

# 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





Commune de Sérignan

### **Éléments de réponses<sup>1</sup> suite aux avis des personnes publiques associées concernant la révision générale du PLU de la commune de Sérignan**

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, la procédure d'urbanisme a été soumise pour avis aux Personnes Publiques Associées à la procédure (PPA) suivantes :

- La préfecture de l'Hérault,
- Le Département de l'Hérault, le service Urbanisme et le service urbanisme de l'antenne locale (Agence de Béziers),
- La Région Occitanie,
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault (DDTM34), Service Aménagement du Territoire Ouest,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie,
- La Chambre d'Agriculture de l'Hérault,
- La Chambre des Métiers de l'Hérault,
- L'E.P.C.I. en charge du SCoT du Biterrois,
- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée
- L'Agence Régionale de la Santé – direction territoriale de l'Hérault
- Centre Régional de la propriété forestière
- DRAC/UDAP 34
- SDIS 34
- INAO
- Comité Régional de Conchyliculture de Méditerranée
- Commune de Portiragnes
- Commune de Sauvian
- Commune de Valras-Plage
- Commune de Vendres
- Commune de Villeneuve-lès-Béziers

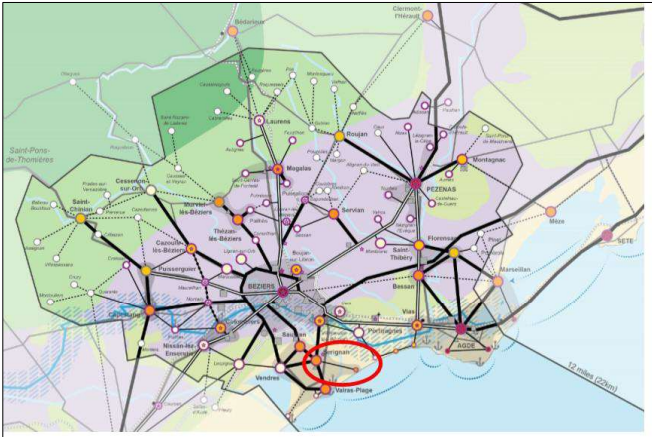
En application de l'article R.122-21 du code de l'environnement et des articles R.104.23 et suivants du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a été sollicitée pour avis en déposant le dossier de révision générale sur la plateforme de l'autorité environnementale.

Les éléments de réponse suivants sont versés à l'enquête publique unique organisée dans le cadre de la révision générale du PLU de Sérignan.

---

<sup>1</sup> Ce document fait état des PPA ayant été consultées et celles ayant formulé un avis.

En réponse à l'avis de synthèse des services de l'Etat, il convient de se référer à la note de réponses spécifiquement rédigée à cet effet (se référer en annexe à la « Note : Révision du Plu de la commune – Réponse à l'avis de la DDTM du 27 février 2026 »). Au surplus :

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)	REPNSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p><b>1 – Analyse du projet au regard des objectifs d'atteindre en matière d'urbanisme (article L.101-2 du code de l'urbanisme)</b></p> <p><b>1.1 – La projection démographique</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La commune justifie ce taux supérieur au taux moyen retenu par le SCOT du Biterrois comme prolongeant la dynamique démographique 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) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> <li>- la volonté de maintenir une offre suffisante et adaptée pour les habitants occasionnels reflétant sa dimension littorale, au rayonnement supra-communal.</li> </ul>	<p>La commune précise que le SCoT pose une hypothèse et tend à définir des objectifs à une échelle supra communale. Aucun document de ce dernier, ne spécifie l'application uniforme par toutes les communes de la moyenne du TCAM projetée à l'échelle du SCoT. Le taux de croissance démographique est appréhendé dans le SCoT à travers son rapport de présentation, comme une hypothèse de travail permettant de déterminer le besoin en logements pour la partie exogène à laquelle s'ajoute le besoin endogène (point mort). D'ailleurs dans le travail sur le programme local de l'habitat 2026-2032, les représentants du SCoT ont reconnu que le TCAM retenu pour le territoire de la CABM ne correspondait pas au TCAM constaté et il a été convenu de le revoir à la hausse.</p> <p>La commune souhaite souligner qu'aucun document opposable du SCoT ne spécifie l'application uniforme pour toutes les communes de la moyenne du TCAM projetée à l'échelle du SCoT. Le taux de croissance démographique est appréhendé dans le SCoT à travers son rapport de présentation, comme une hypothèse de travail permettant de déterminer le besoin en logements pour la partie exogène à laquelle s'ajoute le besoin endogène (point mort).</p> <p>Une application uniforme de l'hypothèse démographique ne correspondrait pas à la logique de l'armature territoriale prévue par le SCoT, qui établit une hiérarchisation des communes en fonction de leur niveau de polarité : Sérignan étant identifiée en tant que pôle structurant, présentant des axes de rabattement, un pôle d'échange multimodal potentiel, un espace commercial structurant et un port fluvial.</p>  <p><b>Espaces vitrines :</b>      Littoral      PNR Haut-Languedoc      Piémont rural      Naturel de l'espace viticole      Canal du Midi      Plaine Viticole</p> <p><b>Structuration du territoire :</b>      Type de polarité des communes :      ● Ville centre      ● Pôle majeur      ● Pôle structurant      ● Pôle relais structurant      ● Pôle relais      ● Pôle local      ● Communes multipolarisées</p> <p><b>Espace commercial :</b>      ▲ Rayonnant      ▲ Structurant</p> <p><b>Mobilités du territoire :</b>      ○ Commune rabattable      Pôles d'échanges multimodaux :      ★ Existant      ★ Potentiel      Maillage des mobilités :      — Axe majeur de rabattement      — Axe de rabattement</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER																														
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)																																
	<p>Par ailleurs, l'application d'un TCAM moyen uniforme occulterait la diversité des dynamiques locales au sein de la CABM. Bien que la moyenne de la variation annuelle de la population intercommunale suive un rythme de croissance de 1% entre 2016 et 2022, les trajectoires démographiques sont très contrastées selon les communes. En effet sur cette même période, les taux varient de -0,8 %/an pour Corneilhan à +3,3 %/an pour Sérignan. Cette hétérogénéité justifie une approche territorialisée plutôt qu'une moyenne globale.</p> <p>Le scénario démographique retenu dans le PLU en cours de révision découle à la fois de la détermination du besoin endogène (desserrement des ménages, vieillissement de la population, etc.) et du besoin exogène lié à l'effet démographique découlant de plusieurs facteurs (attractivité territoriale liée au cadre de vie, à la diversité d'équipements scolaires, commerciaux, de services, sportifs, culturels... mais aussi au bassin d'emplois de Sérignan ou à la proximité avec celui de Béziers, existence et pérennité de la dynamique touristique forte marquée par la présence du littoral sur son territoire, qui est notamment innervé d'un réseau de déplacements structurants et permettant un accès rapide au bassin de vie de Béziers).</p> <p>C'est dans ce contexte où la Municipalité a choisi, à travers son PLU, de positionner Sérignan comme une commune motrice du développement intercommunal pour les années à venir.</p> <p>En conséquence, le TCAM du PLU retenu par la municipalité est compatible avec le SCoT du Biterrois.</p>																															
<p><b>1.2 – Habitat - Un objectif de production de nouveaux logements</b></p> <p><b>1.2.1 – Besoins en logements</b></p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="57 1144 638 1379"> <tr> <td colspan="5">Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de 2025 à 2035 :</td> <td>En extension d'urbanisation :</td> </tr> <tr> <td colspan="5">277 logements</td> <td>environ 770 logements</td> </tr> <tr> <td>Galine</td> <td>Dents creuses</td> <td>Divisions parcellaires</td> <td>Valorisation îlots bourg-centre</td> <td>Logements vacants</td> <td>-Garenque : environ 600 logements -Résidence senior : 170 logements</td> </tr> <tr> <td>210</td> <td>11</td> <td>6</td> <td>30</td> <td>20</td> <td>770</td> </tr> <tr> <td colspan="6">TOTAL : 1047 logements</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de 2025 à 2035 :					En extension d'urbanisation :	277 logements					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						<p>Les chiffres synthétisés dans le tableau ci-contre ne reprennent pas en totalité les hypothèses de production de logements exposés en page 64 et suivant du rapport de présentation, qui prévoit un total d'environ 1050 logements ainsi répartis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de 2025 à 2035 : environ 285 logements</li> <li>• Quartier de la Galine : 210 logements</li> <li>• Dents creuses : 5 logements</li> <li>• Divisions parcellaires : 6 logements</li> <li>• Valorisation d'îlots du bourg-centre : 30 logements</li> <li>• Logements vacants : 20 logements</li> <li>• Logements autorisés en cours de construction : 14 logements <ul style="list-style-type: none"> <li>- En extension d'urbanisation : environ 760 logements</li> </ul> </li> <li>• Garenque : 590 logements</li> <li>• Résidence senior : 170 logements</li> </ul> <p>Les chiffres contenus dans le PADD sont présentés de façon différentes que le rapport de présentation, mais il n'y a pas d'incompatibilité qui ressorte.</p> <p>Le taux de réalisation global du besoin en logements à hauteur de 40% dans l'enveloppe urbaine doit être regardé sur la période 2021 – 2040, qui est celle d'application du SCoT du Biterrois.</p> <p>Ainsi, comme démontré en page 279 du rapport de présentation, les logements produits en mobilisant le potentiel de réinvestissement urbain de Sérignan, représenteront environ 55% des besoins globaux des logements.</p> <p>Le taux de réalisation global du besoin en logements dans l'enveloppe urbaine retenu par Sérignan est donc compatible avec l'objectif du SCoT du Biterrois.</p> <p>De façon similaire au TCAM, le taux de résidences secondaires est une moyenne à l'échelle de la CABM, qui ne peut être appliqué de façon uniforme à l'ensemble de ses communes. D'après les données de l'Insee de 2022, Sérignan présente un taux de résidences secondaires de 20,7% en 2022 contre 19,1% en 2016. Pour la CABM, on constate une sensible diminution à ces deux dates, correspondant à 13,8% en 2016 et à 13,3% en 2022. Le territoire de Sérignan présente donc des dynamiques différentes que celles de son intercommunalité.</p> <p>Dans ces projections de logements, la Municipalité a retenu des taux de résidences secondaires différenciés suivant les secteurs de la commune et le type de projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10% de résidences secondaires pour le projet de résidence senior ;</li> <li>- 20% de résidences secondaires dans le Ville ;</li> </ul>	
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de 2025 à 2035 :					En extension d'urbanisation :																											
277 logements					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																																

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p><b>PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)</b></p> <p>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).</p> <p><b>Réserve :</b> le projet de PLU ne semble pas compatible avec les orientations du SCOT du biterrois et le futur PLH.</p> <p><b>Réserve :</b> les chiffres du RP et du PADD doivent être mis en cohérence.</p>	<p>- 70% de résidences secondaires dans le quartier de Galine, secteur attenant à la station balnéaire de Valras-Plage qui présente un taux de 71%. Par leur proximité géographique, un taux similaire a été retenu pour cette entité urbaine particulière de Sérignan.</p> <p>Par conséquent, les taux de résidences secondaires retenus dans les hypothèses du PLU de Sérignan sont compatibles avec le SCoT du Biterrois.</p> <p>Le projet de PLH ne tient pas compte des ambitions communales de Sérignan en matière de croissance démographique et donc de production de logements. Par conséquent les politiques en la matière n'ont pas été retranscrits dans les perspectives de développement de la CABM, ni dans le document intercommunal.</p>	
<p><b>1.2.2 – Logements sociaux</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 %.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p> <p><b>Réserve :</b> les servitudes de mixité sociale en zone urbaine doivent être plus ambitieuses afin de rehausser la production de LLS en renouvellement urbain.</p>	<p>Sur la commune de Sérignan, il est estimé un taux de logements sociaux de 9,7% en janvier 2025. A l'horizon du PLU, la municipalité souhaite augmenter ce taux à environ 14,1% en janvier 2035. Cette progression atteste d'une politique volontariste en la matière. Cette augmentation de près de 5 points est notamment liée au taux de logements sociaux retenus dans son projet d'habitation Garenque, dont le programme social est passé de 30% à près de 35% de la production de logements.</p> <p>Il convient de souligner que le SCoT ne prend pas seulement en compte l'objectif SRU, mais il tient compte du contexte territorial et de l'effort produit par les communes. De surcroit, il appartient aux collectivités de s'assurer d'une mixité sociale au sein de villes et villages, et un rattrapage trop rapide pourrait entraîner un déséquilibre dans les futurs quartiers d'habitation.</p> <p>De surcroit la mise en place de servitudes de mixité sociale plus ambitieuses dans les zones urbaines, ne peut être envisagée car les produits pouvant être proposés à la population ne trouvent pas de marché et donc pas de bailleurs sociaux pour les réaliser.</p> <p>Le taux de production de 50% de logements locatifs sociaux du projet de PLH, ressort d'une production de logements plus faible, ne tenant pas compte de la réalisation de l'opération Garenque. Enfin, il faut rappeler qu'un projet n'est pas un document opposable et que la commune de Sérignan conteste l'ensemble des documents approuvés par la CABM, en dépit de la méconnaissance des principes posés par le SCoT, dont celui de l'armature territoriale.</p>	
<p><b>1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)</b></p> <p><b>1.3.1 – Habitat</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,9 hectares qui correspondent à la consommation de la résidence senior, qui doit être finalisée au cours de l'année 2025 ;</li> <li>- 16,7 hectares qui correspondent à la consommation de la ZAC « Garenque ».</li> </ul> <p>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 »).</p>	<p>La commune de Sérignan estime que la délibération du 23 juin 2025 procédant à la ventilation par commune de l'enveloppe foncière du SCoT 2021-2040, n'est pas fondée en droit. A ce titre, un recours contentieux devant le tribunal administratif a été engagé à l'encontre de cette délibération.</p> <p>La commune de Sérignan n'est pas d'accord avec la ventilation fixée et non discutée au sein de l'assemblée délibérante de la CABM, et considère que la part de consommation foncière présentée dans son projet de PLU est compatible avec celle du SCoT du Biterrois. Ce dernier prévoit une enveloppe de consommation de 189 hectares pour l'habitat pour la CABM. Celle-ci découle de la projection de logements, elle-même directement liée à l'hypothèse démographique retenue (correspondant au taux de croissance annuel moyen).</p> <p>En effet, les besoins en consommation d'ENAF sont issus des prospectives de production de logements fixées par EPCI dans l'objectif D5.1 du Document d'Orientation et d'Objectifs (93 040 logements pour la CABM dont 11 460 résidences principales après déduction des résidences principales et secondaires). Les 11 460 résidences principales doivent être ventilées par commune suivant l'objectif D5.2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (en fonction de l'armature territoriale du SCoT et de critères développés dans le rapport de présentation du SCoT et ci-dessous présentés), puis déduites des optimisations des espaces au sein de l'enveloppe urbaine et application du modèle de densité.</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p data-bbox="49 629 667 739">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.</p> <p data-bbox="49 750 667 772"><b>Réserve :</b> le projet de PLU n'est pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du biterrois.</p>	<p data-bbox="667 629 1406 651"><b>PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)</b></p> <p data-bbox="667 651 1406 674"><b>Extrait du rapport de présentation du SCoT (pages 728 et 729) :</b></p> <p data-bbox="667 674 1406 696">« La ventilation à la maille communale doit s'appuyer sur l'armature territoriale intégrant les critères de pondération suivants :</p> <ul data-bbox="715 707 1406 831" style="list-style-type: none"> <li>- Les enjeux de préservation (protections environnementales, projets d'intérêt général, patrimoine immobilier etc.) ;</li> <li>- La facilité d'accès aux axes de rabattement ou à un pôle d'échanges multimodal ;</li> <li>- La présence de commerces ou services en leur sein ;</li> <li>- Leur position dans les espaces vitrine du territoire ;</li> <li>- La présence d'un équipement touristique ou d'une forte activité touristique.</li> </ul> <p data-bbox="667 842 1406 864">Afin d'estimer le besoin en foncier en extension urbaine, une ventilation théorique par commune a été réalisée suivant la méthodologie suivante :</p> <p data-bbox="667 875 1406 898">A chaque critère de l'armature est attribué une note afin de hiérarchiser l'importance de la production de logements suivant les communes.</p> <p data-bbox="667 909 1406 943">Ce système de notation permet de traiter l'ensemble des communes du SCoT de manière équivalente, en faisant fit des EPCI. »</p> <p data-bbox="667 976 1406 1055">Pour rappel, Sérignan est une commune identifiée en tant que pôle structurant, qui présente des axes de rabattement, un pôle d'échange multimodal potentiel, un espace commercial structurant, un port fluvial, de nombreux commerces, services et équipements sportifs, scolaires et administratifs. Elle rayonne par son activité touristique essentiellement liée à sa situation géographique stratégique, en bordure du littoral méditerranéen et en porte d'entrée du bassin d'emplois de Béziers.</p> <p data-bbox="667 1066 1406 1167">Grâce à ces atouts, le territoire communal enregistre une forte croissance démographique depuis des décennies. Suite à une hausse moins importante entre 2006 et 2016, la commune a enregistrée des augmentations démographiques positives ces dernières années. En effet, elle a connu un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de sa population d'environ 1,9% entre janvier 2011 et janvier 2021, essentiellement lié à un solde migratoire conséquent. D'après les chiffres de l'Insee, la population était de 8123 habitants en 2021 et de 8437 en 2022. D'après les dernières tendances, il a été estimé une population de près de 8900 habitants en janvier 2025, dévoilant un TCAM d'environ 2,3% entre 2021 et 2025.</p> <p data-bbox="667 1178 1406 1245">La municipalité a défini un scénario d'évolution démographique pour la période couverte par le futur PLU (2025 - 2035), qui repose sur une estimation des besoins en logements pour répondre à l'effet démographique induit par différents facteurs (attractivité résidentielle &amp; touristique du territoire, évolution de l'emploi dans l'agglomération, politique locale en matière de logements, tendances démographiques passées, etc.).</p> <p data-bbox="667 1256 1406 1301">Dans ce contexte, et pour les dix prochaines années (2025 - 2035), la municipalité fait le choix de poursuivre une dynamique démographique (1% /an), mais plus modérée que les années précédentes, et compatible avec l'hypothèse de croissance démographique étudiée par le SCoT pour l'Agglomération Béziers Méditerranée (0,8% / an).</p> <p data-bbox="667 1312 1406 1391">Pour répondre à l'effet démographique induit par l'ensemble de ces facteurs, la commune estime qu'environ 520 résidences principales devront être réalisées à l'horizon du projet de PLU. La production de ces logements permettrait d'accueillir environ 950 habitants supplémentaires par rapport à l'année 2025, portant la population communale à près de 9 850 habitants en 2035. À travers cette trajectoire, la commune de Sérignan affirme sa volonté de jouer un rôle structurant au sein de l'agglomération.</p> <p data-bbox="667 1424 1406 1458">Pour estimer son besoin global en logements, la commune doit également tenir compte du besoin en résidences principales induit par le desserrement des ménages et du besoin en résidences secondaires induit par la dynamique touristique.</p> <p data-bbox="667 1469 1406 1536">Pour la période couverte par son projet de PLU, la commune prend le parti d'un prolongement de la diminution de la taille moyenne des ménages mais à un rythme bien moins élevé que ceux qui ont pu être observés ces dernières années. La commune estime que la taille moyenne des ménages devrait diminuer d'environ 0,10 point au cours de la période couverte par le projet de PLU, pour s'établir à 1,9 personne par ménage à l'horizon 2035.</p> <p data-bbox="667 1547 1406 1570">Dans cette hypothèse, la commune évalue à 230 le nombre minimal de résidences principales à produire entre 2025 et 2035 pour maintenir sa population et éviter toute décroissance démographique.</p> <p data-bbox="667 1581 1406 1615">Enfin, pour estimer son besoin en résidences secondaires, la commune a fait le choix de maintenir son taux par rapport au parc actuel de logements. Afin d'éviter toute tension sur le marché des résidences principales, la commune prévoit</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
	<p>d'intégrer une enveloppe d'environ 300 résidences secondaires dans la production totale de logements inscrite au projet de PLU.</p> <p>Au total, la Commune estime son besoin en logements à 1050 unités à l'horizon 2035.</p> <p>La production de logements répondant au besoin de la commune de Sérignan, doit s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière et de réduction de la consommation d'ENAF. Pour cela la municipalité s'appuie sur les leviers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mobilisation prioritaire des dernières opportunités foncières disponibles au sein du tissu urbain existant (dents creuses, divisions de grandes parcelles, etc.). L'utilisation de ces parcelles peut également entraîner une consommation d'ENAF, mais dans des proportions nettement inférieures à celles générées par des extensions urbaines.</li> <li>- La prise en compte des logements en cours de réalisation issus d'autorisations validées. Elles correspondent à des opérations d'aménagement d'ensemble, à savoir la résidence senior sur le secteur de la Ville (induisant une consommation d'ENAF de près de 3 ha) et le quartier de la Galine. Elles doivent permettre de produire respectivement la réalisation de 170 logements et de 210 logements.</li> <li>- L'optimisation de l'usage du foncier par la mise en œuvre d'opérations d'habitat à densité conséquente, en cohérence avec les objectifs par le SCoT.</li> </ul> <p>Le potentiel « mobilisable » de réinvestissement urbain de la Ville de Sérignan met en exergue une production potentielle de près de 70 logements. Celle-ci est notamment grevée par une zone inondable rouge empêchant le développement de la Ville sur elle-même.</p> <p>La réception en 2025 de la résidence senior et la prise en compte d'autorisations validées (quasi-exclusivement dans le quartier de la Galine) doivent permettre de générer la réalisation de près de 400 logements.</p> <p>Le potentiel « mobilisable » et les opérations en cours de construction ou finalisées en 2025, ne sont pas suffisants pour répondre au besoin en matière de logements résultant de la croissance démographique projetée à l'horizon 2035, du maintien de la population existante (point mort) et du maintien du taux du parc de résidences secondaires.</p> <p>Dans ce contexte, la municipalité s'est attachée à définir un secteur pouvant accueillir une extension mesurée à l'aune du besoin en logements restant à satisfaire, correspondant à près de 600 logements. Pour être compatible avec les objectifs de densité du SCoT du Biterrois (28 logements entre 2021-2030 et 35 logements entre 2031-2040), la municipalité a fixé une densité minimale de 31,7 logements à l'hectare, impliquant une ouverture à l'urbanisation de 18,6 hectares.</p> <p>La détermination du secteur de développement est apparue évidente au regard des impératifs contextuels, réglementaires et des risques. Suivant l'analyse de l'occupation du sol de la zone ouverte à l'urbanisation, 16,7 hectares correspondent à une consommation effective d'ENAF.</p> <p>A cela s'ajoute, la consommation de 2,9 d'ENAF liée à la résidence senior, opération « coup-parti » réceptionnée en 2025.</p> <p>En tenant compte de la méthodologie retenue visant à déterminer la consommation d'ENAF, de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF par rapport au cycle passé, de la démarche « Éviter, réduire, Compenser » que le projet de PLU réétudié a suivi, de la proportion de la consommation d'ENAF pour l'habitat de Sérignan qui représente 10,4% de l'enveloppe de la CABM (19,6 ha / 189 ha), la consommation d'ENAF pour l'habitat retenue par la municipalité est compatible avec l'enveloppe du SCoT fixée pour la CABM.</p>	
<p><b>1.3.2 – Économie</b></p> <p>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 »).</p>	<p>Le projet de PLU s'attachera à s'inscrire strictement dans l'enveloppe des 1,4 ha de consommation d'ENAF pour l'économie retenus par la délibération du 26 janvier 2026.</p> <p>Dans cet objectif, des terrains seront sortis des zones de projet. Il s'agit notamment des parcelles cadastrées AZ 16 et 141 qui se situe dans la zone d'activités de Bellegarde. Celles-ci sont le support d'une ORE.</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE	DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)	
<p>Le DOO du SCoT du biterrois 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 (...) ».</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>La commune de Sérignan prend note de la réserve formulée par les services de l'État concernant l'intégration du schéma de développement économique de la CABM approuvé le 26 janvier 2026, et de l'enveloppe de 1,4 hectare qui lui a été attribuée au titre de la consommation d'ENAF pour les activités économiques.</p> <p>Toutefois, la commune souhaite apporter les précisions suivantes, qui sont de nature à modifier substantiellement l'appréciation portée sur ce secteur.</p> <p><b>1. Le PAE Bellegarde, une ZAC créée en 1991 relevant de la compétence de la CABM</b></p> <p>La zone d'activités économiques de Bellegarde relève de la compétence de la CABM. Elle fait l'objet d'un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créé en 1991, dont les droits à construire et les affectations ont été actés dans le cadre de cette procédure d'aménagement.</p> <p>Or, il appartient à la CABM, en tant qu'autorité compétente pour cette ZAC, de définir et de faire évoluer les droits attachés à ce périmètre. Le PLU, document d'urbanisme relevant de la compétence communale, n'a pas vocation à remettre en cause les droits à construire légalement acquis au titre de la ZAC. Modifier le zonage du PLU pour réduire l'emprise de la zone d'activités au-delà de ce qu'autorise l'enveloppe de 1,4 hectare reviendrait à priver d'effet des droits issus d'une procédure d'aménagement de la CABM, excédant la portée du PLU communal. Toutefois, la collectivité s'engage à modifier son zonage dans une procédure d'évolution de son PLU ultérieure dès lors que la CABM aura modifier les documents nécessaires relatifs à la ZAC.</p> <p><b>2. une consommation d'ENAF qui ne peut être imputée à la période post 2021</b></p> <p>Conformément à la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme ZAN (dite circulaire « Béchu »), la commune a fait le choix, exposé dans le rapport de présentation, de comptabiliser la consommation d'ENAF liée au secteur Bellegarde dans la période antérieure à 2021, dès lors que les travaux d'aménagement de la zone avaient effectivement débuté avant cette date.</p> <p>L'ensemble des aménagements réalisés dans ce secteur l'ayant été avant 2021, il ne serait pas conforme à la réalité opérationnelle et à l'esprit de la réforme ZAN d'imputer cette consommation à l'enveloppe post 2021 attribuée à la commune. La consommation d'ENAF correspondante doit donc bien être considérée comme antérieure à la période de référence, et ne saurait s'imputer sur l'enveloppe de 1,4 hectare attribuée par la CABM dans le cadre de son schéma de développement économique.</p> <p><b>3. Sur les parcelles AZ 16 et AZ 141 faisant l'objet d'une ORE, un engagement de droit privé</b></p> <p>La commune tient à rappeler que l'Obligation Réelle Environnementale (ORE) est un contrat de droit privé, conclu entre propriétaires privés, le cas échéant avec une personne morale chargée de la protection de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L. 132-3 du Code de l'environnement.</p> <p>En tant qu'engagement contractuel liant des personnes privées entre elles, l'ORE ne constitue pas un document d'urbanisme et n'a pas de valeur normative opposable au PLU. Elle ne saurait donc fonder une obligation pour la commune de modifier le zonage de son PLU, ni justifier le déclassement de ces parcelles de la zone d'activités économiques. Le PLU n'a ni à intégrer, ni à retranscrire les effets d'un tel engagement de droit privé, dont la gestion relève exclusivement des parties signataires.</p>	
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> la consommation d'ENAF pour les activités diffuses doit être comptabilisée uniquement pour les campings qui peuvent bénéficier d'une extension au sens de la loi littoral. Les extensions non autorisées doivent être supprimées.</p>	<p>De surcroit, il sera également retiré toute extension de camping en discontinuité urbaine, entraînant une consommation d'ENAF.</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p><b>1.3.3 – Équipements</b></p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> la consommation d'ENAF pour les équipements doit être revue car les chiffres indiqués dans le RP ne correspondent pas au plan de zonage.</p>	<p>L'appréciation tenant à comptabiliser le parc situé à l'arrière de la Cigalière au titre de la consommation d'ENAF sur une emprise d'environ 2 hectares, appelle plusieurs observations.</p> <p>D'abord, ce site a été historiquement touché par un phénomène de cabanisation. Or, comme le rappelle expressément le fascicule DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, les espaces affectés par l'habitat illicite ou par la cabanisation demeurent, en principe, classés en espaces naturels, agricoles et forestiers tant qu'ils n'ont pas été régularisés. Le même document précise également que le retour à l'état naturel y demeure, dans de nombreux cas, possible, et que leur retraitement en espaces urbanisés ne peut être admis qu'à titre exceptionnel, lorsque ces espaces présentent eux-mêmes les caractéristiques d'un espace urbanisé, à savoir une densité élevée de constructions nombreuses, implantées de manière continue et formant un ensemble identifié.</p> <p>En l'espèce, l'intervention de la commune n'a précisément pas eu pour objet d'urbaniser ce site, mais au contraire d'en permettre la remise en valeur, la réappropriation publique et l'amélioration paysagère, sans altération substantielle de ses caractéristiques physiques et écologiques. L'aménagement réalisé ne saurait ainsi être assimilé à une extension effective de l'urbanisation au sens des textes applicables à la consommation d'espaces.</p> <p>En effet, les fonctions écologiques du sol ont été conservées. Il n'y a pas eu d'anthropisation lourde du site : pas de décaissage généralisé, pas d'imperméabilisation, pas de transformation du sol emportant disparition de ses fonctions biologiques, hydriques ou climatiques, ni atteinte significative à son potentiel agronomique.</p> <p>La terre est demeurée en place, les arbres ont été maintenus, et l'économie générale du site reste celle d'un espace ouvert, végétalisé et perméable.</p> <p>Dans ces conditions, la prise en compte de l'intégralité des 2 hectares comme consommation d'ENAF apparaît disproportionnée au regard de la réalité des aménagements effectivement réalisés. À supposer même qu'un cheminement ou certains aménagements ponctuels puissent, le cas échéant, être discutés, une telle circonstance ne saurait justifier que l'ensemble du parc soit regardé comme ayant fait l'objet d'une consommation d'espace. Une telle lecture reviendrait à assimiler à de l'urbanisation un aménagement de valorisation paysagère et environnementale ayant précisément maintenu les principales fonctionnalités naturelles du site.</p> <p>Il en résulte que l'emprise de 2 hectares alléguée par la DDTM ne peut être retenue, à tout le moins pas dans son intégralité, comme relevant d'une consommation d'ENAF.</p> <p>Le reste de la zone correspond à un espace naturel, sera déclassé de la zone Nep. Les chiffres et cartographies présentés dans le rapport de présentation seront repris en conséquence.</p>	<p>Règlement graphique Rapport de présentation</p>
<p><b>Conclusion – Consommation d'ENAF</b> La consommation d'ENAF (sur la base de l'Occsol du SCoT) est résumée dans le tableau ci-après : Consommation ENAF (source OCCSOL du SCoT)</p>	<p>La délimitation des zones du règlement graphique sera reprise afin de réduire les consommations d'ENAF ne constituant pas des secteurs de projet ou ne pouvant pas être comptabilisés dans cette enveloppe post 2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le volet habitat : il s'agit d'identifier le parc urbain arboré dans la ville (rue du Petit Bois) afin de matérialiser la volonté de conserver cet espace en tant que tel. C'est donc un espace d'environ 2500 m<sup>2</sup> qui ne doit pas être comptabilisé dans les chiffres de consommation d'ENAF.</li> </ul> <p>La consommation d'ENAF située dans le quartier de la Galine (ZAC Les Jardins de Sérignan) doit être comptabilisée dans le cycle passé (2011-2021) dans la mesure où elle suit les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'ENAF est le démarrage effectif des travaux.</li> </ul>	<p>Règlement graphique Rapport de présentation</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE		REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE		DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)	
	<b>Consommation ENAF (source OCCSOL du SCoT)</b>		
<b>Habitat</b>	25,7 ha dont 5,3 ha pour les Jardins de Sérignan	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Le maire, compétent en matière de PLU, peut choisir soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux.</li> <li>o Si le démarrage effectif des travaux d'une ZAC s'est réalisé avant le 22 août 2021, alors la consommation d'ENAF relative à ladite opération peut, au choix du maire, être comptabilisée sur la période 2011-2021. Considérant ce qu'il précède, les ENAF situés dans la ZAC « Les Jardins de Sérignan » (le quartier de la Galine), rentrent dans la consommation du cycle passé (2011 - 2021) puisque les travaux de cette opération ont été effectivement engagés avant 2021.</li> </ul> <p>- Pour le volet économie : comme évoqué précédemment, le PLU n'emporte aucune consommation nouvelle d'ENAF sur le secteur de Bellegarde. Il se borne à retranscrire les droits à construire légalement constitués dans le cadre de la ZAC créée en 1991, relevant de la compétence de la CABM. Les aménagements ayant été réalisés antérieurement à 2021, ces surfaces ne peuvent être imputées à l'enveloppe de consommation d'ENAF post 2021.</p> <p>- Pour les activités diffuses : les délimitations des zones de campings seront modifiées pour supprimer toute potentielle consommation future d'ENAF.</p> <p>- Pour l'équipement : l'espace naturel à l'arrière de la Cigalière ne doit pas être comptabilisé dans les chiffres de consommation d'ENAF.</p> <p>Au total, le projet de PLU entraînera une consommation d'environ 28,5 hectares.</p>	
<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>		
<p><b>1.4 – Les réseaux et leurs capacités</b></p> <p><b>1.4.1 – Besoins en eau potable</b></p> <p>Le bilan besoin-ressources n'est pas rappelé en détail ; seules les conclusions du SDAEP de la CABM sont évoquées.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>		<p>Concernant le niveau de détail du bilan besoins-ressources en eau potable et l'intégration de la gestion quantitative de la ressource, la commune apporte les précisions suivantes :</p> <p><b>1. Sur la compétence et le rôle du PLU vis-à-vis du SDAEP :</b> Il est rappelé que la compétence "Eau Potable" a été transférée à la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) est le document stratégique et technique compétent pour détailler le bilan besoin-ressource, fixer les mesures concrètes et planifier les investissements à l'échelle du territoire. Le PLU, document d'urbanisme, n'a pas vocation à se substituer au SDAEP ni à fixer des objectifs opérationnels sur les rendements de réseaux, qui relèvent du contrat d'exploitation du service des eaux. S'appuyer sur les conclusions validées du SDAEP est la démarche réglementaire adaptée pour un PLU.</p> <p><b>2. Sur la gestion quantitative et la substitution de la ressource (Nappe Astienne / Orb) :</b> La commune a bien conscience du contexte passé de tension sur la nappe astienne. Cependant, le SDAEP de la CABM démontre que la sécurisation quantitative est aujourd'hui assurée. La stratégie de la CABM s'appuie sur le respect strict du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de l'Astien et sur le report des volumes supplémentaires sur la ressource Orb. Ce bilan positif s'appuie sur des mesures concrètes portées par l'Agglomération, notamment la convention signée avec BRL pour la réservation de débits d'eau depuis la retenue des Monts d'Orb pour sécuriser l'alimentation estivale. L'adéquation besoins-ressources à l'horizon du PLU (2035) est donc garantie à l'échelle intercommunale.</p> <p><b>3. Sur les indicateurs de suivi (Rendement et Consommation) :</b> Contrairement à ce qui est indiqué dans la réserve, le Rapport de Présentation du PLU (Pièce 1) intègre bien des indicateurs de suivi de la ressource en eau dans son évaluation environnementale (Chapitre VII - <i>Indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme</i>). Le tableau des indicateurs (page 393 du Rapport de Présentation) prévoit explicitement le suivi annuel du "<b>Volume de la consommation d'eau potable par saison et relation avec les débits de prélèvement autorisés</b>".</p> <p>Concernant l'indicateur du "rendement des réseaux" soulevé dans la remarque, bien que ce suivi incombe directement au délégataire/régie de la CABM via le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS), la commune prend acte de</p>	Rapport de présentation

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
	<p>cette remarque constructive. Le tableau des indicateurs de suivi du PLU sera mis à jour au moment de l'approbation pour y ajouter l'indicateur "Évolution du rendement du réseau d'eau potable communal", dont les données seront annuellement récoltées auprès des services de la CABM.</p> <p>Sera intégré dans le rapport de présentation, un courrier de la CABM du 23 janvier 2026 qui porte sur : La ressource en eau potable et au traitement des eaux usées sur la commune de Sérignan ; et la disponibilité en eau et du traitement des eaux usées pour le développement de la ZAC « Garenque ». Il sera également joint le formulaire d'évaluation simplifiée de l'adéquation besoin / ressource AEP dûment complété par la CABM.</p>	
<p><b>1.4.2 – Assainissement</b></p> <p>L'adéquation besoin-ressource semble assurée, mais elle est démontrée dans un document absent du PLU (schéma directeur d'assainissement des eaux usées : SDAEU).</p> <p>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.</p> <p><u>Observation</u> : le PADD fait référence au SDAEU qui est absent. Les prescriptions doivent être rappelées directement dans le document.</p> <p><u>Réserve</u> : 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.</p>	<p>Concernant les remarques formulées sur le volet de l'assainissement des eaux usées, la commune apporte les précisions suivantes et s'engage à faire évoluer le dossier de PLU pour son approbation :</p> <p><b>1. Sur l'absence du SDAEU dans les annexes et la démonstration de l'adéquation besoins-ressources</b> : La commune prend acte de cette réserve. Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), dont la phase finale (Phase 5) a été validée récemment (février 2024), sera <b>intégralement versé aux annexes</b> du PLU approuvé. Par ailleurs, afin de démontrer l'adéquation besoins-ressources au sein même du PLU, le rapport de présentation sera complété par une synthèse de la "Phase 2 - Étude des besoins" du SDA de la CABM. Il y sera explicitement retranscrit que le système d'assainissement de Sérignan / Valras et sa Station d'Épuration (STEP) disposent d'une <b>capacité suffisante en charge et en hydraulique</b> pour absorber le développement démographique et les projets urbains planifiés à l'horizon du PLU.</p> <p><b>2. Sur l'intégration des prescriptions du SDA directement dans le PLU</b> : Conformément à l'observation, le rapport de présentation sera mis à jour pour y rappeler directement les grandes prescriptions et actions du SDAEU qui incombent au territoire communal. Il s'agit notamment des orientations issues de la Phase 5 du SDA, telles que la nécessité de lancer des contrôles de branchements à court et moyen terme, la résorption des non-conformités en domaine privé (pour limiter les eaux claires météoriques), et la planification des renouvellements de réseaux.</p> <p><b>3. Sur l'inventaire de l'Assainissement Non-Collectif (ANC) et le suivi des non-conformités</b> : La date précise de l'inventaire de l'ANC sera dûment ajoutée dans le rapport de présentation. Concernant le suivi et la remise en conformité du parc, il convient de rappeler que la gestion, le contrôle et le suivi de l'ANC relèvent de la compétence exclusive de la CABM à travers son Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Si le PLU fixe les règles d'occupation des sols, il n'a pas les moyens juridiques de se substituer au pouvoir de police et de contrôle du SPANC pour forcer les réhabilitations existantes. Toutefois, la commune partage pleinement l'urgence de cette problématique environnementale. Le rapport de présentation sera donc amendé pour faire état de la politique de suivi menée par le SPANC de la CABM (fréquence des contrôles périodiques, obligations de mise aux normes en cas de cession immobilière, aides éventuelles à la réhabilitation). La remise en conformité du parc ANC est bien affirmée comme une priorité partagée par la commune et l'Agglomération.</p>	Rapport de présentation
<p><b>1.4.3 – Gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques</b></p> <p>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.</p> <p><u>Observation</u> : les OAP sont en bordure de zone humide potentielle : elles ne doivent pas impacter, y compris pendant les travaux. La limitation de l'imperméabilisation et la désimperméabilisation doivent être mieux étudiées.</p>	<p>La commune prend acte de ces remarques concernant la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques, et s'engage à enrichir le dossier de PLU (rapport de présentation et OAP) lors de son approbation finale afin d'y répondre favorablement.</p> <p><b>1. Sur la mise à jour des données sur les masses d'eau</b> : Le diagnostic et l'État Initial de l'Environnement (Chapitre III du rapport de présentation) seront actualisés. Les données caractérisant l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau (notamment l'Orb et les nappes souterraines) seront mises à jour en s'appuyant sur les derniers documents de référence de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse (données du SDAGE 2022-2027) et des SAGE concernés (SAGE Orb-Libron et SAGE Astien).</p>	Rapport de présentation Orientations d'aménagement et de programmation

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
	<p><b>2. Sur la mise en place d'indicateurs de suivi (Eaux souterraines, Zones humides, Désimperméabilisation) :</b> Conformément à la réserve émise, le tableau des Indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme (présent au Chapitre VII, page 392 et suivantes du rapport de présentation) sera complété. Les indicateurs suivants y seront ajoutés afin d'assurer un suivi rigoureux lors des bilans du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité des eaux souterraines : Suivi qualitatif annuel des masses d'eaux souterraines, basé sur les données de l'ARS, du délégataire et du SMETA.</li> <li>• Zones humides : Suivi des surfaces de zones humides préservées et/ou restaurées sur le territoire (notamment via le respect des secteurs protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et des zonages spécifiques comme la zone Nzf).</li> <li>• Désimperméabilisation : Suivi des superficies désimperméabilisées et/ou traitées en revêtements perméables dans le cadre des nouveaux permis d'aménager et de construire.</li> </ul> <p>Les OAP seront complétées en indiquant que des clauses environnementales devront être prévues dans les documents « projet » en amont de la phase de chantier.</p>	
<p><b>1.5 – La prévention des risques</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Recommandation :</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nécessité de rendre inconstructible une bande de sécurité à l'arrière des digues (largeur de la bande de sécurité = 100 × la hauteur en charge de la digue pour la crue de référence de l'Orb, sans être inférieure à 50 m) ;</li> <li>- de même, les sur-aléas en cas de défaillance du barrage du Guitou doivent être caractérisés et réglementés.</li> </ul> <p>Les études de danger des deux ouvrages pourraient être exploitées pour compléter les prescriptions préventives du PPRI le cas échéant.</p>	<p>La commune de Sérignan prend connaissance de cette observation et confirme son attachement à la prévention des risques naturels sur son territoire. Elle prend acte que les ouvrages hydrauliques construits après l'approbation du PPRI constituent un sujet légitime de réflexion.</p> <p>Toutefois, la recommandation vise à faire porter au PLU des prescriptions relatives aux sur-aléas de rupture de digue et de défaillance de barrage. Or, la définition des bandes de précaution à l'arrière des systèmes d'endiguement relève exclusivement de la procédure d'élaboration ou de révision de PPRI conformément aux articles R. 562-11-1 à R. 562-11-9 du Code de l'environnement.</p> <p>Le PLU n'est pas l'outil réglementaire adéquat pour cartographier et réglementer des sur-aléas liés à des ouvrages hydrauliques. Cette mission appartient à l'État, dans le cadre d'une révision du PPRI, qui pourrait en l'espèce permettre d'intégrer des nouvelles données issues des études de dangers des digues et des barrages. La CABM est aussi associée à cette démarche, dans le cadre de sa compétence GEMAPI.</p> <p>En cas d'évolution du PPRI, le PLU pourra annexer sans délai la nouvelle servitude d'utilité publique, conformément à l'article L. 153-60 du Code de l'urbanisme.</p>	
<p>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.</p> <p><b>Recommandation :</b> il serait opportun de les matérialiser plus clairement, dans un souci de bonne information des administrés.</p> <p><b>Observation :</b> 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.</p>	<p>Par principe, les règles du PPRI prévalent sur celles du PLU. A ce titre, il est apparu préférable de ne pas reporter la bande de protection de 20 mètres des cours d'eau non cartographiés au PPRI qui comporte déjà cette prescription.</p> <p>En effet, il convient de rappeler que l'article 4.3 du règlement du PPRI (Maîtrise des eaux pluviales et des ruissellements) prévoit que : « Concernant les cours d'eau non cartographiés dans le présent PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes d'écoulement de l'eau et la stabilité des berges ».</p> <p>La carte et le site internet permettant de consulter cette information, seront ajoutés dans le rapport de présentation.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
	Le règlement du PLU précise dans chaque zone que les usages, affectations des sols, constructions et activités sont autorisées sous conditions et notamment dans la limite des prescriptions édictées par le PPRI et des autres servitudes. Le règlement du PLU sera complété en indiquant qu'en cas de contradiction entre le PPRI et le PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.	Règlement écrit
<p>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.</p> <p><b>Recommandation :</b> il aurait été bienvenu d'établir un diagnostic, en s'appuyant à 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.</p> <p>Le rapport de présentation doit se référer au DDRM de 2021 et non 2012 (p. 86).</p>	Le rapport de présentation se référera au DDRM de 2021.	Rapport de présentation
<p><b>1.5.2 – Le risque feu de forêt</b></p> <p>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.</p>	<p>Le règlement du PLU fera référence à la notice d'urbanisme du PAC. Les OAP mentionneront le risque feu de forêt.</p> <p>Selon la carte d'aléa DDTM 2022, la commune de Sérignan compte toutefois des zones exposées aux feux de forêt. L'aléa feux de forêt est très variable selon les secteurs du territoire. Ainsi, les zones agricoles sont globalement de risques faibles à nuls, alors que les secteurs de déprise agricole et de renaturation du plateau de Vendres sont très sensibles et peuvent être identifiées d'aléa fort à exceptionnel.</p> <p>Les espaces urbanisés proches de ces secteurs à risque sont équipés de dispositifs de lutte contre les incendies : voies appropriées à la circulation des engins du SDIS, hydrants, réserve d'eau dédiée à la défense incendie dans le réservoir d'eau potable.</p>	Règlement écrit  Orientations d'aménagement et de programmation
<p><b>1.5.3 – Le risque mouvement de terrain (chute de blocs, glissement, effondrement, retrait gonflement des argiles)</b></p> <p>Le BRGM a qualifié le niveau de risque global à l'échelle de la commune, un inventaire des sinistres est accessible en ligne : <a href="https://www.georisques.gouv.fr/risques/mouvements-de-terrain/carte/">https://www.georisques.gouv.fr/risques/mouvements-de-terrain/carte/</a></p> <p>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 1er janvier 2020 (voir <a href="https://www.georisques.gouv.fr">https://www.georisques.gouv.fr</a>).</p>	Sans objet	
Concernant l'application de la loi Littoral, il convient de se référer à la notice spécifiquement rédigée à cet effet, annexée au présent tableau et intitulée « Notice de traduction de la loi Littoral		

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p><b>1.6 – Application de la loi Littoral</b></p> <p>La commune de Sérignan est soumise à la loi Littoral. À ce titre, le PLU doit traduire la loi Littoral.</p> <p><b>1.6.1 – Capacité d'accueil (L121-21 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>L'article L121-21 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.</p> <p>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.</p> <p>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 1 050 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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>Une analyse complémentaire sera intégrée dans le rapport de présentation visant à justifier que les projections des besoins en logement ne tiennent pas compte des dynamiques en la matière sur le littoral Biterrois.</p> <p>En effet, le SCoT du Biterrois précise dans son objectif B9.7 une « <i>vision théorique des besoins en logements</i> ». Il prévoit notamment une production de 650 résidences principales sur les communes littorales de la CABM (Sérignan et Valras-Plage) sur la période 2021-2040. Toutefois, les seules données Insee concernant la production de résidences principales entre 2021 et 2022 révèlent une production de 318 logements, soit près de la moitié des estimations du SCoT.</p> <p>L'hypothèse de production de logements retenus par le SCoT pour ces deux communes littorales, identifiées en pôle structurant apparaît donc sous-estimée.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p><b>1.6.2 – Identification des villages et agglomérations (article L.121-3 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>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.</p> <p>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 voire même des parcelles avec des plantations dont les caractéristiques ne répondent pas aux critères d'identification rappelés par le SCoT du biterrois.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p> <p>Une analyse dans le rapport de présentation est nécessaire pour définir précisément le principe de continuité dans le projet.</p> <p>Le plan graphique doit être repris pour être en conformité avec le principe d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations.</p>	<p>L'identification des villages et agglomérations du rapport de présentation sera reprise et mise en cohérence avec l'annexe 4 relative à la traduction de la loi Littoral. Le cartouche de cette pièce sera également rectifié.</p> <p>Cette identification s'appuiera sur les critères d'identifications retenus par le SCoT et la jurisprudence.</p> <p>Le seul secteur d'extension inscrit dans le projet de PLU arrêté de Sérignan concerne l'opération Garenque, en continuité sud des quartiers d'habitation existants.</p>	<p>Rapport de présentation Annexe du PLU</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p><b>1.6.3 – Espace proche du rivage (EPR) (article L.121-13 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Les règlements graphique et écrit doivent être en conformité avec les règles d'urbanisme propres à ces espaces.</b></p>	<p>Le rapport de présentation sera complété par la justification de la délimitation de l'espace proche du rivage, qui a été délimité suivant les critères d'identifications retenus par le SCoT et de façon à assurer le contact avec ceux des communes limitrophes.</p> <p>Dans l'EPR, la municipalité ne prévoit pas de nouvelles zones à urbaniser et donc aucune extension de l'urbanisation. Seule la densification du quartier de la Galine constituant un village et agglomération au sens de la Loi Littoral, se poursuit. Les capacités des hébergements de plein air restent inchangées.</p> <p>Les dispositions du règlement écrit des zones agricoles et naturelles, se limitent aux installations, constructions et aménagements autorisés par le Code de l'urbanisme.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement graphique Annexe du PLU</p>
<p><b>1.6.4 – La bande littorale de 100 mètres (article L.121-16 à 19 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>L'article L121-16 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.</p> <p>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'OA.P.</p> <p>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, NLD 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.</p> <p><b>Réserve : les règlements graphique et écrit doivent être modifiés pour prendre en compte les éléments susvisés.</b></p> <p><b>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) ».</b></p> <p><b>Recommandation : pour plus de lisibilité, l'annexe 4 aurait pu faire figurer la délimitation du domaine public maritime.</b></p> <p>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 L121-19 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.</p>	<p>Le règlement écrit du PLU interdit toutes les occupations et utilisations du sol non prévues dans l'article dédié à celles qui sont autorisées sous conditions. Ces dernières étant strictement limitées aux exceptions au principe d'inconstructibilité, prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>Toutefois, le règlement écrit viendra explicitement interdire toute construction dans la bande des 100 mètres, y compris pour les secteurs ou zones inclus dans celle-ci.</p> <p>Le règlement graphique et l'annexe du PLU relative à l'application de la loi Littoral seront modifiés pour rectifier le terme de « bande littorale inconstructible » par la « bande littorale des 100 mètres (L121-16 CU) ».</p> <p>Ces deux documents graphiques feront apparaître la limite des 300 m et la limite du territoire en mer (12 miles nautiques).</p> <p>Le rapport de présentation sera complété par la justification de la délimitation de la bande des 100 mètres.</p> <p>La commune s'est engagée à faire évoluer son PLU visant à intégrer des mesures spécifiques qui seront définies sur la base d'études permettant d'établir une carte locale d'exposition au recul du trait de côte. Le SCoT du Biterrois s'est engagé dans une stratégie locale de gestion intégrée du trait de côte du littoral ouest Hérault, qui concernent les 6 communes littorales de son territoire, dont celui de Sérignan.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement écrit Règlement graphique Annexe du PLU</p>
<p><b>1.6.5 – Coupures d'urbanisation (L121-22 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>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</p>	<p>La délimitation de la coupure d'urbanisation sera redéfinie plus finement et elle sera justifiée dans le rapport de présentation. Elle sera reportée dans l'annexe 4 relative à la loi Littoral.</p>	<p>Rapport de présentation Annexe du PLU</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> les coupures d'urbanisation doivent être justifiées et délimitées finement au sein du règlement graphique du PLU.</p>		
<p><b>1.6.6 – Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral (L.121-23 du code de l'urbanisme)</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La légende correspondant à la zone Nzf du Clos Marin n'est pas reportée comme faisant partie des ERCL.</p> <p>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 R121-5 du code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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 attaché aux ERCL doit être conforme au R.121-5 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La délimitation des ERCL fera l'objet d'une analyse plus affinée à l'échelle communale. La méthodologie de caractérisation des ERCL employée sera explicitée dans le rapport de présentation, en s'appuyant sur les critères définis par l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme et précisés par l'article R.121-4. Cette analyse permettra de justifier précisément les secteurs retenus au titre des ERCL, ainsi que ceux qui ne sont pas retenus.</p> <p>La délimitation retenue sera présentée et motivée dans le rapport de présentation, et reportée de manière cohérente dans l'annexe 4 relative à l'application de la loi Littoral ainsi que sur le plan de zonage général.</p> <p>Les incohérences relevées dans le règlement écrit et listées dans la partie 2.3 de l'avis de synthèse seront rectifiées.</p> <p>Les éventuels écarts entre la délimitation issue du SCoT et celle retenue dans le cadre de la révision du PLU, notamment concernant les parcelles ZI 90, 98, 141, 210 et 211, seront explicitement justifiés dans le rapport de présentation.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement écrit Annexe du PLU</p>
<p><b>1.6.7 – Classement des parcs et ensembles boisés (L.121-27 du CU)</b></p> <p>En vertu de l'article L121-27 du code de l'urbanisme, le projet de PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1 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.</p>	<p>Sans objet</p>	
<p><b>1.6.8 – Cordon dunaire</b></p> <p>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.</p> <p>À cet effet, une OAP « cordon dunaire » avec un sous-zonage Nld 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.</p> <p>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.</p>	<p>La description des zones du règlement du PLU précise que la zone NL comprend une sous-zone Nld correspondant aux espaces remarquables dunaires.</p> <p>Le règlement écrit sera complété pour inscrire le maintien des servitudes de passages des piétons et le principe de sentier de liaison.</p> <p>Le schéma de l'OAP sera modifié pour faire apparaître la servitude EL9 relative au sentier du littoral et les servitudes des passages transversales. La légende sera également rectifiée pour ajouter le terme de « sentier de liaison ».</p> <p>Il faudra être vigilant sur la servitude de passage car au droit des campings elle devra être matérialisée sur la plage et il devra être proposé une variante via la piste cyclable de l'Agglomération débouchant sur la maison de site des Orpellières.</p>	<p>Règlement écrit Orientations d'aménagement et de programmation</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p>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 ».</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>		
<p><b>2 – Analyse des pièces constitutives du dossier</b></p> <p>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.</p> <p><b>2.1 Le rapport de présentation</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>Les données relatives aux masses d'eau souterraines seront actualisées.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>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 également être mis en place.</p> <p><b>Réserve :</b> le rapport de présentation doit intégrer un suivi qualitatif de la ressource souterraine.</p>	<p>Concernant la demande d'intégration d'un suivi qualitatif des eaux souterraines, la commune apporte la réponse suivante. La commune s'engage à y répondre favorablement pour l'approbation finale du dossier de PLU. Le tableau des indicateurs environnementaux, situé au sein du chapitre de l'évaluation environnementale (Indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme - page 401 du rapport de présentation), sera mis à jour. Afin de compléter les suivis déjà prévus (qualité des eaux de surface et quantité des eaux souterraines), une nouvelle ligne sera explicitement ajoutée au tableau de bord du PLU : "Suivi qualitatif des masses d'eau souterraine". Ce nouvel indicateur s'appuiera sur les données existantes régulièrement mises à jour par les institutions compétentes (contrôles sanitaires de l'Agence Régionale de Santé - ARS, données de l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse, et bilans du syndicat mixte gestionnaire de la nappe astienne - SMETA). Ces données permettront d'évaluer, lors des bilans périodiques du PLU, si l'évolution de l'urbanisation a une incidence sur la qualité de la ressource souterraine.</p>	
<p>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'Énergie (SRCAE), du Plan Climat Énergie Territorial du Conseil départemental de l'Hérault, du Plan Régional de la Qualité de l'Air et du Schéma Régional de Cohérence Écologique Languedoc Roussillon.</p> <p><b>Réserve :</b> les références précitées doivent être actualisées afin d'assurer la cohérence du dossier avec les documents aujourd'hui en vigueur.</p>	<p>Les références relatives à des plans et schémas supra-communaux du rapport de présentation seront mises à jour.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> les compléments sollicités devront également être apportés.</p>	<p>Les compléments pour lesquels des réponses favorables ont été apportées, seront intégrés dans les différentes pièces du PLU.</p>	
<p><b>2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p><b>Observation :</b> 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 ».</p>	<p>L'OAP relative à la valorisation d'îlots du « bourg-centre » concerne des secteurs spécifiques qui ne peuvent trouver leur application à l'échelle de la Ville. C'est pourquoi il a été préféré de les distinguer en deux OAP.</p>	
<p>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.</p> <p>Il est rappelé que la commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU et a 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 %.</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>L'OAP « Bourg-Centre » affiche des ambitions importantes en matière de production de logements sociaux. Le taux minimal de 50% de logements sociaux ne peut trouver une application uniforme à n'importe quelle opération au risque de ne pouvoir se réaliser.</p> <p>Toutefois, le règlement porte des ambitions notables dans les différentes zones urbaines, qui participeront à produire des logements sociaux dans les différents quartiers :</p> <p>« <u>En zones UA, UB et Us</u></p> <p><i>Les opérations de lotissement ou de construction générant la création de 20 logements et plus devront comporter au minimum 40 % de logements locatifs sociaux, ou un taux majoré si le plan de zonage ou une orientation d'aménagement et de programme le prévoit.</i></p> <p><u>En zones UC et UD</u></p> <p><i>Les opérations de lotissement ou de construction aboutissant à la création de 3 logements et plus devront comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, et 1 logement social au minimum. »</i></p>	
<p>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.</p> <p><b>Observation :</b> 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.</p>	<p>Les OAP seront complétées en indiquant que des clauses environnementales devront être prévues dans les documents « projet » en amont de la phase de chantier.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p>
<p>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</p>	<p>La légende du schéma d'aménagement de la ZAC « Garenque » sera corrigée.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)		
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> il convient, en conséquence, d'ajuster la légende afin de la mettre en concordance avec les orientations actualisées du projet.</p>		
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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 ».</p>	<p>Le schéma et la légende du schéma d'aménagement relatif à l'OAP du « Cordon dunaire » seront amendés.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de programmation</p>
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> l'OAP doit donc préciser explicitement que la capacité de la station d'épuration doit également être prise en compte.</p> <p><b>Réserve :</b> le périmètre de l'ensemble des OAP doit être reporté sur le règlement graphique.</p>	<p>La commune s'engage à modifier les OAP, pour y répondre favorablement.</p> <p><b>1. Sur la modification explicite des OAP :</b> Les livrets des OAP sectorielles (concernant les pages 11, 22 et 31) seront mis à jour dans leur partie « La desserte par les voies et réseaux ». La phrase sera complétée pour intégrer explicitement la condition de capacité de la station d'épuration. La nouvelle rédaction stipulera : « <i>Des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront, le cas échéant, être réalisés en cohérence avec les besoins du projet, et sous réserve de la vérification préalable de la capacité de traitement de la station d'épuration (STEP) à absorber les effluents générés.</i> »</p> <p><b>2. Sur la capacité réelle de la STEP (Rappel du SDAEU et du rapport de présentation) :</b> La commune tient à rassurer sur la faisabilité de ces projets. Comme cela sera désormais rappelé dans le rapport de présentation (suite à l'intégration des conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées de la CABM dans les annexes sanitaires), la "Phase 2 - Étude des besoins" du SDA a d'ores et déjà statué sur le système d'assainissement de Sérignan / Valras. Le document de l'Agglomération que la capacité du réseau et de la STEP de Sérignan / Valras est « <b>suffisante en charge et en hydraulique</b> » pour répondre aux besoins actuels et futurs identifiés. L'adéquation entre l'urbanisation prévue par ces OAP et les capacités d'épuration est donc garantie à l'échelle du territoire.</p>	
<p><b>2.3 Les règlements (écrit, graphique)</b></p> <p><b>2.3.1 Remarques générales</b></p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>La disposition relative au changement de destination prévue dans le règlement écrit sera supprimée.</p>	<p>Règlement écrit</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE	DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)	
<p>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 ».</p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> 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.</p>	<p>La commune s'engage à répondre favorablement aux remarques relatives au règlement écrit du PLU. Les modifications suivantes seront apportées :</p> <p><b>1. Sur les règles de stationnement (Observation) :</b> Conformément à la demande de l'autorité, le tableau fixant les obligations de stationnement (page 28 du règlement écrit) sera corrigé. Pour la destination « Hôtels et autres hébergements touristiques », la règle exigera désormais « 1 place par hébergement » (et non plus « 1 place par chambre »), afin d'être en parfaite adéquation avec la nature de ces établissements.</p> <p><b>2. Sur l'intégration de la capacité de la station d'épuration dans le règlement :</b> La commune partage la nécessité de lier l'autorisation d'urbanisme à la capacité réelle de traitement des effluents, et pas seulement à la capacité de transport des canalisations.</p> <p>Par conséquent, les articles relatifs à la desserte par les réseaux (figurant aux pages 80 et 91 pour la zone U, page 105 pour la zone AU, page 117 pour la zone A et page 130 pour la zone N) seront explicitement complétés dans la version finale du règlement.</p> <p>La rédaction imposera que toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées domestiques soit raccordée à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes, « et sous réserve que la station d'épuration (STEP) de destination dispose d'une capacité de traitement suffisante pour absorber les effluents générés par le projet. »</p> <p>Il est à noter, pour rassurer l'autorité sur l'applicabilité de cette règle, que le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de l'Agglomération (CABM), désormais versé aux annexes, confirme que la station d'épuration de Sérignan / Valras dispose d'ores et déjà de cette capacité de traitement (en charge et en hydraulique) pour répondre au développement prévu par le PLU.</p>	Règlement écrit
<p><b>2.3.2 Zones agricoles et naturelles</b></p> <p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> le règlement de la zone Ap doit être mis en cohérence.</p>	<p>Dans chaque zone du règlement du PLU, il est précisé que les « usages, affectations des sols, constructions et activités non autorisés à l'article précédent sont interdits ». Par conséquent, dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol n'est pas autorisée, elle est interdite.</p> <p>Dans le tableau des interdictions, le logement et les exploitations agricoles et forestières n'ont pas été strictement interdites pour permettre certaines possibilités mesurées, telles que les extensions et annexes, ou des travaux de réfection, ...</p>	
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> le règlement doit renforcer les conditions de réalisation des extensions des bâtiments agricoles et intégrer une limite de surface de plancher.</p>	<p>Afin de renforcer les conditions de réalisation de ces extensions, le règlement sera complété par l'introduction d'une limite de surface de plancher maximale, qui viendra s'ajouter au plafond de 30 % d'emprise au sol déjà prévu.</p> <p>Le dimensionnement de ce plafond sera étudié à l'issue de l'enquête publique, de façon à garantir une règle à la fois opérationnelle et proportionnée (ex : maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p>	Règlement écrit
<p>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</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en intégrant dans les zones A et N une limitation de surface de plancher, telle que 150 m<sup>2</sup> pour l'existant et son extension.</p>	Règlement écrit

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE	DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)	
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> les piscines doivent être considérées comme des annexes des bâtiments existants.  <b>Réserve :</b> 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.  <b>Réserve :</b> le règlement doit renforcer les conditions de réalisation des annexes.</p>	<p>L'implantation des annexes sera limitée à 20 m autour du bâtiment principal au lieu de 30 m.</p>	
<p>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.</p> <p><b>Réserve :</b> il convient donc d'assurer une mise en cohérence complète du règlement sur l'ensemble de ces points.</p>	<p>La contradiction relevée en p 113 du règlement écrit sera corrigée.</p>	Règlement écrit
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- remplacer « les casses automobiles » par « les dépôts de véhicules » ;</li> <li>- 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 » ;</li> <li>- remplacer « les clôtures pleines » par « les clôtures opaques » ;</li> <li>- remplacer « les dépôts de matériels de carrière (...) » par « les dépôts de matériels » ;</li> <li>- remplacer « les cabanes précaires et démontables avec ou sans fondation » par « les constructions ou installations précaires et démontables, avec ou sans fondation ».</li> </ul> <p><b>Observation :</b> il est préconisé d'apporter les corrections mentionnées supra.</p>	<p>Les corrections mentionnées ci-contre, visant à substituer certains termes, seront apportées dans le règlement écrit.</p>	Règlement écrit
<p>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.</p> <p><b>Recommandation :</b> 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.</p>	<p>Dans l'objectif de lutter contre la cabanisation, la commune s'engage à délibérer afin de soumettre la réalisation de clôtures dans ces zones agricoles et forestières à déclaration préalable.</p> <p>Le conseil municipal délibérera également pour soumettre à autorisation les divisions de terrains agricoles.</p>	
<p>La volumétrie et implantations des constructions en zone N (p. 128) ne sont pas définis pour l'ensemble des sous-zonages.</p>		

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>PREFECTURE DE L'HERAULT et DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRE ET DE LA MER DE L'HERAULT - SERVICE D'AMENAGEMENT TERRITORIAL OUEST (SATO)</b>		
<b>Réserve : il convient de définir la hauteur maximale des constructions pour l'ensemble des sous-zonages.</b>	Des hauteurs maximales des constructions ont déjà été définies pour les zones naturelles susceptibles d'accueillir des constructions, des extensions ou des annexes.	
<p><b>2.4 Annexes</b></p> <p>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).</p> <p><b>Réserve : les annexes du PLU doivent être complétées.</b></p>	Comme évoqué en réponse à la remarque « 1.4.2 Assainissement », le rapport de présentation sera complété et le schéma directeur sera versé en annexe du PLU. Le dossier comportera également un plan des réseaux d'assainissement des eaux usées.	Rapport de présentation Annexes du PLU
<p><b>Servitudes d'utilité publique</b></p> <p>Les servitudes d'utilité publique suivantes ne sont pas versées sur le GPU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- EL9 relative au passage des piétons sur le littoral : non versée sur le GPU.</li> <li>- A2 relative à la protection des canalisations d'irrigation : non versée sur le GPU.</li> <li>- EL3 relative au domaine public fluvial : non versée sur le GPU.</li> <li>- PT3 relative aux réseaux de télécom : non versée sur le GPU.</li> </ul>	Après approbation du PLU, les servitudes annexées au document d'urbanisme seront versées au GPU.	

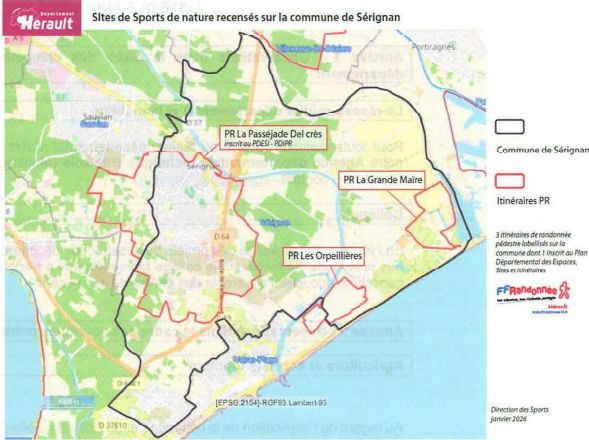
L'avis de la SATO de la DDTM34 est défavorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BITERROIS</b>		
<p>• <b>La consommation d'espace :</b></p> <p><b>Concernant l'habitat :</b> 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 EPCL.</p> <p><b>Concernant l'économie groupée :</b> 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.</p> <p><b>Concernant l'économie diffuse :</b> 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 dument justifiés.</p> <p><b>Concernant les équipements :</b> 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.</p>	<p>Concernant l'explication de la consommation d'ENAF à vocation d'habitation, il convient de se référer à la réponse apportée à l'observation « 1.3.1 – Habitat » de l'avis de synthèse des services de l'État.</p> <p>Concernant l'économie groupée, le PLU n'emporte aucune consommation nouvelle d'ENAF sur le secteur de Bellegarde. Il se borne à retranscrire les droits à construire légalement constitués dans le cadre de la ZAC créée en 1991, relevant de la compétence de la CABM. Les aménagements ayant été réalisés antérieurement à 2021, ces surfaces ne peuvent être imputées à l'enveloppe de consommation d'ENAF post 2021.</p> <p>L'ORE instituée en 2021 sur les parcelles AZ 16 et AZ 141 est un contrat de droit privé, conclu entre personnes privées, sans valeur normative opposable au PLU. Elle ne constitue pas un document d'urbanisme et ne peut fonder aucune obligation de modification du zonage communal. Le PLU n'a ni à intégrer ni à retranscrire les effets d'un tel engagement, dont la gestion relève exclusivement des parties signataires.</p> <p>Concernant l'économie diffuse, la municipalité s'engage à déclasser toute consommation excessive en zone protégée.</p> <p>Concernant les équipements, la comptabilisation du parc à l'arrière de la Cigalière (environ 2 ha) en consommation d'ENAF est contestée. Ce site, anciennement affecté par la cabanisation, relève par nature de la catégorie des espaces naturels, agricoles et forestiers tant qu'il n'a pas été régularisé en espace urbanisé. L'intervention de la commune a consisté en une remise en valeur paysagère et environnementale du site, sans imperméabilisation, sans décaissage, ni atteinte aux fonctions écologiques du sol : la terre est demeurée en place, les arbres maintenus, le site restant ouvert, végétalisé et perméable. Un tel aménagement ne saurait être assimilé à une extension de l'urbanisation. La retenue de 2 hectares en consommation d'ENAF apparaît donc disproportionnée et ne peut être admise, à tout le moins pas dans son intégralité. Le reste de la zone sera déclassé de la zone Nep, et le rapport de présentation sera mis à jour en conséquence.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement graphique</p>
<p>• <b>La loi Littoral :</b></p> <p>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 périmètres 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.</p> <p>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.</p> <p>Concernant la bande des 100 : 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 Pla 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.</p>	<p>Comme évoqué dans les réponses aux observations formulées par les services de l'État concernant le volet littoral (« 1.6 – Application de la loi Littoral »), l'annexe relative à l'application de la loi Littoral et les justifications de ces délimitations à motiver dans le rapport de présentation seront réalisées.</p> <p>Il sera aussi corrigé l'erreur faisant référence à une délimitation de l'EPR dans l'atlas cartographique du DOO du SCoT, qui ne correspond qu'à une « bande présumée ».</p> <p>Il en est de même pour la délimitation de la bande des 100 m, pour laquelle les justifications seront reportées dans le rapport de présentation</p>	<p>Rapport de présentation Annexes du PLU</p>

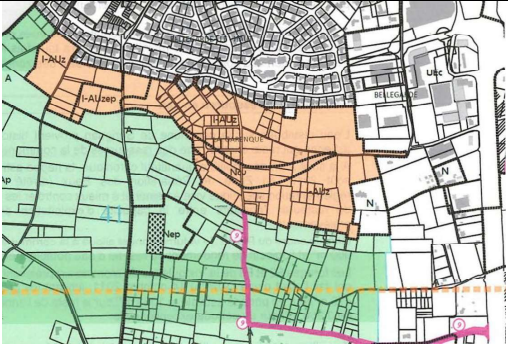
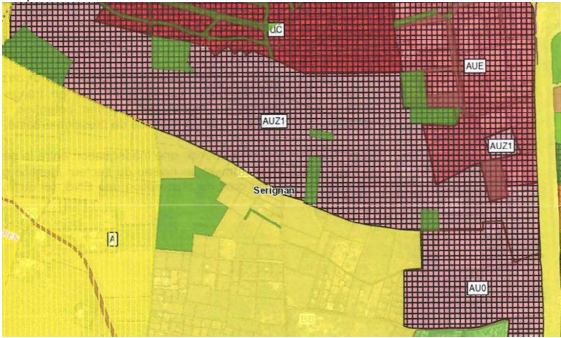
OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REPONSES - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU BITERROIS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le commerce :</b></li> </ul> <p>La réglementation a été mise à jour mais elle fait référence à la « localisation préférentielle de centralité telle qu'identifiée dans le règlement graphique », mais elle n'est pas affichée dans le zonage. Il est important pour les futurs pétitionnaires d'afficher ce périmètre.</p>	<p>Le règlement graphique sera modifié pour reporter le périmètre de localisation préférentielle de centralité.</p>	<p>Règlement graphique</p>

L'avis Du SCoT du Biterrois est défavorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>Après analyse des documents transmis et la consultation des experts départementaux, nous vous faisons part des principales observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Nous vous invitons également à vous reporter aux annexes, dans lesquelles vous pourrez prendre note de l'ensemble de nos observations détaillées.</p> <p>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.</p>	<p align="center"><b>DÉPARTEMENT DE L'HERAULT</b></p> <p>Sans objet.</p>	
<p><b>Annexe 1 : Observations dans le cadre des compétences obligatoires du département</b></p> <p><b>Le réseau routier départemental et la mobilité</b>  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).</p> <p><b>Collège</b>  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.</p>	<p>Sans objet</p>	
<p><b>Annexe 2 : Observations dans le cadre des politiques publiques départementales</b></p> <p><b>Agriculture et sobriété foncière</b>  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.</p> <p>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.</p> <p>Afin de permettre une analyse plus fine de la consommation d'espace, il serait souhaitable de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clarifier le besoin en logements, en distinguant le potentiel de réaffectation du bâti existant et les besoins nécessitant une extension urbaine ;</li> <li>- justifier le taux de 22 % de résidences secondaires.</li> </ul>	<p>Le PAEN est présenté dans le rapport de présentation, y compris son périmètre d'intervention.</p> <p>L'extension de la ZAC Garenque a déjà fait l'objet d'une réduction conséquente, permettant notamment l'évitement d'enjeux de biodiversité et d'espaces classés en AOC. Le périmètre de cette opération a été réduit de 31,9 hectares à 21,9 hectares.</p> <p>Il convient de se reporter aux réponses apportées à l'observation « 1.2.1 – Besoins en logements » de l'avis de synthèse des services de l'Etat.</p>	
<p><b>Sports et Loisirs de Pleine Nature</b>  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.</p>	<p>Sans objet</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
 <p>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.</p>	<p>DÉPARTEMENT DE L'HERAULT</p>	
<p><b>Les espaces naturels - la biodiversité - le paysage</b></p> <p>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.</p> <p>Il est notamment relevé que le projet d'aménagement de « Jasse Neuve », susceptible d'impacter un corridor écologique, a été abandonné.</p> <p>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.</p> <p>Ces évolutions traduisent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité au sein du projet de PLU.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sans objet</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>DÉPARTEMENT DE L'HERAULT</b>		
<p>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.</p>		
<p><b>La rareté de la ressource en eau</b></p> <p>L'eau distribuée sur la commune de Sérignan provient historiquement de la nappe astienne qui reste encore l'une des ressources de la commune.</p> <p>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.</p> <p>Dans le cadre du PGRE, le volume annuel alloué à la commune de Sérignan est de 302 000 m3 et l'objectif de rendement du réseau d'eau potable a été fixé à 85%.</p> <p>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 m3/jour en période estivale, à 1000 m3/jour le reste de l'année, avec une permission de 3 960 m3/jour en période exceptionnelle.</p> <p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété et intègrera un courrier de la CABM du 23 janvier 2026 portant sur la disponibilité en eau potable et le traitement des eaux usées pour le développement de la ZAC Garenque, accompagné du formulaire d'évaluation simplifiée de l'adéquation besoins-ressources AEP dûment complété par la CABM.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p><b>Foncier</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A titre illustratif :</p>	<p>La commune prend acte de cette inadéquation. Il est toutefois précisé que les secteurs identifiés comme non couverts par le droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles sont d'ores et déjà classés en zone agricole stricte et protégée (A et Ap) au règlement graphique du PLU, ce qui leur confère une protection forte contre tout risque de changement d'usage ou d'urbanisation.</p> <p>La municipalité s'engage à transmettre au Département les informations nécessaires relatives au classement de ces secteurs, afin de lui permettre d'apprécier l'opportunité d'une extension du périmètre du DPENS pour couvrir ces espaces et ainsi assurer une cohérence complète entre les outils de protection foncière mobilisés sur ce territoire.</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
 <p>Extrait du secteur « hors périmètre sensible » (HPS) du droit de préemption des ENS (en hachuré en noir)</p> 	<p>DÉPARTEMENT DE L'HERAULT</p>	
<p><b>Le numérique</b></p> <p>Le Département demande à ce que les préconisations du volet numérique suivant soit pris en compte :</p> <p><b>Téléphonie mobile et antennes-relais</b></p> <p>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</p>	<p>Le règlement écrit prévoit suivant les zones une interdiction pour l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie. Des conditions supplémentaires seront ajoutées.</p>	<p>Règlement écrit</p>

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>DÉPARTEMENT DE L'HERAULT</b>		
<p>concilié avec les préoccupations de santé publique, de protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine.</p> <p>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.</p> <p>Il est donc attendu que la commune de Sérignan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prenne en compte les contraintes patrimoniales, paysagères et environnementales (sites classés ou inscrits, paysages remarquables, proximité de monuments) ;</li> <li>- 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.</li> </ul>		
<p><b>Déploiement de la fibre optique</b></p> <p>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).</p> <p>Sur la commune de Sérignan, l'opérateur d'infrastructure est Orange.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'obligation de desserte en fibre pour tout bâtiment neuf dont le permis est déposé après le 1er avril 2012 ;</li> <li>- l'équipement de chaque logement ou local professionnel d'au moins une prise fibre ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Une anticipation des démarches auprès de l'opérateur d'infrastructure est fortement recommandée afin de sécuriser et accélérer l'accès au réseau.</p>	<p>Un rappel des obligations réglementaires en matière de déploiement de la fibre optique sera intégré dans le rapport de présentation</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p><b>Développement des usages numériques</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Sans objet</p>	

L'avis du Département est favorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION BEZIERS MEDITERRANEE		
<p>CONSIDÉRANT ce qui suit :</p> <p>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Sérignan s'articule autour de cinq axes majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un territoire structurant du littoral Biterrois ;</li> <li>- un socle environnemental et des espaces agricoles et naturels à préserver et à valoriser ;</li> <li>- un territoire doté d'entités aux fonctions à affirmer et à valoriser ;</li> <li>- un territoire qui se développe tout en maîtrise ;</li> <li>- un territoire à forts enjeux économiques.</li> </ul> <p>Les principales évolutions entre le PLU actuel et le projet de PLU sont les suivantes (cf. annexe 1) :</p> <p>Les zones à urbaniser représentent 20,1ha et sont réparties comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 18,6 ha inscrits en extension urbaine dédiés à l'habitat (environ 590 logements),</li> <li>- 1,5 ha destinés à la réalisation d'équipements publics (groupe scolaire).</li> </ul> <p>La révision du PLU voit une augmentation des zones urbaines (252,7 ha =&gt; 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).</p> <p>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 =&gt; 1769,4 ha soit +406,5ha) et une diminution corrélative des surfaces en zones Naturelles (969,1ha =&gt; 592,8ha soit -376,3ha).</p>	<p>Sans objet</p>	
<p>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 AZ 16 et 141) devront être retirées du zonage UEc au profit des zones naturelles.</p>	<p>Le PLU n'emporte aucune consommation nouvelle d'ENAF sur le secteur de Bellegarde. Il se borne à retranscrire les droits à construire légalement constitués dans le cadre de la ZAC créée en 1991, relevant de la compétence de la CABM. Les aménagements ayant été réalisés antérieurement à 2021, ces surfaces ne peuvent être imputées à l'enveloppe de consommation d'ENAF post 2021</p>	
<p>L'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « cordon duinaire 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 duinaire (cheminements piétons, ...).</p>	<p>L'OAP relative au « Cordon duinaire » sera modifiée pour tenir compte des préconisations récentes portées par les services de l'État.</p>	<p>Orientations d'aménagement et de concertation</p>
<p>L'Agglomération souhaite apporter l'observation suivante :</p> <p>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.</p>	<p>La commune de Sérignan rappelle que la résidence senior a déjà été réalisée et finalisée en 2025.</p> <p>La municipalité indique également que la délibération du 23 juin 2025 fait un recours devant le tribunal administratif, au motif que celle-ci est entachée d'incompétence.</p> <p>Concernant le choix du scénario du développement urbain et de la consommation foncière qui en découle, il convient de se référer à la réponse formulée à l'observation « 1.3.1 – Habitat » de l'avis de synthèse des services de l'État.</p>	<p>Rapport de présentation Règlement graphique</p>

L'avis de la CABM est défavorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p><b>La prise en compte de l'activité agricole :</b></p> <p>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.</p>	<p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT</b></p> <p>La commune de Sérignan prend note de cette observation.</p> <p>Il convient toutefois de rappeler que le contexte agricole communal a connu une relative stabilité depuis la réalisation du diagnostic initial. Les grandes orientations agricoles du territoire, les structures d'exploitation et les dynamiques foncières n'ont pas connu d'évolutions majeures susceptibles de remettre en cause les enjeux identifiés en 2018. Dans ce contexte, il n'est pas apparu nécessaire de formaliser un nouveau diagnostic agricole complet, ni d'engager une nouvelle concertation formelle avec la profession agricole.</p> <p>Par ailleurs, il convient de souligner que des échanges sont permis avec Monsieur le Maire, afin de solliciter la municipalité sur des requêtes de particuliers, y compris du monde agricole.</p> <p>En conséquence, les données mobilisées, si elles sont antérieures à la procédure, restent représentatives des réalités agricoles de la commune et suffisantes pour fonder les choix d'aménagement retenus.</p>	
<p>Concernant le contexte particulier du territoire de Sérignan, je note que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le territoire de la commune est soumis à la loi Littoral.</li> <li>- La loi ELAN a introduit de nouvelles dispositions dérogatoires au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Ainsi, le développement agricole peut être autorisé sans contre-indication du PPRI uniquement sur la partie ouest du territoire.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Seules les occupations et utilisations autorisées à l'article 1.1 de la zone agricole peuvent être envisagées.</p> <p>La municipalité de Sérignan a fait le choix de ne pas autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments en zone agricole dans le cadre du présent PLU.</p> <p>Ce positionnement résulte d'un constat partagé et ancré dans la réalité du territoire : la commune a en effet été et reste confrontée, à de nombreuses dérives liées à une utilisation détournée des autorisations de construire en zone agricole. Ces dérives ont conduit à un phénomène de cabanisation particulièrement marqué sur le territoire communal, avec l'installation progressive et souvent illicite d'habitations légères, d'annexes ou de constructions diverses sous couvert d'un usage agricole.</p> <p>Face à ce constat, la municipalité entend adopter une position ferme afin de préserver la vocation strictement agricole de ces espaces, de protéger le foncier agricole de toute pression résidentielle rampante, et de mettre un terme aux situations irrégulières qui ont fragilisé la cohérence et la lisibilité du territoire.</p> <p>Ce choix s'inscrit pleinement dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles portés par les documents de rang supérieur.</p>	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Afin de renforcer les conditions de réalisation de ces extensions, le règlement sera complété par l'introduction d'une limite de surface de plancher maximale, qui viendra s'ajouter au plafond de 30 % d'emprise au sol déjà prévu. Le dimensionnement de ce plafond sera étudié à l'issue de l'enquête publique, de façon à garantir une règle à la fois opérationnelle et proportionnée (ex : maximum de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p>	Règlement écrit
<p>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).</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en intégrant dans les zones A et N une limitation de surface de plancher, telle que 150 m<sup>2</sup> pour l'existant et son extension.</p>	Règlement écrit

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>Il est également demandé d'harmoniser les dispositions réglementaires applicables aux piscines et aux annexes aux pages 111 et 113 du règlement.</p>	<p><b>CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT</b></p> <p>La commune prend acte de cette observation et reconnaît la nécessité d'une meilleure lisibilité des dispositions réglementaires concernées.</p> <p>Afin de lever toute ambiguïté et d'assurer une cohérence rédactionnelle entre les pages 111 et 113 du règlement, une reformulation claire et harmonisée des dispositions applicables aux piscines et aux annexes sera apportée dans le cadre de la mise au point du dossier à approuver. La nouvelle rédaction retenue veillera à ce que ces deux types d'équipements soient traités de manière cohérente et sans contradiction, garantissant ainsi une application uniforme et sans équivoque du règlement.</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>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 ?</p>	<p>La commune confirme que le projet de hameau agricole demeure effectivement d'actualité et reste une préoccupation.</p> <p>Si ce projet ne trouve pas de traduction réglementaire dans le cadre du présent PLU, cela tient à la complexité des solutions à mettre en œuvre et à la nécessité de définir un cadre adapté, suffisamment précis et sécurisé juridiquement, avant toute inscription dans le document d'urbanisme. La municipalité de Sérignan souhaite en effet apporter une réponse appropriée aux besoins de constructions nouvelles, sans pour autant ouvrir la voie aux dérives que le territoire a pu connaître par le passé.</p> <p>Dans ce contexte, la recherche d'une solution satisfaisante se poursuit, et sa traduction réglementaire sera envisagée dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU, dès lors qu'un projet suffisamment abouti et partagé aura pu être défini.</p>	
<p>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 à 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.</p>	<p>Le diagnostic agricole ayant effectivement mis en évidence la présence significative de bâtiments agricoles au sein du tissu urbain, il apparaît cohérent que le règlement du PLU puisse accompagner leur évolution raisonnée.</p> <p>En conséquence, le règlement de zones urbaines sera modifié afin de permettre l'extension des bâtiments agricoles existants 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 concernée, et que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.</p> <p>Cette évolution réglementaire permettra de concilier le maintien d'une activité agricole ancrée dans le territoire communal avec les exigences de bon voisinage et d'insertion paysagère propres aux zones urbaines, tout en encadrant strictement les possibilités offertes afin d'éviter tout débordement contraire aux objectifs du PLU.</p>	<p>Règlement écrit</p>
<p>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.</p>	<p>Il convient d'indiquer que le projet d'agritourisme mentionné dans le diagnostic agricole, portant sur la réalisation de gîtes, n'a finalement pas connu de suite à ce jour. Dans ces conditions, il n'est pas apparu nécessaire de prévoir une traduction réglementaire spécifique dans le cadre du présent PLU.</p>	
<p>La zone des jardins potagers doit être classée en Nj et non en Aj.</p>	<p>Ce choix de classement se justifie par la nature même de l'occupation du sol : les jardins potagers constituent une forme de mise en valeur agricole des terres, caractérisée par une exploitation directe du sol à des fins de production de fruits, légumes, plantes aromatiques. À ce titre, ils s'inscrivent pleinement dans la vocation agricole que le code de l'urbanisme assigne aux zones A, lesquelles ont précisément vocation à protéger les terres dont la qualité agronomique mérite d'être préservée.</p> <p>Le classement en zone naturelle (Nj) aurait en revanche pour effet de conférer à ce secteur une vocation davantage orientée vers la protection des milieux naturels et des paysages, ce qui ne correspond pas à la réalité fonctionnelle de cet espace, voué à une activité de culture et d'exploitation du sol.</p> <p>Le classement en zone Aj apparaît ainsi comme le plus adapté pour traduire fidèlement la nature et la vocation de ce secteur, tout en assurant sa protection contre toute urbanisation.</p>	

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
	<b>CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT</b>	
<p>Vous interdisez les installations photovoltaïques au sol en zone A, je vous demande d'appliquer la même interdiction en zone N.</p> <p><b>Le développement urbain :</b></p> <p>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.</p>	<p>La commune reconnaît la pertinence d'une approche cohérente et uniforme sur l'ensemble des zones non urbanisées du territoire.</p> <p>En conséquence, le règlement sera modifié afin d'étendre l'interdiction des installations photovoltaïques au sol, actuellement prévue en zone A, à l'ensemble de la zone N. Cette harmonisation permettra d'assurer une protection équivalente des espaces agricoles et naturels face au développement de ce type d'installations, et de garantir une lisibilité et une cohérence d'ensemble du règlement du PLU.</p> <p>La commune souhaite apporter les précisions suivantes.</p> <p>Les 21 hectares de zones AU mentionnés correspondent au cumul de la zone AU « habitat » et de la zone AU « équipements » s'inscrivant dans le projet Garenque, auxquelles s'ajoute la zone naturelle de paysage et d'identité du projet (zone Ncv coulée verte) de 1,8 ha. Il convient de rappeler que ce projet a déjà fait l'objet d'un premier arrêt, et que le dossier soumis au présent arrêt résulte d'une révision substantielle du projet initial. En effet, le projet Garenque a été significativement réduit, passant de 30,9 hectares lors du premier arrêt à 20,9 hectares dans le cadre du projet réétudié, soit une réduction de près d'un tiers de sa superficie.</p> <p>Cette réduction n'est pas anodine : elle permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, tout en répondant aux enjeux environnementaux identifiés sur le secteur. Elle a notamment permis l'évitement de secteurs présentant des enjeux forts pour la biodiversité, ainsi que l'évitement de parcelles classées en AOC Languedoc, répondant ainsi directement aux préoccupations exprimées par la chambre d'agriculture.</p> <p>S'agissant du détail de la consommation foncière, les chiffres figurant dans le rapport sont les suivants : 16,7 hectares sont dédiés au secteur d'habitat du projet Garenque, auxquels s'ajoutent 1 hectare consacré aux équipements et 1,7 hectare pour le secteur de paysage et d'identité forte (coulée verte), pour un total de 19,4 hectares de consommation effective. Ces chiffres témoignent d'un projet dimensionné au plus juste au regard des besoins identifiés sur la commune.</p>	

L'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Hérault est défavorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)		
<p>Les éléments de motivation de ces avis défavorables sont les suivants ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ces dispositions doivent être identiques pour toutes les annexes à l'habitation.</p> <p>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.</p>	<p>La commune souhaite renforcer l'encadrement réglementaire des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants en zones A et N.</p> <p>Cette problématique s'inscrit pleinement dans les objectifs de la municipalité de Sérignan relatifs à la lutte contre le mitage et la cabanisation.</p> <p>En conséquence, le règlement des zones A et N sera complété et précisé afin d'y intégrer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un encadrement des extensions et annexes en valeur absolue, avec la définition d'un plafond maximal ;</li> <li>- Une intégration explicite des piscines dans la catégorie des annexes à l'habitation, assortie d'un encadrement de leur emprise au sol en valeur absolue et d'une distance d'implantation par rapport à l'habitation principale.</li> </ul> <p>Ces dispositions seront rédigées de manière identique et cohérente pour l'ensemble des annexes à l'habitation, conformément à la demande formulée. La nouvelle rédaction visera ainsi à garantir une limitation effective de la consommation foncière induite par ces constructions, tout en prévenant le risque de mitage et les atteintes à l'environnement et aux paysages.</p>	
<p>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).</p>	<p>La commune souhaite apporter une clarification sur la distinction entre deux notions qui, bien que complémentaires, recouvrent des réalités différentes et ne doivent pas être confondues.</p> <p><b>L'ouverture à l'urbanisation</b> correspond à la délimitation, dans le cadre de la révision générale du PLU, de zones à urbaniser (zones AU). C'est à ce titre que le chiffre de 21,9 hectares a été mentionné dans la notice transmise en amont de la commission : il reflète la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU, sur la période d'application de ce dernier, soit de 2025 à 2035.</p> <p><b>La consommation d'ENAF</b>, en revanche, est une notion plus large qui ne se limite pas aux seules zones à urbaniser. Elle comptabilise l'ensemble de la consommation effective d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, quelle que soit la zone du PLU dans laquelle elle se produit. Ainsi, une consommation d'ENAF peut résulter non seulement de l'ouverture de zones AU, mais également d'opérations situées en zone urbaine existante, en zone agricole ou en zone naturelle, dès lors qu'elles conduisent à consommer des espaces jusqu'alors non urbanisés.</p> <p>Par ailleurs, les périodes de référence mobilisées pour ces deux notions diffèrent. Conformément aux dispositions issues de la loi Climat et Résilience, la consommation d'ENAF doit être appréhendée à partir de 2021, et le SCoT du Biterrois, dont les dispositions s'imposent au présent PLU, fixe cette période de référence de 2021 à 2040. C'est donc sur cette fenêtre temporelle que doit être apprécié l'effort de maîtrise de la consommation foncière, ce qui explique que le chiffre de 38,6 hectares intègre des consommations déjà réalisées ou engagées depuis 2021, et non les seules ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLU pour la période 2025-2035.</p>	
<p>Cette consommation projetée n'apparaît pas compatible avec le SCoT du Biterrois, tout du moins pour 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.</p>	<p>Il convient de se référer aux réponses formulées à l'avis de synthèse des services de l'État et plus particulièrement aux observations « 1.3 – Évaluation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ».</p>	
<p>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.</p>	<p>La commune reconnaît la nécessité d'assurer une traduction complète et rigoureuse des dispositions de la loi Littoral dans le cadre du présent PLU.</p> <p>Il est en effet rappelé que la loi Littoral conditionne la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles des communes soumises à son application, et que le PLU se doit d'en opérer une déclinaison exhaustive au travers de zonages et de dispositions réglementaires adaptés, permettant d'identifier et de réglementer l'ensemble des espaces concernés : espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, espaces remarquables et caractéristiques du littoral, bande des cent mètres, etc.</p>	Règlement écrit

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE	<p><b>LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)</b></p> <p>La commune s'engage à compléter la traduction réglementaire de la loi Littoral dans le cadre de la mise au point du dossier, afin que le règlement des zones agricoles et naturelles intègre de manière complète et explicite l'ensemble des contraintes et conditions de constructibilité découlant de cette législation. Cette mise en conformité permettra de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme et d'assurer une application claire et opposable des dispositions de la loi Littoral sur l'ensemble du territoire communal concerné.</p>	

La CDPENAF a émis un avis défavorable.

OBSERVATIONS DE LA PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<b>COMMUNE DE VALRAS-PLAGE</b>		
Je vous remercie d'avoir pris en compte ma demande et d'avoir maintenue le zonage relatif à l'extension du cimetière dans le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme.	Sans objet	

La Commune de Valras-Plage n'a pas formulé d'observation impliquant de faire évoluer le projet de PLU arrêté.

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifier que la zone d'extension urbaine correspond à une urbanisation de moindre impact environnemental ;</li> <li>- exposer les « solutions de substitution raisonnable » permettant de justifier les choix structurants du projet de révision générale (consommation d'espace, scénario démographique).</li> </ul>	<p><b><u>Une extension urbaine dimensionnée au strict nécessaire</u></b></p> <p>La zone d'extension urbaine « Garenque » résulte d'un calcul précis des besoins en logements non satisfaits par les autres leviers mobilisés. En effet, le projet de PLU mobilise en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le réinvestissement urbain, estimé à environ 70 logements, limite toutefois fortement contraint par la présence d'une zone inondable rouge qui empêche le développement de la ville sur elle-même ;</li> <li>- la réception d'une opération de résidence senior et la finalisation d'une opération en cours dans le quartier de la « Galine », représentant près de 400 logements.</li> </ul> <p>Ce n'est qu'après épuisement du potentiel de renouvellement urbain que la commune a défini une enveloppe d'extension, strictement calibrée pour répondre aux 600 logements restant à satisfaire, aboutissant à un périmètre de 18,6 hectares permettant de produire 580 à 590 logements. Le dimensionnement de la zone est donc proportionné et justifié.</p> <p><b><u>L'absence d'alternative : une démonstration par l'exclusion</u></b></p> <p>La commune a procédé à un examen des autres secteurs potentiels du territoire, qui ont tous dû être écartés en raison de contraintes cumulatives fortes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partie Nord et Est de la ville : grevées par les zones inondables à aléa fort du PPRI du Bassin Versant de l'Orb, ces parties du territoire sont inconstructibles et ne peuvent accueillir aucune extension urbaine.</li> <li>- Partie Est : bloquée par la RD64, qui constitue une barrière physique à l'urbanisation.</li> <li>- Partie Ouest : doublement contrainte par la limite communale avec Sauvian d'une part, et d'autre part par le périmètre de protection du PAEN (Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) du Plateau de Vendres, qui constitue à la fois un réservoir de biodiversité et un corridor écologique à maintenir et à restaurer. Urbaniser ce secteur serait incompatible avec les objectifs de préservation de la trame verte et bleue.</li> <li>- Le quartier de la Galine : bien que situé en continuité urbaine, ce secteur est positionné dans l'espace proche du rivage et est donc soumis au principe d'extension limitée de l'urbanisation de la loi Littoral, ce qui exclut d'y localiser une extension significative.</li> </ul> <p>Ces contraintes réglementaires et environnementales, prises conjointement, rendent impossible tout autre secteur d'extension que celui de « La Garenque », situé au Sud de la ville.</p> <p><b><u>Le secteur retenu comme solution de moindre impact</u></b></p> <p>Le site « Garenque » se distingue comme le secteur présentant le moindre impact environnemental parmi les options théoriquement envisageables, pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'inscrit en continuité directe de la ville, entité urbaine principale du territoire, conformément au principe directeur de la loi Littoral. Ce positionnement garantit la compacité de l'urbanisation et limite l'étalement urbain.</li> <li>- Il se situe en dehors des périmètres de risque inondation, des espaces proches du rivage soumis à extension limitée, et des corridors écologiques identifiés.</li> <li>- L'enveloppe de 18,6 hectares a été définie au croisement des enjeux de biodiversité, hydrauliques et agricoles, afin de limiter au maximum les atteintes aux milieux naturels présents sur ce secteur.</li> </ul> <p><b><u>Conclusion</u></b></p> <p>La zone d'extension urbaine de « La Garenque » n'est pas le fruit d'un choix par défaut, mais le résultat d'une analyse territoriale rigoureuse intégrant les contraintes réglementaires (loi Littoral, PPRI), les enjeux environnementaux (PAEN, trame verte et bleue, risque inondation, enjeux de biodiversité) et les capacités de densification interne. Elle constitue la seule localisation compatible avec l'ensemble de ces contraintes et représente, à ce titre, l'option de moindre impact environnemental pour répondre aux besoins en logements de la commune à l'horizon 2035.</p>	

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifier la délimitation des objets de la loi Littoral.</li> </ul>	<p>La partie justification du rapport de présentation sera complétée afin d'assurer une présentation exhaustive et rigoureuse de la délimitation des objets de la loi Littoral (espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation, espaces remarquables et caractéristiques du littoral, bande des cent mètres) et des conditions de constructibilité qui en découlent dans les zones agricoles et naturelles. Cette justification renforcée permettra de garantir la sécurité juridique du document d'urbanisme et d'assurer une application claire et opposable des dispositions de la loi Littoral sur l'ensemble du territoire communal concerné.</p>	<p>Rapport de présentation Règlements écrit et graphique</p>
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- analyser la vulnérabilité de la commune au risque de ruissellement.</li> </ul>	<p>La commune souhaite rappeler que le contenu de l'évaluation environnementale du rapport de présentation est strictement encadré par les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment par son article R.151-3, qui définit de manière limitative les éléments devant figurer dans ce document. Une analyse approfondie du risque de ruissellement, telle que préconisée par l'autorité environnementale, excède le cadre de ce qui est réglementairement attendu d'un rapport de présentation de PLU.</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que la commune de Sérignan est d'ores et déjà couverte par des documents de référence en matière de gestion des risques liés aux eaux pluviales et au ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PPRi du Bassin Versant de l'Orb, applicable sur le territoire communal, identifie et réglemente les zones exposées aux risques d'inondation et de ruissellement. Ce document, approuvé par l'État, constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU et s'impose directement aux autorisations d'urbanisme.</li> <li>- La CABM, dont Sérignan est membre, dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales approuvé le 29 septembre 2021. Ce document récent constitue le cadre de référence intercommunal pour la gestion des eaux pluviales et du ruissellement sur le territoire, et intègre à ce titre une analyse des enjeux et de la vulnérabilité des communes membres.</li> </ul> <p>Dans ce contexte, le PLU de Sérignan s'appuie sur ces documents existants et opposables, qui assurent déjà une prise en compte complète et opérationnelle du risque de ruissellement à l'échelle communale et intercommunale.</p>	
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mieux démontrer la prise en compte du SCoT.</li> </ul>	<p>Le rapport de présentation du PLU arrêté contient d'ores et déjà des justifications exhaustives concernant le choix de développement retenu (page 225 et suivantes) par la commune et leur compatibilité avec le SCoT du Biterrois (page 270 et suivantes), document de référence de portée supérieure. En particulier, la trajectoire démographique et les besoins en logements ont été construits en cohérence étroite avec les orientations du SCoT.</p> <p>En effet, le rapport de présentation démontre que la croissance démographique et la construction de logements sont intrinsèquement liées et jouent un rôle crucial dans le développement du territoire. Le diagnostic réalisé met en évidence que la commune de Sérignan réunit l'ensemble des facteurs d'attractivité nécessaires à cette dynamique : présence d'un bassin d'emplois dynamique, offre de services publics, de commerces et d'infrastructures de transport efficaces, ainsi qu'un environnement de qualité. Ces atouts se traduisent concrètement par une forte croissance démographique, avec un TCAM de 1,9 % entre 2011 et 2021, porté essentiellement par un solde migratoire conséquent, et estimé à 2,3 % entre 2021 et 2025, portant la population communale à près de 8 900 habitants en janvier 2025.</p> <p>Pour la période couverte par le PLU (2025-2035), la municipalité a retenu un scénario de croissance démographique modérée, de l'ordre de 1 % par an, délibérément inférieur aux tendances récentes et pleinement compatible avec l'hypothèse de croissance de 0,8 % retenue par le SCoT pour l'Agglomération Béziers Méditerranée. Ce choix témoigne d'une volonté explicite de s'inscrire dans le cadre fixé par le document de rang supérieur, tout en tenant compte des spécificités locales de la commune, notamment son statut de pôle structurant et sa dimension littorale.</p> <p>Néanmoins, la commune prend acte de l'observation formulée et s'engage à compléter, dans le cadre de la mise au point du dossier, la partie justification du rapport de présentation afin d'étayer les explications vis-à-vis de l'ensemble des objectifs-cadres du SCoT du Biterrois au projet de PLU. Cette démarche permettra d'offrir une démonstration complète et structurée de la prise en compte du SCoT, renforçant ainsi la lisibilité et la sécurité juridique du document d'urbanisme.</p>	
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifier le taux de résidences secondaires et son dépassement par rapport au taux fixé dans le SCoT ;</li> <li>- prévoir un taux de logements en renouvellement urbain en cohérence avec les objectifs du SCoT.</li> </ul>	<p>Le taux de résidences secondaires retenu par le SCoT de l'ordre de 13 % à l'horizon 2040 constitue une hypothèse de trajectoire et une moyenne calculée à l'échelle de l'ensemble des communes de la CABM. En tant que tel, il ne peut être appliqué de manière uniforme à chacune des communes membres, dont les situations sont structurellement différentes au regard de l'attractivité touristique et de la dynamique du parc de logements.</p>	<p>Rapport de présentation</p>

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
	<p>Les données INSEE illustrent précisément cette divergence de trajectoire entre Sérignan et son intercommunalité. Alors que la CABM enregistre une diminution sensible de son taux de résidences secondaires, passant de 13,8 % en 2016 à 13,3 % en 2022, Sérignan présente quant à elle une dynamique inverse, avec un taux passant de 19,1 % en 2016 à 20,7 % en 2022. Cette tendance traduit la forte attractivité touristique et résidentielle saisonnière de la commune, caractéristique inhérente à son statut de commune littorale, que le projet de PLU se doit de prendre en compte.</p> <p>Afin de refléter au plus près les réalités du territoire, la commune a fait le choix d'une approche différenciée par secteur, plutôt que d'appliquer un taux uniforme à l'ensemble de son parc. Ainsi, les projections de logements intègrent les taux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % de résidences secondaires pour le projet de résidence senior, dont la vocation résidentielle permanente est par nature prédominante ;</li> <li>- 20 % de résidences secondaires pour la Ville, en cohérence avec le taux observé à l'échelle communale ;</li> <li>- 70 % de résidences secondaires pour le quartier de la Galine, secteur directement attenant à la station balnéaire de Valras-Plage, laquelle présente un taux de résidences secondaires de 71 %. La proximité géographique et fonctionnelle de ces deux entités justifie pleinement l'application d'un taux similaire pour ce secteur particulier.</li> </ul> <p>Cette approche territorialisée permet ainsi de produire une estimation réaliste et cohérente des besoins en logements, tout en tenant compte des spécificités propres à chaque entité urbaine de la commune. Elle démontre que le projet de PLU de Sérignan, loin d'ignorer les objectifs du SCoT, en adapte les orientations aux caractéristiques littorales et touristiques du territoire, conformément à l'esprit de compatibilité qui régit les rapports entre le PLU et le document de rang supérieur. Une justification plus exhaustive sera complétée dans le rapport de présentation pour exposer cette méthodologie et les principes retenus.</p>	
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- justifier la classification des logements de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » en logements issus du renouvellement urbain ;</li> <li>- prévoir un taux de logements en renouvellement urbain en cohérence avec les objectifs du SCoT.</li> </ul>	<p>La commune souhaite préciser que les logements restant à réaliser au sein du quartier de la Galine (ZAC « Les Jardins de Sérignan »), doivent être comptabilisés en renouvellement urbain et non en extension urbaine. Les travaux de cette opération ayant été effectivement engagés avant le 22 août 2021, elle constitue un « coup-parti » et l'intégralité de sa consommation d'ENAF (surfaces consommées depuis 2011 et reliquat restant à réaliser) sera comptabilisée sur le cycle passé 2011-2021, conformément aux modalités issues de la loi Climat et Résilience.</p> <p>Cette qualification emporte des conséquences directes sur la démonstration de compatibilité avec le SCoT du Biterrois, lequel fixe un objectif minimal de 40 % de la production globale de logements réalisée en renouvellement urbain, apprécié sur la période 2021-2040. En intégrant la ZAC « Les Jardins de Sérignan » en renouvellement urbain, la commune atteint un taux de 55 % de sa production globale de logements en renouvellement urbain, démontrant ainsi une compatibilité pleine et entière avec cet objectif du SCoT.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens afin d'explicitier cette démonstration chiffrée.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de présenter le décompte exhaustif des prévisions de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- de privilégier l'évitement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en particulier en favorisant un habitat plus dense.</li> </ul>	<p><b>Sur le décompte exhaustif de la consommation d'ENAF</b></p> <p>La consommation d'ENAF prévue par le projet de PLU de Sérignan s'établit comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À vocation d'habitat : environ 19,6 hectares, dont 2,9 hectares pour la résidence senior (opération réceptionnée en 2025) et 16,7 hectares pour la ZAC Garenque.</li> <li>- À vocation d'équipements : environ 8,3 hectares, comprenant les extensions des cimetières de Sérignan et Valras-Plage (2,3 ha), la création d'un groupe scolaire au sein de la ZAC Garenque (1 ha), un aménagement paysager en dune (1,7 ha) et des équipements sportifs, associatifs et culturels en accroche avec le lycée Marc Bloch et le gymnase Teddy Riner (3,3 ha).</li> </ul> <p>Ce décompte sera revu puisque réduit, notamment pour le volet économique.</p> <p><b>Sur la justification de l'écart avec l'enveloppe attribuée par la CABM</b></p> <p>La commune de Sérignan conteste le fondement juridique de la délibération du 23 juin 2025 procédant à la ventilation par communes de l'enveloppe foncière du SCoT, et a engagé à ce titre un recours contentieux à son encontre.</p> <p>Sur le fond, la commune considère que sa consommation d'ENAF est directement compatible avec l'enveloppe globale fixée par le SCoT du Biterrois pour la CABM, qui prévoit 189 hectares à vocation d'habitat. En effet, la part de consommation d'ENAF pour l'habitat retenue par Sérignan — soit 19,6 hectares — représente 10,4 % de cette enveloppe intercommunale, proportion cohérente au regard du poids démographique et du rôle structurant de la commune au sein de l'agglomération.</p>	<p>Rapport de présentation PADD Règlement graphique</p>

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
	<p>Cette compatibilité est d'autant plus fondée que la méthodologie de ventilation théorique définie par le rapport de présentation du SCoT repose sur des critères de pondération (armature territoriale, accessibilité, services, attractivité touristique), au regard desquels Sérignan se positionne favorablement en tant que pôle structurant, disposant d'un pôle d'échange multimodal potentiel, d'un espace commercial structurant, d'un port fluvial et d'une forte attractivité touristique littorale.</p> <p><b>Sur la réduction de la consommation d'ENAF et la densification</b>  Le projet de PLU s'inscrit résolument dans une démarche de sobriété foncière, mobilisant l'ensemble des leviers disponibles préalablement à toute extension urbaine : réinvestissement urbain (70 logements), finalisation des opérations en cours (environ 400 logements), et optimisation des densités conformément aux objectifs du SCoT. Ce n'est qu'après épuisement du potentiel de renouvellement urbain qu'une extension a été définie, strictement calibrée pour répondre aux 600 logements restant à satisfaire.  En matière de densité, la ZAC Garenque a été dimensionnée avec une densité minimale de 31,7 logements à l'hectare, compatible avec l'objectif du SCoT en la matière.  Cette démarche s'inscrit pleinement dans la séquence Éviter-Réduire-Compenser appliquée tout au long de l'élaboration du projet de PLU.</p>	
<p>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.</p>	<p>La ZAC « Garenque » fait d'ores et déjà l'objet d'une procédure de dérogation espèces protégées, instruite dans le cadre d'une autorisation environnementale. Dans le cadre de cette procédure embarquant ce volet mais aussi le dossier loi sur l'eau, les différentes parties prenantes à l'instruction ont validé le dossier : la DREAL, le Conseil National de la Protection de la Nature (CNP) ainsi que le service hydraulique compétent de la DDTM de l'Hérault.  Cette validation atteste de la solidité de la démonstration des trois conditions cumulatives exigées par l'article L.411-2 du code de l'environnement, à savoir la raison impérieuse d'intérêt public majeur, l'absence de solution alternative satisfaisante de moindre impact, et la définition de mesures compensatoires garantissant le maintien dans un état de conservation favorable des espèces protégées concernées.  Le rapport de présentation du PLU reprend et articule déjà ces éléments, en démontrant notamment que la ZAC Garenque constitue la seule localisation compatible avec l'ensemble des contraintes réglementaires et environnementales pesant sur le territoire communal, telles que développées précédemment.  Il sera néanmoins complété afin de renforcer l'articulation explicite entre les éléments du dossier de dérogation espèces protégées et les justifications du PLU, offrant ainsi une démonstration consolidée et cohérente.</p>	
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger l'ensemble de la trame verte et bleue (dont le corridor écologique) par un zonage protecteur ;</li> <li>- justifier les limites des coupures d'urbanisation ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- prendre en compte les plans nationaux d'action portant sur ce territoire.</li> </ul>	<p><b>Sur la TVB :</b>  La commune prend acte des recommandations formulées par la MRAe concernant la prise en compte de la trame verte et bleue dans le projet de PLU.  La trame verte et bleue est d'ores et déjà identifiée dans le rapport de présentation, et constitue un élément structurant du projet communal. Sa traduction dans les pièces réglementaires, notamment en matière de zonage et de préservation des coupures d'urbanisation, sera ajustée afin de mieux prendre en compte les continuités écologiques identifiées, dont le corridor écologique.  L'orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue » sera ainsi enrichie afin de mieux expliciter le fonctionnement des continuités écologiques à l'échelle communale. Elle précisera notamment la caractérisation des réservoirs de biodiversité et des corridors, l'identification des principaux facteurs de fragmentation, ainsi que les secteurs prioritaires d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités.  Dans ce cadre, l'OAP intégrera des orientations concrètes visant à assurer la fonctionnalité écologique des milieux, telles que le maintien et la reconstitution de haies et d'alignements arborés, la préservation et la création de bandes enherbées, ainsi que l'amélioration de la perméabilité écologique des aménagements.  Ces orientations seront également mises en cohérence avec les objectifs portés par les plans nationaux d'action, notamment en faveur des pollinisateurs, dont certains leviers opérationnels trouvent une traduction directe à l'échelle du PLU.</p> <p><b>Concernant les coupures d'urbanisation :</b>  La délimitation de la coupure d'urbanisation sera redéfinie plus finement et elle sera justifiée dans le rapport de présentation. Elle sera reportée dans l'annexe 4 relative à la loi Littoral.</p>	<p>Rapport de présentation  Règlement graphique  Orientation d'Aménagement et Programmation</p>

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de prendre en compte l'ensemble des besoins en eau dans la justification de l'adéquation entre les besoins et les ressources ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- de compenser l'imperméabilisation nouvelle selon les prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée.</li> </ul>	<p><b><u>Sur l'adéquation besoins-ressources en eau potable et la gestion quantitative de la ressource</u></b>  La commune rappelle que la compétence eau potable a été transférée à la CABM, dont le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP), approuvé en juin 2023, constitue le document de référence compétent pour établir le bilan besoins-ressources. Ce document récent démontre que la sécurisation quantitative est assurée, y compris en période estivale, par le respect strict du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de l'Astien et le report des volumes supplémentaires sur la ressource Orb, sécurisée par convention avec BRL. L'adéquation besoins-ressources à l'horizon du PLU est ainsi garantie dans le respect des volumes de prélèvement prescrits par le SAGE.  Ces éléments seront confortés par l'intégration au dossier d'un courrier de la CABM du 23 janvier 2026 portant sur la disponibilité en eau potable et le traitement des eaux usées pour le développement de la ZAC Garenque, accompagné du formulaire d'évaluation simplifiée de l'adéquation besoins-ressources AEP dûment complété par la CABM.</p> <p><b><u>Sur la compensation de l'imperméabilisation nouvelle</u></b>  La recommandation relative à la compensation de l'imperméabilisation nouvelle selon les prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée relève davantage de l'autorisation d'urbanisme et du dossier loi sur l'eau que du PLU lui-même. Ces obligations s'imposeront directement aux porteurs de projet lors de la réalisation des opérations. Il sera néanmoins précisé dans le rapport de présentation que tout projet générateur d'imperméabilisation devra respecter les prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée en matière de gestion des eaux pluviales et de compensation, notamment dans le cadre de la ZAC Garenque qui fait déjà l'objet d'une autorisation environnementale intégrant ces exigences.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>La MRAe recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de favoriser les aménagements permettant la réduction de l'usage et de la place de la voiture ;</li> <li>- de fixer des règles de production minimale d'énergie renouvelable ;</li> <li>- de préciser le coefficient minimum de végétalisation des espaces urbains.</li> </ul>	<p><b><u>Sur la réduction de l'usage et de la place de la voiture</u></b>  La commune de Sérignan dispose d'ores et déjà d'un réseau dense de voies et cheminements doux, qui structure les déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble du territoire communal. Elle est par ailleurs irriguée par plusieurs lignes de bus desservant de nombreux arrêts, offrant ainsi une alternative réelle et structurée à l'usage de la voiture individuelle. Le PLU s'appuie sur ces atouts existants et les conforte au travers de ses OAP, qui intègrent des principes de continuité des modes doux, et de proximité des arrêts de bus. Le rapport de présentation sera complété afin de mieux mettre en évidence l'ensemble de ces dispositions et leur articulation avec les objectifs du SCoT et du PDU de l'agglomération, démontrant ainsi la contribution du PLU à la réduction de la place de la voiture dans les aménagements.</p> <p><b><u>Sur la production minimale d'énergie renouvelable</u></b>  La commune n'a pas retranscrit de telles dispositions dans le règlement du PLU, considérant que d'autres dispositifs réglementaires (notamment la réglementation thermique RE2020, directement applicable aux constructions neuves) assurent déjà une montée en puissance de la production d'énergie renouvelable sur le territoire, sans qu'il soit nécessaire de la dupliquer dans le document d'urbanisme local.</p> <p><b><u>Sur le coefficient minimal de végétalisation</u></b>  Le règlement du PLU intègre d'ores et déjà des coefficients minimaux de végétalisation pour une multitude de zones urbaines du territoire. Les zones de centre-bourg, caractérisées par une densité urbaine très forte et une morphologie bâtie compacte peu compatible avec l'imposition de tels coefficients, n'en sont pas dotées.</p>	<p>Rapport de présentation</p>
<p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser ;</li> <li>- limiter strictement l'urbanisation en continuité avec les villages et les agglomérations.</li> </ul>	<p><b><u>Sur la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser</u></b>  La commune s'engage à compléter le rapport de présentation par une détermination explicite et chiffrée de la capacité d'accueil, en cohérence avec les besoins en logements identifiés et les objectifs de sobriété foncière du projet de PLU. Une analyse complémentaire sera également intégrée au rapport de présentation afin de démontrer que les projections de besoins en logements retenues par le PLU tiennent compte des dynamiques réelles du littoral Biterrois, que le SCoT semble avoir sous-estimées. En effet, l'objectif B9.7 du SCoT prévoit une production de 650 résidences principales sur les communes littorales de la CABM — Sérignan et Valras-Plage — sur la période 2021-2040. Or, les seules données INSEE disponibles pour la période 2021-2022 révèlent une production de 318 logements, soit près de la moitié de l'estimation du SCoT sur l'ensemble de la période. Cette réalité démontre que l'hypothèse de production de logements retenue par le SCoT pour ces deux communes littorales, pourtant identifiées comme pôles structurants, sous-estime au regard des dynamiques effectivement observées.</p>	<p>Rapport de présentation  Règlement graphique  Annexes du PLU</p>

OBSERVATIONS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	REponses - PRISE EN COMPTE DES REMARQUES	PIECES A MODIFIER
	<p><b>Sur la limitation stricte de l'urbanisation en continuité avec les villages et agglomérations</b></p> <p>La commune prend acte de cette recommandation et s'engage à compléter le rapport de présentation afin de démontrer que l'ensemble des extensions urbaines prévues au projet de PLU s'inscrit strictement en continuité des entités urbaines existantes, conformément aux principes directeurs de la loi Littoral. À ce titre, il sera rappelé que la ZAC Garenque, seule extension urbaine significative du projet de PLU, a précisément été positionnée en continuité directe de la Ville, entité urbaine principale et résidentielle du territoire, à l'exclusion de tout développement isolé ou en discontinuité. Le rapport de présentation sera complété en ce sens afin d'offrir une démonstration claire et opposable du respect de ce principe fondamental de la loi Littoral.</p>	

La MRAe a rendu un avis comportant un ensemble de recommandations, qui sont formulées ci-dessus.



Fait à SERIGNAN, le 24 mars 2026

**NOTE : Révision du PLU de la commune - Réponse à l'avis de la DDTM du 27 février 2026 -**

A l'attention de Madame la préfète de l'HERAULT,

**Par courrier du 27 février 2026, la DDTM a rendu, dans le cadre de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, son avis sur le projet de PLU arrêté par délibération du 19 novembre 2025.**

**Le présent courrier entend répondre à cet avis.**

Pour rappel, l'article **L.153-16 du code de l'urbanisme** dispose que :

« Le projet de plan arrêté est soumis pour avis :

**1° Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 :**

2° À la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime lorsque le projet de plan local d'urbanisme couvre une commune ou un établissement public de coopération intercommunale situés en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Au comité régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L.364-1 du code de la construction et de l'habitation lorsque le projet de plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ;

4° À la formation spécialisée de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, lorsque le projet de plan local d'urbanisme prévoit la réalisation d'une ou plusieurs unités touristiques nouvelles locales dans les conditions prévues au II de l'article L.151-7 du présent code. L'avis porte uniquement sur les unités touristiques locales. »

En application de ces dispositions, **le projet de PLU arrêté doit être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA)**, parmi lesquelles l'État, représenté par le préfet et les services déconcentrés compétents (*notamment la DDTM*).

Le courrier transmis par la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)** comporte diverses observations relatives au **projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le PLU arrêté par délibération du 19 novembre 2025**

Les remarques les plus substantielles concernent la **consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)**, et se traduisent par :

Le courrier transmis par la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)** comporte diverses observations relatives au **projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 27 mai 2025.**

**L'avis de la DDTM peut être synthétisé autour des six séries d'observations suivantes :**

**- Des incohérences affectant la lisibilité générale du dossier.**

La DDTM relève, à titre liminaire, que les différentes pièces du projet de PLU comportent plusieurs incohérences, tant entre elles qu'au sein des mêmes pièces, ce qui nuit à l'intelligibilité d'ensemble du document.

**- Une analyse de la capacité d'accueil jugée insuffisamment explicitée.**

Dans la mesure où Sérignan constitue une commune littorale, la DDTM rappelle que la définition de la capacité d'accueil est un préalable requis par l'article L.121-21 du code de l'urbanisme.

Or, selon elle, le rapport de présentation ne développe pas cette analyse.

**- Une justification insuffisante de la traduction locale de la loi Littoral.**

La DDTM estime que le dossier ne motive pas de façon satisfaisante la délimitation des différents éléments structurants de la loi Littoral, et notamment les villages et agglomérations, les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, la bande des cent mètres, les coupures d'urbanisation ainsi que les espaces proches du rivage. Elle considère, à cet égard, qu'une simple représentation cartographique ne saurait suffire en l'absence d'une démonstration rédigée dans le rapport de présentation.

**- Une programmation de logements insuffisamment justifiée au regard du cadre supra-communal.**

La DDTM considère que le volume de logements projeté n'est pas suffisamment explicité au regard, d'une part, de la capacité d'accueil du territoire et, d'autre part, des orientations fixées par le SCoT du Biterrois. Cette absence de justification est renforcée, selon elle, par le niveau déjà élevé de production de logements intervenu sur la période récente.

**- Des réserves relatives au respect des principes de la loi Littoral dans le zonage et le règlement.**

L'avis relève que certaines dispositions du plan de zonage et du règlement demeurent problématiques au regard des exigences de continuité de l'urbanisation posées par la loi Littoral. La DDTM vise particulièrement les hypothèses dans lesquelles le document permettrait des extensions en discontinuité des agglomérations et villages existants.

**- Une incompatibilité insuffisamment levée sur le volet de la consommation d'ENAF.**

Enfin, la DDTM estime que le projet ne démontre pas de manière suffisante sa compatibilité avec le SCoT du Biterrois et le PLH en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle considère en particulier, que les besoins fonciers affichés pour l'habitat apparaissent supérieurs à l'enveloppe retenue à l'échelle supra-communale, y compris au regard des consommations déjà constatées depuis 2021.

**Ce faisant, les observations formulées par la DDTM appellent les précisions suivantes :**

- **S'agissant des incohérences relevées entre les différentes pièces du dossier**, il convient de préciser que celles-ci ont été identifiées et corrigées par le cabinet BETU.

- **S'agissant de la traduction de la loi Littoral**, et plus particulièrement de la délimitation et de la justification des différents éléments mentionnés dans l'avis de l'État, une notice d'ajout a été réalisée et est versée au présent dossier d'enquête publique. Cette notice a pour objet d'exposer les choix retenus par la commune, d'en préciser la motivation et d'en améliorer la lisibilité, sans modifier pour autant les orientations déjà arrêtées dans le projet de PLU.
- **S'agissant de la capacité d'accueil**, la même notice complémentaire a également été produite dans le cadre de l'enquête publique. Celle-ci vient préciser la méthode retenue, les critères mobilisés et les éléments de diagnostic pris en considération pour établir le PLU, afin de mieux rendre compte du raisonnement suivi par la commune. Là encore, il s'agit d'un document explicatif destiné à mieux exposer les choix du projet qui ne modifie pas les choix arrêtés par la commune.
- **S'agissant des observations relatives à l'urbanisation en discontinuité**, et notamment aux points de zonage ou de règlement regardés comme contraires aux exigences de la loi Littoral, les corrections nécessaires ont également été apportées par le cabinet BETU, afin d'assurer la mise en cohérence du document avec les principes applicables en la matière.
- **S'agissant du volet de la consommation d'ENAF.**

Enfin, la DDTM estime que le projet ne démontre pas de manière suffisante sa compatibilité avec le SCoT du Biterrois et le PLH en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle considère en particulier que les besoins fonciers affichés pour l'habitat apparaissent supérieurs à l'enveloppe retenue à l'échelle supra-communale, y compris au regard des consommations déjà constatées depuis 2021. Ces remarques font l'objet d'une réponse spécifique et circonstanciée dans la présente note argumentée.

**Les observations formulées par la DDTM sur le volet de la consommation d'ENAF appellent, du point de vue du droit, une réponse en quatre temps : il conviendra, en premier lieu, de revenir sur le niveau de consommation d'espace retenu pour la période de référence, afin d'en préciser la méthode de calcul, (I) ; il y a lieu, dans un deuxième temps, d'apprécier les critiques tirées de la prétendue incompatibilité du projet avec le SCoT du Biterrois (II) il s'ensuit que devra être examiner l'opposabilité de délibération de délibération n° 2025-06-3/41 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée du 23 juin 2025 qui ventile les consommation d'espaces entre communes (III); il conviendra, en dernier lieu, d'examiner les griefs relatifs à sa prétendue incompatibilité avec le PLH (IV).**

#### **I. Sur la consommation d'espace retenue au titre de la période de référence et sur l'enveloppe foncière restante**

En premier lieu, la DDTM estime que le projet de PLU procède à une sous-évaluation de la consommation d'ENAF au titre de l'habitat. Elle relève, à cet égard, que « *le besoin pour l'habitat est affiché à 19,6 hectares pour la durée du PLU (2025-2035)* », tout en considérant que, « *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* ».

Autrement dit, le grief formulé par l'État tient à ce que le chiffrage retenu par la commune serait inférieur aux données de l'OCCSOL reprises dans le SCOT du Biterrois.

- En deuxième lieu, la DDTM conteste la méthode de rattachement des consommations issues de la Galine à la période 2011-2021. L'avis de la DDTM précise en effet que « *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* ». Le désaccord semble porter, non sur l'existence même de ces surfaces, mais sur leur imputation à la période antérieure à 2021.
- En troisième lieu, la DDTM déduit de cette lecture une incompatibilité du projet avec l'enveloppe supra-communale issue du SCoT. Elle rappelle à ce titre que « *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* ». Cette ventilation est issue de ma de délibération de **délibération n° 2025-06-3/41** du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée du 23 juin 2025. La DDTM en conclut expressément : « *Réserve : Le projet de PLU n'est pas dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Biterrois.* »

Le PLU affiche, pour l'habitat, une consommation de 19,6 hectares sur la période 2025-2035.

Or, la DDTM estime qu'il ne faut pas raisonner uniquement sur cette période de projection du PLU, mais replacer ce chiffrage dans la période de référence 2021-2040, qui est celle retenue par le SCoT du Biterrois et par la ventilation intercommunale opérée ensuite.

C'est pour cette raison qu'elle réintègre, dans l'appréciation de la consommation, les surfaces déjà consommées depuis 2021.

En procédant ainsi, elle retient non plus 19,6 hectares, mais 25,7 hectares pour la période 2021-2035.

### **En droit.**

L'article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023, a prévu que « *Au sens de la loi Climat et résilience, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné* ».

**L'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme dispose que :** « *L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.*

*La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*

L'article L.141-15 du code de l'urbanisme précise que les annexes du schéma de cohérence territoriale ont notamment pour objet de présenter le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs, ainsi que, au titre du 4°, « *l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs* ».

À ce titre, la manière de comptabiliser la consommation d'espaces constitue un élément central de la démonstration portée par le SCoT, dès lors qu'elle conditionne à la fois l'établissement de la trajectoire de référence et la crédibilité des objectifs de réduction fixés par le document.

**La Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » (NOR : TREL2402164C) prévoit que :**

*« Le cas des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) a donné lieu à de nombreuses interrogations de la part des élus locaux.*

*Il a ainsi été admis, et repris dans le guide synthétique comme dans les fascicules d'accompagnement, que leur comptabilisation devait obéir à des principes spécifiques.*

*D'abord, pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation de la ZAC, mais le démarrage effectif des travaux.*

*Ensuite, compte tenu de l'ampleur de certaines opérations, dont la réalisation intervient par phases successives, il est possible, au choix du maire ou du président de l'intercommunalité compétente, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, soit de comptabiliser la ZAC dans sa totalité dès le démarrage effectif des travaux.*

*Enfin, cette approche vaut également pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, de sorte que leur consommation peut être intégralement comptée au titre de la période 2011-2021 ».*

### **En l'espèce.**

En l'espèce, les travaux de la ZAC ayant débuté entre 2016 et 2017, soit antérieurement à 2021, la commune peut légalement, au regard de la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », rattacher cette enveloppe de consommation à la période 2011-2021.

En effet, la circulaire citée précise que, pour les ZAC, le fait générateur de la comptabilisation n'est pas l'acte de création ou de réalisation de l'opération, mais le démarrage effectif des travaux. Elle ajoute que, lorsque l'opération est phasée, il appartient au maire ou au président de l'intercommunalité compétente de choisir entre une comptabilisation progressive et une comptabilisation intégrale dès le démarrage des travaux.

Dans ces conditions, la commune est fondée à retenir une comptabilisation de l'opération au titre de la période antérieure à 2021, dès lors que la réalité du commencement des travaux à cette date est établie.

#### **I.1 Concernant la consommation d'espaces à vocation d'habitat**

Il n'apparaît le PLU doit être regardé comme compatible avec le SCoT sur ce point.

En effet, le document supérieur n'avait pas précisé les modalités de comptabilisation de l'opération en cause.

Or, dès lors que le SCoT a vocation à fixer des orientations et des objectifs, et non à arrêter avec un degré de détail excessif les modalités d'application opérationnelle de ces objectifs, il appartenait au PLU de préciser cette mise en œuvre.

Dans ces conditions, la circonstance que le PLU retienne une modalité de comptabilisation de l'opération, là où le SCoT était demeuré sans précision sur ce point, ne saurait, par elle-même, caractériser une incompatibilité, dès lors que ce choix ne contrarie pas les objectifs du document supérieur.

Dès lors, il convient de rester sur la base de 19,6 hectares.

**Il importe d'ajouter que ces 5,3 hectares ont déjà été intégrés dans le calcul ayant servi de fondement à la délibération qui ventile les consommations aujourd'hui opposée à la commune.**

**Dans ces conditions, soutenir qu'ils devraient encore être comptabilisés au titre de la période ouverte à compter de 2021, revient, en réalité, à procéder à une double comptabilisation d'une même consommation d'espaces. Cette approche ne peut être retenue, et doit être dénoncée dès lors qu'elle conduit à majorer artificiellement la consommation imputée à la commune et à fausser, par voie de conséquence, l'appréciation de l'enveloppe foncière qui lui resterait disponible.**

## **I.2 Concernant la consommation d'espaces à vocation d'équipements**

La DDTM demande que soit comptabilisée, au titre de la consommation d'ENAF, une emprise d'environ 2 hectares correspondant au parc situé derrière la Cigalière.

Une telle appréciation appelle toutefois plusieurs observations.

D'abord, ce site a été historiquement touché par un phénomène de cabanisation.

**Or, comme le rappelle expressément le fascicule DÉFINIR ET OBSERVER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, les espaces affectés par l'habitat illicite ou par la cabanisation demeurent, en principe, classés en espaces naturels, agricoles et forestiers tant qu'ils n'ont pas été régularisés.**

Le même document précise également que le retour à l'état naturel y demeure, dans de nombreux cas, possible, et que leur retraitement en espaces urbanisés ne peut être admis qu'à titre exceptionnel, lorsque ces espaces présentent eux-mêmes les caractéristiques d'un espace urbanisé, à savoir une densité élevée de constructions nombreuses, implantées de manière continue et formant un ensemble identifié.

En l'espèce, l'intervention de la commune n'a précisément pas eu pour objet d'urbaniser ce site, mais au contraire d'en permettre la remise en valeur, la réappropriation publique et l'amélioration paysagère, **sans altération substantielle de ses caractéristiques physiques et écologiques.** L'aménagement réalisé ne saurait ainsi être assimilé à une extension effective de l'urbanisation au sens des textes applicables à la consommation d'espaces.

En effet, les fonctions écologiques du sol ont été conservées.

Il n'y a pas eu d'anthropisation lourde du site : pas de décaissage généralisé, pas d'imperméabilisation massive, pas de transformation du sol emportant disparition de ses

fonctions biologiques, hydriques ou climatiques, ni atteinte significative à son potentiel agronomique.

La terre est demeurée en place, les arbres ont été maintenus, et l'économie générale du site reste celle d'un espace ouvert, végétalisé et perméable.

**Dans ces conditions, la prise en compte de l'intégralité des 2 hectares comme consommation d'ENAF apparaît disproportionnée au regard de la réalité des aménagements effectivement réalisés.**

**À supposer même qu'un cheminement ou certains aménagements ponctuels puissent, le cas échéant, être discutés, une telle circonstance ne saurait justifier que l'ensemble du parc soit regardé comme ayant fait l'objet d'une consommation d'espace.**

Une telle lecture reviendrait à assimiler à de l'urbanisation un aménagement de valorisation paysagère et environnementale ayant précisément maintenu les principales fonctionnalités naturelles du site.

Il en résulte que l'emprise de 2 hectares alléguée par la DDTM ne peut être retenue, à tout le moins pas dans son intégralité, comme relevant d'une consommation d'ENAF.

## **II. Sur la compatibilité du projet avec le SCoT du Biterrois**

### **En droit.**

Article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ».*

La compatibilité renvoie à « *l'idée qu'un cadre est fixé à l'intérieur duquel peut se déployer le pouvoir des différentes autorités administratives, pourvu qu'il ne remette pas en cause les options essentielles fixées par ailleurs* » (voir en ce sens : J.-C. Bonichot, *Compatibilité, cohérence, prise en compte : jeux de mots ou jeu de rôle ?*, Mélanges en l'honneur d'Henri Jacquot, Presses universitaires d'Orléans, 2006, p. 57). Elle n'implique dès lors ni une identité, ni une stricte conformité, mais permet de « *s'écarter dans une certaine mesure* », ce que le juge administratif assimile à une exigence de non-contrariété.

Le Conseil d'État avait eu l'occasion, dans un considérant de principe, de rappeler que les documents de rang supérieur ne sauraient, sans excéder leur office, se substituer aux choix opérationnels relevant des documents locaux d'urbanisme.

Ainsi a-t-il jugé que « ***les auteurs d'un schéma directeur peuvent légalement se fonder sur l'importance de certaines activités sur le territoire couvert par le schéma pour prévoir des prescriptions spécifiques de nature à orienter leur développement et à assurer leur compatibilité avec le respect d'autres objectifs assignés par la loi, à la condition que ces prescriptions ne soient pas en contradiction avec l'application d'autres réglementations ou procédures administratives et n'interfèrent pas, par leur précision, avec celles qui relèvent des documents locaux d'urbanisme et, en particulier, des PLU.*** » (voir en ce sens : Conseil d'Etat CE, 10 janv. 2007, n° 269239, Fédération départementale de l'hôtellerie de plein air de Charente-Maritime).

Il en résulte que le SCOT, en tant que document stratégique, n'a pas vocation à enfermer les auteurs du PLU dans un cadre normatif si précis qu'il les priverait de toute marge d'appréciation.

Sa fonction est de fixer des orientations et des objectifs, et non d'arrêter, à la place du document local, le détail des choix de zonage, de programmation ou de réglementation.

La difficulté tient toutefois à ce que ces orientations peuvent être formulées en termes chiffrés, donc selon une expression apparemment précise, alors même que le rapport juridique entre le SCOT et le PLU demeure un rapport de compatibilité et non de conformité.

C'est précisément l'apport de l'arrêt du Conseil d'Etat du, 18 décembre 2017, (n° 395216, *Le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise*). Après avoir rappelé que les plans locaux d'urbanisme ne doivent qu'être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale le Conseil d'État, énonce que : « 3. *Considérant qu'il résulte de ces dispositions qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, ceux-ci doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; que les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs ; que si ces derniers peuvent être en partie exprimés sous forme quantitative, il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; que, pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ; ».*

Cette formulation permet de lever l'apparente contradiction entre précision quantitative et souplesse de compatibilité. Le Conseil d'Etat refuse que cette précision conduise à apprécier la légalité du PLU par une comparaison ponctuelle qui équivaut à étudier disposition par disposition, et objectif par objectif.

**Le contrôle juridictionnel ne consiste pas à vérifier si le PLU reproduit fidèlement chaque donnée chiffrée du SCOT, mais à rechercher, dans une analyse d'ensemble menée à l'échelle du territoire couvert, si le document d'urbanisme communal ne contrarie pas l'économie générale et les objectifs du document supra-communal.**

Autrement dit, la donnée chiffrée inscrite dans le SCOT conserve une valeur d'orientation et d'objectif, même lorsqu'elle est formulée avec précision.

### **En l'espèce.**

Aucune contrariété avec le SCoT ne peut être utilement retenue sur le seul fondement de la consommation d'espace. En effet, le SCoT du Biterrois fixe, à son échelle, une enveloppe globale de consommation d'ENAF pour l'habitat à l'échelle de la CABM, soit 189 hectares sur la période 2021-2040. Ce faisant, il définit un cadre stratégique supra-communal et non une enveloppe détaillée commune par commune.

**Au demeurant, la DDTM n'établit pas que le projet de PLU remettrait en cause l'objectif global fixé par le SCoT, à savoir une enveloppe de 189 hectares à l'échelle de la CABM pour la période 2021-2040.**

Faute de démonstration d'une atteinte effective à cet objectif d'ensemble, le grief tiré de l'incompatibilité avec le SCoT ne peut être regardé comme suffisamment caractérisé.

### **III. Sur l'opposabilité la délibération de la CABM qui fixe les enveloppes de consommation d'espaces par commune**

#### **En droit,**

L'article L143-16 prévoit que « *Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par :*

*1° Un établissement public de coopération intercommunale ;*

*2° Un syndicat mixte, un pôle métropolitain ou un pôle d'équilibre territorial et rural constitué exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma ;*

*3° Un syndicat mixte si les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale ont tous adhéré à ce syndicat mixte et lui ont transféré la compétence en matière de schéma de cohérence territoriale.*

*Dans ce cas, seuls les communes et les établissements publics de coopération intercommunale compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale prennent part aux délibérations concernant le schéma.*

*L'établissement public mentionné aux 1°, 2° et 3° est également chargé de l'approbation, du suivi et de l'évolution du schéma ou des schémas de cohérence territoriale.*

L'article L.143-17 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« L'établissement public mentionné à l'article L. 143-16 prescrit l'élaboration du schéma et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.*

*La délibération, prise en application du premier alinéa, est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8 et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Il résulte de la **délibération n° 2025-06-3/41** du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée du 23 juin 2025, relative à la répartition de l'enveloppe foncière de l'habitat attribuée par le SCoT du Biterrois, que celle-ci a pour objet « *d'approuver la répartition [...] de l'enveloppe de consommation foncière destinée à l'habitat [...] pour la période 2021-2040* » et « *d'acter le fait que cette répartition [...] est vouée à évoluer au fur et à mesure de la maturation des projets communaux, sous réserve de leur justification dans les documents d'urbanisme communaux, au regard notamment du respect du code de l'urbanisme, des schémas de planification supérieurs (SRADDET, SCoT) et du PLH intercommunal* ».

#### **En l'espèce,**

**La délibération de la CABM apparaît entachée d'un vice de légalité dû à l'incompétence en tant qu'elle prétend imposer à ses communes membres une déclinaison juridiquement opposable des objectifs des trajectoires de consommation d'espace du SCoT du Biterrois.**

Il convient de rappeler qu'en vertu de l'article L.143-16 du code de l'urbanisme, l'établissement public prévu à l'article L. 143-17 est seul compétent pour élaborer, approuver, suivre, évaluer, modifier et faire appliquer le schéma de cohérence territoriale.

En l'espèce, cette compétence appartient au **Syndicat mixte du Biterrois**, créé par arrêté préfectoral du 20 janvier 2004, auquel il revient d'assurer l'élaboration du SCoT, d'en suivre l'application et, le cas échéant, d'en conduire l'évolution. Les statuts du syndicat confirment d'ailleurs qu'il lui appartient de veiller à la bonne application du schéma, d'en assurer périodiquement l'évaluation et l'évolution, ainsi que d'en assurer la défense contentieuse.

**Dans ces conditions, la CABM, qui n'est pas l'autorité compétente en matière de SCoT, ne saurait légalement ajouter au document supérieur une règle nouvelle fixant, de manière impérative, les modalités d'application de l'objectif de réduction de la consommation foncière résultant du DOO.**

En particulier, elle ne peut, par une simple délibération, imposer à ses communes membres une ventilation communale du rythme et du volume de consommation d'espace qui ne résulte pas, en tant que telle, du SCoT lui-même.

Une telle démarche revient, en réalité, à se substituer à l'autorité compétente pour préciser le contenu et la portée d'un document de planification dont elle n'a ni la charge d'élaboration, ni le pouvoir d'évolution.

**En second lieu**, le SCoT du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023, a bien décliné cet objectif dans son orientation générale B8. Toutefois, en l'absence de **PLUi** couvrant le territoire de la CABM, cette déclinaison a vocation à être traduite **directement par les communes dans leurs PLU respectifs**, dans un rapport de compatibilité avec le SCoT.

Il s'ensuit que la CABM ne peut s'interposer entre le SCoT et les PLU communaux pour édicter, par délibération, une règle de répartition qui s'imposerait ensuite aux communes comme un plafond intangible.

**Au surplus, et en tout état de cause, la délibération en cause précise que cette répartition de l'enveloppe de consommation foncière est "vouée à évoluer au fur et à mesure de la maturation des projets communaux".**

Elle ne présente donc pas le caractère d'une répartition définitive et intangible, mais celui d'une estimation évolutive, appelée à être ajustée en fonction de l'état d'avancement réel des projets.

Or, le projet de la **ZAC de la Garenque** se caractérise, à ce jour, par un état d'avancement concret et particulièrement abouti.

Les **enquêtes publiques afférentes à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'à l'autorisation environnementale** ont déjà été réalisées, faisant que projet s'inscrit désormais dans une perspective de mise en œuvre imminente.

En effet, le PLU apparaît comme l'un des derniers verrous juridiques à lever. À l'inverse, les opérations mentionnées sur le territoire de **Villeneuve-lès-Béziers** ne semblent, selon les éléments disponibles, pas même avoir fait l'objet d'un dépôt d'autorisation.

Dès lors, si la délibération communautaire a expressément entendu faire de la **maturation des projets communaux** le critère d'évolution de la répartition foncière, il ne peut, sans contradiction, être opposé à Sérignan une enveloppe figée, tandis que seraient maintenus, au profit d'autres communes, des volumes attachés à des projets dont l'état d'avancement demeure clairement insuffisant.

#### **IV. Sur l'incompatibilité du PLU avec le PLH en cours d'élaboration**

##### **En droit.**

**L'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation prévoit que : « (...)**

*Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.*

*Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.*

*(...)*

**L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.**

Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

*(...)*

***Le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme unique n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »***

##### **En l'espèce.**

Le grief tiré de l'incompatibilité du projet de PLU avec le PLH ne peut, en premier lieu, qu'être écarté dès lors que le document invoqué n'était pas, à la date de l'avis de la DDTM, devenu exécutoire.

Il résulte, en effet, de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation qu'un simple projet de programme local de l'habitat arrêté demeure, tant qu'il n'a pas été adopté puis approuvé dans les conditions prévues par ce texte, dépourvu de caractère exécutoire.

Seule « *la délibération publiée approuvant le programme* » est susceptible de devenir exécutoire, et encore sous réserve de sa transmission au représentant de l'État et, le cas échéant, des modifications demandées par celui-ci.

Dans ces conditions, un PLH seulement arrêté ne saurait être utilement opposé au projet de PLU comme document opposable.

**En second lieu**, et en tout état de cause, le moyen tiré d'une incompatibilité avec le PLH ne saurait prospérer au seul motif que le projet de PLU permettrait une production de logements supérieure à celle envisagée par ce document.

**L'article L. 131-4 du code de l'urbanisme prévoit expressément que « le plan local d'urbanisme (...) n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient ».**

Il s'ensuit que, même à supposer le PLH soit exécutoire, la seule circonstance que le projet communal envisage une production de logements plus élevée que le PLH ne serait pas de nature à constituer une illégalité.

**Dès lors**, le grief opposé par la DDTM sur ce point n'apparaît pas fondé.

D'une part, le PLH invoqué ne pouvait être regardé comme juridiquement opposable tant qu'il n'avait pas acquis de caractère exécutoire dans les conditions prévues à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation.

D'autre part, en tout état de cause, le code de l'urbanisme exclut expressément qu'un PLU soit regardé comme illégal du seul fait qu'il autoriserait plus de logements que prévu par le PLH.

#### **EN CONCLUSION :**

- 1. Il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les critiques formulées par la DDTM sur le volet de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne permettent pas de caractériser une incompatibilité du projet de PLU avec les normes supérieures qui lui sont opposables.***
- 2. En premier lieu, la méthode de comptabilisation retenue par la commune pour la ZAC des Jardins de Sérignan repose sur une lecture juridiquement fondée des règles applicables en matière de consommation d'ENAF.***

***Dès lors que les travaux de cette opération ont débuté antérieurement à 2021, la commune pouvait légalement rattacher cette consommation à la période 2011-2021, conformément aux principes rappelés par la circulaire du 31 janvier 2024.***

***La réintégration de ces surfaces dans la période postérieure à 2021 conduirait, au demeurant, à une double comptabilisation matériellement infondée.***

- 3. En deuxième lieu, le grief tiré de l'incompatibilité avec le SCoT du Biterrois ne saurait prospérer. Le rapport de compatibilité qui s'impose au PLU ne se confond ni avec une exigence de conformité stricte, ni avec une reproduction mécanique de chaque donnée chiffrée figurant dans le document supérieur.***

*Il s'apprécie au regard de l'économie générale du SCoT, à l'échelle de l'ensemble du territoire qu'il couvre, et non par référence isolée à une ventilation locale ou à un chiffrage ponctuel.*

*Or, il n'est nullement démontré que le projet communal remettrait en cause l'objectif global fixé à l'échelle intercommunale.*

- 4. En troisième lieu, la délibération de la CABM du 23 juin 2025, en tant qu'elle prétend ventiler entre communes l'enveloppe foncière définie à l'échelle du SCoT, ne saurait recevoir une portée normative supérieure à celle du document lui-même.*

*La CABM n'est pas l'autorité compétente pour élaborer ou modifier le SCoT, compétence qui appartient au seul Syndicat mixte du Biterrois.*

*En tout état de cause, cette délibération présente elle-même la répartition retenue comme évolutive et susceptible d'adaptation en fonction de la maturation des projets communaux, ce qui exclut qu'elle puisse être opposée comme un plafond intangible.*

- 5. En dernier lieu, le grief tiré de l'incompatibilité avec le PLH doit également être écarté. D'une part, le document invoqué n'avait pas acquis, à la date de l'avis de la DDTM, de caractère exécutoire.*

*D'autre part, le code de l'urbanisme prévoit expressément qu'un PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la réalisation d'un nombre de logements supérieur aux obligations minimales prévues par le PLH.*

Je vous prie de croire, Madame la préfète de l'HERAULT, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Commune de Sérignan



## Notice de traduction de la loi Littoral

---

Cadre d'analyse, lecture territoriale et traduction réglementaire pour l'application de la loi Littoral.

## Préambule

**La présente notice a pour objet d'explicitier la traduction, dans le PLU, des principales notions issues de la loi Littoral, au premier rang desquelles figurent la notion de capacité d'accueil, les agglomérations et villages existants, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, ainsi que, plus largement, les exigences de préservation des équilibres littoraux et de maîtrise de l'urbanisation.**

Ces notions constituent le cadre d'analyse au regard duquel s'apprécient les possibilités d'évolution du territoire communal, dans un objectif de conciliation entre développement urbain, protection des espaces sensibles, qualité paysagère et respect des grands équilibres écologiques du littoral.

En revanche, la bande littorale des cent mètres ne fait pas l'objet d'un développement spécifique dans la présente notice. Son périmètre a d'ores et déjà été repris dans le document d'urbanisme sur la base des éléments établis par le bureau d'études BETU, sans qu'il apparaisse nécessaire, à ce stade, d'y apporter des précisions ou ajustements particuliers.

## Capacité d'accueil : cadre d'analyse pour Sérignan

Base juridique, méthode d'analyse et ressources mobilisées pour la traduction de la loi Littoral.

### Article du code

#### Code de l'urbanisme – article L.121-21

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 ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

*→ L'enjeu n'est pas seulement de mesurer des capacités techniques, mais de vérifier la compatibilité du développement avec les équilibres littoraux.*

### Comment l'étudier sur Sérignan ?

#### Ressources et thèmes à analyser

- Armature urbaine
- Ressources en eau et assainissement
- Milieux et paysages
- Risques littoraux
- Usages et fréquentation

**Documents mobilisés :** rapport de présentation du PLU, évaluation environnementale du projet, données eau/assainissement, documents risques et milieux naturels.

## Capacité d'accueil : Préambule

La capacité d'accueil d'un territoire littoral ne saurait être réduite à une simple appréciation quantitative du nombre de personnes susceptibles d'y résider ou d'y séjourner. Elle renvoie, plus largement, à l'aptitude d'un espace littoral à supporter durablement les pressions exercées par les populations permanentes, les populations saisonnières et les différentes activités humaines, sans compromettre l'intégrité de ses ressources, de ses milieux naturels, de ses paysages, de ses usages traditionnels ainsi que la sécurité des personnes et des biens.

Cette notion trouve son fondement dans les dispositions de la loi Littoral, codifiées notamment à l'article L.121-21 du code de l'urbanisme. Elle impose que les documents de planification et d'urbanisme intègrent une analyse globale des équilibres territoriaux, prenant en considération la préservation des espaces remarquables, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que la sauvegarde des milieux et paysages caractéristiques du littoral. Elle implique également la prise en compte des risques littoraux et climatiques, notamment la submersion marine, l'érosion et le recul du trait de côte, ainsi que les conditions de fréquentation du rivage et le fonctionnement des équipements et infrastructures nécessaires à l'accueil des populations.

Dans cette perspective, l'appréciation de la capacité d'accueil doit être envisagée comme une analyse transversale du territoire. Elle s'articule étroitement avec le diagnostic territorial, l'évaluation environnementale et la définition du projet de territoire porté par le document d'urbanisme. L'enjeu ne consiste pas uniquement à déterminer *combien* le territoire peut encore accueillir, mais également à identifier *où*, à *quelles conditions* et *selon quel rythme* un développement peut être envisagé, tout en mesurant les effets induits sur les ressources en eau, l'habitat, les mobilités, les services, la biodiversité, les paysages et le fonctionnement social du territoire.

**Ainsi, l'analyse de la capacité d'accueil doit avant tout s'attacher à apprécier les pressions supplémentaires que le territoire est susceptible de supporter sans dégradation de ses équilibres fondamentaux.** Elle conduit à s'interroger sur la nature des dynamiques d'accueil envisagées, qu'il s'agisse de populations permanentes, de fréquentation touristique, de développement d'activités économiques ou de création d'équipements. Elle implique également d'identifier les ressources et les milieux les plus sensibles du territoire, d'évaluer les contraintes liées aux risques naturels et climatiques, et de déterminer les secteurs dans lesquels un accueil supplémentaire peut être envisagé, par opposition à ceux qui doivent être préservés ou strictement encadrés.

**L'analyse doit, en outre, examiner la capacité des réseaux, des infrastructures et des services publics à répondre aux besoins induits, tant en période ordinaire qu'en période de forte fréquentation saisonnière.** Elle doit également mesurer les effets potentiels sur l'équilibre résidentiel du territoire, notamment en matière d'accès au logement pour les populations locales, ainsi que sur les usages et la fréquentation des espaces naturels et du rivage.

Enfin, l'appréciation de la capacité d'accueil doit permettre d'évaluer si le projet de territoire envisagé contribue à renforcer la résilience du territoire face aux pressions environnementales, sociales et climatiques, ou s'il est susceptible, au contraire, d'accentuer les fragilités existantes.

## Capacité d'accueil : Ce que dit le SCOT

Le SCoT du Biterrois approuvé le 3 juillet 2023 précise au sujet de la capacité d'accueil dans son Objectif B9.7 : Planifier et anticiper la capacité d'accueil des territoires

« Le tableau ci-dessous donne la vision théorique des besoins en logement liés à l'apport démographique attendu sur le territoire littoral ainsi que les besoins en logement de la Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) 60 / 88 population présente (point mort). Ils découlent d'une proposition de traduction de l'armature territoriale et du rôle que chacune des communes du SCoT doit assumer. La réalisation de ces logements doit s'opérer sans mettre en péril les espaces ci-avant identifiés et protégés ainsi que les autres espaces constitutifs de la biodiversité (trame verte et bleue). De même, la planification des auteurs de document local d'urbanisme doit prendre en compte l'impact de cette production de logement sur les ressources (eau, air/climat, sol, faune, flore) ainsi que sur les impacts socio-économiques du territoire (mode d'habiter, mode de travail, risque...). La notion de capacité d'équipement public (eau, assainissement, traitement des déchets) est également incontournable dans l'analyse. »

	Estimation de la production potentielle sur la période 2021-2040 (19 ans)		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Total logements
CABM	650	230	880
CAHM	1 570	1 780	3 350
CC Domitienne	250	110	360
<b>Total Littoral</b>	<b>2 470</b>	<b>2 120</b>	<b>4 590</b>

### Cette traduction théorique appelle toutefois une lecture territorialisée à l'échelle communale.

Pour Sérignan, elle doit être appréciée au regard de sa place dans l'armature du SCoT, de sa fonction de pôle structurant au sein de la grappe littorale et de la dynamique réellement observée ces dernières années.

La croissance récente, particulièrement soutenue, s'explique certes en partie par l'urbanisation des Jardins de Sérignan, mais également par l'attractivité résidentielle de la commune, par son niveau d'équipements et de services, par sa position dans le bassin de vie biterrois, ainsi que par un besoin endogène en logements alimenté par le desserrement des ménages.

Dès lors, l'appréciation de la capacité d'accueil ne peut résulter d'une simple déclinaison mécanique des volumes théoriques du DOO ; elle doit reposer sur une analyse croisée des besoins en logements, des capacités d'équipements et de réseaux, des ressources disponibles et des contraintes propres au territoire.

## Capacité d'accueil : Sur la démographie

Le projet de PLU de Sérignan prévoit un taux de croissance démographique annuel moyen (TCAM) de **1%/an** sur la période 2025-2035

L'hypothèse démographique retenue pour la commune repose sur une trajectoire d'évolution comprise entre 2025 et 2035, établie à partir d'une population communale estimée à environ 8 900 habitants en 2025 et conduisant à une population d'environ 9 850 habitants à l'horizon 2035.

Les projections démographiques du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois reposent, pour leur part, sur un taux moyen de croissance d'environ 0,7 % par an à l'échelle intercommunale, appliqué à partir de la population INSEE 2022 de 8 437 habitants.

Afin d'apprécier correctement l'écart entre ces deux approches, il convient de raisonner sur une base démographique identique. Appliqué à la population estimée en 2025, le taux de 0,7 % par an conduit à une population d'environ 9 540 habitants en 2035. L'écart avec l'hypothèse communale de 9 850 habitants s'établit ainsi à environ 300 habitants sur une période de dix ans.

*Cet écart demeure donc limité dans une application du principe de compatibilité entre le PLU et le SCOT et doit être apprécié au regard des caractéristiques propres du territoire communal.*

**La commune présente en effet une dynamique démographique soutenue.**

**Entre 2016 et 2022, la croissance démographique observée s'est élevée à environ 3,3 % par an, soit un rythme nettement supérieur à celui observé à l'échelle du département de l'Hérault, estimé à 1,2 % par an sur la même période, et supérieur également à celui observé à l'échelle intercommunale.**

Dans ce contexte, le choix d'une hypothèse de croissance d'environ 1 % par an pour la période 2025-2035 ne traduit pas une surestimation de la dynamique démographique, mais constitue au contraire une hypothèse modérée au regard des tendances observées récemment sur le territoire communal.

Cette trajectoire d'accueil de population s'explique également par les caractéristiques structurelles de la commune. Le territoire communal bénéficie d'une attractivité littorale marquée et s'inscrit dans le bassin d'emploi biterrois. Il dispose par ailleurs d'un niveau d'équipements publics et de services significatif, qui contribue à son rôle d'accueil résidentiel.

La projection démographique retenue répond également aux objectifs de diversification et d'équilibre de l'offre de logements. La commune demeure soumise aux obligations fixées par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains et doit poursuivre l'effort engagé en matière de production de logements sociaux afin de se rapprocher du seuil réglementaire de 25 %.

Dans ce cadre, la trajectoire démographique retenue accompagne une politique d'habitat visant à favoriser la production de logements diversifiés, incluant une part significative de logements sociaux, afin de répondre aux besoins des ménages et de renforcer la mixité sociale.

**Ainsi, la trajectoire démographique retenue repose sur une hypothèse d'évolution mesurée et cohérente avec les dynamiques démographiques observées, les fonctions urbaines de la commune, les objectifs d'équilibre de l'habitat et les capacités d'accueil du territoire.**

## Capacité d'accueil : Sur la démographie

### Croissance démographique

Sérignan se distingue par une dynamique nettement supérieure à celle observée à l'échelle départementale et intercommunale.



Période 2016-2022

Sérignan

**3,3 %**

croissance annuelle moyenne  
un rythme démographique particulièrement soutenu

Hérault

**1,2 %**

croissance annuelle moyenne

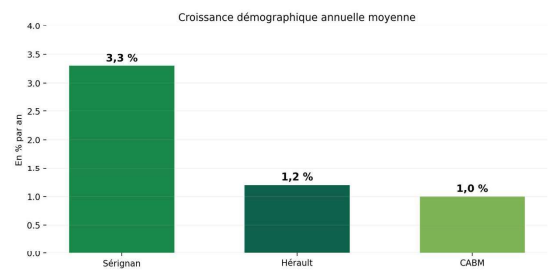
Intercommunalité (CABM)

**1,0 %**

croissance annuelle moyenne

### Comparaison des rythmes de croissance

Le rythme annuel moyen de Sérignan dépasse nettement celui du département et de la CABM.



## Capacité d'accueil : le nombre de logement et leurs ventilations

### 1. Analyse du SCoT et des modalités de ventilation de la consommation d'ENAF par commune et par polarité

Le SCoT procède, en premier lieu, à la définition d'une enveloppe globale de consommation d'ENAF à l'échelle de l'ensemble de son territoire, organisé autour de cinq EPCI. Cette enveloppe est ensuite déclinée par grandes destinations foncières, notamment pour l'habitat et les espaces économiques groupés. S'agissant de l'habitat, le DOO retient, à l'horizon 2040, une enveloppe de 709 hectares à l'échelle du SCoT, dont 189 hectares pour la communauté d'agglomération Béziers Méditerranée. Pour les espaces économiques groupés, l'enveloppe globale est fixée à 389 hectares, dont 234 hectares pour la CABM.

La commune va consommer 19,6 hectares pour de l'habitat soit 10,5% de l'enveloppe globale, ce qui est manifestement proportionné à sa place dans l'armature urbaine.

Il ressort ainsi des documents de planification que la répartition à l'échelle communale ne procède pas d'un quota réglementaire individualisé, directement opposable à chaque commune. Elle résulte d'une traduction théorique appuyée sur l'armature territoriale définie par le SCoT. **La pièce RP2 qui justifie les choix du Scot précise à cet égard que la ventilation communale théorique repose sur plusieurs critères combinés : niveau de polarité, enjeux de préservation, accessibilité par les transports, fonction de vitrine touristique et présence d'équipements touristiques structurants.**

### 2. Analyse de la compatibilité du scénario démographique du PLU avec les orientations du SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois ne fixe pas, pour la commune de Sérignan, un objectif chiffré impératif en matière de population. Il définit un cadre de compatibilité, fondé sur l'armature territoriale, les fonctions assignées à chaque commune et la nécessaire prise en considération des ressources disponibles, des contraintes de risque et des exigences de sobriété foncière.

Le rapport de présentation rappelle à juste titre que, dans un territoire couvert par un SCoT, le PLU doit être compatible avec les orientations supérieures, ce qui implique non pas une stricte conformité arithmétique, mais une absence de contrariété avec l'économie générale du document-cadre et une contribution à sa mise en œuvre.

En l'espèce, le scénario démographique retenu par le PLU de Sérignan ne remet pas en cause les équilibres du SCoT. Il s'inscrit dans le rôle territorial reconnu à la commune au sein de l'armature intercommunale, tout en demeurant encadré par des objectifs convergents de limitation de la consommation d'espace, de réinvestissement urbain, de densification et de maîtrise de l'urbanisation dans un contexte littoral particulièrement contraint.

## Capacité d'accueil : le nombre de logement et leurs ventilations

### 3. Analyse de la méthode de projection démographique retenue par la commune de Sérignan et des hypothèses de croissance

La méthode de projection démographique retenue par la commune ne consiste pas à prolonger mécaniquement les rythmes de croissance les plus élevés observés au cours des dernières années. Elle procède, au contraire, d'une approche composite, fondée sur plusieurs déterminants : attractivité résidentielle et touristique, dynamique de l'emploi à l'échelle de l'agglomération, politique locale de l'habitat, tendances démographiques observées par l'INSEE et phénomène de desserrement des ménages.

Les données disponibles attestent d'une dynamique récente particulièrement soutenue. La population communale est passée de 6 934 habitants en 2016 à 8 437 habitants en 2022, soit un rythme annuel moyen de l'ordre de +3,3 %, sensiblement supérieur à celui observé à l'échelle de la CABM (+1 % par an) et du département (+1,2 % par an). Le rapport de présentation fait également état d'une population estimée à près de 8 900 habitants en janvier 2025, correspondant à un taux de croissance annuel moyen d'environ 2,3 % entre 2021 et 2025.

Pour la période 2025-2035, la commune retient toutefois une trajectoire plus mesurée, conduisant à une population d'environ 9 850 habitants à l'horizon 2035. Le scénario projeté marque ainsi un infléchissement par rapport aux rythmes de croissance les plus récents, ce qui traduit une volonté de modération et d'ajustement aux contraintes territoriales.

### 4. Examen de l'écart entre la trajectoire démographique du PLU et les hypothèses du SCoT

L'éventuel écart entre la trajectoire démographique portée par le PLU et les hypothèses formulées dans le SCoT ne saurait être analysé comme une contradiction de principe. Les deux documents n'interviennent ni à la même échelle, ni selon le même niveau de précision.

Le SCoT raisonne d'abord à l'échelle intercommunale et littorale. Il procède à une ventilation théorique de la croissance au regard des polarités, des fonctions territoriales et des contraintes d'aménagement. Le DOO indique ainsi, pour la période 2021-2040, une production potentielle de 880 logements sur le littoral relevant de la CABM, dont 650 résidences principales et 230 résidences secondaires, en précisant expressément qu'il s'agit d'une estimation théorique issue d'une traduction de l'armature territoriale et du rôle attendu de chaque commune.

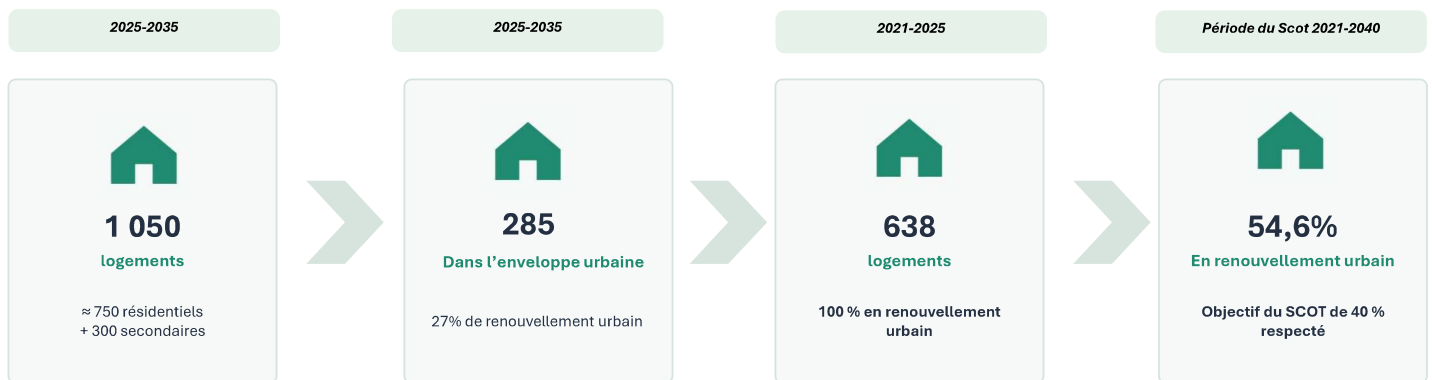
Le PLU intervient, pour sa part, à l'échelle communale. Il a vocation à affiner cette orientation générale en la confrontant à la réalité locale, à la dynamique effective de la commune et à ses capacités d'accueil. Dès lors, l'écart constaté relève moins d'une divergence substantielle que du passage d'une projection stratégique supra-communale à une traduction locale circonscrite et motivée.



# Capacité d'accueil : le nombre de logement et leurs ventilations



## Capacité d'accueil : le nombre de logement et leurs ventilations



## Capacité d'accueil : le nombre de logement et leurs ventilations

### 6. Analyse des incidences du scénario démographique sur la production de logements et la consommation foncière

Le scénario démographique retenu se traduit, dans le PLU, par un besoin total estimé à environ 1 050 logements sur la période 2025-2035. Cette estimation repose sur trois composantes distinctes : environ 520 résidences principales destinées à répondre à l'accroissement démographique proprement dit, environ 230 résidences principales nécessaires pour compenser le desserrement des ménages et éviter une érosion de la population permanente, et environ 300 résidences secondaires destinées à maintenir un taux stable de résidences secondaires dans le contexte particulier d'une commune littorale.

Parallèlement, le PLU fait état qu'il y a eu la réalisation d'environ 639 logements sur la période 2021-2025.

En agrégeant les opérations déjà engagées entre 2021 et la fin de l'année 2024 et celles projetées à l'horizon 2035 on arrive à environ 1688 qu'il est possible d'arrondir à 1690.

**Sur le plan foncier, la commune mobilise une enveloppe d'environ 19,6 hectares d'ENAF pour l'habitat, dont 16,7 hectares pour la ZAC Garenque et 2,9 hectares pour une résidence senior, à laquelle s'ajoutent environ 8,3 hectares destinés aux équipements. Le rapport de présentation souligne que cette consommation représente une division par trois environ par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021, évaluée à près de 91,5 hectares.**

Il est également indiqué que les 19,6 hectares affectés à l'habitat représentent environ 10,4 % de l'enveloppe habitat attribuée à la CABM par le SCoT, proportion regardée comme cohérente au regard du poids démographique de Sérignan et de son statut de pôle structurant.

Enfin, les densités projetées - 31,5 logements par hectare pour la zone I-AUz, 50 logements par hectare pour la zone Us et 34,5 logements par hectare en moyenne pour les secteurs d'extension - apparaissent compatibles avec les objectifs de densité fixés par le SCoT.

Concernant les résidences secondaires, « La programmation d'environ **300 résidences secondaires** ne procède pas d'un simple choix d'opportunité, mais de la nécessité d'ajuster la capacité d'accueil de la commune à une demande saisonnière objectivée par les caractéristiques mêmes de Sérignan.

Commune littorale identifiée par le SCoT du Biterrois comme un **pôle structurant**, Sérignan assume en effet une fonction d'accueil, de services et d'habitat à l'échelle de son bassin de vie. Cette vocation saisonnière est déjà solidement établie : en 2021, la commune comptait **1 138 résidences secondaires, 4 925 emplacements de camping et 358 résidences de tourisme**, ce qui atteste du poids structurel de l'accueil touristique dans son fonctionnement communal.

Dans ce contexte, la prévision de **300 résidences secondaires supplémentaires** ne présente pas un caractère excessif, mais correspond à la traduction mesurée d'un besoin d'hébergement temporaire inhérent à une commune littorale de cette nature. Elle s'inscrit, au surplus, dans un projet d'habitat demeurant très majoritairement orienté vers l'accueil permanent, dès lors que la programmation totale de **1 050 logements** se répartit entre **750 logements principaux**, soit **71,4 %** du programme, et **300 résidences secondaires**, soit **28,6 %**.

Enfin, dans un territoire soumis à de fortes contraintes de constructibilité, l'enjeu n'est pas de méconnaître la fonction touristique de Sérignan, mais de l'organiser dans un cadre planifié, maîtrisé et compatible avec les équilibres du territoire. Les **300 résidences secondaires** doivent ainsi être regardées comme le volume nécessaire à la traduction, dans le document d'urbanisme, de la vocation balnéaire et touristique objectivement constatée de la commune.

## Capacité d'accueil : La pression saisonnière



Sérignan présente une **saisonnalité réelle, mais mesurée**, qui ne conduit pas à déséquilibrer totalement le fonctionnement communal. Selon les méthodes de calcul mobilisées, la population est multipliée par un facteur compris entre **2,7 et 3,8** en période estivale. Ce niveau demeure significatif, mais il reste sans commune mesure avec celui observé dans les stations balnéaires les plus marquées par la seule fonction touristique.

À titre de comparaison, **Valras-Plage** qui est l'autre commune littorale de l'intercommunalité atteint, dans le même jeu de données, un rapport d'environ **10,6 fois** sa population permanente en saison. Il en résulte que Sérignan ne peut être assimilée à une commune purement saisonnière : elle conserve au contraire une **vie à l'année structurée**, portée par sa population permanente, ses équipements, ses services, ses commerces, ses établissements scolaires et son tissu d'activités, tout en assumant parallèlement une **fonction touristique importante** liée à son littoral et à ses capacités d'hébergement.

Cette double nature explique la logique du projet communal.

Sérignan doit répondre à la fois aux besoins d'une **population résidente stable**, qui justifie une offre durable en logements, en équipements et en services, et aux effets d'une **fréquentation touristique saisonnière**, qui accroît ponctuellement les besoins en réseaux, en mobilités, en commerces et en services de proximité.

C'est précisément dans cette perspective qu'a été définie la trajectoire résidentielle du PLU, laquelle ne répond pas à une seule logique de croissance démographique, mais à un équilibre entre accueil permanent, desserrement des ménages et maintien de la fonction littorale,

En d'autres termes, la saisonnalité de Sérignan n'est ni marginale, ni excessive : elle s'inscrit dans un **profil intermédiaire**, caractéristique d'une commune littorale qui n'est pas une simple station balnéaire, mais une **ville structurée vivante à l'année**, auquel s'adosse une activité touristique importante.

C'est cette articulation entre **résidentialité permanente** et **attractivité saisonnière** qui fonde la cohérence des projections de logements retenues par le PLU.

## Capacité d'accueil : l'adéquation projet territoriale capacité d'absorption de la commune

Il convient désormais d'apprécier si les **ressources du territoire, entendues au sens large, sont en capacité d'accueillir cette population permanente et touristique supplémentaire.**

Cette analyse ne peut se limiter à une approche strictement quantitative des logements projetés. Elle suppose d'examiner, de manière concrète, la capacité du territoire à absorber les effets de cette fréquentation accrue sur l'ensemble des équilibres locaux : **ressource en eau, assainissement, gestion des déchets, mobilités, équipements, services, milieux naturels et fonctionnement des continuités écologiques.**

Autrement dit, la question n'est pas seulement celle du nombre d'habitants ou de résidents susceptibles d'être accueillis, mais bien celle de savoir si le territoire dispose, dans des conditions compatibles avec ses contraintes propres, des **capacités techniques, environnementales et fonctionnelles** permettant d'assurer cet accueil sans compromettre son équilibre d'ensemble.

## Capacité d'accueil : Les équipements

L'appréciation de la capacité d'accueil des équipements suppose de rapporter la croissance démographique projetée aux capacités fonctionnelles du territoire, non seulement en termes de présence d'équipements, mais aussi au regard de leur niveau d'occupation, de leur répartition spatiale, de leur accessibilité et de leur aptitude à accompagner l'évolution des besoins de la population.

À Sérignan, la population communale, établie à **8 437 habitants en 2022**, est appelée à atteindre **environ 9 850 habitants à l'horizon 2035**, soit un gain de **1 413 habitants**. Cette évolution s'inscrit dans un contexte de croissance mais également de desserrement des ménages et de transformation progressive de la structure par âge. La capacité d'accueil ne peut donc être réduite à un simple inventaire de l'existant ; elle doit être appréciée au regard d'un système d'équipements appelé à absorber une croissance mesurée mais continue.

Sous cet angle, Sérignan dispose déjà d'une **armature d'équipements particulièrement dense et diversifiée** au regard de sa strate démographique. La commune présente une offre éducative complète, de la petite enfance au lycée, ainsi qu'un socle important d'équipements sportifs, culturels, sociaux, médico-sociaux, commerciaux et de services de proximité. Cette densité d'équipements traduit une fonction de **centralité structurante** à l'échelle du sud biterrois. Elle permet de répondre à une part importante des besoins du quotidien à l'échelle communale, tout en bénéficiant de la proximité immédiate de Béziers pour les fonctions de rang supérieur.

### Une armature éducative complète, mais un premier degré sous tension

En matière de petite enfance et d'enseignement, la commune dispose d'une **crèche de 30 places**, d'une **école maternelle**, de **deux écoles élémentaires**, d'un **collège de 870 élèves** et d'un **lycée de 1 600 élèves**, ce dernier comprenant en outre un restaurant scolaire d'environ **1 200 places** et un internat de **100 places**. Cette offre éducative confère à la commune un rayonnement qui dépasse les seuls besoins d'un bourg résidentiel et participe directement à son attractivité.

L'analyse de la capacité d'accueil conduit toutefois à distinguer clairement les niveaux d'équipement. Si l'armature scolaire est complète, le **premier degré** constitue aujourd'hui le principal point de tension. En 2022, les équipements communaux accueillaient **236 enfants en maternelle** et **409 enfants en élémentaire**, soit **645 élèves** au total. Rapporté à la population communale de 2022, ce volume représente **7,64 %** des habitants. À ratio constant, une population de **9 850 habitants en 2035** correspondrait à **environ 753 élèves** dans le premier degré, soit **108 élèves supplémentaires** par rapport au niveau observé en 2022.

Cette estimation doit être regardée comme un ordre de grandeur, mais elle permet d'objectiver le besoin d'anticipation.

Les écoles existantes ont déjà été agrandies pour accompagner la hausse des effectifs, sans qu'une extension supplémentaire puisse désormais être envisagée dans des conditions satisfaisantes. Les effectifs scolaires ont augmenté de 20 à 30 enfants par an au cours des dernières années, si bien que les capacités d'accueil résiduelles sont aujourd'hui très faibles et que les espaces périscolaires apparaissent saturés. La difficulté ne réside donc plus dans l'existence des équipements, mais dans leur capacité à absorber durablement la croissance démographique et à assurer des conditions d'accueil satisfaisantes.

## Capacité d'accueil : Les équipements

C'est dans cette perspective que s'inscrit la création d'un **nouveau groupe scolaire** au sein du secteur Garenque. Implanté sur une emprise d'environ **un hectare**, il aura vocation à accueillir une **école maternelle de trois classes** et une **école élémentaire de quatre à cinq classes**, complétées par des salles d'activités périscolaires, une cantine, une salle de motricité, une bibliothèque, des cours, des préaux et des espaces extérieurs ombragés, pour environ **1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Sur la base d'un effectif usuel d'environ **25 élèves par classe**, cet équipement représentera un potentiel d'accueil de l'ordre de **175 à 200 élèves**. Cette capacité apparaît supérieure au seul besoin théorique généré par la croissance démographique projetée d'ici 2035.

Elle permet en outre de résorber une tension déjà constatée sur les écoles existantes, de mieux répartir les effectifs à l'échelle communale, de rapprocher l'offre scolaire des quartiers sud de la commune et de réaffecter certains locaux libérés à des usages périscolaires et de restauration devenus insuffisants.

**En matière scolaire, la capacité d'accueil future repose donc non sur une réserve de places dans les équipements actuels, mais sur la combinaison entre l'armature existante et la programmation de ce nouvel équipement structurant.**

Cette lecture est renforcée par la structure de la population.

Les enfants et adolescents représentent déjà un volume significatif, avec **625 enfants de 3 à 10 ans**, **379 jeunes de 11 à 14 ans** et **248 adolescents de 15 à 17 ans**. La composition des ménages confirme par ailleurs la permanence d'un besoin scolaire et périscolaire durable, avec une part notable de **couples avec enfants** et de **familles monoparentales**, tandis que l'augmentation des **couples sans enfant** laisse aussi présager des besoins futurs de scolarisation à moyen terme.

## Capacité d'accueil : Les équipements

### Des équipements sportifs et culturels d'un niveau élevé

L'offre sportive communale est particulièrement fournie. Elle comprend notamment une **halle aux sports**, **deux gymnases**, un **stade municipal**, un **stade d'entraînement**, un **dojo**, **8 courts de tennis**, un **terrain de bicross**, un **skate-park**, un **parc multisports urbain**, plusieurs **plateaux sportifs**, plusieurs **boulodromes** et des **aires de jeux**. Cette offre diversifiée répond à des usages scolaires, associatifs, de loisir et de proximité. Elle participe à la qualité de vie quotidienne, mais aussi à la fonction de centralité locale exercée par la commune. En l'absence de données exhaustives sur les taux d'occupation ou les capacités maximales de chacun de ces équipements, une saturation chiffrée ne peut être démontrée de manière aussi fine que pour le scolaire. Pour autant, aucun déficit structurel d'équipement sportif n'apparaît à ce stade, et la densité de l'offre existante conforte l'aptitude de la commune à accompagner sa croissance.

La même appréciation vaut pour les équipements culturels. La commune dispose d'un socle culturel remarquable à cette échelle, comprenant notamment **la Cigalière**, salle de spectacle d'une capacité d'accueil d'environ **1 200 personnes**, le **Musée régional d'art contemporain**, qui développe environ **3 200 m<sup>2</sup> d'espaces d'exposition**, la **médiathèque Samuel-Beckett**, le **conservatoire de musique et de danse**, la **résidence d'artistes du château Vargoz** et un patrimoine historique et culturel majeur autour de la collégiale. Cette offre dépasse les besoins d'une seule population résidente et participe au rayonnement communal à l'échelle du bassin de vie. Elle constitue un facteur d'attractivité durable et un marqueur fort de la qualité de service offerte par la commune.

### Une armature sociale, médico-sociale et sanitaire adaptée à une population vieillissante

La capacité d'accueil des équipements doit également être appréciée au regard du vieillissement de la population et de la progression des ménages de petite taille. De ce point de vue, la commune bénéficie d'une base d'équipements sociaux et médico-sociaux déjà structurée. Elle comprend notamment le **CCAS**, une **maison de retraite médicalisée de 64 lits**, une **résidence senior de 32 logements**, ainsi qu'un service de mobilité de proximité destiné à limiter l'isolement des personnes âgées et des publics fragiles.

Cette offre est complétée par une présence significative de professionnels de santé et de soins : **médecins**, **dentistes**, **kinésithérapeutes**, **infirmiers**, **ostéopathes**, **orthophonistes**, **opticiens**, ainsi que **trois pharmacies** et divers professionnels du paramédical. Cette densité d'équipements et de services apparaît cohérente avec le profil démographique communal, marqué par une part élevée de personnes âgées et par la présence de nombreux ménages de petite taille. Elle n'exclut pas, à moyen terme, un renforcement progressif de certains services, mais elle constitue d'ores et déjà un socle solide pour accompagner la croissance et le vieillissement.

## Capacité d'accueil : Les équipements

### **Des services publics, commerces et services de proximité qui confortent l'autonomie quotidienne**

La capacité d'accueil ne se limite pas aux équipements publics au sens strict. Elle doit également intégrer l'ensemble des services de proximité nécessaires au fonctionnement quotidien du territoire. De ce point de vue, Sérignan dispose d'une offre complète comprenant notamment la **mairie**, un **bureau de poste**, une **maison de l'environnement**, des **banques**, un **supermarché**, plusieurs **commerces alimentaires**, des **boulangeries-pâtisseries**, des **boucheries**, des **bars**, des **restaurants**, des **cavistes**, une **supérette**, un tissu d'**artisans**, d'**agences immobilières**, de **services professionnels** et de **commerces de proximité**. À cette trame s'ajoutent les marchés de plein air, qui renforcent encore l'offre commerciale et l'animation urbaine.

Cet ensemble permet de répondre à une large part des besoins journaliers sans dépendance systématique aux pôles extérieurs. Il constitue un facteur central dans l'évaluation de la capacité d'accueil, en ce qu'il garantit l'autonomie résidentielle de la commune et limite les déplacements contraints vers les grands pôles commerciaux de l'agglomération.

## Capacité d'accueil : Les voiries

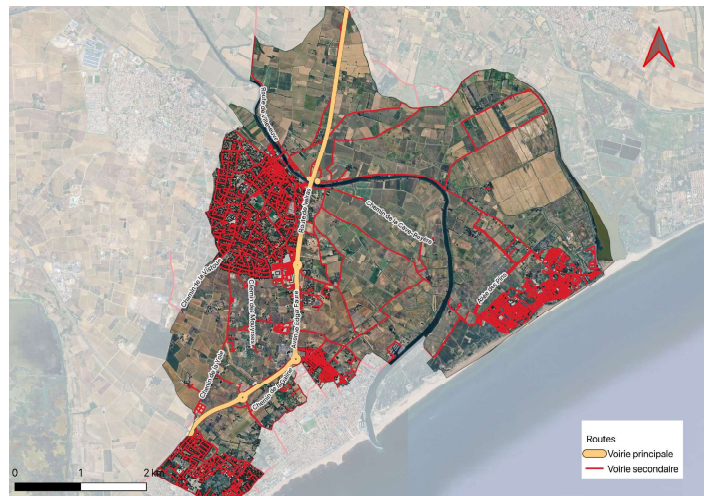
### Des équipements de mobilité et d'accessibilité qui soutiennent la capacité d'accueil

La capacité d'accueil d'un territoire se mesure aussi à sa faculté de rendre accessibles et est ce que les voiries sont en capacité d'absorber les nouveaux flux.

Sous cet angle, Sérignan bénéficie d'une desserte structurée un axe primaire la RD64, et permet une accroche RD19 et la RD37, ainsi que d'un réseau de transports collectifs déjà constitué. La commune est desservie par la ligne E du réseau beeMob, ligne principale reliant directement Sérignan au centre de Béziers et à son pôle d'échanges, par la ligne 3, ainsi que, en période estivale, par une desserte renforcée vers le secteur littoral. L'évolution programmée de la ligne E vers un bus à haut niveau de service renforcera encore l'accessibilité de la commune, sa connexion aux principaux équipements et la desserte des quartiers sud.

À l'échelle communale, la structuration progressive d'un réseau de cheminement doux, de pistes cyclables participe également à l'amélioration de la capacité d'accueil. Elle permet de relier plus efficacement les quartiers d'habitat aux équipements existants et projetés, en particulier le lycée, les équipements sportifs, le nouveau groupe scolaire, les commerces et le centre-ville. L'enjeu n'est pas uniquement la fluidité de circulation ; il est aussi celui de l'accès effectif aux services pour l'ensemble des habitants, y compris les ménages sans voiture, les jeunes et les personnes âgées.

**La RD64 doit être regardée comme l'axe structurant principal de desserte de la commune. À la fois rocade bitéroise et route des plages, elle supporte les flux liés à l'accès au village, aux secteurs d'urbanisation récents ainsi qu'aux stations littorales voisines.**



La capacité d'accueil du réseau viaire apparaît plus contrainte que celle des autres équipements, en particulier en période estivale, compte tenu du rôle structurant joué par la RD64 dans la desserte du bourg, des quartiers méridionaux et du littoral. Cette question dépasse toutefois la seule échelle communale et s'inscrit dans une réflexion plus large conduite à l'échelle de la Communauté d'agglomération Béziers Méditerranée, autorité organisatrice de la mobilité, compétente en matière de voirie d'intérêt communautaire et engagée dans des démarches de planification des déplacements et des axes structurants. Dans ce contexte, le développement des pistes cyclables, des cheminement doux et le renforcement de l'offre de transports en commun constituent des leviers essentiels pour diversifier les modes de déplacement, limiter la dépendance à l'automobile et favoriser un report progressif vers le vélo et les transports collectifs.

## Capacité d'accueil : La ressource en eau

L'analyse de la capacité d'accueil au regard de la ressource en eau montre que **le développement projeté par la commune est assimilable par la ressource**. Cette conclusion repose sur quatre éléments : la structure actuelle de l'alimentation en eau de Sérignan, le détail du projet d'habitat, l'ordre de grandeur des besoins supplémentaires induits, et la capacité du système communal et intercommunal à absorber ces besoins.

### - 1. Une alimentation déjà majoritairement fondée sur une ressource sécurisée

Sérignan est alimentée par trois ressources complémentaires :  
la **ressource Orb**, qui représente **74 %** de l'eau distribuée sur la commune en 2024 ;  
la **nappe astienne**, qui représente **26 %** ;  
le **barrage des Monts d'Orb**, qui assure une sécurisation indirecte de la ressource Orb par les lâchers d'eau en période d'étiage.  
Pour Sérignan-Ville, cette organisation se traduit par :  
**182 745 m<sup>3</sup>** prélevés en 2024 sur les forages de la Vistoule ;  
soit environ **500 m<sup>3</sup>/jour** en moyenne annuelle ;  
**512 223 m<sup>3</sup>/an** importés depuis Béziers à partir de la ressource Orb.  
La commune dépend donc déjà **majoritairement d'une ressource de substitution à l'Astien**. Cette donnée est essentielle, car Sérignan est concernée par les dispositions applicables à la **nappe astienne**, classée en **zone de répartition des eaux**. La capacité d'accueil ne peut donc pas reposer sur une augmentation des prélèvements dans cette ressource fragile. Elle repose sur le maintien d'un approvisionnement majoritairement assuré par l'Orb et par le système intercommunal de sécurisation.

### - 2. Un projet d'habitat quantifié, distinguant population permanente et fréquentation saisonnière

Le projet communal prévoit à l'horizon 2035 un besoin total de **1 050 logements**. Ce total ne correspond pas à 1 050 nouveaux habitants permanents ; il se décompose de la manière suivante :  
**520 résidences principales** pour accompagner la croissance démographique ;  
**230 résidences principales** pour compenser le desserrement des ménages ;  
**300 résidences secondaires** pour maintenir le poids du parc touristique.

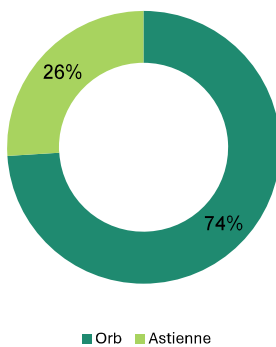
Soit au total :  
**750 logements résidentiels ;**  
**300 logements secondaires ;**  
**1 050 logements.**

Le raisonnement en population est le suivant :  
les **520 résidences principales** liées à la croissance démographique permettent d'accueillir **environ 950 habitants supplémentaires** à l'année, portant la population communale à près de **9 850 habitants en 2035** ;  
les **230 logements supplémentaires** liés au desserrement des ménages ne correspondent pas à une hausse équivalente de population ; ils servent à **maintenir la population existante** malgré la baisse de la taille moyenne des ménages, estimée à **1,9 personne par ménage** à l'horizon 2035 ;  
les **300 résidences secondaires** correspondent à environ **600 habitants secondaires**, c'est-à-dire à une présence principalement saisonnière et non à une population permanente supplémentaire.  
Autrement dit :  
**1 050 logements** ne signifient pas **1 050 habitants permanents supplémentaires** ;  
le projet correspond à **+ 950 habitants à l'année** ;  
et à **+ 600 habitants secondaires en saison**.

## Comment Sérignan est alimentée

Lecture simplifiée du système AEP et des ressources mobilisées.

### Mix des ressources distribuées en 2024



**Ressource Orb** — Ressource principale mobilisée par la CABM ; elle est sécurisée par les puits de Béziers et par le soutien d'étiage.

**Nappe astienne** — Ressource historique de Sérignan, mais fragilisée et classée en ZRE ; les prélèvements restent strictement encadrés.

**Monts d'Orb** — Ressource de sécurisation indirecte : les lâchers estivaux compensent le déficit de l'Orb sur la section biterroise.

**Aqua Domitia** — Sécurise plus largement le littoral héraultais et réduit la pression agricole sur les ressources locales.

**Conséquence pour la capacité d'accueil : le besoin futur doit être absorbé par le système intercommunal sécurisé, et non par une hausse des prélèvements dans l'Astien.**

## Capacité d'accueil : La ressource en eau

### - 3. Un besoin en eau supplémentaire estimé à partir de la consommation actuelle

En 2024, le volume global consommé sur la commune s'élève à **549 235 m<sup>3</sup>/an**.  
Rapporté à une population de l'ordre de **8 900 habitants en 2025**, cela représente une consommation moyenne d'environ :  
**61,7 m<sup>3</sup>/habitant/an** ;  
soit environ **169 litres/habitant/jour**.

Sur cette base, le besoin supplémentaire induit par le projet peut être estimé ainsi :

#### Population permanente

**950 habitants supplémentaires** × 61,7 m<sup>3</sup>/habitant/an

soit environ **58 600 m<sup>3</sup>/an**

soit environ **161 m<sup>3</sup>/jour**

#### Population secondaire

**600 habitants secondaires** × 61,7 m<sup>3</sup>/habitant/an

soit environ **37 000 m<sup>3</sup>/an**

soit environ **101 m<sup>3</sup>/jour**

#### Besoin total supplémentaire

**58 600 m<sup>3</sup>/an + 37 000 m<sup>3</sup>/an**

soit environ **95 600 m<sup>3</sup>/an**

soit environ **262 m<sup>3</sup>/jour**

Le projet d'habitat peut donc être résumé de la manière suivante :

**750 logements principaux** → + **950 habitants à l'année**

**300 logements secondaires** → + **600 habitants en saison**

**1 050 logements au total** → + **95 600 m<sup>3</sup>/an** environ de besoin en eau.

### - 4. Un besoin futur limité au regard des capacités disponibles

À l'échelle communale, le besoin additionnel estimé à **95 600 m<sup>3</sup>/an** représente :  
environ **17,4 %** de la consommation communale actuelle  
(**95 600 m<sup>3</sup>/an** rapportés à **549 235 m<sup>3</sup>/an**).

À l'échelle intercommunale, le besoin supplémentaire estimé à **262 m<sup>3</sup>/jour** reste limité au regard des marges disponibles sur la ressource Orb. En situation actuelle, il subsiste :

un excédent de **26 000 m<sup>3</sup>/jour** en moyenne ;

un excédent de **7 000 m<sup>3</sup>/jour** en pointe estivale.

Le besoin supplémentaire de Sérignan représente donc :

environ **1,0 %** de l'excédent moyen actuel ;

environ **3,7 %** de l'excédent actuel en pointe estivale.

À l'horizon 2055, dans le scénario intercommunal le plus contraint, les besoins sur la ressource Orb sont estimés à :

**35 800 m<sup>3</sup>/jour** en jour moyen ;

**62 000 m<sup>3</sup>/jour** en jour de pointe.

Même dans ce cadre, le besoin supplémentaire de Sérignan, estimé à **262 m<sup>3</sup>/jour**, demeure d'ampleur réduite au regard du dimensionnement intercommunal.

## Capacité d'accueil : la ressource en eau

Synthèse bureau d'études à partir du PLU, du SDAEP CABM et des données 2024.

### Message-clé

**Le développement projeté reste compatible avec la ressource en eau, à condition de rester adossé au système intercommunal de la CABM et de ne pas reporter la croissance future sur la nappe astienne.**



**+950**

habitants permanents d'ici 2035

**≈ 60 000**

m<sup>3</sup>/an de besoin additionnel estimé

**Jusqu'en 2055**

compatibilité annoncée par le système CABM

**1 050**

logements au total à l'horizon du PLU

**Lecture proposée :** la capacité d'accueil de l'eau s'apprécie par le croisement entre besoins nouveaux, capacité résiduelle des réseaux, sécurisation des ressources et maîtrise des pointes saisonnières.

## Du projet urbain au besoin en eau

Transformation du programme de logements en ordre de grandeur hydraulique.



**Hypothèse de calcul :** consommation 2024 rapportée à la population communale 2025, soit un ordre de grandeur d'environ 62 m<sup>3</sup>/hab/an (≈ 170 L/j/hab). La pointe saisonnière est indicative et n'équivaut pas à un besoin annuel.

## Le système peut-il absorber la croissance ?

Lecture croisée entre besoin additionnel, capacités locales et marges intercommunales.

### Ordre de grandeur du besoin additionnel

≈ 165 m<sup>3</sup>/j

besoin moyen additionnel

≈ 265 m<sup>3</sup>/j

avec surcharge saisonnière

Ces valeurs restent modestes à l'échelle du système CABM ; l'enjeu se situe surtout dans la maîtrise des pointes estivales.

6 000 m<sup>3</sup>

capacité de stockage locale

80 h / 43 h

autonomie en jour moyen /  
pointe

+26 000 / +7 000

m<sup>3</sup>/j de marge CABM actuelle moyenne /  
pointe

### Conclusion technique

- Les besoins futurs de Sérignan sont indiqués comme couverts par la capacité de production de la CABM.
- Le stockage local est jugé suffisant aujourd'hui et encore en 2055.
- La vraie zone de vigilance concerne la pointe estivale à l'échelle de l'agglomération, pas un blocage immédiat pour Sérignan.

**Lecture bureau d'études : capacité d'accueil favorable, mais conditionnée par la sécurisation des pointes et la poursuite des économies d'eau.**

## Capacité d'accueil : Assainissement

Sur le volet assainissement, la capacité d'accueil de la commune apparaît globalement assurée au regard des hypothèses d'urbanisation retenues par la révision du PLU.

Pour **Sérignan-ville**, la desserte collective est quasi généralisée : **28 375 habitants** sont annoncés comme desservis, avec un **taux de raccordement de 99,9 %**, sur un réseau **séparatif** d'environ **54,7 km**. Les effluents sont dirigés vers la STEP intercommunale **Sérignan / Valras-Plage**, dont la capacité épuratoire est fixée à **53 000 équivalents-habitants**. Le rapport relève en outre qu'en **2023**, la **charge de référence traitée** s'élevait à **30 258 EH**, soit une **marge épuratoire d'environ 22 700 EH**. Sur cette base, le dossier indique que la capacité du réseau et de la station demeure suffisante, en charge comme en hydraulique, **jusqu'à l'horizon 2040**.

Le secteur des **Jardins de Sérignan / AFUA** relève d'un autre exutoire : ses rejets sont acheminés vers la STEP de **Vendres-Littoral**, dont la capacité nominale est de **38 000 EH**. Le dossier précise qu'à l'horizon **2040**, la saturation n'atteindrait que **71 %** de la capacité hydraulique et **56 %** de la capacité organique, de sorte que cette station est regardée comme **correctement dimensionnée et suffisante**. Le rapport projette par ailleurs, à l'horizon du PLU, une **population permanente raccordée** d'environ **9 850 personnes** et une **population maximale estivale raccordée** d'environ **15 800 personnes**, tout en maintenant la conclusion selon laquelle l'urbanisation envisagée reste compatible avec les capacités d'assainissement collectif disponibles.

La réserve principale ne tient donc pas, à une insuffisance des ouvrages collectifs, mais plutôt à la question de la **mise en cohérence du zonage d'assainissement** et à la situation de l'**assainissement non collectif**. On recense en effet **514 installations ANC** sur la commune, dont **167 conformes**, **318 défavorables ou non conformes**, et **62 mises en demeure pour absence d'installation**. C'est précisément pour cette raison que la **mise à jour du zonage d'assainissement** est conduite parallèlement à la révision du PLU, afin d'assurer la concordance entre le document d'urbanisme et les conditions effectives de desserte et de traitement.  
**Cette procédure dépend de la CABM.**

## Capacité d'accueil : sensibilité des milieux

La capacité d'accueil de Sérignan est fortement conditionnée par la sensibilité de ses milieux naturels littoraux et fluviaux. Les espaces naturels et surfaces en eau représentent ensemble environ 26,6 % du territoire communal ; les zones en eau et zones humides couvrent à elles seules près de 161 ha, en grande partie associées au linéaire de l'Orb et au secteur des Orpellières.

La ripisylve de l'Orb est plus ou moins continue sur environ 6 km, et, sur son dernier kilomètre, le fleuve inonde une grande zone humide située sur le domaine des Orpellières. Le rapport souligne en outre la valeur écologique majeure des Orpellières, de la Grande Maire et des zones humides associées, tout en identifiant les principales pressions : fréquentation estivale, modifications hydrauliques, fragmentation et interfaces avec les espaces urbanisés.

Dans ce contexte, la capacité d'accueil ne peut être appréciée uniquement sous l'angle du nombre d'habitants ou d'activités supplémentaires ; elle doit être mesurée à l'aune de la capacité du territoire à **maintenir une trame verte et bleue cohérente**.

Le rapport indique que le PLU protège l'intégralité du domaine des Orpellières en zone naturelle, identifie 12 entités de zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, classe la Grande Maire et ses abords en espace naturel remarquable, et institue un corridor écologique d'environ 163 ha reliant le plateau de Vendres à la plaine de l'Orb.

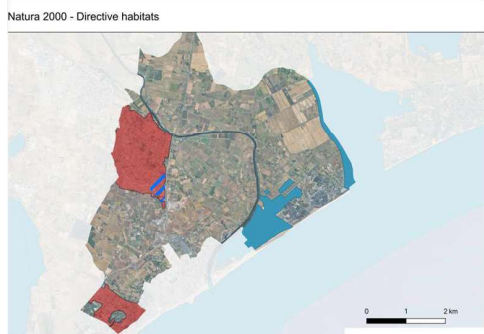
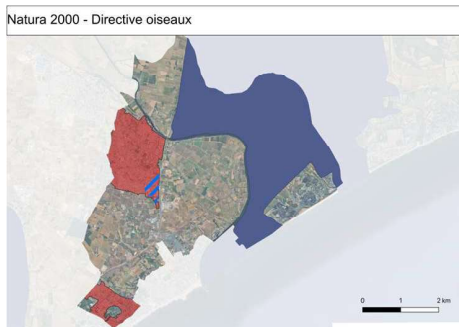
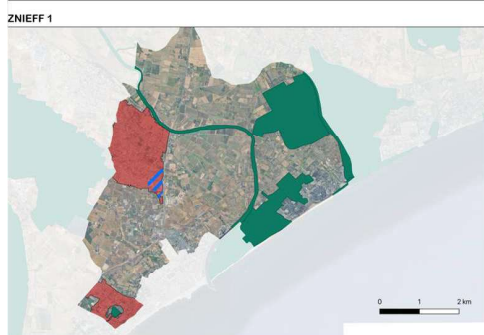
En résulte que la capacité d'accueil supplémentaire n'est soutenable qu'à la condition de ne pas aggraver ces fragmentations et de préserver les continuités écologiques fonctionnelles entre l'Orb, les zones humides, les milieux agricoles ouverts et les ensembles littoraux.

**La capacité d'accueil de Sérignan est respectée dès lors que le développement communal s'inscrit dans un cadre maîtrisé, prioritairement orienté vers les espaces déjà urbanisés ou artificialisés, sans extension de nature à porter atteinte aux milieux les plus sensibles.**

**Le maintien de l'intégrité du domaine des Orpellières, de la Grande Maire, des zones humides et de la ripisylve de l'Orb, ainsi que la préservation des continuités écologiques entre l'Orb, les milieux humides, les espaces agricoles ouverts et les ensembles littoraux, garantissent la compatibilité du projet territorial avec les équilibres environnementaux locaux.**

**Les protections inscrites au PLU, l'identification des zones humides, le classement des espaces naturels remarquables et l'institution d'un corridor écologique assurent ainsi le respect de la trame verte et bleue et permettent de considérer que la capacité d'accueil supplémentaire du territoire demeure soutenable, sans aggravation des fragmentations ni atteinte au fonctionnement écologique d'ensemble.**

## Capacité d'accueil : sensibilité des milieux



La superposition des cartographies fait apparaître, d'une part, les villages et agglomérations identifiés au titre de la loi Littoral, correspondant aux espaces déjà urbanisés, et, d'autre part, les espaces protégés relevant des périmètres à vocation écologique. Cette lecture croisée met en évidence que les secteurs urbanisés demeurent nettement distants de ces espaces sensibles. Il en résulte que l'urbanisation projetée ne porte pas atteinte aux périmètres écologiques identifiés, lesquels apparaissent ainsi préservés dans leur intégrité et leur fonctionnement. Dans ces conditions, l'analyse cartographique conforte le constat selon lequel la capacité d'accueil sur ce volet du territoire peut être regardée comme respectée.

## Capacité d'accueil : risques

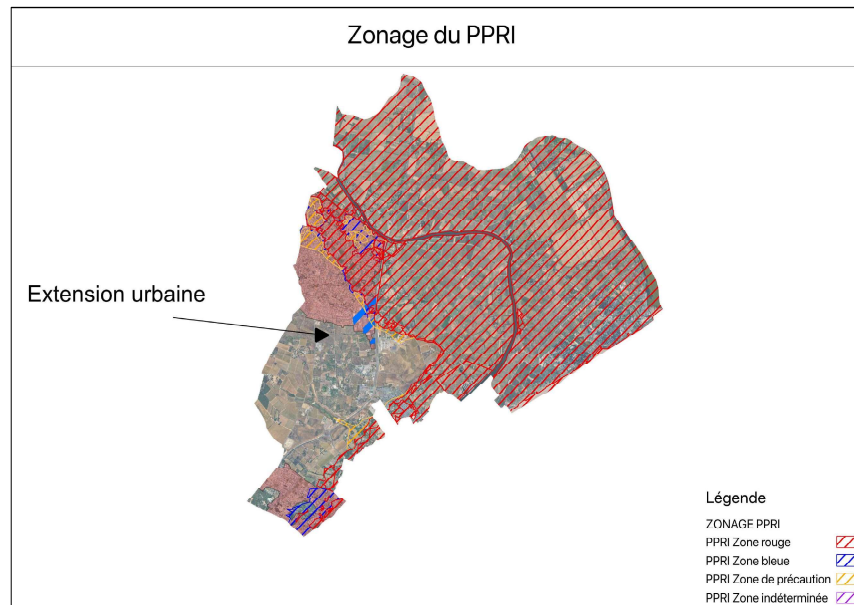
La capacité d'accueil de Sérignan est fortement conditionnée par la sensibilité de ses milieux naturels littoraux et fluviaux. Les espaces naturels et surfaces en eau représentent ensemble environ 12 % du territoire communal ; les zones en eau et zones humides couvrent à elles seules près de 161 ha, en grande partie associées au linéaire de l'Orb et au secteur des Orpellières.

La ripisylve de l'Orb est plus ou moins continue sur environ 6 km, et, sur son dernier kilomètre, le fleuve inonde une grande zone humide située sur le domaine des Orpellières. Le rapport souligne en outre la valeur écologique majeure des Orpellières, de la Grande Maire et des zones humides associées, tout en identifiant les principales pressions : fréquentation estivale, modifications hydrauliques, fragmentation et interfaces avec les espaces urbanisés.

Dans ce contexte, la capacité d'accueil ne peut être appréciée uniquement sous l'angle du nombre d'habitants ou d'activités supplémentaires ; elle doit être mesurée à l'aune de la capacité du territoire à **maintenir une trame verte et bleue cohérente**.

Le rapport indique que le PLU protège l'intégralité du domaine des Orpellières en zone naturelle, identifie 12 entités de zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, classe la Grande Maire et ses abords en espace naturel remarquable, et institue un corridor écologique d'environ 163 ha reliant le plateau de Vendres à la plaine de l'Orb.

En résulte que la capacité d'accueil supplémentaire n'est soutenable qu'à la condition de ne pas aggraver ces fragmentations et de préserver les continuités écologiques fonctionnelles entre l'Orb, les zones humides, les milieux agricoles ouverts et les ensembles littoraux.



## Capacité d'accueil

Dans ces conditions, la capacité d'accueil retenue par le projet de PLU ne peut être regardée comme excessive. Elle procède, au contraire, d'un développement mesuré, cohérent avec la vocation de Sérignan, compatible avec son statut de commune littorale et proportionné aux ressources, équipements et réseaux mobilisables sur le territoire.

## Espaces remarquables

L'article L.121-23 du code de l'urbanisme impose de préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ensuite, l'article R.121-4 du même code précise la liste des espaces susceptibles d'entrer dans ce régime : notamment les dunes, landes côtières, plages et lidos, forêts et zones boisées proches du rivage, îlots inhabités, parties naturelles des estuaires, marais, vasières, tourbières, plans d'eau, zones humides et milieux temporairement immergés, milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces, ou encore les parties naturelles des sites inscrits ou classés.

Pour autant, l'identification d'un ERCL ne procède nullement d'un mécanisme automatique. La jurisprudence rappelle en effet que la seule inclusion d'un espace dans l'une des catégories mentionnées à l'article R.121-4 ne saurait, à elle seule, suffire à fonder son classement au titre des espaces remarquables. Le caractère remarquable d'un site doit, au contraire, être apprécié *in concreto*, au regard d'un faisceau d'indices précis tenant aux caractéristiques propres de l'espace concerné.

À cet égard, doivent être pris en considération tant des éléments scientifiques et réglementaires, tels que les inventaires, études, ZNIEFF, ENS, arrêtés de biotope, ZPS, sites inscrits ou classés ou encore réserves naturelles, que des éléments géographiques, paysagers et biologiques, parmi lesquels figurent notamment la proximité de la mer, la qualité du boisement, la rareté du milieu, la qualité paysagère du site ou encore son intérêt écologique. La jurisprudence admet également que le juge puisse retenir, souvent de manière cumulative, des indices qui ne figurent pas expressément dans l'énumération de l'article R.121-4, tels que la délimitation opérée par un SCOT ou un PLU, l'appartenance à un site Ramsar, à un périmètre Natura 2000, à un parc naturel régional, ou encore la présence d'espèces protégées. Ainsi, la liste réglementaire constitue un socle de qualification, sans épuiser pour autant l'analyse du caractère remarquable du site.

La jurisprudence confirme expressément cette méthode d'appréciation (*Voir en ce sens, CAA Marseille, 6 octobre 2016, n° 15MAD0152, confirmée sur ce point par le Conseil d'Etat, 6 novembre 2017, n° 405728, Commune de Savines-le-Lac*), selon laquelle le classement d'un site comme espace remarquable résulte d'un faisceau d'indices précis tenant notamment au classement du secteur et aux caractéristiques du site.

À l'inverse, le conseil d'Etat dans un arrêt CE, 29 juin 1998, n° 160256, Commune de Crozon, prévoit que s'agissant des parties naturelles d'un site inscrit ou classé, le juge peut écarter une telle qualification lorsqu'il est établi que le terrain se situe dans un secteur déjà urbanisé ou déjà altéré par l'activité humaine. Cette décision ne signifie toutefois pas que toute emprise agricole ou anthropisée serait, par principe, exclue du régime de protection ; elle implique seulement qu'il soit procédé à une appréciation concrète, parcelle par parcelle, afin de déterminer si le terrain a conservé, ou non, les caractéristiques naturelles justifiant sa protection.

De même, la jurisprudence admet que l'absence de protection préalable au titre d'une autre législation ne fasse pas obstacle à l'application de l'article L.121-23, dès lors que le site présente les caractéristiques requises. En pratique, la délimitation des ERCL doit donc être conduite avec précision, non par simple proximité avec un site sensible, mais au regard des caractéristiques intrinsèques de la parcelle considérée et de son insertion dans un ensemble naturel cohérent.

## Espaces remarquables

### I) Le critère paysager

Le caractère remarquable d'un espace peut, en premier lieu, résulter de sa qualité paysagère. À ce titre, doivent être pris en compte la beauté du site, sa qualité visuelle, l'unité paysagère dans laquelle il s'insère, la rareté des formes littorales, la qualité des boisements, la lisibilité du site depuis le rivage ainsi que, plus généralement, l'harmonie de ses composantes naturelles. L'appréciation portée ne saurait donc se limiter à une lecture strictement réglementaire ou à l'existence d'un zonage préalable, mais doit intégrer la perception d'ensemble du site, sa configuration propre et sa contribution à un paysage littoral cohérent.

La jurisprudence confirme cette méthode d'analyse. Voir en ce sens, CE, 12 novembre 1997, *Commune d'Erquy*, n° 170248, dans laquelle le Conseil d'État a admis la qualification d'espace remarquable pour des terrains situés aux abords d'une falaise, comportant notamment de la lande et un coteau maritime recouvert d'une végétation présentant un intérêt scientifique. Il ressort de cette décision que la qualification tient autant à la configuration des lieux, à leur lecture paysagère d'ensemble et à la qualité de la végétation qu'à l'existence d'éléments de protection ou d'inventaire.

À l'inverse, la seule proximité d'une parcelle avec un espace déjà protégé ou identifié comme remarquable ne saurait suffire à emporter, par elle-même, la même qualification. Il appartient, au contraire, de démontrer que la parcelle considérée participe effectivement à l'unité paysagère de l'ensemble et qu'elle contribue, par ses caractéristiques propres, à la qualité du site. À défaut, le simple effet de continuité ou de voisinage demeure insuffisant.

### (II) Le critère biologique

Le caractère remarquable d'un espace peut, en deuxième lieu, être déduit de sa fonction biologique. Ce critère conduit à apprécier le rôle concret joué par le site dans le maintien des équilibres naturels du littoral. Sont ainsi particulièrement concernés les espaces qui assurent des fonctions de reproduction, de nidification, de repos, de refuge, de circulation ou de gagnage pour les espèces animales, ainsi que les terrains participant au fonctionnement d'un ensemble écologique plus vaste.

L'appréciation ne doit donc pas se limiter aux seules qualités intrinsèques de la parcelle envisagée isolément, mais doit également porter sur son insertion dans un système naturel cohérent. Peuvent, à cet égard, présenter une importance particulière les marais, zones humides, dunes, mares temporaires, corridors écologiques, ripisylves ou réseaux hydrographiques secondaires, dès lors qu'ils contribuent de manière effective au maintien des équilibres biologiques locaux.

Il en résulte que la qualification d'espace remarquable peut être légalement retenue lorsque le terrain s'intègre dans un ensemble naturel fonctionnel, dont il constitue un élément utile ou nécessaire. En revanche, lorsque cette fonction biologique n'est pas établie, ou lorsqu'aucun élément objectif ne permet de démontrer le rôle du site dans le fonctionnement écologique d'ensemble, la qualification ne saurait être présumée.

## Espaces remarquables

### III) Le critère écologique

Le caractère remarquable peut, en troisième lieu, reposer sur l'intérêt écologique propre du site. Ce critère renvoie à la richesse biologique du milieu, à la présence d'espèces protégées ou patrimoniales, à la rareté des habitats naturels, à la qualité de la végétation, au caractère typique ou relictuels de certains milieux, ainsi qu'à l'existence d'ensembles faunistiques et floristiques présentant une valeur particulière.

Toutefois, l'intérêt écologique ne se présume pas. Il ne saurait être déduit du seul rattachement de la parcelle à un périmètre d'inventaire ou de protection, ni de sa simple proximité avec un espace de grande valeur environnementale. La jurisprudence impose, au contraire, de démontrer concrètement que la parcelle présente, par elle-même, des caractéristiques écologiques suffisantes pour justifier son rattachement au régime des espaces remarquables.

Ainsi, l'existence d'un classement en ZNIEFF, l'inclusion dans un périmètre Natura 2000, la proximité d'une zone humide ou la mention d'enjeux environnementaux dans des documents d'étude constituent des indices importants, mais non décisifs à eux seuls. Ces éléments doivent toujours être confrontés à la réalité physique du terrain, à son état de conservation, à la qualité effective de ses habitats et à la présence objectivement établie d'espèces ou de formations naturelles d'intérêt.

### (IV) Les données scientifiques et réglementaires

L'identification d'un espace remarquable doit également s'appuyer sur des éléments scientifiques et réglementaires objectifs. Peuvent notamment être pris en considération les inventaires naturalistes, les études environnementales, les ZNIEFF, les espaces naturels sensibles, les arrêtés de protection de biotope, les zones de protection spéciale, les sites inscrits ou classés, les réserves naturelles ou encore les études littorales élaborées par les services compétents.

Ces éléments constituent des indices particulièrement importants dans l'appréciation du caractère remarquable d'un site, dès lors qu'ils permettent de documenter sa valeur écologique, biologique ou paysagère.

Pour autant, ils ne sauraient valoir démonstration automatique. Leur seule existence ne dispense jamais de vérifier, à l'échelle de la parcelle considérée, si le terrain présente effectivement les caractéristiques requises.

Autrement dit, les données scientifiques et réglementaires doivent être comprises comme des éléments d'appui à l'analyse, et non comme des critères autosuffisants. Elles n'emportent de conséquence juridique qu'à la condition d'être corroborées par les caractéristiques concrètes du site et par son insertion dans un ensemble naturel cohérent.

## Espaces remarquables

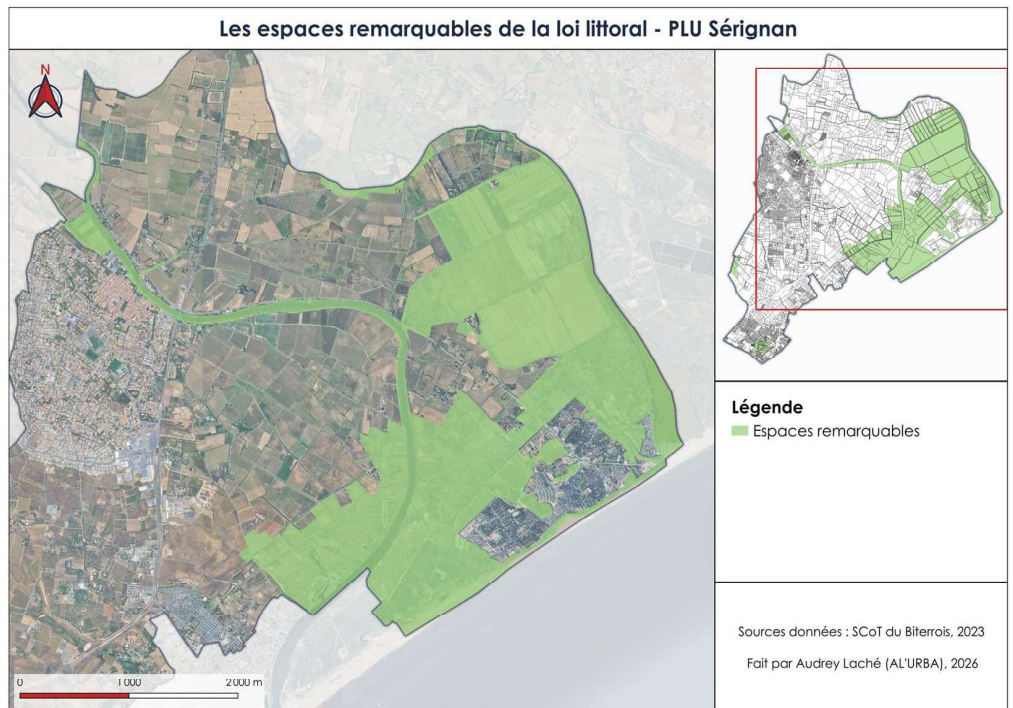
### (V) L'anthropisation du site

Enfin, le degré d'anthropisation du terrain constitue un élément d'appréciation qui peut être pris en compte, sans revêtir pour autant un caractère automatiquement exclusif. La circonstance qu'un espace ait été partiellement modifié par l'activité humaine, qu'il fasse l'objet d'un usage agricole ou qu'il se situe dans un secteur ayant connu certaines altérations n'a pas pour effet nécessaire de faire obstacle à sa qualification au titre des espaces remarquables.

La jurisprudence admet seulement qu'il convient de rechercher si le terrain a conservé, malgré ces interventions, les caractéristiques naturelles, paysagères, biologiques ou écologiques justifiant sa protection. *Voir en ce sens, CE, 29 juin 1998, Commune de Crozon, n° 160256*. Cette décision ne pose nullement une règle d'exclusion générale des terrains agricoles, exploités ou partiellement anthropisés. Elle impose seulement une appréciation concrète, menée au cas par cas, afin de déterminer si la parcelle conserve encore une qualité suffisante pour relever du régime de protection.

Certaines parcelles doivent être regardées comme ne relevant pas du périmètre des espaces remarquables.

En effet, leur exclusion se justifie par l'examen concret de leurs caractéristiques propres, lequel sera exposé ci-après.



## Espaces remarquables

Concernant la parcelle ZI 90, son classement au titre des espaces remarquables du littoral n'apparaît pas justifié en l'état des pièces du dossier.

L'analyse écologique conduite sur le secteur met en évidence une occupation du sol dominée par des **vignobles intensifs**, des **monocultures intensives** et des **friches**, les éléments à caractère plus naturel étant localisés de manière ponctuelle dans certains fossés et petits canaux individualisés.

Or, aucun élément précis ne permet, pour la parcelle ZI 90 elle-même, d'identifier un **milieu humide**, une **pédologie hydromorphe**, une **fonction hydraulique particulière**, un **cortège végétal caractéristique** ou un **habitat patrimonial** de nature à satisfaire aux critères des articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme. La parcelle se présente ainsi, à ce stade, comme un **espace agricole anthropisé**, dont le caractère remarquable au sens de la loi Littoral n'est pas démontré.

Sur le plan paysager, elle s'inscrit davantage dans la continuité du **paysage agricole ouvert** situé au nord de la parcelle, marqué par la plaine cultivée et la trame viticole, que dans celle d'un espace naturel littoral présentant, en lui-même, les caractéristiques d'un site remarquable.



## Espaces remarquables

**La parcelle ZI 98, son classement au titre des espaces remarquables du littoral n'apparaît pas justifié en l'état des pièces du dossier.**

L'occupation actuelle de cette emprise demeure principalement agricole, dans un secteur décrit comme majoritairement constitué de **vignobles intensifs**, de **monocultures intensives** et de **friches**, tandis que les éléments présentant un intérêt écologique plus marqué sont localisés dans certains **fossés** et **petits canaux** identifiés ponctuellement.

Aucun élément précis ne permet, pour la parcelle ZI 98 elle-même, de caractériser un **milieu humide**, une **pédologie hydromorphe**, une **fonction hydraulique spécifique** ou un **habitat naturel patrimonial** propre à justifier son intégration dans le périmètre des espaces remarquables.

La parcelle se rattache ainsi, à ce stade, à un **espace agricole anthropisé**, dont le caractère remarquable au sens de la loi Littoral n'est pas démontré.

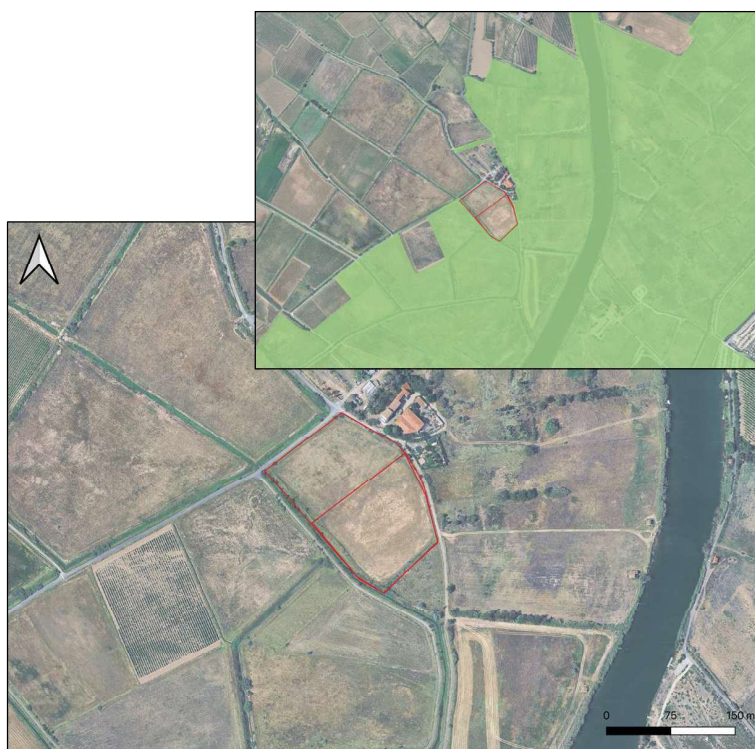
**Sur le plan paysager, elle s'inscrit davantage dans la continuité du paysage agricole ouvert qui se développe au nord de la parcelle que dans celle d'un espace naturel littoral individualisé.**



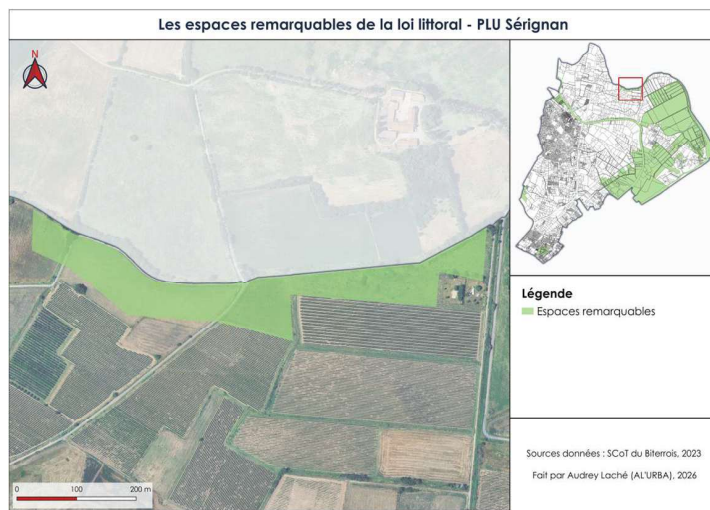
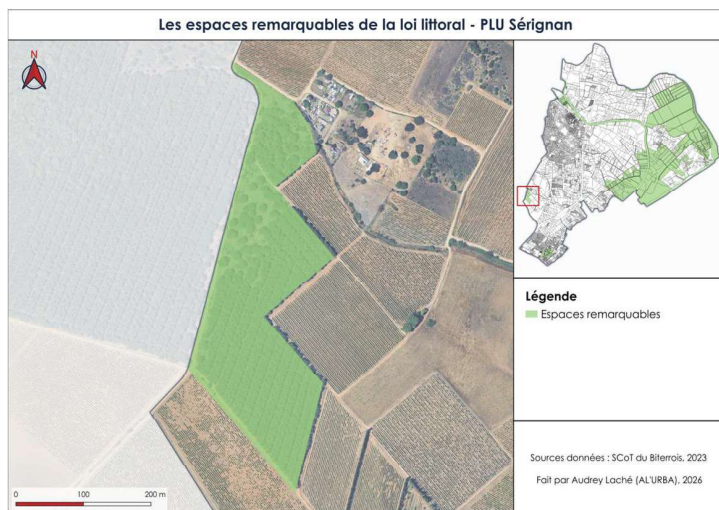
## Espaces remarquables

Concernant l'ensemble de parcelle parcelle ZI 141, 210 211, son classement au titre des espaces remarquables du littoral n'apparaît pas davantage établi en l'état du dossier. Si cette parcelle se situe à proximité d'éléments linéaires plus sensibles, cette seule circonstance ne suffit pas à lui conférer, par elle-même, les caractéristiques d'un espace remarquable.

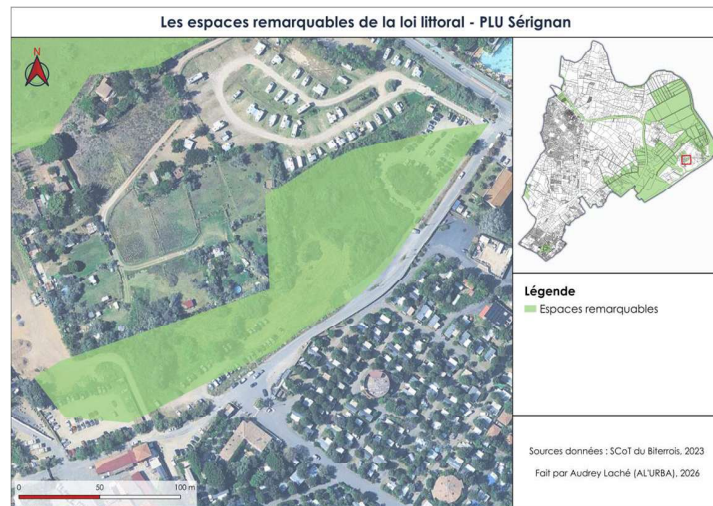
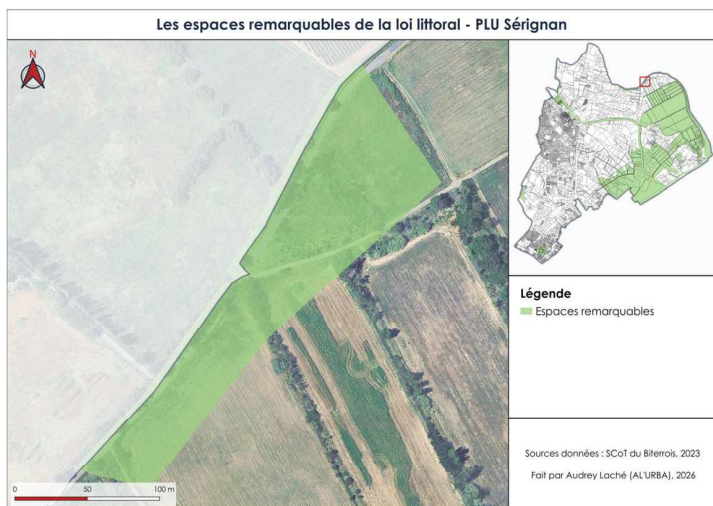
En l'absence, elle-même, d'un cortège humide, d'un habitat patrimonial, d'une fonction hydraulique identifiable ou d'un intérêt écologique proprement caractérisé, la parcelle doit être regardée comme relevant d'une matrice agricole anthropisée.



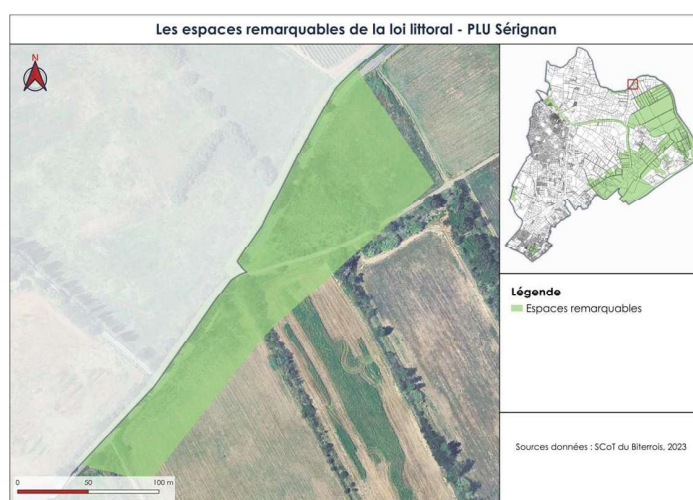
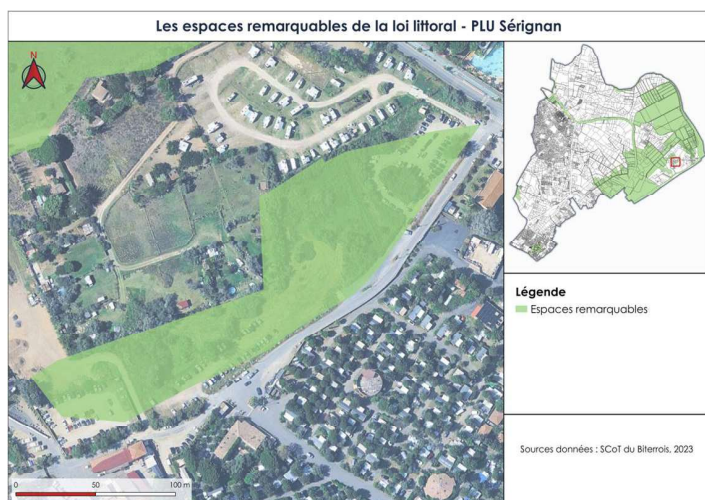
## Espaces remarquables



## Espaces remarquables



## Capacité d'accueil : cadre d'analyse pour Sérignan



## Identification des villages et agglomérations

Au regard des critères d'identification des **agglomérations et villages**, la commune peut être lue à travers **trois secteurs principaux** participant du fonctionnement de l'agglomération.

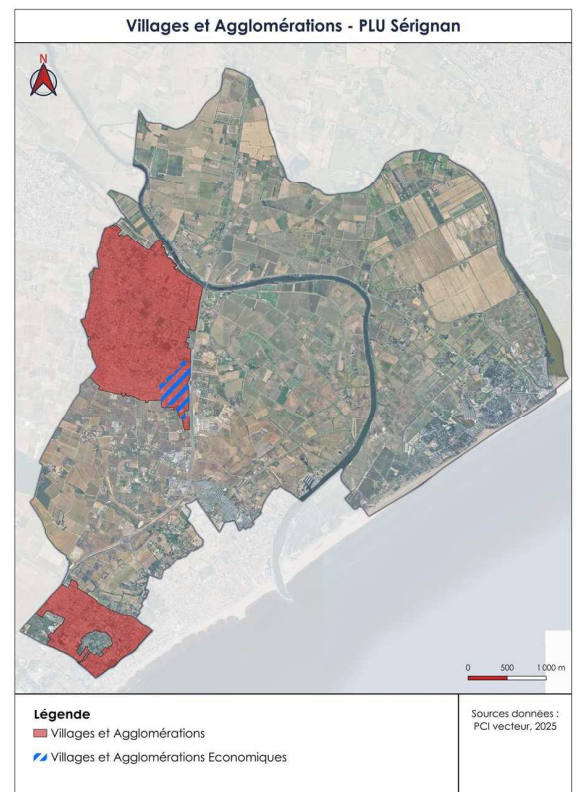
### 1. L'agglomération centre

Le premier secteur correspond au **centre de Sérignan**, qui constitue le **noyau principal de l'agglomération**.

Il se caractérise par :

- la présence d'un **ensemble à caractère urbain constitué** ;
- une **densité significative de constructions** ;
- l'existence d'un **centre-ville / bourg** ;
- la présence d'**équipements, services et lieux collectifs** ;
- une **organisation urbaine continue et structurée**.

Ce secteur répond pleinement aux critères de qualification d'une agglomération, en raison de son rôle de centralité, de son épaisseur bâtie et de sa fonction de pôle de vie communal.



## Identification des villages et agglomérations

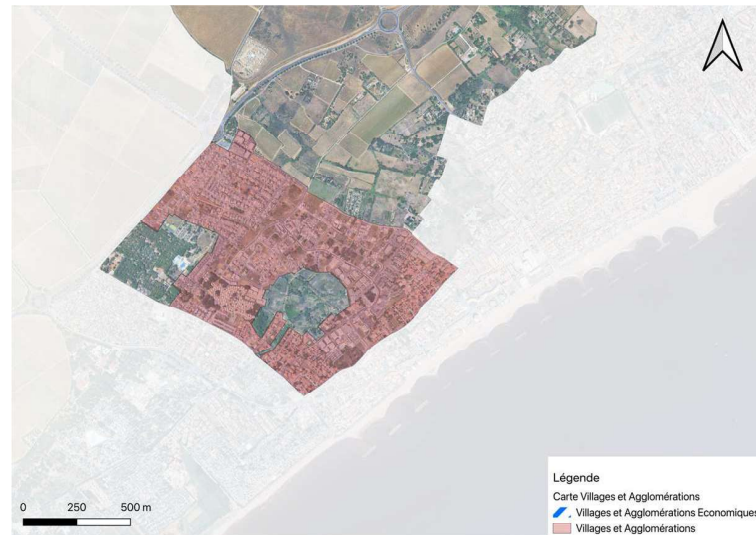
### 2. Le village des jardins de Sérignan

Depuis la jurisprudence issue de l'arrêt *Porto-Vecchio*, les « agglomérations et villages existants » s'entendent comme des espaces déjà urbanisés, caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

La notion de village, au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, suppose ainsi l'existence d'un tissu bâti consistant, se distinguant du simple hameau par son importance, sa densité et, le cas échéant, par la présence d'éléments de vie collective ou d'une organisation urbaine identifiable. À l'inverse, un secteur peu dense, discontinu ou dépourvu de cohérence d'ensemble ne saurait être qualifié de village.

En l'espèce, la ZAC des Jardins de Sérignan, située aux lieux-dits de La Galine et des Cosses de Falgairas, ne présente nullement les caractéristiques d'une urbanisation diffuse. Le rapport de présentation la qualifie de quartier sérignanais implanté en continuité de la zone urbaine littorale de Valras-Plage et de Vendres-Plage. Son origine résulte d'une opération d'ensemble ancienne et structurée, avec une AFUA autorisée dès 1988 puis une ZAC créée au début des années 1990, ce qui révèle la constitution d'un tissu urbain planifié, équipé et organisé.

Le secteur se singularise en outre par l'importance de son volume bâti. Le programme fait état de plus de 1 600 logements, auxquels s'ajoutent environ 200 résidences de tourisme. Il est également précisé qu'au 1er janvier 2025, seuls 210 logements restaient à réaliser dans un périmètre déjà entièrement viabilisé. De tels éléments attestent l'existence d'un ensemble urbain d'ampleur significative, structuré et desservi, étranger à la logique du simple hameau.



## Identification des villages et agglomérations

### 3. Le village économique

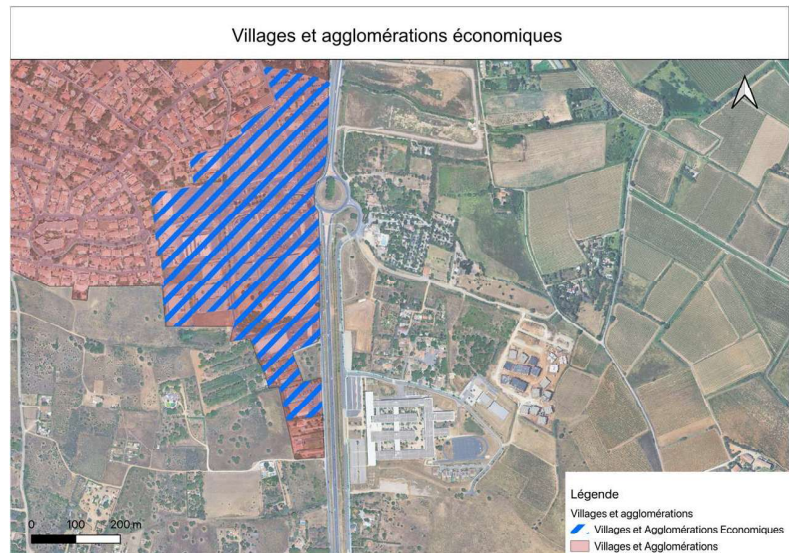
La ZAC bellegarde a été identifiée comme village économique en raison de sa vocation économique propre, de son organisation d'ensemble et de son inscription dans une logique de structuration préalable du territoire.

Il convient, en premier lieu, de relever que ce secteur est identifié par le SCoT, lequel constitue, à l'échelle intercommunale, l'outil de planification stratégique destiné à organiser les grands équilibres de l'aménagement, de l'urbanisation et du développement économique. Il ne s'agit donc pas d'une qualification opportuniste ou isolée, mais de la traduction, à l'échelle locale, d'une orientation territoriale préalablement reconnue.

Cette qualification se justifie, en deuxième lieu, par les caractéristiques propres du site. Le secteur correspond à une emprise économique cohérente, individualisée, desservie et déjà structurée pour l'accueil d'activités.

La circonstance que cette emprise représente environ 20 hectares ne fait pas obstacle à une telle qualification, dès lors qu'une zone d'activités s'apprécie selon des critères adaptés à sa morphologie propre et non au regard des seuls standards applicables au nombre de bâtiments.

La jurisprudence admet en effet qu'un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques puisse être regardé globalement, en tenant compte de l'emprise foncière déjà occupée, de la desserte du site, de sa configuration particulière et de sa fonction économique. Dans l'arrêt *voir en ce sens, CAA Nantes, 14 mars 2018, Commune de Ploemeur, n° 16NT01335*, la cour juge qu'un parc d'activités récemment créé, desservi par un axe important de circulation et déjà occupé par des activités, peut, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, être regardé comme présentant le caractère d'un espace urbanisé. Elle relève également qu'une emprise foncière déjà significativement occupée peut suffire, pour une zone d'activités, à caractériser un secteur urbanisé. Cette approche confirme qu'un secteur économique de l'ordre de 20 hectares peut valablement être identifié comme village économique lorsqu'il correspond à un ensemble déjà structuré, cohérent et fonctionnel.



## Identification des villages et agglomérations

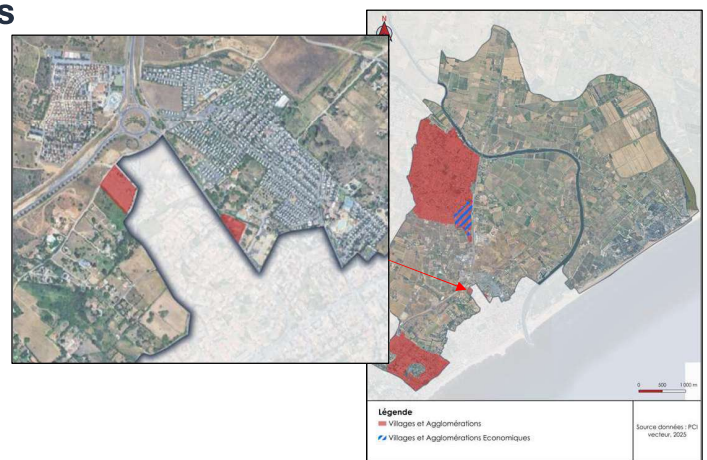
### 4. Les débords de l'urbanisation de Valras-plage

Les deux parcelles situées au sud de la commune s'inscrivent dans la continuité du village de Valras-Plage, tel qu'identifié par le SCoT. À cet égard, l'appréciation de la continuité de l'urbanisation ne saurait se réduire à une lecture strictement administrative des limites communales.

Elle doit, au contraire, être conduite au regard de la **réalité géographique et morphologique du tissu urbain existant**, c'est-à-dire en considération de la configuration effective du bâti, de sa densité, de son organisation et de son insertion dans un ensemble urbanisé cohérent. En ce sens, la circonstance que le point d'ancrage urbain se situe sur le territoire de la commune voisine de Valras-Plage est, par elle-même, sans incidence dès lors que les parcelles en cause se rattachent matériellement à ce même ensemble bâti. Cette analyse a été clairement retenue par la cour administrative d'appel de Nantes, qui juge que la logique à rechercher est celle de la **géographie de l'urbanisation et non celle des seules limites communales.** (voir en ce sens notamment CAA Nantes, 20 juillet 2021, n° 19NT04891 et s.)

Le Scot les identifie dans à l'intérieur des villages et agglomérations à son échelle.

Le PLU sera modifié post enquête publique afin de préciser que ces parcelles ne constituent pas, en elles-mêmes, des villages ou agglomérations au sens de la loi Littoral, mais qu'elles s'inscrivent en continuité des espaces urbanisés de Valras-Plage, lesquels présentent, pour leur part, les caractéristiques d'un village ou d'une agglomération. À ce titre, elles pourront recevoir une urbanisation en continuité.



Cette urbanisation, dès lors qu'elle se situe dans les espaces proches du rivage, demeurera en outre strictement encadrée et conditionnée au respect des exigences propres à ces espaces :

Dans ces secteurs, les évolutions urbaines admises doivent s'inscrire dans la continuité des formes existantes, afin de ne pas introduire de rupture significative de densité, de gabarit ou de hauteur avec les espaces urbanisés auxquels elles se rattachent.

En outre, lorsque ces évolutions prennent la forme d'une extension de l'urbanisation, elles ne peuvent être admises qu'à titre subsidiaire et dans une proportion mesurée au regard du tissu déjà urbanisé situé dans l'espace proche du rivage. Il en résulte que ce développement nouveau devra être cohérent au regard de son insertion morphologique, mais également de son caractère accessoire et limité par rapport au secteur urbain préexistant

## Les espaces proches du rivage

La définition des espaces proches du rivage sur la commune de Sérignan se fonde sur une approche reposant sur un **ensemble de critères** permettant d'identifier une **unité littorale fonctionnelle, paysagère et écologique**.

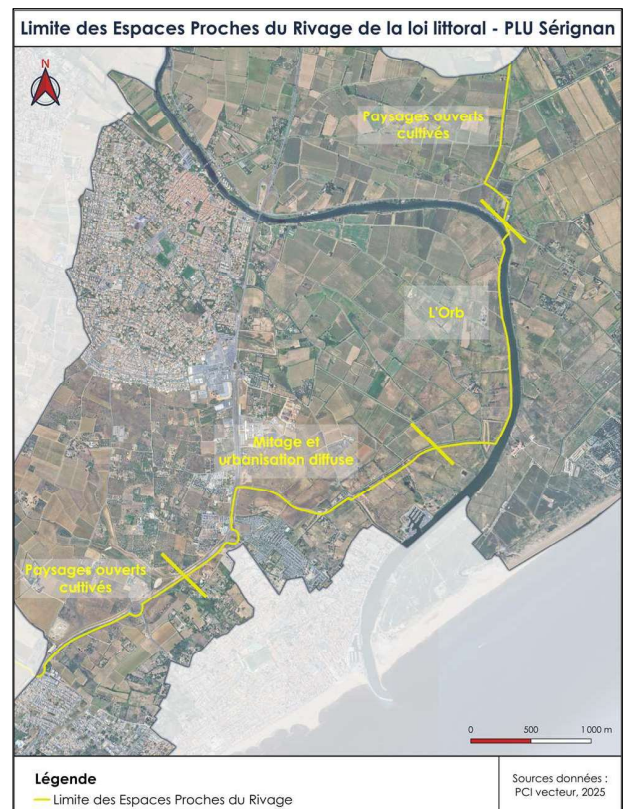
Cette approche doit être conduite conformément au **SCoT du Biterrois**, qui prévoit que les critères d'identification des espaces proches du rivage doivent être utilisés de manière **combinée et non cumulative**, à partir notamment de la distance au rivage, de la configuration des lieux, des caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer et de l'existence d'une co-visibilité avec le rivage.

Le SCoT mentionne également plusieurs critères complémentaires, parmi lesquels les reliefs dominants, les ambiances marines, la nature des espaces interstitiels, l'espace urbain à économie littorale, les écosystèmes lagunaires et zones humides associées, ainsi que les activités littorales spécifiques.

Les critères exposés ci-après ne sont pas nécessairement cumulatifs ; ils peuvent être **combinés, hiérarchisés, voire confrontés** selon les secteurs. Pour affiner la définition des espaces proches du rivage sur la commune de Sérignan, ont été considérés :

- la **distance au rivage**, appréciée au regard de la configuration du territoire communal ;
- la **configuration des lieux** et l'organisation générale du territoire littoral ;
- la **nature des espaces séparant les terrains de la mer**, notamment leur caractère urbanisé ou non ;
- l'existence de **co-visibilités** entre les secteurs concernés et le rivage ;
- les **ambiances maritimes et littorales** ;
- la présence d'**espaces naturels, humides ou lagunaires** en relation avec la mer ;
- le rôle structurant du **fleuve Orb**, de son embouchure et de sa ripisylve ;
- la présence de **ruptures physiques ou urbaines** permettant d'identifier des seuils ;
- la relation entre les **usages littoraux**, les paysages ouverts et la proximité de la mer.

L'analyse territoriale montre que la commune de Sérignan présente une structure paysagère et fonctionnelle particulièrement lisible.



# Les espaces proches du rivage

## Justification de la délimitation des espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage sur la commune de Sérignan ne se réduit pas à une simple bande parallèle au trait de côte. Elle repose sur une lecture d'ensemble du territoire communal, fondée sur la continuité des milieux, la configuration des lieux et l'appartenance à une même unité littorale. Le tracé retenu met ainsi en évidence **quatre secteurs complémentaires**, qui forment un ensemble cohérent en relation directe avec le rivage.

### 1. Un premier secteur d'arrière-littoral le long de la RD

Le premier secteur se situe dans un espace d'**arrière-littoral**, le long de la **route départementale**, en continuité des secteurs situés derrière Vias. Ce secteur, bien qu'en retrait du front de mer, ne peut être regardé comme totalement dissocié du littoral. Il demeure en effet dans la sphère d'influence directe du rivage en raison :

- de sa proximité avec la façade maritime ;
- de la nature encore largement ouverte des espaces ;
- de son rôle de transition entre les espaces littoraux et les secteurs plus intérieurs ;
- et de sa continuité avec les autres composantes du système littoral communal.

Ce premier secteur traduit donc une proximité au rivage appréciée non pas seulement par la distance immédiate à la mer, mais par l'inscription dans un **espace de transition littorale**. La présence de la RD marque un seuil de lecture territoriale, mais ne constitue pas ici une rupture suffisante pour faire disparaître toute relation avec le rivage. Le secteur conserve en effet une cohérence paysagère et fonctionnelle avec les espaces littoraux voisins.

### 2. Un deuxième secteur correspondant aux Orpellières

À partir de ce premier ensemble, la délimitation se prolonge vers les **Orpellières**, qui constituent un deuxième secteur majeur des espaces proches du rivage. Ce secteur s'impose comme une composante essentielle de l'unité littorale sérignanaise, tant par ses caractéristiques naturelles que par sa relation directe avec la mer.

Les Orpellières relèvent pleinement des espaces proches du rivage en raison :

- de leur insertion dans la frange littorale ;
- de leur caractère naturel et ouvert ;
- de leur fonction écologique ;
- et de leur forte valeur paysagère dans les perceptions du littoral communal.

Ce secteur constitue un espace de contact direct entre la mer, les milieux naturels littoraux et les grands paysages ouverts du territoire. Il participe donc pleinement à l'identité littorale de Sérignan. Son inclusion dans les espaces proches du rivage ne soulève pas de difficulté particulière, tant sa relation avec le rivage est immédiate et structurante.

## Les espaces proches du rivage

### 3. Un troisième secteur remontant le long de l'Orb

Le troisième secteur se développe **le long de l'Orb**, depuis son embouchure et en remontant vers l'intérieur des terres. Ce choix de délimitation traduit le rôle majeur du fleuve dans le fonctionnement du territoire littoral communal.

L'Orb ne constitue pas seulement une limite hydrographique. Il forme un **axe de continuité écologique, paysagère et territoriale** entre la mer et l'intérieur du territoire. Sa ripisylve, ses abords immédiats et son débouché vers la mer prolongent la logique littorale au-delà de la seule façade maritime.

L'inclusion de ce secteur dans les espaces proches du rivage se justifie donc :

- par la continuité entre la mer et le fleuve ;
- par la présence de milieux naturels associés ;
- par le caractère ouvert et lisible du corridor fluvial ;
- et par l'appartenance de cet axe à une même unité paysagère littorale.

Le tracé montre ainsi que la proximité au rivage s'apprécie aussi au regard des continuités fluvio-maritimes. À Sérignan, l'Orb prolonge clairement l'influence du littoral vers l'intérieur des terres.

### 4. Un quatrième secteur remontant au nord en suivant les espaces humides

Enfin, la délimitation se poursuit vers le **nord**, dans un quatrième secteur qui suit les **espaces humides** de la plaine littorale. Ce secteur, plus éloigné du rivage au sens strict, n'en demeure pas moins directement lié au fonctionnement du système littoral.

Sa prise en compte se justifie par :

- la présence de milieux humides en continuité avec les espaces littoraux ;
- l'inscription dans la plaine basse ;
- les continuités écologiques qu'il assure ;
- et son appartenance à un même ensemble naturel et paysager lié au rivage.

