

Département de l'Hérault

COMMUNE DE SERIGNAN  
**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**  
**ET CREATION D'UN PERIMETRE DE DELIMITATION DES ABORDS (PDA)**

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 25 MARS 2026 AU 27 AVRIL 2026

*Dossier N°E2600011/34*



**TITRE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX**  
**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**Destinataire : Monsieur Frédéric LACAS, Maire de SERIGNAN**

Le présent titre 2 portant sur les conclusions et l'avis motivé de la commissaire-enquêtrice relatifs à la révision générale du PLU intégrant une évaluation environnementale est joint au rapport d'enquête (Titre 1) ainsi qu'aux conclusions et avis motivé du projet de création d'un PDA (Titre 3), qui sont remis à la Mairie de Sérignan (deux exemplaires).

*Copie à : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier*

Le 26 mai 2026  
La commissaire-enquêtrice,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martine Rivolier'.

Martine RIVOLIER

**TITRE 2 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE  
SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU INTEGRANT UNE EVALUA-  
TION ENVIRONNEMENTALE**

**SOMMAIRE**

**Préambule**

**ANALYSE ET COMMENTAIRES**

<b>Chapitre 1 : Généralités</b> .....	4
1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête et cadre juridique.....	4
1.2. Historique du projet de révision et concertation.....	4
1.3. Déroulement de l'enquête publique.....	5
1.3.1. Composition du dossier d'enquête.....	6
1.3.2. Organisation et information du public.....	6
1.3.3. Permanences de la commissaire enquêtrice.....	7
1.3.4 Le registre dématérialisé et adresse mail dédiée.....	7
1.4. Caractéristiques du SCoT et compatibilité avec le PLU .....	8
1.5. Synthèse de l'analyse des avis rendus et du mémoire en réponse.....	11
1.5.1. Synthèse de l'analyse des avis apportés (MRAe, CDPENAF, PPA).....	11
1.5.2. Synthèse des observations du public par grands thèmes .....	11
1.5.3. Synthèse des questions complémentaires .....	13
1.5.4. Synthèse de l'analyse du mémoire en réponse de la commune.....	13
<b>Chapitre 2- Conclusions</b> .....	15
2.1. La révision générale du PLU.....	15
2.1.1. Sur les points d'évolution du PL.....	15
2.1.2. Sur l'intégration de l'évaluation environnementale.....	15
2.2. La concertation préalable.....	16
2.3. La procédure d'enquête publique.....	19
2.4. Le dossier soumis à l'enquête.....	19
2.5. Sur les avis des PPA (MRAe, CDPENAF, PPA).....	20
2.6. Sur les observations du public.....	21
2.7. Stratégie environnementale.....	22
2.8. Projet de développement urbain .....	23
2.9. L'application de la loi Littoral.....	25
2.10. l'OAP Garenque.....	27
2.11. Les OAP « Requalification et valorisation de la ville » et OAP « Renouveau et valorisation d'îlots du Bourg-centre ».....	28

**CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ**

Conclusion .....	28
Avis .....	30

## PREAMBULE

Située dans la partie méridionale du département de l'Hérault, la commune de Sérignan constitue une commune littorale ouverte sur la Mer Méditerranée. S'étendant sur une superficie d'environ 2 745 hectares, son territoire communal est structuré par la présence du fleuve Orb, qui le traverse avant de rejoindre son embouchure au niveau de la commune de Valras-Plage, dont le territoire est en partie ceinturé par celui de Sérignan.

Membre de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), Sérignan est identifiée comme un « pôle structurant » au sein du SCoT du Biterrois. Elle constitue une centralité majeure du sud biterrois grâce à sa position stratégique et à son niveau de services publics et d'équipements (lycée, collège, salle de spectacle La Cigalière, Musée Régional d'Art Contemporain). Sérignan occupe une place centrale et stratégique au sein de la « grappe urbaine littorale » du Sud Biterrois, un ensemble multipolarisé qu'elle forme avec les communes de Sauvian, Valras-Plage et Vendres.

L'urbanisation de la commune s'articule autour de trois entités distinctes que sont la ville avec son cœur historique et résidentiel principal situé sur la rive droite de l'Orb, le quartier de la Galine qui est un secteur d'habitat et de tourisme développé au sud-ouest (ZAC Les Jardins de Sérignan) en continuité de Valras-Plage et Sérignan-les-Plages qui est une station balnéaire « nature » située en bordure immédiate du littoral.

Sérignan connaît une dynamique démographique soutenue avec une population permanente de 8 588 habitants au 1er janvier 2023 (+25 % en 11 ans). La commune projette d'accueillir environ 9 850 habitants à l'horizon 2035 (soit + 15%), justifiant ainsi le besoin de production de nouveaux logements dans le cadre de la révision du PLU.

Le territoire se caractérise par une forte prédominance des espaces naturels et agricoles (plus de 85 % de la superficie totale). La commune abrite des sites d'une richesse écologique exceptionnelle, dont le Domaine des Orpellières, classé Natura 2000. La ripisylve de l'Orb forme un corridor biologique majeur sur 6 km de long. Le paysage est façonné par une activité viticole historique et ancrée, avec un terroir incluant des parcelles en AOC Languedoc et en IGP

## ANALYSE ET COMMENTAIRES

### Chapitre 1 : Généralités

#### 1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête et cadre juridique

En application de l'Article L123-6 au Code de l'environnement, la commune a choisi d'organiser une enquête publique unique. Cette enquête publique unique porte sur la révision générale du PLU de la commune de Sérignan ainsi que sur le projet de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Notre-Dame de Grâce.

Les conclusions et avis motivés du présent document (Titre 2) porte sur la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérignan présentée en objet n°1 du dossier d'enquête publique.

La procédure de révision intègre une évaluation environnementale (cf. rapport de présentation du PLU -Pièce 1). L'évaluation environnementale repose sur un cadre juridique européen et national visant à intégrer les enjeux environnementaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Elle découle principalement de la directive européenne 2001/42/CE dite « plans et programmes », transposée dans le droit français par les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le Code de l'urbanisme encadre l'obligation d'évaluation environnementale des PLU ainsi que les objectifs de préservation de la biodiversité, des ressources naturelles et de limitation de l'artificialisation des sols. Le Code de l'environnement précise quant à lui le contenu du rapport environnemental, l'analyse des incidences du projet et l'évaluation des impacts sur les sites Natura 2000.

Ce cadre a été renforcé par plusieurs évolutions législatives majeures, notamment les lois Grenelle II, ALUR et Climat et Résilience, qui ont accru les exigences en matière de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation des sols dans l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Enfin, l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) constitue une étape obligatoire de la procédure avant l'approbation du PLU.

#### 1.2. Historique du projet de révision générale du PLU et concertation

L'origine de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de de la commune de Sérignan remonte à une délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2017.

Le cadre réglementaire de référence en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'utilisation des sols sur le territoire communal s'appuie sur le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 24 septembre 2012. Depuis son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution destinées à adapter le document aux besoins de développement de la commune, aux évolutions réglementaires ainsi qu'aux enjeux d'aménagement du territoire.

Dans un contexte marqué par une évolution significative des politiques publiques d'aménagement, de préservation environnementale et de gestion de l'urbanisation, la commune s'est engagée dans une procédure de révision générale du PLU en 2017.

Ce projet est né de plusieurs nécessités stratégiques et réglementaires :

- L'évolution et la mise en conformité : Le PLU précédent, approuvé le 24 septembre 2012, devait être actualisé pour s'adapter aux évolutions législatives majeures, notamment les lois Grenelle II, ALUR et, plus récemment, la loi Climat et Résilience.

- La compatibilité avec les documents supérieurs : Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois. Ce dernier définit l'armature territoriale où Sérignan est identifiée comme un « pôle structurant ».
- La réponse à la pression démographique : La commune connaît une croissance soutenue (taux de 1,9 % entre 2011 et 2021), nécessitant une planification de la production de logements avec en projet environ 1 050 logements d'ici 2035.
- L'application de la loi Littoral : Sérignan doit traduire réglementairement les périmètres de protection spécifiques (bande des 100 mètres, espaces proches du rivage, coupures d'urbanisation).

Bien que prescrit en 2017, le projet a connu un tournant majeur suite à un premier document arrêté du projet de PLU le 25 septembre 2023. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable, estimant que le projet portait une « atteinte substantielle » aux terres agricoles classées en AOC Languedoc.

Après avoir reconsidéré le projet et procédé à des ajustements au cours de l'année 2023, la municipalité a relancé la procédure de révision du PLU par délibération du 29 avril 2024, puis arrêté le projet par délibération du Conseil municipal du 19 novembre 2025.

En conséquence, le projet présenté à l'enquête publique est le fruit d'un travail important mené en vue d'une réduction significative de la consommation foncière (ENAF) avec l'abandon de projets impactant la consommation d'ENAF comme la ZAC Jasse Neuve (50 ha) et l'extension du port.

Le projet de la ZAC Garenque, seule extension urbaine du projet, a été maintenu mais réduit de 44 % du périmètre initialement prévu.

La concertation préalable à la révision du PLU de Sérignan s'est déroulée entre 2017 et 2023 avec plusieurs actions d'information dans la presse, sur le site internet et par affichage, ainsi qu'à des réunions avec les Personnes Publiques Associées, les élus et le public. Dans un second temps, après la relance de la procédure en 2024, la commune a relancé la concertation par divers moyens dont une nouvelle réunion d'information et d'expression pour le public le 5 novembre 2025 (compte rendu annexé au mémoire en réponse (Annexe 11 du « Titre I rapport de présentation de la commissaire enquêtrice »).

**Remarque de la CE :** Je constate que le projet arrêté apporte donc des adaptations significatives pour tenir compte des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, tout en redéfinissant les orientations de développement communal au regard des enjeux liés à l'aménagement du territoire, au renouvellement urbain ainsi qu'à la préservation des espaces naturels et agricoles. Il traduit un projet global d'urbanisme et d'aménagement guidé par les principes de développement urbain, de protection des espaces naturels, et de préservation des paysages littoraux.

### 1.3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique menée à l'initiative de la Mairie de Sérignan, a été organisée conformément aux articles L.123-1 et suivants de Code de l'Environnement, sur la base du projet de révision générale du PLU (objet n°1) soumis au Code de l'Urbanisme.

Elle intègre la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la collégiale Notre-Dame (objet n°2), en tant que modification de la servitude d'utilité publique (SUP) d'abords de monuments historiques prévue par l'article L621-30 du Code du Patrimoine.

### 1.3.1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement. Les pièces réglementaires ont été jointes au dossier comme précisé au paragraphe 1.6 du rapport de la commissaire enquêtrice (Titre1).

Remarque de la CE : Je considère que si le dossier est jugé complet au titre des pièces requises, les autorités (PPA) ont soulevé des critiques sur la qualité et la cohérence de certaines informations qui ont été améliorées et complétées par les réponses apportées dans le document « P3- Réponses du Maître d'Ouvrage aux avis ». Ce document a permis de mettre à disposition du public lors de l'enquête, les réponses du Maître d'ouvrage aux avis des personnes publiques associées et de compléter par une notice précisant la traduction de la loi Littoral jugée insuffisante dans le dossier initial.

Bien que des manques qualitatifs aient été identifiés, le dossier d'enquête est considéré comme juridiquement constitué et a permis de garantir l'information correcte du public.

Je constate que durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à disposition du public en mairie de Sérignan ainsi que sur la plateforme dématérialisée et le site internet de la commune dans des conditions pleinement satisfaisantes.

### 1.3.2. Organisation et information du public

Par décision du 17 février 2026 du Tribunal Administratif de Montpellier, modifiée le 25/03/25 pour intégrer à la décision la création d'un Périmètre Des Abords (PDA), Mme Martine RIVOLIER a été désignée en qualité de Commissaire enquêtrice (cf. Annexe 2 – Titre1 Rapport de présentation de la commissaire enquêtrice).

L'enquête publique a duré 34 jours consécutifs, du mercredi 25 mars à 9h00 au lundi 27 avril 2026 à 17h00 conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°109 du 4 mars 2026, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU intégrant une évaluation environnementale ainsi que sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église Notre-Dame de Grâce.

Conformément à l'arrêté précité, le public a été informé du déroulement de l'enquête publique unique ainsi que des jours et heures de permanences par avis d'enquête publique (cf. Annexe 4 du rapport de présentation de l'enquête publique- Titre1) :

La publicité a été réalisée conformément à l'article R.123-11 du code de l'environnement, avec une parution dans la presse locale dans le journal « Le Midi Libre » - première publication le 7 mars 2026 (annonce n°29321) suivie d'une seconde publication le 28 mars 2026 (annonce n°29342). Une publication a également été effectuée dans l'hebdomadaire « La Marseillaise Hérault » - première publication dans l'hebdomadaire du 6 au 12 mars puis une seconde publication dans l'hebdomadaire du 27 mars au 2 avril 2026.

Remarque de la Commissaire enquêtrice : J'observe que les parutions ont effectivement eu lieu au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête publique ainsi que dans les 8 jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête (cf. Annexe 5 du rapport de présentation de l'enquête publique- Titre1).

#### - Information en ligne et par affichage

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune dans la rubrique « Urbanisme - le plan local de l'urbanisme de Sérignan – Enquête publique révision générale du PLU » ainsi que sur la page Facebook de la commune.

**Remarque de la Commissaire enquêtrice :** J'ai pu constater que l'ensemble des pièces constituant le dossier « Objet n°1 » : PLU et « Objet n°2 » : PDA étaient disponibles en intégralité sur le site de la mairie (cf. Annexe 7 -Titre1 Rapport de présentation de la commissaire enquêtrice).

- Une information du public a été effectuée 15 jours au moins avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête par affichage électronique sur le panneau Avenue de la Plage au niveau de l'Hôtel de Ville, par voie d'affichage papier sur les sites suivants (Hôtel de Ville, porte principale et côté jardin et entrée arrière, en mairie annexe secteur « La Galine », entrée de l'aire de jeux de la Yole (secteur Garenque) et école Paul Bert (proche de la collégiale Notre-Dame) ;

Deux rapports de constatation ont été établis par la Police complétés par des visites sur sites de la commissaire enquêtrice.

**Remarque de la commissaire enquêtrice :** J'atteste qu'avant l'ouverture et en cours d'enquête, je me suis rendue sur les lieux d'affichage et ai constaté que l'affichage était effectivement en place. Je considère que l'ensemble de ces moyens de communication a permis d'assurer une large information du public (Annexe 6 -Titre1 Rapport de présentation de la commissaire enquêtrice).

### 1.3.3 Permanences de la commissaire enquêtrice

Conformément aux termes de l'arrêté ci-dessus référencé, trois permanences ont été tenues par la Commissaire enquêtrice, à l'Hôtel de Ville de Sérignan, siège de l'enquête aux dates suivantes :

Mercredi 25 mars 2026 de 9h à 12h  
Vendredi 10 avril 2026 de 14h00 à 17h00  
Lundi 27 avril 2026 de 14h00 à 17h00

**Remarque de la commissaire enquêtrice :** Je constate que l'organisation de l'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions réglementaires, et que l'information du public est jugée suffisante. Je considère que la mairie a mis à disposition les moyens satisfaisants pour un bon accueil (locaux et mise à disposition de matériel informatique).

### 1.3.4 Le recueil des observations du public (registres papier et dématérialisé et adresse mail dédiée)

Le recueil des contributions du public a été proposé par divers moyens mis à disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête (Annexe 3 -Titre1 Rapport de présentation de la commissaire enquêtrice).

Un registre papier a été mis à disposition du public en accompagnement du dossier d'enquête publique lors des permanences ainsi qu'aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie.

L'ouverture d'un registre dématérialisé a facilité l'information et la participation du public 24h/24 durant toute la durée de l'enquête (112 contributions déposées dont 2 sur l'adresse mail dédiée). Les modalités d'accès au registre dématérialisé ont été précisées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ainsi que dans les mesures de publicité réglementaires.

À l'issue de l'enquête, le registre papier et le registre dématérialisé ont été clôturés à la date et à l'heure fixées par l'arrêté d'ouverture. Les observations recueillies ont été jointes au procès-verbal de synthèse et toutes prises en considération à l'exception de 4 considérées comme doublon.

**Remarque de la CE :** Je constate que le public a pu disposer de l'ensemble des informations constituant le dossier et a pu déposer ses contributions durant toute la période d'enquête publique dans des conditions adaptées. Le choix opéré par la maîtrise d'ouvrage de mettre en place un registre dématérialisé a été apprécié du public (112 observations ainsi déposées sur 125 exprimées en totalité).

#### 1.4. Caractéristiques du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois et compatibilité avec le PLU

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire du Biterrois, composé de 87 communes, dont 17 sont incluses dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée (CABM).

Approuvé dans sa version révisée le 3 juillet 2023, il porte un projet de territoire s'inscrivant dans une perspective de développement durable à l'horizon 2040. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), pièce **opposable** du SCoT, fixe les règles et orientations avec lesquelles doit être compatible le PLU. Il s'articule autour des quatre grands axes stratégiques suivants :

- **Axe A - Un territoire vecteur d'images attractives** : Ce volet vise à valoriser la diversité des paysages (littoral, plaine viticole, piémont, Canal du Midi) et à maintenir un cadre de vie de qualité en préservant l'identité des espaces naturels et urbains.
- **Axe B - Un territoire attentif à ses ressources et ses fragilités pour être moteur d'innovation** : L'objectif est d'impulser de nouvelles manières de se développer face à la raréfaction des ressources (eau, foncier) et aux risques (inondations, érosion littorale), tout en favorisant l'innovation économique.
- **Axe C - Un territoire multimodal aux déplacements fluidifiés** : Le projet cherche à réduire la dépendance à la voiture individuelle en encourageant des solutions alternatives de mobilité et une organisation des transports plus efficace.
- **Axe D - Un territoire qui « fait société »** : Cet axe se concentre sur l'accès aux services, la mixité sociale et une offre de logements adaptée aux besoins des résidents et des touristes, afin d'intégrer durablement les nouveaux arrivants.

Le SCoT établit une armature territoriale qui définit le rôle et le positionnement de chaque commune selon la complémentarité des liens entre elles. Il identifie des niveaux de polarité : ville centre (Béziers), pôles structurants (Sauvian, Sérignan, Servian et Valras-Plage), pôles relais structurant (Boujan-sur-Libron et Villeneuve lès Béziers) et relais (Cers, Ligan sur Orb, Montblanc) et des pôles locaux (Alignan du Vent, Bassan, Corneilhan, Coulobres, Espondeilhan, Lieuran-Lès-Béziers, Valros).

- **Concernant la lutte contre l'étalement urbain**

Pour cette thématique largement soulevée dans la consultation des PPA, elle représente une caractéristique majeure du SCoT 2021-2040 qui fixe un objectif global de réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de -55 % par rapport à la décennie précédente.

Après 2021, le calcul de la consommation foncière évolue avec la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience et l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). La circulaire du 31 janvier 2024 (dite « circulaire Béchu ») qui stipule que pour une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), le fait générateur de la consommation est le démarrage effectif des travaux, permet au maire de comptabiliser la consommation en totalité dès l'engagement des travaux.

Ainsi le maître d'ouvrage s'est appuyé sur cette circulaire pour comptabiliser les 5,3 ha de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » déjà réalisée pour partie, au bilan de la période avant 2021.

**Remarque de la CE** : Je constate que la circulaire « Béchu » constitue un appui argumentaire et méthodologique de la collectivité pour le calcul de l'objectif global réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF). Le taux de diminution du SCoT de -55 % est ainsi considéré comme atteint. La municipalité affirme que son choix est « juridiquement fondé ». La circulaire du 31 janvier 2024 « circulaire Béchu » précise également que la mise en œuvre de la trajectoire ZAN doit être progressive, territorialisée et adaptée aux réalités locales.

- **Densification** : Pour les pôles structurants comme Sérignan, le SCoT recommande que 40 % des nouveaux logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante (renouvellement urbain). L'appréciation de ce taux s'apprécie sur la période de référence du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois de 2021-2040

La commune met en avant un taux de 55 % de logements produits en renouvellement urbain sur la période 2021-2040 considérant que les 638 logements de la ZAC des Jardins de Sérignan sont déjà créés au sein de l'enveloppe urbaine comme démontré par le maître d'ouvrage (cartographie, vues aériennes).

Sur les 1050 logements projetés à l'horizon 2035, 285 logements sont prévus en renouvellement urbain, tandis que 765 logements sont projetés en extension).

**Remarque de la CE** : J'observe qu'indirectement la circulaire « Béchu » relative au ZAN influence l'appréciation des objectifs de production de logements en renouvellement urbain, dans la mesure où elle demande de privilégier la mobilisation du tissu urbain existant avant toute ouverture à l'urbanisation.

Je constate que la commune inclut les logements restant à construire dans la ZAC des Jardins de Sérignan en "renouvellement urbain" alors qu'ils sont considérés comme de l'extension urbaine et non du renouvellement par les PPA, ce qui dans ce cas ferait tomber le taux réel à 27,6 %, soit bien en dessous de l'objectif du SCoT.

- **Densité brute minimale** : Les extensions urbaines doivent respecter des seuils minimaux, fixés pour Sérignan à 28 logements/ha jusqu'en 2031, puis 35 logements/ha entre 2031 et 2040

**Remarque de la CE** : Je constate que pour la ZAC Garenque, la municipalité a fixé une densité minimale de 31,7 logements à l'hectare Je considère ce chiffre compatible avec les objectifs du SCoT, qui préconise 28 logements/ha pour la période 2021-2030 et 35 logements/ha pour 2031-2040.

- La préservation de l'environnement et du littoral sont traduits dans le SCoT qui intègre des dispositifs de protection réglementaire à l'échelle intercommunale :

- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : Le projet décline le schéma régional (SRCE) en identifiant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qu'il impose de protéger ou de restaurer.

La collectivité a fait le choix de redéfinir une trame verte et bleue pertinente et fonctionnelle à l'échelle de la parcelle. Cette précision permet de donner un caractère opérationnel aux protections environnementales, notamment en instaurant des servitudes (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme) sur des emprises cadastrales précises pour imposer la perméabilité des clôtures ou des plantations locales

**Remarque de la CE** : une OAP « Trame verte et bleue » a été intégrée dans le projet de révision du PLU. La commune s'est engagée à renforcer la prise en compte des continuités écologiques avant l'approbation du PLU

- **Loi Littoral**

Le SCoT sert de référentiel pour la loi Littoral, mais le PLU doit en affiner l'application. Il définit les critères pour délimiter les Espaces Proches du Rivage (EPR), les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables, cadrant ainsi l'urbanisation en bord de mer.

Le zonage du projet de PLU retranscrit l'application des principes de la loi Littoral développés dans le SCoT, en l'adaptant aux spécificités territoriales. Les réserves soulignées lors de l'enquête ont été en partie levées. Une présentation détaillant l'ensemble des ajustements réalisés sur les délimitations des villages et agglomérations a été adressée à la commissaire enquêtrice en complément du mémoire en réponse.

**Remarque de la CE :** Je constate que le travail engagé par la collectivité vise à proposer une lecture plus cohérente et plus fidèle de la trame urbaine existante. Plusieurs ajustements ont ainsi été réalisés afin d'affiner les limites retenues et mieux faire correspondre le périmètre des villages et agglomérations à la réalité physique et paysagère du territoire. Le travail engagé par la commune de Sérignan pour traduire la loi Littoral dans son nouveau PLU peut être estimé comme un effort de mise en conformité substantiel.

- Gestion du trait de côte : Il engage les communes littorales dans une stratégie de gestion intégrée face à l'érosion et à la submersion marine

Le Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois s'est engagé dans une stratégie locale de « gestion intégrée du trait de côte du littoral ouest Hérault ». Cette stratégie concerne les six communes littorales du territoire, dont Sérignan.

La gestion du trait de côte à Sérignan est devenue un enjeu réglementaire et sécuritaire majeur dans le cadre de la révision du PLU, marquée par une reconnaissance accrue des risques d'érosion.

**Remarque de la CE :** Je constate que le projet de PLU fait application des orientations fondamentales du SCoT et contribue à leur réalisation.

- La ressource en eau

La thématique de l'eau, dans le cadre de la révision du PLU de Sérignan, s'inscrit dans un cadre réglementaire strict défini par le SCoT du Biterrois et les documents de gestion de l'eau (SDAEP, SAGE), marquant une transition cruciale entre la protection de ressources fragiles et les besoins liés au développement urbain. L'urbanisation doit être pleinement compatible avec la ressource disponible comme l'impose le SCoT en tant que principe fondamental.

La CABM, compétente en matière d'eau potable, confirme par courrier (septembre 2024) que les prélèvements effectués depuis la nappe alluviale de l'Orb sont d'ores et déjà suffisants pour alimenter le développement urbain tel qu'il est projeté dans le document d'urbanisme en cours de révision. Cette confirmation s'appuie sur le fait que la consommation réelle constatée est inférieure aux prévisions initiales du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE).

La disponibilité réelle de l'eau est vérifiée au regard du Schéma Directeur d'Assainissement et d'Eau Potable (SDAEP), approuvé en avril 2024 par le conseil communautaire de la CABM, ce document cadre démontre que la sécurisation quantitative de la ressource est aujourd'hui assurée à l'échelle du territoire.

La commune s'est engagée à intégrer les conclusions des schémas directeurs (SDAEP et SDAEU) et des indicateurs de suivi de la qualité des eaux dans la version finale du PLU.

- La mobilité et le réseau viaire

La gestion du réseau viaire est particulièrement soulevée dans le cadre de l'OAP portant sur le développement de la ZAC Garenque. La commune prévoit d'engager une étude de mobilité globale incluant les modes doux et les transports collectifs pour s'assurer de la cohérence avec les orientations de mobilité du SCoT qui prévoit des actions en faveur de la réduction de la place de la voiture individuelle.

**Remarque de la CE :** Je considère que l'impact des flux de circulation générés, notamment par le développement de la ZAC Garenque, doit être rigoureusement évalué. Le réseau viaire devrait être analysé sur la base d'études de gestion des flux et d'un plan de déplacements urbains. Par ailleurs, les incidences sur les infrastructures départementales voisines, en particulier la circulation sur la RD64, doivent également être prises en compte.

## **1.5. Synthèse de l'analyse des avis rendus et du mémoire en réponse**

### **1.5.1. Synthèse de l'analyse des avis apportés (MRAe, CDPENAF, PPA)**

La synthèse des avis reçus des PPA et les réponses apportées par la ville de Béziers sont jointes en Annexe 10 – Titre 1-Rapport d'enquête publique rédigé par la commissaire.

Si la commune de Sérignan a accepté de nombreux ajustements techniques, elle maintient une posture de fermeté sur ses choix de développement. Plusieurs points de divergence majeurs subsistent sans que la collectivité ne modifie sa position pour se conformer aux demandes des autorités (État, MRAe, SCoT et Agglomération).

Un recours contentieux est engagé par la commune de Sérignan devant le tribunal administratif à l'encontre de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). La commune sollicite l'annulation de la délibération du 23 juin 2025 par laquelle le Conseil communautaire de la CABM a approuvé une répartition (ventilation) de l'enveloppe de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) à destination de l'habitat entre les différentes communes de son territoire. Elle estime que l'agglomération n'est pas compétente en matière de planification d'urbanisme pour encadrer ainsi les extensions urbaines et imposer des quotas rigides par commune.

**Remarque de la CE :** Je constate que la maîtrise d'ouvrage a apporté des réponses point par point aux questions, observations et réserves. Même si elle accepte des corrections de forme, la commune de Sérignan affirme fortement son rôle de pôle structurant tout en maintenant des points de divergence structurels sur les volumes de population et de consommation foncière.

Je considère que concernant la consommation foncière, je ne suis pas en mesure de me prononcer sur un arbitrage autour d'un défaut de base légale.

Je tiens à souligner que l'article L.101-2 Code de l'urbanisme définit les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Il prévoit notamment que cette action doit permettre :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Cet article constitue l'un des fondements juridiques des politiques de limitation de la consommation d'espace et de promotion du renouvellement urbain dans les documents d'urbanisme comme les PLU et les SCoT.

### **1.5.2. Synthèse des observations du public par grands thèmes extraits des 125 observations recueillies au cours de l'enquête publique**

Les observations du public recueillies au cours de l'enquête publique et de la concertation préalable peuvent être synthétisées ainsi :

- Aménagement urbain et OAP ZAC « Garenque »

Ce sujet représente le thème majeur abordé lors de la réunion publique de concertation du 5 novembre 2025. Lors de la phase d'enquête publique, le développement de la ZAC a suscité une mobilisation significative (environ 60% des observations exprimées). Les contributions portent à part égale sur :

- Des questionnements autour du périmètre et de la densité : Les habitants se sont interrogés sur le nouveau tracé du projet, réduit pour protéger les terres agricoles et les zones humides. Des critiques ont été formulées sur la concentration de logements collectifs, particulièrement à proximité de la future école.
- Concernant la mixité sociale, ont été exprimées des perceptions de « mise à l'écart » ou de création « d'îlots d'exclusion » en raison d'une perception de concentration des logements sociaux dans un même secteur (secteur ouest). La municipalité a répondu que ces logements seraient répartis sur l'ensemble de l'opération.
- Le **besoin en logements vu comme une** réponse à la crise immobilière locale et à la nécessité de maintenir les populations sur le territoire.

Remarque de la CE : La collectivité a répondu qu'elle prenait note de ces observations mais a précisé qu'elle ne correspond pas à l'objet de cette présente enquête. Ce propos ne me semble pas satisfaisant puisque la ZAC Garenque est une des cinq OAP présente dans le dossier et que le débat autour de la consommation d'ENAF est largement alimenté par ce projet de ZAC. Concernant la mixité sociale le maître d'ouvrage a pris en compte les remarques et examinera ce point.

- Mobilités et circulation

Les questions liées aux déplacements constituent une préoccupation centrale. Le voisinage craint une saturation des voies existantes, renforcée par la suppression d'un boulevard urbain initialement prévu.

- Suppression du boulevard urbain : La disparition de la voie multimodale au sud de la ZAC décidée pour des raisons environnementales, inquiète les riverains qui craignent un report massif de la circulation dans les quartiers environnants ;
- Demande d'études : Le public a fortement insisté sur la nécessité d'une étude de trafic globale pour modéliser les flux générés et anticiper les impacts sur le réseau viaire actuel.

Remarque de la CE : La collectivité a justifié les choix opérés et s'engage à réaliser une étude relative aux déplacements.

- Préservation de l'environnement et des ressources

- Ressource en eau : Dans un contexte de tension sur la nappe astienne, les citoyens s'inquiètent de la capacité à alimenter un nouveau quartier de plus de 1 000 habitants tout en préservant l'équilibre de la ressource en eau qui semble saturer en période estivale.
- Corridor écologique et biodiversité : quelques observations ont porté sur le volet opérationnel du corridor sud (efficacité de la protection contre la cabanisation).

Remarque de la CE : Je considère que La gestion de la ressource en eau à Sérignan est un enjeu majeur en raison de la fragilité des nappes historiques et de la pression démographique et touristique. La stratégie repose sur une transition vers des ressources sécurisées et une protection rigoureuse des milieux aquatiques la consolidation de la ressource en eau à Sérignan est une nécessité absolue en raison de la fragilité historique des sources locales, des besoins générés par le développement urbain et des défis posés par le changement climatique.

- Cadre de vie et impacts sur le voisinage

Les observations se sont concentrées sur la dépréciation des biens et la sécurité des personnes : Les habitants des lotissements voisins et du chemin de l'Hermitage (impacté par un emplacement réservé) ont exprimé des craintes concernant une baisse de la valeur de

leurs biens, une perte de qualité de vie et des problèmes de sécurité notamment liés au flux de circulation généré.

- Espaces de loisirs : Des engagements ont été demandés pour que les nouveaux projets n'impactent pas les structures existantes, comme l'aire de jeux de la Yole.

Remarque de la CE : Je note qu'en réponse aux craintes exprimées par le voisinage (riverains et lotissements adjacents) concernant le développement de la ZAC Garenque, la municipalité de Sérignan met en avant plusieurs engagements concrets et ajustements techniques pour favoriser une "greffe urbaine" harmonieuse.

### 1.5.3. Synthèse des questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Les questions complémentaires de la commissaire enquêtrice, détaillées dans le procès-verbal de synthèse du projet de révision du PLU de Sérignan, portent sur plusieurs thématiques majeures visant à clarifier la cohérence et la viabilité du projet.

Concernant la concertation et la participation du public, la maîtrise d'ouvrage a joint au mémoire en réponse le compte rendu de la dernière réunion de concertation du 5 novembre 2025.

Remarque de la CE : Je note que la concertation du public est conforme aux obligations réglementaires

Les autres questionnements relatifs à la consommation d'espace, la gestion des ressources, la conformité réglementaire (Loi Littoral et Biodiversité) ont tous fait l'objet de réponse adaptées et de prise en compte par le maître d'ouvrage.

Remarque de la CE : Je remarque que la stratégie de sécurisation repose déjà sur une convention signée avec BRL pour la réservation de débits depuis la retenue des Monts d'Orb. Ce dispositif permet de soutenir le débit de l'Orb en été et de sécuriser l'alimentation lors de la période de forte fréquentation touristique. Cependant, la préservation de l'équilibre écologique de l'Orb face à l'augmentation des prélèvements pour l'eau potable et de l'irrigation reste à démontrer.

Des informations sur les résultats de l'étude prospective du bassin versant de l'Orb et sur la stratégie communale pour protéger la ressource sont attendues.

Elle prend note que le Schéma Directeur d'Assainissement et d'Eau Potable (SDAEP) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), approuvé en avril 2024, prévoit des projets structurants pour garantir et sécuriser la ressource en eau à long terme pour Sérignan.

### 1.5.4. Synthèse de l'analyse du mémoire en réponse de la commune (fond et forme)

La qualité des réponses apportées par la commune de Sérignan a permis de fournir des justifications techniques et politiques sur les points sensibles de la révision du PLU. Le maître d'ouvrage a accepté plusieurs ajustements réglementaires afin de sécuriser le document et de répondre aux réserves formulées par les autorités, même si les divergences les plus importantes demeurent susceptibles d'être tranchées par à l'issue du recours contentieux engagé par la collectivité.

La synthèse des réponses apportées permet de confirmer que la concertation et le dialogue avec le public ont été respectés. La période de concertation s'est avérée longue et a permis d'intégrer les nouveaux objectifs notamment ceux de réduction de la consommation foncière par la suppression de projets d'extension (ZAC Jasse Neuve, Eco-Port) et la réduction de l'emprise de l'extension urbaine de la ZAC Garenque.

. La consommation foncière et la compatibilité avec le SCoT restent un point de divergence majeur (19,6 ha prévus pour l'habitat contre 3 ha alloués par la CABM). La commune s'appuie sur la

jurisprudence du Conseil d'État pour affirmer qu'un SCoT fixe des orientations stratégiques et non un zonage détaillé à la place des communes. La commune de Sérignan justifie son ambition par son statut de « pôle structurant » et de « grappe urbaine littorale », dotée d'équipements (lycée, port, commerces) qui légitiment l'accueil de nouveaux habitants. Elle considère que son projet de 20,1 ha ne remet pas en cause l'enveloppe globale de 189 ha fixée pour toute l'agglomération.

. Plus particulièrement pour l'aménagement de la ZAC Garenque, face aux craintes de concentration des logements sociaux à l'ouest, la collectivité précise que les schémas d'aménagement du rapport de présentation ne sont qu'illustratifs. Seule l'OAP, qui impose une répartition sur l'ensemble du périmètre, est opposable.

. Concernant la mobilité, pour compenser la suppression du boulevard urbain, la municipalité s'engage à réaliser une étude de trafic globale à l'échelle du territoire communal, incluant les modes doux et les transports collectifs.

. Pour la préservation de la ressource en eau, la stratégie repose sur l'abandon progressif de la nappe astienne au profit de la ressource Orb, sécurisée par un soutien d'étiage depuis le barrage des Monts d'Orb. La commune s'appuie sur l'expertise de la CABM qui a confirmé par courrier en septembre 2024 que les prélèvements dans la nappe alluviale de l'Orb sont suffisants pour les besoins du PLU. Un réservoir supplémentaire de 16 000 m<sup>3</sup> est par ailleurs programmé dans le SDAEP. Le Plan Local d'Urbanisme intègre la protection de l'eau à travers des leviers de lutte contre l'imperméabilisation (désimperméabilisation des sols et l'utilisation de revêtements perméables notamment pour les stationnements) afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter la pollution par ruissellement. Les zones humides et les ripisylves de l'Orb sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, car elles jouent un rôle essentiel dans l'épuration naturelle et la régulation hydraulique. La réalisation de nouveaux forages ou puits pour un usage privé est interdite dans certaines zones afin de ne pas fragiliser davantage les nappes souterraines.

. Bien que la commune ait produit une « notice de traduction de la loi Littoral » pour répondre aux réserves émises, plusieurs points critiques demeurent sans réponse satisfaisante ou nécessitent des compléments substantiels pour assurer la sécurité juridique du document. Il reste principalement à traiter ou à finaliser concernant la loi Littoral.

La capacité d'accueil quantitative (point de blocage majeur) reste le point le plus problématique. Le SCoT prévoit une capacité de 880 logements sur 19 ans pour le secteur littoral de l'agglomération, alors que Sérignan en programme 1 050 sur seulement 10 ans. La commune n'a pas produit l'analyse chiffrée démontrant que le territoire peut supporter une telle croissance sans porter atteinte aux paysages et aux milieux. La collectivité s'est engagée à intégrer une analyse complémentaire, mais l'incompatibilité avec le SCoT subsiste.

. Protection du corridor écologique : La commune justifie le refus de l'Emplacement Réserve (ER) par les enjeux économiques (droit de délaissement). Elle a privilégié un zonage AL (Agricole Littoral) très restrictif, couplé à une servitude de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme imposant la perméabilité des clôtures et une palette végétale locale.

**Remarque de la CE :** Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sérignan s'appuie sur plusieurs orientations stratégiques et d'innovations qui en constituent ses principaux points forts, notamment en matière de durabilité environnementale, de mixité sociale et de rayonnement territorial. Le projet place l'environnement au cœur de sa stratégie, notamment au travers de l'Axe 2 du PADD « Sérignan, un socle environnemental ».

L'unique extension urbaine, l'écoquartier ZAC Garenque, est conçue comme un quartier exemplaire sur le plan environnemental, il prévoit un taux minimal de 35 % de logements sociaux pour favoriser

l'ancrage des jeunes familles et répondre à la crise du logement. Il intègre des mesures d'innovation hydraulique et la qualité paysagère symbolisant le relief littoral. Le projet réaffirme le statut de Sérignan comme ville-centre de la grappe urbaine littorale.

Le PLU anticipe l'évolution des modes de déplacement pour réduire la dépendance à la voiture individuelle en s'appuyant sur la future ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) reliant la commune à la gare de Béziers.

Le développement systématique de voies vertes et pistes cyclables (notamment le long de l'Orb et vers le littoral) est inscrit comme une priorité pour sécuriser les flux quotidiens et touristiques.

Le projet gère avec responsabilité la fin de la dépendance à la nappe astienne (surexploitée) en basculant la consommation vers la ressource Orb, sécurisée par le soutien d'étiage du barrage des Monts d'Orb et le programme Aqua Domitia.

Le PLU prévoit des opérations de rénovation urbaine dans le cœur historique pour lutter contre la vacance, valoriser le bâti ancien et embellir les espaces publics (piétonnisation, végétalisation)

L'action forte sur le cordon dunaire de Sérignan constitue l'un des piliers environnementaux de la révision du PLU qui se traduit dans une OAP dédiée. Ce linéaire de sable d'environ 3 km est considéré comme un rempart naturel essentiel contre les assauts de la mer et un réservoir de biodiversité exceptionnel.

## Chapitre 2 : Conclusions motivées

### 2.1: Sur la révision générale du PLU

Le projet de révision du PLU, présenté par la commune de Sérignan est établi en tenant compte des contraintes habituellement imposées à ce document d'urbanisme par les textes législatifs et réglementaires en vigueur. Le PLU s'attache à se rapprocher au mieux des documents supra-communaux mais reste orienté sur une interprétation territorialisée.

Ainsi, sont observées plusieurs divergences de fond avec les documents considérés dont un point de blocage majeur sur la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

La commune de Sérignan, identifiée comme « pôle structurant » dans le SCoT du Biterrois conteste l'enveloppe de seulement 3 hectares d'ENAF qui lui a été allouée pour l'habitat sur 20 ans par l'Agglomération (189ha d'enveloppe totale pour les 17 communes de la CABM). La commune de Sérignan estime que l'Agglomération ne dispose pas de la compétence en matière de planification urbaine et qu'aucun fondement légal ne l'autorise à encadrer les extensions urbaines des communes.

Ce qui a donné lieu à plusieurs avis défavorables des Personnes Publiques Associées (DDTM, SCoT du Biterrois, CABM, Chambre d'Agriculture), tous fondés en premier lieu sur ce point de non-respect de consommation d'ENAF.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit une consommation de 19,6 hectares pour répondre à ses besoins largement infléchis en termes de consommation d'ENAF comparativement au projet de PLU initié en 2017.

#### Conclusions de la commissaire enquêtrice :

J'ai relevé que la municipalité a introduit un recours devant le Tribunal administratif, enregistré le 15 juillet 2025, afin d'obtenir l'annulation de la délibération de la CABM du 23 juin 2025 portant répartition, entre les communes du territoire communautaire, de l'enveloppe potentielle de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) destinée à l'habitat.

J'estime qu'en ma qualité de commissaire enquêtrice, il ne m'appartient toutefois pas de préjuger du jugement qui sera rendu par la juridiction administrative.

Je constate cependant que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sérignan, engagée en novembre 2017, s'inscrit dans une procédure particulièrement longue, marquée toutefois par une inflexion écologique majeure en 2024 et par l'émergence d'un contentieux juridique avec l'agglomération.

Je considère que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérignan s'inscrit dans un contexte réglementaire profondément renouvelé, marqué notamment par les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols issus de la loi Climat et Résilience, et par la nécessaire compatibilité avec les documents supra-communaux, en particulier le SCoT du Biterrois.

Le projet soumis à cette enquête publique traduit une volonté affirmée de maîtrise du développement communal au regard de la dynamique constatée pour cette commune littorale, en rupture avec la logique d'extensions urbaines du projet de PLU prévu initialement en 2017. La réduction très significative des zones à urbaniser, la reconquête du tissu urbain existant et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constituent des orientations cohérentes et clairement justifiées.

La stratégie démographique retenue est fondée sur une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies. Le projet de développement de la commune mérite cependant d'être adapté aux capacités d'accueil du territoire qui doivent être plus précisément vérifiées. Le projet apparaît néanmoins réaliste et adapté au contexte local. Il permet de répondre aux besoins en logements fortement exprimés par le public dans le cadre de l'enquête, mais doit porter un intérêt particulier sur la préservation de l'identité de la commune et la qualité de son cadre de vie.

Je constate que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit une réduction significative des zones à urbaniser par rapport au document précédent, marquant une rupture avec les anciens modèles d'étalement urbain.

Le projet de PLU place la continuité écologique au cœur de sa stratégie environnementale, et accorde par ailleurs, une place importante à la préservation des espaces agricoles et naturels, qui représentent légèrement plus de 86 % de la superficie totale de la commune, soit une légère augmentation par rapport au PLU de 2012 (85 %).

Considérant les corridors identifiés à l'échelle régionale (SRCE), la commune a pris l'initiative de renforcer cette stratégie avec la création d'un grand corridor écologique agri-naturel d'environ 173 hectares au sud de la ville et la mise en œuvre d'une OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue.

Enfin, la prise en compte des risques, en particulier du risque inondation très marqué sur la commune de Sérignan, ainsi que l'attention portée à la qualité urbaine, aux centralités, aux équipements publics et au patrimoine bâti et paysager, témoignent d'une volonté d'approche globale et équilibrée de l'aménagement du territoire.

## **2.2. Sur la concertation préalable**

La phase de concertation préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sérignan a été marquée par une faible participation dans les registres mais des échanges plus denses lors des réunions publiques. Elle s'est déroulée en deux étapes distinctes (2017-2023 puis 2024-2025), marquées par la relance de la procédure en 2024.

Une première phase de concertation s'est tenue entre 2017 et 2023, à compter de la prescription de la révision générale du PLU par délibération du Conseil municipal du 28 novembre 2017. Cette période

a donné lieu à différentes actions d'information et de participation du public. Des avis ont notamment été publiés dans la presse locale, en particulier dans Midi Libre et La Marseillaise en décembre 2017, ainsi que dans le magazine municipal en 2018. Des rappels réguliers ont ensuite été effectués entre 2022 et 2023 par voie d'affichage et sur le site internet communal.

Plusieurs temps d'échanges ont également été organisés au cours de cette première phase. Quatre réunions se sont tenues avec les Personnes Publiques Associées entre 2018 et 2021. Une réunion d'information et d'expression avec les élus a eu lieu le 6 juin 2019, avant qu'une réunion publique ne soit organisée le 20 septembre 2023. Un premier bilan de la concertation a finalement été tiré lors de l'arrêt du projet de PLU le 25 septembre 2023.

À la suite de l'avis défavorable rendu par la CDPENAF à la fin de l'année 2023, la commune a décidé de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles envisagée et de relancer la procédure par délibération du 29 avril 2024. Une seconde phase de concertation a alors été engagée entre 2024 et 2025. Dès le 30 avril 2024, une nouvelle concertation publique a été ouverte. Un dossier papier actualisé ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public ont été mis à disposition en mairie pendant toute la durée de la procédure. Les documents de travail ont parallèlement été publiés sur le site internet de la commune.

Dans ce cadre, une nouvelle réunion d'information et d'expression s'est tenue le 5 novembre 2025, en présence d'environ cinquante participants. Cette réunion, qui constituait un moment clé de la deuxième phase concertation, a permis au public (une cinquantaine de personnes) de soulever plusieurs points de vigilance, principalement centrés sur l'OAP de la ZAC Garenque ;

Tout au long de la procédure, la commune a mobilisé différents moyens afin d'associer les habitants et les associations locales. Les délibérations ont été affichées en mairie et relayées sur les supports numériques municipaux, notamment le site internet et la page Facebook de la ville. Des annonces ont également été publiées dans la presse locale et le bulletin municipal. Le public a pu consulter le dossier en mairie et formuler des observations écrites dans le registre de concertation mis à disposition. Enfin, plusieurs réunions publiques et rencontres avec les élus ont permis d'assurer un dialogue direct avec la population.

### **Bilan de la concertation :**

La première phase de concertation, qui s'est étendue de 2017 à 2023, peut être jugée comme une période d'activité soutenue en termes de communication. Un premier bilan a été dressé lors de l'arrêt du projet de PLU le 25 septembre 2023.

Si la première phase a rempli ses obligations légales d'information, elle n'a pas permis d'aboutir à un consensus réglementaire sur la protection des sols, rendant sa reprise indispensable en 2024 pour intégrer un véritable « virage écologique ».

Lors de la relance de la procédure entre 2024 et 2025, le registre de concertation mis à disposition en mairie n'a recueilli que deux observations.

Une réunion de concertation avec le public qui constituait un moment clé de la deuxième phase concertation, s'est tenue le 5 novembre 2025. Les contributions recueillies auprès d'une cinquantaine de personnes, ont soulevé plusieurs des points de vigilance, principalement centrés sur l'OAP de la ZAC Garenque.

Le bilan définitif de la seconde phase de concertation a ensuite été approuvé par le Conseil municipal le 19 novembre 2025.

### Conclusions de la commissaire enquêtrice :

La commissaire enquêtrice constate que la concertation préalable a permis au public de participer à l'élaboration du diagnostic territorial et au processus de décision avant que le projet ne soit arrêté et mis à l'enquête publique.

Des rencontres avec les élus en charge du dossier, comme notamment celle de l'association « Les Hauts de Sérignan » qui représente une centaine de riverains du secteur Garenque, ont permis de compléter leur information.

Des moyens de communication diversifiés ont été mobilisés pour informer la population.

Des avis ont été publiés dans la presse locale, notamment dans Midi Libre et La Marseillaise dès le mois de décembre 2017, tandis qu'un dossier de présentation complet a été diffusé dans le magazine municipal au début de l'année 2018. Une information continue du public a également été assurée entre 2022 et 2023 par le biais d'affichages municipaux réguliers et de publications sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, plusieurs temps d'échanges directs ont été organisés au cours de la procédure, comprenant quatre réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA), une réunion d'expression avec les élus en 2019 ainsi que deux réunions publiques organisées en septembre 2023 et le 5 novembre 2025.

Je constate que cette diversité de modes de communication a permis une diffusion large et continue des informations relatives à l'avancement de la procédure et que la commune a mis en œuvre un dispositif de concertation conforme aux exigences de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, permettant d'associer très en amont la population, les associations locales, les communes limitrophes, les EPCI concernés ainsi que les Personnes Publiques Associées.

Je note que parallèlement à la deuxième phase de concertation, une enquête publique conjointe relative à l'urbanisation d'une assiette foncière de 21 ha sous forme de ZAC pour créer un nouveau quartier intitulé « Ecoquartier Garenque » au sud de la ville pour l'obtention d'une autorisation environnementale (AE) et d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP). A l'issue de l'enquête publique par deux avis défavorables de la commissaire enquêtrice Mme Danielle BERNARD -CASTEL.

L'enquête publique concernant la révision générale du PLU a été source de confusion dans l'esprit du public qui ne voyait principalement dans la révision générale du PLU qu'une nouvelle étape du projet de ZAC Garenque plutôt que sur la dimension globale de la révision du PLU.

Monsieur le Maire Frédéric LACAS, le Conseil municipal a approuvé le bilan définitif de la concertation publique lors de la délibération arrêtant le projet de révision finale le 19 novembre 2025.

### Appréciation générale

Je considère, au regard des informations qui précèdent, et conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, que : les modalités de concertation ont été adaptées, diversifiées, et cohérentes avec les objectifs de participation du public.

Le public a disposé d'informations régulières et accessibles tout au long de la procédure, les contributions recueillies, bien que quantitativement limitées, témoignent d'un intérêt réel de certains habitants pour les enjeux environnementaux et urbanistiques du territoire notamment autour du développement de l'extension urbaine de la ZAC Garenque.

Je confirme que la commune a pleinement respecté son obligation de concertation préalable.

### Conclusion

Je conclus que, même si certaines personnes ont jugé la seconde phase de concertation moins communicante que celle réalisée lors de la première phase du projet, j'estime que la concertation

préalable a été conduite dans de bonnes conditions, tant sur le plan réglementaire que sur celui de l'information et de l'association du public au projet de révision du PLU.  
Elle a permis d'assurer un niveau correct de participation et de transparence dans l'élaboration du projet de révision du PLU

### **2.3. Sur la procédure de l'enquête publique**

La procédure de l'enquête unique est décrite au paragraphe 1.3 du chapitre 1 ci-dessus.

#### Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Je constate que l'enquête publique unique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal et à la réglementation en vigueur et notamment :

- . Saisine de la MRAe, par courrier reçu le 10 décembre 2025 pour avis sur le projet de PLU sous le numéro 010317/A PP. Le 12 mars 2026, la MRAe a notifié un avis assorti de recommandations ;
- . Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dans les délais impartis ;
- L'information du public a été assurée par des moyens divers tels que précisés dans le paragraphe 1.3.2. du chapitre 1 ci-dessus. Ces modalités ont permis une information large et accessible à l'ensemble des administrés ;
- . La consultation du dossier a pu se faire dans des conditions pleinement satisfaisantes à la mairie de Sérignan, sous sa forme papier, ou sur le site de la mairie, ou sur la plateforme dématérialisée. Le public a pu s'exprimer librement sur le registre et la boîte mail dédiée à cette enquête et le registre dématérialisé comme précisé dans le paragraphe 1.3.4. du chapitre 1 ci-dessus ;
- . Le public a pu déposer ses contributions directement sur le registre papier et/ou sur le registre dématérialisé. Les courriers et courriels y ont été annexés. Chaque registre a pu mettre à disposition du public l'ensemble des contributions déposées quel que soit le registre utilisé ;
- . Le dossier, le registre d'enquête publique mis à la disposition du public et les divers courriers et courriels ont été correctement gérés par le personnel de la mairie. Le registre dématérialisé a été géré par la commissaire enquête ;
- . La durée de l'enquête publique (34 jours) est jugée adaptée pour que le public puisse participer pleinement à cette enquête publique.

### **2.4. Sur le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier a été réalisé par le cabinet BETU, basé à Béziers qui a assuré la conception générale du projet et a travaillé plus particulièrement en matière d'urbanisme et d'aménagement. Le cabinet d'architecture Antoine Garcia-Diaz de Montpellier est intervenu sur la conception autour du périmètre de la ZAC de la Garenque, afin d'intégrer les exigences environnementales au projet.

Concernant les questions environnementales et de biodiversité, le bureau d'études Altemis, implanté à Sète, a été mandaté en 2025 pour actualiser l'évaluation environnementale du PLU. Le cabinet EcoMed a, pour sa part, conduit des études spécifiques relatives au milieu naturel et à la biodiversité dans le secteur du port fluvial.

Conformément aux dispositions de l'article L151-2 du code de l'urbanisme, le dossier de la procédure d'urbanisme été constitué des pièces suivantes :

- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement écrit (incluant les emplacements réservés et les secteurs à protéger) ;
- Le règlement graphique (plans de zonage au 1/10 000, 1/5 000 et 1/2 000) ;

- Annexes techniques qui regroupent les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orb, les servitudes liées à l'eau potable, à l'aéronautique, aux monuments historiques, ainsi que les dossiers relatifs au bruit et à l'archéologie préventive ;
- Les avis, incluant ceux des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité Environnementale (MRAe) et CDPENAF ;
- Les réponses du Maître d'Ouvrage aux avis émis par les autorités ;
- Les pièces administratives (arrêtés, délibérations, décisions et courriers relatifs à la procédure) ;
- Pièces communes à l'ensemble de l'enquête unique ;
- Une note de présentation de l'enquête publique unique destinée à éclairer le public sur les enjeux des deux projets ;
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête, l'avis officiel et les justificatifs des mesures de publicité.

Ce dossier mis à la disposition du public, a été jugé complet.

Conclusions de la commissaire enquêtrice :

Je constate que le dossier de révision du PLU présenté au public était complet et conforme aux dispositions du Code de l'environnement.

Toutefois, la note de présentation aurait mérité d'être abondée d'une présentation plus claire des principaux objectifs de la procédure d'urbanisme pour une meilleure approche du projet. Certaines données et informations auraient mérité d'être actualisées.

Il apparaît notamment souhaitable de supprimer les références à des projets désormais abandonnés, d'assurer une meilleure cohérence des certaines informations comme celles relatives aux aléas de feu de forêt et de faire figurer les OAP sur les plans 4.2 et 4.3 du règlement graphique et y vérifier la représentation des emplacements réservés ainsi que les cartouches. Dans l'annexe 1.3 PPRI du bassin de l'Orb, la légende est à vérifier - couleur de zonage Rp et Rp1. Et plus générale la note de présentation aurait mérité d'être plus détaillée pour une approche simplifiée du projet pour le public.

En conclusion, bien que plusieurs erreurs matérielles aient été relevées dans le dossier, celles-ci ne sont pas de nature à altérer la bonne compréhension du projet par le public ni à induire celui-ci en erreur.

## **2.5. Sur les avis des Personnes Publiques Associées**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA).

Sur les 24 organismes et communes consultés, 8 avis rendus sont arrivés dans les délais et 1 avis technique est intégré (ARS). Les autres avis sont les suivants :

- 5 avis défavorables (Avis de synthèse de l'Etat, Chambre d'Agriculture, SCoT, CABM, CDPENAF).
- 2 avis favorables (Conseil départemental, Mairie de Valras-Plage)
- 1 avis avec recommandations (MRAe).

En l'absence de réponse dans ce délai de trois mois, l'avis est juridiquement réputé favorable. Aucun avis n'est arrivé hors délai.

#### Conclusions de la commissaire enquêtrice

La majorité des avis défavorables formulés par les personnes publiques associées (PPA) s'appuie principalement sur l'incompatibilité du projet avec les objectifs de sobriété foncière, notamment en matière de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces avis soulignent également que le PLU ne retranscrit pas de manière suffisamment rigoureuse les exigences et prescriptions issues de la loi Littoral.

Le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse détaillé, répondant point par point à l'ensemble des remarques formulées (reçu le 7 mai 2026). La commune de Sérignan développe une stratégie argumentée pour défendre le projet de territoire tout en proposant des ajustements techniques. Elle a joint au mémoire une note répondant aux nombreuses observations soulevées dans l'avis de synthèse des services de l'Etat.

Elle a apporté des éléments de réponse à certaines observations et par ailleurs, a justifié sa position sur la consommation d'espace retenue au titre de la période de référence sur l'enveloppe foncière restante (référence à la circulaire « Béchu »), sur la compatibilité du projet avec le SCoT, l'opposabilité de la délibération de la CABM qui fixe les enveloppes de consommation d'espaces de la commune ainsi que sur l'incompatibilité du PLU avec le PLH en cours d'élaboration.

Concernant la loi Littoral, une notice de traduction élaborée par le bureau d'études « LSC Aménagement -urbanisme Développement durable » a été jointe également au mémoire en réponse. Elle vise à démontrer la conformité du projet de PLU avec les exigences en la matière spécifiques aux zones côtières.

Il apparaît que :

- plusieurs observations ont été prises en considération ;
- certaines remarques donneront lieu à des ajustements techniques dans le cadre de l'approbation du dossier de PLU ;
- d'autres recommandations, bien qu'examinées avec attention, n'ont pas été retenues et que pour certaines la commune maintient une position ferme, appuyée par un argumentaire juridique.

## **2.6. Sur les observations du public**

Au cours de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice a reçu 9 personnes lors de ses permanences mais il convient de noter la bonne participation du public concernant principalement la révision générale du PLU notamment par le dépôt de contributions sur le registre dématérialisé (112 participations dont 2 courriels) sur un total de 125 contributions. 12 contributions ont été portées sur le registre d'enquête et 1 courrier a été adressé par

#### Conclusions de la commissaire enquêtrice :

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérignan a suscité une participation du public significative marquée cependant par plus de la moitié exprimée de manière anonyme.

Les thématiques abordées se sont concentrées principalement autour du développement prévu par l'OAP « Garenque » qui a suscité de nombreuses inquiétudes et questionnements en termes de nombre de logements, de répartition de l'habitat social qui ne reflète pas une réelle mixité, l'adéquation de la ressource en eau et des problèmes de flux de circulation générés par une extension urbaine qui pourrait être estimée à 800 véhicules jour.

Les observations du public recueillies lors de l'enquête publique portent majoritairement sur le projet de l'écoquartier ZAC Garenque, qui a cristallisé l'essentiel de l'attention des administrés. Peu de citoyens ont mesuré l'impact de la révision générale du PLU, percevant l'enquête comme étant dans la continuité des procédures spécifiques à la ZAC Garenque (DUP et Autorisation Environnementale) qui se sont tenues en avril-mai 2025.

Les autres observations (40% des contributions) traitent de sujets variés liés à la planification générale de la commune :

- Des demandes individuelles de modifications de classement de parcelles (passage en zone constructible ou maintien en zone agricole) et des ajustements du règlement ;
- Plusieurs avis argumentés sur la Trame Verte et Bleue et l'application de la loi Littoral, notamment sur le taux de résidences secondaires et la protection du cordon dunaire ;
- Et des questionnements marqués sur la disponibilité de la ressource en eau

Certaines demandes du public liées à la loi Littoral n'ont pas été prises en compte au nom des principes de la loi Littoral et des études environnementales

Chaque observation a fait l'objet d'un examen individualisé par la collectivité et a donné lieu à une réponse argumentée, analysée par la commissaire enquêtrice. Celle-ci a relevé que la majorité des questions et observations relatives à la ZAC de la Garenque avaient reçu une réponse récurrente de la commune, indiquant avoir pris acte des remarques formulées tout en précisant qu'elles ne relevaient pas de l'objet de l'enquête.

Remarque de la CE : J'estime que la réponse ne semble pas adaptée dans la mesure où le sujet de la ZAC Garenque entre dans le cadre de l'enquête puisqu'il fait l'objet d'une OAP. Je pense suite à des échanges avec le maître d'ouvrage à ce sujet, que le principe était de rappeler au public que la ZAC Garenque n'était pas l'objet principal de l'enquête mais une enquête portant sur l'ensemble du projet de révision générale du PLU.

**Au terme de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice considère que les observations du public ont été réellement analysées, certaines ayant conduit à des ajustements pertinents. Les refus opposés sont motivés, proportionnés et juridiquement sécurisés.**

Les contributions La synthèse des observations du public par grands thèmes à traiter dans le paragraphe 1.5.2. ci-dessus.

## 2.7. Stratégie environnementale

Le volet environnemental du projet de révision du PLU de Sérignan se caractérise par une volonté de concilier un développement urbain maîtrisé avec une protection accrue des milieux naturels sensibles.

Comparativement au projet initialement lancé en 2017, la municipalité a fait preuve de réflexion en termes de sobriété foncière. On peut noter une division par trois de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente.

### ➤ Evaluation environnementale

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Sérignan est accompagnée d'une évaluation environnementale destinée à analyser les effets du projet sur les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire communal.

Pour limiter et compenser les impacts résiduels de l'urbanisation, plusieurs mesures sont prévues dans le cadre de la séquence ERC. Certaines zones sensibles ont été exclues des secteurs constructibles afin de préserver les habitats naturels et les espèces protégées. Des dispositifs de réduction des impacts sont également prévus. Enfin, des mesures compensatoires portant sur plus de 59 ha ont été identifiées afin de garantir un gain écologique durable à long terme.

L'analyse conclut que les orientations retenues dans le cadre de la révision permettent de limiter les incidences négatives du développement urbain grâce à l'application de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser » (ERC). Le document d'urbanisme vise ainsi à concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et protection des continuités écologiques.

L'évaluation environnementale examine également les incidences du projet sur les ressources naturelles et le milieu physique. S'agissant des risques naturels, le projet de PLU est présenté comme compatible avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Orb.

➤ Un parti d'aménagement jugé « responsable »

- Sites Natura 2000 et ZNIEFF : Le territoire de la commune de Sérignan est fortement marqué par la présence de plusieurs espaces naturels protégés relevant du réseau Natura 2000, lesquels constituent un enjeu majeur de préservation de la biodiversité dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le projet traite de manière significative la préservation des sites majeurs et le zonage assure une compatibilité globale avec les sites Natura 2000 (Orpellières, Grande Maire) et les ZNIEFF, qui sont intégralement classés en zones naturelles protégées (NL).
- La Trame Verte et Bleue (TVB) constitue l'un des piliers environnementaux de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sérignan, visant à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en restaurant les continuités écologiques du territoire. Elle est principalement portée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique spécifique qui rend ces protections opérationnelles et opposables. Le projet de PLU crée et sanctuarise la création d'un grand corridor écologique agri-naturel de 173 hectares (protégé au titre de l'article L.151-23) situé au sud de l'agglomération.

Remarque de la commissaire enquêteur : Je considère que la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU est traitée avec responsabilité et la création de ce grand corridor est jugée comme une mesure phare et ambitieuse de la révision du PLU, marquant une rupture avec une protection autrefois fragmentaire pour s'orienter vers une gestion écologique cohérente à l'échelle du territoire.

➤ L'application rigoureuse de la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC)

Le dossier met en avant une démarche d'évitement importante afin de limiter les impacts sur la biodiversité. Le périmètre de la ZAC Garenque a été réduit de 44 % afin d'exclure les habitats présentant de forts enjeux (stations de Renouée de France, habitats du Léopard ocellé). Le projet de la ZAC Jasse Neuve (50 ha) a été totalement abandonné pour les mêmes raisons. En termes de compensation, pour les impacts résiduels, un plan de compensation de 59,44 hectares répartis sur quatre sites a été défini, avec des engagements de gestion prévus sur une durée de 40 ans.

## 2.8. Projet de développement urbain

Le projet de développement urbain de Sérignan, tel qu'il ressort de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), marque un tournant vers une urbanisation maîtrisée et qualitative, cherchant à concilier son attractivité littorale avec des exigences de protection environnementale et de sobriété foncière nettement renforcées au regard du projet initialement porté en 2017.

Le projet de développement vise à confirmer le statut de la commune comme pôle structurant du littoral biterrois tout en engageant un virage remarqué en faveur de la protection de son socle environnemental.

La municipalité estime une trajectoire de croissance démographique de 1 % par an à l'horizon 2035, avec une population estimée à environ 9 850 habitants. Afin d'accompagner cette évolution, la réalisation de 1 050 logements est prévue d'ici 2035, dont 300 résidences secondaires. L'OAP Garenque prévoit 35 % de logements sociaux, contribuant à l'objectif de rattrapage de la loi SRU.

Le développement, qui privilégie néanmoins le réinvestissement du tissu urbain existant, est contraint par l'application du PPRI et limité par les infrastructures existantes, notamment la RD64 située à l'est de la commune. Le SCoT fixe un objectif de 40 % de production de logements en renouvellement urbain, objectif que la commune ne peut atteindre qu'en s'appuyant sur l'application de la circulaire « Béchu », permettant de porter la part du renouvellement urbain à environ 55 % de la production totale de logements sur la période 2021-2040.

Face aux contraintes du territoire (risques d'inondation de l'Orb, Loi Littoral, protections écologiques), le développement futur se concentre quasi exclusivement sur le secteur Garenque, conçu comme une « greffe urbaine » en continuité directe du centre-ville.

Malgré les efforts de réduction consenties depuis le projet initial, le projet fait face à une opposition des personnes publiques associées (État, CABM, SCoT)

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Je constate que le projet de développement urbain de Sérignan est techniquement étayé et ambitieux sur le plan environnemental, mais il reste juridiquement fragile en raison de divergences importantes avec certains partenaires institutionnels sur les quotas de consommation foncière et l'incompatibilité avec le SCoT concernant le renouvellement urbain et les résidences secondaires. Je considère que la programmation de 1 050 logements est jugée incompatible avec les capacités du territoire définies par le SCoT, faute d'une analyse complémentaire suffisante des besoins réels à l'échelle locale. Le projet présente toujours des risques juridiques majeurs pour une commune littorale.

- La sécurisation des réseaux (ressource en eau,

La CABM, compétente en matière d'eau potable, confirme par courrier (septembre 2024) que les prélèvements effectués depuis la nappe alluviale de l'Orb sont suffisants pour alimenter le développement urbain tel qu'il est projeté dans le document d'urbanisme en cours de révision.

Cette confirmation s'appuie sur le fait que la consommation réelle constatée est inférieure aux prévisions initiales du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE).

La disponibilité réelle de l'eau est vérifiée au regard du Schéma Directeur d'Assainissement et d'Eau Potable (SDAEP), approuvé en avril 2024 par le conseil communautaire de la CABM, ce document cadre démontre que la sécurisation quantitative de la ressource est aujourd'hui assurée à l'échelle du territoire. L'analyse conclut à une sécurisation de l'approvisionnement jusqu'en 2055.

En réponse aux réserves initialement émises par les autorités, la commune a apporté des compléments techniques et intégré des outils de suivi qualitatif des eaux souterraines ainsi que les prescriptions du schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Le projet prévoit également des mesures d'économie d'eau, notamment la réutilisation des eaux usées traitées pour l'arrosage des espaces verts.

Il faut souligner particulièrement l'engagement de la commune de Sérignan en faveur de la préservation de la ressource en eau depuis 2017 qui lui a valu à nouveau d'être labellisée « Ville économe en eau » pour l'année 2025.

Concernant l'assainissement, les infrastructures existantes sont largement dimensionnées pour absorber la croissance démographique et urbaine projetée à l'horizon 2040. Les infrastructures d'assainissement (STEP Sérignan/Valras) disposent d'une marge suffisante jusqu'en 2040.

Le projet de PLU s'appuie sur le Schéma directeur d'assainissement (eaux usées) de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM), validé en 2023. Les conclusions de ce schéma ainsi que du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) sont intégrées au rapport de présentation pour garantir la conformité technique du document.

Le besoin supplémentaire lié aux 1 050 nouveaux logements est compatible par la capacité de la station à absorber cette charge supplémentaire.

**Remarque de la commissaire enquêtrice :**

Je considère que la sécurisation de la ressource en eau d'un point de vue quantitatif pour la commune de Sérignan est maîtrisée et compatible avec les capacités du territoire.

Je considère que l'incidence du projet de révision du PLU qui est présentée comme maîtrisée et compatible avec les capacités du territoire devra être plus largement démontrée, la sécurité reposant sur une stratégie de substitution des ressources et une gestion mutualisée à l'échelle intercommunale. Concernant la qualité de l'eau, l'état qualitatif des masses d'eau de l'Orb et du Libron est rappelé comme étant « médiocre », nécessitant un suivi renforcé.

Je rappelle que la capacité de la station d'épuration à absorber cette charge supplémentaire sans dégrader la qualité du milieu récepteur devra être vérifiée.

## **2.9. L'application de la loi Littoral**

Malgré l'élaboration d'une « notice de traduction de la loi Littoral » et les arguments développés dans le mémoire en réponse, plusieurs points de divergence structurels subsistent et certaines réponses de la commune sont jugées insuffisantes par les autorités compétentes.

➤ L'analyse insuffisante de la « capacité d'accueil »

La notion de capacité d'accueil n'a pas été suffisamment intégrée au projet de PLU arrêté. L'analyse doit obligatoirement croiser les besoins de la population permanente avec ceux de la fréquentation saisonnière (touristes et résidents secondaires), ce qui n'est pas considéré comme suffisamment abouti.

**Remarque de la commissaire enquêtrice :** Je considère qu'une analyse plus fine reste à réaliser à l'échelle de la parcelle afin de sécuriser juridiquement l'application de la loi Littoral.

➤ OAP Cordon dunaire

L'OAP « Cordon dunaire de Sérignan-Plage » a été créée spécifiquement pour ce projet et s'accompagne d'un sous-zonage également nouveau, la zone NLd (espaces remarquables dunaires).

Elle a été mise en place pour assurer une meilleure traduction des principes de la loi Littoral et se présente comme une innovation de la révision actuelle du PLU visant à mettre en place une stratégie active de restauration et de protection par un ensemble des techniques et méthodes utilisant les mécanismes naturels et le vivant pour protéger, restaurer, gérer ou recréer des écosystèmes dégradés.

La traduction réglementaire et les ajustements de l'OAP « Cordon dunaire » visent à sanctuariser ce rempart naturel de 2,5 à 3 km contre l'érosion marine et le changement climatique. Elle vise à concilier la préservation écologique et les intérêts économiques du tourisme balnéaire.

L'OAP est désormais articulée avec la stratégie locale de gestion du trait de côte du littoral ouest Hérault portée par le SCoT du Biterrois et le décret « érosion » auquel la commune a dû adhérer en 2025. Le schéma d'aménagement prévoit plusieurs leviers de génie écologique et de gestion des flux. L'intégration des futures cartes locales d'exposition au recul du trait de côte est prévue afin de geler tout nouveau projet dans les zones identifiées comme vulnérables.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

Je considère le cordon dunaire est un élément majeur et fragile du patrimoine communal justifiant pleinement la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à sa protection et à sa restauration afin de bénéficier d'une protection juridique stricte dans le PLU :

➤ **Un taux de résidences secondaires dépassant les objectifs du SCoT**

La gestion des résidences secondaires, mise en évidence dans le cadre de la révision du PLU de Sérignan, traduit une tension entre la volonté de la commune de préserver son attractivité touristique et la nécessité de respecter les objectifs de sobriété foncière fixés par les documents supra-communaux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois prévoit un plafond de 20 % de résidences secondaires pour les nouvelles constructions et fixe plus largement, une trajectoire de réduction de ce taux à l'échelle de l'agglomération, avec un objectif de 13 % à l'horizon 2040, contre 14 % en 2021.

Le projet de révision du PLU de Sérignan prévoit la création de 300 résidences secondaires sur la période 2025-2035, ce qui représente 28,6 % de la production totale de logements (fixée à 1 050 unités). La commune fonde ses prévisions sur l'attractivité touristique réelle de son territoire et sa spécificité littorale. Elle a fait le choix d'une répartition différenciée selon les secteurs pour s'adapter à la réalité du marché immobilier

Le taux de 28,6 % de résidences secondaires apparaît comme insuffisamment justifié au regard de l'objectif de réduction de ce taux fixé par le SCoT du Biterrois.

Remarque de la commissaire enquêtrice :

J'observe que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT fournit une estimation théorique de la production de logements pour les communes littorales de la CABM (Sérignan et Valras-Plage) sur une période de 19 ans qui prévoit une capacité de 880 logements (dont 650 résidences principales et 230 en résidences secondaires).

La commune de Sérignan en programme 300 sur seulement 10 ans, sans justification jugée convaincante. Le SCoT fixe un cadre stratégique qui subordonne l'accueil de nouvelles populations à la disponibilité technique des réseaux et à la sauvegarde de l'intégrité écologique du littoral, tout en proposant des enveloppes de logements que les communes doivent justifier et affiner localement.

➤ **Interprétation du taux de renouvellement urbain**

La commune de Sérignan s'appuie sur la **circulaire du 31 janvier 2024**, dite circulaire « Béchu », pour justifier sa méthode de comptabilisation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), particulièrement pour les projets d'envergure comme la Zone d'Aménagement Concerté des Jardins de Sérignan.

Cette comptabilisation est stratégique pour la commune. En considérant ces surfaces comme déjà consommées par le passé, elle peut affirmer **qu'environ 55 % de ses besoins futurs en**

**logements seront couverts par le « renouvellement urbain »** (puisque les logements restants à construire dans cette ZAC sont alors considérés comme étant au sein de l'enveloppe urbaine existante).

Remarque de la commissaire enquêtrice :

La commune s'appuie sur la « circulaire Béchu » pour justifier un taux de renouvellement urbain compatible avec les objectifs du SCoT, mais cette interprétation reste juridiquement fragile et dépend fortement de l'appréciation des services de l'État et du juge administratif.

Je constate que sans l'application de cette circulaire, le projet présenterait un taux de 25% et ne respecterait pas l'objectif de 40 % de renouvellement prévu par le SCoT.

## 2.10. OAP Garenque

Les avis défavorables mettent en avant des préoccupations portant à la fois sur les aspects techniques et sociaux du projet. Plusieurs contributions soulignent des interrogations relatives à la gestion de la ressource en eau ainsi qu'aux risques de saturation des flux de circulation, notamment à la suite de l'abandon de la voie multimodale. D'autres observations expriment des inquiétudes quant à l'équilibre social de la commune sur ce secteur, en raison d'une proportion jugée trop importante de résidences secondaires et de la crainte d'une concentration ou d'une mise à l'écart des logements sociaux au sein du futur quartier. Certains riverains évoquent également une possible dégradation de leur cadre de vie et une dépréciation de leur patrimoine immobilier.

Quelques interrogations ont été soulevées sur la préservation de la biodiversité (Lézard ocellé), le ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

À l'inverse, les avis favorables considèrent le projet comme une réponse nécessaire à la crise du logement et à la forte pression foncière du littoral. Ils mettent en avant la création d'un écoquartier moderne, conçu en continuité avec le centre-ville, favorisant les mobilités douces et contribuant au dynamisme économique local.

Les avis défavorables des PPA sur la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ont contribué à l'incompréhension de l'intégration de ce projet dans la procédure de révision générale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Garenque se trouve au centre d'un débat de compatibilité avec le SCoT du Biterrois, principalement en raison des divergences sur la consommation foncière et les objectifs de croissance.

La légalité de cette répartition (recours au tribunal administratif) et soutient que ses 19,6 ha sont compatibles avec l'enveloppe globale de 189 ha du SCoT pour toute l'agglomération, compte tenu de son poids démographique (6 % de la population).

Remarque de la commissaire enquêtrice : La vision d'un écoquartier structurant est partagée par une partie de la population pour répondre aux besoins de logements, à la contribution à la dynamique économique de Sérignan et de son cœur de ville.

Cependant, les observations soulignent un besoin de garanties fortes sur la capacité du territoire à absorber ce nouveau développement (capacité d'accueil, eau, réseaux, flux routiers générés).

Remarque de la commissaire enquêtrice :

En conclusion générale concernant le projet de PLU, le dossier environnemental est techniquement très étayé sur le plan naturaliste, mais reste juridiquement fragile sur le volet de la consommation foncière.

## **2.11. OAP Requalification et valorisation de la ville et OAP Renouveau et de valorisation d'îlots du « Bourg centre »**

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « Requalification et de valorisation de la ville », propose un projet d'ensemble pour la commune de Sérignan, centré sur l'amélioration de la qualité du cadre de vie. Elle constitue le volet opérationnel pour transformer Sérignan en un territoire plus durable et attractif, en agissant prioritairement sur la qualité paysagère, la densification du bâti existant et la modernisation des zones d'activités ;
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Renouveau et de valorisation d'îlots du « Bourg-Centre », se concentre spécifiquement sur le cœur historique dense de la commune. L'OAP cible trois îlots spécifiques au sein du centre historique identifiés pour des opérations de renouvellement urbain. Le projet prévoit la réalisation d'environ 32 logements sur l'ensemble de ces sites. Pour répondre au retard de la commune en matière de logement social, cette OAP impose un taux minimal très élevé de 50 % de logements sociaux pour toutes les opérations réalisées dans ce périmètre. Le projet met l'accent sur la qualité environnementale en zone dense.

### **Remarque de la commissaire enquêtrice :**

Je constate que ces deux OAP n'ont pas soulevé de remarques particulières.

. Je constate que l'OAP « Requalification et de valorisation de la ville » prévoit une réorganisation des déplacements, donnant la priorité aux modes doux (vélos, piétons) et aux transports collectifs pour mieux relier les différents quartiers aux équipements publics ;

. Je considère que l'OAP « Renouveau et de valorisation d'îlots du « Bourg-Centre » vise à densifier intelligemment le centre-ville tout en garantissant un fort taux de logements aidés et en apportant des espaces de nature indispensables au confort des habitants du bourg ancien.

## **Avis motivé de la commissaire-enquêtrice**

Au terme de l'enquête publique relative à la procédure révision générale du PLU intégrant une évaluation environnementale, qui s'est tenue pendant 34 jours consécutifs du 25 mars 2026 au 27 avril 2026, conformément à l'Arrêté municipal n°109 du 4 mars 2026 de la commune de Sérignan prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Et considérant :

- que la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) relève de la procédure de révision prévue par le Code de l'urbanisme, principalement aux articles Code de l'urbanisme – articles L.153-31 à L.153-35 ;

- que la révision générale du PLU ne remet pas en cause les fondements du SCoT du Biterrois mais doit tendre à se rapprocher des objectifs qui y sont fixés ;

- que le projet de Plan Local d'Urbanisme ne contredit pas les objectifs du SCoT (cf. l'Arrêt du Conseil d'Etat du 18 décembre 2017 (n°395216, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise) ;

- que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se traduit par une évolution profonde du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui constitue la pièce maîtresse et le "garant de la cohérence" du document d'urbanisme ;
- que le dossier, qui a fait l'objet d'une publicité et d'une validation au titre de la présente enquête publique, permet à la commune de Sérignan de reconsidérer les règles en faveur du parti d'aménagement retenu par la collectivité (opérations d'aménagement). Cela se traduit par une évolution d'ordre rédactionnelle et graphique et de certaines OAP ;
- considérant la régularité de la procédure et la complétude du dossier ;
- qu'à l'issue des enquêtes publiques portant respectivement sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et sur l'Autorisation environnementale, deux avis défavorables ont été rendus par la commissaire enquêtrice et observe qu'à la date de fin de la présente enquête publique de révision générale du PLU, l'acte déclarant l'utilité publique du projet de ZAC Garenque n'est pas intervenu ;
- le recours contentieux de la commune de Sérignan contre la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée, et qu'en ma qualité de commissaire enquêtrice, il ne m'appartient pas de préjuger du jugement qui sera rendu par la juridiction administrative.

Qu'après avoir :

- examiné les avis reçus des PPA en amont de l'enquête, et constaté que ceux-ci ont fait l'objet de réponses de la commune de Sérignan ;
- vérifié que l'enquête publique s'est déroulée dans le respect des obligations légales (publicité, affichage, informations du public autres) et que le dossier soumis au public était complet ;
- analysé le dossier ainsi que les informations recueillies, avant et pendant l'enquête, nécessaires à la bonne compréhension du dossier et de son contexte ;
- visité les lieux ;
- rencontré et échangé avec des représentants de la Mairie de Sérignan ;
- assuré trois permanences, écouté et analysé les observations formulées par le public, et avoir observé qu'aucune opposition n'était exprimée à l'encontre de ce projet ;
- remis et commenté à la commune, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies auprès du public dans les délais impartis ;
- reçu le mémoire en réponse de la commune de Sérignan et avoir constaté que chacune des observations ou questions soulevées a fait l'objet d'éléments de réponse dans les délais impartis,
- rédigé mes conclusions motivées.

Je considère :

- que le projet de de révision générale proposé, est motivé par la mise en compatibilité des évolutions réglementaires et législatives ;
  - que la commune s'est engagée dans un tournant majeur en faveur de l'environnement ;
  - que la commune a mis en place cinq OAP reflétant la traduction opérationnelle du projet de territoire (PADD) et qui présentent des avantages stratégiques et opérationnels pour le développement et la protection de son territoire ;
  - que l'expression de la population, les justifications techniques et politiques de la collectivité justifie
- que le projet de PLU présente des tensions importantes au regard des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par les documents supra-communaux et par les orientations nationales relatives au Zéro Artificialisation Nette ;

- que la commune conteste la répartition territoriale de cette consommation foncière opérée à l'échelle intercommunale, considérant que celle-ci ne tient pas suffisamment compte des caractéristiques, contraintes et besoins propres du territoire communal ;
- que sans préjuger de l'issue des procédures ou recours engagés, il apparaît néanmoins nécessaire que la collectivité renforce la justification des choix d'ouverture à l'urbanisation et démontre plus explicitement leur compatibilité avec les objectifs de sobriété foncière. »

## EN CONCLUSION

En conséquence, au terme de cette enquête publique, et compte tenu de ce qui précède, j'émet

### **un avis favorable avec réserves**

**(8 réserves et 3 recommandations)**

au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sérignan.

### LA COMMISSAIRE ENQUETRICE ÉMET LES RÉSERVES SUIVANTES :

1) La mairie de Sérignan doit s'engager à démontrer que le projet d'extension urbaine de son projet de PLU ne remet pas en cause l'objectif global relatif à l'habitat fixé par le SCoT, à savoir l'enveloppe de 189 hectares à l'échelle de la CABM.

2) La Mairie doit pouvoir de justifier le maintien de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Garenque pour un projet de ZAC dont l'acte déclarant l'utilité publique (DUP) n'est pas encore prononcé.

3) Concernant la loi Littoral : capacité d'accueil

La stratégie démographique retenue est fondée sur une croissance démographique soutenue depuis plusieurs décennies. Le projet de développement urbain de la commune doit cependant être adapté aux capacités d'accueil du territoire qui doivent être plus précisément vérifiées. La création de 1 050 logements, est jugée incompatible avec les capacités du territoire définies par le SCoT, faute d'une analyse complémentaire sur les besoins réels. La commune soit s'engager à réaliser une analyse à la parcelle pour justifier de la capacité d'accueil.

4) Concernant le taux de résidences secondaires (28,6%) : le SCoT fixe un cadre stratégique qui subordonne l'accueil de nouvelles populations à la disponibilité technique des réseaux et à la sauvegarde de l'intégrité écologique du littoral, tout en proposant des enveloppes de logements que les communes doivent justifier et affiner localement.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT fournit une estimation théorique de la production de logements pour les communes littorales de la CABM (Sérignan et Valras-Plage) sur une période de 19 ans qui prévoit une capacité de 880 logements (dont 650 résidences principales et 230 en résidences secondaires).

La commune de Sérignan devra démontrer la nécessité d'un taux supérieur au taux de 20% prévu par le SCoT en tenant compte de la production de logements envisagée par la commune littorale de Valras-Plage.

5) La commune doit réaliser une analyse approfondie du fonctionnement hydraulique et écologique des zones humides situées en lisière de projets (notamment pour la ZAC

Garenque) pour garantir que l'urbanisation ne dégrade pas ces milieux et renforcer la prise en compte des continuités écologiques avant l'approbation du PLU.

6) La commune de Sérignan engage une étude de trafic globale sur les déplacements et la mobilité à l'échelle de l'ensemble de son territoire, cependant la problématique de gestion des flux liés à l'impact du projet de la ZAC Garenque est à étudier plus particulièrement dans le cadre d'un plan de déplacements urbain fin de rendre les déplacements plus efficaces, plus sûrs et plus durables.

7) Que la commune intègre les conclusions des schémas directeurs (SDAEP et SDAEU) et des indicateurs de suivi de la qualité des eaux dans la version finale du PLU

8) Les réponses favorables et les engagements pris au regard des demandes des PPA et des particuliers doivent faire l'objet de modifications correspondantes dans les documents du PLU.

### RECOMMANDATIONS

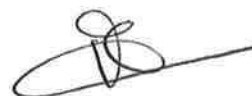
1) Sur le littoral Héraultais, la production de résidences secondaires demeure une dynamique structurante du développement urbain, portée par l'attractivité touristique et résidentielle du littoral méditerranéen. Toutefois, les contraintes foncières, la trajectoire ZAN et les tensions croissantes sur l'accès au logement doivent conduire progressivement la collectivité à réorienter les politiques d'aménagement vers le logement permanent et le renouvellement urbain.

2) Adéquation Besoins/Ressource en eau

La communauté d'agglomération de Béziers Méditerranée en tant qu'autorité compétente en matière d'eau potable, a attesté par courrier du 14 septembre 2024 de la capacité à desservir le projet de ZAC Garenque. Le besoin supplémentaire généré par les 1 050 nouveaux logements représente environ 1 % de l'excédent moyen de la ressource Orb gérée par la CABM. Néanmoins, l'ensemble des usages et pressions exercés sur la ressource en eau disponible seraient à analyser pour vérifier l'impact de certains usages tels que celui des submersions hivernales liées aux problèmes de salinisation.

3) Le rapport de présentation doit intégrer les données du SDAGE 2022-2027 pour refléter l'état réel (quantitatif et chimique) des nappes souterraines.

Fait à Alignan du Vent, le 26 mai 2026  
La commissaire-enquêtrice,



Martine RIVOLIER