

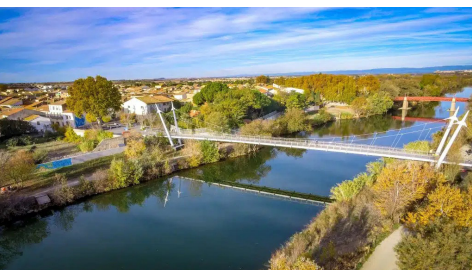
# Dossier d'enquête publique unique

## Objet n°1 :

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Sérignan intégrant une évaluation environnementale

## Objet n°2 :

Création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)



## 1 - Dossiers soumis à l'enquête publique unique

**Objet n°1 - Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Sérignan intégrant une évaluation environnementale**

**P1 : Dossier de la procédure**

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développements durables (PADD)

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 4.1 : Règlement écrit

Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des éléments, sites et secteurs à protéger

Pièce 4.2 : Règlement graphique au 1/10 000

Pièce 4.3 : Règlement graphique - ville au 1/5 000 et 1/2 000

Annexes

**P2 : Avis émis par les personnes publiques associées et la Mission Régionale d'Autorité environnementale**

**P3 : Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis**

**P4 : Arrêtés, délibérations, décisions et courriers relatifs à la procédure**

Maître d'ouvrage

**Mairie de Sérignan**  
146, avenue de la Plage  
34 410 SÉRIGNAN  
Tél : 04 67 32 60 90



Montage du dossier



**BETU Urbanisme - Aménagements**  
La Courondelle - 58 allée John Boland  
34 500 BEZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40



<b>Date de réception du courrier de notification</b>	<b>PPA</b>	<b>Retour Avis</b>
05/12/2025	Préfecture de l'Hérault	AVIS SYNTHESE DE L'ETAT
08/12/2025	Sous-Préfecture de l'Hérault	
05/12/2025	DDTM -SATO BEZIERS	
08/12/2025	Département de l'Hérault BEZIERS	
08/12/2025	Région Occitanie	
05/12/2025	Hôtel de Département -MONTPELLIER	FAVORABLE
11/12/2025	Chambre de commerce et d'Industrie	
08/12/2025	Chambre d'Agriculture	DEFAVORABLE
08/12/2025	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
05/12/2025	SCOT DU BITERROIS	DEFAVORABLE
08/12/2025	CABM	DEFAVORABLE
15/12/2025	INAO	
08/12/2025	Centre Régional de la Propriété Forestière	
10/12/2025	DREAL OCCITANIE	
05/12/2025	ARS	
08/12/2025	DRAC -UDAP	
05/12/2025	SDIS	
05/12/2025	Comité Régional de Conchyloculture	
08/12/2025	MAIRIE DE VENDRES	
08/12/2025	MAIRIE DE VALRAS PLAGES	FAVORABLE
10/12/2025	MAIRIE DE SAUVIAN	
10/12/2025	MAIRIE DE PORTIRAGNES	
08/12/2025	MAIRIE DE VILLENEUVE LES BEZIERS	
11/12/2025	CDPENAF	COMMISSION 17/02/2026
10/12/2025	MRAe	AVIS

Montpellier, le 27. FEV. 2026

Affaire suivie par : unité aménagement-  
planification  
Mél : ddtm-sat-ouest-ap-plui@herault.gouv.fr

La préfète  
à  
Monsieur le Maire de Sérignan

Objet : Révision du PLU de Sérignan – Avis de synthèse des services de l'État

P.J . : Annexe technique

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article R 153-4 du code de l'urbanisme, je vous adresse l'avis de synthèse des services de l'État sur le projet de PLU arrêté par délibération du 19 novembre 2025 transmise à mes services le 2 décembre 2025.

L'analyse du projet de PLU fait apparaître plusieurs réserves et observations, détaillées dans l'annexe technique jointe au présent avis de synthèse. De façon générale, je tiens à vous signaler que les différentes pièces du PLU comportent des incohérences entre elles et dans leur contenu qui ne facilitent pas la lecture et bonne compréhension du document.

La commune de Sérignan est une commune littorale et le PLU doit traduire la loi littoral. En particulier, l'article L.121-21 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de déterminer la capacité d'accueil qui constitue un préalable. Cette analyse doit ensuite être prise en compte notamment dans la détermination des critères d'identification des villages et agglomérations. Elle repose sur un diagnostic concernant en particulier les thématiques telles que les espaces remarquables, risques littoraux, fréquentation des espaces naturels et du rivage. Aucune analyse n'apparaît dans le rapport de présentation sur la délimitation des différents éléments de la loi littoral (villages et agglomération, espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL), bande des 100m, coupure d'urbanisation, espaces proches du rivage,...). Seule une annexe 4 avec un cartouche « *traduction de la loi littoral - à affiner* » représente spatialement ces éléments sans autre justification. Le SCoT du biterrois dans son DOO a procédé à une

identification sur une cartographie au 25 000 ième et demandait expressément aux auteurs de documents d'urbanisme d'effectuer une délimitation plus fine justifiée et motivée. Cette justification fait défaut dans ce projet de PLU.

Par ailleurs, le DOO du SCoT du biterrois (chapitre B9-7), a identifié au titre de la capacité d'accueil sur la période 2021-2040 pour les deux communes littorales de la CABM, un potentiel de 650 résidences principales et 230 résidences secondaires. Avec une production de 565 logements sur la période 2021-2024 et faute d'une analyse complémentaire à celle conduite par le SCoT, la production de 1050 logements envisagée par le projet de PLU ne semble pas en conformité avec les dispositions de la loi littoral et remet en question la compatibilité du projet avec le SCoT.

Enfin, le plan de zonage et le règlement du PLU ne sont pas en conformité avec les principes de la loi littoral. Cette dernière ne permet pas l'extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et village telle que, notamment, l'extension des périmètres des campings au-delà des périmètres autorisés est interdite.

En matière de consommation d'ENAF, je note un effort de réduction conséquent par rapport au précédent projet arrêté en 2023. Toutefois, le besoin pour l'habitat est affiché à 19,6 hectares pour la durée du PLU (2025-2035). En intégrant la consommation d'ENAF depuis 2021 et celle des opérations de logements qui seront produits au niveau de la ZAC Les Jardins de Sérignan (ou La Galine), le volume est de 25,7 hectares selon l'OCCSOL du SCoT du Biterrois.

En terme de compatibilité du projet de PLU avec le SCoT du biterrois approuvé en juillet 2023, ce dernier a octroyé à l'agglomération de Béziers (CABM) une enveloppe de consommation d'ENAF de 189ha pour l'habitat pour la période 2021-2040. Par délibération du 23 juin 2025, la CABM, au travers du PLH, a procédé à la ventilation par commune de cette enveloppe. Le volume de consommation d'ENAF sur la période 2021-2040 accordé à la commune de Sérignan pour produire du logement est de 3 ha. Par conséquent, le projet de PLU ne justifie pas de sa compatibilité avec le SCoT du biterrois sur le volet consommation d'ENAF ni avec le PLH arrêté par délibération du 26 janvier 2026 pour ce qui concerne la production de logements y compris logements sociaux.

En conséquence, au regard des dispositions législatives notamment celles relatives à la loi littoral et des documents supra avec lesquels le PLU doit être compatible (SCoT et PLH) et de l'ensemble des réserves consignées dans l'annexe ci-jointe, je ne peux qu'émettre un avis défavorable au projet de PLU arrêté.

Mes services, et en particulier la DDTM, se tiennent à votre disposition pour accompagner la prise en compte de ces réserves et recommandations dans le PLU exprimées dans la note technique ci-jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La préfète,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Cmy', enclosed within a large, stylized blue circular mark.

**Chantal MAUCHÉT,**

**PLU DE SÉRIGNAN – AVIS DE SYNTHÈSE DE L'ÉTAT**  
**ANNEXE**

**1 – Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 du code de l'urbanisme)**

**1.1 – La projection démographique**

Le projet de PLU de Sérignan prévoit un taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) de 1 %/an sur la période 2025-2035, avec une population estimée à 8900 habitants en 2025 et projetée à 9850 habitants en 2035.

Le SCoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, a retenu pour la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM) un TCAM de 0,8 %/an pour la période 2019–2030, puis de 0,6 %/an pour 2030- 2040, soit une moyenne de 0,7%/an sur la période 2025–2035. Sur la base de ces hypothèses, la population projetée à l'horizon 2035 serait de 9262 habitants en partant de la population INSEE de 2022 (8437), soit un écart de 588 habitants par rapport à l'estimation retenue dans le projet de PLU.

La commune justifie ce taux supérieur au taux moyen retenu par le SCoT du Biterrois comme prolongeant la dynamique démographie observée par la commune à hauteur de 1,9 %/an sur la période 2011-2021 et 2,3 %/an sur la période 2021-2025 (+2160 nouveaux habitants, soit un TCAM de 2 %/an) et par les éléments suivants (page 226 du rapport de présentation) :

- la volonté de poursuivre ses efforts en matière de production de logement social, afin de se rapprocher du taux de 25 % de logements sociaux, conformément aux exigences de la loi SRU ;
- la volonté de s'inscrire dans une politique locale en matière d'habitat relative à son statut de «pôle structurant» au sein des communes multi-polarisées du littoral «Biterrois», telle qu'envisagée dans l'armature territoriale du SCoT ;
- la volonté de maintenir une offre suffisante et adaptée pour les habitants occasionnels reflétant sa dimension littorale, au rayonnement supra-communal.

**1.2 – Habitat – Un objectif de production de nouveaux logements**

**1.2.1 – Besoins en logements**

Le projet de PLU indique que pour accueillir la nouvelle population pour la période de 2025 à 2035 (950 habitants), le besoin de logements est estimé à 520. A cela s'ajoutent un besoin de 230 logements pour le desserrement des ménages et de 300 logements pour les résidences secondaires (RS), soit un besoin total de 1050 logements.

Le projet de PLU prévoit de produire ces logements de la façon suivante dans le rapport de

présentation.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de 2025 à 2035 : 277 logements					En extension d'urbanisation : environ 770 logements
Galine	Dents creuses	Divisions parcellaires	Valorisation îlots bourg-centre	Logements vacants	-Garenque : environ 600 logements  -Résidence senior : 170 logements
210	11	6	30	20	770
TOTAL : 1047 logements					

Concernant le décompte des logements, une différence entre le détail chiffré et le total affiché dans le rapport de présentation conduit à des incohérences qu'il est nécessaire de corriger dans la totalité des pièces du PLU pour assurer une cohérence au PLU.

La part de logements produits en renouvellement urbain (290 logements) représente 27,6 % de la production (contrairement aux chiffres annoncés de 450 logements dans le PADD). Le SCoT du Biterrois prévoit, pour les pôles structurants comme Sérignan, un taux de réalisation global du besoin en logements à hauteur de 40 % dans l'enveloppe urbaine.

En ce qui concerne la production de logements, près de 30 % concerne des résidences secondaires (RS). La commune de Sérignan compte 20 % de résidences secondaires (données 2022). Le SCoT du biterrois dans son DOO (orientation D5, objectif D5.1) a estimé au niveau de la CABM une diminution du taux de RS en passant de 14 % du parc en 2021 à 13 % en 2040. Ainsi, la production envisagée de RS est trop importante et non compatible avec les orientations du SCoT du biterrois.

Le projet de PLHi 2026-2031 qui vient d'être ré-arrêté lors du conseil communautaire du 26 janvier 2026 prévoit une production de logements sur la commune de 36 logements / an, bien en deçà de la production annuelle envisagée par le projet de PLU (105 logements/an).

**Réserve : le projet de PLU ne semble pas compatible avec les orientations du SCoT du biterrois et le futur PLH.**

**Réserve : les chiffres du RP et du PADD doivent être mis en cohérence.**

## **1.2.2 – Logements sociaux**

La commune de Sérignan est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) sur cette commune est de 432, soit un taux de 9,47 % au 1er janvier 2024.

Le projet de PLU indique que la commune est engagée dans une dynamique de rattrapage. Elle se positionne pour un objectif minimum de production d'environ 35% de logements aidés pour les opérations d'envergure afin de tendre vers un parc social représentant 25 % des résidences principales (RP p 60). En page 24 du PADD, il est précisé que la finalisation de la résidence senior permettra la réalisation de 85 logements sociaux, l'opération Garenque aura un pourcentage minimal de 35 % et la programmation d'opérations de rénovation urbaine aboutiront à une production minimale de 300 logements sociaux. Cette production induira une augmentation de 5 points de son taux de logements sociaux au sein du parc des résidences principales ce qui reste largement inférieur aux exigences de la loi SRU.

Le projet de PLH arrêté prévoit une production de 50 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements. Le projet de PLU prévoit près de 300 LLS sur une production de 750 RP ce qui représente 40 %.

***Réserve : le projet du PLU n'est pas compatible avec les objectifs du PLH en cours d'élaboration. Les outils déployés dans le projet de PLU ne permettront pas d'atteindre 50 % de LLS dans la production de logements.***

***Réserve : Les servitudes de mixité sociale en zone urbaine doivent être plus ambitieuses afin de rehausser la production de LLS en renouvellement urbain.***

## **1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

### **1.3.1 – Habitat**

Selon le rapport de présentation et le PADD, la consommation d'ENAF à vocation d'habitat est affichée à 19,6 ha à l'horizon 2035 dont :

- 2,9 hectares qui correspondent à la consommation de la résidence senior, qui doit être finalisée au cours de l'année 2025 ;
- 16,7 hectares qui correspondent à la consommation de la ZAC «Garenque».

Sur la période 2021-2035, en intégrant la consommation d'ENAF passée, le volume est de 25,7 hectares selon l'OCCSOL du SCoT du Biterrois. La commune de Sérignan indique que 5,3 hectares au sein de la ZAC Les Jardins de Sérignan ont été comptabilisés en consommation d'ENAF dans la période avant 2021 considérant que les travaux de la ZAC avaient débuté avant cette date ((circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols »).

La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM), par délibération du 23 juin 2025, a

procédé à la ventilation par communes de l'enveloppe foncière du SCoT 2021-2040 attribuée à la CABM dans le cadre de la révision de son PLH. Le volume de consommation d'ENAF sur la période 2021-2040 accordé à la commune de Sérignan pour produire du logement est de 3 ha soit 16,6 hectares de moins que ce qui est affiché par le projet de PLU.

**Réserve : Le projet de PLU n'est pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du biterrois.**

### **1.3.2 Économie**

Le projet de PLU prévoit dans le secteur Bellegarde une extension du PAE sur 2,7 ha d'ENAF affiché dans le rapport de présentation ( 3,22 ha selon l'Occsol du SCoT) que la commune a choisi de retenir dans la consommation d'ENAF antérieure à 2021, considérant que les travaux de la zone avaient débuté avant cette date (circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le «zéro artificialisation nette des sols »).

Le DOO du le SCoT du bitterois stipule dans l'objectif D1.3 que « pour mener le développement économique de ces espaces, les EPCI doivent s'appuyer sur des stratégies de développement économique formalisées et mises en place au niveau des intercommunalités (...) ».

Par délibération récente du 26 janvier 2026, la CABM a approuvé son schéma de développement économique et a réparti l'enveloppe de consommation d'ENAF du SCoT pour les activités économiques. Il a été attribué une enveloppe de 1,4 hectares à la commune de Sérignan.

**Réserve : Le projet de PLU doit intégrer ce schéma de développement économique. Ainsi, les zones au-delà de 1,4 hectares ne peuvent être affichées en zone d'activités économiques. Il s'agit des parcelles cadastrées AZ 16 et 141 pour lesquelles une obligation réelle environnementale (ORE) a été mise en place sur ces parcelles en 2021.**

Au-delà de l'extension du PAE, le plan de zonage identifie au sein du zonage relatif aux campings des parcelles en ENAF pour un volume de 1,9 hectares. Cette consommation d'ENAF n'est pas affichée au sein du projet de PLU. Aussi, il est à signaler qu'une part de cette consommation d'ENAF se situe dans des campings situés en discontinuité des villages et agglomérations au sens de la loi littoral et qui, sur la base de l'article L. 121-9 du code de l'urbanisme, ne peuvent donc pas être étendus.

**Réserve : la consommation d'ENAF pour les activités diffuses doivent être comptabilisées uniquement pour les campings qui peuvent bénéficier d'une extension au sens de la loi littoral. Les extensions non autorisées doivent être supprimées.**

### **1.3.3 Équipements**

Entre 2025 et 2035, le projet de PLU comptabilise 8,3 ha de consommation d'ENAF pour les équipements. Cependant, certains équipements ne sont pas comptabilisés à savoir la zone Nep située au Nord Ouest du village à l'arrière de la salle de la Cigalière. La consommation d'ENAF pour les équipements s'élève selon les données Occsol du SCoT à 10,9 hectares.

**Réserve : la consommation d'ENAF pour les équipements doit être revue car les chiffres indiqués dans le RP ne correspondent pas au plan de zonage.**

### **Conclusion consommation d'ENAF**

La consommation d'ENAF (sur la base des de l'Occsol du SCoT) est résumée dans le tableau ci-après :

	<b>Consommation ENAF (source OCCSOL du SCoT)</b>
<b>Habitat</b>	25,7 ha dont 5,3 ha pour les Jardins de Sérignan
<b>Économie</b>	3,22 ha
<b>Équipement</b>	10,9 ha
<b>Activités diffuses - campings</b>	1,9 ha
<b>Total</b>	<b>41,72 ha</b>

## **1.4 – Les réseaux et leurs capacités**

### **1.4.1 – Besoins en eau potable**

Le bilan besoin-ressources n'est pas rappelé en détail ; seules les conclusions du SDAEP de la CABM sont évoquées.

**Réserve : Concernant l'adéquation du bilan besoin-ressource, s'il est positif selon le SDAEP, aucune mesure concrète ou objectif spécifique n'apparaît quant à la gestion quantitative de la ressource en eau, alors que la commune est sortie d'un contexte très tendu sur ce sujet suite à des changements structurels d'importance (mise en place d'une ressource de substitution, réduction des prélèvements sur la nappe astienne). Des indicateurs de suivi minimum dans cette situation (rendement des réseaux, consommation annuelle par habitant) ne sont pas envisagés.**

### **1.4.2 – Assainissement**

L'adéquation besoin-ressource semble assurée, mais elle est démontrée dans un document absent du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées : SDAEU).

L'inventaire de l'assainissement non-collectif n'est pas daté et ne fait pas état du suivi mis en place malgré un très fort taux de non-conformité. Le suivi de ce parc doit impérativement être mis en place.

**Observation :** Le PADD fait référence au SDAEU qui est absent. les prescriptions doivent être rappelées directement dans le document.

**Réserve :** L'adéquation besoin-ressource en assainissement n'est pas démontrée au sein même du PLU. Le schéma directeur d'assainissement doit être inclus dans les annexes sanitaires. La remise en conformité du parc d'assainissement doit être une priorité à mettre en place.

### **1.4.3 Gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques**

Les données sur les masses d'eau sont à mettre à jour. Un suivi de la qualité des masses d'eaux souterraines doit être mis en place, ainsi que pour la protection des zones humides et la désimperméabilisation.

Observation : Les OAP sont en bordure de zone humide potentielle : elles ne doivent pas l'impacter, y compris pendant les travaux. La limitation de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation doivent être mieux étudiées.

## **1.5 – La prévention des risques**

### **1.5.1 – Le risque inondation**

Les risques d'inondation sont globalement bien présentés, exceptés les risques liés à la défaillance des ouvrages créés après l'approbation du PPRi : les deux digues de protection des zones agglomérées de Sérignan et de Valras-Plage et le barrage du Guitou.

Ces ouvrages hydrauliques (digue et barrage) contribuent à réduire la vulnérabilité des constructions existantes vis-à-vis des événements d'inondation pour lesquels ils ont été dimensionnés. Cependant, ces événements peuvent toujours être dépassés. De plus, leurs performances peuvent se dégrader dans le temps – même si les ouvrages de protection sont désormais gérés, surveillés et entretenus par un service dédié ayant la compétence GEMAPI. En application des principes de prévention de l'État, des hypothèses de défaillance de ces deux ouvrages doivent être prises en compte dans le PLU pour définir les possibilités de construire : bande de sécurité inconstructible à l'arrière des digues car exposée à des sur-aléas de rupture, scénarios de défaillance du barrage .

Recommandation : Le PLU devrait cartographier et réglementer les zones exposées à des sur-aléas dans l'hypothèse de la défaillance des deux digues de protection et du barrage du Guitou, créés après l'approbation du PPRi :

- nécessité de rendre inconstructible une bande de sécurité à l'arrière des digues (largeur de la bande de sécurité = 100 X la hauteur en charge de la digue pour la crue de référence de l'Orb, sans être inférieure à 50 m).

- de même, les sur-aléas en cas de défaillance du barrage du Guitou doivent être caractérisés et réglementés.

Les études de danger des deux ouvrages pourraient être exploitées pour compléter les prescriptions préventives du PPRi le cas échéant.

Les cours d'eau hors zonage PPR mais réglementés par le PPRi (recul de 20 m), semblent avoir été reportés sur le zonage PLU, mais ils ne sont pas visibles.

Recommandation : il serait opportun de les matérialiser plus clairement, dans un souci de bonne information des administrés.

Observation : dans le règlement du PLU, il est utile de préciser qu'en cas de contradiction entre PPRi et PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Pour ce qui est des risques liés au ruissellement, il est rappelé que la gestion du ruissellement pluvial urbain relève en premier lieu de la compétence des collectivités (mission GEPu au titre des articles L. 2226-1 et L. 2224-10 CGCT, ou au titre de la mission prévention des inondations au sens GEMAPI). Le rapport de présentation ne décrit pas l'exposition du territoire aux phénomènes de ruissellement.

Recommandation : il aurait été bienvenu d'établir un diagnostic, en s'appuyant a minima sur le retour d'expérience de la commune. Dans le cas où la commune serait confrontée à des problématiques sensibles (écoulements concentrés rapides, zones de stockage), une étude hydraulique d'aléas serait à préconiser (pluie centennale), associée à des mesures préventives complémentaires au PPRi : transparence des clôtures, sens d'implantation des bâtiments... pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs les plus exposés.

Le rapport de présentation doit se référer au DDRM de 2021 et non 2012 (p. 86).

### **1.5.2 – Le risque feu de forêt**

Les aléas feux de forêt et les principes de prévention sont correctement présentés ; le niveau des équipements de défense est évoqué pour les quartiers existants et la zone de développement.

Les zones exposées ne sont pas réglementées par le PPRIF ; il n'existe pas de renvoi vers la notice d'urbanisme du PAC dans le règlement du PLU.

Outre le rappel de la règle relative au débroussaillage, le règlement du PLU aurait pu prescrire l'inconstructibilité stricte des secteurs exposés à un aléa moyen à exceptionnel (sauf cas des petits boisements – env 4 ha), et intégrer des prescriptions en matière d'équipements de défense.

Enfin, le risque feu de forêt doit être mentionné dans les OAP concernées.

### **1.5.3 – Le risque mouvement de terrain (chute de blocs, glissement, effondrement, retrait gonflement des argiles)**

Le BRGM a qualifié le niveau de risque global à l'échelle de la commune, un inventaire des sinistres est accessible en ligne : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/mouvements-de-terrain/carte#/> .

Retrait-gonflement des argiles :

Un zonage réglementaire est défini par arrêté ministériel, il identifie les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (voir <https://www.georisques.gouv.fr>).

## **1.6 – Application de la loi littoral**

La commune de Sérignan est soumise à la loi Littoral. A ce titre, le PLU doit traduire la loi Littoral.

### **1-6-1 Capacité d'accueil (L121-21 du code de l'urbanisme)**

L'article L.121-21 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme de déterminer la capacité d'accueil qui constitue un préalable. Cette dernière ne figure pas dans le rapport de présentation.

Cette analyse doit ensuite être prise en compte notamment dans la détermination des critères d'identification des villages et agglomérations. Elle repose sur un diagnostic concernant en particulier les thématiques telles que les espaces remarquables, risques littoraux, fréquentation des espaces naturels et du rivage.

Dans le paragraphe B9-7 du DOO du SCoT du biterrois, concernant la capacité d'accueil sur la période 2021-2040 pour les deux communes littorales de la CABM, il a été identifié un potentiel de 650 résidences principales et 230 résidences secondaires. La commune de Sérignan indique une production de 565 logements sur la période 2021-2024. Ainsi, faute d'une analyse complémentaire à celle conduite par le SCoT, la production de 1050 logements envisagée par le projet de PLU ne semble pas en conformité avec les dispositions de la loi littoral et remet en question la compatibilité du projet avec le SCoT.

**Réserve : Le PLU doit définir précisément la capacité d'accueil du territoire de la commune pour justifier les extensions à l'urbanisation et la production de logements.**

### **1-6-2 Identification des villages et agglomérations (article L.121-3 du code de l'urbanisme)**

Le SCoT du Biterrois a déterminé les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés (L.121-8 du code de l'urbanisme) et en a défini la localisation.

Dans le DOO du SCoT (objectif B9,1), il est précisé que les auteurs des documents locaux d'urbanisme doivent effectuer une délimitation plus fine. L'annexe 4 dont le titre du cartouche s'intitule « *traduction de la loi littoral - à affiner* » délimite les agglomérations et village sans éléments de justification au niveau du rapport de présentation. Aussi, sont intégrés dans cette délimitation des parcelles vierges où il n'y a aucune construction voir même des parcelles avec des plantations dont les caractéristiques ne répondent pas aux critères d'identification rappelés par le SCoT du biterrois. Par ailleurs, le SCoT a délimité une partie du territoire en agglomération et village économique (secteur de Bellegarde) qu'il convient de justifier au regard de la densité et nombre de constructions.

Pour rappel, « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Ainsi, sur la base des éléments de l'annexe 4, l'urbanisation ne peut s'étendre dans la zone située à l'est de la route départementale 64 qui constitue une coupure physique en vertu des dispositions de la loi littoral. Aussi, le périmètre des campings situés en discontinuité des agglomérations et villages ne peut être étendu au-delà du périmètre autorisé. Ces extensions

représentent près de 7 hectares.

**Réserve : les villages et agglomérations au sein de la loi littoral doivent être correctement identifiés au regard des critères précisés par le SCoT et la jurisprudence en la matière.**

***Une analyse dans le rapport de présentation est nécessaire pour définir précisément le principe de continuité dans le projet.***

***Le plan graphique doit être repris pour être en conformité avec le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations.***

### **1-6-3 Espace proche du rivage(EPR) (article L.121-13 du code de l'urbanisme)**

Les EPR ont été reportés sur le plan de zonage du PLU et sur le plan littoral (annexe 4) sans justification particulière. Aussi, le zonage dans ces espaces n'est pas un zonage spécifique. Par exemple, il ne peut y avoir un zonage A identique au zonage A sur le reste du territoire car les règles d'urbanisme liées à la loi littoral sont différentes.

**Réserve : Une délimitation à la parcelle doit être réalisée sur les plans pour une meilleure lisibilité selon les prescriptions du DOO du SCoT avec des éléments de justification au regard des critères d'identification des EPR fournis par le SCoT.**

***L'extension de l'urbanisation doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.***

***Les règlements graphique et écrit doivent être en conformité avec les règles d'urbanisme propres à ces espaces.***

### **1-6-4 La bande littorale de 100 mètres (article L.121-16 à 19 du code de l'urbanisme)**

L'article L.121-16 du code de l'urbanisme fixe un principe d'inconstructibilité dans cette bande.

La bande des 100 mètres est zonée en NR dans les règlements graphique et écrit.

Pourtant une partie des zones NL (littoral) et NId (dune) se situent dans la bande des 100 mètres sur le règlement graphique. Le plan doit inclure l'ensemble des parcelles situées dans la bande des 100 mètres en zone NR et inclure un sous-zonage d (dune) au sein de cette zone pour le cordon dunaire, objet de l'OAP.

Le règlement écrit de la zone NR n'interdit pas explicitement les constructions dans la bande des 100 mètres. Il se limite aux aménagements prévus par l'article R 121-5 du code de l'urbanisme sans le préciser également de manière explicite. Idem pour les parties NL, NId dans la bande des 100 mètres.

Pour ces zones ou secteurs, le règlement écrit doit énoncer clairement le principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres et faire référence aux articles L 121-16 et R 121-5

du code de l'urbanisme.

L'analyse de la traduction de cette bande inconstructible est absente du rapport de présentation.

**Réserve** : *les règlements graphique et écrit doivent être modifiés pour prendre en compte les éléments susvisés*

**Réserve** : *le terme de bande littorale inconstructible dans les plans doit être remplacé par le terme de bande littorale des 100 mètres (L 121-16 CU) .*

**Recommandation** : *pour plus de lisibilité, l'annexe 4 aurait pu faire figurer la délimitation du domaine public maritime*

Par ailleurs, le PLU pouvait porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, si des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifiaient conformément à l'article L.121-19 du code de l'urbanisme. D'autant plus que la commune a été intégrée par décret du 17 février 2026 dans la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

#### **1-6-5 Coupures d'urbanisation (L121-22 du code de l'urbanisme)**

Les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT ont été reportées sur le plan littoral (annexe 4) mais sont absentes sur le plan général et ne sont pas justifiées. Ainsi, la coupure située entre le projet Garenque et le quartier de la Galine aurait mérité d'être élargie dans le projet de PLU pour garantir une protection sur le long terme dans ce secteur en cohérence avec le PADD. En effet, une limite franche à l'urbanisation est affichée dans la carte de synthèse des orientations générales du PADD.

**Réserve** : *les coupures d'urbanisation doivent être justifiées et délimitées finement au sein du règlement graphique du PLU.*

#### **1-6-6 Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (L.121-23 du code de l'urbanisme)**

Le SCoT a identifié des espaces remarquables et caractéristiques du littoral (ERCL) sur la commune de Sérignan. Dans le cadre de la révision du PLU, il doit être procédé à une analyse plus fine sur le territoire de la commune afin d'identifier ces ERCL, notamment à minima, les espaces à proximité du lycée, le long de l'Orb, la plage, les Orpellières devaient être classés en espace remarquable.

Les ERCL ont été reportés sur le plan littoral (annexe 4). L'analyse demandée est évoquée mais pas insérée dans le rapport de présentation. Dans le plan général, manque le report des ERCL.

La légende correspondant à la zone Nzf du Clos Marin n'est pas reportée comme faisant partie des ERCL.

Dans le règlement écrit, des incohérences ont été relevées et sont listées dans la partie 2.3 Les

règlements (écrit, graphique). Le règlement écrit associé aux ERCL doit être conforme aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Dans l'annexe 4, les parcelles ZI 90, 98, 141, 210 et 211 ont été exclues du périmètre des ERCL par rapport à la délimitation faite par le SCoT sans motivation. Il convient de le justifier.

**Réserve : les ERCL doivent être identifiés précisément et les justifications de leur classement ou non classement explicitées dans le rapport de présentation. Les ERCL doivent être reportés sur le plan de zonage général. Le règlement écrit attachés aux ERCL doit être conforme au R.121-5 du code de l'urbanisme.**

### **1-6-7 Classement des parcs et ensembles boisés (L.121-27 du CU)**

En vertu de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, le projet de PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du même code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette dernière a émis un avis favorable au dossier présenté en séance du 11 septembre 2025.

### **1-6-8 Cordon dunaire**

Le cordon dunaire sur la commune de Sérignan est le seul cordon de cette ampleur présent sur le littoral héraultais. Du fait de sa fonction de protection du littoral mais aussi la richesse en termes de biodiversité, celui-ci doit être protégé en particulier pour la partie au droit des campings.

A cet effet, une OAP « cordon dunaire » avec un sous-zonage NId au sein de la zone NL a été introduite dans le PLU. Cependant, ce sous-zonage n'apparaît pas dans le règlement écrit (page 121). L'intérêt de mettre en place ce sous-zonage ne semble pas justifié. Le règlement écrit associé à ce cordon doit être conforme aux dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit ne traduit pas les orientations de l'OAP afin de maintenir des servitudes de passages des piétons le long du littoral EL9 transversales à la mer notamment celle du grau de la Séoune et celle du rond-point côté Maire conformément au règlement d'ensemble relatif à la gestion du cordon dunaire tel que validé par l'ensemble des parties prenantes.

Sur la légende de l'OAP cordon dunaire en page 37, le cheminement piéton ne constitue pas une servitude de passage sur le "sentier du littoral" au sens propre de la loi littoral, il doit être défini comme « sentier de liaison ».

**Réserve : l'OAP doit être modifiée et faire apparaître la servitude EL9 relative au sentier du littoral et les servitudes des passages transversales. Le règlement écrit doit être modifié pour traduire cette OAP.**

## **2 – Analyse des pièces constitutives du dossier**

Pour rappel, chaque pièce du PLU doit être écrite en cohérence avec les autres pièces du PLU pour éviter toute discordance ou difficulté d'interprétation et/ou d'application.

### **2.1 Le rapport de présentation**

Les informations relatives à l'état des masses d'eau souterraines présentées dans le rapport de présentation (p 123) ne correspondent pas aux données actualisées. En effet :

- Le rapport indique que les alluvions de l'Orb et du Libron sont en état quantitatif et chimique médiocres, alors que l'état chimique est bon.
- Il présente les formations tertiaires et crétacées du bassin de Béziers-Pézenas comme étant en bon état quantitatif et état chimique médiocre, alors que l'état chimique est bon.
- Enfin, la masse d'eau FRDG224 (sables astiens de Valras-Agde), non mentionnée dans le rapport, est classée en état quantitatif médiocre et bon état chimique.

**Réserve : le rapport de présentation doit donc être actualisé afin de refléter correctement l'état des masses d'eau souterraines et d'assurer la cohérence du diagnostic environnemental.**

Si le rapport de présentation (p. 401) prévoit un suivi qualitatif des eaux de surface ainsi qu'un suivi quantitatif de la ressource en eau souterraine, un suivi qualitatif de la ressource souterraine doit être également mis en place.

**Réserve : le rapport de présentation doit intégrer un suivi qualitatif de la ressource souterraine.**

Plusieurs plans, schémas et programmes environnementaux cités dans le dossier de présentation (p 317 et suivantes) sont obsolètes, soit dans leur dénomination, soit parce qu'ils n'existent plus en tant que tels. C'est notamment le cas du SRADDT Languedoc-Roussillon, du Plan Climat Régional (Languedoc Roussillon), du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), du Plan Climat Energie Territorial du Conseil départemental de l'Hérault, du Plan Régional de la Qualité de l'Air et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon.

**Réserve : les références précitées doivent être actualisées afin d'assurer la cohérence du dossier avec les documents aujourd'hui en vigueur.**

Par ailleurs, les imprécisions et incohérences soulevées dans la partie 1 du présent avis de synthèse (« Analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme ») doivent être corrigées.

**Réserve : les compléments sollicités devront également être apportés.**

### **2.2 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmatons (OAP)**

Le projet de PLU comporte cinq OAP : quatre OAP sectorielles (requalification et valorisation de la ville ; renouvellement et valorisation d'îlots du bourg centre ; projet d'habitat et d'équipement de Garenque ; cordon dunaire de Sérignan-Plage) ainsi qu'une OAP thématique relative à la trame

verte et bleue.

L'OAP de requalification et de valorisation de la ville a pour objectif une requalification et une revalorisation de plusieurs secteurs de la ville. Cette OAP a ainsi plusieurs axes d'intervention : valoriser certaines entrées de ville, paysager certaines franges d'urbanisation, poursuivre l'attractivité du cœur de ville, améliorer et sécuriser les conditions de circulation, d'accès et de desserte, embellir et requalifier les espaces publics et les réseaux et travailler sur les secteurs de densification urbaine. Les objectifs retenus sont variés et concernent des secteurs de nature différente (entrées de ville, coutures urbaines, centre ancien).

**Observation** : *il aurait été plus pertinent de regrouper l'ensemble des intentions relatives au centre ancien au sein d'une OAP unique, plutôt que de les répartir entre deux documents distincts : l'OAP "Requalification et valorisation de la ville" et l'OAP "Renouvellement et valorisation d'îlots du Bourg Centre".*

En matière de valorisation du centre ancien, cette OAP développe des pistes de réflexion pertinentes en matière de renouvellement urbain. Elle préconise l'aération des cœurs d'îlot, la préservation du paysage urbain et l'adaptation de l'offre de logements aux besoins actuels.

Il est rappelé que la commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation de disposer d'un pourcentage minimal de logements sociaux (20% sur la période triennale 2026-2028) parmi les résidences principales. Son taux d'équipement au 1er janvier 2024 s'établit à 9,47%.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale, l'OAP renvoie au règlement écrit de la zone. Celui-ci prévoit, en zone UA correspondant au centre ancien de Sérignan, que les opérations de lotissement ou de construction générant la création de 20 logements ou plus doivent comporter au minimum 40% de logements sociaux, ou un taux majoré si le plan de zonage ou une OAP le prévoit.

**Réserve** : *compte tenu de la situation de la commune au regard de la loi SRU, l'OAP ne devrait pas se limiter à renvoyer au règlement, mais intégrer des dispositions spécifiques visant à renforcer la production de logements sociaux, à l'instar de l'OAP Bourg Centre qui fixe, pour l'ensemble des logements réalisés, un minimum de 50% de logements sociaux.*

Enfin, une partie de cette OAP (secteur nord) ainsi qu'une partie de l'OAP "Renouvellement et valorisation d'îlots du Bourg Centre" (îlot 3) sont situées en frange d'une zone humide potentielle.

**Observation** : *les deux OAP doivent veiller à ne pas porter atteinte à ce milieu, tant lors de la phase de travaux qu'une fois les aménagements réalisés.*

S'agissant de l'OAP du projet d'habitat et d'équipement « Garenque », le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du secteur mentionne en légende une « voie urbaine multimodale communautaire » qui n'apparaît pourtant pas sur le plan. Cette mention est d'autant plus incohérente que le rapport de présentation indique que, compte tenu de l'évolution du projet de la Garenque, la réalisation de cette voie urbaine multimodale a été abandonnée.

**Réserve : il convient, en conséquence, d'ajuster la légende afin de la mettre en concordance avec les orientations actualisées du projet.**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative au cordon dunaire de Sérignan-Plage présente plusieurs divergences avec les prescriptions opérationnelles récemment formulées par les services de l'État dans le cadre du programme de protection et de restauration du cordon dunaire, notamment en matière de définition et de localisation des cheminements piétons. La cartographie présentée en page 37 des OAP doit être révisée en conséquence.

**Réserve : la légende doit être également modifiée afin que la servitude de passage identifiée sur la plage ne soit plus qualifiée de "sentier du littoral", mais bien de « sentier de liaison ».**

Les OAP sectorielles précisent, dans les conditions d'aménagement au point "La desserte par les voies et réseaux" (p.11, 22 et 31), que des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront, le cas échéant, être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Cette disposition n'est toutefois suffisante que si la station d'épuration à laquelle le projet est destiné à se raccorder dispose d'une capacité de traitement compatible avec les effluents générés.

**Réserve : l'OAP doit donc préciser explicitement que la capacité de la station d'épuration doit également être prise en compte.**

**Réserve : le périmètre de l'ensemble des OAP doit être reporté sur le règlement graphique.**

## **2.3 Les règlements (écrit, graphique)**

### **2.3.1 Remarques générales**

Dans les dispositions générales (p. 26), le règlement indique qu'en zones agricoles et naturelles, les changements de destination des bâtiments repérés en rouge sur le plan de zonage sont possibles, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'ils sont prévus par les dispositions particulières de zone. Or, aucun bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n'est identifié sur le plan de zonage. Par ailleurs, aucune liste de bâtiments concernés n'est intégrée au règlement écrit ni en annexe, et aucune précision n'est apportée quant aux destinations autorisées dans ce cadre. Il est également rappelé que tout changement de destination en zone agricole ou naturelle doit être soumis à l'avis de la CDPENAF.

**Réserve : en l'absence de bâtiments identifiés et de projets de changement de destination, la disposition prévue au règlement apparaît dépourvue d'objet et doit, en conséquence, être supprimée.**

S'agissant du stationnement (p. 28), il convient de prévoir une place par hébergement, et non par chambre, pour la catégorie "hôtels et autres hébergements touristiques".

Le règlement écrit précise, pour l'ensemble des zones concernées (p. 80 et 91 pour la zone U, p. 105 pour la zone AU, p. 117 pour la zone A et p. 130 pour la zone N), que toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques

suffisantes. Toutefois, la seule capacité des réseaux ne saurait constituer un critère suffisant.

**Réserve : la capacité de traitement de la station d'épuration doit également être prise en compte. En conséquence, cette exigence doit être intégrée explicitement dans le règlement.**

### **2.3.2 Zones agricoles et naturelles**

S'agissant des constructions, des usages des sols et des natures d'activité dans les zones agricoles et naturelles, plusieurs incohérences apparaissent. En premier lieu, le caractère des zones agricoles (p.109) indique que la zone Ap correspond à des parcelles agricoles strictes où toute construction est interdite, y compris les bâtiments à vocation agricole tels que les hangars. Toutefois, le tableau des interdictions et limitations de certains usages, affectations des sols, constructions et activités (p.112) ne prohibe pas - et autorise donc implicitement - les exploitations agricoles et forestières ainsi que les logements, alors que par ailleurs, sont également interdits en toutes zones, les nouveaux bâtiments, sauf ceux autorisés précédemment.

**Réserve : le règlement de la zone Ap doit être mis en cohérence.**

En zone A et N, le règlement autorise la réalisation d'une extension d'un bâtiment agricole, dans la limite d'une augmentation 30 % maximum de l'emprise au sol.

**Réserve : le règlement doit renforcer les conditions de réalisation des extensions des bâtiments agricoles et intégrer une limite de surface de plancher.**

En zone A et N, le règlement autorise « la réalisation d'une extension ou d'une annexe d'un bâtiment d'habitation existant, dès lors que cette extension s'adosse à une construction légalement autorisée et qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». Une seule extension est permise, dans la limite d'une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol existante. Il prévoit également que les piscines traditionnelles enterrées et les piscines hors-sol sont autorisées, à condition d'être adossées à une construction d'habitation légalement autorisée, dans la limite d'une seule par unité foncière, et implantées dans un rayon de 30 m autour du bâtiment auquel elles se rapportent.

**Réserve : les piscines doivent être considérées comme des annexes des bâtiments existants.**

Réserve : la réalisation des annexes doit être doublement encadrée : si le règlement fixe bien une augmentation maximale de 30 % de l'emprise au sol, il doit également prévoir une limitation de la surface de plancher. Par ailleurs, l'implantation des annexes - y compris les piscines - doit être limitée à un rayon maximal de 20 m autour du bâtiment principal, afin de maîtriser l'étalement des constructions en zone agricole.

**Réserve : le règlement doit renforcer les conditions de réalisation des annexes.**

Il est relevé que le règlement (p.113) interdit les piscines et les annexes des bâtiments existants, à l'exception de celles autorisées précédemment, ce qui constitue une contradiction directe avec les dispositions citées précédemment.

**Réserve : il convient donc d'assurer une mise en cohérence complète du règlement sur l'ensemble de ces points.**

En ce qui concerne les interdictions en zone A et N listées respectivement aux pages 113 et 127, il apparaît nécessaire d'apporter les ajustements suivants :

- remplacer « les casses automobiles » par « les dépôts de véhicules » ;
- remplacer « les affouillements et exhaussements ou exhaussement de sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone » par « les affouillements et exhaussements de sol non liés aux constructions, installations ou aménagements autorisés dans la zone » ;
- remplacer « les clôtures pleines » par « les clôtures opaques » ;
- remplacer « les dépôts de matériels de carrière (...) » par « les dépôts de matériels ».
- remplacer « les cabanes précaires et démontables avec ou sans fondation » par « les constructions ou installations précaires et démontables, avec ou sans fondation ».

**Observation : il est préconisé d'apporter les corrections mentionnées supra.**

Dans un objectif de lutte contre la cabanisation, il est également vivement recommandé de soumettre la réalisation de clôtures - dont les conditions de mise en œuvre sont définies à l'article L.372-1 du Code de l'environnement - à déclaration préalable. En effet, la cabanisation s'accompagne fréquemment de l'installation progressive d'éléments annexes (clôtures, portails, abris légers, réseaux, plateformes, etc.) qui contribuent à la transformation illégale ou non maîtrisée des espaces agricoles. Le contrôle préalable des clôtures constitue ainsi un levier essentiel pour prévenir l'appropriation privative de terrains agricoles, limiter la création d'unités d'habitation ou de loisirs déguisées, et maintenir l'ouverture paysagère caractéristique de ces espaces.

**Recommandation : l'instauration d'une déclaration préalable permet en outre à la collectivité de vérifier la conformité des clôtures avec les objectifs de préservation des paysages, de l'activité agricole et de la vocation des zones A et N.**

La volumétrie et implantations des constructions en zone N (p 128) ne sont pas définis pour l'ensemble des sous-zonage.

**Réserve : il convient de définir la hauteur maximale des constructions pour l'ensemble des sous zonages.**

## **2.4 Annexes**

Les annexes ne comportent ni le zonage d'assainissement, ni un plan du réseau de collecte, ni les annexes sanitaires (y compris le schéma directeur qui est absent).

**Réserve : les annexes du PLU doivent être complétées.**

Servitudes d'utilité publique :

- AS1 relative aux périmètres de protection des captages destinés à l'AEP : non versée sur le GPU.
- suivant les recommandations de l'ARS, les périmètres de protection immédiats ne doivent pas être représentés sur le plan. Seul le périmètre de protection rapprochée tel qu'il est représenté sur le plan doit être représenté. Il n'y a pas de périmètre éloigné.
- EL9 relative au passage des piétons sur le littoral: non versée sur le GPU.
- A2 relative à la protection des canalisations d'irrigation : non versée sur le GPU.
- EL3 relative au domaine public fluvial : non versée sur le GPU.
- PT3 relative aux réseaux de télécom : non versée sur le GPU.



# PRÉFÈTE DE L'HÉRAULT

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Agriculture et Forêt  
Unité Préservation du foncier

Montpellier, le **09 MARS 2026**

Affaire suivie par : Amaury GANDON VALLIER  
Téléphone : 04 34 46 60 59  
Mél : amaury.gandon-vallier@herault.gouv.fr



La Préfète,

Monsieur le Maire,

Le projet de révision générale du PLU de votre commune était soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour deux motifs : possibilité ouverte en zone A et N pour les bâtiments d'habitation existants de bénéficier d'extensions et annexes (article L. 151-12 du Code de l'urbanisme) et auto-saisine sur le volet consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Cette commission, réunie sous condition de quorum et en séance plénière le mardi 17 février 2026, a émis un **avis défavorable au titre de chacun de ces motifs de saisine.**

Les éléments de motivation de ces avis défavorables sont les suivants :

- les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone A et N font l'objet d'un encadrement incomplet. Il manque pour les possibilités d'extension un encadrement de celles-ci en valeur absolue (avec plancher minimal / plafond maximal en emprise au sol et surface de plancher). Il en va de même pour les annexes.

De plus les piscines rentrent dans la catégorie des annexes à l'habitation. À ce titre leur emprise au sol doit être encadrée en valeur absolue et leur distance d'implantation vis-à-vis de l'habitation réduite. Ces dispositions doivent être identiques pour toutes les annexes à l'habitation.

En l'état les dispositions du règlement des zones A et N du PLU ne sont pas aptes à limiter la consommation foncière induite par les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, ni à prévenir le risque de mitage et les atteintes à l'environnement et aux paysages.

- la consommation d'espace n'apparaît pas suffisamment maîtrisée, bien qu'en baisse par rapport au précédent projet examiné en CDPENAF en janvier 2024. La notice transmise en amont de la commission mentionne 21,9 ha ouverts à l'urbanisation quand le projet de PLU engendre en réalité une consommation d'ENAF de 38,6 ha (habitat + équipements + activités économiques + extension de campings).

Cette consommation projetée n'apparaît pas compatible avec le SCoT du Biterrois, tout du moins pour

**M. Frédéric LACAS**  
Hôtel de ville, 146 avenue de la plage  
34410 SERIGNAN

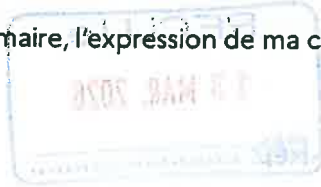
DDTM 34  
Bât. Ozone, 181 place Ernest Granier  
CS60556  
34064 MONTPELLIER Cedex 2

le volet habitat. En effet, la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM) a octroyé à la commune de Sérignan, au travers de son plan local de l'habitat (PLH), une enveloppe de consommation d'ENAF de 3 ha pour la période 2021 – 2040.

Enfin la traduction de la loi littoral et de ses différents espaces dans le zonage agricole et naturel du PLU n'est que partielle. Pour rappel, ladite loi conditionne la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles des communes où elle s'applique. Dans ce cas un PLU doit en faire la déclinaison complète, au travers de zonages et de dispositions réglementaires adaptés.

Je vous rappelle que cet avis de la CDPENAF devra figurer parmi les pièces du dossier mis à l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.



Pour la Préfète,  
La secrétaire générale adjointe de la préfecture,

Pour la préfète et par délégation,  
La secrétaire générale adjointe  
**Amélie DE SOUSA**

**Amélie DE SOUSA**

**EXTRAIT du REGISTRE des DECISIONS du BUREAU**

**SEANCE ORDINAIRE DU 5 FEVRIER 2026**

---

Publié le

Certifié exécutoire

Le Président

---

**DECISION n° 26 – B01**

---

L'an deux mille vingt-six, le cinq février à quatorze heures, le Bureau s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Sebastien FREY.

**Etaient présents :** Messieurs Didier BRESSON, Francis FORTE, Sebastien FREY, Robert MENARD, Didier MICHEL, Hervé OBIOLS, Pierre-Jean ROUGEOT.

**Absents excusés :** Messieurs Pierre CROS, Jacques MONCOUYOUX, Christophe PASTOR, Christophe THOMAS

Le Bureau a choisi pour secrétaire : Monsieur Didier BRESSON

---

<b>Nombre de membres</b>		<b>Vote</b>	
En exercice :	11	Pour :	7
Présents :	7	Contre :	0
Suffrages exprimés :	7	Abstention :	0

---

**OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PLU DE SERIGNAN DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION OFFICIELLE DES PPA**

---

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-10, L.2122-22 et L.2122-23 ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.141 et suivants, L.142 et suivants, L.153-11 et suivants ;

**Vu** la délibération n°2020-21 portant délégation de compétences aux membres du Bureau ;

**Vu** la délibération n°2023-11 portant approbation du SCoT du Biterrois ;

**Vu** les délibérations de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée 2023-10-5 / 21- Enveloppe foncière dédiée à l'habitat par le SCOT pour le territoire de l'Agglomération et 2023-10-5 / 22 et n° 2023-12-7 / 37 concernant l'avis de l'EPCI sur la procédure de révision générale en question ;

**Vu** la délibération de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée numéro 2026-01-1/34 répartissant le foncier économique par commune du 26 janvier 2026 ;

**Vu** la demande d'avis par laquelle la commune de Sérignan sollicite l'avis du Syndicat Mixte au titre de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme ;

---

**Considérant :**

1. Les délibérations de la commune
  - Prescrivant la révision générale du PLU le 28 novembre 2017
  - Arrêtant le projet de PLU le 25 septembre 2023 soit après l'approbation du SCoT
  - Relançant la procédure de révision générale le 29 avril 2024
  - Arrêtant le nouveau projet de PLU le 19 novembre 2025
2. La réception au Syndicat Mixte du dossier pour avis PPA le 5 décembre 2025

\*\*\*\*\*

**DECIDE A L'UNANIMITE**

▪ **D'EMETTRE un Avis défavorable pour les motifs suivants :**

- La consommation d'espace :

Concernant l'habitat : ce projet prévoit 25,7 ha (dont 5,4ha pour les jardins de Sérignan à comptabiliser dans le cycle passé selon la commune soit 20,3 ha). Le projet de PLU dépasse de 17,3 ha l'enveloppe qui lui est fixée par la ventilation EPCI.

Concernant l'économie groupée : ce projet prévoit 3,22 ha. Cette consommation n'est pas conforme avec la répartition du foncier opéré par l'agglomération qui attribue à Sérignan 1,4 ha. Il est demandé de réduire cette consommation à cette stricte surface. Une attention particulière doit être portée sur la pinède au sud du secteur de Bellegarde et la bande ENAF derrière le bâtiment Lidl.

Concernant l'économie diffuse : ce projet prévoit 1,9 ha. Ce sont principalement des consommations liées aux campings. Pour le moment non justifiés dans le dossier, ces secteurs doivent être basculés en zone protégée ou être dûment justifiés.

Concernant les équipements : ce projet prévoit 10,9 ha. Il est nécessaire de classer en Nep les secteurs au sein desquels des projets sont réellement prévus car même en PPRI rouge, une consommation peut intervenir (parc aménagé). C'est le cas du secteur nord derrière la cigalière.

- La loi littoral :

Certes le secteur Jasse Neuve est supprimé et ne pose plus de problème de continuité au regard de la loi littoral. Cependant l'analyse demandée par le DOO et par le Bureau du SCoT lors de l'avis de 2024 n'est toujours pas produite. Une annexe 4 reportant des périmètre de la loi a été ajoutée mais n'est jamais citée, ni justifiée ou analysée dans le rapport de présentation et indique par ailleurs dans son titre « traduction de la loi littoral à affiner ». L'arrêt d'un PLU littoral doit contenir des éléments finalisés et justifiés.

Concernant les espaces proches du rivage : Il est indiqué dans le dossier que « *l'EPR a été matérialisé dans le règlement graphique et correspond à celui identifié dans l'atlas cartographique du DOO* ». L'atlas cartographique du SCoT et le DOO précisent bien que la bande d'EPR est présumée et le plan local d'urbanisme devra procéder à une délimitation plus fine de ces espaces, à l'échelle de la parcelle, afin de sécuriser juridiquement l'application de l'article L. 121-13 du code de l'urbanisme. Les critères servant à guider cette démonstration dans le PLU sont donnés par le DOO.

Le nouveau dossier ne corrige pas cette erreur et aucun ajout n'a été effectué. Il est toujours demandé d'effectuer le travail de traduction.

Concernant la bande des 100 m : Le dossier précise « *Elle est issue d'un porter à connaissance des services de l'État et est similaire à celle du SCoT* ». Comme indiqué dans le DOO, le Plan Local d'Urbanisme est le seul document à avoir la faculté de réaliser une délimitation réglementaire de cette bande inconstructible. Or aucune analyse n'est présente dans le rapport de présentation permettant d'appréhender la manière dont a été traduite cette bande si ce n'est de se calquer au PAC.

Aucun ajout n'a été effectué. Il est toujours demandé d'effectuer le travail d'analyse.

- Le Commerce :

La réglementation a été mise à jour mais elle fait référence à la « *a localisation préférentielle de centralité telle qu'identifiée dans le règlement graphique* » mais elle n'est pas identifiée dans le zonage. Il est important pour les futurs pétitionnaires d'afficher ce périmètre.

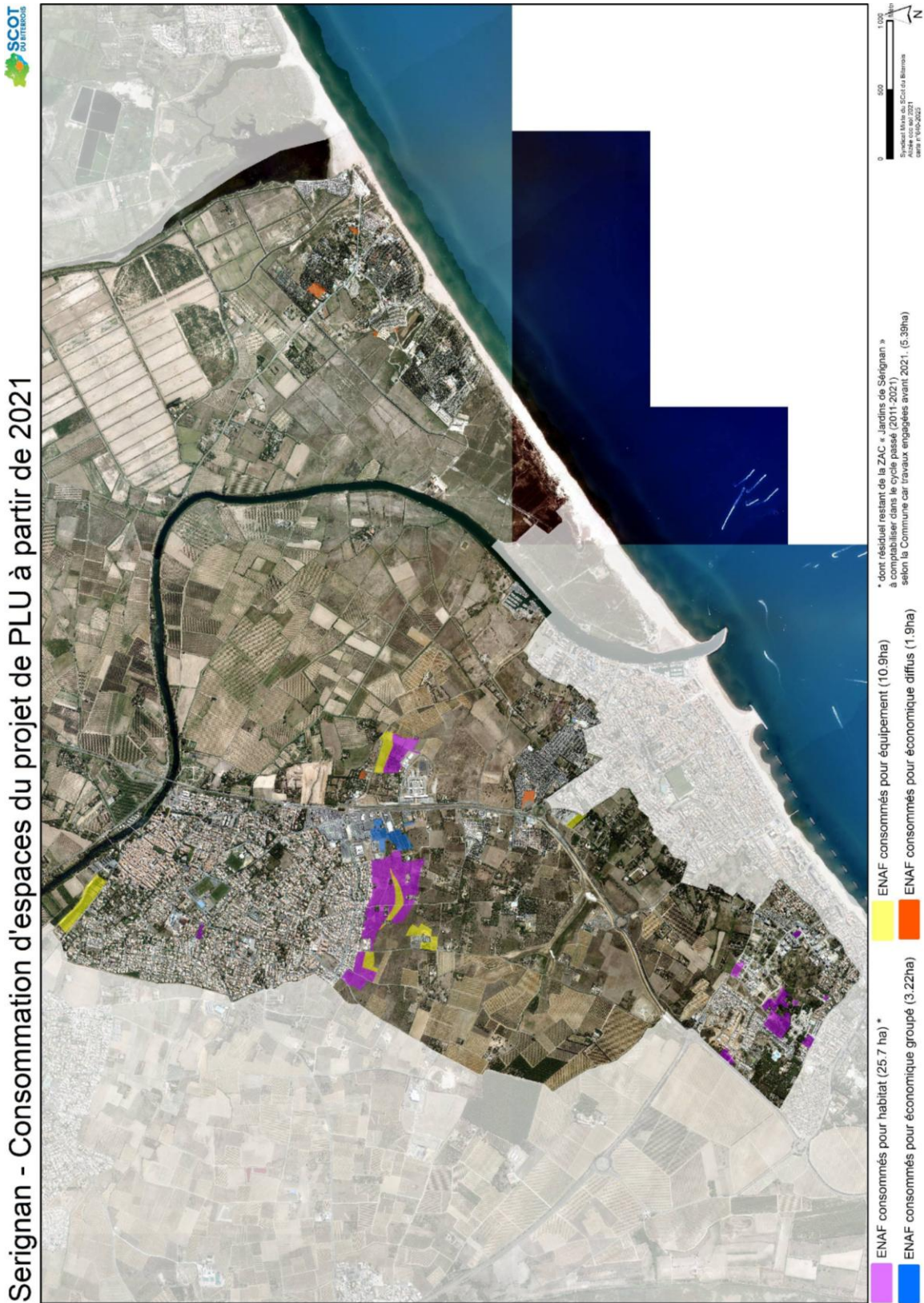
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

**Didier BRESSON**

3<sup>ème</sup> Vice-Président du Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois  
Délégué à la mise en œuvre du SCoT



Annexe 1 :





Béziers,

Le Président

à

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES  
DÉPARTEMENT AMÉNAGEMENT ET TRANSITION ÉCOLOGIQUE  
SERVICE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ET ENVIRONNEMENT  
Affaire suivie par : Mme.VINCENT Audrey  
Poste/téléphone : 04.99.41.33.90

Mairie de Sérignan  
A l'attention de Monsieur le Maire,  
M. Frédéric LACAS,  
146 Avenue de la Plage  
34 410 SERIGNAN

LR-AR n° JA 215 206 0450 9

**Objet : Avis de l'Agglomération sur le projet arrêté de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sérignan.**

N/Réf : DGST/DATE/SAE/cvav n°05

PJ : Délibération du Conseil Communautaire du 26 janvier 2026.


Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 décembre 2025, vous avez notifié à l'Agglomération Béziers Méditerranée, le projet arrêté de révision générale de votre PLU, pour avis en tant que personne publique associée à cette procédure, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Communautaire a, dans sa séance du 26 janvier 2026, émis un avis défavorable sur ce projet de révision générale.

Vous trouverez ci-joint la copie de la délibération afférente.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

  
**Pour le Président,**  
Le 5<sup>ème</sup> vice-président délégué  
à l'aménagement du territoire, la gestion des bâtiments  
et du patrimoine mobilier, de la gestion des ports  
et de la politique de la ville et de la cohésion sociale  
**Didier Bresson**



Le 11 février 2026

Alignan-du-Vent | Bassan | Béziers | Boujan-sur-Libron | Cers | Cornilhan | Coulobres | Espondeilhan | Lieuran-lès-Béziers  
Lignan-sur-Orb | Montblanc | Sauvian | Sérignan | Servian | Valras-Plage | Valros | Villeneuve-lès-Béziers

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SEANCE DU 26 JANVIER 2026**

**DELIBERATION n° 2026-01-1 / 39**

**OBJET : AVIS RELATIF À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE SÉRIGNAN.**

Référence Service : DGAST/DATE/SSA-

Rapporteur : **M. Didier BRESSON**

L'an deux mille vingt-six et le vingt six janvier à dix-huit heures, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué le 20 janvier 2026, s'est réuni en Séance Publique, Salle La Parenthèse à Servian, sous la Présidence de Monsieur Robert MENARD.

**Etaients Présents :**

Messieurs les Vice-Présidents

Gérard ABELLA, Claude ALLINGRI, Alain BIOLA, Gérard BOYER, Didier BRESSON, Bertrand GELLY, Robert GELY, Christophe PASTOR, Fabrice SOLANS, Christophe THOMAS.

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Marie-Thé CARAYON-BALLESTER, Cathy CIANNI, Georgia DE SAINT PIERRE, Céline DUBOIS, Bénédicte FIRMIN, Alberte FREY, Alexandra FUCHS, Laetitia LAFARE, Sylviane LORIZ GOMEZ, Emmanuelle MENARD, Perrine PELAEZ, Elisabeth PISSARRO, Laurence RUL, Mélanie SAYSET, Françoise SEIGNOUREL DE PASTORS, Marc ANDRIEU, Jean-Louis AYCART, Daniel BALLESTER, Alain D'AMATO, Olivier GRATALOUP, Michel HERAIL, Frédéric LACAS, Christophe LLOP, Michel LOUP, Yvon MARTINEZ, Michel MOULIN, Alain RAMADE, Sébastien SAEZ, Christophe SPINA, Marc VALETTE, Claude VISTE, Luc ZENON.

**Etaients absents et avaient donné procuration :**

Mesdames et Messieurs les Conseillers Communautaires

Catherine MONTARON SANMARTI à Alain RAMADE,  
Stéphanie NAVARRO à Marc ANDRIEU,  
Aina-Marie PECH à Sébastien SAEZ,  
Florence TAILLADE à Daniel BALLESTER,  
Najih ALAMI à Yvon MARTINEZ,  
Bernard AURIOL à Olivier GRATALOUP,  
Oscar BONAMY à Jean-Louis AYCART,  
Jacques DUPIN à Frédéric LACAS,  
Emile FORT à Michel MOULIN.

**Etaients absents :**

Madame et Messieurs les Conseillers Communautaires

Marie GIMENO, Nicolas COSSANGE, Christophe HUC.

Le Conseil Communautaire a choisi pour secrétaire de séance : Alexandra FUCHS.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L5211-1, L5211-3, L2121-12, L2131-1, L2131-2,

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 132-7 et suivants et L153-16 et suivants, fixant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** l'arrêté n°2019-I-1420 en date du 4 novembre 2019 portant modification des compétences de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée,

**VU** la compétence relative à « l'Aménagement de l'espace communautaire »,

**VU** la délibération n°104 du 16 juillet 2020 portant élection du Président de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée,

**VU** la délibération n°2025-06-3/41 du Conseil communautaire, du 23 juin 2025, fixant la répartition de l'enveloppe foncière dédiée à l'habitat par le SCOT du Biterrois,

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2025, arrêtant le projet de révision générale de leur Plan Local d'Urbanisme.

**VU** le courrier de la commune de Sérignan, reçu le 8 décembre 2025, sollicitant l'avis de l'Agglomération dans le cadre des 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées.

**CONSIDÉRANT** la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée doit se prononcer sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sérignan, en qualité de personne publique associée,

**CONSIDÉRANT ce qui suit :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Sérignan s'articule autour de cinq axes majeurs :

- un territoire structurant du littoral Biterrois ;
- un socle environnemental et des espaces agricoles et naturels à préserver et à valoriser ;
- un territoire doté d'entités aux fonctions à affirmer et à valoriser ;
- un territoire qui se développe tout en maîtrise ;
- un territoire à forts enjeux économiques.

Les principales évolutions entre le PLU actuel et le projet de PLU sont les suivantes (cf. annexe 1) :

Les zones à urbaniser représentent 20,1 ha et sont réparties comme suit :

- 18,6 ha inscrits en extension urbaine dédiés à l'habitat (environ 590 logements),
- 1,5 ha destinés à la réalisation d'équipements publics (groupe scolaire).

La révision du PLU voit une augmentation des zones urbaines (252,7 ha → 361,7 ha soit +109 ha) , en lien avec l'urbanisation des secteurs AU du plan précédent (notamment le secteur « Les Jardins de Sérignan », la réalisation du lycée Marc Bloch).

Les zones naturelles et agricoles sont globalement conservées (86,1% du territoire communal au projet de PLU contre 85% au PLU actuel). Le classement de certaines parcelles a été modifié afin de tenir compte de l'occupation effective des sols, des enjeux agricoles et paysager, de l'intégration de la loi Littoral ainsi que des spécificités réglementaires propres au territoire (PAEN). Cela se traduit par une augmentation des surfaces en zones agricoles (1362,9 ha → 1769,4 ha soit +406,5ha) et une diminution corrélative des surfaces en zones Naturelles (969,1ha → 592,8ha soit -376,3ha).

Concernant les zones d'urbanisation futures à vocation économique, le projet de PLU prévoit une consommation d'Espaces Naturels, Agricoles, ou Forestiers (ENAF) dédiée à l'économie (ZAC de Bellegarde) cohérente avec l'enveloppe inscrite (1,4 hectares) dans le Schéma de développement économique de l'Agglomération Béziers Méditerranée. Il est à noter que certaines parcelles (cadastrées AZ16 et 141) devront être retirées du zonage UEc au profit des zones naturelles.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « cordon dunaire de Sérignan-Plage » présente certaines incohérences au regard des préconisations récentes d'aménagement portées par les services de l'État dans le cadre du programme de protection et de restauration du cordon dunaire (cheminements piétons, ...).

L'Agglomération souhaite apporter l'observation suivante :

Par délibération n°2025-06-3/41 du 23 juin 2025, le Conseil communautaire a réparti à l'échelle communale, l'enveloppe de consommation foncière « Habitat » attribuée par le SCoT du Biterrois pour la production de logements sur des ENAF, pour la période 2021-2040. L'enveloppe foncière qui a été attribuée à la commune de Sérignan est de 3 hectares. Or, le présent projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF de 16,7 hectares pour la ZAC « Garenque » et 2,9 hectares pour la réalisation de la résidence séniors. Il est rappelé que la commune de Sérignan est tenue de respecter l'enveloppe qui lui a été allouée.

Après en avoir délibéré, il a été décidé :

**I. D'ÉMETTRE** un avis défavorable sur le projet de révision générale du PLU de Sérignan, compte tenu de l'observation ci-dessus,

**II. D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Nombre de Conseillers

En exercice :	55
Présents :	43
Représentés :	9
Absents :	3
Suffrages exprimés :	52
Pour :	48
Contre :	4 (Marie-Thé CARAYON-BALLESTER, Cathy CIANNI, Jacques DUPIN, Frédéric LACAS)

Le Conseil adopte à la majorité des suffrages exprimés

Ainsi délibéré, les jour, mois et an susdits  
Pour expédition conforme,

Le Président de Séance,  
Robert MENARD

Le Secrétaire de Séance,  
Alexandra FUCHS

Signée électroniquement le 27 janvier 2026

Signée électroniquement  
le 27 janvier 2026

Le présent acte peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Montpellier ou d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément au Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Date de télétransmission : 27/01/2026

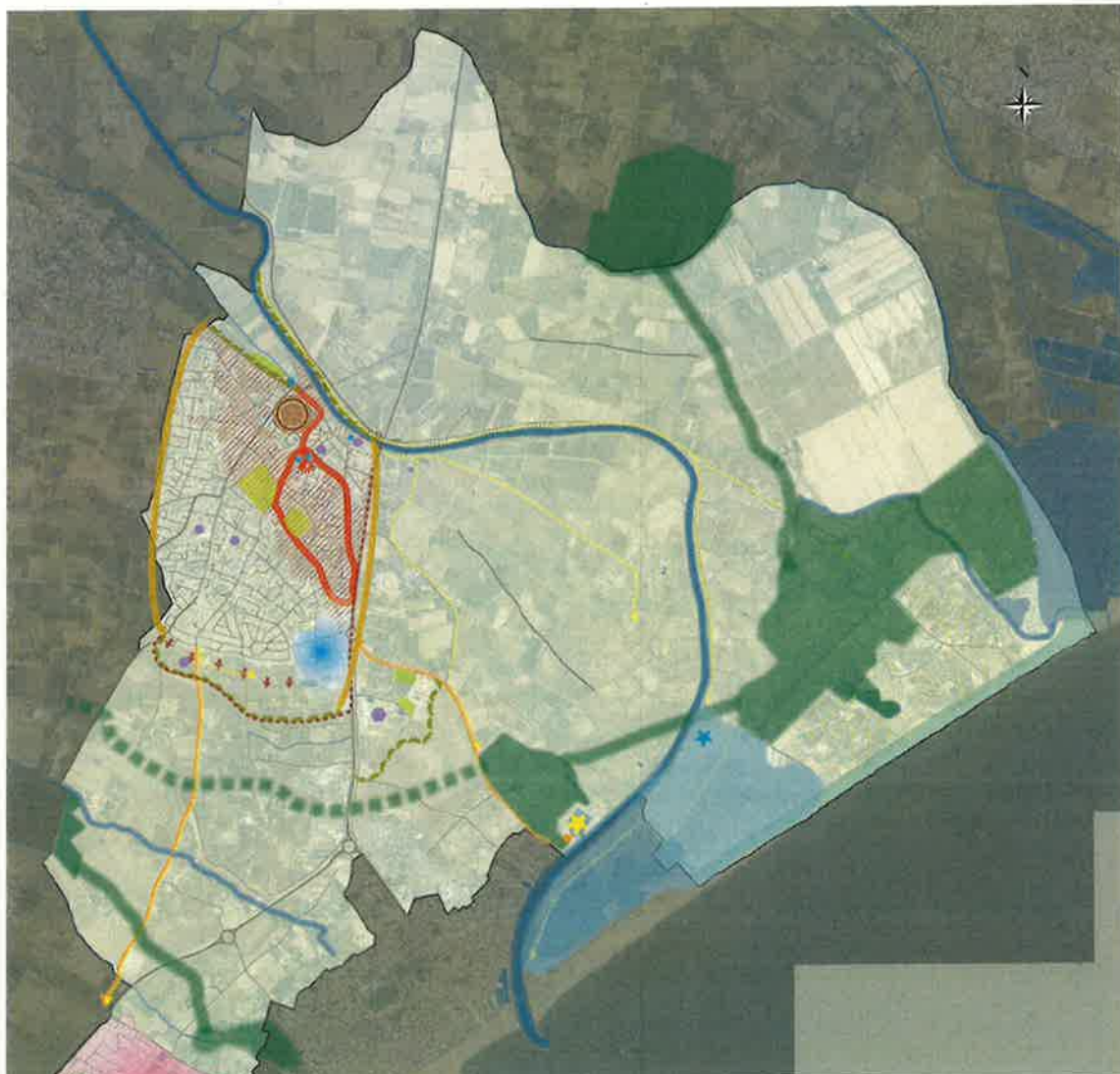
Date de retour de l'acte : 27/01/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400769-20260126-lmc1153207-DE-1-1

Publié le 27/01/2026

## ANNEXE - PROJET PIÈCES ÉCRITES PLU

### 1- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



#### Préserver et valoriser l'environnement naturels et les paysages

- Réservoirs verts et bleus à Préserver
- Corridors écologiques à préserver
- Corridor écologique à renforcer
- Frange urbaine à traiter

#### Prendre en compte les risques et nuisances

- Réflexion sur le trait de côte
- Assurer la protection des biens et personnes en zone rouge du PPRi

#### Renforcer l'attractivité économique et touristique

- Accompagner la dernière phase du programme de construction à usage économique de la ZAE Bellegarde
- Assurer la requalification / valorisation du port
- Améliorer les dessertes entre la Ville centre et les satellites (Port - Galine)
- Sécuriser et conforter le maillage doux
- Maintenir une économie balnéaire compatible avec son environnement

#### Conforter l'attractivité de la Ville

- Créer / moderniser les équipements sportifs, de loisirs, patrimoniaux et culturels
- Maintenir les équipements scolaires et créer un nouveau groupe scolaire
- Affirmer la centralité administrative
- Constituer une véritable épine dorsale au détour d'équipements
- Poursuivre la requalification et la valorisation du centre ville historique

#### Organiser un développement équilibré du territoire

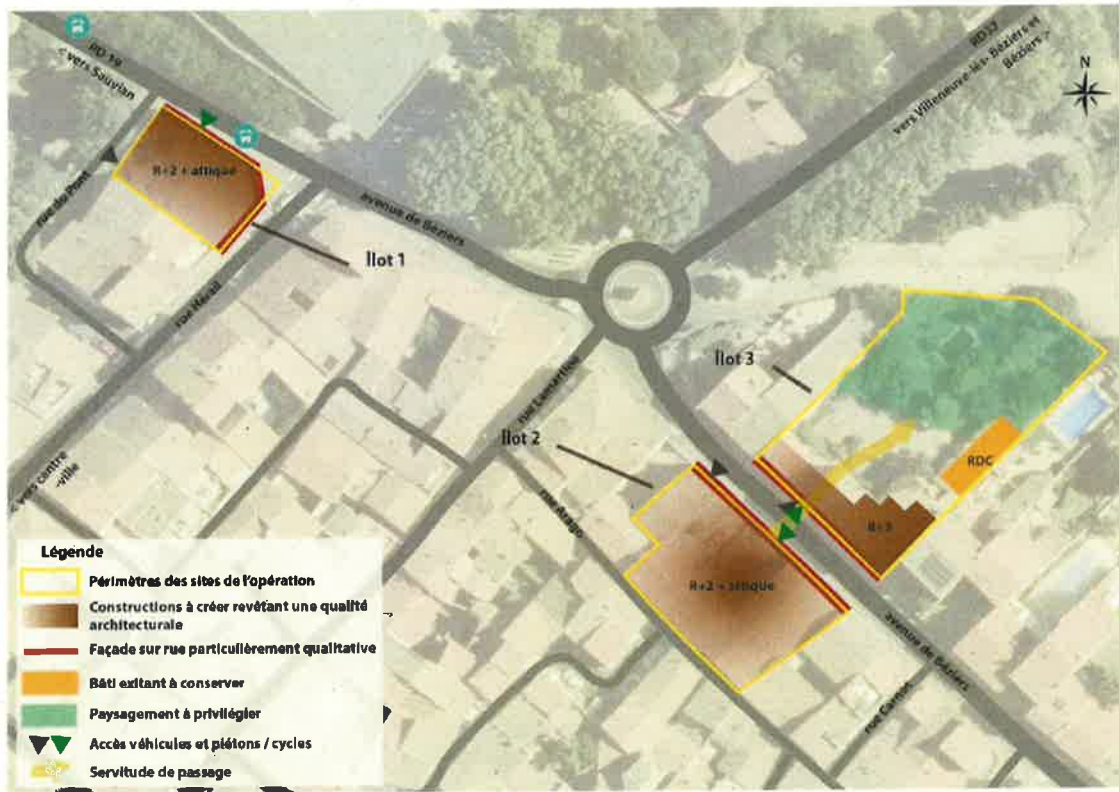
- Favoriser le reinvestissement urbain au sein de l'agglomération
- Accompagner la dernière phase du programme de construction de la ZAC «Les Jardins de Sérignans»
- Secteur d'extension à vocation d'habitat et d'équipement en continuité de l'urbanisation existante
- Contenir l'urbanisation future

## 2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

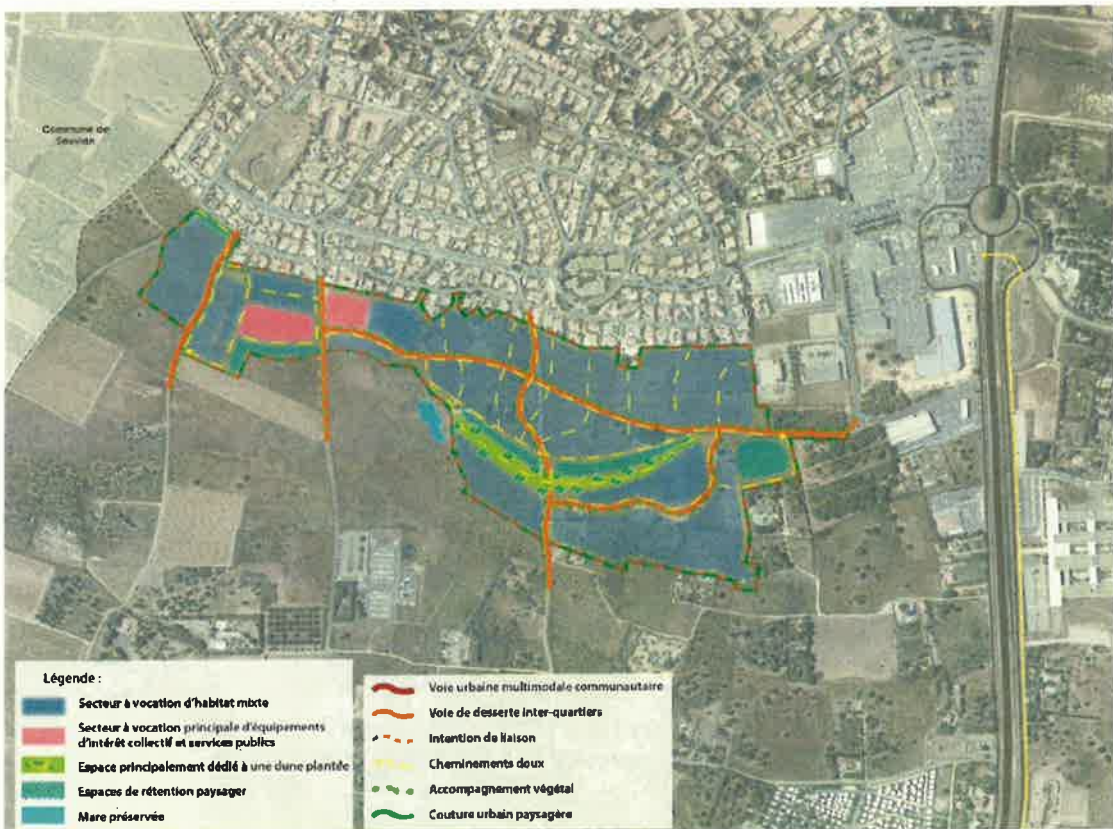
### L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE REQUALIFICATION ET DE VALORISATION DE LA VILLE



**L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE RENOUVELLEMENT ET DE VALORISATION D'ÎLOTS DU «BOURG-CENTRE»**



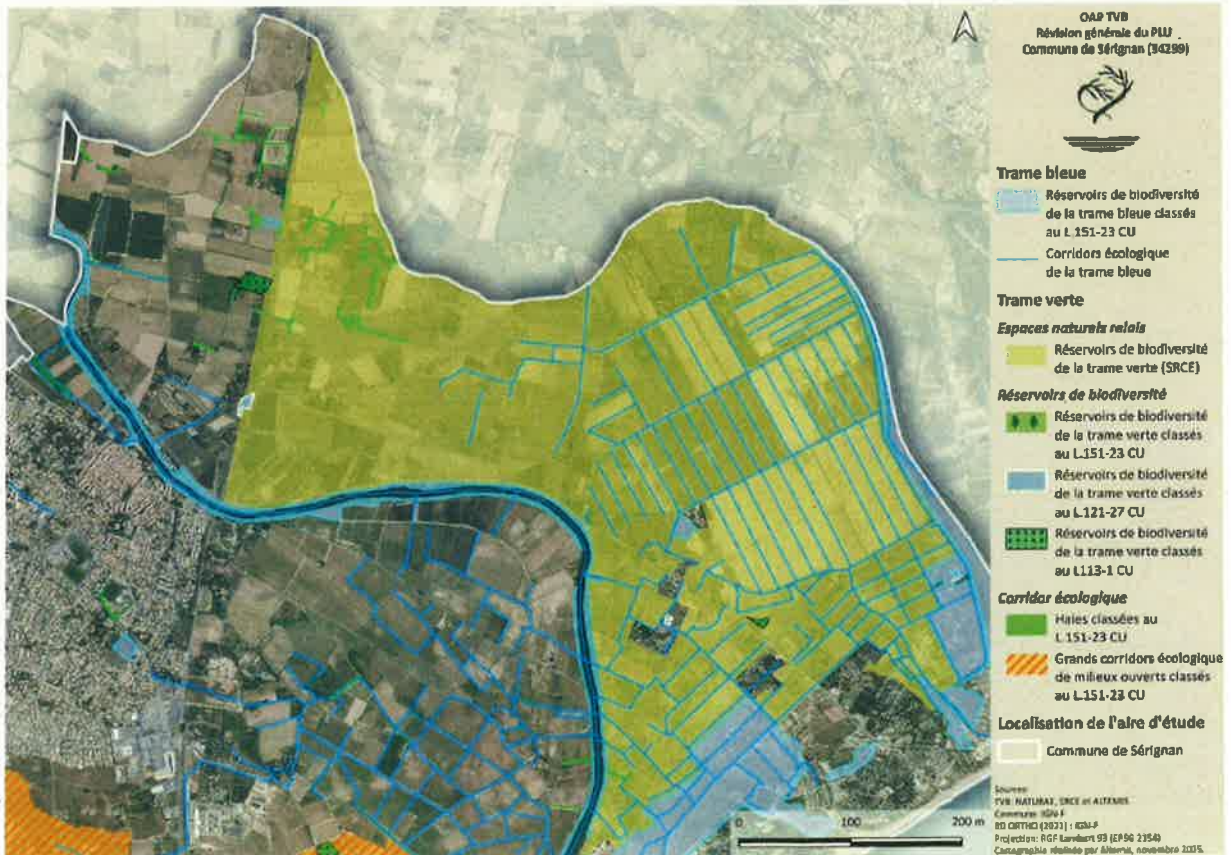
**L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PROJET D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENT «GARENQUE»**

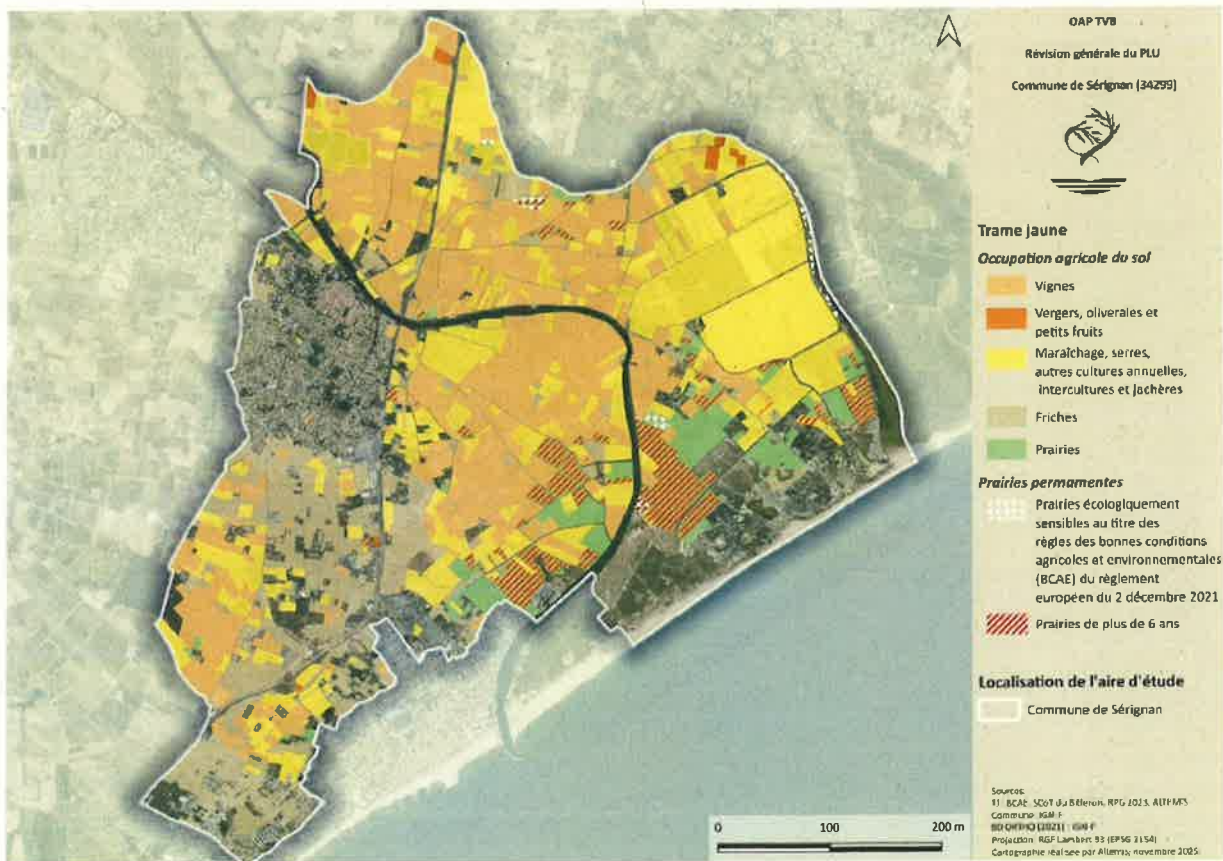
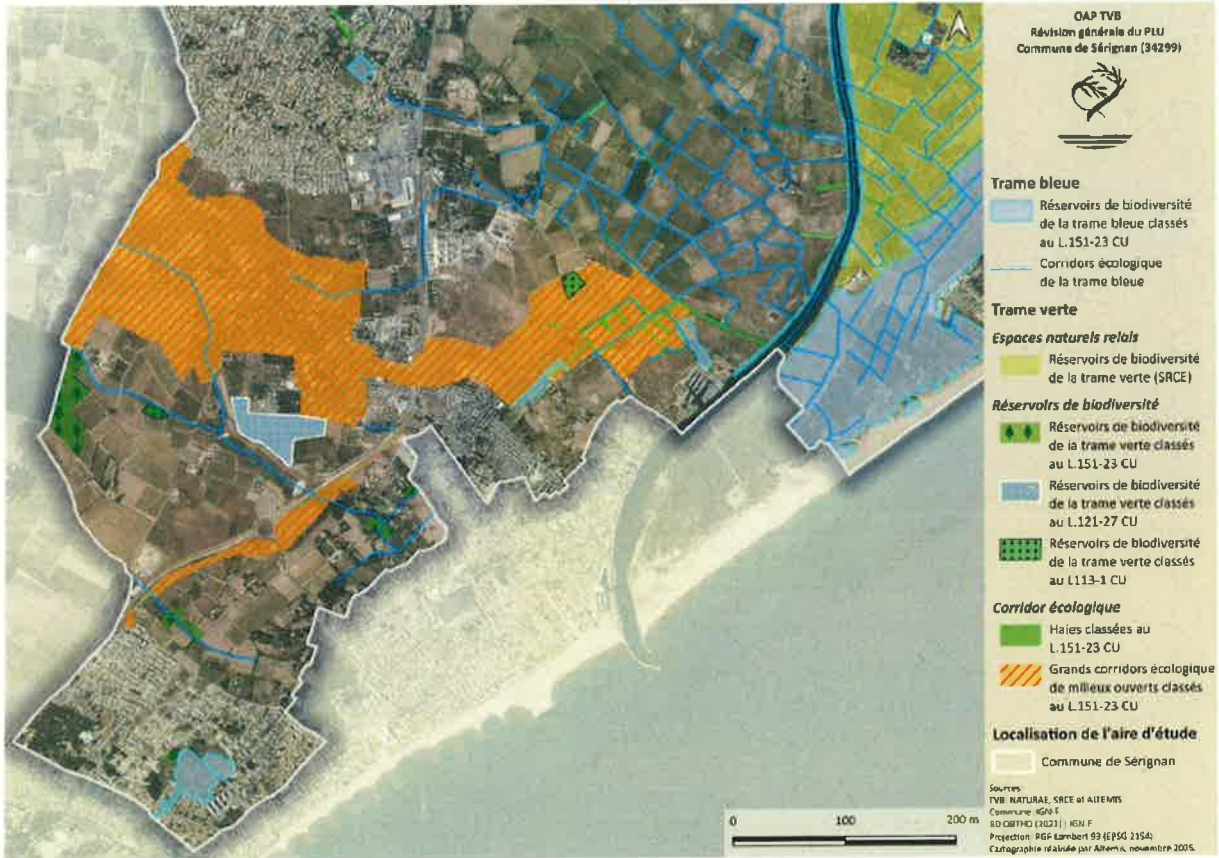


## L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU «CORDON DUNAIRE DE SÉRIGNAN-PLAGE»



## L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE «TRAME VERTE ET BLEUE»





### 3- COMPARATIF DES SURFACES PLU EN VIGUEUR ET PROJET ARRÊTÉ

PLU approuvé le 24 septembre 2012			PLU projeté		
Zones	Superficie (ha)	Proportion du territoire	Zones	Superficie (ha)	Proportion du territoire
<b>Zones urbaines</b>	<b>252,7</b>	<b>9,2%</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>361,7</b>	<b>13,2%</b>
UAa	5,2		UAa	4,9	
UAb	15,4		UAb	14,5	
UB	18,7		UB	14,0	
UC	195,2		UC	188,1	
UD	15,7		UD	15,7	
UE	2,5		Uh	1,3	
			Um	0,4	
			Us	3,5	
			Uep	26,3	
			UEv	2,5	
			UEc	24,2	
			Uz	55,7	
			Uzc	0,8	
			Uzt	3,8	
			UP	6,0	
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>159,3</b>	<b>5,8%</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>20,1</b>	<b>0,7%</b>
AUD	9,3		I-AUZ	18,6	
AUz1	38,9		I-AUzep	1,5	
AUz2	60,8				
AUE	21,3				
AUL	29,0				
<b>Zones agricoles</b>	<b>1362,9</b>	<b>49,7%</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>1769,4</b>	<b>64,5%</b>
AD	271,6		A	1333,2	
A	1091,3		AL	311,3	
			Ap	121,3	
			Am	0,6	
			Aj	3,0	
<b>Zones naturelles</b>	<b>969,1</b>	<b>35,3%</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>592,8</b>	<b>21,6%</b>
Nj	3,0		N	13,5	
NL	785,6		Nep	15,3	
NP	40,2		NL	387,4	
Nzf	9,7		NLd	14,8	
NTa	78,4		NR	27,4	
NTc	52,2		Nzf	9,7	
			NTa	67,8	
			NTc	49,4	
			NTI	2,6	
			Ncv	1,8	
			Nv	3,2	
<b>Total</b>	<b>2744</b>		<b>Total</b>	<b>2744</b>	
<b>Cumul zones U et AU</b>	<b>412,0</b>	<b>15,0%</b>	<b>Cumul zones U et AU</b>	<b>381,8</b>	<b>13,9%</b>
<b>Cumul Zones A et N</b>	<b>2332,0</b>	<b>85,0%</b>	<b>Cumul Zones A et N</b>	<b>2362,1</b>	<b>86,1%</b>



Montpellier, le 24 FEV. 2026

AT / 10000

Direction Générale des Services

DGA – Aménagement du Territoire  
Pôle des Solidarités Territoriales  
Direction des aides territoriales  
Service prospective urbanisme

Dossier suivi par : Louise Diraison  
Références : D-2026-  
T : 04.67.67.44.73  
E : ldiraison@herault.fr

MONSIEUR FREDERIC LACAS  
MAIRE DE SERIGNAN  
HOTEL DE VILLE  
146 AVENUE DE LA PLAGE  
34410 SERIGNAN

Monsieur le Maire,

Conformément aux articles L132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez sollicité le Conseil départemental de l'Hérault, en tant que Personne Publique Associée, afin de rendre un avis sur le projet de PLU de la commune de Sérignan.

Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des principales **observations** suivantes :

- le Département salue la prise en compte d'une majeure partie du périmètre du PAEN « Plateau de Vendres » en tant qu'élément identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le zonage Ap permettra d'exclure les constructions nouvelles et donc, de favoriser la préservation de ce site à vocation de production agricole.
- une réévaluation de l'extension prévue sur le secteur « Garenque » et une justification plus approfondie des besoins en logements et en résidences secondaires, au regard des enjeux agricoles et des objectifs de sobriété foncière serait souhaitable.
- dans un contexte de forte pression foncière en frange urbaine, une meilleure cohérence entre le zonage du PLU et les périmètres de préemption (DPU et DPENS) apparaît nécessaire. Le Département encourage la commune à délibérer en ce sens à la suite de l'approbation du PLU.

Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos **observations détaillées**.

En conclusion, au regard de l'ensemble de ces éléments, le Conseil départemental émet un **avis favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérignan.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur du pôle de solidarités territoriales,

Frédéric MEJEAN



## LISTE DES ANNEXES

### **Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du département**

#### **Le réseau routier départemental et la mobilité**

Pour toute question relative au réseau départemental routier, vous pouvez contacter notre **Agence départementale technique Biterrois** (Monsieur Paul-Claude Arnaud-Directeur – contact : [pcarnaud@herault.fr](mailto:pcarnaud@herault.fr)).

#### **Collège**

En l'état de connaissance des projets de construction de logements, et compte tenu de nos prévisions d'effectifs sur le collège Marcel Pagnol à Sérignan, ce dernier serait en capacité d'accueillir l'ensemble des élèves de son secteur.

### **Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques départementales**

#### **Agriculture et sobriété foncière**

Au regard de l'implication de la commune et de l'intérêt qu'elle porte à la mise en œuvre du PAEN « Plateau de Vendres », il apparaît opportun de formaliser le périmètre de ce PAEN au sein du PLU de Sérignan. Cette intégration pourrait prendre place en annexe du document.

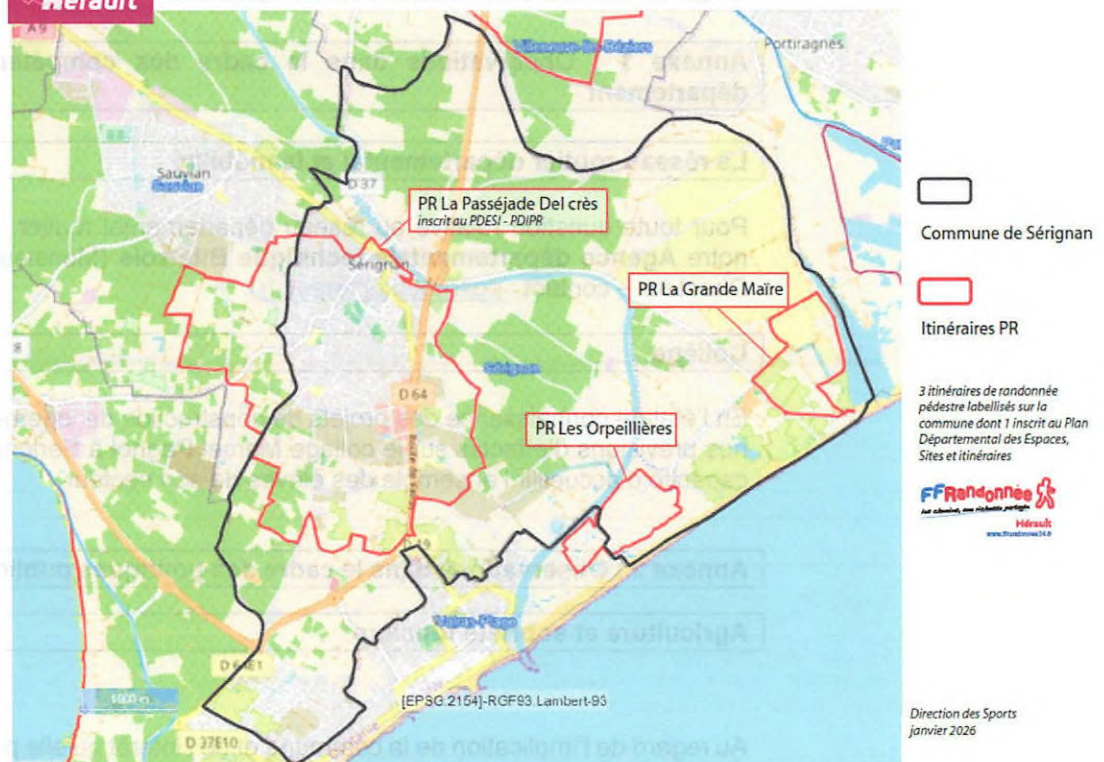
Compte tenu de l'intérêt agricole du secteur concerné (21,9 ha), il serait pertinent d'examiner la possibilité de réduire l'extension urbaine projetée au sud, au niveau de l'OAP de la Garenque.

Afin de permettre une analyse plus fine de la consommation d'espace, il serait souhaitable de :

- clarifier le besoin en logements, en distinguant le potentiel de réaffectation du bâti existant et les besoins nécessitant une extension urbaine ;
- justifier le taux de 22 % de résidences secondaires.

#### **Sports et Loisirs de Pleine Nature**

La commune est impactée par 3 itinéraires de randonnée dont celui de La Passéjade des Crès inscrit au PDIPR/PDESI depuis 2020. Également, il existe des enjeux biodiversité majeurs sur les Orpellières.



Une stratégie intercommunale a été menée par la Communauté de Commune de la Domitienne en 2025 sur l'offre de randonnée pédestre avec un constat sur la nécessité d'une gestion globale et la mise en place de parcours officiels.

### Les espaces naturels - la biodiversité - le paysage

S'agissant du volet biodiversité, il est constaté que les remarques formulées lors de l'examen du projet en 2024 ont été prises en compte et intégrées dans la présente version du document. À ce titre, aucune observation particulière n'est formulée.

Il est notamment relevé que le projet d'aménagement de « Jasse Neuve », susceptible d'impacter un corridor écologique, a été abandonné.

Par ailleurs, le projet de « La Garenque », faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, a été réduit afin de préserver la zone humide située en limite du secteur, identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces évolutions traduisent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité au sein du projet de PLU.

Le diagnostic paysager, intégré au rapport de présentation, est particulièrement abouti : il décrit de façon précise les différentes composantes paysagères du territoire et propose une analyse pertinente des dynamiques à l'œuvre au sein des différentes entités paysagères.

Il peut toutefois être relevé l'absence d'une synthèse formalisée des principaux enjeux paysagers en conclusion de ce chapitre, dont la présence aurait permis de renforcer la lisibilité et la hiérarchisation des constats établis.

Par ailleurs, le PADD identifie clairement les enjeux paysagers du territoire. Ceux-ci trouvent des traductions opérationnelles pertinentes, tant dans les OAP, particulièrement détaillées, que dans le règlement.

S'agissant plus spécifiquement de la préservation des vues sur la plaine agricole, telle qu'affichée dans le PADD, leur maintien dépendra toutefois fortement des modalités d'interprétation et d'application du règlement au sein des zones agricoles et naturelles.

#### **La rareté de la ressource en eau**

L'eau distribuée sur la commune de Sérignan provient historiquement de la nappe astienne qui reste encore l'une des ressources de la commune.

A la suite à un déséquilibre quantitatif chronique, la nappe astienne a été classée, le 9 août 2010, en Zone de Répartition des Eaux (arrêté n°2010/01/2499). Cette réglementation spécifique vise à freiner et à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la capacité d'exploitation de la ressource et les prélèvements.

Dans le cadre du PGRE, le volume annuel alloué à la commune de Sérignan est de 302 000 m<sup>3</sup> et l'objectif de rendement du réseau d'eau potable a été fixé à 85%.

Les forages F2 et F3 de la Vistoule (ou de Montplaisir) prélevant dans la nappe Astienne ont fait l'objet d'une DUP du 14 octobre 2011, limitant les prélèvements journaliers à 470 m<sup>3</sup>/jour en période estivale, à 1000 m<sup>3</sup>/jour le reste de l'année, avec une permission de 3 960 m<sup>3</sup>/jour en période exceptionnelle.

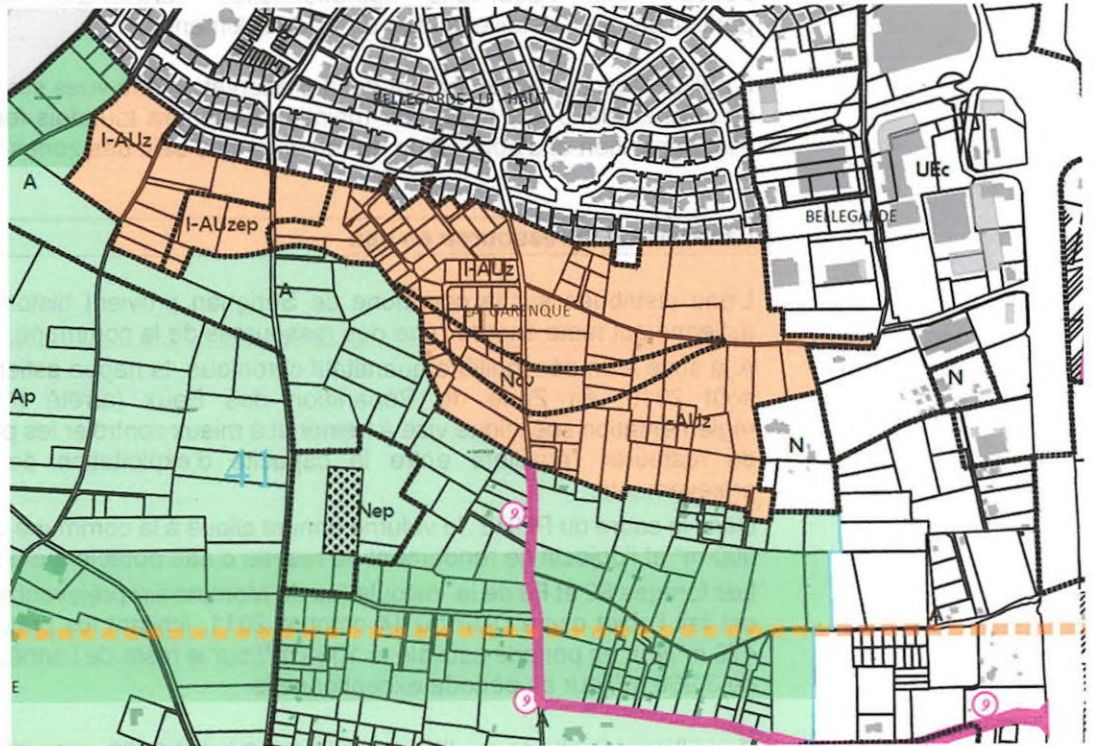
Par ailleurs, la charte sur l'Eau signée le 18 juillet 2023, entre l'Etat, le Département et l'AMF poursuit des objectifs d'économie d'eau. Dans un contexte de mesures de restrictions des usages de l'eau, elle préconise de mettre en place des plans d'économies d'eau, par exemple des recherches de fuites sur les bâtiments gérés par les collectivités, des opérations de sensibilisation de la population.

#### **Foncier**

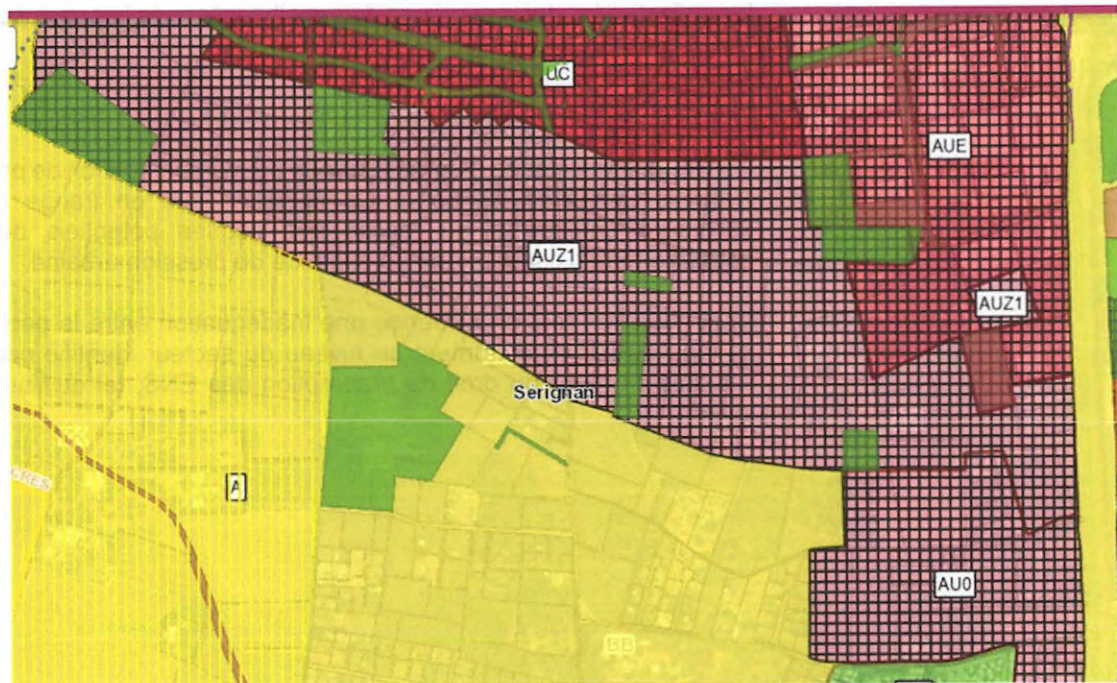
Il est relevé l'existence d'un secteur non couvert par le droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles (DPENS). Ce secteur, situé en frange urbaine, présente une sensibilité particulière au regard des risques potentiels de changement ou de détournement d'usage, dans un contexte de pression urbaine.

Cette situation met en évidence une inadéquation entre le périmètre du DPENS et le zonage du PLU, notamment au niveau du secteur identifié comme « hors périmètre sensible » (HPS) du droit de préemption des ENS, tel qu'illustré sur la cartographie jointe.

A titre illustratif :



Extrait du secteur « hors périmètre sensible » (HPS) du droit de préemption des ENS (en hachuré en noir)



### Le numérique

Le Département demande à ce que les préconisations du volet numérique suivant soit pris en compte :

## **Téléphonie mobile et antennes-relais**

Le développement de la téléphonie mobile est un levier essentiel pour l'attractivité de la commune de Sérignan et la qualité de service rendue aux habitants. Toutefois, ce développement doit être concilié avec les préoccupations de santé publique, de protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine.

Si l'État et les opérateurs restent seuls compétents en matière de téléphonie mobile, la commune dispose d'un levier à travers son document d'urbanisme. En effet, le PLU peut encadrer l'implantation des antennes-relais, sous réserve que les restrictions soient clairement justifiées dans le rapport de présentation, conformément aux articles L.151-4 et R.151-1 à R.151-5 du Code de l'urbanisme.

Il est donc attendu que la commune de Sérignan :

- prenne en compte les contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales (sites classés ou inscrits, paysages remarquables, proximité de monuments) ;
- favorise la concertation avec les opérateurs afin d'encourager la mutualisation des équipements et leur intégration paysagère, en cohérence avec la loi du 16 novembre 2021 visant à réduire l'empreinte environnementale du numérique.

## **Déploiement de la fibre optique**

Dans le cadre du Plan France Très Haut Débit, le territoire national est découpé en zones d'initiative privée (choisies par et en charge des opérateurs d'infrastructures Orange ou XP Fibre/SFR – sous le contrôle de l'Etat) et zones d'initiatives publiques (le réseau Hérault Numérique sur le département de l'Hérault – sous le contrôle du Conseil départemental).

Sur la commune de Sérignan, l'opérateur d'infrastructure est Orange.

Les opérations d'aménagement, de viabilisation ou de construction neuve sur la commune doivent impérativement intégrer les obligations réglementaires en matière de fibre optique, notamment :

- l'obligation de desserte en fibre pour tout bâtiment neuf dont le permis est déposé après le 1er avril 2012 ;
- l'équipement de chaque logement ou local professionnel d'au moins une prise fibre ;
- la prise en charge, par le maître d'ouvrage, des travaux de raccordement et des équipements internes, en lien avec l'opérateur d'infrastructure compétent.

Une anticipation des démarches auprès de l'opérateur d'infrastructure est fortement recommandée afin de sécuriser et accélérer l'accès au réseau.

## **Développement des usages numériques**

Au-delà des infrastructures, le Département souligne l'importance du développement des usages et services numériques, conformément à la loi pour une République numérique. Cette stratégie vise à renforcer l'équilibre territorial, l'accès aux services, la médiation numérique et la mutualisation des ressources.

Par ailleurs, le Département porte une attention particulière au numérique responsable, intégrant les enjeux de sobriété, de gouvernance des données, de souveraineté numérique et de transition écologique.



**Monsieur le Maire**  
**Mairie de SERIGNAN**  
146 Avenue de la Plage  
34410 SERIGNAN

Lattes, le 02 mars 2026

**Objet :**  
Avis PLU Sérignan

**Réf :**  
JD/CB/MF/NR

**Dossier suivi par :**  
Pôle Territoire - Aménagement

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 9 décembre 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet P.L.U de la commune de Sérignan. La Chambre d'agriculture est consultée au titre des articles L. 153-16 du Code de l'Urbanisme et L. 112-3 du Code Rural.

Je regrette que la Chambre d'agriculture n'ait pas été associée à l'élaboration de ce nouvel arrêté, contrairement à ce qui a pourtant été indiqué dans votre délibération du 19 novembre 2025.

#### **La prise en compte de de l'activité agricole :**

La démarche adoptée pour la réalisation du diagnostic agricole permet d'apporter les éléments nécessaires à la définition des enjeux agricoles territorialisés sur la commune. Toutefois, les données chiffrées mobilisées (RPG 2016, RGA 2010) apparaissent obsolètes et auraient dû être mises à jour. Par ailleurs, l'enquête agricole date de 2018, une nouvelle concertation avec la profession agricole aurait été souhaitable afin d'actualiser les besoins et les projets.

Concernant le contexte particulier du territoire de Sérignan, je note que :

- Le territoire de la commune est soumis à la loi Littoral. La loi ELAN a introduit de nouvelles dispositions dérogatoires au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants. Désormais, l'article L. 121-10 du CU dispose que par dérogation à l'article L121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, ou encore aux cultures marines, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF.

**Chambre d'agriculture  
de l'Hérault**  
Maison des Agriculteurs  
Mas de Saporta  
CS 10010  
34875 Lattes Cedex  
Tél. : 04 67 20 88 00  
Fax : 04 67 20 88 95  
[contact@herault.chambagri.fr](mailto:contact@herault.chambagri.fr)

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Etablissement public  
Siret 18340003500030  
Ape 9411Z  
[www.herault.chambagri.fr](http://www.herault.chambagri.fr)

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

- C'est toutefois la présence du risque inondation, traduit par la présence de la zone Ru dans le PPRI sur la partie est du territoire, qui limite fortement la constructibilité agricole en zone agricole. En effet, en zone Ru, seul le développement des bâtis agricoles existants est possible par extension et dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante. La construction de nouveaux sites agricoles sur une large partie du territoire agricole (zone Ru) est donc interdite.

Ainsi, le développement agricole peut être autorisé sans contre-indication du PPRI uniquement sur la partie ouest du territoire.

Je note d'ailleurs que le zonage agricole sur ce secteur a été révisé et qu'il est aujourd'hui plus permissif pour les nouveaux projets agricoles.

Au sein du règlement de la zone A et du tableau 1.2, il conviendrait de clarifier les conditions d'autorisation des nouvelles implantations de bâtiments agricoles et des logements de fonction des exploitants nécessitant une présence permanente et rapprochée, ainsi que de préciser l'interdiction de ces derniers en zone Ap.

En zone A et Ap, vous faites également le choix de limiter le développement des bâtis agricoles existants à des extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.

Je vous demande donc de le retirer puisqu'il n'est pas justifié dans le rapport de présentation au moins pour les zones non concernées par la zone Ru PPRI. La surface projetée devra être justifiée au regard des besoins de l'exercice de l'activité.

Aussi, concernant le développement des bâtis agricoles existants, je vous demande d'ajouter à la notion d'extension, la possibilité de construire à proximité immédiate de l'existant ou dans un rayon à définir selon les besoins identifiés afin de ne pas bloquer le développement de certaines activités. En effet, selon la configuration des bâtiments existants, du terrain et du projet, une extension peut ne pas être la configuration la plus pertinente pour le développement de l'activité.

Au sujet des logements, vous autorisez une extension de 30% au sol, je vous demande par exemple d'encadrer ce seuil avec une surface maximale de 150m<sup>2</sup> (existant + extension).

Il est également demandé d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables aux piscines et aux annexes aux pages 111 et 113 du règlement.

Par ailleurs, la question du hameau qui a été abordée dans le diagnostic agricole ne trouve finalement pas de traduction réglementaire, permettant à minima de répondre à certains besoins de constructions nouvelles (hors extension). Ce projet est-il toujours d'actualité ?

Enfin, tandis que le diagnostic agricole souligne que les bâtiments agricoles se situent principalement au sein du tissu urbain, je constate que le règlement de l'ensemble des zones urbaines ne permet pas la construction agricole. Je vous demande donc de permettre a minima l'extension des bâtiments agricoles au sein du tissu urbain sous réserve que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances ou de risques incompatibles avec le caractère de la zone et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Je note qu'un projet d'agritourisme a été recensé pour la réalisation de gîte. Aucun changement de destination n'ayant été identifié, ce projet sera a priori réalisable uniquement par extension de l'habitation, si celle-ci est existante.

La zone des jardins potagers doit être classée en Nj et non en Aj.

Vous interdisez les installations photovoltaïques au sol en zone A, je vous demande d'appliquer la même interdiction en zone N.

### **Le développement urbain :**

L'analyse de la consommation d'espace conclut à la délimitation de zones AU surdimensionnées (21 ha), non phasées, impactant fortement l'espace agricole ainsi qu'une partie de la zone AOC Languedoc.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, vous comprendrez que je suis contraint d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLU de Sérignan.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a small loop at the end, and a shorter, curved stroke above it.

Jérôme DESPEY



Le 30 décembre 2025

URSA

**Mairie de Valras-Plage**

10, allées de Gaulle  
34 350 Valras-Plage

04 67 32 60 06  
ville-valrasplage.fr

DB/RT/DR

Objet : Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Sérignan

Monsieur le Maire,

J'accuse réception du projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous remercie d'avoir pris en compte ma demande et d'avoir maintenu le zonage relatif à l'extension du cimetière dans le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Le Maire,

Daniel BALLESTER



Monsieur le Maire  
Hôtel de ville  
Service aménagement du territoire  
146 avenue de la Plage  
34410 SERIGNAN



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

## **Avis sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sérignan (34)**

**N° Saisine : 010317/A PP**

**Date : 12 mars 2026**

## PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 10/12/2025, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de SERIGNAN (Hérault) pour avis sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie<sup>1</sup>.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en date du 12 mars 2026 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 25 août 2025) par Jean-Michel SALLES, Philippe CHAMARET, Christophe CONAN, Yves GOUISSET, Stéphane PELAT, Bertrand SCHATZ, Florent TARRISSE, et Annie VIU

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 11 décembre 2025.

Le préfet de département a également été consulté en date du 11 décembre 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr>

<sup>2</sup> <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

## SYNTHÈSE

La commune de Sérignan au sud-ouest de l'Hérault compte 8 588 habitants au 1er janvier 2023 (source *INSEE*). Le projet de révision générale de son plan local d'urbanisme programme en particulier la réalisation de 1 050 nouveaux logements (dont 30 % de résidences secondaires) pour atteindre 9 850 habitants en 2035.

Deux opérations d'ensemble, actuellement en cours, seront finalisées prochainement. Une extension urbaine de 19 hectares est prévue au sud du bourg principal.

Le projet de révision générale ne prend pas suffisamment en compte le SCoT du Biterrois ni les principes de répartition des enveloppes à consommer, définies par la communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée en termes d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les espaces à artificialiser présentent des enjeux environnementaux mais le projet ne recherche pas suffisamment la réduction des incidences.

La démonstration de l'adéquation entre les besoins et la ressource en eau potable est incomplète.

La loi littoral n'est pas suffisamment traduite : la notion de capacité d'accueil n'est pas analysée et les différents périmètres objets de la loi Littoral (bande des 100 mètres, espaces proches du rivage...) ne sont pas justifiés.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans l'avis ci-dessous.

## 1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le PLU de Sérignan a fait l'objet d'une évaluation environnementale et par conséquent, d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le portail de l'autorité environnementale<sup>3</sup>.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation du territoire et du projet

Commune littorale de l'ouest héraultais, située à une dizaine de kilomètres au sud de Béziers (figure 1), Sérignan s'étend sur 2 745 ha et accueille une population permanente de 8 588 habitants au 1er janvier 2023 (source INSEE). Suite à d'importants programmes de logements, elle connaît un regain de croissance démographique qui atteint 3,58 %/an entre 2017 et 2023 selon l'INSEE.

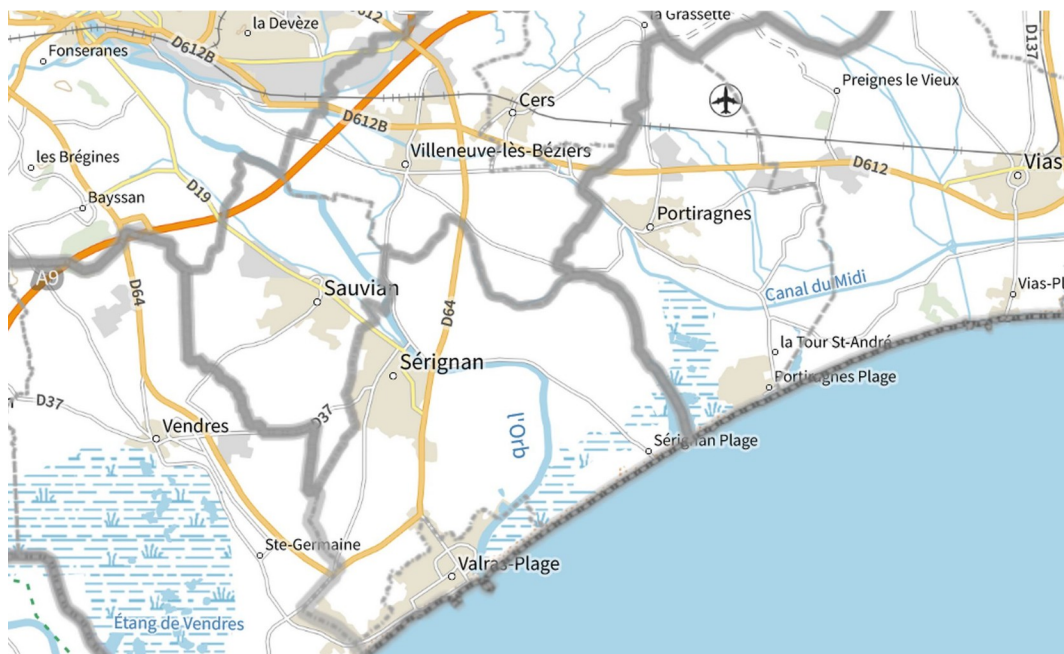


Figure 1 : Localisation de la commune - Source : Géoportail

Elle se développe autour de deux entités urbaines principales : d'une part, le bourg-centre et ses extensions, à l'ouest, en limite de la commune de Sauvian et ceinturé par l'Orb ; de l'autre, le quartier

<sup>3</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

de la Galine au sud-ouest, comprenant l'opération d'envergure de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des « Jardins de Sérignan », prévoyant 1 400 résidences principales et 200 logements touristiques en continuité de la station de Valras-Plage.

Exposée à un climat méditerranéen, elle est traversée par l'Orb, fleuve côtier, par le ruisseau de la Maire Vieille, le ruisseau de Navaret et par divers autres petits cours d'eau, canaux et fossés.

L'occupation du sol du territoire communal se divise en trois espaces : espace agricole avec une part majoritaire de vignes ; espace artificialisé ; espace naturel (notamment plages, zones humides majoritairement présentes à l'embouchure de l'Orb).

Le risque d'inondation résulte du ruissellement urbain et du débordement du fleuve dans la basse plaine lors des épisodes cévenols, accentué au sud de la commune par la remontée des eaux de mer dans les terres, en raison du vent marin pouvant obstruer l'évacuation des eaux de l'Orb.

Sérignan-Plage et la zone urbaine au nord de Valras sont également concernés par le risque de submersion marine.

Ces risques sont appréhendés par le plan de prévention des risques inondations (PPRi) du Bassin versant de l'Orb, approuvé le 23 juin 2011. Une importante partie de la commune est classée en zone d'aléa fort.

Sérignan fait partie de la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée (CABM). La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Biterrois dont la révision générale a été approuvée le 3 juillet 2023, après un avis rendu par la MRAe le 7 février 2023<sup>4</sup>. À l'échelle du SCoT, elle est identifiée comme un pôle structurant. Elle fait également partie de la « grappe structurante Sérignan-Sauvian-Valras-Vendres » définie comme une « petite unité urbaine polarité presque équivalente aux pôles majeurs et avec pour ambition d'accueillir 20 000 habitants et 6 000 emplois en 2040 ».

Elle est également identifiée par le SCoT au sein de l'espace de la « mer verte » comme espace rétro-littoral, composé de larges étendues d'espaces naturels parmi lesquels l'« espace du Canal du Midi élargi » et les lagunes. Le SCoT y invite à « réinterroger la croissance démographique » et à « organiser différemment » l'économie du tourisme, notamment dans son volet « mobilités » pour imaginer un tourisme sans voiture.

#### Présentation du projet et schéma de principe :

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) présenté dans le projet s'articule autour de cinq orientations principales :

- Axe 1 « Sérignan, un territoire structurant du littoral Biterrois » : la commune projette son unique extension à vocation d'équipement et d'habitat en extension de la Ville centre. Aucun projet d'extension à vocation économique n'est prévu ;
- Axe 2 « Un socle environnemental et des espaces agricoles et naturels à préserver et à valoriser » : « maintenir et préserver les espaces naturels et agricoles de la pression foncière », notamment les espaces majeurs de biodiversité et le cordon dunaire ; « adapter le territoire au changement climatique et prendre part à l'atténuation du phénomène » ;
- Axe 3 « Un territoire doté d'entités aux fonctions à affirmer et à valoriser » : il s'agit notamment de permettre la poursuite des programmes de résidences secondaires, en particulier dans le quartier de la Galine ; il s'agit également de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;

<sup>4</sup> [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022\\_10136\\_avis\\_rev\\_scot\\_biterrois\\_projet\\_dreal-vmrae.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022_10136_avis_rev_scot_biterrois_projet_dreal-vmrae.pdf)

- Axe 4 « *Un territoire qui se développe tout en maîtrise* » : avec une perspective de croissance démographique de 1%/an entre 2025 et 2035, la commune ambitionne d'atteindre 9 850 habitants en 2035 et de créer 1050 logements dont 300 destinés aux résidences secondaires ;
- Axe 5 « *Un territoire à forts enjeux économiques* ».

Les principales évolutions par rapport au premier projet de révision pour lequel la MRAe a rendu un avis<sup>5</sup> le 8 février 2024 concernent :

- la suppression du projet d'extension du port et le classement de l'ancien secteur d'extension en zone naturelle d'espaces remarquables NL ;
- la suppression de la zone à urbaniser à vocation touristique du secteur « Jasse Neuve » au sud de la ville, désormais classée en zone agricole ;
- la réduction de la zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'équipements sur le secteur « Garenque » au sud de la ville, pour permettre une plus grande préservation d'un ensemble de parcelles agricoles classées en secteur d'appellation d'origine contrôlée (AOP) ;
- la suppression de la voie urbaine multimodale anciennement dédiée à former une ceinture de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Garenque » ;
- l'instauration d'un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN du plateau de Vendres) dans la continuité de Vendres et Sauvian. Le PAEN bloque toute urbanisation dans son emprise.

---

<sup>5</sup> <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024ao18.pdf>



Figure 2 : schéma de principe – Source : PADD

### 3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision générale concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique ;
- la préservation des espaces littoraux.

## 4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport environnemental, au chapitre « *justifications environnementales du choix retenu en zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU* » (p. 345 et suivantes) liste les enjeux paysagers et naturalistes du territoire et les intentions de prise en compte de ces enjeux par le PADD, sans pour autant justifier le choix de la localisation de la zone d'extension selon des critères environnementaux. Le rapport environnemental ne présente pas de solution alternative sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ni sur la croissance démographique projetée. Ainsi, les incidences significatives de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension « Garenque » n'y sont pas évoquées. La démonstration du choix des solutions de moindre impact n'est pas aboutie.

L'état initial de l'environnement n'expose pas « *les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* »<sup>6</sup>.

Le scénario « au fil de l'eau » n'est pas présenté, ce qui ne permet pas de cibler les principales mesures environnementales ni de mettre en place des indicateurs de suivi fondés sur les tendances du territoire.

Ainsi, les éléments énumérés à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme visant notamment la justification des choix du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, ne sont pas suffisamment argumentés dans le rapport environnemental.

Aucune justification n'est donnée sur les différents objets de la loi Littoral : bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, notions d'agglomération et de village, espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Par ailleurs, l'étude des incidences de la ZAC de « Garenque » sur la zone humide présente au sud de la ville et évitée par le nouveau périmètre de la ZAC, est incomplète. En effet, elle se situe à la lisière de la ZAC sans qu'aient été menées d'études sur son fonctionnement ni sur sa fonctionnalité écologique. . Malgré la vulnérabilité de la commune au risque de ruissellement, le rapport de présentation ne décrit pas l'exposition du territoire à ce phénomène.

La démonstration de la prise en compte du SCoT du Biterrois est incomplète : certains objectifs-cadres du SCoT ne sont pas cités ni confrontés au projet de PLU : consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), taux de résidences secondaires.

### La MRAe recommande de :

- **justifier que la zone d'extension urbaine correspond à une urbanisation de moindre impact environnemental ;**
- **exposer les « solutions de substitution raisonnable » permettant de justifier les choix structurants du projet de révision générale (consommation d'espace, scénario démographique) ;**
- **justifier la délimitation des objets de la loi Littoral ;**
- **analyser la vulnérabilité de la commune au risque de ruissellement ;**
- **mieux démontrer la prise en compte du SCoT.**

## 5 Prise en compte de l'environnement

### 5.1 Limitation de la consommation d'espace

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et comportent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre notamment. La loi « *Climat et résilience* » du 22 août 2021, complétée par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, rappelle l'urgence d'accomplir des progrès conséquents en la matière et prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols, que le rythme de la consommation d'espace entre 2021 et 2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021. Les orientations régionales vont dans le même sens avec l'objectif « *zéro artificialisation nette* » dès 2040 posé par le SRADDET Occitanie<sup>7</sup>.

Le projet de révision ambitionne l'atteinte de 9 850 habitants en 2035. 1 050 logements sont prévus. Le PADD justifie ainsi le « besoin » en logements :

- 230 logements pour répondre au desserrement des ménages (taux voisin de 1,9 habitants par ménage en 2035) ;
- 520 logements pour répondre à la croissance démographique ;
- 300 résidences secondaires (RS).

Le PADD indique un taux de RS de l'ordre de 21 à 22 % du parc de logements. La MRAe constate que la création de 300 RS correspond à un taux de 28,7 %, et que ce « besoin » en RS n'est pas suffisamment justifié par le projet. De plus le SCoT fixe un taux maximal de 20 % de RS.

290 logements doivent être créés grâce au réinvestissement urbain. Les 760 logements restants doivent être réalisés en extension urbaine : ZAC « Garenque » (560 logements) et poursuite du programme de résidences seniors au sud de la ville.

Concernant les logements en renouvellement urbain, sont inclus dans le décompte la finalisation de l'opération en cours de la ZAC des « Jardins de Sérignan », soit 210 logements destinés essentiellement à des RS en habitat individuel. La MRAe constate le manque de justification de la classification des logements de la ZAC des « Jardins de Sérignan » en tant que logements issus du renouvellement urbain. Alors que la ZAC est une opération en cours, le projet de révision choisit de l'identifier comme consommatrice d'ENAF entre 2011 et 2020, la notion de renouvellement urbain appliqué à ce programme reste à justifier. De plus, le projet de révision n'atteint pas le taux de 40 % de logements en renouvellement urbain préconisé dans le SCoT.

#### La MRAe recommande de :

- **justifier le taux de résidences secondaires et son dépassement par rapport au taux fixé dans le SCoT ;**
- **justifier la classification des logements de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » en logements issus du renouvellement urbain ;**
- **prévoir un taux de logements en renouvellement urbain en cohérence avec les objectifs du SCoT.**

<sup>7</sup> Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

Le PADD indique qu'environ 91 hectares d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021. La zone d'aménagement concerté (ZAC) « Les jardins de Sérignan » (quartier La Galine), ainsi que la ZAC dédiée aux activités économiques, sont entièrement pris en compte dans ce décompte (circulaire « Béchu »).

Néanmoins, la MRAe relève que le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation d'ENAF de 46,2 ha entre 2011 et 2020. L'écart avec la consommation relevée par le projet de révision doit être justifié.

Le projet de révision générale prévoit une consommation de 27,9 ha d'ENAF entre 2025 et 2035, soit 19,6 ha pour l'habitat et 8,3 ha pour les équipements. Néanmoins, par délibération du 23 juin 2025, la CABM a octroyé seulement 3 ha de consommation d'ENAF dédiée à l'habitat pour la période 2021-2040 à la commune de Sérignan. L'important dépassement de consommation à l'échelle de la commune entraînera un dépassement de consommation au niveau de la communauté d'agglomération et engendrera des incidences environnementales plus importantes.

De plus, le choix de réaliser les 200 RS du quartier de la Galine en habitat individuel n'est pas justifié. Or, ce choix est fortement consommateur d'espace et contradictoire avec l'objectif du PADD de « renforcer cette tendance d'un habitat plus dense ».

Par ailleurs, le projet de révision générale ne mentionne la consommation d'ENAF de 1,9 ha que pour des extensions de campings.

#### La MRAe recommande :

- de présenter le décompte exhaustif des prévisions de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de justifier l'écart important entre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le projet de révision générale et l'enveloppe de consommation attribuée par la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée ;
- de privilégier l'évitement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier en favorisant un habitat plus dense.

## 5.2 Préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

Les milieux naturels et agricoles, pour la plupart, présentent un intérêt écologique remarquable. Trois sites Natura 2000 sont présents sur la commune : « Les Orpellières » et « La Grande Maïre » définis au titre de la directive habitats (ZSC<sup>8</sup>), « Est et Sud de Béziers » défini au titre de la directive oiseaux (ZPS<sup>9</sup>). D'autres sites sont situés à proximité dont la ZSC « Mare du plateau de Vendres » sur la commune de Sauvian.

La commune compte également six périmètres de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1<sup>10</sup> : « Domaine des Orpellières », « La Grande Maïre », « Lido de la Grande Maïre », « L'Orb entre Béziers et Valras », « Mares du Clos Marin », « Plaine des Drilles ». Cinq autres ZNIEFF sont situées à moins d'un kilomètre de distance.

<sup>8</sup> Une zone spéciale de conservation (ZSC) est, en droit de l'Union européenne, un site naturel ou semi-naturel qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite.

<sup>9</sup> Les zones de protection spéciale (ZPS) sont créées en application de la directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages.

<sup>10</sup> Les ZNIEFF de type 1 abritent au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant.

Les secteurs concernés par des périmètres de protection s'étendent essentiellement sur les parties est et sud du territoire.

Le document indique également cinq périmètres de plans nationaux d'action (PNA)<sup>11</sup> au sein du territoire communal : *Aigle de Bonelli, Émyde lépreuse, Chiroptères, Lézard ocellé et Outarde canepetière* (Hivernage et Domaines vitaux), auxquels il convient d'ajouter les PNA *Cistude d'Europe, Pollinisateurs et Plantes inféodées aux moissons, vignes et vergers*.

Des habitats favorables à des espèces d'intérêt communautaires sont impactés, comme le Lézard ocellé notamment par la réalisation de la ZAC « Garenque » ; ce qui implique des mesures compensatoires et une dérogation « espèces protégées ». Comme indiqué dans le précédent avis de février 2024, la MRAe signale que l'intérêt public majeur du projet et l'absence d'alternatives de moindre impact ne sont pas démontrés. La réduction du périmètre de la ZAC des 19,6 ha prévus par le projet aux 3 ha préconisés par la CABM mériterait d'être étudiée dans le cadre d'une recherche des solutions de moindre impact et de réduction des incidences.

**La MRAe recommande de justifier l'intérêt majeur et l'absence d'alternatives de moindre impact pour le projet de zone d'aménagement concerté « Garenque » impliquant des mesures compensatoires et une dérogation « espèces protégées » ou, à défaut de démonstration probante, de le réduire ou d'y renoncer.**

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte sont protégés par le zonage : AL (littoral), AP (périmètre agricole périurbain), NZF (milieux naturels remarquables), NL (zones humides), dans lesquels les constructions sont proscrites.

En revanche, le dossier ne propose pas de cartographie superposant le plan de zonage et la TVB. Or une partie de la TVB est également concernée par un simple zonage A autorisant certaines constructions. Le dossier ne permet pas de savoir dans quelle mesure la TVB est concernée par ce zonage trop peu protecteur.

Des « secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique » ont été définis au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et une définition des espaces boisés classés (EBC) a été réalisée. Le projet de révision instaure également des coupures d'urbanisation permettant la protection stricte des ENAF et des réservoirs réglementaires, mais le périmètre de ces coupures n'est pas justifié.

Le projet entend « *préservé voire restaurer la fonctionnalité écologique des sols des corridors* » en évitant leur fragmentation<sup>12</sup>, en particulier le corridor agricole situé entre le secteur urbanisé au nord et les stations littorales du sud et reliant le « Plateau de Vendres » au réservoir « Est et sud de Béziers ». Il s'agit d'un « *corridor alternatif* », identifié suite à la re-délimitation d'un précédent corridor identifié par le schéma régional des continuités écologiques (SRCE) mais présentant de nombreux éléments fragmentant et nuisant à sa fonctionnalité écologique. Le nouveau corridor est identifié au titre de l'article 151-23 et l'ambition du projet de révision est de restaurer sa fonctionnalité. En particulier, des emplacements réservés ont été définis sur les parcelles « *cabanisées* » permettant à la commune de bloquer le secteur pour acquisition foncière à venir.

Néanmoins, le corridor est majoritairement situé en zone A non indiquée, ce qui ne permet pas une protection stricte. De plus, l'OAP Trame Verte et Bleue n'évoque pas ce corridor de manière suffisamment détaillée, omettant de cartographier les éléments fragmentant et d'inventorier les pistes d'action évoquées dans le rapport environnemental pour restaurer le corridor (identification des haies à préserver ou à créer, définition des clôtures permises, interdiction de l'extension d'un camping...).

<sup>11</sup> Les plans nationaux d'actions (PNA) sont des outils stratégiques opérationnels qui visent à assurer la conservation ou le rétablissement dans un état de conservation favorable d'espèces de faune et de flore sauvages menacées ou faisant l'objet d'un intérêt particulier (<https://www.ecologie.gouv.fr>).

<sup>12</sup> PADD p. 14

La MRAe signale également le PNA 2024-2033 en faveur des « espèces et communautés inféodées aux moissons, vignes et vergers »<sup>13</sup>, comportant notamment les axes de travail « mettre en place un dispositif de surveillance » ou « mobiliser les acteurs du monde agricole et accompagner des actions et mesures de gestion et de renforcement » afin d'enrichir l'OAP Continuités écologiques et sa prise en compte de la biodiversité en lien avec la culture de la vigne. L'OAP dédiée pourrait encourager la constitution d'un réseau de parcelles ou de bandes enherbées. Le projet pourrait également se référer aux actions du PNA « Pollinisateurs »<sup>14</sup> et au Plan Régional d'Actions en faveur des pollinisateurs<sup>15</sup>, et insérer au règlement écrit le guide joint des essences d'arbres et arbustes pour une biodiversité locale<sup>16</sup> permettant de composer des haies ou des bandes enherbées favorables aux pollinisateurs sauvages.

**La MRAe recommande de :**

- **protéger l'ensemble de la trame verte et bleue (dont le corridor écologique) par un zonage protecteur ;**
- **justifier les limites des coupures d'urbanisation ;**
- **insérer dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue », pièce réglementaire, les éléments concourant à la connaissance et à la restauration du nouveau corridor écologique ;**
- **prendre en compte les plans nationaux d'action portant sur ce territoire.**

### 5.3 Préservation de la ressource en eau

La commune de Sérignan se situe sur le bassin versant de la nappe astienne et sur la nappe fluviale de l'Orb et du Libron. La nappe astienne est concernée par la zone de répartition des eaux de l'aquifère des sables Astiens de Valras-Agde, La nappe fluviale de l'Orb est également en déséquilibre quantitatif.

La production et la distribution d'eau potable sont gérées par la CABM depuis le 1er janvier 2022. La commune est alimentée par :

- les forages communaux de la Vistourle qui puisent dans la nappe astienne ;
- l'Orb ;
- le réseau BRL pour la compensation des prélèvements supplémentaires pendant la période de déficit par les lâchers du barrage des Monts d'Orb. Le réseau « Aqua Domitia » vient en appui.

Le bilan besoins-ressources n'est pas rappelé en détail : seules les conclusions du schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) sont évoquées.

La MRAe relève que la ressource en eau n'est pas analysée au regard des « *submersions hivernales mise[s] en place pour tenter de palier aux problèmes de salinisation* » sur la quasi-totalité des zones agricoles.

La MRAe signale en outre qu'un lien doit être fait avec les communes s'approvisionnant sur les mêmes masses d'eau dans le cadre d'une meilleure prise en compte des effets du changement climatique, afin de s'assurer de la ressource disponible.

<sup>13</sup><https://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/plan-national-d-actions-especes-et-communautes-a2960.html>

<sup>14</sup><https://www.ecologie.gouv.fr/actualites/lancement-du-nouveau-plan-national-pollinisateurs-2021-2026>

<sup>15</sup><https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/plan-regional-d-action-en-faveur-des-a26000.html>

<sup>16</sup><https://www.arb-occitanie.fr/ressource/guide-plantons-local-en-occitanie/>

La MRAe signale l'intérêt de respecter les volumes prescrits par le SAGE notamment en période estivale.

Concernant la qualité de la ressource en eau, la MRAe rappelle l'état qualitatif médiocre des masses d'eau de l'Orb et du Libron. Les mesures préconisées par le SDAGE Rhône-Méditerranée<sup>17</sup> indiquent de minimiser autant que possible les prélèvements et de limiter la pollution diffuse par les pesticides.

De plus, le SDAGE prescrit, dans son orientation 5A-04, que toute nouvelle imperméabilisation puisse être compensée par la désimperméabilisation de secteurs. La MRAe signale l'intérêt de prendre en compte cette orientation, en concertation avec les autres communes du territoire du SCoT.

**La MRAe recommande :**

- **de prendre en compte l'ensemble des besoins en eau dans la justification de l'adéquation entre les besoins et les ressources ;**
- **de respecter les volumes de prélèvement prescrits par le SAGE, notamment en période estivale et d'en tenir compte pour dimensionner les perspectives de développement ;**
- **de compenser l'imperméabilisation nouvelle selon les prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée.**

#### 5.4 Mobilités, énergie et nature en ville

Le projet de révision générale encourage les déplacements actifs et les transports en commun. Néanmoins la place de la voiture reste à questionner afin de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et la pollution atmosphérique. La réalisation d'un pôle d'échange multimodal favorisant les alternatives à la voiture n'est envisagée que dans le PADD. Aucune aire de covoiturage n'est évoquée. Le projet « Garenque » ne semble pas bénéficier d'une mixité fonctionnelle suffisante permettant de rapprocher commerces et logements afin de limiter l'utilisation de la voiture. Pour la zone d'activités économiques, il n'est pas fait mention d'une ambition de mutualisation des parkings.

Sur le volet énergétique, le règlement favorise les panneaux photovoltaïques en toitures, mais il aurait pu être plus ambitieux en fixant des règles de production minimale d'énergie renouvelable en fonction de la taille et de la destination des constructions (logements, bureaux, équipements publics...) et en favorisant également la production d'eau chaude solaire (panneaux en toiture). L'EIE renseigne un fort potentiel théorique de photovoltaïque au sol, mais de nombreux secteurs de la commune ont été classés à enjeu fort à réhabilitaire par CETE Méditerranée<sup>18</sup>. La MRAe estime que la collectivité aurait pu étudier les potentialités des autres secteurs, en privilégiant les secteurs anthropisés ou dégradés, afin de contribuer à la production d'énergie renouvelable et aux objectifs du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) approuvé le 14 septembre 2022.

Concernant la nature en ville, la lutte contre les îlots de chaleur urbains et la favorisation de la perméabilité des sols, le PADD affirme page 16 l'introduction d'un coefficient minimum de végétalisation et la création d'espaces verts. Néanmoins, peu de précisions sont données dans le rapport environnemental et la réduction de l'imperméabilisation est peu abordée. Si les OAP sectorielles accordent une place évidente au végétal, aucune règle ne permet de fixer un coefficient minimum de végétalisation.

<sup>17</sup> Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

<sup>18</sup> Centre d'études techniques de l'équipement, désormais intégré au Cerema

**La MRAe recommande :**

- **de favoriser les aménagements permettant la réduction de l'usage et de la place de la voiture ;**
- **de fixer des règles de production minimale d'énergie renouvelable ;**
- **de préciser le coefficient minimum de végétalisation des espaces urbains.**

## 5.5 Préservation des espaces littoraux et loi Littoral

Concernant la stratégie de gestion du recul du trait de côte, la commune s'est engagée à s'inscrire dans le décret « *établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral* ». À ce titre, le PADD indique qu'une procédure ultérieure permettra la prise en compte des études visant à réaliser une carte locale d'exposition du recul de trait de côte. La MRAe rappelle également la possibilité offerte à la commune d'appliquer, dans le cadre du décret, le droit de préemption « recul du trait de côte » (article L.219-1 et suivants du code de l'urbanisme) afin de prévenir des conséquences du recul du trait de côte sur les biens par leur acquisition, leur gestion et leur renaturation.

Dans la poursuite d'une réflexion notamment quantitative, la loi Littoral introduit la notion de « *capacité d'accueil* » codifiée à l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme où elle postule que « *pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

1° *De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-23](#) ;*

1° bis *De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;*

(...)

3° *Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »<sup>19</sup> <sup>20</sup>.*

La MRAe estime que le projet de révision n'intègre pas la notion de « capacité d'accueil » : le projet de révision n'évoque pas cette notion permettant de s'interroger sur les risques naturels et sur la capacité du territoire à accueillir une population nouvelle.

Enfin, en vertu de l'article L.121\_28 du code de l'urbanisme, « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et les villages existants* ». Or le projet de révision générale prévoit une zone Uep de l'autre côté de la route de Valras alors que le secteur n'est ni identifié comme agglomération, ni comme village.

<sup>19</sup> [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210466/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031210466/)

<sup>20</sup> Elle invite ainsi à une « *approche intégrant l'incidence des risques naturels, la capacité de charge des écosystèmes concernés et les besoins de préservation des espaces marins et des espaces terrestres, naturels et agricoles ainsi que les conditions de leur fréquentation par le public, les ressources naturelles et les équipements locaux (eau potable, capacité d'assainissement, etc.)* » <https://www.vie-publique.fr/rapport/29421-bilan-de-la-loi-littoral-et-des-mesures-en-faveur-du-littoral>

**La MRAe recommande de :**

- **déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ;**
- **limiter strictement l'urbanisation en continuité avec les villages et les agglomérations.**