

URBANISME

1. Avis sur le P.L.U arrêté de la commune de Villeneuve-les-Béziers

Par courrier daté du 25 juillet 2025, la commune de Villeneuve-les-Béziers sollicite l'avis de la commune de Sérignan quant à son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 27 juin 2025, en qualité de personnes publiques associées (commune limitrophe).

La commune a trois mois pour se prononcer sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-les-Béziers.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Villeneuve-les-Béziers s'articule autour de quatre axes majeurs :

- S'inscrire dans un cadre supra-communal ;
- Préserver le socle naturel et agricole remarquable de la commune ;
- Conforter et valoriser l'espace urbain ;
- Planifier un développement harmonieux et durable.

Il est indiqué au Conseil municipal que ce projet de PLU semble contrarier les objectifs qu'impose le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois approuvé le 03 juillet 2023.

Dans ces conditions, il est donc demandé au Conseil municipal d'émettre un avis défavorable sur le projet arrêté de révision générale du PLU de Villeneuve -les-Béziers et d'autoriser M. DUPIN, 1^{er} adjoint au Maire, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

2. ÉCOQUARTIER « GARENQUE » – SÉRIGNAN (34) – Rapport définitif du 12 juillet 2025 du commissaire enquêteur émettant un avis défavorable sur le projet – Délibération motivée de réitération de la demande de déclaration d'utilité publique et d'autorisation environnementale du projet de la ZAC "Garenque", en application de l'article L.123-16 du Code de l'environnement

Il convient d'exposer la justification approfondie du projet de l'écoquartier « Garenque » du point de vue de l'autorisation environnementale demandée et de la déclaration d'utilité publique également sollicitée.

Cette justification permet de conclure que l'avis défavorable du commissaire enquêteur relatif à la demande de la commune de Sérignan d'autorisation environnementale et de déclaration d'utilité publique du projet ZAC de Garenque doit être considéré comme infondé tant du point de vue du refus de l'autorisation environnementale que de la déclaration publique auquel il convient d'y associer des erreurs et des insuffisances dans la compréhension du projet.

Fort de cette conclusion, il est demandé au Conseil municipal de confirmer la nécessité de poursuivre le projet d'écoquartier « Garenque » et de renouveler la demande d'autorisation environnementale (articles L. 181-1 et s. C. env.) et la déclaration d'utilité publique (article L.1 du Code de l'expropriation). Il conviendra également d'approuver la poursuite des procédures afin de permettre la réalisation de l'écoquartier « La Garenque » reconnue d'intérêt général.

3. ÉCOQUARTIER « GARENQUE » – SÉRIGNAN (34) – Délibération motivée valant déclaration de projet au titre de l'article 126-1 du Code de l'environnement

Dans le prolongement de la précédente délibération, il est proposé que le Conseil municipal se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération écoquartier « Garenque. », visant la création d'un quartier durable et résilient sur une assiette d'environ 21,9 ha.

Il est rappelé que ce projet comprend :

- un programme d'habitat (au stade de l'enquête : 514 logements ; itération de travail actualisée : environ 554 logements, en réduction par rapport à une esquisse initiale d'environ 800 logements) ;
- un groupe scolaire (capacité cible ~175 élèves, 8 classes) ;
- un parc paysager structuré autour d'une colline dunaire intégrant belvédère et parcours découverte, ouvert à tous ;
- un maillage d'espaces publics et d'aménagements favorisant les mobilités actives (marche, vélo) et la sobriété foncière ;
- des dispositions hydrauliques limitant l'imperméabilisation et gérant les ruissellements à l'échelle des bassins versants amont et interne.

Le périmètre de projet a été réduit pour tenir compte des avis des autorités consultées et des contraintes agricoles et environnementales notamment l'avis du Conseil national de la protection de la nature, conduisant à l'abandon de la voie multimodale et au maintien en nature d'environ 18 ha hors assiette.

Après avoir rappelé les différents arguments en faveur de ce projet, ainsi que les éléments qui remettent en cause l'avis défavorable du commissaire enquêteur, il est demandé au Conseil municipal :

- DE CONFIRMER la nécessité de la réalisation du projet d'écoquartier « Garenque » ;
- DE CONFIRMER, pour valoir déclaration de projet, le caractère d'utilité publique et d'intérêt général de la ZAC « Garenque », compte tenu des intérêts qu'elle représente pour la commune de Sérignan et au regard notamment des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les incidences négatives notables sur l'environnement ou la santé humaine, telles que décrites dans l'étude d'impact actualisée jointe au dossier d'enquête publique ;
- DE CONFIRMER la volonté communale de poursuivre la demande d'autorisation environnementale ;
- DE CONFIRMER la poursuite de la sollicitation du Préfet de l'Hérault aux fins de prononcé de la déclaration d'utilité publique de la ZAC GARENQUE ;
- D'ACTER la transmission de la présente délibération au Préfet de l'Hérault, son affichage en mairie et sa publication au recueil des actes administratifs.

4. Baux de sous-location aux médecins s'installant dans la Maison de Santé

Monsieur DUPIN rappelle que la commune prend en location tout le troisième étage de la Maison de Santé XENON pour pouvoir à son tour sous-louer des cabinets à des médecins désireux de s'y installer.

Il rappelle que la ville propose une prise à sa charge des trois premières années de loyer.

C'est ainsi que le Docteur Eric Kelma, médecin généraliste, souhaite sous-louer un cabinet composé de deux bureaux au sein du plateau pris à bail par la ville.

Il convient de rendre un avis favorable à ce projet de bail de sous-location.

5. Maison de Santé – Baux de sous-location des cabinets médicaux

Monsieur DUPIN indique que le Docteur Bouchra LAMRI CHAILLOUS souhaite sous-louer un cabinet composé de trois bureaux au sein du plateau pris à bail par la ville. La ville indique qu'elle prendra à sa charge les trois premières années de loyer.

Il convient de rendre un avis favorable à ce projet de bail de sous location.

QUESTIONS DIVERSES