

Département de l'Hérault - COMMUNE DE SERIGNAN

ENQUETE PUBLIQUE préalable à

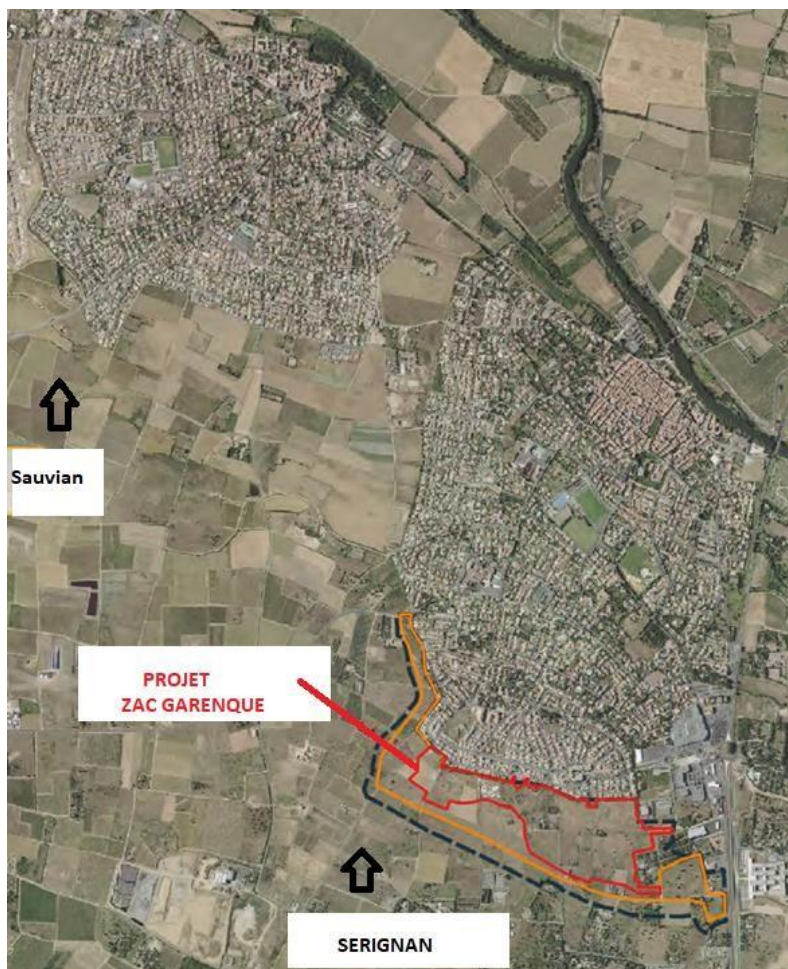
- La déclaration d'utilité publique

au titre des art. L.121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- L'autorisation environnementale

au titre des articles L.181-1 et suivant du Code de l'environnement (Autorisation Loi sur l'eau et dérogation espèces protégées)

du 28 /04/2025 au 06/06/2025



Commissaire-Enquêteur : Danielle BERNARD-CASTEL

A RAPPORT

B AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

C ANNEXES

Table des matières

A RAPPORT

A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
a 1 L'INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE.....	3
A 2 LES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
A 3 LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	4
A 4 L'INSTRUCTION DU DOSSIER	4
A 5 L'AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION	4
A 6 LES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET.....	4
B LES PHASES D'ELABORATION DU PROJET	5
C - DOSSIER COMMUN A L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DUP ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	6
C 1 LE MAITRE D'OUVRAGE	6
C 2 LA COMMUNE DE SERIGNAN	6
C 3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LE PROJET ECOQUARTIER GARENQUE.....	7
C 4 EMPRISE FONCIERE DU PROJET	8
C 5 LES GRANDES LIGNES DU PROJET	9
C 6 ESTIMATION DU PROJET.....	19
C 7 ANALYSE du DOSSIER COMMUN A L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DUP ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE,	19
D LA CONCERTATION PREALABLE ET LES AVIS DES PPA	21
D1 CONCERTATION	21
D2 AVIS EMIS	22
E LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	26
F ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	28
F 1 Préparation de l'enquête	28
F 2 visite du site	29
F 3 Modalites de participation du public	29
F 4 Dépôt des Observations et propositions.....	29
F 5 Procès-verbal de synthèse	30
F 6 Remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur	30
G ANALYSE DES OBSERVATIONS	31
G1 La participation du public.....	31
G2 ANALYSE DES OBSERVATIONS	35
B AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES (document séparé)	
C ANNEXES (document séparé)	

1 RAPPORT

PREAMBULE

Désignation du commissaire-enquêteur : décision Tribunal Administratif de Montpellier N° E25000015/34 (annexe 1)

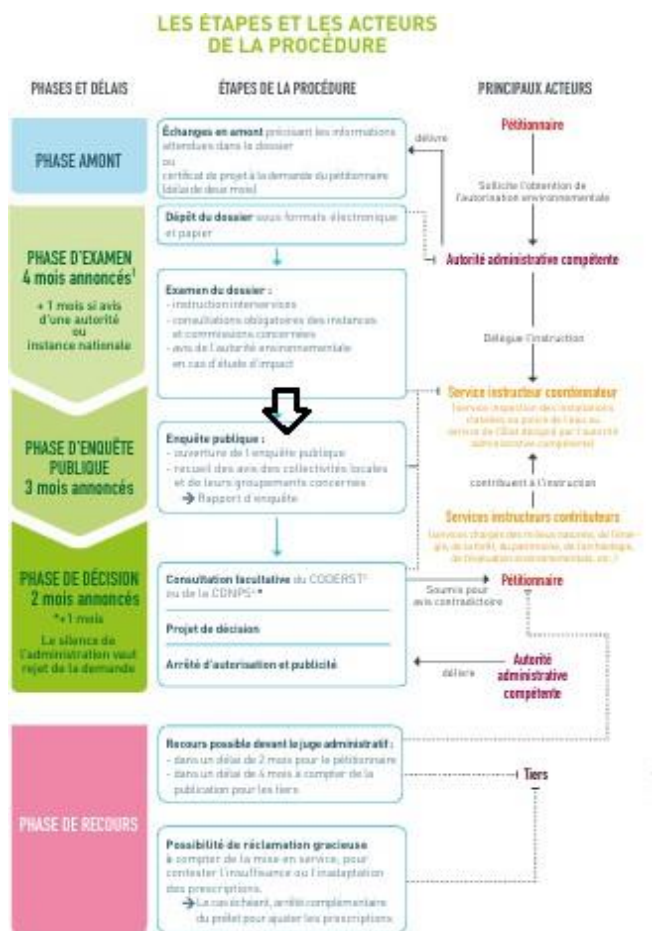
Il s'agit d'une **enquête publique conjointe** relative à l'urbanisation d'une assiette foncière de 21 ha sous forme de ZAC pour créer un nouveau quartier intitulé « écoquartier Garenque » au sud de la ville de SERIGNAN pour l'obtention :

- D'une **autorisation environnementale (AE)** comprenant une **dérogation pour la protection des espèces protégées**.
- D'une **déclaration d'utilité publique (DUP)** pour acquérir par voie d'expropriation les terrains inclus dans l'assiette foncière du projet.

Ce rapport est commun aux deux dossiers mais une conclusion spécifique sera donnée pour l'AE et pour la DUP.

A - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A 1 L'INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE



A 2 LES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

(cf. pièce 1 - pages 9 à 12 citant les articles appliqués)

Le Code de l'environnement pour ses dispositions législatives et réglementaires

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Loi littoral

Loi « Climat et Résilience

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové 269

A 3 LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION :

LE PPRI de Sérignan (cf. pièce A5 page 11)

SRADDET 270

SCoT du Biterrois 281

PLH de l'Agglo Béziers Méditerranée 291

PLU et PLU En cours de révision

Le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée - le SDAGE, le SAGE Orb et Libron et le SAGE Astien 313

PGRI « Bassin Rhône-Méditerranée »

PPRI de Sérignan

La compatibilité du projet avec les textes nationaux, supra-communaux et communaux a été étudiée et fait l'objet de synthèses par le porteur du projet (chapitre 5 pièce 1 notice explicative - chapitre 7 pièce A1 - chapitre 5 étude d'impact)

A 4 L'INSTRUCTION DU DOSSIER

Le projet comprenant une étude d'impact et une étude écologique a été transmis pour avis à :

- CDPENAF (étude préalable agricole et mesures compensatoires)
- CNPN (étude protection de la nature et espèces protégées)
- MARE (loi sur l'eau et espèces protégées)
- SAGE (ressource en eau)

A 5 L'AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION :

Préfet de l'Hérault à l'issue de l'enquête publique par un arrêté préfectoral.

A 6 LES AUTORISATIONS NECESSAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET :

- Approbation de la révision générale du PLU pour doter la zone AU bloquée de droits à construire (en cours),
- Étude relative à la compensation agricole collective (réalisée),
- Procédure de ZAC,

Approbation du dossier de création de ZAC (en cours) - Approbation du dossier de réalisation de ZAC,

- Démarches relatives à l'archéologie préventive (à réaliser au stade de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC),
- Procédure d'autorisation environnementale intégrant une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et une demande de dérogation espèces protégées (procédure dite embarquée),
- Étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables de la zone (réalisée),
- Reconnaissance de l'intérêt général préalable à la déclaration d'utilité publique de l'écoquartier et à la cessibilité (procédure en cours). Pièce A 1- Document de présentation

B LES PHASES D'ELABORATION DU PROJET

Le 21 septembre 2015 : ouverture à l'urbanisation de la zone AUZ1 au PLU, sise secteur la Garenque, au travers d'une procédure de zone d'aménagement concerté dite ZAC « La Garenque ».

12 décembre 2016 : le Conseil municipal lance et définit la procédure de concertation préalable.

Eté 2019 : Le projet porte débat avec la population 2019 :

Un projet qui ne satisfait pas la commune et ses habitants : approche architecturale trop simpliste et traditionnelle, absence des déplacements doux, espaces verts trop peu présents, absence de lieux de rencontre et de convivialité.

2020 : Un dossier de création de ZAC est présenté en conseil municipal.

25 janvier 2021 : lancement de la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un aménageur/ concessionnaire de la future ZAC de La Garenque.

12 avril 2021 : le Conseil municipal de la commune a approuvé les enjeux, les objectifs, le périmètre de l'opération d'aménagement, le programme des constructions et son bilan prévisionnel.

Le programme de construction comprend : la réalisation d'environ 800 logements comprenant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel. 30 % minimum de logements aidés. Une surface de plancher prévisionnelle de 95.000 m2. Un groupe scolaire qui disposera d'une école maternelle et d'une école élémentaire.

29 octobre 2021 : le bilan provisoire de la concertation a été approuvé par le Conseil municipal.

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

2022 : La commune statue sur un consensus pour créer un écoquartier ainsi décrit :

- Emprise du Projet de ZAC Garenque : 39.2 ha.
- Mobilités douces privilégiées au sein du projet.
- Espaces verts importants pour que le quartier devienne un parc habité.
- Mare temporaire, non traitée dans les précédents scénarii devenant un élément sanctuarisé du plan de masse.
- Grands bassins de rétention abandonnés au profit d'une succession de petits bassins reliés par des noues paysagères, ayant en son cœur une colline arborée ; noues intégrées dans le paysage d'Est en Ouest, permettant ainsi une continuité écologique intra-urbaine ; conception écologique d'ensemble du projet conjuguant donc fonctionnalité écologique, qualité paysagère, sens esthétique et lien social.
- Une voie multimodale réalisée hors périmètre de la ZAC (7,3 ha), 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.

10 mai 2022 : bilan définitif de cette concertation.

10 mai 2022 : le projet de création d'un nouveau quartier est concédé à l'aménageur SM.

Consultation des personnes publiques associées.

Printemps 2023 : refonte du projet. Poursuite des consultations des personnes publiques associées.

2024 : le nouveau projet d'écoquartier GARENQUE est soumis à l'enquête publique.

Espaces destinés à l'habitat : 12,9 ha pour 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.

Ce projet d'extension de la ville est porté depuis 10 ans.

Le projet défini sur 40 à 30 hectares de 2015 à 2023 disparaît pour laisser place en quelques mois à un projet réduit sur 21.9 ha. Cette refonte du projet n'est pas sans conséquences sur la gestion et la qualité de l'opération, conséquences explicitées dans la suite du rapport.

C - DOSSIER COMMUN A L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DUP ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

C 1 LE MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Sérignan

Signataire de la demande : M. Le Maire

Adresse : Hôtel de Ville, 146, avenue de la Plage, 34410 Sérignan

N° téléphone : 04 67 32 60 90

Siret : 213 402 993 00017



avec l'assistance technique de :



Concessionnaire de l'aménagement

GROUPE SM
26 rue Aristide Boucicaut - BP531
11105 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



Biodiversité & écologie



Urbanisme



Architecture & paysage



concepteurs d'un monde durable



Le projet d'un écoquartier de 21.9 ha est porté par la commune de Sérignan, avec le groupe SM retenu par décision du conseil municipal du 10 mai 2022 comme concessionnaire de l'aménagement et GAU Architecture Urbanisme Paysage comme concepteur urbain. L'outil opérationnel est la ZAC.

Divers bureaux d'études sont impliqués, notamment BEI Infrastructures pour les VRD et l'hydraulique, BETU Urbanisme Aménagements pour les études urbaines, NATURAE ET ALTEMIS Biodiversité pour les aspects biodiversité, et PLUSDEVERT pour l'environnement et l'énergie. BETU urbanisme & aménagement est responsable du montage du dossier. Le Cabinet LUSINCHI est le géomètre expert.

C 2 LA COMMUNE DE SERIGNAN

Sérignan, un territoire aux multiples facettes :

- Une façade littorale,
- Un riche patrimoine historique,
- Des infrastructures culturelles et sportives récentes,
- Un large panel d'équipements et services à la population,
- Une liaison rapide au pôle d'échanges multimodal de la gare de Béziers,
- Une bonne accessibilité depuis les grands axes de circulation de l'arc littoral,

- Un bassin d'activités intéressant, en lien notamment avec le centre-ville, la zone d'activités de Bellegarde et les espaces touristiques (1er janvier 2021 : 2.023 emplois) et avec le bassin d'emploi du biterrois.

C 3 LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LE PROJET ECOQUARTIER GARENQUE

- L'Occitanie est l'une des régions de métropole où la population augmente le plus vite avec une croissance de 0,7 % par an entre 2015 et 2021 et le département de l'Hérault est l'un des départements les plus dynamiques au sein de la région avec une progression annuelle de 1,2 % au cours de ces dernières années, avec un apport de population qui se concentre sur le sud du territoire. Le SCOT définit cette commune comme « *pôle structurant* », « *commune rabattable* » et « *pôle d'échange multimodal potentiel* », ce qui confirme bien que cette commune est un lieu d'attraction privilégié pour l'accueil de nouvelles populations.
- **L'extension du village sur ce secteur est compatible avec les orientations du SCOT approuvé le 23 juillet 2023 :**
 - Les besoins en logements sur l'agglomération CABM est de 11.460 logement sur 20 ans : en créant 514 logements Sérignan participe à cet effort à hauteur de 4,4%.
 - La commune doit respecter un taux de logements sociaux au titre de la loi SRU et en retenir un dans toute nouvelle opération de construction pour tendre vers le respect du taux de 25 % si elle est en carence.
Selon l'arrêté préfectoral DDTM 34 2025 02 15, la commune dispose de 432 logements sociaux au 01/12/2024 et pour respecter un taux de **20 %**, il lui manque **481 logements** et à ce titre elle est redevable de **105 921 €**.

La commune a un taux de logements sociaux d'environ 9.5%. La ZAC avec 35 % de logements sociaux, ne permettra de diminuer la carence que de 72 logements, impact théorique faible (15%) sur la redevance et différé si les logements ne sont pas construits en première tranche comme peut le laisser entrevoir le plan de masse.

- La municipalité a décidé de répondre sur son territoire à la demande accrue et diversifiée de logements qui ont été identifiés dans les documents de planification.
- **Le centre bourg** 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. 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 une démarche de renouvellement urbain, de valorisation et de dynamisation de son centre ancien est engagée par la municipalité, celle-ci n'est pas suffisante pour faire face au développement démographique et aux besoins en logements de la commune** (points explicités en pièce 1 du dossier DUP) **car la ville ne compte que sur un potentiel limité de terrains constructibles, soit 0.3 ha de dents creuses et de 5 parcelles (0.25 ha) non construites** (absence de solution alternative - Chapitre VI d'étude d'impact - pièce P2)

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Répondre aux besoins de logements d'un territoire est un acte politique. Pour la commune de Sérignan, il se traduit par l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en continuité avec le tissu urbain existant avec une opération d'aménagement réalisée sous forme de ZAC : cette opération nécessite d'être déclarée d'utilité publique pour se réaliser. La mise sur le marché de 514 logements s'inscrit dans les objectifs de la politique nationale (répondre à la demande, augmenter le parc de logements sociaux et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers) et, de ce fait, cette opération présente un intérêt public.

Pour justifier de l'intérêt local de prévoir une extension de la ville, la commune invoque l'attractivité de la commune, la pression urbaine, un taux de logements sociaux inférieur au taux imposé par la loi SRU et l'obligation préfectorale d'atteindre 20%. La création de ces 72 logements sociaux supplémentaires dans la ZAC pour diminuer la carence répond à un intérêt général mais ne justifie pas à elle seule le caractère d'utilité publique spécifique à la commune de Sérignan (72 logements sociaux manquants au regard de 21 ha ouverts à l'urbanisation), mais elle peut en renforcer indirectement la reconnaissance.

L'utilité publique de cette opération est donc directement liée à la politique nationale du logement et à l'absence de terrains constructibles dans la commune pour répondre à la pression urbaine constatée dans le département et plus particulièrement sur le biterrois.

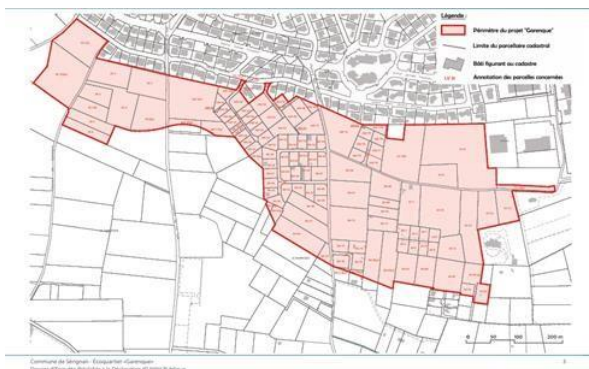
La ville veut ouvrir à l'urbanisation 21.9 ha sur des terrains dont elle n'a pas la totale maîtrise foncière par une opération d'aménagement urbain réalisée par une ZAC : l'écoquartier Garenque qui nécessitera des travaux de viabilisation importants dont l'impact a été étudié.

L'aménagement entraîne aussi la destruction d'habitats naturels, avec des impacts forts sur la flore et l'herpétofaune, et modérés sur l'avifaune. Comme sur le périmètre d'étude englobant celui de l'opération d'aménagement ont été identifiées des espèces protégées, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont mises en place pour minimiser les impacts de cet aménagement urbain sur le milieu naturel.

(Étude d'impact - pièce P2 et étude volet écologique)

Pour ces raisons, le projet de création de ce nouveau quartier doit bénéficier d'une autorisation environnementale en raison de son importance (plus de 20 ha concernés + habitats d'espèces protégées détruits).

C 4 EMPRISE FONCIERE DU PROJET



Dans le cadre de la réalisation de l'opération, la commune va acquérir toutes les parcelles comprises dans le périmètre de l'opération car l'aménageur doit avoir la maîtrise foncière de tous les terrains pour les viabiliser et réaliser l'opération.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les procédures d'expropriation ne peuvent pas être engagées avant la reconnaissance de l'intérêt général d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur pour y réaliser le projet décrit dans le dossier d'enquête publique.

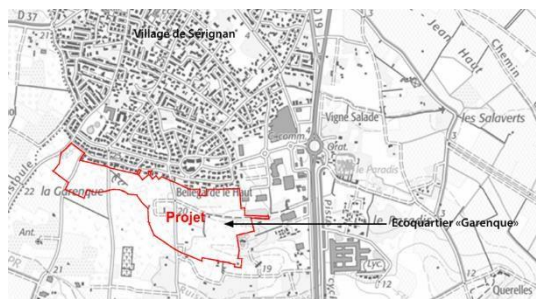
La Déclaration d'Utilité Publique est sollicitée au profit de la Commune de Sérignan et a fait l'objet d'un dépôt en préfecture de l'Hérault (attestation en pièce A4 du dossier).

Le projet ne précise pas les parcelles à acquérir pour réaliser la ZAC ; à la réunion de cadrage organisée par la préfecture le 25/03/2025, il a été précisé que la commune possédait une emprise réduite. Comme les modalités de phasage de l'opération ne sont pas précisées, les opérations d'achat ou d'expropriation des terrains ne peuvent être appréciées.

C 5 LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Le projet s'inscrit dans un espace agricole en déprise et vise à optimiser son intégration paysagère et environnementale. Le projet urbain se situe au sud du village, dans la continuité de l'urbanisation actuelle.

Le projet, selon l'aménageur, vise à concevoir un quartier "différent" du tissu urbain existant ; il est en rupture avec le centre bourg ancien et les extensions pavillonnaires des lotissements ; il intègre les préoccupations actuelles liées aux principaux enjeux sociaux, économiques, énergétiques et environnementaux du développement durable.



Il est décrit, dans le dossier, comme un quartier intégrant la nature et le paysage en tant qu'éléments fondamentaux, avec une attention particulière à l'économie d'eau et d'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables et la gestion des mobilités douces.

Il se développe sur une emprise de 21.9 ha avec une conception spatiale consacrée à 40% à l'espace public, 20% aux espaces verts

• Groupe scolaire	0.6 ha
• Cheminements doux et jardin d'enfants	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

Il est structuré autour d'un parc urbain central avec une colline dunaire artificielle, intégrant logements, groupe scolaire, espaces de convivialité et cheminements doux.

Dans ce nouveau quartier seront implantés un nouveau groupe scolaire, des petits collectifs, des logements intermédiaires et des maisons individuelles.

554 logements diversifiés intégrant un minimum de 35% de logement social dont 10 % en accession sociale (340 logements individuels groupés ou libres dont 20 sociaux).

Les logements collectifs (environ 214 logements collectifs dont 174 sociaux) limitrophes de parcs publics seront conçus en petites unités avec 5 logements par niveau.

Les logements individuels seront regroupés en hameaux de 10 maisons environ.

La surface de plancher prévisionnelle est évaluée à 70.000 m² et permettra de loger environ 1.100 personnes. (La population de Sérignan en 2021 est de 8123 habitants (source INSEE), soit un apport de population de l'ordre de 14%.

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE L'ÉCOQUARTIER



Commentaires du commissaire-enquêteur :

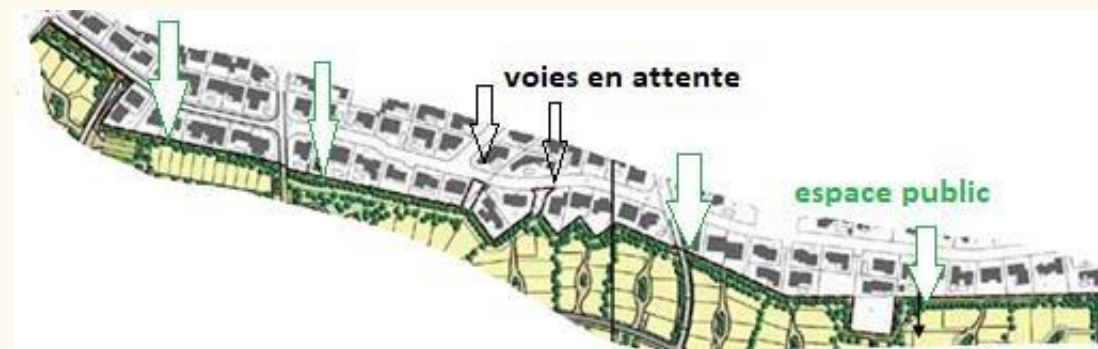
Le projet retenu divise l'espace en trois grandes entités bien distinctes. Une dune artificielle sépare les petites maîtres, les atolls et les immeubles. Le taux de logements sociaux dans le parc de logements collectifs est de $174/214 = 81\%$.

Cette composition prend le risque de regrouper une catégorie sociale dans un même espace et conduit à s'interroger sur le concept de mixité sociale mis en exergue dans ce dossier.

En prévoyant un taux de 35 % de logements sociaux, soit 10% de plus (soit 72 logements), le projet permettrait à la commune qui affiche actuellement un taux de 9.5% de le porter théoriquement à 12 %.

La bande de 20 m séparant les lotissements existants des maisons du nouveau quartier s'étend sur environ 850 m et représente une superficie de 17.000 m², soit 1.7 ha et a pour fonction principale d'isoler le nouveau quartier des lotissements en réponse aux demandes des riverains.

Les voies existantes en attente dans les lotissements existants ne sont pas raccordées (demandes de riverains ?) ; la circulation pour rejoindre le centre-ville est concentrée sur les trois chemins existants.

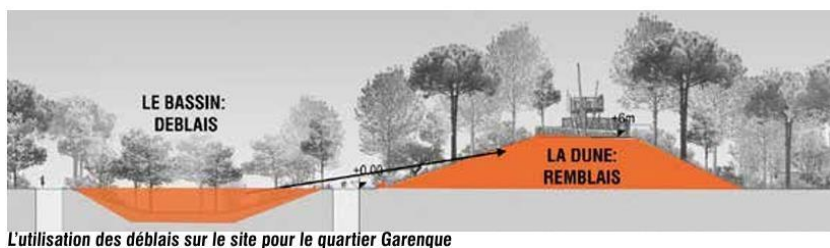


Une attention particulière a été portée sur les problématiques énergie renouvelable et bilan des émissions des gaz à effet de serre (Construction de bâtiments autonomes en énergie - Suivi des normes RE2020, avec la mise en place de filière solaire - promotion des modes actifs et d'alternatives au « tout-voiture »).

Les déplacements doux avec un réseau de voies piétonnes et cyclables, détachées des voiries automobiles seront priorités

Des parcours thématiques seront créés pour encourager la découverte et les activités physiques et culturelles. L'armature viaire est conçue pour limiter la circulation des véhicules motorisés, avec des voies secondaires apaisées et des stationnements regroupés. Chaque maison dispose obligatoirement de deux places de stationnement et des parkings dédiés aux deux-roues sont prévus.

L'aménagement intègre la nature comme élément central, avec une trame verte, une colline dunaire et des espaces de rétention paysagers. Les espaces publics s'inscrivent dans le paysage en le remodelant par une colline dunaire (réemploi des déblais), permettant d'appréhender les territoires maritimes éloignés du centre. Un écologue accompagne les paysagistes et architectes pour le traitement végétal sur l'opération.



Commentaire du commissaire-enquêteur :

Les caractéristiques de l'opération (*architecture et aménagement*) sont peu déterminantes pour juger du caractère d'utilité publique car elles sont les conséquences du respect de textes législatifs ou réglementaires qui s'imposent à tout aménageur quand s'ouvre un secteur important à l'urbanisation (A Sérignan, cela se traduit par une augmentation la population d'environ 14 %).

Il en est de même pour la présence d'un groupe scolaire en grande partie nécessaire pour le projet et pour la réalisation de 72 logements sociaux en plus de ceux exigés pour la ZAC : ce sont seulement des éléments renforçant le caractère d'utilité publique.

La création d'un nouveau quartier en extension du tissu urbain sur une superficie de plus de 20 ha sur des zones naturelles ou agricoles ne peut se faire sans que soit mesuré :

- son impact sur la population actuelle de Sérignan
- son impact sur les équipements publics de la commune
- les risques auxquels cette nouvelle population pourrait être soumise
- la soustraction d'un territoire de 21.9 ha pour la flore et la faune

Le dossier comporte donc une **ETUDE D'IMPACT** (Pièces P1 et P2 documents de sept. 2024) et **UN VOLET ECOLOGIQUE** pour traiter ces sujets.

Dans le document volet écologique (pièce B1 document d'octobre 2004) sont étudiés de manière plus précise sur une aire d'étude naturaliste de 55.2 ha englobant le périmètre final du nouveau quartier de 21.9 ha, l'état de l'existant, la détermination des enjeux écologiques, l'impact du

projet, les mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement, de compensation pour la flore et la faune présentes sur le site et plus particulièrement pour les espèces protégées.

Les thématiques traitées dans ces deux documents sont ici présentées de manière synthétique.

L'écoquartier Garenque est en continuité du tissu urbain pavillonnaire de la commune et s'y raccorde par les trois voies pénétrantes existantes sans utiliser les deux voies traitées en impasse en prévision de l'extension urbaine dans les opérations précédentes de lotissements.

Les points essentiels du dossier sont rappelés ci-après :

- Sérignan est une commune littorale dynamique de l'Hérault, combinant attractivité touristique et qualité de vie pour ses habitants permanents, riche d'un patrimoine historique, de services de qualité et d'infrastructures scolaires, culturelles et sportives récentes, attirant professionnels et entreprises.
- Sérignan fait face à une forte demande en logements, notamment sociaux, due à la pression démographique et à son attractivité,
- L'absence de solution alternative pour implanter un nouveau quartier est justifiée (pas de dents creuses, pas de friches et des zones interdites à la construction en raison du risque fort inondation).
- Le projet Garenque vise à répondre à cette problématique en proposant un quartier durable avec mixité sociale, diversité des fonctions urbaines et une composition d'aménagement basée sur des espaces publics structurés par le végétal et un réseau de voies piétonnes.
- Les principaux risques répertoriés sur la commune de Sérignan sont les inondations, les feux de forêts, les mouvements de terrain, le risque sismique et le risque de rupture de barrage. Le nouveau quartier n'est pas situé en zone inondable à risque du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) de la commune située dans le bassin versant du fleuve Orb. Il est concerné pour les autres risques de manière modéré ou faible et respecte les prescriptions des plans de prévention des risques. L'écoquartier n'augmente pas les risques de façon directe ou indirecte et met en œuvre des mesures de prévention et de protection. Le projet a une incidence positive sur le risque feux de forêt grâce à la mise en œuvre de mesures de prévention et de défense incendie.

❖ **La viabilisation du site nécessite des travaux importants**

La gestion des eaux requiert une attention particulière : le climat méditerranéen se définit par des périodes de violents orages et dans la gestion des eaux pluviales, des étés secs dans la ressource en eau.

Les eaux pluviales

Les études techniques (détermination des bassins versants et de leurs exutoires, calcul des débits de rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol réalisés, vérification de la compatibilité avec le dossier ZAC de Bellegarde), qui ont conduit à des choix d'ouvrages sont en justification de la prise en compte des dommages qu'ils pourraient engendrer sur le milieu aquatique (article R.214-1 du Code de l'environnement), raison qui oblige la maître d'ouvrage à obtenir une autorisation environnementale.

Les bassins versants sont caractérisés par des pentes moyennes à faibles en zones de coteaux périphériques, avec une convergence vers la zone urbaine. L'étude du fonctionnement hydraulique du secteur à l'état actuel montre que les volumes et les débits de ruissellement écoulés vers cette

zone urbaine seront forts et dépendant de la capacité de l'Orb et de ses petits affluents à évacuer les eaux pluviales.

Pour limiter l'impact de projet, les mesures sont retenues pour compenser l'effet négatif de l'imperméabilisation et reproduire au maximum le fonctionnement initial des sols :

Les surfaces imperméabilisées sont limitées.

La mare temporaire en bordure du quartier sera préservée par le PLU.

Les eaux pluviales seront canalisées par le biais de noues enherbées, de fossés, d'espaces verts en légers devers et de collecteurs pluviaux sous voirie et temporairement stockées dans 5 bassins de rétention non revêtus d'une capacité d'environ 17.000 m³, pour ensuite les rejeter en différé vers les exutoires. Des ouvrages de dépollution en sortie de bassin de rétention (décanteur, déshuileur, vanne matelière) seront installés. Pour assurer la pérennité du dispositif, le maître d'ouvrage aura la charge de l'entretien des aménagements hydrauliques de l'écoquartier Garenque.

Le réseau de collecte souterrain des eaux pluviales interne à la ZAC sera dimensionné à minima pour une pluie centennale. Les débits exceptionnels seront canalisés sur les routes et seront également collectés par les espaces de rétention. L'altitude des voiries sera fixée à minima à -20 cm par rapport à celle des terrains adjacents, afin qu'elles puissent canaliser les eaux en cas de saturation du réseau jusqu'aux espaces de rétention.

Les bureaux d'étude concluent que le rejet global après aménagement sera équivalent aux rejets du site dans son état actuel pour des pluies biennales, et inférieur à l'état initial pour des occurrences supérieures jusqu'à une occurrence centennale, conformément aux prescriptions de la MISE. Ils rajoutent que le projet de ZAC Garenque, dont le bassin versant a été pris en compte dans le cadre du dossier d'Autorisation de la ZAC Bellegarde, permettra donc d'améliorer le fonctionnement hydraulique de la ZAC Bellegarde et de limiter les risques de débordement de la buse ø1000.

Les eaux usées

L'urbanisation envisagée sur le quartier «Garenque» a été prise en compte pour le dimensionnement de la station d'épuration de Sérignan agrandie en 2006 a été dimensionnée pour répondre aux besoins futurs des agglomérations de Sérignan-Village et de Valras-Plage.

Environ 60% de la charge hydraulique des eaux usées du quartier seront traitées et recyclées pour l'arrosage des plantations.

L'eau potable

La commune de Sérignan est alimentée en eau potable par le réseau de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). Les ressources sollicitées sont la nappe Astienne, le fleuve Orb et le barrage des Monts d'Orb.

D'après les éléments du dossier, une consommation supplémentaire de 144 m³/jour ou 52.500 m³/an, à laquelle s'ajouteraient les consommations liées à l'arrosage, estimées à 42.320 m³ sur 6 ans, représente les besoins à terme des 1.140 nouveaux habitants.

En 2023, le prélèvement réel global dans la nappe astienne a été de 516.216 m³ inférieur à la prévision de 772.000 m³ : les besoins en eau de la ZAC Garenque seront ponctionnés sur l'économie d'eau déjà réalisée. Le PGRE prévoyait également le développement de la commune de Sérignan, à hauteur de 34.000 m³ consommés supplémentaires cumulés chaque année. Les besoins attendus pour la ZAC de la Garenque étant de 52.500 m³, l'aménagement de la ZAC correspond à deux années de développement communal qui étaient déjà projetés dans le PGRE.

Le maître d'ouvrage estime que Les besoins actuels et futurs de la commune de Sérignan et de l'écoquartier sont couverts par la capacité de production de la CABM. Le SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable) démontre que les capacités de la ressource Orb sont suffisantes pour répondre aux besoins futurs.

Le SAGE nappe astienne émet cependant un avis défavorable, compte tenu de l'état des connaissances actuelles qui ne garantissent en rien que la ressource en eau sera suffisante à terme pour satisfaire les besoins en eau de l'aménagement et de la prise en considération des éléments donnés dans le courrier de CABM.

(Le bilan besoins-ressources s'appuie sur le Schéma Directeur d'Alimentation en eau de la CABM et des autorisations de prélèvement acquises ou sollicitées mais pas de la disponibilité effective de la ressource en eau, malmenée par les effets du réchauffement climatique. Des restrictions d'usage ont été mises en place en 2022, 2023 mais également au cours de l'année 2024 sur l'axe de l'Orb à l'aval de Réals. Ces situations de crise ne doivent pas se renouveler plus de 2 années sur 10 dans le cadre d'une gestion structurelle équilibrée de la ressource en eau. La ressource en eau ne peut être considérée à ce jour comme équilibrée.)

Le porteur du projet indique vouloir s'engager dans une démarche **QDO (Quartiers durables Occitanie)** dans laquelle la gestion de l'eau est un sujet important. A noter la proposition de règles spécifiques pour les permis de construire : piscines un volume maximal de 50m³ et récupérations des eaux de pluie par une bache citerne sous le vide sanitaire.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'impact de nouveaux habitants sur la population existante est peu étudié dans le dossier soumis à enquête publique.

La description du projet se limite à l'assiette foncière. (Les liaisons avec les quartiers riverains et le centre bourg sont peu étudiées - Les voies en attente du lotissement « les Terrasses » ne sont pas raccordées - Seuls trois chemins existants pénétrants dans la ville en permettent l'accès).

Le trafic de véhicules vers le centre-ville qu'engendrera cette nouvelle population et la présence d'un groupe scolaire devra être absorbé par les trois voies existantes, ce qui aura un impact sur la qualité de l'air dans les quartiers existants et sur la santé des personnes qui y habitent. Ce sujet d'intérêt public majeur qui avait été pris en considération avec la création d'une voie multimodale (boulevard urbain) n'a pas été reconsidéré après l'abandon de cette voie.

Comme n'ont pas été étudiées les conséquences de l'abandon de la création de cette voie multimodale en période de crue pour la partie de la ville et le CD19 qui sont en zone rouge.

La viabilisation de l'assiette foncière est bien étudiée (cf. pièces A1 à A5).

Les choix retenus pour traiter du sujet eaux pluviales répondent aux exigences du PPRI de la ville (rétention des eaux pluviales de 120 l/m² imperméabilisé pour 100 requis).

Biodiversité : Contexte et Enjeux Impacts et Mesures

L'inventaire de la faune, de la flore et des habitats naturels et semi-naturels du site a été réalisé lors de 38 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.

Si le secteur du projet est situé à proximité d'espaces naturels remarquables, les incidences de l'écoquartier sur les deux sites Natura 2000, sites éloignés du projet, sont jugées nulles.



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

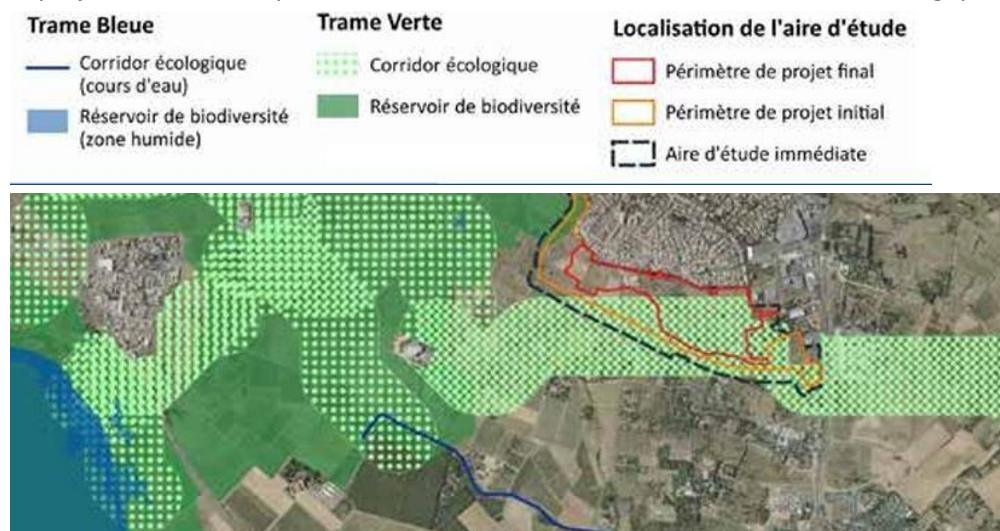
Site Natura 2000

- 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

le projet est concerné par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

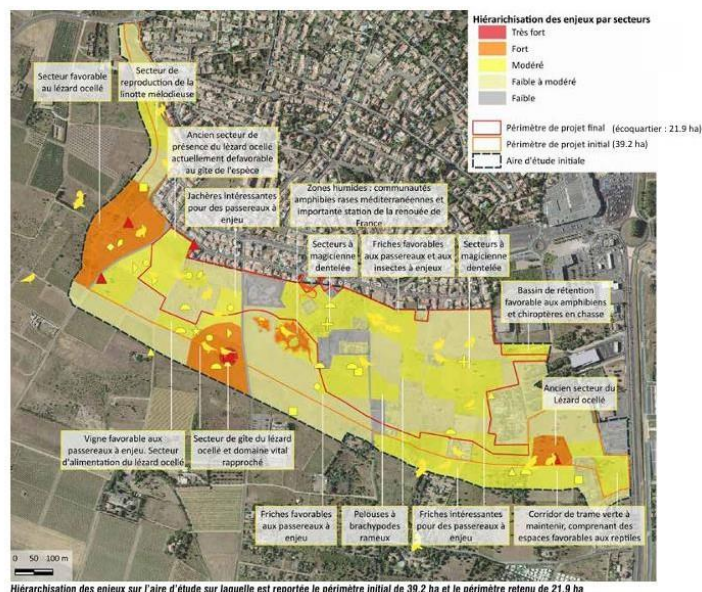


Les enjeux écologiques principaux concernent l'herpétofaune, la chiroptérofaune, les habitats naturels, la flore et l'avifaune.

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

Les corridors écologiques SRCE, de milieux littoraux et semi-ouverts, concernés par l'emprise du projet d'écoquartier Garenque, présentent selon les experts une fonctionnalité réelle très limitée par le bâti déjà existant, bloquant notamment la circulation potentielle de la faune au sud-est de la tache urbaine, juste en bordure ouest de la RD 64.

Sur l'aire du projet retenu (21.9 ha), il n'existe plus d'enjeux de biodiversité fort. Toutefois, les impacts résiduels peuvent s'avérer significatifs sur les reptiles, l'avifaune et l'entomofaune. **C'est la raison pour laquelle le projet a fait l'objet d'une demande de dérogation au régime de protection des espèces.**



Le projet met en œuvre des mesures d'évitement et de réduction d'impact pour minimiser l'incidence environnementale, en réponse aux observations émises par les personnes publiques associées, plus particulièrement la MARE au cours de l'élaboration du projet initial de 39.2 ha).

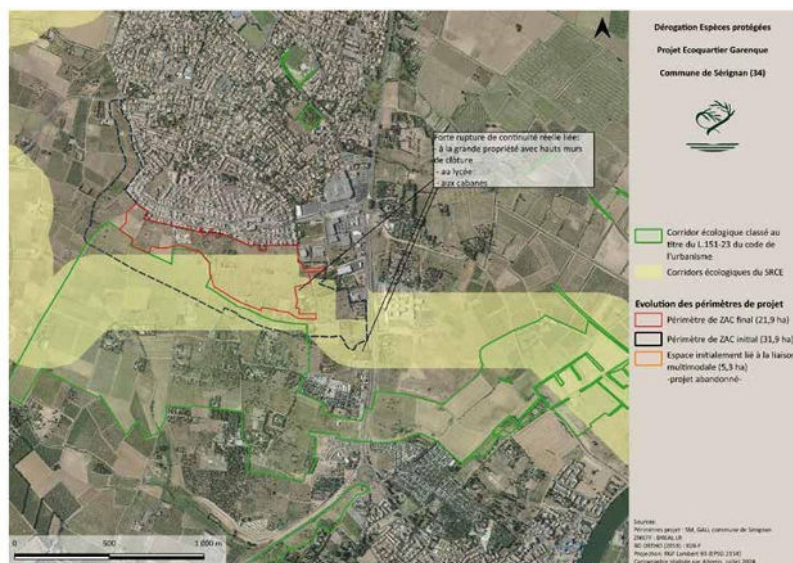


Figure 3. Localisation du corridor écologique se substituant aux corridors peu fonctionnels du SRCE sur le secteur Garenque.

Le commissaire-enquêteur note qu'en substitution aux corridors écologiques SRCE, un nouveau corridor d'environ 173 ha sera intégré au PLU en cours de révision. Selon les experts, il présente moins d'entraves bâties, un contexte agri-naturel plus pertinent, une surface plus étendue et relie les mêmes réservoirs de biodiversité. Il sera classé en zone Ace et intégré aux éléments de continuité écologique (ECE) à restaurer et protéger, au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions sont intéressantes si, pour rétablir la perméabilité écologique de ces secteurs, la commune se mobilise pour lutter contre la cabanisation en classant au PLU le foncier en emplacement réservé, bloquant ainsi le secteur pour acquisition foncière à venir, et engageant des actions pour démanteler le réseau de cabanes.

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

Des mesures de compensation sont prévues sur 4 sites différents, couvrant 58 ha, avec des Obligations Réelles Environnementales sur 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'oliviers 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 (oedicnème criard)

Sur cette problématique « Biodiversité : Contexte et Enjeux Impacts et Mesures », les experts ont conclu que « 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. »

C 6 ESTIMATION DU PROJET

	Estimation en € HT Par poste
Travaux internes et externes	13 310 000
Travaux de viabilisation, embellissement et plantations (Travaux préparatoires - Terrassements et aménagement des voiries - Réseau pluvial et espaces de rétention - Assainissement des eaux usées - Alimentation en eau potable - Réseau électricité et éclairage public - Réseau télécom et fibre,...)	9 500 000
Dévolement réseaux + raccordements extérieurs	420 000
Participations en travaux	
Construction du groupe scolaire	3 100 000
Aménagements spécifiques dont passerelle	235 000
Maison écoquartier	55 000
Archéologie préventive	120 000
Participations financières	6 030 000
Aménagements et travaux des équipements publics du centre urbain	2 280 000
Compensation agricole	250 000
Compensation environnementale	3 500 000
Autres frais	6 320 000
Frais d'études et de maîtrise d'œuvre (Etudes de sols - prestations géomètres, architectes-paysagistes, urbanistes, ingénieurs VRD, hydrauliciens, énergies renouvelables, écologues, juristes, coordinateurs sécurité)	1 800 000
Frais de commercialisation	1 130 000
Frais de gestion	2 130 000
Frais financiers	1 040 000
Frais de communication	220 000
Total	25 780 000

Estimation des coûts d'acquisition foncières	Estimation	Avec indemnité de remploi
Estimation de la valeur vénale des terrains nécessaires à la mise en œuvre de la ZAC	6 700 000	
Indemnités accessoires et aléas	670 000	
Estimation du coût total d'acquisitions foncières		8 041 000

Le coût prévisionnel total de l'opération d'aménagement est estimé à **33 820 000 € HT** environ : acquisition du foncier **8 M €** et frais d'aménagement **25.8M €**, soit **157 €/m²** (coût à la superficie de la ZAC) et **260 €HT /m²** ou **312 € TTC** (coût à la surface constructible), sans date de valeur précisée.

L'aspect financier du dossier est peu traité, il est sommaire comme indiqué dans le titre de la pièce DUP N°5.

Le prix du terrain aménagé vendu n'est pas comparé aux prix pratiqués dans le secteur.

C 7 ANALYSE DU DOSSIER COMMUN A L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE DUP ET AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE,

Le commissaire-enquêteur prend acte de l'impossibilité de trouver un autre secteur constructible sur la commune pour répondre aux besoins en logements. En conséquence, la commune n'a d'autre choix que d'ouvrir à l'urbanisation le secteur initialement prévu au PLU.

Pour maîtriser cette extension du village, elle a choisi de la réaliser par l'intermédiaire d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), ce qui induit une maîtrise foncière des terrains situés dans l'emprise du projet et l'engagement éventuel de procédures d'expropriation qui ne sont possibles que si le caractère d'utilité publique est reconnu à cette opération d'aménagement.

L'assiette foncière du projet de 21,9 ha est constituée de milieux ouverts et semi-ouverts dominés par des friches herbacées et arbustives, ponctuées de jardins domestiques cabanisés et de petits fourrés épars (zone naturelle).

Le projet présenté se résume en quelques chiffres : une emprise au sol de 21.9 ha, une surface de plancher construite de 70.000 m², un nombre de logements de 514, 35% de logements sociaux et 40 % d'espace vert.

Les recommandations actuelles (limitation des surfaces imperméabilisées, gestion rigoureuses des eaux pluviales et des eaux usées) pour les opérations d'aménagement ont été prises en compte. Les bureaux d'étude déclarent ce projet innovant mais il est plus exact de dire qu'il est conforme à ce qui est préconisé aujourd'hui pour les extensions de villes réalisées majoritairement en maisons individuelles.

Le dossier ZAC et les permis de construire seront instruits en respectant les très nombreuses normes règlementaires qui s'appliquent à la construction. Ce projet en raison de l'importance des espaces verts et de la gestion des eaux pluviales par des noues et des bassins de rétention exigera des procédures d'entretien de tous ces espaces pour garder au fil du temps la qualité de l'aménagement précisément décrite dans le dossier.

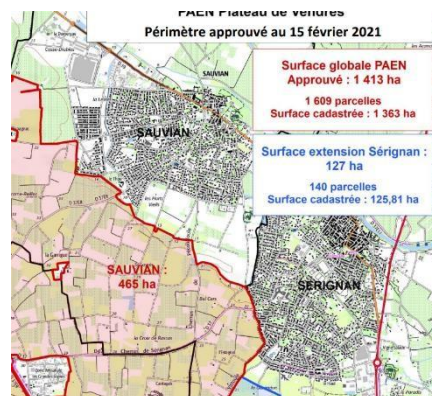
Les conditions émises par le CNPN le 02 avril 2024 dans son avis favorable ont été prises en considération en réduisant de 44% la superficie de l'aménagement urbain et l'évolution de la conception de ce nouveau quartier répond aux conditions émises par la CNPN et la MRAe Occitanie au regard de leurs compétences propres.

La composition urbaine identifiant trois zones bien distinctes avec le risque de regrouper une catégorie sociale dans un même espace conduit à s'interroger sur le concept de mixité sociale mis en exergue dans ce dossier.

Les intérêts privés des riverains ont été pris en compte. Cependant, la réponse apportée par une bande de recul de 20 m et des voies en impasse non raccordées se fait au détriment de la qualité du projet et elle compromet la réussite de la greffe urbaine qui se doit d'être l'enjeu principal de cette opération d'aménagement.

L'abandon d'un boulevard urbain pour lequel peu de justifications ont été données dans le dossier a pour conséquence l'augmentation de la circulation sur les voies existantes de la ville : les pollutions et les nuisances auxquelles sera confrontée la population ne font pas l'objet du même niveau de préoccupation que celles des habitants des zones naturelles.

En page 37 de l'étude d'impact, il est écrit que le PAEN au 15/02/2021 du plateau de Vendres hypothèquerait la réalisation de cette voie. Or, La section sauviannaise au droit de la ZAC des Meulières a été autorisée par arrêté préfectoral en 2021 et la section qui reste à construire présente les mêmes caractéristiques : elle est sur la limite du périmètre PAEN où les parcelles en majorité ne sont pas cultivées, d'après les vues aériennes du secteur.



L'intérêt public de protéger les zones agricoles et naturelles et celui des populations de vivre dans des quartiers « apaisés » limitant les particules fines s'opposent : ce conflit a été tranché pour la commune de Sauvian au profit de la qualité de vie des habitants et de leur santé en validant la programmation de la section de voie multimodale.

Il n'a pas été étudié de variante pour un projet réduit intégrant un boulevard pour terminer la voie multimodale, section hors périmètre du projet actuel : il n'est pas indiqué dans cette étude et dans les avis des personnes publiques consultées un impact rédhibitoire :

- pour les espaces protégés , notamment le lézard ocellé, en créant cette voie multimodale à la lisière du secteur biologique à enjeu fort et de la ville.
- pour la protection des espaces naturels et agricoles (2 ha pour la voie multimodale sur une ZONE PAEN de 1.540 ha soit 0.13%).

L'étude écologique porte sur une période particulièrement longue et s'est concentrée sur un périmètre élargi sur la commune de SERIGNAN, avec peu d'éléments sur la zone qui permet de desservir la piscine communautaire et de rejoindre le CD 17.



A noter toutefois que la population estivale dans cette zone entre la ville actuelle et le littoral (les jardins de Sérignan et Valras plage), où se sont créés des terrains dits de loisirs, ont sans doute un impact, peu étudié, sur ces espèces.

Sur 377 pages dont 68 concernent l'étude du lézard ocellé, l'une des espèces protégées à enjeu fort sur le site, elle expose l'analyse des enjeux, l'évaluation et la hiérarchisation des impacts sur la flore et la faune, la mise en place des mesures d'évitement, de considération, de compensation et d'accompagnement.

Les 38 experts qui ont conduit cette étude n'ont pas formulé d'opposition à la demande de dérogation au titre des espèces protégées. Ils ont conclu : « *Les enjeux écologiques du site s'avèrent importants, puisque notables sur plusieurs compartiments biologiques étudiés, ornithologiques (présence de 7 espèces à enjeu local notable), herpétologiques ou encore entomologiques, 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* »

Comme le commissaire-enquêteur n'est pas spécialiste en protection des espèces, il fera siennes les conclusions de ces experts pour se prononcer sur la demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Il note que l'étude écologique a porté sur un périmètre de 55.2 ha défini à partir du projet initial de 39.2 ha. Les observations émises par la MARE et la CNPN ont conduit à une réduction de l'assiette foncière du projet permettant d'exclure la mare temporaire méditerranéenne et les stations de renouée de France (espèce protégée et d'enjeu fort) ainsi que l'intégralité des secteurs des espaces d'enjeu fort et très fort pour le lézard ocellé, conduisant le maître d'ouvrage à supprimer la voie multimodale sans en mesurer les conséquences.

D LA CONCERTATION PREALABLE ET LES AVIS DES PPA

D1 CONCERTATION

2019 : Les citoyens ont eu la possibilité de prendre connaissance du projet, de poser des questions ou d'exprimer leur opinion dans ce processus de planification urbaine, en mesurant les enjeux et les bénéfices du projet à partir des documents mis à leur disposition et des explications données en réunion publique le 16 juin 2019 ; Ils ont pu se prononcer sur la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur 31.9 hectares, intégrant une voie multimodale de 2.2 km, destinée à accueillir plus de 800 logements, avec 30 % de logements sociaux dont l'objectif est de lutter contre la cabanisation, d'améliorer l'offre de logements sociaux et de créer des infrastructures scolaires et commerciales, ainsi qu'un parc urbain : seulement 7 observations (portées sur registre) relatives aux nuisances que pourrait amener la construction de nouveaux logements à proximité du quartier existant et à la crainte que soit supprimée l'aire de jeux .

Délibération du conseil municipal du 1er juillet 2019 (page 9 à page 11)

2021 Bilan de la concertation du 9/11/21 au 10 /12/21 : aucune observation

2022 Bilan de la concertation (délibération du Conseil Municipal du 2 mai 2022)

Il faut toutefois observer que l'étude d'impact porte sur une assiette d'étude relative au projet initial de 39.2 ha dont la composition urbaine est différente de celle soumise à l'enquête publique.

2024 Bilan de la concertation du public du 29/01/2024 au 01/03/2024 sur le dossier de création de la ZAC Garenque, comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale d'août 23 et le mémoire en réponse à cet avis de novembre 23 : aucune observation sur un projet de 39.2 ha ; le projet sera réduit au printemps 24.

Si la ville indique avoir communiqué régulièrement sur ce projet qui a beaucoup évolué au fil du temps et n'avoir recueilli que très peu d'observations et aucune lors de la communication de l'étude d'impact sur son site internet, il convient de noter que cette communication porte exclusivement sur le projet de 31.9 ha avec la voie multimodale (page 14 pièce P3).

D2 AVIS EMIS

❖ Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDFPENAF) du 18 juillet 2023 sur un projet d'aménagement de 39.85 ha.

Sur le projet qui se traduit notamment par une perte irréversible de foncier agricole de 40 ha dont 15 ha classés AOP et de 1 ha de vignes, le CDFPENAF a émis **un avis favorable avec réserves**.

La Commission insiste sur la nécessité d'évaluer l'impact des projets sur ces espaces afin de minimiser les effets négatifs et demande que le périmètre d'étude de l'impact du projet soit élargi à la commune de SAUVIAN.

Elle valide les mesures de compensation (remise en culture des friches communales - participation aux travaux de la CUMA rive droite et de l'ASA de la plaine de l'ORB - mise en place d'un réseau d'irrigation).

Elle valide une somme de 392.990 € pour financer les mesures de compensation.

❖ Avis du Préfet de l'Hérault du 21 août 2023 sur un projet d'aménagement de 39.2 ha.

Prenant en considération l'avis de la CDFPENAF sur l'étude agricole, le préfet a émis un **avis favorable**, estimant que les mesures de compensation évaluées à 392.990 € paraissent pertinentes et proportionnelles vis-à-vis des effets négatifs attendus sur le territoire.

❖ Avis émis par la Commission Nationale de Protection de la Nature (CNPN) du 02/04/2024 sur le projet de 39.2 ha et d'une voie multimodale de 2,2 km, visant à créer plus de 800 logements, des commerces, une école et un parc urbain.

La Commission de Protection de la Nature (CNPN) évaluant l'impact potentiel du projet sur la biodiversité a émis **un avis favorable sous trois conditions** (le non-respect d'un de ces conditions se traduit par un avis défavorable) :

- Mettre en place les évitements proposés à l'Est et au Sud-Ouest du projet afin d'atténuer nettement les impacts très forts sur le lézard ocellé et sur la ZNIEFF et les impacts notables sur le corridor écologique de la trame verte (dont l'importance est citée dans plusieurs documents de planification),

- Prendre en compte l'ensemble des améliorations formulées dans cet avis pour les mesures de réduction afin d'en garantir l'efficacité écologique,
- Augmenter les surfaces de compensation.

Le projet devrait également viser une labellisation en Quartier Durable d'Occitanie, consolidant ainsi son engagement pour l'environnement.

Le commissaire-enquêteur note que la CNPN ne demande pas la suppression de la voie multimodale qui relie la route de Vendres CD 37 et la route des plages (D64) pour contourner la ville de SERIGNAN.

❖ AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La MRAe saisie le 23 octobre 2024 sur le dossier soumis à l'enquête publique n'a pas émis d'observations dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 23 décembre 2024. Cette information a été portée à la connaissance du public dans le dossier d'enquête.

La MRAe ne se prononce pas sur l'opportunité du projet mais uniquement sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet. Ce n'est pas à proprement parler un avis puisqu'il n'est ni favorable, ni défavorable, plutôt des observations visant à améliorer la conception du projet et au public d'en juger la qualité.

C'est pourquoi, il est dommage que la MARE n'ait pas jugé bon de se prononcer sur le projet soumis à l'enquête publique pour faire la synthèse des échanges et du travail effectué avec les représentants du maître d'ouvrage pour passer de la création d'un quartier de 39.2 ha à 21.9 ha.

Lors de ces échanges, la MRAe se prononcera à deux reprises, en août 2019 (sur la création de ZAC) et décembre 2020 (dans le cadre de l'autorisation environnementale).

La MRAe émettra le 10 août 23 un avis (Avis n°2023APO104 de la MRAe Occitanie du 10/08/2023 sur le projet d'aménagement de la ZAC « Garenque » à Sérignan (Hérault) relatif à la création d'une zone d'aménagement concerté (« ZAC Garenque ») portée à la connaissance du public (pièce P 3 du dossier EP) sur le projet initial développé sur 39.2 hectares qui n'a pas été retenu).

Ce projet à vocation d'habitat résidentiel au sud-est du centre urbain de Sérignan, dans des zones principalement agricoles et naturelles comprenant également la création d'une voie urbaine multimodale jouxtant la ZAC dans sa partie sud, la MRAe l'estimait perfectible et demandait au maître d'ouvrage de se référer à ses recommandations émises dans les précédents avis.

- o Réduire l'étalement urbain,
- o Optimiser les déplacements pour réduire les nuisances associées (bruit, pollution de l'air, consommation d'énergie en particulier),
- o Mieux protéger et partager la ressource en eau,
- o Préserver les paysages.
- o Étudier la réutilisation des eaux usées pour l'arrosage des plantations,
- o Poursuivre les efforts d'évitement et de réduction des impacts sur la biodiversité,
- o Prévoir des mesures de compensation écologique,
- o Etc

La réponse du maître d'ouvrage du 10 nov. 2023 à l'avis de la MRAe reprenait l'ensemble des observations, point par point. (Voir pièce P3). Sont précisés ci-après les éléments de réponses qui s'appliquent au projet retenu soumis à enquête publique.

L'analyse des effets cumulés avec les ZAC des Moulières SAUVIAN et Jasse Neuve, notamment au niveau de la biodiversité (Pièce P3 page 41) a été approfondie.

Ces trois projets représentant l'accueil au minimum de 2500 nouveaux habitants reposent sur des assiettes foncières dont la composition faunistique et notamment ornithologique est semblable : ils n'ont pas d'impacts cumulés sur des espèces à enjeu fort ou très fort mais un impact cumulé sur plusieurs espèces d'oiseaux à enjeu : 9 couples de cochevis huppés impactés sur le site des Moulières, 2 sur Garenque, 2 couples de coucous geais nicheurs sur les Moulières, 2 sur Garenque, 4 couples de linottes mélodieuses nicheurs sur le site des Moulières, 6 sur Garenque et sur des espèces de couleuvres appréciant les lisières de milieux agricoles, bien qu'elles soient faiblement représentées sur le site des Moulières.

La démarche engagée au niveau du PLU de la commune limitrophe Sauvian, relative au corridor écologique défini par le SRCE sur cette commune (DUP arrête préfectoral 09/12/2021) qui conduira à la fin de la procédure d'expropriation, à la suppression des cabanes et à la mise en œuvre des mesures de restauration de cette coupure d'urbanisation (Pièce P3 page 58 à 66) a été présentée.

La volonté de réutilisation des eaux usées pour l'arrosage (Pièce P3 page à 67) a été confirmée.

Les échanges se sont poursuivis entre le maître d'ouvrage et la MARE. Nous pouvons supposer que la réponse du 10 nov. 23 n'était pas jugée complètement satisfaisante puisque le maître d'ouvrage revoit son projet, réduisant le périmètre de l'opération et supprimant la voie multimodale.

Ainsi seraient mieux pris en considération :

- La gestion de l'espace et la lutte de l'artificialisation des sols par une réduction d'hectares de la consommation d'espace (parcelles agricoles ou naturelles) rendue nécessaire pour répondre à de forts besoins en logements et à l'absence de disponibilité foncière dans le tissu urbain (pas de friches industrielles ou de délaissés urbains à réinvestir - terrains disponibles ou dents creuses classés en rouge par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) inconstructibles). Cette réduction de périmètre d'aménagement urbain se traduisant par une diminution d'environ un tiers de la surface aménagée renforce la démonstration (pièce P3 pages 16 à 40) de la volonté de la commune de s'inscrire dans les objectifs de la loi « climat et Résilience ».
- Les forts enjeux de biodiversité avec l'aménagement en excluant du périmètre (mare temporaire) ou évitant (bassin de rétention lieu de reproduction d'amphibiens).

En résumé :

Ces avis qui portaient sur une ZAC de **39.2 hectares et une voie multimodale de 2,2 km**, visant la construction de plus de 800 logements, dont 30 % sociaux insistaient sur la nécessité de protéger la biodiversité, d'améliorer les mesures d'évitement et de compensation et d'assurer une meilleure justification pour minimiser l'impact environnemental du projet.

Le projet soumis à l'enquête publique sur un périmètre restreint à 21.9 ha peut être considéré en conformité avec les avis de la CDFENAF et du Préfet qui visent à assurer un équilibre entre développement urbain permettant l'accueil de 1.100 personnes et la préservation des espaces naturels et agricoles avec limitation de l'impact sur la biodiversité et les écosystèmes.

Il est précisé que 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 agricoles et naturels.

L'avis de la CNPN favorable sous conditions est plus difficile à analyser. Toutefois, on peut considérer que la contraction de la surface de ce projet à l'Est et au Sud-Ouest a répondu à ses attentes puisqu'elle n'émet pas de nouvel avis sur le projet ainsi réduit à 21,9 ha avec l'abandon de la voie multimodale.

L'absence de réponse de la MARE au projet modifié soumis à enquête publique peut s'interpréter comme la levée de toutes les observations émises précédemment.

Le commissaire-enquêteur observe que le développement urbain concomitant des deux communes de Sauvian et de Sérignan a des conséquences faibles sur la biodiversité (pas d'impacts cumulés sur des espèces à enjeu fort ou très fort et un impact cumulé plutôt limité sur quelques espèces d'oiseaux).

Le commissaire-enquêteur regrette que ces PPA ne prennent pas la peine de formuler un avis sur le projet final, laissant au public et à lui-même le soin de faire l'analyse entre leurs observations et le projet final : le dossier d'enquête publique en est d'autant moins lisible et entretient la confusion auprès du public.

E LA COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Dossier numérique

 _Composition dossier EPU Garenque.pdf	Taille : 772.14 Ko Modifié le : 08/04/2025 18:32
---	---

Dossier DUP

 Transférer un fichier ici  Créer sous dossier

 _DUP - Piece1 - Notice - Garenque.pdf	Taille : 8.75 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38
 _DUP - Piece2 - Plan de situation.pdf	Taille : 2.25 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38
 _DUP - Piece3 - Perimetre DUP.pdf	Taille : 1.36 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38
 _DUP - Piece4 - Plans&Ouvrages.pdf	Taille : 7.65 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38
 _DUP - Piece5 - Appreciat Depenses.pdf	Taille : 1.13 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38
 _DUP - Piece6 - BilanConcert&Avis.pdf	Taille : 2.16 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:38

Dossier AEnv

 Transférer un fichier ici  Créer sous dossier

 AEnv - Piece A1 - Doo de presentation Garenque.pdf	Taille : 11.45 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A2a - Plan A0 -Fonctionnement hydraulique projet.pdf	Taille : 9.62 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A2b - Plans et schemas A3.pdf	Taille : 36.62 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A3 - Fiche etude synthetique.pdf	Taille : 1.44 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A4 - Attestations et avis SAGE.pdf	Taille : 7.07 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A5 - Resume non technique Loi eau - V modif.pdf	Taille : 11.49 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece A5 - Resume non technique Loi eau.pdf	Taille : 11.57 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece B1 - Volet ecologique.pdf	Taille : 21.95 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece B2 - Projet IPM ASA - Garenque.pdf	Taille : 12.23 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   
 AEnv - Piece B3 - Avis CNPN et reponse Maitre ouvrage.pdf	Taille : 1.38 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:39	   

Pieces communes

 Transférer un fichier ici  Créer sous dossier

 P1 - Garenque - Resume non tech Etude Impact.pdf	Taille : 4.12 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:37
 P2 - Garenque - Etude impact sept2024.pdf	Taille : 49.03 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:37
 P3 - Garenque - IAO - Avis MRAe & Reponse MO.pdf	Taille : 7.56 Mo Modifié le : 08/04/2025 18:37

Dossier papier :

Dossier d'enquête publique unique préalable à

- La déclaration d'utilité publique
au titre des art. L.121-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- L'autorisation environnementale
au titre des articles L.181-1 et suivant du Code de l'environnement (Autorisation Loi sur l'eau et dérogation espèces protégées)



ECOQUARTIER «GARENQUE»

Composition du dossier

Dossier d'enquête préalable à la DUP

Pièce 1 : Notice explicative
Pièce 2 : Plan de situation
Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
Pièce 4 : Plan général des travaux et ouvrages les plus importants
Pièce 5 : Estimation sommaire des dépenses et des acquisitions à réaliser
Pièce 6 : Bilan de la concertation préalable, avis et décisions émis sur le projet

Dossier de demande d'autorisation environnementale

Pièces A : Relatives à la demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau
Pièce A1 : Document de présentation
Pièces A2a et A2b : Plans et schémas
Pièce A3 : Fiche d'étude synthétique
Pièce A4 : Attestations et avis des SAGE
Pièce A5 : Résumé non technique

Pièces B : Relatives à la demande de dérogation au titre des espèces protégées
Pièce B1 : Volet écologie
Pièce B2 : Présentation du projet urbain, justification de son intérêt public majeur et de l'absence de solution alternative satisfaisante
Pièce B3 : Avis du CNPN et Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Pièces communes aux deux dossiers portés à l'enquête publique

P1- Résumé non technique de l'étude d'impact réalisé en sept 2024
P2- Étude d'impact réalisée en septembre 2024
P3- Information sur l'absence d'observation de l'autorité environnementale (MRAe) du 24 déc 2024,
Avis MRAe du 10 août 2023 et Réponse écrite du Maître d'ouvrage à cet avis



Commune de Sérignan
Hôtel de ville
146, Avenue de la Plage
34410 SERIGNAN

Le dossier comporte tous les éléments requis pour l'examen des deux demandes DUP et AE.

Toutefois, **le lecteur navigue au gré des documents et des avis du projet sur 39.2 ha à celui sur 21.9 ha, au risque de se perdre dans son appréciation.**

Les documents résumés techniques auraient mérité d'être plus synthétiques et les autres pièces du dossier qui intègrent au fil du texte des conclusions partielles auraient gagné en compréhension avec une conclusion générale hiérarchisant les sujets traités.

Le lecteur se perd dans des détails que l'on peut trouver, à ce stade de la procédure, peu pertinents : par exemple, la qualité architecturale y est largement développée alors qu'elle n'est pas contractuelle : elle ne peut donc être une justification de l'intérêt public et n'a aucun intérêt dans le dossier Autorisation Environnementale.

D'autres aspects réglementaires du dossier sont traités plus succinctement alors même qu'à ce stade de la procédure ils peuvent être liés à des questionnements ou des craintes du public (maîtrise foncière peu explicitée, modalité de la greffe d'un nouveau quartier, coût de l'opération peu détaillé, impact de nouveaux habitants sur la population actuelle peu évoqué à contrario de celui de l'urbanisation sur les espèces protégées de la flore et la faune traité avec grande attention sur 350 pages...)

La rencontre publique du 12 mai a permis par la présentation d'un power point d'éclairer les points principaux du projet et d'en faciliter la compréhension.

F ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

F 1 PREPARATION DE L'ENQUETE

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation entre la préfecture et le maître d'ouvrage (réunion de travail et échanges de mails pour la validation de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête).

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique

En date du référence n° 2025 – 04 – DRCL-0098 (annexe n°2), la durée de l'enquête est de 40 jours consécutifs (article R123-6 du code de l'environnement).

Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête en format papier et le registre ont été signés et paraphés le 15/04/2025 dans les locaux de la mairie de SERIGNAN.

La publicité de l'enquête

Publicité dans la presse (annexe 3)

L'avis d'enquête a été publié conformément à la réglementation quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelé au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

Publicité sur le site internet

Avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, l'avis au public a été publié sur le site Internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr) et sur le site du registre dématérialisé.

Publicité en mairie et sur site (certificat d'affichage annexe 4)

L'avis d'enquête publique a été implanté sur le terrain (affiche format A3 sur fond jaune).

(Plan d'implantation des panneaux format A3 sur fond jaune)

L'information réglementaire a été bien complétée avant et pendant l'enquête par l'affichage de l'avis au centre communal d'action sociale et à l'annexe de la mairie (jardins de Sérignan/la Galine). L'information a également été diffusée sur les panneaux lumineux situés entre la mairie et le musée, en face de l'école F.Buisson et au niveau du rond-point de la Cigalière au début de la rue Lamartine.



Le commissaire-enquêteur considère que le public a été correctement informé de la tenue de l'enquête publique.

Une rencontre publique a été organisée pendant l'ouverture de l'enquête pour faciliter la lecture du dossier relatif au projet modifié (21.9 ha) au printemps 2024.

Le public a connaissance d'une extension d'urbanisation depuis 2015 : le 21 septembre 2015, le conseil municipal se prononce favorablement à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUZ1 du Plan Local d'Urbanisme, au travers d'une procédure de zone d'aménagement concerté dite ZAC « La Garenque » pour recevoir une offre diversifiée en logements et permettre une mixité des types d'habitat dont 30 % destinés à des logements aidés)

Il a pu suivre l'avancement du projet sur 39.2 ha au cours des années (délibérations du conseil municipal – presse – concertations) jusqu'en mars 2024.

F 2 VISITE DU SITE

Le **15/04/2025** pour prendre connaissance du site avec les explications de M. Monsarrat, Responsable du Service Aménagement-Ville de SERIGNAN.

Le **6/06/25** en fin d'enquête pour revoir le site avec l'éclairage des observations recueillies.

F 3 MODALITES DE PARTICIPATION DU PUBLIC

Consultation du dossier

Les dossiers d'enquête sont consultables du lundi 28 avril 2025 à 8h 00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h 00

- en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants : du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 14h à 18h, le vendredi de 8h à 12h et de 14h à 17h.
- sur le site internet du registre dématérialisé au lien suivant
<https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>
- sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault, au lien suivant :
<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES-PUBLIQUES2>
- sur un poste informatique mis à disposition du public en préfecture de l'Hérault, accessible sur rendez-vous auprès du bureau de l'environnement
- Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la préfecture de l'Hérault, bureau de l'environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Rencontre publique

Cette rencontre publique du 12 mai organisée d'un commun accord par le commissaire-enquêteur et la mairie avec l'aval de la préfecture, a permis de communiquer aux personnes présentes (environ une centaine) un certain nombre d'informations sur le projet et sur les modalités du déroulement de l'enquête publique. Après une présentation du projet par la mairie et l'aménageur, le public s'est exprimé : une quinzaine d'interventions et d'interrogations auxquelles des réponses ont été apportées par le maître d'ouvrage ou ses représentants. Un compte rendu de cette réunion est joint au présent rapport (annexe n° 5).

F 4 DEPOT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS :

Les observations et propositions peuvent être déposées par le public durant l'enquête du lundi 28 avril à 8h au vendredi 06 juin 2025 à 12h :

- sur le registre d'enquête en mairie de Sérignan, siège de l'enquête,
- par correspondance au commissaire-enquêteur qui les annexera dans les meilleurs délais au registre déposé au siège de l'enquête publique après les avoir visées, à l'adresse suivante :
Mairie de Sérignan à l'attention du commissaire-enquêteur
Eco quartier Garenque
146, avenue de la plage
34410 Sérignan
- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé
- par courriel :ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

Permanences du commissaire-enquêteur

à la mairie de Sérignan, aux dates et horaires suivants :

- mardi 29 avril 2025 de 14h à 17h ;
- jeudi 22 mai 2025 de 14h à 17h ;
- vendredi 6 juin 2025 de 9h à 12h.
- réception, sur rendez-vous, de toute personne qui en fera la requête .

F 5 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a rencontré l'aménageur (Mme CHAPIN) le responsable d'urbanisme municipal (M. MONSARRAT), le premier Adjoint M. DUPIN et a échangé avec eux sur les critères retenus pour juger de l'intérêt public de l'opération et sur la teneur des observations recueillies au registre dématérialisé : il leur a précisé que le PV de synthèse analyserait les participations du public en les regroupant par thème.

Un procès-verbal de synthèse reprenant par thème les observations du public et les interrogations du commissaire-enquêteur a été transmis à M. le maire le 10/06/2025 pour une réponse demandée au 25 juin.

La réponse au PV de synthèse est en annexe n° 6.

F 6 REMISE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le commissaire-enquêteur a remis à la Préfecture et au Tribunal Administratif ses conclusions motivées et son avis dans le délai d'un mois, à compter de la clôture de l'enquête, sous forme papier et numérique.

G ANALYSE DES OBSERVATIONS

G1 LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Fréquentation continue du site WEB



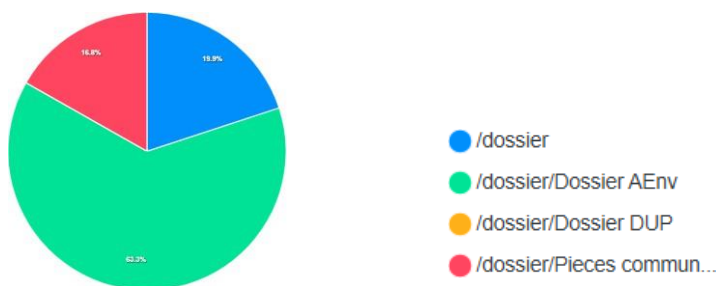
Chiffres clés

Total des téléchargements :	591
Visiteurs totaux :	3398
Visiteurs uniques :	506

Observations :

Publié :	190
Total des dépôts :	190

Téléchargement du dossier : 80% pour des pièces relatives à l'autorisation environnementale



Les observations :

L'analyse est conduite par thème avec indication des observations qui l'ont évoqué.

Les observations sont codifiées **O** quand elles ont été émises en permanence, **N** sur le registre dématérialisé, **n** sur le registre papier, **C** lorsqu'elles ont été transmises par courrier, suivies d'un numéro d'ordre.

Le bilan comptable :

Observations par courrier : 3

Observations sur le registre papier : 1

Observations sur le registre dématérialisé : 190

Observations orales : 14

Les observations orales :

Les permanences

PERMANENCE 1

O1 (+ courrier C1) ANTONUCCIO ROBERT

Parcelle ZK 133 : hors du périmètre du projet (voir courrier reçu, enregistré sous référence C1).

O2 SEBE CATHERINE

Évoque les problèmes de circulation actuels et considère qu'ils seront aggravés avec le projet. Attire l'attention sur les nuisances qui en découleront et les conséquences sur la santé (pollution).

Avis défavorable.

03 FERRARI VON OLKACZ MARIE-CHRISTINE

Ses parcelles sont hors périmètre de l'opération. Elle exprime un avis plutôt favorable à une extension de la ville.

PERMANENCE 2

04 PICATO PAQUITA

Lettre avec signature de 80 personnes favorables au projet de la ZAC motivée par un manque de logements, la difficulté d'accessibilité à un logement par les actuels propriétaires des terrains, le respect du développement urbain dans le cadre d'un Eco quartier d'habitations et de services, la volonté de fidélisation et de pérennisation des familles sérignanaises sur le village.

Document annexé au registre papier.

Le commissaire-enquêteur rappelle qu'une enquête publique n'a pas pour objet le vote pour ou contre un projet.

05 MARY FRANCIS OBSERVATIONS N° 89 ET 90

Dépôt de la déclaration du premier adjoint, au conseil municipal en date du 1 juillet 2019.

Exprime son avis défavorable lié à l'abandon de la voie multimodale et au nombre de logements sociaux construits.

Demande les raisons qui ont conduit à modifier l'implantation du groupe scolaire, initialement prévu près de ALDI.

06 M. ET Mme DSIVAS

Ne considèrent pas ce projet comme innovant.

S'inquiètent des modalités d'entretien des espaces publics et rappellent que l'absence d'entretien ou un entretien trop tardif se traduit par une prolifération de moustiques

Semblent découvrir qu'une voie devant leur propriété n'est pas une impasse mais une voie en attente pour une urbanisation future.

07 CONSEIL MARIMMO MDPACHABEZIAN

Possèdent depuis 2005 des terrains de loisirs qu'ils refusent de vendre

Le commissaire-enquêteur leur a rappelé leurs droits dans les procédures d'expropriation.

08 PAVUE ERIC - OBSERVATION N°88

Le commissaire-enquêteur constate que M PAVUE a fait une lecture attentive du dossier et qu'il en a une parfaite connaissance : il l'invite à porter, sur le registre dématérialisé, ses observations relatives au label Eco quartier, au manque de précisions du bilan financier, au calcul du nombre de logement sociaux, à la largeur de la bande verte, au traitement des déchets, aux conséquences d'une augmentation de la circulation, à l'absence de prise en compte de la population estivale et aux conséquences de l'abandon de la voie multimodale.

09 ATTOUI NAIMA

Possède un terrain de loisirs et refuse de vendre.

Le commissaire-enquêteur rappelle ses droits dans les procédures d'expropriation.

010 ANONYME

Propriétaire de la parcelle 405, il est persuadé que la valeur de sa maison sera dépréciée en raison de la présence d'un parc important de logement sociaux car il a déjà été confronté précédemment à cette situation lors d'une vente.

011 ANONYME

Évoque une circulation accrue en raison de l'abandon de la voie multimodale.

Estime que la ville actuelle n'a pas besoin d'un groupe scolaire car en 2024 il y avait un risque de fermeture de classe et les écoles prévues dans la ZAC des Jardins de Sérignan n'ont pas été réalisées.

Note que les promesses municipales ne sont pas tenues ; la superficie du parc de jeux pour enfants a été réduite, ainsi que la bande verte de séparation des lotissements avec le nouveau quartier.

S'inquiète des risques de pollution encourus par la présence à proximité d'une déchèterie, risques avérés en raison de deux incendies.

O12 ANONYME

Même observation que O11

O13 VILLAGRASA OBSERVATION N°87

Evoque les problèmes de circulation qu'engendrera ce nouveau quartier.

O14 FABRE MARCEL

Le commissaire-enquêteur l'aide à identifier sa parcelle de 1000 m² dans le périmètre du projet.

PERMANENCE 3

15 RADIGOIS PHILIPPE

Attire l'attention du commissaire-enquêteur sur les différences entre le projet initial et le projet soumis à l'enquête (positionnement des bâtiments collectifs, emplacements des logements sociaux en collectif et en individuel, groupe scolaire ...).

Précise que le dossier ne mentionne pas de résidence senior.

Trouve peu judicieux l'emplacement du groupe scolaire (prévu en première phase, il impose des travaux VRD importants).

Considère que toutes les nuisances (bruit, circulation) sont concentrées à l'ouest par la présence des logements sociaux et du groupe scolaire.

Indique que la mairie envisage de modifier le projet ultérieurement.

16 VALOT ROBERT

Idem

17 M. BARTOLLI Observation sur registre papier

Le commissaire-enquêteur aide à l'identification de la propriété sur le PLAN B3 (2 parcelles) hors périmètre du projet et explique que ces parcelles ont été retirées dans le projet initial parce qu'elles sont incluses dans un secteur de gîte et d'alimentation du lézard ocellé et favorable aux passereaux à enjeu (enjeu fort et très fort) (pièce 1 page 37).

18 M. et Mme LE CLERE

Découvre l'ouverture d'une enquête publique relative à la création d'un nouveau quartier.

Sont résidents dans le lotissement riverain.

Le commissaire-enquêteur leur rappelle l'heure de clôture de l'enquête et les invite à prendre connaissance en priorité de la pièce 1 et d'inscrire leurs éventuelles observations sur le registre dématérialisé.

19 Mme DE CAROLIS/MARINI

Le commissaire-enquêteur aide à l'identification de la propriété sur le plan d'acquisitions foncières : 2 parcelles 137 et 138 hors périmètre du projet.

Il rappelle que la construction sur ces terrains ressort de l'application du PLU (en vigueur ou révisé) : elle n'est pas autorisée à construire sans avoir au préalable obtenu un permis.

Les observations écrites

Registre Papier "=1

Registre dématérialisé

Les observations avec une pièce jointe sont surlignées.

Avis déposant : Non demandé = 5

0 11 43 44 96

Avis déposant : Défavorable = 125

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	21	22
	23	27	28	29	34	35	36	38	45	48	49	50
	51	52	53	54	57	58	59	60	61	62	63	64
	65	66	67	68	69	71	73	74	75	76	80	81
	82	83	84	85	86	88	89	90	91	92	94	95
	97	98	99	100	101	108	110	113	115	120	121	122
	123	124	127	128	129	130	131	132	133	134	135	140
	141	142	143	146	147	148	149	150	151	153	154	155
	156	157	160	161	162	163	165	166	167	168	169	170
	171	172	173	174	176	177	178	179	180	181	183	184
	185	188	189	190								

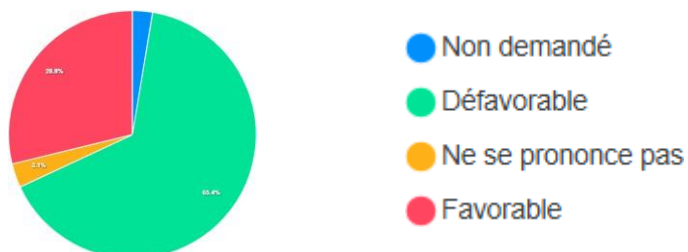
Avis déposant : Ne se prononce pas =6

41 55 152 182 186 187

Avis déposant : Favorable =55

13	14	15	16	17	18	19	20	24	25	26	30	31
	32	33	37	39	40	42	46	47	56	70	72	77
	78	79	87	93	102	103	104	105	106	107	109	111
	112	114	116	117	118	119	125	126	136	137	138	139
	144	145	158	159	164	175						

Avis déposant	Dépôts	Ratio
Non demandé	5	2.62%
Défavorable	125	65.45%
Ne se prononce pas	6	3.14%
Favorable	55	28.80%



Ces avis se répartissent ainsi :

Les avis anonymes

Avis déposant	Dépositions	Ratio
Non demandé	5	4.27%
Défavorable	83	70.94%
Ne se prononce pas	4	3.42%
Favorable	25	21.37%

Les avis nominatifs

Avis déposant	Dépositions	Ratio
Défavorable	42	56.76%
Ne se prononce pas	2	2.70%
Favorable	30	40.54%

Les courriers

C1 ANTONUCCIO ROBERT

La parcelle ZK 133 n'est plus incluse dans le périmètre initial du projet et il demande la justification du retrait d'un secteur de 1 ha qui était en continuité avec le tissu urbain.

C2 Jean Max DULCIDE

- Estime que l'information sur ce projet a été insuffisante.
- Regrette l'absence de l'avis de la MARE sur le projet définitif.
- Estime que ce projet ne s'inscrit pas dans une approche globale du logement.
- Considère qu'il ne prend pas en compte suffisamment la qualité et le cadre de vie des riverains.
- Regrette que ne soient pas tirés les enseignements des difficultés du nouveau quartier excentré « les jardins de Sérignan/La Galine ».
- S'étonne que le projet ne soit pas précédé d'un schéma de déplacement hiérarchisant les flux et d'un programme routier adapté.
- S'inquiète du bilan financier de l'opération, des conséquences sur les prix de commercialisation, projetant cette zone constructible vers un quartier de résidences secondaires et de logements locatifs de tourisme saisonnier.

C3 M. et Mme CARRIC

- Indiquent que la circulation est importante et que les incivilités augmentent.
- Sont surpris par l'abandon de la voie de contournement.

C4 document remis par M. Aldebert et M. Pringuet

Pétition contre une éventuelle création de la partie du boulevard urbain se situant sur le chemin de l'Azérolier entre Sauvian et Sérignan (22 personnes).

G2 ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'enquête permet de recueillir les avis et les éventuelles remarques des citoyens sur ce projet afin d'enrichir les informations dont dispose le commissaire-enquêteur pour émettre son avis et celles des décideurs publics sur lesquelles ils s'appuieront en vue de la prise de décision finale.

Les avis favorables

➤ Maintien des écoles et des équipements publics

Observations N° 13 56 70 125 137 158

➤ Présence de logements pour des primo-accédants, pour des sérignanais - Surfaces et prix

Observations N° 14 15 16 17 19 24 25 26 32 33 37
39 46 47 56 102 125 136 138 144 158 175

➤ Présence de logement sociaux

Observations N° 19 31 46 125 136

➤ Qualité de l'opération

Observations N° 15 102 103 112 126 144 158 175

Si ce projet recueille environ 29% d'avis favorables, ce sont des avis favorables de principe :

- L'offre nouvelle de logements pour des primo-accédants présentée au cours de la réunion publique du 12 mai ne fait l'objet d'aucune précision dans le dossier d'enquête sur le prix de vente et les caractéristiques des logements ou des terrains à construire.
- Ces opinions exprimées par écrit ne sont pas (ou rarement) étayées par des éléments précis issus du dossier.

Les avis défavorables ou considérés comme tels :

Quelques avis mettent en cause des personnes publiques et il n'y sera pas répondu : ce n'est pas l'objet d'une enquête publique.

Si ce projet recueille environ 70% d'avis défavorables, certains ne sont pas étayés par des éléments précis issus du dossier et constituent plus une participation à un « vote » pour ou contre le projet et présentent peu d'intérêt car ces participations n'ont pas aidé le commissaire-enquêteur à se forger son propre avis sur le projet.

Le commissaire-enquêteur a souhaité obtenir de la municipalité et de l'aménageur des précisions sur les sujets évoqués dans les observations. Il a regroupé ses demandes par thème en faisant référence de manière non exhaustive aux observations portées sur le registre dématérialisé.

➤ Accès à l'information

Observation N° 41 (sans avis exprimé) et sujet évoqué réunion du 12 mai et en permanence.

L'information de l'ouverture de l'enquête publique, bien que faite de manière réglementaire, n'est pas jugée satisfaisante.

Le commissaire-enquêteur demande de préciser :

- **Les mesures complémentaires engagées par la mairie pour informer le public avant et pendant l'enquête publique.**
- **Les modalités d'information sur la tenue de la réunion d'information et d'échanges du 12 mai 2025.**

Réponse de la mairie :

En date du 4 avril 2025, l'arrêté préfectoral n° 2025.04. DRCL.0098 portant sur l'ouverture de l'enquête publique unique préalable concernant l'Autorisation Unique Environnementale et la demande de Déclaration d'Utilité Publique relatives au projet d'écoquartier Garenque sis commune de Sérignan a été délivré par le préfet de l'Hérault.

Cet arrêté, dans son article 5 rappelle les mesures de publicité réglementaire, savoir :

Publicité en mairie et sur site : Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité matérielle, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à ses frais, l'affichage de l'avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet. Ces affiches doivent être visibles et lisibles de là ou, s'il y a lieu, des voies publiques et être conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre en chargé de l'environnement. La commune devra publier par voie d'affiche l'avis d'enquête dans les mêmes délais et éventuellement par tout procédé. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire qui devra le certifier.

- **Publicité dans la presse :** cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.
- **Publicité sur site Internet :** Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée, l'avis au public sera publié sur le site internet des services de l'Etat (www.herault.gouv.fr) et sur le site du registre dématérialisé.

L'ensemble de ces mesures de publicité a été mis en œuvre.

En complément, l'affichage relatif à l'enquête publique a été réalisé à différents emplacements de la commune, à savoir l'Hôtel de ville, le centre communal d'action sociale et également l'annexe de la mairie de Sérignan située au 36 avenue du pattes rouge (jardins de Sérignan/La galine). Cet affichage est intervenu avant et pendant l'enquête.

L'information a également été diffusée sur les panneaux lumineux de la ville situés au 146 avenue de la plage (entre la mairie et le musée, en face de l'école F.Buisson) et au niveau du rondpoint de la Cigalière au début de la rue Lamartine.

L'information a enfin été diffusée sur le site internet de la commune. L'ensemble des mesures d'affichage et de communication sur le site internet de la commune a été repris pour annoncer la réunion du 12 mai 2025.



Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'information du public a été réalisée conformément à la réglementation et complétée à l'initiative de la mairie. L'organisation d'une réunion publique le 12 mai a permis de rappeler la tenue de l'enquête publique et de faciliter la lecture du dossier.

➤ **Refus de vendre pour des raisons personnelles**

Observations N° 57 – 58 – 59

Les personnes expriment dans leurs observations des intérêts privés légitimes pour conserver leur propriété. Ces intérêts privés sont mis en balance avec l'intérêt général de l'opération d'aménagement projetée qui nécessite pour se réaliser d'avoir la maîtrise totale de l'assiette foncière du projet.

En réponse à ces observations, le commissaire-enquêteur estime utile que vous précisiez les procédures d'acquisition des terrains et que vous rappeliez que lorsque l'intérêt général prime sur les intérêts particuliers les personnes expropriées ont un certain nombre de droits :

- **Le droit à une indemnité qui se doit être « juste »**
- **Le droit, si elles maintiennent leur opposition, d'engager des recours contre l'arrêté préfectoral portant DUP, l'arrêté préfectoral de cessibilité ainsi que sur le montant de l'indemnisation.**

Réponse de la mairie :

Les négociations foncières de la ZAC interviennent à toutes les étapes du montage opérationnel de cette dernière.

Les acquisitions amiables sont privilégiées dans un premier temps et ont pour base d'échange un avis de valeur délivré par le service des domaines afin d'éviter le recours à la procédure d'expropriation.

En outre, l'expropriation ne peut être légalement engagée que si le projet est motivé par une utilité publique. Cette utilité doit être :

- Préalablement constatée, c'est-à-dire avant toute atteinte au droit de propriété,

- Formellement établie, par une déclaration d'utilité publique (DUP), généralement à l'issue d'une enquête publique conduite dans les conditions du Code de l'environnement (procédure d'évaluation environnementale, participation du public, etc.).

La notion d'utilité publique, bien que non définie légalement, est appréciée par le juge comme un intérêt général suffisant, pouvant justifier l'atteinte au droit de propriété.

La jurisprudence a consolidé un contrôle du bilan coût-avantages, initié par l'arrêt CE, 1971, Ville Nouvelle Est.

Au terme de l'article L. 1 du Code de l'expropriation : « *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.* »

Avant toute intervention du juge, le Code privilégie la négociation directe entre l'expropriant et l'exproprié (C. expr., art. L. 311-4).

L'expropriant doit :

- Notifier le montant de son offre d'indemnisation aux intéressés,
- Et inviter les expropriés à formuler leurs propres demandes.

Trois issues sont alors possibles :

1. L'exproprié accepte l'offre de l'expropriant : la procédure s'achève par un accord amiable.
2. L'exproprié formule une contre-offre, que l'expropriant accepte : accord amiable également.
3. **L'exproprié formule une contre-offre refusée par l'expropriant : l'absence d'accord engage la phase judiciaire.**

Lorsque la voie amiable échoue, cela est porté devant le juge de l'expropriation, saisi par écrit par la partie la plus diligente : la procédure devant le juge est contradictoire, encadrée et transparente :

1. **Transport sur les lieux** : le juge se rend sur place,
2. **Audience publique** : le juge entend successivement :
 - l'expropriant,
 - l'exproprié et éventuellement son expert,
 - le commissaire du Gouvernement, s'il le demande
3. **Jugement motivé** : le juge fixe l'indemnité par une décision motivée, dans les limites des conclusions des parties.

Sur les recours possibles :

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est un acte administratif qui permet à l'administration de procéder à l'expropriation de biens privés pour réaliser un projet d'intérêt général.

Recours pour excès de pouvoir : Ce recours doit être introduit dans un délai de deux mois à compter de la publication de la DUP. Il permet de contester la légalité de l'acte en invoquant des moyens de légalité externe ou interne.

L'arrêté de cessibilité est l'acte par lequel l'administration désigne les biens exproprier. Les recours contre cet arrêté sont également variés :

Recours pour excès de pouvoir : Ce recours doit être introduit dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté de cessibilité. Il permet de contester la légalité de l'acte en invoquant des moyens similaires à ceux utilisés contre la DUP

Recours contre l'ordonnance d'expropriation

L'article L223-1 du code de l'expropriation prévoit que « *L'ordonnance d'expropriation ne peut être attaquée que par pourvoi en cassation et pour incompetence, excès de pouvoir ou vice de forme.* »

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette information précise complète les éléments succincts donnés en permanence aux personnes exprimant un refus de vendre.

➤ **Dépréciation de la valeur des biens immobiliers existants**

Observation N°66 - 68 - 69 et avis exprimés en permanence

Le marché immobilier évolue en fonction de nombreux critères dont le poids varie au cours des ans : les réglementations, les normes, l'offre et la demande, les taxes, les charges ... et l'environnement.

Bien qu'il soit difficile de prévoir la valeur d'un bien dans le futur, il est légitime que les propriétaires actuels soient vigilants à un de ces critères : la qualité architecturale et environnementale du nouveau quartier.

Le commissaire-enquêteur estime utile :

- **qu'il soit indiqué que le projet soumis à enquête publique ne peut être modifié de manière substantielle.**
- **que soient approfondies les exigences de qualités architecturales, environnementales et la greffe avec le tissu urbain pavillonnaire actuel au cours de prochaines étapes que vous voudrez bien préciser.**

Réponse de la mairie :

La Zone d'Aménagement Concerté, comme outil permettant une urbanisation concertée :

Tout dossier de ZAC doit faire l'objet de l'approbation d'un dossier de création, d'un dossier de réalisation et d'un programme des équipements publics.

Le dossier de création :

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création doit comprendre :

a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique **le programme global prévisionnel des constructions** à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code. Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Une procédure de concertation complémentaire devra donc intervenir avant l'approbation de ce dossier.

Par ailleurs, une procédure d'information et de participation du public par voie électronique relative au projet devra être lancée en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement pour une durée qui ne peut être inférieure à 30 jours.

À la suite de cette procédure de participation par voie électronique le Conseil Municipal pourra approuver le dossier de création de ZAC.

Le dossier de réalisation :

Le dossier de réalisation devra être approuvé par le Conseil Municipal a posteriori du dossier de création. Ce dossier est le pilier opérationnel de la ZAC.

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, il comprend :

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,**
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,**
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.**

Dans les étapes de montage opérationnel d'une ZAC, il n'est pas nécessaire d'approuver le dossier de réalisation avant de diligenter la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale.

Dans le cas d'espèce, seules l'Autorisation Environnementale Unique et la Déclaration d'Utilité Publique ont été à ce jour sollicités.

La concertation sera donc poursuivie aux étapes complémentaires ci-dessus du montage de la ZAC.

La notion de modification substantielle :

La modification substantielle d'un projet soumis à enquête publique est une modification :

- Qui remet en cause l'économie générale du projet ;
- Qui affecte les équilibres techniques ou environnementaux présentés dans le dossier soumis à enquête ;
- Ou qui a une incidence sur l'évaluation environnementale, en remettant en cause les hypothèses ayant fondé les études (impact, mesures ERC, dimensionnement hydraulique, etc.).

Juridiquement, une modification est considérée comme substantielle lorsqu'elle nécessite :

- Une réouverture de l'enquête publique, car le public s'est prononcé sur un projet qui n'est plus le même ;
- Et potentiellement, une reprise partielle ou totale de l'instruction administrative (MRAe, DDT, DREAL, etc.).

Dans le cas d'espèce, le plan de masse soumis à l'enquête publique constitue un élément central du dossier d'autorisation environnementale.

Il est indissociable de l'ensemble des pièces réglementaires (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, dossier CNPN) et sert de base à toutes les évaluations, simulations et engagements environnementaux du projet. Le modifier significativement à ce stade soulèverait plusieurs problématiques majeures, tant sur le plan juridique, technique qu'opérationnel.

Remise en cause des fondements techniques et environnementaux du projet

- Le volet hydraulique, instruit au titre de la loi sur l'eau (IOTA), repose sur un dimensionnement précis des bassins de rétention, du réseau d'eaux pluviales, des zones d'infiltration et sur l'optimisation du ruissellement en lien avec l'implantation des voiries et des parcelles.

Modifier de façon substantielle la trame viaire ou les implantations aurait un impact direct sur les équilibres hydrauliques, nécessitant des recalculs, voire un nouveau dossier d'autorisation.

- Le dossier CNPN s'appuie sur une connaissance fine des milieux naturels impactés (habitats, espèces protégées), et des mesures d'évitement ou de réduction géographiquement ciblées.

Une modification substantielle du plan de masse pourrait réintroduire des impacts sur des secteurs sensibles initialement évités, et invalider la séquence ERC et les dérogations espèces protégées déjà demandées.

- L'étude d'impact, validée par l'avis de la MRAe, s'est fondée sur des hypothèses précises : phasage, emprises, densités, volumes bâtis, déplacements induits, bruits, pollution de l'air, artificialisation des sols...

Tout changement substantiel de la morphologie du projet suppose une révision des évaluations, et potentiellement une saisine complémentaire ou une reprise complète du processus d'évaluation environnementale.

Il est donc essentiel de maintenir la stabilité du plan de masse tel qu'il a été présenté au public, tout en restant à l'écoute des observations pertinentes dans une logique d'ajustements localisés (végétalisation, aménagements de façade, connexions douces, phasage plus progressif, réajustement de macro lots,...), qui pourront être traités ultérieurement au stade de la mise en œuvre opérationnelle, via le dossier de réalisation puis le cahier des charges de la ZAC.

Garantie de la qualité architecturale et paysagère :

Afin d'assurer un haut niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère dans le quartier, la procédure de ZAC prévoit l'élaboration d'un **Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)**. Ce document de référence vise à encadrer les futures constructions et à garantir leur cohérence avec les ambitions du projet.

Il s'articule autour de 4 étapes phares :

- **Définition de formes urbaines innovantes et contextualisées**, en adéquation avec la composition urbaine générale du quartier. L'objectif du plan masse est d'offrir un mode de répartition spatiale de l'habitat, en rupture avec le lotissement traditionnel. Des formes urbaines innovantes ont été travaillées pour l'établissement du plan masse.

En outre, pour l'ensemble des typologies d'habitat du quartier, les éléments suivants seront étudiés par notre architecte :

- Le confort d'usage ;
 - L'adaptabilité des logements ;
 - La préservation de l'intimité de chaque logement, qu'il soit collectif ou individuel dans la ZAC ou en limite de la ZAC;
 - La qualité architecturale ;
 - Les prescriptions environnementales : orientations, ensoleillement et protection au vent ;
 - L'environnement du logement : espaces verts, vues.
-
- **Rédaction du CPAUPE (Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Environnementales)** par l'architecte-urbaniste en charge de l'opération. Ce cahier prescriptif, validé par la Commune de Sérignan, s'appliquera à l'ensemble des constructions de l'écoquartier.

Chaque dossier de permis de construire sera soumis à l'architecte coordinateur de la ZAC pour avis sur la conformité du projet avec les prescriptions du CPAPE. Le permis de construire ne pourra être délivré qu'après avis favorable de l'architecte coordinateur. L'architecte coordinateur vérifiera en outre, lors des chantiers, que les caractéristiques architecturales et paysagères du projet sont en conformité avec les données du permis de construire. Ledit CPAPE sera mis en place pour les logements collectifs et pour les logements individuels.

- **Instruction des permis de construire** : chaque demande devra être soumise à l'architecte coordinateur, qui émettra un avis de conformité au regard des prescriptions du CPAPE. Le permis ne pourra être délivré qu'après un avis favorable.
- **Suivi de la mise en œuvre** : un contrôle en phase chantier sera assuré par le concessionnaire de la ZAC afin de vérifier la conformité des réalisations aux caractéristiques architecturales et paysagères validées lors de l'instruction du permis.

Grefe urbaine :

Les formes urbaines sont implantées de manière progressive au sein du quartier, assurant une transition harmonieuse avec le tissu existant. Des typologies bâties adaptées sont positionnées en continuité directe avec l'environnement urbain en place. Un ourlet paysager soigneusement composé vient accompagner cette greffe, favorisant l'intégration douce du nouveau développement dans son contexte.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il note que le projet ne peut être modifié de manière substantielle : sont donc fixés définitivement la composition urbaine qui comprend trois macro lots et la trame viaire.

Le public peu familier avec la procédure ZAC trouve dans cette réponse les éléments pour comprendre le déroulement de l'opération et identifier les phases où il peut exprimer son avis

➤ Le label Eco quartier

Observations N° 2 - 3 - 6 - 8 - 9 - 10 - 45 - 88

L'utilisation du terme Ecoquartier dans la dénomination du projet a induit une confusion entre un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs dits « de développement durable » et un projet labellisé « **EcoQuartier** ».

Le commissaire-enquêteur demande de confirmer que ce projet n'a pas fait l'objet d'une demande de labellisation et d'indiquer si, au vu de son cahier des charges, le label pourrait être sollicité.

Réponse de la Mairie

Le concessionnaire s'est engagé à concevoir le projet selon la démarche Quartiers Durables Occitanie (QDO), qui permet de couvrir tous les champs importants du développement durable. La nouvelle version du référentiel QDO est plus accessible que la précédente.

Le niveau d'ambition sera déterminé entre Bronze, Argent et Or.

Par conséquent, c'est uniquement a posteriori de l'autorisation environnementale unique et de l'approbation du dossier de création que la labellisation pourra être engagée.

L'architecte de la ZAC Garenque (cabinet GAU) a une expertise forte en la matière :

- Ils se sont vu attribuer la labellisation de 3 quartiers : « Vila Est » et « Coste Rousse » à Prades le Lez, et « Domaine de Caylus » à Castelnau-le-Lez.

- Deux projets sont en cours de labellisation : « la Sagne » à Gruissan et « Mas d'avon » à Aigues-Mortes
- Les Distinctions leur ont été attribuées :
 - Prix de l'aménagement urbain durable de l'ÉcoQuartier « 75 Gerland » à Lyon en 2012,
 - Prix de l'aménagement urbain et paysager du Quartier « les Jardins de la Buire » à Lyon en 2009,
 - Victoires du Paysage le Quartier Via Domitia au Crès en 2020 et pour le Parc Régional Marcel Boiteux à Codolet-Chuslan en 2018.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette réponse lève l'ambiguïté que pouvait entretenir le terme « écoquartier » largement utilisé dans le dossier.

➤ **le projet**

Le projet sur lequel l'aménageur est retenu est décrit ainsi par la ville de Sérignan le 22 juin 2022 (ville de SÉRIGNAN facebook).

« Il consiste à aménager 32 hectares au sud du village, dont au moins un tiers en espaces publics. Il apparaît en rupture avec tout ce qui a pu s'aménager jusqu'alors à Sérignan. Son concepteur, l'architecte urbaniste de renom Antoine Garcia Diaz, y intègre généreusement la notion de nature en ville, avec des espaces récréatifs, des tiers lieux favorables aux échanges et aux partages, mais surtout de nombreux bassins de pluie, îlots de fraîcheur et même des atolls. Il permettra de répondre pour les quinze prochaines années aux besoins en logements de notre population, qui subit une forte pression foncière en raison de l'attractivité de Sérignan liée à ses nombreux services publics, à son dynamisme et à sa localisation en bord de Méditerranée.

800 logements seront construits en 4 tranches aménagées entre 2025 et 2033, dont 240 logements aidés (maisons ou petites résidences en R+1 ou R+2), mais surtout 80/90 lots individuels à destination de primo-accédants, ce qui n'a plus été proposé à Sérignan depuis un demi-siècle. Un groupe scolaire primaire (maternelle et élémentaire) est également prévu pour la rentrée 2025, il sera ouvert à des enfants venant d'autres quartiers. »



Le projet soumis à l'enquête publique est fort différent.

Les personnes reçues en permanence ont noté ces modifications et indiqué les avoir découvertes par l'enquête publique. Quelques exemples donnés :

Emprise réduite ; terrains devenus non constructibles - Parc enfants : emprise diminuée - Logements sociaux ; implantation différente.



Le commissaire-enquêteur demande comment la population a été informée des modifications substantielles qui ont été apportées au projet initial entre 2022 et 2025.

La réduction du projet est-elle aussi liée à des contraintes d'urbanisme (modification du SCOT) comme l'affirment certains contributeurs ?

Le foncier destiné à l'habitat est de 12,9 hectares pour 554 logements. En réunion du 12 mai, l'aménageur a indiqué que les plans d'aménagement de découpage du foncier étaient indicatifs et certains participants en permanence ont évoqué un « nouveau » plan d'implantation du programme en cours de réflexion. Qu'en est-il ?

Réponse de la mairie :

L'enquête publique conjointe objet du présent mémoire en réponse au PV d'observations est l'outil d'information du public, à ce stade, conformément à la législation en vigueur, de l'évolution du projet.

En outre, l'évolution du projet n'est pas considérée comme substantielle pour les services de l'Etat au regard des éléments développés ci-après.

En effet, dans le cadre de l'autorisation environnementale, le Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) a rendu, en date du 2 avril 2024, un avis favorable, sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- La mise en place des mesures d'évitement proposées à l'est et au sud-ouest du projet, afin d'atténuer de manière significative les impacts très forts sur le Lézard ocellé, ainsi que les impacts notables sur la ZNIEFF et sur le corridor écologique de la trame verte, dont l'importance est soulignée dans plusieurs documents de planification ;
- L'intégration de l'ensemble des améliorations mentionnées dans l'avis aux mesures de réduction, afin d'en garantir l'efficacité écologique ;
- L'augmentation des surfaces de compensation, conformément aux valeurs formulées, afin de mieux prendre en compte les impacts cumulés et d'en assurer la maîtrise foncière.

À la suite de cet avis, de nouvelles études environnementales ont été réalisées pour tenir compte des exigences du CNPN.

Il est important de préciser que l'évolution du projet n'a pas été décidée à l'initiative de la commune, mais résulte directement des prescriptions imposées par le CNPN dans le cadre de l'instruction de l'autorisation environnementale.

Conformément à cette évolution imposée, de nouveaux avis ont été sollicités auprès des services compétents.

Toutefois, l'autorité administrative n'a pas estimé que les modifications apportées constituaient une évolution substantielle du projet, de nature à justifier le dépôt d'un nouveau dossier de demande d'autorisation environnementale. Le projet, bien que modifié, reste dans le périmètre et l'économie générale de la demande initiale.

Il convient de souligner qu'en l'absence du respect de ces prescriptions, le préfet n'aurait pas été en mesure de délivrer l'autorisation environnementale, condition nécessaire à la réalisation de la ZAC. Le projet aurait alors été juridiquement bloqué.

Durant la réunion publique le concessionnaire de la ZAC a en effet indiqué que le plan d'aménagement était indicatif puisqu'en effet à ce stade et sans avoir approuvé les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, il s'agit d'un stade d'études préliminaires qui a permis la réalisation de ce plan de masse et la constitution du dossier et de ses grandes orientations.

Conformément au code de l'urbanisme, la phase PRO-DCE correspondant à la phase d'étude du projet qui arrive conjointement avec la réalisation du DCE (dossier de Consultation des Entreprises) interviendra au stade du dossier de réalisation.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cette réponse est peu satisfaisante et ne répond pas aux questions posées.

Au vu des observations écrites et recueillies en permanence, le public n'a pas été informé ou insuffisamment informé de l'évolution du projet :

Il a eu connaissance du projet choisi par appel d'offres et diffusé sur le compte Facebook de la ville et du projet actuel par le dossier d'enquête (modifications importantes sur le plan de la composition urbaine et par l'abandon du boulevard urbain qualifié dans le projet initial par l'aménageur de « colonne vertébrale de l'architecture viaire du futur quartier »).

Les modifications demandées par les services publics le sont au titre de leurs compétences propres et concernent principalement l'emprise foncière : elles n'ont pas pour objet de valider la qualité urbaine de l'opération sur l'assiette foncière.

Comme la mairie l'a indiqué précédemment : « *Tout changement substantiel de la morphologie du projet suppose une révision des évaluations et potentiellement une saisine complémentaire ou une reprise complète du processus d'évaluation environnementale* » ; le public se voit confirmer que le groupement des logements selon leur typologie sera conservé et que les liaisons urbaines et interurbaines de ce nouveau quartier se feront par l'intermédiaire du réseau des voies urbaines de la ville.

➤ [L'artificialisation des sols – ville dortoir –](#)
[Projet d'aménagement : maisons individuelles - Logements sociaux et mixité – incivilité - sécurité -](#)
[Espaces verts colline artificielle – Coulée verte de 20 m](#)

Observations N° 1 – 4 - 6 - 9 - 10 - 22 – 23 – 27 – 37 - 44 -45

Ces observations expriment un refus de l'extension du périmètre bâti de la ville de Sérignan :

L'artificialisation des sols serait accrue (observations N° 1 – 4 - 10 – 36 - 45 - 75 - 99)

Le village de Sérignan transformé en ville par la multiplication de lotissements est qualifié de « ville-dortoir » par certains (observations 6 - 9 - 10 - 75 - 113)

Poursuivre l'extension signifie pour certains une montée inéluctable des actes d'incivilité et de délinquance.

Les **observations N°10, 36 et 45** soulignent la croissance rapide du village ces dernières années.

La rénovation du centre-ville et la mobilisation des logements vacants sont suggérées (et même la réquisition des résidences secondaires, juridiquement impossible, est évoquée), exprimant ainsi une préférence pour une forme de densification à l'étalement urbain pavillonnaire (**observations 12 - 92 - 147**).

Logements sociaux : (**observations 1 - 44 - 57 -68 - 69 -74- 83 - 88 - 96 - 99**).

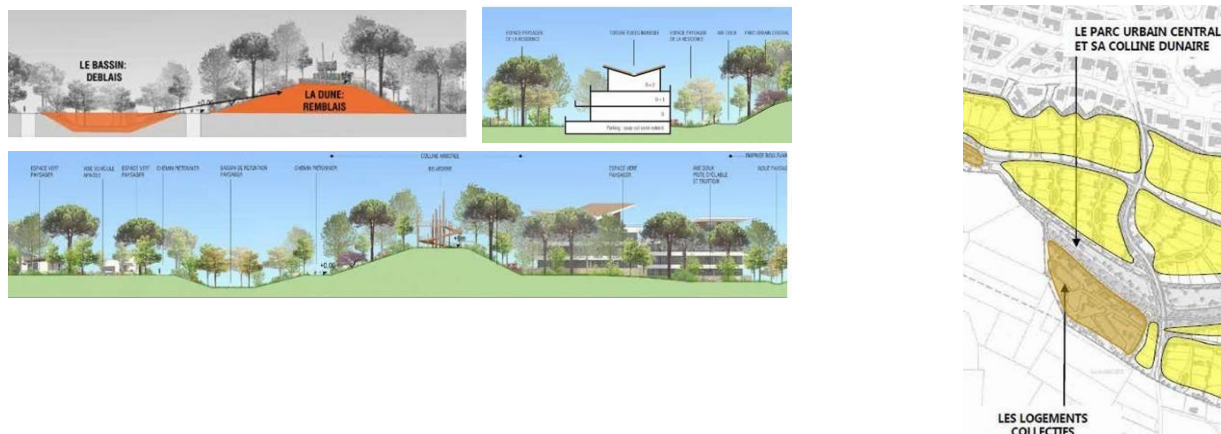
L'incivilité et la délinquance sont souvent associées à la construction de logements sociaux, et les observations expriment cette inquiétude de manière implicite.

Si l'impératif de mixité sociale est une évidence partagée par tous les acteurs privés et publics impliqués dans les projets d'aménagement et de construction, il n'est ni compris ni partagé par la population.

Les habitants des lotissements riverains, hostiles à la création de ce projet ont obtenu un isolement de leur quartier par une coulée verte d'au moins 20 m et un positionnement du parc social éloigné en périphérie.

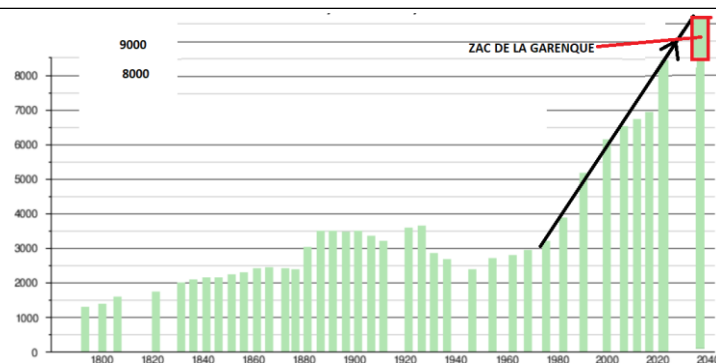
Le plan d'aménagement a été conçu avec ces exigences (coulée verte – parc social positionné dans les bâtiments collectifs en périphérie du projet). La demande de ces riverains est confortée par la création d'une colline artificielle qui isole spatialement et visuellement une grande partie des bâtiments collectifs des secteurs pavillonnaires existants et futurs.

Ces dispositions « particulières » ne semblent toutefois ne pas suffire, puisque certains (**observation 143**) indiquent qu'ils envisagent des actions de force pour empêcher les travaux, adoptant le comportement d'incivilité qu'ils attribuent à priori aux futurs habitants).



DEMANDE DU CE :

Il est prévisible que la construction de ce nouveau quartier se réalise en une quinzaine d'années ; le nombre de nouveaux logements s'inscrirait alors dans la dynamique de l'évolution démographique constatée depuis les années 2000. Cette évolution rapide est-elle compatible avec une bonne intégration de nouvelles populations ? Certains contributeurs parlent d'une « ville dortoir ».



Avez-vous connaissance du nombre d'actifs qui travaillent dans et hors de la commune ?

Le projet comprend 214 logements collectifs (40%) et 340 logements individuels (60%) relié au tissu urbain existant (villas avec piscine sur la majorité des parcelles) par les voies des lotissements en attente (voies qui desservent actuellement des terrains de loisirs présents sur le périmètre de la ZAC) et des chemins existants pénétrants.

LOGEMENTS SOCIAUX :

Le nombre de logements sociaux est directement lié à l'application stricte des exigences de la loi SRU et répond aux exigences nationales de mixité sociale.

Quel est le taux imposé pour la commune avant cette opération ?

Quel est le taux retenu dans le calcul du prélèvement pour déficit de logements sociaux prévu à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation avant cette opération : quel en est le montant ?

Quel sera le taux de logements sociaux pour la commune après cette opération ?

La commune ne sera-t-elle plus concernée par le prélèvement pour déficit de logements sociaux ?



Le taux de 35% de logements sociaux pour la commune se traduit sur la ZAC de la GARENQUE par un taux de 80% de logements sociaux dans les bâtiments collectifs implantés en périphérie du quartier. Quels seront les financements mobilisés ?

Où sont positionnés les logements sociaux individuels ? sont-ils groupés ?

Considérez-vous que localisation et taux sont compatibles avec la mixité sociale et ne sont pas porteurs de difficultés de cohabitation ?

Quelle est la superficie de la coulée verte créée en réponse aux intérêts privés des riverains ?

Quelle est la densité de construction que préconise le Scot ?

Réponse de la mairie

Evolution de la population

La hausse démographique de la commune s'explique principalement par le solde migratoire. Cette croissance de population au plan régional, comme départemental et sur le Biterrois a entraîné des bouleversements dans le paysage socio-économique local, et entraîne l'émergence de nouveaux besoins. La commune de Sérignan compte actuellement une population plus âgée que la moyenne départementale et nationale.

Dans l'Hérault, les tranches émergentes sont plutôt les 15 à 59 ans, alors que sur la commune de 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.

Elle est également due à l'arrivée d'une population de nouveaux retraités attirés par la qualité de vie d'une petite ville du littoral languedocien.

A titre informatif, l'augmentation sur les 10 dernières années de la population atteint une moyenne de 0,7% par an... La réalisation de la ZAC GARENQUE sur une durée de 15 ans restera conforme à cette moyenne.

Par ailleurs, de plus en plus de propriétaires seniors transforment leur résidence secondaire en résidence principale pour y passer leur retraite et viennent ainsi amplifier le pourcentage des 60 ans et plus.

Ce constat démographique engendre donc un enjeu majeur : attirer les jeunes ménages.

La France a besoin de près de 400.000 logements supplémentaires par an d'ici à 2030, essentiellement à cause du "dessalement des ménages", dû notamment aux divorces et au vieillissement de la population. La réduction de la taille des ménages fait que " **le parc immobilier est mobilisé par des personnes seules**" et le phénomène est "sous-estimé" par les pouvoirs publics, ont estimé les auteurs de l'étude réalisée par l'Union nationale des aménageurs (Unam) et l'Ecole supérieure des professions de l'immobilier (Espil). 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 du phénomène de la hausse de population constatée, ce sont environ 170 logements qui devront être construits sur la commune à l'horizon 2035 pour répondre au dessalement des ménages.

En outre, la dynamique significative de la commune est la 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.

Au même titre que la commune de Sérignan a su développer les services nécessaires à la population depuis les années 1980 pour être reconnue comme dynamique à ce jour, elle se prépare à cette poursuite d'augmentation de la population par la création d'équipements nécessaires à cet apport. A titre d'exemple, une maison médicale est en cours de construction.

Population active de la commune et de l'aire urbaine :

Comme indiqué en page 50 de la notice du dossier de DUP (Pièce 1), 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'activité 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 comptait 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.

En outre, la commune de Sérignan se positionne dans l'aire urbaine de Béziers, en première couronne, et bénéficie de la proximité de ce bassin de près de 30.000 emplois.

La problématique de la carence en logement social pour la commune

Sérignan fait partie des communes SRU qui doivent porter leur part de logement social à 25% du nombre des résidences principales car elle appartient à un territoire tendu.

La commune a fait l'objet d'un constat de carence puisqu'au 1er janvier 2024, le décompte était de 408 logements sociaux sur la commune ce qui représente un parc social de 9.5% des résidences principales (4295).

La situation s'améliore progressivement (le taux était de 8.7% en 2019) grâce à la réalisation de constructions de logements sociaux et d'un plan d'actions mais **la commune reste dans une situation complexe** comme en révèle le courrier de Monsieur le Préfet ci-après, au terme duquel la commune est redevable d'un prélèvement pour déficit sur 2025 de 105.921 €.

(pièce jointe arrêté préfectoral DDTM 34 2025 02 15663 voir annexe N° réponse au PV =

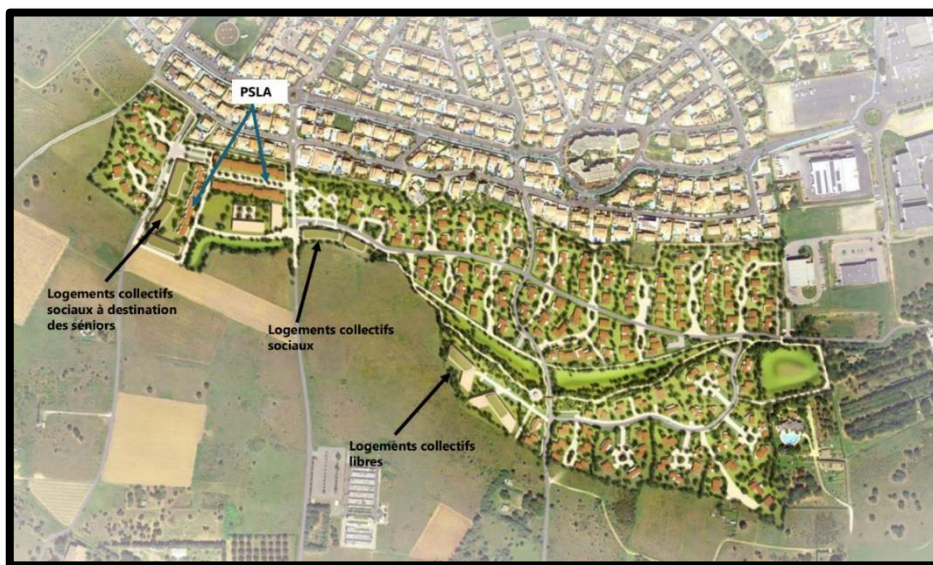
L'une des actions majeures engagée par la commune pour palier à la carence en logement social sur la commune est la réalisation de la ZAC Garenque.

Toutefois, l'avis du CNPN impliquant une réduction conséquente du périmètre de la ZAC a donné lieu à des échanges entre **Monsieur le Préfet de l'Hérault et les élus de Sérignan, au terme desquels il a été convenu d'être plus vertueux que le PLH et de produire ainsi non pas 30% mais 35% de logements sociaux sur la ZAC GARENQUE.**

A terme, la commune bénéficiera ainsi de 12,4% de logements sociaux (pour 4849 résidences principales). Le prélèvement annuel sera proportionnellement réduit en l'état actuel des modes de calcul.

Le logement social au sein de la ZAC GARENQUE

Le plan masse a été étudié avec une exigence de responsabilité sociétale :



- Éviter les « grands ensembles immobiliers » aujourd'hui décriés,

ZAC GARENQUE - Plan masse Prévisionnel

- **Favoriser l'intime et le bien chez soi dans le logement collectif :** Constituer de petites unités de logements avec en moyenne 5 logements par niveau pour disposer de nombreux appartements à double orientation et des parties communes avec éclairage naturel. Cette échelle garantit aussi des relations de voisinage apaisées et une bonne appropriation des résidences. **Les logements collectifs** sont conçus comme des petites unités de 15 à 20 logements, intégrés dans un environnement végétal. Leur positionnement prend en compte l'intimité des logements, l'ensoleillement ainsi que la protection aux vents.

Chaque niveau comprendra un nombre limité de logements. 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. Ce qui sera le cas sans le quartier Garenque.

Chaque appartement disposera d'un espace extérieur (loggia ; terrasse), dont la surface correspondra à 25% minimum de sa surface habitable. Les rez-de-chaussée seront surélevés d'environ un mètre pour garantir à la fois la sécurité et l'intimité des logements.

Les bâtiments, ainsi conçus, seront disposés dans un couvert végétal d'ensemble, accueillant les cheminements et les lieux de convivialité.

- **Limitier la promiscuité entre logements collectifs et maisons individuelles** : Pour cela positionner les collectifs en limite des parcs publics, du groupe scolaire ou des espaces naturels pour réduire les interactions visuelles.
- **Implanter des formes urbaines de manière progressive au sein du quartier**, afin d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu existant. Un ourlet paysager de plus de 5.000 m² soigneusement composé vient accompagner cette greffe, favorisant l'intégration douce du nouveau développement dans son contexte et ainsi préserver les riverains actuels du futur quartier. En phase opérationnelle et notamment lors de l'établissement du CPAUPE nous réfléchirons aussi à des outils favorisant le bien vivre ensemble avec les quartiers existants par la mise en place par exemple d'une première ligne d'habitat individuel en RDC et dans le nouveau quartier avec des formes urbaines compatibles notamment à la volonté de privilégier les déplacements doux.

Enfin, la densité SCOT 2021-2031 est de 28 logements par hectares. Au-delà de 2031, les densités seront augmentées de +25%.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La croissance de la ville est forte depuis de nombreuses années et l'arrivée d'une population nouvelle implique d'être vigilant sur les conditions d'accueil et de greffe du nouveau quartier à la ville.

Pour répondre aux observations du public concernant une crainte sur un caractère « dortoir » de ce nouveau quartier et du manque d'emploi sur site, la réponse de la mairie doit être complétée. Selon les statistiques INSEE de 2021, 67% des actifs ont un emploi dans une autre commune, ce qui induit des déplacements pendulaires et une circulation importante à certaines heures dans le centre-ville.

Zone du lieu de travail	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 220	100	2 122	100	2 611	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	726	32,7	810	38,2	853	32,7
dans une commune autre que la commune de résidence	1 494	67,3	1 312	61,8	1 758	67,3

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Les emplois induits par la création de la ZAC seront faibles, d'autant plus que les surfaces commerciales prévues initialement ont été supprimées et il est difficile de savoir si les déplacements pendulaires seront réduits ou augmentés à ce stade d'avancement du dossier.

En prévoyant un taux de 35 % de logements sociaux, soit 10% de plus, le projet ne permettra de diminuer la carence que de 72 logements, impact théorique faible (15%) sur la redevance et différé si les logements ne sont pas construits en première tranche comme peut le laisser entrevoir le plan de masse. L'impact sur le budget communal est donc à relativiser et il est actuellement de l'ordre de 10 € par habitant.

L'information donnée sur l'implantation des logements sociaux est plus précise que celle du dossier, ce qui est susceptible d'être considéré comme un manque de transparence par le public. Le dossier d'enquête ne fait pas apparaître de logements sociaux à destination des seniors. La construction de cette résidence sociale, non justifiée en fonction du parc actuel et des programmes spécifiques en cours, par ailleurs objet de remarques en fin d'enquête, a été jugée peu pertinente par certaines personnes reçues en permanence, compte tenu d'une opération similaire à la JASSE neuve.

La répartition des logements sociaux dans les bâtiments collectifs n'est pas claire : soit le taux est porté à 100 % dans certains bâtiments, soit à 81% s'il est reparti de manière uniforme et cette disposition est peu favorable à la mixité sociale.

Sur le sujet de mixité sociale, la réponse du porteur du projet est peu satisfaisante et pas en adéquation avec le projet.

Petits bâtiments de 15 à 20 logements : 6 sont positionnés sur le plan de masse, soit 90 à 120 logements, alors que le programme en comporte 214 dont 174 sociaux.

La qualité architecturale des bâtiments collectifs mis en avant est une condition nécessaire pour le mieux vivre ensemble mais pas suffisante.

La séparation du quartier avec la ville par ce que le porteur du projet nomme un « ourlet » est estimée à 5.000 m² : elle a été présentée en réunion publique comme une bande de terrain de 20 m de large le long des villas situées sur l'avenue Valéry Giscard d'Estaing. Elle s'étire sur environ 850 m. C'est donc plutôt 17.000 m² déclarés inconstructibles pour empêcher le nouveau quartier de « s'effiloche » par cet « ourlet » sur le lotissement « les Terrasses ». Son positionnement et ses caractéristiques physiques présentent un intérêt limité en tant qu'espace public collectif.

Le plan de masse est légendé de « prévisionnel » Tout changement substantiel de la morphologie du projet après la tenue de l'enquête publique en fragiliserait les conclusions établies à partir de la participation du public.

➤ Plan de déplacement La circulation : La voie multimodale- boulevard urbain- nuisances sonores – pollution

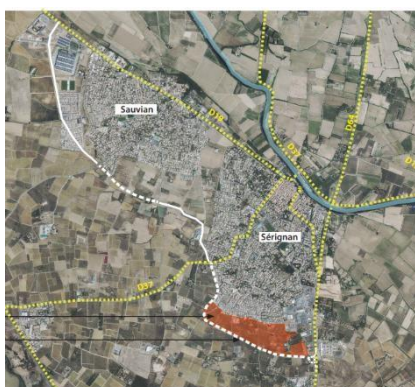
Observations N° 7 - 10 - 11 – 27 - 28 – 29 – 38 - 43 – 44 - 51 – 53 - 60 - 62- 63 – 65 - 66 - 67- 73 – 75 – 80 – 85 – 86 – 87 - 88 – 92 – 97 – 108 - 120 - 124 - 133 - 147

La conséquence de la création d'un nouveau quartier accueillant plus de 1000 personnes en terme de circulation est une préoccupation exprimée dans les observations et dans les interventions lors de la rencontre publique du 12 mai. Les habitants indiquent que les voies internes à leur lotissement (les avenues Georges Pompidou et Valéry Giscard d'Estaing) supportent déjà une circulation externe (voitures + bus) dégradant leur environnement (bruit - pollution) : ils sont donc défavorables à l'augmentation de trafic qui sera généré par ce nouveau quartier.

La création d'un nouveau quartier ne peut s'affranchir de l'étude de son intégration dans la ville (Sérignan n'est plus un village, terme que l'on retrouve parfois dans les textes). Si les modes de déplacement dans le quartier créé sont précisément décrits par l'aménageur et séduiront sans nul doute les futurs habitants, les déplacements pour rejoindre le centre-ville et les autres pôles d'attraction du grand Biterrois, dont la planification et l'organisation sont de la compétence des pouvoirs, sont passés sous silence, justifiant la crainte légitime des Sérignais de voir leurs conditions de vie dans leurs quartiers se dégrader.

Le foncier fait apparaître l'existence de nombreux terrains de loisirs dans la zone comprise entre Sérignan ville et la zone bâtie « ZAC des jardins de Sérignan – Valras plage » : les conséquences de la pression touristique ne sont pas réellement prises en compte ; le dossier comporte peu d'éléments sur les déplacements internes et externes à la ville et n'aborde pas les effets d'une circulation estivale.

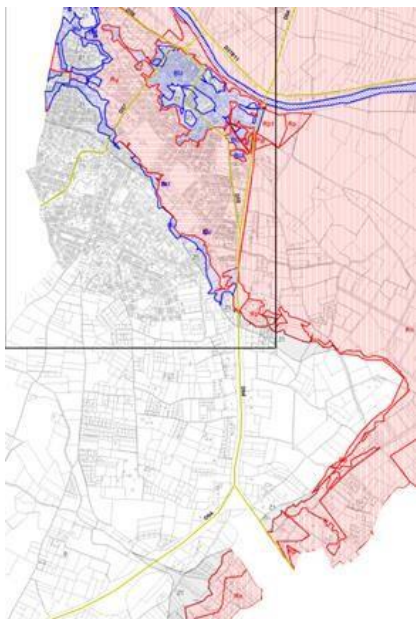
Dans
limite



le projet initial, il est indiqué que la section de la voie multimodale sur l'assiette foncière de la ZAC était l'ultime de la Ville de Sérignan, que c'était la pièce maîtresse de l'armature modale du quartier Garenque, répondant à ses besoins de la ZAC, tout en participant à désengorger le centre bourg en période de pointe journalière et de saturation estivale.

Au-delà des réponses apportées à l'échelle de la Ville, cette voie multimodale constituait un des maillons de l'axe structurant de mobilité et de desserte des équipements publics de la grappe urbaine « Sauvian Sérignan » identifiée dans le SCoT du Biterrois. Sur ces deux communes, elle offrait un itinéraire alternatif et sécurisé à la D19 dangereuse car inondable et fréquemment submergée lorsque l'Orb est en crue ou lors

Au
la
en
de



Si la
son

de fortes pluies localisées. Lorsque ces deux phénomènes se conjuguent, la sécurité publique est menacée.

cours de la réunion du 12 mai, vous avez indiqué que le département de l'Hérault qui avait prévu, à terme, de classer voie multimodale dans le réseau des voies départementales n'avait plus les moyens de cette politique. L'absence d'un financement à l'instant T justifie de différer la réalisation mais aucun cas l'abandon d'une voie dont l'intérêt public en terme déplacement a été démontré et validé dans des documents supra-communaux et dont une partie est en cours de réalisation sur la commune voisine Sauvian.

commune de SAUVIAN a retenu la section de cette voie sur territoire, voie qui ceint le projet d'aménagement ZAC les Moulières et qui constitue l'ultime limite de cette ville, c'est

parce qu'elle répond aux besoins de cette ZAC, tout en participant à désengorger le centre bourg en période de pointe journalière et de saturation estivale et qu'elle présente un intérêt public, noté par le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique dans son rapport.

« L'aménagement de ce prolongement du boulevard multimodal cumulera les avantages suivants :

- canaliser la circulation de desserte de la ZAC des Moulières
- exporter le trafic routier engendré par les nouvelles constructions en dehors des zones déjà habitées
- le boulevard délimitera les zones urbanisées de Sauvian dans ce secteur. »

Le commissaire-enquêteur note :

- L'avis de la CNPN (pièce B3) en date du 02/04/2024 qui porte sur un projet de 31.9 ha et la voie multimodale de 2.2 kms ne comporte pas la suppression de la voie multimodale qui relie la route de Vendres CD 37 et la route des plages (D64) pour contourner la ville de SÉRIGNAN. Dans le dossier, aucun avis des PPA ne demande expressément la suppression de la liaison multimodale contournant par l'extérieur deux villes SAUVIAN et SÉRIGNAN, reliant le CD 64 au CD 19 pour éviter les sections inondables de ces voies et faciliter la desserte et la circulation urbaines de ces deux villes.
- La MARE reprend dans son avis du 10/08/ 2023 l'argumentation du dossier sur l'intérêt public de cette liaison entre le CD 64, le CD 37, le CD 19 pour l'entité urbaine « SAUVIAN-SÉRIGNAN » et ne formule aucune observation pour supprimer cette voie.

Le commissaire-enquêteur demande :

Quels sont les documents de planification qui ont inscrit cette voie multimodale ?

- Le CD 19 est en zone rouge d'inondation, la D 62 en zone rouge est-elle aussi submergée ?

Les conséquences de l'abandon de la voie multimodale ne sont pas explicitées dans le dossier et même si le projet d'aménagement a été réduit, l'augmentation de la circulation de ce nouveau quartier reste significative et a un impact sur la ville. Estimez-vous que les raisons de la programmation de cette voie exprimées ci-dessus ont disparu ? (La réponse apportée en réunion publique - absence du financement d'une voie multimodale - n'est pas satisfaisante : soit cette voie est nécessaire et il faut en geler son emprise foncière en attente d'un financement avant la création de la ZAC, soit elle est inutile et un schéma des déplacements urbains et péri- urbains doit être joint au dossier).

- En complément des informations apportées sur le sujet « circulation » au cours de la réunion du 12 mai, pouvez-vous indiquer le statut juridique des voies desservant les lotissements riverains (voies publiques et voies privées) ?
- Quel est votre avis sur les propositions des **observations 7 et 11** ?
- Pouvez-vous justifier la localisation du groupe scolaire qui induit des déplacements ? Certaines personnes reçues en permanence ont indiqué que l'implantation du groupe scolaire avait été envisagé à côté de la ZAC de Bellegarde : cette implantation n'est-elle pas plus favorable en termes de circulation et de viabilisation, s'il est réalisé en première tranche des travaux ? (**observations en permanence**).

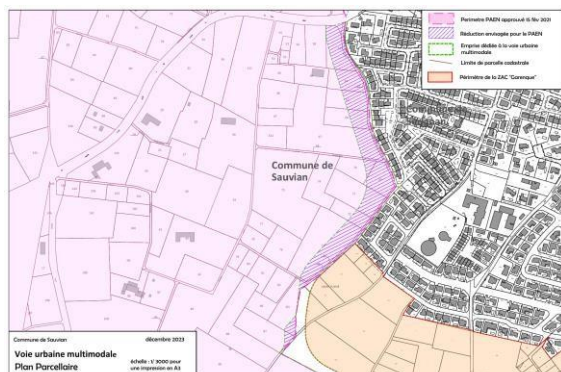
La voie multimodale

Le schéma des voiries communautaires de l'Agglomération de Béziers élaboré pour la période 2012/2024 avait identifié la voie multimodale en 2012 mais **le nouveau schéma directeur des infrastructures routières et cyclables en cours d'élaboration n'a pas retenu ce classement.**

C'est sur la commune de Sauvian, en limite de l'agglomération de Sérignan, que l'entrée en vigueur du PAEN entrave l'aménagement de la voie multimodale.

55

Dans l'éventualité d'une adaptation du tracé de la voie à la nouvelle emprise de la ZAC, le PAEN reste impacté sur plus de 2 ha ce qui constitue un obstacle au bouclage avec la voie multimodale déjà réalisée sur Sauvian entre la D19 et la D37.

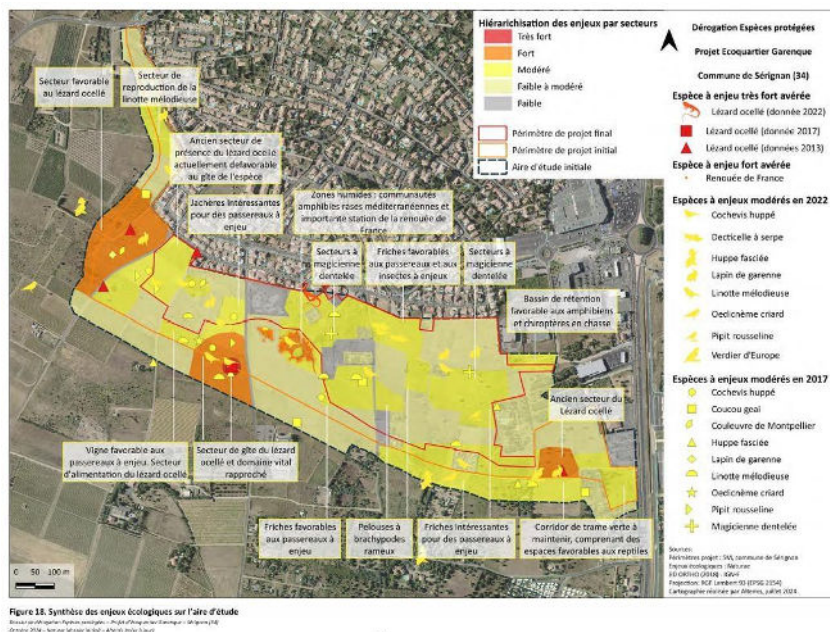


Afin de permettre la réalisation de la voie multimodale il faudrait donc que le périmètre du PAEN soit modifié. Sa réalisation est à ce stade exclue car fortement contrainte règlementairement par ce PAEN qui en l'état ne permet pas la continuité de la voie comme envisagée dans le projet ambitionné en 2022.

Sur le contournement de la ville de Sauvian, la voie multimodale est fonctionnelle excepté au droit de la ZAC des Moulières (en cours d'aménagement).

La D64 a été réalisée en zone inondable mais conçue en remblais sur une large partie de son tracé, elle est praticable même lorsque l'Orb est en crue.

En outre, l'avis CNPN demandant la réduction opérationnelle des extrémités Est et Sud-Ouest de la ZAC, la réalisation de cette voie en limite de ZAC semble à ce stade définitivement irréalisable.



Le trafic généré par la ZAC sur les quartiers périphériques

L'une des préoccupations majeures et légitimes de la population est : « **quelle est l'incidence du projet Garenque sur les voies périphériques à la ZAC et ces voies sont-elles capables de supporter le trafic lié au projet dans de bonnes conditions ?** »

Pour y répondre nous allons nous placer dans le cas le plus défavorable de trajets exclusivement motorisés puisque l'évolution des habitudes de mobilité avec un recours accru aux modes actifs se fait au fil de l'eau et sur le moyen terme.

Dans le nouveau projet Garenque, le trafic généré par la ZAC, il sera moindre puisque le programme prévoit 554 logements actuellement contre 800 précédemment. Ce sont donc environ 1000 personnes qui habiteront le quartier et non 1500 comme prévu dans la première esquisse de l'écoquartier.

Le Département de l'Hérault a réalisé en 2014 une étude sur les pratiques de déplacement des Héraultais. Après enquête de terrain, il a été estimé à 3,9 le nombre de déplacements des individus en semaine sur un territoire tel que Sérignan.

Au regard de la structure de la population sérignanaise vieillissante, la répartition par tranche d'âge dans le nouveau quartier, a été ainsi évaluée :

- Les moins de 15 ans représenteront près de 15% des nouveaux habitants,
- Les retraités, seniors, chômeurs et inactifs environ 45% des nouveaux habitants,
- Les actifs environ 35%
- Les lycéens (dont certains motorisés) et étudiants (fréquemment étudiant ailleurs) 5%

Le trafic généré les jours ouvrables par les déplacements de la population résidente est ainsi quantifié : 3250 trajets par jours

Le groupe scolaire aura une capacité d'accueil maximale de 175 enfants (8 classes avec 22 élèves par classe) et une quinzaine de salariés (enseignants et personnel technique).

- Pour les enfants habitant le nouveau quartier au nombre de 85 environ, le dépôt des enfants par les parents se fera avant de se rendre au travail et n'aura d'incidence supplémentaire sur la circulation des quartiers périphériques.
- Pour les écoliers issus des quartiers périphériques existants (environ 90) et les salariés travaillant à l'école, il y aura une augmentation du trafic dans la ZAC et sur les voies extérieures périphériques. En se plaçant dans le cas le plus défavorable de trajets exclusivement motorisés, et si la moitié de ces enfants ne mange pas à la cantine, le trafic induit est de 270 trajets environ.

Ainsi le trafic reporté sur les quartiers périphériques à la ZAC Garenque est de 3 530 trajets journaliers avec des pointes le matin entre 8 h et 9 h et le soir entre 16h30 et 17h30.

Ces plages horaires enregistrant chacune 15% du trafic journalier, la ZAC générera un trafic motorisé de 530 véhicules par heure en pointes journalières.

Avant de diffuser sur les autres voies sérignanaïses, le trafic généré par la nouvelle population et le groupe scolaire se répartira essentiellement sur l'avenue Georges Pompidou et la rue Vincent Van Gogh, chacune enregistrant un trafic supplémentaire de moins de 400 véhicules/heure en pointe.

Ces voies étant aujourd'hui peu circulées car de desserte pavillonnaire locale, le trafic attendu sur ces 2 rues récentes et bien dimensionnées restera limité et donc tout à fait acceptable.

Les flux attendus seront moins sensibles encore sur les autres voies du sud de Sérignan car plus diffus.

Quelques seuils à retenir en milieu urbain pour un axe à deux voies de largeur convenable :

Trafic faible : moins de 2 500 véhicules/jour
Trafic limité : entre 2 500 et 5 000 véhicules/jour
Trafic modéré : 5 000 à 10 000 véhicules/jour
Trafic significatif : 10 000 à 15 000 véhicules
Trafic élevé : supérieur à 15 000 véhicules

Trafic faible : moins de 400 véhicules/heure
Trafic limité : 400 à 800 véhicules/heure
Trafic modéré : 800 à 1 000 véhicules/heure
Trafic significatif : 1 000 à 1 400 véhicules/heure
Trafic élevé : supérieur à 1 400 / 1 600 véhicules/heure

Le statut des voiries

Au nord, les voies du lotissement « les terrasses de la méditerranée » (Avenue Valérie Giscard d'Estaing et différentes amorces de voies qui vont vers la ZAC Garenque) sont publiques.

Au sud, le projet de ZAC est également desservi par trois chemins publics, à savoir les chemins de la Vistoule, de la Yole et de l'Hermitage.

A l'est, la voie de desserte depuis la zone commerciale de Bellegarde est également publique

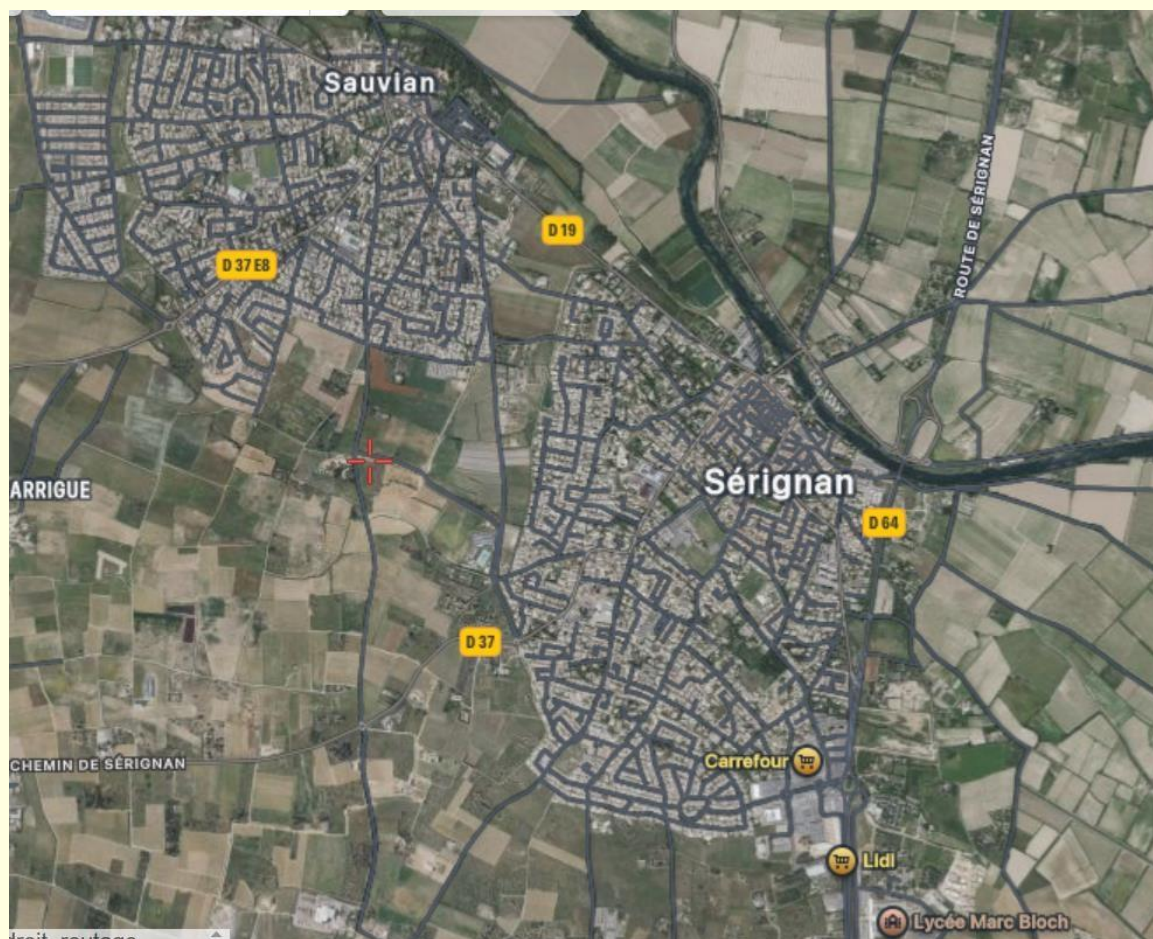
Commentaire du commissaire-enquêteur :

Deux intérêts publics s'opposent :

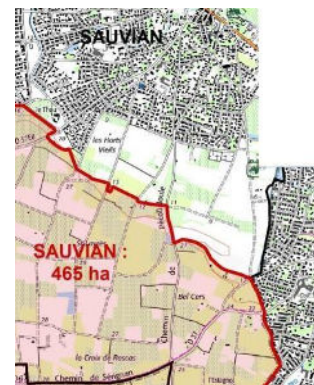
- la protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
- la protection de la population en limitant les diverses nuisances dues à une augmentation du trafic dans le centre-ville.

La section de la voie multimodale est abandonnée sur la commune de Sérignan, mais la section au droit de la ZAC des Moulières a été autorisée car elle participe à la création d'une voie reconnue d'utilité publique en 2021 sur la commune de Sauvian. Les justifications données pour justifier ce caractère d'utilité publique peuvent se reporter en totalité pour le dossier ZAC Garenque (encombrement du centre-ville – même morphologie du réseau viaire, voir plan ci-dessous – étude des trafics - accès piscine - circulation bus - voie hors eau...)

La voie multimodale est en lisière du secteur bâti et du PAEN, ce qui en limite l'impact sur la protection, d'autant que le parcellaire n'y fait pas apparaître une exploitation agricole intense et son tracé est globalement sur des tracés de voies ou chemin existants. Sa construction nécessite de soustraire 2 ha aux 1.540 ha (soit 0.13%) de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Cet impact est si faible qu'il ne peut justifier l'abandon de la prise en compte de la protection de la population.



La modification mineure du périmètre d'un PAEN pour être mis en compatibilité avec un projet d'infrastructure de transports d'une collectivité territoriale est prévue par les textes avec une procédure simplifiée.



C'est pourquoi, il paraît légitime de répondre favorablement aux observations du public s'opposant à une augmentation de trafic, en liant la réalisation de la ZAC à la présence de la voie multimodale SAUVIAN - SERIGNAN dans un plan de masse. L'absence de financement de cet équipement public ne décharge pas la commune de prendre toutes les dispositions pour en préserver l'assiette foncière et une bonne articulation avec le nouveau quartier.

➤ Les équipements publics

Groupe scolaire

Observations 13 - 43 – 44 – 61 - 63 - 74 – 85 – 90 - 92

Au cours des permanences, il a été porté à ma connaissance qu'à la rentrée des classes 2024, une sinon plusieurs suppressions de classes avaient été envisagées et qu'une école dont la construction avait été prévue dans la ZAC des jardins de SÉRIGNAN avait été abandonnée sans que les raisons m'en soient données.

Ces informations conduisent à s'interroger sur la justification d'intérêt public pour la population actuelle qui est attribuée à la construction d'un nouveau groupe scolaire.

Le commissaire-enquêteur demande les éléments pour apprécier les difficultés actuelles auxquelles les écoles sont confrontées, en précisant quel a été l'impact de la création de la ZAC des jardins de Sérignan.

Réponse de la mairie :

Le dossier de dérogation aux espèces protégées, dans son volet 2, p.21, explicite les raisons de la décision de la commune de créer un nouveau groupe scolaire :

« La Ville de Sérignan dispose d'une école maternelle et de deux écoles primaires.

Celles-ci se sont progressivement agrandies pour répondre aux besoins de scolarisation des plus jeunes. Aujourd'hui, de nouveaux agrandissements ne sont pas acceptables car chaque école doit rester à taille humaine et judicieusement implantée. Contrainte par l'inondabilité de l'Orb, la Ville de Sérignan s'est progressivement développée vers le sud, éloignant une partie des enfants de leur lieu de scolarisation. La nouvelle école doit répondre aux besoins de création de nouvelles classes au plus près des espaces résidentiels. Un terrain d'un hectare lui est consacré.

Le futur établissement rassemblera école maternelle (trois classes) et école élémentaire (cinq classes). Des salles d'activités seront destinées aux temps périscolaires, matin, midi et soir. Une cantine, une salle de motricité et une bibliothèque compléteront l'ensemble.

Environ 1000 m² de surface de plancher seront dédiés aux jeunes Sérignanais dans le nouveau groupe scolaire.

A l'extérieur, le projet prévoit des cours d'école, des espaces verts ombragés et des préaux.

La position stratégique du groupe scolaire

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

Le groupe scolaire : hypothèse de conception

L'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. »

Par ailleurs, la commune, inscrite au cœur de l'Occitanie la commune considère primordial de transmettre ce savoir et cette richesse aux jeunes générations. La Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée a mis en œuvre un vaste programme visant à encourager la pratique de l'occitan et du catalan, ses deux langues régionales.

Pour cela, elle aide au financement des événements qui valorisent la culture occitane ou catalane, c'est par exemple le but de son programme Total Festum dans lequel sont inscrites les fêtes du Paratge depuis leur création sur la commune de Sérignan. La Région travaille également de concert avec l'éducation nationale et les villes pour mettre en place des sections bilingues dans les écoles maternelle et primaires. À ce sujet, l'Education nationale a octroyé un poste d'enseignant spécialisé en occitan au sein des écoles de Sérignan. Elle encourage les municipalités à traduire les noms de rues, les panneaux d'entrées de ville ou touristiques en occitan, au milieu de tant d'autres petites actions qui participent à transmettre ce savoir intact aux générations actuelles et futures. La commune de Sérignan fait partie des très bons élèves en la matière. Elle oeuvre depuis longtemps dans ce sens, travaille de concert et entretient de bonnes relations avec la médiathèque occitane Cirdoc (CIRDOC-Institut occitan de cultura). C'est dans ce contexte que la commune souhaite ouvrir une section occitan nécessitant un dédoublement de classes. Sur les cinq dernières années, les effectifs des classes restent en outre stable.

Au regard de ces éléments ainsi que du besoin d'équipements pour le périscolaires, la commune a souhaité la mise en place d'un Groupe Scolaire au sein de la ZAC.

Enfin, l'apport de population lié à la construction du quartier de la Galine a eu pour conséquence un apport supplémentaire et dynamique de scolaires. Pour exemple, aujourd'hui, les effectifs du groupe scolaire P.Bert sont de 435 élèves. Ils étaient de 382 en 2020. Les écoles P.Bert, F.Buisson et J.Ferry ont été agrandies pour permettre la création de classes supplémentaires, mais aussi l'extension des restaurants scolaires, salles de repos, accueil périscolaire, zone de stockage de matériels, etc.... A la rentrée 2026, une nouvelle classe ouvrira à l'école P.Bert afin de satisfaire l'enseignement dans des classes occitanes.

La commune livrera enfin à la rentrée 2026, de nouveaux locaux destinés à agrandir la crèche communale (les glob'trotteurs) située au sein du groupe scolaire J.Ferry. Ainsi, la crèche accueillera 55 berceaux contre 30 actuellement.

Justification de la localisation du Groupe Scolaire :

L'objectif d'implantation du Groupe Scolaire au sein de la ZAC est de favoriser la greffe urbaine du futur quartier.

La proximité immédiate du Village ainsi que l'aire de jeux qui sera maintenue au sein de la ZAC sont autant d'atouts pour permettre une vie de quartier et favoriser les déplacements doux.

La localisation du groupe scolaire en continuité de l'aire de jeux est intéressante car directement connecté au quartier de la Galine (sur lequel il n'y a pas d'école), via le chemin de la Yole. Cette localisation évite une traversée du lotissement « les terrasses de la méditerranée » par les habitants de la Galine.

Le groupe scolaire est également connecté à la ville via l'avenue Charles De Gaulle. Enfin, la proximité de l'école à l'aire de jeux est très appréciée les parents d'élèves (comme en témoigne la fréquentation de l'aire de jeux des jardins de l'hôtel de ville, située face à l'école F.Buisson). En ce qui concerne, une implantation à proximité du magasin Aldi, cette information est erronée ; L'implantation du Groupe Scolaire relève en effet du parti d'aménagement réfléchi par l'architecte de l'opération.

A contrario, l'environnement de la ZAC Bellegarde à vocation principale de commerces et d'activité n'est pas en cohérence avec la mise en place d'un Groupe Scolaire.

Le phasage travaux quant à lui sera étudié au stade du dossier de réalisation, mais la réalisation de cet équipement sera prioritaire en phase opérationnelle.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le fait qu'il n'y ait pas d'école à la GALINE ne démontre pas le besoin d'un nouveau groupe scolaire pour la population actuelle et ne répond pas aux observations qui indiquaient une fermeture de classes envisagée en 2024, alors même que la construction de cet équipement était donnée en justification de l'intérêt public de l'opération.

Ceci dit, l'emplacement d'un groupe scolaire dans cette ZAC est judicieux pour les résidents de SERIGNAN de la zone riveraine de Valras-plage, à défaut d'avoir cet équipement sur place.

Les éléments sur la prise en charge de l'enseignement dans la commune, accessoires pour l'enquête, sont une information intéressante pour la population.

Les conséquences en termes de travaux à réaliser ne sont pas étudiées, si la construction de ce groupe scolaire est prioritaire. En effet, Le phasage des travaux de la ZAC est un élément absent du dossier d'enquête, qui rend l'estimation des nuisances difficile à apprécier pour les riverains.

Autres équipements publics

Le commissaire-enquêteur demande quels sont les équipements publics ou privés existants ou à créer, hormis l'école et les commerces, qui bénéficieraient de l'apport de cette nouvelle population.

Observation N° 44 - 147

Réponse de la mairie :

La ZAC Garenque permettra à l'ensemble de la population (existante et à venir) l'accès aux équipements publics suivants :

- Le Groupe Scolaire,
- L'accès à une trame végétale sous forme de colline dunaire permettant des balades en pleine nature, et ses aménagements spécifiques,
- L'accès aux déplacements doux,
- La maison de l'écoquartier.

En outre, dans le cadre des participations versées par le concessionnaire au titre de la ZAC, les aménagements suivants pourront être mis en œuvre :

- Requalification de la place du village,
- Réaménagement du Boulevard Charles de Gaulle et de la Rue de Montplaisir,

- Réaménagement des Avenues Georges Pompidou et Valérie Giscard d'Estaing dans un objectif de couture urbaine avec la ZAC GARENQUE.

L'ensemble de ces travaux sera minutieusement détaillé au stade du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

En outre, d'autres équipements communaux bénéficieront aux nouveaux arrivants, en dehors des commerces et services communaux déjà présents sur la commune.

En effet, si la France est sur l'ensemble de son territoire confronté au phénomène de désertification médicale, la commune de Sérignan s'est emparée de cette problématique il y a 5 ans en voulant créer une maison médicale pour les Sérignanais.

Ainsi, la future maison médicale se situera en lieu et place de l'ancien central téléphonique acquis dès 2020 par la municipalité. Proche du centre-ville, elle sera visible et facilement accessible. Les travaux ont démarré au premier semestre 2025.

Sur quatre niveaux seront regroupés des professionnels de santé, un laboratoire d'analyses médicales de 300 m² et un cabinet de médecins urgentistes.

Un arrêt de bus existe déjà devant et pour l'accessibilité, un ascenseur desservira chaque niveau.

Autour, il y aura un vaste parking arboré qui pourra être complété si nécessaire par celui en face du cimetière.

De nombreux professionnels de santé libéraux qui seront accueillis dans la Maison médicale de Sérignan :

- des médecins généralistes,
- des médecins urgentistes,
- un pédiatre,
- une sage-femme
- des dentistes



On y trouvera également des professions paramédicales avec :

- des groupements d'infirmiers,
- une optométriste
- une ostéopathe,
- ainsi que des kinésithérapeutes qui travailleront en réseau.

Et enfin le laboratoire d'analyses médicales de centre-ville y déménagera pour travailler dans des conditions optimales.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces informations sont intéressantes pour la population actuelle.

➤ Les avis des PPA

Observations N° 2 – 3 – 8 – 10 – 45_

08/11/2024 SAGE sur le projet de 21 ha émet un avis défavorable sur l'alimentation en eau.

05/12/2024 SAGE n'a pas d'observations sur le dossier d'étude environnementale, dossier qui comprend l'étude de l'adéquation avec l'alimentation en eau.

Le commissaire-enquêteur constate qu'il est difficile de reporter sur le projet de 21 ha soumis à l'enquête les avis des personnes publiques émis sur le projet abandonné de 31 ha et regrette qu'elles

n'aient pas jugé bon de rédiger un avis spécifique au projet réduit, en contraignant le lecteur à faire l'analyse des documents.

10/08/2023 Avis MARE sur le dossier de 31 ha et une voie multimodale.

21/08/2023 Avis CDPENAF et avis préfectoral sur le dossier de 31 ha et une voie multimodale

02/04/2024 Avis du CNPN sur le dossier de 31 ha et une voie multimodale.

Le commissaire-enquêteur note que l'avis **sans observation** au titre de l'autorisation environnementale (AE) du SAGE en date du **05/12/2024** est incompréhensible (il porte sur le dossier de 31 ha et une voie multimodale), alors que l'avis antérieur du SAGE du **08 /11/2024** est défavorable au titre d'un seul élément de l'AE, la ressource en eau ! (Projet 21ha).

Comment ces deux avis s'articulent-ils avec le courrier de l'agglo BEZIERS méditerranée du **14/09/2024**

Quelles précisions pouvez-vous apporter aux informations données dans la pièce jointe à **l'observation 187** ?

Réponse de la mairie :

Contexte procédural de la demande d'autorisation environnementale

Le projet de ZAC Garenque a été initié sur une emprise de 31 hectares. Après la phase de conception initiale, celui-ci a été réduit à 21 hectares, notamment pour mieux intégrer les enjeux environnementaux identifiés en phase d'étude. **Cette réduction significative, bien qu'importante, a été considérée comme non substantielle par les services instructeurs, car elle diminue les impacts potentiels du projet, notamment en termes de consommation d'eau potable, d'artificialisation des sols et de pression sur les milieux.**

La procédure d'autorisation environnementale a donc été poursuivie sur la base du même cadre réglementaire, tout en intégrant les évolutions du projet (version 3) dans les pièces modifiées.

Avis du SAGE Orb et Libron : avis constant et sans objection

Le SAGE Orb et Libron, compétent pour l'un des deux axes de ressource en eau mobilisés par la commune de Sérignan pour alimenter la future ZAC, a transmis un avis sans observation en date du 5 décembre 2024, portant sur le dossier version 3, incluant :

- La réduction du périmètre (21 ha),
- La suppression voie multimodale,
- Et l'ensemble des pièces actualisées de l'étude d'impact.

Cet avis fait suite à plusieurs échanges avec les services de l'EPTB Orb Libron dans le cadre de la construction du dossier. Il ne remet pas en cause la version réduite du projet, ce qui est cohérent compte tenu :

- De la réduction des volumes prélevables estimés,
- De la non-atteinte des seuils critiques sur le territoire de l'Orb,
- Et de l'alignement avec les objectifs du SAGE, notamment en matière de gestion équilibrée et durable de la ressource.

L'absence d'un nouvel avis formel après la version 3 ne pose donc pas difficulté, dès lors que :

- L'avis transmis le 5/12/2024 ne soulève aucune réserve,
- Il repose sur une connaissance directe du dossier à jour,
- Et l'EPTB a été étroitement associé à la révision du projet.
-

Avis du SAGE de la nappe Astienne : un avis défavorable hors champ réglementaire

Le SAGE de la nappe Astienne a, de son côté, rendu un second avis défavorable en date du 8 novembre 2024, après avoir été reconsulté sur la version réduite du projet. Cet avis ne remet pas en cause la conformité du projet avec le règlement du SAGE, mais s'appuie sur :

- Des incohérences mineures dans les estimations de consommation d'eau (entre la note de présentation et l'étude d'impact),
- Et surtout des inquiétudes générales liées à l'état de tension de la ressource, en lien avec les aléas climatiques récents et à venir.

Nous notons que le SAGE reconnaît expressément que :

- Les besoins en eau ont diminué,
- L'alimentation est assurée via plusieurs ressources,
- Les volumes de prélèvement sont adossés à des autorisations en vigueur,
- La démarche prospective (étude de bassin versant à l'horizon 2050) est encore en cours et non opposable à ce stade.

Or, dans le cadre d'une consultation sur une autorisation environnementale, le rôle du SAGE est de vérifier la conformité du projet avec son règlement (articles L.212-5-1 et R.212-48 du Code de l'environnement). En l'espèce, aucune disposition du règlement du SAGE de la nappe astienne n'est violée.

Par conséquent, cet avis défavorable va au-delà du périmètre réglementaire, en émettant des réserves d'opportunité ou de principe qui ne relèvent pas du contrôle de conformité attendu dans ce type de consultation.

Position de l'autorité compétente en eau potable : un courrier clair et rassurant

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), en tant qu'autorité compétente en matière d'eau potable, a transmis un courrier daté du 14 septembre 2024 indiquant :

- Que les volumes d'eau disponibles dans le cadre du Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable sont suffisants pour répondre aux besoins de la ZAC Garenque (version 21 ha) ;
- Que les autorisations de prélèvement en vigueur permettent de couvrir les besoins domestiques liés au projet ;
- Et que les dispositifs de gestion (sectorisation, télégestion, amélioration des rendements, mobilisation de ressources complémentaires) sont activés pour garantir la résilience du réseau.

Ce courrier constitue une attestation de capacité à desservir le projet, fondée sur des données techniques à jour. Il contredit donc directement l'idée d'un déficit immédiat ou structurel avancée par le SAGE de la nappe astienne.

Ce qu'il faut retenir :

- Les avis des deux SAGE doivent être appréciés selon leur rôle : contrôle de conformité au règlement du SAGE, et non d'opportunité politique ou stratégique.
- Le SAGE Orb et Libron n'a pas réémis d'avis parce que le dernier en date était toujours valable vis-à-vis du projet à jour et n'appelait aucune remarque supplémentaire.
- Le SAGE de la nappe astienne, malgré un avis défavorable, ne signale aucune non-conformité réglementaire, mais exprime des préoccupations générales, à horizon incertain, sans effet juridique.
- Enfin, l'avis de la CABM, autorité responsable de l'alimentation en eau potable, confirme la faisabilité du projet sur ce plan, consolidant la position de la maîtrise d'ouvrage.

Dans ce contexte, la procédure est pleinement régulière, les avis recueillis ont été traités avec rigueur et transparence, et aucun obstacle réglementaire ou technique réel ne s'oppose à la poursuite de l'instruction.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

L'avis du SAGE nappe astienne est défavorable, compte tenu de l'état des connaissances actuelles qui ne garantissent en rien que la ressource en eau sera suffisante à terme pour satisfaire les besoins en eau de l'aménagement et de la prise en considération des éléments donnés dans le courrier de CABM (*Le bilan besoins-ressources s'appuie sur le Schéma Directeur d'Alimentation en eau de la CABM et des autorisations de prélèvement acquises ou sollicitées mais pas de la disponibilité effective de la ressource en eau, malmenée par les effets du réchauffement climatique. Des restrictions d'usage ont été mises en place en 2022, 2023 mais également au cours de l'année 2024 sur l'axe de l'Orb à l'aval de Réals. Ces situations de crise ne doivent pas se renouveler plus de 2 années sur 10 dans le cadre d'une gestion structurelle équilibrée de la ressource en eau. La ressource en eau ne peut être considérée à ce jour comme équilibrée.*)

Il est difficile de dire que ce sont des préoccupations générales, à horizon incertain, dans la mesure où des restrictions d'usage ont dû être prescrites récemment en 2022 et 2023.

Garantir l'accès à l'eau est une action d'intérêt général qui, dans ce cas particulier, concerne de nombreuses communes du département de l'Hérault, bien au-delà du périmètre de compétence de la CBAM.

C'est pourquoi, la demande du SAGE nappe astienne doit être respectée : « ne pas engager un aménagement de cette ampleur sans avoir la certitude que la ressource en eau sera, à terme, suffisante pour alimenter les nouvelles populations et attendre donc les résultats de l'étude prospective qui vient d'être engagée sur le bassin versant de l'Orb (fin 2025) ».

Le PLU est en cours de révision : il devra prendre en compte les résultats de cette étude relative à la disponibilité de la ressource en eau pour la définition des zones urbanisables : cela justifie que les décideurs sursoient à statuer sur l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation par une procédure de ZAC.

➤ **Entretien des espaces publics - Le Clos Marin et La Jasse Neuve**

Plusieurs participants s'interrogent sur la capacité de la municipalité à entretenir les nouveaux espaces publics et les espaces verts, en raison d'une prise en compte jugée insuffisante sur le Clos Marin et la Jasse Neuve.

Observations N° 2 – 3 – 6 – 8 - 9 – 10 - 45

La commune de Sérignan est gestionnaire du Clos marin, une zone classée biotope par arrêté préfectoral depuis 2016, espace naturel remarquable et protégé. Cet espace n'est pas dans le périmètre du projet et les observations qui s'y rapportent sont hors sujet.

La Jasse Neuve n'est pas dans le périmètre du projet et les observations qui s'y rapportent sont hors sujet.

Toutefois, le commissaire-enquêteur demande qu'il soit répondu aux fortes inquiétudes sur la gestion des espaces publics de la ZAC exprimées dans ces observations.

Réponse de la mairie

A titre liminaire, il importe de préciser que l'ensemble des espaces verts public de la ZAC sera réalisé par le concessionnaire de la ZAC. Afin de s'assurer de la pérennité des végétaux, ce dernier entretiendra les équipements durant 2 ans avant de les rétrocéder à la commune.

La surface des espaces verts publics de la ZAC est estimée à ce jour à 3,3 ha environ, ce qui représente :

- Environ 9 agents, soit un budget annuel de 270.000 €,
- Equipements de protection Individuelle : 2.100 €,
- 3 véhicules camion plateau : 150.000 €,
- Consommation carburant : 10.500 €,
- Consommation d'eau : 48.000 €,
- Remplacement végétaux : 9.000 €.

Soit un budget total de 489.600€/an, ce qui représentera à terme en ratio 50€/habitant/an.

Nous pouvons donc en conclure que cet investissement sera résiduel à l'échelle de la commune.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces informations sont intéressantes pour la population actuelle.

➤ **Planning de l'opération**

Observations N° 28- 29

Aucune information sur le planning des travaux de viabilisation, le planning des opérations de logements collectifs et le découpage en phase de réalisation.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

La mairie n'a pas fourni d'éléments sur ces sujets.

➤ **Equilibre financier de l'opération - commercialisation**

Observations N° 61 - 74 – 98 – 101 - 115- 124 - 149

Les éléments financiers sont quasi absents du dossier ;

Aucune information sur la maîtrise de l'assiette foncière (terrains privés – terrains de la commune) ;

Aucune information sur les logements collectifs (fourchette prix vente au m2 - typologie des logements)

- nombre de terrains à construire – fourchette de superficie et de prix de vente. Ces informations sont demandées aussi par des participants favorables au projet (**observations N° 16 – 37**).

Le commissaire-enquêteur demande :

Comment seront gérés les logements sociaux ?

En réunion du 12 mai, le projet a été présenté en mettant en avant son caractère social ; favorable aux primo-accédants - prix de terrain maîtrisé- population de résidence principale ...

Quelle assurance que les terrains ou les logements seront des résidences principales ?

Sur quelle base affirmez-vous que des logements ou des terrains seront réservés pour des primo-accédants ? Comment pouvez-vous certifier l'accès de la construction aux primo- accédants ?

Réponse de la Mairie :

L'ensemble de la programmation a été figée dans le cadre du traité de concession, aussi et conformément à l'article 20 du traité de concession signé en date du 28 juin 2022 :

« Article 20 – Modalités de cession, de concession ou de location des immeubles »

20.1 : Cession à des primo-accédants :

Le concessionnaire s'engage à proposer 80 à 90 terrains à bâtir à destination de primo-accédants sur la durée du présent traité de concession.

Ces terrains, d'une superficie d'au moins 300 m² seront cédés au prix de 300 € TT/m².

Cette catégorie de cession fait l'objet d'un post dédié au bilan prévisionnel prévu en annexe n°8.

....

20.4 Offre d'Habitat individuel et Habitat collectif

L'engagement du concessionnaire, dans le cadre des cessions de charges foncières, pour la durée du présent traité de concession porte sur :

- *345 unités de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 383 m² au prix prévisionnel de 374 €/m² TTC, étant précisé qu'aucun terrain n'aura une superficie inférieure à 300 m²,*
- *80 à 90 terrains à bâtir à destination des primo-accédants d'une superficie minimum de 300 m² au prix prévisionnel de 300/m² TTC,*
- *135 logements collectifs libres au prix prévisionnel de 400€HT m² HT/m²,*
- *190 logements collectifs sociaux au prix prévisionnel de 200€ HT/m² SDP*
- *50 villas PSLA ou BRS au prix prévisionnel de 200 € HT/m². »*

Il importe de noter qu'au regard de la réduction de périmètre et de la demande du Préfet de densifier la part de logements sociaux, que le programme sera revu à la baisse avec une répartition des typologies de logements dans les mêmes proportions, pour le logement social.

L'encadrement des prix, notamment pour les primo-accédants permettra d'assurer l'accès à la propriété à prix maîtrisé.

En outre, et afin de s'assurer que les primo-accédants vivent à l'année sur la ZAC et qu'ils ne soient pas tentés par de la spéculation immobilière, il sera envisagé la mise en place dans le cadre des actes de cession des parcelles une interdiction de revente dans un délais 5 ans sauf cause impérative (décès, divorce, mutation...).

Enfin, outre l'encadrement du prix de cession foncière pour les macro lots à destination de logements sociaux, ces derniers, une fois réalisés, seront gérés par un bailleur social.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Ces précisions qui viennent compléter les informations de la pièce 5 répondent aux interrogations de bon nombre de participants à l'enquête ; il est dommage qu'elles n'aient pas été données à la réunion du 12 mai.

➤ **Biodiversité – corridor écologique- Destruction des milieux naturels -**

Destruction des milieux naturels

Les espaces naturels compris entre la ville et le quartier des jardins de Sérignan sont déjà impactés par la pression touristique : les terrains dits de loisirs fleurissent.

Si cette appellation n'a aucune valeur juridique et ne donne aucun droit d'installer sur des terres non constructibles un quelconque élément d'habitation de type caravane, mobil-home, abri, pergola ou

cuisine d'été, force est de constater qu'on ne peut pas ignorer les conséquences de leur présence dans cette zone (circulation – consommation d'eau – déchets...) et leur impact sur la biodiversité.

L'étude d'impact et l'étude environnementale ont limité leur analyse et porté leurs conclusions sur une zone de 41 ha, environ 40% de cette zone dite agricole et naturelle.

Corridor écologique impacté

Observations N 36 - 45

En page 29 de la pièce P1, résumé non technique de l'étude d'impact réalisé en **sept 2024**, la trame verte impacte largement l'assiette du projet.

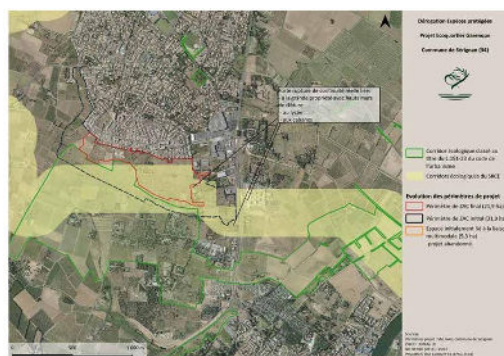
En page 443 de l'étude d'impact partie 2, l'extrait graphique du PLU (**Sept 2023**) ne fait plus apparaître ce corridor et le texte précise que le corridor, identifié en secteur patrimonial à protéger, intègre soit la zone agricole Ace soit la zone naturelle N.

Le commissaire-enquêteur constate que la compilation de documents élaborés à des périodes différentes rend difficile la compréhension du sujet.

Le corridor écologique est « déplacé », terme employé au cours d'un entretien. Les explications en page 45 de la pièce B3 sont claires mais le plan en page 46 peu lisible.

Pour plus de clarté, pourriez-vous fournir un autre plan (secteur plus large et LES corridorS mieux identifiées par des hachures et réservoirs de biodiversité positionnés)

L'action « acquérir du foncier » pour renforcer le rôle du couloir écologique a-t-elle été engagée ? (Page 444 étude d'impact partie 2 - procédures (avril 2022))



Le commissaire-enquêteur note qu'en substitution aux corridors écologiques SRCE, un nouveau corridor d'environ 173 ha sera intégré au PLU en cours de révision, présentant moins d'entraves bâties, un contexte agri-naturel plus pertinent, une surface plus étendue reliant les mêmes réservoirs de biodiversité, et sera classé en zone Ace et intégré aux éléments de continuité écologique (ECE) à restaurer et protéger au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pouvez préciser la date prévisible de l'approbation du PLU révisé ?

Pour rétablir la perméabilité écologique de ces secteurs, comment la commune se mobilise-t-elle pour lutter contre la cabanisation ? Envisage-t-elle de classer au PLU le foncier en emplacement réservé ?

Réponse de la mairie

L'action d'acquisition de foncier n'a pas encore été menée. L'ensemble des mesures d'accompagnement et de compensation prévues au dossier seront lancées une fois l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale obtenu. Par essence les mesures liées à la ZAC ne sont pas lancées avant l'obtention de l'autorisation du projet.

Concernant le calendrier de la procédure, la commune de Sérignan ne pourra présenter le dossier en CDNPS que le 11 septembre 2025. L'arrêt du projet de PLU est donc envisagé en octobre 2025, pour une approbation prévisible en mai 2026.

Outre l'ensemble de mesures écologiques visant à restaurer et accroître la perméabilité des milieux naturels et semi-naturels, la Commune va mobiliser plusieurs outils pour lutter contre la cabanisation :

- La définition d'emplacements réservés spécifiques à la finalité de restauration de continuités écologiques sur les secteurs cabanisés, de façon à pouvoir acquérir prioritairement ces espaces et de les désartificialiser ;
- La mise en œuvre de déclarations d'utilité publique pour expropriation sur ces mêmes zones.

En parallèle, une veille active sera menée afin d'éviter l'implantation de nouvelles cabanes.



Commentaire du commissaire-enquêteur :

Il prend acte des réponses données par la mairie.