

Département de l'Hérault

COMMUNE DE SERIGNAN

ENQUETE PUBLIQUE préalable à

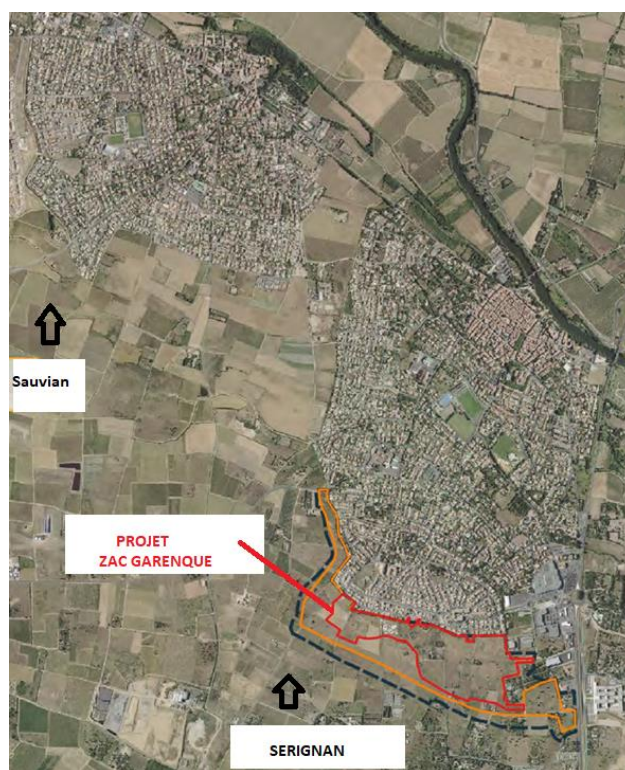
- **La déclaration d'utilité publique**

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

C Annexes

Annexe 1 : désignation du commissaire-enquêteur

Annexe 2 : Avis préfectoral ouverture d'enquête publique et avis d'enquête publique

Annexe 3 : Publicité

Annexe 4 : certificat d'affichage d'enquête publique

Annexe 5 : PV de la réunion d'information du 12 /05 /25

Annexe 6 : PV de Synthèse et réponse de la mairie

ANNEXE 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

17/02/2025

N° E25000015 /34

La présidente du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 14 février 2025, la lettre par laquelle le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'un éco-quartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie sur la commune de Sérignan et à la demande d'autorisation environnementale au titre de l'article L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle la Présidente du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Danielle BERNARD-CASTEL est désignée en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur François XICOLA est désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs sont autorisés à utiliser leur véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Sérignan, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée au Préfet de l'Hérault, à Madame Danielle BERNARD-CASTEL et à Monsieur François XICOLA.

Fait à Montpellier, le 17 février 2025.

La magistrate-déléguée,


Fabienne CORNELOUP

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Il sera procédé **du lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la demande de déclaration d'utilité publique .

Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur–
m.chapin@groupe-sm.com 04 68 65 85 85 .

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00

* en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :

– du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

* 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 (tel 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00 :

- * sur le registre d'enquête déposé à la 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 a l'attention du commissaire-enquêteur
Eco quartier Garenque
146, avenue de la plage
34 410 Sérignan

- * par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>

- * par courriel à l'adresse suivante :

ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

- * Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- mardi 29 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi 22 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- vendredi 6 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande .

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Sérignan.

Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.

ANNEXE 2

Montpellier, le 4 avril 2025

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2025.04.DRCL.0098

portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;

- à la demande de déclaration d'utilité publique

relatives au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan

Le préfet de l'Hérault

VU le Code de l'environnement ;

VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code de la voirie routière ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2025.03.DRCL.066 du 3 mars 2025 portant délégation de signature à Mme Véronique MARTIN SAINT LEON, secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault ;

VU l'avis n°2023-11826 émis le 10 août 2023 par la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Sérignan du 25 septembre 2023 approuvant le lancement de la procédure d'enquête publique unique ;

VU le courrier du 07 octobre 2024 de la commune de Sérignan qui sollicite la procédure d'enquête publique unique ;

VU l'absence d'avis émis le 24 décembre 2024 par la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie ;

VU le courrier du 10 janvier 2025 par lequel le directeur départemental des territoires et de la mer déclare complet et régulier le dossier d'autorisation environnementale déposé par la commune de Sérignan ;

VU la décision n°E25000015/34 du 17 février 2025 du tribunal administratif de Montpellier désignant Madame Danielle BERNARD-CASTEL, commissaire enquêtrice chargée de conduire l'enquête ;

SUR proposition de la secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Il sera procédé **du lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

– à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;

– à la demande de déclaration d'utilité publique ;

relatives au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

ARTICLE 2 : Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêtrice.

ARTICLE 3 : La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur – m.chapin@groupe-sm.com 04 68 65 85 85 .

ARTICLE 4 :

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables **du lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**

* en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :

– du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

* 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 (tel 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête **du lundi 28**

avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00 :

* sur le registre d'enquête déposé à la 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 a l'attention du commissaire-enquêteur
Eco quartier Garenque
146, avenue de la plage
34 410 Sérignan

* par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>

* par courriel à l'adresse suivante :

ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

* Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- mardi 29 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi 22 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- vendredi 6 juin 2025 de 9h00 à 12h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête .

ARTICLE 5 :

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, à 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 chargé de l'environnement.

La commune de Sérignan 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 le 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'État (www.herault.gouv.fr) et sur le site du registre dématérialisé.

ARTICLE 6 : La commune de Sérignan et la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée concernées par le projet sont appelées à donner leur avis par délibération de leur conseil sur la

demande d'autorisation au titre de l'article R. 181-38 du Code de l'environnement dès l'ouverture de l'enquête publique et au plus tard dans les quinze jours suivant la clôture du registre d'enquête.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira dans le délai d'un mois à partir de la clôture de l'enquête, un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables.

ARTICLE 8 : Le rapport et les conclusions rendus à l'issue de l'enquête par le commissaire enquêteur, seront transmis à la préfecture de l'Hérault – direction des relations avec les collectivités locales – bureau de l'environnement, 34 place des martyrs de la résistance 34 062 Montpellier cedex 2.

Un exemplaire du rapport sera transmis par la préfecture, à la mairie de Sérignan où il pourra être consulté, sur demande, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront également déposés sur le site internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public) pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 9 : A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal sera appelé à se prononcer dans un délai qui ne peut excéder six mois par une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet d'éco quartier de Garenque sur la commune de Sérignan.

ARTICLE 10 : Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique, l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.

ARTICLE 11 : La secrétaire générale de la préfecture de l'Hérault, le maire de Sérignan, le président de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet

Pour le préfet et par délégation,
la secrétaire générale

Véronique MARTIN SAINT LEON

ATTESTATION DE PARUTION

ANNEXE 3

Cette annonce (Réf : LDDM510229, N°207637) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Midi Libre - 34**

Date de parution : 10/04/2025

Coût de l'annonce :

Parution	762,21 € HT
logo	90,00 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	173,00 €
Total TTC :	1 038,01 €

Fait à Montpellier, le 8 Avril 2025

Le Gérant



Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legale-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Il sera procédé du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la demande de déclaration d'utilité publique .

Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur – m.chapin@groupe-sm.com

04 68 65 85 85 .

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**

* en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :

– du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

* 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 (tel 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00** :

- * sur le registre d'enquête déposé à la 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 a l'attention du commissaire-enquêteur
Eco quartier Garenque
146, avenue de la plage
34 410 Sérignan

* par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>

* par courriel à l'adresse suivante :

ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

* Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

– **mardi 29 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;**

– **jeudi 22 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;**

– **vendredi 6 juin 2025 de 9h00 à 12h00.**

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande .

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Sérignan.

Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Il sera procédé du **lundi 28 avril 2025 à 8 h 00 au vendredi 06 juin 2025 à 12 h 00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la demande de déclaration d'utilité publique .

Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur-m.chapin@groupe-sm.com 04 68 65 85 85 .

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du **lundi 28 avril 2025 à 8 h 00 au vendredi 06 juin 2025 à 12 h 00**

- en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :
- du lundi au jeudi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00, le vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- 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'Etat 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 (tél 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 6 juin 2025 à 12 h 00** :

- sur le registre d'enquête déposé à la 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 - 34 410 Sérignan

- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>
- par courriel à l'adresse suivante : ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

- Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- mardi 29 avril 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- jeudi 22 mai 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- vendredi 6 juin 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Sérignan.

Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault : www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, soit la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.



FNS SIMPLIFIÉ AVIS DE MARCHÉ

I. II. III. IV. V. VI.

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Commune de Sérignan

Type de Numéro national d'identification : SIRET

N° National d'identification : 21340299300017

Code Postal : 34410

Ville : Sérignan

Groupe de commandes : Non

Section 2 : Communication

Moyen d'accès aux documents de la consultation :

Lien vers le profil d'acheteur : https://ville-serignan.e-marchespublics.com/pack/annonce_marche_public_2894_1086224.html

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non

Contact : DUPLAN Stéphane

email : dgs@ville-serignan.fr Tél : +33 467326090

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Condition de participation :

Apptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve :

Tel que précisé dans le règlement de consultation

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve :

Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner

Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve :

Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années. Les éléments de preuve relatifs à des prestations exécutées il y a plus de trois ans seront pris en compte.

Technique d'achat : Sans objet

Date et heure limites de réception des plis : 23 Avril 2025 à 12:00

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Réduction du nombre de candidats : Non

Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) : Oui

L'acheteur exige la présentation de variantes : Non

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : Aménagement paysager stade Aïta

CPV - Objet principal : 45112710.

Type de marché : Travaux

Description succincte du marché : Aménagement paysager stade Aïta:

Réalisation d'un aménagement paysager, avec jeux d'enfant et mobilier urbain entre le Stade Aïta et les courts de tennis

Lieu principal d'exécution du marché : 2 rue Roger Salengro 34410 Sérignan

Durée du marché (en mois) : 2

La consultation comporte des tranches : Non

La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non

Marché alloti : Non

Mots descripteurs : Espaces verts, Terrassement.

Section 6 : Informations Complémentaires

Visite obligatoire : Non

Autres informations complémentaires : Le dossier de consultation des entreprises (DCE) contient les pièces suivantes : - Le règlement de la consultation (RC) - L'acte d'engagement (AE) et ses annexes - Le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) - Le cahier des clauses techniques particulières (CCTP) et ses annexes - La décomposition du prix global forfaitaire (DPGF) - Les plans Il est remis gratuitement à chaque candidat. Le pouvoir adjudicateur applique le principe «Dites-le nous une fois». Par conséquent, les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements qui ont déjà été transmis dans le cadre d'une précédente consultation et qui demeurent valables. Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO. Si les offres des candidats sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français, cette traduction doit concerner l'ensemble des documents remis dans l'offre

Date d'envoi du présent avis : 3 avril 2025.

**Gardez un œil
sur vos partenaires
et sur vos concurrents !**

herault-tribune.com



**L'Hérault Juridique
& Économique
archive
les annonces légales
publiées dans l'Hérault.**

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Réf : LDDM510237, N°207638) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : **Midi Libre - 34**

Date de parution : 30/04/2025

Coût de l'annonce :

Parution	763,90 € HT
logo	90,00 € HT
Justificatif(s) additionnel(s)	2,80 € HT
Frais techniques	10,00 € HT
Montant TVA :	173,34 €
Total TTC :	1 040,04 €

Fait à Montpellier, le 8 Avril 2025

Le Gérant



Jean-Benoît BAYLET

Consultation sur www.legale-online.fr; www.actulegales.fr: loi n°2012-387 art. 101 : « A compter du 1er janvier 2013, l'impression des annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce (...) est complétée par une insertion dans une base de données numérique centrale ».

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. L'Agence s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.



RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Il sera procédé du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- à la demande de déclaration d'utilité publique .

Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur – m.chapin@groupe-sm.com

04 68 65 85 85 .

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00**

* en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :

– du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

* 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 (tel 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 06 juin 2025 à 12h00** :

- * sur le registre d'enquête déposé à la 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 a l'attention du commissaire-enquêteur
Eco quartier Garenque
146, avenue de la plage
34 410 Sérignan

* par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé : <https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>

* par courriel à l'adresse suivante :

ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

* Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

– **mardi 29 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;**

– **jeudi 22 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;**

– **vendredi 6 juin 2025 de 9h00 à 12h00.**

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande .

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Sérignan.

Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.

agréées aux 3/4 des votes. immatriculation au RCS de MONTPELLIER.

1-7495

Par acte SSP du 23/04/2025 il a été constitué une SASU dénommée : **LE DELICE D'ALICE**. Siège social : 7, rue de Churchill, 34070 MONTPELLIER. Capital : 100 €. Objet : vente ambulante de boissons non alcoolisées, glaces, beignets, chouchous et pop-corn. Président : M. EL HARIRI Ali 7, rue de Churchill, 34070 MONTPELLIER. Transmission des actions : actions librement cessibles entre associés uniquement. Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : tout actionnaire est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS de MONTPELLIER.

1-8501

Par ASSP du 23/04/2025 a été constituée la SAS " **VELO CŒUR** ". Capital : 10.000 €. Siège social : 463, rue Orion, 34570 VAILHAUQUES. Objet : commerce de cycles, articles de sport, loisir, running, outdoor ; pièces détachées, location de matériel, et plus particulièrement de cycles, entretien, réparation de matériel, et plus particulièrement de cycles, conseil, organisation ou participations à des événements, manifestations sportives ou autres liées. Et, toutes activités connexes ou annexes se rapportant à ces activités. La participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements : la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités. Et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement ou à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe. Durée : 99 ans. Admission aux assemblées et droit de vote : tout associé a le droit de participer aux décisions collectives, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède. Chaque action donne droit à une voix. Transmission et agrément : toutes cessions de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital à quelque titre que ce soit est soumise à l'agrément préalable de la collectivité des associés. Président : SAS H immatriculée sous le N° 892 544 651 RCS MONTPELLIER, sise 21, rue des Cades, 34680 SAINT-GEORGES-D'ORQUES, représentée par son président, la société PAGO INVEST, elle-même représentée par Monsieur Pierre GOIN.

1-8558

Aux termes d'un acte sous-signature privée en date à CLERMONT L'HERAULT du 28/04/2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes : Forme sociale : Société à responsabilité limitée. Dénomination sociale : JO

and SAM. Siège social : 1, Rue du Chasselas, 34800 CLERMONT L'HERAULT. Objet social : l'entretien, la réparation et la révision d'automobiles multimarques, la vente d'accessoires et de pièces détachées, l'achat vente de véhicules. Durée de la société : 99 ans. Capital social : 7.000 euros. Gérance : Monsieur Samir M'GARRECH, demeurant 4, Impasse de la Réserve, 34160 CASTRIES. Immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER.

1-8597

Aux termes d'un acte sous-signature privée en date à MONTPELLIER du 28/04/2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes : Forme sociale : société à responsabilité limitée. Dénomination sociale : **ABC MULTISERVICES**. Siège social : 488, avenue de la Justice de Castelnaud, 34090 MONTPELLIER. Objet social : tous travaux de second oeuvre, intérieurs et extérieurs. Durée de la société : 99 ans. Capital social : 5.000 euros. Gérance : Monsieur Mihaita GROSU, demeurant 488, avenue de la Justice de Castelnaud, 34090 MONTPELLIER. Immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER.

1-8603

DISSOLUTION / CLÔTURE

TF CENTRE MONTPELLIER SARL
au capital de 100.000 €
siège social : 34000 MONTPELLIER
148, rue de Galata
Port Marianne
885 352 559 RCS MONTPELLIER

Par AGE du 31/03/2025 : dissolution anticipée à compter du 31/03/2025. Liquidateur : Mathieu BOUDET, demeurant 10, rue des Tamaris, 34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE. Siège de liquidation : Port Marianne 148, rue de Galata, 34000 MONTPELLIER. Dépôt et formalités au RCS de MONTPELLIER

3-7721

Sanguinède Di Frenna & associés

43, avenue du Pont Juvénal
34000 MONTPELLIER
04.67.04.23.07 -
avocats@sda-avocats.fr

LRDT2 DEVELOPPEMENT
société à responsabilité limitée
unipersonnelle
au capital de 75.125 €
siège social :
34170 CASTELNAU-LE-LEZ
221, rue Maryse Bastie
501 733 539 RCS MONTPELLIER

Par décision du 24/04/2025, la société DT2 SANTE, société par actions simplifiée au capital de 10 950 euros, dont le siège social est 221, rue Maryse Bastie à CASTELNAU LE LEZ (34170), immatriculée au RCS sous le numéro 501 575 401 RCS MONTPELLIER a, en sa qualité d'associée unique de la société LRDT2 DEVELOPPEMENT, décidé la dissolution anticipée de ladite Société par confusion de patrimoine et sans liquidation, conformément

aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Cette dissolution entraîne la transmission universelle du patrimoine de la société LRDT2 DEVELOPPEMENT au profit de la société DT2 SANTE, sous réserve qu'à l'issue du délai d'opposition de trente jours à compter de la date de publication au BODACC, les créanciers sociaux n'aient pas formé opposition à la dissolution ou, en cas d'opposition, que celles-ci soient rejetées en première instance ou que

le remboursement des créances ait été effectué ou les garanties constituées. Cette décision de dissolution a fait l'objet d'une déclaration auprès du Greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER. Les oppositions doivent être présentées devant le Tribunal de commerce de MONTPELLIER, 9, rue de Tarragone, 34000 MONTPELLIER.

Pour avis, la gérance.

3-8482

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'éco quartier Garenque situé sur la commune de Sérignan.

Il sera procédé du **lundi 28 avril 2025 à 8 h 00 au vendredi 06 juin 2025 à 12 h 00**, soit durant quarante jours consécutifs à une enquête publique unique préalable :

- à l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;

• à la demande de déclaration d'utilité publique.
Le projet objet de l'enquête consiste à la création d'un écoquartier d'habitat et de services labellisé quartier durable Occitanie. Se développant sur 21,9 ha, il proposera mixité sociale et diversité des fonctions urbaines en mêlant habitat de typologies variées, un nouveau groupe scolaire, parc urbain structurant, lieux de convivialité et parcours découvertes thématiques.

Madame Danielle BERNARD-CASTEL, ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, retraitée, a été désignée par la présidente du tribunal administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Madame Magali CHAPIN, directrice des opérations à groupe SM promoteur aménageur-m.chapin@groupe-sm.com 04 68 65 85 85.

Dossiers d'enquête

Les dossiers d'enquête comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de la MRAe Occitanie et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, seront déposés et consultables du **lundi 28 avril 2025 à 8 h 00 au vendredi 06 juin 2025 à 12 h 00**

- en mairie de Sérignan, siège de l'enquête, aux horaires suivants :
 - du lundi au jeudi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00, le vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.
- 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'Etat 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 (tél 04 67 61 61 61).

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.

Observations et propositions :

Le public pourra déposer ou transmettre ses observations et propositions durant l'enquête du **lundi 28 avril 2025 à 8h00 au vendredi 6 juin 2025 à 12 h 00** :

- sur le registre d'enquête déposé à la 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 - 34 410 Sérignan

- par voie électronique sur le site internet comportant le registre dématérialisé :

<https://www.democratie-active.fr/ecoquartier-garenque-serignan/>

- par courriel à l'adresse suivante :

ecoquartier-garenque-serignan@democratie-active.fr

- Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public à la mairie de Sérignan, lors de ses permanences aux dates et horaires suivants :

- mardi 29 avril 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- jeudi 22 mai 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- vendredi 6 juin 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la mairie de Sérignan.

Ils seront également déposés sur le site internet des services de l'Etat dans l'Hérault : www.herault.gouv.fr durant le même délai.

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir, sont soit la déclaration d'utilité publique et l'autorisation environnementale au titre de l'article L. 181-1 du Code de l'environnement, soit des refus.

ANNEXE 4

réf. : mm/nc urbanisme

CERTIFICAT D’AFFICHAGE AVIS D’ENQUÊTE PUBLIQUE

Je soussigné, Jacques DUPIN 1^{er} Adjoint au Maire de la commune de Sérignan, certifie avoir procédé à l’affichage permanent et continu de :

- L’arrêté préfectoral n°2025.04. DRCL.0098 portant ouverture de l’enquête publique unique préalable à l’autorisation environnementale délivrée au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l’environnement et à la demande de déclaration d’utilité publique relatives au projet éco quartier Garenque sur la Commune de Sérignan.
- L’avis d’enquête publique (Affichage format A2).

à compter du **11 avril 2025** et jusqu’à la fin de la procédure d’enquête publique soit le **6 juin 2025 à 12h** au siège de la Commune à l’adresse suivante : **146 Avenue de la Plage 34410 SERIGNAN.**

De plus, l’information a été également diffusée durant la période sur notre site internet.

En foi de quoi, le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Sérignan, le 18 juin 2025

Le 1^{er} Adjoint au maire



Jacques DUPIN



ANNEXE 5

REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE AVEC LE PUBLIC
12 MAI 2025 de 18 h à 20 h

Cette réunion a été organisée au cours de l'enquête publique à la demande du commissaire - enquêteur, en accord avec la mairie, avec l'aval de la préfecture.

Elle a pour objet :

- informer le public sur le projet porté par la mairie depuis 2011 dont le périmètre et le cahier des charges ont largement évolué au fil du temps
- permettre au public de s'approprier et de s'exprimer sur le projet définitif.

Une information préalable de cette réunion a été diffusée par la mairie (affiches et panneau lumineux).

Ce compte-rendu sera annexé au rapport d'enquête, avec les éventuelles observations du porteur de projet.

Pour préparer cette réunion, le commissaire-enquêteur avait demandé que le projet et son évolution soient présentés au public sous la forme d'un PowerPoint que les acteurs pourraient commenter.

Présents à la réunion

Jacques DUPIN 1er adjoint (mairie Sérignan)

César Astruc, 8ème Adjoint en charge de l'environnement (mairie Sérignan)

Christian Buseyne 2ème Adjoint au maire en charge de la police(mairie Sérignan)

Jean-Marie LAYE Conseiller Municipal délégué aux travaux (mairie Sérignan)

Mickael Monsarrat Responsable du Service Aménagement Ville de SERIGNAN

Magali CHAPIN Directrice des Opérations GROUPE SANGALLI.MAEATUECH (promoteur)

Léo PELLOU Directeur et gérant ALTEMIS (environnement)

Jonathan RAMON BEI infrastructures (Bet)°

Danielle BERNARD –CASTEL Commissaire-enquêteur

Ouverture de la réunion

Avant une présentation du projet par la municipalité et l'aménageur, il a été rappelé que :

- L'enquête était en cours et se terminait le 6 juin
- Le commissaire était à la disposition du public aux permanences du 22 mai et du 6 juin
- Le dossier papier était en mairie de Sérignan
- Le dossier était accessible sous forme numérique.

Le premier adjoint a précisé que la mairie avait tenu informée régulièrement la population de ce projet et de son évolution : il est important pour la municipalité que ce dossier soit traité avec clarté et sincérité.

Il a rappelé que la mairie, au cours de précédentes rencontres, s'était engagée à créer un espace tampon entre le nouveau quartier et les villas existantes, à conserver l'espace de jeux des enfants et à positionner les logements collectifs en bordure de ZAC. Cet engagement est tenu dans le dossier soumis à l'enquête publique et perdurera dans les phases de réalisation du projet.

Il a indiqué que ce projet est porté par un aménageur choisi en mai 22 parmi quatre candidats dans une procédure d'appel d'offres.

La réunion a débuté par la présentation d'un PowerPoint, reproduit dans sa version commentée. (en pièce jointe)

L'objectif de cette présentation était de faciliter la lecture d'un dossier volumineux, compilant des études réalisées à destination d'organismes publics et des pièces administratives concernant tout à la fois le projet abandonné et le projet retenu, ce qui n'en facilite pas la lecture.

Les premières observations recueillies sur le site dématérialisé de l'enquête faisaient apparaître que certains écrivaient leurs remarques sur le projet abandonné.

Il s'en est suivi un débat avec le public.

Une centaine de personnes étaient présentes et j'ai noté 21 prises de parole.

Plusieurs sujets ont été abordés :

Accès à l'information :

Un participant regrette que la mairie n'ait pas informé individuellement les propriétaires.

La mairie rappelle les dispositions prises pour l'information de la tenue de cette rencontre qui sont conformes à la réglementation.

La voie multimodale, son intérêt et ses nuisances

Il a été clairement indiqué que ce boulevard urbain avait été abandonné puisque refusé pour des raisons écologiques : l'accès de la ZAC se fera par la zone commerciale.

Circulation actuelle difficile et crainte de difficultés futures aggravées dans la ville

Le plan de déplacement dans la ville va faire l'objet d'une étude et le public sera associé.

Le chemin de la Vistoule sera remis en état.

La mairie précise que le département s'oppose pour des raisons de sécurité à la création d'une sortie sur la voie départementale.

Bruits, pollution, difficultés de circulation actuelles notamment avec les bus de ville et scolaires dans la ville - difficultés accrues avec le nouveau quartier car il faut compter deux véhicules par foyer

La mairie acte les difficultés actuelles de circulation et rappelle que le plan de déplacement va être étudié et prendra en compte toutes ces problématiques.

La mairie rappelle que certaines voies des lotissements actuels ont été conçues et calibrées pour recevoir du trafic (voies primaires) et qu'elles ne peuvent pas être soustraites à cette fonction.

Conception et entretien de cet espace public - colline artificielle - recul de 20 mètres avec les lotissements existants

40 % d'espace public : c'est la volonté de la commune de créer des espaces de rencontre et de convivialité, une circulation maîtrisée, et des espaces plantés avec des espèces méditerranéennes sur la base d'un plan établi par un paysagiste pour économiser la ressource en eau. Les espaces plantés de la ZAC seront entretenus pendant deux ans par l'aménageur avant d'être rétrocédés à la commune.

Conception de l'Eco quartier - Planning de réalisation de l'opération et début de l'opération Superficie des parcelles constructibles - Logements sociaux et logements vacants

La municipalité précise qu'il s'agit d'un projet qui se réalisera en plusieurs tranches (trois à priori) sur une période de 13 années environ.

Le projet doit faire encore l'objet d'études et obtenir encore de nombreuses autorisations.

Une intervention favorable à ce projet reçoit des applaudissements.

La taille et la forme des terrains (long et étroit) sur les plans interrogent ; l'aménageur répond qu'il s'agit de plans d'intention et qu'à ce stade d'étude du projet le découpage du terrain n'est pas établi ; il est confirmé par la mairie que la superficie minimum d'une parcelle à construire sera de 300 m².

Le positionnement des trois bâtiments de logements collectifs en bordure de ZAC est noté.

La présence de logements sociaux soulève quelques réserves, exprimées de manière soft : la mairie précise qu'un immeuble de petite taille n'accueille pas que des logements sociaux et qu'il ne faut pas assimiler les logements collectifs à des logements sociaux.

Elle rappelle les exigences nationales du taux de 30% de logements sociaux et précise que depuis 2021 la commune est en déficit. Cette ZAC en portant le taux à 35 % lui permettra de respecter la réglementation.

S'il existe des logements vacants sur la commune, ils ne sont pas pour autant mobilisables car il s'avère qu'il y a eu des nombreuses approximations dans l'enregistrement de leur utilisation (une résidence secondaire n'est pas un logement vacant).

Équilibre financier du projet

Aux inquiétudes des participants sur l'impact financier des compensations écologiques dans le prix de vente des terrains à construire et dans un report des dépenses d'aménagements ou d'équipements publics dans les finances de la commune, la mairie précise que l'aménageur est seul responsable du bilan financier de cette opération et en supporte les risques.

L'aménageur complète le propos en indiquant que tous les projets d'aménagement de cette ampleur sont confrontés à la réglementation écologique : pas de site sans espèces protégées ! Et que le projet fait l'objet d'une étude financière sérieuse prenant en compte le prix du marché pour évaluer les recettes de la vente des terrains constructibles.

Clôture de la réunion :

En fin de réunion, une pétition contre la voie multimodale a été remise au commissaire-enquêteur.

Le commissaire a échangé avec des participants pour leur confirmer que leur terrain était hors du périmètre de l'opération et que la voie multimodale n'était pas prévue dans le projet.

Montpellier, le 10 juin 2025

ANNEXE 6
PV DE SYNTHÈSE
MEMOIRE EN REPONSE

Monsieur le Maire
146 Av. de la Plage
34410 SERIGNAN

Objet: PV DE SYNTHÈSE

Enquête publique relative au projet Ecoquartier « GARENQUE »

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Au titre des articles L 121- 1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

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

Intégrant demande de dérogation au titre des espèces protégées (en application du 4° du I de l'art. L.411-2 du Code de l'env.)

Monsieur le Maire,

Conformément à la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier et aux dispositions de l'arrêté préfectoral, j'ai conduit l'enquête publique relative au projet cité en objet.

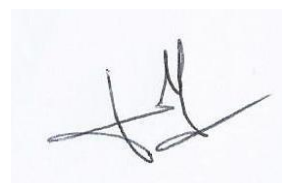
J'ai l'honneur de vous communiquer **le procès-verbal de synthèse**.

Vous pourrez constater, à la lecture de ce document, une bonne participation du public. Si un certain nombre d'avis sont peu motivés et s'assimilent plus à un vote pour ou contre un projet, nombreux sont les avis suffisamment motivés pour apporter une contribution intéressante à cette enquête publique.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein : aucun incident n'a été observé.

Conformément à la réglementation, votre réponse à mes demandes doit me parvenir sous 15 jours, c'est-à-dire au plus tard le **25 juin**.

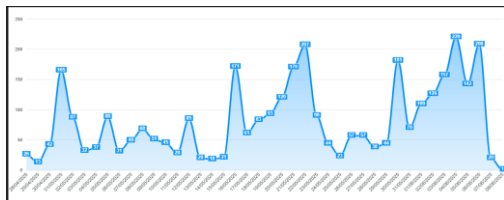
Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma parfaite considération.



PV de synthèse

La participation du public

Fréquentation continue du site WEB



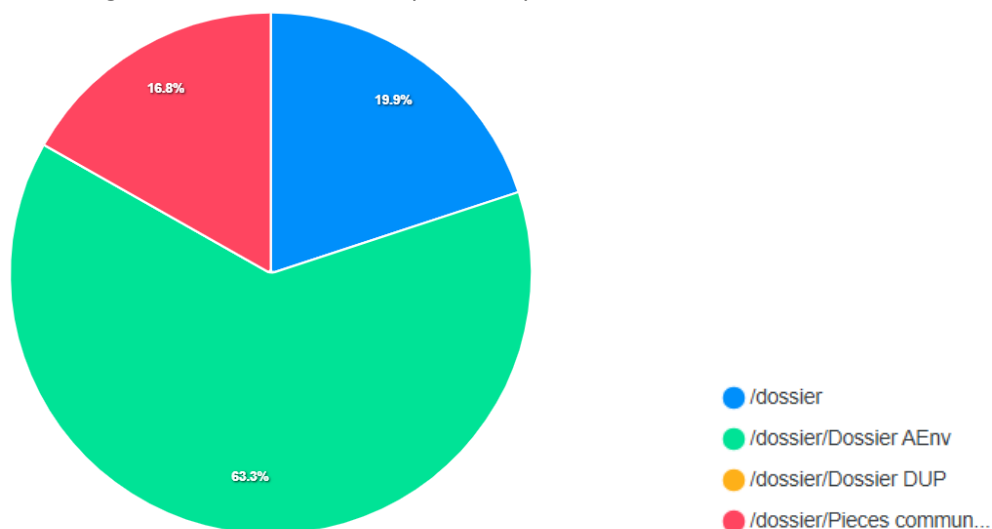
Chiffres clés

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).

02 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

O15 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.

O16 VALOT ROBERT

Idem

O17 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).

O18 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.

O19 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

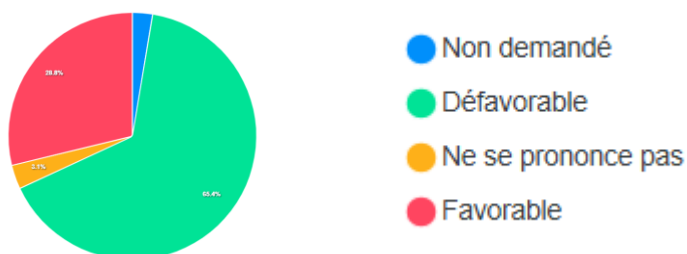
Avis déposant : Ne se prononce pas =6

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).

ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DEMANDE DU COMMISSAIRE –ENQUETEUR

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 souhaite 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.**

➤ 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.**

➤ 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.

➤ 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.

➤ 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, ilots 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.

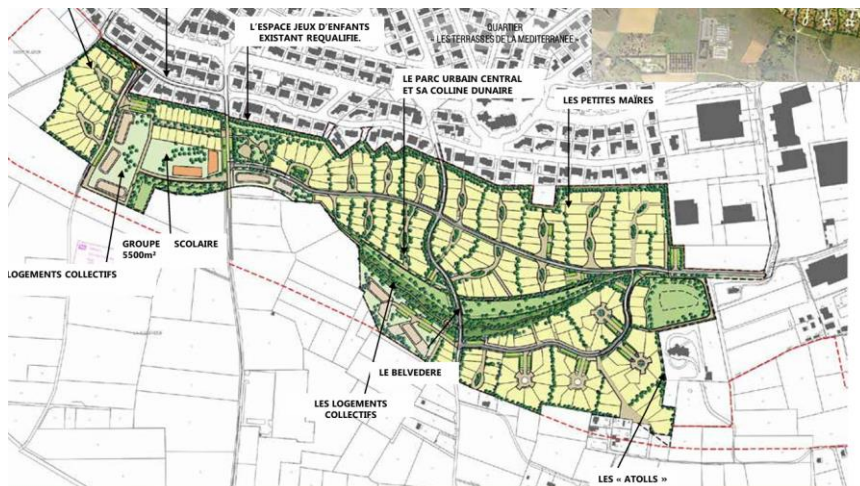
800 logements seront construits en 4 tranches aménagées entre 2025 et 2033, dont 240 logements aidés (maisons ou petites résidences en R+1 ou R+2), mais surtout 80/90 lots individuels à destination de primo-accédants, ce qui n'a plus été proposé à Sérignan depuis un demi-siècle. Un groupe scolaire primaire (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 ?

➤ 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.

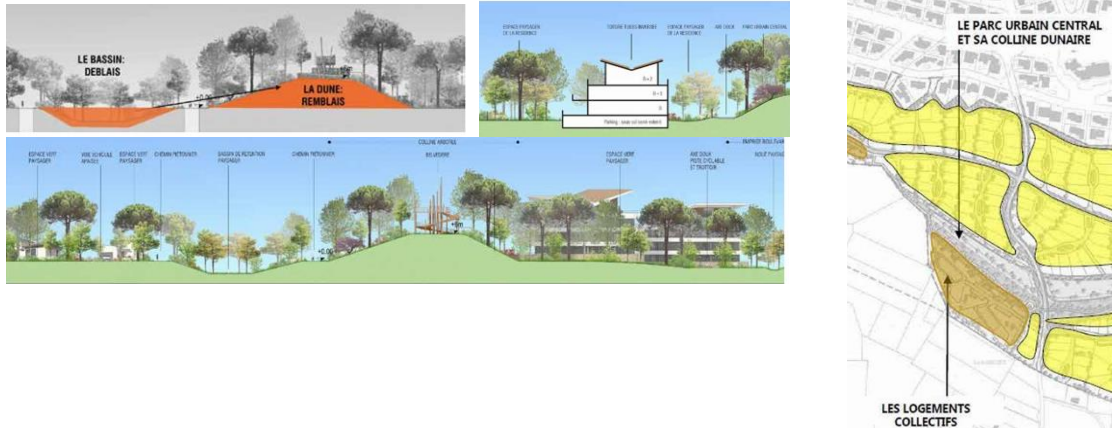
La rénovation du centre-ville et la mobilisation des logements vacants sont suggérées (et même la réquisition des résidences secondaires, juridiquement impossible, est évoquée), exprimant ainsi une préférence pour une forme de densification à l'étalement urbain pavillonnaire (observations 12 - 92 - 147).

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

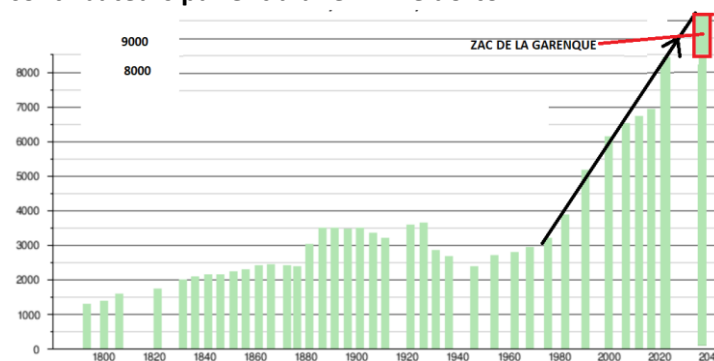
L'incivilité et la délinquance sont souvent associées à la construction de logements sociaux, et les observations expriment cette inquiétude de manière implicite.

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.

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).



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 ».



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 ?

➤ 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.

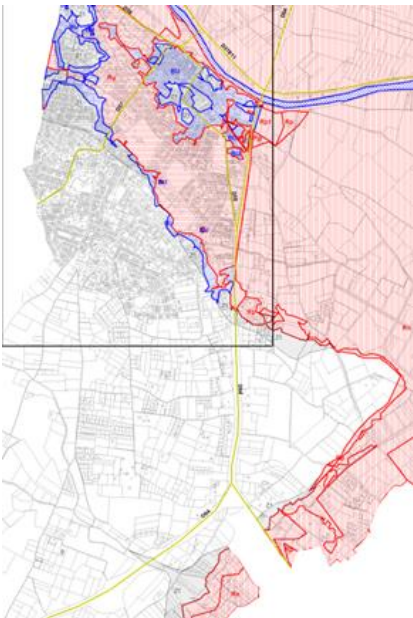
La création d'un nouveau quartier ne peut s'affranchir de l'étude de son intégration dans la ville (Sérignan n'est plus un village, terme que l'on retrouve parfois dans les textes). Si les modes de déplacement dans le quartier créé sont précisément décrits par l'aménageur et séduiront sans nul doute 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 Sérignanais 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 le projet initial, il est indiqué que la section de la voie multimodale sur l'assiette foncière de la ZAC était l'ultime limite 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 de fortes pluies localisées. Lorsque ces deux phénomènes se conjuguent, la sécurité publique est menacée.



Au cours de la réunion du 12 mai, vous avez indiqué que le département de l'Hérault qui avait prévu, à terme, de classer la 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 en aucun cas l'abandon d'une voie dont l'intérêt public en terme de 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.

Si la commune de SAUVIAN a retenu la section de cette voie sur son 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 :

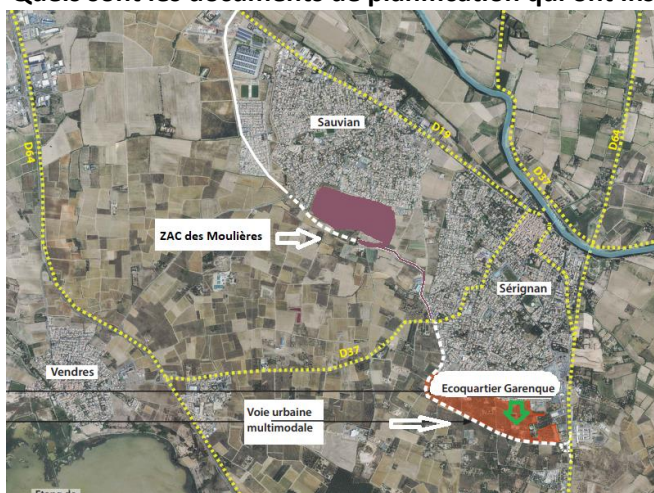
- canaliser la circulation de desserte de la ZAC des Moulières*
- exporter le trafic routier engendré par les nouvelles constructions en dehors des zones déjà habitées*
- le boulevard délimitera les zones urbanisées de Sauvian dans ce secteur. »*

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 ?



- La section de la voie multimodale entre la ZAC les Moulières et SÉRIGNAN s'implante-t-elle sur une voie existante comme semble l'indiquer le plan ci-dessus ?

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

Pourquoi cette voie a-t-elle été supprimée ? A la demande de quel service ?

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**).

➤ 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.

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

➤ 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'agglomération BEZIERS méditerranée du 14/09/2024

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

➤ 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.

➤ **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.

➤ **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 ?

➤ **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 identifiés 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))

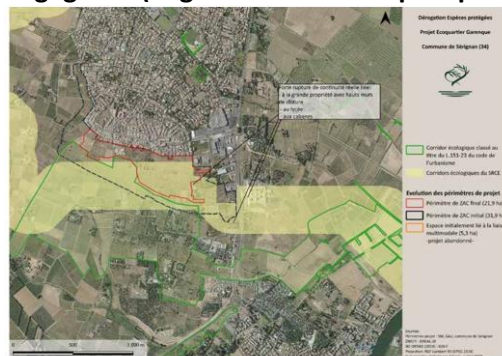


Figure 3. Localisation du corridor écologique se substituant aux corridors peu fonctionnels du SRCE sur le secteur Garenne.

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 ?



Mémoire en réponse

Enquête publique conjointe Autorisation Unique Environnementale / DUP

Du 28 Avril 2025 au 6 Juin 2025

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

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.



Affichage sur site- ZAC GARENQUE

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

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.* »

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

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 sollicitées.

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 macrolots,...), 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.

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

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.

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

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.

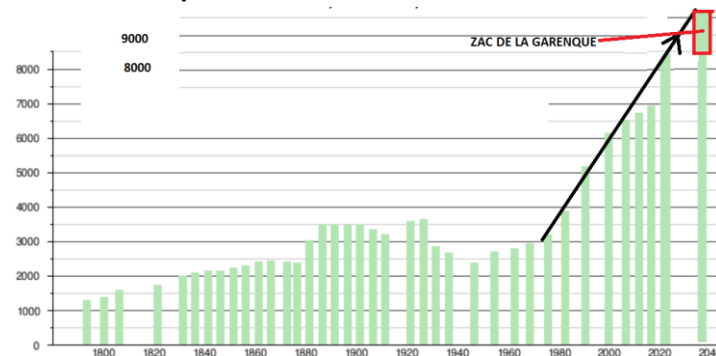
Il convient de souligner qu'en l'absence du respect de ces prescriptions, le préfet n'aurait pas été en mesure de délivrer l'autorisation environnementale, condition nécessaire à la réalisation de la ZAC. Le projet aurait alors été juridiquement bloqué.

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.

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

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 desserrement 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 €.

Affaire suivie par : Clara Blundell
Téléphone : 04 34 46 63 84
Mél : clara.blundell@herault.gouv.fr

Montpellier, le 27 FEV. 2024

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2025-02-15662

fixant le montant du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 pour la commune de SERIGNAN

Le préfet de l'Hérault

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2332-2 ;

VU le décret n° 2023-325 du 28 avril 2023 fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés à l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2023-2025 ;

Considérant le nombre de 432 logements sociaux présents sur la commune au 1^{er} janvier 2024, notifié à la commune par courrier du 17 décembre 2024 ;

Considérant le nombre de 481 logements sociaux manquants pour atteindre l'objectif de 20 % ;

Considérant le potentiel fiscal par habitant de la commune en 2024 ;

Considérant les dépenses réelles de fonctionnement de la commune en 2023 ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : le montant du prélèvement visé à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2025 est fixé, pour la commune de Sérignan à 105 921 € et est affecté à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

ARTICLE 2 : Le prélèvement visé au 1^{er} article sera effectué sur les attributions mentionnées à l'article L. 2332-2 du CGCT des mois de mars à novembre de l'année 2025.

ARTICLE 3 : Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental des finances

1/2

Préfecture de l'Hérault
Place des Martyrs de la Résistance
34062 MONTPELLIER Cedex 2
Modalités d'accueil du public : www.herault.gouv.fr/
@Prefet34

publiques et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Hérault et notifié au Maire de la commune de Sérignan.

Le préfet,



François-Xavier LAUCH

ANNEXE 1: INVENTAIRE ANNUEL 2024 DES LOGEMENTS SOCIAUX

Décompte récapitulatif définitif

Article L 302-6 du code de la construction et de l'habitation

COMMUNE DE SERIGNAN
N° INSEE : 34299

Type de logement pris en compte	Logements ou Équivalents logements
Logements locatifs sociaux publics	385
Logements locatifs sociaux privés	25
Logements foyers	22
Logements sociaux au 01/01/2024	432

Nombre de résidences principales (RP)	4 562
Taux de logements sociaux	9,47 %
Pour mémoire 25 % des RP	913
Logements sociaux manquants	481

ANNEXE 2: FICHE DE CALCUL DU PRÉLÈVEMENT 2025

Nom de la Commune : SERIGNAN

N° INSEE : 34299

Nombre de Logements Sociaux Manquants ⁽¹⁾	481	(a) = (25% ou 20 %) RP – LLS au 1er janvier 2024
Potentiel Fiscal par Habitant (PFH) au 01/01/2024 (€)	880,85	
Montant du prélèvement par logement manquant (€)	220,21	(b) = 0,25*PFH
Montant brut du prélèvement hors majoration(€)	105 921	(a)*(b)
Taux de majoration résultant de l'arrêté de carence (en %) (tm% = 0 si la commune n'a pas fait l'objet d'une majoration de son prélèvement)	0	tm%
Montant de la majoration (€)	0	(c) = tm% *(a) * (b)

Montant brut de prélèvement et de la majoration (€)	105 921	(d) = [(a)*(b)] + (c)
Montant des dépenses réelles de fonctionnement 2023 (€)	10 476 438,79	DRF
Montant des DRF pris en compte 5 % ou 7,5 % (€) ⁽²⁾	523 821,94	(e) = (5% ou 7,5%) x DRF
Montant brut du prélèvement et de la majoration après plafond(€)	105 921	Si (d) < (e) = (d) Si (d) > (e) = (e)

Montant net du prélèvement et montant net de la majoration

Montant du surplus des dépenses déductibles des années précédentes (€)	0	(f)
Montant des dépenses déductibles (€) (figurant sur l'état le cas échéant rectifié par le Préfet)	0	(g)
Ajout des dépenses déduites indûment de l'année précédente (€) ⁽³⁾	0	(h)
Ajout des dépenses des opérations non réalisées et déduites du prélèvement (€) ⁽⁴⁾	0	(i)
Déduction du trop perçu de l'année précédente (€) ⁽⁵⁾	0	(j)
Montant net du prélèvement (€)	105 921	(k) = (((a) * (b)) ou ((e) si plafonné) - (f) - (g) - (j) + (h) + (i))
Montant net de la majoration (€)	0	(l) = (c) Si ((a) * (b)) ou ((e) si plafonné) > ((f) + (g) + (j) - (h) - (i)) SINON (l) = (c) - (((a) * (b)) ou ((e) si plafonné) - (f) + (g) + (j) - (h) - (i))

Montant net cumulé (€) si (m) < 0, le montant de dépenses déductibles excédentaires sera reportable sur les 2 exercices suivants si (m) < 4 000 €, le prélèvement, majoré le cas échéant, n'est pas effectué.	105 921	(m) = (k) + (l)
---	---------	-----------------

(1) Voir annexe 2 « inventaire annuel au 1^{er} janvier 2024 des logements sociaux ».

(2) 7,5% pour les seules communes carencées au titre des paragraphes I et II de l'article 26 de la loi du 18 janvier 2013 qu'il y ait augmentation ou pas du taux de majoration dès lors que le PFH de la commune (valeur 2024) est supérieur ou égal à 150 % du PFH médian des communes soumises au prélèvement au 1^{er} janvier 2024 (valeur 2024).

(3) Ne peut concerner que la seule année précédant l'année du prélèvement, conformément à l'article R302-18 du CCH.

(4) Conformément à l'article R. 302-18 du CCH, une opération est dite réalisée à la date de signature de la convention APL.

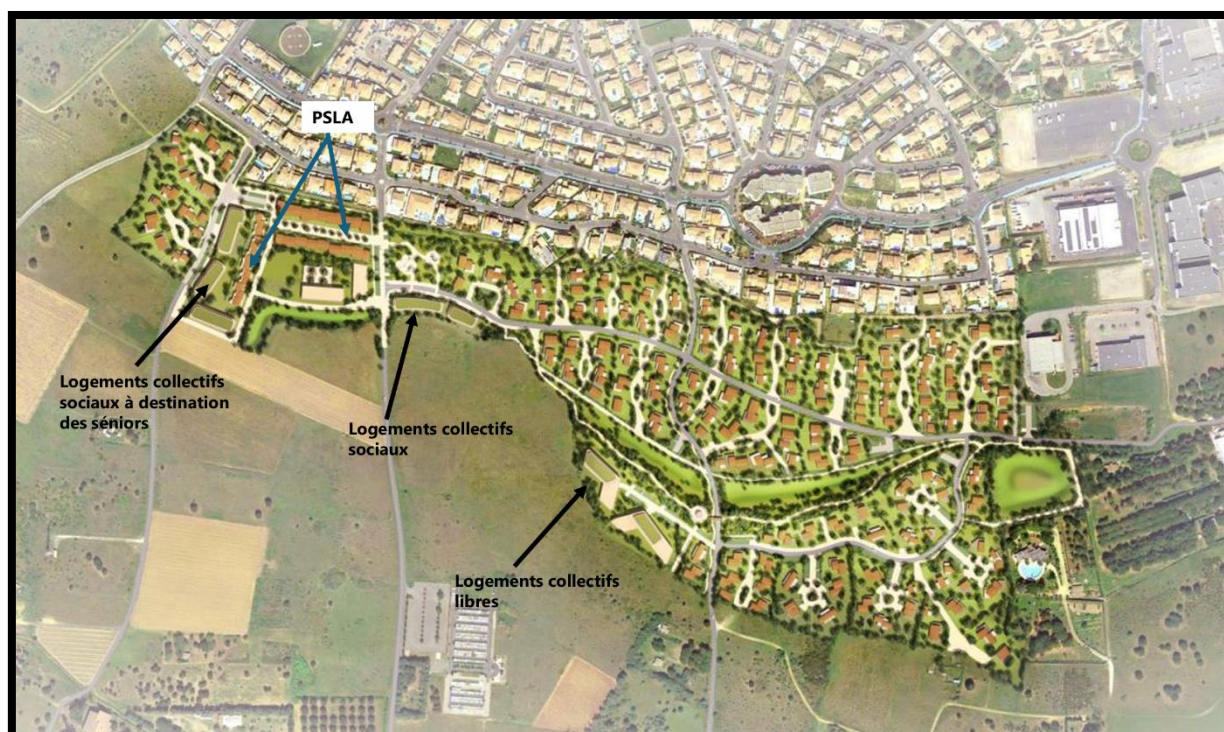
(5) En cas d'omission dans l'inventaire des logements sociaux de l'année précédente.

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



ZAC GARENQUE- Plan masse Prévisionnel

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

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

- **Limiter 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.

Planter 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.

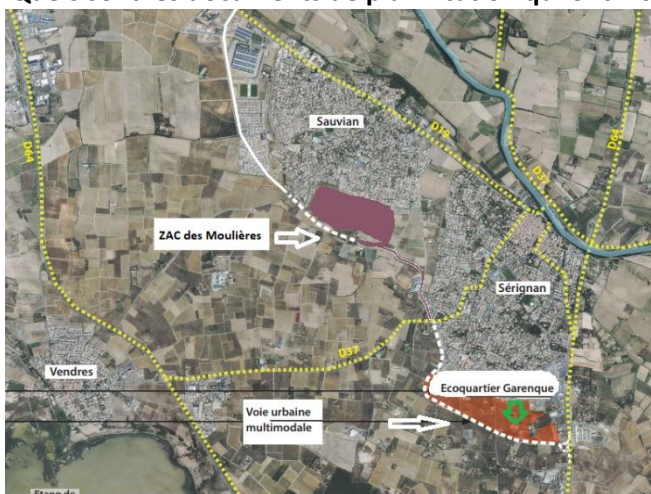
Enfin, la densité SCOT 2021-2031 est de 28 logements par hectares. Au-delà de 2031, les densités seront augmentées de +25%.

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 ?



- La section de la voie multimodale entre la ZAC les Moulrières et SÉRIGNAN s'implante-t-elle sur une voie existante comme semble l'indiquer le plan ci-dessus ?

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

Pourquoi cette voie a-t-elle été supprimée ? A la demande de quel service ?

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 envisagée 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**).

Réponse

La voie multimodale

La voie multimodale n'est pas inscrite au plan de déplacements urbains qui a été approuvé au Conseil Communautaire de septembre 2015.

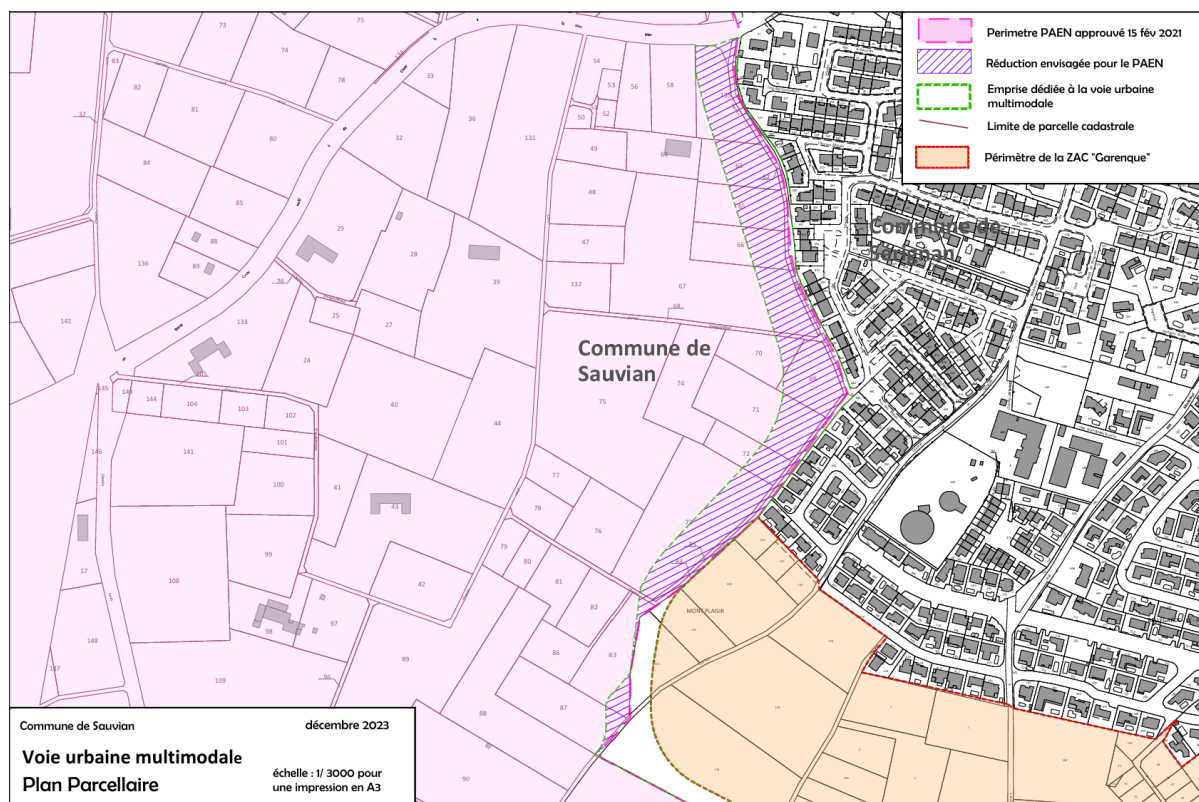
Le schéma des voiries communautaires de l'Agglomération de Béziers élaboré pour la période 2012/2024 avait identifié la voie multimodale en 2012 mais **le nouveau schéma directeur des infrastructures routières et cyclables en cours d'élaboration n'a pas retenu ce classement.**

En effet, **ledit schéma tient compte de l'instauration en février 2015 d'un PAEN** (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains) **à l'initiative du Département de l'Hérault.** Ce PAEN se déploie sur les communes de Vendres, Sauvian et Sérignan.

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.

La cartographie suivante superpose le périmètre du PAEN et l'emprise de la voie multimodale. **La zone impactée est de 2,8 ha.**

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 réglementairement 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.

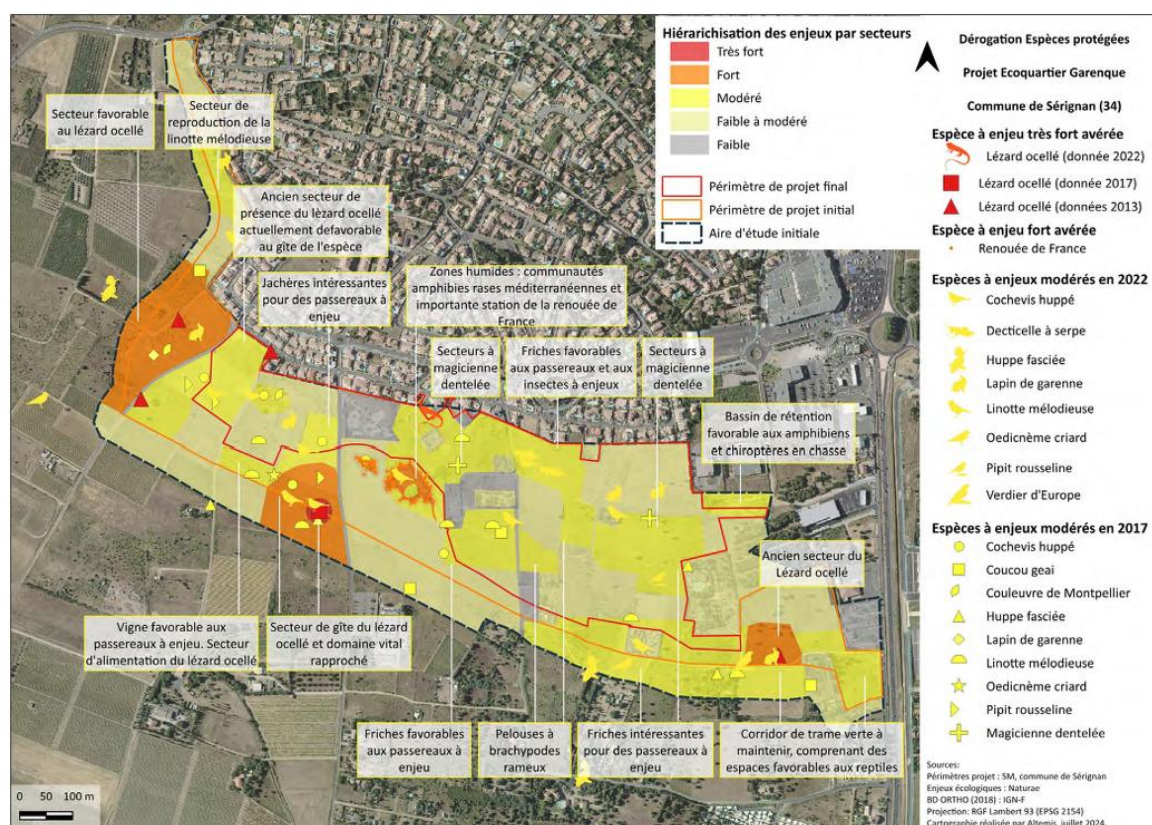


Figure 18. Synthèse des enjeux écologiques sur l'aire d'étude
 Dossier de dérogation Espèces protégées – Projet d'écoquartier Garenque – Sérignan (34)
 Octobre 2024 – Nature (dossier initial) – Altemis (mise à jour)

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 ouvrable 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

Les observations 7 et 11 reprises in extenso sont les suivantes :

Observation #7:

« Ce qui m'inquiète beaucoup dans ce projet en plus de ce qui a été dit par d'autres personnes, c'est la création d'un nouveau boulevard urbain dans la partie sud et à l'ouest de cette ZAC pour rejoindre le rond point de l'entrée de Sérignan. Dans la partie sud, il est nécessaire mais il faudrait l'éloigner davantage de la partie habitation. Dans la partie ouest, il tourne et remonte le long du chemin qui sépare Sérignan de Sauvian pour arriver au rond point à l'entrée de Sérignan. L'aménagement d'un boulevard dans cette zone va longer le chemin existant (transformé sans doute en piste cyclable et piétonne) et être très proche d'une trentaine d'habitations. Ceci entraînera des nuisances sonores très importantes pour les occupants de ces maisons. Je pense qu'il serait souhaitable de dévier cette partie de boulevard vers le chemin de la Vistoule pour se diriger vers la déchetterie puis retrouver la D37 et le rond point. Ce détour n'est pas très important et permettrait de limiter énormément les nuisances sonores. Avis défavorable dans l'état actuel du projet. »

Observation #11 :

« PROJET ZAC DE LA GARENQUE Sujet : Nouveau boulevard urbain Bonjour Madame, Monsieur, Ce qui m'inquiète beaucoup dans ce projet, c'est la création d'un nouveau boulevard urbain dans la partie sud et surtout à l'ouest de cette ZAC pour rejoindre le rond point de l'entrée de Sérignan. Dans la partie sud, il est nécessaire ; mais je pense qu'il faudrait l'éloigner davantage de la partie habitation pour limiter au maximum les nuisances sonores et polluantes. Dans la partie ouest, il tourne et remonte le long du chemin qui sépare Sérignan de Sauvian pour arriver au rond point à l'entrée de Sérignan. L'aménagement d'un boulevard dans cette zone va longer le chemin existant (transformé sans doute en piste cyclable et piétonne) et être très proche d'une trentaine d'habitations. Il est prévu sur le plan d'aménagement un recul de 24 mètres pour cette section 1 et 18 mètres pour la section 2 au sud de ce boulevard urbain. J'estime qu'un recul de 24 mètres par rapport aux murs de clôture des maisons est très insuffisant même si il est prévu un aménagement végétalisé créant une barrière anti-bruit (document P3 – page 68). Ceci entraînera des nuisances sonores très importantes pour les occupants de ces maisons. La législation impose 50 Km et parfois 30km, mais la plupart du temps les véhicules roulent

*beaucoup plus vite et le niveau sonore est insupportable. C'est le cas actuellement rue Valéry Giscard d'Estaing et rue Georges Pompidou à côté de chez moi. En plus de ces nuisances sonores, il y a aussi la pollution importante due aux gaz d'échappement car je pense que cette route sera très fréquentée. Nous sommes dans un endroit formidable, à la campagne, entourés de vignes et de grands espaces de nature et ce bel environnement va être détruit à cause d'une route mal placée. Je pense qu'il serait souhaitable de dévier cette partie de boulevard vers le chemin de la Vistoule pour se diriger vers la déchetterie puis retrouver la D37 et le rond point de l'entrée de Sérignan. Ce détour n'est pas très important et permettrait de limiter énormément les nuisances sonores et polluantes. D'autre part, J'ai acheté un terrain (20 rue de l'Azérolier) pour y construire ma maison de retraite (en 2020) . Je voulais être au calme dans un beau village que je connaissais depuis très longtemps car j'y venais en vacances. Mr Angelloti (Lotisseur) à qui j'ai acheté ce terrain m'a certifié qu'il n'y avait aucun projet de route à cet endroit (seulement un chemin de terre pour piétons et cyclistes qui sépare Sauvian de Sérignan) . Il a interrogé à ce sujet Mr le Préfet. Il m'a également certifié qu'il n'y aurait aucune construction à moins de 20 mètres derrière mon mur de clôture côté sud. J'ai consulté à l'époque les plans de projet en Mairie et rien n'indiquait la construction d'une route et de maisons derrière mon terrain. Sur certains plans du projet de la Garence , il n'y a pas de constructions de prévues (dossier P1 page 13 et dossier P2 page 139) et sur d'autres plans (dossier P3 page 68) il y a des constructions. Pourquoi cette différence ? Pouvez-vous me dire quel est le bon plan ? Et y aura t-il des constructions dans cette zone ? Il me semble qu'elle est préservée (secteur favorable aux lézards) Je n'aurai jamais acheté ce terrain si on m'avait dit qu'il y aurait peut-être une route et des maisons très près de chez moi. Mettez-vous à la place des 30 riverains qui se trouvent actuellement au calme depuis des années et qui auront une route à quelques mètres derrière chez eux avec des nuisances sonores et polluantes. Je demande donc aux responsables de ce projet d'étudier ce cas et de prévoir un détournement de cette route par le chemin de la Vistoule. Comme je l'ai dit précédemment, ce détour n'est pas très important (5 minutes en voiture). Les routes existent déjà, il faut juste remettre en état partiellement le chemin de la Vistoule. Dans ce secteur, il n'y a aucune habitation près de la route et donc aucune gêne pour les habitants. Les piétons et cyclistes pourront toujours emprunter le chemin actuel qui pourra être aménagé. Veuillez recevoir mes sincères salutations. Mr PRINGUET André-Paul 20 rue de l'Azérolier SERIGNAN 34410 Tel : 06 95 39 24 64 mail : apetsandrina@free.fr

Mail réceptionné le 02/05/2025 à 18:20 »*

Ces observations ont fait l'objet de réponses aux questions du commissaire enquêteur sur les volets circulatoire et greffe urbain ci-dessus.

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.

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

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.

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

Observation #44 :

« Madame, Monsieur Plusieurs sujets liés à l'impact du projet du nouveau quartier de la GARANQUE sur les quartiers existants ont été évoqués (circulation, écoles,...). En l'état actuel d'avancement du projet, j'ai trouvé que peu de réponses précises ont pu être apportées, ce qui est dommageable, mais compréhensible. J'aimerais au travers de ce mail avoir votre vision sur un sujet qui n'a pas été évoqué lors de la réunion : la santé. En effet, le projet prévoit d'accueillir environ 1200 personnes sur la zone. Même si seulement 1000 personnes arrivent sur la commune, c'est 15% de population en plus qui devra pouvoir se faire soigner. Aujourd'hui déjà, pour obtenir un rendez-vous chez un généraliste, à moins d'être à l'article de la mort, il faut

*souvent des semaines ou essayer de trouver un médecin qui daigne vous accueillir dans une commune avoisinante. Je sais que vous n'êtes pas responsable de la désertification médicale, mais vous êtes à l'initiative de l'augmentation de la population générée par le projet, donc du risque d'évolution négative de l'impact lié à cette désertification. Je sais aussi qu'un cabinet médical est en cours de construction, mais d'après les informations en ma possession, ce cabinet prévoit d'accueillir des professionnels déjà présents sur la commune. Les problèmes actuels resteront donc inchangés. J'aimerais donc savoir si vous avez appréhendé ces problèmes et si vous avez des pistes de résolution. Bien cordialement Mes coordonnées : Gérard MOURIE, Tél : 0695450260 Merci d'avance Mes

Mail réceptionné le 13/05/2025 à 15:31 »*

Observation #147 :

« Avec le projet en cours « Les jardins de Sérignan » (1 500 logements) celui de la Garenque avec plus de 550 logements, même revu à la baisse sur une zone sensible du littoral, au détriment de la biodiversité locale et sans réelle prise en compte des logements vacants ou résidences secondaires déjà présents dans la commune me paraît totalement aberrant. Les effets secondaires sont aussi à considérer : circulation difficile, station d'épuration saturée, santé et éducation en difficultés supplémentaires, patrimoine culturel et historique fracturé. »

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.



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 ?

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.

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 insuffisance 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

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.

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 ?

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 macrolots à destination de logements sociaux, ces derniers, une fois réalisés, seront gérés par un bailleur social.

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.

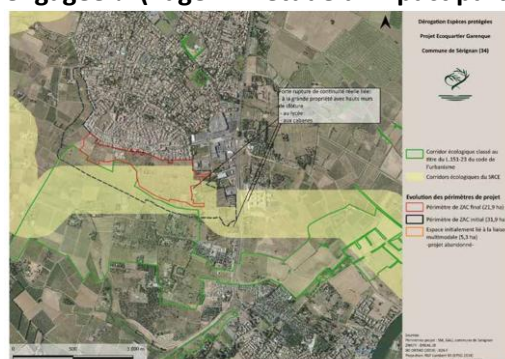
En page 443 de l'étude d'impact partie 2, l'extrait graphique du PLU (**Sept 2023**) ne fait plus apparaître ce corridor et le texte précise que le corridor, identifié en secteur patrimonial à protéger, intègre soit la zone agricole Ace soit la zone naturelle N.

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 identifiés 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))

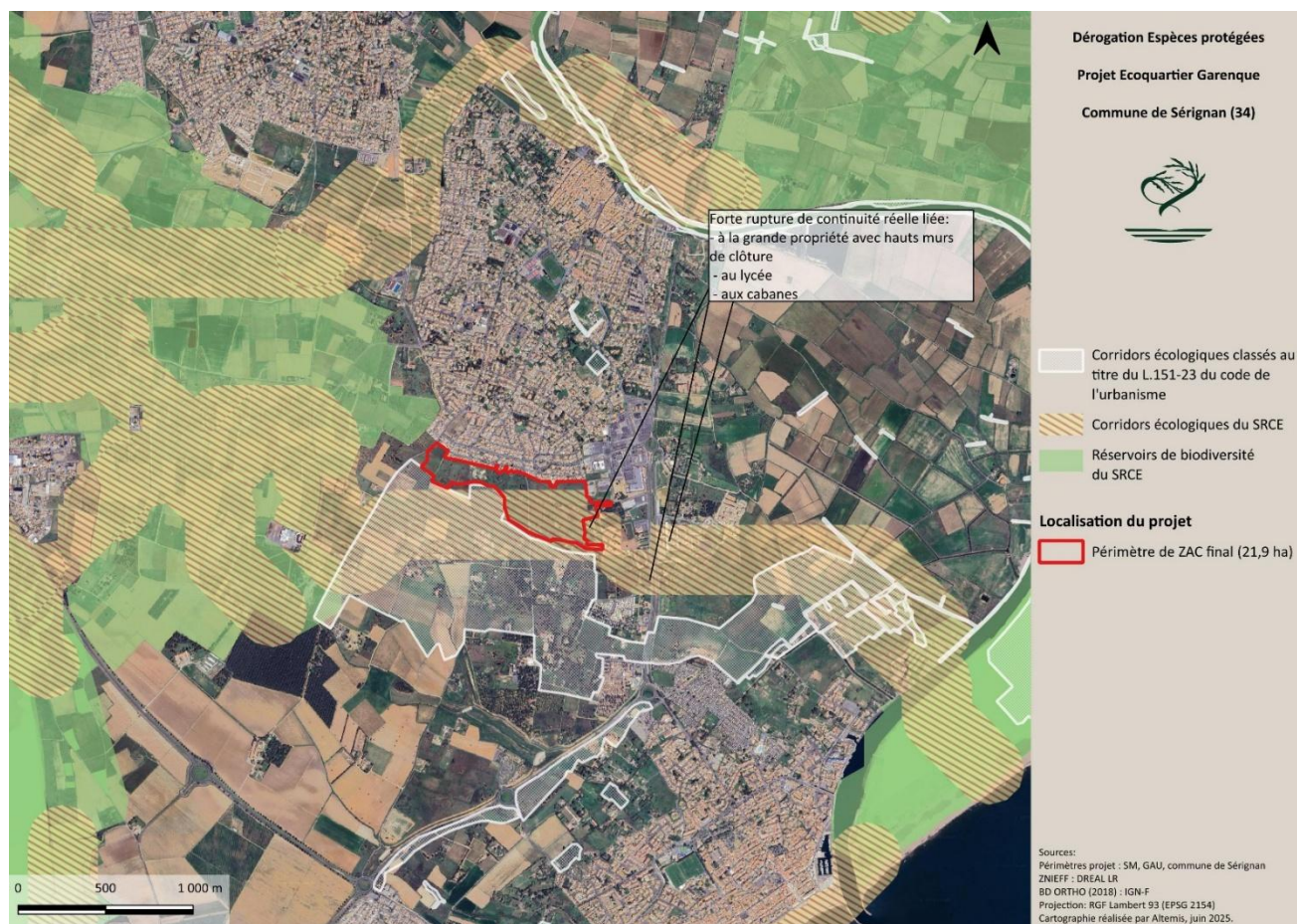


Le commissaire-enquêteur note qu'en substitution aux corridors écologiques SRCE, un nouveau corridor d'environ 173 ha sera intégré au PLU en cours de révision, présentant moins d'entraves bâties, un contexte agri-naturel plus pertinent, une surface plus étendue reliant les mêmes réservoirs de biodiversité, 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 ?

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. 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 ?



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.