



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE

**SÉANCE DU LUNDI 17 AVRIL 2023**

**République Française**  
Liberté - Égalité - Fraternité

**Département de l'Hérault**  
Arrondissement de Béziers

**NOMBRE DE MEMBRES :**

Afférents au Conseil : 58  
En exercice : 58  
Ayant pris part à la délibération : 48  
- Présents : 43  
- Pouvoirs : 5

**Date de convocation :**

Mardi 11 avril 2023

**Publié le 19 avr. 2023**

[www.delibs.com/cahm](http://www.delibs.com/cahm)

**OBJET :**

**Approbation du lancement  
d'une procédure de Déclaration  
d'Utilité Publique (DUP) de la  
commune d'AGDE et de  
l'ouverture d'une concertation  
pour le projet de requalification  
du quartier de la  
Méditerranéenne**

**N° 004125**

**Question N°16 à l'O.J.**

Rubrique dématérialisation : 2.2.6.  
« Déclarations préalables »  
Pièce(s) annexe(s) réglementaire(s) :  
textes généraux enquête publique  
dossier DUP

**RECU EN PREFECTURE**

Le 19 avril 2023

VIA DOTELEC - FAST Actes

034-243400819-20230417-D004125I0-DE

**L'an deux mille vingt-trois et le lundi dix-sept avril à dix-huit heures.**

Le Conseil Communautaire d'Agglomération Hérault Méditerranée, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi en séance ordinaire, à **AGDE** (Hôtel de Ville salle du Conseil Municipal), sous la présidence de **M. Gilles D'ETTORE**,

**Présents :**

**AGDE :** M. Gilles D'ETTORE, Mme Eve ESCANDE, M. Sébastien FREY, Mme Véronique REY, M. Jérôme BONNAFOUX, M. Ghislain TOURREAU, Mme Christine ANTOINE, Mme Françoise MEMBRILLA, M. Thierry DOMINGUEZ, Mme Chantal GUILHOU, M. François PEREA, M. Thierry NADAL, Mme Nadia CATANZANO, M. André FIGUERAS. **BESSAN :** M. Stéphane PEPIN-BONET, Mme Marie-Laure LLEDOS, Mme Simone BUJALDON. **CASTELNAU DE GUERS :** M. Didier MICHEL CAUX : M. Jean-Charles DESPLAN. **FLORENSAC :** M. Vincent GAUDY, Mme Noëlle MARTINEZ, M. Pierre MARHUENDA. **LÉZIGNAN LA CÈBE :** M. Rémi BOUYALA. **MONTAGNAC :** M. Yann LLOPIS, Mme Nicole RIGAUD, M. Philippe AUDOUI. **NÉZIGNAN L'ÉVÊQUE :** M. Edgar SICARD, Mme Jocelyne BALDY. **NIZAS :** M. Daniel RENAUD. **PÉZENAS :** M. Armand RIVIERE, M. Jean-Marie BOUSQUET, Mme Danièle AZEMAR, M. René VERDEIL. **PINET :** Mme Nathalie BASTOUL. **POMÉROLS :** Mme Marie-Aimée POMAREDE. **PORTIRAGNES :** Mme Gwendoline CHAUDOIR, M. Philippe CALAS. **SAINT-THIBÉRY :** M. Jean AUGÉ, Mme Joséphine GROLEAU. **SAINT PONS DE MAUCHIENS :** Mme Christine PRADEL. **TOURBES :** Mme Véronique CORBIERE représentée par M. Michel GRIMA. **VIAS :** M. Bernard SAUCEROTTE, M. Olivier CABASSUT.

**Absents :**

**ADISSAN :** M. Patrick LARIO. **AGDE :** Mme Véronique SALGAS. **AUMES :** M. Jacques MONCOUYOUX. **BESSAN :** M. André ALBERTOS. **CAUX :** Mme Virginie DORADO. **CAZOULS D'HÉRAULT :** M. Henry SANCHEZ. **PÉZENAS :** M. Alain VOGEK-SINGER. **VIAS :** M. Jordan DARTIER. Mme Sandrine MAZARS. Mme Pascale GENIES-TORAL.

**Mandants et Mandataires :**

**AGDE :** Mme Sylviane PEYRET donne pouvoir à M. Jérôme BONNAFOUX, M. Stéphane HUGONNET donne pouvoir à M. Gilles D'ETTORE. **FLORENSAC :** Mme Murielle LE GOFF donne pouvoir à M. Pierre MARHUENDA. **PÉZENAS :** Mme Aurélie MIALON donne pouvoir à M. Armand RIVIERE. **POMÉROLS :** M. Laurent DURBAN donne pouvoir à Mme Marie-Aimée POMAREDE.

**Secrétaire de Séance :** M. Stéphane PEPIN-BONET.

**Rapporteur :** M. Armand RIVIERE.

**Point 1 : s'agissant de la Déclaration d'utilité publique**

Monsieur le Vice-Président délégué à l'aménagement durable du territoire expose que la présente délibération vise au lancement de la procédure tendant à ce que le projet de réhabilitation du Quartier « La Méditerranéenne » soit déclaré d'utilité publique.

Monsieur le Rapporteur rappelle que le projet s'étend sur une surface d'environ 8,5 hectares, qu'il vise à requalifier le secteur anciennement industriel de la Méditerranéenne et que les objectifs poursuivis sont :

- Réinvestir un site exceptionnel très largement dégradé et lourdement pollué.
- Création d'un nouveau quartier comportant quelques logements, mais aussi des activités tertiaires autour de l'économie touristique, culturelle, commerces et nouveaux équipements bénéficiant directement au centre-ville et au quartier prioritaire, politique de la ville.

- Création d'un pôle de formation pour répondre notamment aux besoins de qualification de la population de la CAHM, mais également de structuration de ses principales filières économiques, liées au tourisme, au patrimoine et à l'eau.
- Création d'un pôle archéologie (Centre de Conservation et d'Études en Archéologie) pour permettre un retour de certains vestiges, faciliter l'accès aux collections et valoriser les recherches du territoire particulièrement riches, tant auprès de la communauté scientifique qu'auprès du tout public.
- Création d'un pôle touristique afin de valoriser les richesses du territoire auprès des usagers du Canal du Midi et assurer le relai avec les autres pôles d'intérêts de la CAHM notamment autour de l'eau, du vin et de la gastronomie.
- Création d'une vasque en pleine eau devant accueillir des hébergements touristiques de loisirs.
- Création d'un pôle administratif, l'hôtel de la CAHM pour incarner une nouvelle centralité sur le territoire intercommunal.
- Réhabilitation de l'Hôtel Riquet avec réaménagement des jardins d'origine à l'Ouest et au Sud, ainsi que la création d'alignement d'arbres le long du Canalet.
- Création d'espaces publics liés au bien-être et à l'accès à la culture ; les modes doux seront privilégiés, le quartier étant essentiellement piétonnier.
- Mise en valeur de la Zone Naturelle située à l'Ouest de l'opération.
- Création d'un parking silo en entrée de l'opération en lien direct avec le PEM et la gare SNCF grâce à la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus des voies SNCF.

La mise en œuvre de cette opération nécessite de ce fait la maîtrise du foncier restant la propriété de personnes privées par la CAHM. Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables sont privilégiées. La CAHM a d'ores et déjà engagé cette démarche. 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 du périmètre. Ces acquisitions sont nécessaires pour assurer la cohérence du plan global d'aménagement.

Pour permettre ces acquisitions par la voie de l'expropriation le projet de requalification du Quartier « La Méditerranéenne » doit être déclaré d'utilité publique et les parcelles à acquérir doivent être déclarées cessibles par arrêté préfectoral.

Pour rationaliser la procédure et optimiser les délais, il est proposé d'organiser l'enquête parcellaire 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.

Le dossier qui sera adressé à Monsieur le Préfet de l'Hérault pour être soumis à enquête comprend :

**I.** Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation et aux dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du Code de l'environnement :

- La notice explicative.
- Le plan de situation.
- Le plan général des travaux.
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
- L'appréciation sommaire des dépenses.
- La présente délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP.

**II.** Le dossier d'enquête parcellaire conjointe, conformément à l'article R.131-3 I du Code de l'expropriation :

- Le plan de situation.
- Le plan parcellaire.
- L'état parcellaire.

## **Point 2 : s'agissant de la concertation**

Les caractéristiques du projet et les procédures devant être conduites préalablement à sa mise en œuvre rendent nécessaire la délivrance d'une autorisation environnementale (voir en ce sens les articles L 122-1, L 122-1-1 et L 181-1 du Code de l'environnement), et que soit en conséquence conduite la procédure unique décrite aux articles R181-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le projet est ainsi soumis à concertation préalable par application :

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

La concertation préalable permet de débattre de l'opportunité, des objectifs et des caractéristiques principales du projet ou des objectifs et des principales orientations du plan ou programme, des enjeux socio-économiques qui s'y attachent ainsi que de leurs impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire. Cette concertation permet, le cas échéant, de débattre de solutions alternatives, y compris, pour un projet, son absence de mise en œuvre. Elle porte aussi sur les modalités d'information et de participation du public après la concertation préalable.

L'article L 121-15-1 précité précise, in fine, que lorsque le projet est soumis à concertation obligatoire au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme et qu'il peut également être soumis en partie à concertation au titre de l'article L 121-15-1, le Conseil communautaire peut faire le choix de soumettre l'ensemble du projet à concertation au titre de l'article L 121-15-1. Cette concertation tient alors lieu de concertation au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Le Conseil communautaire avait fait ce choix par délibérations du 14 Février et 21 Mars 2022. Une concertation du public a dans ce cadre été ouverte du 14 Mars au 14 Juin 2022. Un premier bilan de la concertation a donc été tiré le 04 Juillet 2022. Ce bilan, malgré le peu de participants, était positif.

Il apparaît dans ces conditions, aujourd'hui, important de rouvrir une concertation.

## **1. Principes et objectifs du projet d'aménagement soumis à concertation :**

- a. *La Méditerranéenne, intégrée dans un vaste projet urbain de revalorisation du centre-ancien d'Agde.***
- b. *Un projet d'aménagement économique, touristique, culturel et d'habitat de la Méditerranéenne :***
  - Développement du foncier de la friche industrielle, par la création de pôles touristiques, culturelles, économiques et d'habitat,
  - Optimisation et organisation de l'accès au quartier,
  - Préservation d'une démarche environnementale de haute qualité,
  - Intégration architecturale et paysagère du projet dans son environnement,Ainsi, le processus de transformation urbaine visé ne se limite pas à une simple reconversion des anciennes friches. En effet, il intègre le quartier existant pour l'engager dans une nouvelle dynamique urbaine et sociale.
- c. *Un objectif clair d'adéquation du projet d'aménagement aux besoins environnementaux et patrimoniaux***
  - La sauvegarde de l'hôtel Riquet, sa requalification et la recréation de l'ancien jardin,
  - Une conservation de la « grande halle », trace du passé industriel du site, qui deviendra un lieu de connexion entre le site de la Méditerranéenne et la gare SNCF. Elle accueillera des commerces de première nécessité et des restaurants,
  - La sauvegarde de la cheminée côté ouest, vestige également de la friche industrielle.

## **2. Modalités de la concertation :**

La concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Un avis d'ouverture de la concertation préalable annoncera, avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de celle-ci pour une durée qui ne pourra être inférieure à 2 mois :
  - Par voie de communication électronique :
    - Sur le site internet de la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée,
    - Sur le site internet de la commune d'Agde
  - Par affichage :
    - Affichage au siège de la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée,
    - Affichage en mairie d'Agde
    - Affichage sur le site objet du projet d'aménagement
  - Par publication dans la presse :
    - Parution dans un journal diffusé dans le département, le Midi Libre

La concertation se déroulera pour une durée d'au moins 2 mois, durant laquelle :

- Un dossier accompagné d'un cahier permettant le recueil des observations du public sera mis à disposition au siège de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (sis ZI le Causse, 22 avenue du 3ème Millénaire, 34 630 Saint-Thibéry) et en Mairie d'Agde (sis rue Alsace Lorraine, 34 300 AGDE) aux horaires d'ouverture habituelles,
- Ce même dossier sera également consultable sur le site de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (<https://www.agglo-heraultmediterranée.net>). Le public pourra transmettre ses observations par voie dématérialisée.

Le dossier de concertation comportera à minima :

- La présente délibération
- Un plan de situation,
- Un plan du périmètre,
- Une notice explicative précisant les objectifs du projet de réhabilitation et ses enjeux, agrémenté d'un plan,
- Au fur et à mesure de leur élaboration les documents et dossiers nécessaires à la mise en œuvre du projet, notamment : étude d'impact, dossier IOTA, procédure d'adaptation du PLU...

À la suite de cette concertation, le Conseil communautaire tirera le bilan de la concertation. Le bilan sera publié :

- Sur le site internet de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée et de la commune d'Agde,
- Dans le futur dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.123-8 du Code de l'urbanisme.

Les documents essentiels du projet seront publiés sur le site de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée (<https://www.agglo-heraultmediterranée.net>) durant la mise en œuvre du projet. Le public conservera la possibilité de transmettre ses observations par voie dématérialisée.

## **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

*VU le Code général des collectivités territoriales ;*

*VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois ;*

*VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, modifié le 16 juillet 2019, par la commune d'Agde ;*

*VU l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Quartier de « La Méditerranéenne » ;*

*VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L.122-1, L.122-5, R.112-4, R.112-6, R.131-3 relatifs à la Déclaration d'Utilité Publique des projets et aux enquêtes publiques, L.131-1 et suivants et R.131-1 et suivants, relatifs à l'enquête parcellaire ;*

*VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.300-2 et R.300-1 à R.300-3,*

*VU l'arrêté préfectoral n°2020-I-118 en date du 23 janvier 2020, portant sur la notification des compétences de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ;*

*VU le dossier d'utilité publique ci-annexé ;*

*VU le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé ;*

*VU l'avis de la Direction Nationale d'Intervention Domaniales ;*

*CONSIDÉRANT que le quartier de « La Méditerranéenne » à Agde doit faire l'objet d'une opération de réhabilitation entrant dans le cadre de ses compétences,*

*CONSIDÉRANT que les objectifs susvisés poursuivis par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) dans le cadre de ce projet répondent à une finalité d'intérêt général,*

*CONSIDÉRANT que le projet de déclaration d'utilité publique est compatible avec les dispositions du PLU d'Agde et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier de la Méditerranéenne,*

*CONSIDÉRANT la nécessité d'acquérir les parcelles privées essentielles à la réalisation du projet de requalification du Quartier Méditerranéenne et que les négociations amiables se sont révélées infructueuses, ce qui vient justifier le recours à l'expropriation,*

*CONSIDÉRANT qu'il convient d'approuver, pour ce faire, le lancement d'une procédure d'expropriation et partant d'une procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire,*

*CONSIDÉRANT que dans ce cadre il doit être demandé à Monsieur le Préfet de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'édition d'un arrêté déclarant l'utilité publique de l'opération de réhabilitation du Quartier la Méditerranéenne, et de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation,*

*CONSIDÉRANT l'estimation sommaire des dépenses à hauteur de 21 900 000 euros,  
CONSIDÉRANT l'utilité publique de l'opération d'aménagement,  
CONSIDÉRANT les éléments du dossier visant à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP),  
CONSIDÉRANT que le bénéficiaire de la présente demande sera la Communauté d'Agglomération Hérault  
Méditerranée (CAHM),*

*Où l'exposé de son Vice-Président délégué,  
Après en avoir délibéré,*

### **DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES VOTANTS**

**45 Pour** (procurations : Mme Sylviane PEYRET, Stéphane HUGONNET, Mme Murielle LE GOFF SANCHEZ,  
Mme Aurélie MIALON, M. Laurent DURBAN)

**3 Abstentions** (M. Thierry NADAL, Mme Nadia CATANZANO, M. André FIGUERAS)

- **D'APPROUVER** le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité publique (DUP), l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et la procédure de cessibilité des parcelles restant à acquérir ;
- **D'APPROUVER** le dossier de lancement de l'enquête publique et d'enquête parcellaire conjointes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la déclaration de cessibilité au profit de la collectivité des propriétés concernées ;
- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis par la concertation préalable à la mise en œuvre du projet de réhabilitation du quartier de la Méditerranéenne à Agde tels que ci-dessus définis ;
- **D'APPROUVER** les modalités de la concertation susvisées ;
- **D'AUTORISER** son Président à :
  - **Engager** la concertation ;
  - **Transmettre** à Monsieur le Préfet de l'Hérault le dossier de lancement de la déclaration d'utilité publique (DUP) d'enquêtes publique et parcellaire conjointes ;
  - **Compléter** le dossier précité de DUP d'enquêtes publique et parcellaire conjointes ;
  - **Demander** à Monsieur le Préfet de l'Hérault l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réhabilitation du Quartier « La Méditerranéenne » et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'édition d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation du Quartier « La Méditerranéenne » et d'un arrêté de cessibilité des parcelles situées dans le périmètre du projet de réhabilitation du Quartier « La Méditerranéenne », dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet ;
  - **Préciser** que le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée ;
  - **Prendre** toute décision relative à la présente affaire ;
- **DIT** que son Président ou son adjoint délégué procédera à la publication et à l'exécution de la présente délibération.

*Fait et délibéré à AGDE 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.

#signature#

## **ANNEXE 1**

### **1. Textes généraux régissant l'enquête conjointe**

L'article L.1 du Code de l'expropriation dispose :

*« 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. »*

Le projet de requalification a fait l'objet d'une dévaluation environnementale, ce qui rend applicables les dispositions des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'environnement en l'espèce

L'enquête publique parcellaire relève également du Code de l'expropriation, aux articles L.131-1 et R.131-1 et suivants.

### **2. Procédure**

La procédure d'expropriation permettra à la CAHM de s'approprier des biens immobiliers privés, afin de réaliser le projet de requalification du Quartier la Méditerranéenne, projet d'intérêt public.

Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Article L.110-1 : "L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier de ce code."

### **3. Le déroulement des procédures d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaires (R123-2 à 27 du code de l'environnement)**

Comme il est organisé une enquête publique conjointe, regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire, Monsieur le Président ou son adjoint délégué saisit Monsieur le Préfet de l'Hérault les deux dossiers conjointement.

La Préfecture en vérifie sa composition et apprécie la légalité et l'opportunité de l'expropriation.

L 123-3 du code de l'environnement :

« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »

. La désignation du commissaire enquêteur (R123-5 CE):

L'article R.131-1 du Code de l'expropriation dispose :

« [...]

***Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R.131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R.123-5 du code de l'environnement. »***

Selon l'article R.123-5 du Code de l'environnement, le président du Tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui désigne un commissaire enquêteur **dans un délai de 15 jours**.

. L'arrêté d'ouverture d'enquêtes

Dans la mesure où l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire sont conjointes, le Préfet de département ne prend qu'un seul arrêté d'ouverture d'enquête.

Article R123-9

I. L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. »

Cet arrêté doit être publié par le Préfet dans deux jours régionaux ou locaux (article R.123-11 du Code de l'environnement).

#### . Diligence de notification du dépôt de dossier aux propriétaires par la CAHM

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation, la CAHM devra notifier le dossier d'enquête parcellaire aux propriétaires privés :

*« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.  
En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »*

#### . Durée des enquêtes

Les enquêtes **ne peuvent être inférieures à 30 jours** (article L 123-9 du code de l'environnement) pour l'enquête préalable à la DUP et article R.131-4 pour l'enquête parcellaire).

Le commissaire-enquêteur reçoit les observations du public. Ces observations sont consignées dans un registre d'enquête.

Concernant l'enquête parcellaire : celle-ci n'a pas pour objet la justification du projet qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Le commissaire enquêteur est simplement tenu de s'assurer de la cohérence de l'emprise foncière avec le projet et de rechercher les propriétaires pour détenir les éléments permettant de passer les actes d'acquisition.

#### . Clôture des enquêtes

A l'issue de l'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés soit par le Préfet,

Le commissaire enquêteur peut entendre toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, et l'expropriant s'il en fait la demande

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'1 mois après la fin de l'enquête pour transmettre au Préfet son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport devra être envoyée à la CAHM. Ce rapport est rendu public par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

#### . Cas particulier

L'article R.131-11 du Code de l'expropriation dispose, concernant l'enquête parcellaire :

*« Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si ce changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné individuellement et collectivement, dans les conditions prévues aux articles R. 131-5 et R. 131-6, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer à nouveau aux dispositions de l'article R. 131-7.  
Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés peuvent formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R. 131-8.  
A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet compétent en vertu de l'article R. 131-4. »*



#### **4. Arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité**

Concernant **l'arrêté de cessibilité**, l'article L.132-1 du Code de l'expropriation dispose :

« L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. »

**L'arrêté déclarant l'utilité publique** est également pris par le Préfet de département.

L'article L.121-2 du Code de l'expropriation dispose :

« L'acte déclarant l'utilité publique ou la décision refusant de la déclarer **intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable**. Ce délai est augmenté de six mois lorsque la déclaration d'utilité publique ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'État. »

Le délai accordé pour réaliser l'expropriation ne peut être supérieur à 5 ans (article L.121-4 du Code de l'expropriation).



DOSSIER VISANT A LA DÉCLARATION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE  
REQUALIFICATION DE LA FRICHE  
INDUSTRIELLE « LA MEDITERRANEENNE »  
A L'ENTREE NORD DE LA VILLE D'AGDE



Version Avril 2023

Le présent dossier constitue le support de la demande tendant à ce que le projet de requalification/restructuration de la friche industrielle « La Méditerranéenne » soit déclaré d'utilité publique.

Ce dossier sera soumis à enquête publique.

L'expropriation de plusieurs parcelles privées étant envisagée ce dossier comprend un volet "enquête parcellaire" et sera soumis conjointement à une enquête parcellaire.

La déclaration d'utilité publique est demandée par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), à son profit.

**Le dossier comprend :**

**PARTIE 1 : LE DOSSIER PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE :**

- 1/ INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
- 2/ NOTICE EXPLICATIVE
- 3/ PLAN DE SITUATION
- 4/ PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX
- 5/ CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS
- 6/ ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES ET DES ACQUISITIONS À RÉALISER
- 7/ ESTIMATION DE LA DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTION DOMANIALE

**PARTIE 2 : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE :**

- 8/ L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
- 9/ LE PLAN DE SITUATION
- 10/ LE PLAN PARCELLAIRE
- 11/ L'ÉTAT PARCELLAIRE

# Table des matières

<b>I. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES</b> .....	<b>6</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	6
1.2. LE PROJET AVANT ENQUETE .....	8
1.3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	9
1.4. DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE.....	10
<b>II. NOTICE EXPLICATIVE</b> .....	<b>12</b>
2.1. CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT .....	13
2.1.1. Enjeu politique à l'échelon communautaire .....	13
2.1.2. Contexte socio-économique.....	13
2.1.3. Description de l'état initial du site et de son environnement .....	14
<i>Situation géographique et accessibilité</i> : .....	14
<i>Contexte environnemental</i> : .....	14
<i>Patrimoine bâti</i> : .....	15
<i>Occupation foncière</i> : .....	16
2.2. PRÉSENTATION DU PROJET .....	17
2.3. EXAMEN DE LA FAISABILITÉ DU PROJET AU REGARD DU PLU, DU PPRI ET DU SCOT .....	18
2.3.1. Le zonage du PLU .....	18
2.3.2. Le zonage du PPRI.....	21
2.3.3. Le Scot : .....	27
2.4. L'ÉTUDE D'IMPACT .....	27
2.5. DECLARATION LOI SUR L'EAU / AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE .....	29
<b>III. PLAN DE SITUATION</b> .....	<b>30</b>
<b>IV. PLANS GENERAUX DES TRAVAUX</b> .....	<b>31</b>
4.1. Plan masse : .....	31
4.2. Mobilités : .....	31
4.3. Orientations paysagères .....	32
<b>V. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS</b>	<b>33</b>
<b>VI. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES ET DES ACQUISITIONS REALISEES ET A REALISER</b> .....	<b>34</b>

<b>VII. ESTIMATION DE LA DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTION DOMANIALE ....</b>	<b>35</b>
<b>VIII. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE .....</b>	<b>37</b>
8.1. L'objet du dossier.....	37
8.2. Les objectifs de l'acquisition.....	37
8.3. La négociation foncière .....	38
8.4. La démarche administrative .....	38
8.5. La composition du dossier d'enquête parcellaire.....	38
8.6. L'identité de la personne morale bénéficiaire de l'expropriation .....	38
<b>IX. PLANS DE SITUATION.....</b>	<b>39</b>
<b>X. LE PLAN PARCELLAIRE .....</b>	<b>40</b>
<b>XI. L'ÉTAT PARCELLAIRE .....</b>	<b>41</b>

**Partie 1 :**  
**DOSSIER DEVANT ETRE SOUMIS A UNE PROCEDURE**  
**D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP**

# I. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

---

## ➤ **PREAMBULE**

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) souhaite requalifier la friche industrielle « La Méditerranéenne » entrée Nord de la ville d'Agde et être l'autorité bénéficiaire de la DUP.

### **1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'opération est soumise à étude d'impact, le régime applicable à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est celui fixé par le code de l'environnement aux articles L. 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.

L'enquête est ainsi menée au titre des articles L.1, L. 110-1, et R. 112-4 du Code de l'expropriation ; L. 123-1 et suivants et R 123-1 du code de l'environnement.

**Article L.1 du Code de l'expropriation :** *“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.”*

**Article L.110-1 du Code de l'expropriation :** *“L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.*

*Toutefois, lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er de ce code.”*

**Article R. 112-4 du Code de l'expropriation :** *“Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le plan général des travaux ;*
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.”*

**Article L 123-3 du code de l'environnement :** *« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.*

*Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois,*

*lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.*

*L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »*

**Article R123-8 du Code de l'environnement** : « *Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis :*

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L.22-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique,*

*b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1;*

*c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-*



*13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;*

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*

*7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.*

*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »*

## **1.2. LE PROJET AVANT ENQUETE**

### **Éléments de contexte**

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

Elle vise à :

1. Réinvestir un site exceptionnel très largement dégradé et lourdement pollué,
2. Création d'un nouveau quartier comportant quelques logements, mais aussi des activités tertiaires autour de l'économie touristique, culturelle, commerces et nouveaux équipements bénéficiant directement au centre-ville et au quartier prioritaire, politique de la ville,
3. Création d'un pôle de formation pour répondre notamment aux besoins de qualification de la population de la CAHM, mais également de structuration de ses principales filières économiques, liées au tourisme, au patrimoine et à l'eau,
4. Création d'un pôle archéologie (Centre de Conservation et d'Etudes en Archéologie) pour permettre un retour de certains vestiges, faciliter l'accès aux collections et valoriser les recherches du territoire particulièrement riches, tant auprès de la communauté scientifique qu'auprès du tout public,
5. Création d'un pôle touristique afin de valoriser les richesses du territoire auprès des usagers du Canal du Midi et assurer le relai avec les autres pôles d'intérêts de la CAHM notamment autour de l'eau, du vin et de la gastronomie,
6. Création d'une vasque en pleine eau devant accueillir des hébergements touristiques de loisirs,
7. Création d'un pôle administratif, l'hôtel de la CAHM pour incarner une nouvelle centralité sur le territoire intercommunal,

8. Réhabilitation de l'Hôtel Riquet avec réaménagement des jardins d'origine à l'Ouest et au Sud, ainsi que la création d'alignement d'arbres le long du Canalet,
9. Création d'espaces publics liés au bien-être et à l'accès à la culture ; les modes doux seront privilégiés, le quartier étant essentiellement piétonnier,
10. Mise en valeur de la Zone Naturelle à l'Ouest de l'opération,
11. Création d'un parking silo en entrée de l'opération en lien direct avec le PEM et la gare SNCF grâce à la réalisation d'une passerelle piétonne au-dessus des voies SNCF.

### La situation de l'opération au regard des documents d'urbanisme :

L'opération est compatible avec le PLU en vigueur approuvé le 16 février 2016 et faisant objet de modification simplifiée n°1 approuvée le 8 février 2018.

Cette opération de requalification fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Agde.

Elle sera adaptée dans le cadre d'une modification du PLU.

Le projet respecte les dispositions du Scot du Biterrois approuvé le 26 juin 2013 et faisant objet actuellement d'une révision.

Le projet respecte également les dispositions du futur Scot du Biterrois.

Les aménagements projetés par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée dans le cadre de l'opération de requalification du site la « Méditerranéenne » 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.

### **1.3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Conformément à l'article L.1 du Code de l'expropriation pour utilité publique, l'enquête publique concernant le projet Méditerranéenne, portera sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement envisagée et comportera un volet enquête parcellaire tel que prévu à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation.

Le déroulement des enquêtes suivra les étapes décrites ci-dessous, en référence aux articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du code de l'environnement :

#### L'ouverture des enquêtes publiques :

Des enquêtes conjointes préalables à la DUP et parcellaires sont ouvertes par un même arrêté préfectoral qui fait l'objet d'une publicité minimum de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

### L'enquête publique :

En application de l'article L 123-9 du Code de l'Environnement la durée de l'enquête publique ne pourra être inférieure à 30 jours.

Les observations et propositions du public pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à disposition du public ou pourront être également être adressées par voie électronique au commissaire enquêteur.

### La clôture des registres et le rapport d'enquête :

A l'issue de la période d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

A réception des registres et annexes, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le responsable de projet. Il lui transmettra un procès-verbal de synthèse relatant les observations orales éventuelles.

Le commissaire enquêteur rédigera ses conclusions motivées, et précisera si elles sont favorables ou non à l'opération. Il remettra le dossier et ses conclusions au Préfet, dans le délai de 30 jours après la fin de l'enquête, ainsi qu'en Préfecture.

Toute personne pourra demander communication de ces conclusions. Ces demandes devront être adressées au Préfet du département du ressort de l'enquête.

Au terme de cette procédure et au vu du dossier concerné, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique.

## **1.4. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE**

### Déclaration d'Utilité Publique :

Selon les conclusions de l'enquête, la Déclaration d'Utilité Publique sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de l'Hérault. Elle fera en outre l'objet d'affichage en mairie et d'une publicité dans la presse locale.

L'acte déclarant d'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier pendant un délai de deux mois à compter de sa publication au dit recueil ou à compter de l'accomplissement de la dernière des formalités de publicités précitées.

### S'agissant de l'enquête parcellaire :

Les parcelles sur lesquelles va être réalisée l'opération appartiennent à des propriétaires privés. Une enquête parcellaire destinée à identifier l'ensemble des propriétaires et titulaires de droits réels sur les biens concernés, et à recevoir leurs observations, sera réalisée conjointement, selon les dispositions prévues à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation.

### L'arrêté de cessibilité et procédure d'expropriation en fixation judiciaire des indemnités d'expropriation :

A l'issue de l'enquête parcellaire, le Préfet pourra prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'utilité publique.

Une démarche de négociation foncière amiable sera privilégiée.

La phase judiciaire de la procédure d'expropriation sera mise en œuvre après un éventuel constat d'échec des négociations.

La phase judiciaire organise la fixation et l'indemnité et le paiement des indemnités. Elle est codifiée aux articles L. 311-5 et suivants et R. 112-9 et suivants du code de l'expropriation :

- Notification des offres par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
- Saisine du juge de l'expropriation près du tribunal judiciaire de Montpellier
- Visite des lieux par le juge d'expropriation
- Audience publique
- Jugement de fixation des indemnités d'expropriation

### Les voies de recours :

En cas de contestation de la DUP, un recours contentieux devant la juridiction administrative de Montpellier est possible dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement de toutes les formalités de publicités réglementaires (affichage en mairie, insertion dans la presse, publication de l'arrêté de DUP au recueil des actes administratifs).

## II. NOTICE EXPLICATIVE

---

*La réalisation de cette notice répond aux exigences de l'article R.112-4 du Code de l'expropriation. Elle permet au lecteur d'apprécier les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre le projet de requalification du site Ile des Loisirs.*

### ➤ **PREAMBULE**

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur le site « La Méditerranéenne », situé sur le territoire de la commune d'Agde dans le département de l'Hérault.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de démontrer l'utilité publique du projet d'aménagement présenté au profit de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée.

La Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée souhaite en effet requalifier le site de « La Méditerranéenne ».

Cette opération s'étend sur une surface d'environ 8.5 hectares. Elle couvre le site de « La Méditerranéenne » sur la commune d'Agde.

Elle vise à :

- Développer un pôle Urbain à l'entrée Nord de la ville d'Agde,
- Requalifier le paysage en adéquation avec le Canal du Midi, l'écluse ronde, son Port et l'Hôtel Riquet, le Canalet, la Villa Laurens et son Parc,
- Conforter le PEM et la gare SNCF par la création d'une passerelle au-dessus des voies vers la gare et le centre-ville et d'un parking silo en entrée d'opération.

La mise en œuvre de cette opération rend nécessaire l'acquisition par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires privés.

Un très grand nombre de ces parcelles ont été acquises à l'amiable.

Toutefois du fait de la réticence de certains propriétaires ou de la complexité de leur situation juridique, certaines parcelles doivent faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

L'engagement de cette procédure rend nécessaire la mise en œuvre d'une procédure d'enquête publique préalable qui pourra être suivie de l'édition par le Préfet de l'Hérault d'un arrêté déclarant le projet d'utilité publique et d'un arrêté déclarant cessibles les parcelles privées nécessaires à la mise en œuvre de ce projet public.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité permettant d'identifier l'ensemble des titulaires de droits sur les parcelles devant être expropriées seront menées conjointement.

## **2.1. CONTEXTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

### **2.1.1. Enjeu politique à l'échelon communautaire**

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1.2. Contexte socio-économique**

Le projet de réhabilitation va permettre la création de :

- 50.754 m<sup>2</sup> de bureaux et services + 32 logements
- Une halle marchande,
- Un centre d'archéologie,
- Une darse qui en lien avec le Canal du Midi pourra accueillir entre 40 et 50 bateaux de logement à vocation touristique,
- Un espace au sein de monuments d'intérêt patrimonial majeur réhabilités : Hôtel Riquet, son parc et ses annexes, Chapelle de la Ronde.

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

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

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

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

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

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

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

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

Le principal enjeu est porté par la chiroptérofaune. Les habitats les plus favorables sont le canal du Midi et les alignements boisés associés mais surtout les bâtis abandonnés présents sur le site de la Méditerranéenne. Le sous-sol de l'ancienne usine SOLAG, et l'ancien bâtiment industriel présent au sud de l'aire d'étude, constituent également des gîtes pour les chiroptères. Il est prévu l'intégration de ce sous-sol dans le parking silo afin de préserver cet habitat.

**Patrimoine bâti :**

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



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



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

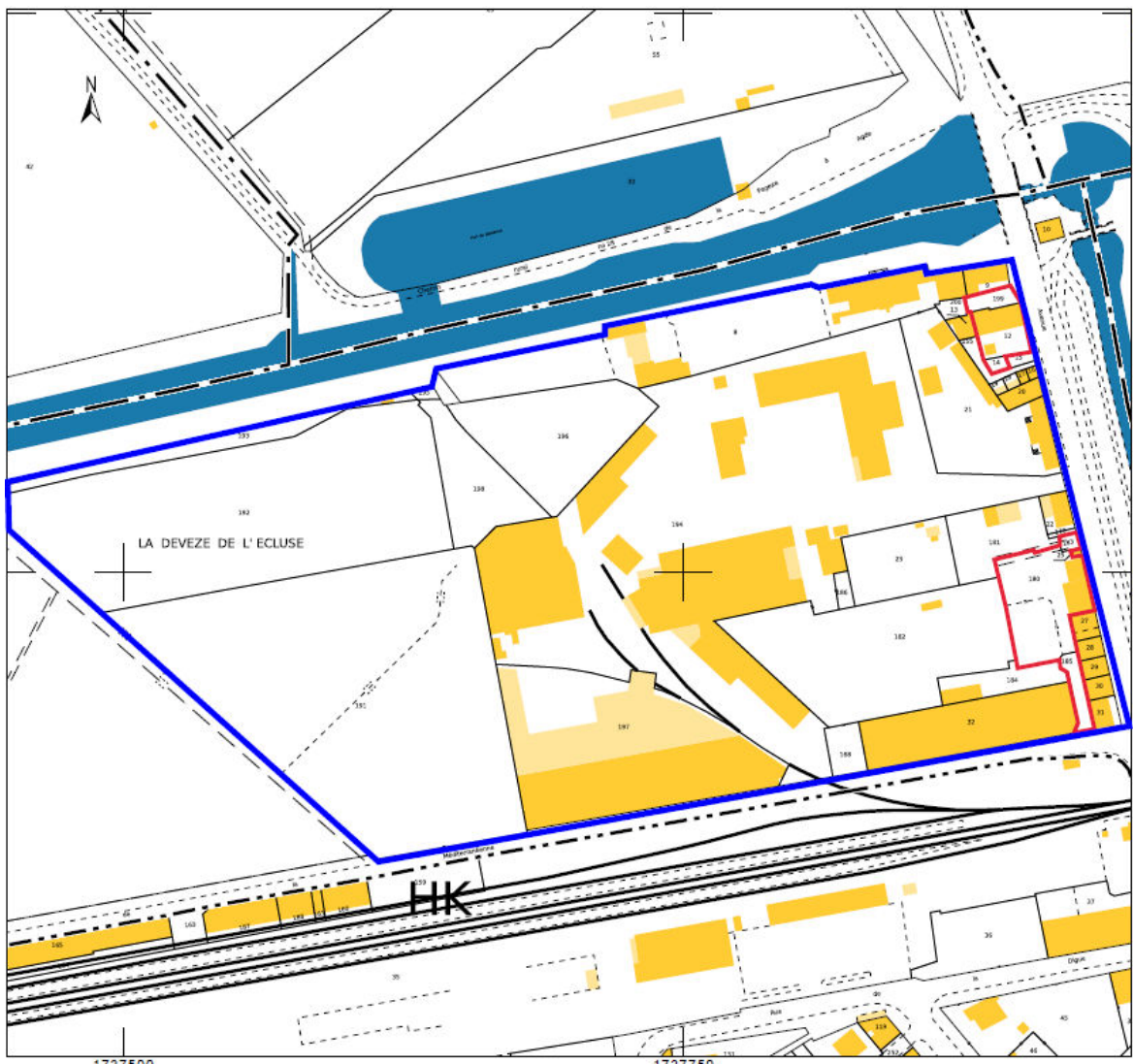




Au sud, un ancien bâtiment de service de la gare appelé **La Halle** :



**Occupation foncière :**



La situation foncière actuelle est relativement simple :

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

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

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

## **2.2. PRÉSENTATION DU PROJET**

Le projet vise à :

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

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

### **2.3.1. Le zonage du PLU**

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

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

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

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

Le règlement applicable à ces trois secteurs est en cours d'adaptation pour répondre au projet dans le cadre d'une procédure de modification du PLU qui aura pour principal objet de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur.

#### **b) Dispositions applicables à la zone UE :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tous les aménagements projetés sont conformes au règlement du PLU aujourd'hui applicable.

**Les aménagements projetés par la CAHM 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* ». Ce point sera étudié dans la présente note, au zonage du PPRI.

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

#### ► Caractéristiques de la zone :

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

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

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

*Sont admis :*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;*
- *Sous réserve d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;*

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

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

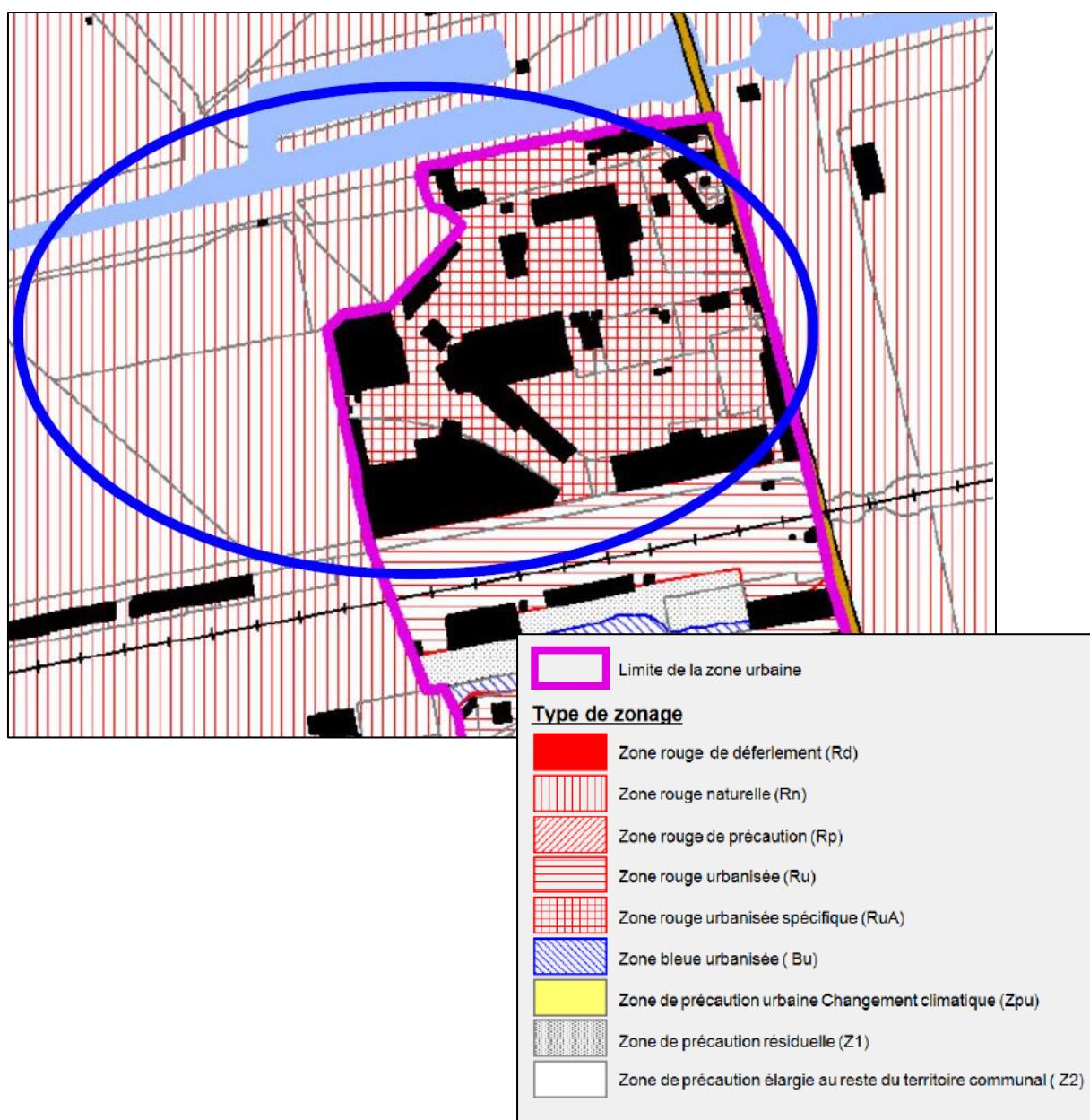
Les aménagements projetés par la CAHM dans ce secteur sont donc compatibles avec le règlement du PLU.

Dès lors, les aménagements projetés pour le site de la Méditerranéenne sont compatibles au règlement du PLU des trois zones concernées.

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

### 2.3.2. Le zonage du PPRI

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



## ► Les règles applicables au secteur concerné :

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

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

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

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

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

### **SONT INTERDITS :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▬ *Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone Ru :*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- qu'ils soient construits en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection, sauf pour les ouvrages de franchissement. Cette bande de sécurité immédiatement derrière la digue ou l'ouvrage de protection et décomptée depuis le pied de digue ou de l'ouvrage de protection, sera égale à 100 fois la distance entre la hauteur d'eau maximale atteinte à l'amont de l'ouvrage et le terrain naturel immédiatement derrière lui et ne pourra en aucun cas être inférieure à 50 mètres.
- que les bâtiments soient réalisés sur vide sanitaire et que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE +30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF,
- Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit centennal), les conséquences d'une rupture de digue ou d'ouvrage de protection et les dispositions mises en œuvre pour s'en prémunir.
- Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'eau et Déclaration d'Utilité Publique).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- qu'une étude hydraulique basée sur la crue de référence du présent PPRI précise, sur le site d'implantation, les hauteurs d'eau et les vitesses d'écoulement,

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

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

### ► Les aménagements projetés :

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

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

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

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

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

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

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

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

- que le projet soit réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble par une collectivité (commune, communauté d'agglomération), sous réserve de ne pas dépasser à tout

moment l'emprise au sol, la surface de plancher et le nombre de logements existants à la date d'approbation du PPRI,

- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que la surface du plancher des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE avec un minimum de 2,00 m NGF. Les garages pourront être réalisés au niveau du terrain naturel.

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

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

### **2.3.3. Le Scot :**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du biterrois a été approuvé le 26 juin 2013 par le Syndicat Mixte du SCoT du biterrois. Il concerne depuis le 1er janvier 2017, 5 établissements publics de coopération intercommunale qui rassemblent 87 communes. Le Scot est actuellement en cours de révision, ce projet de révision a été arrêté par les élus du Comité syndical.

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

## **2.4. L'ÉTUDE D'IMPACT**

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

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

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

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

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

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

*II.- Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire*

et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

(...)

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

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

Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

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

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

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

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

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

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

Une étude d'impact a donc été réalisée, qui sera jointe à la présente note.

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

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

Aussi, si lorsque le projet est soumis :

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

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

- Pour 3.2.3.0 nomenclatures eau car projet de plan d'eau supérieur à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha
- Pour 2.1.5.0 pour rejet d'eaux pluvial car surface du bassin supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha.

### III. PLAN DE SITUATION



## IV. PLANS GENERAUX DES TRAVAUX

### 4.1. Plan masse :



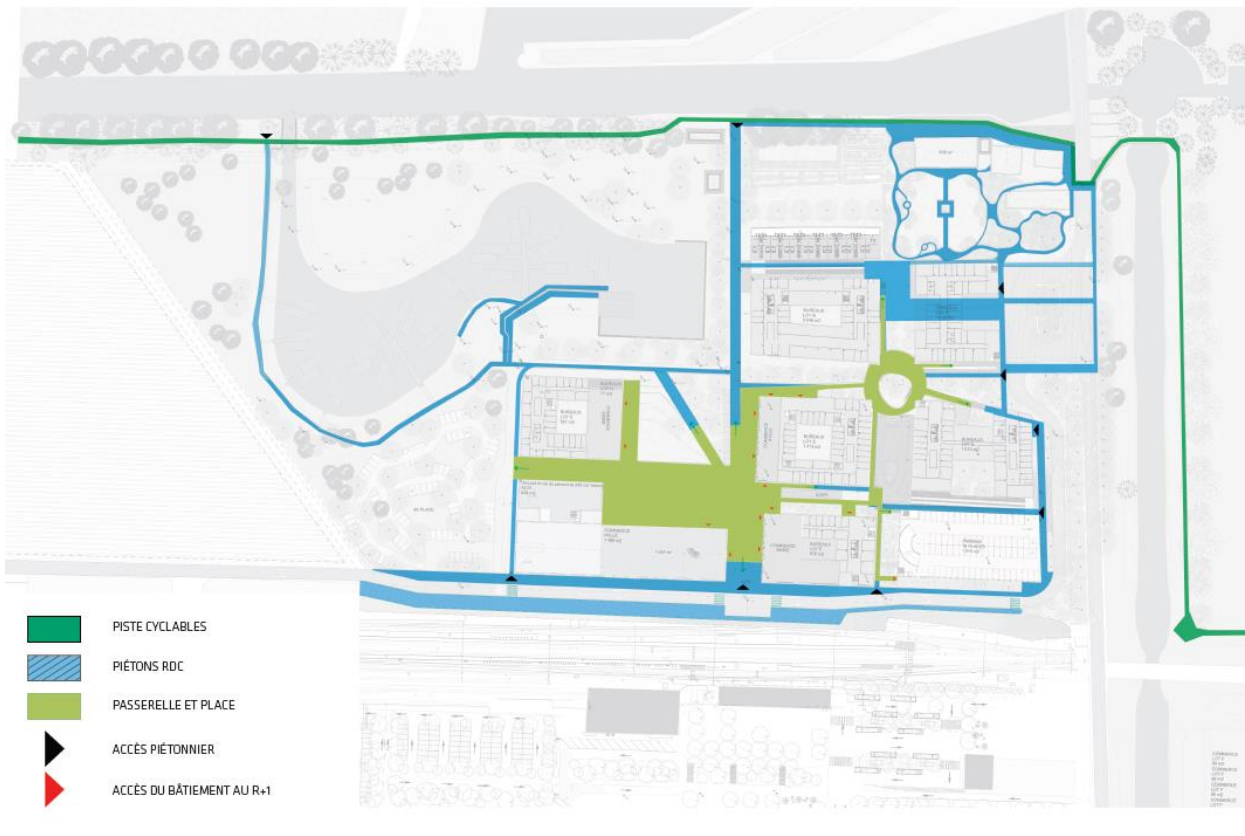
### 4.2. Mobilités :

#### CIRCULATION GÉNÉRALE

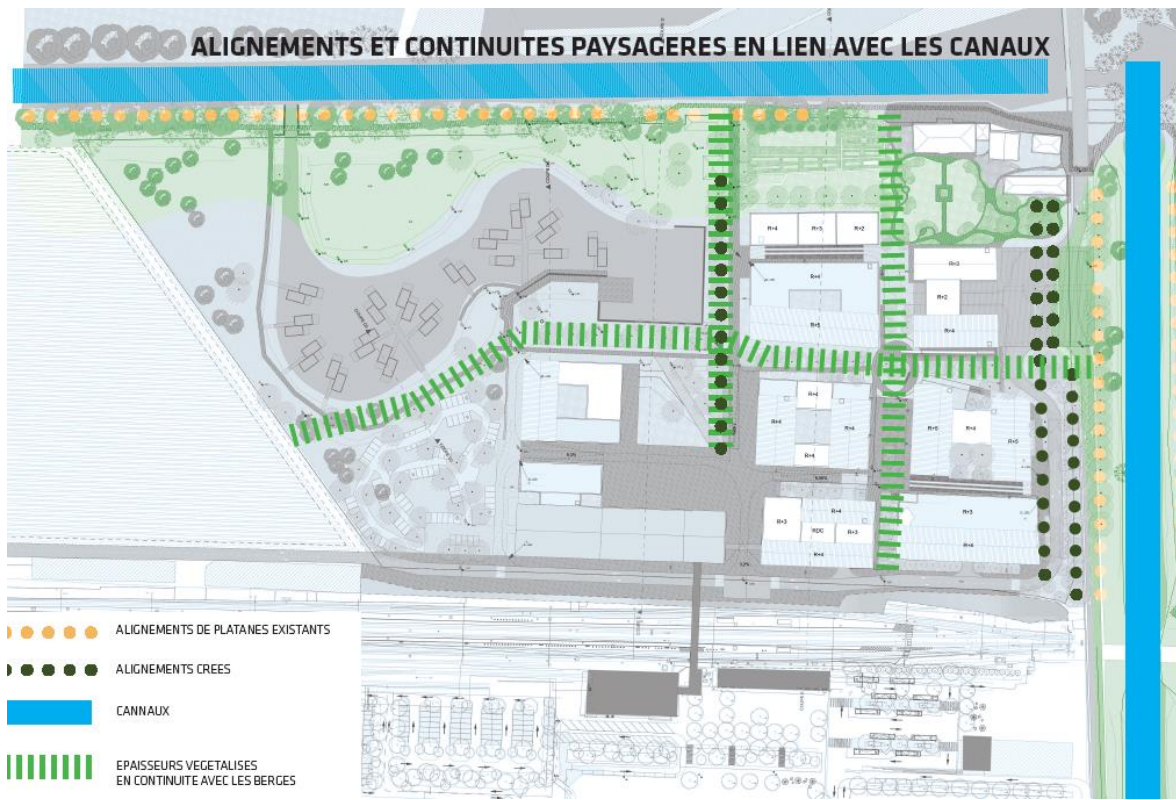




## CIRCULATION DOUCE R+1



### 4.3. Orientations paysagères



## V. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

---

- Acquisition des fonciers de l'opération,
- Dépollution du site,
- Démolition des existants restant,
- Création d'un carrefour / place sur la RD13 route de Bessan en entrée de l'opération,
- Création d'une vasque d'agrément en pleine eau en connexion avec le Canal du Midi,
- Mise en valeur de la zone naturelle autour de la vasque,
- Réalisation des travaux de viabilité afin de pouvoir implanter environ 8 bâtiments,
- Réalisation de passerelles piétonnes en R+1 entre les différents bâtiments, la Halle et le parking silo,
- Réhabilitation de la Halle,
- Réhabilitation de l'Hôtel Riquet, ces annexes ainsi que les jardins à l'ouest et au sud,
- Création d'une place piétonne au centre de l'opération avec un réseau de circulations douces sur l'ensemble de l'opération,
- Création de larges espaces verts et alignements d'arbres le long de la RD13,
- Réalisation d'une passerelle entre les voies de la SNCF, le PEM et la Halle,
- Création d'un parking silo,
- Aménagement de la rue de la Méditerranéenne en liaison avec le PEM.

## VI. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES ET DES ACQUISITIONS REALISEES ET A REALISER

---

- Acquisitions foncières y compris frais de notaire	5.000.000 €
- Etudes – maîtrise d'œuvre	1.200.000 €
- Dépollutions	2.000.000 €
- Démolitions	2.800.000 €
- Terrassements et voiries	5.000.000 €
- Réseaux divers	1.900.000 €
- Aménagements fluviaux (vasques et pluvial)	3.000.000 €
- Passerelle vers la gare	1.000.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>21.900.000 €</b>

## VII. ESTIMATION DE LA DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTION DOMANIALE

---

*En cours de réactualisation*

**Partie 2 :**  
**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

## VIII. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

---

### 8.1. L'objet du dossier

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

### 8.2. Les objectifs de l'acquisition

Le secteur de « La Méditerranéenne » présente un intérêt majeur étant donné sa situation dans la commune d'Agde.

Situé à l'entrée Nord de la ville RD13 route de Bessan, il constitue une « verrue » urbaine dans un contexte patrimonial d'exception en bordure du Canal du Midi et son port situés au Nord, mais aussi du Canalet, de la Villa Laurens avec son Parc situés à l'Est et de la gare SNCF située au Sud.

Le projet vise à :

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

### **8.3. La négociation foncière**

La Communauté Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), maître d'ouvrage du projet, a acquis une partie des terrains sur lesquels il est nécessaire de réaliser les équipements indispensables à la mise en œuvre du projet.

Toutefois, elle rencontre des difficultés pour faire aboutir les négociations sur certaines parcelles.

### **8.4. La démarche administrative**

Le projet de requalification de la friche industrielle « La Méditerranéenne » fait également conjointement l'objet d'une demande de déclaration d'utilité publique auprès de la préfecture de l'Hérault.

La présente enquête parcellaire s'inscrit dans la procédure d'expropriation nécessaire à la mise en œuvre de l'ensemble du projet.

La présente enquête parcellaire est préalable à la cessibilité des parcelles.

L'arrêté de cessibilité sera sollicité au profit de la CAHM.

### **8.5. La composition du dossier d'enquête parcellaire**

Réalisé en application de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, le dossier adressé au Préfet de l'Hérault comporte :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux 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 moyens.

### **8.6. L'identité de la personne morale bénéficiaire de l'expropriation**

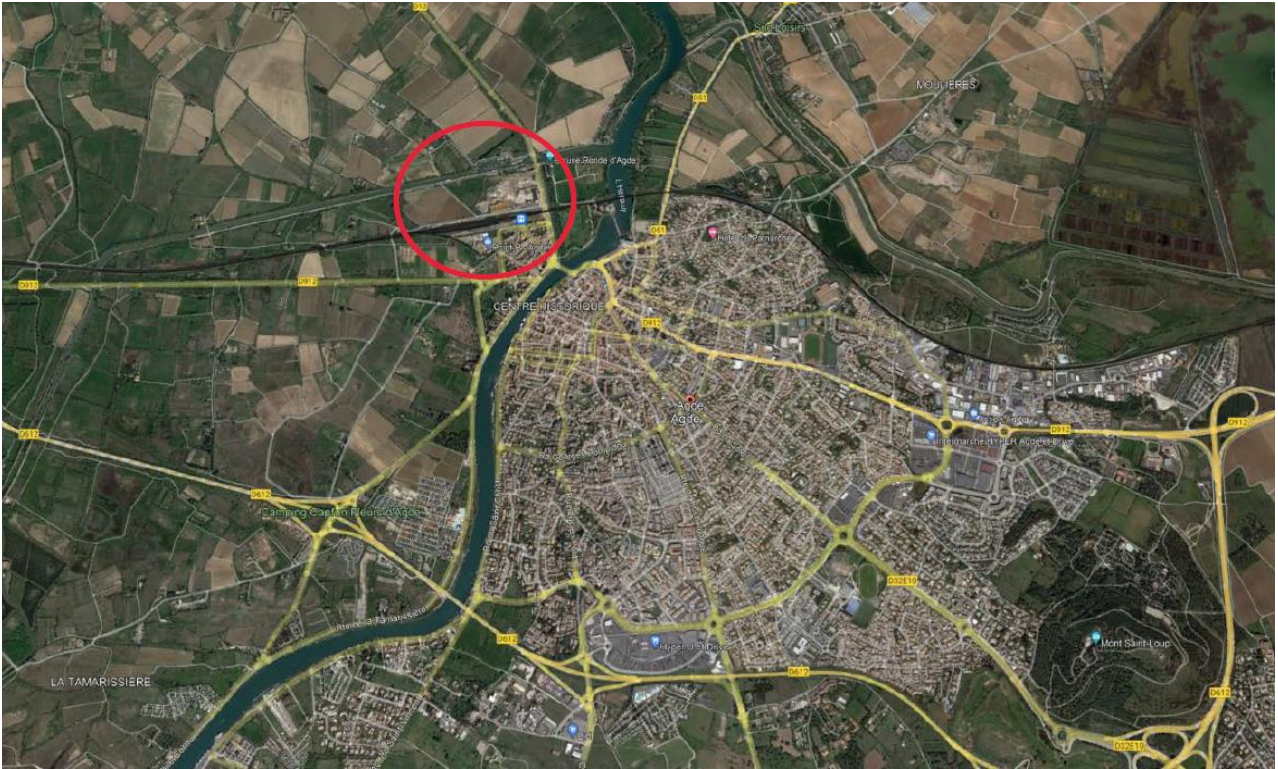
Dénomination : Communauté Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

N° SIREN : 243 400 819

Adresse : 22 avenue du 3<sup>ème</sup> Millénaire – 34630 SAINT-THIBERY

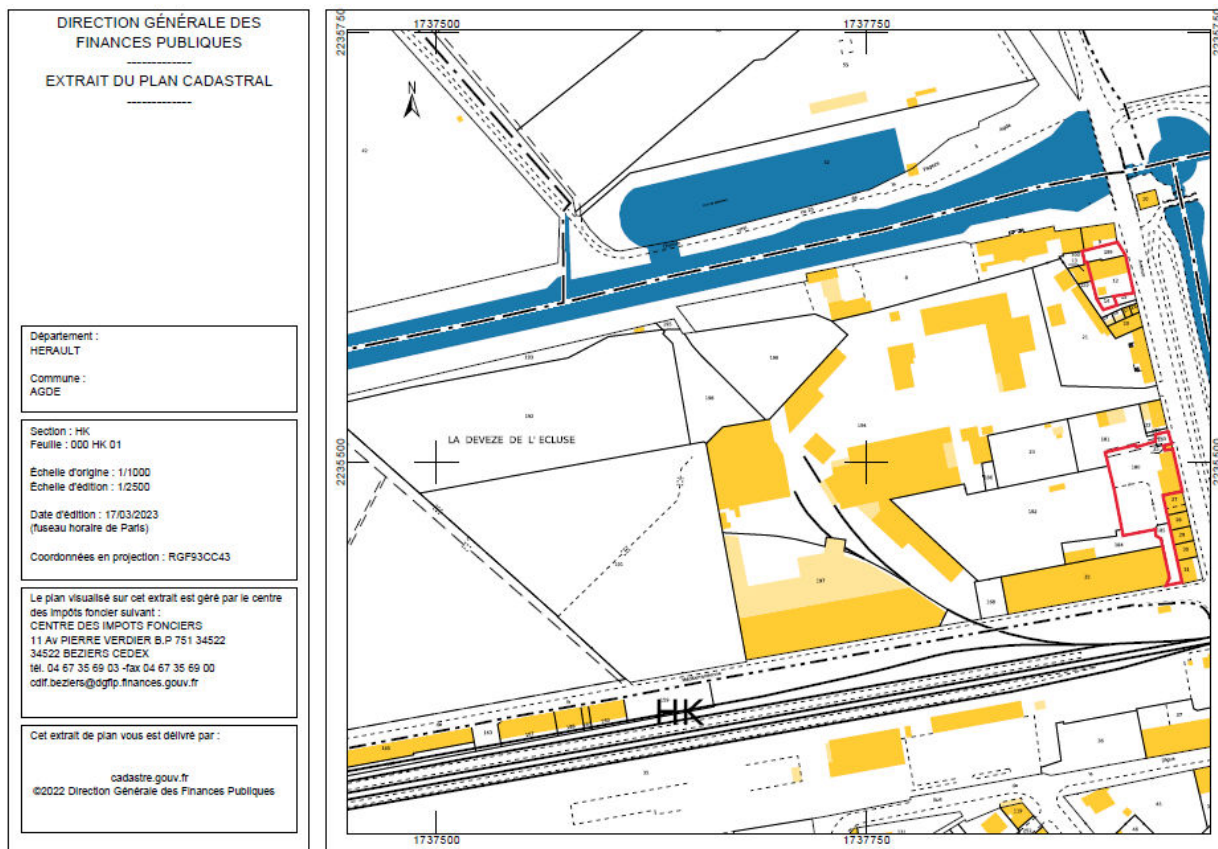
Représentant : Monsieur Gilles d'Ettore, Président de la CAHM


## IX. PLANS DE SITUATION

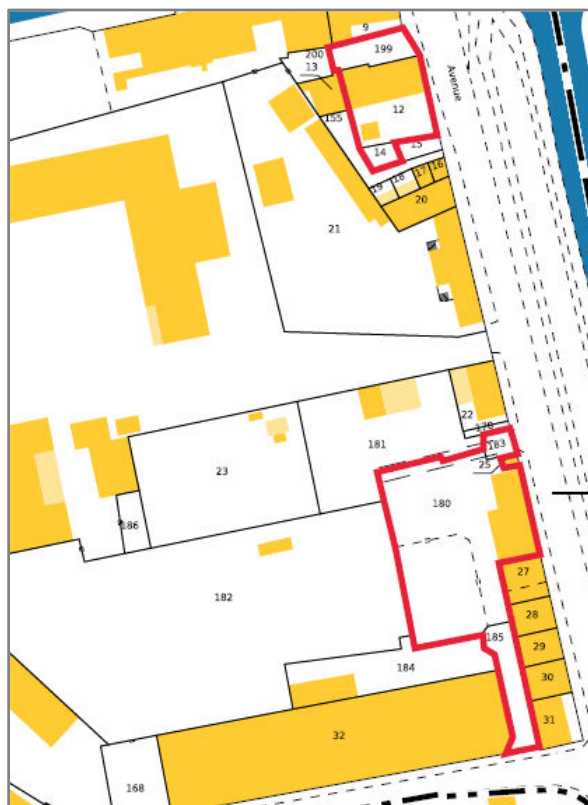




## X. LE PLAN PARCELLAIRE



 Lots à exproprier



## XI. L'ÉTAT PARCELLAIRE

---

*A compléter*