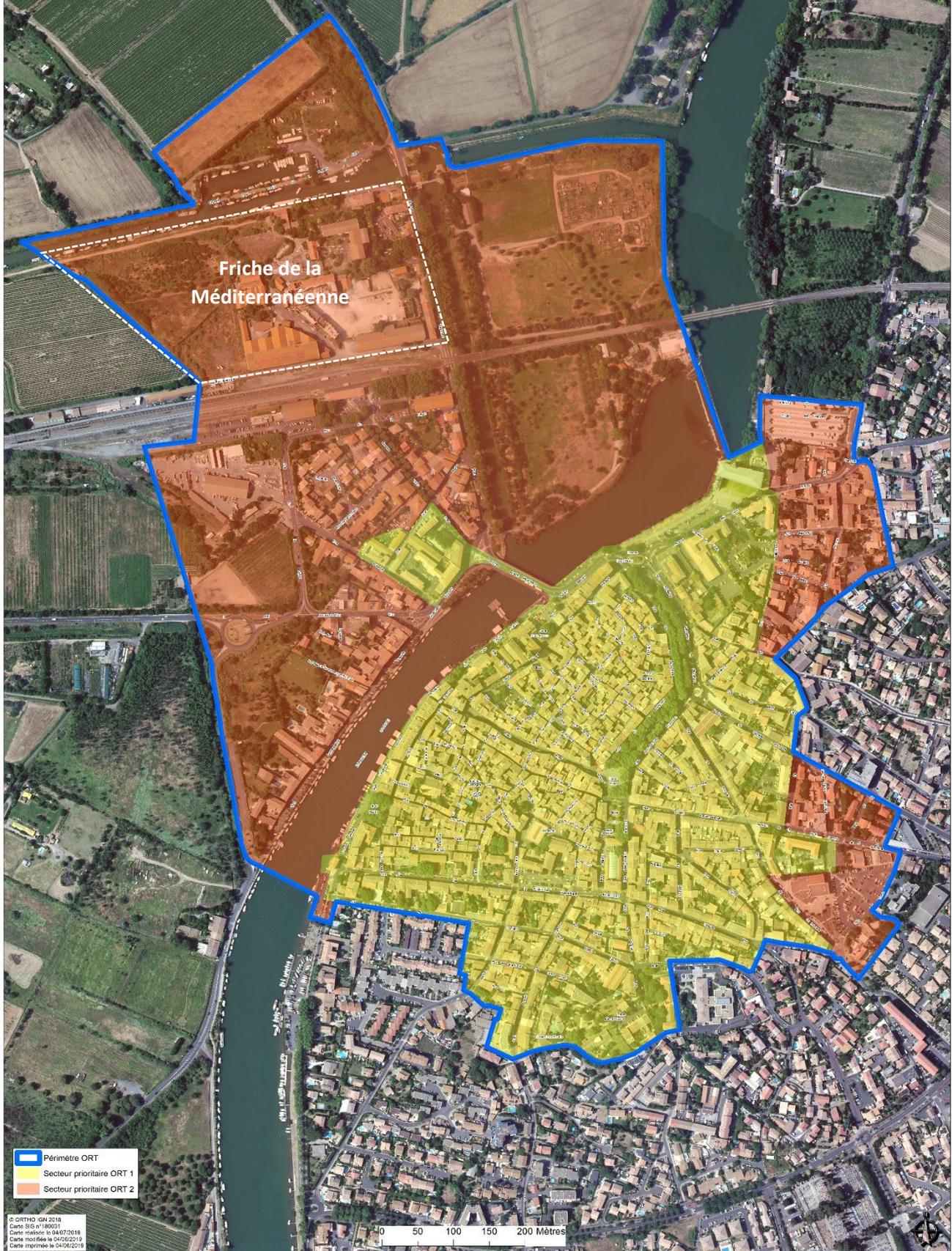
Les pouvoirs publics locaux ont conscience de ce phénomène et ont tenté de l'enrayer avec des investissements publics significatifs : création d'une école de musique et d'une médiathèque au cœur du quartier, mise en place d'un périmètre de restauration immobilière et d'une concession d'aménagement pour le rachat des immeubles les plus dégradés, réfection des espaces publics, requalification des quais de l'Hérault et aménagement de « terrasses fluviales », création d'un office de tourisme vitrine des richesses du centre-historique et d'un pôle des métiers d'art avec un circuit de 30 ateliers, réalisation d'opérations d'amélioration de l'habitat et de rénovation urbaines.

Le centre historique d'Agde rencontre les mêmes difficultés que la plupart des cœurs de ville en France. Pourtant, il bénéficie d'une situation exceptionnelle, en bordure immédiate du fleuve Hérault, à 500 mètres du Canal du Midi, 5 kilomètres de la Méditerranée et desservi par une gare SNCF nationale qui relie le centre de Montpellier en 35 minutes et Paris en 4 heures. Le centre-ville est par ailleurs fort de 2 500 ans d'histoire et doté d'un riche patrimoine bâti, qui se distingue par une spécificité de construction locale : la pierre de lave (ou pierre basaltique).



Conscient de ces enjeux, la Communauté d'Agglomération en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, l'ANRU, la Ville d'Agde, la CDC, les bailleurs sociaux et Action Logement, portent depuis 2016 un vaste projet de rénovation urbaine. Après la signature d'un protocole d'accord le 1<sup>er</sup> Décembre 2016 et d'une première phase d'études, les partenaires construisent actuellement un programme d'actions dont la mise en œuvre et les financements sont prévus de 2019 à 2024. Le quartier est inscrit au programme national Action Cœur de Ville et une Opération de Revitalisation de Territoire est actuellement en cours de formalisation.

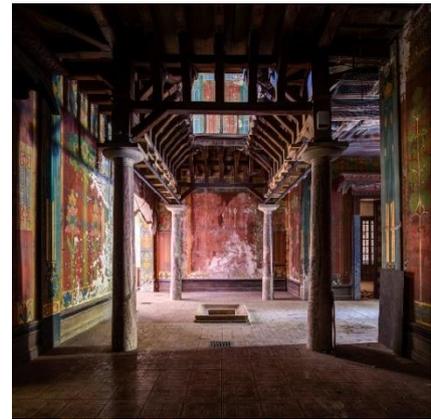
# Action Coeur de Ville AGDE Proposition de périmètre ORT



### ► Le projet de réhabilitation de la villa Laurens :

La villa Laurens est une villa construite entre 1898 et 1901 par Emmanuel LAURENS, un riche héritier fréquentant les cercles avant-gardistes montpelliérains. La villa fut conçue de façon innovante, le long de la voie ferrée qui à l'époque incarnait le summum de la modernité, dotée d'une turbine hydroélectrique, construite à partir des premiers bétons armés, et riche de décors et de mobiliers art nouveau réalisés par des artistes reconnus et dont les témoignages restent rares en Occitanie.

La villa bénéficie par ailleurs d'une situation exceptionnelle, sur le domaine de Belle-île, encadré par le Canal du Midi au nord, l'Hérault au sud et le canalet à l'ouest, qui relie lui-même le Canal du Midi à l'Hérault donc à la Méditerranée.



La villa devint propriété de la Ville en 1994 et fut classée monument historique deux ans plus tard. La Communauté d'Agglomération identifia sa restauration comme d'intérêt communautaire. En 2014, une première campagne de restauration s'attacha au salon de musique, qui sous l'impulsion de la DRAC, fut ensuite l'objet d'une commande publique d'art contemporain pour remplacer les tentures décoratives dont l'état de conservation était critique : l'œuvre d'Ida Tursic et Wilfried Mille investit dorénavant les lieux.

En Décembre 2016, la CAHM en partenariat avec la DRAC et les financements de l'Europe et de la Région Occitanie, lance le chantier de restauration de toute la villa Laurens, pour un budget de 10 Millions d'euros soit le plus gros chantier patrimonial régional. La fin des travaux et l'ouverture au public sont prévues en 2020.

En parallèle de ce chantier, la Ville d'Agde est en charge de piloter l'élaboration du projet culturel de la villa Laurens, qui proposera à un large public une offre de visites qualitatives autour de l'histoire d'un homme, de sa demeure et d'un art de vivre. Les Arts Décoratifs seront également mis à l'honneur puisque la recherche documentaire permet de découvrir l'ameublement des lieux au début du XXème siècle qui par sa richesse et sa diversité témoigne d'un art de vivre influencé par l'Art Nouveau, les voyages, l'Orient, l'originalité. L'art contemporain sera aussi convié comme l'a fait Emmanuel Laurens à son époque : des expositions seront organisées dans l'enceinte de la villa et dans ses jardins qui l'agrémentent.

Ce projet d'envergure, au rayonnement régional voire national, créera un point d'ancrage pour développer d'autres dynamiques sur le territoire, et notamment celle sur le centre-ville d'Agde autour de l'économie culturelle et touristique. En complémentarité immédiate au projet de la villa Laurens, un pôle patrimoine est ainsi envisagé sur la Méditerranéenne, pour développer les activités liées à la restauration/conservation mais également encourager la création artistique contemporaine (par exemple, au travers de résidences d'artistes ou de la biennale d'art contemporain). La proximité immédiate de la gare SNCF qui permet l'accès depuis les métropoles montpelliéraine (en 35 minutes) et toulousaine (en 2 heures) permet d'envisager développer une offre touristique urbaine et culturelle en complément de celle proposée régionalement.

### ► Le projet de port fluvial sur le Canal du Midi :

Le Canal du Midi est sur le territoire de l'agglomération insuffisamment valorisé alors qu'il représente une opportunité de développement touristique majeur. Dernière escale avant la sortie sur l'Étang de Thau, Agde présente l'atout unique d'être au carrefour de l'Hérault, du Canal et de la Mer Méditerranée : la liaison par l'écluse ronde, monument historique classé et le Canalet, site classé au même titre que le Canal du Midi, permet en effet aux navigants de rejoindre la mer en 5 kilomètres, et vice-versa.

L'actuelle halte fluviale est déconnectée du centre-ville alors même qu'elle se trouve à moins de 600m, et n'est dotée que du minimum d'aménagements nécessaires aux loueurs de péniches et de bateaux électriques actuellement présents. Les navigants n'y trouvent aucun service ni information pratique et touristique en dehors de celle transmise par le loueur ; ils n'identifient même pas le lieu de leur passage.



Conscients de ce déficit majeur de valorisation du site et de liaison avec l'offre touristique locale, la Communauté d'Agglomération et VNF se sont engagés dans un projet de création d'un véritable port fluvial sur le Canal du Midi à Agde. Depuis près de deux ans, ce projet s'intègre au programme de gestion et de valorisation du Canal, piloté par l'Etat et la Région Occitanie, et est identifié comme futur port premium dans le schéma de développement de VNF.

Après un premier échec d'attribution d'une Délégation de Service Public en 2013 faute de candidats et d'équilibre d'opération, VNF et la CAHM ont choisi de s'associer pour la création d'une Société d'Economie Mixte à OPération unique (SEMOP) en charge de la construction et de la gestion du port fluvial ; avec la Caisse des Dépôts également partenaire du projet, ils allient financements publics aux financements privés afin de trouver un équilibre d'opération sur le long terme. En Mars 2017, a été créé le syndicat mixte du port fluvial Hérault Méditerranée regroupant VNF et la CAHM. Une procédure d'appel d'offres pour l'attribution d'une concession d'aménagement pour la construction puis la gestion du port et la création d'une SEMOP afférente est actuellement en cours.

### ► Le projet de pôle d'échange multimodal sur la gare SNCF :

Au centre du projet urbain regroupant le centre-ancien d'Agde, le port fluvial, la Méditerranéenne et la villa Laurens, se situe la gare SNCF d'Agde. Gare nationale de segment « a » du fait de la dynamique estivale, fréquentée par 800 000 voyageurs annuels, 66 trains quotidiens dont 54 TER et 12 TGV, cet équipement offre une desserte essentielle du territoire et plus particulièrement du site projet. Avec les liaisons bus jusqu'à l'aéroport Béziers Cap d'Agde et la proximité quasi immédiate du port fluvial et de l'Hérault (300 et 500m environ), le site projet du centre-ville d'Agde cumule l'intégralité de l'offre de déplacements : avions, bateaux (fluviaux et maritimes), trains, véhicules motorisés individuels, bus, cars, cycles et piétons. A ce jour, toutes ces potentialités ne sont pas reliées ou sinon partiellement, et certains modes non encore optimisés (notamment le fluvial et le maritime compte tenu des projets à venir, mais également les cycles, aux cheminements non sécurisés). Les projets de port fluvial et de la Méditerranéenne, exigent une liaison facilitée et directe avec la gare.



Par ailleurs, la gare est d'ici les cinq prochaines années confrontée à deux enjeux ferroviaires :

- la suppression du passage à niveau 288 située à moins de 200m et qui modifiera significativement la desserte routière et l'entrée de ville d'Agde, tant Nord (Route de Bessan) qu'ouest (Route de Vias) ; actuellement au stade des études PRO, les travaux sont prévus à échéance en 2022 ;
- et la mise en accessibilité des quais de la gare, prévue dans le cadre de l'AD'AP régional d'ici 2025.

Pour ces raisons et plus globalement pour une politique de déplacements plus vertueuse sur le territoire, la CAHM a décidé d'engager un projet de pôle d'échange multimodal sur la gare d'Agde, en partenariat avec l'Etat, la Région, le Département, la Ville d'Agde et la SNCF. Un protocole d'intentions sur le projet de PEM et les conventions de financement pour les études préalables ont été signés par l'ensemble des partenaires le 26 novembre 2018. Les études préalables sont en cours de réalisation et sont prévues d'être achevées courant 2020.

### ► Le projet de réhabilitation de la friche de la Méditerranéenne :



Au cœur de ces différentes polarités, la friche de la Méditerranéenne constitue une « verrue » urbaine compte tenu de sa situation : en bordure du Canal du Midi situé au nord, en vis-à-vis de la gare SNCF située au sud et à l'ouest de la villa Laurens et de son parc.

Le site est exceptionnel et doit être réinvesti pour exploiter le potentiel de développement des lieux et remédier à un état dégradé incompatible avec la dimension patrimoniale de son environnement. La création de ce nouveau quartier vise la création de

logements, d'activités tertiaires autour de l'économie touristique et culturelle, des commerces et de nouveaux équipements bénéficiant directement au centre-ville et au quartier prioritaire politique de la ville. Sont envisagés à ce jour :

- **Un pôle de formation** : pour répondre notamment aux besoins de qualification de la population de la CAHM mais également de structuration de ses principales filières économiques, liées au tourisme, au patrimoine et à l'eau,
- **Un pôle archéologie (Centre de conservation et d'études en archéologie)** : pour permettre le retour de certains vestiges sur le territoire, faciliter l'accès aux collections et valoriser les recherches du territoire, particulièrement riches, tant auprès de la communauté scientifique qu'auprès du tout public,
- **Un pôle touristique** : pour valoriser les richesses du territoire auprès des usagers du Canal et assurer le relai avec les autres pôles d'intérêts de la CAHM ; l'eau, le vin et la gastronomie sont plus particulièrement des pistes à valoriser directement sur site. L'Hôtel Riquet, ancien relais de Poste situé le long du Canal, bel élément patrimonial qui reste à restaurer, est pressenti pour incarner ce premier accueil des visiteurs.
- **Un pôle administratif** : pour l'accueil du personnel gestionnaire des équipements susvisés et pour incarner une nouvelle centralité sur le territoire intercommunal, la CAHM prévoit d'y implanter son siège.
- **Un pôle patrimoine** : en lien direct avec la villa Laurens et les métiers d'art développés sur le centre-ville, pour développer la création, la formation artistique et les métiers de l'artisanat, autour notamment de la restauration et des arts décoratifs.

- **Un pôle d'activités tournées vers l'innovation et l'économie culturelle et touristique** : de par sa situation et ses caractéristiques physiques, le quartier de la Méditerranéenne apparaît opportun pour le développement de filières spécifiques liés à l'innovation, à la culture et au tourisme. Il devra être envisagé en lien avec les équipements susvisés, le pôle de formation et les filières économiques structurantes du territoire de la CAHM,
- **Des espaces publics de grande qualité** : compte tenu du site, de sa situation exceptionnelle à la croisée des eaux, le traitement des espaces et des lieux à pratiquer dans le quartier sera hautement qualitatif ; les modes doux seront privilégiés, la proximité à l'eau sera valorisée et l'accès à la culture, facilitée.

Conscients des enjeux, la CAHM a reconnu d'intérêt communautaire l'aménagement du site de la Méditerranéenne. Elle a acquis progressivement la majorité du foncier nécessaire à l'opération.

### **4.3. OBJECTIFS DU PROJET**

Les objectifs principaux poursuivis par l'opération de la Méditerranéenne sont de :

- résorber une friche industrielle sur un site stratégique,
- créer une nouvelle polarité urbaine, de grande qualité, motrice dans la revitalisation du centre-ville d'Agde,
- valoriser un site intrinsèquement patrimonial et vitrine pour le territoire,
- développer une économie culturelle, touristique et liée à l'innovation sur le territoire.

Une réflexion a aussi été engagée dans le cadre du Plan Littoral 21 pour la réalisation d'hébergements flottants afin de structurer un quartier d'architecture et de conception innovante, résilient au risque inondations.

Les principes d'aménagement affichés à ce jour sur le quartier sont représentés dans le schéma suivant :

**LEGENDE**

- Bâti à fort intérêt patrimonial et architectural / A conserver
- Bâti à intérêt patrimonial et architectural / A étudier
- Secteur dédié à l'habitat, aux équipements, services, bureaux et commerces + stationnement
- Constructions flottantes et/ou sur pilotis
- Places / Espaces publics
- Traitement des accès principaux
- Axe viaire principal souligné par une trame végétale
- Axe viaire secondaire

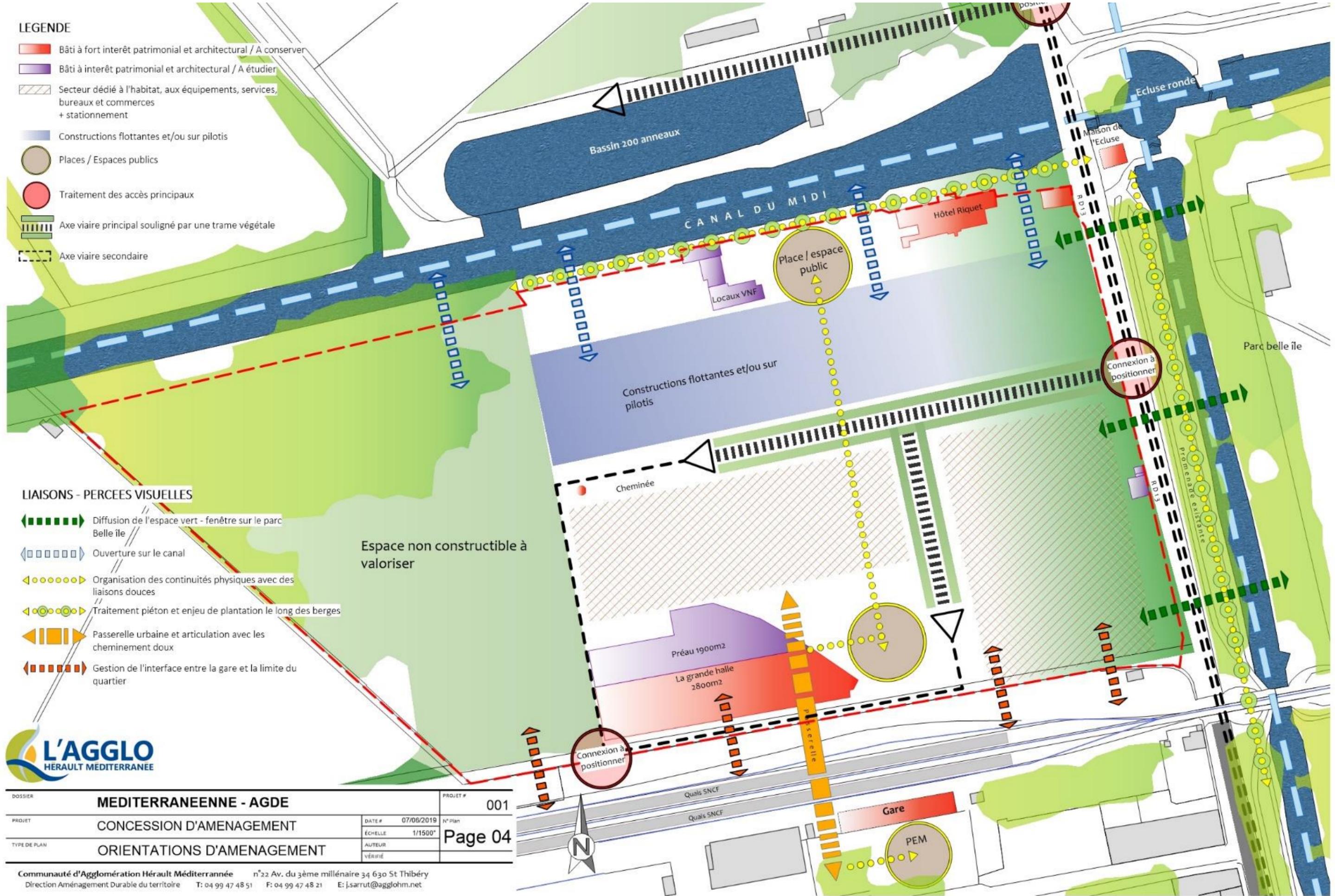
**LIAISONS - PERCEES VISUELLES**

- Diffusion de l'espace vert - fenêtre sur le parc Belle île
- Ouverture sur le canal
- Organisation des continuités physiques avec des liaisons douces
- Traitement piéton et enjeu de plantation le long des berges
- Passerelle urbaine et articulation avec les cheminement doux
- Gestion de l'interface entre la gare et la limite du quartier

Espace non constructible à valoriser



DOSSIER	<b>MEDITERRANEENNE - AGDE</b>		PROJET #	001
PROJET	<b>CONCESSION D'AMENAGEMENT</b>		DATE #	07/06/2019
TYPE DE PLAN	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>		N° Plan	Page 04
			ECHELLE	1/1500*
			AUTEUR	
		VÉRIFIÉ		



#### **4.4. Prochaines étapes du projet :**

Dans un premier temps, la Communauté d'Agglomération prévoit d'engager la démolition de ses propriétés libres d'occupation dans le périmètre du projet. Les travaux de démolition sont prévus de commencer début 2020.

Pour la dépollution du site et l'aménagement du quartier, la Communauté d'Agglomération a délibéré le 4 Juillet 2019 pour la création d'une concession d'aménagement. Après un appel d'offre lancé fin 2019, l'attribution de la concession est prévue mi 2020.