

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Au titre de la loi sur l'eau (en application du 1° de l'article L.181-1 du Code de l'environnement)

Intégrant demande de dérogation au titre des espèces protégées (en application du 4° du I de l'art. L.411-2 du Code de l'env.)

Ecoquartier «GARENQUE»

Département de l'Hérault
Commune de Sérignan



Pièce B2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN, DE JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT PUBLIC MAJEUR ET DE L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE SATISFAISANTE

septembre 2024

Conception



Biodiversité & écologie



Urbanisme



Architecture & paysage

Maître d'ouvrage



Commune de Sérignan



Concessionnaire de l'aménagement

Maîtrise d'ouvrage



Commune de Sérignan

Hôtel de ville - 146, Avenue de la Plage
34 410 SERIGNAN

Concessionnaire de l'aménagement



GROUPE SM

26 rue Aristide Boucicaut - BP531
11105 NARBONNE CEDEX

Projet urbain



GAU

5 place du 8 mai 1945
34 070 Montpellier

Architecture Urbanisme Paysage



BEI

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 Béziers

Infrastructures VRD Hydraulique pluviale

Missions d'études



BETU

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 Béziers

Urbanisme Aménagements



naturae

Résidence Le Saint-Marc - 15, rue Jules Vallès
34 200 Sète

Biodiversité



altemis

49 rue Montmorency
34 200 Sète

Biodiversité



plus de vert

520 Avenue Saint Sauveur
34980 Saint-Clément-de-Rivière - tél : 09 51 00 48 09

Bureau d'études Environnement Energies



adaseah

Chemin des jardins de Maguelone
34 970 Lattes

Agriculture

Table des matières

CHAPITRE I. INTRODUCTION	5	CHAPITRE III. L'ÉCOQUARTIER GARENQUE	17
Principes de protection des espèces protégées et de dérogation à cette protection	5	Une position en continuité du tissu urbain de la ville	17
La protection du patrimoine naturel	5	L'organisation et le programme de l'écoquartier Garenque	18
Trois conditions distinctes et cumulatives à remplir pour déroger à cette protection	5	Un projet de quartier innovant	18
Cas du projet urbain Garenque	6	Le plan d'aménagement	19
Un projet soumis à autorisation environnementale	6	Créer de la nature en ville	20
Études sur la biodiversité dans la zone élargie	6	Le parc d'habitat	20
Obligation de dérogation «espèces protégées» pour le projet	6	Un nouveau groupe scolaire au sud de la ville	21
Dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées	6	L'espace public, structuré par le végétal et guidé par les modes doux	21
Autorisations nécessaires pour la réalisation du projet	7	La surface de plancher prévisionnelle	22
Détails de la phase travaux	8	La répartition spatiale axée sur l'espace public	22
CHAPITRE II. SÉRIGNAN, UNE VILLE RAYONNANTE ET DYNAMIQUE	9	Les grandes composantes du parc habité	23
Un territoire aux multiples facettes	9	La nature et le paysage composants essentiels de l'écoquartier	23
Sérignan, qualité de vie et bassin d'emploi	11	Un réseau dense de voies douces formant des parcours thématiques et intégrant les équipements publics centraux	25
Un territoire entreprenant	11	Une armature viaire économe en voirie et des stationnements adaptés	28
Un large panel d'équipements et services à la population	12	Un quartier à vivre : la qualité de vie au centre du projet	30
Des transports en commun efficaces et en pleine expansion	13		
Un contexte urbain et des enjeux forts	16		
Sérignan, une ville plébiscitée sur un territoire très attractif	16		
Les enjeux soulevés	16		
Des objectifs ambitieux pour le quartier Garenque	16		

CHAPITRE IV. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT PUBLIC MAJEUR DU PROJET	37	CHAPITRE V. L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE	71
Le contexte et les enjeux	37	Principes d'implantation géographiques incontournables	71
Sérignan, une ville littorale structurant le sud Biterrois	37	Les atouts du site	71
L'écoquartier Garenque en réponse à des besoins locaux forts	37	L'absence de solution alternative dans le tissu urbain	72
Répondre aux politiques publiques supra-communales	38	Des possibilités de produire de l'habitat très limitées dans le tissu urbain	72
Répondre aux objectifs du SRADDET	38	Bilan des possibilités de produire de l'habitat dans le tissu urbain de la ville	79
Répondre aux prescriptions du SCoT en matière d'urbanisme	40	L'absence de solution alternative sur les autres pourtours de la ville	80
Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain	42	Les contraintes empêchant l'extension urbaine de Sérignan sur d'autres secteurs	80
Répondre aux objectifs du PLH	50	Le meilleur compromis en terme de préservation de l'environnement et de la biodiversité	87
Répondre à l'évolution démographique et aux besoins en logements	53	L'absence de solution de substitution retranscrite dans le PLU	88
Organiser l'accueil d'une population croissante sur le Biterrois	53	La recherche de solutions alternatives, une démarche de longue haleine	89
Sérignan, une ville sous tension	57	Une réflexion menée dès 2010	89
Participer au développement harmonieux de la ville	59	Une réduction significative de l'emprise dédiée	90
Un programme d'habitat favorable à la densité, à la mixité sociale et à la diversité des formes urbaines	59	Les alternatives au projet retenu	91
Privilégier l'habitat au cœur des bassins d'emploi	60	Synthèse de l'absence de solution alternative	94
Des équipements publics majeurs et nécessaires	61	L'absence de solution de substitution pour l'écoquartier	94
Des incidences positives sur la mobilité	63	Synthèse cartographique de l'absence de solution alternative	95
Créer les conditions d'une ville résiliente	64		

CHAPITRE I. INTRODUCTION

PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPÈCES PROTÉGÉES ET DE DÉROGATION À CETTE PROTECTION

La protection du patrimoine naturel

Comme le prévoit le Code de l'environnement (articles L. 411-1 et R. 411-1 à R. 411-5), des mesures de protection de nombreuses espèces de la faune et de la flore sauvages ont été fixées en raison d'un intérêt scientifique particulier ou des nécessités de la préservation du patrimoine biologique.

La réglementation relative aux espèces protégées vise à s'assurer qu'aucun projet ou activité ne viendra perturber l'état de conservation de ces espèces. Elle est basée sur un principe d'interdiction de certaines activités ayant un impact sur les individus de ces espèces, et/ou sur leurs habitats, telles que la mutilation, la destruction, la capture, la perturbation intentionnelle, la détention, etc..

Dès la conception et tout au long de la conduite de projet ou d'activité, le porteur de projet ne doit pas porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées. Pour cela, il doit disposer très en amont d'une bonne connaissance des espèces présentes sur le périmètre de son projet afin de les éviter autant que possible.

Si le projet ou l'activité est susceptible de porter atteinte aux espèces, sous certaines conditions, une dérogation aux interdictions est envisageable pour permettre sa réalisation. Elle est prévue à l'article L411-2 du Code de l'environnement.

Trois conditions distinctes et cumulatives à remplir pour déroger à cette protection

L'article L. 411-2 prévoit des exceptions aux différentes interdictions lorsque les trois conditions distinctes et cumulatives suivantes sont remplies :

- L'absence de solution alternative satisfaisante,
- L'absence de nuisance pour le «maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle»,
- La justification de la dérogation par l'un des cinq motifs énumérés à l'article L411-2 du Code de l'environnement au nombre desquels figure « c) (...) *l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et des motifs qui comporteraient des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement* ».

Il convient donc de veiller à ce que la finalité de la dérogation relève bien de l'un des objectifs précités et que le demandeur de la dérogation démontre qu'il a recherché ou mis en œuvre tous les moyens possibles pour éviter de solliciter une dérogation.

CAS DU PROJET URBAIN GARENQUE

Un projet soumis à autorisation environnementale

Depuis le 1er mars 2017, les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les projets soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau (en application de l'article L.214-3 du Code de l'environnement) sont fusionnées au sein d'une procédure unique d'autorisation environnementale.

Au regard de son emprise supérieure à 20 ha, l'écoquartier Garenque est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau. De facto, il entre dans le champ de l'autorisation environnementale et fait l'objet d'une procédure de demande d'autorisation environnementale (DAE).

Ce dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à l'eau et aux milieux aquatiques requis pour une autorisation loi sur l'eau. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Études sur la biodiversité dans la zone élargie

L'inventaire de la faune, de la flore et des habitats naturels et semi-naturels du site a été réalisé lors d'expertises sur le terrain, réparties sur toutes les saisons en 2015, 2017, 2018, 2022 et 2023. Chaque groupe taxonomique (flore, avifaune, herpétofaune, entomofaune, mammalofaune) a fait l'objet d'inventaires par un spécialiste durant les saisons appropriées, en suivant des protocoles spécifiques. Les inventaires ont été renouvelés au fil des procédures engagées afin de conserver un diagnostic actualisé et représentatif des milieux pour construire la séquence ERC.

Elles ont révélé que la réalisation du projet, malgré le respect des principes «Éviter, Réduire Compenser», est susceptible de porter atteinte aux espèces de faune et de flore protégées. Une dérogation à cette interdiction est nécessaire comme le prévoit l'article L.411-2 du Code de l'environnement.

Obligation de dérogation «espèces protégées» pour le projet

Les impacts résiduels s'avèrent toutefois importants sur les reptiles, l'avifaune, l'entomofaune, la flore et les habitats naturels, ainsi que les continuités écologiques. Le projet fait donc l'objet de la présente demande de dérogation au régime de protection des espèces.

Le projet fait l'objet d'une compensation étendue sur 4 sites différents, pour 58 ha de compensation, la majorité faisant l'objet d'Obligations Réelles Environnementales sur 40 ans.

Dossier de demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées

Le volet naturaliste du dossier de demande de dérogation

Après avoir présenté l'état initial de l'environnement (recueil de données existantes et prospections sur le site), analysé les impacts et mesures, présenté les espèces protégées concernées, le bureau d'étude naturaliste a défini et exposé précisément les mesures compensatoires puis justifié de leur pertinence. La mise en œuvre du projet ne doit pas nuire au maintien, dans un état de conservation favorable, des populations d'espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Le volet naturaliste vient donc justifier que la condition relative à l'absence de nuisance pour le «maintien, dans un état de conservation favorable, des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle» est bien remplie.

La justification de l'éligibilité du projet au regard des deux autres conditions

La présente notice a pour objet de démontrer que les deux autres conditions nécessaires à la dérogation sont également remplies à savoir l'absence d'une autre solution satisfaisante au projet (*«qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante»*) et son caractère d'intérêt public majeur (*«raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique»*).

AUTORISATIONS NÉCESSAIRES POUR LA RÉALISATION DU PROJET

L'écoquartier «Garenque» relève de plusieurs procédures réglementaires :

- **Approbation de la révision générale du PLU pour doter la zone AU bloquée de droits à construire** (en cours),
- **Étude relative à la compensation agricole collective** (réalisée),
- **Procédure de ZAC :**
 - Approbation du dossier de création de ZAC (en cours),
 - Approbation du dossier de réalisation de ZAC.
- **Démarches relatives à l'archéologie préventive** (à réaliser au stade de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC),
- **Procédure d'autorisation environnementale** intégrant
 - une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau,
 - une demande de **dérogation espèces protégées** (procédure dite embarquée),
- **Étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone** (réalisée)
- **Reconnaissance de l'intérêt général préalable à la déclaration d'utilité publique de l'écoquartier et à la cessibilité** (procédure en cours).

DÉTAILS DE LA PHASE TRAVAUX

L'aménagement du quartier doit s'échelonner sur plusieurs années car réalisé en plusieurs tranches successives, à priori en trois tranches en privilégiant la continuité urbaine et donc un déroulé de l'urbanisation du nord vers le sud et d'est en ouest.

La période d'intervention pour les travaux

Les interventions sur le site (pour la première tranche) seront engagées à partir de la mi-septembre 2027 (Mi-septembre 2028 si la procédure prend du retard).

- **Débroussaillage et enlèvement des principaux résidus de débroussaillage.**
- **Diagnostic archéologique.** Le projet entre dans le champ de la procédure d'archéologie préventive. Au regard de l'existence d'enjeux avérés, des ZPPA (zones de présomption de prescription archéologique) ont été instaurées par décret préfectoral sur la commune. Le site ne compte pas de ZPPA. La DRAC pourra toutefois prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique si elle le juge nécessaire. **Le diagnostic archéologique sera réalisé en continuité des travaux de débroussaillage.** Il prendra la forme de tranchées effectuées à la pelle mécanique sur environ 10% de l'emprise à enjeux archéologiques définie par la DRAC.
- **Les autres travaux lourds potentiellement impactant sont les terrassements et décaissements :** pour les voies et les bassins de rétention. Ils seront réalisés en continuité temporelle des interventions précédentes.

Dans le cas où les opérations de terrassement ne pourraient avoir lieu dans la continuité temporelle du défrichement, ces travaux ne pourront être réalisés qu'à l'automne suivant.

Les interventions pour l'urbanisation des tranches suivantes de la ZAC seront également engagées sur la période favorable c'est à dire entre le 1^{er} septembre et la mi-novembre.

L'organisation prévisionnelle du chantier

A ce stade d'avancement du projet, l'organisation du chantier n'est pas planifiée. Toutefois, en phase de consultation des entreprises, le maître d'ouvrage et son maître d'œuvre communiqueront dans le dossier de consultation, les secteurs à éviter en phase de travaux et les prescriptions environnementales à respecter. **Les entreprises candidates devront, dans leur offre, proposer et détailler un plan précis des accès et de circulation, des zones de stockage et de la base de vie.** La description de l'organisation du chantier inscrite dans le respect des espaces d'évitement constituera le premier critère de choix des entreprises qui interviendront.

Outre les dispositions prévues pour assurer de ne pas empiéter sur les espaces à préserver, **des dispositions pour assurer la non dispersion de matériaux polluants seront aussi mises en place.**

Les lieux d'intervention

Les cartographies issues associées aux mesures d'évitement et de mise en défens seront inscrites dans le dossier de consultation des entreprises (DCE).

La mise en place et le respect d'un balisage lors du chantier

Les secteurs à préserver seront balisés et mis en défens pour éviter toute intrusion et dégradation involontaire en phase de travaux. Cette mesure de réduction d'impact (MR6) sera encadrée (installation et vérification du bon état de l'installation tout au long du chantier) par l'expert écologue chargé d'accompagner les entreprises de chantier.

CHAPITRE II. SÉRIGNAN, UNE VILLE RAYONNANTE ET DYNAMIQUE

UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES FACETTES

Commune littorale de l'ouest héraultais située à une dizaine de kilomètres de Béziers, Sérignan s'étend sur 2 745 hectares et abrite une population permanente de 8500 personnes.

C'est un territoire dynamique, entre mer et campagne qui compte deux pôles principaux d'attractivité :

- **La ville de Sérignan**, dotée d'un riche patrimoine historique, de nombreux services et d'un cadre de vie agréable, héberge la plupart des habitants à l'année.
- **L'espace de bord de mer**, très touristique, vit au rythme de la saison estivale et de son lot de vacanciers : la station balnéaire Sérignan-les-Plages composée essentiellement de campings et le quartier «Cosses de Falgairas», en continuité de la zone urbaine littorale de Valras-Plage.

Sérignan s'est établie en rive droite de l'Orb, avant de se développer vers le sud, pour éviter les espaces dévolus au champ d'expansion des crues du fleuve. Autrefois essentiellement viticole, la ville a profité de l'âge d'or de la viticulture et s'est enrichie d'un patrimoine architectural de qualité. En attestent l'emblématique Collégiale, porte-étendard de Sérignan et témoin remarquable de son histoire, les immeubles bourgeois et les belles maisons de maître des avenues ainsi qu'un ensemble de gracieuses maisons vigneronnes établies au 19^{ième} siècle.

Indéniablement Sérignan rayonne.

Son territoire littoral composé de plages, de dunes, de zones humides et d'espaces viticoles regorge d'attraits. Il est prisé tant par les touristes que par les habitants.

La ville, côté urbain, n'est pas en reste et héberge une population à l'année appréciant le cadre de vie et les services de qualité qu'elle offre. Avec son centre historique remarquable, ses infrastructures culturelles et sportives récentes, son collège, son lycée et sa zone d'activité économique, elle attire également de nombreux professionnels et entreprises qui n'hésitent pas à s'y installer.

Il en résulte un dynamisme hors du commun qui bénéficie à l'ensemble des Sérignais et qui font de la Ville de Sérignan une centralité de bassin du sud Biterrois.

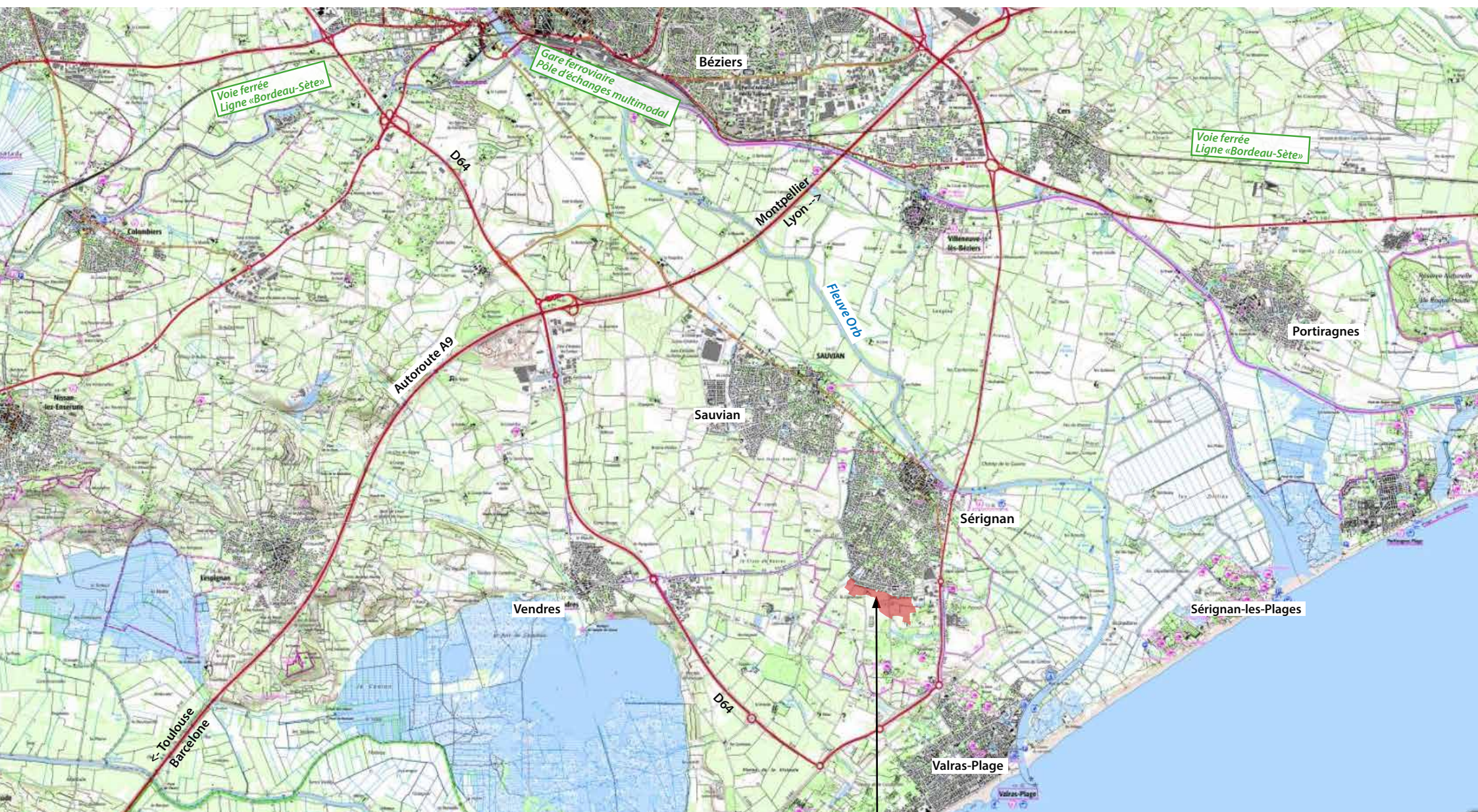


La ville de Sérignan vue du ciel



La Collégiale «Notre Dame de Grâce»

Sérignan, une commune de l'arc méditerranéen positionnée au cœur du Biterrois



La commune de Sérignan au sein du Biterrois - Fond de plan : carte topographique IGN

Secteur de l'écoquartier

SÉRIGNAN, QUALITÉ DE VIE ET BASSIN D'EMPLOI

Un territoire entreprenant

Une bonne concentration d'emplois

Grâce à son économie et son excellent niveau d'emplois, la commune échappe au classement de «ville-dortoir» dépréciée car mono-fonctionnelle et génératrice de déplacements pendulaires.

La ville est économiquement attractive car touristique et accessible depuis les grands axes de circulation de l'arc littoral, véritable atout pour le développement de l'emploi. Elle est implantée dans un secteur géographique particulièrement stratégique qui fait le lien entre les métropoles de Montpellier et de Toulouse, relié par l'A9 d'un côté à Lyon et Marseille, de l'autre à Barcelone et qui s'ouvre sur la région centre par l'A75. Les zones d'activités du territoire sont au cœur d'une région en plein essor.

Centralité urbaine boostée par sa position littorale et sous l'influence de Béziers, Sérignan propose un bassin d'activités intéressant, en lien notamment avec son centre ville, la zone d'activités de Bellegarde et ses espaces touristiques.

A l'est de la ville, en limite du projet Garenque, le pôle d'activité et de commerces Bellegarde accessible depuis la D64, bénéficie d'une très belle visibilité.

En décembre 2021, Sérignan comptait 763 établissements économiquement actifs avec une prédominance pour le secteur tertiaire (commerces et services). En 2022, 142 entreprises ont été créées sur la commune dont 105 individuelles.

	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	1 575	1 667	2 023
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 221	2 124	2 612
Indicateur de concentration d'emploi	70.9	84.0	77.5

Emploi et activité - Données INSEE 2024

Au 1er janvier 2021, Sérignan compte 2 023 emplois salariés.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois d'un territoire pour 100 actifs ayant un emploi qui y résident. Celui de Sérignan s'élève à 77.5, il est révélateur d'un territoire dynamique qui offre un nombre d'emplois proche de son nombre d'actifs.

La ville bénéficie aussi du pôle d'emplois Biterrois

Sérignan se positionne dans l'aire urbaine de Béziers, en première couronne, et bénéficie de la proximité de ce bassin de plus de 30 000 emplois.

Un large panel d'équipements et services à la population à Sérignan

La qualité de vie passe par une offre de services et d'équipements diversifiés facilement accessibles et répondant aux besoins de la population. La Commune y répond pleinement : elle propose une offre multiple de services et de commerces.

• Un bouquet complet d'équipements et services publics

Administratifs : La mairie, un bureau de poste, une maison de l'environnement

Éducatifs

Le Lycée «Marc Bloch», d'enseignement général, technique et professionnel,

Le Collège «Marcel Pagnol»,

Deux écoles élémentaires et une école maternelle, une crèche, un centre de loisirs,

La maison de site des Orpelières.

Culture

La Culture, c'est aussi à Sérignan. La ville dispose d'un patrimoine culturel très riche :

La Salle de spectacle «la Cigalière» d'une capacité d'accueil de 1200 personnes,

Le Musée Régional d'Art Contemporain 3 200 m² d'expositions,

La Médiathèque «Samuel Beckett»,

Le Conservatoire de Musique et de Danse,

La Résidence d'artistes Château Vargoz,

La Collégiale «Notre Dame de Grâce», l'édifice emblématique de la ville, lieu de culte et de concerts. Classée aux monuments historiques depuis 1907.

Le Festival de bande dessinée (27ième édition en 2022)



Le Conservatoire de Musique et de Danse et au second plan, la Collégiale «Notre Dame de Grâce»



Sportifs :

Une halle aux sports, un stade municipal, un stade d'entraînement, un dojo, 8 courts de tennis, un parc multisports urbain, deux gymnases, deux plateaux sportifs associés aux écoles élémentaires, un skate parc, trois aires de jeux, plusieurs boudodrome dont un Lyonnais et des salles mises à disposition du tissu associatif.

• Les établissements sociaux et médicaux, les thérapeutes

Des médecins, dentistes, ostéopathes, kinésithérapeutes, infirmiers, trois pharmacies.

Des professionnels du para-médical et de soins de santé tels que sophrologues, orthophonistes, opticiens et acupuncteur.

Une maison de retraite médicalisée «Les Tamaris» .

Une maison municipale de services, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

• Des services et commerces

Des boulangeries/pâtisseries, deux boucheries, deux débits de tabac, une boutique de presse, des bars, des restaurants, des cavistes, une supérette, une fleuriste,

Plusieurs banques,



Le Musée Régional d'Art Contemporain Occitanie de Sérignan



La Résidence d'artistes Château Vargoz



La salle de spectacle «la Cigalière»



Un supermarché de type grande surface et deux discounts alimentaires,

Un magasin de matériaux de construction,

Plusieurs coiffeurs, instituts de beauté,

Un office notarial, un architecte, un cabinet vétérinaire, un expert comptable, des agences immobilières,

De nombreux **artisans et petites entreprises** : garages automobiles, menuisier, électriciens, peintres, plombiers, entreprises de maçonnerie...

Un **marché traditionnel de plein air**, les lundis, mercredis et vendredis.

Les équipements et services de proximité répondent aux besoins d'une partie des habitants et permettent de limiter leurs déplacements vers les pôles commerciaux de l'agglomération biterroise tout en maintenant l'économie locale.

...et profiter des avantages de Béziers pour l'éducation, le sport, la santé.

A l'échelle de l'agglomération biterroise, le panel des services s'amplifie. Pour l'éducation avec des établissements du second degré et d'enseignement supérieur : universités, lycées, institut de formation en soins infirmiers, centres de formation des apprentis...

Pour la santé : hôpitaux, cliniques, médecins spécialisés.

De même, la vie sportive et culturelle de l'agglomération biterroise est développée : on compte notamment parmi les activités proposées un centre aquatique, des salles et terrains de sport, des salles de théâtre et de cinéma... La ville de Béziers regroupe l'ensemble des administrations publiques, la sous-préfecture et les services rattachés, des organismes financiers : banques, sociétés d'assurance...

Le tissu économique et sportif biterrois permet ainsi de compléter efficacement les attentes et besoins des Sérignanais, tout en minimisant les déplacements, Béziers et Sérignan étant voisines.

Des transports en commun efficaces et en pleine expansion

Une liaison rapide au pôle d'échanges multimodal de la gare de Béziers

La ville de Sérignan est desservie par la **ligne E** du réseau beeMob, le réseau de bus de l'Agglo. Cette ligne de transport en commun dite principale, très efficace car directe et bien cadencée, relie notamment Sérignan au centre ville de Béziers (la gare routière) avec un arrêt au site stratégique qu'est le pôle d'échanges multimodal de la gare de Béziers.

Dans la traversée du bourg de Sérignan, 8 arrêts jalonnent le tracé de la D19. Du lundi au samedi, entre 6 h et 20 h, l'intervalle de passage est de 20 à 30 min en moyenne. Les dimanches et jours fériés, un passage est prévu toute les heures.

L'écoquartier garenque se positionne à 500 m à l'ouest du centre commercial et de l'arrêt de bus du même nom (soit 7 min à pied). Grâce à la ligne directe structurante E, les futurs habitants de Garenque rejoignent ensuite la gare SNCF de Béziers en 25 min et le centre ville en 32 min. Au voyage retour, le trajet en TC se fait respectivement en 21 min et 29 min.

Vers une ligne «BHNS», Bus à haut niveau de service

Afin de répondre aux enjeux de déplacements et aux flux attendus entre Béziers et la grappe urbaine littorale «Sérignan-Sauvian-Valras», la **ligne E structurante va évoluer en «BHNS», Bus à haut niveau de service**. La prestation y sera renforcée, les temps de transport et d'attente réduits grâce à une fréquence de rotation accrue (autour de cinq minutes en heure de pointe et de quinze minutes en heure creuse), une amplitude horaire agrandie (jusqu'à minuit en semaine et le week-end), une circulation en sites propres avec priorité aux carrefours (afin d'éviter les bouchons et ralentissements des heures de pointe) et un accès facilité pour les personnes à mobilité réduite.



La gare de Béziers en mutation multimodale

Cinquième gare d'Occitanie en termes de fréquentation, la gare de Béziers est une porte d'entrée structurante pour l'agglomération. La gare est desservie par la majorité des trains parcourant l'arc languedocien, dont les TGV issus de Bruxelles, Paris, Lyon, Montpellier, Perpignan, Barcelone et Madrid, les trains Intercités reliant Bordeaux, Toulouse et Marseille, de nombreux TER Occitanie. **Pour s'adapter aux besoins actuels de mobilité et de transition écologique, gagner en efficacité et en polyvalence, la gare se modernise et se mue en pôle d'échanges multimodal (PEM).** Mené par la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, la SNCF et la région Occitanie, le projet PEM sera **effectif en 2025.**



La cohabitation entre les différents modes de transports (train, bus, vélo...) sera renforcée sur ce site élargi qui se développe vers le sud pour gagner en espace, en accessibilité et élargir le champ des modes actifs.

Le **pôle d'échange multimodal** va concentrer la gare SNCF, une **gare routière avec 19 quais de bus**, l'**agrandissement et la rénovation du parvis nord de la gare**, la création d'un **nouveau parvis au sud** raccordés par une **passerelle piétonne de 90 m** enjambant les voies ferrées. Des lieux en déprise annexes de la gare sont mobilisés pour **renforcer l'espace public** et constituer un **parc de stationnement diversifié** regroupant 320 places, dont 7 pour personnes à mobilité réduite, 80 places de vélos et 25 places pour deux-roues motorisés. La circulation des piétons et la mise en accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite sont priorisées. Enfin, les abords de la gare évoluent : les surfaces dédiées à la voiture sont réduites au profit des circulations douces et des espaces végétalisés.



Ces actions en faveur de la multimodalité renforcent l'efficacité et l'attrait des transports en commun et conforte l'offre ferroviaire déjà qualitative sur Béziers.

La multimobilité, un atout pour Sérignan

Sérignan dispose d'une desserte par les transports efficace car directe et bien cadencée avec une liaison rapide à la gare de Béziers (en 17 min) et à la gare routière (25 min) depuis l'arrêt de bus «Promenade» en centre ville de Sérignan.

Avec la mise en place de la ligne «BHNS», Bus à haut niveau de service, les transports en commun gagneront en attractivité. Pour les usagers, ce sera davantage de confort et de multimodalité : des temps de circulation et d'attente réduits, des possibilités accrues de combiner les TC avec le vélo ou la trottinette.

Sérignan est donc un territoire aux pratiques intermodales facilitées où se déploient les mobilités alternatives à la voiture. C'est donc un territoire qui a vocation à se développer.

De Garenque, une liaison rapide jusqu'à la gare ferroviaire de Béziers

L'écoquartier garenque se positionne à 500 m à l'ouest du centre commercial et de l'arrêt de bus du même nom (soit 7 min à pied). Grâce à la ligne directe structurante E, les futurs habitants de Garenque rejoindront ensuite la gare SNCF de Béziers en 25 min et le centre ville en 32 min. Au voyage retour, le trajet en TC se fait respectivement en 21 min et 29 min.

UN CONTEXTE URBAIN ET DES ENJEUX FORTS

Sérignan, une ville plébiscitée sur un territoire très attractif

Le Biterrois dispose de nombreux atouts qui font de lui un territoire attractif, dynamique et convoité par la population : bassin d'emplois, haut niveau de services, climat doux, ouverture sur la façade méditerranéenne. Ce contexte, favorable à l'essor démographique, crée une pénurie chronique de logements et l'offre d'habitat reste globalement très insuffisante, elle est largement déficitaire pour l'habitat social et pour le locatif.

Ville littorale proche de Béziers, bassin d'emplois important, Sérignan est un territoire particulièrement favorable à l'accueil de nouveaux habitants. C'est une ville littorale dynamique, un pôle structurant du sud Biterrois qui offre à sa population un large panel de services et de commerces et un bassin d'emplois in situ, complémentaire à la dynamique économique de Béziers.

Les enjeux soulevés

Le nouveau quartier Garenque constitue l'une des réponses aux problématiques rencontrées en terme de desserte, d'espace public et de tensions dans l'habitat :

- De fortes demandes en logements liées à la pression démographique locale, au desserrement des ménages et à l'attraction qu'exerce Sérignan.
- Avec un parc de 402 logements sociaux en septembre 2022, Sérignan reste, malgré ses efforts, déficitaire en logements aidés. La commune a engagé un plan d'actions concrètes pour produire de la mixité sociale. Le projet Garenque s'inscrit dans cette dynamique de rattrapage.
- Les possibilités de réaliser du logement dans le tissu urbain sont rares car les dents creuses de la ville sont inondables de risque fort et donc inconstructibles. Des opérations de densification ou de reconstruction sont néanmoins engagées mais ne peuvent répondre à l'ensemble des besoins d'habitat pour la prochaine décennie.
- La ville dispose d'une école maternelle et de deux écoles primaires. Celles-ci se sont progressivement agrandies pour répondre aux besoins de scolarisation des plus jeunes. Aujourd'hui, de nouvelles extensions ne sont pas acceptables car chaque école doit rester à taille humaine et judicieusement implantée. Contrainte par l'inondabilité de l'Orb, la Ville de Sérignan s'est progressivement développée vers le sud, éloignant une partie des enfants des écoles. Pour répondre aux besoins

de scolarisation des enfants dans de bonnes conditions, la création d'un nouveau groupe scolaire s'impose au plus près des espaces résidentiels.

- Un fonctionnement viaire et des mobilités douces à développer notamment en connexion avec le centre ville et les pôles de services.

Des objectifs ambitieux pour le quartier Garenque

Dans ce contexte et dans une démarche d'accueil raisonné de population, Sérignan prévoit la création d'un quartier d'habitat et de services, un parc habité labélisé quartier durable Occitanie. Il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant logements de typologies variées, groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques. Le projet, en améliorant le cadre de vie, en accroissant le niveau de services à la population, en valorisant l'espace public et la mobilité urbaine, constitue une vraie plus-value pour la ville.



Perspective du projet : l'espace public piéton accessible depuis les jardins des habitations

CHAPITRE III. L'ÉCOQUARTIER GARENQUE

UNE POSITION EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN DE LA VILLE



L'ORGANISATION ET LE PROGRAMME DE L'ÉCOQUARTIER GARENQUE

Un projet de quartier innovant

Aux enjeux ambitieux et exemplaires, du point de vue environnemental mais aussi des modes d'habiter.



Perspective du projet : la colline dunaire plantée et la plaine de jeux aménagée dans les espaces de rétention

Plus qu'un simple projet urbain sur la ville de Sérignan, le nouveau quartier Garenque porte des enjeux ambitieux. Sa conception est guidée par le souhait de lui apporter un rayonnement élargi grâce à une nouvelle écriture urbaine, paysagère et environnementale.

En continuité sud de la ville de Sérignan, le projet urbain Garenque répond à de nouveaux défis. C'est un quartier à forte identité, exemplaire du point de vue environnemental et innovant dans sa conception et dans ses modes d'habiter. Sa composition repose sur une série de principes :

- Concevoir un quartier « différent » proposant de nouvelles formes d'habitat où les préoccupations du bien vivre et du partage, depuis la sphère privée jusqu'aux espaces publics, sont prises en compte.
- Faire du développement durable la clef de voûte de la conception du nouveau quartier en considérant la nature et le paysage comme parties intégrantes et fondamentales du quartier et non comme des éléments fragmentaires et simplement décoratifs.
- Concevoir un quartier novateur en matière d'économie d'eau potable, d'éclairage public et d'énergies renouvelables.
- Intégrer les impacts dus aux effets du vent et de l'ensoleillement dans la conception du nouveau quartier.
- Répondre à tous les enjeux de mobilité par la prise en compte de l'ensemble des déplacements à l'échelle de l'écoquartier, en revisitant la place de la voiture et en proposant des alternatives séduisantes à ce mode de déplacement qui pose question.

C'est un projet contemporain, pensé différemment, qui rompt avec le tout-pavillon et le tout-voiture, en harmonie avec les formes urbaines et architecturales existantes. Inscrit dans le paysage, il repose sur les principes fondamentaux du développement durable où tout est une question d'équilibre. Le quartier est cohérent avec les attentes de la population, en demande d'une ville plus verte et plus sociale qui vient en réponse à l'urgence écologique et climatique.

Le plan d'aménagement

Un parc pour structurer le quartier, une géométrie courbe pour l'organiser, le relief pour offrir au regard le paysage lointain et maritime.



Pour garantir la qualité de vie au quotidien et éviter la sectorisation excessive des différentes fonctions urbaines, il est essentiel de veiller à la mixité fonctionnelle de la ville à l'échelle du quartier.

Pour accompagner sereinement son évolution démographique, Sérignan conforte la mixité fonctionnelle de ses quartiers d'habitat en rapprochant ou en y intégrant des équipements publics. Dans le quartier Garenque, plusieurs leviers sont activés pour renforcer cette offre de services à la population.

Le futur quartier prévoit ainsi des logements mais aussi un groupe scolaire, un jardin d'enfants, un parc urbain central constitué en dune, intégrant un belvédère et un chemin découverte.

Créer de la nature en ville

Le maintien de la nature en ville prend de nombreuses formes : Le végétal est placé au cœur du projet conçu comme une «vaste lagune verte». L'écoquartier est ourlé par des haies ou boisements, les axes de circulation sont végétalisés, les clôtures sont plantées, le bâti et le stationnement se nichent dans des espaces paysagers d'accompagnement. Une large coulée verte accessible et plantée, la **Colline Dunaire**, traverse le futur quartier d'est en ouest. Les lisières vertes périphériques organisant la transition avec le tissu urbain existant au nord et l'espace agricole au sud. Cette **trame végétale globale** constituera des continuités écologiques favorables à la biodiversité.



Des constructions ponctuant le paysage, des logements organisées en formes urbaines innovantes

Afin de préserver cet espace sensible remarquable, la **mare naturelle temporaire**, extérieure au quartier, est évitée et préservée. Un **bassin de rétention** existant à l'est de l'écoquartier est également préservé. Ces deux espaces sont en effet identifiés à enjeu fort ou modéré de biodiversité.

Le parc d'habitat

Le nouveau quartier propose un panel d'environ 554 logements diversifiés intégrant un minimum de **35% de logement social dont 10 % en accession sociale**. La répartition envisagée est la suivante :

- 214 logements collectifs dont 174 sociaux,
- 340 logements individuels groupés ou libres dont 20 sociaux.

On estime que le **nouveau quartier permettra de loger environ 1 100 personnes**. L'apport de population à l'échelle de la commune sera beaucoup plus réduit puisque ces **nouveaux logements répondront en grande partie aux besoins endogènes** (liés aux évolutions des modes de vie de la population actuelle notamment aux besoins supplémentaires en logements amplifiés par le desserrement des ménages).



Un nouveau groupe scolaire au sud de la ville

La Ville de Sérignan dispose d'une école maternelle et de deux écoles primaires. Celles-ci se sont progressivement agrandies pour répondre aux besoins de scolarisation des plus jeunes. Aujourd'hui, de nouveaux agrandissements ne sont pas acceptables car chaque école doit rester à taille humaine et judicieusement implantée. Contrainte par l'inondabilité de l'Orb, la Ville de Sérignan s'est progressivement développée vers le sud, éloignant une partie des enfants de leur lieu de scolarisation.

La nouvelle école doit répondre aux besoins de création de nouvelles classes au plus près des espaces résidentiels. Un terrain d'un hectare lui est consacré. Le futur établissement rassemblera école maternelle (trois classes) et école élémentaire (cinq classes). Des salles d'activités seront destinées aux temps périscolaires, matin, midi et soir. Une cantine, une salle de motricité et une bibliothèque compléteront l'ensemble. Environ 1000 m² de surface de plancher seront dédiés aux jeunes Sérignanais dans le nouveau groupe scolaire. A l'extérieur, le projet prévoit des cours d'école, des espaces verts ombragés et des préaux.

La position stratégique du groupe scolaire

Très accessible, l'école sera située en connexion avec l'espace ludique et sportif existant qui sera requalifié et un nouveau petit parc, lieu de promenade et interface végétale entre la ville et les espaces naturels. Toute proche, la colline dunaire s'organisera en coulée verte. Elle constituera avec son belvédère et son chemin découverte, un nouveau terrain de jeux et un formidable lieu de sensibilisation à l'environnement pour les écoliers. Les élèves profiteront ainsi d'un cadre de vie en harmonie avec la nature.



Le groupe scolaire : hypothèse de conception

L'accès à l'école

L'école se positionne en limite du chemin de la Yole et sera ainsi facilement accessible depuis les voies structurantes des quartiers sud de la ville de Sérignan. L'emprise et la configuration du chemin doivent évoluer pour s'adapter à ses nouvelles fonctions : Au droit du groupe scolaire, pas de voie «roulante» mais des itinéraires de circulation apaisée priorisant les piétons. Sur cet axe visant à marginaliser les circulations motorisées, un dépose minute facilitera l'arrivée sereine et sécurisée des enfants à l'établissement.

Depuis l'écoquartier et le quartier périphérique «les terrasses de la méditerranée», les itinéraires doux convergent aussi vers l'école.

L'espace public, structuré par le végétal et guidé par les modes doux

La trame verte

Le végétal, véritable matrice de composition du quartier, est placé au cœur du projet. On y trouve une trame verte et bleue structurante, armature de l'écoquartier et de ses espaces publics :

- Un **parc urbain central** intégrant une **colline dunaire**, un **belvédère**, un parcours découverte et une **coulée verte de rétention**,
- Des **lisières urbaines boisées**,
- Des **espaces d'accompagnement paysagers**,
- La **mare temporaire est évitée et préservée** : l'écoquartier adapte et réduit son **périmètre pour l'éviter**. Sa protection sera aussi assurée par le PLU (procédure de révision générale en cours) qui l'identifie en «secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique» et la classer en zone naturelle inconstructible et non aménageable.

La circulation

Le projet est économe en voiries, l'armature viaire est conçue pour limiter les circulations de véhicules motorisés et prioriser les déplacements des piétons et des cycles. L'écoquartier prévoit :

- Un **réseau de voies douces, mails piétonniers et liaisons piétonnes**, formant des parcours sécurisés, ombragés et offrant des séquences visuelles variées,
- Un espace de circulation apaisé devant le groupe scolaire,
- Le **maintien des quatre chemins ruraux** du site et leur adaptation aux nouveaux usages,
- Un ensemble de placettes et venelles au sein des hameaux «les petites Maires»,
- Des **connexions viaires et piétonnes vers le centre ville**, les quartiers périphériques, les commerces du secteur Bellegarde limitrophe et vers les espaces naturels proches.



Le parcours découverte sur la crête de la colline dunaire : une promenade vers le belvédère

La surface de plancher prévisionnelle

Pour l'ensemble du programme des constructions, la surface de plancher prévisionnelle est évaluée à 70 000 m².

La répartition spatiale axée sur l'espace public

L'écoquartier se développe sur une emprise de 21.9 ha. L'aménagement se répartit ainsi :

• Groupe scolaire	0.6 ha
• Cheminements doux et jardin d'enfant	2.4 ha
• Parc urbain dunaire, lisières urbaines et bassins végétalisés	4.4 ha
• Chaussée et stationnement public	1.6 ha
• Espaces destinés à l'habitat	12.9 ha

40% de l'emprise du projet est dédié à l'espace public.



Des plaines de jeux dans les bassins de rétention pluviale : des espaces publics à part entière

LES GRANDES COMPOSANTES DU PARC HABITÉ

La nature et le paysage composants essentiels de l'écoquartier

La trame verte de composition

Le projet s'inscrit dans un paysage particulier : une extension urbaine périphérique, offrant une façade définitive sur un futur corridor écologique et empreinte de l'identité d'une ville maritime détachée de son rivage.

Pour ces raisons, il paraît indispensable de placer le végétal au cœur du projet, comme la véritable matrice de composition pour un quartier porté par la qualité de vie. Ce choix traduit également le souhait de répondre au plus près des préoccupations environnementales : protection solaire par une canopée générale, filtres visuels pour les constructions, bilan carbone vertueux...

Il s'agit de dessiner une « vaste lagune verte » destinée à accueillir les constructions et à les inscrire dans le rythme vivant des saisons.

La nature n'y sera ni secondaire ni fragmentaire mais prendra une valeur patrimoniale par son étendue et son rôle. Le végétal permet de dessiner l'ensemble des espaces, pas seulement de les accompagner, ainsi que de gommer les interfaces privées/publiques et la notion de limites.

Le paysage initial du projet (préalable aux constructions) est conçu comme un territoire d'accueil, formant une canopée de liaison.

Pour conforter ce principe, un pré verdissement général des espaces privés sera réalisé dès les premiers travaux afin de garantir l'homogénéité nécessaire pour la taille et la croissance des arbres.

De la dune des Orpellières à la colline dunaire... du quartier Garenque

Sérignan possède un espace naturel remarquable qu'elle partage avec Valras : la Réserve Naturelle des Orpellières dont l'élément majeur, la Dune, reste unique sur le littoral et offre des panoramas lointains.

La séparation du centre historique de Sérignan avec sa partie littorale, amoindrit sa perception globale. Le projet Garenque propose un dialogue symbolique entre ces deux entités par la constitution d'une colline dunaire, initiant un nouveau paysage, ouvert sur des vues lointaines, permettant d'appréhender les territoires maritimes éloignés du centre. Des essais de drone ont permis d'apprécier la juste échelle de cet aménagement, qui constituera un vrai repère de découverte pour les habitants du quartier et de la commune.

Confortée par des parcours de découverte et agrémentée de belvédères, cette onde plantée, imaginée comme une vague parcourant le site d'est en ouest, organisera les secteurs de logements dans un souci de protection et d'identité.

Parallèlement, la composition générale s'inscrit selon une géométrie courbe, à l'image de ces espaces naturels, en perpétuel mouvement. Elle permet cette rupture avec l'urbanisme orthogonal et « économique » et annonce sa filiation profonde avec le milieu naturel. Par ailleurs, ces entrelacs génèrent une diversité d'espaces et de vues.

Cette géométrie générale, inspirée par la courbe, s'applique à l'ensemble des espaces, y compris les aménagements paysagers destinés à recevoir les eaux pluviales. Elle confère une douceur « marine » à l'ensemble. Ce principe guidera également l'architecture des futurs bâtiments de logements collectifs.

La trame bleue

Évitant l'emprise d'une mare temporaire à enjeux de biodiversité, le projet s'attache à en préserver le fonctionnement. Il doit aussi conforter la place dédiée à l'eau en créant des espaces tampons de rétention pluviale, autre composante majeure de l'écoquartier.

Ces espaces à l'identité affirmée, ne seront pas fragmentés mais reliés entre eux pour former un ensemble d'espaces courbes, étirés et accessibles à tous. Des traitements différenciés des rives pourront s'envisager suivant les calculs : pentes douces plantées, gabions avec assises, gradins d'amphithéâtre...

Le dispositif sera complété par des noues paysagères intégrées dans les interfaces plantées du nord et du sud, créant un parcours naturel et gravitaire de l'eau.

Sa proximité avec le pôle scolaire en fera un lieu de vie ludique et convivial, qu'il conviendra d'ombrager.

La coulée verte dunaire

L'ensemble, ainsi formé par les reliefs et les dépressions, définira le cœur d'un vaste parc abondamment planté au centre de l'opération. Il sera guidé par une logique éco-durable de déblais/remblais.

La création de la colline dunaire sera réalisée, en partie, à partir de l'ensemble des terres extraites du sol d'origine pour former les bassins, ainsi que les assises des constructions, des voiries...

Les mouvements de terrain ainsi créés (reliefs, dépressions...) constitueront un des éléments majeurs de l'identité paysagère du projet.



L'utilisation des déblais sur le site pour le quartier Garenque

Supports de parcours et promenades thématiques pour vivre et découvrir le quartier



Les espaces de rétention aménagés en plaine de jeux



La Promenade de la crête vers le Belvédère

Un réseau dense de voies douces formant des parcours thématiques et intégrant les équipements publics centraux

Des déplacements doux détachés des voiries

Plutôt que de concevoir la composition urbaine à partir de l'organisation viaire du futur quartier (principe inhérent à de nombreux projets urbains), l'écoquartier Garenque affirme délibérément les déplacements doux comme une priorité. Chaque résident doit pouvoir disposer d'accès directs aux cheminements ou pistes cyclables. Qu'il s'agisse de maisons individuelles (portillons en fond de jardin) ou de logements collectifs, chaque bâtiment sera desservi directement par des cheminements.



Des exemples de déplacements doux détachés des voiries, dans d'autres projets

Cette organisation « verte », étendue à l'ensemble du site, retient les principes suivants :

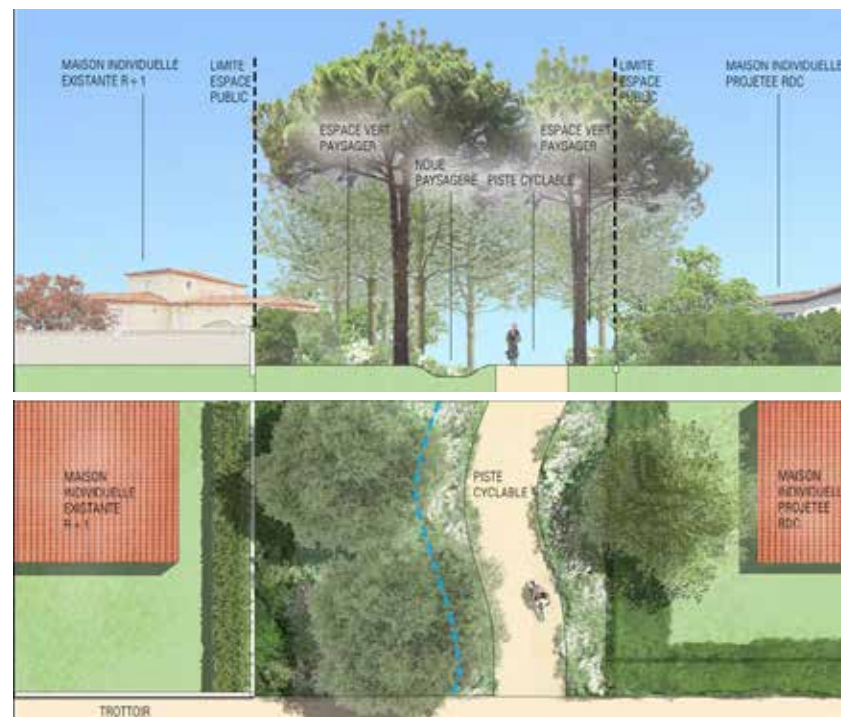
- Ne jamais accoler directement de trottoirs ou de pistes cyclables aux chaussées,
- Rendre chaque logement en accès direct vers le réseau de déplacements doux,
- Relier ce nouveau maillage au centre-ville ainsi qu'aux principaux équipements de proximité par le biais de parcours existants ou à venir : transit par le quartier « les Terrasses de la Méditerranée » et se promener sur les chemins ruraux du plateau de Vendres,
- Enrichir les parcours et balades vélos existants et faciliter par la création de la passerelle Saint-Roch qui enjambe l'Orb depuis 2016. La municipalité avait déjà



Etat existant : le réseau de pistes cyclables à Sérignan témoigne d'une volonté politique affirmée

affirmé sa volonté d'étendre le réseau par un maillage entre le centre-ville et les principaux équipements : collège Marcel Pagnol, lycée Bloch, médiathèque, musée... Le projet apporte une légitimité au développement sud du réseau,

- Initier de nombreux parcours thématiques, à pied ou à vélo, et propices à des activités physiques ou culturelles : le bien-être, la découverte, l'initiation artistique...
- Le quartier doit être avant tout un ensemble de lieux où il fait bon vivre, où les espaces publics reçoivent le même traitement qualitatif que la sphère privée. Le climat méditerranéen est particulièrement favorable à la vie extérieure et aux lieux de convivialité. Le maillage proposé des parcours doit contribuer fortement à leur développement.



Traitement de l'interface Nord : une piste cyclable dans un espace boisé

Certaines sections proposeront des pistes cyclables « en site propre ». Notamment en limite nord, sur l'axe est-ouest, en interface avec les maisons existantes. Cet axe sera intégré dans un corridor végétal important, contenant également une noue paysagère de rétention pluviale.

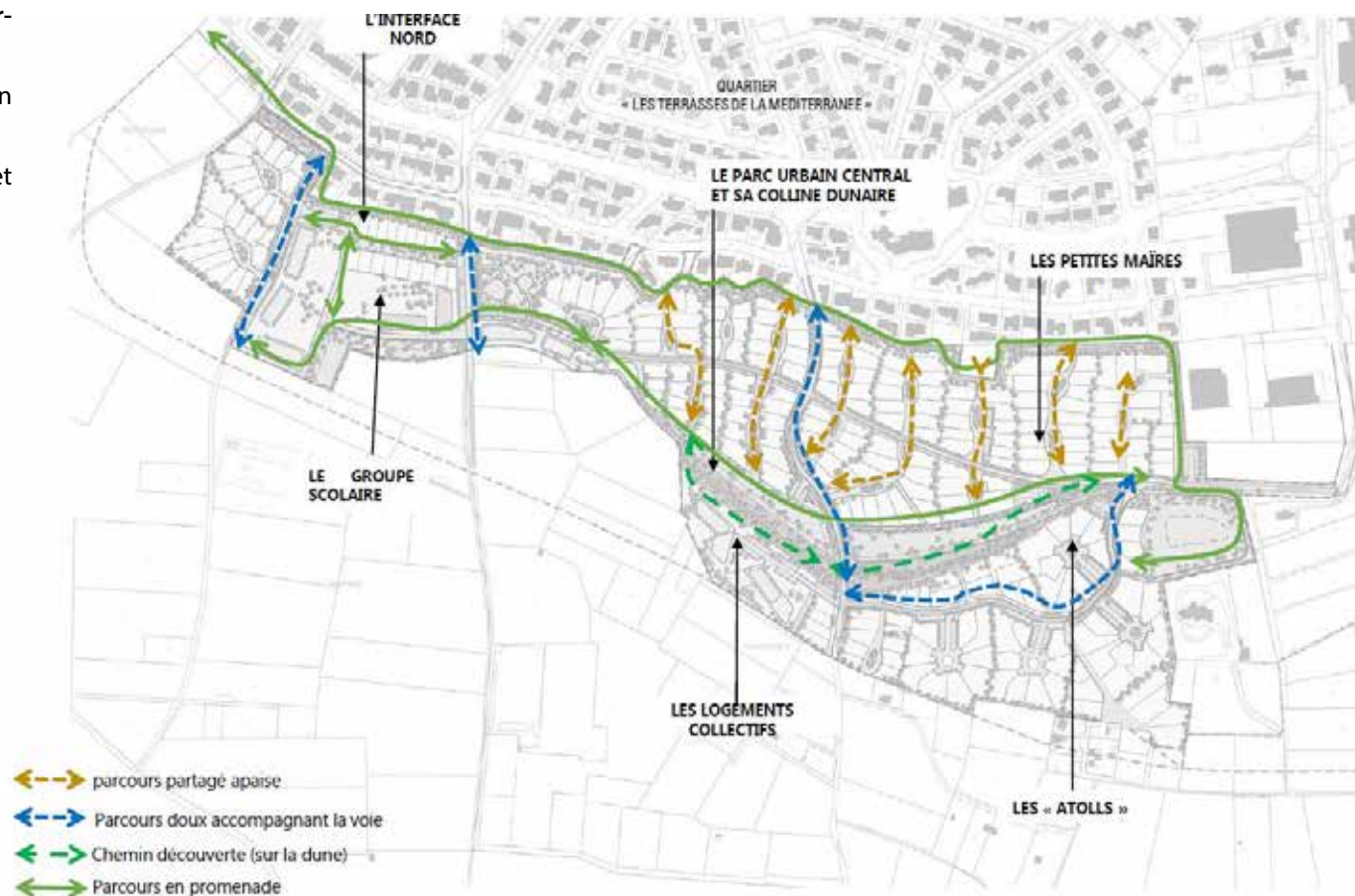
Un autre espace majeur pour accueillir les itinéraires doux : **la colline dunaire**.

Ce modelé de terrain, issu des déblais du site (création des bassins de rétention...), dessine une onde sinueuse d'est en ouest. Elle se fractionne en 4 parties suivant les 4 chemins existants. De largeur inégale, elle accueille un cheminement en crête, culminant à plus de 5m. Ce parcours accessible à tous (PMR) permet d'accéder à un belvédère offrant ainsi des vues panoramiques jusqu'à la mer.

D'autres sections, mixtes ou réservées aux piétons, s'articulent autour de lieux fédérateurs :

- **Le groupe scolaire**, facilement accessible à pied et en voitures par des quais de déposes-minute,
- **L'aire de jeux existante**, abondamment plantée et reconfigurée.

L'ensemble de ces parcours permet de définir des approches thématiques, isolées ou regroupées, selon le souhait de chacun. Ils sont ponctués d'espaces de convivialité : placettes ombragées avec des bancs... L'usage du vélo est encouragé par la mise à disposition de mobilier urbain pour leur accrochage. C'est la richesse de tous ces espaces partagés qui pose les bases du bien vivre et qui favorise les rencontres.



Les parcours et découvertes thématiques, croquis d'ambiance et esquisses d'intention



Traitement de l'interface Nord : une piste cyclable dans un ourlet boisé continu



Les déplacements doux accessibles depuis les jardins des maisons



Le parcours découverte sur la crête de la colline dunaire : une promenade vers le belvédère



Des plaines de jeux dans les bassins de rétention pluviale : des espaces publics à part entière

Une armature viaire économe en voirie et des stationnements adaptés

Les voiries de desserte

Minimiser les espaces minéralisés

L'organisation de la voirie «roulée», les dessertes et les transits du quartier sont guidés par les 4 chemins existants, transformés et adaptés au projet,

La trame de base est donnée par cette première organisation des voies primaires, qui permet les liaisons du nouveau quartier avec la ville.

A l'intérieur du quartier, la distribution s'organise autour de voies secondaires réduites, permettant les liens transversaux avec les anciens chemins. Ces voies, traitées comme des zones apaisées, ne sont pas destinées à accueillir les déplacements doux, gérés séparément. Contrairement aux voies classiques, elles ne sont pas bordées de trottoirs mais de banquettes plantées, éloignant la chaussée des parcelles. Les déplacements doux, accessibles depuis les fonds de parcelles, sont totalement protégés.

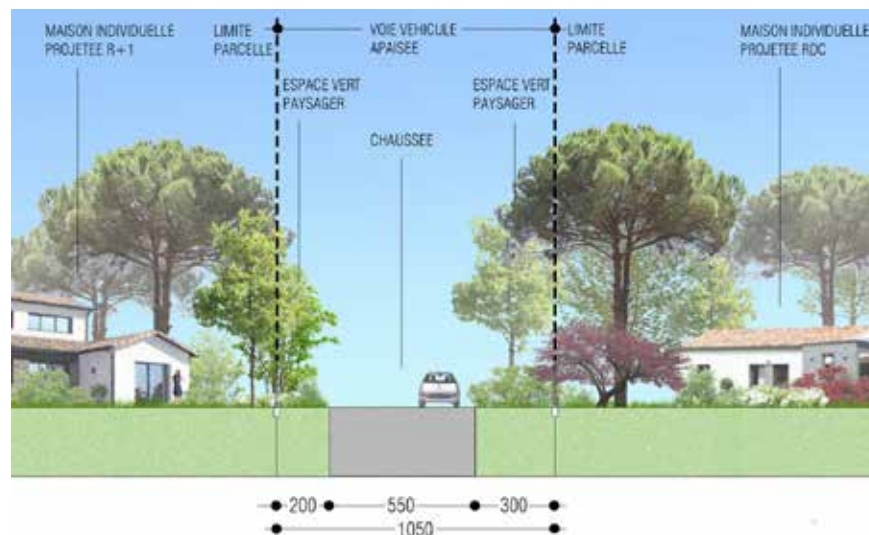
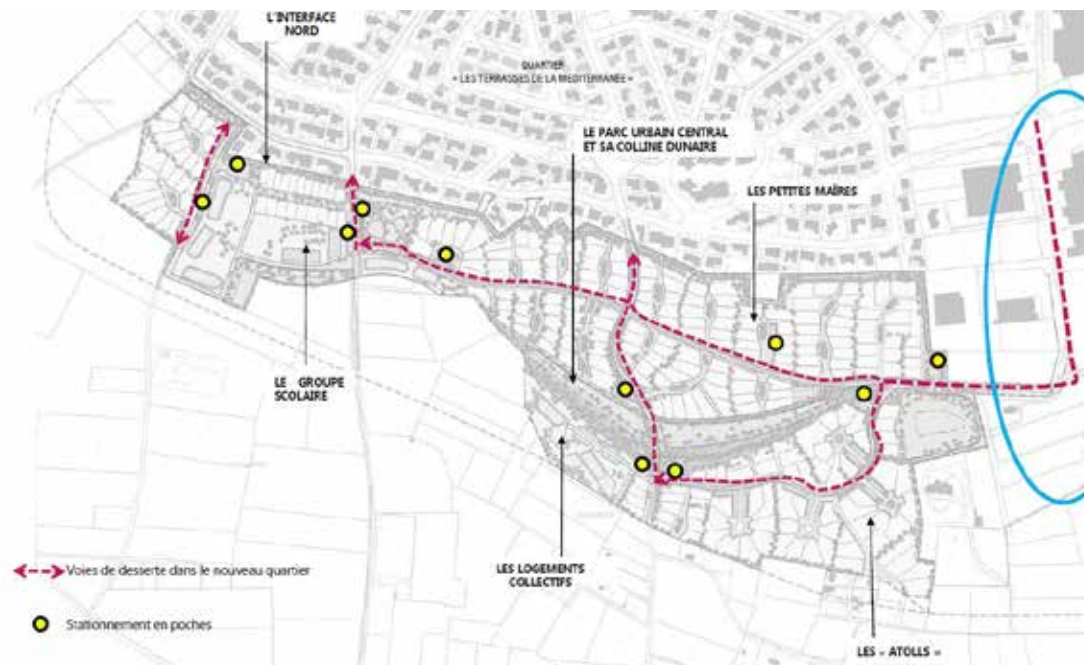
Ces voies desservent des Hameaux dans lesquels les maisons sont organisées autour de placettes et d'allées plantées. Ces espaces centraux sont de véritables lieux de vie et donnent directement sur les cheminements du parc central.

L'ensemble se veut économe en chaussée, afin de limiter l'impact des espaces imperméables sur le nouveau quartier. Il s'agit d'optimiser les surfaces plantées, tout en multipliant les itinéraires doux.

Une desserte apaisée du groupe scolaire

Jumelé avec le jardin d'enfants, l'école occupe une position centrale dans le projet. Elle est accessible depuis le chemin de la Yolle. Cette voie doit s'adapter aux nouveaux usages : Au droit du groupe scolaire, pas de voie «roulante» mais des itinéraires de circulation apaisée priorisant les piétons. Sur cet axe visant à marginaliser les circulations motorisées, un dépôt minute facilitera et sécurisera l'arrivée des enfants devant l'établissement. Un parking public d'une capacité adaptée aux besoins jouxtera l'école.

Depuis l'écoquartier et le quartier périphérique «les terrasses de la méditerranée», les itinéraires doux convergent aussi vers l'école.



Profil-type d'une voie secondaire : une chaussée entourée de banquettes plantées

Le stationnement

Sur l'espace public

La suppression des trottoirs le long des voies entraîne, de facto, celle des stationnements longitudinaux habituels. Le projet opte pour un regroupement dans des parkings ombragés de 15 à 20 places, judicieusement positionnés pour une utilisation facile. En les éloignant des abords directs des habitations, on limite les stationnements abusifs des habitants qui n'utilisent pas leurs stationnements privatifs. Ces poches de stationnements seront végétalisées et recouvertes de pergolas photovoltaïques.

Le projet retient 2 types de parcs de stationnements publics :

- Un parking proche des lieux stratégiques (l'école, l'espace de jeux et l'accès au parc...).
- Les parkings «visiteurs» occupent des positions plus centrales dans les secteurs d'habitat et proches des unités de logements collectifs.

Ces ensembles seront réalisés en revêtement perméables de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

Le stationnement privé des parcelles

Pour éviter l'envahissement des espaces publics par les véhicules des résidents, chaque maison présentera obligatoirement 2 places de stationnement ouvertes sur la rue. Ceci afin d'éviter que la « place de midi » ne soit prise sur l'espace public.

Certaines formes d'habitat (les hameaux d'habitat groupé), présenteront la particularité de mutualiser les stationnements en entrée de hameaux, hors parcelles. La distance à parcourir à pied reste modeste, les maisons sont organisées autour d'espaces communs de rencontres, fortement plantés. L'accès reste possible aux véhicules de secours.

Le stationnement des 2 roues

Pour favoriser l'usage des vélos et répondre au besoins de stationnement des 2 roues motorisés, des parkings dédiés seront réalisés aux abords des espaces centraux du quartier. Du mobilier urbain adapté y sera installé en nombre suffisant et dans des zones ouvertes pour éviter le vandalisme.



Les » Atolls » : un habitat groupé innovant



Entrée d'un « Atoll »

Un quartier à vivre : la qualité de vie au centre du projet

Les composantes générales de l'écoquartier Garenque servent un objectif majeur : celui de **créer les conditions optimales du « bien vivre ensemble »**. Indissociables de l'environnement, elles concernent les domaines des **espaces naturels, des déplacements, des espaces publics et des lieux de convivialité**.

Vivre autrement : inventer et développer d'autres formes d'habitat

L'habitat, dans sa composition et sa répartition spatiale, constitue une composante essentielle pour la réussite du nouveau quartier et un même objectif : la valorisation de la qualité de vie et la recherche d'habitat durable au cœur des évolutions sociétales en cours, largement accélérées par la pandémie qui a, durant deux ans, questionné largement les modes d'habiter.

La première réponse à l'objectif primordial de qualité de vie, concerne la forme urbaine et les modes de groupement des logements.

- Le projet prévoit près de 40% des logements collectifs.
- et 35 % des logement social. L'implantation de cet habitat doit être particulièrement étudiée afin d'assurer sa parfaite intégration et d'éviter l'effet de « ghetto ».
- La forme urbaine retenue pour l'habitat individuel et groupé offre un mode de répartition spatiale, en rupture avec le lotissement traditionnel qui par sa composition, des entrées de chaque lot de part et d'autre d'une rue sans âme, ne favorise aucune convivialité entre riverains.



Les autres actions portent sur :

- Le confort d'usage.
- L'adaptabilité des logements.
- La préservation de l'intimité de chaque logement, qu'il soit collectif ou individuel.
- La qualité architecturale.
- Les prescriptions environnementales : orientations, ensoleillement et protection au vent et , fraîcheur estivale.
- L'environnement du logement : espaces verts, vues.

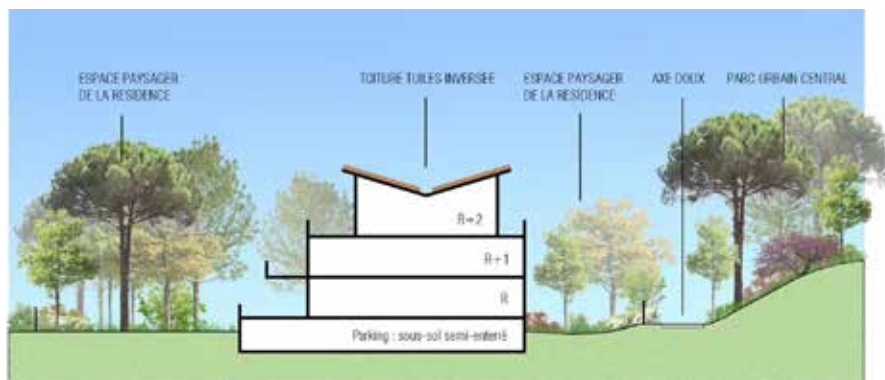
Pour atteindre ces objectifs, la feuille de route est la suivante :

- La mise au point de formes urbaines innovantes et adaptées à la composition urbaine générale.
- La rédaction par l'architecte-urbaniste d'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) s'appliquant à l'ensemble des constructions édifiées dans l'écoquartier. Un cahiers prescriptif sous validation de la Commune de Sérignan.
- Chaque dossier de demande de permis de construire sera soumis à l'architecte coordinateur de l'opération pour avis sur la conformité du projet avec les prescriptions du CPAUPE. Le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis favorable de l'architecte coordinateur.
- L'architecte coordinateur vérifie, lors des chantiers, que les caractéristiques architecturales et paysagères du projet sont en conformité avec les données du permis de construire.

La nécessité d'une densité croissante aux abords des centres-villes oblige à concevoir différemment les nouveaux quartiers. Cela concerne l'ensemble des typologies constituant la composition urbaine.



Les petites unités de collectifs



Le gabarit des petites unités de collectifs

Les logements collectifs

Ils sont conçus en **petites unités de logements, limitrophes de parcs publics voire de la colline dunaire**. Leur positionnement prend en compte l'intimité des logements, l'ensoleillement ainsi que la protection aux vents.

On trouvera 5 logements par niveau environ. Leur gabarit limité permet de disposer de nombreux appartements à double orientation et de parties communes éclairées directement depuis l'extérieur. **Cette échelle garantit aussi des relations de voisinage et une bonne appropriation des résidences.**

Les logements collectifs doivent également être plus attractifs, comportant obligatoirement des extérieurs confortables qui constituent de véritables « **pièces vertes** » dans nos régions méditerranéennes. C'est le cas dans l'écoquartier Garenque. **Chaque appartement disposera d'une terrasse**, dont la surface correspondra à 25% minimum de sa surface habitable.

Les rez-de-chaussée seront surélevés d'un demi niveau pour garantir à la fois la sécurité et l'intimité des logements. Ce socle intégrera des stationnements majoritairement cachés et situés sous les bâtiments.

Le dernier niveau sera traité en attique (emprise réduite au profit de grandes terrasses) avec des appartements traités comme de véritables **maisons sur le toit**, avec vue lointaine sur le littoral.

Les bâtiments, ainsi conçus, seront disposés dans un couvert végétal d'ensemble, accueillant les cheminements et les lieux de convivialité. L'architecture sera inspirée par le milieu marin et reprendra le thème de la courbe, chère à la composition d'ensemble.

Les parcelles individuelles en Hameaux : les « Petites Maires »

Pour limiter les voies de desserte et éviter l'image uniforme des lotissements tellement répandue, les habitations seront regroupées en hameaux de 10 maisons environ, organisées autour d'un espace central, véritable partition de « jardin pour tous » : les chemins délimités par des modelés de terrain plantés, espaces pour les rencontres et les jeux, végétation abondante... Le dessin s'inspire d'estuaires marins, tels que la Grande Maire et ses entrelacs. De géométries variées selon leurs configurations, ils poursuivent le végétal des parcelles : plantations de hautes tiges, massifs...

Les clôtures s'effacent dans le traitement paysager de haies doubles, constituées de part et d'autre des limites privées. L'ensemble de ces aménagements est réalisé par l'aménageur.

Les parcelles, ainsi dessinées, présentent une grande diversité de formes et de surfaces pour permettre une meilleure appropriation de ces « alcôves » privées. Cette pluralité guidera les résidents dans la mise au point de leur maison, en prenant en compte les vis-à-vis, les vues...

Dessiné de la sorte, chaque Hameau est individualisé et offre l'opportunité d'espaces communs personnalisés, propices au partage. On y retrouve l'esprit « village », cher à chacun, qui forme la base de la cohésion sociale.

L'habitat individuel groupé : les « Atolls »

Cette forme innovante d'habitat individuel répond au souhait de beaucoup de vivre dans une maison « à tout prix », pour diverses motivations : profiter d'un petit jardin, préserver son intimité, maîtriser ses charges...

Sa forme la plus courante reste l'habitat en bande. Mais, depuis quelques années, nous avons travaillé et développé des modèles différents et plus adaptés à la préservation de l'intimité. Un des principes de base repose sur l'économie des voies et espaces publics, qui s'est traduit par une mutualisation des stationnements en entrée ou cœur d'opération, mais hors parcelle.

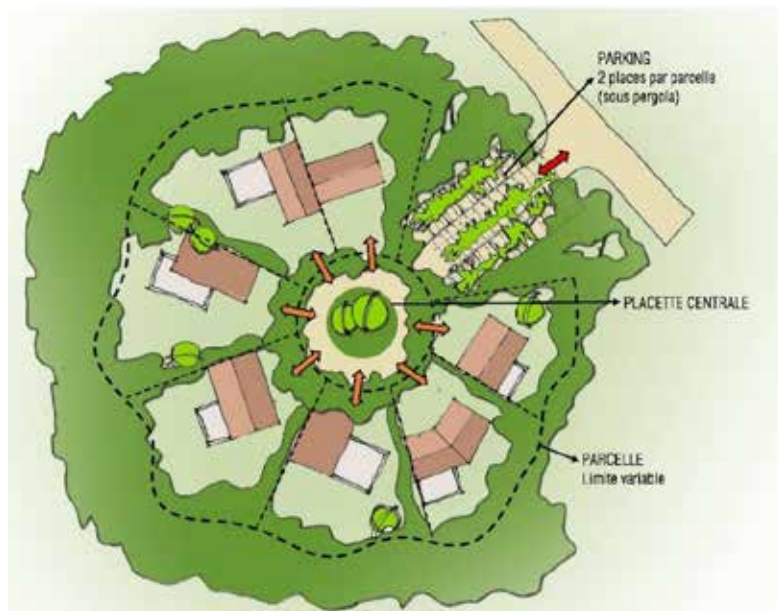
L'accès aux terrains se fait par le biais d'une placette exclusivement piétonne, permettant toutefois l'accès aux véhicules de secours. Cet espace devient un vrai lieu de vie et d'échange, inexistant dans les lotissements classiques, y compris dans les logements en bande. La forme obtenue est économe en espace public au profit des jardins privés.

Pour l'écoquartier Garenque, l'architecte a imaginé des unités de 8 maisons environ, organisées autour d'une place circulaire, à l'image « d'Atolls » au milieu d'une lagune verte.

Ce modèle est très souple, ses dimensions variables de la cour centrale au périmètre extérieur. Il offre ainsi la possibilité d'augmenter le nombre de maisons, la profondeur des jardins, l'implantation des constructions.

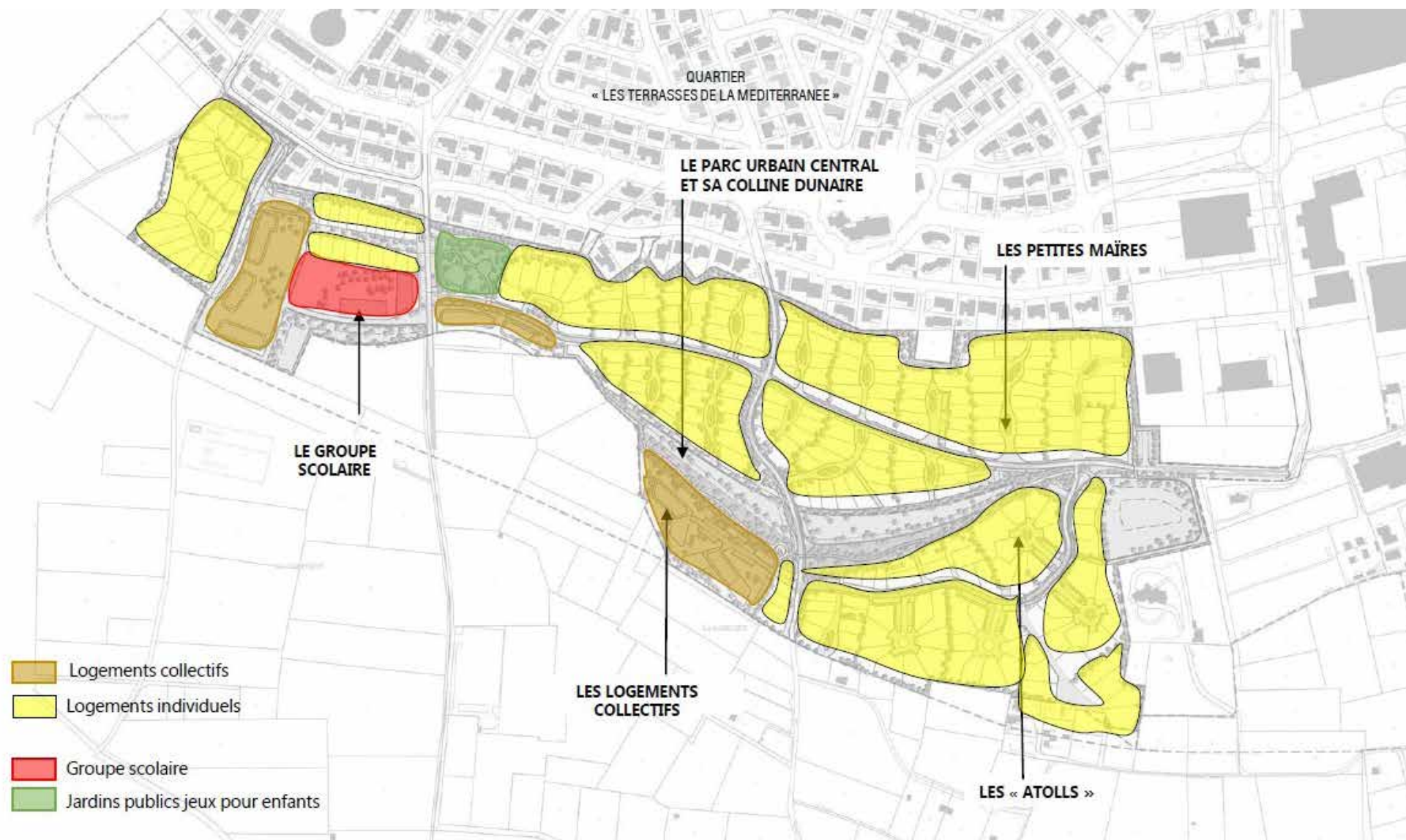


L'habitat individuel en hameaux : les « Petites Maires »



L'habitat individuel groupé : les « Atolls »

Le programme de l'écoquartier : mixité et diversité des constructions. Une disposition guidée par le paysage, les reliefs, et adaptée au phasage de l'opération



Un projet de paysage conçu autour de reliefs

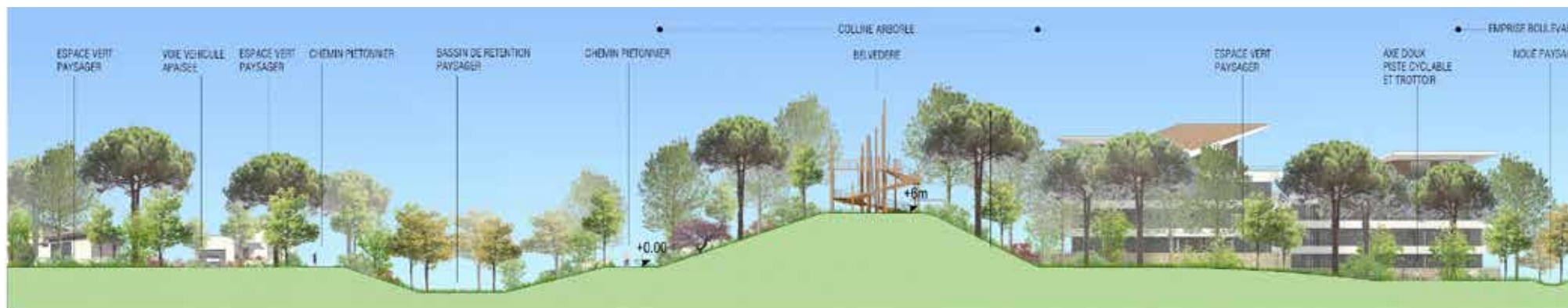


Repérage du profil

Un quartier de Sérignan en dialogue avec le grand paysage pour renouer avec son littoral



Des vues lointaines pour un appel vers le rivage



Profil transversal AA', nord-sud : un projet offrant des reliefs dans un contexte plat, un parc central offrant une diversité d'espaces et de lieux de vie accessibles à tous

Des constructions ponctuant le paysage, des logements organisés en formes urbaines innovantes



Des constructions intégrées dans le paysage



Atolls : un habitat groupé innovant

CHAPITRE IV. JUSTIFICATION DE L'INTÉRÊT PUBLIC MAJEUR DU PROJET

LE CONTEXTE ET LES ENJEUX

Sérignan, une ville littorale structurant le sud Biterrois

Le Biterrois dispose de nombreux atouts qui rendent le territoire très attractif et dynamique. Jouissant d'un bassin d'emplois conséquent, d'un haut niveau de services, d'un climat favorable et d'une façade littorale naturelle et remarquable, le territoire est ainsi soumis à une forte pression démographique. Dans ce contexte, l'offre d'habitat est très insatisfaisante et largement déficitaire en ce qui concerne le logement social et les logements destinés aux primo-accédants. Un marché de l'immobilier sous tension qui crée des inégalités.

Ville littorale proche de Béziers, Sérignan est territoire où il fait bon vivre. Fondée sur l'emprise d'un port romain, ville médiévale puis terre d'accueil des réfugiés espagnols et italiens au temps des grands vignobles biterrois, Sérignan est aujourd'hui un pôle structurant du littoral biterrois. C'est une ville attractive avec ses nombreux commerces et prestataires de services et son bassin d'emplois in situ, complémentaire à la dynamique économique de la ville de Béziers.

L'écoquartier Garenque en réponse à des besoins locaux forts

Dans ce contexte, Sérignan doit répondre à des besoins importants de la population. Ces besoins concernent le logement et les équipements publics notamment.

Concernant les possibilités d'implantation de logements, il ressort de l'analyse du territoire que la zone urbaine est soumise à des risques forts d'inondation. Un aléa retranscrit dans le PPRI en une zone rouge urbaine de 87 ha associée à des fortes restrictions réglementaires : l'inconstructibilité liée au risque inondation fort (rouge) concerne un tiers de l'agglomération de Sérignan. Des espaces au tissu urbain parfois relâche qui ne peuvent évidemment pas supporter de nouvelles opérations d'habitat. Le tissu urbain constructible présente lui peu de dents creuses permettant d'édifier de nouveaux logements (environ 0.3 ha).

Or, face à la migration géographique de la population vers l'Occitanie, l'accroissement de la population locale et les évolutions de la structure des ménages (familles monoparentales, célibataires, etc....), les besoins en logements sont très forts. Quelques opérations d'envergure sont venues densifier le tissu urbain de Sérignan et notamment les résidences d'habitats collectifs telles que «Les Jardins de la Collégiale» (140 logements) et «Les Capitelles» (59 logements), sans répondre efficacement et durablement aux besoins identifiés notamment par les études menées dans le cadre de la révision du SCoT du Biterrois.

Ces besoins sont d'autant plus forts en ce qui concerne l'offre en logements locatifs aidés. En effet, malgré la construction récente de plus de 350 logements locatifs aidés et un parc locatif aidé totalisant 405 logements en janvier 2023, l'offre sociale est défaillante et a conduit la commune à planifier un programme d'actions ambitieux dans le cadre du plan local de l'habitat intercommunal approuvé par la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée en 2021.

Concernant les besoins en équipements publics, la commune a identifié la nécessité d'édifier un nouveau groupe scolaire mais aussi la nécessité de répondre à des besoins de circulation apaisée et de promotion des mobilités actives.

Dans ce contexte et dans une démarche d'accueil maîtrisé d'une nouvelle population, Sérignan prévoit ainsi la création d'un écoquartier d'habitat et de services, un «parc habité» labélisé quartier durable Occitanie. Destinés à satisfaire les besoins en logements en résidence principale, ce quartier accueillera 35% de logements social dont 10 % en accession sociale à la propriété. S'appuyant sur une mixité sociale importante et des typologies de logements variées, ce quartier propose une offre nouvelle en logements pour tous, favorisant ainsi le parcours résidentiel de sa population.

Il y sera par ailleurs édifié un quatrième groupe scolaire. Cet équipement viendra pallier les carences des groupes scolaires actuels qui malgré d'importants travaux sont saturés car trop petits et ne répondent plus aux exigences de confort actuel. Enfin, les tiers lieux qui s'y implanteront serviront de socle au bien vivre et au vivre ensemble. Les nombreux parcours de promenade et chemin découverte agrémenteront le quartier.

Les parcours partagés apaisés assureront la liaison avec la ville. Les connexions entre l'existant et le futur quartier seront confortées par une offre nouvelle en voies douces.

Répondre aux objectifs du SRADDET

Qu'est ce que le SRADDET Occitanie 2040?

~ C'est un outil de planification approuvé

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme jusqu'à l'horizon 2040. Le SRADDET, adopté par l'assemblée régionale le 30 juin 2022, a été approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022.

Sa portée est très large puisque le SRADDET porte sur 11 domaines de compétences : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET est composé d'un rapport, d'un fascicule regroupant les règles générales et de documents annexes.

~ C'est un document prescriptif qui s'impose aux SCoT

Le SRADDET, placé au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale, comprend deux niveaux d'opposabilité pour les schémas de cohérence territoriale (SCoT) (ou, en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme), les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET) ainsi que les chartes des parcs naturels régionaux (PNR).

En effet, ces documents doivent :

- Prendre en compte¹ les objectifs de SRADDET
- Être compatibles² avec les règles générales du fascicule.

1 La prise en compte implique de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document de rang supérieur.

2 La compatibilité implique de respecter l'esprit de la règle prévue par le document de rang supérieur

Garenque, un projet d'aménagement en cohérence avec les orientations du SRADDET

L'écoquartier de la Garenque permet de répondre à plusieurs objectifs.

Au sein des objectifs du défi de l'attractivité :

Objectif 1.3 Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale

Le SRADDET recommande :

«D'encourager une production plus importante de logements (notamment sociaux), en privilégiant la densification et la rénovation du parc existant ainsi que le développement d'une offre de logement accessible en transports collectifs et associée à une offre de services.

Il s'agit également de diversifier l'offre de logement pour répondre aux parcours de vie des habitants. En termes d'habitat, une priorité forte est donnée à la diversification de l'offre de logement (en particulier logement des jeunes et logement social). C'est dans cette optique que tous les territoires devront se doter de stratégies adaptées à la diversité sociale et aux besoins locaux.»

La programmation présente une mixité structurelle et fonctionnelle offrant 30% de logements sociaux venant diversifier l'offre de logements sur la commune et permettant de répondre à la demande de logements à loyer réduit.

Objectif 1.8 Consommation/transports- Baisser de 40% la consommation d'énergie finale des transports de personnes et de marchandises d'ici 2040

Le SRADDET encourage à travers cet objectif au développement des modes de motorisation plus éco-responsables et particulièrement à l'usage du vélo et des modes actifs.

Le projet sera « irrigué » par un réseau de pistes cyclables et de cheminements doux :

Une voie douce intégrant piste cyclable et circulation piétonne accompagnera la voie urbaine multimodale. Connectée aux cheminements périphériques déjà réalisés, elle drainera le réseau des voies douces de l'écoquartier.

Le projet intègre différents modes de transports (voies cyclables, arrêt de bus) et les prescriptions de la loi handicap. Les plus-values des voies du projet se concrétisent ainsi par la mise en accessibilité de l'espace public **aux personnes à mobilité réduite, par le déploiement de cheminements doux et d'espaces partagés sécurisés.**

La conception du nouveau quartier Garenque permettra un usage apaisé et sécurisé des modes de déplacement doux.

Les modes de déplacement sont en concurrence (Vélo/voiture par exemple), le choix de l'un ou de l'autre peut être guidé par l'efficacité relative de chaque mode.

Le réseau assurera aux vélos d'être un mode de déplacement efficace pour relier le centre ancien, avec un temps de trajet moyen de 5 minutes pour accéder au centre de Sérignan. La voiture ne sera donc pas compétitive pour les déplacements de proximité tant du point de vue économique que du temps de trajet.

Objectif 1.9 Production d'ENR : Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

Le SRADDET fixe un autre objectif pour le moins ambitieux à l'horizon 2040 de devenir la première Région à Énergie POSitive, la stratégie REPOS.

Cela implique un engagement de l'ensemble des acteurs du territoire, particuliers comme collectivités publiques. Le SRADDET entend néanmoins prioriser la production d'énergie d'origine photovoltaïque sur les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple).

Le développement de panneaux photovoltaïques en toitures et sur certaines aires de stationnement, dont l'énergie produite pourra être utilisée en autoconsommation, s'inscrit dans les objectifs de production des énergies renouvelables avancés par le SRADDET

Au sein du défi des coopérations :

Objectif général 1 : Construire une région équilibrée pour ses territoires

Le SRADDET expose que si les tendances actuelles continuent, l'installation des nouveaux habitants va continuer à alimenter la croissance des deux espaces métropolitains.

C'est pourquoi le SRADDET affiche une vision d'aménagement favorisant la construction d'une région équilibrée. Il s'agit de reconnaître et de soutenir l'importance des moteurs métropolitains de la région, tout en agissant de manière positive pour développer l'attractivité des autres territoires, notamment autour des territoires d'équilibres et des centralités locales, afin d'assurer une hausse de l'accueil dans ces territoires, dont certains, enclavés, risquent de perdre de la population malgré leur potentiel.

Le projet d'aménagement est situé sur la commune de Sérignan qui est une centralité de bassin du sud Biterrois. L'écoquartier vient conforter un maillage du territoire équilibré en favorisant les centralités locales.

Le projet renforce une centralité de bassin structurante qui participe à l'attractivité du territoire dans un objectif de « faire venir » et « faire rester » inscrit au sein du SRADDET Occitanie.

Répondre aux prescriptions du SCoT en matière d'urbanisme

La Commune de Sérignan applique localement et dans son projet Garenque les quatre choix fondateurs du SCoT 2040 :

- Renforcer la qualité, l'attractivité et les spécificités urbaines environnementales et paysagères des entités territoriales locales,
- Produire et innover tout en préservant les ressources et en se protégeant des risques,
- Développer et faciliter la multimodalité,
- Accueillir et loger la population sans exclusion sociale ou spatiale tout en renforçant pertinemment l'offre de commerces et de services.

Qu'est-ce que le SCoT du Biterrois ?

Le SCoT, outil stratégique de planification à l'échelle d'un territoire cohérent

Sérignan est l'une des 87 communes intégrant le SCoT du Biterrois, outil de planification qui a pour vocation de fixer, pour l'ensemble de son territoire, des objectifs cohérents de développement urbain, économique et commercial, de préservation de l'environnement, de planification de l'habitat et d'organisation des déplacements.

Il retranscrit dans son DOO, le Document d'Orientations et d'Objectifs, un programme ambitieux de production de logements, de développement économique et de renforcement des équipements et des services à la population, tout en renforçant les principes d'une urbanisation qualitative et durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles, respectueuse de la biodiversité et des paysages. Une ligne de conduite reprise et développée au travers des 4 axes du DOO et qui s'applique au territoire selon des enjeux identifiés et des critères géographiques déterminants.

En vigueur d'octobre 2013 à août 2023, le premier SCoT du Biterrois a été révisé pour répondre aux nouvelles directives et s'inscrire dans les règles du SRADDET Occitanie 2040, document de planification régional approuvé en 2022 hiérarchiquement supérieur aux SCoT. Il a également été mis en cohérence avec les politiques d'habitat, de transport, de développement économique et d'environnement et de l'accorder aux nouveaux enjeux du territoire. L'objectif principal du SCoT du Biterrois reste d'offrir un cadre de vie à la qualité sans cesse améliorée à ses habitants actuels et futurs.

Élaboré en concertation avec les services de l'État, soumis à enquête publique puis arrêté le 3 juillet 2023 après prise en compte des avis émis, le second SCoT du Biterrois, le SCoT 2040, est en vigueur. Il constitue désormais le document supra communal stratégique, celui qui fait référence en matière de planification territoriale à l'échelle locale. Son horizon temporel est 2040.

Le SCoT, un document prescriptif

Le SCoT s'impose à plusieurs types de plans (les PLU, Plans locaux d'urbanisme, les cartes communales et les plans de déplacement urbain), aux programmes locaux de l'habitat intercommunaux (PLHi), aux périmètre d'intervention des PAEN, aux opérations foncières ou d'aménagement (les ZAD, les ZAC, les lotissements portant sur une surface de plancher de + de 5000 m², les réserves foncières de plus de 5 ha), aux projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale et aux permis de construire tenant lieu d'exploitation commerciale. C'est ainsi que le prévoient les articles L.131-4, L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT s'impose ainsi au PLU de Sérignan et au projet «Garenque», qui doivent être compatibles avec les prescriptions de son DOO, son document d'orientations et d'objectifs.

Les 4 grands axes du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Biterrois s'articule ainsi autour des 4 choix fondateurs suivants inscrits dans le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT :

- **Un territoire vecteur d'images attractives** (*Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines*)
- **Un territoire attentif à ses ressources pour être moteur d'innovation** (*Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée*)
- **Un territoire multimodal aux déplacements facilités** (*Générer des axes de rabattement*)
- **Un territoire qui « fait société »** (*Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces*).

Ces 4 grands axes se décomposent en 29 orientations, chacune déclinée en objectifs.

L'armature qui pose les principes de l'organisation territoriale

Le SCoT du Biterrois concerne un vaste territoire sur lequel s'organise la vie quotidienne d'environ 280 000 habitants, pour une superficie de 205 000 hectares. Il définit une armature qui pose les principes de l'organisation territoriale. Chacune des communes, ainsi que leur intercommunalité, se doit d'être active d'un tout. Les projets de chaque commune doivent participer, à leur échelle et à leur rythme, à atteindre les objectifs du SCoT.

L'armature territoriale situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants.

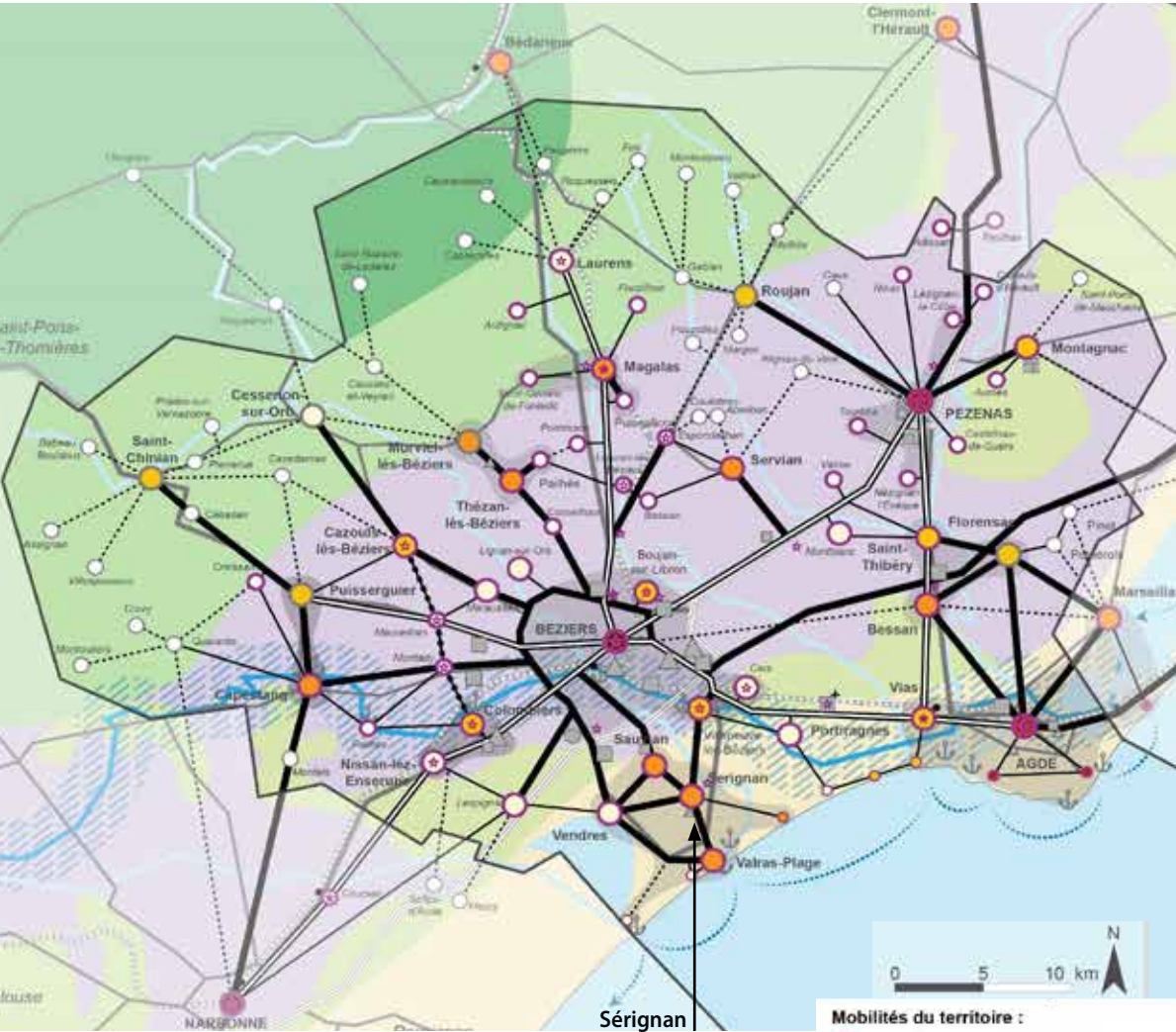
Sérignan dans l'armature territoriale du SCoT 2040

Le SCoT du Biterrois dans sa nouvelle mouture prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. Il développe aussi une véritable stratégie commerciale et économique.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d'accessibilité, d'accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. Les **communes polarisantes**, celles qui absorbent davantage de services, d'emplois et de populations, **sont aussi des indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.**

Le SCoT définit Sérignan en «**Pôle structurant**», en «**Commune rabattable**» et en «**Pôle d'échange multimodal potentiel**». Ce statut reflète le dynamisme de la commune, le bon niveau de ses équipements et services à la population, son activité et son bassin d'emploi, les facilités de déplacements vers les différents lieux de vie dont elle dispose (position sur un axe de rabattement structurant) et surtout la **diversité de l'offre de mobilité** : TC efficaces, voies douces en site propre, projet de «**BBNS**», **Bus à Bon Niveau de Service**.

Ces classements de Sérignan en «**Pôle structurant**», en «**Commune rabattable**» et en «**Pôle d'échange multimodal potentiel**» cible la ville comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population.



L'armature territoriale du SCoT pour 2040. Extrait du D00 du SCoT du Biterrois révisé

Géographie du territoire :

Hydrographie :

- Surface en eau
- Canal du Midi
- Cours d'eau
- Espaces vitrines : Littoral, PNR Haut-Languedoc, Piémont rural, Naturel de l'espace viticole
- Canal du Midi
- Plaine Viticole

Structures de déplacements :

- Aéroport
- Ferrées : Voie ferrée
- Gare
- Autoroutières : Autoroute
- Routières : Route structurante

Structuration du territoire :

- Type de polarité des communes : Ville centre, Pôle majeur, Pôle structurant, Pôle relais structurant, Pôle relais, Pôle local, Communes multipolarisées
- Espace d'activités : Rayonnant, Structurant, Thématique (Loisirs/Culturel)
- Espace commercial : Rayonnant, Structurant

Mobilités du territoire :

- Commune rabattable
- Pôles d'échanges multimodaux : Existant, Potentiel
- Maillage des mobilités : Axe majeur de rabattement, Axe de rabattement, Liaison de rabattement, Liaison entre communes, Liaison en cabotage à créer ou renforcer

Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain

L'écoquartier répond bien aux dispositions du SCoT présentées et développées ci-après.

La politique de l'habitat inscrite dans le SCoT

Produire du logement pour répondre aux besoins

Dans son PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le SCoT reconnaît que le territoire est plébiscité et que pour faire face à ses besoins, le développement urbain reste inévitable mais qu'il doit être mesuré et novateur : *«En 2040, le territoire du SCoT du Biterrois continuera à être un territoire attractif. De manière générale, les villes et villages ont donc vocation à se développer puisqu'ils accueilleront de nouveaux habitants, les logeront, leur fourniront des services et leur offriront des opportunités d'emplois. Pour cela, le SCoT envisage un développement urbain qui soit maîtrisé tout en étant le plus qualitatif possible.»*

«Le rythme d'accueil de la population va diminuer d'ici 2040 sans remettre en question le caractère attractif du territoire. Pour accueillir ces nouveaux habitants, la construction de nouveaux logements sera nécessaire pour offrir des conditions de vie correspondant aux attentes. Néanmoins, le besoin en logement n'est pas seulement dû à cet apport démographique. L'utilisation des logements évolue avec des résidences secondaires qui se transforment en principales, en particulier sur le littoral. La composition des ménages de la population résidente change, elle aussi, avec des familles monoparentales, personnes vivants seules, etc. Ces mutations entraînent de nouveaux besoins et attentes de la population et parfois des problèmes d'adaptation des logements aux nouveaux usages.

Compte tenu de la diversité des espaces, des types de populations accueillies et de l'évolution des modes d'habiter, la réponse à apporter ne peut-être uniforme entre les territoires et suivant les cibles de populations accueillies. Elle doit donc être anticipée pour développer une stratégie adaptée et solidaire sur le territoire du SCoT.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs précédents. Les différents espaces vitrines, les projets en matière de transport, l'accès à la ressource et les communes polarisantes sont les indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d'accueillir les ménages.»

Le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCot précise ces objectifs de production de logements diversifiés.

Objectif D5.1 : «Répondre à tous les nouveaux besoins en logement»

Au travers le l'objectif D5.1, le SCoT prévoit :

«Entre 2021 et 2040, le besoin en logements est estimé à :

	SCoT du Biterrois	CABM	CAHM	CC la Dominienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
A	Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	16 380	15 950
	dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	50,0%	14,2%	15,1%
	dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	9,5%
B	Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450
	dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	48,4%	13,0%	14,0%
	dont logements vacants	8,0%	11,0%	5,1%	6,0%	7,5%
C = B - A	BESOINS 2021-2040 en Résidences principales et secondaires (19 ans)	30 730 log	11 460 log	9 090 log	3 800 log	4 500 log
- C / 19	Soit un rythme annuel moyen	1 617 log/an	603 log/an	478 log/an	200 log/an	237 log/an
D	Estimation de la part liée à l'effet démographie (exogène)	78%	72%	65%	96%	100%
E	Hypothèse de croissance démographique ¹ (Habitant permanent)	+53 230 hab.	+18 800 hab.	+11 100 hab.	+8 700 hab.	+11 010 hab.
= E / (C x D)	Soit une taille moyenne des ménages	2,2	De 2 à 2,4 pers/ménage			

Adéquation du projet avec l'objectif D5.1 du SCoT du Biterrois

Sérignan prévoit de réaliser 554 logements dans l'écoquartier. à l'horizon du PLU en 2035, le bourg de Sérignan accueillera aussi 70 logements dans le tissu urbain et 170 hébergements au sein d'une résidence sénior. Soit 800 logement environ alors que les besoins pour les 17 communes de l'Agglo Béziers Méditerranée (CABM) sont quantifiés par le SCoT à 11 460 logements.

Sérignan produira donc 6.9% des besoins identifiés sur la CABM et le projet Garenque répond à 4.8 % de ces besoins. Cette part est cohérente au regard de la proportion (6.2 %) de population intercommunale hébergée à Sérignan et de son statut de pôle structurant, lieu privilégié pour l'accueil de la population.

Le projet urbain «Garenque» constitue l'une des réponses aux besoins de logements et de services associés tout en modérant les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers.

S'appuyer sur l'armature territoriale pour produire du logement

Objectif D5.2 : «Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT»

Au travers le l'objectif D5.2, le SCoT prévoit :

«Les intercommunalités doivent répartir la production de logements en s'appuyant sur l'armature territoriale du SCoT nuancée par une réflexion plus fine à l'échelle de chaque commune pour répondre au mieux aux besoins.

A l'échelle de la commune, les critères suivants pourront être retenus :

- Les enjeux de préservation (protections environnementales, agricole, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;
- La facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ;
- La présence de commerces ou services en leur sein ;
- Leur position dans les espaces vitrine du territoire ;
- La présence d'un équipement touristique ou d'une forte activité touristique.

Le critère de la disponibilité de la ressource en eau doit également être croisé avec les critères de l'armature territoriale pour guider la ventilation des logements sur les territoires.

Ces critères ne sont pas exhaustifs et d'autres spécificités pourront être retenues.»

Adéquation du projet avec l'objectif D5.2 du SCoT

La commune doit être moteur pour la production de logement au sein de l'intercommunalité car elle répond à plusieurs des critères retenus par le SCoT:

- Facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ;
- Présence de commerces ou services en son sein ;
- Position dans les espaces vitrine du territoire ;
- Présence d'un équipement touristique ou d'une forte activité touristique.

Produire du logement social

Objectif D6.1 : Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition»

Au travers le l'Obj D6.1, le SCoT prévoit :

Le parc de logements sociaux doit à la fois répondre à un faible renouvellement des locataires et une demande exprimée sur l'ensemble du territoire. L'objectif est donc de produire du logement social sur l'ensemble du territoire.

Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants :

- Respecter les objectifs nationaux et leurs évolutions, pour les communes qui sont soumises à des impératifs de production de logements locatifs sociaux (Loi SRU),
- Pour les Communes non soumises au dispositif SRU, augmenter le parc de logements locatifs sociaux en assurant une répartition de l'effort collectif sur toutes les communes de plus de 3500 habitants du SCoT.
- Les opérations d'habitat devront comporter un taux de logement social leur permettant de tendre vers l'atteinte du pourcentage de logements sociaux dans le parc de résidences principales tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous¹.

Cette répartition devra permettre de poursuivre le rééquilibrage géographique du parc social et répondre aux besoins des ménages en facilitant les parcours résidentiels.

Communes soumises à une réglementation nationale	
Loi SRU et suivantes	Les communes soumises à une réglementation nationale vis-à-vis du logement social doivent au minimum y répondre.
Communes non soumises à une réglementation nationale	
De plus de 3 500 habitants	15 % du parc de RP
De 1 500 à 3 500 habitants	10% du parc de RP
De 300 à 1 500 habitants	5% du parc de RP

¹ Cette règle est systématique pour les opérations d'habitat de plus de 5 000 mètres carrés de surface de plancher. Les opérations dépassant ce seuil devront être directement compatibles avec le SCoT (articles L.142-1 et R.142-1).

Adéquation du projet avec l'objectif D6.1 du SCoT

La commune fait partie des communes dites « SRU » qui doivent porter le logement social à 25% du nombre des résidences principales.

Avec un taux de 35 % de logements sociaux, le projet Garenque participe activement à l'effort de mixité sociale et dépasse les objectifs prévus par le SCoT du Biterrois.

La trajectoire de sobriété foncière adoptée par le SCoT du Biterrois

Le tout nouveau SCoT du Biterrois, approuvé en juillet 2023, s'inscrit dans la trajectoire de limitation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour cela il s'est fixé un **objectif global de réduction de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021**. Cet objectif global est rigoureusement reparté par intercommunalité et par destination. Pour atteindre cet objectif et anticiper la croissance démographique, le SCoT fixe également des objectifs de production de logements en renouvellement urbain et de densité minimale pour les nouvelles opérations d'habitat. Les efforts doivent également être faits dans les domaines de l'énergie et de l'eau.

Le DOO, le Documents d'Orientations et d'Objectifs, décline ces objectifs de sobriété foncière et énergétique et de préservation de la ressource en eau.

Optimiser le tissu urbain

Objectif B8.1 : «Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine»

Au travers le l'objectif B8.1, le SCoT prévoit :

«Avant tout nouvel aménagement, quelle que soit sa vocation, le principe d'optimisation foncière dans l'espace constituant l'enveloppe urbaine doit être appliqué.

Pour la production de logement :

Les communes, à travers leur document d'urbanisme doivent analyser la capacité de densification et de mutation dans **l'enveloppe urbaine existante** (hors enclaves agricoles ou naturelles)..»

Doivent être identifiés les secteurs déjà artificialisés qui n'engendrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels : les « dents creuses », friches urbaines et espaces désaffectés ou tout autre espace pouvant faire l'objet d'une densification, par exemple en opération de démolition/reconstruction, possibilité de division parcellaire.

Adéquation du projet avec l'objectif B8.1 du SCoT du Biterrois

Sérignan **priorise la densification des espaces urbanisés**. Elle s'est activement engagée dans une démarche de renouvellement urbain, de comblement des dents creuses, de valorisation et de dynamisation de son centre ancien : requalification de rues, de places, d'espaces piétonniers, valorisation des rives de l'Orb et d'espaces inondables en jardins familiaux, verdissement de l'espace public et des parcs de stationnement. **La densification et le comblement de dents creuses a aussi permet de réaliser des opérations d'habitat intégrant un fort quota de logement social et de le répartir sur l'ensemble de la zone urbaine.**

La densification et la reconquête du tissu urbain ont donc été largement appliquées à Sérignan. Ces actions ont été bénéfiques, les résultats sont là : les très rares dents creuses qui subsistent ne peuvent accueillir de l'habitat collectif et le nombre des logements vacants a considérablement baissé : 170 logements vacants en 2014, sont aujourd'hui habités.

La municipalité n'entend pas relâcher ses efforts et poursuivre sa politique de renouvellement du parc inadapté ou vétuste, agir sur la vacance structurelle résiduelle tout en adaptant l'espace public aux modes de vie contemporains. Ces programmes d'habitat, complexes, onéreux et chronophages, nécessitent toutefois d'intervenir sur l'espace privé. C'est donc un foncier qui n'est pas directement disponible mais qui sera mobilisé à moyen ou long terme.

Sur les autres quartiers, les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont également très réduites. La ville ne compte aujourd'hui que peu de possibilités de construire de l'habitat dans sa tache urbaine. Sur la base du potentiel de densification, de rénovation d'ancien, d'urbanisation de petites dents creuses, de renouvellement urbain et de remplissage d'opération en cours : **A court terme, la ville dispose d'une capacité de construction limitée à 12 logements environ dans son tissu urbain (dents creuses et terrains à bâtir). A moyen et long terme, ce sont 60 logements qui pourront être réalisés** en densification de parcelles bâties et démolitions/reconstructions en centre bourg.

Ces possibilités sont faibles au regard des besoins en logements et du parc de Sérignan puisqu'elles représentent 8 % des besoins de la ville de Sérignan et 1.3 % du nombre des logements Sérignanais.

Respecter les principes de compacité et de continuité urbaine

Objectif B8.2 : «Principes de continuité et de compacité de l'urbanisation»

Au travers le l'Obj B8.2, le SCoT prévoit :

«Le développement urbain doit éviter le morcellement de l'urbanisation et le mitage des secteurs non encore urbanisés.

Les zones d'urbanisation futures doivent être positionnées en continuité du tissu urbain existant.

Afin de lutter contre l'étiement de l'enveloppe urbaine, notamment le long des axes de communication :

- Les documents locaux d'urbanisme doivent positionner les zones d'urbanisation futures de façon à maximiser le linéaire de leur périmètre en continuité avec des zones U ou AU ouvertes ;
- Pourront être prises en compte les contraintes topographiques, les zones de risques ou de servitudes, les nuisances générées par certains types d'occupations du sol (activités bruyantes, polluantes...), la valeur écologique ou agronomique. La seule opportunité foncière ne pourra pas être retenue comme une justification acceptable;
- Un aménagement de quartiers structurés et mieux articulés avec l'urbanisation existante doit être envisagé en priorité. L'urbanisation par juxtaposition successive d'opérations le long des axes routiers doit être évitée.»

Limiter la consommation d'espaces agricoles productifs

Objectif B8.3 : «Préserver les espaces productifs (viticoles, agricoles) de l'urbanisation»

Au travers le l'Obj B8.3, le SCoT prévoit :

«Le SCoT accorde une grande importance au maintien et la préservation des espaces viticoles et agricoles du territoire, tels que les espaces productifs (maintenir ou rétablir le potentiel de production agricole perdu). Dans cette optique, les documents d'urbanisme locaux s'attacheront à :

- Intégrer une réflexion relative à la séquence « Eviter Réduire Compenser » appliquée à l'agriculture afin de limiter la consommation d'espace agricole et de limiter ainsi l'impact sur les filières agricoles. Il s'agit en premier lieu de chercher à éviter l'impact sur l'agriculture en positionnant les projets de développement, d'aménagement en dehors des secteurs à enjeu agricole.
- Prioriser l'extension de l'urbanisation sur les espaces agricoles présentant les valeurs agronomiques les plus faibles ;
- Éviter l'urbanisation des espaces agricoles ayant bénéficié d'investissements (exemples : irrigation, remembrement) ;
- Éviter l'urbanisation des espaces faisant l'objet de périmètres d'appellations
- Prendre en compte les besoins des exploitations et leur fonctionnement (bâts agricoles, aménagements collectifs, circulation des engins, accessibilité des exploitations, zones d'épandage...) en amont des opérations d'aménagement.
- Maintenir la vocation agricole par la création de périmètre ou la mise à l'étude de dispositifs de protection d'espaces agricoles, tels que les PAEN ou les ZAP.
- Prendre en compte les territoires d'appellation afin d'en réduire un minimum l'emprise (AOC Faugère, Saint Chinian, Picpoul de Pinet)»

Adéquation du projet avec l'orientation B8.2 du SCoT du Biterrois

Connecté au tissu urbain sur toute sa frange nord, l'écoquartier Garenque respecte bien les principes de continuité et de compacité défendus par le SCoT : il est en contact avec l'urbanisation existante sur plus de la moitié de sa longueur renforçant ainsi la compacité de la tache urbaine.

Adéquation du projet avec l'orientation B8.3 du SCoT du Biterrois

Les enjeux agricoles sont pris en compte dans le projet.

Le projet se positionne en limite du plateau de Vendres sur un secteur à caractère naturel. Malgré le classement d'une partie du plateau en Appellation d'Origine Protégée viticole (AOP Languedoc), la viticulture n'est pas présente sur le site et sous représentée sur les espaces limitrophes non urbanisés. Les terrains sont en jachères. Si la potentialité agronomique des sols est très élevée dans la plaine inondable de l'Orb en raison de la présence d'alluvions charriés par le fleuve, les sols du projet sont très pauvres d'un point de vue agronomique. En attestent les friches qui y prédominent notamment sur le projet et au sud du secteur sur tous les espaces séparant Sérignan et Valras-Plage.

Le secteur ne bénéficie pas d'un réseau d'irrigation. Il ne compte aucune parcelle en culture biologique ou raisonnée. L'écoquartier est hors du périmètre du PAEN du Plateau de Vendres. Il n'existe pas de ZAP, zones agricoles protégées, sur les territoires de Sérignan et de Sauvian.

L'écoquartier Garenque n'impacte aucun espace productif et ne prévoit l'urbanisation que de parcelles à faible potentialité agronomique. 4.08 ha du parcellaire du projet est classé AOP Languedoc. Le projet met toutefois en œuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire. Ces mesures de compensations retenues après étude préalable agricole, ont fait l'objet d'un avis favorable du Préfet.

Respecter le principe de densité

Objectif B8.4 : « Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle »

Au travers le l'Obj B8.4, le SCoT prévoit :

« Le DOO détermine ici les densités moyennes « brutes » c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension.

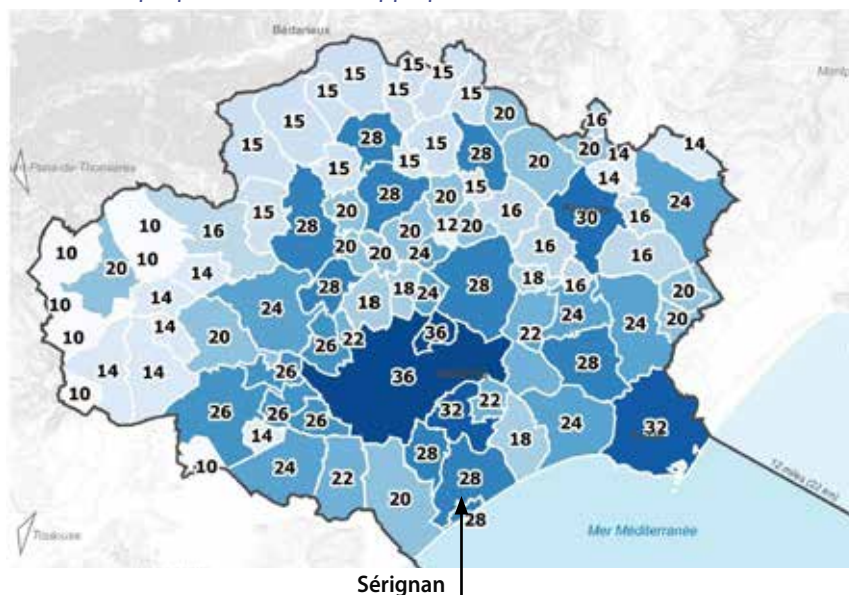
Densité « brute » = nombre de logement / Surface*

*Surface = Emprise globale du projet incluant les infrastructures (rues, places, espaces verts...) et ouvrages de rétention = zonage AU

Concrètement, le SCoT institue les densités moyennes minimales d'habitat suivantes sur le territoire pour la période 2021-2031 puis une majoration de 25% pour la période 2031-2040. Ce phasage est en lien avec l'objectif cyclique décennal de réduction de l'artificialisation de la loi Climat et Résilience¹.

Pour les plans et programmes inscrits de part et d'autre de ces périodes soit :

- Le phasage des opérations permet d'appliquer les densités correspondantes à la temporalité projetée
- Une simple proratisation sera appliquée



Extrait du SCoT 2040 : la densité minimale moyenne (en logements par hectare) des zones AU pour la période 2021-2031

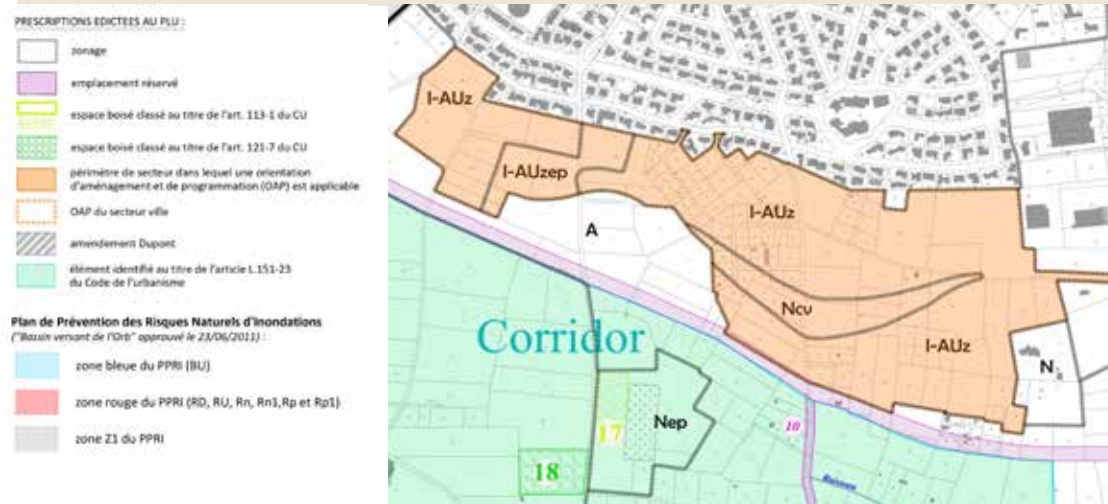
Adéquation du projet avec l'orientation B8.4 du SCoT du Biterrois

Le périmètre opérationnel de l'écoquartier est de 21.9 ha. Dans cette emprise dédiée, il existe des espaces déjà fortement anthropisés : des cabanes notamment mais aussi l'aire de jeux existante (0.54 ha) à maintenir et requalifier.

Dans le projet Garenque, tous les espaces ne seront pas urbanisés. Bien au contraire, le végétal, placé au cœur du projet, est la matrice qui dicte la composition du quartier. Celui-ci s'organise autour d'un parc urbain central intégrant la colline dunaire et son fil bleu, les bassins végétalisés. A cette coulée verte est associée au sein d'une même zonage réglementaire la mare temporaire à sanctuariser. Ces deux entités emblématiques du projet intègrent la zone naturelle Ncv (1.83 ha) strictement inconstructible du PLU, la volonté communale a été de les sanctuariser. Le projet développe aussi un chevelu vert de lisières boisées périphériques et des continuités végétales d'accompagnement des voies douces et des axes de mobilité internes. Cette armature végétale structure l'écoquartier et en fait un quartier nouvelle génération, un lieu fédérateur où la qualité de vie et le bien vivre ensemble prennent corps et créent les conditions d'une ville résiliente face au dérèglement climatique.

Le groupe sportif et l'aire de jeux intègrent la zone I-AUzep (1.48 ha) dédiée aux équipements publics.

Avec la construction de 554 logements, sur la zone I-AUz (18.6 ha) la densité s'élève à 29.7 log/ha. C'est supérieur à l'objectif d'une densité minimale de 28 log/ha fixée par le SCoT pour les zones « à urbaniser » à vocation résidentielle de Sérignan. L'écoquartier est bien en adéquation avec l'orientation B8.4 du SCoT du Biterrois.



Extrait du PLU arrêté le 25 septembre 2023 : zoom sur le secteur Garenque

Encadrer la consommation d'ENAF

Objectif B8.5 : «S’engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d’espace au regard de la période précédente»

«Les estimations des besoins d’espaces engendrant de la consommation d’espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF) s’élèvent à 1 478 ha soit une moyenne annuelle de 78 ha pour la période 2021-2040. Il s’agit donc d’un objectif de réduction de la consommation d’ENAF de -55% par rapport à la décennie passée 2011-2021. Cet objectif global est réparti pour l’horizon du SCoT (2040) et décliné par EPCI, tableau ci-dessous :»

Poste de consommation d'ENAF	Détails	Cycle passé 2011-2021	Bilan prévisionnel pour 19 ans (Horizon SCoT 2040)		
		ha/an	% de réduction	ha/an	Total ha sur 19 ans
HABITAT	Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)	75	-50%	37	709
	CABM	27	-63%	10	189
	CAHM	20	-47%	11	202
	CC Domitienne	10	-47%	5,4	102
	CC Avant-monts	11	-38%	7,1	135
	CC Sud Hérault	7	-37%	4	81
ESPACES ECONOMIQUES	Incluant les voiries, bassins de rétention (infrastructures)	38	-29%	27	514
GROUPÉS : Parcs d'activités économiques / Touristiques & loisirs (Objectif B2.2)		17	+21%	20	389
	CABM	10,9	+13%	12,3	234
	CAHM	2,3	+36%	3,2	61
	CC Domitienne	1,9	+55%	3,0	57
	CC Avant-monts	1,3	+15%	1,5	29
	CC Sud Hérault	0,4	-1%	0,4	8
DIFFUS : activités isolées	Activité unique en continuité ou non de l'habitat (domaine agricole, commerce, hôtellerie, camping, parc photovoltaïque...)	21	-69%	7	124
EQUIPEMENTS	Zones d'équipements collectifs, Décharges, Centre d'enfouissement, déchetterie, station d'épuration, Espaces ouverts de sports et de loisirs	37	-78%	8	157
INFRASTRUCTURES	Hors enveloppe urbaine et hors ZAE : Réseaux routiers, Réseaux ferroviaires, Espaces associés aux réseaux	9	-71%	3	50
Usages en transition HORS enveloppe urbaine et espaces économiques	Chantiers et terrains vagues	15	-83%	3	49
TOTAL SCoT		175 ha/an	-55%	78 ha/an	1 478 ha

Adéquation du projet avec l'orientation B8.5 du SCoT du Biterrois

La commune prévoit de consommer 18.6 hectares pour la vocation habitat soit environ 9.8 % de l’enveloppe de consommation d’espace attribuée par le SCoT à la Communauté d’Agglomération Béziers Méditerranée pour la période 2021-2040.

Le SCoT du Biterrois prend en compte les nouveaux enjeux sociétaux et environnementaux, les évolutions des modes de vie sur le territoire. L’organisation spatiale de l’accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies au travers des objectifs de mobilité et d’accessibilité, d’accès pérenne à la ressource en eau, de préservation des espaces naturels protégés et de diminution marquée de la consommation des espaces agricoles. Les **communes polarisantes**, celles qui absorbent davantage de services, d’emplois et de populations, **sont aussi des indicateurs pour envisager où il sera le plus favorable d’accueillir les ménages.**

Le SCoT définit Sérignan en «**Pôle structurant**», en «**Commune rabattable**» et en «**Pôle d’échange multimodal potentiel**». Ce statut reflète le dynamisme de la commune, le **bon niveau de ses équipements et services** à la population, **son activité et son bassin d’emploi**, **les facilités de déplacements** vers les différents lieux de vie dont elle dispose (position sur un axe de rabattement structurant) et surtout la **diversité de l’offre de mobilité** : TC efficaces, voies douces en site propre, projet de «BBNS», Bus à Bon Niveau de Service.

Pôle relais structurant, commune rabattable et Pôle d’échange multimodal potentiel, Sérignan est une commune polarisante, une ville ciblée pour l’accueil de la population. L’enveloppe de consommation foncière dédié au projet Garenque, seul secteur de développement de la Ville de Sérignan pour la production d’habitat résidentiel, est donc cohérente au regard de son statut de centralité et du développement urbain qu’elle doit envisager pour loger sa population (besoins endogènes liés aux desserrement des ménages) et accueillir sa part de nouveaux habitants attirés par l’attractivité de la Commune, du Biterrois et plus largement de l’Hérault.

L’écoquartier est bien en adéquation avec l’orientation B8.5 du SCoT du Biterrois.

«Lutter contre la consommation d’espaces agricole et naturels» constitue l’une des orientations fondamentale du SCoT 2040.

Sérignan applique dans son projet urbain Garenque et plus largement au sein de son territoire les prescriptions du SCoT de prioriser les espaces au sein de l’enveloppe urbaine, d’aménager en continuité de l’urbanisation en renforçant la compacité de la tache urbaine, de préservation des espaces agricoles productifs, de limitation raisonnée d’espace à vocation d’habitat résidentiel et d’une diminution marquée de la consommation d’espace au regard de la période précédente.

La dimension écologique du SCoT

Les orientations écologiques du SCoT en lien avec le projet

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT adopte une ligne environnementale qui retient une dimension écologique avec **l'orientation A3 «Intégrer les enjeux écologiques.»**

Cette orientation se décline en 3 objectifs présentés ci-après :

Orientation A3 : «Intégrer les enjeux écologiques»

«Les objectifs ci-après sont associés à l'atlas cartographique Trames Verte et Bleu en annexe. Les intégrations attendues dans les documents locaux d'urbanisme impliquent des traductions dans leurs pièces réglementaires (zonage, OAP, règlement). La séquence Eviter Réduire Compenser doit guider les choix d'aménagements dans ces espaces.»

Objectif A3.1 : «Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires»

Les espèces et habitants étant à l'origine d'une protection réglementaire ne doivent pas être impactés. De même, ceux à l'origine d'un Plan National d'Actions doivent être pris en compte.»

Objectif A3.2 : «Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes»

Le SCoT protège le réseau hydrographique qui structure le territoire depuis l'arrière-pays jusqu'au littoral. Il met en valeur les potentiels écologiques, paysagers et récréatifs.

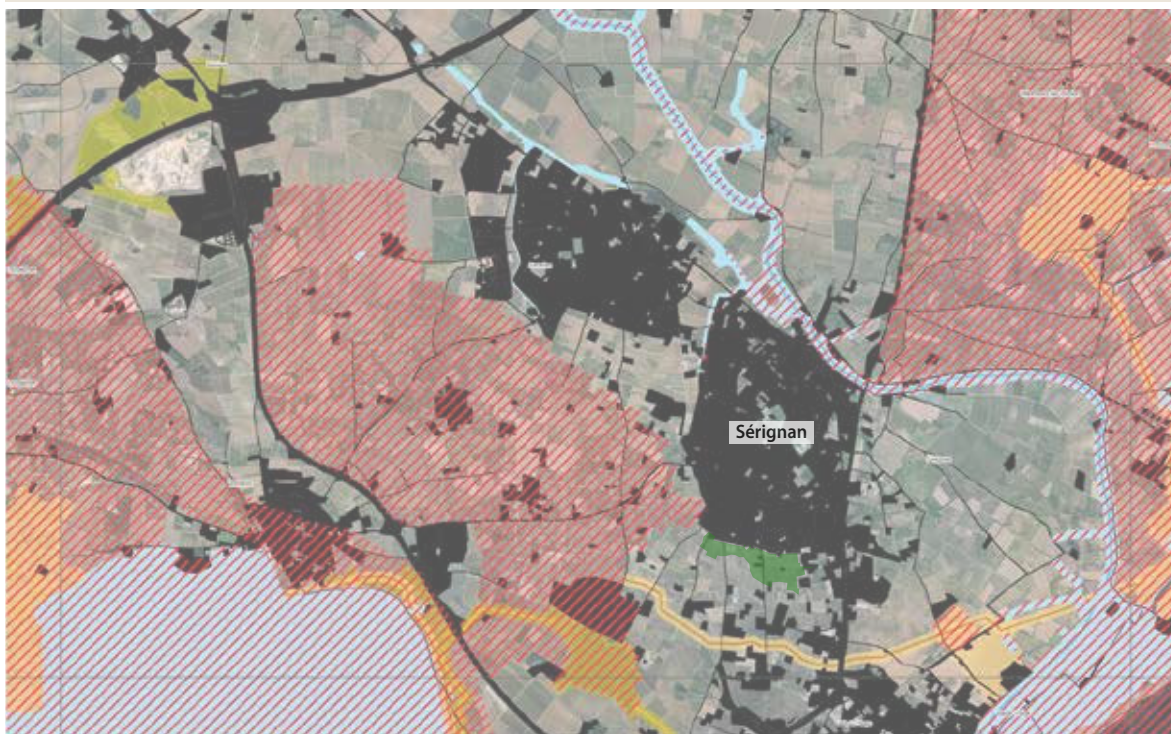
Objectif A3.3 : «Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques»

Les documents d'urbanisme locaux doivent identifier les différentes trames (agricoles, boisées et ouvertes) et leur niveau de sensibilité pour en faire un point de départ de leur réflexion stratégique sur le projet d'aménagement et de développement durable.

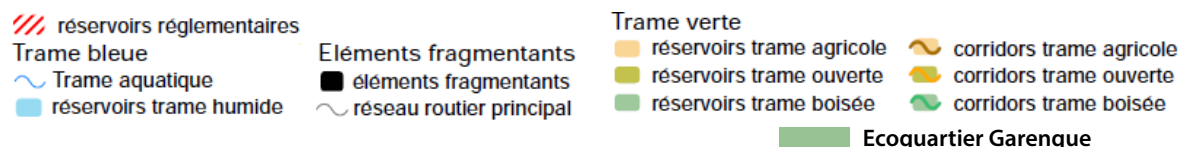
Adéquation du projet avec l'axe écologique du SCoT

Le projet se positionne hors des espaces de grand paysage, des pôles majeurs de biodiversité ou des pôles d'intérêt écologique identifiés au SCoT et des **principaux éléments de biodiversité : espaces littoraux des Orpelières et de la grande Maire, l'Orb et sa ripisylve**. Il s'inscrit dans une politique de gestion économe de l'eau et de préservation des milieux aquatiques.

Le projet intègre une dimension écologique et durable : il a été adapté pour éviter toutes les zones à enjeux forts et très fort écologique et maintenir la biodiversité locale. Il prévoit également de créer des espaces naturels urbains : la nature en ville prend la forme de coulées vertes, parc végétalisé, lisières plantées, voies arborées. Il limite l'imperméabilisation du site. Il promeut les mobilités douces et renforce la compacité du tissu urbain dans une perspective de développement harmonieux de Sérignan.



Extrait du SCoT : planche 42 de l'atlas cartographique du DOO - Orientation A3 : trames verte et bleue



Le développement durable et l'aménagement du territoire selon le SCoT

Les orientations durables du SCoT

Au travers de plusieurs de ses orientations, le SCoT définit les principes d'une urbanisation durable et d'un aménagement du territoire de grande qualité : prise en compte de la biodiversité, prise en compte des risques, insertion réciproque entre la nature et la ville, gestion économe des ressources, développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, promotion de la qualité de vie...

«La qualité des espaces bâtis est une condition fondamentale de la qualité de vie des populations du territoire. Cette qualité doit se décliner à la fois sur l'aspect et sur la fonctionnalité des espaces urbains, sur les quartiers anciens comme sur les extensions récentes, sur les centres-villes et centres-villages comme sur la périphérie, sur les espaces résidentiels comme sur les zones économiques.

Dans les tissus urbains anciens, la préservation du patrimoine architectural et urbain doit être un souci constant. Mais elle ne doit pas occulter la nécessaire adaptation de ces quartiers aux conditions de vie contemporaines, sous peine de les voir peu à peu abandonnés par la population et voués à la dégradation.

Dans les quartiers plus récents, l'oubli des règles de base de la fonctionnalité urbaine a souvent conduit à former un tissu urbain monofonctionnel uniformisé et standardisé, sans réelle qualité architecturale et avec un espace public réduit à son rôle de desserte par la voiture. Il y a donc lieu de réaffirmer la nécessité de la mixité des fonctions du tissu urbain, l'adaptation des formes urbaines au contexte local, l'incitation à une expression architecturale diversifiée et contemporaine, et la prise en compte de toutes les dimensions fonctionnelles et sociales des espaces publics.»

Adéquation avec la dynamique du SCoT de développer un urbanisme durable

Le projet «Garenque» propose une urbanisation durable, en continuité avec le tissu urbain environnant, offrant des espaces publics de qualité favorables au bien-vivre ensemble, un verdissement de la ville et des voies de circulation plurielles, limitant le recours au véhicule individuel, modèle aujourd'hui ultra dominant sur le Biterrois.

Le nouveau quartier est ouvert sur la mixité fonctionnelle puisqu'il accueillera, outre l'habitat, le groupe scolaire, un parc urbain et des espaces publics conçus pour garantir l'accès à tous les usagers et notamment aux modes doux. Le « cœur de quartier » offre un vaste espace de centralité, de convivialité et de socialisation.

Le choix communal - de réaliser un parc central, coulée verte de rétention connectée à un ensemble de noues enherbées et de proposer des lisières paysagées en limites du quartier, de végétaliser les axes de circulation et de réaliser des plantations sur les espaces publics - sera de nature à favoriser la qualité de vie et la nature en ville.

Le maillage des voies douces reliant les îlots de quartier et accompagnant boulevard urbain et axes viaires structurants se développera en connexion avec les itinéraires doux communaux.

L'écoquartier Garenque, novateur en matière d'économie d'eau et d'énergies renouvelables, retient les principes de report modal, d'incitation à la marche à pied, à l'utilisation du vélo, dans une démarche d'urbanisme durable, de maintien de la biodiversité et de la nature en ville, sera résilient face au dérèglement climatique.

Le quartier «Garenque» œuvre aussi à la redynamisation du centre ville par la mise en œuvre d'actions qui participeront aux travaux de revitalisation du centre ville engagés depuis de nombreuses années (requalification de l'espace public, renouvellement du bâti vacant, soutien aux commerces et services qui y sont implantés, dédensification pour accroître la luminosité et les espaces verts...).

Le projet est en parfaite résonance avec les objectifs du SCoT du Biterrois.

Répondre aux objectifs du PLH

Qu'est-ce que le PLH ?

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Selon l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation, « *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* »

Le PLH 2021-2026 de l'Agglomération Béziers Méditerranée

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, dans le cadre de sa compétence «équilibre social de l'habitat », **a redéfini dans son troisième PLH** (adopté en novembre 2021 pour la période 2021-2026), **les politiques de planification en matière d'habitat et de logement social pour les 17 communes** qui la composent.

Le PLH identifie clairement les forts besoins de création de nouveaux logements notamment dans le centre de Béziers et **dans les 6 pôles relais structurants que sont Sérignan, Sauvian, Servian, Valras-Plage, Villeneuve-les-Béziers et Boujan-sur-Libron.**

Construit à partir d'un diagnostic fin et d'orientations stratégiques complètes, le PLH déroule **un programme d'actions** avec lequel les PLU doivent être compatibles. **Le PLH 2021-2026 prévoit notamment :**

- Dans son action 2, de **soutenir la production des logements sociaux** et pour cela **de mobiliser les outils fonciers et réglementaires,**
- Dans son action 4, de **promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable,**
- Dans son action 6, de **requalifier les cœurs de village,**
- Dans son action 7, de **poursuivre la mise à niveau énergétique,**
- Dans son action 9, de **poursuivre, encadrer et diversifier l'offre d'habitat en faveur des personnes âgées et à mobilité réduite.**
- Dans son action 10, de **réponse aux besoins des publics précaires et spécifiques** notamment en accompagnant les jeunes vers l'autonomie dans le logement.

Sérignan, un PLU et des projets en réponses aux attentes du PLH

La ville respecte la feuille de route et le programme d'actions fixés par le PLH.

Que ce soit pour soutenir le logement social, requalifier son centre ancien, promouvoir la qualité urbaine et le développement durable, Sérignan remplit le contrat de la mise en œuvre de **projets de qualité** et d'un **PLU ambitieux** qui les encadre (révision générale en cours de finalisation).

Le centre ville, un tissu urbain en mutation

Fortement pénalisé par le risque inondation, le cœur de Sérignan dispose d'un ensemble de lieux emblématiques mis en valeur et d'un patrimoine bâti de grande qualité. Depuis deux décennies, la collectivité s'investit dans la reconquête et l'embellissement de son cœur de bourg. Dans la lignée des opérations de requalification urbaine et de valorisation des espaces publics déjà engagées, la commune poursuit ses actions de valorisation du Bourg-Centre et des entrées de ville.

En confortant la qualité de l'espace public du centre ancien, en y maintenant les commerces et un habitat adapté aux nouvelles attentes de la population, Sérignan pérennise l'attractivité de son cœur de ville, y conforte la cadre de vie et le mieux vivre ensemble et s'inscrit pleinement dans l'action 6 du PLH.

Produire du logement diversifié et favorable à la mixité sociale

Le PLH, dans son bilan, relate une croissance démographique exponentielle sur l'Agglo de Béziers avec pour conséquence une demande importante en logements. Le nouveau PLH fixe un **objectif global annuel de constructions de 930 logements**. 44% de cette production sera réalisée par Béziers tandis que **37% de cette enveloppe (soit en moyenne 344 log/an) devra être réalisée par les 6 pôles relais.**

Sérignan, en tant que pôle relais, doit prendre sa part à l'effort collectif de production de logements diversifiés pour répondre à la diversité des besoins résidentiels qui s'expriment tout au long de la vie.

Sur la période 2021-2026, le PLH prévoit que Sérignan devra produire un minimum de 610 logements (soit 102 par an) dont 560 neufs et 50 en remis sur le marché.

Sérignan fait partie des communes dites SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) car appartenant à un territoire dont la tension du logement social atteint un seuil fixé par décret. Soumise aux dispositions de la Loi SRU, elle doit atteindre pro-

gressivement le seuil d'un nombre de logement social s'élevant à 25% du nombre des résidences principales.

Au 1er janvier 2021, la commune de Sérignan comptabilisait **405 logements sociaux pour un parc de 3 960 résidences principales, accusant un déficit de 590 logements sociaux**. Pour y faire face, la commune a retenu un programme de rattrapage et engagé des démarches de création de logements sociaux. Ces initiatives, bien qu'opérationnelles, n'ont pas permis de combler le retard et l'atteinte des objectifs de création de logements sociaux imposés à la fois par l'État et la Communauté d'Agglomération à travers du Plan Local d'Habitat (PLH).

In fine, il s'est avéré que seule une opération d'ensemble permettrait d'atteindre ces objectifs et donc de répondre aux besoins de ce type de demande de logement.

L'écoquartier répond aux objectifs de production de logements neufs diversifiés et d'habitat social

Avec une programme de 554 logements de typologies variées répondant aux normes RE 2020 et d'accessibilité handicapés, implantés dans un **quartier durable et social**, inscrit dans le paysage, novateur en matière d'économie d'eau, d'énergies renouvelables, de mobilités douces et résilient face au dérèglement climatique, **l'éco-quartier Garenque permet de répondre aux objectifs de production de logements neufs du PLH.**

L'aménagement de l'écoquartier Garenque fait du logement social un élément programmatique primordial, ambitionnant de rééquilibrer socialement le territoire Sérignais.

Indéniablement, l'écoquartier Garenque, par son programme comportant 35 % de logements aidés, permettra de répondre à une grande partie des besoins et donc, en corollaire, de combler une partie du déficit des logements sociaux à l'échelle communale.

RÉPONDRE À L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Organiser l'accueil d'une population croissante sur le Biterrois

Le Biterrois est fortement attractif et doit faire face à un solde migratoire important qui crée une pénurie chronique de logements et des tensions dans le secteur de l'immobilier. Particulièrement bien positionné au sein de l'agglomération, le bourg de Colombiers est très recherché. C'est dans ce contexte que la commune s'inscrit dans l'effort de production de nouveaux logements en adéquation avec l'essor démographique attendu sur l'ensemble du territoire communautaire.

La dynamique démographique régionale

Selon l'INSEE :

Au 1er janvier 2021, 6 022 000 personnes habitent en Occitanie. Avec une croissance de 0,7 % par an entre 2015 et 2021 (2 fois supérieure à celle observée en métropole : + 0,4 %), l'Occitanie est, avec les Pays de la Loire, la région de métropole où la population augmente le plus vite sur cette période après la Corse.

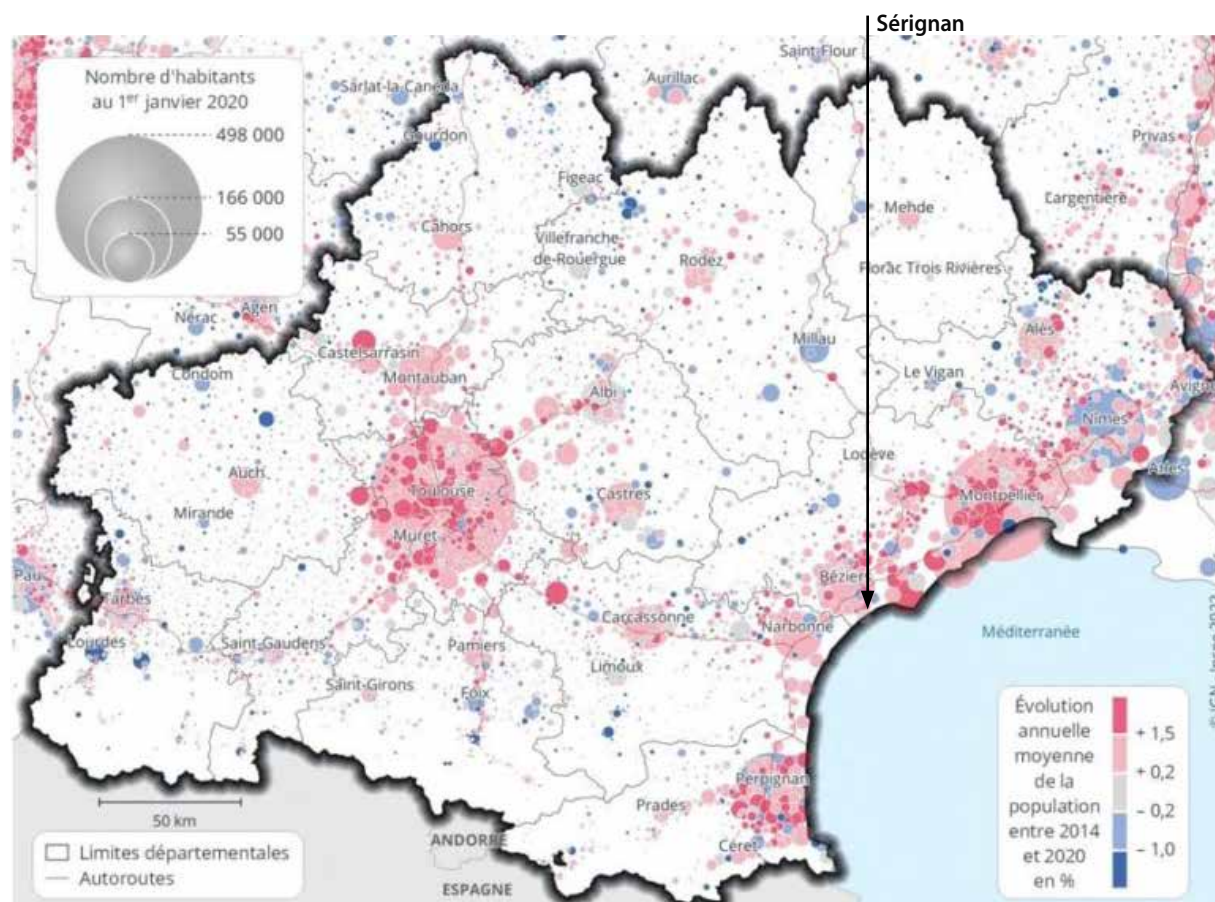
Entre 2015 et 2021, l'Occitanie gagne en moyenne 41 300 habitants par an. La croissance démographique est toujours très forte en Haute-Garonne et dans l'Hérault.

A l'est, le dynamisme démographique s'observe d'abord dans l'aire urbaine de Montpellier, la deuxième de la région, et à proximité, le long de l'autoroute A9. Il est également important le long du chapelet d'aires urbaines bordant le littoral méditerranéen, de Perpignan à Nîmes.

Cette forte croissance démographique résulte, pour l'essentiel, de l'attractivité de la Région. Actifs en emploi ou non, retraités, étudiants : la région accueille plus d'habitants qu'elle n'en perd, et ce quelle que soit leur situation.

L'Hérault, un département moteur de l'attractivité en Occitanie

Au 1er janvier 2021, le département de l'Hérault compte une population de 1 202 000 habitants. Au sein de la région, c'est l'un des départements des plus dynamiques comme en témoigne la progression annuelle de 1,2 % de ces dernières années. Si l'Hérault affiche aussi un solde naturel positif, la croissance de population du département est davantage portée par le solde migratoire, avec une attractivité caractéristique de la façade méditerranéenne et des zones fortement urbanisées.



Population des communes au 1er janvier 2020 et évolution annuelle moyenne de 2014 à 2020 en Occitanie - source INSEE

Alors que la population en **France métropolitaine augmentait de 0,3%** en moyenne chaque année entre 2015 et 2021 (dernières données disponibles de l'INSEE), la population de la **région Occitanie enregistrait une variation positive de 0,7%** par an et le **département de l'Hérault de + 1,2%** par an sur la même période.

Le Département de l'Hérault est en pleine expansion, tiré par le dynamisme de ses villes, Montpellier en particulier mais aussi Béziers et Agde, les facilités de déplacement et par l'attractivité du littoral. Elle connaît une croissance démographique qui ne faiblit pas, gonflée par le solde migratoire important qui caractérise les grands pôles urbains et la façade méditerranéenne. Le haut niveau des services publics (santé, éducation), les grands axes de mobilité (TGV, autoroutes, aéroports), le dynamisme économique, la qualité de vie, la douceur du climat et la proximité de la mer sont autant de facteurs d'attractivité de ce territoire.

Le Biterrois, un territoire qui doit s'adapter à son dynamisme démographique

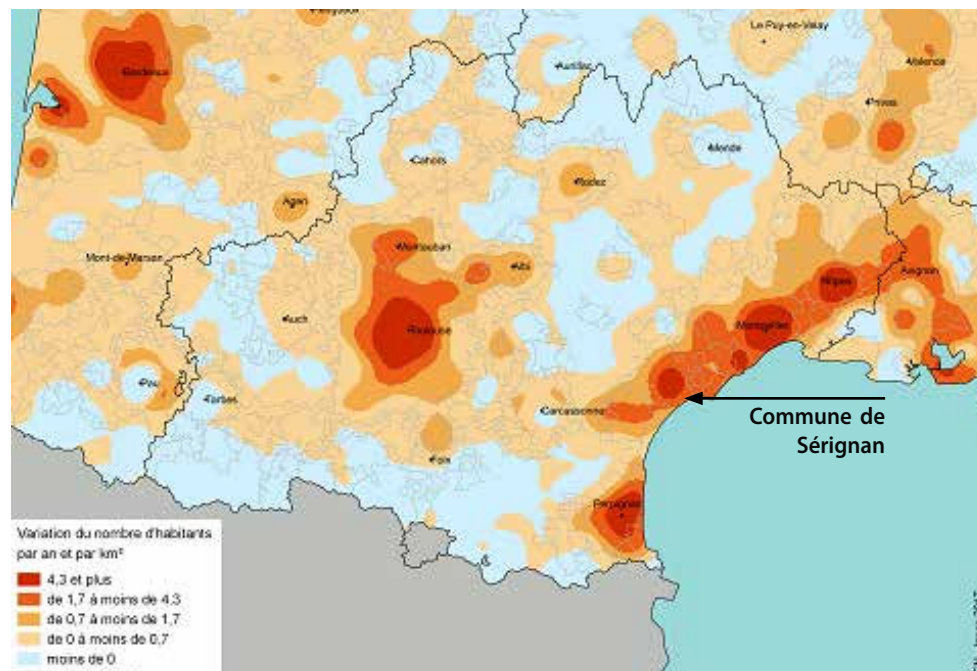
Le Biterrois présente un solde migratoire important. C'est un territoire très recherché par les actifs mais aussi par les nouveaux retraités. Un constat mis en évidence par les données de l'INSEE : la population y est plus vieillissante (32,0 % de plus de 60 ans) que dans le reste de la France où la proportion des seniors s'élève à 26,6 %.

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) compte 10,8 % de la population de l'Hérault et enregistre une augmentation de sa population de 1,2 % par an depuis 2010. De 2015 à 2021, cela correspond à un gain de 7 380 personnes, soit 5,7 % de la population de l'Agglo.

Le Biterrois doit ainsi compter avec une pression démographique boostée par un solde migratoire important qui crée des tensions dans le secteur de l'immobilier.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	100 602	105 788	102 637	103 381	105 697	113 624	120 208	126 968

Historique de population de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - INSEE



Variation annuelle du nombre d'habitants par an et par km² - source INSEE

Sérignan, une ville «moteur» du sud Biterrois

Sérignan, centralité de bassin au sein du sud biterrois, est un territoire très dynamique, conséquence de plusieurs phénomènes conjugués. C'est une petite ville qui bénéficie d'un cadre de vie agréable d'une qualité remarquable (Ensoleillement, mer, campagne), d'un excellent niveau de services à la population (offre de commerces et de restauration, établissements médicaux, paramédicaux et sociaux) et d'équipements publics multiples (collège, lycée proposant aussi des formations d'enseignement supérieur, équipements sportifs, salle de spectacle, musée, groupe scolaire, médiathèque, poste, centre communal d'action sociale, équipements sportifs...). Sa position dans un bassin d'emploi et la recherche de la qualité de vie ont boosté la démographie de Sérignan.

Une population croissante

Au sein de l'aire urbaine de Béziers, Sérignan se révèle être une commune dynamique en matière de démographie.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	2 950	3 214	3 884	5 173	6 134	6 685	6 974	8 123
Gain ou perte de résidents annuel moyen sur la période		264	670	1289	961	551	289	1 149
Variation annuelle moyenne de la population en % sur la période		1.2	2.7	3.6	1.95	0.8	0.9	2.6

Historique de population de Sérignan (34) - INSEE

Entre 1975 et 2006, la population de Sérignan connaît une croissance exponentielle soutenue due au phénomène de périurbanisation (1970-1990) observé à l'échelle du territoire national.

Cette croissance connaît un ralentissement sur la période 1999 à 2015, avec un taux de croissance inférieur à 1%.

L'analyse de l'évolution démographique est à coupler avec celle des variations de la population due au solde naturel et aux entrées et sorties du territoire.

La variation annuelle de population connaît un solde naturel négatif de -0,5% sur la période 2015-2021 mais **un solde d'entrée de + 3.1 %**. **La croissance démographique au solde migratoire élevé est un indicateur fort de l'attractivité du territoire sérignanais.**

La Ville apparaît comme une des communes d'accueil privilégiées par les nouveaux arrivants sur la CABM comme en atteste le Plan Local de l'Habitat de l'Agglo de Béziers (Diagnostic du PLH 2021-2026) en raison de sa position stratégique, à 8,5 km de Béziers et à environ 16 km d'Agde, d'un accès rapide à l'autoroute A9 « La Languedocienne » et d'une offre de services conséquente.

Pour la commune de Sérignan, l'enjeu est d'assurer un maintien de l'accueil des populations tout en assurant une mixité sociale et générationnelle.



Évolution de la population de Sérignan - INSEE

Des besoins accrus par la réduction constante de la taille des ménages

Des ménages toujours plus petits

En lien direct avec les évolutions tendancielle de la natalité, de la mortalité, des migrations et des comportements de cohabitation, la taille des ménages diminue.

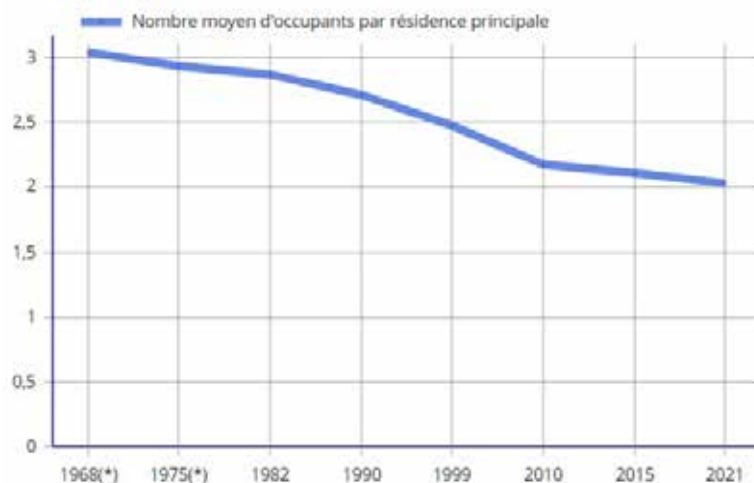
Comme partout en France, on constate sur le Biterrois une diminution constante de la taille des ménages.

Outre le solde migratoire important, Sérignan doit également faire face à la diminution du nombre de personnes par foyer. La moyenne des ménages sérignanais était de 3.04 personnes en 1968, de 2.48 personnes en 1999, **il était de 2.03 individus en 2021**. L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement du nombre des familles monoparentales, le maintien des personnes âgées à leur domicile sont autant de facteurs qui alimentent la demande en logements.

Sérignan n'échappe à cette règle. Cette mutation de la composition des ménages est due à plusieurs facteurs :

- L'augmentation des séparations
- Le départ du domicile parental

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968 - INSEE

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	3 067	100,0	3 292	100,0	3 964	100,0	6 669	6 912	8 061
Ménages d'une personne	924	30,1	1 075	32,7	1 432	36,1	924	1 075	1 432
Hommes seuls	425	13,8	424	12,9	544	13,7	425	424	544
Femmes seules	500	16,3	651	19,8	889	22,4	500	651	889
Autres ménages sans famille	60	1,9	101	3,1	81	2,1	131	237	167
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 083	67,9	2 116	64,3	2 450	61,8	5 614	5 599	6 462
Un couple sans enfant	1 107	36,1	1 136	34,5	1 339	33,8	2 337	2 302	2 711
Un couple avec enfant(s)	698	22,8	682	20,7	731	18,4	2 571	2 545	2 761
Une famille monoparentale	278	9,1	298	9,0	380	9,6	706	752	989

Ménages selon leur composition - INSEE

- Le vieillissement de la population et son maintien à domicile,
- Une recomposition des ménages sérignanais avec un recul du nombre de couples avec enfants (26,6 % en 2008 contre 18,4 % en 2021) et, dans le même temps, une augmentation des familles monoparentales (7,7 % en 2008 à 9,6 % en 2021).

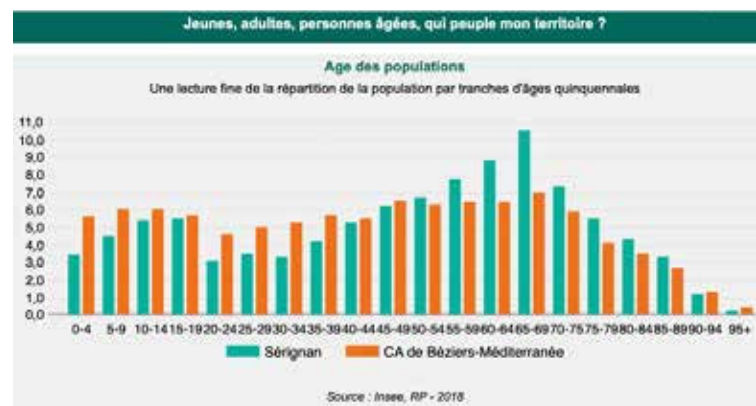
En se basant sur les hypothèses de l'INSEE d'une réduction de la taille des ménages de 0.14 personnes en 13 ans, **on estime que ce taux sera voisin de 1.95 en 2035. Indépendamment de toute hausse de population, ce sont environ 170 logements qui devront être construits sur la commune à l'horizon 2035 pour répondre au desserrement des ménages.**

Une population vieillissante

La population de Sérignan est marquée par une part élevée de personnes âgées de 60 ans ou plus qui représente 42.1% des sérignanais en 2021 contre 30,2% en 2008.

Cet afflux de personnes âgées, couplé à un départ des jeunes (la part des 15 - 44 ans représentait 31.6 % en 2008 contre 26.2 % en 2021), explique le fort vieillissement de la population locale.

L'écart est grandissant, depuis les années 2000, entre les personnes âgées par rapport aux autres tranches d'âges. Ces données sont symptomatiques des communes périurbaines « anciennes » qui doivent se réinventer pour attirer une nouvelle population et arriver à sédentariser les jeunes ménages.



Ce phénomène est perceptible sur le territoire de la communauté d'agglomération de Béziers-méditerranée mais touche particulièrement la Ville de Sérignan.

Cette augmentation des personnes âgées, couplée à une stagnation de l'arrivée des jeunes pose la question d'une forme d'évasion immobilière des jeunes ménages vers d'autres communes du département pour trouver un produit immobilier correspondant à leurs attentes.



Le graphique souligne l'écart grandissant, depuis les années 2000, du poids relatif des personnes âgées par rapport aux autres groupes

Le déséquilibre de la pyramide des âges a des incidences fortes sur le fonctionnement de la vie communale, et conduit la collectivité à affirmer la volonté de créer un nouveau quartier accessible à une population de jeunes actifs.

Sérignan, une ville sous tension

Faible capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de la ville de Sérignan

Le réinvestissement urbain, le comblement des dents creuses et la densification des espaces bâtis

A Sérignan, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été appréhendée en intégrant les spécificités de chaque secteur. Ainsi sur la Ville de Sérignan, ont été recensées :

- 0.3 ha correspondant à 2 petites dents creuses constructibles à vocation d'habitat,
- 5 parcelles (0.25 ha) non construites de type «terrain à bâtir»,
- Quelques parcelles bâties à densifier par division parcellaire,
- Un habitat vieillissant et inadapté, créant de la vacance dans le centre bourg très dense. La municipalité y a engagé une diversité d'actions sur l'espace public et sur les logements, en réponses à la problématique complexe qui touche la majorité des villages et des petits villes : la perte d'attractivité et la paupérisation de leur centre ancien.
- Des espaces à construire dédiés à l'activité économique,
- 6.8 ha de dents creuses classés inconstructibles au PPRI en raison du risque inondation extrêmement fort (zone rouge).

Le tissu bâti recense aussi des jardins publics, des stades, des bassins de rétention, des aires de stationnement végétalisées, des places arborées, des jardins privés identifiés comme réservoirs de biodiversité. L'ensemble participe à la qualité de vie de Sérignan.

Cette analyse est développée et illustrée par la suite, en pages 74 et suivantes.

Bilan des possibilités d'habitat dans le tissu urbain de la ville de Sérignan

A court terme, la ville dispose d'une capacité de construction limitée à 12 logements environ dans son tissu urbain (dents creuses et terrains à bâtir).

A moyen et long terme, ce sont 60 logements qui pourront être réalisés en densification de parcelles bâties et démolitions/reconstructions en centre ancien où des actions de revitalisation sont engagées.

Ces possibilités sont faibles au regard des besoins en logements et du parc de Sérignan puisqu'elles représentent 8 % des besoins de la ville de Sérignan et 1.3 % du nombre des logements sérignanais.

La hausse des prix de l'immobilier organise la fuite des Sérignanais

Sérignan jouit d'un positionnement géographique attractif en tant que Commune Littorale mais sa desserte et proximité immédiate de Béziers attirent également la population de l'agglomération la plus aisée. Cette concentration de la demande (résidences principales et secondaires) sur la Commune maintient la pression immobilière et un marché sous tension.

De ce fait, les prix de vente sont excessivement élevés et les jeunes Sérignanais ne peuvent plus poursuivre leurs parcours résidentiels sur la Commune, ils se retrouvent dans l'obligation de quitter leur village vers des territoires reculés, davantage en adéquation avec leur budget.

L'écoquartier Garenque engendrera une production de logements aidés à hauteur de 35 % et permettra d'offrir 10 % de logements à prix maîtrisés (80 parcelles à un prix de vente fixé à 25 % de moins que le prix du marché).

Cette production de logements neufs permettra de contenir le marché immobilier Sérignanais durant les 15 prochaines années. Il nous paraît opportun de soulever cet argument dans la mesure où la cohésion au sein des territoires ruraux est en perte d'équilibre à la suite d'un solde migratoire positif en région Occitanie. La situation géographique en bord de mer amplifie cette incidence qui fait du logement une priorité en matière de pouvoir d'achat et de lutte contre les inégalités.

L'évolution de la destination des logements

Avec près de 5000 emplacements de campings majoritairement occupés par des mobil-homes, la commune dispose d'une importante «hôtellerie de plein air». Ceux-ci ont pu être assimilés, à tort ou à raison, à des résidences secondaires par l'INSEE dans ses recensements précédents. Aujourd'hui, ils ne sont plus comptabilisés en résidences secondaires et cette évolution dans les modes de comptage brouille la compréhension de l'historique INSEE de la destination des logements à Sérignan.

Le parc des résidences touristiques est bel et bien existant à Sérignan : on le trouve en limite de Valras-Plage, au plus près de la mer, sous forme de petites «maison de pêcheur» assez anciennes ou de résidences de tourisme. L'habitat touristique trouve aussi sa place dans le centre ville où le charme de l'ancien et des maisons «de ville» de moindre coût car sans extérieur privatif, attire les touristes. Les quartiers dits résidentiels comptent aussi, dans une moindre mesure (7 à 10% environ), des résidences secondaires.

La proportion de ce parc touristique tend toutefois à diminuer. Plusieurs facteurs sociologiques expliquent ce constat :

- Le moindre pouvoir d'achat réduit les possibilités d'achat et d'investissement dans une résidence secondaire,
- Une part des nouveaux retraités se sont établis dans leur résidence secondaire évoluant de fait en résidence principale.
- L'attractivité de Sérignan, ville rayonnante et centralité de bassin aux multiples services, accentue ce phénomène d'évolution du touristique vers de l'habitat «à l'année».

Sérignan est composée d'une fonction urbaine, le centre ville possédant une vie à l'année, et une fonction touristique, remplie par le secteur de Sérignan-plage. La diminution des résidences secondaires parallèlement à l'accroissement des résidences principales témoigne d'un changement important de paradigme dans les modes d'habiter la commune.

Toutefois, la fonction touristique demeure, la diminution des logements secondaires et l'augmentation des logements vacants est à contextualiser au regard de la transformation d'une partie de ces derniers en hébergements de tourisme de courte durée de type AirBnB.

Ces évolutions indiquent néanmoins que Sérignan est une commune qui a su pérenniser une vie permanente à l'année contrairement à d'autres communes littorales qui fonctionnent de manière extrêmement saisonnalisée.

Ce changement de mode d'habiter nécessite des évolutions en termes d'offres de logements auxquelles la commune doit répondre.

Le déficit en petits logements pénalise les plus fragiles

La maison est la forme d'habitat la plus présente sur le territoire de la commune elle représente 70.6 % du parc pour 3 879 logements.

Malgré la prédominance de la maison individuelle, l'habitat collectif émerge progressivement : les logements de 2 pièces sont au nombre de 465 en 2021 contre 215 en 2008.

Malgré cette légère diversification en 2021, 64.4 % des résidences principales de Sérignan étaient des T4-T5 et plus. Les petits logements (studios et les T2) sont sous-représentés : 12.9 % des résidences principales seulement.

Ce déficit en petits logements est une situation que l'on retrouve à l'échelle de l'intercommunalité. Le PLH 2021-2026 de la CABM précise que ce manque de petits logements est « sans nul doute un des obstacles majeurs au logement des jeunes, et plus largement

de toutes les personnes seules ne disposant pas de revenus suffisants pour accéder à un logement de grande taille.

La production récente, comportant pourtant davantage de constructions en collectif plus propices aux petites surfaces que l'individuel, n'a pas réussi à renverser ce déséquilibre. Elle pénalise une partie non négligeable de la population locale (notamment les personnes âgées contraintes à rester dans un logement souvent trop grand et les jeunes adultes contraints quant à eux à quitter leur commune pour trouver un logement adapté à leurs besoins, tant en taille qu'en niveau de loyer) ».

Ces données témoignent de la faiblesse de l'offre face à la demande en petits logements actuellement à Sérignan.

Cette pénurie tend à fragiliser une partie de la population et à exclure les jeunes candidats Sérignanais à l'accession à la propriété ou même à la location d'un logement sur leur commune.

Pour lutter contre des situations d'exclusion et de précarité du logement, la commune doit adapter son offre de logements en proposant notamment des logements locatifs ou en accession à la propriété de plus petites tailles.

En ce sens, la programmation retenue permet de répondre aux besoins d'une certaine partie de la population et à l'évolution de la taille des ménages.

PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE LA VILLE

Un programme d'habitat favorable à la densité, à la mixité sociale et à la diversité des formes urbaines

Dans ce contexte de forte croissance démographique et de tension du logement, la municipalité a opté pour une politique de production de logements favorable à la mixité sociale, générationnelle et qui conjugue comblement des dents creuses, densification, requalification du tissu urbain existant et extension urbaine.

Renforcer l'offre de logement social à Sérignan

Sérignan une commune déficitaire en logements sociaux : elle fait partie des communes dites «SRU» qui doivent porter leur parc de logement social à 25 % du nombre de résidences principales, car elle appartient à un territoire tendu selon un seuil fixé par décret.

Au 1er janvier 2019, selon le décompte provisoire de l'inventaire des logements sociaux, 325 logements sociaux sont en service sur la commune. Au 1er janvier 2021, ce nombre a été porté à 405 grâce à la réalisation de nouvelles constructions de logement social.

Encore largement déficitaire en logements sociaux, la Commune de Sérignan a engagé un plan d'actions concrètes présentées dans le contrat de mixité sociale qu'elle a engagé avec l'État.

Elle réalise aussi des actions conciliant renouvellement urbain et production de logements sociaux. Les dents creuses ont également été ciblées. L'opération la plus marquante, les «Jardins de la Collégiale» réalisée en centre-bourg en 2019 regroupe, au sein de petits immeubles collectifs, 140 logements dont 49 sociaux.

Au sein de l'écoquartier Garenque, il est prévu la réalisation de 35 % de logement locatif social, soit 194 logement sur les 554 logements projetés.

Ces actions en faveur de la mixité sociale, plaident aussi pour l'émergence de formes urbaines variées, pour la densification, le réinvestissement urbain et la valorisation du cœur de ville.

Favoriser les formes urbaines variées et l'implantation de collectifs

Des années 1960 à 2000, le pavillonnaire a été le modèle quasi exclusif de l'habitat neuf des villages du Biterrois. Si le type d'habitat majoritaire reste encore malgré tout le petit pavillon, longtemps associé aux lotissements, l'habitat collectif et semi collectif émerge à Sérignan en partie grâce à la réalisation d'opérations d'habitat social. Le collectif non social, typique des bourgs attractifs proposant un fort taux de services, se développe également, tant dans le quartier mitoyen de Garenque qu'en renouvellement urbain, favorisant ainsi la diversité des formes urbaines et renforçant le statut de centralité urbaine de Sérignan.



Créer de la mixité générationnelle

En dix ans, la part des appartements a progressé de 50 %, favorisant la part des petits logements notamment des 2 pièces.

Les petits logements, davantage adaptés aux personnes seules, âgées ou jeunes actifs, restent encore minoritaires à Sérignan. Ce déséquilibre dans les typologies limite la mixité sociale et générationnelle. Le quartier Garenque, en proposant un fort pourcentage d'appartements en petits collectifs (39%) répond à ce besoin de petits logements à destination des jeunes, des aînés et des petits ménages.

Dans l'écoquartier Garenque, la commune renforce cette tendance d'un habitat plus dense et plus varié.

Développer un parc habité dense

Avec une densité urbaine doublée par rapport aux quartiers des années 2000 axés sur la maison individuelle, le projet s'inscrit dans une logique de réduction de l'étalement urbain, tout en proposant un espace public végétalisé, ouvert et convivial, lieu de promenade et de socialisation. Coulées vertes, noues, cheminements doux et parc urbain séquentent ainsi le paysage urbain de Garenque. Le doublement de la densité est portée par l'évolution de la nature des logements produits : moins de maisons individuelles, davantage de logements collectifs.

La densité de 29.7 logements/ha répond bien aux conditions d'un développement urbain maîtrisé, moins consommateur d'espaces naturels et agricoles.

Adhérer dans la politique de production de logements impulsée par l'État

Le ministère de la cohésion et du territoire a classé Sérignan dans la liste des communes pour lesquelles l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande. La tension du marché, signe de la pression démographique locale, a incité l'État à classer la commune en zone B1 afin de booster la production de logements. Ce zonage qui découle des politiques du logement de l'État, a des répercussions multiples en terme d'aide à la construction, elle favorise en outre l'offre locative aujourd'hui insuffisante dans le Biterrois.

La commune s'inscrit dans cette politique impulsée par l'état. Elle affirme sa volonté de participer à l'effort de production de nouveaux logements en adéquation avec la pression démographique de son territoire.

Privilégier l'habitat au cœur des bassins d'emploi

L'un des grands enjeux en matière de planification territoriale consiste à rapprocher les sites d'emploi et de consommation des sites d'habitation. La proximité géographique et compacité de l'aire urbaine, deux conditions sine qua non pour développer efficacement l'offre de mobilité alternative. C'est l'un des leviers essentiels de réduction des déplacements motorisés par le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- Par le développement d'un réseau de transport en commun plus efficace et attractif (fréquence de passage accrue, arrêts aménagés, voies dédiées, pôle d'échange multimodaux),
- Par un accès facilité aux modes actifs (vélo, marche à pied).

La réduction des distances emploi-domicile et le resserrement des lieux habités permet ainsi de réduire le volume des déplacements motorisés, la pollution atmosphérique associée tout comme les consommations énergétiques, génératrices d'émissions de gaz à effet de serre. Une démarche qui s'inscrit dans la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz, l'économie des ressources fossiles et la maîtrise de l'énergie.

Proche de Béziers et positionnée au carrefour d'axes de communication structurants, Sérignan dispose d'un bassin d'activités significatif. Cette position géographique a boosté son économie et développé son attractivité et en fait un lieu stratégique pour l'habitat.

Des équipements publics majeurs et nécessaires

Construire une nouvelle école

Le projet urbain prévoit de conforter l'offre de service public avec la réalisation d'un groupe scolaire. Cette nouvelle structure doit permettre de renforcer l'offre d'accueil des maternelles et des primaires. Elle répondra aux besoins d'une population statistiquement plus jeune sur les nouveaux quartiers, en demande d'équipements et de services pour les enfants.

Sérignan dispose aujourd'hui de deux écoles primaires (Paul Bert et Jules Ferry) et une école maternelle (Ferdinand Buisson). En 2022, Sérignan comptait 236 enfants en école maternelle et 409 enfants en école élémentaire (240 enfants sur l'école Paul Bert et 169 enfants sur l'école Jules Ferry).

Les ménages avec famille représentent 63% de la population de Sérignan, les couples avec enfants 19.5 % et les familles monoparentales 8.9 %. Ces chiffres corroborent la prééminence des jeunes ménages avec des enfants en bas âge et la perspective de nouvelles naissances induisant de nouveaux besoins de scolarisation pour les années à venir.

Ces dernières années, les effectifs scolaires ont été majorés de 20 à 30 enfants supplémentaires par an.

La ville a toujours répondu aux besoins et exigences de confort des élèves et des enseignants. Ces trois dernières années, Sérignan a ainsi investi plus d'un million et demi d'euros pour agrandir les restaurants scolaires et les salles pédagogiques.

Malgré cela, les locaux sont aujourd'hui trop exigus pour ouvrir des classes supplémentaires. Seule une petite salle de l'école Paul Bert n'est pas utilisée à temps plein car réservée à la psychologue scolaire. L'ouverture d'une classe de taille réduite dans cette salle se ferait donc au détriment des élèves les plus fragiles.

Si les capacités d'accueil des établissements existants sont en limite de la saturation pour l'accueil des élèves dans le temps scolaire, la situation est plus critique encore pour les locaux destinés au périscolaire.

Face à ce constat, la commune doit indéniablement renforcer et améliorer son offre d'équipements scolaires au plus près des élèves et des quartiers d'habitat.

Au sein du projet urbain Garenque, un terrain d'environ 6 000 m³ sera consacré à la construction d'un groupe scolaire. Il rassemblera école maternelle (en principe trois classes) et élémentaire (quatre classes sont envisagées). Des salles d'activités seront destinées aux temps périscolaires le matin, le midi et le soir. Une cantine complètera l'ensemble. Environ 1 000 m² de surface de plancher seront dédiés à l'enseignement des jeunes Sérignanais.

Cette nouvelle école permettra d'accroître la capacité d'accueil globale de la commune, de mieux répartir les scolaires au plus près de leur lieux de résidence et de soulager les écoles élémentaires et maternelle existantes pour réaffecter les locaux libérés à un accueil périscolaire (restauration et centre aéré) confortable et moderne.

La création d'un nouveau groupe scolaire présente inévitablement un intérêt public majeur pour le devenir de la commune et permettra d'améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble des enfants de la ville.



Le groupe scolaire : hypothèse de conception

L'espace public, moteur de la qualité de vie au quotidien

L'espace public se veut résolument qualitatif, intégrant une trame verte et bleue de composition : un parc urbain central végétalisé assurant aussi la fonction de compensation pluviale, une centralité de quartier organisée autour du groupe scolaire, d'une Esplanade des Arts du parc ludique valorisé et d'un parcours artistique, des espaces paysagers d'accompagnement, des noues paysagées, des ourlets boisés sud et nord.

Le parc urbain central riche et atypique

Le végétal, véritable matrice de composition du quartier, est placé au cœur du projet. On y trouve une trame verte et bleue structurante, armature de l'écoquartier et de ses espaces publics. Le **parc urbain central** intégrant une **colline dunaire**, un **belvédère**, un parcours découverte et une **coulée verte de rétention**, constitue l'armature du quartier.



Le belvédère : des vues lointaines pour un appel vers le rivage

Renforcer l'attractivité de la ville

Outre l'aménagement des espaces publics et des voies du projet urbain, l'écoquartier Garenque, en tant que ZAC, financera en partie la réalisation de travaux et d'équipements dont sa population ne sera pas seule bénéficiaire.

L'écoquartier permettra l'aménagement :

- Du groupe scolaire,
- D'espaces et d'équipements publics qui doivent être adaptés aux évolutions sociétales.

Le nouveau quartier organise l'accueil de services et la mixité fonctionnelle de son tissu urbain. Par la qualité de son espace public, il renforce l'attrait de la ville et la pare l'une dimension durable et conviviale.

Indéniablement, l'écoquartier Garenque favorisera la synergie entre les différents quartiers et, par ricochet, l'animation et la vie locale.



Des itinéraires réservés aux modes doux

Des incidences positives sur la mobilité

Assurer une connexion optimisée du nouveau quartier

Véritable accroche au tissu urbain existant, le projet opte pour un réseau viaire multimodal et hiérarchisé et prend ainsi en compte l'ensemble des besoins de déplacement, il assure les continuités viaires et s'ouvre vers l'extérieur et vers les principaux équipements communaux en développant des alternatives au tout-voiture.

Le projet «Garenque» se greffe au tissu bâti existant par la poursuite et le renforcement des amorces viaires inter-quartiers. Les chemins des Mouysses, de la Yole et le chemin de la Vistoule, constituent les axes de circulation primaires du projet. Adaptés aux nouveaux besoins de circulation plurielle, ils desserviront la quartier et assureront la liaison avec le quartier mitoyen «les Terrasses de la Méditerranée».

Le réseau secondaire associe voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Placer les déplacements doux au premier plan

Plutôt que de concevoir la composition urbaine à partir de l'organisation viaire du futur quartier (principe inhérent à de nombreux projets urbains), l'écoquartier Garenque affirme délibérément les déplacements doux comme une priorité. Chaque résident doit pouvoir disposer d'accès directs aux cheminements ou pistes cyclables. Qu'il s'agisse de maisons individuelles (portillons en fond de jardin) ou de logements collectifs, chaque bâtiment sera desservi directement par des cheminements.

Détaché des voiries, le réseau dense de voies douces forme des parcours thématiques et intègre les équipements publics centraux.

Certaines sections proposeront des pistes cyclables « en site propre » (axe est-ouest, longeant la limite nord en interface avec les maisons existantes - boulevard sud multimodal).

Un autre espace majeur pour accueillir les itinéraires doux est la **colline dunaire**. D'autres sections, mixtes ou réservées aux piétons, s'articulent autour de lieux fédérateurs, **le groupe scolaire, l'aire de jeux existante** abondamment plantée et reconfigurée.

Circuler en vélo vers le centre-bourg et le littoral

L'aménagement du quartier sera l'occasion de rompre, à l'échelle des quartiers, avec les déplacements «tout-voiture». L'espace public existant sera requalifié concomitamment à l'aménagement de l'écoquartier pour instaurer de nouveaux itinéraires cycles, conforter la pratique du vélo et relier ainsi efficacement le centre-ville de Sérignan en moins de 10 minutes.

Une opportunité accrue pour les habitants de Sérignan de se tourner vers les mobilités douces au quotidien.

Intégrer la loi handicap dans l'espace public

Le projet intègre les prescriptions de la loi handicap au travers de la conception des cheminements doux accessibles pour les personnes à mobilité réduite (pentes normalisées adaptées aux fauteuils roulants pour personnes handicapées) et des arrêts de bus adaptés.

Revisiter la place de la voiture.

Le stationnement des véhicules occupe une place importante dans les quartiers. Il induit une image très peu qualitative de l'espace public.

Sur le quartier Garenque, le stationnement destiné aux programmes de logements collectifs est intégralement réalisé en sous-sol des bâtiments ou semi-enterré, sous leurs emprises. Aucune place de stationnement public ne sera prévue

Le long des voies de circulation automobile.

Le stationnement public est assuré par des parkings répartis judicieusement dans le quartier, en fonction des centres d'intérêt, des équipements collectifs, et de certains secteurs d'habitat collectif destinés aux logements sociaux pour lesquels, dans la grande majorité des cas, la demande de places de stationnement est nettement supérieure aux exigences réglementaires.

Ces aires de stationnement sont directement accessibles depuis la voirie générale mais séparées de celle-ci par un écran végétal. Elles seront abondamment plantées d'arbres de haute tige apportant de l'ombre et masquant les véhicules.

Le revêtement de ces parkings est perméable, de type alvéolaires.

Créer les conditions d'une ville résiliente

Plus qu'un simple projet urbain sur la ville de Sérignan, le nouveau quartier Garenque porte des enjeux ambitieux. Sa conception est guidée par le souhait de lui apporter un rayonnement élargi grâce à une nouvelle écriture urbaine, paysagère et environnementale.

Le développement durable comme clef de voûte de l'écoquartier

La conceptualisation du quartier intègre, dès l'élaboration des premiers principes d'aménagement, une démarche en faveur du développement durable et de l'environnement en général.

Dans les grandes composantes du projet urbain et paysager, la nature et le paysage font partie intégrante du nouveau quartier, non pas comme des éléments symboliques, fragmentaires et décoratifs, mais intégrés aux fondements même du projet dont ils constituent une matrice indissociable.

L'architecte a retranscrit le concept d'«écotone» aux aménagements urbains. Les objectifs poursuivis sont multiples.

Préserver et renforcer les éléments de biodiversité majeurs et créer de la nature en ville

- Promouvoir une urbanisation respectueuse de la biodiversité environnante, valorisant les espaces naturels de proximité dans un esprit de développement durable et de gestion des risques, inscrite dans une démarche durable au travers de mesures environnementales et énergétiques.
- Le paysage et la végétation comme armature du projet : reliefs, boisements et maillages...
- Constituer une onde sinueuse verte et bleue traversant le projet d'est en ouest.



Les espaces de rétention aménagés en plaine de jeux

- Préserver la mare temporaire.
- Sensibiliser la population à la biodiversité au travers de parcours thématiques.

Préserver la mare temporaire

Exclue du périmètre du projet, comme toutes les espaces à enjeux forts à exceptionnels de biodiversité, **la mare naturelle temporaire est strictement évitée et préservée**. En complément, **sa protection sera assurée par le PLU qui l'identifie en «secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique» et la classe en zone naturelle inconstructible** et non aménageable. **Un bassin de rétention existant à l'est de l'écoquartier est également préservé** au titre de la biodiversité.

Constituer des interfaces végétales

Le traitement végétal des limites nord et sud de l'écoquartier est primordial, il est particulièrement soigné :

- L'interface du quartier avec la ville est conçue comme un trait d'union paysager avec le quartier existant « Les Terrasses de la Méditerranée ». C'est un véritable corridor végétal doublé d'une voie douce qui ourlera les maisons existantes.
- Pour organiser la transition ville/campagne, une lisière végétale composée d'essences méditerranéennes intégrant plusieurs strates végétales, bordera l'écoquartier au sud évitant ainsi une coupure brutale avec les espaces naturels.



La Promenade de la crête vers le Belvédère



1



2

1 – Pin d'Alep / 2 – Pin parasol / 3 – Genêt blanc / 4 – Tamarix



3



4



1



2

Trame persistante : 1 – Chêne bambou / 2 – Camphrier



3



4



5



6



7

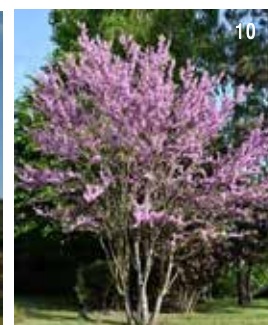
La strate de base à dominante feuillue : 3 – margousier / 4 – frêne à fleur / 5 – chêne vert / 6 – chêne chevelu / 7 – érable de Montpellier



8



9



10

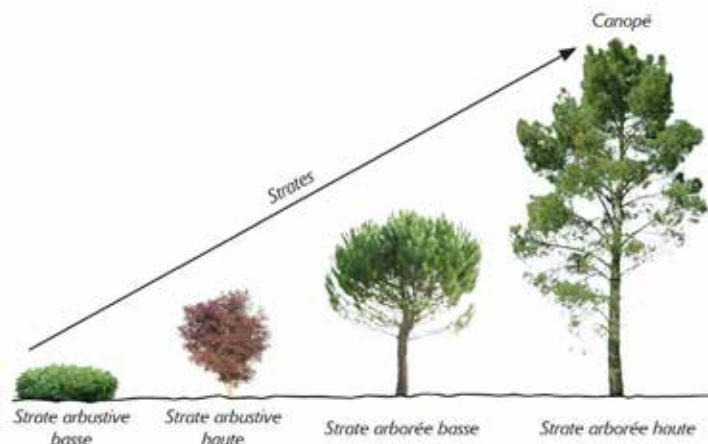


11

Les massifs intermédiaires : 8 – pistachier de Chine / 9 – poirier d'ornement / 10 – arbre de Judée / 11 – saule du désert

Assurer la continuité de la trame verte

Les écotones sont le contraire de milieux isolés. Dans ce sens, on cherche à lier dans un même continuum les différentes typologies d'espaces verts conservés et créés. Les ouvrages hydrauliques seront également insérés dans ce réseau avec un soin attentif au maintien et à la promotion des canopées de connexion.



Les différentes strates arbustives proposées pour les aménagements paysagers du quartier Garenque

La continuité et la richesse de la trame verte seront garanties également par :

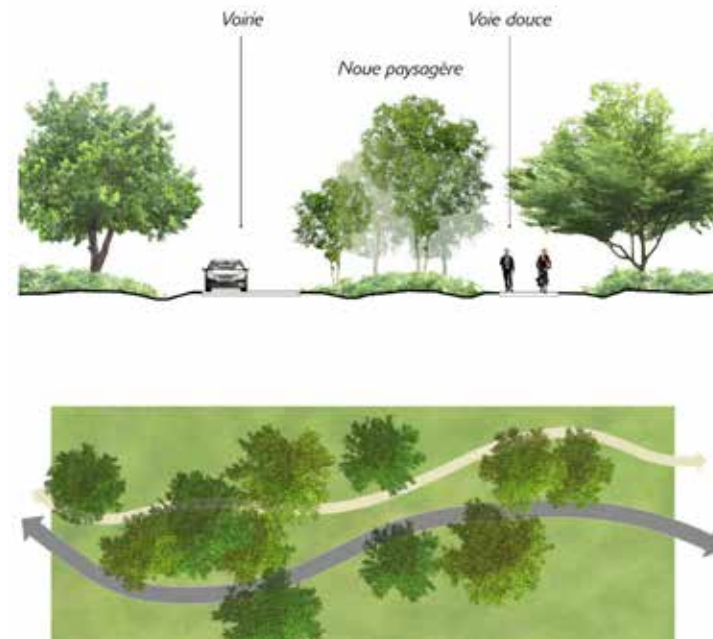
- Le « préverdissement » du quartier consistant à planter par l'aménageur plusieurs arbres dans chaque parcelle privative, arbres qui seront obligatoirement conservés au titre des prescriptions du cahier des charges.
- Ce préverdissement général permettra de donner, à court terme, une image très qualitative du quartier.

La réalisation de l'ensemble des clôtures et des espaces verts d'accompagnement (haies diversifiées, massifs) donnant sur l'espace public par l'aménageur du quartier.

Limiter de manière significative l'artificialisation de l'espace

Afin de favoriser l'émergence de la biodiversité en milieu urbain, on donne davantage de place à la nature en limitant autant que possible l'artificialisation et la minéralisation de l'espace.

Plutôt que des rubans asphaltés, les espaces publics de voirie, conçus comme des coulées vertes, voient leur part végétale considérablement étoffée. Dans la circonstance d'aménagements en milieu boisé, leur tracé est adapté de manière à préserver les arbres en présence. Les tracés rectilignes cèdent alors la place à des aménagements souples dominés par les formes naturelles.



Anticiper le changement climatique et la multiplication des épisodes caniculaires

- Renforcer la nature en ville en créant des îlots de verdure et des espaces ombragés. Ces **îlots de fraîcheur** réduisent l'accumulation de chaleur sur l'espace public et sur les bâtiments en été et lors des canicules estivales de plus en plus fréquentes et intenses. Ces masses végétales constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.
- **Favoriser la diversité des plantations.** La pluralité des essences sera privilégiée dans les aménagements paysagés, en cohérence avec les caractéristiques des milieux préexistants, notamment avec la qualité des sols. On veillera en particulier à mélanger les différentes strates végétales. Il s'agit à nouveau de favoriser la diversité floristique et donc faunistique.
- **Choisir pour cela des essences végétales méditerranéennes** propices à la préservation de la faune locale. Moins consommatrices en eau, elles seront mieux adaptées à la sécheresse et plus résistante au changement climatique qui aggrave la pénurie d'eau.
- Par la promotion des modes actifs et des alternatives au tout-voiture.

Favoriser les échanges en gommant les effets de barrière

La notion d'écotone renvoie à celle de limite. Néanmoins, si l'écotone peut être considéré comme une limite entre écosystèmes distincts, cette limite ne doit pas être confondue avec une frontière. Au contraire, l'écotone, fondé sur les échanges entre milieux, forme une limite épaisse et perméable.

Ainsi, on veillera dans les projets urbains à réduire et gommer les effets de barrière. Ce principe trouve notamment sa traduction dans le traitement des limites entre espaces publics et privés. Plutôt que l'édification de murs, on recherchera la transparence à travers l'implantation de clôtures grillagées ancrées par plots. Afin de préserver l'intimité des occupants, ce dispositif sera doublé de haies vives favorables à la microfaune.

Ce dispositif s'appuiera nécessairement sur l'établissement de prescriptions détaillées tant sur les caractéristiques des clôtures que sur les essences végétales à mettre en œuvre. En outre, afin d'assurer la qualité des traitements, **l'aménageur prendra en charge la réalisation des clôtures et du pré-verdissement en limite du domaine public.**



Le paysage gommant les effets de clôtures. Celles-ci seront ajourées et non maçonnées. L'intimité des espaces privés est assurée par le végétal.



Traitement des clôtures. Délimitation tenant compte de la végétation existante ou prévue. Ces clôtures sont définies en fonction des aménagements paysagers projetés.

Assurer un équilibre entre déblais et remblais

La réalisation du grand parc longitudinal central du quartier, disposant de reliefs symbolisant une dune rappelant celle du littoral, a plusieurs objectifs :

- Offrir un espace public de grande qualité aux habitants du quartier et de la commune.
- Intégrer de manière paysagère les ouvrages de rétention des eaux pluviales.
- Permettre d'utiliser sur le site les déblais provenant des divers aménagements. Ces déblais serviront pour assurer les modelés de terrain du parc. Ce principe a pour avantage d'éviter le transport de ces déblais par camions occasionnant un important trafic et une forte pollution.
- La terre végétale provenant également des sites modifiés est stockée sur place et réutilisée pour les couches de surface.



L'utilisation des déblais sur le site pour le quartier Garenque

Doubler la densité urbaine

Avec une densité urbaine doublée par rapport aux quartiers des années 2000 axée sur la maison individuelle, le projet s'inscrit dans une logique de réduction de l'étalement urbain, tout en proposant un espace public végétalisé, ouvert et convivial, lieu de promenade et de socialisation. Coulées vertes, noues, cheminements doux et parc urbain séquentent ainsi le paysage urbain de Garenque. Le doublement de la densité est portée par l'évolution de la nature des logements produits : moins de maisons individuelles, davantage de logements collectifs.

La densité de 29.7 logements/ha répond bien aux conditions d'un développement urbain maîtrisé, moins consommateur d'espaces naturels et agricoles.

Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques

- Éviter de générer des pollutions susceptibles de nuire à la qualité des milieux aquatiques et aux cortèges faunistiques et floristiques associés en prévoyant des dispositifs de décantation des eaux pluviales et de dépollution au sein des espaces de rétention.
- Pérenniser l'exploitation de la ressource en eau par le développement d'une gestion durable, raisonnée et économe de l'eau. Plusieurs leviers sont actionnés à plusieurs échelles géographiques :
 - Au niveau de la collectivité, un travail de fond est réalisé de sensibilisation de la population aux économies d'eau, d'interconnexion du réseau avec une ressource sécurisée et de réduction des pertes d'eau (changement des compteurs défectueux, recherches de fuites sur les réseaux...).

- Au sein du projet, l'arrosage des espaces verts se fera avec un système innovant de traitement des eaux usées intégrant une nouvelle technologie dite «nanofiltration céramique dynamique» permettant d'assainir les eaux usées pour les transformer en eau d'arrosage.

- Favoriser la recharge des nappes phréatiques par la réduction des espaces imperméabilisés, la constitution de noues de collectes et de bassins de rétention-infiltration. Une noue, véritable coulée verte, assurera la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention peu profonds, accessibles et non clos. Ces dispositifs de compensation pluviale, largement et harmonieusement végétalisés, constitueront des dispositifs favorables à l'infiltration des eaux de pluies vers les nappes souterraines et limitent les rejets vers le réseau hydrographique, ses zones de crues à l'aval du site puis vers la mer.

Économiser l'eau... en recyclant les eaux usées pour arroser

L'écoquartier Garenque est un projet vertueux en matière d'économie d'eau potable. Le principe retenu est la réutilisation des eaux usées pour l'arrosage des plantations.

Des besoins en eaux limités pour les plantations

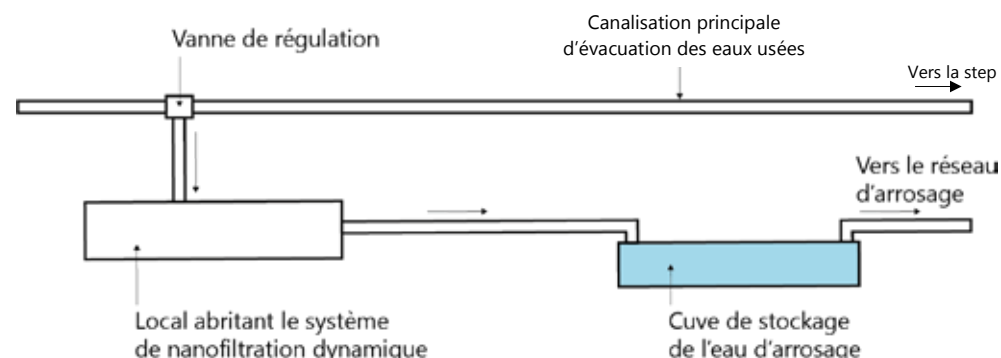
L'écoquartier disposera d'un fort taux de plantations et des espaces paysagers qualitatifs dans l'espace public et dans l'espace privatif : un coefficient minimum de biotope (proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle) de 20% sera en effet imposé par le PLU aux constructeurs lors de la construction des logements.

Ainsi les espaces plantés présenteront une surface globale de l'ordre de 6 ha soit près de 30 % de la superficie de l'écoquartier. Il est prévu la plantation de quelques 1 700 arbres de hautes tailles et arbustes.

Les plantations d'essences végétales méditerranéennes permettra de réduire l'arrosage. Globalement peu consommatrices en eau, elles sont mieux adaptées à la sécheresse et plus résistante au changement climatique qui aggrave la pénurie d'eau. Toutefois en été et lors des épisodes caniculaires de plus en plus fréquents et intenses, des arrosages judicieux s'avéreront précieux pour l'ensemble des végétaux et seront indispensables à la préservation des sujets jeunes, fragilisés par leur système racinaire encore peu développé.

Utiliser un système de traitement innovant pour le traitement des eaux usées

Il est envisagé la mise en place d'un système de traitement d'une grande partie des eaux usées pour les transformer en eau d'arrosage.



Le principe consiste à épurer les eaux usées sur le quartier, avant leur rejet par canalisation vers la station d'épuration communale. Cette solution, synthétisée sur le croquis ci-après, a de nombreux avantages car elle permet :

- De disposer des quantités d'eau nécessaires à l'arrosage des espaces paysagers du quartier et d'économiser ainsi les volumes équivalents d'eau potable.
- De limiter les volumes d'eaux usées à traiter par la station d'épuration et le diamètre des canalisations d'acheminement.

Plusieurs systèmes innovants sont actuellement étudiés. Ils intègrent de nouvelles technologies comme celle dite de nanofiltration céramique dynamique qui permet :

- De filtrer en continu les effluents très chargés.
- Des économies d'énergie et compacité par rapport aux autres techniques membranaires.
- Une performance de filtration unique : ces membranes retiennent 100 % des bactéries et des virus.

Le système permettra de traiter et de recycler pour l'arrosage des espaces verts environ 60% des eaux usées du quartier.

Équilibrer les volumes d'effluents domestiques et les besoins en arrosage

Le volume d'eaux usées générées sur l'écoquartier est évalué à 40 000 m³.

- 544 logements
- Équipements publics : 1 groupe scolaire et un jardin d'enfants

Le nombre d'habitants attendu est de l'ordre de 1 100. Le volume moyen annuel d'eaux usées peut être estimé à **40 000 m³** (100 litres/ jour/habitant) dont **25 000 m³** seront traités et disponibles pour l'arrosage.

Les volumes annuels nécessaire à terme à l'arrosage : 23 000 m³

Le programme des plantations est le suivant : 1 700 arbres de haute taille, 20 700 m² de surfaces plantées en arbustes et 8 000 m² de surface totale des espaces publics demandant un entretien périodique.

L'écoquartier sera aménagé en plusieurs tranches successives ce qui permettra de lisser les besoins d'arrosage, ceux-ci étant plus importants les trois premières années après les plantations.

Les besoins en eau d'arrosage ont été quantifiés ainsi :

Pour les arbres : 1.5 m³/arbre/an pour l'année de plantation,
1.0 m³/arbre/an pour les 2 années suivantes
0.5 m³/arbre/an par la suite.

Pour les arbustes : 1.0 m³/m²/an pour l'année de plantation,
0.4 m³/m²/an pour les 2 années suivantes
0.3 m³/m²/an par la suite.

Les besoins en eau d'arrosage associés ont été estimés à terme à :

Plantations d'arbres : 1 700 u x 0.5 m³/an = **850 m³**
Surfaces plantées en arbustes : 20 700 m² x 0.3 m³/ m²/an = **6 200 m³**
Entretien des espaces publics : 8 000 m² x 2 m³/ m²/an = **16 000 m³**

Cette estimation ne tient pas compte des espaces paysagers enherbés qui ne peuvent pas être arrosés par aspersion avec une eau provenant d'une filtration des eaux usées.

L'écoquartier la Garenque est un projet novateur en matière d'économie d'eau potable. Il propose une économie circulaire de l'eau. Les eaux usées y seront partiellement ré-utilisées pour l'arrosage raisonné des espaces verts publics. Le choix des plantations se limitera à la palette des essences méditerranéennes.

Le système permettra de traiter et de réutiliser environ 60% de la charge hydraulique des eaux usées du quartier. Le recyclage des eaux usées pourvoira ainsi à une large part des besoins d'arrosage des espaces publics. L'écoquartier sera également raccordé à la station d'épuration «Sérignan/Valras» pour le traitement des eaux usées non recyclées in situ.

La REUT, un dispositif innovant soumis à la procédure «Loi sur l'eau»

Face à une raréfaction de la ressource en eau et des épisodes de sécheresse qui s'intensifient, la «REUT» (réutilisation des eaux usées traitées) constitue l'un des leviers de résilience face au dérèglement climatique car elle contribue à économiser la ressource en eau en se substituant à des prélèvements dans la nature, voire à l'utilisation d'eau potable pour certains usages qui peuvent se satisfaire d'une eau brute.

Bien que soutenus par l'État car la priorité du gouvernement est de **développer la REUT sur le littoral, là où cette ressource d'eau douce est rejetée à la mer et ne participe pas à l'alimentation des cours d'eau en soutien à l'étiage**, ces procédés de traitement innovants, sont encore peu utilisés car la procédure n'a réglementairement pas été clarifiée. C'est la raison pour laquelle le volet REUT de l'écoquartier n'est à ce stade pas assez abouti pour intégrer le dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau engagé aujourd'hui - l'écoquartier relevant de la rubrique 2.1.5.0 (rejets d'eaux pluviales pour un projet atteignant le seuil de 20 ha) de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

L'écoquartier Garenque fera l'objet d'une seconde demande d'autorisation pour encadrer le dispositif REUT visant le traitement in situ des eaux usées pour répondre aux besoins d'arrosage.

Organiser, dès la conception, le confort urbain et l'utilisation des énergies renouvelables

L'écoquartier intègre, au stade de la conception, les outils de résilience face aux vagues de chaleurs et aux besoins en énergies.

La prise en compte du confort thermique en hiver et en été

Le projet d'aménagement doit faciliter structurellement le confort estival et le respect de la RE2020, qui tend à rendre obligatoire les bâtiments à énergie positive en mobilisant des énergies renouvelables.

Plusieurs leviers sont actionnés pour atteindre ces objectifs :

- Le projet prévoit la constitution d'**îlots de fraîcheur sur l'espace public par les plantations de massifs arborés**. Les masses végétales réduisent l'accumulation de chaleur sur les espaces publics et les bâtiments en été, lors des vagues de chaleur de plus en plus fréquentes et intenses. Ces précieux îlots de fraîcheur constituent des outils indispensables d'adaptation au changement climatique.
- Il prévoit également des **formes urbaines et des conceptions architecturales adaptées au climat** permettant une bonne orientation du bâti et une composition urbaine générale judicieuse.
- Le projet doit organiser la construction d'un bâti bioclimatique en imposant par le biais d'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) des **prescriptions bioclimatiques précises aux constructeurs**.

Cibler le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie

Le projet prévoit l'implantation de plusieurs bâtiments dédiés à divers usages (essentiellement de l'habitat, mais aussi groupe scolaire et quelques commerces et services de proximité), générant de nouveaux besoins énergétiques sur ce secteur.

Les bâtiments seront réalisés selon les nouvelles normes de construction en conformité avec la réglementation thermique 2020 dont l'objectif est que toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'il n'en consomme. Cet objectif repose sur le principe des bâtiments à énergie positive (BEPOS). Ces logements affichent une consommation énergétique minimale qui sera, par la suite, compensée par le recours aux ressources renouvelables. Le projet cible le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie.

Les énergies renouvelables dans l'écoquartier

Le projet a fait l'objet d'une étude de potentiel énergie renouvelable (étude EnR). Elle met en évidence que l'écoquartier a les moyens d'être globalement à énergie positive.

Les préconisations sont les suivantes :

- **L'énergie de chauffage** pourrait provenir soit de **pompes à chaleur air-air** (petits logements individuels) ou air-eau simple ou double fonction (scénario électrique), soit de **poêles ou chaudières à bois** (scénario alternatif bois).

En collectif, elle pourrait venir de pompes à chaleur individuelles (aérothermiques) ou collectives (géothermiques de préférence) (scénario électrique) ou de chaufferie bois (scénario alternatif EnR).

- **L'énergie pour l'eau chaude sanitaire (ECS)** en logement individuel ou collectif, pourrait provenir majoritairement du **solaire thermique** ou du **bois-énergie** selon les systèmes, l'appoint étant assuré par de l'électricité. Les alternatives conformes sous conditions sont la mise en œuvre de **chauffe-eau thermodynamiques** individuels. La **récupération de chaleur sur eaux usées** en collectif serait un complément possible en cas d'installation collective.

- **Les besoins électriques du projet pourront être couverts en totalité par des installations photovoltaïques intégrées aux toitures.**

L'écoquartier intègre, au stade de la conception, les outils de résilience face aux vagues de chaleurs et aux besoins en énergie.

~ La prise en compte du confort thermique en hiver et en été

Le projet d'aménagement doit faciliter structurellement le confort estival et le respect de la RE2020, qui tend à rendre obligatoire les bâtiments à énergie positive en mobilisant des énergies renouvelables. Pour atteindre ces objectifs, il prévoit :

- des îlots de fraîcheur sur l'espace public par les plantations de massifs arborés.
- des formes urbaines, des orientations et des conceptions architecturales adaptées au climat : construction d'un bâti bioclimatique imposée aux constructeurs.

~ Construire des bâtiments autonomes en énergie ou à énergie positive

Le projet a fait l'objet d'une étude de potentiel énergie renouvelable (étude EnR). Elle met en évidence que l'écoquartier a les moyens d'être globalement à énergie positive par l'installation de panneaux **photovoltaïques**, de pompes à chaleur air-air, poêles ou chaudières à bois et de chauffe-eau thermodynamiques.

CHAPITRE V. L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE

PRINCIPES D'IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUES IN-CONTOURNABLES

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) s'inscrit dans un objectif ambitieux de production de logements neufs tout en renfonçant les principes d'une urbanisation plus durable, moins consommatrice d'énergies et d'espaces agricoles. Une ligne de conduite reprise et développée par le SCoT du biterrois avec lequel le projet est compatible. Le dessein de renforcer l'efficacité et la cohérence de l'urbanisation est retranscrite dans le document d'orientation générale du SCoT au travers des principes suivants :

Principe d'urbanisation des dents creuses

La réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces déjà bâtis. Les projets doivent donc en priorité investir les dents creuses et les friches urbaines.

Principe de continuité urbaine

Les zones d'urbanisation doivent être positionnées de façon à garantir la continuité du tissu urbain.

Principe de compacité avec la tache urbaine

Afin de lutter contre l'étiement de la tache urbaine, la zone d'urbanisation future doit être en contact avec l'urbanisation existante sur plus d'un tiers de sa longueur.

Objectifs de densité d'habitat

«Afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCoT demande le développement de formes urbaines plus denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable»

Le projet ne peut donc se développer que dans les dents creuses ou sur le pourtour de la ville, sur des espaces favorables à la mise en œuvre d'une certaine densité. Tout autre secteur est exclu.

LES ATOUTS DU SITE

Un site en continuité urbaine de la ville et qui renforce sa compacité

Avec la construction de 446 logements sur une surface dédiée à l'habitat de 25 ha environ, le futur quartier affichera une densité moyenne de 36 logements par hectare. Il se positionne en continuité de la tache urbaine, en contact avec elle sur la moitié de son périmètre.

Le projet urbain Garenque respecte les principes de compacité, de continuité et de densité essentiels à la mise en œuvre d'un urbanisme durable.

Un site exempt de risque pour la population

Alors que la commune est à haut risque d'inondation sur 71 % de son territoire et sur un tiers de la Ville de Sérignan, que les risques littoraux et de submersion marine affectent gravement nos côtes, le site retenu, par son absence de tout risque, sécurise du projet et la population qui s'y installera.

Ce n'est qu'en limite sud de la ville que l'aménagement est optimisé et coche toutes les cases des réponses aux enjeux d'urbanisation durable, de mobilité apaisée et de sécurité.

L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE DANS LE TISSU URBAIN

Des possibilités de produire de l'habitat très limitées dans le tissu urbain

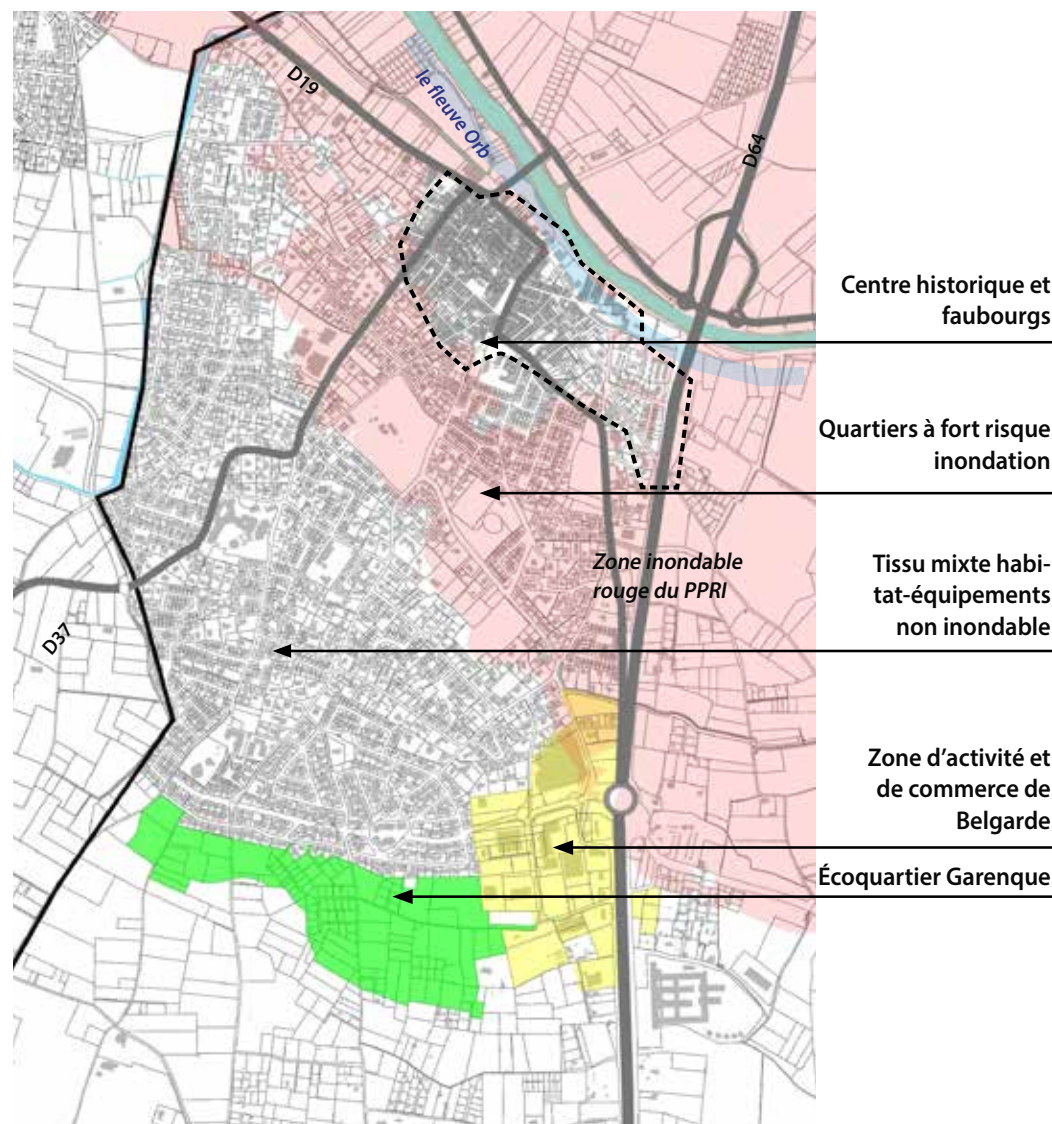
Le projet vise la construction de 554 logements environ, dont 35% au moins seront sociaux, d'une école et de parcs urbains. **La réalisation d'un tel projet s'avère impossible dans le centre ancien :**

- Sérignan ne dispose pas de friches industrielles ou de délaissés urbains à réinvestir.
- Son potentiel de construction dans les dents creuses est quasi nul : les quelques espaces enclavés qui sembleraient mobilisables au premier abord sont en réalité à haut risque d'inondation et, classés en rouge par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), sont inconstruc-tibles.

Le tissu urbain de la Ville de Sérignan peut être perçu selon les 4 grandes entités suivante :

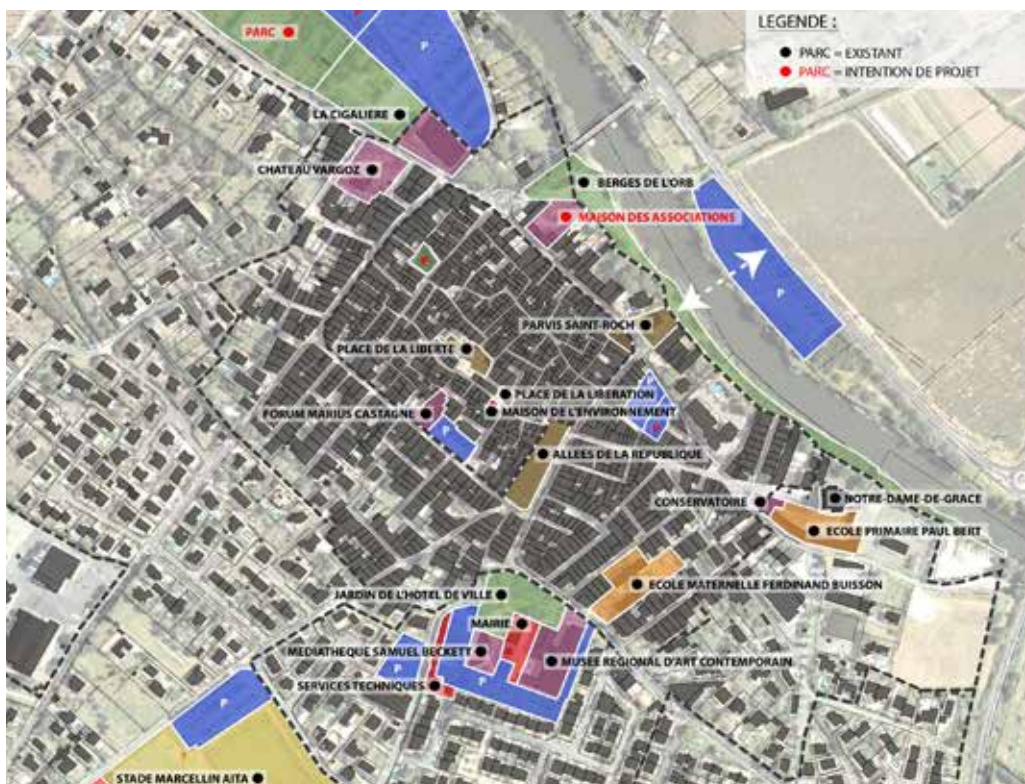
- Le centre historique et les faubourgs,
- Les quartiers à fort risque inondation,
- Le tissu mixte habitat-équipements sans risque inondation,
- La zone d'activité et de commerce de Belgarde.

Une étude approfondie des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été réalisée pour chacune de ces entités urbaines. En voici ci-après, secteur par secteur, une synthèse.



Les zones urbaines par spécificité

- Projet d'écoquartier "Garenque"
- Emprise de la zone d'activités "Bellegarde"
- Zone inondable rouge



Les équipements publics du centre ville - Étude de centre bourg (Atelier Concept Architectes)



Le Musée Régional d'Art Contemporain Occitanie de Sérignan

Le centre historique de la ville : un tissu dense et ancien

Alors que les centres des métropoles restent attractifs et connaissent un renouveau, ceux des petites villes rencontrent généralement des difficultés fonctionnelles et doivent faire face à des formes de déprise.

Le centre bourg de Sérignan dispose d'atouts qui jouent en faveur de son attractivité : la présence des services publics, la proximité des écoles, des commerces et services présents sur les boulevards et les avenues, la qualité des constructions en pierre, le cachet des façades rénovées, le coût souvent moindre des habitations, la requalification progressive de l'espace public...

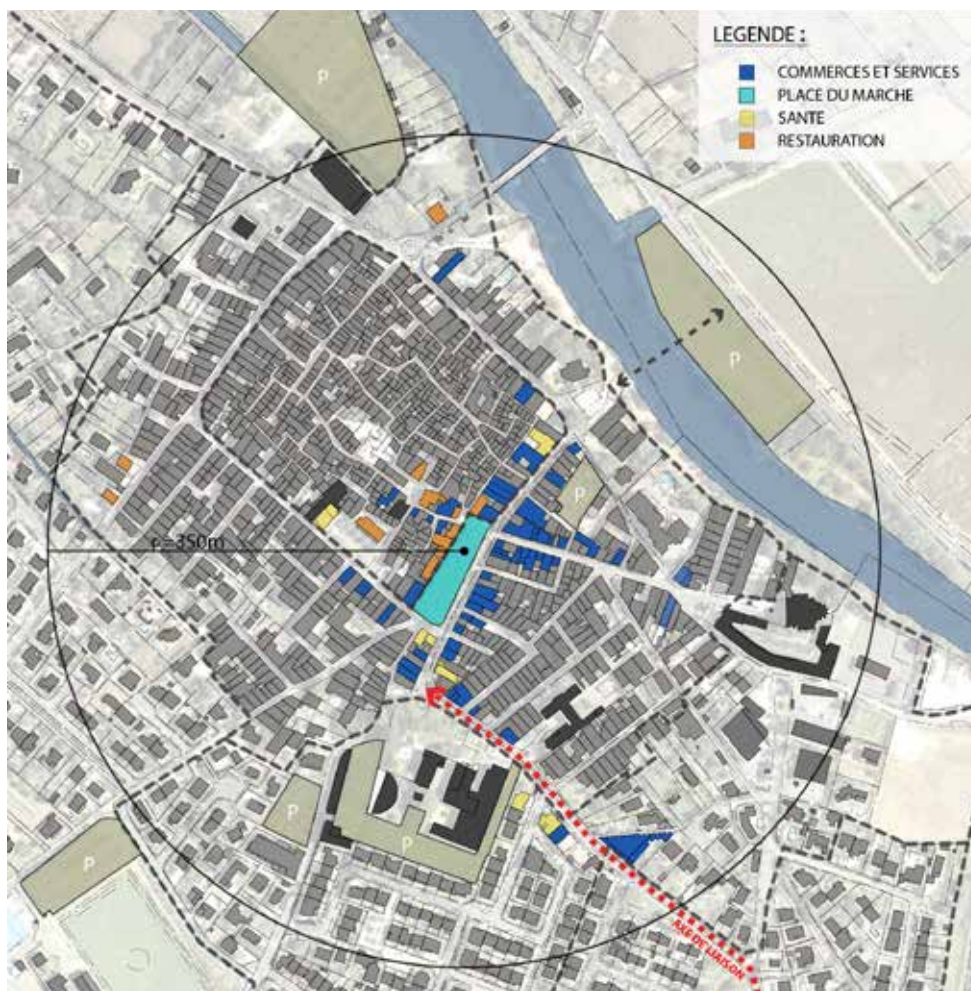
La tension locale du logement, la position littorale de Sérignan et son attrait touristique, ont également plaidé en faveur de la rénovation de l'habitat ancien et du maintien de la population en cœur de ville.

Malgré tout, la ville est aussi confrontée à la dégradation d'une part de son bâti ancien et à la vacance structurelle qui en résulte. Si les immeubles bourgeois et les maisons vigneronnes des avenues restent prisés, le cœur de village, d'origine moyenâgeuse, a perdu en vitalité. Il se caractérise par des ruelles étroites et sinueuses qui constituent l'armature principale sinon exclusive de l'espace public. Ce tissu urbain dense au parcellaire imbriqué d'une mosaïque des petites maisons anciennes, sans garage et sans extérieur, s'est trouvé confronté aux nouvelles aspirations de confort de l'habitat : le petit pavillon moderne avec jardin ou l'appartement fonctionnel, lumineux avec terrasse et stationnement.

Selon les dernières données de l'INSEE, **366 résidences principales ont été construites avant 1945** à Sérignan.

Toujours selon l'INSEE, **380 logements sont comptabilisés vacants en 2020 soit 7.2% du parc d'habitat**. Cette vacance paraît significative, mais elle est toutefois à relativiser :

- **Tout d'abord, la vacance est en forte régression à Sérignan** : toujours selon l'INSEE, il y avait 548 logements vacants dans la ville (10.9% du parc) en 2014. Cette réduction significative de 3.7 points est d'autant plus remarquable que la vacance est en globale augmentation en France (à l'échelle du territoire français, la vacance touchait 6.9 % du parc des logements en 2009, elle s'élevait à 7.9% en 2014 et à 8.2% en 2020, dernières données de l'INSEE). **Ainsi, l'action communale pour lutter contre la vacance des logements porte aujourd'hui ses fruits : Non seulement Sérignan enregistre un taux de vacance inférieur à la moyenne nationale mais il évolue très favorablement à la baisse.**



Les commerces et services- Étude de centre bourg - Atelier Concept Architectes

• **Il faut aussi considérer et déduire la vacance rotative.** La rotation normale des locataires et des propriétaires (la rénovation, les successions, la mobilité des actifs tout comme des retraités, les divorces, les changements de logements liés à l'évolution de la taille des familles) **expliquent qu'un taux minimal de 3% à 4% est inévitable et qu'il a tendance à augmenter** face aux évolutions des modes de vie. **C'est une vacance incompressible dite vacance de rotation nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participer à la fluidité des parcours résidentiels.** Au delà de ce taux, c'est une **vacance structurelle** qui peut être observée. Dans ce cas une proportion des logements vacants restent vides sur de longues durées. D'autres facteurs que l'entretien du parc et la rotation liée aux parcours résidentiels sont alors incriminés. **C'est sur cette vacance structurelle qu'il faut agir.**

A Sérignan, ce sont donc 190 logements environ, qui restés vides sur des durées supérieures à 2 ans, constituent la vacance dite structurelle. C'est relativement peu, cela représente 3.7 % du parc de l'habitat, mais la collectivité doit maintenir ses efforts pour réduire encore et à terme éradiquer cette vacance structurelle.

Les causes sont souvent plurielles et peuvent se conjuguer. **A Sérignan, le manque d'attractivité de la ville ne peut être retenu : Le territoire offre un excellent niveau de services à la population, il est entreprenant et énergique en terme d'emploi comme en témoignent son bon indicateur de concentration d'emploi.** La forte tension du marché immobilier reflète bien l'attractivité de la ville. La vacance structurelle touche en forte proportion le bâti vieillissant ou vétuste. **C'est bien en centre ville que cette vacance structurelle perdure, lieu où l'espace public est le moins adapté aux évolutions récentes des modes de vie et qui concentre un fort taux de logements anciens, peu confortables, sans extérieur et sur lesquels des soucis structurels peuvent occasionner de lourds travaux.**



Le renouvellement urbain en densification du tissu bâti





«Les Capitelles» : 53 logements (41 appartements et 12 maisons en bande) à côté de l'EHPAD



Les «Jardins de la Collégiale» : 140 logements dont 49 sociaux en centre ville

Pour faire face à la déprise d'une partie de ses logements anciens et dynamiser le cœur de ville, la municipalité a réalisé, en centre bourg, plusieurs opérations de renouvellement, de dédensification pour élargir l'espace public et de mutation de l'espace urbain : requalification de la rue du 14 juillet, réaménagement de la place de la Liberté, réhabilitation du parvis Saint Roch, aménagement d'une passerelle piétonne sur l'orb et valorisation de ses rives, valorisation d'espaces inondables en jardins familiaux, aménagement de parcs de stationnement paysagers...

Mais aussi **des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire en réinvestissement urbain et comblement de dents creuses.** En plein cœur de ville, l'opération de renouvellement urbain la plus emblématique, les «Jardins de la Collégiale», jouxte la Collégiale «Notre-Dame-de-Grâce» et l'école «Paul Bert». Réalisée en 2019 et 2020 sur trois sites proches, elle a permis la construction, en petits immeubles collectifs, de 140 appartements avec extérieurs.

La démarche de reconquête du tissu urbain et de mixité des fonctions des quartiers est bien engagée à Sérignan. Ce programme ambitieux est un engagement au long cours et un investissement lourd pour la collectivité.

La mise à niveau de l'espace public (traitement qualitatifs des sols, réfection et renforcement des réseaux, verdissement, constitution d'îlots de fraîcheur, réduction des emprises dédiées à la voiture...) et l'adaptation du bâti ancien aux modes de vie contemporains permettront de renouveler le parc (en dé-densifiant de façon modérée) et de réduire ainsi la vacance du centre ancien.



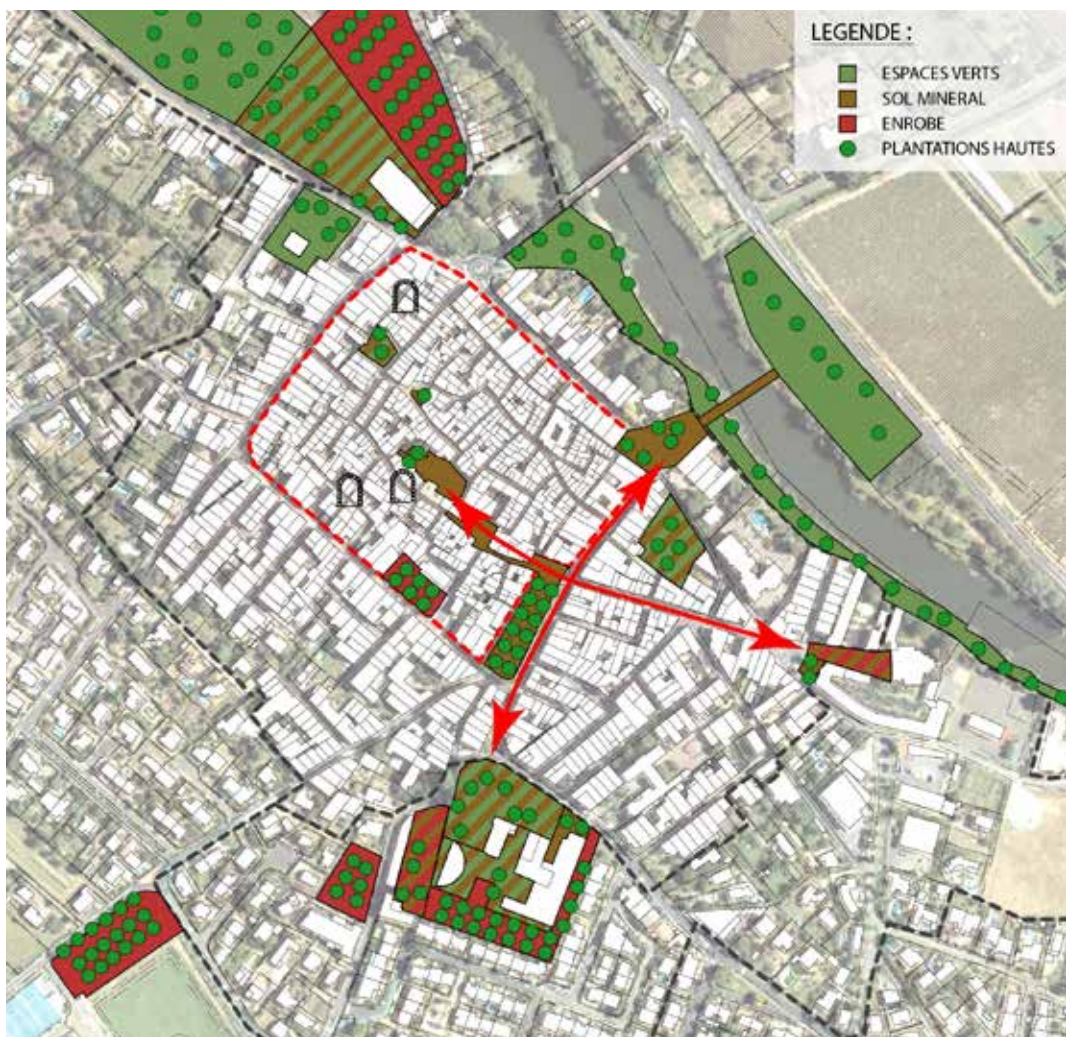
La place de la Liberté



Aire de stationnement près de la Collégiale



Le parvis Saint Roch : accès à la passerelle et aux berges de l'Orb



Poursuivre la valorisation du centre ancien par la réappropriation de l'espace public
étude de centre bourg (Atelier Concept architecture)



Le cœur de ville de Sérignan vu du ciel

Ces actions se trouvent toutefois confrontées à de nombreuses difficultés, à commencer par les délais de mise en œuvre : études, acquisitions (voire expropriations de foncier pour élargir l'espace public, créer des espaces partagés et engager des programmes d'habitat) et travaux de démolitions, réfections et reconstructions. La requalification de l'espace public et les actions sur les logements sont onéreuses et leur financement constitue un frein pour la collectivité.

A Sérignan, le centre ancien est vaste et la municipalité, ne pouvant assumer seule l'ensemble des charges liées à sa revitalisation, a exploré plusieurs pistes de financement. L'écoquartier Garenque est une des réponses à cette problématique. En tant que ZAC, elle portera une large part des coûts de valorisation de l'espace public du cœur de ville de Sérignan.

L'écoquartier est donc moteur dans la reconquête du centre ancien. Parallèlement à l'émergence de l'écoquartier, c'est donc la revitalisation du centre bourg qui se poursuit, les deux actions s'imbriquent et se complètent pour renforcer la qualité de vie au quotidien et répondre aux besoins en logements de Sérignan.

Parallèlement à la valorisation des fonctions urbaines, ce sont 100 à 150 logements qui pourront être progressivement réalisés en renouvellement du parc et dédensification en cœur de ville par réfection du bâti existant ou démolition-reconstruction.

Les quartiers à fort risque inondation : 1/3 de la ville inconstructible pour intégrer l'aléa

La zone urbaine Sérignanaise est soumise à des risques forts d'inondation. Le vieux Sérignan s'est implanté en rive droite de l'Orb, sur un petit relief protégé des crues de ce fleuve côtier. Lors des forts épisodes cévenols, l'orb sort de son lit et peut affecter durement la plaine agricole mais aussi l'urbanisation initiée dans les années 70, riveraine du centre historique.

De l'aléa inondation réétudié en 2010 a découlé **le classement en zone inondable rouge de 87 ha urbanisés du bourg**. Pour protéger la population et ne pas accroître le risque, ce zonage est associé à de très fortes restrictions réglementaires.

Ainsi, **l'inconstructibilité liée au risque inondation fort (rouge) concerne plus d'un tiers de la Ville de Sérignan, avec pour conséquence un tissu urbain figé dans ces espaces, ne pouvant supporter ni densification ni urbanisation de ses enclaves agricoles ou naturelles.**

La zone d'activité et de commerce de Bellegarde

La zone d'activité Bellegarde dispose de possibilités de construire pour l'agrandissement des activités existantes ou l'installation de nouvelles structures économiques.

Positionnés au sein de secteurs dédiés au commerce et à l'activité économique, **ces parcelles n'ont pas vocation à accueillir un projet d'habitat mais des entreprises dont l'activité n'est pas compatible avec une implantation en ville.**

Le tissu mixte habitat-équipements non inondable

Ces quartiers relativement récents (années 80 à 2015) majoritairement dédiés à l'habitat comptent aussi plusieurs équipements publics structurants : le collège Marcel Pagnol, l'école élémentaire Jules Ferry, une maison de retraite, le Gymnase Guy Pistre, des installations d'alimentation en eau potable (forages de la Vistoule et réservoirs). Le tissu bâti recense aussi des jardins publics, des bassins de rétention, des aires de stationnement végétalisées, des places arborées, des jardins privés constituant des massifs arborés source de biodiversité et de fraîcheur en été. L'ensemble participe à la qualité de vie de Sérignan.

On y trouve un habitat qui s'est de prime abord majoritairement développé sous forme de pavillons. Dans les années 80 et 90, la construction de maisons individuelles isolées sur leur parcelle a eu pour conséquence une densité faible d'habitat et un tissu urbain relâché.

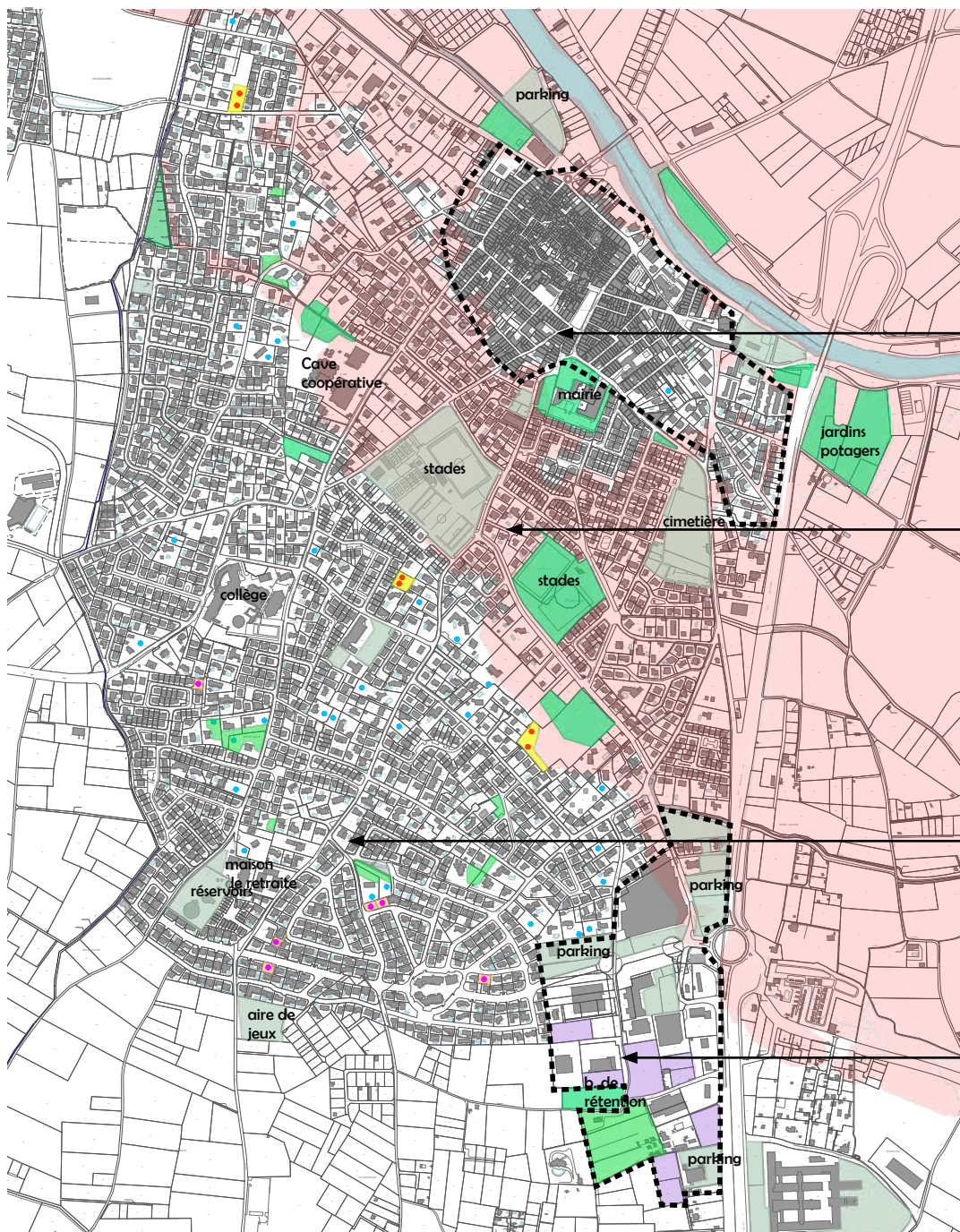
Par la suite, pour répondre à des besoins de plus en plus prégnants de mixité sociale et générationnelle, se sont développées des formes urbaines plus denses et plus diverses avec des typologies d'habitat variées mixant individuel, habitat intermédiaire et petits immeubles collectifs. Si la maison individuelle reste le modèle dominant dans ces quartiers récents, la taille des parcelles s'est réduite, on y trouve des maisons en bandes et des maisons jumelées. L'habitat collectif a d'abord émergé dans le tissu pavillonnaire grâce à la réalisation d'opérations d'habitat social. Le logement collectif non social, typique des bourgs attractifs et offrant une large gamme de services, se développe également dans ses quartiers, proposant un panel de logements plus petits, adaptés aux personnes seules, âgées ou aux jeunes actifs aujourd'hui sous représentés à Sérignan.

Les capacités de construction et de densification de ces espaces bâtis sont aujourd'hui marginales. La cartographie ci-après identifie sur ces secteurs, 2 petites dents creuses (0.3 ha), 5 parcelles disponibles de type «terrain à bâtir» (0.25 ha) et quelques parcelles bâties qui pourront être densifiées après divisions parcellaires.



Les quartiers récents





Centre historique et fau-
bourgs

Quartiers d'habitat et
d'équipements à fort risque
inondation

Tissu mixte habitat-équi-
pements non inondable

Zone d'activité et de com-
merce de Belgarde

- Trame verte urbaine artificialisée : place, parc urbain, équipement sportif, parc de stationnement, cimetière...
- Trame verte urbaine ou périurbaine dense de type parc arboré, jardins familiaux, jardin potager, boisement, ripisylve, friche végétale...
- Zone inondable rouge inconstructible

Capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées

En secteur d'habitat

- Lot viabilisé disponible dans opérations d'habitat en cours de remplissage (lotissements)
- Potentiel de construction sur parcelles disponibles dans opération en cours de remplissage (lotissements)
- Dent creuse
- Potentiel de construction dans les dents creuses
- Potentiel de densification de parcelles d'habitat déjà bâties (grands terrains)

En secteur d'activités économiques

- Disponibilités dans zone d'activités pour nouvelles implantations ou agrandissement (zonage économique du PLU)

Inventaire cartographié des potentialités d'urbanisation dans le tissu urbain

Bilan des possibilités de produire de l'habitat dans le tissu urbain de la ville

Le potentiel d'urbanisation des dents creuses : Le tissu urbain compte, disséminées en partie sud-ouest du bourg, 2 petites dents creuses mobilisables pour l'habitat (pour un total de 0.35 ha). Trop petites pour accueillir du collectif (0.17 ha en moyenne), elles ne peuvent convenir que pour du logement individuel. Dans ces dents creuses, 7 habitations seront réalisées au maximum.

Les «terrains à bâtir» non construits : 5 terrains à bâtir encore non construits dans les lotissements du bourg ont été recensés dans la ville de Sérignan en 2024. Tous appartiennent à des particuliers.

La densification des parcelles déjà bâties : Le tissu urbain de Sérignan est très dense en centre ancien. Il est aussi relativement dense aux abords de la Mairie et de la Collégiale (petits immeubles d'habitat collectif - maisons en bande). Il s'est nettement relâché depuis les années 80 avec la construction de maisons individuelles isolées sur leur parcelle. Dans ces quartiers pavillonnaires, la densification est parfois envisageable par divisions parcellaires lorsque la configuration des constructions le permet : une trentaine de parcelles sont concernées. Cette densification reste marginale et dépend, pour les parcelles de moyenne importance, de l'adhésion des propriétaires. Le rythme de densification est donc relativement lent. Avec un taux de divisions de 20% jusqu'en 2035, c'est un gain de 5 logements qui est attendu.

Les possibilités de produire de l'habitat dans ces quartiers sont donc très réduites. L'exploitation des dents creuses et des espaces interstitiels devrait permettre de produire 30 logements environ dans le «tissu mixte habitat-équipements non inondable».

A court terme, la ville dispose d'une capacité de construction limitée à 12 logements environ dans son tissu urbain (dents creuses et terrains à bâtir).

A moyen et long terme, ce sont 60 logements qui pourront être réalisés en densification de parcelles bâties et démolitions/reconstructions en centre bourg.

Ces possibilités sont faibles au regard des besoins en logements et du parc de Sérignan puisqu'elles représentent 8 % des besoins de la ville de Sérignan et 1.3 % du nombre des logements sérignanais.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées du bourg de Sérignan ne permettent donc pas la mise en œuvre d'un programme cohérent de 544 logements de typologie variée, d'un groupe scolaire, d'un petit pôle de services et de commerces organisés autour d'une centralité de quartier et d'une matrice végétale structurante.

Ainsi, les capacités de densification des espaces bâtis ne permettent pas de répondre aux objectifs de production d'un ensemble de logements en adéquation avec les besoins communaux, les attentes de la population et les orientations du PLHI (Plan Local de l'Habitat Intercommunal) de Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée et du SCoT du Biterrois.

L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE SUR LES AUTRES POURTOURS DE LA VILLE

Les contraintes empêchant l'extension urbaine de Sérignan sur d'autres secteurs

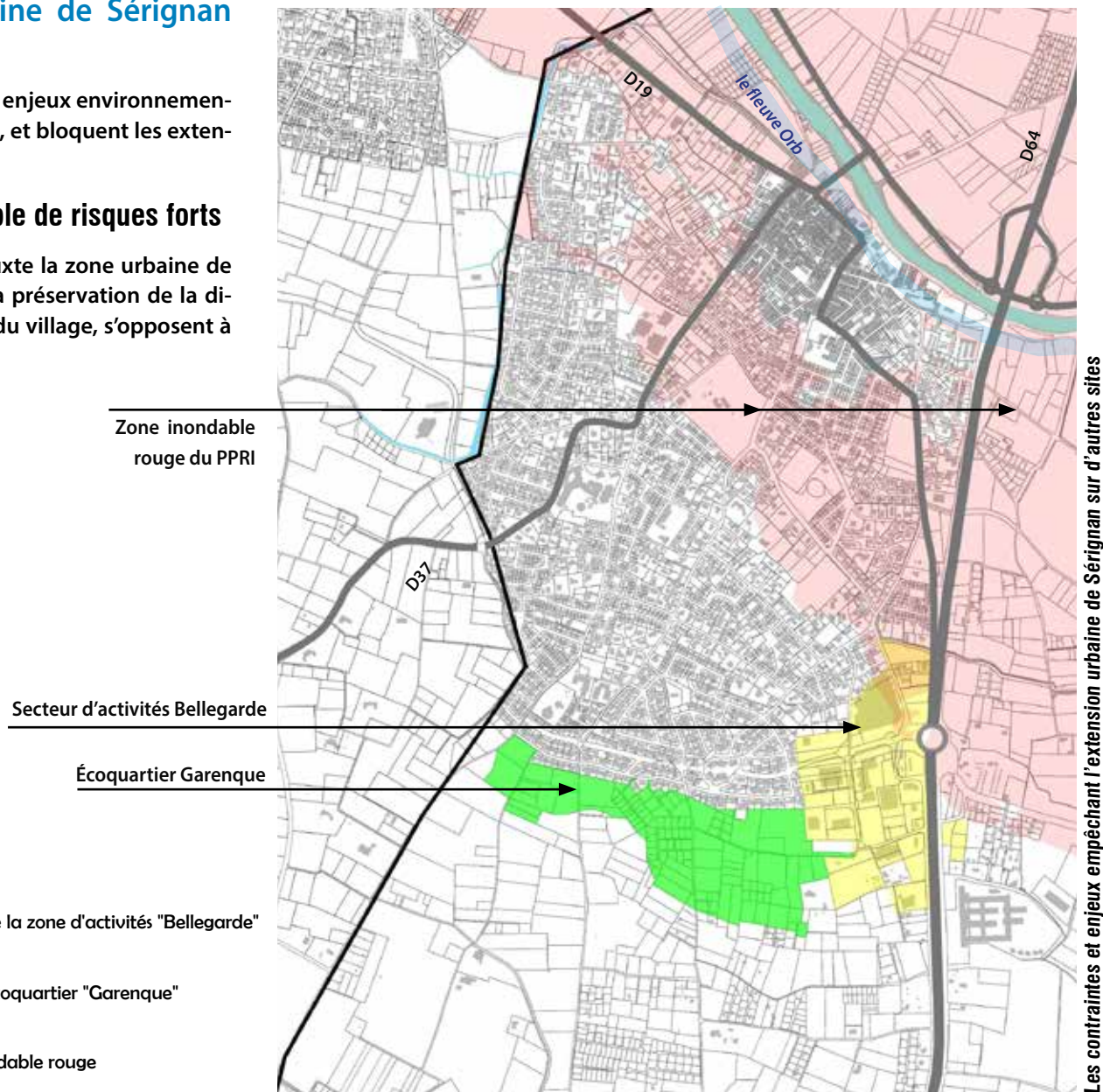
Sur les autres sites périphériques de la ville, les contraintes, les enjeux environnementaux ou les risques sont plus forts, dissuasifs voire rédhibitoires, et bloquent les extensions urbaines.

Au nord et à l'est : la plaine agricole de l'Orb, inondable de risques forts

La plaine agricole de l'Orb, au delà de la D19 et de la D64, jouxte la zone urbaine de Sérignan. Plusieurs raisons liées au risque inondation fort, à la préservation de la diversité et du potentiel agronomique des sols, à l'éloignement du village, s'opposent à l'urbanisation sur ses secteurs.

- Le risque inondation fort bloque tout développement de la ville sur ces secteurs.
- Bassin sédimentaire, la plaine regroupe des terrains d'une valeur agronomique intéressante. En tant que zone agricole de potentiel productif, elle a vocation à demeurer un espace dédié à l'agriculture.
- Réservoir de biodiversité, la plaine concilie agriculture et espaces naturels remarquables : zones natura 2000 et ZNIEFF se disputent ce parcellaire agricole.
- Enfin, le fleuve Orb constitue une limite naturelle qui n'est pas propice au développement et à la compacité de la tache urbaine.

-  Emprise de la zone d'activités "Bellegarde"
-  Projet d'écoquartier "Garenque"
-  Zone inondable rouge



Les contraintes et enjeux empêchant l'extension urbaine de Sérignan sur d'autres sites

A l'est : préserver l'Arc Rétro-Littoral défini par le SCoT

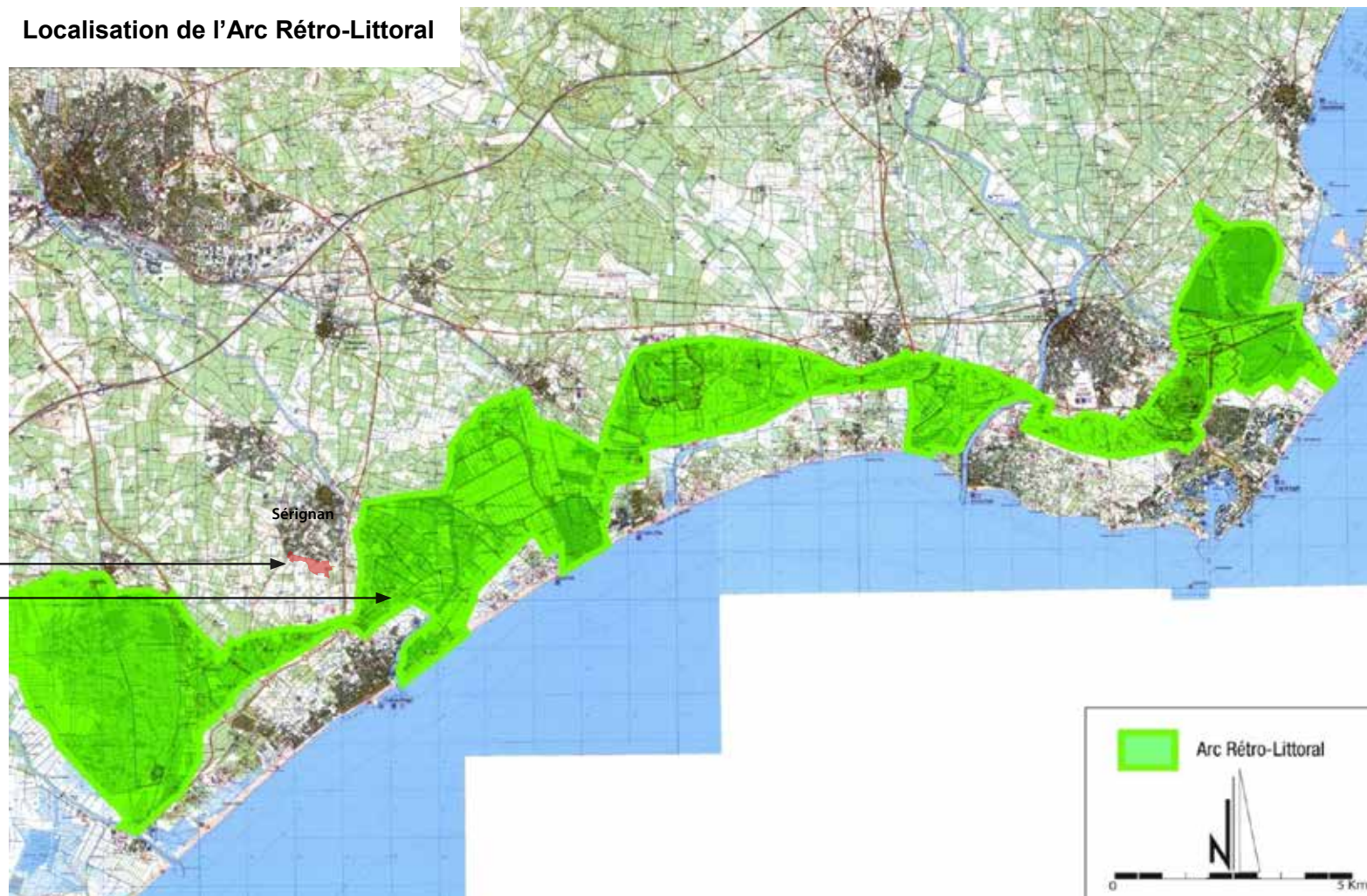
Afin d'initier une approche nouvelle sur le développement urbain et touristique des communes littorales, le SCoT identifie un arc de projet rétro-littoral, s'étendant des étangs du Bagnas à l'Est jusqu'à l'étang de Vendres à l'Ouest.

L'arc de projet rétro-littoral a pour but d'inciter les communes à réinvestir l'espace situé entre les centres d'urbanisation historiques et les stations du littoral et de construire un nouveau rapport au littoral, en offrant la possibilité de retourner les projets touristiques vers un « rivage intérieur », une sorte de « mer verte ».

La position de l'écoquartier permet de préserver cet Arc Rétro-Littoral.

Prescriptions

Localisation de l'Arc Rétro-Littoral



A l'ouest : maintenir le corridor écologique entre Sauvian et Sérignan

La ville de Sérignan ne peut plus se développer vers l'ouest : non seulement elle a atteint sa limite communale mais les terrains agricoles limitrophes de la ville constituent une coupure d'urbanisation dont l'inconstructibilité doit être maintenue.

La coupure d'urbanisation entre Sauvian et Sérignan

Les bourgs de Sauvian et Sérignan, bien que géographiquement très proches, sont séparés par un espace agricole, une coupure verte à préserver et à valoriser pour son intérêt paysager et environnemental. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique, le SRCE, l'a ainsi identifiée **corridor de milieux agricoles entre le plateau de Vendres et la plaine de l'Orb**.

Il a été mis en évidence que la coupure d'urbanisation présente actuellement une fonctionnalité très limitée et non exploitable pour un grand nombre d'espèces. Cette coupure verte pourrait assurer une connexion efficace entre les réservoirs de biodiversité que sont le plateau de Vendres et la plaine de l'Orb, en offrant à un certain nombre d'espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Or la présence de haies de cyprès, de clôtures et de cabanes crée un goulot d'étranglement du corridor, limitant ainsi fortement sa perméabilité.

Les actions pour la restauration du corridor

Dans le document d'urbanisme de Sauvian

Le Plan Local d'Urbanisme de Sauvian a repris ces enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire Sauvian/Sérignan et a ainsi **défini une coupure d'urbanisation entre la ville de Sérignan et le village de Sauvian** :

- **Dans son PADD** tout d'abord : Le projet d'aménagement et de développement durables est le document pivot qui définit la planification territoriale de la commune au travers d'orientations générales.
- **Dans son règlement** écrit et graphique : La coupure d'urbanisation a fait l'objet d'un emplacement réservé et d'un zonage agricole spécifique inconstructible limitant drastiquement les usages des sols.

Les actions concrètes in situ

A terme, sont visées la suppression des haies de cyprès, des clôtures et cabanes et l'instauration d'une gestion agricole pérenne.

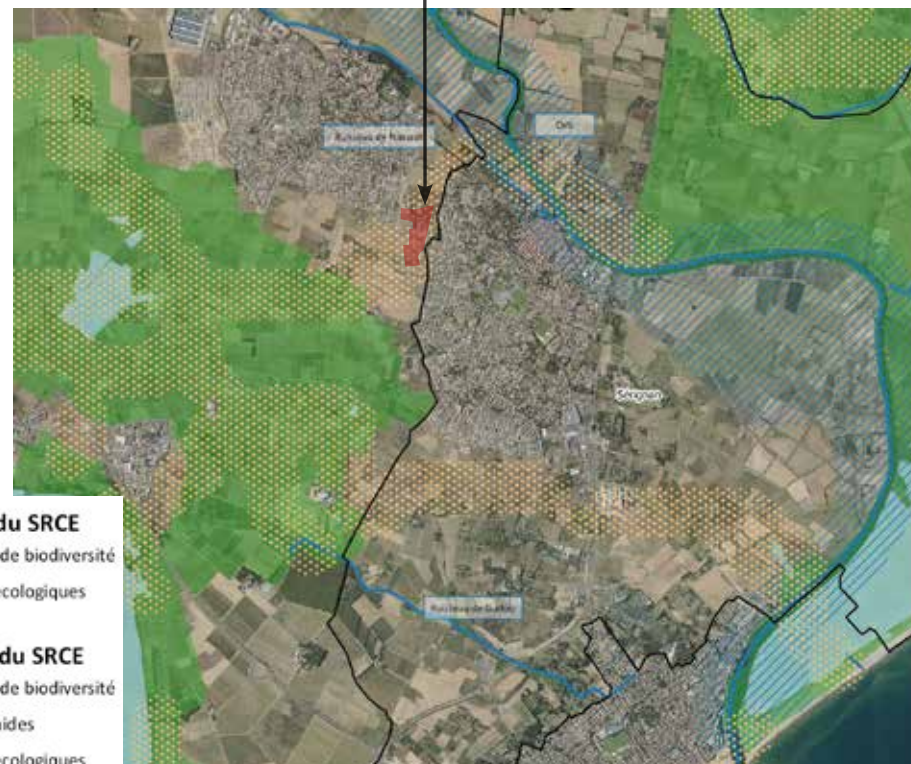
La restauration du corridor écologique entre Sauvian et Sérignan a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral le 9 décembre 2021.

La reconnaissance d'utilité publique (DUP) permet à la commune d'acquérir les terrains lorsque les propriétaires n'ont pas adhéré au programme de décabanisation pour engager une série de mesures favorables à la **reconquête écologique de ces espaces : suppression des haies de cyprès, des clôtures et cabanes et l'instauration d'une gestion agricole pérenne.**

Le corridor est en cours de restauration sur sa partie dégradée. L'espace agricole qui le compose est sanctuarisé et valorisé par une série de mesures de préservation, de maintien ou de remise en état des continuités écologiques.

Le développement urbain n'est donc pas envisageable à l'ouest de la ville de Sérignan.

Secteur dégradé qui a bénéficié de mesures de restauration du corridor

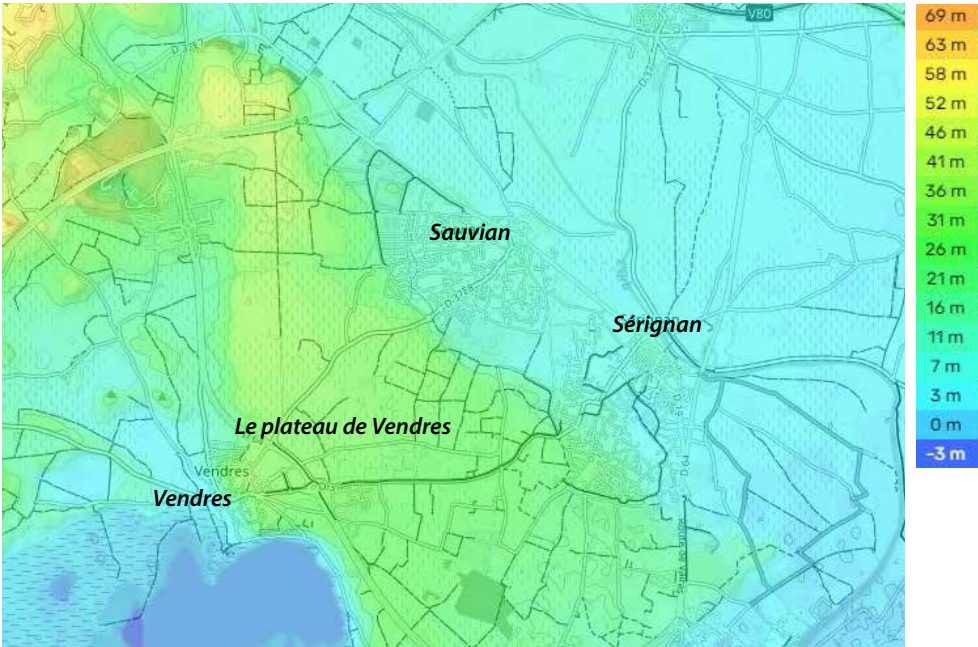


Au sud-ouest: éviter le Plateau de Vendres protégé des constructions par son PAEN

Le Plateau de Vendres se développe sur les communes de Vendres, de Sauvian et de Sérignan. Il concentre des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles forts.

Le Plateau de Vendres : enjeux de paysage

La position dominante du plateau offre des vues lointaines qui en font un **espace ouvert à enjeux paysagers** sur lequel les constructions sont souvent perceptibles et donc potentiellement impactantes visuellement.

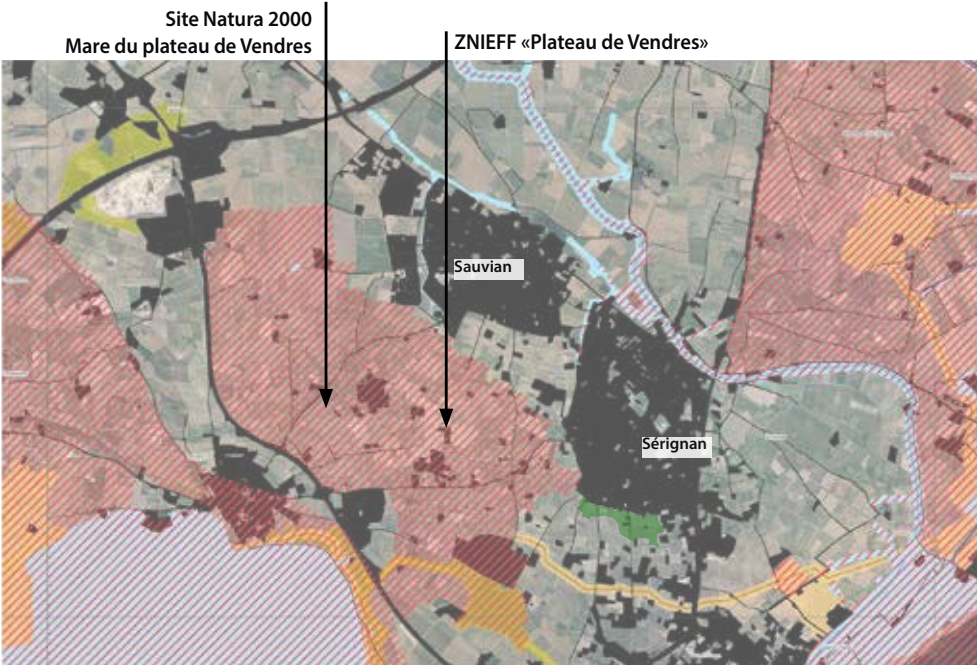


Relief local

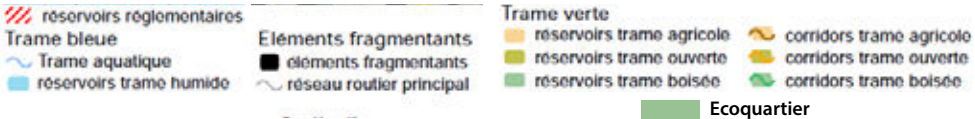
Le Plateau de Vendres : réservoir de biodiversité

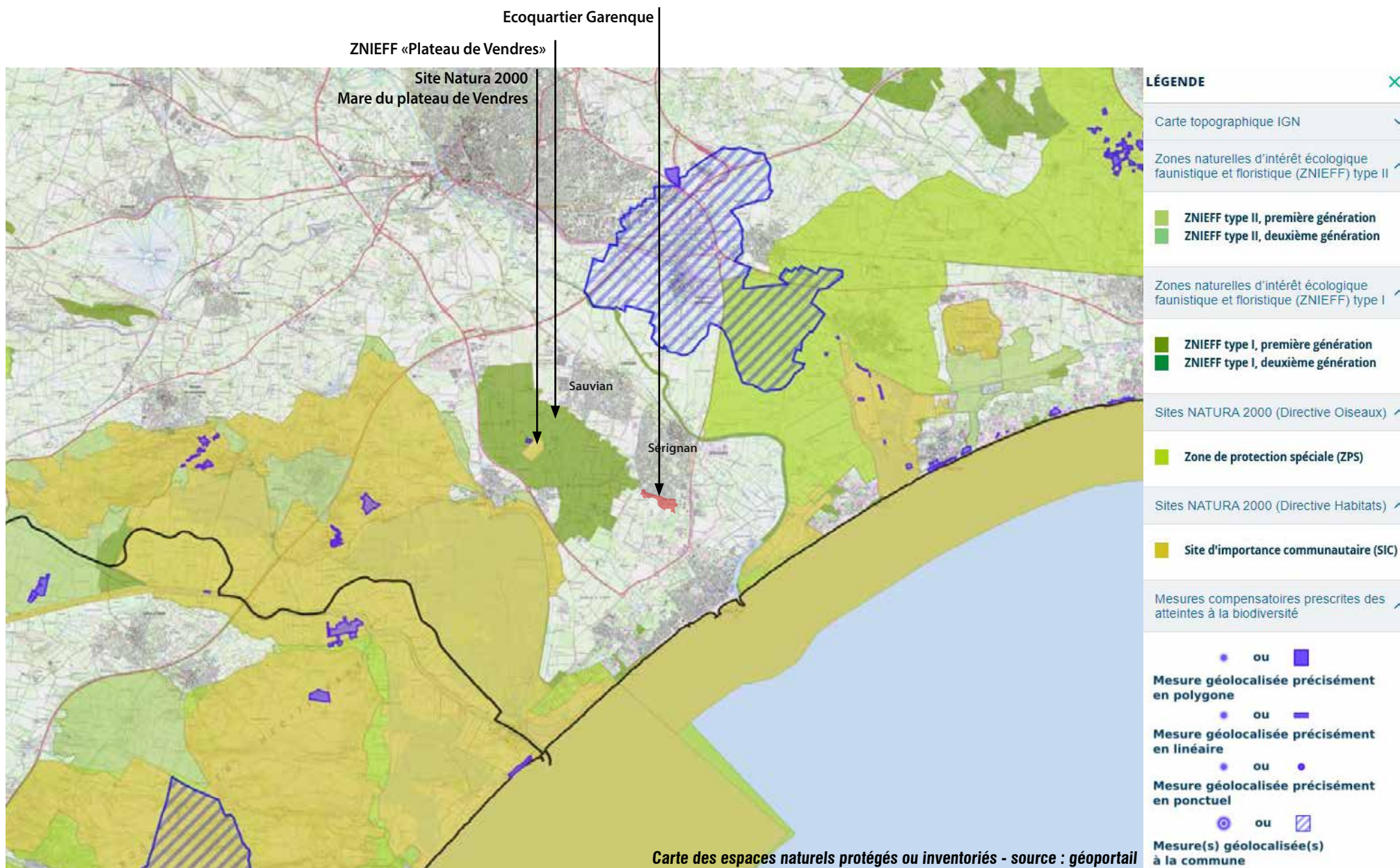
Il constitue un espace naturel remarquable à plusieurs titres :

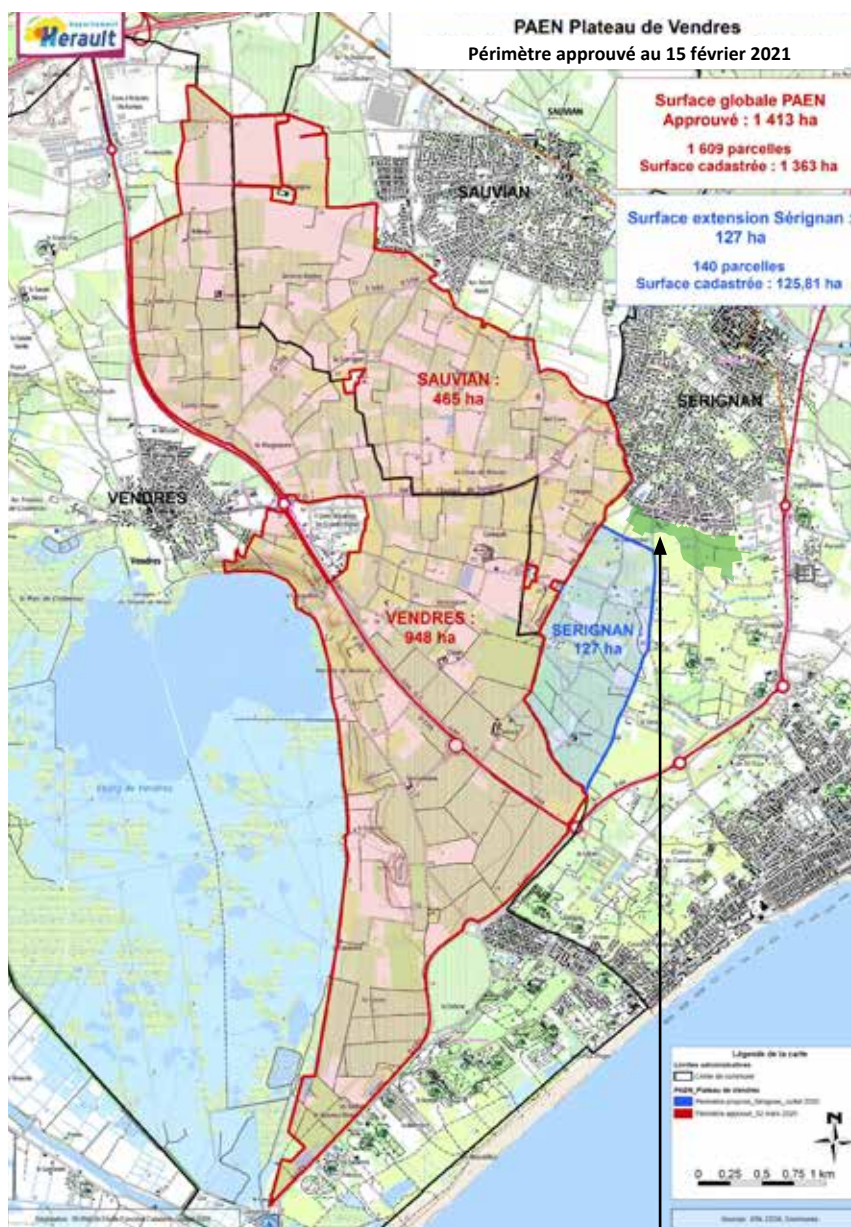
- Une ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique «Plateau de Vendres» a été identifiée. La zone est particulièrement intéressante pour la flore et l'avifaune.
- La présence en son sein d'une zone humide temporaire méditerranéenne a nécessité le classement en site Natura 2000 en raison de la rareté ou de la vulnérabilité des espèces animales ou végétales présentes.
- Trois plans nationaux d'action (PNA) couvrent l'ensemble du plateau. Ces outils de préservation complémentaires se focalisent sur les espèces considérées comme particulièrement menacées. Ainsi, un PNA «Outarde canepetière» et un PNA «Pie-grièche méridionale» et un PNA «Odonates» occupent le Plateau de Vendres.



Extrait du SCoT : planche 42 de l'atlas cartographique du DOO - Orientation A3 : trames verte et bleue







Le PAEN de Vendres

Ecoquartier Garenque

Le Plateau de Vendres : réservoir agricole

L'agriculture constitue un enjeu sur le plateau mis en évidence par plusieurs classements :

- Un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le PAEN du Plateau de Vendres, a été défini et approuvé.
- Le plateau de Vendres a été classé en AOC «Coteaux du Languedoc».

Enfin, le plateau de Vendres bénéficie d'un programme de travaux pour la mise en place d'un réseau d'irrigation favorable au développement de l'agriculture et à la préservation de la nappe Astienne. La mise en service est prévue pour 2025.

Il constitue donc un espace à préserver pour la production agricole.

Le PAEN du Plateau de Vendres

Le PAEN est l'un des outils dont dispose le Département pour d'une part préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles et d'autre part sécuriser les activités qui s'exercent sur ces territoires. L'objectif sur le long terme est de freiner l'étalement urbain, lutter contre la cabanisation, maintenir et réintroduire une agriculture respectueuse de l'environnement, protéger le patrimoine naturel existant, équiper et rendre attractif les espaces naturels...

~ Pourquoi établir des PAEN ?

Les périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, les PAEN, contribuent à la préservation des espaces naturels et agricoles périurbains.

Le PAEN se met en place en plusieurs étapes, après un long travail de concertation notamment avec les communes et les agriculteurs :

- Pour identifier les enjeux,
- Pour définir le périmètre d'intervention sur lequel un droit de préemption est possible,
- Pour définir un programme d'actions à mettre en œuvre tout au long des années à venir : animation foncière, actions de curage, végétalisation, débroussaillage, réhabilitation de canaux d'irrigation, mis en place de circuits courts «paniers paysans», «marchés de producteurs», «cueillette à la ferme», diagnostic pastoral, limitation de la circulation motorisée, création de parcours pédestres, équestres ou VTT, signalisation des richesses naturelles, etc...

PAEN «Plateau de Vendres» : le périmètre est acté dans sa version élargie depuis février 2021.

Dans l'emprise d'un PAEN validé, l'urbanisation n'est pas possible, seuls quelques projets d'intérêt général portés par les collectivités sont envisageables sous conditions.

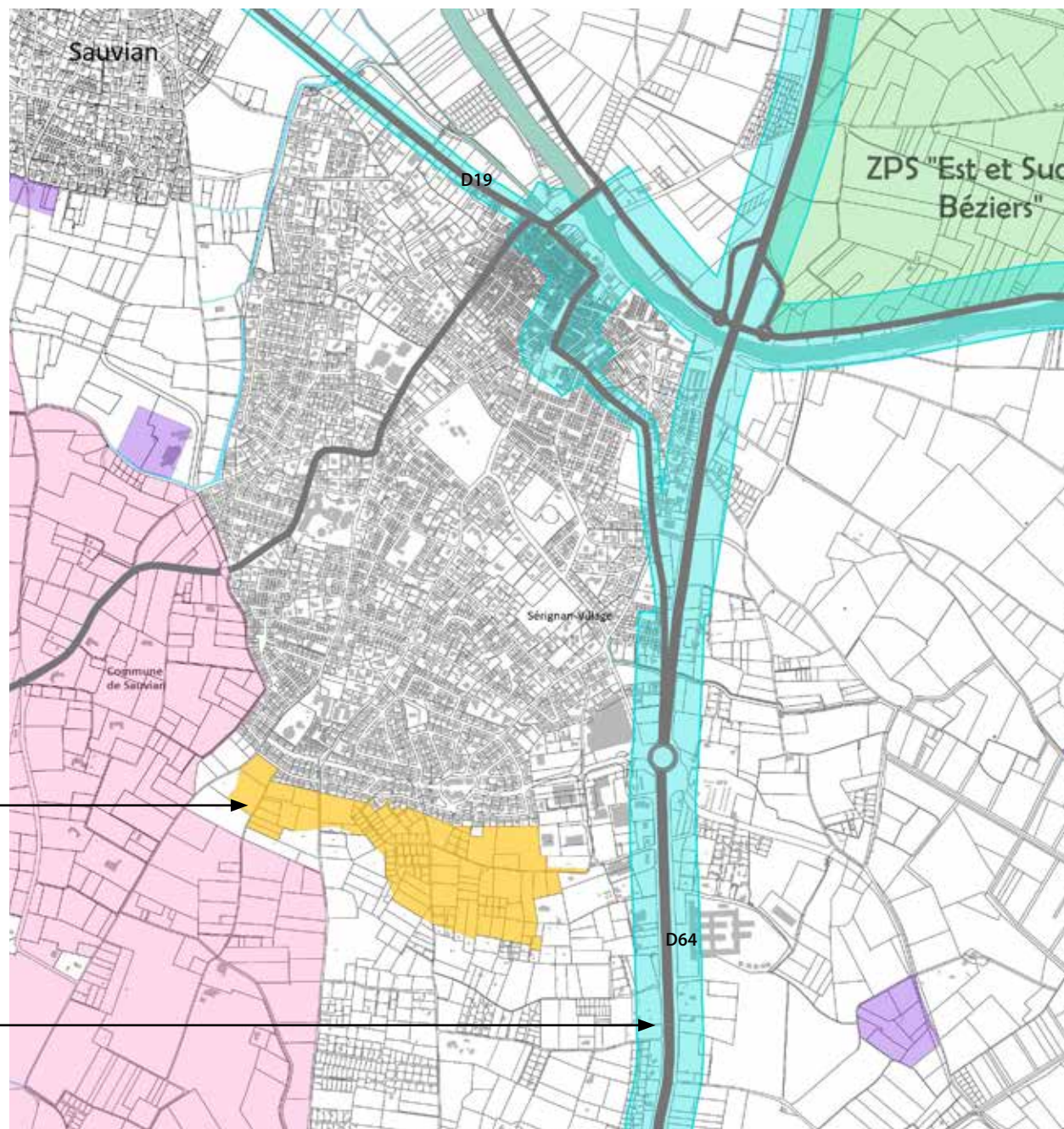
L'écoquartier n'empiète pas dans le périmètre du PAEN Plateau de Vendres.

-  Zone Natura 2000
-  Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA)
-  Périmètres de bruit issus du classement sonore des infrastructures de transport terrestre
-  Périmètre PAEN approuvé 15 fév 2021
-  Projet d'écoquartier "Garenque"

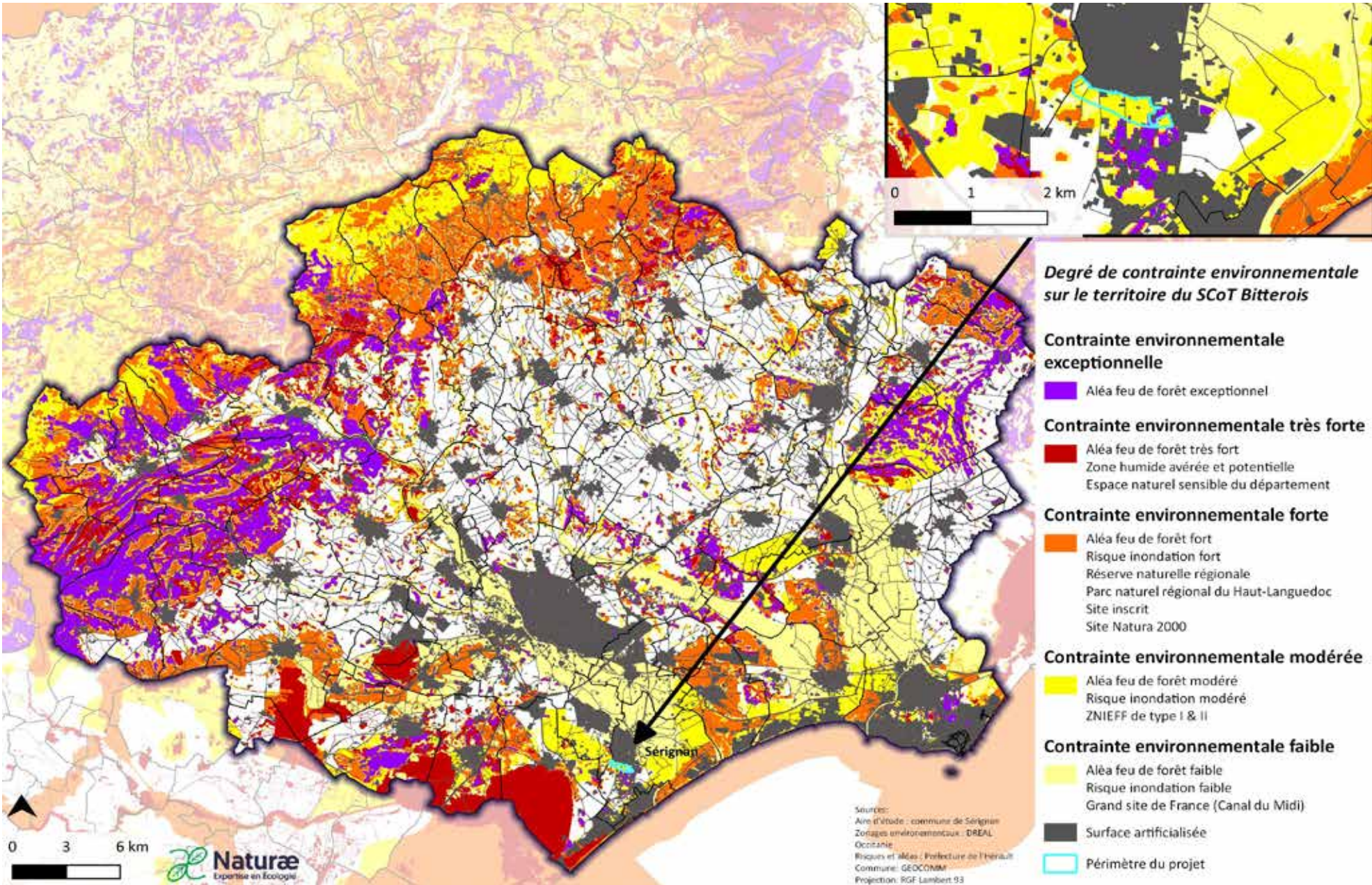
Écoquartier Garenque

Zones de bruit
des infrastructures routières

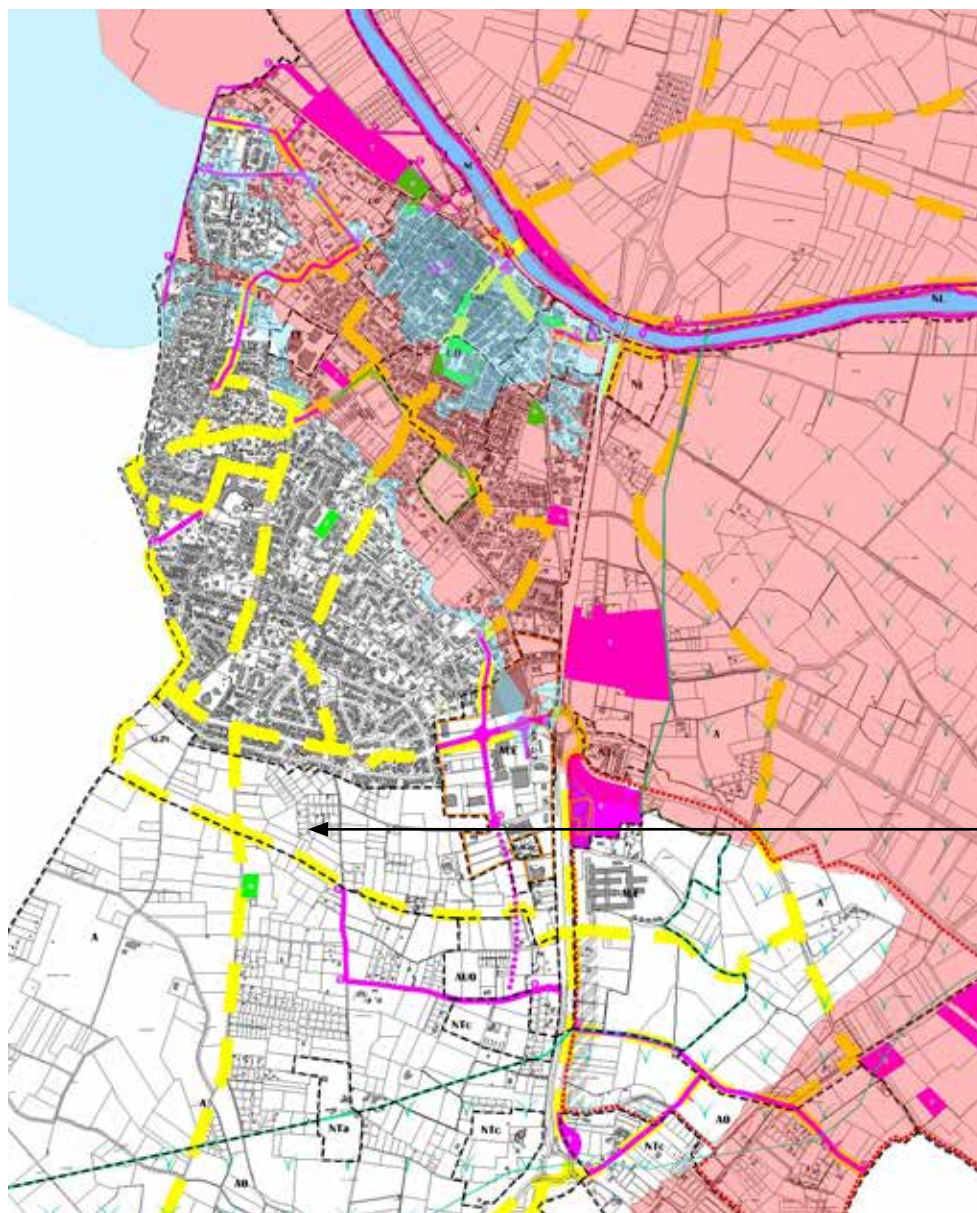
Les contraintes et enjeux empêchant l'extension urbaine de Sérignan sur d'autres sites



Le meilleur compromis en terme de préservation de l'environnement et de la biodiversité



L'absence de solution de substitution retranscrite dans le PLU



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé en septembre 2012

Le PLU approuvé en septembre 2012 a identifié le secteur Garenque comme le seul secteur favorable à la création d'un nouveau quartier de logements et d'équipements publics :

- Il se positionne en continuité de la ville et accroît la compacité de la tache urbaine,
- Il préserve la coupure verte entre Sauvian et Sérignan,
- Il évite la zone littorale,
les espaces soumis aux risques inondations définis au PPRI,
le PAEN du Plateau de Vendres,
l'Arc Rétro Littoral,
les espaces protégés au titre de la biodiversité et des paysages.

Le secteur Garenque, zone du PLU destiné à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements publics

PRESCRIPTIONS EDICTEES AU PLU :

	zonage
	emplacement réservé
	espace boisé classé
	amendement Dupont
	intention de desserte
	intention de cheminement doux
	arc rétro-littoral
	Zone Rouge du PPRI
	Zone Bleue du PPRI

LA RECHERCHE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES, UNE DÉMARCHE DE LONGUE HALEINE

Une réflexion menée dès 2010

En phase d'élaboration de son PLU approuvé en 2012, la Commune de Sérignan a engagé une réflexion et réalisé une étude approfondie pour identifier les besoins fondamentaux des prochaines décennies parmi lesquels sont ressortis la demande en logements, le renforcement des équipements publics et l'amélioration des modes de circulation. Elle a ainsi déterminé la zone à urbaniser la plus appropriée pour y répondre. Cette étude urbaine et prospective, confortée aujourd'hui par le diagnostic du PLU en révision, a pris en considération plusieurs facteurs cruciaux.

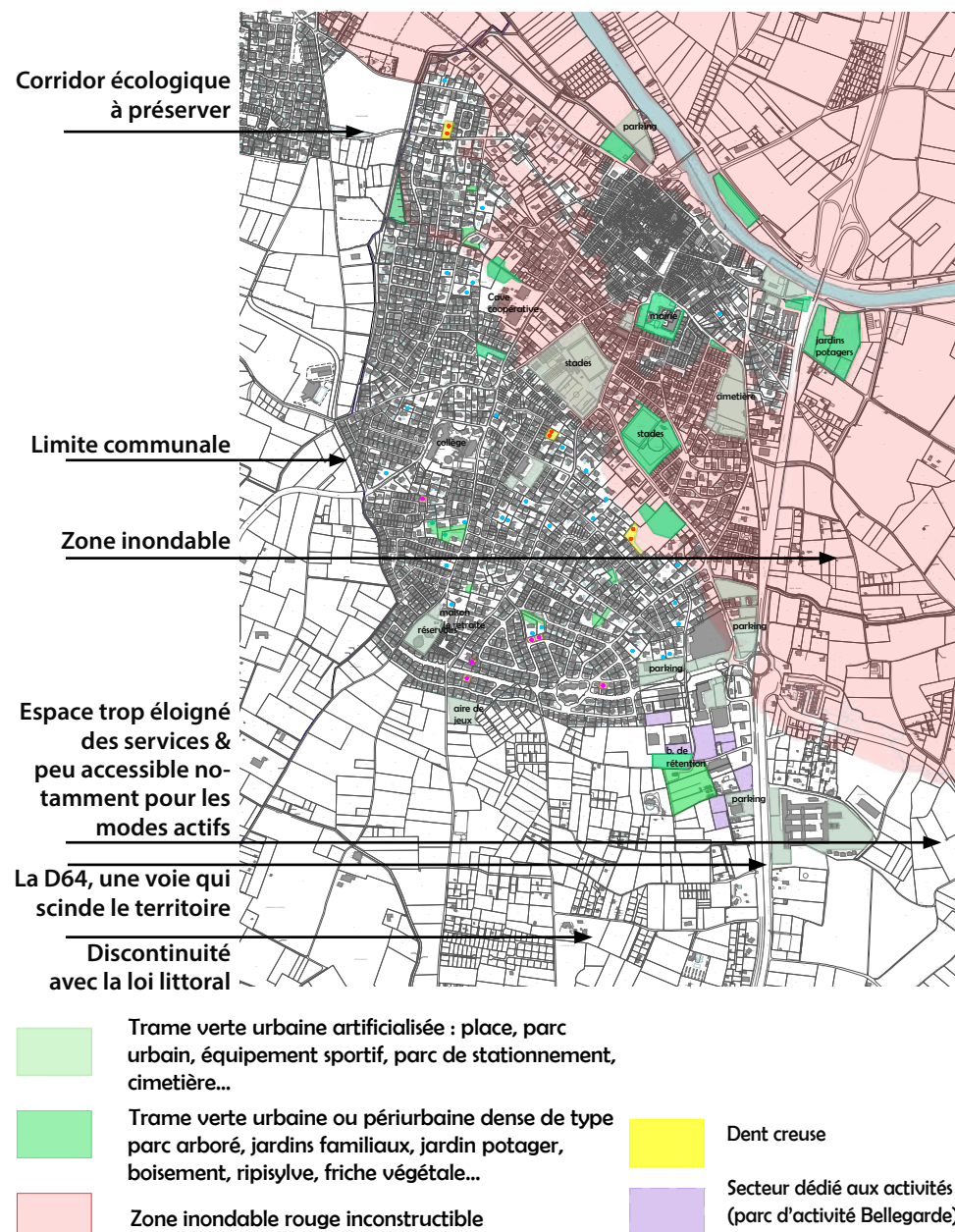
Tout d'abord, l'analyse a considéré l'état du territoire communal. Contrairement à d'autres communes, Sérignan ne dispose pas de friches industrielles ou de délaissés urbains.

Le projet envisage la construction de 554 logements, dont au moins 35% seront destinés à des logements sociaux, en plus de la création d'une école.

- Premièrement, la réalisation d'un tel projet s'avère **impossible dans le centre ancien, le potentiel de construction dans les dents creuses est quasi nul** (voir carte ci-après)
- Deuxièmement, la commune est confrontée aux dispositions de la loi littoral **notamment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants (121-10 code urbanisme) ce qui signifie que tout nouveau développement urbain doit être directement adjacent et connecté aux zones déjà urbanisées.**
- Troisièmement, les quelques espaces qui pourraient répondre à ce critère de continuité sont majoritairement situés dans des zones désignées comme étant à **haut risque d'inondation**, classées en rouge par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Enfin, le secteur du projet **doit être accessible, proche des principaux équipements et commerces et assurer une bonne perméabilité avec le tissu urbain existant pour favoriser les modes actifs et réduire le recours à la voiture.**

Après avoir mené une analyse multicritère approfondie, c'est le secteur de Garenque qui s'est distingué comme le seul à répondre simultanément aux exigences de la loi littoral, aux contraintes imposées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et aux règles d'un urbanisme durable favorable aux mobilités douces, au maintien de la nature en ville et à la mixité des fonctions de la ville.

Cette zone présente un équilibre unique entre les impératifs de développement et les nécessités de sécurité et de préservation environnementale.



Une réduction significative de l'emprise dédiée

Les différentes études menées dans le cadre du document d'urbanisme ont permis de mettre en évidence que le secteur «Garenque» constitue, à l'échelle de Sérignan, le secteur le plus favorable à la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat. Par délibération du 21 septembre 2015, le conseil municipal a décidé que l'ouverture de l'urbanisation du secteur «Garenque» s'opérerait sous le mode de la procédure de ZAC.

Plusieurs réductions successives

~ De 2012 à 2019, une emprise des projets de ZAC Garenque et de voie urbaine de 41 ha

La situation géographique de la commune, sur le littoral, la rend particulièrement attractive. Face à la forte demande en logements, la commune a, dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme approuvé en 2012, déterminé un secteur de développement futur en continuité sud de la ville, sur le secteur Garenque, une zone à urbaniser AUZ1 bloquée de 39 ha pour la réalisation d'un nouveau quartier à vocation essentielle d'habitat. A ces **39 ha de zone à urbaniser bloquée inscrite au PLU de Sérignan de 2012 s'ajoute un emplacement réservé de 2 ha pour la création d'une voie urbaine multimodale inscrit dans le PLU de Sauvian en 2019**. La voie s'inscrivait dans un ensemble d'objectifs de la collectivité de fluidifier la circulation du sud de la ville, de promouvoir les modes de déplacement doux et tout en contribuant à la desserte de l'écoquartier.

~ En 2019 et 2022 : deux projets sont successivement étudiés sur 39.2 ha

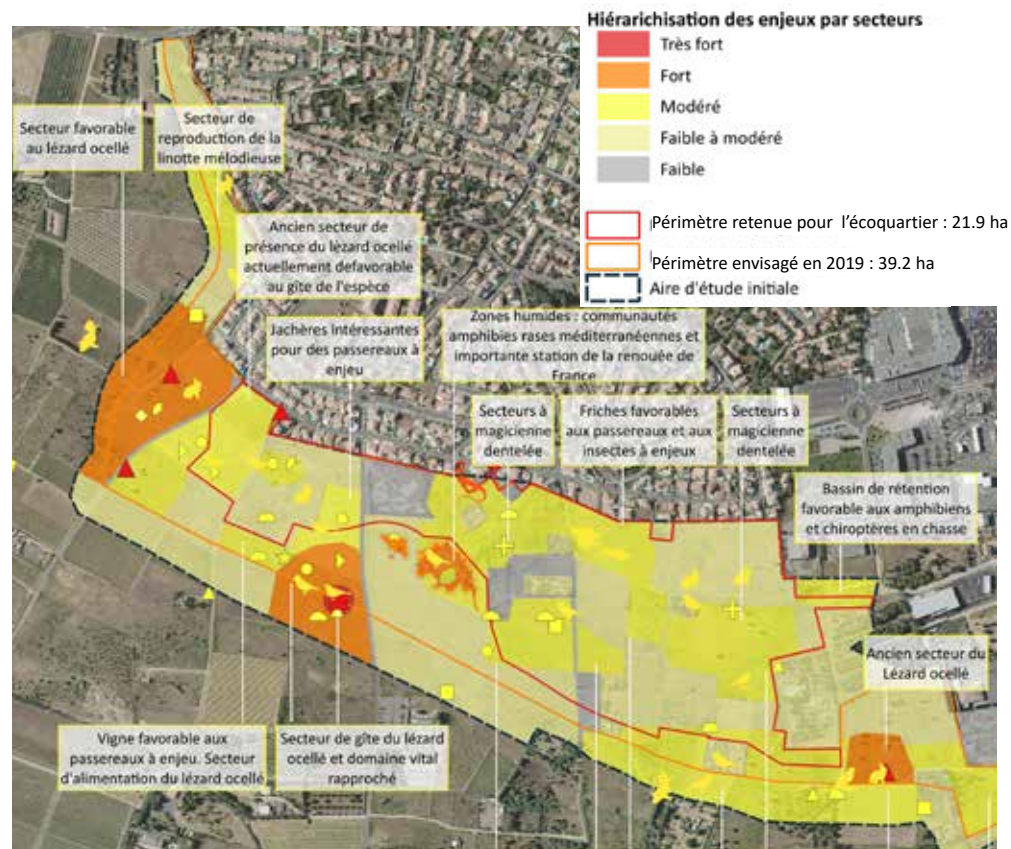
L'emprise du projet Garenque a été réduite à 31.9 ha en 2019. A cette surface s'ajoutait alors 7.3 ha dédiés au projet de voie multimodale (dont une partie, bien qu'en limite de la zone urbaine de Sérignan, concernait le territoire de Sauvian).

~ En 2024, l'emprise de l'écoquartier Garenque est réduite à 21.9 ha

En 2024 le périmètre de l'écoquartier évolue à nouveau, à la fois pour préserver un ensemble de parcelles agricoles classées en AOP, appellation d'origine protégée, et pour s'inscrire dans une demande du CNPN, le conseil national de la protection de la nature, formulée dans son avis du 2 avril 2024 *«de contracter la surface de ce projet à l'Est et au Sud-Ouest afin de proposer une solution alternative optimisée qui justifierait mieux le dimensionnement du projet et qui démontrerait un effort plus complet de recherche de moindre impact environnemental»*.

Pour les mêmes raisons de préservation à la fois de l'aire classée Appellation d'Origine Protégée viticole «AOP Languedoc» et des espaces naturels à enjeux de biodiversité, la réalisation de la voie multimodale a été abandonnée.

La voie aurait impacté 4.3 ha de parcelles classées AOC et impacté les secteurs aujourd'hui évités par l'écoquartier en aménageant une partie des 3 secteurs favorables au lézard ocellé et en enclavant les zones humides méditerranéennes. A ces deux enjeux de préservation, s'ajoute l'instauration, sur une partie des territoires de Vendres, Sérignan et Sauvian, d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, le **PAEN du Plateau de Vendres**. Ce PAEN hypothèque la réalisation de la voie : acté dans sa version élargie le 15 février 2021, le PAEN bloque aujourd'hui toute urbanisation dans son emprise et constitue un frein majeur à la réalisation d'une voie. **Entièrement incluse dans le PAEN dans son tronçon Sauvianais, la voie multimodale ne pourrait être envisagée qu'après la réduction du périmètre du PAEN.**

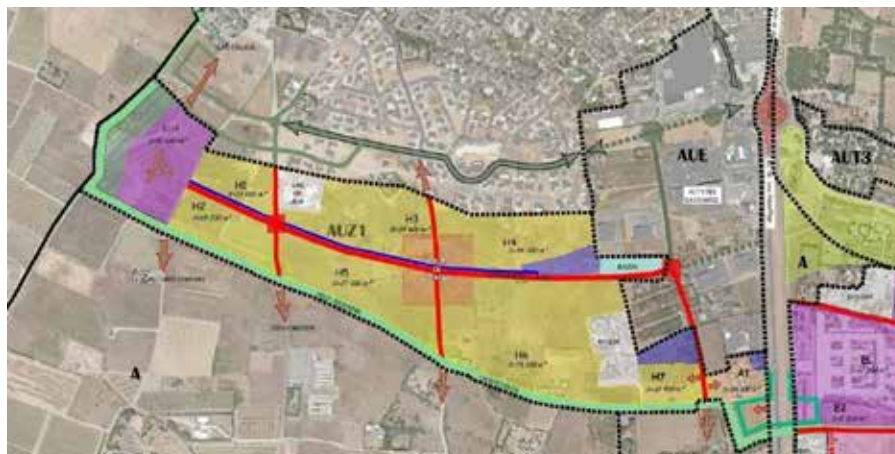


Hiérarchisation des enjeux sur l'aire d'étude sur laquelle est reportée le périmètre initial de 39.2 ha et le périmètre retenu de 21.9 ha

Les alternatives au projet retenu

Première esquisse d'intention en 2011

En 2011, la commune se trouvait en phase de réflexion concernant la mise en œuvre de cette opération urbanistique. La manière d'organiser et de structurer le projet était alors au cœur des préoccupations municipales.



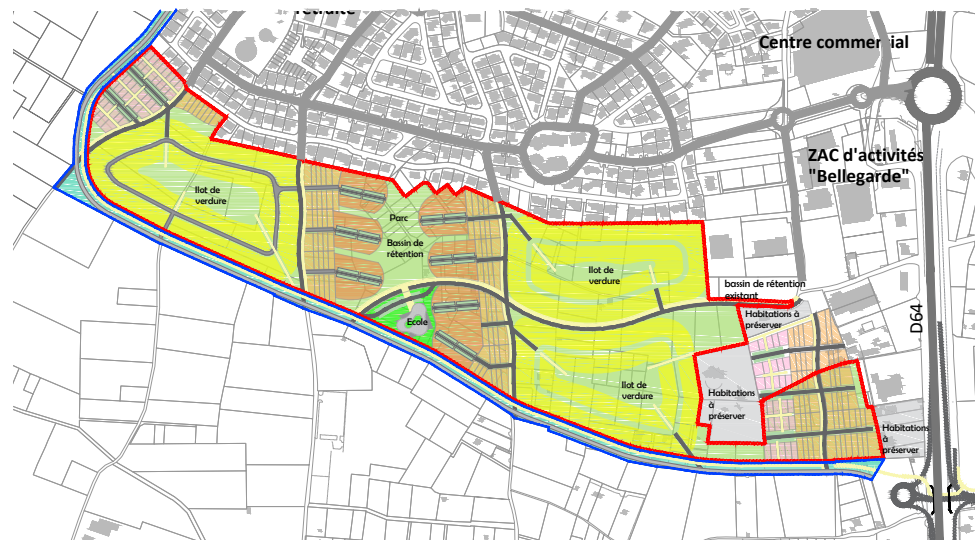
Les scénarii traditionnels étudiés

Suite à une série d'analyses approfondies, plusieurs scénarii d'aménagement ont été envisagés. Néanmoins, ces propositions n'ont pas trouvé écho favorable au sein de la commune pour diverses raisons que nous allons détailler ci-après.

Le scénario envisagé en 2016



Le scénario 2019



En 2019, le plan d'aménagement proposé avait une approche plutôt traditionnelle (lotissement), qui ne correspondait pas nécessairement aux aspirations actuelles en matière d'urbanisme. Plusieurs aspects critiques ont émergé de cette proposition.

Premièrement, le plan ne semblait pas accorder une importance suffisante aux déplacements doux. Dans un contexte où la mobilité urbaine évolue, avec une prise de conscience croissante de la nécessité de réduire notre dépendance à la voiture et de promouvoir des modes de transport plus durables et respectueux de l'environnement.

Deuxièmement, les espaces verts, plutôt que d'être intégrés de manière organique à l'ensemble du tissu urbain, étaient regroupés au sein des «macrolots». Cette configuration ne favorisait pas la création de lieux de vie et d'échanges pour les habitants. Les espaces verts en milieu urbain ne doivent pas seulement être considérés comme des éléments décoratifs ou des zones de loisirs : ils peuvent aussi jouer un rôle central dans la dynamique sociale de la ville, en offrant des lieux de rencontre, d'échanges, de détente et de cohésion sociale.

En somme, ce plan d'aménagement présentait des lacunes qui ne tenaient pas compte des enjeux et des besoins actuels des villes en matière de développement durable et de qualité de vie pour les résidents.

En 2022 : un consensus, créer un écoquartier

Le projet repensé en 2022 présente une vision résolument tournée vers une mobilité douce et peu impactante. En effet, il priorise un maillage viaire axé sur les déplacements doux, tels que la marche ou le vélo, favorisant ainsi une circulation plus fluide, sécurisée et respectueuse de l'environnement.

Par ailleurs, une attention toute particulière a été accordée aux espaces verts. Loin d'être de simples zones de verdure, ils sont conçus comme de véritables lieux d'échanges et de convivialité. Ces espaces ont vocation à devenir le cœur du quartier, favorisant les interactions entre futurs habitants et les habitants actuels.

La mare temporaire, non traitée dans les autres scénarios est devenue un élément du plan de masse qui n'est pas simplement préservé mais sanctuarisé, affirmant ainsi son rôle central dans l'écosystème local. Autour de cette mare, des panneaux explicatifs viendront éduquer et sensibiliser les résidents et visiteurs à l'importance des zones humides. Chaque lecture offrira une prise de conscience sur la richesse écologique et les enjeux associés à ces espaces.



L'approche initiale de grands bassins de rétention a évolué pour privilégier un système combinant des bassins plus modestes avec des noues paysagères intégrées tout au long du projet d'aménagement. Ce changement représente plusieurs avantages majeurs :

- Contrairement aux grands bassins qui se concentrent sur la collecte et la retenue des eaux pluviales à des endroits spécifiques, l'ajout de noues paysagères permet une gestion décentralisée et étendue de ces eaux. Cela signifie que l'eau est gérée à la source, réduisant ainsi le risque d'inondation lors d'événements pluviaux intenses.
- Les noues paysagères sont conçues pour favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol. Cela permet de recharger les nappes phréatiques, de réduire le ruissellement en surface et de minimiser l'impact sur les systèmes d'assainissement.
- Les noues, étant intégrées dans le paysage, elles offrent des opportunités pour la végétation locale, créant ainsi des habitats pour la faune locale.

- Accompagnant le projet d'est en ouest, elles forment également un « fil bleu » et une continuité écologique intra-urbaine d'une rare longueur.

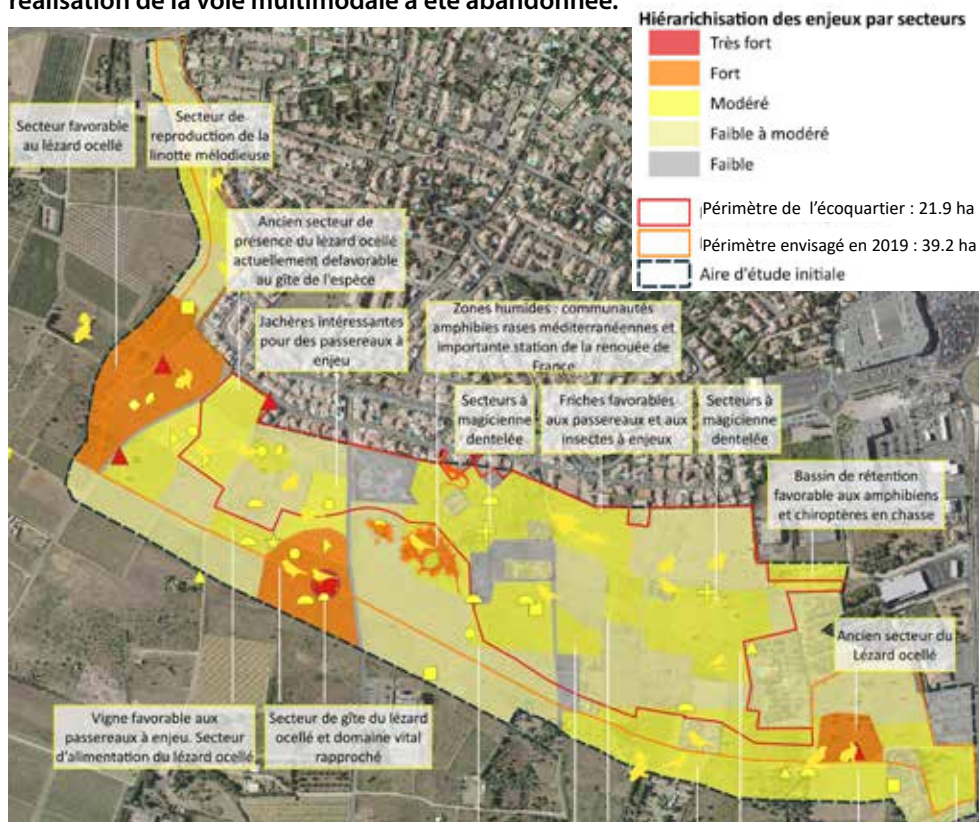
La conception d'une colline arborée suivant ces espaces de rétention accentue de surcroît la diversité et la qualité de ce corridor. L'ensemble offre ainsi une multitude de strates, de végétations et de natures de milieux. Plutôt que de favoriser l'espace refuge isolé du jardin répété à l'infini, le parti-pris architectural et paysager fait naître un véritable écosystème d'ensemble sur le projet, une matrice tramée d'une continuité verte et bleue centrale. Traversant l'opération et formant également un réservoir de biodiversité, ce corridor innerve les différents espaces végétalisés et permet ainsi de passer de l'espace relais isolé à l'écosystème urbain fonctionnel. Cette conception écologique d'ensemble conjugue donc fonctionnalité écologique, qualité paysagère, sens esthétique et lien social.

En 2024, le projet d'écoquartier est à nouveau réduit

En 2024, l'écoquartier Garenque évolue encore vers une moindre emprise. Il se développe aujourd'hui sur 21.9 ha.

L'objectif est, à la fois de préserver un ensemble de parcelles agricoles classées en AOP, appellation d'origine protégée, et de s'inscrire dans une demande du CNPN, le conseil national de la protection de la nature, formulée dans son avis du 2 avril 2024 *«de contracter la surface de ce projet à l'Est et au Sud-Ouest afin de proposer une solution alternative optimisée qui justifierait mieux le dimensionnement du projet et qui démontrerait un effort plus complet de recherche de moindre impact environnemental»*.

Pour les mêmes raisons de préservation à la fois de l'aire classée Appellation d'Origine Protégée viticole «AOP Languedoc» des espaces naturels à enjeux de biodiversité, la réalisation de la voie multimodale a été abandonnée.



Hiérarchisation des enjeux sur l'aire d'étude avec périmètre initial 39.2 ha et le périmètre actuel 21.9 ha



La voie aurait artificialisé 4.3 ha de parcelles incluses dans l'aire «AOP Languedoc» et impacté les secteurs aujourd'hui évités par l'écoquartier en aménageant une partie des 3 secteurs favorables au lézard ocellé et en enclavant les zones humides méditerranéennes. A ces deux enjeux de préservation, s'ajoute l'instauration, sur une partie des territoires de Vendres, Sérignan et Sauvian, du PAEN du Plateau de Vendres. Sur Sauvian, la voie multimodale est entièrement incluse dans le PAEN. Sa réalisation ne pourrait être envisagée qu'après la réduction du périmètre du PAEN.

L'écoquartier Garenque adapte ainsi son emprise et son programme à cette évolution tout en maintenant tous les principes de développement durables actés précédemment.

Garenque reste un projet d'écoquartier innovant dans ses mode de construire, d'habiter et de vivre ensemble, un aménagement de qualité, durable et social, inscrit dans le paysage, novateur en matière d'économie d'eau, d'énergies renouvelables, de mobilités douces et résilient face au dérèglement climatique.

Au-delà de la simple réduction de la surface depuis 2012, le projet s'est transformé et adapté pour embrasser des principes d'aménagement qui favorisent la biodiversité. Cette évolution marque une transition d'une vision purement utilitaire de l'espace vers une approche plus holistique qui valorise la coexistence harmonieuse entre les besoins en logements et la préservation de l'environnement naturel.

SYNTHÈSE DE L'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE

L'absence de solution de substitution pour l'écoquartier

Dans le centre ancien

Pour rappel, le projet prévoit la construction de 544 logements dont un minimum de 35 % de logements sociaux et d'une école.

Comme vu précédemment, dans le centre ancien un tel projet n'est pas possible. Il existe peu de dents creuses. Les quelques espaces disponibles correspondent à des dents creuses en zone rouge du PPRI. En l'état actuel, la mise en œuvre d'un tel programme de logements n'est pas possible dans le tissu urbain.

En extension urbaine

Au regard des enjeux de préservation de la biodiversité, d'évitement des zones inondables de risque fort et d'accessibilité, de l'application de la Loi littoral, le seul développement envisageable en continuité urbaine de la ville en respectant le principe de compacité est celui de Garenque.

Les autres zones ont été abandonnées en raison des multiples contraintes et seul le secteur Garenque a fait l'objet d'études d'urbanisation avancées et d'esquisses d'aménagement successives lesquelles ont permis à la Commune de Sérignan de se prononcer pour le scénario retenu.

Plusieurs plans d'aménagement ont été étudiés sur le site Garenque. Le projet choisi prévoit d'éviter et de préserver la mare temporaire à enjeux de biodiversité et retient la mise en œuvre d'un écoquartier de type parc habité. Labélisé quartier durable Occitanie, c'est un projet alternatif au tout-voiture et au tout-pavillon, qui promeut la convivialité et le bien vivre ensemble au sein d'un espace publics planté et qualitatif. L'écoquartier est cohérent avec les attentes de la population, en demande d'une ville plus verte et plus sociale qui vient en réponse à l'urgence écologique et climatique.

Synthèse cartographique de l'absence de solution alternative

La cartographie suivante regroupe l'ensemble des contraintes présentées précédemment et nous permet de comprendre qu'il n'existe pas d'alternative raisonnable à la réalisation de l'écoquartier et de la voie urbaine multimodale.

