

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**



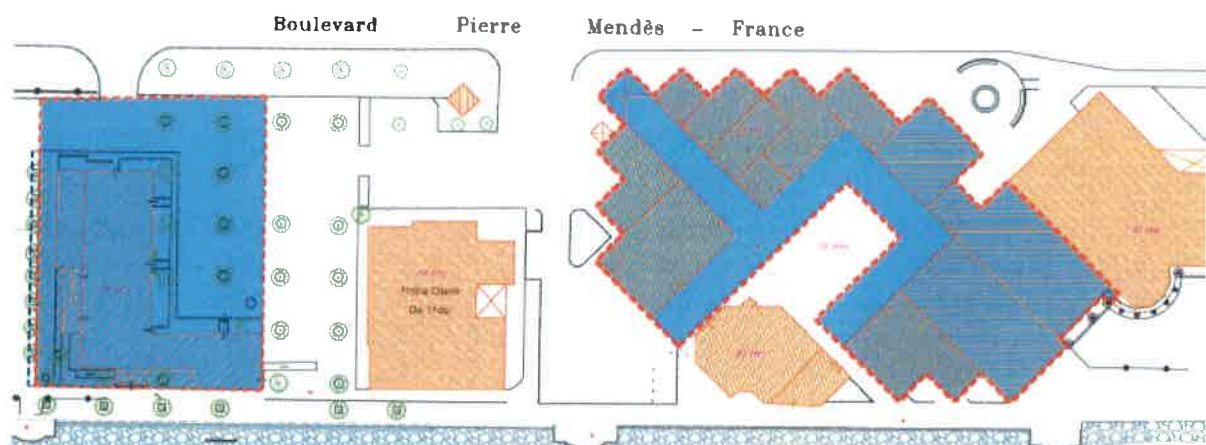
DOSSIER D'ENQUETES CONJOINTES PREALABLES :

- A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET,
- A LA CESSIBILITE DES TERRAINS

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**



## **COMPOSITION DU DOSSIER :**

- 1.** Notice explicative du projet soumis à l'enquête publique préalable à la DUP
- 2.** Plan de situation
- 3.** Périmètre de la DUP
- 4.** Plan général des travaux
- 5.** Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 6.** Appréciation sommaire et globale des dépenses du projet d'ensemble

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

<b>DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b>
--

**NOTICE EXPLICATIVE**

## Table des matières

OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	2
1 - CONTEXTE DU PROJET.....	3
L'origine du projet .....	3
Le nouveau programme de rénovation urbaine de l'Ile de Thau.....	4
2 - PRESENTATION DU CENTRE COMMERCIAL LES BOUTIQUES DE THAU ET DU CENTRE SOCIAL EXISTANTS .....	4
Le centre commercial.....	4
Le bâtiment accueillant le centre social Gabino et l'église évangélique.....	6
3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	6
4 - LES ENJEUX DE L'OPERATION .....	8
5 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES .....	9
Le SCOT du Bassin de Thau.....	9
Le Plan local d'urbanisme de la commune de Sète .....	10
Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).....	11
6 - L'ORGANISATION GENERALE DE LA RESTRUCTURATION .....	12
7 - LE CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT .....	14
Délimitation du périmètre opérationnel – périmètre de la DUP.....	14
Les scénarios alternatifs .....	14
Le parti d'aménagement retenu .....	16
Le programme commercial.....	17
Le parti architectural.....	17
Le Site.....	17
La fonction urbaine.....	19
La matérialité.....	20
L'aménagement des espaces publics induits par la nouvelle configuration urbaine du pôle commercial .....	21
9 - BILAN COUTS-AVANTAGES.....	23

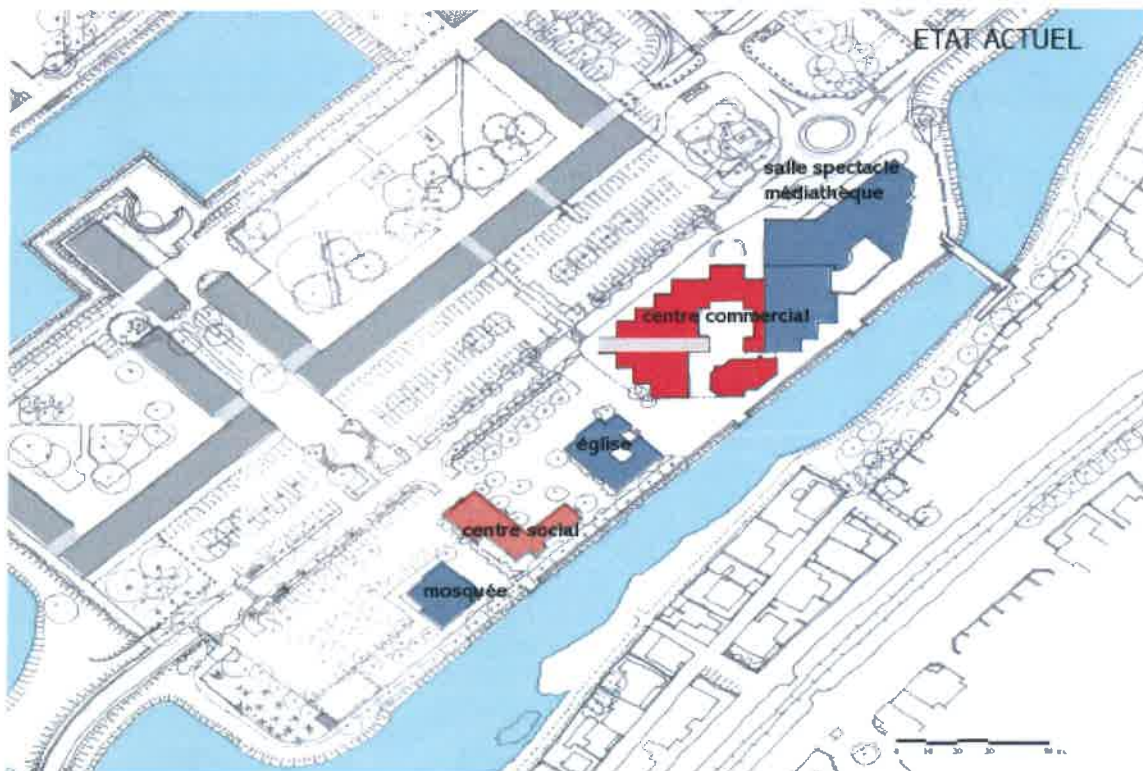
## OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Le projet présenté à l'enquête publique porte sur la reconstruction du Centre commercial Les Boutiques de Thau situé dans le Quartier prioritaire de la Politique de la Ville de « l'Île de Thau ». Le projet se déroulera en plusieurs étapes : tout d'abord la démolition du bâtiment accueillant le centre social Gabino et l'église évangélique, la construction du nouveau centre commercial sur l'emplacement du bâtiment démoli et de places de stationnement attenantes, la démolition du centre commercial actuel puis enfin l'aménagement des abords du nouveau et ancien centre commercial.

Le centre commercial actuel n'offre plus en effet une réponse satisfaisante aux besoins de proximité de la population alentour. Seule une reconstruction de cet équipement, difficilement praticable à l'initiative de la copropriété, permettra de construire une vision commerciale cohérente et pérenne dans le temps.

La reconstruction du centre commercial s'inscrit dans un projet d'aménagement plus global de rénovation urbaine du quartier de l'Île de Thau.

### Localisation du centre commercial les Boutiques de Thau et du centre social





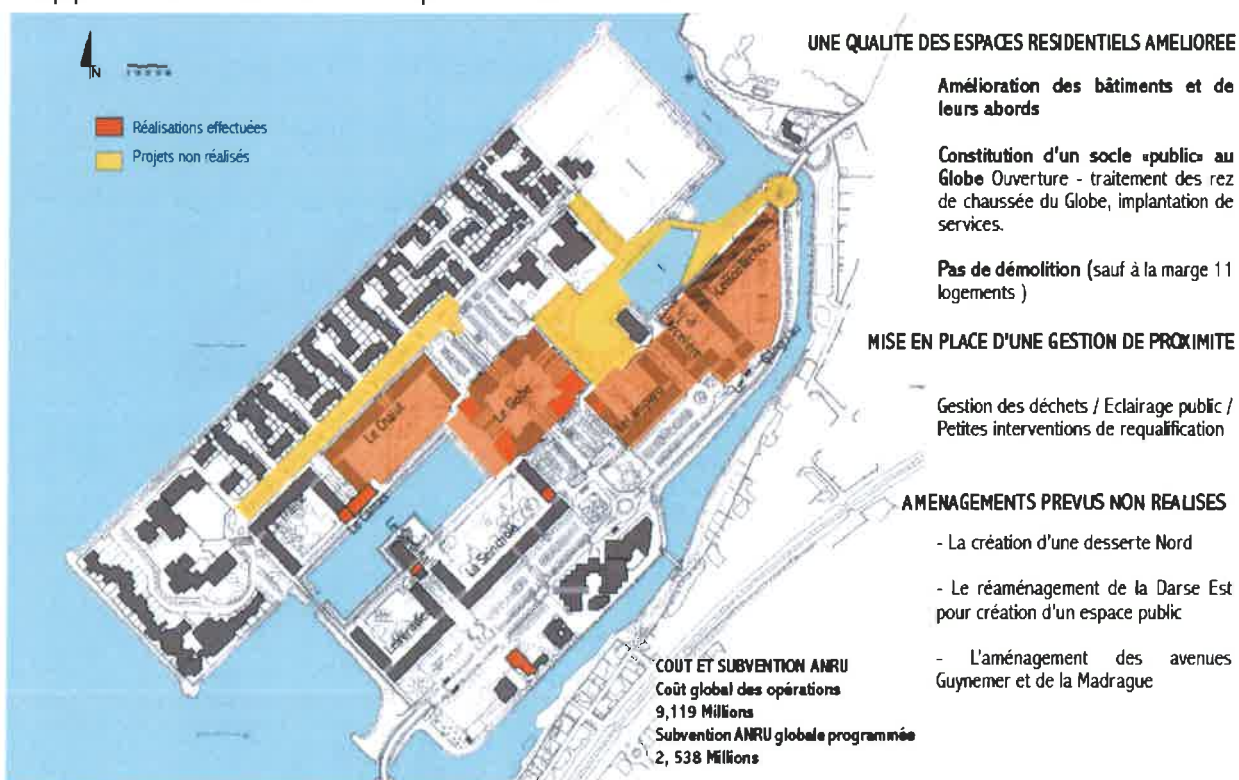
## 1 - CONTEXTE DU PROJET

### L'origine du projet

L'île de Thau, située au Nord-Ouest de la ville, est une île artificielle créée dans la seconde moitié des années 1960 pour permettre la réalisation d'habitat afin de répondre à la croissance démographique importante due à l'arrivée des rapatriés d'Algérie. On y recense de l'ordre de 5000 habitants répartis en 11 bâtiments collectifs patrimoines de l'OPHLM de Sète et de Hérault Habitat et 150 villas.

La ville de Sète a présenté en décembre 2005 un **programme global** s'inscrivant dans une stratégie de projets d'interventions fortes sur ce quartier. **Seule une partie des opérations** de ce programme a été retenue par le Délégué Territorial ANRU compte tenu du montant de l'enveloppe financière attribuée au département de l'Hérault pour les opérations isolées, début 2006.

### Rappel des actions de requalification réalisées - ANRU 1



Le diagnostic du quartier réalisé à la suite de la mise en œuvre de ce programme fait apparaître :

- **Une transformation urbaine bien engagée ;**
- Le problème récurrent et non résolu de l'évitement du passage sous l'immeuble « le Globe » ;
- Des enjeux nouvellement identifiés en termes de maillage et de qualité des espaces publics qui correspondent mal aux pratiques et aux circulations nécessaires internes au quartier et inter-quartier et ;
- **Un enjeu qui devient prioritaire, consistant en la redynamisation d'équipements existants, mais potentiellement attractifs à une échelle communale :**

- **le centre commercial « les Boutiques de Thau » particulièrement dégradé** ces dernières années et encore tout récemment avec le départ de professions libérales de santé.
- **le pôle socioculturel composé d'équipements d'intérêt communautaires : dont la médiathèque**, très active dans la vie du quartier, mais également la salle de spectacle de la Passerelle qui est en revanche sous utilisée mais a vocation à devenir un élément clé de l'attractivité du quartier.

L'objectif est aujourd'hui de poursuivre le renouvellement urbain engagé tout favorisant le développement économique du quartier.

### Le nouveau programme de rénovation urbaine de l'île de Thau

Le projet de renouvellement urbain proposé pour le quartier de l'île de Thau s'inscrit dans la poursuite de celui engagé en 2006 et figure dans le pilier Renouvellement urbain et cadre de vie du contrat de ville 2015-2020. Il a été présenté dans le protocole de préfiguration.

Il décline les actions suivantes :

- La création d'un **pôle d'attractivité par la reconstruction du centre commercial** « Les Boutiques de Thau » et d'un pôle de services publics et d'équipements
- L'amélioration des espaces publics et de la sécurité des cheminements piétons
- la desserte du nord du quartier par une alternative au passage sous le bâtiment du Globe
- L'organisation de perméabilités entre les quartiers par des actions facilitant les flux
- La mise à niveau de la desserte du quartier par le transport en commun en réponse aux besoins des habitants

**Le centre commercial** doit en premier lieu constituer un service de proximité important pour la population du quartier. Au-delà, il peut s'avérer un vecteur de lien social s'il parvient à étendre sa zone de chalandise à l'extérieur du quartier, ce qui permettrait d'attirer des usagers dans le quartier et de contribuer ainsi à l'intégration du quartier dans la ville.

La viabilité d'un équipement commercial est avérée. Les partenaires du projet de renouvellement urbain sont donc désormais engagés dans les phases suivantes, qui vont consister à construire, à proximité du site actuel, un nouvel équipement commercial mieux dimensionné, ouvert sur le quartier, mieux lié aux services et équipements voisins.

Cet objectif est complété par une intention forte de **consolidation des équipements socio-culturels** attenants au centre commercial : médiathèque, salle de spectacle de la Passerelle. Les 2 sont des équipements d'intérêt communautaire sous gestion de Sète Agglopôle Méditerranée.

## 2 - PRESENTATION DU CENTRE COMMERCIAL LES BOUTIQUES DE THAU ET DU CENTRE SOCIAL EXISTANTS

### Le centre commercial

Construit en 1977 sur la parcelle CI 19, le centre commercial « Les Boutiques de Thau » se trouve en bordure du canal et des berges de l'étang de Thau, le long du boulevard Mendès France. Il

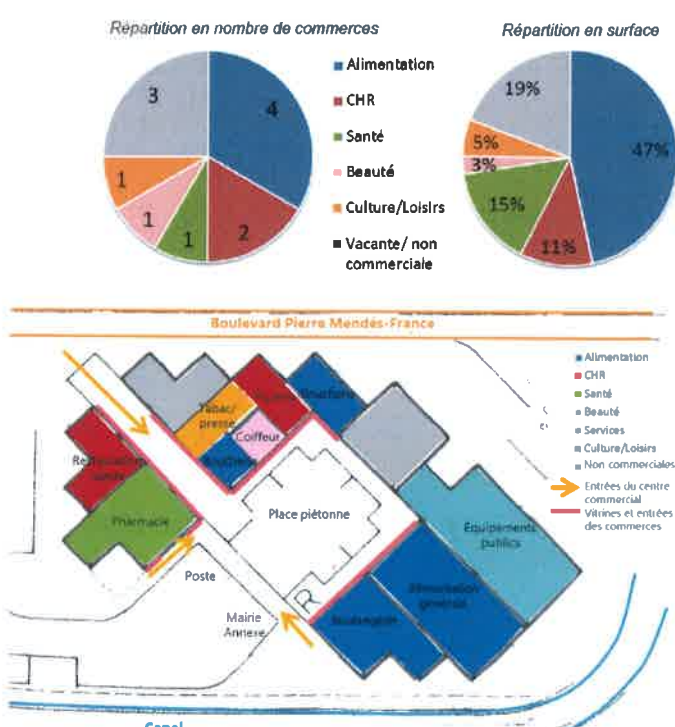


s'inscrit au sein d'un habitat majoritairement composé de logements collectifs et occupe une position centrale au sein du quartier, à proximité immédiate d'équipements publics comme la médiathèque Malraux, la salle de spectacle la Passerelle, le CCASS, la mairie annexe, le centre social Gabino, et de 2 lieux de culte : l'église Notre Dame de Thau et la mosquée.

De taille modeste, le centre commercial est géré sous le régime de la copropriété. Cette dernière est composée de 16 lots détenus par 10 propriétaires, dont 6 lots détenus par la Commune de Sète, et occupés par 10 exploitants. 1 seul lot est aujourd'hui vacant. Il représente une surface de plancher de 2 356m<sup>2</sup>. L'offre proposée dans ce centre commercial est relativement diversifiée alliant commerces à cabinets médicaux et paramédicaux, répondant à la demande d'une clientèle de proximité.

### Centre Commercial Les Boutiques de Thau : composition actuelle

12 cellules commerciales, dont 1 vacante et 2 non commerciales



La polarité commerciale actuelle est soumise à un fonctionnement caractérisée par :

#### Ses forces :

- Une localisation en cœur de quartier
- Une bonne accessibilité par les transports en commun et pour les piétons
- Des capacités de stationnement
- Une densité de population permettant d'envisager son développement
- Des équipements publics à proximité permettant de le rendre attractif
- Une bonne complémentarité avec le marché hebdomadaire
- Une offre diversifiée, des activités qualitatives : boulangerie, pharmacie, boucherie, presse/tabac
- Une clientèle de proximité fidèle,

- Des niveaux de dépenses et d'emprise sur la polarité de proximité qui démontrent du potentiel marchand
- Un espace public permettant la restructuration du site.

#### Ses opportunités :

- Une restructuration du centre commercial nécessairement intégrée dans un projet urbain
- Un quartier qui dispose de nombreux atouts : cadre naturel, exceptionnel, équipements publics rénovés et attractifs, marché non sédentaire dynamique, population attachée au quartier.

#### Ses faiblesses :

- Une architecture obsolète, un bâti vieillissant et dégradé qui est préjudiciable à la commercialité du centre commercial
- Une zone de chalandise réduite, un quartier relativement peu peuplé avec des caractéristiques socio-économiques limitant le potentiel de consommation
- Une absence de locomotive alimentaire.

#### Ses menaces :

- Une implantation non pertinente qui nuirait au marché non sédentaire
- Des barrières physiques immuables et une armature commerciale environnante qui limitent de fait l'emprise sur une clientèle plus éloignée.

Le bâtiment accueillant le centre social Gabino et l'église évangélique

Construit dans les années 1980, le bâtiment est situé sur la parcelle CI310. La parcelle a une superficie de 1062m<sup>2</sup> et le bâtiment 425m<sup>2</sup> de surface plancher environ distribués de plain-pied. L'état du bâti, dont la façade est en taule, est moyen. Sa démolition permettrait une meilleure organisation spatiale de la future construction et phasage du projet sans ruptures d'activités des commerces.

Il accueille actuellement le centre social Gabino qui occupe 425m<sup>2</sup> de surface plancher et l'église évangélique qui occupe une salle attenante.

### 3. JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le centre commercial « Les Boutiques de Thau » constitue avec le marché forain hebdomadaire le **poumon économique du quartier** de l'île de Thau.

Toutefois, cet équipement, avec les années, a cumulé plusieurs dysfonctionnements qui finissent par nuire au développement de son potentiel commercial :

- Une **configuration obsolète** : le site est très fermé avec un unique accès par une allée couverte obscure, des commerces tournés sur un patio intérieur sans façades sur rue, ce qui ne lui permet pas de tirer parti de l'attractivité des équipements publics proches, ni du marché forain voisin qui compte une centaine d'étals,
- La construction est de mauvaise qualité, fortement dégradée et globalement en **mauvais état**,
- Le centre a subi le **départ de plusieurs commerces et de services de santé**. Malgré la solidité économique des commerces subsistants, le centre est partiellement inoccupé ce qui renforce la sensation de dégradation et d'abandon.

Cela contribue à la **mauvaise image du centre commercial** et renforce l'absence de porosité avec la ville. Sa configuration actuelle ne permet pas d'envisager l'implantation d'enseigne(s) locomotive(s).



Tout cela limite la lisibilité des locaux commerciaux et ne lui permet pas de tirer parti de l'attractivité des équipements publics proches, ni du marché forain qui compte une centaine d'étals et représente le premier lieu d'achat pour les habitants du quartier en produits frais.

Par ailleurs, la zone de chalandise de cet ensemble commercial est coupée en 2, avec des caractéristiques sociodémographiques et socio-économiques différentes :

- Le quartier de l'Île de Thau abritant une population très jeune et familiale, en grande difficulté socio-économique où la part des familles monoparentales est élevée, un taux de chômage élevé avec de faibles revenus ;

- Les quartiers limitrophes abritant une typologie de ménages plus âgés et plus aisés : une majorité de couples sans enfant, une sur représentation des plus de 45 ans majoritairement propriétaires de maisons individuelles. Ces derniers représentent ainsi un potentiel de consommation qu'il serait nécessaire d'aller capter.

De plus, 34% des habitants du quartier de l'Île de Thau soulignent l'atmosphère d'insécurité aux abords des commerces motivant leur non fréquentation de ce centre.

Les consommateurs ont exprimé des attentes fortes en matière :

- D'un maintien et d'une diversification du niveau d'offres proposées ;
- De restructuration du centre commercial dans son bâti et ses fonctionnalités ;
- D'actions correctives sur la propreté du site et sur le sentiment d'insécurité lié au quartier et au centre commercial.

Ces constats ont conduit Sète Agglopôle Méditerranée et la Ville de Sète à saisir l'Epareca pour envisager la réhabilitation du centre commercial, en (re)créant une polarité commerciale qui répondre aux nouveaux besoins des populations du quartier et qui rayonnerait sur les quartiers environnants et sur la ville.

Des études préalables ont permis de définir un projet commercial et les niveaux d'investissement à prévoir. Ainsi, il a été validé que seule une métamorphose de cet équipement, difficilement praticable à l'initiative de la copropriété, permettrait de construire une vision commerciale cohérente et pérenne dans le temps, offrant le maintien d'une offre commerciale en tenant compte de certaines précautions :

- La **construction d'une nouvelle polarité commerciale ouverte sur le quartier** proposant une vitrine marchande perceptible depuis le boulevard Pierre Mendès France et une signalétique adaptée du réseau viaire environnant.
- Une **composition commerciale complète et similaire à l'existant** dans une logique de maintien et de confort plus que de densification.
- Dans une logique d'attractivité commerciale, la surface alimentaire permettant de fixer la consommation de proximité se positionnera sur une supérette de taille plus importante qu'actuellement (300 m<sup>2</sup>) avec une réflexion particulière sur la nature de l'enseigne ou du positionnement (produit/prix) qui ne sont pas optimisés à ce jour.
- Les équipements complémentaires doivent travailler en synergie avec la polarité commerciale.

#### 4 - LES ENJEUX DE L'OPERATION

Les activités commerciales et de services représentent l'essentiel de l'économie et des emplois marchands dans les zones urbaines sensibles.

Conformément aux objectifs poursuivis dans le cadre du contrat de ville, la modernisation de l'appareil commercial, par le rééquilibrage de son offre, le calibrage et le renouvellement des équipements, constitue un axe prioritaire de l'action publique.

L'enjeu est d'abord de **maintenir les activités en place**, d'optimiser leurs surfaces, et de leur offrir de meilleures conditions de fonctionnement.

Il s'agit de conforter et pérenniser sur le quartier un équipement commercial de proximité indispensable mais également de préserver ainsi un lieu d'échange et de convivialité.

Maintenir le **caractère de proximité** est donc un enjeu fort dans la définition du projet de restructuration et explique le transfert de l'ensemble des commerçants en place qui répondent aux besoins de la clientèle actuelle.

Assurer une réelle **mixité fonctionnelle** des activités commerciales ainsi qu'une mixité culturelle au sein d'un pôle d'équipements de proximité constitue un enjeu également important.

Enfin, lors de sa construction et de son ouverture, les concepteurs et développeurs du centre commercial ont mis en œuvre une cession des murs commerciaux qui a abouti à la création d'une copropriété. Le contexte juridique et patrimonial actuel pose ainsi une série de problèmes.

Les stratégies des exploitants et des propriétaires fonciers divergent. Il est très difficile d'obtenir un accord pour des investissements lourds de requalification de la partie immobilière du centre commercial, dont la charge (remboursement des emprunts) ne pourra être récupérée par une augmentation des loyers d'où un lent processus de vieillissement et de dégradation des ensembles immobiliers et de leurs abords. Aussi et à la manière d'autres interventions similaires, il est essentiel de favoriser tout processus visant à faire disparaître la copropriété actuelle au profit d'une nouvelle entité patrimoniale unique et d'adopter par la même occasion un nouveau programme de référence et de nouveaux dispositifs de gestion et d'animation de ce site.

## 5 - LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE : LES DOCUMENTS D'URBANISME APPLICABLES

### Le SCOT du Bassin de Thau

Le projet s'inscrit dans les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 4 février 2014 par le Syndicat mixte du Bassin de Thau.

En matière de développement économique, le SCOT vise à :

- Favoriser les développements au cœur du tissu urbain, le maintien et le renforcement de la vitalité économique des centralités urbaines.



- Assurer un développement commercial en adéquation avec l'armature urbaine actuelle et future du territoire.
- Opérer un aménagement commercial dans une logique de polarisation et de consommation économe de l'espace.
- Améliorer l'attractivité et la qualité environnementale de l'appareil commercial du Bassin de Thau.

Les centralités commerciales secondaires (comme les Boutiques de Thau) de l'ensemble des communes du triangle urbain central de l'agglomération (Sète – Frontignan – Balaruc) sont considérées comme pôles de proximité ou d'hyper-proximité à conforter.

Le Plan local d'urbanisme de la commune de Sète

Le PLU a été approuvé en 2014. Il a fait l'objet de 3 modifications à ce jour.

Le centre commercial est classé en zone UC3. La zone UC est une zone d'habitat et d'équipement collectif.

La zone est soumise au risque d'inondation, le règlement de la zone s'applique donc sous réserve du respect des prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

Y sont interdites les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 1500m<sup>2</sup> et d'une surface de vente supérieure à 1000m<sup>2</sup>.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans le but de limiter la densité, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85%.

Il est imposé pour les bâtiments, les hauteurs maximales suivantes :

- Hauteur Façades : 12m
- Hauteur Total : 14m

Les rez-de-chaussée comportant des locaux d'activités devront présenter une hauteur sous dalle de 3,5m minimum.

Les espaces non construits correspondant aux marges de retrait de 5 m de l'alignement des voies seront aménagés en espaces verts plantés d'arbres.

Un pourcentage d'espace en pleine terre de 10% est imposé au sein de la zone UC3. Cette surface de pleine terre sera réalisée :

1) En pleine terre au sol sur les espaces libres non construits,

2) Sur plancher de couverture des parcs de stationnement en rez-de-chaussée et R+1, non couvert par les bâtiments plus élevés.

3) Sur les planchers des terrasses privatives (jardinières de surfaces de 1 m<sup>2</sup> minimum en terre).

Les aires de stationnement devront être paysagées, leur revêtement sera perméable.

Doit être planté : en secteur UC3, un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface en terre et pleine terre.

## Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Afin de mieux protéger les populations, la préfecture a publié le 25 janvier 2012 le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Ce document contient :

Une cartographie des quartiers exposés au risque inondation et submersion marine

Des règles d'urbanisme applicables aux parcelles exposées

Des mesures de mitigation pour les terrains exposés.

Les quartiers les plus exposés sont les Quilles, le Pont-Levis, la Pointe Courte, la Plagette, une partie du Barrou, une partie de l'Île de Thau, ainsi que les riverains des canaux (en ville, canal Saint Joseph et canal des Quilles). Néanmoins, même au sein de ces quartiers, les parcelles ne sont pas toutes exposées aux mêmes risques. Il convient donc d'examiner la situation de chacune d'entre elles.

Pour toute parcelle située en zone rouge ou en zone bleue, le PPRI définit des règles d'urbanisme, qui ont été intégrées dans le plan local d'urbanisme, et qui restreignent les droits à construire.

Ces règles imposent des contraintes très fortes en zone rouge, pour tout projet de construction nouvelle ou de modification de construction existante. L'objectif est de ne pas aggraver le risque et de n'autoriser que des projets mettant les futurs habitants à l'abri du risque, par référence à une hauteur dite « des plus hautes eaux » (PHE). Cette cote est de 2,00 mètres. De même, tout projet doit permettre une rapide évacuation des eaux et ne surtout pas être susceptible de les retenir.

Dans tous les cas, la cote du 1<sup>er</sup> plancher devra être au minimum à la cote 2,30m NGF.

**Le secteur du centre commercial est partiellement classé en zone de précaution BU : zone inondable d'aléa modéré en secteur à enjeux forts (secteur urbain). L'objectif est de permettre un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité.**

## PLAN DU PPRI



## 6 - L'ORGANISATION GENERALE DE LA RESTRUCTURATION

### La VILLE :

- Se rendra propriétaire des lots de copropriété du centre commercial préexistant.
- Prendra en charge les indemnités de transferts, d'évictions et éventuelles pertes d'exploitation liées aux transferts et /ou travaux des commerçants concernés par la mise en place du projet
- Mettra en œuvre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et la procédure d'expropriation si nécessaire pour assurer la libération foncière des locaux existants.
- Démolira l'ancien centre commercial et le bâtiment accueillant le centre social Gabino et l'église évangélique.
- Cèdera à Epareca au prix défini par la Direction Immobilière de l'Etat, le terrain nécessaire à la réalisation de l'Opération, nu prêt à bâtir libre de toute occupation, fondations et réseaux, et purgé de toute pollution qui rendrait le terrain impropre à sa destination.
- Viabilisera et aménagera les abords du nouveau centre commercial et de ceux laissés libres par l'ancien centre commercial : parkings, aires de livraison, cheminements piétons ...

### EPARECA :

- fera l'acquisition à la commune des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, nus prêts à bâtir libres de toute occupation, fondations et réseaux et purgés de toute pollution qui rendrait les terrains impropres à leur destination ;

- Assurera la maîtrise d'ouvrage de la construction (hors aménagements extérieurs) du centre commercial dans le cadre du budget et du calendrier de réalisation prévisionnel ;
- Contractualisera avec les commerçants (transférés et à implanter) leurs conditions d'implantation ;
- Conservera la propriété du centre commercial pendant le temps nécessaire pour assurer la pérennité de son fonctionnement ;
- Favoriser la création ou la réactivation de l'association des commerçants et organiser techniquement à la mise en œuvre, par cette dernière, d'animations commerciales destinées à favoriser l'activité du futur centre commercial.

L'Epareca constitue l'un des outils principaux actuels de promotion pour la réhabilitation des centres commerciaux des quartiers prioritaires. En vertu de la loi n°96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du Pacte de Relance pour la Ville et du décret n°97-130 du 12 février 1997, l'Epareca est un établissement à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Il a pour objet de favoriser l'aménagement et la restructuration des espaces commerciaux et artisanaux dans les zones urbaines sensibles, mentionnées au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, et les territoires faisant l'objet d'un contrat de ville.

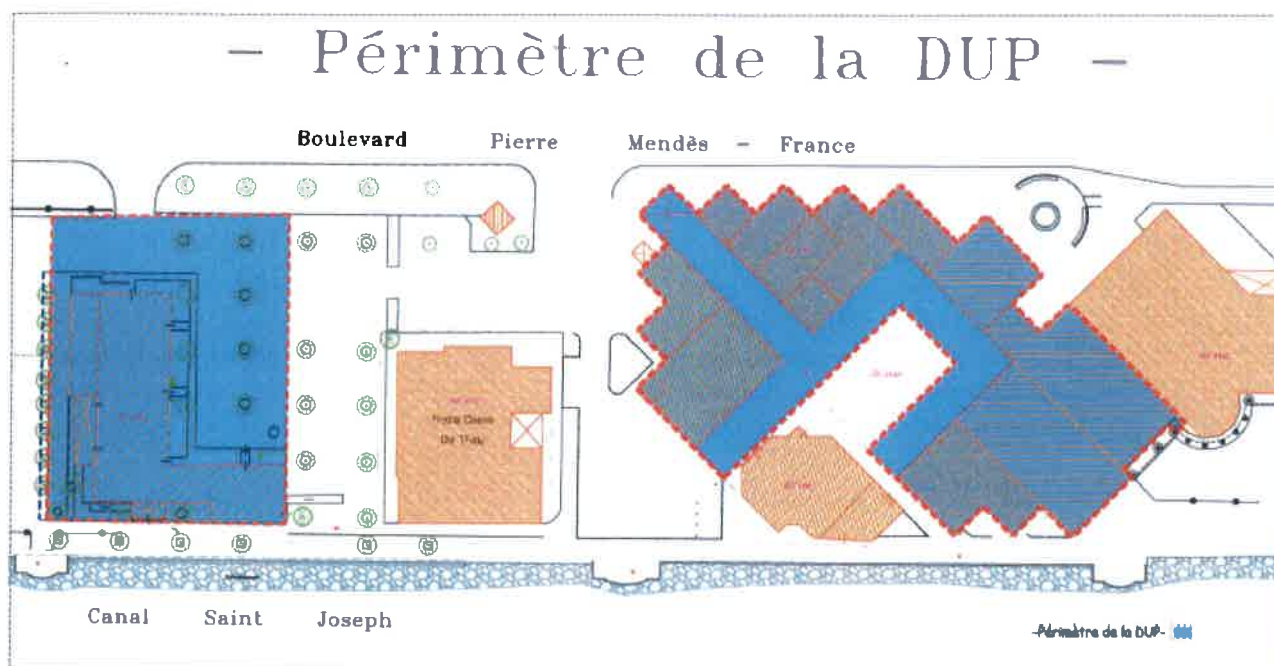
A cette fin, il assure la maîtrise d'ouvrage d'actions et d'opérations tendant à la création, l'extension, la transformation ou la reconversion de surfaces commerciales et artisanales situés dans ces zones.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur le quartier, une convention a été signée entre la commune de Sète, Sète Agglopolé Méditerranée et Epareca. Elle prévoit notamment que la Ville se rende acquéreur des locaux et fonds commerciaux de l'ancien centre commercial et cède le terrain nécessaire à EPARECA pour la construction du nouveau. Pour permettre l'opération immobilière la Ville de Sète doit donc engager une Déclaration d'Utilité Publique et éventuellement avoir recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique des lots indispensables à la réalisation du projet.

Dans ce cadre, l'EPARECA interviendrait donc pour être propriétaire in fine du nouveau centre commercial.

## 7 - LE CHOIX DU PARTI D'AMENAGEMENT

### Délimitation du périmètre opérationnel – périmètre de la DUP



L'actuel Centre commercial qui sera démoli occupe la parcelle cadastrale section CI n° 19 d'une superficie de 2 310 m<sup>2</sup>. Elle comprend l'assiette des bâtiments, un passage couvert et le cheminement permettant l'accès aux commerces entourant le patio interne (non compris dans l'unité cadastrale CI 19).

Le nouveau centre commercial sera construit à l'emplacement du bâtiment occupé par le centre social Gabino et l'église évangélique occupant la parcelle CI n°310 et 400m<sup>2</sup> du parking attenant situé sur la parcelle CI n°338.

L'actuel centre commercial est une copropriété en cours d'acquisition par la commune, le bâtiment accueillant le centre social et l'Eglise évangélique appartient à l'office public de l'habitat Thau Habitat, le parking appartient au domaine public de la commune de Sète.

### Les scénarios alternatifs

Le scénario de restructuration du centre commercial a été adopté en fonction du programme de rénovation urbaine applicable sur le secteur. Le principe d'une construction (du nouveau centre commercial)/démolition (de l'ancien) a été très tôt retenu. Le futur pôle devant obligatoirement :

- Être d'une surface sensiblement équivalente à celle de l'actuel
- Être visible et facilement accessible en automobile à partir de l'avenue Pierre Mendès-France,



- Disposer d'un stationnement aisé (environ 40 places)
- Présenter un linéaire marchand plutôt que des îlots

Différentes alternatives de restructuration du centre commercial ont été étudiées :

### 1/ La réhabilitation (sans démolition)

L'état et l'aménagement du bâti ainsi que le retrait des cellules par rapport aux voies de circulation sont des handicaps trop lourds au regard de la nécessité de rendre le centre commercial plus attractif.

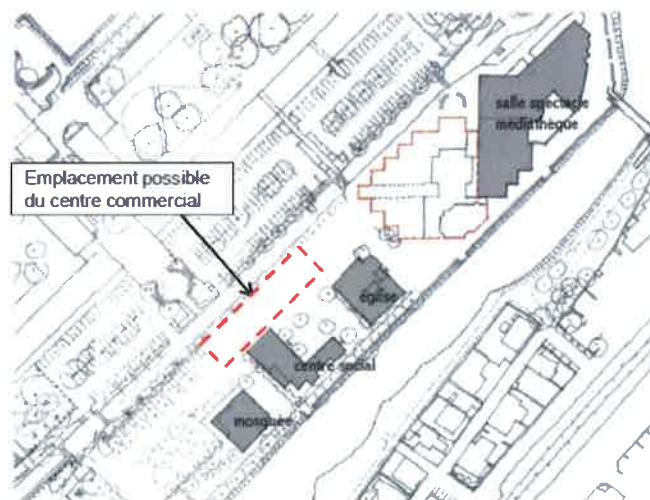
### 2/ La démolition/reconstruction sur le même site

Une opération de démolition/ reconstruction a été rapidement écartée afin de gêner le moins possible les commerces et éviter de créer de nouvelles habitudes de consommation chez les usagers.

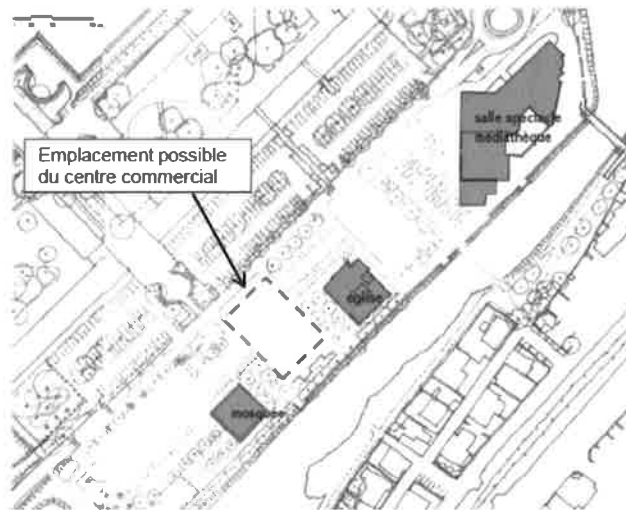
### 3/ Une implantation à proximité immédiate sur le foncier disponible du parking desservant les équipements, le centre commercial et le marché forain hebdomadaire.

Une étude de requalification urbaine de l'île de Thau a été réalisée dans le cadre de la préparation de la future convention partenariale pour la rénovation urbaine de l'île de Thau. Elle a étudié deux scénarii d'implantation :

#### Scénario 1 : Front de rue (non retenu)



## Scénario 2 : « entre l'église et la mosquée » (retenu)



De fait, le secteur le mieux adapté pour la nouvelle opération demeure le foncier occupé par le parking situé entre l'Eglise et la Mosquée, en partie sur le centre social Gabino qui devra donc être démoli, afin de ne pas masquer ce dernier et créer un délaissé urbain entre le nouveau centre commercial, le centre Gabino qui aurait été conservé et l'église.

### Le parti d'aménagement retenu

Le projet vise un repositionnement des commerces dans un nouveau bâtiment, dont les vitrines et les accès seront adressés sur l'avenue Pierre Mendès-France, situé entre l'Eglise et la Mosquée à l'emplacement de ce qui est aujourd'hui un parking.

Il est prévu la reconstruction à cet emplacement la restitution des surfaces commerciales démolies. Conformément à sa fonction de proximité, la surface commerciale totale ne sera que sensiblement diminuée et permettra d'accueillir 10 cellules commerciales (au lieu de 7 dans sa configuration actuelle).

Le souci de qualité des futures constructions doit permettre la revalorisation de ce secteur.

Les éléments pris en compte lors du concours d'architecture pour le projet de restructuration du centre commercial sont l'intégration urbaine du projet et l'accroche visuelle ; le parti architectural choisi ; la pertinence de l'implantation des activités ; la gestion des dessertes et des stationnements ; les choix techniques ; le respect du programme ; la pertinence du phasage.

Le projet retenu détient plusieurs atouts :

- Une identité forte et une accroche visuelle prononcée,
- Une offre de stationnement diversifiée, en liaison directe avec les boutiques,
- Des surfaces commerciales exemptes de structure porteuse intermédiaire, permettant une grande souplesse dans le découpage des lots,
- Une répartition des commerces structurants sur les axes de circulation les plus visibles,
- Une possibilité de livraison s'opérant par l'arrière des boutiques de façon directe depuis une voie de desserte spécifique,
- Un phasage simple permettant le maintien des activités commerciales pendant les travaux.

### Le programme commercial

Le projet consiste à transférer l'ensemble des commerçants en place. La composition commerciale sera donc sensiblement similaire à l'existant dans une logique de maintien et de confort, plus que de densification.

Le magasin d'alimentation générale actuel doit faire l'objet d'une réflexion en matière d'apposition d'enseigne et de positionnement.

Les équipements complémentaires doivent travailler en synergie avec la polarité commerciale.

Le centre commercial doit s'associer à un stationnement dédié et des espaces publics aménagés.

### Le parti architectural

Le caractère exceptionnel du site, qui tient à son environnement naturel, a été pris en compte lors de l'élaboration du projet. C'est, en effet, un espace de couture entre les différents quartiers, les différents paysages, les différentes populations, les différents usages. C'est un lieu de rencontre, un lieu d'échange, un lieu de contemplation, d'enrichissement, de loisirs et de détente.

Il s'agit donc de maintenir cette intensité urbaine, de pérenniser les raisons de s'y rendre, tout en améliorant la situation actuelle (locaux commerciaux peu confortables, délaissés urbains, locaux vacants...) et en requalifiant les espaces urbains et intensifiant l'intensité urbaine.

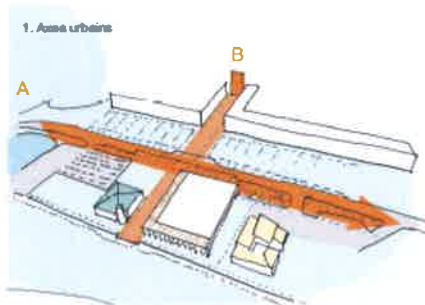
### Le Site

#### 1 – Axes urbains

En prenant en compte le résultat des études menées par EPARECA, la Ville et le Communauté d'agglomération, de la qualité d'usage attendue, de l'espace public et du plan de zonage du

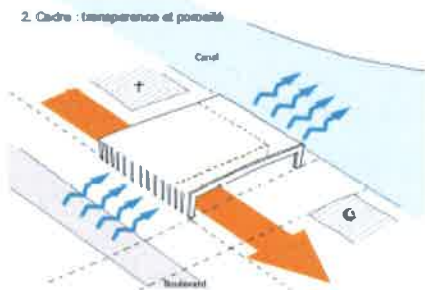
PPRI, le bâtiment sera implanté selon les deux axes de composition du site :

- A : l'axe de l'esplanade parallèle à l'avenue P. Mendès-France et au canal, renforcé par les lignes d'arbres
- B : l'axe du mail piéton reliant le canal aux immeubles collectifs du quartier.



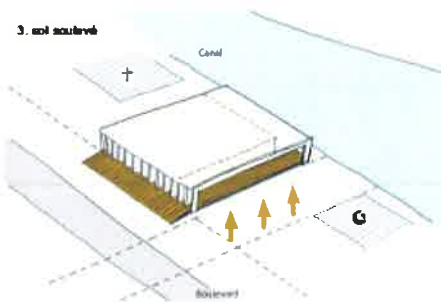
## 2 – Transparence et porosité

Le vide du premier axe (A) sera appuyé par une longue façade « creuse » composée d'un cadre de béton évidé et dont la grande portée souligne l'espace du parvis de la Mosquée.



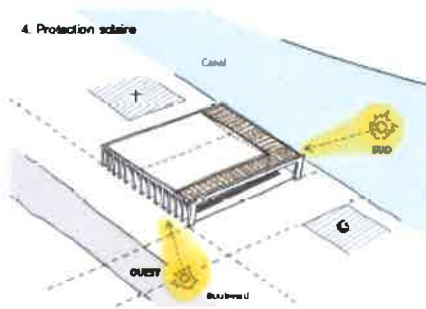
## 3 – Sol soulevé

L'implantation du plancher à 2,30 NGF caractérise un sol indépendant du terrain naturel garantissant ainsi un accès de plain-pied à tous les seuils.



#### 4 – Protection solaire

Le parti pris d'orienter le bâtiment ainsi que la prise en compte des exigences de protection solaire (débord sur la façade Sud, protections verticales des façades Est et Ouest), produisent un bâtiment actif révélant le vide du parvis et soulignant par son cadrage la continuité des arbres de l'esplanade de lecture simple tout en lui conférant une identité forte.



#### La fonction urbaine

Cette implantation assure une visibilité optimum du bâtiment commercial sans gêner ni contrarier le fonctionnement des lieux culturels qui l'entourent. Chaque fonction commerciale s'adresse à un espace qui lui convient.

##### 1 – Façade côté Boulevard

Situé le long du flux reliant les différents quartiers, elle est composée des commerces s'adressant aux passants et desservi par les arrêts de bus, arrêts-minute...) : Boulangerie, salon de coiffure, pharmacie.

##### 2 – Façade côté parvis de la Mosquée

Très visible en arrivant sur le site par le pont et desservie par un parking, elle donne accès à un tabac, des commerces d'alimentation MSA – boucherie – boulangerie et pizzeria.

##### 3 – Façade côté église

Egalement desservie par un parking, très visible en arrivant depuis le quartier du Barrou, elle offre une visibilité sur la pharmacie et les cabinets médicaux. Le côté le moins passant de cette ruelle, permet de prévoir un accès livraison pour la pharmacie et la MSA sans perturber le fonctionnement du site.

##### 4 – Façade canal

Elle offre une vue sur une promenade le long du canal (circulation douce, nouveaux usages...). Les accès principaux (pizzeria et cabinets médicaux) se font sur les façades « église » et

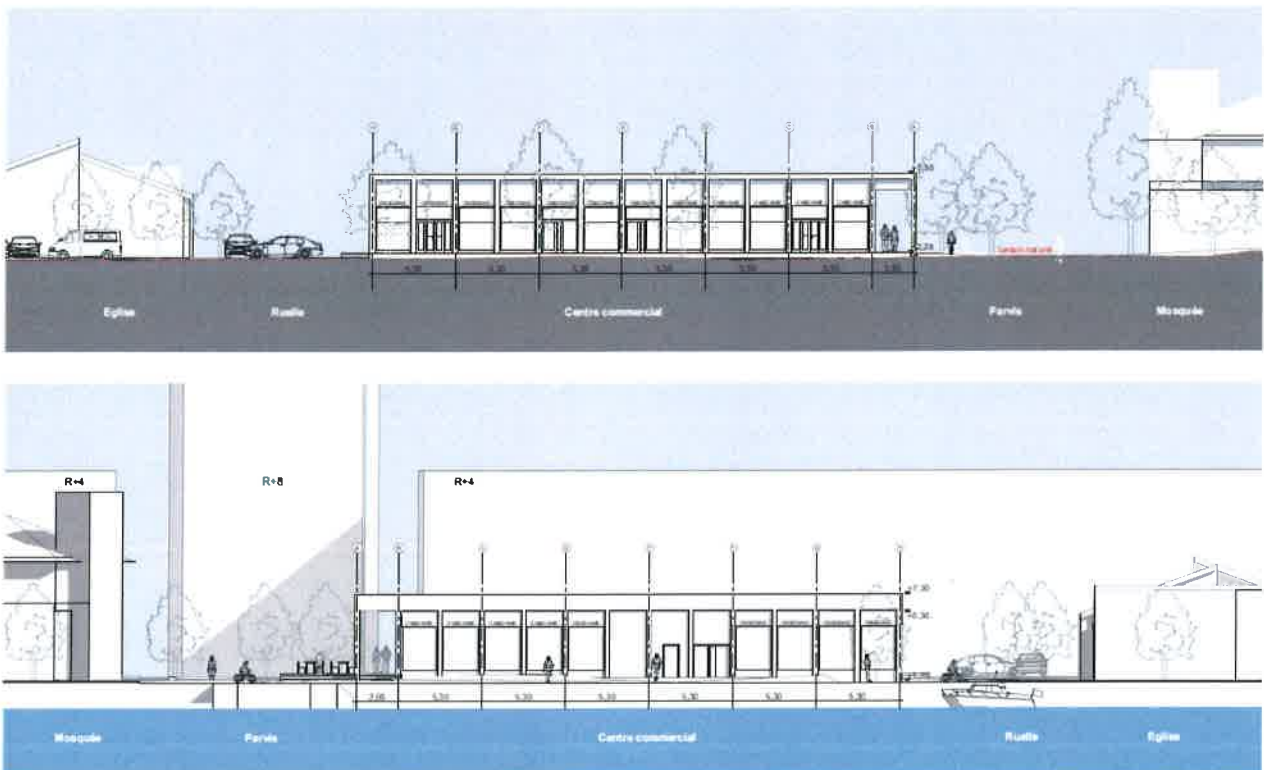


« mosquée ». Seul un accès technique (livraison et locaux poubelle) est prévu, en dehors des façades marchandes.

### La matérialité

- Des cadres en béton blanc constituant un squelette extérieur,
- Une peau de façade en bardage noir pour signifier par contraste la profondeur,
- Une structure porteuse régulière pour la modularité des espaces,
- Une toiture végétalisée comme 5<sup>ème</sup> façade,
- Des trames de brises-soleil débordant du volume chauffé pour générer de l'ombre,
- Un volume de combles permettant d'intégrer la technique sans édicules et de traiter les espaces par un apport d'air frais.

Le centre commercial sera constitué d'un seul bâtiment orthogonal parallèle à l'avenue Pierre Mendès-France, confortant ainsi celle-ci.





### L'aménagement des espaces publics induits par la nouvelle configuration urbaine du pôle commercial

Il est indispensable d'inscrire la reconstruction du centre commercial dans **un projet de rénovation urbaine plus large** qui aboutira à un pôle d'attractivité en valorisant le pôle commercial et un pôle de services publics et d'équipements de loisirs.

C'est pourquoi, la nouvelle configuration due à l'implantation nouvelle du centre commercial et l'objectif d'attractivité recherché imposent de redéfinir les liaisons entre les équipements existants et les espaces publics nécessaires pour l'accueil en toute sécurité des habitants du quartier et des autres quartiers.

Ce dernier, piloté par la Ville de Sète sur la partie sud de l'Île de Thau, a pour objectifs :

- D'améliorer le fonctionnement et de faciliter les déplacements des différents usages: piétons, deux roues, transports en commun, livraisons;
- De proposer un traitement urbain des différentes franges inter-espaces;
- De requalifier le paysage urbain;
- De valoriser l'attractivité commerciale de ce futur équipement.

Dans le cadre du protocole de préfiguration, il a été réalisé une étude urbaine pour l'aménagement des espaces publics autour du futur centre commercial et du nouveau pôle de services.

Le parti d'aménager s'appuie sur les actions suivantes :

**Aménager des liaisons piétonnières :**

- Vers la cité, en valorisant les cheminements existants et en sécurisant la traversée du boulevard (plateau traversant, repositionnement des passages piétonniers).
- Entre le centre commercial, les lieux de culte et les équipements publics (selon les scénarios).

**Assurer l'attractivité du nouveau centre commercial :**

- Optimiser la desserte piétonnière, routière, et le stationnement de proximité.
- Ouvrir le centre sur le boulevard, assurer sa bonne visibilité.
- Qualifier les espaces : entrée, parvis, cheminements, parkings, plantations.

**Renforcer le pôle d'équipements publics :**

- Redéployer les équipements entre le CCAS et la mairie annexe (emprise: environ 400 m2).
- Créer un parvis, qualifier les entrées

**Ouvrir vers les berges, en faire un lieu attractif :**

- Des liaisons piétonnières qui conduisent aux berges.
- Une requalification paysagère d'ensemble (végétalisation des enrochements).
- Des activités : terrasses, pontons.

Le projet qui a été proposé accompagne le nouveau centre commercial par des aménagements qui optimisent sa desserte, routière et piétonnière, offrent des capacités de stationnement suffisantes et bien positionnées et valorisent les façades du nouveau bâtiment.

L'ensemble des espaces libres du site sont reconfigurés en fonction de ces nouvelles implantations, et améliorés : nouvelles plantations, revêtements de sol...

Les cheminements piétonniers sont optimisés, notamment à travers le réaménagement des passages traversants sur le boulevard et le repositionnement de certains arrêts de bus.

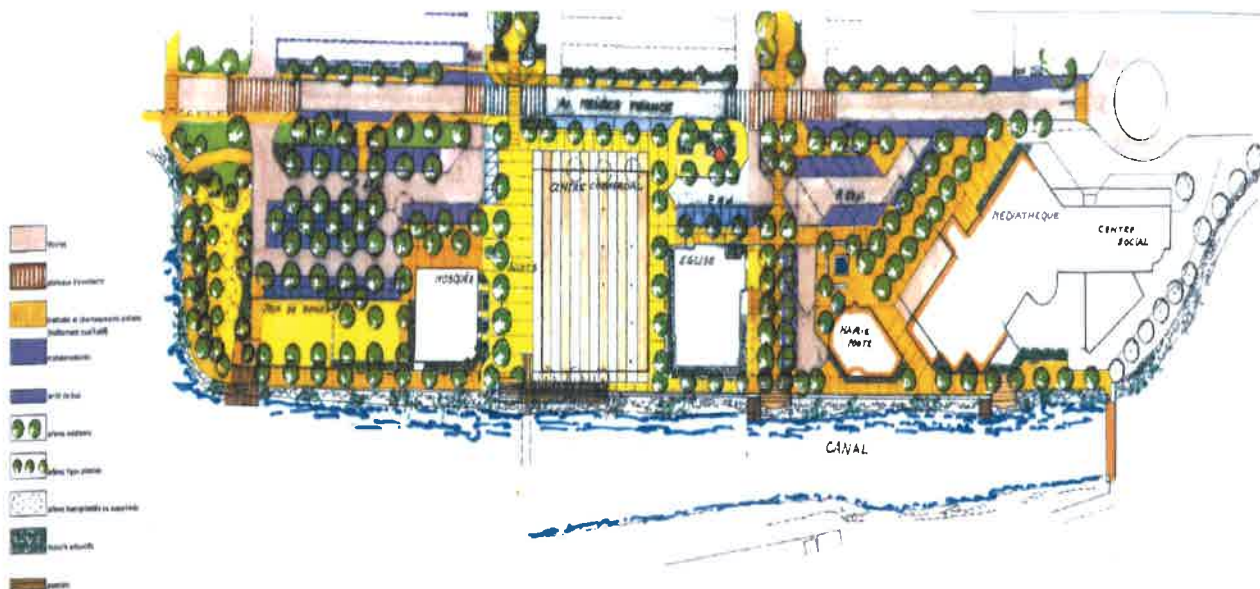
Les berges du canal sont végétalisées et embellies (création possible de pontons et d'une nouvelle passerelle).

Maitrise d'ouvrage Ville de Sète

Aménagement des abords du nouveau centre commercial et de l'espace libéré par l'ancien centre commercial

Budget prévisionnel : 750 000 € HT

Calendrier prévisionnel : travaux 2019/2020



Plan d'aménagement des espaces

## 9 - BILAN COUTS-AVANTAGES

Compte tenu de sa nature, le projet est dispensé d'étude d'impact au sens de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. Il tient compte cependant de l'environnement dans lequel il s'insère et notamment du PPRI.

Au terme de cette notice explicative du projet, complétée par les autres pièces du dossier, le projet présente un incontestable bilan favorable :

### LES EFFETS POSITIF ATTENDUS DU PROJET

Effets directs sur l'attractivité commerciale du secteur
<p>Justification du projet par :</p> <p>L'amélioration de la qualité de l'offre commerciale et sa valorisation économique sur le marché de la concurrence</p> <p>Le maintien des commerces présents du centre commercial actuel</p> <p>Le maintien du marché forain à rayonnement intercommunal</p> <p>Des améliorations importantes en termes de fonctionnalité, de visibilité, de signalétique, de qualité de bâti et d'attractivité</p> <p>Des améliorations importantes en termes de fonctionnalité du marché forain</p>
Effets directs sur l'activité économique et l'emploi
<p>Justification du projet par :</p> <p>Le remplacement de locaux vieillissant par des locaux neufs</p> <p>Le projet prend en compte des impératifs de convivialité, de lisibilité et d'accessibilité</p> <p>Un maintien des emplois à l'issue de l'opération</p>

Effets directs sur le cadre de vie des habitants
<p>Justification du projet par :</p> <p>Le maintien d'une offre commerciale et de services publics de qualité</p> <p>Une valorisation de la composition urbaine du quartier : un nouveau centre commercial de haute qualité esthétique sera construit à proximité de l'actuel</p> <p>Outre les prescriptions réglementaires relatives aux espaces verts, le projet prévoit la création d'un parking paysager</p> <p>Le programme relatif aux espaces publics aura un impact fort sur la composition urbaine et l'accessibilité du quartier</p>
Effets directs sur les circulations et déplacements
<p>Justification du projet par :</p> <p>L'impact positif fort sur les circulations piétonnes, en valorisant les cheminements existants et en sécurisant la traversée du boulevard (plateau traversant, repositionnement des passages piétonniers).</p> <p>Une meilleure sécurisation des circulations par le réaménagement des espaces publics et des stationnements</p>

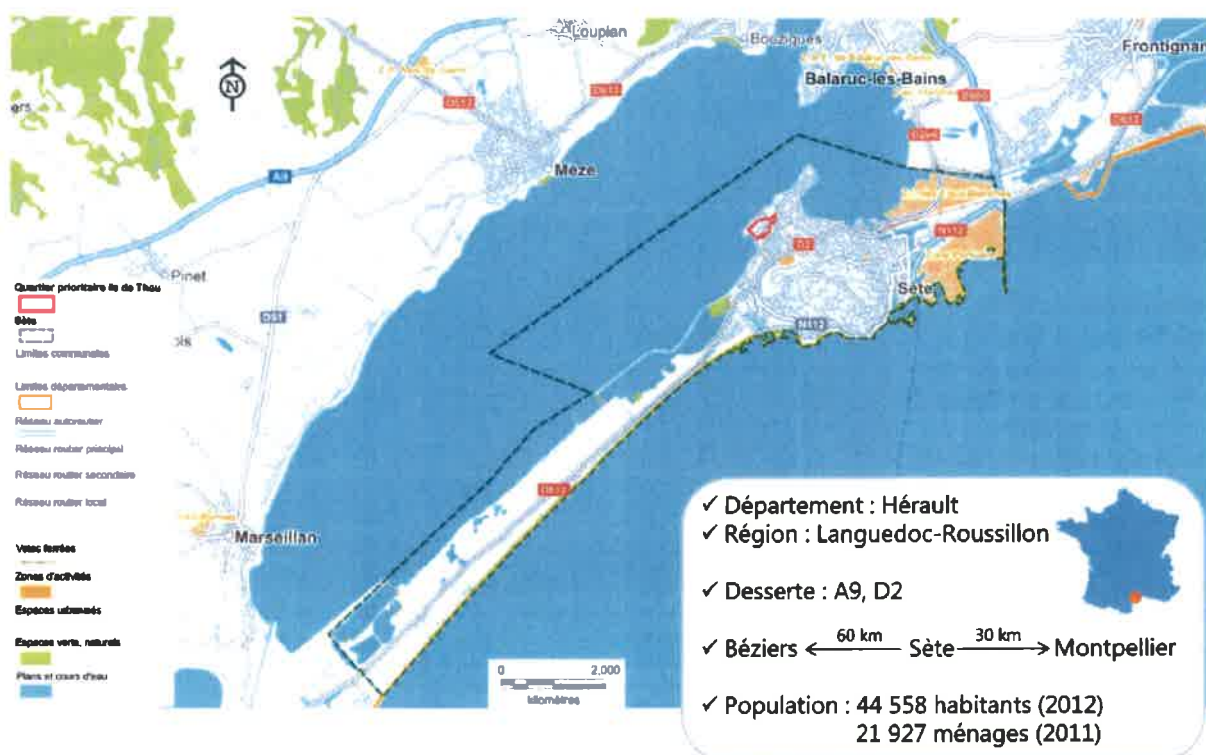


REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

<b>DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE</b>
--

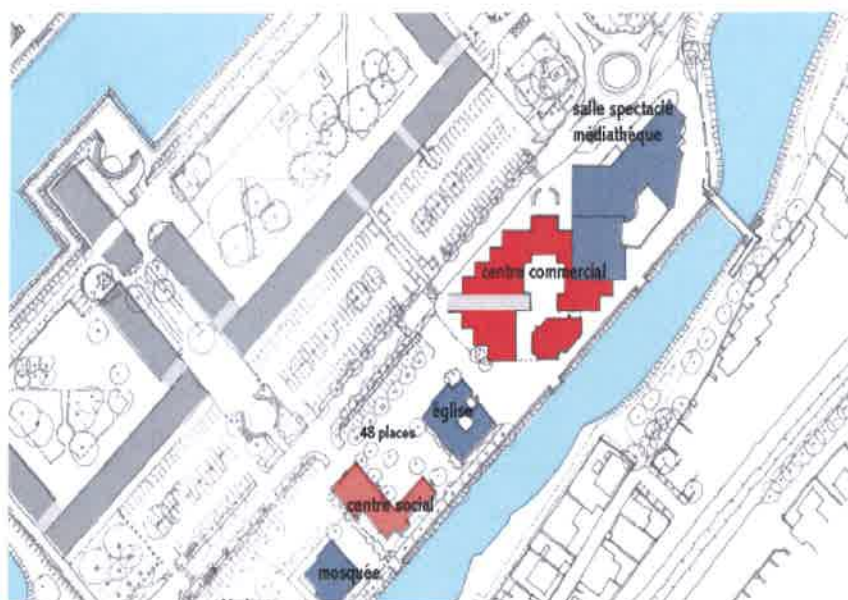
**PLANS DE SITUATION**



Localisation du quartier de l'Ile de Thau au sein de la ville de Sète



Localisation du quartier de l'Ile de Thau au sein de l'environnement proche



Localisation du centre commercial les Boutiques de Thau au sein du quartier

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**PERIMETRE DE LA DUP**

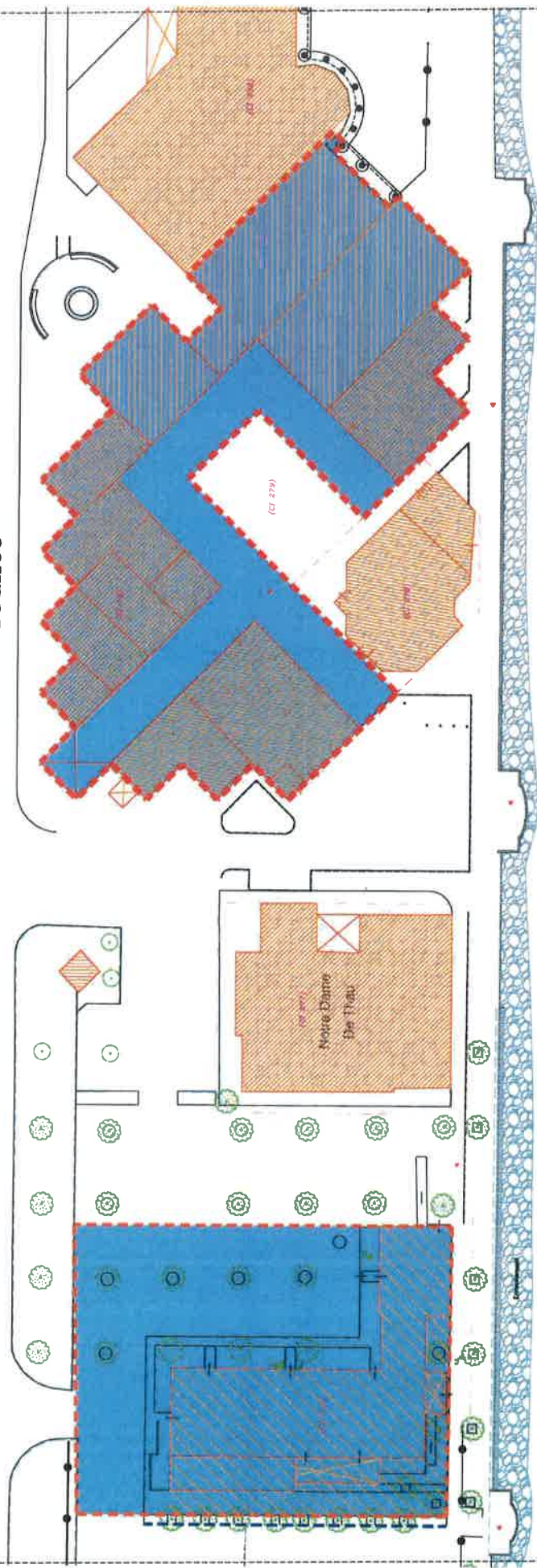


# — Périmètre de la DUP —

Boulevard

Pierre

Mendès — France



Canal Saint Joseph

— Périmètre de la DUP —

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**PLAN GENERAL DES TRAVAUX**





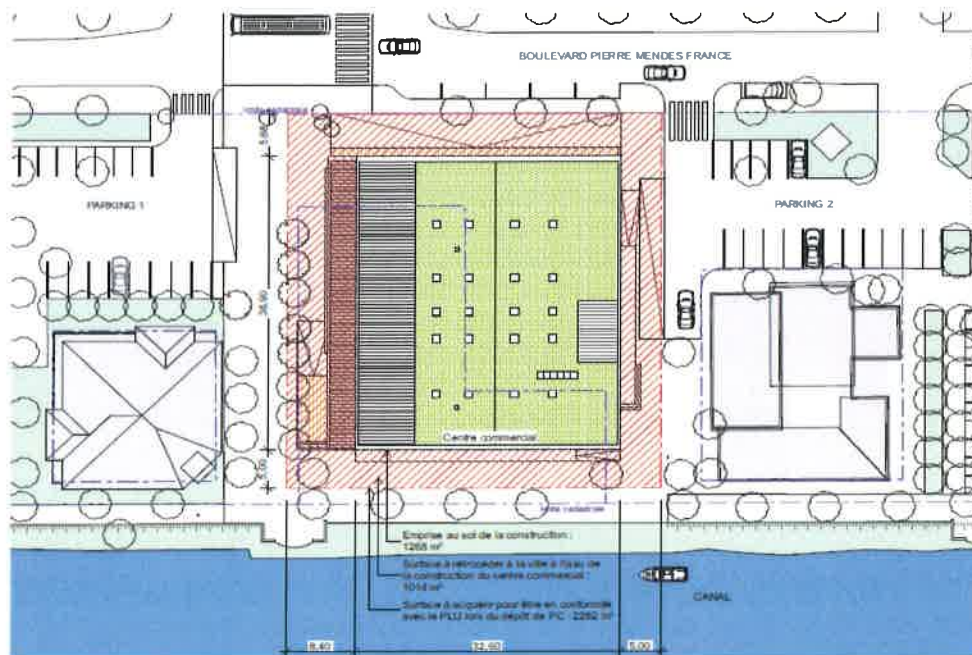
REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**CARACTERISTISQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES  
LES PLUS IMPORTANTS**

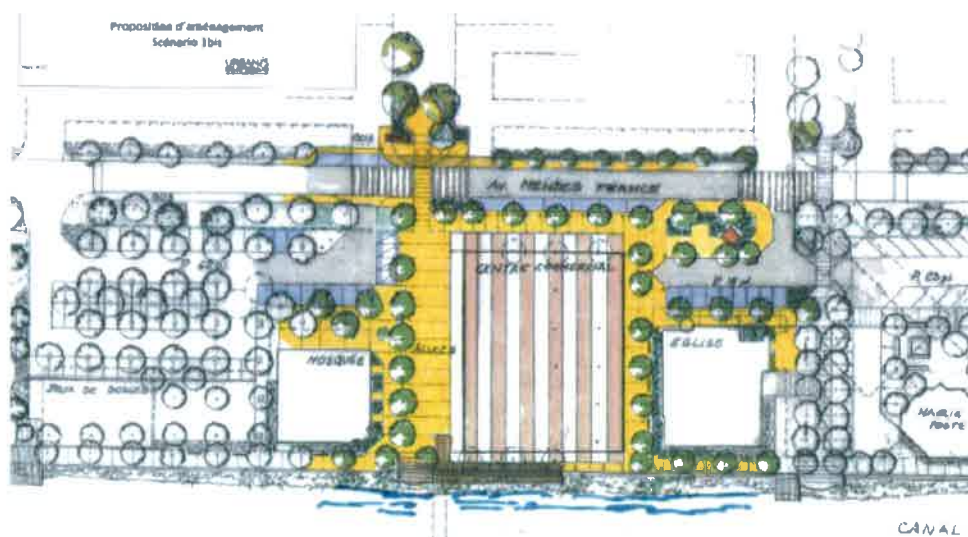
Le nouveau centre commercial prendra place entre l'église à l'est et la mosquée à l'ouest. Ses dimensions seront compactes = Longueur : 39,2m x largeur : 38,6m x hauteur : 8,7m (dans sa plus grande hauteur). Les commerces seront entièrement accessibles aux personnes à mobilité réduite et visibles depuis l'espace public.



Les abords du nouveau centre commercial seront piétonnisés permettant le déploiement d'une généreuse terrasse sur la façade sud-ouest de l'édifice. Les espaces entre la mosquée et le centre commercial et ce dernier et l'église seront également rendus aux piétons ménageant ainsi des passages vers les berges du canal.

40 places de stationnement seront créées et réparties le long de l'avenue Pierre Mendès-France devant le nouveau centre commercial (dépose-minute) et la médiathèque sur l'espace libéré par l'ancien centre commercial.

Sur cet espace qui sera arboré seront créés outre une partie des 40 places de stationnement mentionnées ci-dessus un parvis qui desservira la médiathèque, l'annexe mairie et La poste.



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

## APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Ce document fait état du coût prévisionnel de l'opération de démolition/reconstruction du centre commercial Les Boutiques de Thau selon les maîtrises d'ouvrages : EPARECA d'un côté et la Ville de Sète.

<b>Ville de Sète (acquisition du centre commercial et du centre social ; démolitions ; aménagement des espaces publics »</b>	<b>2 937 565,00 €HT</b>
Coûts de transfert des commerces et indemnités pour perte d'exploitation	835 065,00 €
Acquisition du foncier nécessaire à l'opération (Centre commercial et centre social) selon estimations des Domaines	1 063 500,00 €
Démolition du centre commercial	140 000,00 €
Etudes	25 000,00 €
Démolition du centre social	124 000,00 €
Aménagement des espaces publics	750 000,00 €

<b>EPARECA (acquisition du foncier libre de tout occupation ; construction du futur centre commercial)</b>	<b>2 934 668,00 € HT</b>
Etudes	64 130,00 €
Acquisitions foncières	226 492,00 €
Travaux	2 245 000,00 €
Maîtrise d'œuvre	255 520,00 €
Divers	143 526,00 €

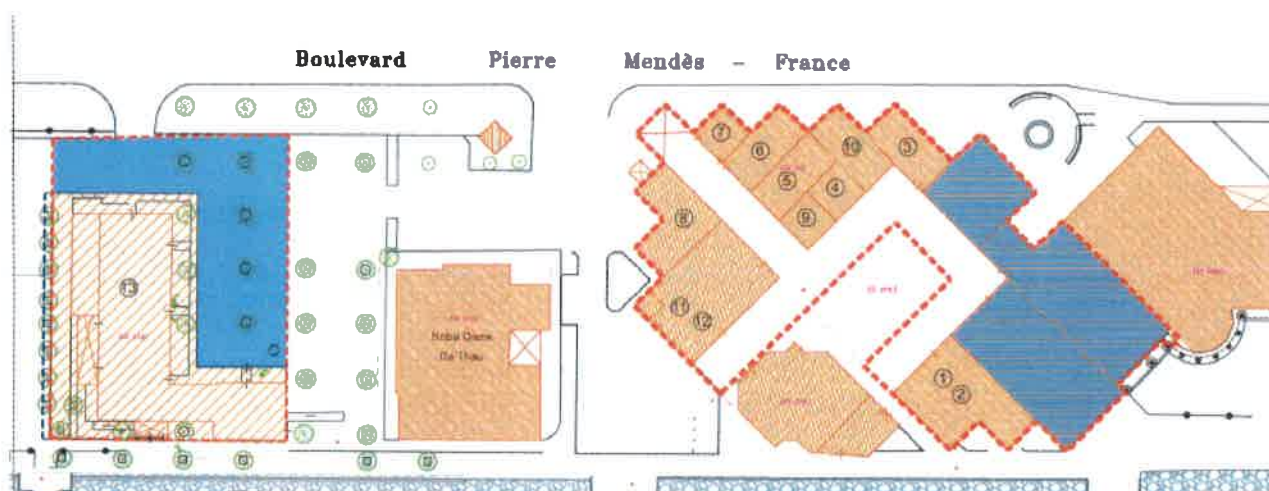
**SOIT UN COUT GLOBAL PREVISIONNEL DE L'OPERATION DE 6 MILLIONS D'EUROS HT ENVIRON.**



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL LES BOUTIQUES DE THAU

DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE





## **COMPOSITION DU DOSSIER :**

**1.** Notice explicative

**2.** Etat parcellaire

**3.** Plan parcellaire

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**NOTICE EXPLICATIVE**

## **I / Notice explicative de l'enquête parcellaire**

### **I-1/ Objet de l'enquête parcellaire**

La présente enquête parcellaire a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés, en application de l'article R11-19 du code de l'expropriation.

Elle est réalisée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dont l'objet est le suivant :

- Restructuration du Centre commercial Les Boutiques de Thau situé dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville de « l'Ile de Thau » par une opération de construction-démolition sur site.
- Acquisitions foncières nécessaires à ce projet, à savoir les parcelles cadastrales CI 19.

Les améliorations attendues sont la valorisation des équipements du quartier et le renforcement de leur attractivité pour faire entrer la ville dans le quartier grâce :

- Au confortement de la centralité commerciale à l'échelle inter-quartiers, au maintien d'un niveau de service public par la requalification totale des « Boutiques de Thau ».
- A la reconfiguration des équipements publics socio-culturels permettant de leur garantir une attractivité dépassant l'échelle du quartier.

### **I-2/ Demandeur**

Mairie de Sète  
20B rue Paul Valéry  
34 200 Sète

### **I-3/ Information juridique et administrative**

#### **I-3-1 Composition du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier soumis à l'enquête comporte selon les dispositions prévues à l'article R. 11-19 du Code de l'Expropriation :

- La présente notice explicative,
- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier,
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

#### **I-3-2 Déroulement de l'enquête**

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission

d'Enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur ou au Président de la Commission d'Enquête.

Le Commissaire Enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder trente jours.

Le Commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d'Enquête transmet le dossier au Préfet ou au Sous-préfet (lequel émet un avis et transmet le dossier au Préfet). Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété est prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités est fixé par le juge de l'expropriation.

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**ETAT PARCELLAIRE**

ETAT PARCELLAIRE - Liste des propriétaires

D.U.P d'Aménagement Restructuration du Centre Commercial les Boutiques de Thau - COMMUNE DE SETE

Numéro d'ordre	Commune	Cadastr				Propriétaires "Présumés" (Inscrits dans la matrice cadastrale)	Désignation des lots à acquérir			Propriétaire(s) réel(s)	Origine de propriété
		Section	Numéro	Contenance cadastrale (m²)	Surface à acquérir		Nature	N° du lot	Tenilièmes de copropriété		
1	SETE	CI	19	2 310	Totalité	ILE BLEUE Mr LUBRANO Raymond 1184 CHE des pierres blanches 34200 Sète	LOCAL	1	72/1638	L'ILE BLEUE, société civile au capital social de 9 146,94 € ayant son siège social Centre commercial Ile de Thau 34200 Sète art. Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 421 039 928 Représenté par Mr LUBRANO Raymond 1184 Chemin des Pierres Blanches 34200 SETE	Vente : Acte du 30/03/1989, publié le 04/05/1995, vol. 1999 P n° 5572
2	SETE	CI	19	2 310	Totalité	ILE BLEUE Mr LUBRANO Raymond 1184 CHE des pierres blanches 34200 Sète	LOCAL	2	108/1638		
3	SETE	CI	19	2 310	Totalité	ILE DE THAU 5 BD Renouvier 34000 MONTPELLIER	LOCAL	7	72/1638	ILE DE THAU, société civile au capital social de 500 € ayant son siège social Ile de Thau, 5 Boulevard Pierre Mendès France 34000 Montpellier art. Immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 438 373 676 Représenté par Mr RAHMOUNI Unihab 8 rue de la Pinède 34200 SETE	Vente : Acte du 08/03/2007, publié le 25/04/2007, volume 2007 P n° 311 Attestation rectificative du 18/05/2007, publiée le 25/05/2007, volume 2007 P n° 6611
4	SETE	CI	19	2 310	Totalité	DE L'ILE RES Les Lucioles 2 IMPASSE Des Noctuelles 34300 AGDE	LOCAL	9	36/1638	SCI DE L'ILE, société civile au capital social de 30 489,08 € ayant son siège social Résidence Le Menhir 11120 Bire Minervois et immatriculée au RCS de Narbonne sous le numéro 381 066 422 Représenté par Mr Francis ENJUANES	Vente : Acte du 23/10/1990, publié le 21/12/1990, volume 909 n° 14757



ETAT PARCELLAIRE - Liste des propriétaires

D.U.P d'Aménagement Restructuration du Centre Commercial les Boutiques de Thau - COMMUNE DE SETE

Numéro d'ordre	Commune	Cadastre				Propriétaires "Présomés" (Inscrits dans la matrice cadastrale)	Désignation des lots à acquérir			Propriétaire(s) réel(s)	Origine de propriété
		Section	Numéro	Contenance cadastrale (m²)	Surface à acquérir		Nature	N° du lot	Tantièmes de copropriété		
5	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	11	72/1638	Madame Pascale GIRAUD, née le 30/06/1969 à Sète et demeurant 20 Chemin de la Plaine Haute 34110 VICLA-GARDIOLE	Vente : Acte du 17/09/2014, publié le 10/04/2014, volume 2014 P n° 3968
6	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	12	72/1638	MFDA, société civile au capital social de 100 000 € ayant son siège social 639 boulevard Mendès France 34200 Sète et immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 523 647 600. Représentée par Monsieur Malék BENMANSOUR	Acte reçu par Me MARTIN, notaire à SETE, le 9 septembre 2010, publié au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 18 octobre 2010, volume 2010 P n° 1861
7	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	13	36/1638	Madame Marthe Maria VIGUE (veuve DURAND), née le 25/08/1921 à AXAT et demeurant 32 rue des Gèdres 31240 L'UNION  Marlene Juliette Christiane DURAND, née le 16/02/1955 à Montauban et demeurant 68 chemin Boudou 31140 LAUNAGUET.	
8	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	14	108/1638	Monsieur Bernard DE MORI, né le 8 août 1955 à Sète et Madame Martine GALERA, son épouse, née le 11 avril 1958 à Cavailon, demeurant ensemble 16 rue de la Palmeraie à Sète.	
9	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	10	36/1638	USURFRUITIERS  MR FOUILLADE Lucien Auguste Pierre, né le 15/03/1933 à Sète 21 rue des Amandiers 34200 Sète  Son épouse Mme GLEIZES Suzanne Jeanne Marie, née le 07/09/1936 à Sète 65 rue Paul Bousquet 34200 SETE  <b>Nus-propriétaires</b>  MR FOUILLADE Gilles Robert Gabriel, né le 28/03/1964 à Sète 318 CHE des Buis 34200 SETE  MR FOUILLADE Gérard Fernand Georges, né le 11/06/1957 à Sète 27 rue des Amandiers 34200 SETE  MR FOUILLADE Jean-Luc Michel Louis, né le 11/11/1970 à Sète res le Bizet 127 brue du chemin vert 75001 PARIS	Vente : Acte du 29/06/1984, publié le 25/07/1984, volume 501 n° 346. Donation : Acte du 18/01/2008, publié le 17/03/2008, volume 2008 P n° 3965.

ETAT PARCELLAIRE - Liste des propriétaires

D.U.P d'Aménagement Restructuration du Centre Commercial les Boutiques de Thau - COMMUNE DE SETE

Numéro d'ordre	Commune	Cadastr				Propriétaires "Présumés" (inscrits dans la matrice cadastrale)	Désignation des lots à acquérir			Propriétaire(s) réel(s)	Origine de propriété
		Section	Numéro	Contenance cadastrale (m²)	Surface à acquérir		Nature	N° du lot	Tantièmes de copropriété		
10	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	8	72/1638	O.M.E., société civile au capital social de 1 000 € ayant son siège social Les Boutiques de Thau Centre commercial n°1 34200 Sète et immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 413 476 490 Représentée par Monsieur Mohamed OULAD MINOUJ.	Vente : Acte du 22/05/2007, publié le 28/06/2007, volume 2007 P n° 8287, repris pour ordre par acte du 22/05/2007, déposé le 28/07/2007, au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 20/02/2004, volume 2004 P n° 2228.
11	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	15	144/1638	La Société dénommée SCI APAUL, société civile au capital social de 198 188,72 € ayant son siège social 110 Impasse des Glacis 34200 Sète et immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 413 476 490 Représentée par Monsieur Jean BELLE	Acte reçu par Me BERRY notaire à NISSAN-LEZ-ENSERUNE (34440), le 29/12/2003, publié au 2ème bureau des hypothèques de MONTPELLIER, le 20/02/2004, volume 2004 P n° 2228.
12	SETE	CI	19	2 310	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL	16	54/1638	APAUL Société Civile Immobilière	
13	SETE	CI	310	1 059	Totalité	Centre commercial Ile de Thau 639 Bd Pierre Mendes	LOCAL		1000/1000	Office Public de Sète Thau Habitat 14 rue des Lauriers Roses 34200 Sète N° siren 273400036 Représenté par François Commehinas	

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
COMMUNE DE SETE

**RECONSTRUCTION DU CENTRE COMMERCIAL  
« LES BOUTIQUES DE THAU »**

**PLAN PARCELLAIRE**

# — Plan Parcellaire —

Boulevard

Pierre

Mendès — France

