

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

au titre des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement

COMMUNE DE SÉRIGNAN

ÉCOQUARTIER «GARENQUE»



Montage du dossier : septembre 2024

Actualisation : janvier 2025

PIÈCE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Maître d'ouvrage



Commune de Sérignan
Hôtel de ville
146, avenue de la Plage
34 410 Sérignan

Concessionnaire de l'aménagement



GROUPE SM
26 rue Aristide Boucicaut - BP531
11105 Narbonne Cedex

Conception architecturale et paysagère



GAU Agence d'architecture
5 place du 8 mai 1945

Montage du dossier



BETU Urbanisme & aménagement
58, allée John Boland
34500 Béziers



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
11 105 NARBONNE CEDEX

Montage du dossier



BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS



Géomètre expert

Cabinet LUSINCHI, Géomètre Expert foncier DPLG

7 impasse Joseph Barrière
34500 BEZIERS

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5	CHAPITRE II. L'OBJET DE L'OPÉRATION	15
La procédure de déclaration d'utilité publique	5	Des objectifs ambitieux pour le quartier Garenque	15
La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation.	5	La localisation du projet	16
La notion d'utilité publique	5	Sérignan, une commune de l'arc méditerranéen dans l'aire urbaine de Béziers	16
Cas du projet Garenque	6	Une position en continuité du tissu urbain de la ville	17
Le projet urbain et ses enjeux	6	L'emprise foncière de l'écoquartier «Garenque»	18
La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet	7	L'organisation et le programme de l'écoquartier Garenque	19
L'enquête publique dans la procédure	9	Un projet de quartier innovant	19
La mention des textes qui régissent l'enquête publique	9	Le plan d'aménagement	20
L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative	9	Créer de la nature en ville	21
La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	9	Le parc d'habitat	21
L'autorité compétente pour prendre la décision	9	Un nouveau groupe scolaire au sud de la ville	22
Les principaux articles cités	10	L'espace public, structuré par le végétal et guidé par les modes doux	22
Les avis émis	13	La surface de plancher prévisionnelle	23
Les autorisations nécessaires pour réaliser le projet	14	La répartition spatiale axée sur l'espace public	23
L'autorisation environnementale	14	Les grandes composantes du parc habité	24
Les démarches relatives à l'archéologie préventive	14	La nature et le paysage composants essentiels de l'écoquartier	24
Les permis de construire	14	Un réseau dense de voies douces formant des parcours thématiques et intégrant les équipements publics centraux	26
Un contexte urbain et des enjeux forts	15	Une armature viaire économe en voirie et des stationnements adaptés	29
Sérignan, une ville plébiscitée sur un territoire très attractif	15	Un quartier à vivre : la qualité de vie au centre du projet	31
Les enjeux soulevés	15	L'historique du projet et des procédures engagées	37
		Des réductions successives de l'emprise du projet urbain	37
		La concertation et les échanges avec les services de l'état	38
		L'information du public	39
		Concession d'aménagement : choix d'un aménageur	41
		La procédure d'autorisation environnementale	42
		Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire	46
		L'archéologie	47
		L'étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone	48

CHAPITRE III. SÉRIGNAN, UNE VILLE RAYONNANTE ET DYNAMIQUE	49	La compatibilité avec la loi «climat et Résilience»	98
Un territoire aux multiples facettes	49	La loi Climat et résilience	98
Sérignan, qualité de vie et bassin d'emploi	50	La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois	99
Un territoire entreprenant	50	L'écoquartier s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace	99
Un large panel d'équipements et services à la population	51	Compatibilité avec la Loi littoral	100
Des transports en commun efficaces et en pleine expansion	52	Les directives de la Loi littoral	100
Le développement démographique et les besoins en logements	54	Compatibilité du projet avec la Loi littoral	101
Une population croissante sur le Biterrois	54	Concordance du projet urbain avec le PLU	102
Le logement : un secteur sous tension	58	Le document d'urbanisme en vigueur	102
Sérignan, un tissu urbain en mutation mais des contraintes fortes	62	Le document d'urbanisme en procédure de révision générale	102
CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT	67	CHAPITRE VI. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION	103
La biodiversité	67	Le constat et les enjeux locaux	103
Contexte écologique réglementaire	67	Renforcer et diversifier le parc des logements	104
Enjeux écologiques sur le secteur de projet	69	Répondre à la demande en logements	104
Impacts du projet de Garenque, mesures et projet compensatoire associés	71	Un programme en faveur de la mixité sociale et générationnelle	104
Conclusions	72	Privilégier l'habitat au cœur des bassins d'emploi	105
Le enjeux liés à l'eau	73	Pour réduire les déplacements pendulaires	105
L'hydraulique pluviale	73	Réaliser des équipements publics majeurs et nécessaires	106
L'alimentation en eau potable (AEP)	76	Construire une nouvelle école	106
Impact des effluents domestiques générés par le projet urbain sur le milieu naturel	84	L'espace public, moteur de la qualité de vie au quotidien	107
CHAPITRE V. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES RÉGLEMENTATIONS	85	Améliorer les conditions de déplacement	108
Les risques majeurs, servitudes et contraintes	85	Créer les conditions d'une ville résiliente	109
Les niveaux d'exposition aux risques des projets et à la prise en compte des prescriptions associées	85		
Conclusion relative à la compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes	86		
La compatibilité avec le SCoT du Biterrois	87		
Le SCoT du Biterrois	87		
Les prescriptions du SCoT du Biterrois en lien avec le projet urbain	89		
Répondre aux objectifs du PLH	97		

LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objectif de permettre au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations.

La déclaration d'utilité publique, une étape de l'expropriation.

La procédure d'expropriation vise à permettre à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de s'approprier d'autorité, moyennant le paiement d'une indemnité, des biens immobiliers, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

Seule une opération reconnue d'utilité publique peut justifier la privation forcée d'une propriété privée. L'acquisition, par voie d'expropriation, de biens appartenant à des personnes privées nécessaires à une personne publique pour la réalisation d'une opération d'aménagement suppose donc au préalable le prononcé d'une déclaration d'utilité publique.

L'expropriation se déroule en deux temps. Elle comprend une phase administrative puis une phase judiciaire.

- **La phase administrative** est encadrée par la préfecture. Elle **prévoit une procédure permettant d'adopter, après enquête publique, une déclaration d'utilité publique généralement prise par le préfet. Elle prévoit aussi**, en parallèle de l'enquête publique de la DUP ou à la suite de celle-ci, **une enquête parcellaire préalable à l'édiction** par le préfet **d'un arrêté de cessibilité.**
- **La phase judiciaire**, menée par le juge de l'expropriation, **sert à opérer le transfert de propriété, à fixer le montant et le paiement des indemnités dues aux propriétaires.**

La notion d'utilité publique

L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, qui a valeur constitutionnelle, prévoit que « *la propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment* ». Cette « nécessité publique » ou « utilité publique » est la raison d'être de la procédure d'expropriation.

En termes procéduraux, cette notion sera matérialisée par la déclaration d'utilité publique (DUP) intervenue après enquête publique, et qui devra précéder tout prononcé d'expropriation (articles L. 121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Il n'existe pas de définition préalable de cette notion d'« utilité publique ». Ainsi, le juge administratif, lorsqu'il contrôle l'utilité publique du projet à l'origine de la procédure d'expropriation, met en œuvre, depuis l'arrêt Ville nouvelle Est (Conseil d'État, 28 mai 1971, Ville nouvelle Est, req. n° 78825), la « théorie du bilan » : à ce titre, il met en balance les avantages de l'opération projetée (intérêt général de l'opération, nécessité...) et ses inconvénients (atteinte à la propriété privée ou à d'autres intérêts publics, coût financier, inconvénients d'ordre social...).

CAS DU PROJET GARENQUE

La présente demande de déclaration d'utilité publique porte sur les travaux d'aménagement de l'écoquartier « Garenque » (21.9 ha), quartier mixte d'habitat et de services situé en continuité urbaine de la Ville de Sérignan, dans un secteur propice à l'urbanisation.

Le projet urbain et ses enjeux

Située dans l'aire urbaine de Béziers et très accessible depuis les axes de mobilité majeurs, la commune de Sérignan est un territoire très dynamique en termes d'emplois et de services. C'est aussi une ville attrayante et plébiscitée par une population de tout âge comme en atteste sa démographie qui s'inscrit dans la dynamique régionale.

L'urbanisation de l'écoquartier Garenque s'inscrit dans plusieurs objectifs initiés par la commune depuis plusieurs années. Elle doit permettre de répondre à la demande en logements exacerbée par l'essor démographique que connaît le Biterrois et plus largement l'ouest Hérault. En continuité de la tache urbaine, le projet constitue le seul secteur d'extension urbaine du bourg pour la création d'habitat.

Dans ce contexte et dans une démarche d'accueil maîtrisé d'une nouvelle population, Sérignan prévoit la création d'**un écoquartier d'habitat et de services, un parc habité labélisé quartier durable Occitanie**. Se développant sur 21.9 ha, il proposera **mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques**.

Destiné à satisfaire les besoins en logements en résidence principale, ce quartier accueillera 35% de logement 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.

Quartier durable et social, inscrit dans le paysage, novateur en matière d'économie d'eau, d'énergies renouvelables, de mobilités douces et résiliant face au dérèglement climatique, **l'écoquartier Garenque répond à l'ambition communale d'une urbanisation harmonieuse conciliant ville et nature, valorisant le cadre de vie et préservant la richesse environnementale locale.**

Les étapes du projet

L'outil opérationnel retenu pour l'écoquartier est la ZAC, zone d'aménagement concertée. (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.)

Le projet Garenque est un projet au long cours. Il a fait l'objet de plusieurs esquisses d'aménagement mettant en balance les besoins de la commune en logements et équipements publics, la prise en compte des sensibilités environnementales, la gestion des risques et la nécessité d'une consommation raisonnable d'espaces agricoles et naturels.

Pour la réalisation de l'écoquartier Garenque, la Commune de Sérignan a décidé de concéder la réalisation cette opération à un aménageur et a pour cela lancé une procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un aménageur/concessionnaire de la future ZAC Garenque. A l'issue de cette procédure d'appel d'offre, la société «Groupe SM» a été retenue par DCM du 10 mai 2022 en qualité d'aménageur de la ZAC Garenque dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Au terme des études préalables et des échanges avec les services de l'État et la population, c'est le choix d'un scénario urbain ambitieux et durable, un écoquartier d'habitat et d'équipement public aménagé sur un périmètre réduit, qui est retenu par la municipalité de Sérignan en mai 2024.



Disposer du droit de réaliser le projet

Soumise à procédure d'autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement (autorisation dite IOTA ou loi sur l'eau), l'écoquartier Garenque entre à ce titre dans le champ de l'autorisation environnementale. Le projet doit aussi obtenir une dérogation aux interdictions relatives aux espèces de faune sauvage protégées. L'écoquartier Garenque fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (DAE). Le dossier de DAE traite des aspects et mesures relatifs à la gestion pluviale. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Le Code de l'environnement prévoit, dans son article R.181-13, que le dossier de demande d'autorisation environnementale comporte notamment « un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit ».

La nécessité d'une expropriation pour cause d'utilité publique

N'étant pas propriétaire de tous les terrains du projet, la Commune de Sérignan se voit dans l'obligation d'engager une expropriation afin de permettre la poursuite de la procédure d'autorisation environnementale. Pour rappel, l'expropriation permet à une personne publique de s'approprier d'autorité, moyennant le paiement d'une juste indemnité, des biens immobiliers afin de réaliser un projet d'intérêt général.

La première phase de l'expropriation étant la reconnaissance de l'intérêt général et sa déclaration d'utilité publique, c'est cette procédure de DUP, étape indispensable à l'aboutissement de l'écoquartier Garenque, qui est engagée.

L'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit :

« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

La reconnaissance préalable de l'utilité publique du projet

L'acquisition des biens immobiliers par voie d'expropriation nécessite donc la reconnaissance de l'utilité publique du projet.

La première étape obligatoire de la phase administrative de la procédure consiste en la constitution d'un dossier d'enquête, qui est adressé au préfet du département accompagné, lorsque l'expropriant est une collectivité locale, d'une délibération de son assemblée délibérante sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

Le projet doit donc faire l'objet d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique régie par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le projet doit également faire l'objet d'une ou plusieurs enquêtes parcellaires régies également par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une enquête publique « environnement » préalable à la DUP

Car la ZAC est soumise à étude d'impact

Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale.

La plupart des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale font l'objet d'une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption.

La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact laquelle constitue une évaluation environnementale. A ce titre elle doit faire l'objet d'une enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Cette enquête est régie par les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. L'enquête publique doit être menée avant le commencement des travaux.

L'opération étant soumise à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'enquête préalable à la DUP sera réalisée en application des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

La composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

La composition du dossier est définie par l'article **R123-8 du Code de l'environnement**. Le dossier de DUP intègre également les pièces demandées aux articles R112-4 à R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. A ce titre le dossier d'enquête préalable à la DUP comprend :

- **La notice explicative**. Intégrant notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique, la mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet ;
- **Le plan de situation ;**
- **Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;**
- **Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;**
- **L'estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser ;**
- **Le bilan de la concertation publique** préalable à la création de la ZAC, les avis et décisions émis sur le projet.

Sont également portés à l'enquête publique :

- **L'étude d'impact** réalisée en septembre 2024 ;
- **Le résumé non technique** réalisé à la même date,
- **L'information sur l'absence d'observation de l'autorité environnementale (MRAe) du 24 déc 2024 et l'Avis MRAe du 10 août 2023 suivi par la réponse du Maître d'ouvrage émise le 10 novembre 2023**

Le bénéficiaire de l'expropriation

Monsieur le Préfet de l'Hérault, pourra alors, à l'issue de l'enquête, statuer et prononcer par arrêté la déclaration d'utilité publique concernant l'acquisition des terrains nécessaires à l'aménagement.

La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée au profit de la SAS «Groupe SM», en sa qualité de concessionnaire désigné par la Commune de Sérignan pour l'aménagement de la ZAC «Garenque».

L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE

Ce chapitre présente :

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

La mention des textes qui régissent l'enquête publique

- Le Code de l'environnement pour ses dispositions législatives et réglementaires notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants.
- Le Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique (notamment les articles L.11-1 à L. 11-5 et R.11-3 et suivants).

L'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative

Le présent dossier est constitué pour que soit réalisée l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement. Cette enquête publique s'inscrit également dans la procédure d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et des acquisitions nécessaires à sa réalisation.

Conformément au Code de l'environnement, la procédure se déroulera de la manière suivante :

- Saisine du Tribunal Administratif de Montpellier par Monsieur le Préfet de l'Hérault en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur,
- Prononcé d'un arrêté préfectoral fixant les modalités de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.
- Publicité légale et collective de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés sur tout le département et notification personnelle aux propriétaires situés dans le périmètre du projet.
- Déroulement de l'enquête d'une durée minimum d'un mois.
- Établissement par le Commissaire Enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées au vu des observations contenues dans les registres d'enquête.
- Prononcé par la commune d'une déclaration de projet «environnement» sur l'intérêt général du projet envisagé conformément à l'article L 126-1 du Code de l'environnement.

- Prononcé par Monsieur le Préfet de l'Hérault d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet et d'un arrêté de cessibilité concernant les parcelles identifiées dans l'enquête parcellaire.

- Publicité collective et affichage de l'arrêté préfectoral.

La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête publique et après délibération du conseil municipal de la Commune de Sérignan, la décision prise par le Préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir, est soit la déclaration d'utilité publique soit un refus.

L'autorité compétente pour prendre la décision

L'autorité compétente pour prendre la décision est donc le Préfet de l'Hérault.

Les principaux articles cités

Sur la nécessité d'une étude d'impact ou d'un examen au cas par cas

Extrait de l'article L122-1 du Code de l'environnement

«Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine sont précédés d'une étude d'impact.

Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

...»

Article R122-2 du Code de l'environnement

«I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

A titre dérogatoire, les projets soumis à évaluation environnementale systématique qui servent exclusivement ou essentiellement à la mise au point et à l'essai de nouveaux procédés ou de nouvelles méthodes, pendant une période qui ne dépasse pas deux ans, font l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

II. – Les modifications ou extensions de projets déjà autorisés, qui font entrer ces derniers, dans leur totalité, dans les seuils éventuels fixés dans le tableau annexé ou qui atteignent en elles-mêmes ces seuils font l'objet d'une évaluation environnementale ou d'un examen au cas par cas.

Les autres modifications ou extensions de projets soumis à évaluation environnementale systématique ou relevant d'un examen au cas par cas, qui peuvent avoir des incidences négatives notables sur l'environnement sont soumises à examen au cas par cas.

Sauf dispositions contraires, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les projets auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à évaluation environnementale.

III. – Lorsqu'un même projet relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques du tableau annexé, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure prévue à l'article R. 122-3-1. L'étude d'impact traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages ou d'autres interventions qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas.

IV. – Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques du tableau annexé, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.»

Pour déterminer le type d'enquête publique requise

Extrait de l'article L123-2 du Code de l'environnement :

«I. - Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets de zone d'aménagement concerté ;

- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;

- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;

...»

Article R123-1 du Code de l'environnement :

«I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au troisième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection

de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique.»

Article L1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

«L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité.»

Article L110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par le présent titre.

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

Pour préciser le contenu du dossier d'enquête préalable à la DUP

Lorsque le projet a une incidence sur l'environnement

Article R123-8 du Code de l'environnement pour cause d'utilité publique

«Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

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

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

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

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

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

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

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

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

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

Pièces complémentaires en référence au Code de l'expropriation

Article R112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses ;
- 6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;
- 7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.»

Article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

Article R112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. »

Article R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

« Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée. »

Pour préciser les missions attribuées au concessionnaire

Article L300-4 du Code de l'urbanisme

« L'État et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le présent code à toute personne y ayant vocation.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. Lorsqu'une opération d'aménagement est destinée à être réalisée dans une zone d'aménagement concerté, l'attribution de la concession d'aménagement peut intervenir avant la création de la zone, dès lors que la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L. 300-2 et a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.»

LES AVIS ÉMIS

- **Par la CDPENAF :**

L'écoquartier a obtenu un **avis favorable** du Préfet de l'Hérault **sur l'étude préalable agricole et sur les mesures compensatoires agricoles**. Suite à la réduction notable de son emprise, l'écoquartier fera l'objet d'une nouvelle présentation en commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui donnera lieu à un nouvel **avis du Préfet de L'Hérault**.

- **Par le CNPN :**

Le Conseil National de la Protection de la Nature a émis un **avis favorable sous conditions le 2 avril 2024** (Les 3 conditions émises par le CNPN de mise en place de nouveaux évitements, de recalculs des surfaces compensées et de prise en compte des améliorations formulées dans l'avis ont été intégrées dans le projet d'écoquartier redessiné au printemps 2024 et dans le dossier de demande de dérogation).

- **Par la MRAe sur l'écoquartier garenque :**

La Commune de Sérignan a saisi l'autorité environnementale le 5 juin 2023, lui transmettant le dossier de création de ZAC présentant le projet d'écoquartier et comprenant l'étude d'impact.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en tant qu'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, **a émis un avis le 10 août 2023 sur l'étude d'impact constituée pour la ZAC «Garenque» et la voie urbaine multimodale**. L'emprise du projet urbain s'élevait alors à 39.2 ha (écoquartier et voie urbaine).

Dans le cadre de l'instruction de la procédure d'autorisation environnementale de l'écoquartier «Garenque», le préfet du département de l'Hérault **a saisi l'autorité environnementale le 23 octobre 2024 sur la base du projet réduit à 21.9 ha**.

L'autorité environnementale a publié une information d'absence d'information le 24 décembre 2024 sur le nouveau projet.

L'autorisation environnementale

Au regard de son emprise et des bassins versants interceptés (supérieures à 20 ha), le projet est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau. De facto, elle entre dans le champ de l'autorisation environnementale.

L'écoquartier Garenque fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (AEnv). Le dossier de demande d'AEnv traite des aspects et mesures relatifs à la gestion pluviale de l'eau et à la protection des milieux aquatiques requis pour ce type de projet. Il intègre également une demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Au terme de la phase d'instruction, le dossier a été jugé complet et régulier. La phase de consultation du public est en cours. L'étape suivante sera la prise de décision au terme de laquelle le projet pourra faire l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale.

Les démarches relatives à l'archéologie préventive

Le projet étant soumis à archéologie préventive, la saisine de la DRAC, la direction régionale des affaires culturelles, est réalisée par la commune lors de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Le service archéologique de la DRAC, peut alors, s'il le juge nécessaire, prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique dans un premier temps puis de fouilles archéologiques si les conclusions du diagnostic le justifient. Lorsque le maître d'ouvrage s'est conformé aux demandes de la DRAC, le préfet de région produit un **arrêté préfectoral de libération des contraintes archéologiques**.

Les permis de construire

La construction de chaque bâtiment sera conditionnée par l'obtention d'un permis de construire.

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

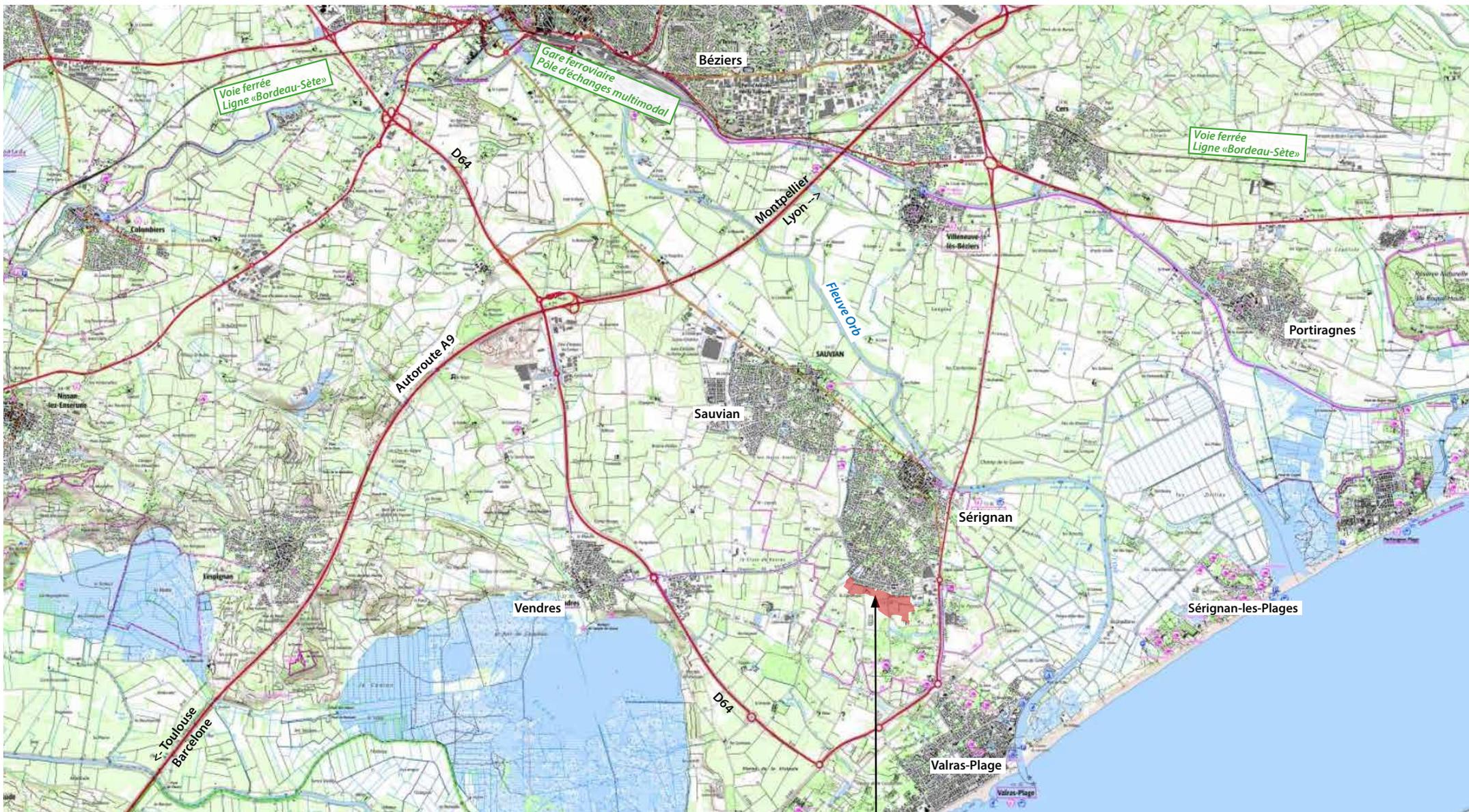
Dans ce contexte et dans une démarche d'accueil raisonné de population, Sérignan prévoit la création d'un quartier d'habitat et de services, un parc habité labélisé quartier durable Occitanie. Il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant logements de typologies variées, groupe 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

LA LOCALISATION DU PROJET

Sérignan, une commune de l'arc méditerranéen dans l'aire urbaine de Béziers



Secteur de l'écoquartier

Une position en continuité du tissu urbain de la ville



Localisation du projet au sein de la Commune de Sérignan

Image satellite : Google Earth avril 2022

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, une maison de quartier, 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.

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 :

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

On estime que ce 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).



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



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.

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.



Le groupe scolaire : hypothèse de conception

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.

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.



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

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 la 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 :

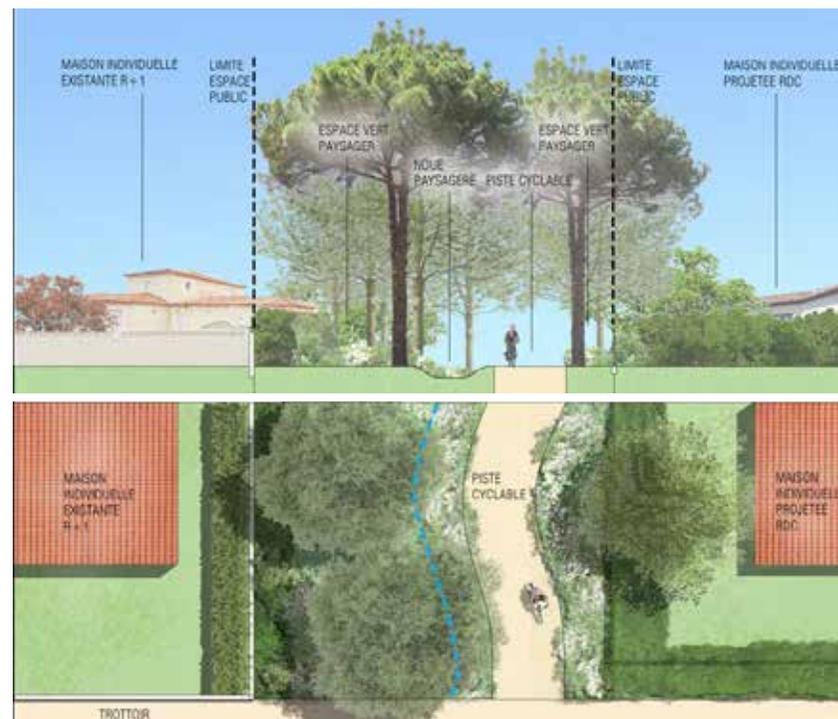
- Ne jamais accoler directement de trottoirs ou de pistes cyclables aux chaussées,
- Rendre chaque logement en accès direct vers le réseau de déplacements doux,
- Relier ce nouveau maillage au centre-ville ainsi qu'aux principaux équipements de proximité par le biais de parcours existants ou à venir : 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 facilités 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.

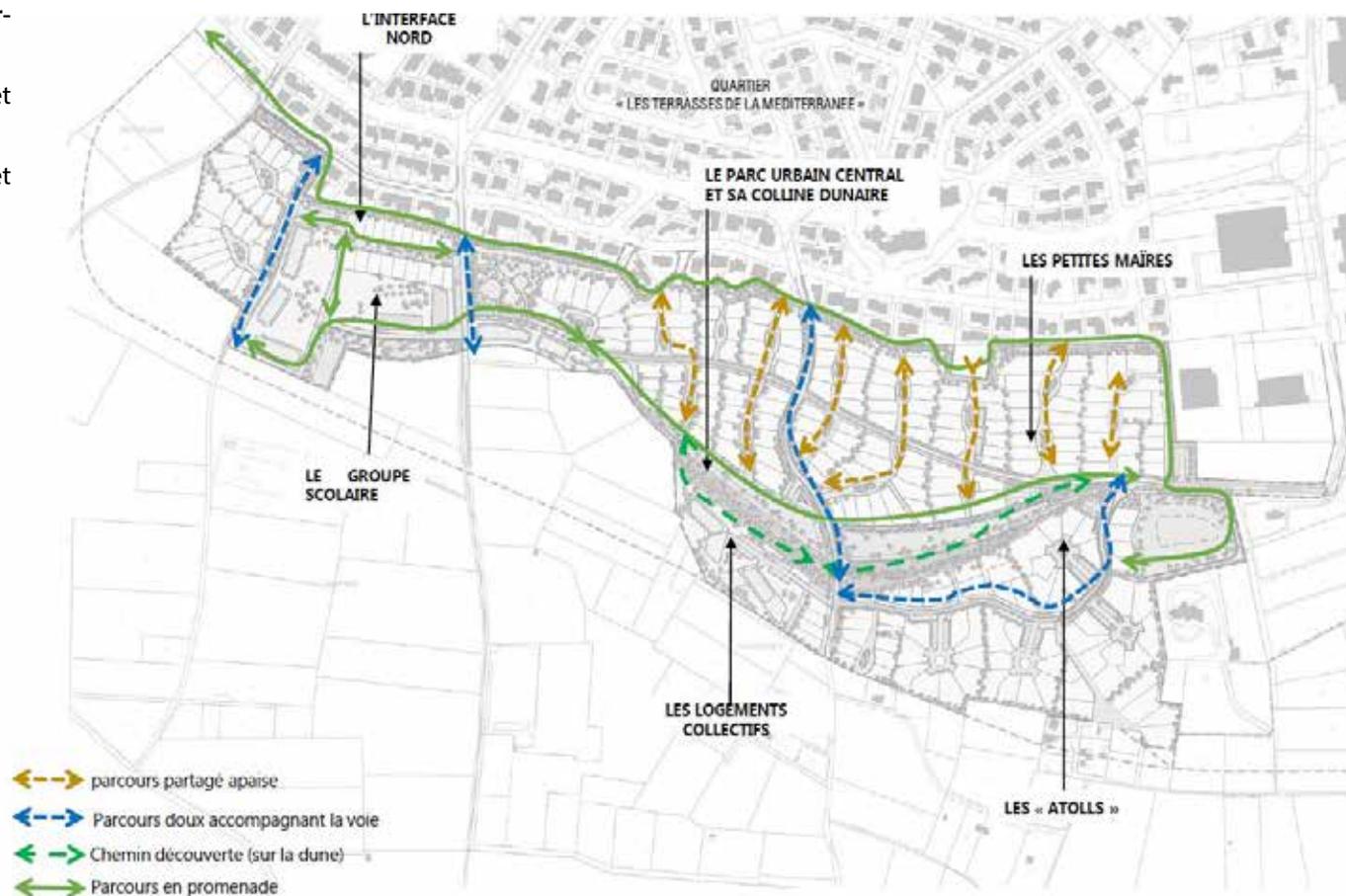
Un autre espace majeur pour accueillir les itinéraires doux : **la colline dunaire**.

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.

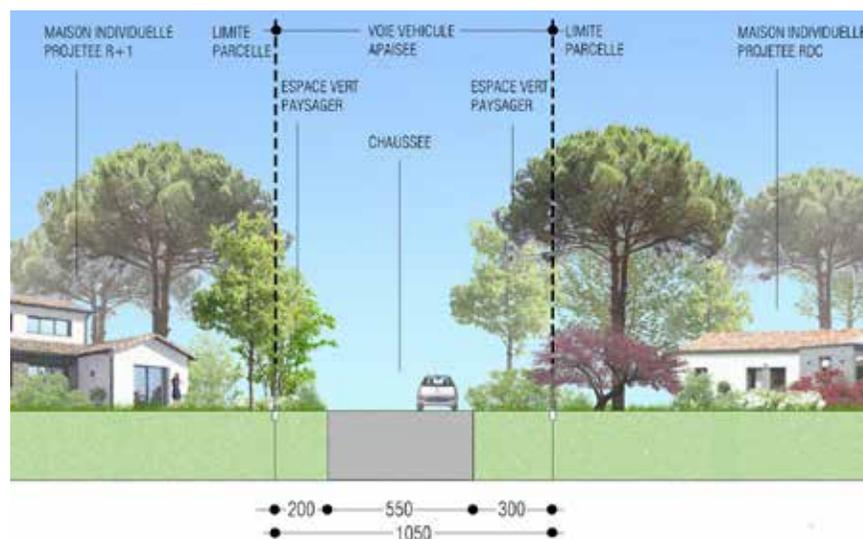
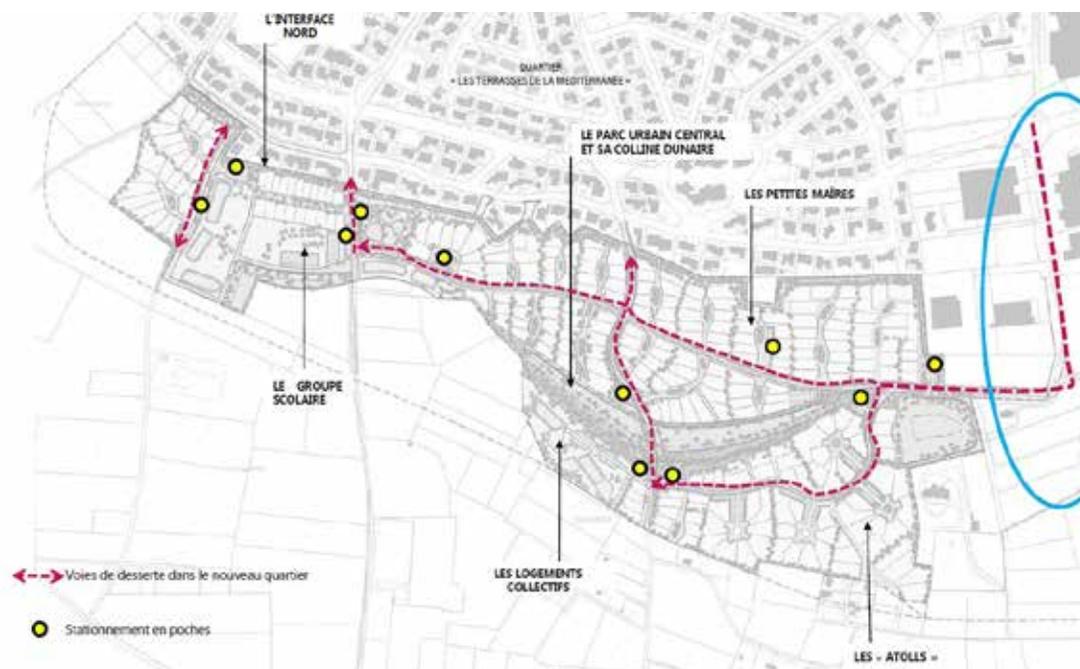
Ces voies desservent des Hameaux dans lesquels les maisons sont organisées autour de placettes et d'allées plantées. Ces espaces centraux sont de véritables lieux de vie et donnent directement sur les cheminements du parc central.

L'ensemble se veut économique 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.

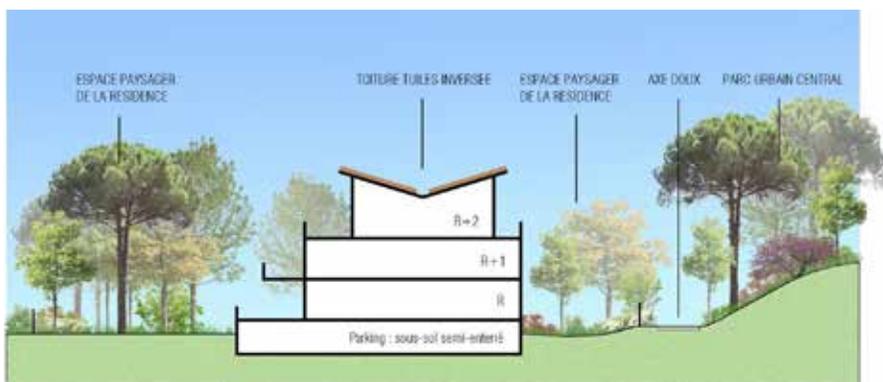
Pour atteindre ces objectifs, la feuille de route est la suivante :

- 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 cahier 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.

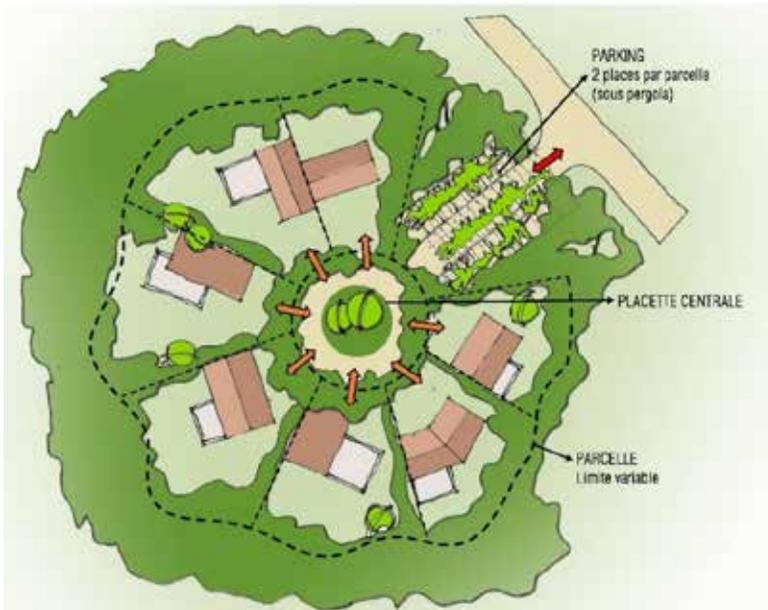
L'accès aux terrains se fait par le biais d'une placette exclusivement piétonne, permettant toutefois l'accès aux véhicules de secours. Cet espace devient un vrai lieu de vie et d'échange, inexistant dans les lotissements classiques, y compris dans les logements en bande. La forme obtenue est économe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

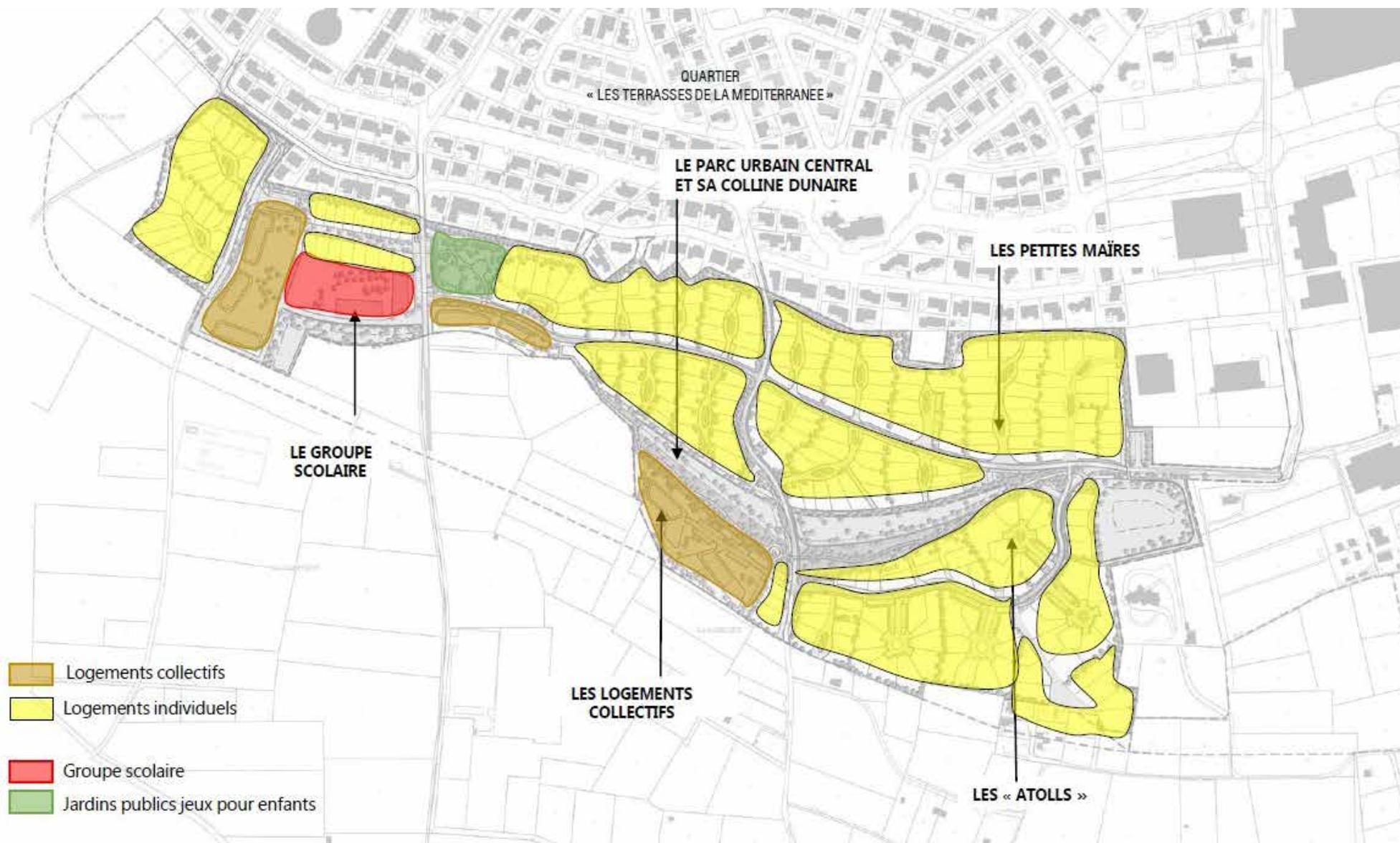


L'habitat individuel en hameaux : les « Petites Maires »



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

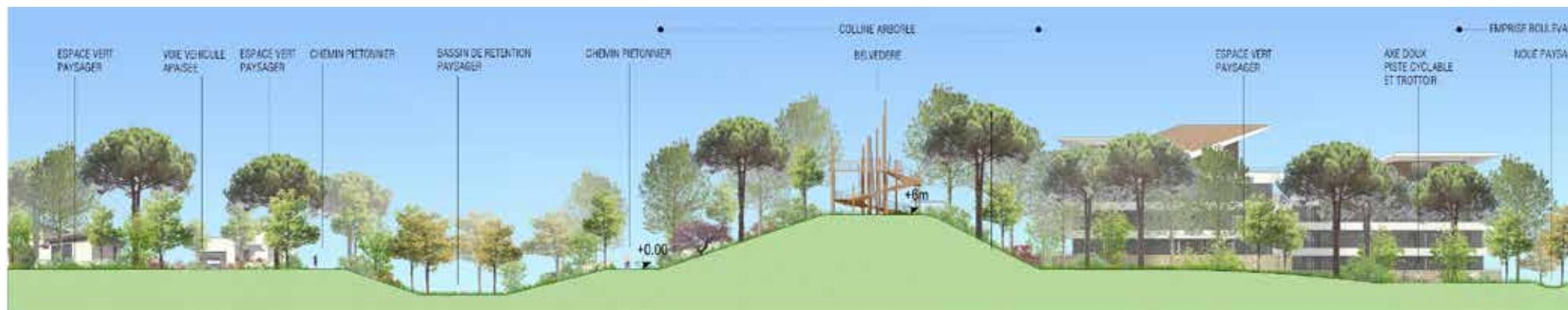


Repérage du profil

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



L'HISTORIQUE DU PROJET ET DES PROCÉDURES ENGAGÉES

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.**

Des réductions successives de l'emprise du projet urbain

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

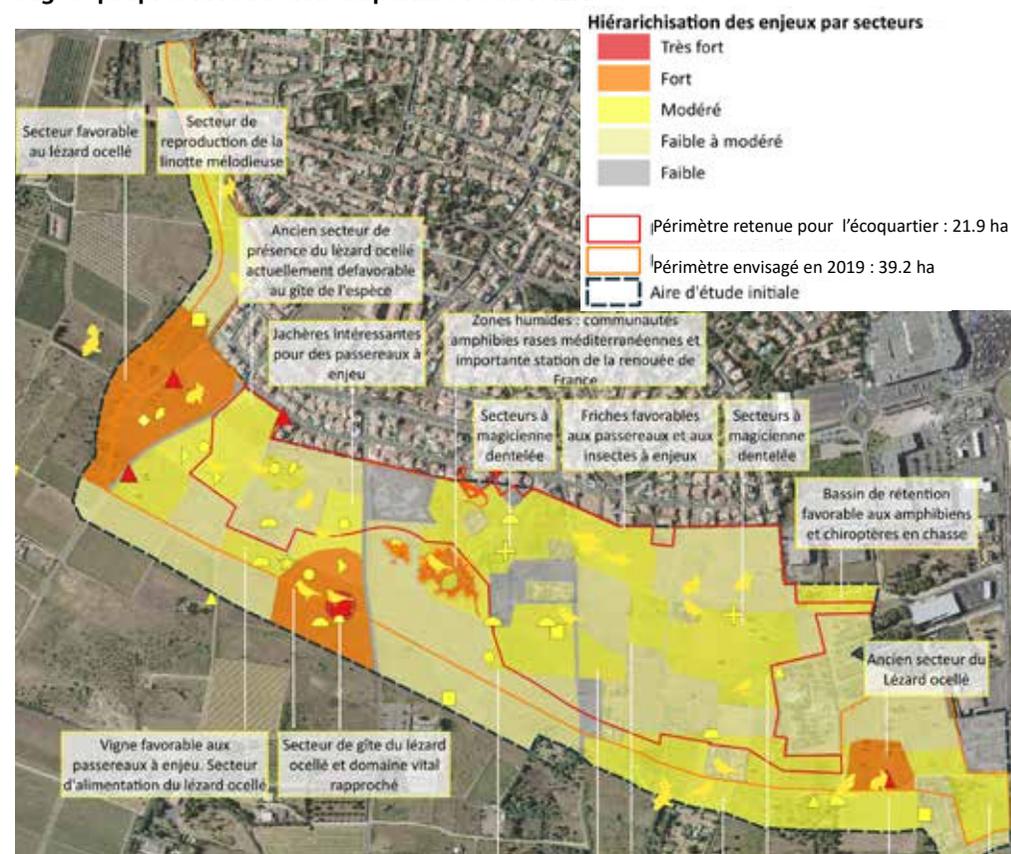
L'emprise du projet Garenque a été réduite à **31.9 ha** en 2019. A cette surface s'ajoutait alors **7.3 ha** dédiés au projet de voie multimodale (dont une partie, bien qu'en limite de la zone urbaine de Sérignan, concernait le territoire de Sauvian).

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 de l'aire AOP et des espaces naturels à enjeux de biodiversité, la réalisation de la voie multimodale a été abandonnée.

La voie aurait artificialisé 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 Sauviannais, 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

La concertation et les échanges avec les services de l'état

Réunions de précadrage et avis émis par les services de l'état

Préalablement à sa création, l'écoquartier a fait l'objet de réunions de présentation et d'échanges avec les services de l'État (DDTM, DREAL) et les collectivités associées au projet (L'établissement public en charge du SCoT, la communauté d'agglomération, le Département de l'Hérault...)

Au cours de ces réunions qui se sont tenues les 15 février 2018, 5 juin 2018 et 15 novembre 2018, le projet d'écoquartier, de voie multimodale et plus largement les objectifs de planification et de gestion du territoire (dans le cadre de la révision générale du document d'urbanisme lancée le 28 novembre 2017) ont été présentés aux services qui ont pu se positionner sur différents aspects du projet.

Vis à vis des enjeux spécifiques de biodiversité, une réunion de cadrage préalable a été organisée le 13 avril 2018 avec les services de la DDTM et de la DREAL en tant qu'autorité environnementale. Le diagnostic écologique préalablement envoyé aux services a été présenté à cette occasion. Une seconde réunion d'échange et de concertation s'est tenue dans les locaux de la DREAL le 9 décembre 2018. Un nouveau point a été fait sur les enjeux écologiques, les mesures proposées pour la réduction de l'impact. Enfin, il a été décidé en 2019 de réaliser des mesures de compensation extérieures afin de créer une plus-value sur des sites agricoles ou naturels existants. A cette fin, différents sites de compensation pressentis ont été exposés.

De nouveaux échanges ont eu lieu avec l'autorité environnementale, la DREAL dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale et la MRAe par le biais de trois avis, le premier émis sur le projet retenu en 2019, le second sur le projet envisagé en 2020 et le troisième sur l'écoquartier et la voie multimodale tels qu'envisagés en 2023 sur 39.2 ha. Le projet ayant été drastiquement réduit, un nouvel avis de la MRAe sera demandé.

Le CNPN, le conseil national de la protection de la nature, **s'est également positionné sur le projet Garenque**. Il a tout d'abord émis un avis défavorable en novembre 2021 puis, à l'issue d'un second passage, **un avis favorable sous conditions le 2 avril 2024. C'est la qualité du projet Garenque, 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, tout comme **les mesures compensatoires retenues qui ont plaidés en faveur de l'écoquartier Garenque**. **Les 3 conditions émises par le CNPN** de mise en place de nouveaux évitements, de recalculs des surfaces compensées et de

prise en compte des améliorations formulées dans l'avis **ont été prises en compte dans le projet d'écoquartier redessiné au printemps 2024**.

Vis à vis des enjeux sur l'eau et sur l'hydraulique pluviale, une réunion de cadrage amont a été organisée le 21 janvier 2019 puis le 17 mai 2024 avec le SERN, le Service Eau et Risques naturels, instructeur au sein de la DDTM.

Le projet de révision générale du PLU a aussi fait l'objet d'avis et de réunions de précadrage. La dernière s'est tenue en mairie le 14 mai 2024 avec la DDTM34.

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

MISE : Mission Inter Service de l'Eau

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Ces échanges ont conduit la collectivité à compléter les études, à faire évoluer le projet urbain Garenque, à réduire son emprise à 21.9 ha et à abandonner le projet de voie urbaine multimodale.

L'information du public

L'information et la participation des citoyens peut prendre plusieurs formes.

Pour la procédure de ZAC il est prévu à minima l'organisation d'une **concertation préalable** en phase d'élaboration du projet. S'il est soumis à étude d'impact, le projet fait aussi l'objet d'une **participation du public par voie électronique** (PPVE) avant que ne soit pris l'acte de création de la ZAC.

La **concertation préalable** permet au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés, d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.

Pour certains types de projet soumis à étude d'impact, dont la ZAC au stade de la procédure de création, la PPVE se substitue à l'enquête publique pour assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

La concertation préalable

Par délibération du conseil municipal (DCM) du 12 décembre 2016, les modalités de la concertation préalable ont été définies ainsi :

- Création d'un onglet spécifique dans la rubrique « Mairie-Services » du site internet de la commune et plus précisément dans la rubrique « Grands Projets », afin de publier régulièrement des informations relatives à l'avancée des études ;
- Publication dans le bulletin municipal ;
- Affichage en mairie ;
- Publication dans la presse locale ;
- Mise à disposition des différentes études réalisées au fur et à mesure de l'avancement du dossier ;
- Ouverture d'un registre de concertation.

Conformément aux modalités précitées, il a été procédé à une information des modalités de la concertation par l'affichage en mairie de Sérignan de cette DCM du 12 décembre 2016, d'une publication dans le bulletin municipal et dans la presse locale.

Un dossier comportant plans et études en cours ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations du public ont été mis à disposition du public en mairie de Sérignan. Il a été complété au fur et à mesure de l'état d'avancement des études.

Dès son initiative, la ville a communiqué sur ce projet de ZAC, en nourrissant notamment le dossier des différentes études réalisées au fur et à mesure de leurs avancements. Il s'avère que ce projet n'a appelé que très peu d'observations sur le registre de concertation.

Lors d'une réunion publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et les grands projets d'aménagement de la commune qui s'est tenue le 6 juin 2019, les débats et les échanges avec le public ont principalement porté sur le projet de la ZAC Garenque. Seules sept observations ont été inscrites sur le registre prévu à cet effet. Elles portent principalement sur la crainte de la suppression de l'aire de jeux et les nuisances que pourrait amener la construction de logements à proximité de la zone d'habitat existante.

Afin de répondre à certaines interrogations et incompréhensions, un projet modifié a été présenté en séance du Conseil municipal du 29 juin 2020 et le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la commune. L'affichage en mairie informant le public de la modification du projet de ZAC a été renouvelé le 26 mars 2021.

A cette date, aucune observation supplémentaire n'avait été mentionnée sur le registre.

L'étude d'impact, l'avis rendu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale ainsi que la réponse de la commune à ce dernier ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune du 9 novembre au 10 décembre 2021. Lors de cette mise à disposition, un onglet spécifique a été ouvert afin que chacun puisse y compiler ses observations. Au terme de cette mise à disposition, la ville n'a enregistré aucune observation.

Le 2 mai 2022, le Conseil municipal de Sérignan a tiré et approuvé le bilan de la concertation préalable au projet de ZAC dite «Garenque» et décidé de poursuivre la procédure de ZAC.

La participation du public par voie électronique dite PPVE

Lorsque le projet fait l'objet d'une étude d'impact, la dernière étape (outre l'acte d'approbation) de la procédure de création de ZAC est la tenue d'une PPVE. Celle-ci permet au public de prendre connaissance en ligne du dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact, de l'avis émis par l'autorité environnementale sur le dossier et de la réponse du maître d'ouvrage à cet avis. Il peut aussi s'exprimer via internet sur le projet avant que celui-ci ne soit acté.'

Le projet urbain Garenque a fait l'objet de 3 avis successifs de la MRAe en août 2019, décembre 2020 et août 2023. Les 3 projets d'aménagements présentés alors prévoyaient, outre un nouveau quartier d'habitat et d'équipements publics, la réalisation d'une voie urbaine multimodale de desserte et de contournement de Sérignan par le sud. **L'urbanisation s'envisageait sur 39.2 ha.** Aujourd'hui il n'est plus question d'aménager une nouvelle voie en limite sud de la ville et **l'écoquartier Garenque**, dont tous les principes fondamentaux de développement durable et de qualité de vie sont maintenus, **se développe sur 21.9 ha. C'est donc un projet beaucoup plus compact et économe en espace qui est retenu et présenté dans l'étude d'impact produite en septembre 2024.** L'autorité environnementale doit donc à nouveau être saisie et se prononcer sur le projet par un nouvel avis avant que ne soit organisée la PPVE préalable à la création de la ZAC.

Le projet s'inscrit dans une démarche de concertation publique, d'adaptation aux besoins de la population et des modes de vie, dans une optique d'urbanisme durable. La concertation et les échanges avec la population et les personnes publiques intervenant en matière de développement et d'urbanisme a déjà permis de faire évoluer favorablement cette future extension de Sérignan.

La concertation et la participation du public ne sont pas finies. Les procédures engagées, de demande d'autorisation environnementale, de reconnaissance de l'intérêt général préalable à la déclaration d'utilité publique de l'écoquartier et d'élaboration du PLU nécessitent aussi l'organisation d'enquêtes publiques préalables organisées à l'issues des phases d'instruction des dossiers. L'avis du public y sera recueilli et pris en compte.

Des évolutions liées aux contraintes techniques, environnementales, urbaines et paysagères ne sont donc pas exclues.

Concession d'aménagement : choix d'un aménageur

A ce stade, la commune de Sérignan a décidé de déléguer la réalisation de cette opération à un aménageur et a, pour ce faire, lancé une procédure d'appel public à concurrence. Après consultation et analyse des différentes offres, la société «Groupe SM» a été retenue par DCM du 10 mai 2022 en qualité d'aménageur de la ZAC Garenque dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement.

Le code L300-4 du droit de l'urbanisme précise en effet que la commune peut concéder la réalisation des opérations d'aménagement à toute personne y ayant vocation. *« Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. »*

La procédure d'autorisation environnementale

L'écoquartier Garenque entre dans le champ des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation environnementale (au titre de l'article L181-1 et suivants du Code de l'environnement).

Généralités réglementaires

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 commune d'autorisation environnementale (AEnv).

Le volet «autorisation loi sur l'eau»

L'eau est une ressource précieuse qui est dédiée à de nombreux usages. C'est pourquoi tout projet d'installations, d'ouvrages, de travaux ou d'activités (dit « IOTA ») répondant à certains seuils et critères et susceptibles d'avoir un impact sur l'eau et les milieux aquatiques doit faire l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » suivant deux types de procédures, en application des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement :

- La déclaration, si les conséquences en matière environnementale sont modérées ;
- L'autorisation, si ces conséquences sont de nature à compromettre la santé et la sécurité publiques, et à porter atteinte durablement aux équilibres naturels des écosystèmes aquatiques.

Le maître d'ouvrage doit présenter dans son dossier les enjeux environnementaux susceptibles d'être concernés par son projet, anticiper les différentes possibilités permettant d'éviter ou de réduire les atteintes à l'eau et aux milieux aquatiques et proposer des mesures de réduction et de compensation des impacts.

La dérogation pour destruction d'espèces protégées

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 L.411-2 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 L.411-2 du Code de l'environnement au nombre desquels figure « c) (...) l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou (pour) d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et (pour) 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

Soumis à la fois à autorisation au titre de la loi sur l'eau et à dérogation au titre des espèces protégées, l'**écoquartier Garenque** fait l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (AEnv). Le dossier de AEnv traite des aspects et mesures relatifs à la gestion des eaux pluviales et à la préservation des milieux aquatiques requis pour ce type de projet. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ». **A ce stade de la procédure, c'est la phase de consultation du public qui est organisée.**

Aspect eau

Les études hydrauliques réalisées en amont ont permis d'identifier les enjeux, les contraintes liées à la gestion pluviale et à la sensibilité du milieu. Elles ont permis de définir les mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols et aux traitements des eaux pluviales à mettre en oeuvre dans le projet urbain.

Rubrique de la nomenclature « loi eau » en rapport avec le projet

La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration est présentée sous forme de rubriques dans l'article R.214-1 du Code de l'env.

Tableau : Nomenclature « loi eau » : rubriques susceptibles de concerner le projet

Rubrique	Intitulé	Caractéristiques du projet	Régime correspondant
2.1.5.0.	<i>Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :</i> <i>1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ;</i> <i>2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).</i>	La surface de l'écoquartier est de 21.9 ha. Le projet couvre une emprise supérieure à 20 ha.	Autorisation

Le projet ne prévoit :

- Ni prélèvement : pas de forage ou pompage,
- Ni travaux dans le fond d'un cours d'eau, ni extraction de sédiments, ni dragage, ni aménagement ayant un impact sensible sur la luminosité.
- Ni création de plan d'eau ou de digue, barrage de retenue.
- Ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation ou remblai en zone humide.

Le projet prévoit une augmentation de l'imperméabilisation du site. En raison de sa surface totale augmentée de son bassin versant amont supérieure à 200 000 m² (20 ha), il est soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

L'aménagement intègre des mesures de compensation en faveur de l'hydraulique pluviale et de dépollution des eaux de voirie.

Aspect biodiversité

Études sur la biodiversité dans la zone élargie

Le secteur élargi est essentiellement recouvert de friches à divers stades d'embroussaillage, témoignant de son passé agricole. Il reste d'ailleurs quelques vignes exploitées. Ici et là, quelques constructions précaires sont présentes.

Les études faune flore habitat ont été réalisées sur les périodes favorables de 2014 à 2023 dans un périmètre d'étude élargi de 55.2 ha alors que l'emprise de l'écoquartier est aujourd'hui réduite à 21.9 ha. Elles ont révélé que la réalisation du projet, malgré le respect de la démarche « Éviter Réduire Compenser », est susceptible de détruire des espèces faunistiques et floristiques protégées.

Étude d'impact et avis de la MRAe

Suite aux investigations de terrain, une évaluation détaillée et exhaustive sur les différents groupes biologiques et habitats naturels et la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été établies et expliquées dans le volet naturel de l'étude d'impact. Intégré à l'étude d'impact globale, il sera soumis tout comme l'ensemble du dossier à l'avis de l'autorité environnementale, la MRAe, préalablement à la déclaration d'utilité publique.

Sur la base de 3 déclinaisons d'aménagement successives, le projet urbain Garenque a fait l'objet de 3 avis de la MRAe, le premier en août 2019, le second en décembre 2020 et le troisième le 10 août 2023. Les 3 projets d'aménagements présentés alors prévoyaient, outre un nouveau quartier d'habitat et d'équipements publics, la réalisation d'une voie urbaine multimodale de desserte et de contournement de Sérignan par le sud. **L'urbanisation s'envisageait sur 39.2 ha.** Aujourd'hui il n'est plus question d'aménager une nouvelle voie en limite sud de la ville et **l'écoquartier Garenque**, dont tous les principes fondamentaux de développement durable et de qualité de vie sont maintenus, **se développe sur 21.9 ha.** Cette emprise drastiquement réduite implique un projet plus compact et économe en espace, présenté dans une nouvelle mouture de l'étude d'impact finalisée en septembre 2024. L'autorité environnementale a été à nouveau saisie sur la base du projet réduit à 21.9 ha et de la nouvelle étude d'impact. Elle a publié une information d'absence

d'information le 24 décembre 2024 sur ce nouveau projet.

Cette information de l'absence d'observation de la MRAe ainsi que l'avis MRAe du 10 août 2023 et la réponse de la Commune de Sérignan à cet avis constituent une pièce du dossier d'enquête publique.

Obligation de dérogation «espèces protégées»

Malgré l'adoption des mesures d'évitement, de réduction d'impact et d'accompagnement in situ, l'écoquartier générera localement des impacts résiduels importants sur les reptiles, l'avifaune, l'entomofaune, la flore et les habitats naturels, ainsi que sur les continuités écologiques.

En concertation avec la DREAL, il a été établi au regard des enjeux de biodiversité sur le site et des atteintes susceptibles d'être portées à l'environnement naturel, que le futur quartier Garenque est conditionné par l'obtention d'une dérogation au régime de protection des espèces faunistiques et floristiques, et ceci malgré le respect de la doctrine «Eviter, Réduire, Compenser».

La compensation écologique pour l'écoquartier

Afin de réaliser une compensation écologique de réelle qualité, 4 sites de compensation différents (59.4 ha au total) ont été retenus, dans le but de s'adapter parfaitement aux différents cortèges et de maximiser la qualité des projets : Fonseranes (Béziers) sur 10 ha, Domaine Espagnac (Sauvian) sur 32 ha, Le secteur sud Jasse Neuve (Sérignan) sur 9,8 ha, Un secteur viticole de 7.7 ha sur le plateau de Vendres à Sauvian.

1 espace a été retenu pour la compensation relative aux continuités écologiques, un autre a été désigné spécifiquement pour la compensation dédiée à la renouée de France et la zone humide, un troisième a été retenu pour le lézard ocellé, la magicienne dentelée et les oiseaux, et enfin un dernier pour les oiseaux et reptiles. **L'ensemble de ces mesures permet de maintenir l'état de conservation des espèces protégées.**



Lézard ocellé



Grand Rhinolophe



Murin de Capaccini



Oedicnème criard

L'avancement de la procédure de demande d'autorisation environnementale

La procédure de demande d'autorisation environnementale (AEnv) de l'écoquartier Garenque est en cours.

Sur l'aspect «Loi eau»

Pour traiter des enjeux sur l'eau et sur l'hydraulique pluviale, deux réunions de cadrage amont ont été organisées le 21 janvier 2019 et le 17 mai 2024 avec le SERN, le Service Eau et Risques naturels, instructeur au sein de la DDTM. Ce service a également émis des notes d'observation en phase de pré-cadrage puis d'instruction.

Prévoyant un programme ambitieux de plantations et de verdissement, l'écoquartier Garenque développe aussi une stratégie de gestion résiliente et concertée de la ressource en eau en proposant **une économie circulaire de l'eau**. Ainsi, une partie des effluents domestiques générés sur l'écoquartier Garenque seront traités sur site afin de permettre la réutilisation de l'eau pour l'arrosage des espaces verts.

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 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.

Sur le volet dérogation «espèces protégées»

La partie du dossier DAEnv relative à la demande de dérogation «Espèces protégées» présente le projet, son caractère d'intérêt général, les enjeux écologiques, l'analyse des impacts après l'adoption de mesures d'évitement et de réduction. Il propose **des mesures de compensation extérieures au site. Des sites de compensation pérennes et adaptés, créant une réelle plus-value écologique ont été identifiés afin que le projet ne nuise pas au maintien des populations locales d'espèces protégées** dans un bon état de conservation.

Plusieurs réunions de cadrage préalables ont été réalisées dont certaines sur site de 2018 à 2021. De nouveaux échanges ont eu lieu avec l'autorité environnementale, la DREAL dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation environnementale et la MRAe par le biais des trois avis successivement émis sur les 3 premières versions du projet urbain.

Le CNPN, le conseil national de la protection de la nature, s'est également positionné sur le projet Garenque. Il a tout d'abord émis un avis défavorable en novembre 2021 puis, à l'issue d'un second passage, **un avis favorable sous conditions le 2 avril 2024. C'est la qualité du projet Garenque, 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, tout comme **les mesures compensatoires retenues qui ont plaidés en faveur de l'écoquartier Garenque. Les 3 conditions émises par le CNPN** de mise en place de nouveaux évitements, de recalculs des surfaces compensées et de prise en compte des améliorations formulées dans l'avis **ont été prises en compte dans le projet d'écoquartier redessiné au printemps 2024.**

La prise en compte des conditions formulées par le CNPN a été exposée dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à l'avis du CNPN. Ce mémoire a fait l'objet d'une validation par le service écologie de la DREAL, ce dernier assurant l'instruction des dossiers de demande de dérogation au titre des espèces protégées.

En bref.

L'écoquartier fait donc l'objet d'une procédure commune de **demande d'autorisation environnementale** (AEnv). Le dossier de AEnv traite des aspects et mesures relatifs à la gestion des eaux pluviales et à la préservation des milieux aquatiques requis pour ce type de projet. Il intègre également la demande de dérogation à la réglementation des espèces protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

La prise en compte de différents enjeux de biodiversité et de préservation de parcelles classées AOP viticole ainsi que les échanges et avis émis par les services de l'État et l'autorité environnementale ont conduit la collectivité à compléter les études, à faire évoluer le projet urbain Garenque, à réduire son emprise à 21.9 ha et à abandonner le projet de voie urbaine multimodale. Ces évolutions du projet ont nécessité plusieurs nouvelles phases d'études et d'adaptations du dossier AEnv, retardant l'avancée de la procédure.

Le service eau risque et nature de la DDTM34, en tant que service instructeur coordinateur de la procédure d'autorisation environnementale, a jugé, au terme de la phase d'examen (instruction inter-services et consultation des instances et commissions concernées), le dossier complet et régulier. Le 10 janvier 2025, il a saisi la Préfecture afin qu'elle organise l'enquête publique.

A ce stade de la procédure, c'est la phase de consultation du public qui est organisée.

Compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire

La compensation agricole mode d'emploi

Le champ d'application de la compensation collective

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés font l'objet d'une étude préalable et de **mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire**, si par leur nature, leur dimension et leur localisation, ils sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole locale.

Cette procédure, applicable depuis le 1 novembre 2016, concerne tout projet :

- Soumis à étude d'impact systématique (article R 122-2 du Code de l'environnement).
- Dès lors qu'il intègre une emprise minimum de 5 ha de parcelles ayant enregistré une activité agricole récente (dans les 3 ans précédent la date de dépôt du dossier de demande d'approbation ou d'adoption du projet). Dans le Département de l'Hérault, ce seuil de 5 ha de surface minimum prélevée par le projet a été porté à 1 ha par arrêté préfectoral.

Le contenu de l'étude préalable

L'étude préalable comprend une description du projet et l'analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, les effets positifs et négatifs du projet ainsi que des mesures compensant le potentiel agricole perdu. **L'étude préalable est distincte de l'étude d'impact et peut être réalisée simultanément ou postérieurement à l'étude d'impact. Dans tous les cas, elle doit être réalisée avant que ne débutent les travaux.**

Une étude préalable pour l'écoquartier

Le projet «Garenque» met en oeuvre des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.

Les mesures compensatoires, distinctes des mesures compensatoires écologiques et des mesures compensatoires individuelles prévoient une compensation économique et collective. Ainsi, elles peuvent prendre des formes diverses : financer un projet agricole local, réaliser des travaux d'irrigation, diversifier des marchés et des circuits de commercialisation, etc.

Elles sont précisées dans l'étude préalable qui comprend également l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en oeuvre. **Le coût des mesures de compensations collectives sont à la charge du maître d'ouvrage.**

Mesures de compensation retenues

L'étude agricole préalable à l'urbanisation réalisée pour l'écoquartier a permis de préciser l'impact du projet sur la filière économique agricole et de retenir trois mesures de compensation agricole collective.

L'étude finalisée en mai 2023 puis actualisée en août 2024 a mis en évidence l'urbanisation de 4.1 ha de parcelles en friches classées AOP Languedoc. Les mesures compensatoires s'élève à 243 200 €. Cette somme sera consacrée à la mise en oeuvre de 3 mesures :

- Mesure 1 :(40 % du budget) : remise en culture des friches. L'objectif est la remise en culture de parcelles afin d'accroître les volumes produits et de diminuer la propagation de certaines maladies de la vigne. La mise en place de batardeau pour améliorer la gestion de l'eau et la salinité des parcelles sera aussi envisagée.
- Mesure 2 (40 % du budget) : travaux de la CUMA Rive droite et de l'ASA de la plaine de l'Orb. Il s'agit de participer au financement de travaux d'aménagement pour irriguer les vignes en hiver et désaliniser les terres. Les travaux permettront de lutter plus efficacement contre les remontées salines.
- Mesure 3 (20 % du budget) : soutien à la mise en place d'un réseau d'irrigation avec l'appui du SMETA et sous maîtrise d'oeuvre de BRL. Ce projet comprend également l'entretien de chemins ruraux et de martelières. Ce réseau « goutte à goutte » permettra de limiter les prélèvements sur la nappe astienne, ressource en tension.

Avis favorable du Préfet de l'Hérault

L'étude préalable agricole et les mesures proposées ont fait l'objet d'un examen par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 18 juillet 2023. La commission avait examiné les mesures de compensation collective et émis un avis favorable à l'unanimité de ses membres.

Estimant que le périmètre d'étude et le montant attribué aux mesures de compensation sont pertinents, que les mesures de compensation répondent bien aux critères d'éligibilité à savoir des mesures agricoles économiques et collectives, le Préfet de l'Hérault a émis un avis favorable sur l'étude agricole et sur la mesure retenue. Cet avis est présenté en pièce 6 du dossier.

La réduction de l'emprise du projet et donc sa moindre incidence sur l'économie agricole (18 ha de friches impactées dans le nouveau périmètre vs 1 ha de vignes et 31 ha de friches précédemment) a conduit à recalculer le montant des mesures compensatoires agricoles, celles-ci passant de 393 000€ en 2023 à 243 200 € dans l'étude agricole actualisée en août 2024.

L'archéologie

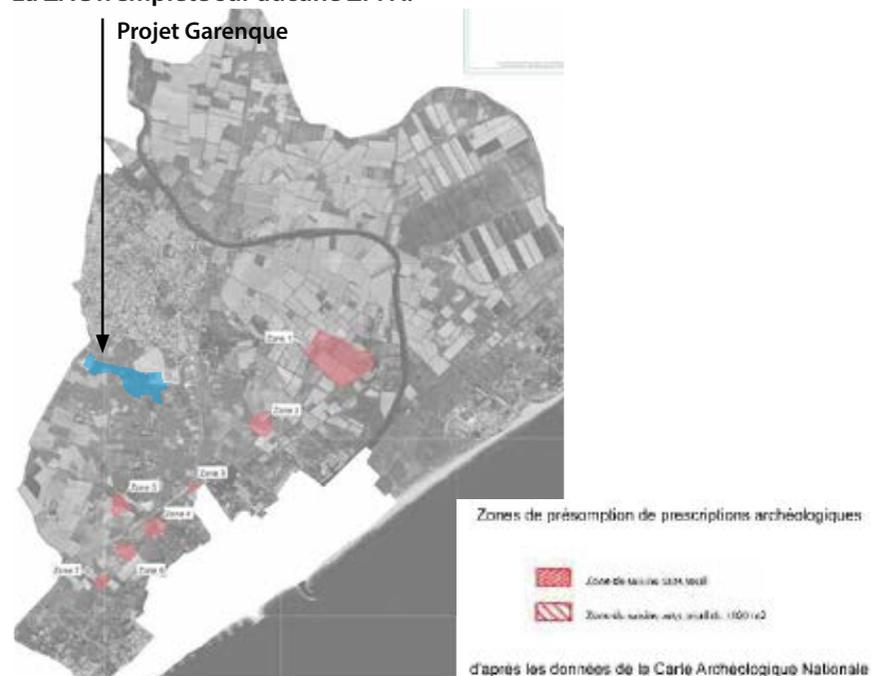
L'archéologie préventive a pour objectif d'assurer, sur terre et sous les eaux, la détection et l'étude scientifique des vestiges susceptibles d'être détruits par des travaux liés à l'aménagement du territoire. Les archéologues interviennent ainsi, sur décision de l'État, pour étudier et sauvegarder le patrimoine archéologique, véritables archives du sol.

Les enjeux archéologiques et les ZPPA à Sérignan

La commune de Sérignan compte de nombreux vestiges archéologiques avérés. La localisation des sites connus à protéger concerne de nombreuses parties du territoire communal, aussi bien les milieux urbains que les milieux naturels ou agricoles.

Aussi, sur son territoire, sont délimitées 7 ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques), zones géographiques dans le périmètre desquelles les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet, suivant leur nature, de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

La ZAC n'empiète sur aucune ZPPA.



Les ZPPA de Sérignan - cartographie issue de l'arrêté préfectoral n °2015023-0026

Qu'est-ce que l'archéologie préventive ?

L'archéologie préventive est un mode de recherche archéologique mis en oeuvre lorsque des travaux d'aménagement menacent de détruire des vestiges.

Lorsqu'un aménagement soumis à archéologie préventive est envisagé sur **des terrains à fort potentiel archéologique**, la DRAC (direction régionale des affaires culturelles) a l'issue de sa saisine, prescrit un diagnostic archéologique. Si le diagnostic révèle des vestiges archéologiques significatifs, la DRAC prescrit une fouille afin d'étudier le site de manière exhaustive avant sa destruction par les travaux d'aménagement. À l'issue du diagnostic ou à l'issue de la fouille, sauf classement des vestiges au titre des monuments historiques, la contrainte archéologique est levée et les travaux d'aménagement peuvent être réalisés.

Champ d'application de l'archéologie préventive et mode se saisine

Entrent dans le champs d'application de l'archéologie préventive:

- La réalisation d'une ZAC ou d'un lotissement d'une superficie supérieure ou égale à 3 ha,
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme mais qui doivent être précédés d'une étude d'impact,

- ...

Pour les zones d'aménagement concerté, le préfet de région est saisi par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui lui adresse le dossier de réalisation approuvé.

Qu'est-ce qu'une prescription d'archéologie préventive ?

Une prescription d'archéologie préventive est un arrêté préfectoral qui définit les mesures à mettre en oeuvre avant de réaliser des travaux d'aménagement.

Trois types de prescriptions archéologiques peuvent être émises par la DRAC :

- La prescription de diagnostic archéologique
- La prescription de fouille préventive
- La prescription de la modification de la consistance du projet

L'écoquartier Garenque entre dans le champ de l'archéologie préventive

Bien que l'écoquartier Garenque n'impacte le périmètre d'aucune zone de présomption de prescription archéologique, il est concerné par l'archéologie préventive au regard de sa nature : une ZAC de plus de 3 ha.

La saisine du préfet de région est à effectuer à l'issue de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC. Elle peut également être réalisée par anticipation. A ce stade d'avancement des études, la saisine au titre de l'archéologie préventive n'est donc pas obligatoire.

L'étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone

Le développement des énergies renouvelables permet d'améliorer la performance énergétique des projets, de réduire les charges de fonctionnement et de limiter les consommations d'énergie fossile.

L'obligation réglementaire

L'article L. 300-1-1 du Code de l'urbanisme prévoit :

«Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

...»

Les enjeux des énergies renouvelables

L'objectif est double :

- Favoriser une autonomie énergétique locale, en limitant le recours à des énergies fossiles qui sont de plus en plus coûteuses,
- Lutter contre le réchauffement climatique, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre issues de ressources fossiles.

L'objet de l'étude de potentiel EnR est donc d'identifier les solutions d'énergies renouvelables pouvant être développées (bois, solaire, géothermie ...) et de vérifier leur pertinence technique et économique. L'objectif est d'apporter des éléments d'aide à la décision et des préconisations pour la réalisation de l'aménagement. Chaque aménagement étant différent (usage, taille, densité, contexte...), il ne peut donc pas exister de solution universelle en matière d'énergie.

L'aménageur ou la collectivité peuvent donc en toute connaissance de cause choisir les solutions à développer à l'échelle de la zone et les mettre en œuvre.

L'étude sur le potentiel en EnR du nouveau quartier «Garenque»

L'écoquartier a fait l'objet d'une étude sur le potentiel en énergie renouvelables. L'étude de potentiel EnR (d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables) a permis de préconiser pour Garenque :

- **La filière solaire : c'est l'énergie renouvelable la plus pertinente** car globalement la

plus durable, la moins impactante environnementalement, créant une réelle plus value énergétique et affichant un bilan comptable « négatif » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère. Elle regroupe le **solaire passif**, le **solaire thermique** pour le chauffage et la production d'eau chaude solaire à usage des bâtiments, le **solaire photovoltaïque** pour la production d'électricité des bâtiments et des candélabres (éclairage public), connecté au réseau électrique.

- **La filière biomasse : utiliser le bois** comme source d'énergie pour le **chauffage individuel** (poêle, insert, chaudière). Bien que retenue à l'échelle des bâtiments, cette filière est moins pertinente car présentant un bilan comptable « neutre » sur la concentration en CO2 de l'atmosphère (la combustion du bois n'ajoute pas de carbone lorsque les forêts sont replantées, ce qui est le cas en France).
- **Les pompes à chaleur : installer, à l'échelle des bâtiments, des systèmes de production de chaleur pour le chauffage** sous forme d'une pompe à chaleur utilisant comme source d'énergie **l'air (aérothermie), le sol (géothermie) ou l'eau (aquathermie)**, en fonction de la nature des sols ou de la présence de nappes d'eau souterraine. Bien que retenue pour la ZAC, notons que l'utilisation d'une pompe à chaleur n'est pas neutre (utilisation de fluides à fort pouvoir de réchauffement de la planète, fonctionnement à l'électricité générant potentiellement des déchets radioactifs ou la combustion d'énergie fossile).

La réalisation de bâtiments à énergie positive

Le secteur n'étant pas bâti, les niveaux de performances énergétiques fixés initialement sont donc ceux imposés aux constructions neuves : la réglementation thermique 2020 qui cible le zéro gaspillage énergétique et la production d'énergie...

Des mesures respectueuses du climat

La prise en compte de la réglementation thermique 2020 (RT 2020), obligatoire pour tous les bâtiments neufs, s'inscrit en faveur de la réduction globale des consommations des énergies fossiles puisque les bâtiments neufs doivent être positifs en énergie.

L'incitation à la mise en oeuvre des dispositifs préconisées sur l'écoquartier en matière d'énergies renouvelables sera retranscrit dans le cadre du cahier de prescriptions architecturales, urbaine, environnementale et paysagère (CPAUPE) qui sera élaboré sur la zone.

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»

Un territoire entrepreneurial

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 sur son territoire.

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»



La Médiathèque «Samuel Beckett»

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 boulodrome 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 au dernier trimestre 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 multimodalité, 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.

LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

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, la ville de Sérignan est très recherchée. 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.

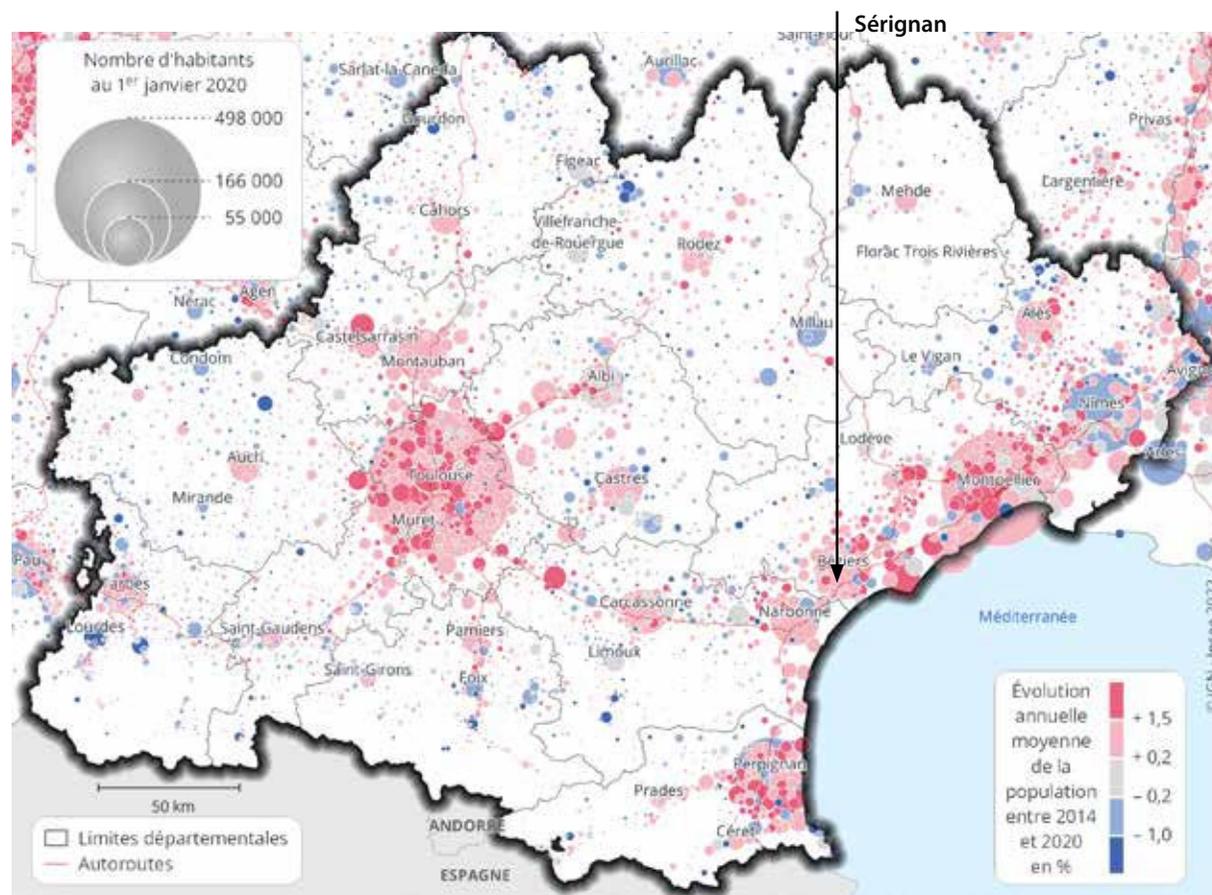
Entre 2015 et 2021, l'Occitanie gagne en moyenne 41 300 habitants par an. La croissance démographique est toujours très forte en Haute-Garonne et dans l'Hérault.

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 2014 et 2020 (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.

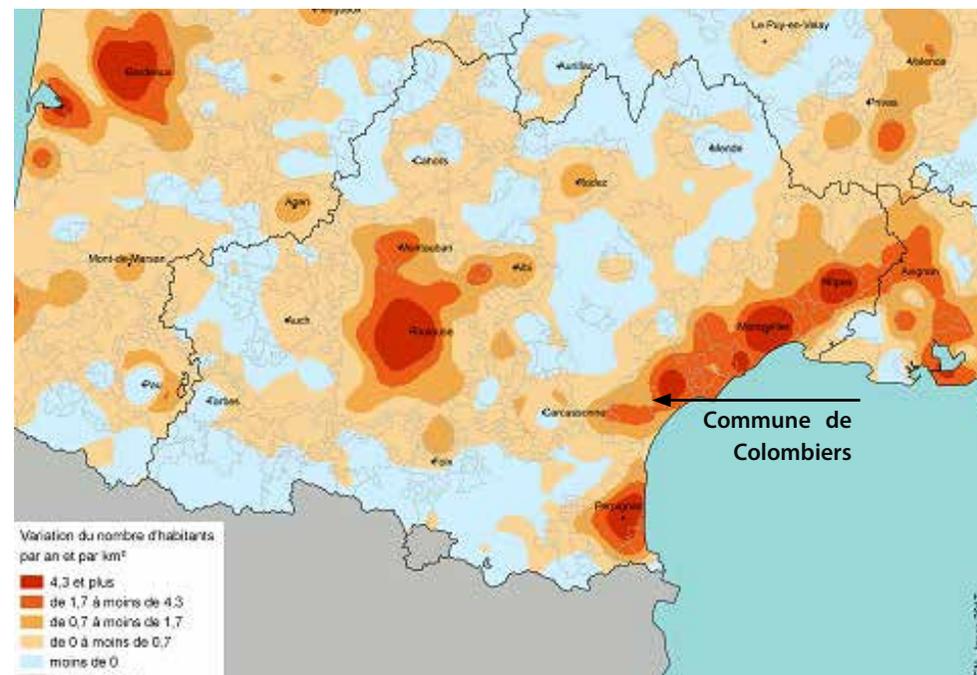
Le Biterrois, un territoire dynamique qui doit répondre aux enjeux d'une population croissante

Le pôle urbain de Béziers a vu sa population décroître jusque dans les années 1990 puis se stabiliser. Actuellement Béziers connaît une augmentation réelle de sa population. Les communes environnantes connaissent elles aussi des taux de croissance très soutenus depuis près de 30 ans. La population de la communauté d'agglomération se concentre essentiellement dans les communes situées en périphérie immédiate de Béziers ainsi que dans les communes du sud de l'agglomération.

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.



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

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	100 602	105 788	102 637	103 381	105 697	114 221	122 498	129 880

Historique de population de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée - 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, proximité du Canal du Midi et de la 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 à la campagne ont boosté la démographie de Sérignan.

Une forte dynamique démographique

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 depuis



Évolution de la population de Sérignan - INSEE

2000 masqué par un solde d'entrée positif.

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021	Hérault 2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,7	3,6	1,9	0,8	0,9	2,6	1,2
Due au solde naturel en %	-0,2	0,0	0,0	-0,1	-0,2	-0,5	0,2
Due au solde apparent des entrées sorties en %	2,9	3,6	1,9	0,9	1,1	13,1	1,0
Taux de natalité en %	9,0	10,7	9,5	8,8	7,6	7,2	11,3
Taux de mortalité en %	11,1	10,4	9,4	9,8	9,8	12,2	9,1

Indicateurs démographiques, INSEE

Selon l'INSEE, la population atteint 7 054 personnes au 1er janvier 2013 et 8 123 personnes sont domiciliées à Sérignan au 1er janvier 2021.

Au 1er janvier 2022, la population communale s'élève à 8 365 personnes (recensement INSEE), qui dénote une inversion de tendance et un regain démographique. Cet apport de population se concentre sur le sud du territoire. Il s'explique par l'urbanisation du quartier «Les Jardins de Sérignan» qui jouxte Valras-Plage.

La hausse démographique s'explique principalement par le solde migratoire. Cette dynamique est significative d'une commune attractive, conséquence de plusieurs phénomènes conjugués :

- La qualité de vie de Sérignan, commune aux multiples sites naturels et bâtis remarquables,
- Sa taille modérée,
- L'offre de services multiples : éducatifs, de santé, culturels, sportifs, associatifs, de commerces de tout type dont alimentaires et soins à la personne, de restauration et d'artisanat ...
- La proximité des pôles urbains générateurs d'emplois qui complètent efficacement et largement le panel des services à la population,
- Une bonne desserte par rapport aux grands axes routiers et autoroutiers,
- La hausse des prix du foncier dans les zones urbaines.

Cette croissance de population au plan régional et départemental comme sur le Biterrois a entraîné des bouleversements dans le paysage socio-économique local. Et entraîne l'émergence de nouveaux besoins.

Une population vieillissante

Année 2018	% Sérignan	% Hérault	% France
0 à 14 ans	14.2	16.4	17.6
15 à 29 ans	11.6	18.6	17.5
30 à 44 ans	14.6	18.0	18.7
45 à 59 ans	17.5	18.9	19.7
60 à 74 ans	27.1	17.8	17.0
75 ans et plus	15.0	10.4	9.6

Population par âge et par sexe en 2021, INSEE

Sérignan compte une population plus âgée que la moyenne départementale et nationale. Dans l'Hérault, les tranches émergentes sont plutôt les 15 à 59 ans. A Sérignan, la tranche d'âge des 60 à 74 ans est prédominante.

Cette sur-représentativité des retraités de plus en plus marquée, s'explique par le boom de la construction pavillonnaire des années 70 et 80 pour l'installation de jeunes couples propriétaires, aujourd'hui retraités mais toujours résidents à Sérignan. Il est également dû à l'arrivée d'une population de nouveaux retraités attirés par la qualité de vie d'une petite ville du littoral languedocien. Troisième phénomène : de plus en plus de propriétaires sénior transforment leur résidence secondaire en résidence principale pour y passer leur retraite et viennent ainsi grossir le pourcentage des 60 ans et plus.

Un enjeu majeur : attirer les jeunes ménages

Parallèlement au vieillissement de la population en partie liée à l'arrivée de personnes âgées, on constate une nette réduction des jeunes adultes : les 14 - 44 ans représentaient 31,6% en 2008 contre 24,8% en 2019.

L'écart de population est grandissant, depuis les années 2000, entre les personnes âgées et les autres groupes démographiques. Sérignan doit proposer de nouvelles formes d'habitat pour attirer et sédentariser les jeunes ménages.

Le vieillissement de la population est à prendre en compte dans les projets d'aménagement.

Desserrement des ménages

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme employé par l'INSEE, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les bateliers, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Des ménages toujours plus petits en France

On constate en France une diminution régulière de la taille des ménages.

Selon l'INSEE, en France, le nombre moyen de personne par ménage est de 2,25 en 2012. A l'horizon 2025, toujours selon l'INSEE, ce nombre moyen de personne par ménage avoisinerait 2,1 et serait en 2030 de 2,05. Imputable en grande partie au vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages est quasiment inéluctable même si depuis quelques années, la baisse est plus lente.

Pourquoi est-ce si important ? Un ménage = une unité de logement indépendante. Moins il y a de personnes par logement, plus il faut de logements pour une même population. La baisse du nombre moyen de personnes par ménage, donc par logement, est l'un des éléments qui alimente la demande en logement, indépendamment de toute hausse de population.

Réduction de la taille des ménages sérignanais

L'augmentation de la durée de vie, l'accroissement des familles monoparentales et le maintien des personnes âgées à domicile sont autant de facteurs qui réduisent la taille des ménages et alimentent ainsi la demande en logements.

A Sérignan, cette diminution constante et très marquée est représentative d'une population avec un fort taux de retraités.

	Sérignan	France
2010	2.18 pers/foyer	2.27 pers/foyer
2015	2.11 pers/foyer	2.23 pers/foyer
2021	2.08 pers/foyer	2.16 pers/foyer

En se fiant aux estimations de l'INSEE, on estime qu'à Sérignan ce taux sera voisin de 1.95 en 2035.

À population constante, une diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc un besoin en nouveaux logements.

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

Outre le solde migratoire important, le Biterrois doit également faire face à la diminution du nombre de personnes par foyer. 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. 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 le nombre de personnes par foyer 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.**

Le logement : un secteur sous tension

Une pénurie de l'offre en logement par rapport à la demande est observée sur l'ensemble du Département. L'absence d'offre immobilière locale pénalise la population. La municipalité, confortée dans sa démarche par l'accroissement significatif de sa population et à l'évolution des modes de vie (une part plus importante de personnes vivant seules et de foyers monoparentaux), souhaite répondre à la demande accrue et diversifiée de logements sur son territoire et à la pression immobilière qui en découle.

Le parc des logements de Sérignan

La dynamique de la construction à Sérignan

Sérignan, comme la plupart des communes du Biterrois, enregistre depuis 50 ans une progression constante du nombre de logements. Vis à vis des résidences principales construites jusqu'à 2018, l'INSEE mettait en évidence que :

- 11 % des résidences principales avaient été construites avant 1946,
- 10.4 % dataient de la période 1946 - 1970,
- 35.2 % dataient de la période 1971 - 1990,
- 19.6 % dataient de la période 1991 - 2005,

Le parc antérieur à 1949 correspond au centre ancien, regroupé entre les abords de l'Orb et l'actuel ensemble de la Mairie et du Musée Régional d'Art Contemporain. Depuis le début des années 80, le tissu pavillonnaire s'est d'abord prolongé vers le sud puis vers l'ouest et l'est par le biais de lotissements. Aujourd'hui, la tache urbaine s'est étirée jusqu'à la limite de la commune de Sauvian et jusqu'à la route départementale D64. Cette forte progression du nombre de logements permet de prendre la mesure de l'attractivité de Sérignan.

Cette dynamique est la conséquence de plusieurs phénomènes conjugués. L'attractivité du littoral tout proche, la position dans un bassin d'emploi et la recherche de la qualité de vie des villages ont boostée la démographie de Sérignan.

Le parc de logements progresse régulièrement. Sur la période 2010 - 2021, la commune enregistrait un gain de 890 résidences principales **soit un rythme de 80 par an en moyenne.**

Les résidences principales selon le statut d'occupation

En 2021, 59.7 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Ce pourcentage tend à baisser (il était de 67.2% en 2010 à Sérignan) pour se rapprocher du taux national 57.5 % qui lui reste stable sur la dernière décennie.

Les catégories d'habitat

Catégorie ou type de logement	2015	%	2021	%
Ensemble	4 782	100,0	5 494	100,0
Résidences principales	3 287	68,7	3 960	72,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	1 018	21,3	1 138	20,7
Logements vacants	476	10,0	396	7,2

Catégories et types de logements selon l'INSEE

Les typologies d'habitat

Depuis les années 70, le pavillon est le modèle dominant de l'habitat des villages du bi-terrois. Le parc des logements «en dur» (mobil-home non comptés) est ainsi composé majoritairement de maisons : pour 2021, l'INSEE fait état de 2.4 fois plus de maisons (3 879) que d'appartements (1 588). Cette prédominance était plus marquée en 2015 : 3 750 maisons pour 896 appartements soit 4.2 fois plus.

Si le type d'habitat majoritaire reste malgré tout le petit pavillon, longtemps associé aux lotissements, l'habitat collectif émerge à Sérignan en partie grâce à la réalisation d'opérations d'habitat social. Le logement collectif non social, typique des bourgs attractifs et proposant un fort taux de services, se développe également, favorisant ainsi la diversité des formes urbaines.

Ainsi, en onze ans, la part des appartements a largement progressé (entre 2010 et 2021, 743 appartements ont été construits à Sérignan pour 579 maisons individuelles), favorisant la proportion des petits logements : en 2010, les studios et 2 pièces représentent 10.4 % du parc des résidences principales contre 12.9 % en 2021.

Davantage adaptés aux personnes seules, âgées ou aux jeunes actifs, les petits logements restent encore minoritaires et ce déséquilibre dans les typologies limite la mixité sociale et générationnelle. La part des logements collectifs doit donc encore croître.



Les «Jardins de la Collégiale» : 140 logements dont 49 sociaux en centre ville - livrés en 2019 et 2020

Le logement vacant

Qu'est-ce qu'un logement vacant ?

L'INSEE en propose la définition suivante : «Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Le taux de vacance : un indicateur de l'attractivité communale et de l'évolution des modes de vie

Ainsi, 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, les mesures gouvernementales en faveur des locataires) **expliquent qu'un taux minimal de 3% à 4% est inévitable et qu'il a tendance à augmenter. C'est une vacance incompressible dite vacance de rotation nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe 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 des durées plus ou moins longues. D'autres facteurs sont alors incriminés qui peuvent être un révélateur du manque d'attraction de la commune (faiblesse de la demande, inadaptation du marché, crise économique, éloignement des pôles d'emploi), d'un tissu urbain inadapté aux évolutions des modes de vie ou positionné en zone de risques (inondation, mouvement de terrain, risque technologique...), de l'état du parc immobilier : soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, , etc.

La vacance moyenne en France

Le taux de vacance national a globalement tendance à augmenter doucement, passant de 7.2 % en 2010 à 8.1 % en 2021.

En France, les logements anciens sont surreprésentés dans le parc vacant. La majorité des logements qui connaissent une vacance structurelle sont des logements anciens antérieurs à 1900. Dans une moindre mesure, la vacance peut être observée pour des logements plutôt récents construits depuis les années 90.

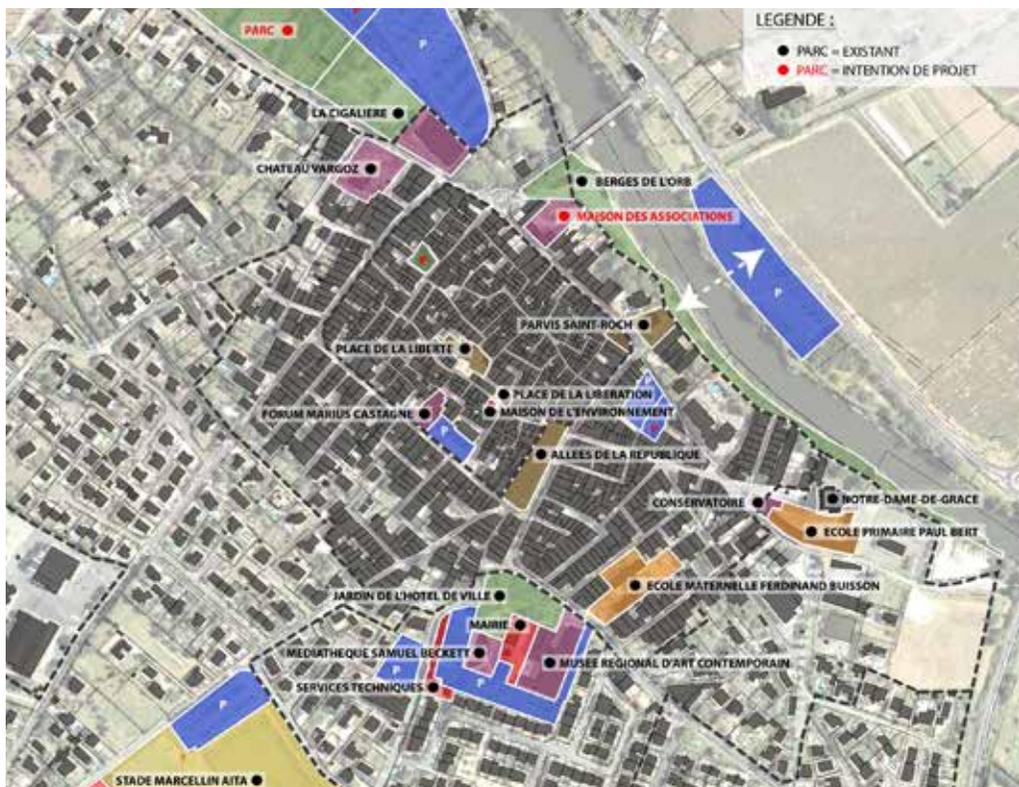
Le centre historique de Sérignan : une vacance du logement à relativiser

Un parc 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.



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

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.

La vacance structurelle à Sérignan

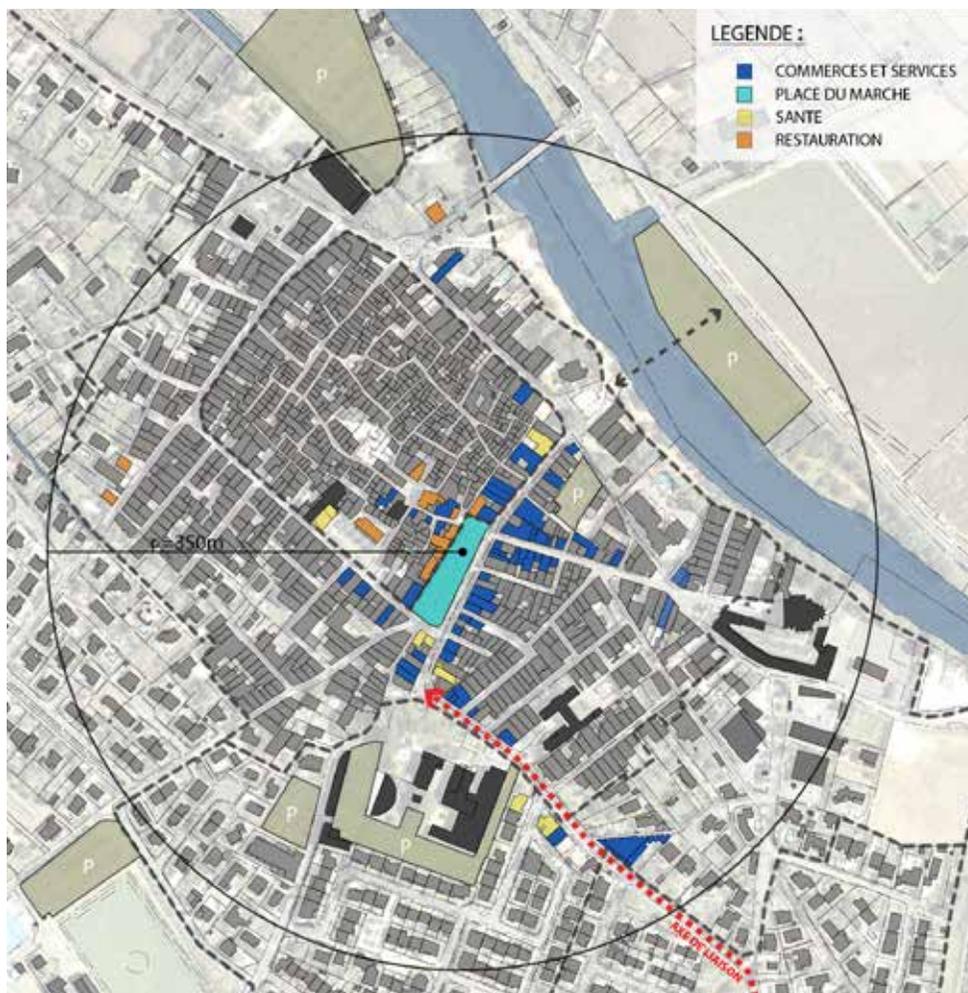
Selon les dernières données de l'INSEE, **366 résidences principales ont été construites avant 1945** à Sérignan.

Toujours selon l'INSEE, 396 logements sont comptabilisés vacants en 2021 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 476 logements vacants dans la ville (10.0 % du parc) en 2015. Cette réduction significative de 2.8 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 8.1% en 2021, 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.**

- **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 disséminés dans le centre ancien 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 commerces et services- Étude de centre bourg - Atelier Concept Architectes

Les causes de la vacance à Sérignan

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.

Les actions municipales pour dynamiser le centre ancien

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.

Mais aussi des opérations d'habitat collectif ou intermédiaire en réinvestissement urbain et comblement de dents creuses.

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.



Le cœur de ville de Sérignan vu du ciel

Sérignan, un tissu urbain en mutation mais des contraintes fortes

La réduction de l'étalement urbain passe par une optimisation des espaces urbanisés et donc par un travail de reconquête et de réappropriation du tissu existant axé notamment sur la qualité de l'espace public, moteur de l'attractivité et de la convivialité de la ville.

La Commune de Sérignan valorise son territoire. Elle s'est activement engagée dans une démarche de renouvellement urbain, de valorisation et de dynamisation de son centre ancien. L'étude «Centre -bourg» réalisée par Atelier Concept a permis à la Municipalité d'établir une feuille de route qui se décline au travers de principes retenus et d'actions ciblées :

- **Aérer le centre ancien et fluidifier sa circulation**

- Inciter au contournement du centre ancien pour les circulations de transit,
- Éloigner les liaisons intercommunales du centre ancien et les transformer en sens uniques,
- Développer les voies partagées notamment sur des liaisons transversales à renforcer,
- Constituer des espaces ouverts et végétalisés pour donner du souffle au centre ancien densément construit et favoriser les lieux de rencontres et d'échanges pour la population.
- Renforcer l'offre de stationnement en périphérie.

- **Étendre la priorité aux déplacements doux**

- Piétonniser progressivement un ensemble de ruelles anciennes
- Prioriser les déplacements doux notamment vers les écoles, l'hôtel de ville et les équipements publics,

- **Introduire davantage d'espaces verts et réduire les surfaces enrobées**

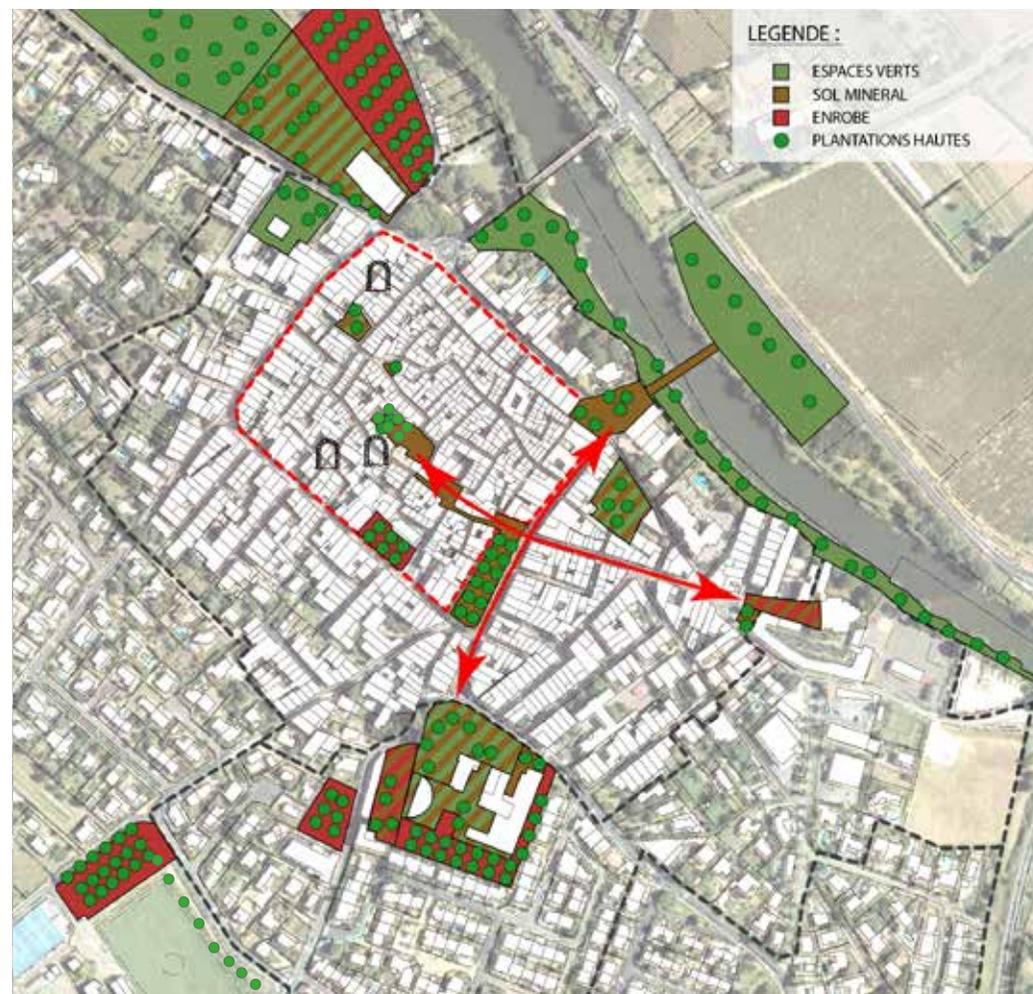
- **Conforter l'attractivité des rues commerçantes**

- Requalifier les deux axes majeurs et marquer la priorité donnée aux piétons,
- Permettre et encadrer l'implantation de terrasses et devantures.

- **Mettre en valeur et protéger le patrimoine urbain, architectural et paysager**

- Protéger et valoriser les façades d'immeubles de caractère,
- Réinvestir des ilots bâtis et des immeubles en défection.,

- Adapter l'offre en logements aux besoins actuels (recoupements ou divisions de maisons de ville, aménagement de balcons ou d'extérieurs privés...)



Le tissu urbain et les espaces publics majeurs - étude de centre bourg (Atelier Concept architecture)



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

La municipalité a ainsi réalisé, en centre bourg, **plusieurs opérations de renouvellement 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. Une autre opération récente d'envergure de densification par démolition/reconstruction est la résidence «Les Capitelles». Finalisée en 2022, elle regroupe 53 logements.

La démarche de reconquête du tissu urbain et de mixité des fonctions des quartiers est bien engagée à Sérignan. C'est un programme au long cours qui permet d'enrailler progressivement la déprise qui s'est faite sentir en centre ville. Le tissu urbain dense qui le compose, aux ruelles étroites et au parcellaire imbriqué d'une mosaïque de maisons de ville à 2 étages, sans garage et sans extérieur privatif, s'est trouvé confronté aux nouvelles aspirations d'habitat : la maison avec jardin ou l'appartement lumineux avec terrasse et stationnement.



La place de la Liberté



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



Aire de stationnement près de la Collégiale



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 structurelle du centre ancien.

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.

L'écoquartier permettra d'apporter un souffle nouveau 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 mise à niveau progressive des fonctions urbaines, ce sont 60 logements environ qui pourront être progressivement réalisés en renouvellement du parc en cœur de ville sur la prochaine décennie.

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La commune, qui s'inscrit dans une démarche de modération de la consommation de l'espace. Elle réalise, dans ses quartiers, des opérations de renouvellement urbain parallèlement à l'urbanisation du projet urbain Garenque.

La capacité de densification d'une ville ou d'un village peut relever de plusieurs types d'urbanisation :

- Le réinvestissement et la **valorisation de friches industrielles ou de délaissés urbains**.
- Le **remplissage des « terrains à bâtir »** disponibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, Programmes d'Aménagement d'Ensemble dits PAE).
- L'**urbanisation de dents creuses constructibles** (car sans risque avéré pour la population).
- Le **renouvellement du parc** : opérations de démolition-reconstruction souvent initiées ou accompagnées par les politiques publiques de rénovation urbaine, guidées par la volonté de mieux loger et de s'adapter aux nouveaux usages de la ville. Des actions parfois source de dédensification.
- Les parcelles déjà bâties sur lesquelles une densification est envisageable.

A Sérignan, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis a été appréhendée en intégrant les spécificités de chaque secteurs. La cartographie jointe permet d'identifier les possibilités de constructions dans le tissu urbain.

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,**
- **Des lots viabilisés à vocation d'activité économique,**
- **6.8 ha de dents creuses inconstructibles (zone inondable rouge de risque fort).**
- **Une part de vacance structurelle en centre ancien.** On peut y trouver 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.

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.

Le potentiel d'urbanisation des dents creuses et de densification des espaces bâtis

Le potentiel d'urbanisation des dents creuses

Il existe de nombreuses dents creuses inconstructibles non exploitables pour l'habitat car positionnées en zone inondable de risque fort. 6.8 ha de terrains sont ainsi concernés dans la ville.

Le tissu urbain compte aussi, disséminées en partie sud-ouest du bourg, de petites dents creuses mobilisables pour l'habitat. Ainsi, 2 dents creuses (pour un total de 0.3 ha) ont été identifiées dans la zone pavillonnaire. Trop petites pour accueillir du collectif, elles ne peuvent convenir que pour du logement individuel. Dans l'ensemble de ces dents creuses, 7 habitations seront réalisées au maximum.

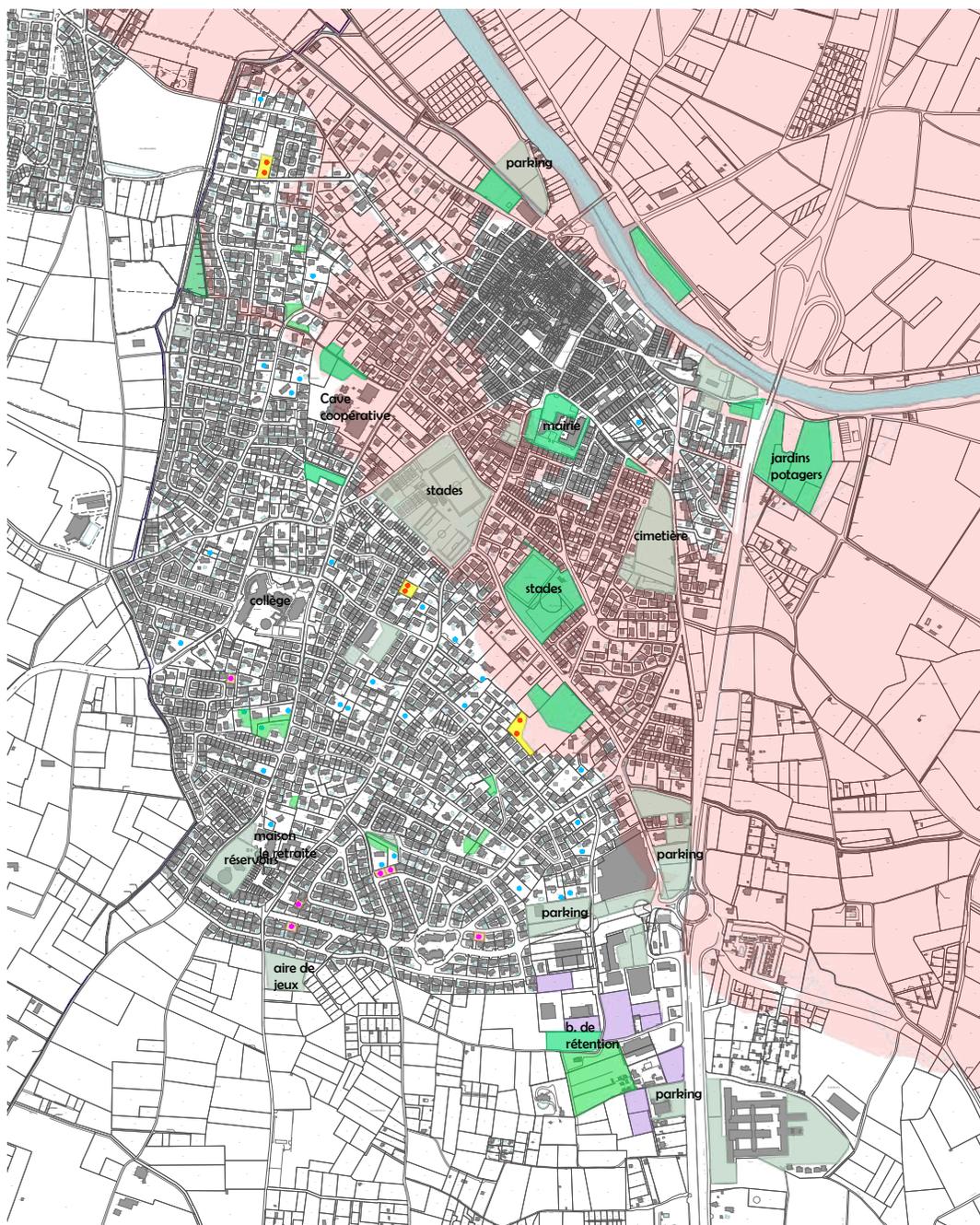
La densification des parcelles déjà bâties

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.**

Le réinvestissement urbain devrait permettre de produire à court ou moyen terme, 12 logements environ au travers d'opérations d'habitat individuel.

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.



1/3 de la ville inconstructible pour intégrer le risque inondation

La zone urbaine Sérignanaise est soumise à des risques forts d'inondation. 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.

- 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)

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

Le renouvellement du parc

15 % des résidences principales ont été construites avant 1945. La proportion de bâti vieillissant et/ou vétuste est bien plus marquée pour les logements occasionnels ou vacants. Sur l'agglomération Biterroise, le parc ancien concerne en effet près de la moitié des logements vacants et, dans le même temps, 20 % des résidences principales.

Le centre bourg de Sérignan est confronté à cette dégradation d'une part de son bâti et à la vacance structurelle qui en résulte. Afin de dynamiser le cœur de ville, la municipalité a engagé un ensemble d'actions de requalification de l'espace public, de dé-densification, d'adaptation du bâti et de lutte contre l'habitat indigne. Ce programme ambitieux est un engagement au long cours et un investissement lourd pour la collectivité. L'écoquartier Garenque, en tant que ZAC, pourra porter une 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.**

Sur la prochaine décennie, c'est soixante logements qui pourront être progressivement réalisés en démolitions/reconstructions en cœur de ville.

Les disponibilités foncières sur les zones d'activités

La zone d'activités Bellegarde compte encore deux lots disponibles pour une emprise de 12 ha réservés à l'installation de nouvelles structures économiques.

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.

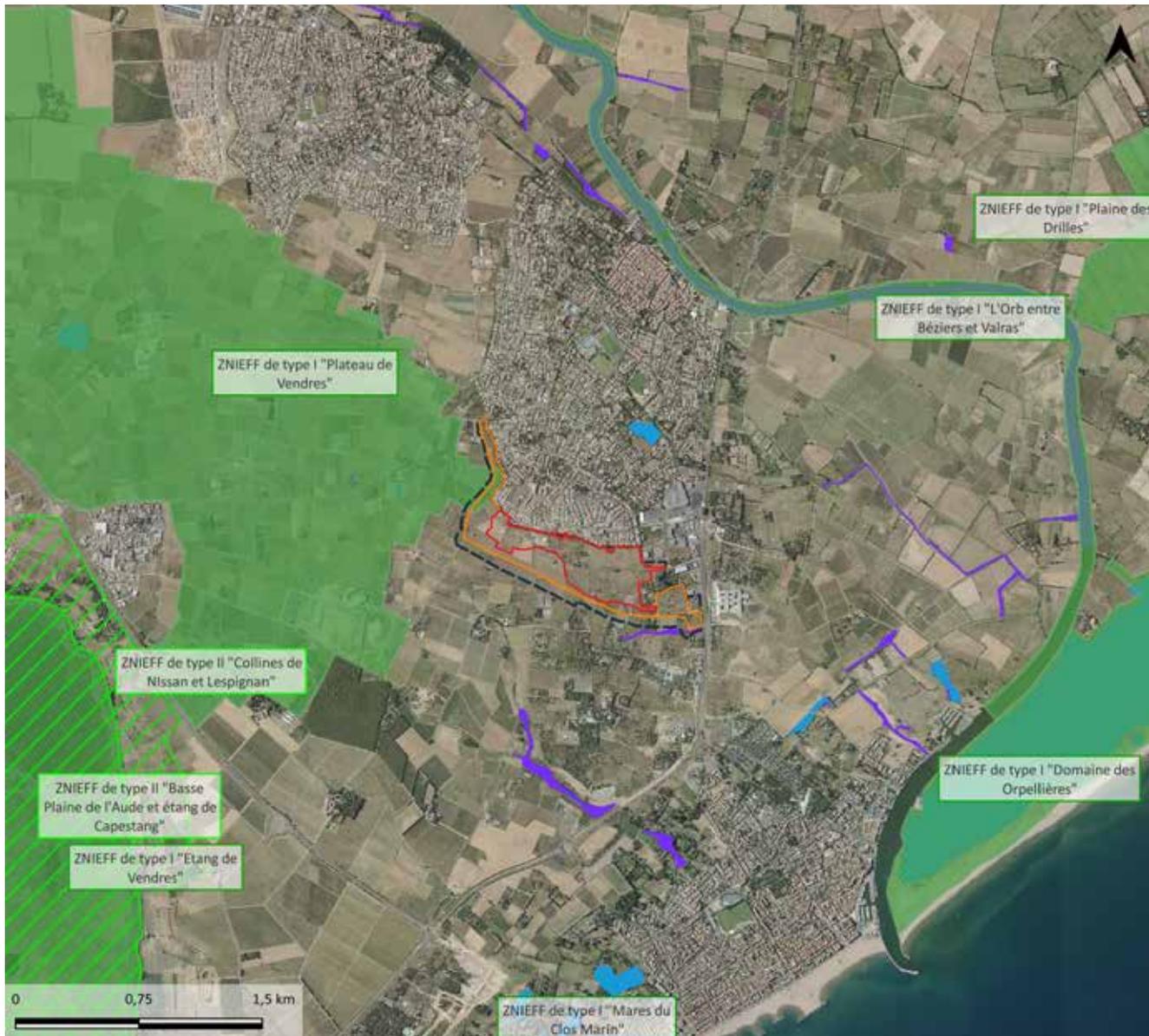
Ces possibilités sont faibles au regard des besoins en logements et du parc de Sérignan puisqu'elles représentent 8 % des besoins de la ville de Sérignan et 1.3 % du nombre des logements sérignanais.

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.

CHAPITRE IV. LE SITE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

LA BIODIVERSITÉ



Contexte écologique réglementaire

Le secteur de projet est situé à proximité de plusieurs espaces naturels remarquables. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I « Plateau de Vendres » borde l'écoquartier sur une partie nord-est. Plusieurs ZPS et ZSC sont également présentes à partir de 2 km au sud-ouest et sud-est de l'aire d'étude. Des zones humides sont présentes de façon éparse sur le territoire.

Le secteur de projet est également concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Une portion de réservoir de trame verte borde le nord-est du périmètre de projet, tandis que 2 corridors de trame verte (littoraux et milieux semi-ouverts) traversent ce dernier sur une moitié sud-est.

ZNIEFF

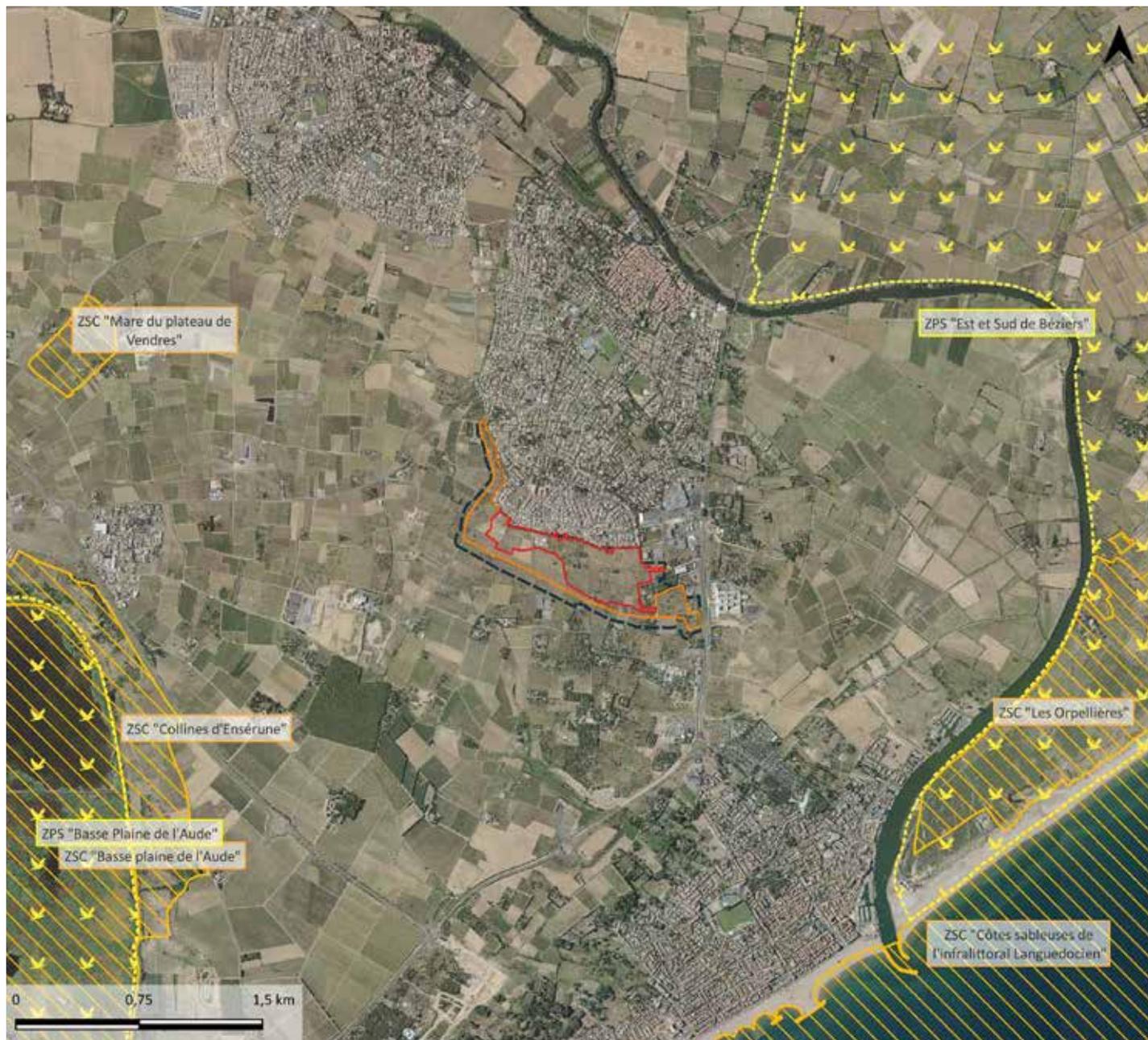
- ZNIEFF de type II
- ZNIEFF de type I

Zones humides

- Zones humides avérées
- Zones humides potentielles

Localisation de l'aire d'étude

- Périmètre de projet final
- Périmètre de projet initial
- Aire d'étude naturaliste



Périmètre de gestion concertée

Site Natura 2000

-  Zone de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux)
-  Zone Spéciale de Conservation (Dir. Habitats)

Localisation de l'aire d'étude

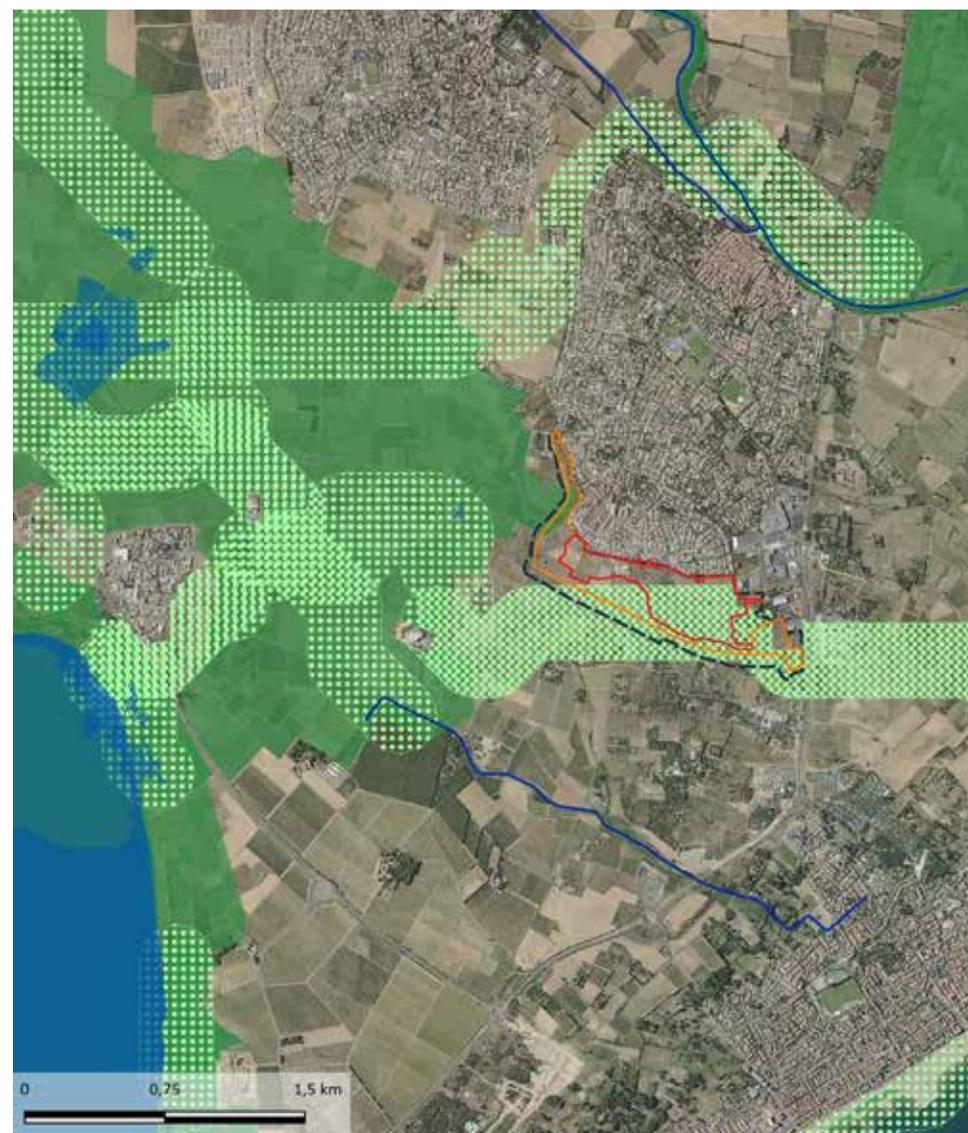
-  Périmètre de projet final
-  Périmètre de projet initial
-  Aire d'étude naturaliste

Enjeux écologiques sur le secteur de projet

L'inventaire de la faune, de la flore et des habitats naturels et semi-naturels du site a été réalisé lors de 37 expertises sur le terrain, réparties sur toutes les saisons, en 2014, 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 enjeux écologiques relevés par thématique sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Groupe taxonomique ou entité	Niveau d'enjeu global	Justification de l'enjeu
Herpétofaune	TRES FORT	1 espèce à enjeu très fort (lézard ocellé), 1 à enjeu local modéré (couleuvre de Montpellier) 5 espèces de reptiles protégées en reproduction et gîte, 1 espèce d'amphibien protégée en reproduction et gîte, 2 autres en gîte terrestre
Chiroptérofaune	FORT	1 espèce d'enjeu local fort et protégée (pipistrelle pygmée), 1 à enjeu modéré également protégée (minioptère de Schreibers)
Habitats naturels	FORT	1 habitat à enjeu local fort (mare temporaire méditerranéenne), 1 à enjeu local modéré (pelouse à brachypode rameux)
Flore	FORT	1 espèce végétale à enjeu local fort et protégée (renouée de France)
Avifaune	MODERE	9 espèces à enjeu local modéré également protégées (œdicnème criard, pipit rousseline, coucou geai, huppe fasciée, cochevis huppé, linotte mélodieuse, verdier d'Europe, hirondelle rousseline, circaète Jean-le-Blanc) 28 espèces protégées en nidification sur le périmètre de projet initial
Entomofaune	MODERE	2 espèces à enjeu local modéré et protégée (magicienne dentelée et decticelle à serpe)
Mammalofaune	MODERE	1 espèce à enjeu modéré non protégée (lapin de garenne)
Continuités écologiques	MODERE	1 corridor de milieux ouverts identifié par le SRCE



Trame Bleue

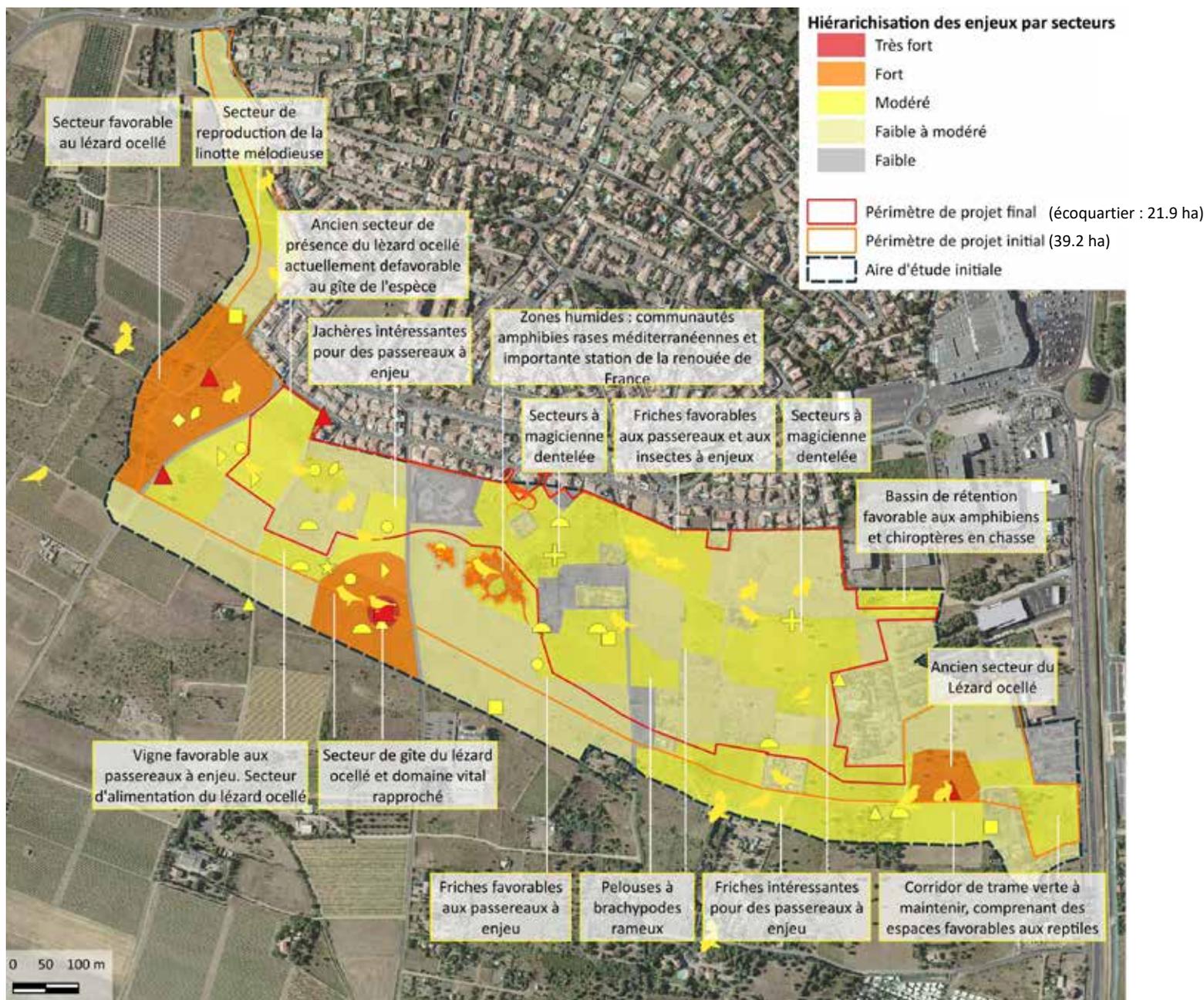
- Corridor écologique (cours d'eau)
- Réservoir de biodiversité (zone humide)

Trame Verte

- Corridor écologique
- Réservoir de biodiversité

Localisation de l'aire d'étude

- Périmètre de projet final
- Périmètre de projet initial
- Aire d'étude immédiate



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

- Hiérarchisation des enjeux par secteurs**
- Très fort
 - Fort
 - Modéré
 - Faible à modéré
 - Faible
- Périmètre de projet final (écoquartier : 21.9 ha)
 Périmètre de projet initial (39.2 ha)
 Aire d'étude initiale
- Espèce à enjeu très fort avérée**
- Lézard ocellé (donnée 2022)
 - Lézard ocellé (donnée 2017)
 - Lézard ocellé (données 2013)
- Espèce à enjeu fort avérée**
- Renouée de France
- Espèces à enjeux modérés en 2022**
- Cochevis huppé
 - Decticelle à serpe
 - Huppe fasciée
 - Lapin de garenne
 - Linotte mélodieuse
 - Oedicnème criard
 - Pipit rousseline
 - Verdier d'Europe
- Espèces à enjeux modérés en 2017**
- Cochevis huppé
 - Coucou geai
 - Couleuvre de Montpellier
 - Huppe fasciée
 - Lapin de garenne
 - Linotte mélodieuse
 - Oedicnème criard
 - Pipit rousseline
 - Magicienne dentelée
- Sources:
 Périmètres projet : SM, commune de Sérignan
 Enjeux écologiques : Naturaie
 BD ORTHO (2018) : IGN-F
 Projection: RGF Lambert 93 (EPSG 2154)
 Cartographie réalisée par Altermis, juillet 2024.

Impacts du projet de Garenque, mesures et projet compensatoire associés

Les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement in situ

Plusieurs mesures d'évitement et de réduction d'impact seront mises en oeuvre pour minorer l'incidence environnementale du projet :

Type de mesures	Libellé des mesures
MESURE D'ÉVITEMENT	ME 01 : Évitement de l'intégralité des secteurs d'enjeu fort
	ME 02 : Évitement du bassin de rétention utilisé en reproduction par plusieurs espèces d'amphibiens
MESURES DE RÉDUCTION	MR 01 : Adaptation du calendrier des travaux de libération des emprises
	MR 02 : Adaptation de la destruction du bâti – suivi par un chiroptérologue
	MR 03 : Création de continuités écologiques intra-urbaines
	MR 04 : Végétalisation de l'opération et gestion des espaces naturels du projet
	MR 05 : Création de haies multistrates et proposition d'une palette végétale
	MR 06 : Création d'une ripisylve en rive gauche du fossé à l'ouest de la ZAC
	MR 07 : Création de clôtures perméables afin de permettre la transparence écologique pour la faune
	MR 08 : Limitation de l'imperméabilisation et application d'un coefficient de biotope et de perméabilité sur l'écoquartier
	MR 09 : Recyclage des eaux usées, pour l'irrigation
	MR 10 : Adaptation des éclairages publics
	MR 11 : Balisage et suivi de chantier par un expert écologue
	MR 12 : Gestion des espèces végétales exotiques envahissantes lors du chantier
	MR 14 : Création de gîtes de substitution pour les Chiroptères
	MR 15 : Redéfinition et préservation du corridor écologique par engagement du PLU
MR 16 : Restauration et préservation du corridor écologique par un travail prescriptif en phase Planification dans le cadre du PLU	
MR 17 : Renforcement des continuités écologiques par actions sur les haies du corridor écologique	
MESURES D'ACCOMPAGNEMENT PROJET	MAp 01 : Suivis écologiques (évitement)
	MAp 02 : Accompagnement par écologue des paysagistes et architectes pour le traitement végétal des noues et bassins
	MAp 03 : Labellisation Quartier Durable d'Occitanie (QDO)
	MAp 04 : Classement des parcelles paysagées en zone N

Les mesures de compensation extérieures à l'écoquartier

Malgré l'adoption des mesures d'évitement, de réduction d'impact et d'accompagnement in situ, l'écoquartier générera localement des impacts résiduels importants sur les reptiles, l'avifaune, l'entomofaune, la flore et les habitats naturels, ainsi que sur les continuités écologiques.

Le projet est donc soumis à dérogation au régime de protection des espèces. Le projet fait ainsi 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. Le tableau en page suivante synthétise la nature des projets compensatoires.

Les 4 secteurs de compensation ont été sélectionnés pour leur fort intérêt pour la faune patrimoniale ciblée et la possibilité d'y réaliser une compensation écologique de réelle qualité pour les différents cortèges impactés par l'écoquartier et ceci avec des gains de biodiversité systématiques:

Deux de ces quatre secteurs de compensation sont multi-sites et couvrent l'un 48 ha et l'autre 80 ha. Des projets agro-environnementaux d'envergure y sont déployés. Plusieurs de ces projets compensatoires présentent notamment un intérêt très fort, bien au-delà de la perte générée par le projet d'écoquartier Garenque.

Sur le plan écologique, si les impacts sur la faune et la flore apparaissent très significatifs, la plus-value écologique apportée par la compensation apparaît importante et systématique pour l'ensemble des espèces et thématiques concernées. L'écoquartier Garenque, associé à ce projet compensatoire, ne nuit donc pas au maintien, dans un bon état de conservation des populations d'espèces protégées concernées.

Synthèse des projets compensatoires

Secteur de compensation	Surface de compensation	Cortèges concernés	Milieux avant compensation	Projet compensatoire
Fonseranes (Béziers, 34)	10 ha	Lézard ocellé et autres reptiles Oiseaux de milieux agri-naturels ouverts et semi-ouverts	10 ha de monocultures de blé en exploitation intensive	7,7 ha de prairies / friches herbacées entretenues par pâturage ovin 2,3 ha de vignes en 4 entités, en label Agriculture biologique, avec enherbements fleuris inter-rangs et sur les fourrières 1,5 km de haies arborées, arbustives et buissonnantes Mise en place de 6 nichoirs à huppe fasciée et rolliers d'Europe Implantation de 15 gîtes à reptiles et de 15 cavités de ponte
Domaine d'Espagnac (Sauvian, 34)	32 ha	Lézard ocellé et autres reptiles Oiseaux de milieux agri-naturels ouverts et semi-ouverts	32 ha de monocultures de blé en exploitation intensive	20,5 ha de prairies / friches herbacées entretenues par pâturage ovin 2,5 ha de friches herbacées très basses et clairsemées 2,5 ha de friches herbacées hautes et denses 4 ha de vignes en 4 entités, en label Agriculture biologique, avec enherbements fleuris inter-rangs et sur les fourrières 2,5 ha d'olivieraie, en label Agriculture biologique, avec enherbements fleuris inter-rangs et sur les fourrières 1,2 km de haies arborées, arbustives et buissonnantes Mise en place de 10 nichoirs à huppe fasciée Implantation de 48 gîtes à reptiles, de 48 cavités de ponte et de 48 pierriers Installation de 10 à 15 gîtes à chiroptères sur les bâtiments au centre du domaine
Secteur sud Jasse Neuve (Sérignan, 34)	9,8 ha	Magicienne dentelée Lézard ocellé et autres reptiles	2,5 ha de friche arbustive 2,4 ha de culture intensive abandonnée depuis peu 0,8 de friche haute dominée par le fenouil 0,1 ha zone fortement colonisée par le faux genêt d'Espagne	9,8 ha de friche buissonnante entretenue par pâturage Implantation de gîtes à reptiles et de cavités de ponte
Vignes du plateau de Vendres (Sauvian, 34)	6,3 ha	Ædicnème criard	6,3 ha en jachère	6,3 ha de vignes, en label Agriculture biologique, avec enherbements 1 rang sur 3 ainsi que sur les fourrières Suivi intégrant le programme national de suivi de l'ædicnème criard

Incidences du projet sur les sites Natura 2000

Deux sites Natura 2000 sont recensés sur la commune : la ZSC « Les Orpellières », désignée au titre de la directive Habitats, et la ZPS « Est et Sud de Béziers », désignée au titre de la directive Oiseaux.

Les incidences du projet ont donc été analysées également sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces deux sites Natura 2000.

L'étude d'impact a mis en évidence que les incidences de l'écoquartier sur les deux sites Natura 2000 du territoire sont jugés nuls. Ils sont nuls sur les habitats ayant justifié désignation de la ZSC, négligeables à l'origine et totalement compensés sur les espèces d'oiseaux ayant justifié désignation de la ZPS.

Conclusions

En conclusion, si les enjeux sur le périmètre de projet se révèlent forts, la compensation écologique proposée sur les 4 secteurs cités apporte une plus-value prévisible systématique et importante à tous les compartiments biologiques et thématiques affectés par la création projetée de l'écoquartier. Le gain en termes de surface s'avère important et la plus-value écologique sur chaque terrain de compensation ainsi que le différentiel de qualité d'habitat entre terrains de compensation et terrains du secteur de projet apparaissent également très notables.

L'ensemble de ses mesures permet de maintenir l'état de conservation des espèces protégées.

LE ENJEUX LIÉS À L'EAU

Le projet sera doté de dispositifs de compensation sur l'hydraulique pluviale. Il sera également raccordé au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement des eaux usées. La Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée détient la compétence «alimentation en eau potable», «assainissement des eaux usées» et GEMA-PI, gestion des milieu aquatiques et prévention des inondations.

L'hydraulique pluviale

La connaissance du risque inondation à Sérignan

La commune de Sérignan est située dans le bassin versant du fleuve Orb. Le risque inondation, induit par ruissellement urbain et débordement du fleuve Orb, peut provenir :

- *Soit de fortes crues de l'Orb, par débordement direct latéral généralisé sur le secteur ;
- *Soit de débordements de ruisseaux traversant la commune sur le secteur soumis à l'influence de l'Orb quand ce dernier est en crue, soit sous l'effet des crues propres de ces ruisseaux hors de la zone d'influence de l'Orb : ce cas concerne tout particulièrement le ruisseau de Baïssan, mais aussi le fossé d'évitement de Sérignan à l'ouest ;
- *Soit par submersion marine : La commune se situe en bordure de la mer Méditerranée et de ce fait est impactée par le risque de submersion par tempête marine. Le territoire de la commune dont les cotes sont inférieures à 2,00 m NGF est concerné par le risque de submersion marine. Elle sera inondée dans sa partie sud, lieu dit de Sérignan les Plages et dans sa partie sud ouest au dessus de Valras. Au niveau des enjeux, il s'agit principalement des zones de camping et d'une frange urbaine au nord de Valras. Pour la zone de déferlement, seul la partie sud est de Sérignan les Plages est concernée.
- * Soit par saturation et débordement du réseau d'assainissement pluvial en zone urbaine, ou de fossés en limite de cette zone urbaine.

Prise en compte du risque d'inondation au travers du PPRI

Depuis le 23 juin 2011, la Commune de Sérignan est dotée d'un P.P.R.I. (Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations) approuvé qui vaut servitude d'utilité publique. Il détermine un plan de zonage et les mesures de protection et de prévention à mettre en œuvre pour les risques naturels d'inondation.

Deux grands types de zones sont définies : les zones de danger et les zones de précaution. Les zones de danger sont constituées des zones d'aléa fort. Les zones de précaution sont constituées d'une part des zones d'aléa modéré, et d'autre part des zones concernées par une crue supérieure à la crue, ou la tempête marine de référence.

Les zones de danger :

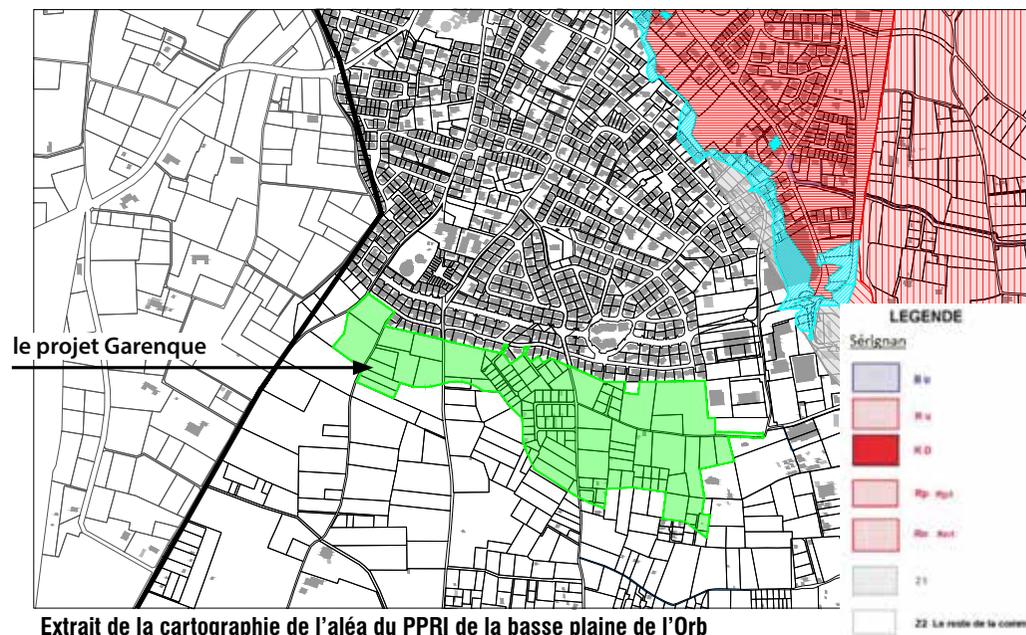
- la zone Rouge Urbaine RU, secteur inondable soumis à un aléa fort, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge RN, secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- la zone rouge RD, secteur naturel ou urbanisé soumis à un aléa fort (déferlement des vagues).

Les zones de précaution :

- la zone Bleue BU, secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont forts (zone urbaine).
- la zone Rouge de précaution RP, secteur inondable soumis à un aléa modéré, où les enjeux sont modérés (zone naturelle).
- les zones de précaution Z1 et Z2, secteurs non inondés par la crue de référence, composés de la zone d'aléa résiduel Z1 potentiellement inondable par une crue exceptionnelle, et de la zone Z2 qui concerne le reste du territoire communal, et qui n'est pas soumise à la crue, ou la tempête marine de référence, ni à la crue exceptionnelle.

Sur le secteur du projet urbain

Le secteur du projet n'est pas situé en zone inondable à risque du PPRI.



Les mesures en faveur des eaux superficielles

Agir sur l'écoulement des eaux - pour une bonne gestion pluviale du projet

L'impact du projet sur les eaux de surface provient des constructions et voirie qui produisent une imperméabilisation des sols. Il provient aussi de la création de réseaux de collecte des eaux pluviales qui ont pour effet de concentrer les eaux de ruissellement et d'accélérer leur écoulement vers les exutoires, entraînant avec elles la pollution de surface accumulée sur les voies.

Il est donc nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols pour minimiser ces effets. Il faut aussi réguler quantitativement les effluents pluviaux et agir sur leur qualité avant rejet vers les exutoires.

L'application de la doctrine «Éviter Réduire Compenser» dite ERC

Cette démarche visant à privilégier l'évitement et la réduction d'impact et à défaut la compensation, a été appliquée à l'écoquartier.

Éviter : En réduisant son emprise à 21.9 ha (contre 39.2 précédemment), le projet Garenque a **réalisé un évitement conséquent** par une consommation raisonnable d'espaces agricoles ou naturels.

Réduire : La réduction de l'impact consiste à restreindre l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration des eaux in situ. Pour atteindre ces objectifs plusieurs leviers sont activés :

- Il y sera fait un **moindre recours aux revêtements bitumés ou revêtus** qui se limiteront dans l'espace public de Garenque, aux seuls espaces de circulation des véhicules motorisés et des piétons.
- Pour entraver significativement l'accroissement des ruissellements, faciliter l'infiltration de l'eau et la **recharge des nappes aquifères, les espaces libres préservés en pleine terre seront conçus en léger déblai** lorsque la topographie le permet.
- **Un coefficient de biotope** (coefficient qui décrit la proportion des surfaces éco-aménagées - végétalisées et favorables à la biodiversité) sera imposé sur la zone aux constructeurs afin de limiter les surfaces revêtues dans les espaces privés.

La compensation pluviale

Les mesures compensatoires sur le plan hydraulique sont plurielles :

- Canaliser les eaux pluviales par le biais de noues, de fossés et de collecteurs pluviaux sous voirie.
- Stocker temporairement les eaux pluviales dans des bassins de rétention pour en-

suite les rejeter en différé vers les exutoires. Cette mesure permet d'éviter la saturation et le débordement des réseaux, fossés et cours d'eau en aval et ainsi l'augmentation de tout phénomène d'inondation.

- Favoriser les systèmes d'infiltration : bassins de rétention non revêtus, noues enherbées, espaces verts en léger dévers...
- Installer en sortie de bassin de rétention des ouvrages de dépollution (Décanteur-dés-huileur, vanne matellière)

Les aménagements de collecte pluviale

L'assainissement pluvial sera assuré préférentiellement par des fossés ou noues enherbés et à défaut un réseau de collecte sous voirie comportant avaloirs, grilles et canalisations. Ces ouvrages de collecte seront dimensionnés pour évacuer à minima le débit de pointe d'un événement pluvieux de fréquence décennale (la moitié des débits d'occurrence centennale). Pour des pluies à caractère très fort à exceptionnel, les ruissellements excédentaires circuleront en nappe sur les voiries conçues en légers déblais et seront guidés vers les bassins de rétention. La collecte est ainsi assurée pour un événement pluvial d'occurrence centennale.

La rétention pluviale

La rétention se fera sous forme de plusieurs bassins de rétention qui ont pour vocation de stocker temporairement les eaux pluviales sans bloquer les rejets mais en limitant les débits vers les exutoires.

5 bassins de rétention, pour un volume total d'environ 17 000 m³, seront réalisés dans l'écoquartier. Chaque espace de rétention a été conçu et dimensionné en fonction de son bassin versant de collecte et de l'imperméabilisation projetée en respectant les prescriptions de la MISE (Mission Inter Service de l'Eau) de l'Hérault en respectant un ratio minimal de 120 litres par m² imperméabilisé. **Ces bassins de rétentions pourront écrier à minima le débit d'un épisode pluvieux d'occurrence centennale. Par la mise en place des bassins de compensation, les débits de pointes observés à l'aval de l'opération seront moins importants qu'en situation actuelle.**

Pour une bonne insertion paysagère, **les bassins seront peu profonds, plantés, accessibles et non clos.** Des marches seront réalisées en plusieurs endroits afin de faciliter les déplacements des piétons dans les bassins de rétention et notamment la remontée lorsque la pluie a pu rendre glissants les espaces enherbés.

Largement végétalisés (espèces locales et non invasives), les noues et les bassins de rétention participeront efficacement à la constitution d'une trame verte et bleue, favorable au développement et au déplacement de la faune et de la flore.

Les ouvrages de lutte contre la pollution

En sortie de chaque bassin de rétention, l'ouvrage de régulation des débits assurera aussi un rôle de dépollution car équipé d'un décanteur-déshuileur (qui traite la pollution chronique véhiculée par les eaux de ruissellement lessivant la chaussée, les carburants, les huiles, les résidus liés à l'usure des freins, des pneus, de la chaussée et des équipements routiers) et d'un système de fermeture de type martelière (pour confiner une pollution accidentelle). Ces dispositifs permettront d'abattre efficacement la pollution d'origine routière entraînée vers les bassins par les effluents pluviaux, avant rejet des eaux vers le milieu aquatique récepteur, le milieu naturel.

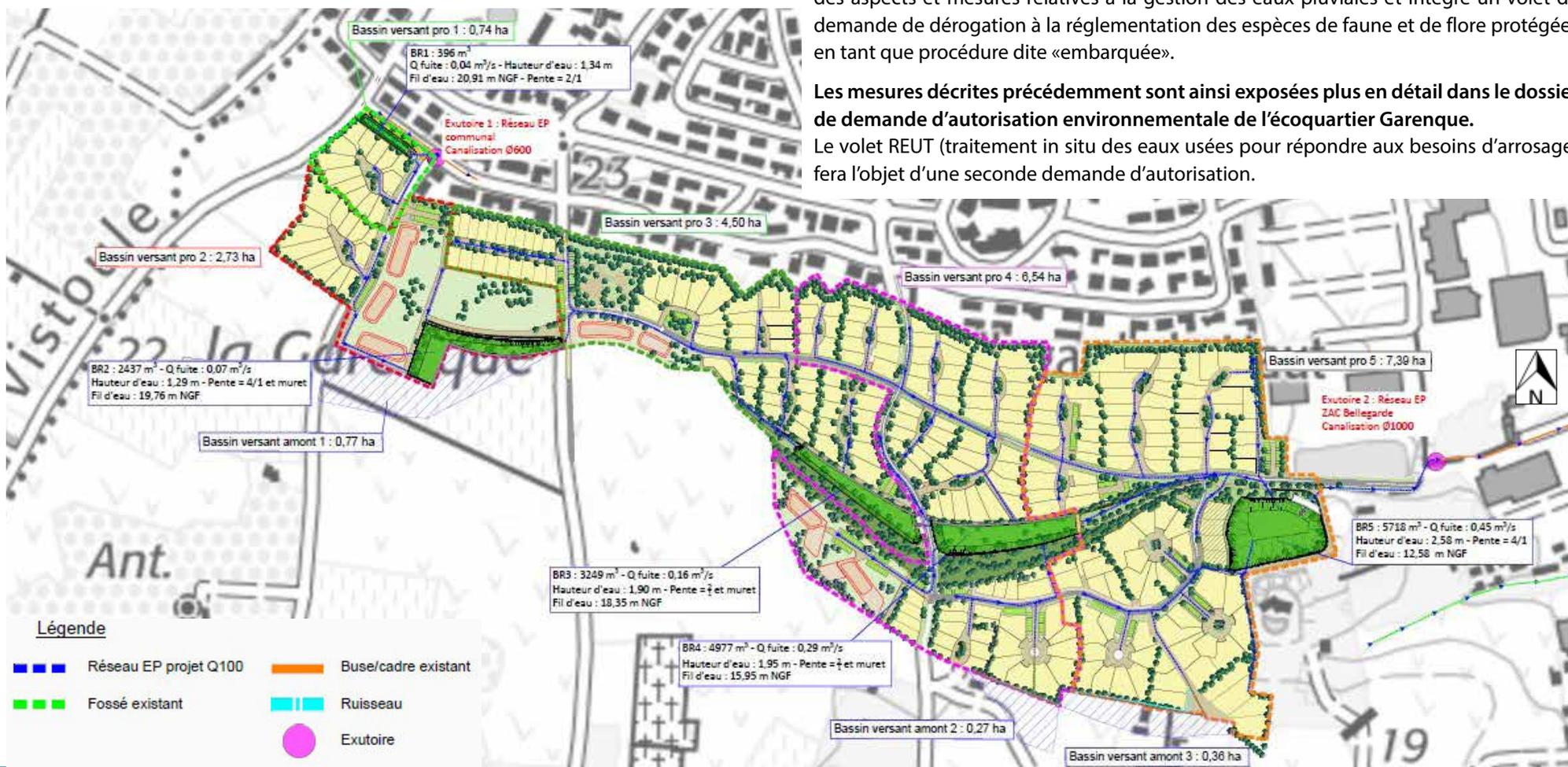
Une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau

Le projet entre dans le champ d'application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'environnement (loi sur l'eau), lesquels imposent que certains travaux, ouvrages et installations soient soumis à autorisation ou déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets potentiels sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques. En raison de son emprise qui atteint le seuil de 20 ha (rubrique 2.1.5.0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement), l'écoquartier relève de l'autorisation Loi sur l'eau et est soumis de facto à procédure unique de demande d'autorisation environnementale (DAE).

En septembre 2024, la procédure est en cours d'instruction. Le dossier de demande traite des aspects et mesures relatives à la gestion des eaux pluviales et intègre un volet de demande de dérogation à la réglementation des espèces de faune et de flore protégées en tant que procédure dite « embarquée ».

Les mesures décrites précédemment sont ainsi exposées plus en détail dans le dossier de demande d'autorisation environnementale de l'écoquartier Garenque.

Le volet REUT (traitement in situ des eaux usées pour répondre aux besoins d'arrosage) fera l'objet d'une seconde demande d'autorisation.



L'alimentation en eau potable (AEP)

La compétence AEP et les études réalisées

Régime juridique et administratif du service

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) détient la compétence «alimentation en eau potable» et «assainissement des eaux usées» depuis le 1^{er} janvier 2002.

Plusieurs contrats de délégation de service public ont été établis entre la CABM et le groupe SUEZ. Sur la Commune de Sérignan, ils concernent la gestion et l'entretien des installations de la CABM.

Le schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP)

La CABM dispose depuis juin 2023 d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) actualisé qui intègre les besoins futurs, la capacité de production des ressources sollicitées, dresse un état des lieux des ouvrages et équipements et propose un programme de travaux pour faire face aux besoins futurs jusqu'en 2055.

Fruit d'un travail minutieux et d'une démarche mutualisée entre la CABM et les acteurs de l'eau, le SDEP retient un programme d'actions cohérentes afin de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire dans le respect de l'adéquation besoins-ressources à l'échéance 2055 et d'une gestion pérenne des différents aquifères. **Les besoins futurs de la ville de Sérignan ont été intégrés dans le schéma.**

Le schéma directeur, lors des étapes cruciales d'avancement et de prises de décisions, a été présenté en comité de pilotage composé des services de l'Etat (Agence de l'eau, Agence Régionale de Santé, DDTM34), des Etablissements Publics Territoriaux de Bassins (le SMETA pour la nappe astienne et l'EPTB Orb et Libron pour les nappes d'accompagnement de ces deux fleuves).

Le SDAEP est aujourd'hui l'outil consensuel de programmation et de gestion, la feuille de route et le document de référence pour l'alimentation en eau potable sur le territoire de la CABM.

Le présent chapitre s'appuie sur ce Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable.

Les ressources sollicitées sur le territoire de Sérignan

La ressource en eau pour Sérignan-Ville

La Ville de Sérignan est alimentée en eau potable par le réseau de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée (CABM). L'eau distribuée sur «Sérignan-Ville» provient de 3 ressources : la nappe Astienne, le fleuve Orb ou sa nappe d'accompagnement et le barrage des Monts d'Orb, depuis plusieurs points de prélèvement :

- **Les forages communaux de la Vistoule** (forages F2 et F3) prélevant de façon encadrée dans la **nappe Astienne**, ressource historique mais en tension car surexploitée. Son classement en ZRE (zone de répartition des eaux) vise un retour à l'équilibre.
- **Les forages de la CABM situés à Béziers** : L'eau provient de la **nappe alluviale de l'Orb** depuis les puits de Carlet, Rayssac et Tabarka situés à Béziers en bordure de l'Orb. **A l'échelle du territoire de l'Agglo, 90% de l'eau prélevée par la collectivité (CABM) provient de ces unités de production.**
- **Le barrage sécurisé des Monts d'Orb** : Cette retenue sur l'Orb qui stocke l'eau en hiver, constitue une **réserve de 30 Mm³** et a pour vocation de compenser les prélèvements des stations de pompage BRL en aval. Les études prises en compte dans le PGRE (le Plan de gestion de la ressource en eau Orb-Libron) montrent que cette retenue dispose encore d'une disponibilité de volumes valorisables. Ces volumes, complétés par la ressource de sécurisation constituée par les maillons d'Aqua Domitia, permettent de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités en aval. La ressource Orb étant identifiée en déséquilibre quantitatif, des mesures ont été adoptées pour revenir à l'équilibre en mobilisant notamment la réserve. **Ainsi, afin de compenser le déficit quantitatif de l'Orb au mois d'août, le fleuve et sa nappe d'accompagnement sont rechargés en été par des lâchés d'eau depuis le barrage situé en amont de l'Orb. Le réseau de la CABM est ainsi interconnecté à la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb.** (Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre la CABM et BRL. Elle est entrée en application en janvier 2020.)

L'écoquartier «Garenque» se positionne en limite sud de la ville et sera raccordé à son réseau de distribution lui-même alimenté depuis les réservoirs positionnés sur le site de production à Montplaisir (ou Vistoule) à proximité du secteur Garenque. Pour préserver la nappe de l'Astien, les ressources sollicitées seront la nappe alluviale de l'Orb et potentiellement le barrage des Monts d'Orb par le biais des puits de Béziers.

La ressource en eau pour «Les jardins de Sérignan» (AFUA)

Les «Jardins de Sérignan», quartier sérignanais en cours d'urbanisation positionné en continuité de la zone urbaine littorale (entre Valras-Plage et Vendres-Plage) **est connecté au réseau de Vendres-Plage**. Le réseau de Vendres-Plage est indépendant de celui de Vendres-Village. L'alimentation se fait par achat d'eau à BRL Exploitation. L'eau provient de l'Orb (prélevée à la prise d'eau de Réals à Cessenon). Elle est traitée à l'usine de Puech de Labade qui alimente le littoral entre Vendres et Leucate.

La ressource en eau pour les campings

Certains campings et habitations situés en limite de Valras-Plage sont alimentés en eau potable depuis le réseau de distribution de Valras-Plage lui-même géré par la CABM. Les 3 forages communaux de Valras-Plage, prélevant dans la nappe astienne, ont produit 16% des volumes livrés, la ressource «Orb» a été sollicitée à hauteur de 84% en 2016 pour à l'ensemble des besoins.

De nombreux campings disposent de leur propre forage pour l'alimentation en eau potable.

La ressource Astienne

L'eau distribuée sur la commune de Sérignan provient historiquement de la nappe astienne qui reste encore l'une des ressources de la commune. À ce titre, la commune est concernée par les dispositions du classement en zone de répartition des eaux de l'aquifère des sables Astiens de Valras-Agde, par les dispositions du SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) Astien et par les dispositions du PGRI (Plan de Gestion de la Ressource en Eau) de l'Astien.

La Zone de Répartition des Eaux (ZRE) Aquifères des sables Astiens de Valras-Agde

Suite à un déséquilibre quantitatif chronique, la nappe astienne a été classée, le 9 août 2010, en Zone de Répartition des Eaux (arrêté n°2010/01/2499). Cette réglementation spécifique vise à freiner et à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la capacité d'exploitation de la ressource et les prélèvements.

La résorption du déficit de l'Astien se fera, outre les économies d'eau, par de la substitution.

Les 2 forages Montplaisir (ou de la Vistoule) de Sérignan

Les forages F2 et F3 de la Vistoule (ou de Montplaisir) prélevant dans la nappe Astienne ont fait l'objet d'une DUP du 14 octobre 2011 limitant les prélèvements journaliers à 470 m³/jour en période estivale, à 1000 m³/jour le reste de l'année avec une permission de 3 960 m³/jour en période exceptionnelle (forte pollution de la nappe alluviale par exemple).

Les prélèvements de ces forages sont encadrés par le classement de la nappe astienne en zone de répartition des eaux et par l'application des dispositions du SAGE et du PGRI. **Les compléments de production sont assurés par les ressources de l'Agglo : les puits de l'Orb et le barrage des Monts d'Orb.**

Les mesures pour un retour à l'équilibre

La gestion durable des ressources en eau du territoire nécessite une réduction généralisée des prélèvements et l'amenée de ressources exogènes. Pour préserver la nappe astienne, plusieurs actions de lutte contre le gaspillage et d'interconnexions à des ressources disponibles ont été mises en oeuvre. Voici quelques unes de ces actions :

- **Amélioration du rendement des réseaux** par détections et réparations des fuites.
- **Sensibilisation de la population et des usagers aux économies d'eau.**
- **Sollicitation de ressources pérennes de substitution :**
 - **Pour l'alimentation en eau potable avec des apports d'eau :**
 - Depuis le réseau de la CABM (nappe d'accompagnement de l'Orb et barrage des Monts d'Orb) pour Sauvian, Sérignan, Valras et bientôt pour Portiragnes,
 - Depuis le réseau du Syndicat du Bas Languedoc (nappes d'accompagnement du fleuve Hérault et du fleuve Rhône grâce au programme «Aqua Domitia») pour réduire les prélèvements dans l'Astien notamment de plusieurs campings du littoral et prochainement pour la ville de Vias.
 - **Pour l'irrigation :** Le réseau d'eau brute du Plateau de Vendres irriguera, dès 2025, 850 ha de terres agricoles sur les communes de Sauvian, Sérignan et Vendres. La ressource est le fleuve Rhône (via le réseau Aqua Domitia). Porté par le Syndicat intercommunal de la nappe astienne, ce réseau d'irrigation permettra de réduire les prélèvements agricoles dans l'Astien.

La ressource Orb

L'eau est prélevée en bordure du fleuve, sur les captages (ou puits) de Carlet, Rayssac et Tabarka positionnés sur la Commune de Béziers et gérés par la Communauté d'agglomération Béziers-Méditerranée (CABM).

L'Orb, une ressource en eau stratégique à l'échelle régionale

De longue date, une attention particulière a été portée sur la gestion de la ressource en eau sur l'Orb et le Libron. La création du barrage des Monts d'Orb et des équipements associés dès les années 60 témoigne de l'importance de la ressource disponible sur ce territoire. Dans les années 80, le constat d'une dégradation de la qualité des eaux de baignade, les mortalités piscicoles de plus en plus fréquentes sur certains secteurs, les dégâts de plus en plus importants liés aux inondations, ont conduit à la création du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orb et du Libron, ainsi qu'à 3 contrats de rivière successifs.

Dans un contexte de forte croissance démographique de l'ouest Hérault, se posent également la prise en compte de l'artificialisation des sols et l'augmentation de la demande pour l'alimentation en eau potable de la population. Face au réchauffement climatique et à la succession des épisodes de sécheresse, les vignobles et la plupart des cultures sont fragilisés en période estivale. Le recours accru à l'irrigation constitue l'une des réponses à cette problématique de plus en plus prégnante. Déjà utilisée pour l'agriculture, la ressource Orb pourrait être sollicitée davantage pour cet usage, le réseau d'irrigation continue à se déployer dans la vallée de l'Orb.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a identifié le bassin Orb-Libron comme étant prioritaire vis-à-vis du déséquilibre quantitatif et nécessitant des actions relatives à la gestion quantitative pour atteindre le retour à l'équilibre.

Les capacités des captages et les autorisations de prélèvement

Outre la commune de Béziers, la nappe d'accompagnement de l'Orb assure en totalité l'alimentation de la commune de Lignan-sur-Orb et en partie de Bassan, Boujan-sur-Libron, Cers, Corneilhan, Espondeilhan, Montblanc, Lieuran-lès-Béziers, Sauvian, Sérignan, Servian, Valras-Plage, Varos et Villeneuve-lès-Béziers. Et bientôt Portiragnes.

Il a été établi que la somme des capacités nominales de production de chaque forage des champs captants de Tabarka, Carlet et Rayssac est supérieure au volume autorisé de 50 000 m³/j. Des essais de pompage ont été réalisés (pompages individuels et pompages simultanés) afin de déterminer les capacités réelles de ces 3 champs captants auxquels il faut ajouter le «Champ captant de la Barque», nouveau forage sur l'Orb non productif aujourd'hui. **Les essais, ainsi qu'une modélisation hydrogéologique, ont montré que les forages de ces 4 sites permettraient d'arriver aux capacités de production de 71 000 m³/j.**

Entre juillet et décembre 2022, l'hydrogéologue agréé a émis des avis favorables à l'augmentation des volumes autorisés pour l'exploitation des champs captants de Carlet, Rayssac, Tabarka et Champs de la Barque. Il recommande de les limiter à 61 380 m³/j pour prendre en compte non la capacité de la ressource mais la capacité des pompes et les caractéristiques techniques des puits existants.

La CABM engage donc une **demande d'autorisation de prélèvement au titre de la Loi sur l'eau à hauteur de 61 380 m³/j et des demandes de DUP basées sur ce même volume.** En parallèle, elle procédera à des mesures de gestion pérenne (entretien et contrôles quinquennaux des captages afin de maintenir la capacité des ouvrages voire de les augmenter, de création de nouveaux ouvrages, sur les sites de Carlet et de Rayssac) afin d'augmenter si possible les capacités de production pouvant aboutir à la révision des DUP.

A long terme, la demande portera sur un volume de 71 000 m³/j, afin de maintenir la cohérence avec les études déjà réalisées et les mesures déjà prises pour la ressource : étude sur les volumes prélevables, SAGE Orb et PGRE, conventionnement avec BRL pour la compensation des prélèvements supplémentaires pendant la période de déficit par les lâchers du barrage des Monts d'Orb.

La CABM travaille également au développement du champ captant de la Plaine Saint-Pierre. Un avis d'hydrogéologue agréé a été obtenu. Cependant, la procédure de DUP qui prévoit un volume des prélèvements soumis à l'autorisation de 8 400 m³/j, est aujourd'hui suspendue jusqu'à l'aboutissement de la DUP des ressources principales de Carlet, Rayssac, Tabarka et champ de la Barque.

Les procédures d'obtention ou de révision des DUP sont concordantes avec les études menées lors de l'élaboration du SAGE Orb-Libron, notamment avec l'**étude sur les volumes prélevables** (EVP) sur la ressource Orb identifiée en déséquilibre quantitatif.

A court terme, lorsque les différentes démarches en cours auront abouti, la Communauté d'agglomération disposera d'une autorisation de prélèvement portée à 61 380 m³/j pour les 4 sites de production de Tabarka, Carlet, Rayszac et Champ de la Barque.

A moyen terme, elle disposera d'autorisations portées à 71 000 m³/j en adéquation avec ses besoins en jour de pointe estivale en 2055. Enfin, les objectifs d'amélioration des rendements des réseaux qui ont été fixés au délégataire permettront d'augmenter les volumes disponibles de la ressource.

L'Orb, une ressource aujourd'hui sécurisée

L'Étude Volumes Prélevables (EVP) : constat d'un déficit quantitatif en août

Afin de résorber les déficits quantitatifs et la gestion collective de l'irrigation, une Etude des Volumes Prélevables (EVP) sur le bassin de l'Orb-Libron a été réalisée afin de fixer des objectifs de prélèvements compatibles avec la résorption de l'équilibre quantitatif.

En 2016, les résultats produits par cette étude ont permis de préciser la situation déficitaire du bassin versant Orb en période d'étiage (période de l'année où le niveau d'un cours d'eau atteint son point le plus bas). Elle a ainsi mis en évidence qu'il existait un déficit pour le mois d'août sur l'Orb. Au droit de Béziers et donc des captages de l'Agglo, l'axe Orb souffrait d'un déficit réduit de 85 000 m³ en août. Ce déséquilibre est aujourd'hui résorbé grâce aux mesures précisées ci-après.

Une sécurité assurée par le barrage des Monts d'Orb

Pour combler le déficit de l'Orb au droit de Béziers, le Plan de Gestion de la Ressource en Eau «Orb Libron» fixe plusieurs actions dont l'amélioration des rendements des réseaux et l'interconnexion avec la ressource sécurisée du barrage des Monts d'Orb. Cet ouvrage du Réseau Hydraulique Régional géré par BRL, en stockant l'eau l'hiver, constitue une réserve de 30 Mm³ en tête de bassin, pour compenser les prélèvements des stations de pompage BRL dans l'Orb en aval.

Ce barrage dispose d'une marge disponible permettant de satisfaire la croissance des usages sur le réseau régional, mais aussi de nouvelles fonctionnalités (soutien étiage, besoins AEP aval...). La réserve théorique disponible dans le barrage des Monts d'Orb se situe entre 10 et 15 Millions de m³. Ces volumes pourront être complétés par la ressource complémentaire Aqua Domitia.

En réservant un volume de 500 000 m³ pouvant évoluer à 1 000 000 m³, sur la ressource « barrage des Monts d'Orb», la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée sécurise quantitativement l'alimentation en eau potable sur son territoire. (Une convention portant réservation d'un débit d'eau à restituer à partir de la retenue des Monts d'Orb, a été signée entre la CABM et BRL. Elle est entrée en application en janvier 2020.) La recharge de la ressource sur l'axe Orb, qui souffre d'un déséquilibre quantitatif réduit en étiage en août, est aujourd'hui possible par des lâchés d'eau en été depuis le barrage des Monts d'Orb. Il s'agit de l'une des actions mises en œuvre par l'Agglo qui améliore également par ailleurs le rendement de ses réseaux (recherches et réparations des fuites) pour réduire les volumes de prélèvement d'eau sur les puits.

... et par Aqua Domitia

Par le transfert d'eau depuis le fleuve Rhône, le programme Aqua Domitia est l'une des actions portées par la Région, les départements et les collectivités locales, d'adaptation au changement climatique.

Le réseau Aqua Domitia apporte une ressource en eau sécurisée, renouvelable, pour accompagner le développement économique des territoires tout en allégeant la pression sur les milieux aquatiques les plus fragiles et les ressources locales en tension. Il approvisionne déjà le Gard et l'Hérault et sécurisera à terme complètement la façade littorale de l'Occitanie avec une extension programmée du réseau dans l'Aude et les Pyrénées-Orientales. La répartition des usages se fait à hauteur de 40% pour la consommation humaine, de 40% pour l'agriculture et de 20% pour la préservation des milieux.

En mobilisant de manière raisonnée l'eau du Rhône, le programme Aqua Domitia sécurise quantitativement et qualitativement les réseaux d'eau potables alimentés par l'Orb et participe au déploiement de l'irrigation localement.

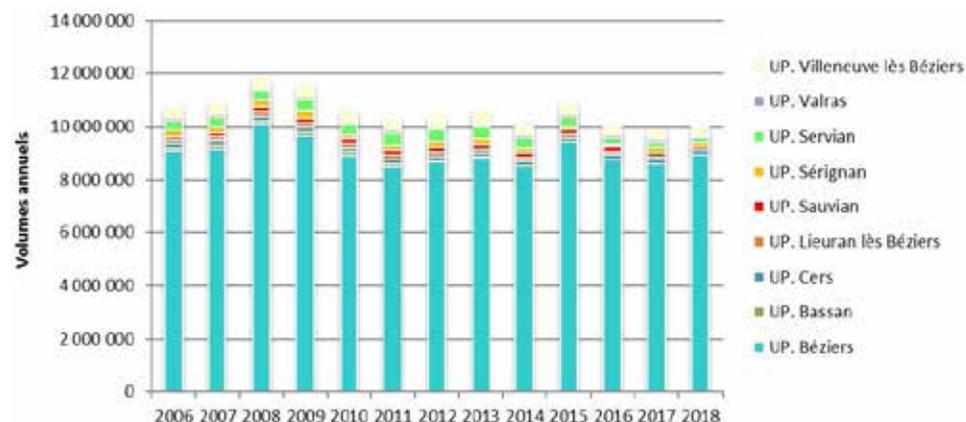
La ressource Orb est ainsi aujourd'hui sécurisée par le barrage des Monts d'Orb et par le projet Aqua Domitia.

La production d'eau à l'échelle de la CABM

Les prélèvements annuels : volumes et répartition par UP

La CABM compte 9 unités de production (UP) sur son territoire.

Le SDAEP relate : «*En 2018, le volume prélevé sur l'unité de production de Béziers représentait 90% de la production, et près de 9 millions de mètres cubes par an, ou 25 000 m³/j ; les ressources locales représentent 10% de la production, et un peu plus de 1 million de mètres cubes par an, ou 3000 m³/j.*»



Répartition des volumes prélevés par ressource de 2006 à 2018 - source : SDEP CABM

De 2006 à 2018, les volumes produits ont globalement baissé. Deux phénomènes conjugués expliquent la diminution du volume distribué, malgré un accroissement constant du nombre de branchements :

- les économies d'eau réalisées par les abonnés depuis 10 ans.
- le maintien du rendement de réseau global, mais avec des disparités dans l'évolution de chaque commune, aujourd'hui les écarts tendent à se resserrer.

Le bilan actuel équilibré entre besoins et ressources

Le bilan besoins/ressources en situation actuelle, jour moyen et jour de pointe estivale, met en avant des transferts d'eau sur les communes de la CABM depuis les ressources de l'Orb. En intégrant l'ensemble des besoins en eau cumulés des différentes communes alimentées sur la CABM ainsi que les achats et ventes d'eau hors CABM, **la consommation des 50 000 m³/j autorisés sur les captages de l'Orb n'est pas atteinte. Il reste un excédent en situation actuelle de 26 000 m³/j en moyenne et de 7 000 m³/j en pointe estivale.**

Le SDAEP finalisé en 2023 expose que l'ensemble des autorisations actuelles de prélèvement obtenues par la collectivité sur ses ressources :

- couvrent les besoins actuels de l'ensemble des communes raccordées à cette ressource y compris en jour de pointe.
- seront également suffisantes pour couvrir la totalité des besoins de la CABM en situation future 2055 à l'échelle annuelle (représentant 15,99 Mm³/an en incluant les communes alimentées par des ressources locales). Les besoins à fournir uniquement par les ressources Orb sont de 13,53 Mm³/an.
- seront insuffisantes en pointe en 2055.

Les besoins en eau sur l'Agglo à l'horizon 2055

Le SDAEP actualisé a étudié plusieurs scénarii à l'horizon 2055. La situation future représentée ici est la plus critique. Elle considère les besoins à long terme avec l'hypothèse théorique de besoins qui cumulent les pointes des communes simultanément.

Le scénario retenu prend aussi en compte :

- le maintien de production des ressources locales (hors Libron) en adéquation avec les autorisations de prélèvement instaurées par DUP et, pour les communes prélevant dans l'Astien, avec les restrictions de prélèvement instaurées par le Plan de Gestion de la Ressource Astien.
- La livraison d'un débit sanitaire de 600 m³/j à faire circuler dans l'interconnexion (500 vers Montblanc et 100 vers Valros) qui couvrent une bonne partie des besoins de Montblanc.
- Le raccordement du golf de St Thomas, de la ZAC de la Baume et du Domaine de la Baume en intégralité (soit un volume de pointe de 540 m³/j)
- Le maintien des exports d'eau vers les collectivités externes à CABM
- Le raccordement de la commune de Portiragnes (1100 m³/j)

Sur la base de ces hypothèses, les besoins en production sur la ressource Orb sont de 35 800 m³/j en jour moyen et de 62 000 m³/j en jour de pointe. En considérant la capacité de production actuelle de 50 000 m³/j, il resterait un excédent sur ressources de Béziers de 14 200 m³/j en moyenne en situation hivernale, il manquerait 12 000 m³/j en pointe estivale.

D'autres besoins complémentaires ont également été envisagés et quantifiés dans le SDAEP 2022. Ils correspondent essentiellement aux besoins de pointe des campings de Sérignan Plage (5 000 m³/j en pointe) et à une réserve pour l'éventualité d'alimenter à leur demande les 2 communes périphériques hors CABM de Puimisson et de Puissalicon (2 100 m³/j en pointe). Ce volume nécessaire à prélever sur la ressource Orb en jour de pointe s'élève à 7 450 m³/j selon le SDAEP.

Le respect de l'adéquation besoins/ressources à l'horizon 2055

A l'horizon 2055, les besoins totaux sont estimés à 69 450 m³/j en jour de pointe. Pour répondre à ces besoins de jour de pointe, la CABM a engagé un ensemble d'actions (études, forages d'essai, concertation avec les acteurs de l'eau) et des procédures d'obtention ou de révision des DUP (captages de Carlet, Rayssac, Tabarka et Champ de la Barque). Celles-ci sont cohérentes et s'inscrivent dans les conclusions des études menées lors de l'élaboration du SAGE Orb-Libron (notamment avec l'étude sur les volumes prélevables sur la ressource Orb identifiée en déséquilibre quantitatif). Elles ont également obtenu des avis favorables de l'hydrogéologues agréé associé à ces procédures.

A court terme, lorsque les différentes démarches en cours auront abouti, la Communauté d'agglomération disposera d'une autorisation de prélèvement portée à 61 380 m³/j pour les 4 sites de production de Tabarka, Carlet, Rayssac et Champ de la barque.

A moyen terme, elle disposera d'autorisations portées à 71 000 m³/j en adéquation avec ses besoins en jour de pointe estivale en 2055.

Parallèlement, l'amélioration du rendement des réseaux (en adéquation avec les objectifs des SAGE) permettront d'augmenter les volumes disponibles de la ressource.

Le SDAEP démontre, avis des hydrogéologues à l'appui, que les capacités de la ressource Orb sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs et qu'en aucune manière des prélèvements supplémentaires ne seront effectués dans la nappe astienne, les dispositions qui découlent du classement de la ressource Astien en zone de répartition des eaux étant ainsi respectées.

La prise en compte des besoins en eau pour la commune et l'écoquartier

Les besoins actuels et futurs de la Commune de Sérignan et donc de l'écoquartier sont couverts par la capacité de production de la CABM. Les besoins en eau potable générés par le projet ont été pris en compte dans l'estimation des besoins à l'échelle de la communauté d'agglomération. Ils sont en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité jusqu'en 2055.

La Réut de l'écoquartier Garenque : traiter les eaux usées pour arroser

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 réutilisées 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 en arrosage des espaces publics. (cf. chapitre sur les mesures compensatoires et de réductions d'impact).

L'alimentation en eau potable de la Ville de Sérignan

Volumes de production pour Sérignan Ville

Sur les 2 forages de la Vistoule à Sérignan

Les volumes prélevés en 2023 sur les forages dits de la Vistoule, étaient de 285 896 m³ soit 784 m³/jour en moyenne annuelle. La logique du plan de pompage répond au double impératif de rechargement de la nappe en période hivernale et de sollicitation minimale en période estivale.

L'eau de la ressource Orb en provenance de Béziers

Les besoins complémentaires pour Sérignan Ville sont assurés par un apport à partir de la ressource Orb importée depuis Béziers. En 2023, ce volume s'élevait à 230 320 m³/an.

Le stockage

La commune dispose pour Sérignan Ville de 2 réservoirs d'une capacité totale de stockage de 6 000 m³.

Le SDAEP de l'Agglo Béziers Méditerranée (CABM) précise qu'en 2020 les besoins moyens en distribution s'élèvent à 1 790 m³ en jour moyen et à 3 335 m³ en jour de pointe annuel soit une autonomie* de stockage de 80 heures en jour moyen et de 43 heures en pointe.

Toujours selon les indications du SDAEP, les besoins moyens en distribution sont évalués pour 2055 à 1 845 m³ en jour moyen et à 3 430 m³ en jour de pointe. **En 2055, l'autonomie* de stockage des réservoirs de Sérignan Ville sera donc de 78 heures en jour moyen et de 42 heures en jour de pointe annuel et permettra de couvrir les besoins de la population à l'horizon 2055** en adéquation avec l'ARS qui recommande de respecter une autonomie minimale de 24 h pour le jour moyen de la semaine de pointe.

La capacité communale de stockage de la commune de Sérignan est suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

*durée pendant laquelle la distribution est assurée alors que le réservoir n'est plus alimenté en cas d'arrêt de la production par exemple. L'ARS recommande une autonomie de 24 h en jour moyen de la semaine de pointe.

L'adduction

La diminution des prélèvements dans l'Astien implique l'accroissement des transferts d'eau depuis Béziers vers les communes du sud (Sauvian, Sérignan et Valras). Pendant longtemps, les apports depuis Béziers étaient assurés par le biais de la conduite d'adduction de diamètre 400 mm (ancienne canalisation dite BVO) via le centre ville de Béziers, et traversant l'Orb. Cette conduite présentait des vitesses relativement importantes impactant les débits.

Pour répondre à cette problématique, la CABM a renforcé l'adduction depuis les captages de Béziers vers les communes du sud par la mise en service d'une nouvelle canalisation. Longeant le tracé de la D64 entre les champs captants de Béziers (en reliant la conduite ex BVO, au niveau du point de vente en gros vers Lespignan et Vendres) jusqu'au domaine de Baysan, cette nouvelle canalisation d'adduction est connectée aux canalisations d'adduction existantes et de capacité suffisante alimentant les communes du sud Agglo.

La distribution de l'eau potable de Sérignan et des autres communes du Sud de l'Agglo est aujourd'hui sécurisée.

Périmètres de protection autour des captages

Les 2 forages de la Vistoule disposent de périmètres de protection immédiate (PPI) et rapprochée (PPR). Si l'emprise du périmètre de protection immédiate est clôturée et propriété de la collectivité, le périmètre de protection rapproché concerne la zone urbanisée et une partie des terrains de l'écoquartier.

L'urbanisation est compatible avec la réglementation du PPR.

Le rendement du réseau de distribution

Le rendement du réseau était de 84% en 2022. Il est supérieur au rendement objectif de 75% fixé par le SDAGE Rhone-Méditerranée et à celui du SAGE «Orb Libron» fixé à 76%. Toutefois des efforts de recherches de fuites et de remplacements de conduites ou de compteurs défectueux seront encore à réaliser pour réduire encore les pertes d'eau sur le réseau. Le SAGE de la nappe Astienne fixe une valeur objectif de rendement net à atteindre de 85% pour les ressources classées en ZRE, zone de répartition des eaux. C'est le cas de la Ville de Sérignan puisqu'une partie de sa production provient de la nappe Astienne. **La CABM a inscrit dans le contrat du délégataire l'objectif d'atteinte du rendement de 85% et a pour cela mis en place un plan d'actions de surveillance et de renouvellement du réseau.**

L'eau brute et les forages privés

Les parties urbanisées de Sérignan Ville ne sont desservies par aucun réseau d'eau brute.

Les réseaux d'eau brute pour l'irrigation

- Un **réseau agricole se déploie en rive gauche de l'Orb**, au nord et à l'est du territoire communal. Les jardins familiaux de «Valessie» sont également raccordés à ce réseau.
- Le **réseau d'eau brute du Plateau de Vendres permettra dès 2025 d'irriguer 850 ha de terres agricoles** des communes de Sauvian, Sérignan et Vendres. La ressource est le fleuve Rhône (via le réseau Aqua Domitia). Portés par le Syndicat intercommunal de la nappe astienne, l'aménagement permettra de réduire les prélèvements agricoles dans l'Astien.

Les forages privés

Il existe de nombreux forages privés sur le territoire communal.

La plupart des campings notamment prélèvent depuis des forages privés tout ou partie de leurs besoins en eau. Si les collectivités restent les premières consommatrices d'eau issue de l'Astien, le volume des prélèvements des campings reste encore très important.

Afin d'encadrer les prélèvements dans l'Astien dans une démarche de consommation raisonnable et de gestion pérenne de la ressource, de nombreuses actions sont en cours, encadrées notamment par le SMETA. Dans le cadre du SAGE, une gestion collective des prélèvements par filière d'usage se met en place. Une hiérarchisation des usages dans la gestion des prélèvements est également définie.

Absence d'incidence notable de l'écoquartier sur la ressource en eau et sur l'alimentation en eau de la population

Adéquation avec les conduites d'adduction depuis Béziers

L'accroissement des transferts d'eau depuis Béziers vers les communes du sud (Sauvian, Sérignan et Valras) a nécessité le renforcement de l'adduction depuis les captages de Béziers vers les communes du sud par la mise en service d'une nouvelle canalisation. Longeant le tracé de la D64 entre les champs captants de Béziers (en reliant la conduite ex BVO, au niveau du point de vente en gros vers Lespignan et Vendres) jusqu'au domaine de Baysan, cette nouvelle canalisation d'adduction est aujourd'hui connectée aux canalisations d'adduction existantes et de capacité suffisante alimentant les communes du sud de l'Agglo. **L'alimentation en eau potable de Sérignan et des autres communes du sud de l'Agglo est aujourd'hui sécurisée.**

Pas d'incidence sur les périmètres de captage

Les 2 forages de la Vistoule disposent de périmètres de protection immédiate (PPI) et rapprochée (PPR). Si l'emprise du périmètre de protection immédiate est clôturée et propriété de la collectivité, le périmètre de protection rapproché concerne la zone urbanisée et une partie des terrains de l'écoquartier.

L'urbanisation est compatible avec la réglementation du PPR des 2 forages de la Vistoule.

Absence d'incidences sur l'autonomie des réservoirs

La commune dispose pour Sérignan Ville de 2 réservoirs d'une capacité totale de stockage de 6 000 m³ et d'une autonomie* de stockage de 80 heures en jour moyen et de 43 heures en jour de pointe. Le SDAEP de l'Agglo Béziers Méditerranée (CABM) précise qu'en 2055, cette **autonomie* de stockage des réservoirs de Sérignan Ville sera de 78 heures en jour moyen et de 42 heures en jour de pointe**, en adéquation avec les recommandations de l'ARS de respect d'une autonomie minimale de 24 h pour le jour moyen de la semaine de pointe.

La capacité communale de stockage de la commune de Sérignan est donc suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

*durée pendant laquelle la distribution est assurée alors que le réservoir n'est plus alimenté en cas d'arrêt de la production par exemple.

La prise en compte des besoins en eau pour la commune et l'écoquartier

Les besoins actuels et futurs de la Commune de Sérignan et donc de l'écoquartier sont couverts par la capacité de production de la CABM. Les besoins en eau potable générés par le projet ont été pris en compte dans l'estimation des besoins à l'échelle de la communauté d'agglomération. Ils sont en adéquation avec les capacités de production pérenne de la collectivité jusqu'en 2055.

Impact des effluents domestiques générés par le projet urbain sur le milieu naturel

Le dispositif épuratoire collectif concerné et sa capacité

Valras-Plage et de Sérignan-Ville disposent d'une station d'épuration commune située sur le territoire de Sérignan aux abords du chemin de la Cave Boyère et à proximité de l'Orb, exutoire des eaux épurées.

Cette station d'épuration «Sérignan/Valras-Plage» ne traite que les effluents domestiques de ces deux agglomérations, les campings de Sérignan-les-Plages disposent de systèmes d'assainissement non collectif alors que les eaux usées du quartier sérignanais dit «AFUA», situé aux lieux-dits «La Galine» et «Cosses de Falgairas» en continuité urbaine de littorale de Valras-Plage, sont traités par la station d'épuration de Vendres-Littoral.

La STEP «Sérignan/Valras-Plage» dispose d'une capacité épuratoire de 53 000 EH. La charge de référence traitée sur la station s'élevant à 30 258 EH en 2023, la station d'épuration bénéficie d'une marge épuratoire confortable de 22 700 EH.

Prévoyant un programme ambitieux de plantations et de verdissement, l'écoquartier Garenque développe aussi une stratégie de gestion résiliente et concertée de la ressource en eau en proposant une économie circulaire de l'eau. Ainsi, une partie des effluents domestiques générés sur l'écoquartier Garenque seront traités sur site afin de permettre la réutilisation de l'eau pour l'arrosage des espaces verts. Le projet Garenque sera néanmoins raccordé au réseau collectifs d'assainissement de la Ville de Sérignan. Les effluents domestiques non traités sur le site correspondant essentiellement à la charge organique, seront donc épurés par la station Sérignan-Valras.

La «REUT» pour l'écoquartier Garenque : traiter les eaux usées in situ pour arroser

L'écoquartier la Garenque est un projet novateur en matière d'économie d'eau potable. Le principe retenu est la réutilisation des eaux usées pour l'arrosage des plantations choisies dans la palette des essences méditerranéennes.

Le système permettra de traiter et de recycler pour l'arrosage des espaces verts environ 60% de la charge hydraulique des eaux usées du quartier. Le recyclage des eaux usées pourra ainsi à une large part des besoins en eau d'arrosage des espaces publics.

Définition des charges à traiter

La charge épuratoire domestique supplémentaire à traiter sur le bourg de Sérignan à l'horizon 2035 est liée aux évolutions urbaines : opérations de renouvellement urbain, extensions urbaines. Pour le bourg de Sérignan, environ **70 logements sont prévus dans le tissu urbain, 170 hébergements au sein d'une résidence sénior et 554 résidences en extension**

urbaine sur l'écoquartier «Garenque» qui disposera d'un système de traitement in situ pour recycler et valoriser pour l'arrosage des espaces verts, 60 % des eaux usées générées sur l'écoquartier. (cf. mesures compensatoires et de réductions d'impact).

L'arrivée de population devraient correspondre à l'installation de :

- Environ 1 040 habitants permanents sur la ville de Sérignan : 170 personnes accueillies en résidence sénior + 2 personnes par foyer (données INSEE) pour les 430 construits pour les besoins exogènes (pour répondre à la réduction de la taille des ménages, 170 logements seront nécessaires au maintien de la population actuelle d'ici 2035).
- Environ 80 résidents secondaires sont attendus sur les secteurs d'habitat (une proportion de 5% de résidences secondaires est statistiquement attendue sur les opérations d'habitat soit environ 35 résidences secondaires potentielles).

Adéquation des charges épuratoires futures avec la capacité des ouvrages de traitement

L'écoquartier est en zone d'assainissement collectif et sera raccordé au réseau public d'eaux usées et donc à la station d'épuration «Sérignan-Valras».

Les possibilités d'accroissement de la population sont très limitées sur le territoire de Valras qui est déjà entièrement urbanisé. Quant aux eaux usées du quartier «Les jardins de Sérignan», traitées par la station d'épuration de Vendres-Plage, elles sont sans incidence sur la STEP «Sérignan/Valras-Plage».

L'arrivée de population sur la Ville de Sérignan à l'horizon correspondre à l'installation d'environ 1 040 habitants permanents et 100 résidents secondaires .

L'urbanisation du quartier «Garenque» a été prise en compte dans le schéma directeur d'eaux usées. Avec une marge épuratoire disponible de 22 700 EH, la station d'épuration de Sérignan/Valras pourra aisément traiter les effluents domestiques générés sur le projet urbain «Garenque» qui ne générera donc aucune pollution organique dans le milieu naturel.

Absence d'incidence du projet sur les aquifères

L'écoquartier sera raccordée au réseau d'assainissement collectif de la commune et traités avant rejet vers le milieu naturel. Il évite les zones humides et tous les secteurs sensibles identifiés dans les SAGE locaux, celui de la Nappe Astienne et celui de l'Orb Li-bron. **Il n'aura pas d'incidence sur des zones vulnérables et sur la qualité des eaux.**

LES RISQUES MAJEURS, SERVITUDES ET CONTRAINTES

Les niveaux d'exposition aux risques des projets et à la prise en compte des prescriptions associées

Le projet urbain Garenque est concerné par les risques modérés ou faibles suivants :

- Le risque inondation : la zone se positionne intégralement en zone de précaution élargie, aucun risque inondation n'a été identifié dans le secteur. Le projet urbain respecte les prescriptions du PPRI et est compatible avec les orientations du PGRI (plan de gestion du risque inondation) 2022-2027 «Bassin Rhône-Méditerranée».
- **Le risque rupture de barrage : la commune se positionne dans la zone inondable liée à la rupture de 2 barrages situés en amont, le barrage «Mont d'Orb» sur la Commune d'Avène (à environ 100 km) et le barrage «Ayrette» à Mons la Trivalle (à environ 50 km). Bien que le risque soit modéré, l'organisation des secours sont pris en compte dans le plan communal de sauvegarde de Sérignan en cas rupture de l'un de ces deux barrages.**
- **Le risque de mouvement de terrain est faible, modéré ou fort sur Sérignan. Il est lié à l'existence d'argiles qui induisent un risque «retrait-gonflement des argiles». Le site Garenque est classé en aléa global moyen.** Des mesures efficaces de réduction de ce risque seront adoptées en phase de construction des bâtiments. Une étude de sol doit être réalisée préalablement à toute construction dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Elle permet de définir les mesures de protection à adopter. Les risques faibles sont nuls pour les glissements de terrain, effondrements et affaissements, chutes de blocs, coulées boueuses et érosion littorale.
- Le risque sismique est faible ou nul dans l'Hérault. Il est faible sur Sérignan.
- Le risque tempête, qui touche l'ensemble de la France métropolitaine et tout particulièrement la façade atlantique.

Le projet urbain Garenque n'est pas concerné par les risques suivants pourtant présents sur la commune de Sérignan :

- Le risque fort inondation qui touche la plaine inondable de l'Orb, une bande littorale et une partie du nord de la zone urbaine.
- Le risque «Transport de Matières Dangereuses» est avéré sur la commune.
- Le risque feux de forêt : La commune n'a pas fait l'objet d'un plan de prévention des risques feux de forêt. Selon la carte d'aléa 2022 du Porter à Connaissance (PAC) de la DDTM 34, elle compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. Cet aléa est très variable selon les secteurs du territoire. Ainsi, les zones agricoles sont globalement de risques faibles à nuls, alors que les secteurs de déprise agricole et de renaturation du plateau de Vendres sont très sensibles et peuvent être identifiées d'aléa fort à exceptionnel. Sur l'emprise du projet Garenque, l'aléa feux de forêt est qualifié de moyen. En application de la notice d'urbanisme associé au PAC, la réalisation de la ZAC est possible au regard de ce risque car le mode opérationnel retenu, la ZAC en tant qu'opération d'ensemble, permet apporter la garantie du respect des mesures préventives : forme urbaine peu vulnérable au feu (urbanisation groupée ou dense), organisation cohérente et équipements de défense adaptés (voirie, hydrants-PEI, dispositif d'isolement avec l'espace naturel boisé).

Le zonage AOC

La Commune de Sérignan est située dans l'aire géographique des AOC «Languedoc» et «Lucques du languedoc». Le premier est un signe officiel de la qualité d'origine (SIQO) pour la production viticole et le second pour la production d'olives.

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.**

L'écoquartier Garenque n'impacte donc aucun espace productif et ne prévoit l'urbanisation que de parcelles à faible potentialité agricole. Toutefois, 4.08 ha du parcellaire du projet est classé AOP Languedoc. Les projets antérieurs d'écoquartier et de voie se positionnaient partiellement sur des terrains bénéficiant de l'appellation d'origine contrôlée «Languedoc» : 11,3 ha de terrains classés AOP Languedoc étaient impactés.

Le projet met 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.

Malgré les enjeux liés à la valorisation de ces filières, les incidences sont faibles sur ces productions.

Les périmètres de certification

AOC, AOP et IGP sont des systèmes de certification qui apportent des garanties sur la qualité et l'origine géographique. Les AOC et AOP, Appellations d'Origines Contrôlées ou Protégées, très valorisantes, sont délimitées à la parcelle alors que les IGP «Indications Géographiques Protégées» moins précises et au cahier des charges moins contraignant, ont une délimitation géographique à l'échelle d'une région, d'un département ou d'un ensemble de communes.

Conclusion relative à la compatibilité du projet avec les contraintes légales et les servitudes

L'écoquartier se positionne en dehors des emprises :

- Des zones rouges de risque fort et des zones bleues de risque modéré du PPRI, le Plan de Prévention du Risque Inondation,
- De la servitude relative aux transmissions radio électriques
- Des servitudes aéronautiques de dégagement (T5)
- Du Projet d'Intérêt Général, le PIG «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan» qui actualise le PIG «Ligne Nouvelle Languedoc-Roussillon».
- Des ZPPA, les zones de présomption de prescriptions archéologiques, qui portent sur un site archéologique avéré. Bien que les présomptions de prescriptions archéologiques ne soient pas accrues sur l'écoquartier, elle fera l'objet d'une saisine à effectuer ultérieurement, en phase d'approbation du dossier de réalisation. A ce stade-là, un diagnostic sera vraisemblablement à réaliser dans un premier temps.

L'écoquartier se positionne partiellement dans les emprises :

- Des périmètres de protections des captages d'alimentation en eau potable,
- De la zone Z2 du PPRI. Le projet urbain intègre les prescriptions édictées par le PPRI,
- Des zones affectées par le bruit.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU BITERROIS

Le SCoT du Biterrois

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.

Le SCoT 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 et 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.

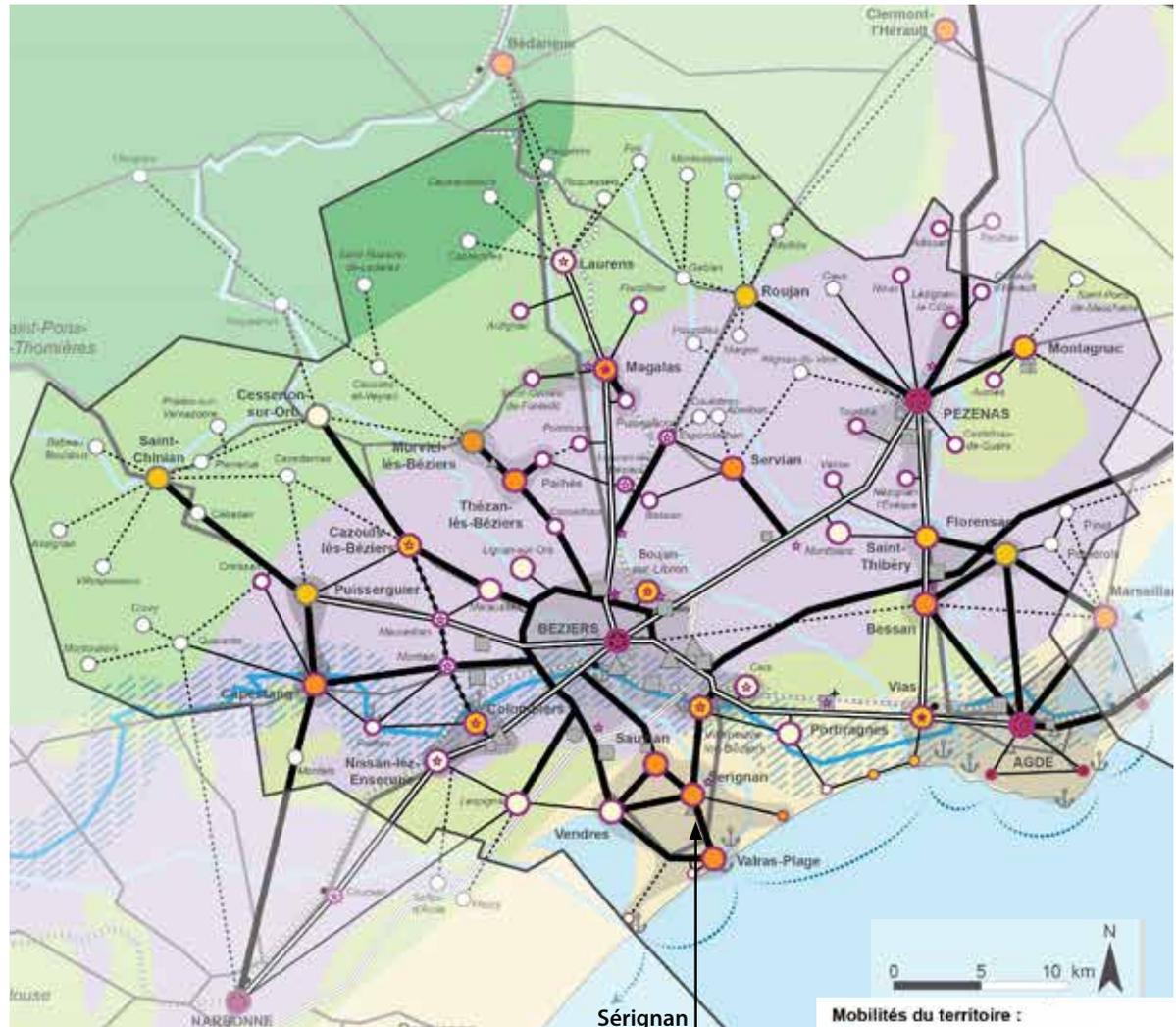
Sérignan dans l'armature territoriale du SCoT 2040

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.



Géographie du territoire :

Hydrographie :

- Surface en eau
- Canal du Midi
- Cours d'eau

Espaces viticoles :

- Littoral
- PNR Haut-Languedoc
- Piémont rural
- Plaine Viticoles
- Canal du Midi
- Naturel de l'espace 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 (Loisir/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 problématiques 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 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 Domillienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault
A Estimation Parc total 2021	207 950	81 580	82 530	14 380	15 950	11 510
dont résidences secondaires	28,5%	14,0%	50,0%	14,2%	15,1%	15,3%
dont logements vacants	9,3%	13,5%	5,1%	7,3%	9,5%	11,8%
B Estimation Parc total 2040	238 680	93 040	91 620	20 180	20 450	13 390
dont résidences secondaires	26,8%	13,0%	48,4%	13,0%	14,0%	15,3%
dont logements vacants	8,0%	11,0%	5,1%	6,0%	7,5%	10,0%
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	1 880 log
C / 19 Soit un rythme annuel moyen	1 617 log/an	603 log/an	478 log/an	200 log/an	237 log/an	99 log/an
D Estimation de la part liée à l'effet démographie (exogène)	78%	72%	65%	96%	100%	87%
E Hypothèse de croissance démographique ¹ (Habitant permanent)	+53 230 hab.	+18 800 hab.	+11 100 hab.	+8 700 hab.	+11 010 hab.	+3 620 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-dessous!

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

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 reparti 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.

Sobriété foncière : 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.

Sobriété foncière : 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'étirement 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.»

Sobriété foncière : 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 du projet sont en jachères ou déjà urbanisés (aire de jeux, cabanisation). 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 de ce parcellaire non cultivé 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.

Sobriété foncière : 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.

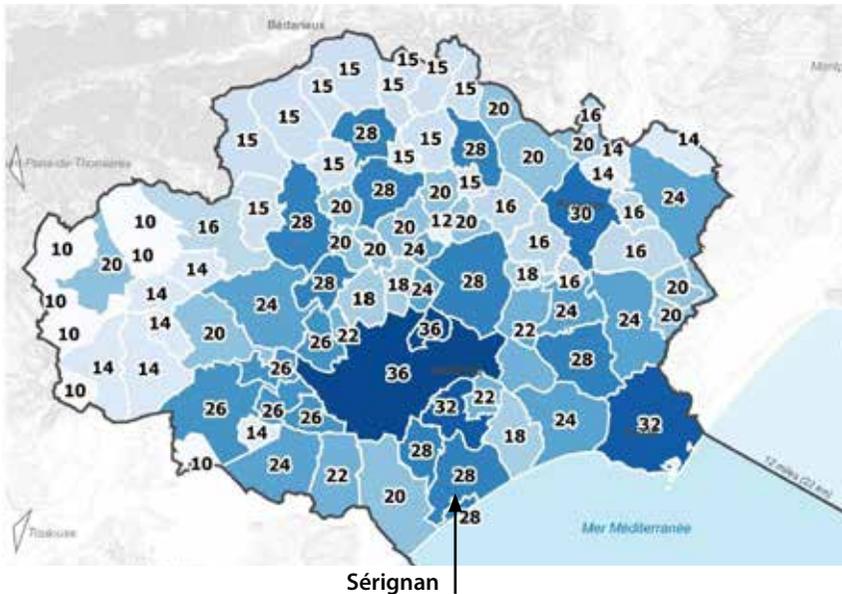
Densité « brute » = nombre de logement / Surface*

*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.

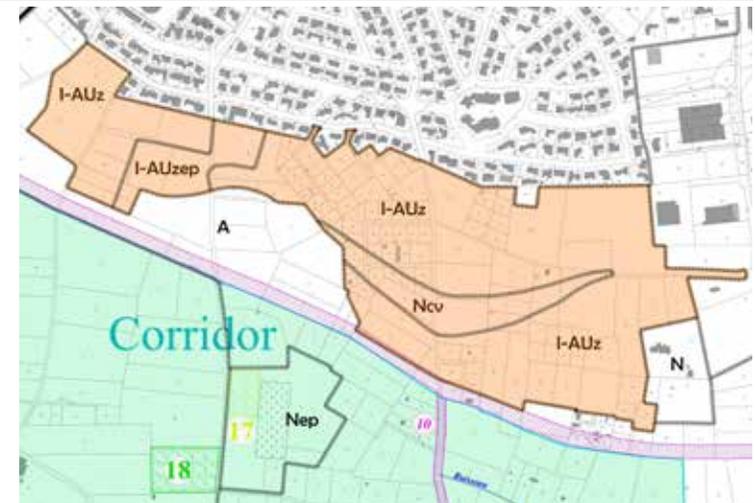
PRESCRIPTIONS EDICTÉES AU PLU :

- zonage
- emplacement réservé
- espace boisé classé au titre de l'art. 113-1 du CU
- espace boisé classé au titre de l'art. 121-7 du CU
- périmètre de secteur dans lequel une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est applicable
- OAP du secteur ville
- aménagement Dupont
- élément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations

("Bassin versant de l'Orbi" approuvé le 23/06/2011) :

- zone bleue du PPRI (BU)
- zone rouge du PPRI (RD, RU, Rn, Rn1, Rp et Rp1)
- zone Z1 du PPRI



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

Sobriété foncière : encadrer la consommation d'ENAF, les espaces agricoles naturels et forestiers

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.

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.

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. **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.

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'écoquartier 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 Sérignanais. 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.

La loi Climat et résilience

Amélioration de la qualité de l'air dans les grandes villes, lutte contre la bétonisation des sols, incitations à la rénovation énergétique des bâtiments, sanctions ciblées sur les passoires énergétiques, dispositions en faveur d'une alimentation plus durable, réduction des emballages et extension de la vente en vrac dans les supermarchés d'ici 2030... Telles sont quelques-unes des mesures prévues par la loi «Climat et Résilience» de 2021, qui reprend une partie des propositions avancées par la Convention citoyenne pour le climat.

En matière de planification territoriale, la loi Climat et résilience vise notamment à **réduire l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, en 2050. Vis-à-vis des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, la « Loi Climat et Résilience » s'applique en cascade dans les documents de planification. Les STRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) dans un premier temps puis les SCoT (Schéma de cohérence territoriale) doivent se conformer à cette loi. L'intégration dans les PLU et PLUi se fera ensuite, dans un troisième temps.**

La loi Climat et résilience ne s'applique aujourd'hui pas directement aux PLU intégrant un SCoT non encore «climatisé», leur échéance de mise en compatibilité avec cette loi «Cli-Ré» étant février 2028. Parallèlement, même non achevées, les opérations d'aménagement foncier dont les travaux ont démarré avant août 2021 sont comptabilisés dans les consommations d'ENAF 2011-2021 et n'entrent pas dans le champ de la trajectoire de sobriété foncière issue de la loi Climat et résilience. Dans ce cas, il est question de «coups partis».

L'objectif zéro artificialisation nette, de quoi parle-t-on?

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience adoptée en août 2021 :

- **l'objectif d'atteindre ZAN, le «zéro artificialisation nette des sols» en 2050,**
- **un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).**

Une trajectoire nationale progressive

Cette trajectoire progressive vers l'absence d'artificialisation nette d'ici 2050 est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme en respectant leur hiérarchie : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, les SCoT avant le 22 février 2027 et les PLU(i) ainsi que les cartes communales doivent être mis en compatibilité avant le 22 février 2028. La trajectoire doit être conciliée avec l'objectif de soutien de la construction durable, en particulier dans les territoires où l'offre de logements et de surfaces économiques est insuffisante au regard de la demande.

Une trajectoire territorialisée

La territorialisation de la trajectoire dans les documents de planification et d'urbanisme vise en effet à moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux.

Plusieurs critères sont pris en compte : les efforts passés, les enjeux de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, les dynamiques démographiques et économiques prévisibles, les enjeux de recompositions spatiales face aux risques naturels majeurs ou à l'érosion côtière, ainsi l'équilibre territorial notamment les enjeux des communes rurales, littorales ou de montagne.

Une **surface minimale d'un hectare de consommation** est garantie à toutes les communes couvertes par un document d'urbanisme prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, pour la période 2021-2031.

Par ailleurs, la consommation foncière des **projets d'envergure nationale ou européenne** et d'intérêt général majeur sera comptabilisée au niveau national, alors que les projets d'envergure régionale peuvent être mutualisés au niveau du schéma régional.

La trajectoire de sobriété foncière en Occitanie et dans le Biterrois

En Occitanie, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est en cours de modification pour répartir par territoires et par destinations les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols qu'il s'est fixé à l'échelle de l'Occitanie et être «climatisé».

Le SRADDET, placé au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriale, est opposable aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) (ou, en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme). Ainsi le SCoT du Biterrois ne sera rendu compatible avec la Loi Climat et résilience qu'à l'issue de la modification du SRADDET. Le SCoT du Biterrois pourra alors, en compatibilité avec le SRADDET, ajuster les objectifs qu'il s'est déjà fixés d'une réduction de 55% de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers de -55% par rapport à la période 2011-2021.

Le SRADDET Occitanie 2040, 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 Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022.

Le SRADDET Occitanie s'est fixé l'objectif ambitieux de «réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040». Il n'est toutefois pas encore climatisé car la répartition par territoire de l'objectif de sobriété foncière reste à définir.

Les enjeux de sobriété retenus par le second SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois 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 réparti par intercommunalité et par destination.

Ainsi pour la période 2021 -2040 :

- 234 ha sont alloués à la création ou à l'extension des parcs d'activités sur le territoire de l'Agglo Béziers Méditerranée.
- 189 ha sont alloués aux communes de la CCLD pour la production d'habitat en extensions urbaines. Le PLH en cours de révision doit permettre de répartir ces hectares par commune en tenant compte des besoins et de l'armature territoriale.

L'écoquartier s'inscrit dans la stratégie de gestion économe de l'espace

L'extension urbaine et donc la consommation de 20.1 ha (le Square et les chemins occupent aujourd'hui 1.8 ha) d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) est très encadrée. Elle entre dans l'enveloppe de consommation d'ENAF attribuée à la CA **Béziers Méditerranée** pour construire des logements en respectant les règles d'un urbanisme durable et de projet.

L'écoquartier Garenque est compatible avec le nouveau SCoT du Biterrois lui-même clairement inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière issue de la Loi «Climat et résilience».

Ainsi l'écoquartier Garenque prend bien en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi Climat et résilience.

COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI LITTORAL

Les directives de la Loi littoral

La Loi littoral vise à encadrer l'aménagement de la côte pour la protéger de l'urbanisation excessive, préserver les espaces naturels et permettre le libre accès au public sur les sentiers littoraux. La loi comporte un ensemble de mesures relatives à la protection et à l'aménagement du littoral et des plans d'eau intérieurs les plus importants.

Commune littorale, Sérignan est directement concernée par cette réglementation.

La loi littoral se décline autour des grands principes suivants.

- Préserver la bande littorale des 100 mètres.
- Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.
- Protéger les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.
- Établir des coupures d'urbanisation.
- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur le territoire.

Préserver la bande littorale de 100 mètres

C'est la zone la plus soumise aux pressions liées à de multiples usages : baignade, nautisme, activités portuaires et de pêche, urbanisation. Directement soumise au recul du trait de côte, la bande littorale est l'espace susceptible d'être le plus affecté par l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la force et de la fréquence des tempêtes.

L'inconstructibilité des espaces les plus fragiles permet de préserver les ressources naturelles et culturelles, facteurs d'équilibre écologique et d'attrait touristique, mais aussi de préserver la valeur d'usage et économique de ces milieux.

En dehors des espaces urbanisés les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres. Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Le projet n'intègre pas la bande des 100 m. Il n'est donc pas concerné par l'inconstructibilité de la bande des 100 m.

Limiter l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (EPR) ou des rives des plans d'eau intérieurs doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le SCoT retient plusieurs critères à utiliser de manière combinée et non cumulative permettant de déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage (EPR) :

- La distance par rapport au rivage ;
- Les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc.), relief et configuration des lieux ;
- L'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.

Au-delà, afin de révéler les spécificités géographiques du territoire, sept critères complémentaires peuvent être retenus :

- Les reliefs dominants ;
- Les ambiances marines (grand paysage) ;
- La nature des espaces interstitiels ;
- L'espace urbain à « économie littorale » ;
- Les écosystèmes lagunaires et zones humides associées ;
- Les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles ;
- La salure des eaux supérieure ou égale à 50 %.

Les EPR ont été délimités dans le PLU de Sérignan (révision générale du PLU approuvée en 2006. ils sont inclus dans le secteur NL présenté comme « correspondant à la protection du littoral ».

Le projet n'intègre pas un espace proche du rivage. Il n'est pas concerné par les dispositions d'urbanisation limitées dans les espaces proches du rivage.

Protéger les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Il s'agit des «*les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.*»

Ces espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique. Ils sont constitutifs de l'image et de l'attractivité du territoire littoral.

Le SCoT du Biterrois retient plusieurs catégories de milieux identifiés espaces littoraux remarquables : «*les dunes, plages, lidos, estrans, falaises et les abords de celles-ci, les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, les îlots inhabités, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés, les herbiers, frayères, nourricières et les gisements naturels de coquillages vivants, les secteurs faisant l'objet d'un classement en zone de protection*»

spéciales, les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les réserves naturelles, les stratotypes, les grottes et les accidents géologiques remarquables». Il demande aux communes, à travers leur PLU, de préciser ces espaces remarquables du littoral à la parcelle.

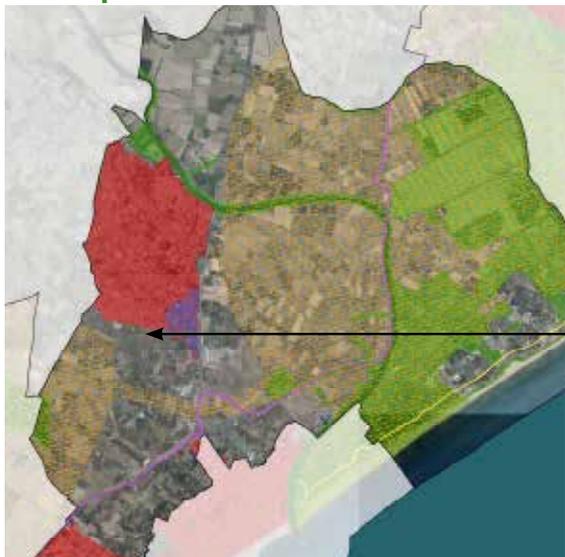
Les ERL ont été délimités dans le PLU de Sérignan approuvé en 2006. Dans le règlement graphique du PLU, ils sont inclus dans le secteur NL présenté comme « correspondant à la protection du littoral ».

Le projet n'intègre pas un espace remarquable du littoral. Il ne vient pas réduire la zone NERL du PLU qui délimite ces espaces à protéger.

Établir des coupures d'urbanisation

En application de la loi littoral, le Code de l'urbanisme (art. L. 121-22) dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation dans les communes littorales. **Le projet n'intègre pas une coupure d'urbanisation définie au SCoT ou au PLU.**

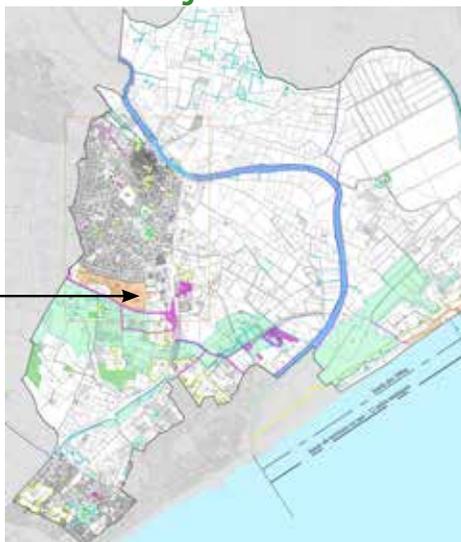
Les coupures d'urbanisation inscrites au SCoT



Extrait du DOO du SCoT 2040 : Application de la loi littoral

- Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral
- Coupures d'urbanisation
- Limite des Espaces Proches du Rivage présumés
- Limite de la bande des 100m présumée
- Villages et Agglomérations
- Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au DLU)
- Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU

Les coupures d'urbanisation inscrites au PLU de Sérignan



Extrait du PLU projeté de Sérignan : Localisation des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation du territoire communal sont inscrites dans le règlement graphique du PLU en zones A ou N.

Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées

L'extension de l'urbanisation dans les communes littorales doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants, ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

La Ville de Sérignan constitue une « agglomération », ce qui permet, au regard des critères de la loi littoral, d'autoriser une extension de la ville.

Compatibilité du projet avec la Loi littoral

Le projet n'est inclus ni dans un espace proche du rivage, ni dans une coupure d'urbanisation, ni dans la bande des 100 m, il n'intègre pas un espace remarquable et caractéristique du littoral.

Le principe de continuité prôné par la Loi littoral est bien respecté par le projet qui se développe dans la continuité de la ville de Sérignan reconnue par le SCoT du Biterrois « Village ou agglomération ». Ce classement au SCoT permet d'envisager une extension de l'urbanisation en continuité de la zone existante.

CONCORDANCE DU PROJET URBAIN AVEC LE PLU

Le document d'urbanisme en vigueur

Le projet urbain sur le secteur «Garenque» a été identifié dans le PADD du PLU approuvé en 2006 comme un secteur d'urbanisation à long terme. A cette date, il a été classé en zone à urbaniser bloquée (AUZ1). Il devait déjà retranscrire l'intention de liaison, qui doit être créée pour connecter les quartiers périphériques entre eux et donner une cohésion viaire au village.

Le zonage du PLU en vigueur

Dans le PLU actuellement en vigueur, l'écoquartier intègre la zone AUZ1 bloquée.

Caractère de la zone AUZ1

«Cette zone non équipée, est dite secteur de la Garenque. Elle sera ouverte à l'urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC, dédiée à de l'habitat sous différentes formes ainsi qu'à des équipements publics qui devront prendre en compte les orientations d'aménagement du PLU (pièce 2-a).

Elle devra en outre comporter 30 % de logements locatifs aidés.

Certaines parcelles communales pourront faire l'objet d'opérations particulières pouvant accueillir jusqu'à 100 % de logements sociaux.

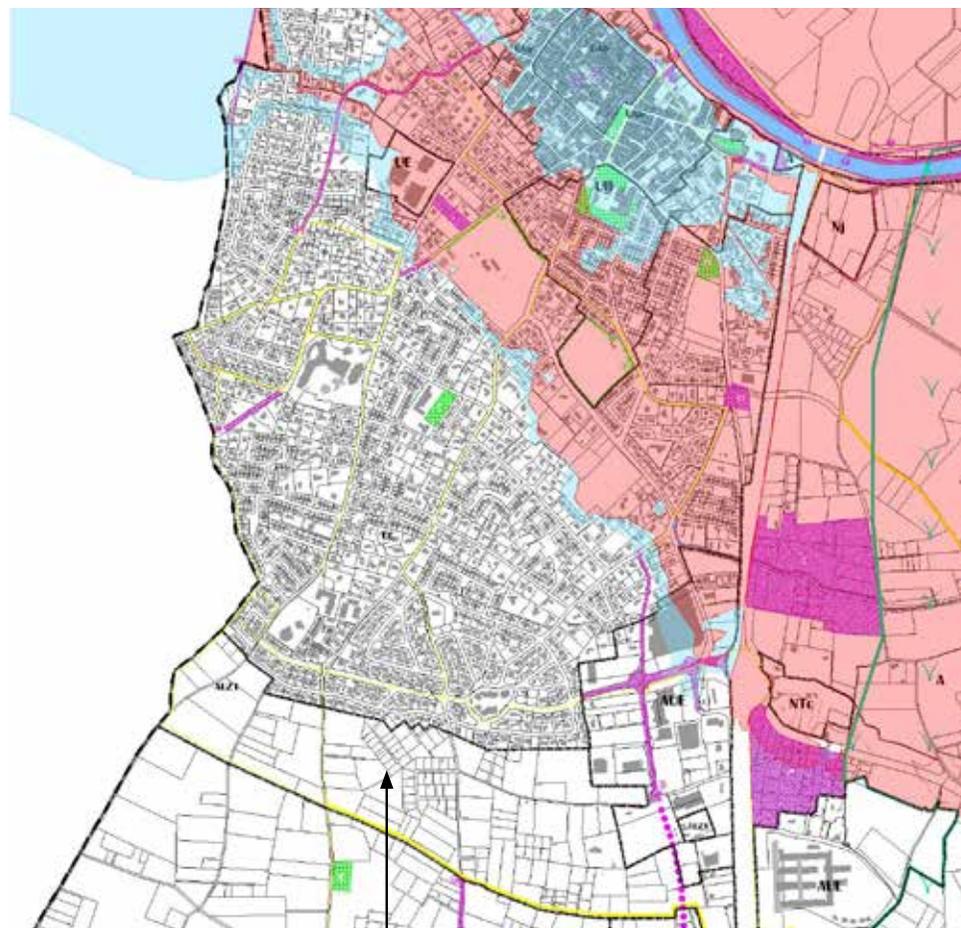
Comme les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate du secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du PLU. Ce secteur n'est dès lors pas réglementé.»

Le document d'urbanisme en procédure de révision générale

Par délibération du Conseil municipal du 2016, la révision générale du PLU a été engagée, le document actuel ne permettant plus aujourd'hui de satisfaire les besoins qui s'expriment sur la commune.

Afin de préserver les sites, les paysages et la qualité de vie, le PLU a limité et identifié, au travers de son nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les extensions urbaines de son territoire. Débattu en 2022, le PADD qui définit au travers de ses orientations, l'expression du projet communal, a notamment identifié le secteur Garenque comme le secteur de développement futur à vocation majoritaire d'habitat.

Cette procédure d'urbanisme ouvrira la zone à l'urbanisation.



Secteur Garenque

Le constat et les enjeux locaux

Le Biterrois : une forte démographie créant des besoins en logements

Le territoire du SCot du Biterrois doit composer avec une population en forte croissance (1.4% par an en moyenne depuis 20 ans). Le caractère attractif du territoire explique que cette progression démographique va perdurer au cours des prochaines décennies mais sur un rythme moins soutenu. L'hypothèse retenue est un accroissement de 0.8% par an jusqu'en 2040, l'horizon du SCoT.

Le territoire doit ainsi se préparer à accueillir plus de 50 000 nouveaux habitants en 2040 et doit pouvoir, dans un même temps, limiter les inégalités sociales et permettre le «bien vivre ensemble».

Pour accueillir cette nouvelle population, la construction de nouveaux logements sera nécessaire pour offrir des conditions de vie correspondant aux attentes. Le besoin en logement n'est pas seulement dû à cet apport démographique. La composition et la taille des ménages de la population résidente change elle aussi, avec davantage de familles monoparentales, de personnes vivants seules notamment de personnes âgées maintenues à domicile. Ces mutations entraînent des besoins endogènes et parfois des problématiques 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. Le SCoT l'anticipe et développe une stratégie adaptée et solidaire retranscrite dans l'armature territoriale.

L'organisation spatiale de l'accueil de population et celle de la création de nouvelles résidences ont été définies dans une approche interterritoriale. **Ainsi l'armature du SCoT situe les carrefours de flux, anticipe les conditionnalités des usages, guide les destinations des nouveaux habitants dans des espaces innervés par les réseaux en place ou en construction tout en respectant les grands enjeux identifiés comme la protection des ressources, la cohésion sociale ou encore la prise en compte du dérèglement climatique.**

Sérignan, une ville «moteur» du Biterrois, ciblée par le SCoT pour l'accueil d'activité et de population

Sérignan, bourg structurant positionné en première couronne de Béziers, est un territoire très dynamique. C'est une **ville polarisante**, un statut acquis au regard d'un ensemble de critères majeurs :

- **Un excellent niveau de services à la population** (offre de commerces et de restauration, établissements médicaux, paramédicaux et associatifs) **et d'équipements publics multiples** (groupe scolaire, médiathèque, poste, centre communal d'action sociale, équipements sportifs, office de tourisme...),
- **Des facilités de déplacements et de son fort potentiel de multimobilité,**
- **Un fort taux d'activité et une ville qui offre plus d'emplois qu'elle n'a de d'actifs.**
- **Un cadre de vie très agréable** : c'est une ville fonctionnelle qui a su, à la fois s'adapter aux évolutions des modes de vie en favorisant la multimodalité et maintenir l'attractivité de son centre ancien en le valorisant. Elle dispose de beaux paysages et d'une richesse patrimoine et historique remarquable. Il faut ajouter à cela la douceur du climat, la proximité de la mer et de la campagne, la pluralité des services pour comprendre combien Sérignan attire et répond aux attentes de la population.

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 le ville comme un lieu privilégié pour l'accueil de la population.

RENFORCER ET DIVERSIFIER LE PARC DES LOGEMENTS

Répondre à la demande en logements

Le SCoT analyse 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.»*

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.

La municipalité, confortée dans sa démarche par la pression démographique, souhaite participer à l'effort collectif de production de logements.

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'écoquartier Garenque s'inscrit bien dans cette volonté communale en accord avec les orientations du SCoT du Biterrois et le programme d'action du PLH de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée.



Un programme en faveur de la mixité sociale et générationnelle

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 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

Entre 2010 et 2021, le nombre des appartements a progressé de 85 %, favorisant la part des petits logements.

Ces derniers, 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. Couloirs verts, 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.

Pour réduire les déplacements pendulaires

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.

RÉALISER 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.



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.

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.



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



Des itinéraires réservés aux modes doux

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT

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 :

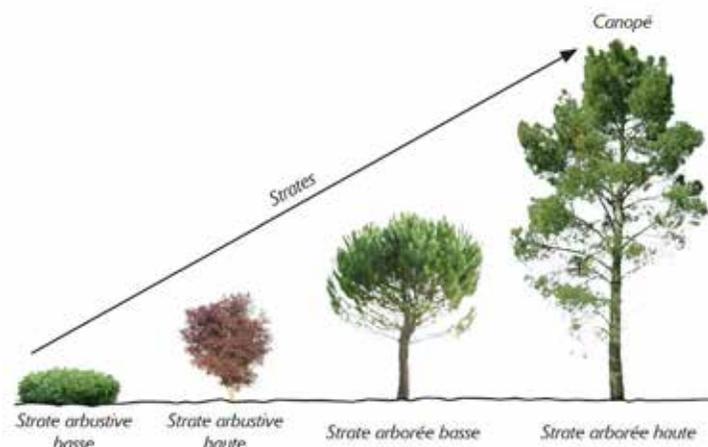
- L'interface du quartier avec la ville est conçue comme un trait d'union paysager avec le quartier existant « Les Terrasses de la Méditerranée ». C'est un véritable corridor végétal doublé d'une voie douce qui ourlera les maisons existantes.
- Pour organiser la transition ville/campagne, une lisière 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

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

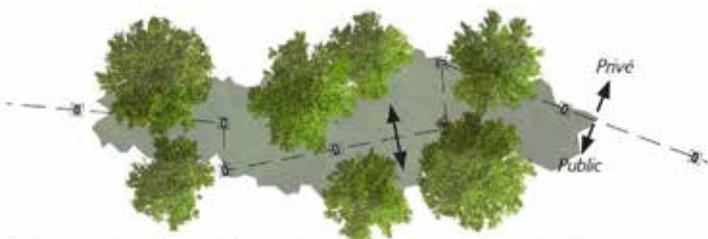
La notion d'écotone renvoie à celle de limite. Néanmoins, si l'écotone peut être considéré comme une limite entre écosystèmes distincts, cette limite ne doit pas être confondue avec une frontière. Au contraire, l'écotone, fondé sur les échanges entre milieux, forme une limite épaisse et perméable.

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

Selon les mêmes objectifs, à savoir faciliter les échanges écologiques, on limitera les effets de bordure le long des voiries.

Dans la circonstance de ruptures de terrain, les dénivelées seront traitées en restanques assemblant des matériaux naturels : murs en pierres, gabions, favorables à la biodiversité

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.

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 réutilisées 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.