

ZAC GARENQUE Sérignan



Réunion Publique

12 mai 2025

Préambule

Identité de la commune de Sérignan :

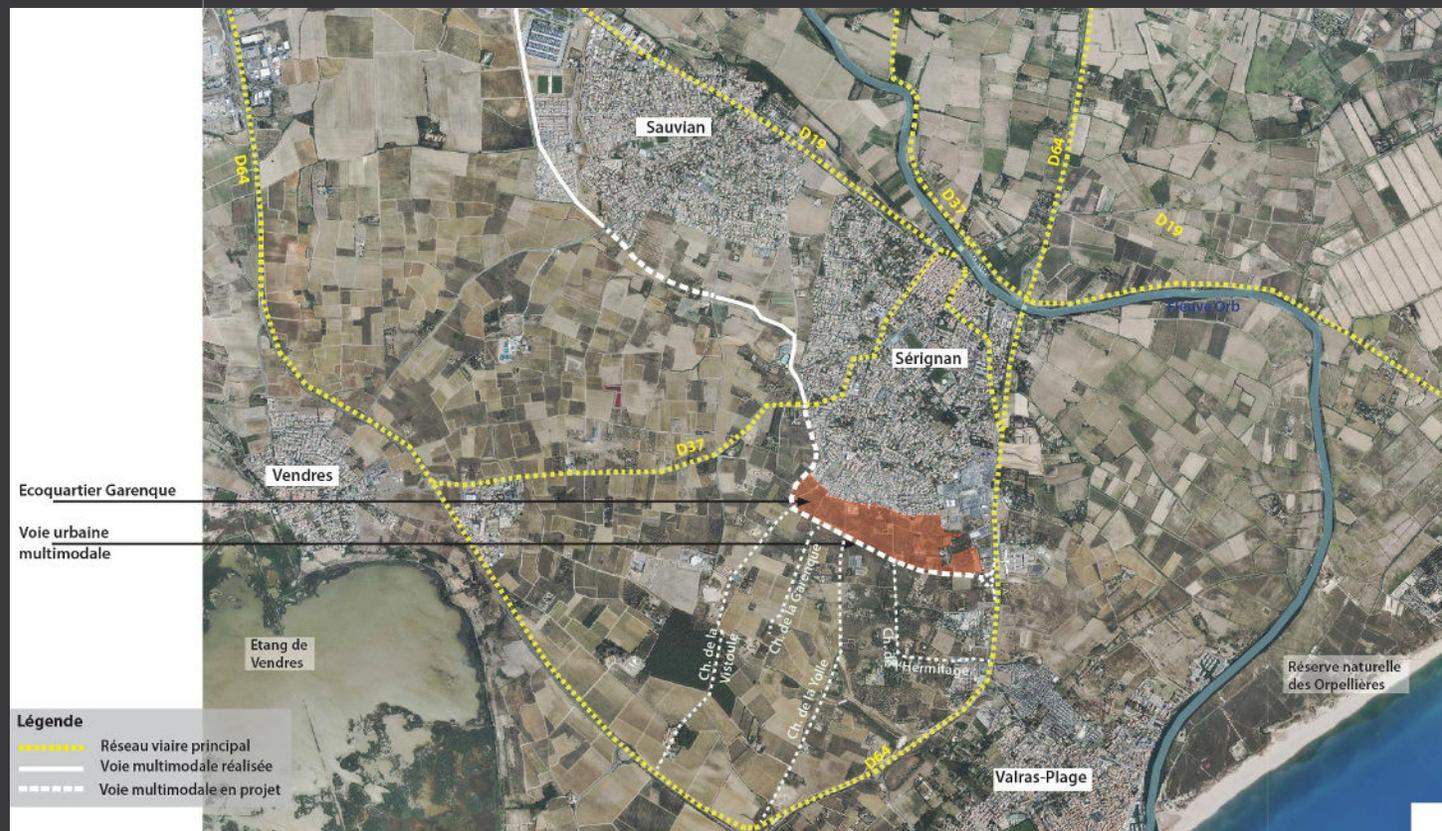
- 8 500 habitants,
- Située au sein de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée,
- Située à 2,5 km environ du littoral à vol d'oiseau,
- Excellent niveau de services à la population et équipements publics multiples,
- Facilité de déplacement et fort potentiel de multi mobilité,
- Fort taux d'activité,
- Cadre de vie

Identité du projet :

- Forme juridique : ZAC GARENQUE

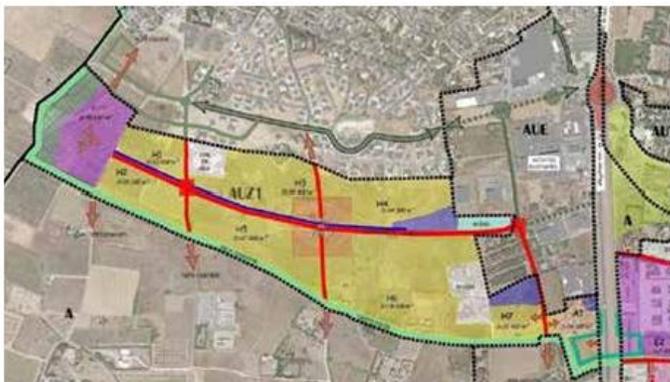
- Une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet a été réalisée avec les habitants, les associations locales et les personnes publiques concernées.

Plan de situation de la ZAC Garenque



I. Genèse d'un projet ambitieux

2011 : Premières réflexions

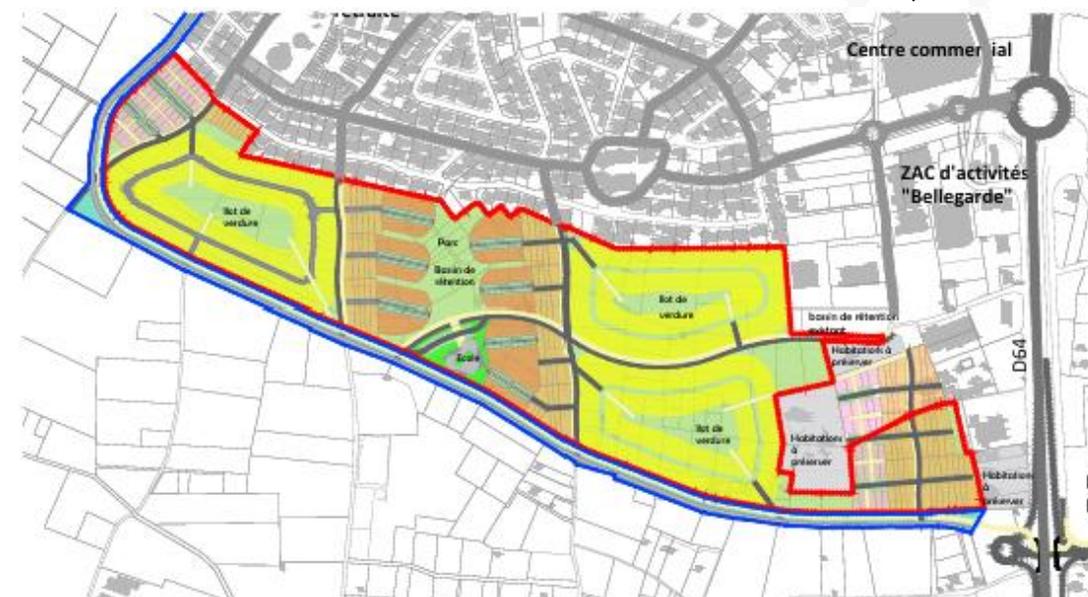


2016 : Des scénarii trop traditionnels



2019 : Un projet qui ne satisfait pas la commune et ses habitants:

- Approche architecturale trop simpliste et traditionnelle,
- Absence de prise en compte des déplacements doux,
- Espaces verts trop peu présents,
- Absence de lieux de rencontre et de convivialité,



Emprise : 41 ha

I. Genèse d'un projet ambitieux

UNE OPERATION LARGEMENT CONCERTEE AVEC LA POPULATION

Décembre 2016 : lancement de la concertation,

Eté 2019 : Le projet porte débat avec la population,

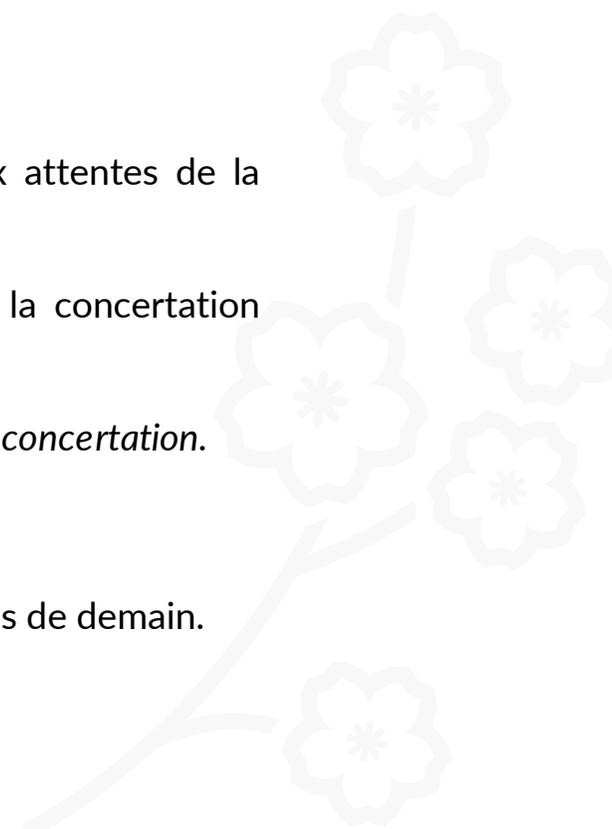
2020 : Un dossier de création de ZAC apportant des réponses concrètes aux attentes de la population est présenté en conseil municipal,

Octobre 2021 : Le conseil municipal tire et approuve un bilan provisoire de la concertation préalable,

NB : *Entre 2019 et octobre 2021, aucune observation n'apparaît sur le registre de concertation.*

2 mai 2022 : Le conseil municipal approuve et tire le bilan de la concertation,

10 mai 2022 : Le projet d'aménagement est concédé à l'aménageur SM Territoires de demain.



I. Genèse d'un projet ambitieux

2022 : La commune statue sur un consensus : Créer un écoquartier

- Emprise du Projet de ZAC Garenque : 31,9 ha,
- Privilégier les mobilités douces au sein du projet,
- Les espaces verts prennent une telle place que le quartier devient un parc habité,
- La mare temporaire, non traitée dans les scénarios est devenue un élément sanctuarisé du plan de masse,
- Les grands bassins de rétention sont abandonnés au profit d'une succession de petits bassins reliés par des noues paysagères, ayant en son cœur une colline arborée,
- Les noues sont intégrées dans le paysage d'Est en Ouest et permettent ainsi une continuité écologique intra-urbaine.
- La conception écologique d'ensemble du projet conjugue donc fonctionnalité écologique, qualité paysagère, sens esthétique et lien social.



Réalisation d'une voie multimodale hors périmètre de la ZAC (7,3 ha) :

Il s'agit d'une voie de confort qui a pour objectif de relier le lycée Marc Bloch avec la piscine communautaire de Sauvian et d'offrir une alternative des déplacements pendulaires entre Valras et l'Ouest de l'Hérault.

II. Evolution du projet - contexte

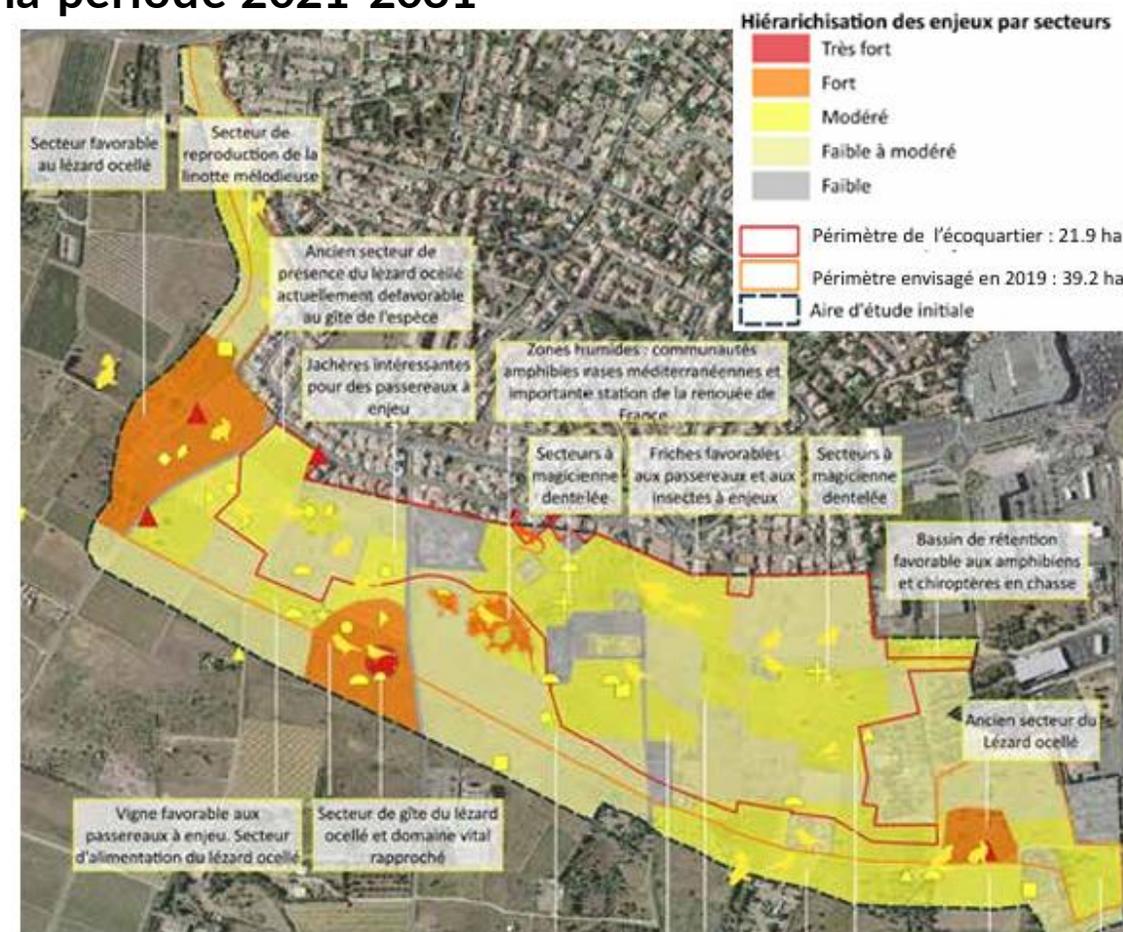
2021 : La loi Climat et Résilience pose le principe du Zero nette d'ici 2050 et une réduction de 50% des surfaces artificialisées sur la période 2021-2031

2024 : La réduction de l'écoquartier

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet est présenté au Conseil National de la Protection de la Nature qui statue le 2 avril 2024 et demande *« 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 »*,

En outre, dans le cadre de la révision du PLU, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) évoque la **nécessité de préserver les parcelles agricoles classées dans le secteur AOP**, ainsi que la nécessité de réduire la consommation d'espaces agricole et naturel.

Le projet est ainsi réduit à 21,9 ha avec l'abandon de la voie multimodale : cette dernière aurait impacté 4,3 ha de parcelles classées AOC et impacté les secteurs aujourd'hui évités par l'écoquartier en aménageant une partie des 3 secteurs favorables au lézard ocellé et en enclavant les zones humides méditerranéennes.



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

II. Evolution du projet

Approche hydraulique

La démarche d'évitement – réduction – compensation des impacts environnementaux

Après l'avis « favorable sous conditions » du CNPN d'avril 2024, le périmètre projet est **réduit de 44%**, en évitant les enjeux écologiques les plus prégnants ;

- Une mare d'enjeu écologique fort et la flore protégée associée sont exclues du périmètre projet et préservées ;
- L'impact du projet sur une continuité écologique au sud est nettement réduit ;
- Le périmètre projet ne borde plus une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- La totalité des espaces matérialisés comme d'enjeu fort pour la biodiversité est préservée.

Une vingtaine de mesures de réduction d'impact et d'intégration environnementale sont retenues (suivi de chantier par un expert écologue, renforcement des continuités écologiques à l'échelle locale, plantation sur site de plus de 3ha d'espaces arbustifs, de 2 500 arbres de haute taille etc.).

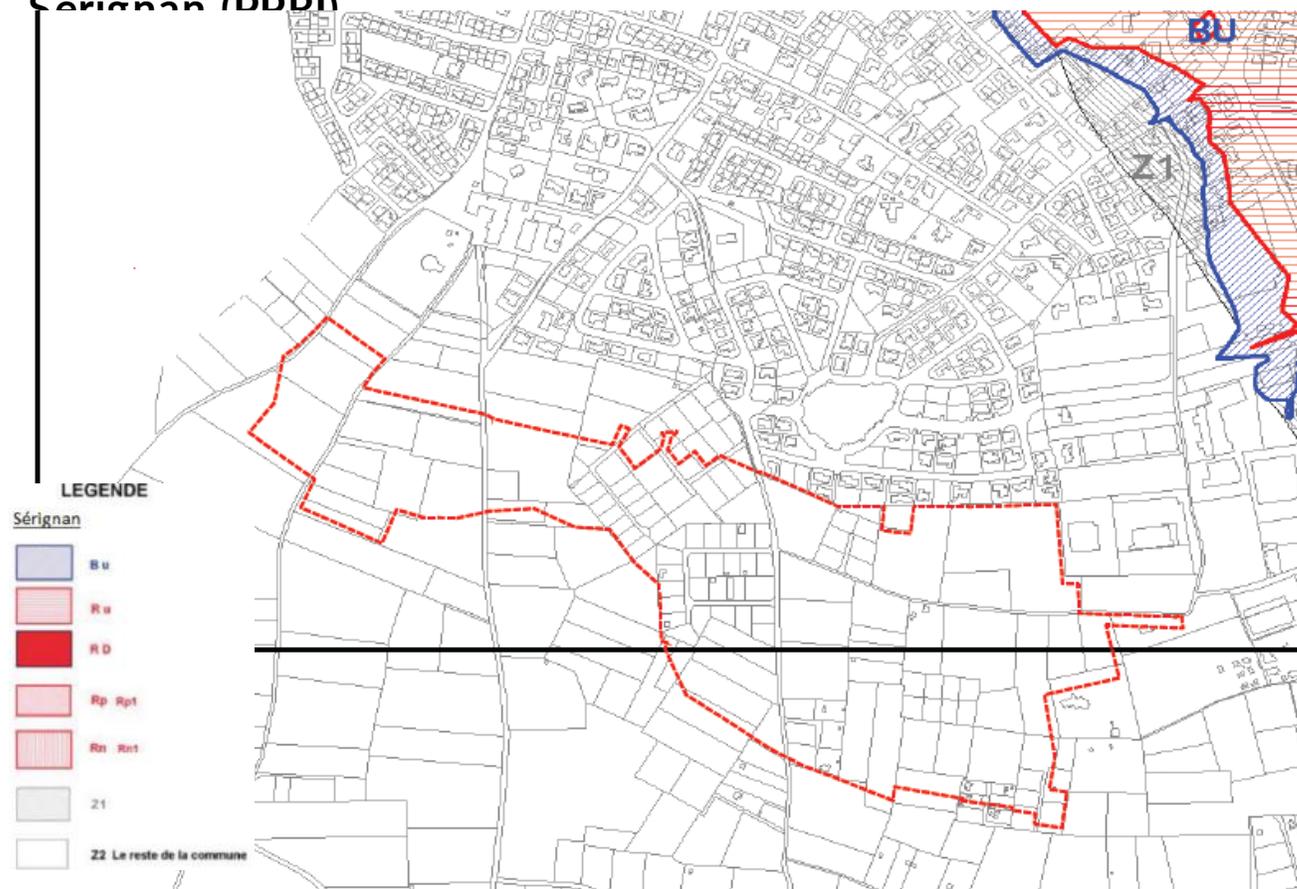
Des mesures de compensation écologiques sont définies sur 59,5 ha, sur une durée de 40 ans.

Site de compensation	Surface associée	Mesures principales
Domaine Espagnac (Sauvian)	32 ha	Création et entretien de friches et prairies entretenues par pâturage ovin Implantation d'oliveraies et vignes en label AB Création de plus d'une centaine de gîtes à reptiles Implantation d'environ 1,2 km de haies Mise en place de nichoirs pour certaines espèces d'oiseaux
Domaine Fonseranes (Béziers)	10 ha	Création et entretien de prairies entretenues par pâturage ovin Implantation d'environ 1,5 km de haies Création de gîtes pour les reptiles
Secteur « Jasse Neuve » (Sérignan)	9,8 ha	Création et entretien de friches spécifiques favorables aux reptiles et insecte protégés Création de gîtes pour les reptiles Plantation d'arbustes méditerranéens
Vignes du plateau de Vendres	7,7 ha	Implantation et entretien de vignes en label AB, selon des modalités spécifiques favorisant une espèce d'oiseau protégée (œdicnème criard)

II. Evolution du projet

Approche hydraulique

Evaluation du risque inondation sur le projet : Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Commune de Sérignan (DDPI)



- **Objectif du PPRI :**

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a pour objectif principal de prévenir les risques d'inondation dans les zones identifiées comme vulnérables. Il vise à :

- ✓ **Réduire la vulnérabilité** des personnes et des biens face aux inondations.
- ✓ **Encadrer l'urbanisation** dans les zones à risque pour éviter l'extension des dommages potentiels.
- ✓ **Protéger les populations** en mettant en place des mesures de prévention et de gestion des crues.

⇒ **Sur le secteur du projet : Zone identifiée comme non inondable**

⇒ **Nécessité de mettre en place des mesures de compensation (Des bassins de rétention) pour compenser l'imperméabilisation générée par le projet**

II. Evolution du projet

Approche hydraulique

Mesures de compensation hydraulique – Cadre réglementaire



La Loi sur l'eau – Dossier d'Autorisation Environnementale

Objectifs généraux :

- Protéger les ressources en eau et les milieux aquatiques.
- Prévenir les risques d'inondation et de pollution.
- Promouvoir une gestion durable et équilibrée de l'eau.

Rubrique concernant le projet :

- 2.1.5.0 : Projet > 20 ha avec rejet d'eau pluviale

Instruction :

- Réalisée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault

II. Evolution du projet

Approche hydraulique

Mesures de compensation hydraulique – Aménagements hydrauliques mis en place



Application de la doctrine « Eviter Réduire Compenser »

- Eviter en réduisant l'emprise du projet
- Réduction de l'imperméabilisation des sols
- Compenser par la mise en place de bassins de rétention

La compensation pluviale projetée

- Canalisation des eaux (noues et collecteurs EP)
- Stockage des eaux pour une pluie centennale
- Rejet des ruissellements à débit différé vers les exutoires
- Mise en place d'ouvrage de dépollution

III. Un projet d'utilité publique

Un nouveau Quartier pour :

- Répondre à la forte pression démographique,
 - Répondre à la problématique de desserrement des ménages,
 - Créer de la mixité générationnelle permettant l'accueil des jeunes, des aînés et des petits ménages,
 - Renforcer l'offre de logements sociaux :
 - La loi SRU (article 55), transposée dans le PLH, demande le respect du taux légal de 25% de logements sociaux en 2025,
 - La commune de Sérignan est en situation de carence puisqu'au 1^{er} janvier 2021, le décompte était évalué à 405 logements sociaux sur la commune.
 - Un rattrapage de cette carence doit être assumé par la ZAC à hauteur de la production de 35% de logements sociaux, soit 194 logements sociaux pour 554 logements projetés.
-

IV. Un écoquartier aux allures de parc habité

- 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 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 y revisitant la place de la voiture,



IV. Un écoquartier aux allures de parc habité

La nouvelle programmation

- 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 décomposés comme suit :
 - 554 logements dont :
 - 35% de logements sociaux,
 - 10% De logements en accession sociale,
 - 214 logements collectifs dont 174 logements sociaux,
 - 340 logements individuels groupés ou libres dont 20 sociaux.
- Plus de 40% du projet est destiné à l'espace public.

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER





V- Perspectives Le futur quartier



V - Perspectives Les aménagements paysagers

MERCI POUR VOTRE ATTENTION