

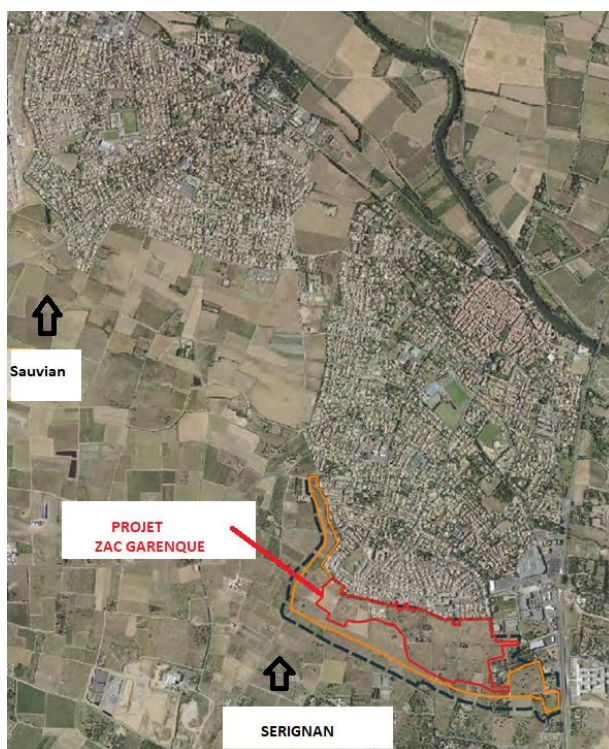
Département de l'Hérault

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

BAVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

L'Autorisation Environnementale (AE)

Loi sur l'eau -page 7

Espèces protégées- page 8

La Déclaration d'Utilité publique (DUP) –page 10

B CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Conformément aux dispositions de l'article R 123-19 du Code de l'Environnement et de l'article 7 de l'arrêté préfectoral N° 2025 04 DRCL 0098 du 04/04/2025, cette deuxième partie du rapport de l'enquête publique est présentée dans un document séparé dont la première partie reste un élément indissociable.

L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne :

- Une demande de déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC de GARENQUE,
- Une demande d'autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement et une dérogation pour atteinte aux espèces protégées, au titre de l'article L 411-2 du Code de l'Environnement.

Ces demandes sont portées par la Commune de SERIGNAN qui présente un projet sur 21 ha réalisé sous forme de ZAC par la société d'aménagement SM afin :

- de répondre à une demande en matière de logements,
- d'augmenter, sur son territoire, l'offre de logements sociaux,
- d'associer à ce développement urbain la construction d'un groupe scolaire.

L'enquête a été conduite selon les dispositions des articles L 123-3 à L 123-18 du Code de l'Environnement.

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par l'arrêté préfectoral.

Le public a été régulièrement informé de l'enquête :

- par affichage d'un avis dans la commune et sur le site,
- par des insertions dans les journaux,
- sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault et de la commune.

L'enquête a fait l'objet d'une procédure dématérialisée à partir d'un site internet dédié.

Les permanences se sont tenues sans incident, aux jours et heures prévus.

LE PROJET

Après avoir étudié une variante à 39.2 ha comprenant des commerces et un boulevard multimodal, section d'une voie multimodale contournant de la grappe urbaine « Sauvian-Sérignan » et assurant une liaison hors eau en période de crue de l'ORB, la commune a retenu un projet urbain réduit sur 21.9 hectares de 514 logements, sans implantation commerciale et sans création du boulevard urbain.

L'ouverture d'un secteur de 21.9 ha permet de répondre aux besoins de logements : la commune invoque l'attractivité de la commune, la pression urbaine, un taux de logement sociaux de 9.5% inférieur au 25 % requis par le Scot et l'absence de terrains constructibles dans la commune hormis ce secteur. En effet, l'assiette foncière de la ZAC GARENQUE, au sud, en continuité de la ville est le seul secteur pouvant être retenu : Les secteurs Nord et Est sont inconstructibles du fait du PPRI ; le secteur ouest est concerné par la volonté locale de conserver une coupure d'urbanisation entre la ville de Sérignan et la ville voisine (voir PLU de Sauvian), le Sud-Ouest du projet est concerné par un PAEN (Plan de préservation des espaces naturels et agricoles périurbains).

Au regard des objectifs du SCOT qui fixe une densité de 28 logements à l'hectare et de l'obligation d'augmenter la part de logements sociaux, cette ZAC propose 35 % de logements sociaux répartis en majorité dans des immeubles en R+2.

Le projet 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

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

Les logements collectifs (environ 214 logements collectifs dont 174 sociaux) seront conçus en petites unités avec 5 logements par niveau, soit un **taux de logements sociaux de 81% = 174/214 dans les immeubles**.

La surface de plancher prévisionnelle est évaluée à 70 000 m² et permettra de loger environ 1100 personnes. La population de Sérignan en 2021 est de 8123 habitants (source INSEE), soit un **apport de population de l'ordre de 14%**.

Le projet Garenque est décrit par son concepteur comme une opération vertueuse, visant à proposer 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.

La viabilisation du site nécessite des travaux importants et une attention particulière a été apportée au traitement des eaux pluviales : elles seront canalisées par le biais de noues enherbées, de fossés, d'espaces verts en léger 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.

Les bureaux d'étude ont conclu 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 cette ZAC, dont le bassin versant a été pris en compte dans le cadre du dossier d'Autorisation de la ZAC Bellegarde, permettra d'améliorer le fonctionnement hydraulique de la ZAC Bellegarde et de limiter les risques de débordement de la buse ø1000.

Des mesures sont proposées pour intégrer cette ZAC de 514 logements dans son environnement paysager urbain, notamment par la limitation de la hauteur des bâtiments collectifs, la plantation d'arbres et l'aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales.

Les eaux usées pourront être traitées par la station d'épuration.

L'alimentation en eau fait l'objet d'un avis défavorable du SAGE nappe astienne.

L'étude d'impact réalisée a été actualisée en septembre 2024 et l'étude volet écologique en octobre 2024 sur la base du projet soumis à l'enquête publique.

Les incidences de l'écoquartier sur les deux sites Natura 2000, sites éloignés du projet, sont jugées nulles.

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.

S'il n'a pas été étudié de variante pour un projet réduit avec la création du 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 que l'impact était rédhibitoire pour les espèces protégées, notamment le lézard ocellé car cette voie est positionnée à la lisière du secteur biologique à enjeu fort et de la ville.



Localisation de l'aire d'étude

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

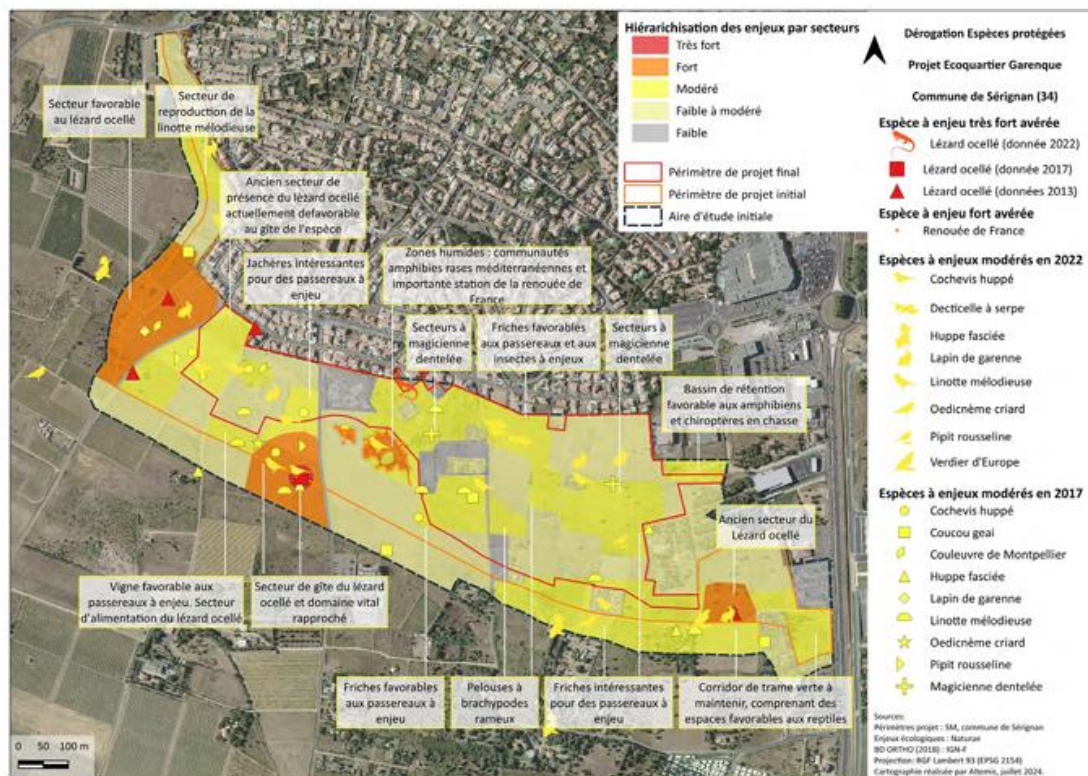


Figure 18. Synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude
Document de consultation préalable - Projet d'écoquartier Garenque - Sérignan (34)
Octobre 2024 - Nature Sérignan (en ligne) - Dernière mise à jour

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.

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, ont été prescrites et seront mises en œuvre. Des mesures de compensation sont aussi prévues sur 4 sites différents, couvrant 58 ha, avec des Obligations Réelles Environnementales sur 40 ans.

En substitution aux corridors écologiques SRCE, un nouveau corridor d'environ 173 ha reliant les mêmes réservoirs de biodiversité sera intégré au PLU en cours de révision. 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, elles sont suivies d'actions pour lutter contre la cabanisation et la prolifération de terrains de loisirs entre la ville, le quartier « les jardins de Sérignan/la Galine » et Valras plage.

Les avis des PPA

- **CDPENAF et du Préfet** : avis favorable du 21/08/2023 sur l'étude préalable agricole et sur les mesures compensatoires agricoles pour le projet sur 39.2 ha.

- **CNPN** : avis favorable sous conditions, le 2 avril 2024 sur le projet de 31.9 ha avec voie multimodale. Les 3 conditions émises par le CNPN de mise en place de nouveaux évitements, de recalculs des surfaces compensées et de prise en compte des améliorations formulées dans l'avis ont été intégrées dans le projet d'écoquartier redessiné au printemps 2024 et dans le dossier de demande de dérogation et ont fait l'objet d'un mémoire en réponse en octobre 2024 pour lequel la CNPN n'a pas formulé de nouvel avis alors même que les modifications apportées sont substantielles.

- **MRAe** : avis le 10 août 2023 sur l'étude d'impact constituée pour la ZAC «Garenque» et la voie urbaine multimodale. L'emprise du projet urbain s'élevait alors à 39.2 ha (écoquartier et voie urbaine). Cet avis a été suivi par la réponse du Maître d'ouvrage émise le 10 novembre 2023.

Saisie le 23 octobre 2024 sur la base du projet réduit à 21.9 ha, l'autorité environnementale a publié une information sur l'absence d'information, le 24 décembre 2024 sur le nouveau projet.

- **SAGE ORB LIBRON** : pas d'observation formulée le 05/12/2024.

- **SAGE : nappe astienne** : avis **défavorable** le 08/11/2024 sur le projet de 21.9 ha de 514 logements :
« les connaissances actuelles ne garantissent en rien que la ressource en eau sera suffisante... »

Le commissaire-enquêteur regrette que les PPA n'aient pas pris la peine de rédiger un avis circonstancié sur le projet réduit de 39.2 ha à 21.9 ha : une telle modification (44%) ne peut être, selon lui, qualifiée de mineure ; elles ont laissé ainsi le public et lui-même apprécier les avis selon leur date d'émission et juger de la pertinence des modifications apportées au projet.

- en ce qui concerne l'alimentation en eau du projet, le commissaire-enquêteur a considéré que, compte tenu du périmètre de la nappe astienne recoupant le bassin versant de 4 fleuves méditerranéens (Aude, Orb, Libron, Hérault), auxquels il convient d'ajouter le bassin versant de la lagune de Thau, l'avis du SAGE ORB LIBRON ne peut être pris en compte sans le confronter à l'avis du SAGE Nappe astienne car la gestion de la nappe ne peut être menée sans concertation avec les gestionnaires des ressources voisines.

- en ce qui concerne les autres avis, le commissaire-enquêteur n'a pas vu d'opposition à la création d'un **boulevard urbain** ceignant l'urbanisation sérignanaise, section d'une voie multimodale contournant la grappe urbaine SAUVIAN-SERIGNAN, dont le tracé et la réalisation sur la commune de SAUVIAN ont fait l'objet d'une déclaration de DUP le 07/10/2021 et d'une autorisation environnementale le 25/11/ 2021 compatible avec le PAEN du secteur Vendres Sauvian Sérignan Valras, réactualisé le 15/02/2021.

Le dossier d'enquête publique :

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

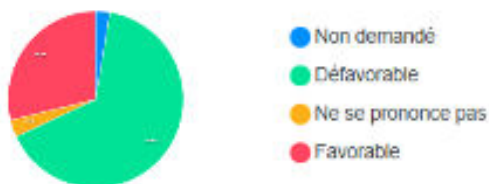
Toutefois, le lecteur navigue au gré des documents et des avis du projet sur 39.2 ha à celui sur 21.9 ha, au risque de se perdre dans l'appréciation du projet. La rencontre publique du 12 mai a permis par la présentation d'un power-point d'éclairer les points principaux de l'opération pour en faciliter la compréhension.

Les réponses apportées par la mairie au PV de synthèse regroupant par thèmes les observations du public et les questionnements du commissaire-enquêteur complètent à posteriori le dossier sur de nombreux aspects, notamment sur l'impact de l'arrivée d'environ 1100 nouveaux habitants soit une augmentation de 14% de la population actuelle, impact peu évoqué à contrario de celui de l'urbanisation sur les espèces protégées de la flore et de la faune, traité avec grande attention sur 350 pages.

La participation du public :

Observations par courrier : 3	Total des téléchargements du dossier : 591
Observations sur le registre papier : 1	Visiteurs totaux : 3398
Observations sur le registre dématérialisé : 190	Visiteurs uniques: 506
Observations orales : 14	
Courriers : 4	Personnes reçues en permanence : 19

Les observations émises pendant l'enquête ont été communiquées à la commune dans **un procès-verbal de synthèse** transmis. La commune a apporté sa réponse et ses commentaires, le 25 juin.



Un certain nombre d'avis favorables ou défavorables ne sont pas ou peu motivés.

Certaines participations s'apparentent plus à un vote pour ou contre un projet.

Cependant, les avis et remarques des citoyens sur ce projet ont été fort utiles au commissaire-enquêteur pour émettre son avis, en attirant son attention sur des sujets absents ou peu traités du dossier d'enquête publique.

Les sujets évoqués dans les observations sont les suivants :

L'artificialisation des sols – la ville dortoir – l'implantation des logements collectifs - l'entretien des espaces verts – les problèmes d'incivilité et d'insécurité - l'intérêt à créer une colline artificielle et un belvédère – le recul du nouveau quartier par rapport aux lotissements – le nombre de logements sociaux – la ressource en eau - la gestion des eaux pluviales – la nécessité de construction du groupe scolaire et son implantation - le label Eco quartier - la dépréciation des biens due à la proximité des logements sociaux - le refus de vendre des terrains achetés sous la qualification « de loisirs » - l'absence du boulevard urbain – l'augmentation de la circulation avec ses nuisances - l'avis des PPA – l'absence du planning de l'opération - le manque d'information sur la superficie des terrains, le prix de vente des terrains et des appartements - la protection de la nature et de la biodiversité.

AVIS SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Au titre de la demande de dérogation relative à la protection et la conservation des espèces protégées (en application du 4° du I de l'art. L.411-2 du Code de l'env.)

Je considère :

Que l'assiette foncière du projet est principalement une zone de friches, de terrains de loisirs sans grand intérêt agricole mais avec des enjeux de biodiversité (présence d'espèces protégées en raison de leur intérêt scientifique ou de la nécessité de préserver la patrimoine biologique (Code de l'environnement : articles L. 411-1 et R. 411-1 à R. 411-5),

Que l'impact sur le milieu naturel résultant de la création de la ZAC a été étudié et évalué sur une longue période et à des saisons différentes,

Que les 38 experts qui ont conduit cette étude n'ont pas formulé d'opposition à la demande de dérogation au titre des espèces protégées,

Que les corridors écologiques SRCE concernés par l'emprise du projet d'aménagement urbain 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,

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),

Que ce nouveau corridor sera classé en zone Ace au PLU révisé et intégré aux éléments de continuité écologique (ECE) à restaurer et protéger au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

Que la commune, consciente de la nécessité de rétablir la perméabilité écologique de ces secteurs, se mobilisera pour lutter contre la cabanisation en classant au PLU le foncier en emplacement réservé, bloquant ainsi le secteur pour acquisition foncière à venir et engagera des actions pour démanteler le réseau de cabanes dans la zone comprise entre la ville actuelle et le littoral (les jardins de Sérignan et Valras plage),

Que les experts ont estimé que la réduction de la surface d'emprise du projet et que des mesures d'Evitement et de Réductionnel de Compensation étaient satisfaisantes, ils ont conclu : *« 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 »*,

Que l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) en date du 02/04/2024 porte sur l'impact d'un projet d'aménagement de 39.2 ha avec une voie multimodale ceinturant l'urbanisation (deuxième passage devant la commission

Que, le mémoire du Maître d'ouvrage en réponse à cet avis n'ayant pas donné lieu à des observations ou exigences supplémentaires, on peut conclure que le projet sur 21.9 ha remplit trois conditions cumulatives : Le respect du patrimoine naturel, en sauvegardant au mieux les espèces et habitats, la recherche systématique de moyens pour éviter ou réduire au maximum les impacts (principes d'évitement, réduction) et la mise en place de mesures compensatoires pour pallier les impacts résiduels,

Que, si le projet d'aménagement mérite d'être revu pour tenir compte des remarques émises dans l'analyse de la demande de DUP et des observations formulées par les particuliers au cours de l'enquête, cette révision du projet ne remet pas en cause l'avis exprimé par la CNPN (elle s'est pas opposée, dans l'examen du projet initial sur lequel l'aménageur a été retenu, à l'urbanisation et à la création d'une voie multimodale dont elle a simplement demandé une modification de tracé et elle a considéré que les enjeux économiques et sociaux étaient de nature à l'emporter sur les impacts environnementaux résiduels selon la mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées).

En conséquence, l'équilibre entre le projet et la protection du patrimoine naturel local est respecté.

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

Je considère :

Que le Maître d'ouvrage a étudié précisément les incidences du projet sur le fonctionnement hydraulique du secteur, fait des choix intéressants de conception pour limiter les surfaces imperméabilisées et retenu des dispositifs satisfaisants pour gérer les ruissellements pluviaux issus des bassins versants amonts et interne à la ZAC, démontrant que ce secteur peut être ouvert à l'urbanisation pour ce projet ou un projet d'aménagement similaire.

Que l'avis du SAGE 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 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*).

Que le SAGE en rappelant les restrictions d'usage de la ressource en eau prescrites en 2022 et 2023, donne à son avis défavorable une démonstration concrète de l'importance de maintenir l'équilibre quantitatif de la nappe astienne par une gestion concertée de la ressource et rendre l'aménagement du territoire compatible avec la gestion de l'eau et qu'en conséquence, la demande du SAGE 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 d'attendre donc les résultats de l'étude prospective qui vient d'être engagée sur le bassin versant de l'Orb (fin 2025) »*.

Que garantir l'accès à l'eau est une mission 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 CABM (Communauté Agglomération Béziers méditerranée) et qu'en conséquence, le courrier du

24 /09/2024 de la CBAM sur la disponibilité de la ressource en eau ne peut annuler l'avis défavorable du SAGE nappe astienne.

Que le PLU de Sérignan en cours de révision devra prendre en compte les résultats de cette étude relative à la disponibilité de la ressource en eau pour la définition des zones urbanisables et qu'en l'attente des conclusions de cette étude, les autorisations de construction, notamment pour des opérations importantes, devraient faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

Je conclus :

Sur la base de l'avis défavorable du SAGE nappe astienne qui ne dispose pas des résultats de l'étude sur la disponibilité en eau suffisante pour valider la création d'une opération d'aménagement sur une assiette foncière de 21.9 ha, comprenant 514 logements et un groupe scolaire en prononçant

AVIS DEFAVORABLE

à la demande d'autorisation environnementale relative à la création de la ZAC GARENQUE

Fait à Montpellier,
le 6 juillet 2025
Le Commissaire-Enquêteur
Danielle BERNARD CASTEL



DEMANDE de DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET ECOQUARTIER « GARENQUE »

La demande de déclaration d'utilité publique permet l'acquisition des terrains de l'assiette foncière par voie d'expropriation lorsque les procédures d'achat à l'amiable ont échoué.

Si la demande de DUP porte sur toutes les caractéristiques du projet sans les dissocier, c'est bien un avis sur le projet global qui est requis, et qui ne peut être modifié de manière substantielle, interprétation qui, semble-t-il, n'est pas partagée par l'aménageur, mais retenue par le commissaire-enquêteur pour donner son avis.

ANALYSE DU PROJET

L'extension de la ville dans ce secteur de la Garenque est un projet porté par la ville depuis **2015**. Il se concrétise en **2022** par le **choix d'un aménageur, après appel d'offres**. Le projet retenu en 2022 sur **39.2 ha** porté à la connaissance du public par la mairie a été présenté pour avis à la DREAL, à la CNPN, à la CDPENAF, à la MRAe, au SAGE.

Le projet initial, projet d'urbanisme sur une assiette foncière de 39.2 ha avec une composition se greffant sur le tissu urbain et prenant en compte les problématiques de la ville par une voie multimodale en périphérie, est abandonné en 2024. Ce projet, base sur laquelle l'aménageur a été retenu et les personnes publiques associées ont travaillé et émis des avis, ne fait l'objet d'aucun document graphique dans le dossier d'enquête ; seule l'emprise foncière est donnée. Il a été toutefois porté à la connaissance du public en 2022.

Le projet retenu et soumis à l'enquête publique est un projet d'aménagement d'une assiette foncière de 21.9 ha sans lien étroit avec la ville : la qualité de l'opération soumise à l'enquête public est moindre.

Il est prévu la construction de 514 logements, soit une augmentation de **la population d'environ 14 %** dont il convient de mesurer **l'impact sur la population existante et sur les équipements de la ville**.

La suppression du boulevard urbain, section d'une voie multimodale (reliant le CD 62, le CD 37 et le CD 19), dont l'abandon n'a pas été demandé par les personnes publiques associées dans leurs avis a cristallisé l'opposition de nombreux participants : l'augmentation du trafic de véhicules engendrée par cette nouvelle population et le groupe scolaire sera absorbée par les voies existantes des lotissements des quartiers résidentiels et le centre bourg déjà bien engorgé.

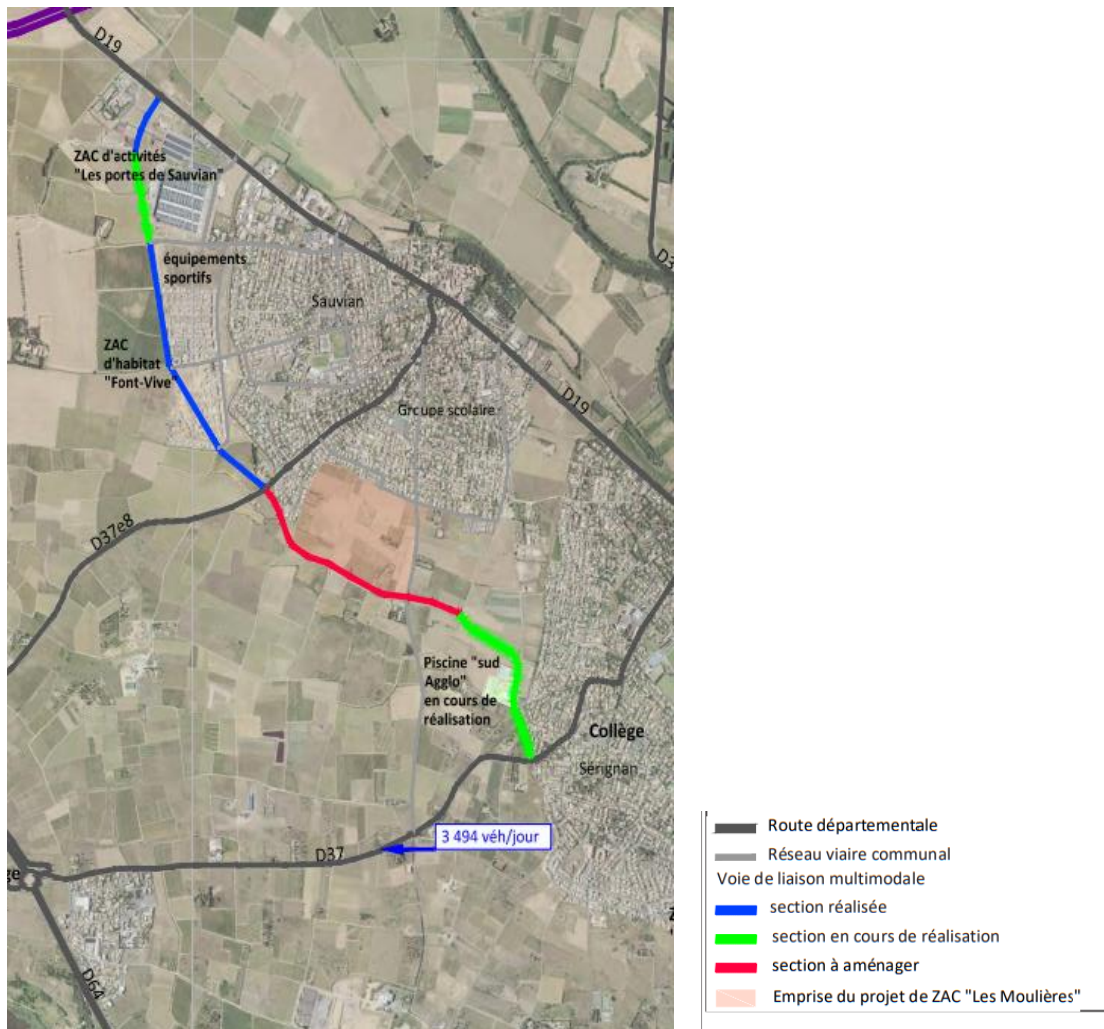
Ils ont exprimé une crainte légitime sur la **qualité de l'air** dans les quartiers de la ville et sur la **santé** des personnes qui y habitent. **L'expression de ces intérêts privés relève d'un sujet d'intérêt public majeur** qui avait été pris en considération avec la création d'une voie multimodale (boulevard urbain) mais il n'a pas été reconsidéré après l'abandon de cette voie ; il ne fait l'objet d'aucune étude dans le dossier (absence d'un plan de déplacement urbain et péri-urbain).

Ce boulevard est-il inutile ?

Sérignan fait partie d'un territoire regroupant les communes de « Sauvian, Sérignan, Vendres et Valras-plage » dont le développement fait l'objet d'une réflexion territoriale globale dans les documents de planification et appartient à ce que les urbanistes nomment la **grappe urbaine « Sauvian-Sérignan »**. Le maillage viaire des deux communes est similaire : il est de type étoile avec un CD qui relie la commune à Vendres et un réseau de voies secondaires qui rejoint le centre du village.

C'est pourquoi, la recherche de l'intérêt du boulevard urbain de Sérignan ne peut se faire sans observer de quelle manière se développe la commune voisine.

SAUVIAN, ville de 6000 habitants, réalise une extension de sa ville par la ZAC de Meulières avec un boulevard urbain qui répond à des problématiques identifiées sur Sérignan (ceinturer l'urbanisation d'un nouveau quartier - désengorger le centre ancien - éviter une augmentation du trafic et de la pollution sur les voies des lotissements - accéder dans de bonnes conditions à la piscine communautaire). Pour ces raisons, ce boulevard sur Sauvian a été reconnu d'utilité publique en 2021 après enquête publique car il participe à la réalisation de la liaison multimodale (voir plan de 2021 ci-après : la voie multimodale est effective sur une partie de son linéaire : elle est réalisée dans le cadre d'opérations d'aménagements au droit des quartiers «les Portes de Sauvian» et «Font Vive » et en cours de viabilisation pour accéder à la piscine communautaire)



Le boulevard urbain de Sérignan, section d'une voie devant relier le CD 62 au CD 37 et le boulevard urbain de Sauvian, section d'une voie reliant le CD 19 au CD 37 permettent de réaliser une déviation désengorgeant la grappe urbaine « Sauvian-Sérignan » et constituent une **dévi**ation hors eau en période de crue de l'ORB ou d'éléments pluvieux extrêmes pour deux communes représentant environ une population de 15 000 habitants.

Ces fonctions portées par la voie multimodale relèvent d'intérêts publics qui ne sont pas traités dans le dossier dont les études et analyses portent exclusivement sur l'assiette foncière du projet. **L'abandon du boulevard urbain dans la ZAC de la GARENQUE entraîne, de facto, la suppression de la voie multimodale SAUVIAN-SERIGNAN.**

Dans son avis du 02/04/2024, le CNPN qui se prononce sur le projet de 39.2 ha , préconisait « *la réduction de l’emprise du projet et estimait que le projet initial accordait trop de place aux parcs urbains et aux boisements associés au détriment de la biodiversité locale* » et n’avait pas demandé la suppression de la voie urbaine mais une modification de son tracé « *la voie multimodale décalée plus au nord dans sa partie sud-ouest permettrait de garantir une plus grande largeur pour le corridor de la trame verte du SRCE* ».

Cet avis montre qu’il était possible de concilier les intérêts de la protection de la nature avec les exigences de la qualité de vie des habitants de la ville, d’autant plus que le corridor de la trame verte du SRCE a été « déplacé » et que la totalité du tracé de la voie multimodale sur Sauvian, étudiée dans le cadre d’enquêtes publiques, n’a pas fait l’objet d’interdiction et a été même reconnue d’intérêt public, en 2021.

Dans son avis du 24/12/2020, la MRAe écrivait : « la voie multimodale permettra d’élargir le champ des possibilités de création de nouvelles lignes de transport en commun dans la mesure où elle s’inscrit dans un itinéraire pertinent : dans la continuité de la voie de la piscine, du réseau viaire structurant de Sauvian et du CD 19. L’organisation d’une seconde ligne régulière connectant Béziers, le sud du village de Sauvian, la piscine communautaire, le sud du bourg de Sérignan puis le lycée Marc Bloch sera alors possible » et dans son avis du 10/08/2023, elle écrit « *la voie multimodale constitue toujours la colonne vertébrale de l’architecture viaire du futur quartier* » et rajoute à son avis de 2020 que cette voie « *marquera une limite franche et définitive à l’urbanisation* ».

Compte tenu des enjeux exposés dans le dossier de demande de dérogation pour le dérangement, la destruction d’individus et d’habitats d’espèces protégées, la volonté de contenir l’urbanisation par la création d’un boulevard urbain s’inscrit dans l’objectif de gestion économe du foncier porté par la loi ZAN, intérêt public qui s’ajoute à ceux précédemment cités.

Les caractéristiques d’architecture et d’aménagement de cette opération ne sont pas déterminantes pour juger du caractère d’utilité publique car elles sont les conséquences du respect de textes législatifs ou réglementaires et de très nombreuses normes qui s’imposent à tout aménageur quand s’ouvre un secteur à l’urbanisation. Elles ne peuvent plus être qualifiées d’innovantes (énergie renouvelables, gestion économe de l’eau, accessibilité pour PMR, piste cyclables ...) mais n’en sont pas moins pour autant intéressantes.

Le projet retenu divise l’espace en trois grandes entités bien distinctes. Une dune artificielle sépare les petites maisons, les atolls et les immeubles. Des riverains ont fait part de leurs réserves sur le regroupement de 20 logements individuels sociaux, du groupe scolaire et des immeubles à proximité de leurs villas. Cette composition prend le risque de regrouper une catégorie sociale dans un même espace.

Nous pouvons nous interroger sur le concept de mixité sociale mis en exergue dans ce dossier. Le projet ne devrait-il pas permettre à des personnes issues de milieux sociaux différents de se côtoyer et de cohabiter : cela concerne tout autant les classes aisées que les classes les plus défavorisées de la population ?



Le positionnement des immeubles en R+2 en périphérie de la ZAC à la demande de quelques riverains, leur « isolement » par une colline artificielle de 5 m de haut avec un taux de 80% de logements sociaux sont peu favorables à la mixité sociale. Dans le projet initial, ils n'étaient pas en totalité en périphérie et leur implantation était mieux articulée avec les espaces publics et les espaces verts, sans pour autant être satisfaisante en terme de mixité sociale.

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 (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 annuellement de 105.921 €, soit une dizaine d'euros par habitant).

En sus de la prise en compte des intérêts privés des riverains du lotissement « les Terrasses » pour implanter les logements sociaux en périphérie du projet, d'autres intérêts privés ont été pris en considération : une séparation de la ville avec le nouveau quartier par un **recul du projet de 20m**. Cette coupure est traitée en espace vert mais n'a aucune fonction réelle (les villas du lotissement n'y ont pas d'accès et les maisons nouvelles ne s'ouvrent pas sur cet espace) : elle traduit le rejet d'une greffe urbaine. D'une superficie d'environ 16.000 m², cet espace paraît peu compatible avec les exigences de gestion économe du foncier portées par la loi ZAN et pourrait être utile pour augmenter le nb de logements afin de répondre aux exigences du SCoT, ou diminuer l'assiette foncière pour la préservation des espaces naturels et des espèces protégées, comme l'ont demandé les services publics consultés.

D'autres intérêts privés ont été pris en considération, en ne raccordant pas les voies en attente, impasse actuelles, pour le lotissement « les Terrasses ».

Ces intérêts privés sont grandement exprimés dans les observations : dans le cadre de l'achat d'un terrain constructible, nul, élu ou lotisseur, ne peut garantir l'immutabilité de l'inconstructibilité des terrains avoisinants et les images de paysages et d'ambiances promues dans les plaquettes commerciales des lotisseurs n'ont aucun fondement juridique. Ceci a été rappelé au cours des permanences.

Ces intérêts privés ont été pris en considération au détriment de l'intérêt général (intégrer le parc social dans le tissu urbain - créer des espaces collectifs ayant une fonction réelle - faciliter la circulation

vers le centre-ville). Mais pour autant, ils ne peuvent être ignorés : **une autre composition urbaine devrait être recherchée pour concilier, autant que faire se peut, les intérêts publics décrits ci-dessus avec ces intérêts privés.**

En résumé, les intérêts publics identifiés pour ce projet d'extension de la ville sont pluriels et susceptibles d'entrer en contradiction, s'ils ne sont pas examinés conjointement.

EXAMEN DES ARGUMENTS AVANCES PAR LE PORTEUR DU PROJET JUSTIFIANT L'INTERET PUBLIC

Le dossier d'enquête justifie la demande de déclaration d'utilité publique par les arguments suivants :

- ❖ **Un fort besoin de logements sur le Biterrois que le Scot répartit sur le territoire : Sérignan a été défini « Pôle structurant », « Commune rabattable » et « Pôle d'échange multimodal potentiel ».**

Ce point est évoqué dans les observations :

soit, les participants considèrent que le projet répondait ou devait seulement répondre aux besoins de la Ville, et ne semblent pas avoir pris conscience que les orientations et la mise en œuvre des actions de planification du Scot, document intercommunal opposable juridiquement au PLU, s'imposent à eux.

soit, ils considèrent que ces nouveaux logements vont renforcer le caractère de ville-dortoir et sont opposé à l'extension de la ville.

Sur ce point, je constate que le projet est en adéquation avec les documents supra communaux.

- ❖ **Répondre à la demande en logements : ce projet répondra aux besoins de la ville et contribuera à l'accueil des nouveaux habitants attendus sur le Biterrois (plus de 50.000 nouveaux habitants en 2040).**

La décision de la ville d'ouvrir un secteur de 21.9 ha à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs et orientations du territoire à 20 ans, définis par le Scot et, par voie de conséquence, UNE opération d'aménagement est nécessaire pour restructurer le foncier, le viabiliser afin de le rendre constructible : c'est bien une opération d'utilité publique ouvrant le droit d'acquisition par expropriation.

Sur ce point, j'émetts un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

- ❖ **Un programme en faveur de la mixité sociale et générationnelle : offrir une réponse pour chaque type de population accueillie pour limiter les inégalités sociales et permettre le « bien vivre ensemble ».**

Les conditions de greffe du nouveau quartier sur la ville conditionnent sans nul doute la bonne cohabitation des populations, favorisent la mixité sociale et participent au « mieux vivre ensemble ».

Le projet présenté ne paraît pas être en adéquation avec les exigences : certes, il respecte le taux de logements sociaux mais pas l'esprit des textes qui définissent la mixité.

La cohabitation de populations différentes repose sur de subtils équilibres qui ne semblent pas avoir été trouvés dans ce projet.

Sur ce point, j'exprime des réserves et estime qu'il est possible de trouver une autre composition urbaine pour répondre à ces objectifs.

❖ **Privilégier l'habitat au cœur des bassins d'emploi pour réduire les déplacements pendulaires**

Positionnée dans l'aire urbaine de Béziers, en première couronne, Sérignan bénéficie de la proximité d'un bassin de plus de 30.000 emplois. 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 hasardeux de savoir si les déplacements pendulaires seront réduits ou augmentés à ce stade d'avancement du dossier. Cet argument est peu pertinent.

❖ **Réaliser des équipements publics majeurs et nécessaires**

Construire une nouvelle école.

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

Ce projet permet de réorganiser la prise en charge de l'enseignement scolaire primaire et de la maternelle de manière intéressante et présente un intérêt général pour la ville. L'espace public du projet est essentiellement l'espace vert d'une colline artificielle de 5 mètres de haut ; il présente surtout un intérêt pour le quartier créé.

❖ **Améliorer les conditions de déplacement**

Les déplacements sont étudiés seulement dans le périmètre de la ZAC sans prise en considération de l'augmentation de la circulation dans la ville et la grappe urbaine « Sauvian-Sérignan ».

L'abandon du boulevard urbain compromet la réalisation d'une voie multimodale qui reliait trois CD, contournait Sauvian et Sérignan, offrait l'accueil de nouveaux transports en commun et assurait une liaison hors d'eau pour deux villes Sauvian et Sérignan, fortement impactées par les crues de l'ORB.

Sur ce point et pour les raisons évoquées précédemment, j'émet un avis défavorable.

❖ **Créer les conditions d'une ville résiliente**

Les arguments mis en avant succinctement (pièce 1 pages 107 à 109) par l'aménageur :

- Synergie favorisée par la création de la ZAC entre les différents quartiers et, par ricochet, l'animation et la vie locale
- Parc urbain riche et atypique placé au cœur du projet
- Amélioration des conditions de déplacement (les déplacement doux, l'utilisation du vélo pour se rendre en centre-ville, revisite de la place de la voiture)

· Conception créant de la nature en ville, limitant l'artificialisation de l'espace, anticipant le changement climatique, économisant la ressource en eau
ne sont pas déterminants pour leur attribuer une qualification d'utilité publique majeure justifiant la procédure d'expropriation : certains sont simplement déclaratifs et concernent principalement le nouveau quartier.
Ils interviennent peu pour examiner la demande de déclaration d'intérêt public de l'opération et être retenus en vue de justifier une expropriation, tout en étant essentiels quand l'opération est déclarée d'utilité publique.

En conclusion

Au vu des éléments exposés dans les chapitre « Analyse du projet » et « examen des arguments du porteur du projet », j'estime que :

- Le projet doit être repris en prenant en considération conjointement tous les intérêts publics pour éviter tout conflit, avec, dans la mesure du possible, une prise en compte des intérêts privés exprimés au cours de l'enquête ;
- Les modifications attendues sont trop importantes pour donner lieu à un avis favorable avec réserves et elles se traduiraient par un projet nouveau sur lequel le public n'aurait plus la possibilité de s'exprimer.
- Le projet a obtenu un avis défavorable du SAGE nappe astienne qui ne dispose pas des résultats de l'étude sur la disponibilité en eau suffisante pour valider la création d'une opération d'aménagement sur une assiette foncière de 21.9 ha, comprenant 514 logements, un groupe scolaire, ce qui m'a conduit à prononcer un avis défavorable à la demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

C'est pourquoi, j'émet un :

Avis défavorable
à la demande de Déclaration d'Utilité Publique
pour le projet d' écoquartier « GARENQUE »

Fait à Montpellier,

le 6 juillet 2025

Danielle BERNARD CASTEL - Commissaire-Enquêteur

