



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## lotissements

Question écrite n° 56462

### Texte de la question

M. Maxime Gremetz attire l'attention de M. le ministre de l'espace rural et de l'aménagement du territoire sur l'aménagement des stations touristiques nouvelles du littoral Languedoc-Roussillon et tout particulièrement de la station Cap d'Agde. Cet aménagement a été effectué au regard des dispositions des articles L. 21-1 et L. 21-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui ont imposé un cahier des charges générales de cession de terrains. L'édification de la station de Cap d'Agde ayant été effectuée en trois tranches et conformément aux dispositions du décret n° 55-253 en date du 3 février 1955, article 3, publié au Journal officiel en date du 15 février 1955, portant règlement d'administration publique relatif à l'octroi de concessions permettant la mise en oeuvre de certaines régions a imposé que, si la concession comportait l'exécution de travaux par tranches successives d'un programme général, des conventions et cahiers des charges particuliers approuvés par décret en Conseil d'État pouvaient préciser, au fur et à mesure de la réalisation du programme, les conditions de l'exécution de chacune de ces tranches. Pour chaque tranche de la station de Cap d'Agde (il en a existé trois) a donc nécessairement été rédigé un cahier des charges générales de cession de terrain ainsi que des cahiers des charges particuliers, approuvés par décret en Conseil d'État, afin d'être en conformité avec les dispositions de l'article 3, du décret n° 55-253 en date du 03 février 1955. Par courrier, en date du mois de juin 1988, le premier vice-président honoraire du Conseil d'État, ancien président de la mission interministérielle d'aménagement des stations nouvelles du littoral Languedoc-Roussillon, est venu préciser à M. le maire d'Agde que les cahiers des charges générales et particuliers de la station de Cap d'Agde ont été annexés à l'arrêté interministériel (intérieur, urbanisme, économie et finances) en date du 23 avril 1968, (publié au Journal officiel le 10 mai 1968) accordant à la SEBLI (société d'équipement du Biterrois et de son littoral) la concession de l'opération d'aménagement de Cap d'Agde. Un courrier de la SEBLI adressé à M. le maire d'Agde, en date du 30 décembre 1986, est venu préciser qu'une des dispositions des cahiers des charges et particulières de la station de Cap d'Agde a été violée depuis l'origine de cette station : non-réalisation d'équipements collectifs de loisirs dans chaque lot cédé par la SEBLI à chaque promoteur immobilier. Il lui demande pourquoi les services de l'État français d'alors (direction départementale de l'équipement de l'Hérault), antérieurement aux lois en matière de décentralisation, ont-ils pu délivrer des permis de construire en violation des dispositions des cahiers des charges générales et particuliers (documents régulièrement approuvés et publiés au Journal officiel) de la station de Cap d'Agde (non-réalisation d'équipements collectifs de loisirs dans chaque lot cédé par la SEBLI à chaque promoteur immobilier). Postérieurement aux lois en matière de décentralisation, pourquoi les services de l'État français, dans le cadre du contrôle de la légalité des permis de construire, délivrés par la collectivité territoriale d'Agde, n'ont-ils pas fait appliquer les dispositions des cahiers des charges générales et particuliers régulièrement approuvés par décret en Conseil d'État et relatif à la matérialisation d'équipements collectifs de loisirs, dans chaque lot cédé par la SEBLI, à chaque promoteur immobilier, sur une surface allant de 7 à 10 % du lot cédé par la société d'équipement SEBLI, ce d'autant plus qu'un arrêt du Conseil d'État "Camargue 2000" concernant la station du Grau-du-Roi du Gard dans le cadre de l'aménagement des stations nouvelles du littoral Languedoc-Roussillon, édifiée sous le même socle juridique que Cap d'Agde, expropriation pour cause d'utilité publique, est venu préciser " qu'un permis de construire ne peut pas légalement être délivré s'il méconnaît les prescriptions des cahiers des charges" ? Il lui demande de prendre en compte les éléments notifiés ci-dessus, et de lui apporter des éclaircissements sur cette affaire.

## Texte de la réponse

Les cahiers des charges concernant l'opération d'aménagement du Cap-d'Agde n'ayant pas fait l'objet d'une publication aux hypothèques, ils ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme, ainsi que l'a jugé le Conseil d'État dans son arrêt du 14 novembre 2005 commune d'Agde SCI résidence du golf en indiquant : « [...] si en application des dispositions de l'article 43 de l'ordonnance du 23 octobre 1958, les dispositions des cahiers des charges générales et particulières applicables à l'aménagement des terrains cédés par la société d'équipement du biterrois et de son littoral dans la zone préférentielle du Cap-d'Agde ont été approuvés par arrêtés préfectoraux des 9 janvier 1970 et 28 février 1979, ces dispositions à caractère réglementaire, faute d'avoir été publiées, n'étaient pas opposables aux tiers ; ». La réforme de l'application du droit des sols a mis fin à ce type de situation, en faisant de la production d'un extrait du cahier des charges de cession pour les projets situés en zone d'aménagement concertée une pièce obligatoire à fournir à l'appui de la demande de permis de construire.

## Données clés

**Auteur :** [M. Maxime Gremetz](#)

**Circonscription :** Somme (1<sup>re</sup> circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 56462

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Espace rural et aménagement du territoire

**Ministère attributaire :** Espace rural et aménagement du territoire

## Date(s) clé(s)

**Date de signalement :** Question signalée au Gouvernement le 24 novembre 2009

**Question publiée le :** 28 juillet 2009, page 7344

**Réponse publiée le :** 1er décembre 2009, page 11453