

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°2 DU PLU



Commune de Sérignan

Pièce 3 : Orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Jardins de Sérignan »

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par DCM du 24/09/2012

Modification simplifiée du PLU approuvée par DCM le 23/09/2013

Modification du PLU approuvée par DCM le 23/09/2013

Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par DCM le 13/04/2015

Article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principes caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

LE PLU approuvé en 2012

Le PLU approuvé le 24 septembre 2012 comporte une pièce intitulée 2b Opération en cours les Jardins de Sérignan.

Cette pièce rassemblait les études urbaines menées à la date du PLU. Ces études comprenaient une programmation urbaine et un schéma de la ZAC.

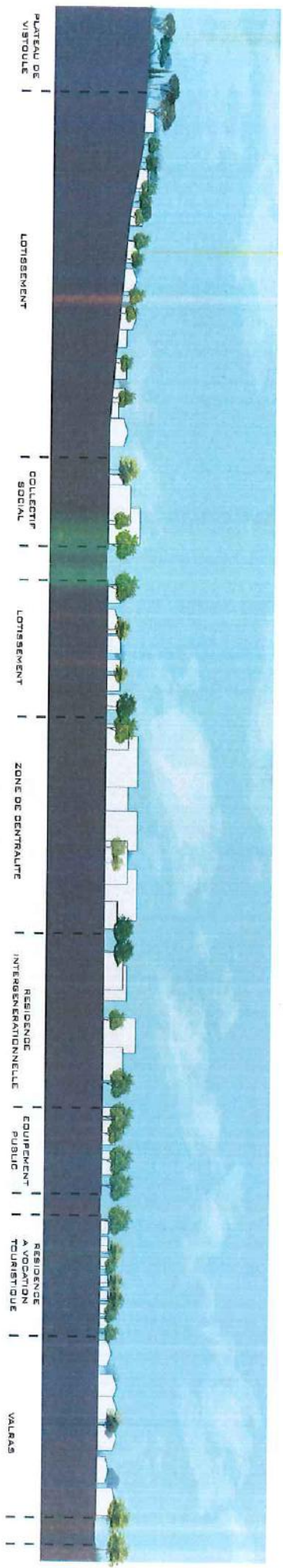
Une procédure de modification, approuvée le 23 septembre 2013, a été menée afin d'actualiser l'orientation au regard des récentes analyses effectuées par la commune et son programmist. Elle consistait, eu égard à la situation économique du secteur du biterrois, à revoir à la hausse le nombre de logements permanents dans la ZAC qui doit devenir une « centralité » avec des constructions plus denses et un espace public conséquent.

À l'occasion d'une procédure de modification simplifiée, lancée le 18 décembre 2014, visant à mettre à jour le règlement avec les évolutions récentes du code de l'urbanisme (induites par la loi ALUR), il convient de procéder à une actualisation de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Les Jardins de Sérignan ». Elle permettra de prendre en compte l'évolution opérationnelle du projet, en conservant les grands principes d'aménagement et intentions de liaisons viaires et douces.

Projet d'orientation d'aménagement et de programmation du secteur «les Jardins de Sérignan» :



Illustration du projet par une coupe de principe :



Enjeux à prendre en compte :

Affirmer la centralité du futur bourg en piémont de coteau, préservant l'opacité garantie par les pins parasols du plateau. Par ailleurs, l'implantation en piémont demeure traditionnelle dans la région ; Cette centralité du futur bourg sera affirmée par une densité plus importante autour de la place centrale. De part et d'autre de cette centralité, la densité sera dégressive afin de faciliter la lecture du futur bourg et d'en marquer les séquences d'approche.

Garantir une coupure verte entre le bourg des Jardins de Sérignan et Valras Plage de façon à assurer la pérennité des continuités écologiques et une importante qualité paysagère. Un parc urbain situé à l'ouest de la place permettra de préserver les zones humides situées en point bas et offrira un espace de respiration en contre point de la centralité

Assurer une porosité entre Valras Plage et la centralité des Jardins de Sérignan par des liaisons piétonnes.

Nouveaux éléments de programmation

Logements permanents	Total	1000
Dont :	%	
Minimum logements locatifs sociaux	30%	300
Autres types de logements	total	400
Dont :		
Résidence intergénérationnelle		70
Autres habitat touristique / secondaire		330

	Superficie correspondante	Densité moyenne (logements / hectare)	Nombre de logements
Centralité	3 ha	85	250
Densité Moyenne	7 ha	65	460
Densité faible (en s'éloignant de la centralité)	36 ha	20	690

2013

Modification du PLU n°1

Commune de Sérignan



Pièce 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur «les Jardins de Sérignan»

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 24/09/2012
Modification du PLU N°1 prescrite par DCM du 24/06/2013
Modification du PLU N°1 approuvée par DCM du 23/09/2013

Après enquête publique

Dossier n°13-5799



Article L123-1-4

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

(...).

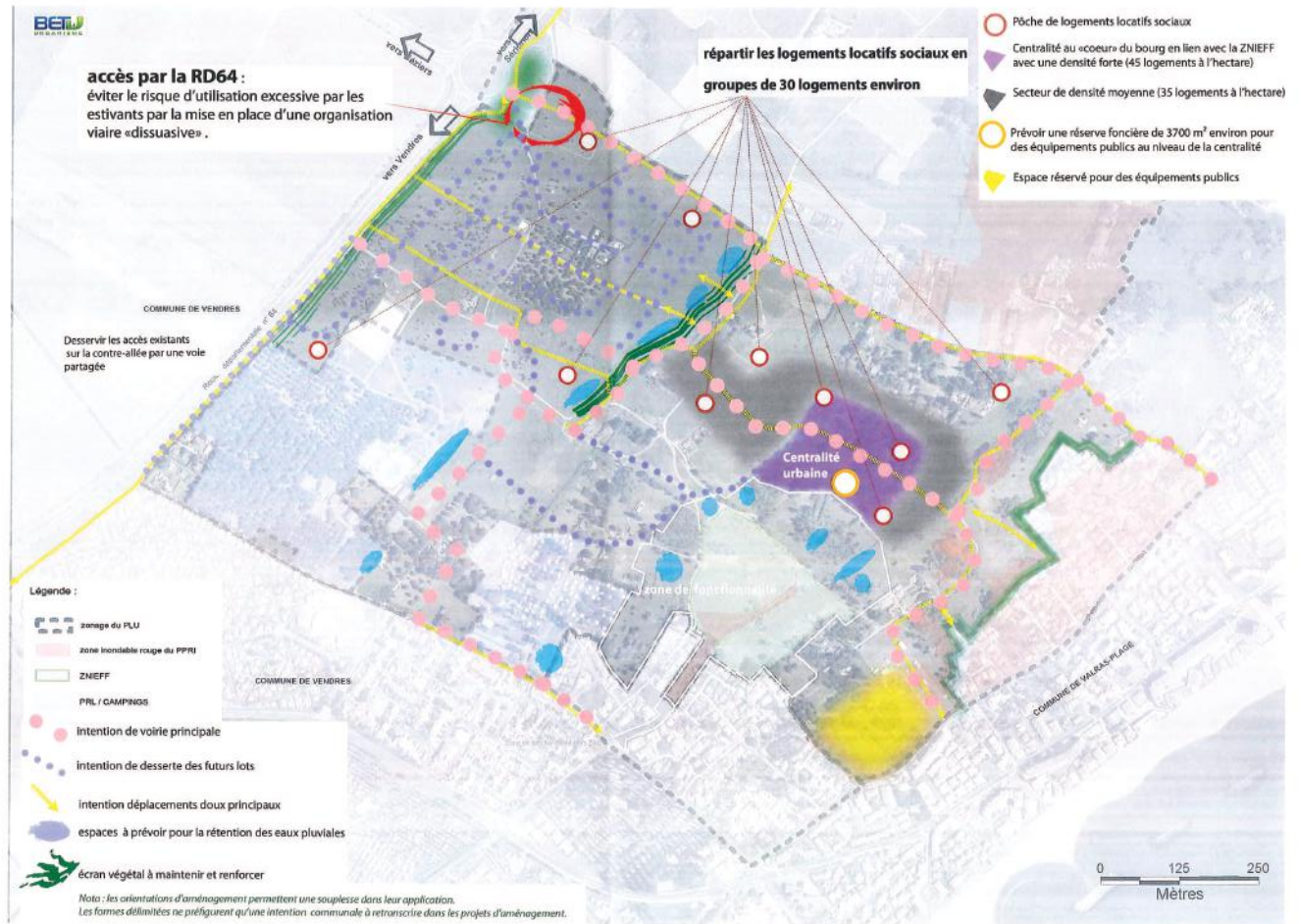
LE PLU approuvé en 2012

Le PLU approuvé le 24 septembre 2012 comporte une pièce intitulée 2b Opération en cours les Jardins de Sérignan.

Cette pièce rassemblait les études urbaines menées à la date du PLU. Ces études comprenaient une programmation urbaine et un schéma de la ZAC qu'il s'agit aujourd'hui d'actualiser au regard des récentes analyses effectuées par la commune et son programmiste.

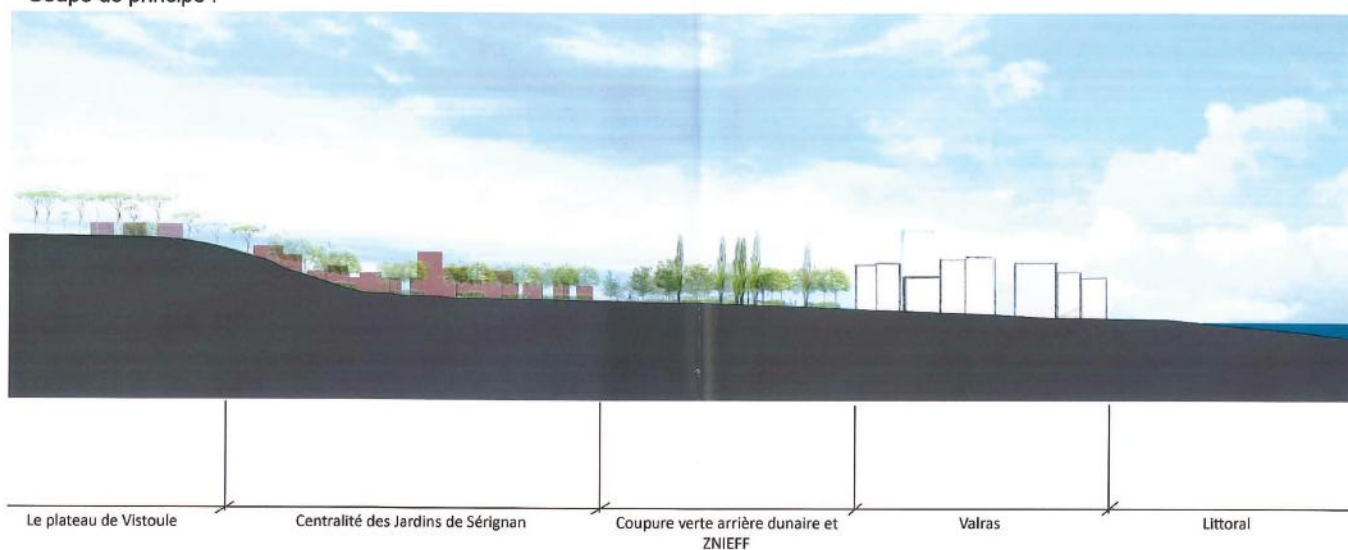
L'évolution de la demande et de la situation économique du secteur du biterrois impose de revoir à la hausse le nombre de logements permanent dans la ZAC qui doit devenir une «centralité» avec des constructions plus denses et un espace public conséquent.





Vers une nouvelle centralité

Coupe de principe :



Coupe de principe réalisée dans le cadre de l'étude de programmation urbaine menée sur la ZAC les Jardins de Sérignan en juillet 2013 (c.f. Page 46).

Enjeux à prendre en compte :

Affirmer la centralité du futur bourg en piedmont de coteau, préservant l'opacité garantie par les pins parasols du plateau. Par ailleurs, l'implantation en piedmont demeure traditionnelle dans la région ;

Cette centralité du futur bourg sera affirmée par une densité plus importante autour de la place centrale. De part et d'autre de cette centralité, la densité sera dégressive afin de faciliter la lecture du futur bourg et d'en marquer les séquences d'approche.

Garantir une coupure verte entre le bourg des Jardins de Sérignan et Valras Plage de façon à assurer la pérennité des continuités écologiques et une importante qualité paysagère. Un parc urbain situé à l'ouest de la place permettra de préserver les zones humides situées en point bas et offrira un espace de respiration en contre point de la centralité

Assurer une porosité entre Valras Plage et la centralité des Jardins de Sérignan par des liaisons piétonnes.



Nouveaux éléments de programmation

Logements permanents	Total	1000
Dont:	%	
Minimum logements locatifs sociaux	30%	300
Autres types de logements	total	400
Dont:		
Résidence senior		60
Autres habitat touristique / secondaire		340

	Superficie correspondante	Densité moyenne : nombre de logement / hectare	Nombre de logements
Centralité	7 ha	45	315
Densité Moyenne	14 ha	35	490
Densité faible (en s'éloignant de la centralité)	25 ha	25	625



Département de l'Hérault

Commune de SERIGNAN

N° INSEE 34-299

REVISION GENERALE DU PLU



REÇU LE
27 SEP. 2012
TRAVAUX ET URBANISME
Sous PREFECTURE DE BEZIERS



PRESCRIPTION PAR
DCM DU :
13 / 11 / 2007

ARRET N°1
PAR DCM DU :
16 / 05 / 2011

ARRETE N°2
PAR DCM DU :
06/02/2012

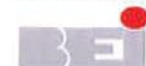
APPROUVE PAR
DCM DU :

Pièce 2a– Orientations d'aménagement

Après enquête publique

Élaboré par :

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES et URBANISME



ZAE La Basse - 34111

34200 SERIGNAN

Tél 04 67 39 91 40

Fax 04 67 39 91 41

e-mail : bureau@bet-ub.fr

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorisé compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Article L123-1-4

Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de [l'article L. 123-1](#).

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de [l'article R. 302-1-2](#) du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à [l'article R. 302-1-3](#) du même code. »

Article R*123-3-1

Modifié par [Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2](#)

INTRODUCTION

Le Cahier des Orientations d'Aménagement et de Développement de Sérignan expose donc :

Les prescriptions particulières qui s'appliqueront pour l'aménagement des zones d'extension choisies au sud de la commune ; ce, à court, moyen et long terme.

La commune de Sérignan a été sélectionnée par la Région comme ville-pilote avec Font Romeu et Aigues Mortes pour l'aménagement d'un **lycée Haute Qualité Environnementales (HQE)** qui tiendra compte de particularités en terme de qualité des paysages, de préservation de l'environnement...

La commune souhaite définir précise ces futurs aménagements en fonction **d'enjeux supra communaux** (CABM, SCOT...).

En tant que commune littorale, Sérignan travaille d'ores et déjà en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée afin de disposer sur le territoire du SCOT une diversité touristique : par exemple Le Cap d'Agde peut avoir des spécificités telles que les activités sportives, de plage,... et Sérignan pourrait s'orienter vers un **tourisme vert, de découverte environnementale en lien avec le Conservatoire du Littoral**. Ce concept serait envisageait au sud du futur lycée Marc Bloch.

L'objectif sera d'émettre une **philosophie « Environnement et Littoral »** à l'échelle du SCOT, d'avoir une vision supra communale et enfin communale de l'aménagement et de la préservation de cet environnement.

Il se décompose en deux parties :

1. L'esquisse d'aménagement des secteurs la garrenque et Jasse Neuve
2. Le projet de lycée Marc Bloch

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Secteurs La Garenque et Jasse Neuve

Issues de l'étude préalable annexée au PLU (cf annexes du PLU)



A raison de 30 logements à l'hectare (ratio SCOT), l'urbanisation sous forme d'habitat de 23 ha environ (+ une partie du foncier communal sur E1, environ 1 ha), envisagée sur La Garenque, va permettre la construction d'environ 720 logements. L'augmentation de population sera de près de 1800 habitants.

Les 720 logements seront répartis comme suit:

Logements sociaux

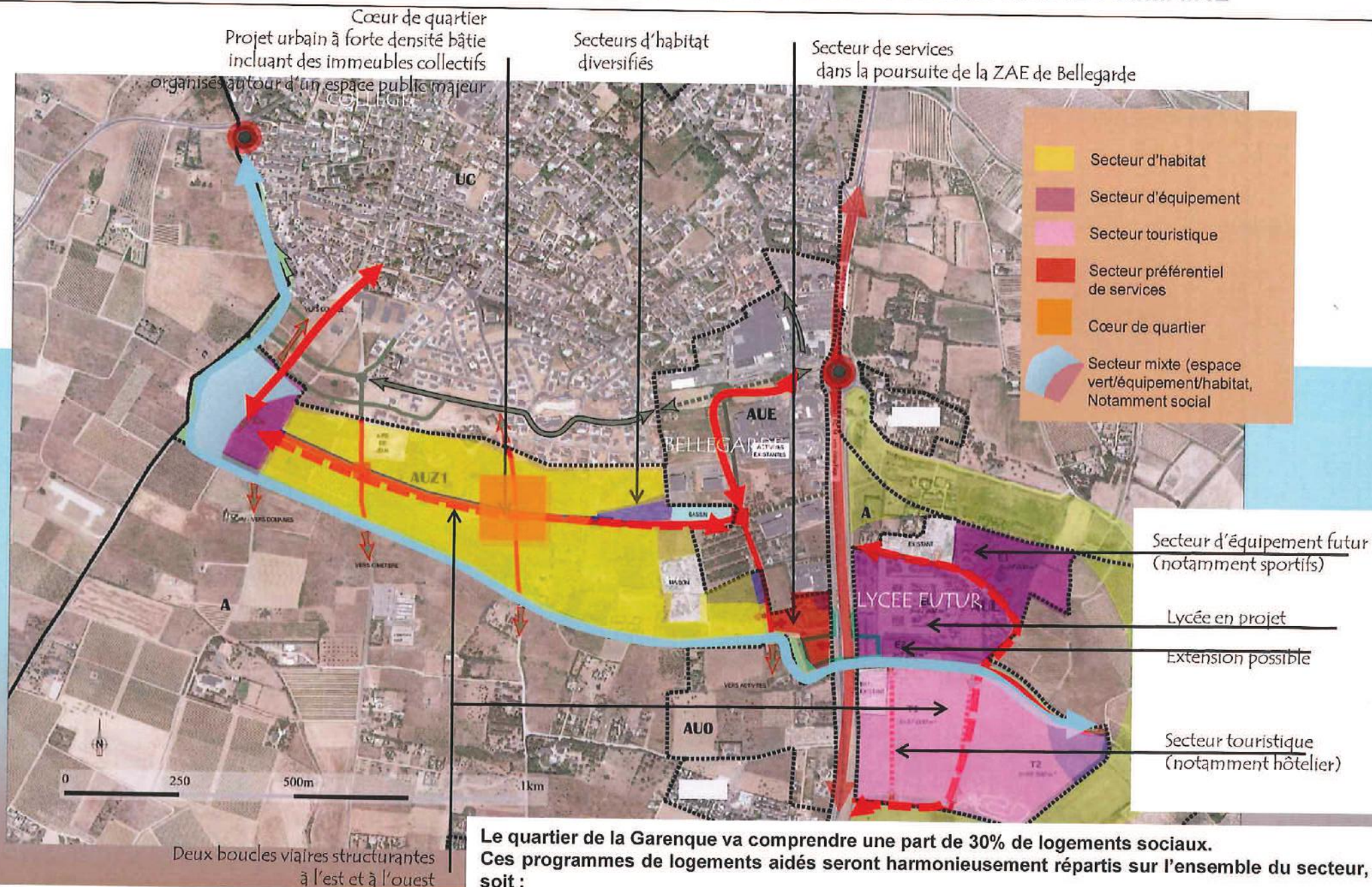
Groupé (bande, collectif, etc...)

Individuel

30% sur l'ensemble des 38 ha de La Garenque. La répartition pourra varier en fonction des îlots.

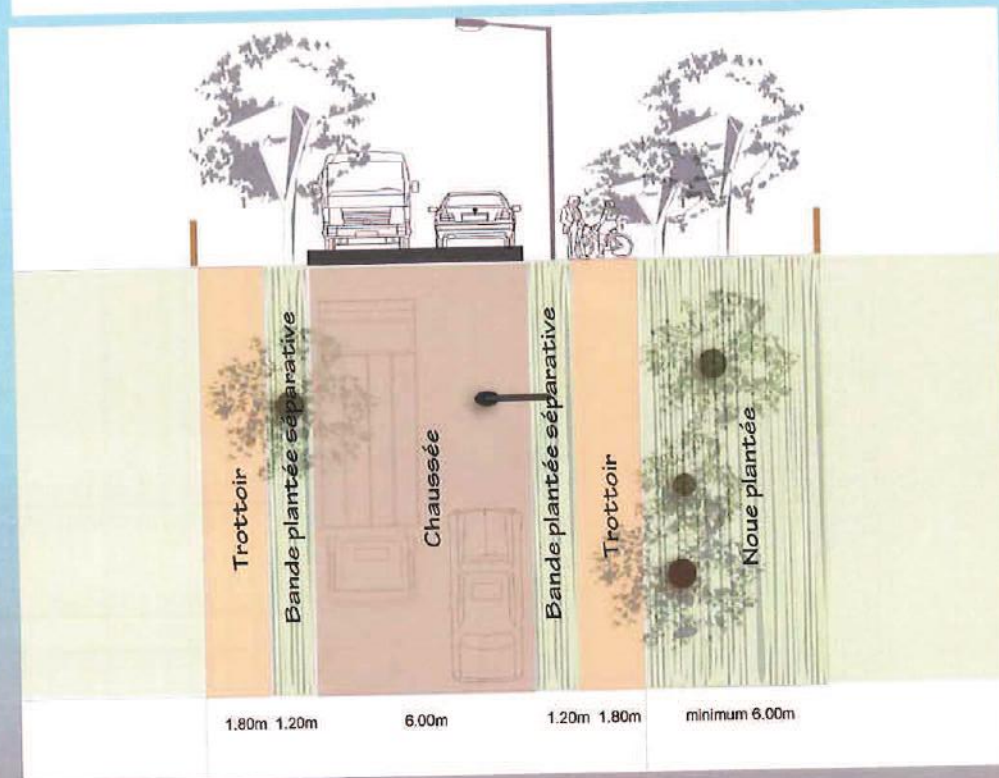
environ 20 %

environ 50%



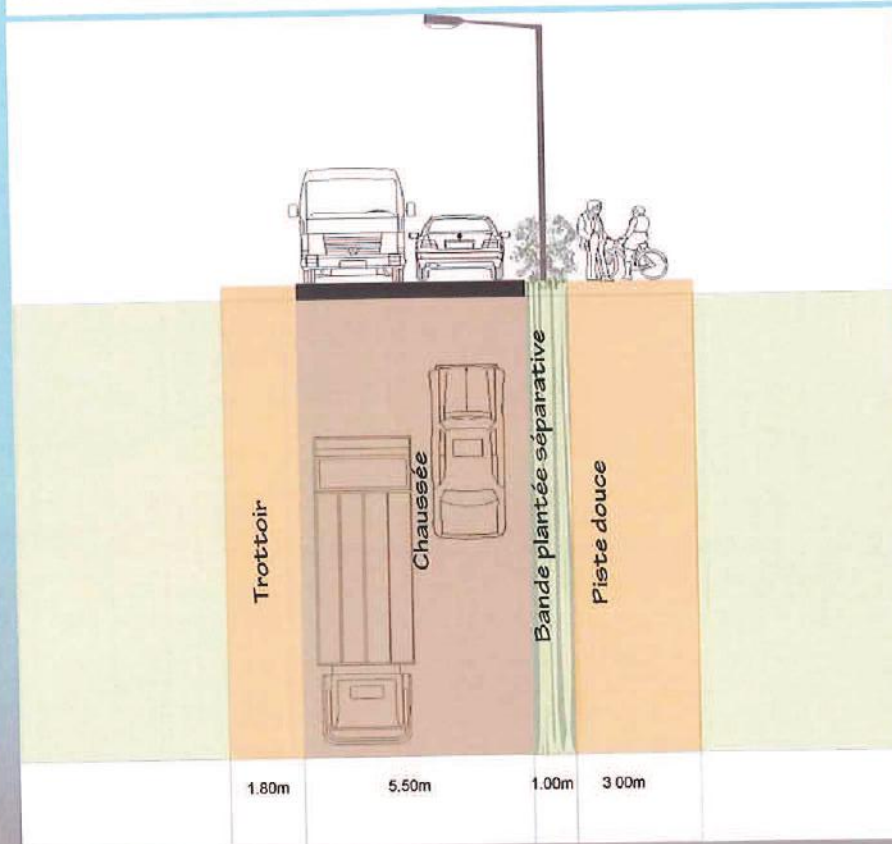
LES PROFILS PRIMAIRES AMBITIONNES

PROFIL A1 Sur la Transversale majeure



Emprise totale de minimum 18.00m

PROFIL A2 en cohérence avec le lycée



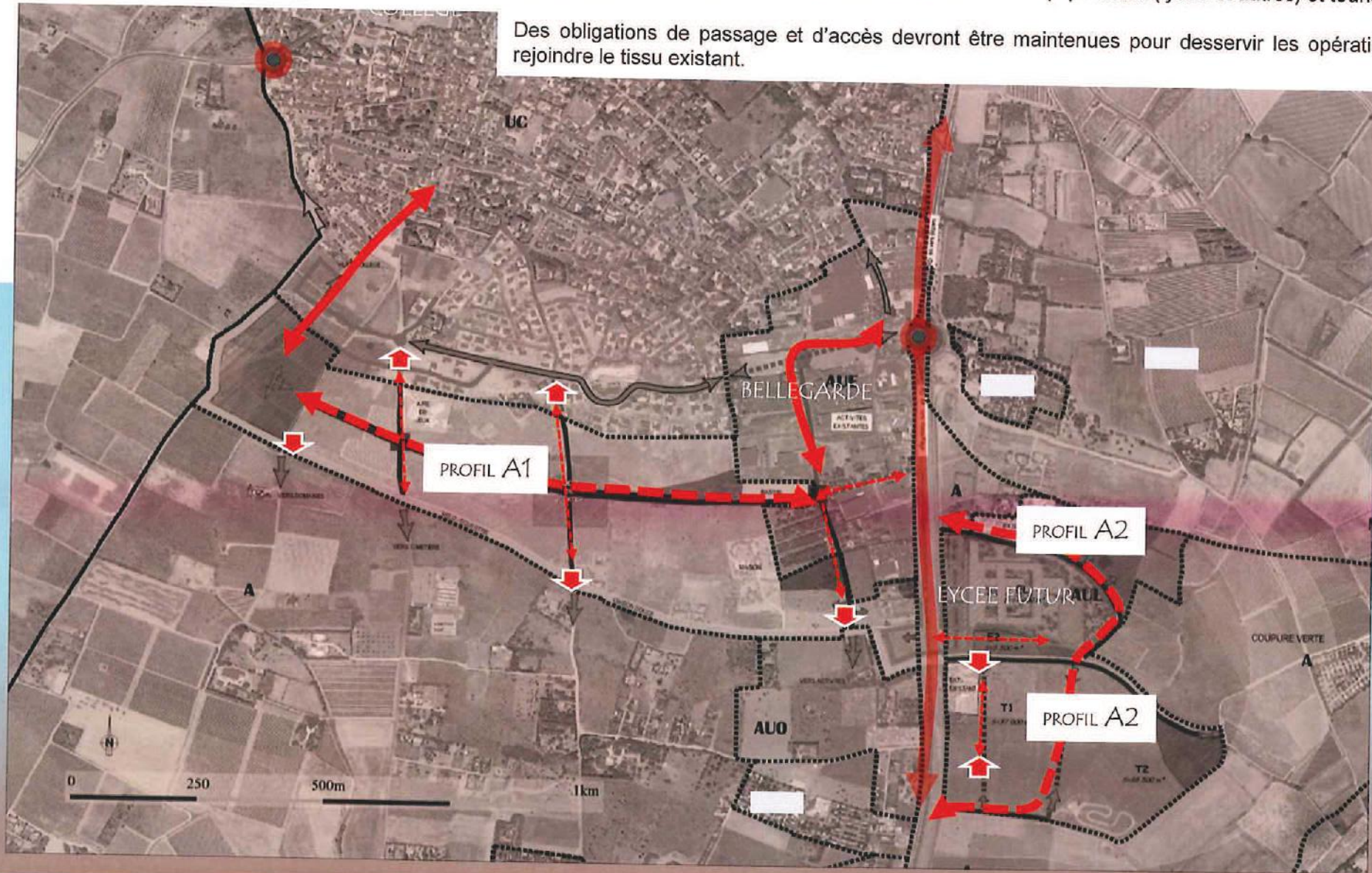
Emprise totale de minimum 11.30m

Des trottoirs d'au minimum 1.80m en cohérence avec les profils sur les projets en cours (lycée notamment)

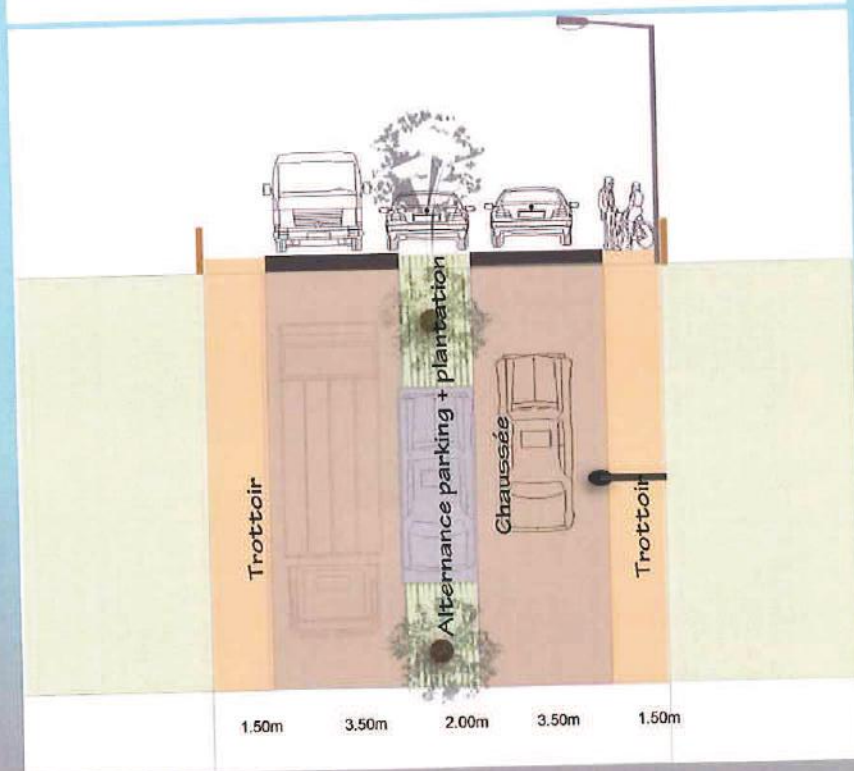
Les deux boucles structurantes s'organisent de part et d'autre de la RD 64 :

- l'ouest, reliant le collège, les quartiers nouveaux au sud, la zone commerciale de Bellegarde
- À l'est, partant de la contre-allée pour relier les zones d'équipements (lycée et autres) et touristiques.

Des obligations de passage et d'accès devront être maintenues pour desservir les opérations futures ou rejoindre le tissu existant.

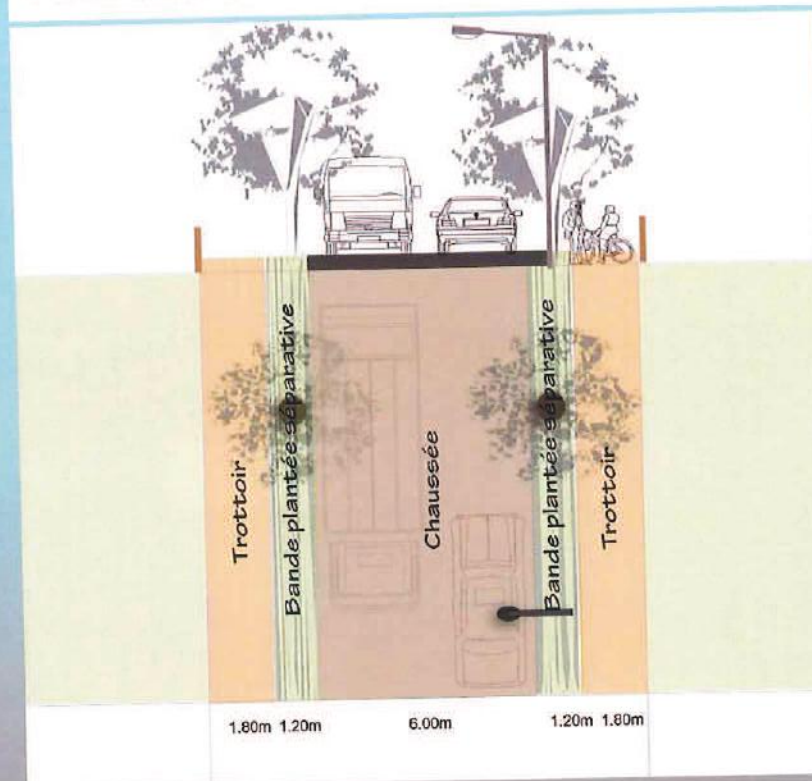


PROFIL B



Emprise totale de minimum 12.00m

PROFIL C



Emprise totale de minimum 12.00m

Des profil d'au minimum 12 mètres
avec une alternative plus paysagère, l'autre plus fonctionnelle, incluant du stationnement sur
voirie

Une large piste douce est programmée en limite de la zone à urbaniser.

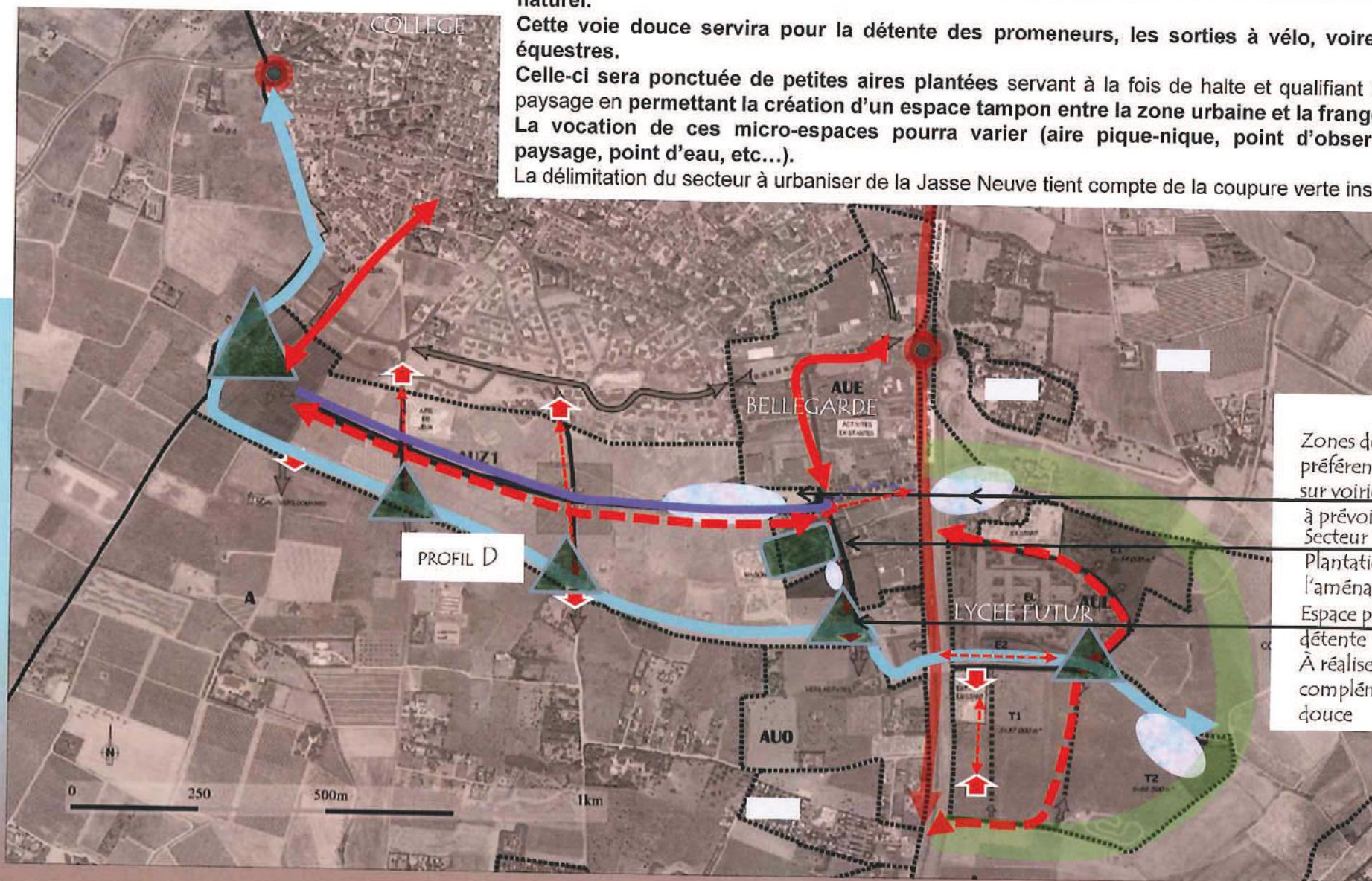
Longeant le plateau viticole, elle permet de rejoindre le littoral et ainsi la découverte du grand paysage naturel.

Cette voie douce servira pour la détente des promeneurs, les sorties à vélo, voire les randonnées équestres.

Celle-ci sera ponctuée de petites aires plantées servant à la fois de halte et qualifiant les arrivées sur le paysage en permettant la création d'un espace tampon entre la zone urbaine et la frange agricole.

La vocation de ces micro-espaces pourra varier (aire pique-nique, point d'observation du grand paysage, point d'eau, etc...).

La délimitation du secteur à urbaniser de la Jasse Neuve tient compte de la coupure verte inscrite au PLU.



Zones de rétention
préférentielles et noue
sur voirie

à prévoir
Secteur boisé,

Plantations à conserver si
l'aménagement le permet
Espace planté de
détente

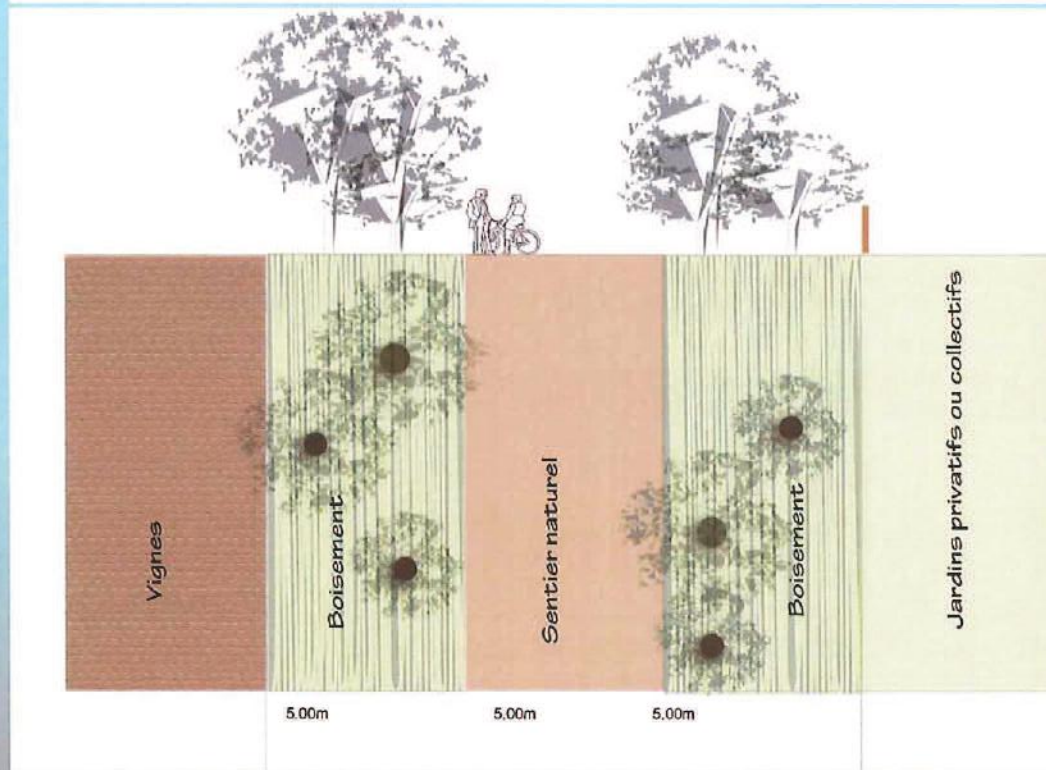
À réaliser en
complément de la voie
douce

Les projets **devront** s'inscrire dans les **démarches** initiées par la commune :

- ✓ « O pesticide »,
- ✓ Réduction de la consommation en eau,
- ✓ Réduction énergétique des équipements publics,

La commune **préconise** aux futurs projets de limiter les consommations en eau, électricité et la pollution des milieux naturels.
(récupération d'eau de pluie, installations économes, mobilier urbain économe...)

PROFIL doux D PISTE NATURELLE EN FRANGE URBAINE



Emprise totale d'environ 15,00m

SYNTHESE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE –
SECTEUR JASSE NEUVE

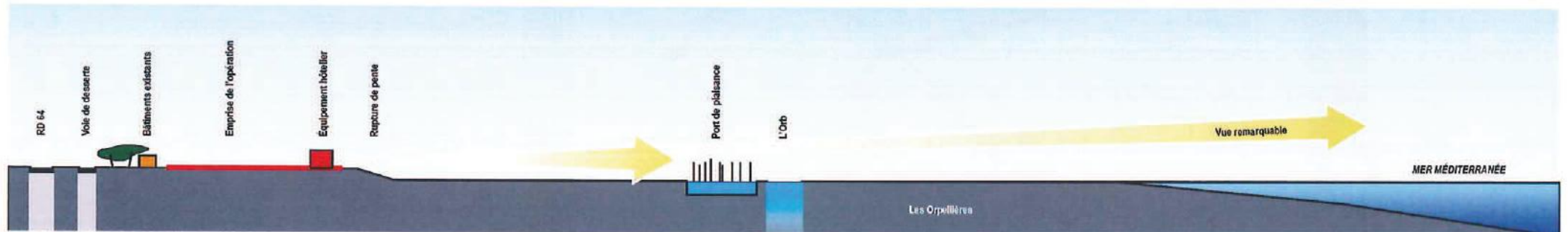
CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DU SITE



UNE SITUATION EXCEPTIONNELLE DANS UN COULOIR STRATÉGIQUE RELIANT LA COMMUNE À LA MER.



UN SITE EN POSITION DOMINANTE - UN BALCON OUVERT SUR LA MER



PROFIL SUR LE TERRAIN - COUPE A-A

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

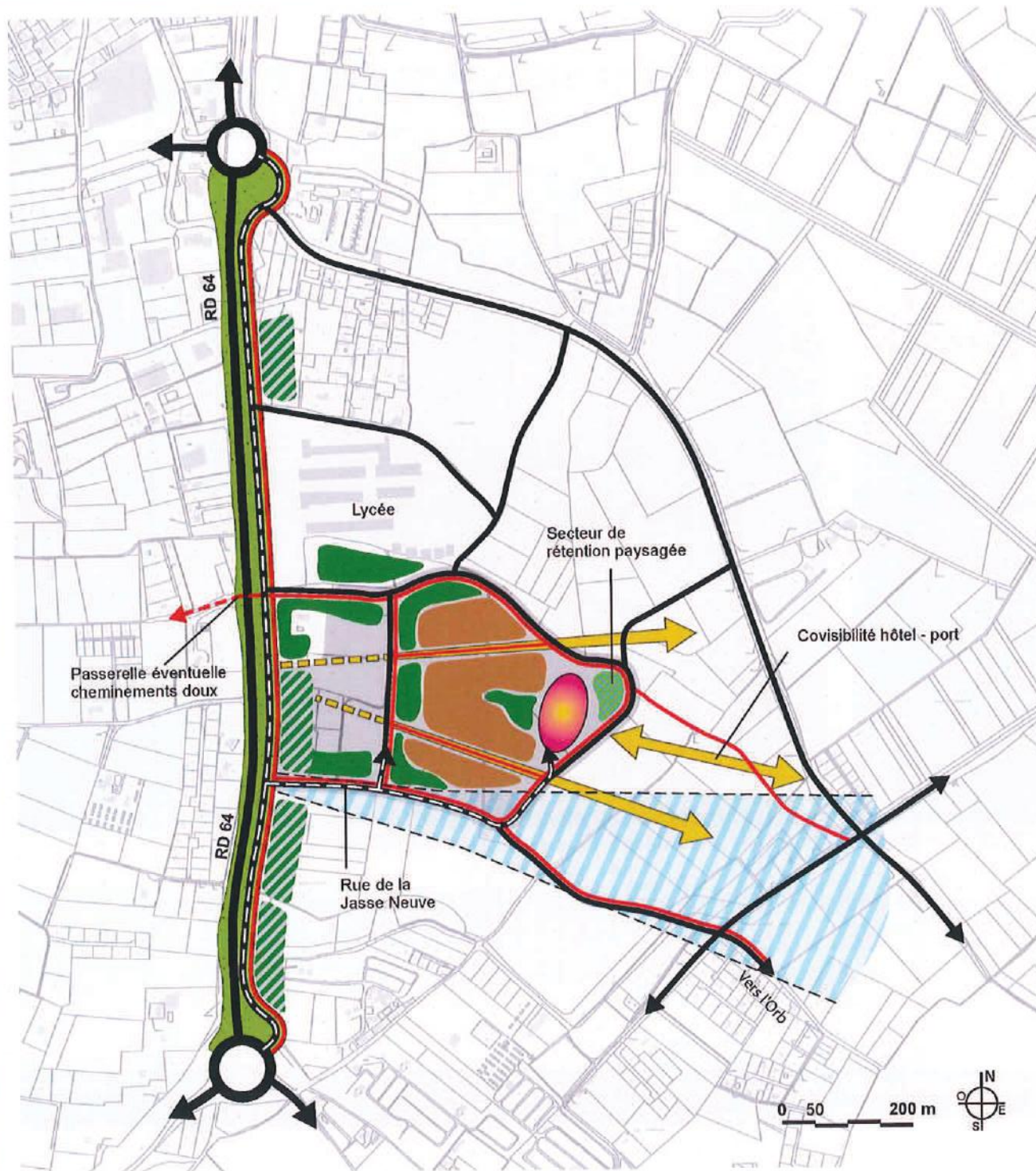
L'intention principale portée par la présente orientation d'aménagement consiste à assurer une haute qualité environnementale et paysagère au futur pôle de loisir. Dans cette direction, les aménagements s'attachent à protéger l'opération vis-à-vis de la RD 64 et des zones d'activités adjacentes et, a contrario, à l'ouvrir sur les paysages naturels et maritimes remarquables.

Un double rideau de boisements est interposé entre l'opération et la RD 64. Il fait écran aux vents dominants, atténue les nuisances sonores automobiles et masque les établissements en bord de route. Sa configuration permet de diriger et cadrer les vues sur le port, les espaces naturels et la mer.

La situation en balcon sur la mer propre au site est valorisée :

- L'équipement hôtelier est installé à l'ouest de l'opération telle une proue confrontant la mer. En tant qu'élément signal, il inscrit une covisibilité forte avec le port de plaisance.
- L'accès principal à l'opération reprend le Chemin de la Jasse Neuve et bénéficie d'un large cône visuel ouvert sur le port et la mer.
- Des perspectives visuelles majeures structurent l'opération de part en part.

Les chaussées sont accompagnées de cheminements qui permettent l'évolution sécurisée des piétons et des cyclistes au sein et à l'extérieur de l'opération. Ils commandent les relations douces entre la commune, le port de plaisance, l'Orb et les espaces naturels : Natura 2000 et Domaine des Orpellières.



- Traitements paysagés d'accompagnement de la RD 64
- Boisements écrans / accompagnant notamment la RD 64
- Cône visuel préservé vers le port de plaisance, l'Orb et les espaces naturels
- Perspectives et relations visuelles majeures depuis et vers l'opération
- Accès routiers principaux à l'opération depuis la RD 64
- Cheminements piétonniers et cyclables structurants
- Résidences touristiques
- Pôle hôtelier et d'équipements collectifs

LE PROJET DE LYCEE MARC BLOCH

Le projet de lycée Marc Bloch à Sérignan

Le Conseil Régional Languedoc Roussillon porte le projet de construction du nouveau lycée Marc Bloch, sur la **commune de SERIGNAN**.

L'ambition de la Région est de faciliter pour tous les lycéens l'accès au savoir, de favoriser l'égalité des chances notamment avec la mise en place de mesures fortes :

- construire rapidement des lycées,
- restructurer les établissements existants,
- développer des structures d'hébergement,
- améliorer la qualité de la formation,
- promouvoir de nouvelles filières,
- s'engager en faveur de la création architecturale, de la qualité des constructions et de leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant,
- s'engager en faveur du développement durable.

Conformément à cette stratégie le futur lycée Marc Bloch s'inscrit dans cette démarche.

La construction d'un nouveau lycée à Sérignan ne répond pas uniquement à une problématique démographique, l'objectif est également d'alléger les effectifs du lycée Jean Moulin qui compte actuellement deux établissements d'enseignement général et technologique et d'enseignement professionnel, avec près de 2100 élèves et 1000 élèves respectivement, soit au total environ 3000 élèves.

Le lycée Marc Bloch accueillera environ **1600 élèves**, répartis dans des filières d'enseignement général et technologique (1000 élèves) et d'enseignement professionnel (400 élèves) et STS (200 élèves).

Le lycée comprendra un **internat** d'environ 100 places, une **cuisine de réchauffage** et un **plateau sportif extérieur**, sachant qu'un gymnase sera réalisé par la commune à proximité du lycée.

Pour accueillir le 5^e lycée du Biterrois, la Région a choisit la commune de Sérignan qui met à sa disposition un terrain situé le long de la RD 64, au Sud de la ville.

Le site présente de nombreux atouts :

- . **Un emplacement privilégié en bord de mer,**
- . **Une desserte routière déjà existante et sécurisée par une contre-allée de la RD 64,**
- . **Une desserte également assurée par les transports en commun,**
- . **Une accessibilité depuis l'ensemble des communes environnantes,**
- . **Un site répondant aux normes de sécurité (inondations, incendie).**

La commune de Sérignan souhaite accompagner la construction du lycée en réalisant un projet environnemental sur plusieurs hectares, en créant un parc botanique, un parcours de santé...

La réalisation d'un gymnase est également programmée afin d'offrir aux lycéens et aux enseignants les meilleures conditions de vie scolaire.

La Région souhaite faire de ce lycée un établissement de référence, au niveau local et national, en matière de haute qualité environnementale (HQE), préfigurant l'avenir de la construction publique.

L'innovation sera ainsi privilégiée dans la construction du nouveau lycée, avec des installations de très haut niveau permettant des seuils de consommation réduits.

Ce projet d'implantation de lycée constitue une opportunité non négligeable pour la commune :

- . De par le dynamisme économique que peut générer le fonctionnement d'un tel équipement sur l'activité locale,
- . De par l'amélioration du service offert à la population,
- . De par sa qualité architecturale et environnementale.

Ce projet est également un atout majeur en terme d'aménagement pour les 50 000 habitants du Sud Biterrois. En effet, l'aire de chalandise de ce lycée comprendra entre autres les communes de Portiragnes, Valras, Cers, Villeneuve-les-Béziers, Sauvian, Vendres , Lespignan.

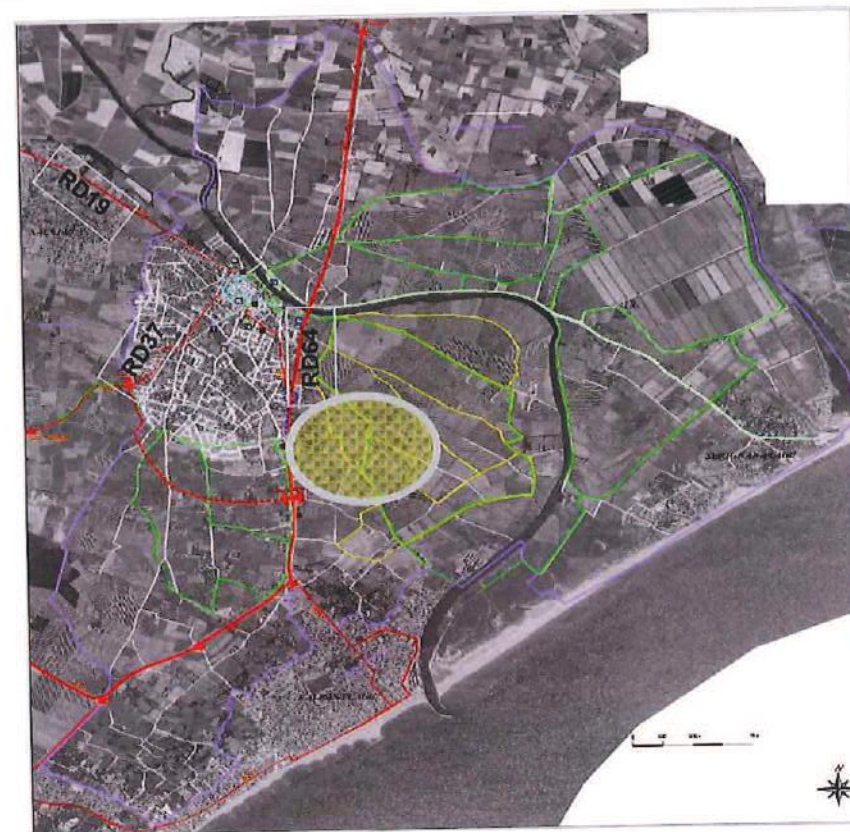
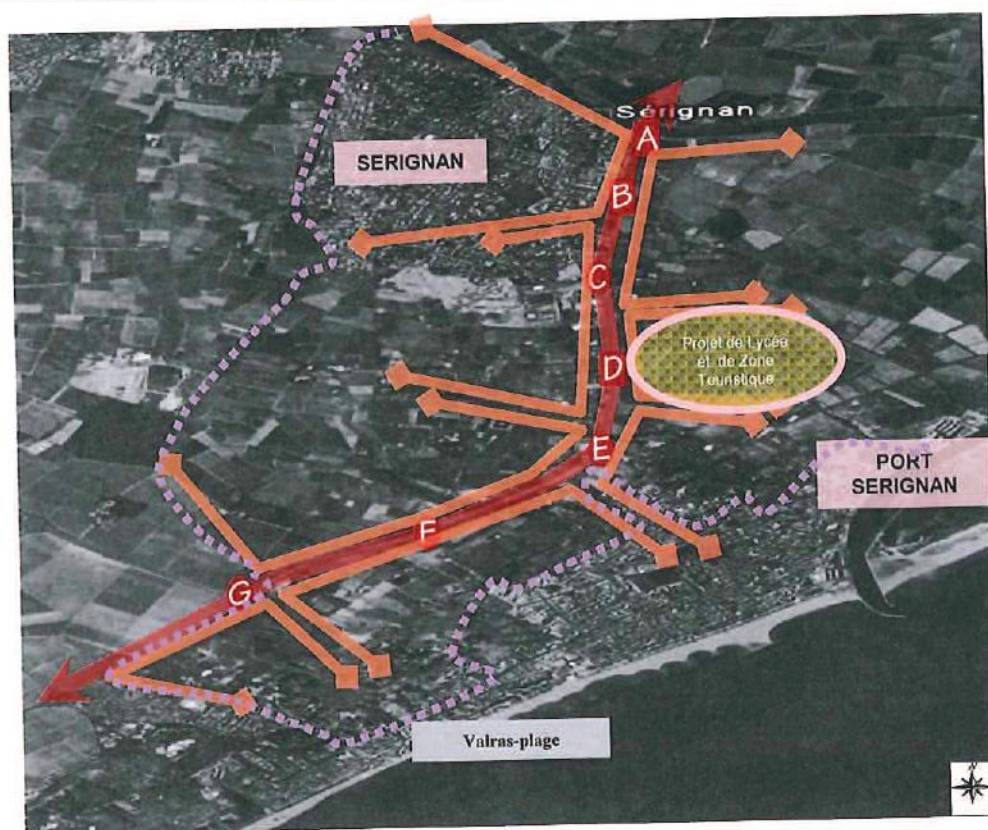
Un développement naturel et cohérent

Ces dernières décennies, la ville s'est naturellement développée suivant un axe constitué par la RD 64 reliant Béziers à Valras. L'urbanisation s'est ainsi étendue dans le prolongement Sud de la ville, vers les coteaux.

. Le côté Ouest de la RD 64 est essentiellement dévolu à la zone commerciale et à l'extension de l'habitat permanent (lotissements).

. Le côté Est de cette voie permettra d'accueillir une vaste zone qualifiée de « **pôle d'excellence** ».

Ce terme désigne un développement qui mixera, dans une idée de développement durable : **le Lycée avec un plateau sportif, un projet de sentier botanique et de parcours de santé et une opération touristique qualitative.**



Le site du futur lycée Marc Bloch se situe à l'entrée de Sérignan, commune située dans le département de l'Hérault, entre Béziers et le littoral méditerranéen.

Il se situe plus précisément en bordure est de la RD 64, proche de l'intersection entre la RD 64 et la RD 19, au sud-est du centre-ville. La carte ci-dessous permet de situer la commune de Sérignan dans le département et le site du futur lycée.



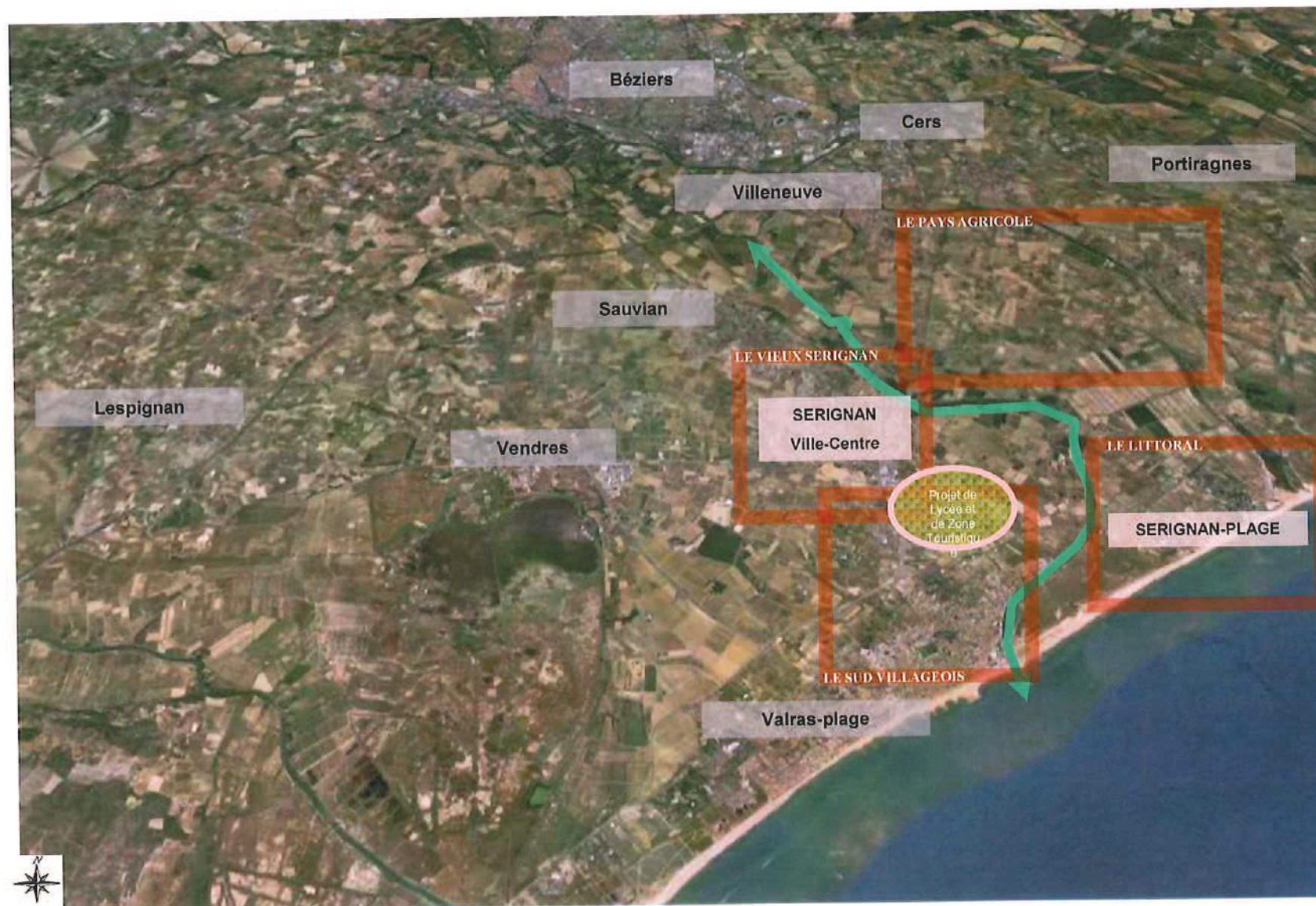
● Emplacement du futur lycée



La zone non pochée correspond à
l'emplacement futur du lycée

AIRE DE CHALANDISE DU FUTUR LYCEE

Le futur lycée Marc Bloch à Sérignan représentera un équipement scolaire du 2^d degrés nécessaire pour le Sud Biterrois et proposera des filières d'enseignement général, technologiques, STS et professionnel (CAP, BEP, BAC professionnel). Cette offre diversifiée de filières répondra à la demande d'une aire de chalandise minimale allant des communes du Narbonnais, de l'arrière pays biterrois et des communes de l'agathois.



ENTRE VILLE ET MER

L'implantation du lycée pourra profiter de deux atouts essentiels :

-Hormis son accessibilité, sa position en vitrine le long de l'axe commercial RD64, offre l'opportunité de développer un projet innovant, susceptible de devenir une « vitrine régionale »

-Sa localisation entre ville et mer, la qualité des zones naturelles alentours, seront un élément important pour la qualité de vie des futurs lycéens et du personnel administratif et enseignant,



Le choix du site du lycée Marc Bloch en bord de mer facilitera les projets touristiques ultérieurs de la commune.

En effet, Sérignan souhaite aujourd'hui développer son économie vers le **tourisme de qualité**, en utilisant la frange littorale de son territoire et ses vastes zones naturelles.

Le choix d'un **littoral préservé** permet désormais de se positionner comme une commune pivot d'un **tourisme alliant activités balnéaires et intérêt environnemental**.

L'existence d'une zone naturelle en bordure du littoral, s'étendant de Sérignan-Plage à l'estuaire de l'Aude, permet d'envisager de nombreuses **activités touristiques liées à la découverte de ces zones humides** particulièrement riches, tant au niveau de la flore que de la faune.

Ce paysage naturel pourrait, dans le cadre d'un vaste projet, être accompagné pour créer une vaste coulée verte entre les étangs de la Grande Maire et de Vendres.

La proximité immédiate de l'Orb est l'un des atouts de cette véritable stratégie touristique.

Cette situation privilégiée d'un port fluvial (donc protégé) proche de la mer, constitue une chance pour la ville. Il est en effet envisageable de répondre avec cet équipement aux besoins d'anneaux en Méditerranée.



1- LYCEE - ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A- DESCRIPTION DU SITE ACTUEL



Paysage de garrigue vu depuis le site du lycée

Le périmètre d'implantation est situé entre deux boisements qui structurent l'espace. Il est actuellement quasiment entièrement **occupé par de la garrigue et des terres**.

Le relief du site offre des **vues lointaines, ouvertes sur le paysage**, en particulier sur les Cévennes au nord, et, dans une moindre mesure, sur le littoral à l'est. La **topographie, « en pente »**, est orientée vers les zones inondables de la rive droite de l'Orb. On ne dénote pas de patrimoine architectural significatif sur le périmètre concerné. Néanmoins, celui-ci est **positionné entre deux zones d'habitations**, au nord et au sud.



 Zone d'habitation

 Emplacement du site

Le site est par ailleurs situé le long de la bordure est de la RD64, séparé de cette voie par une contre-allée. Une **zone d'activité** est implantée de l'autre côté de la route, sur la bordure ouest de la RD64.



Implantation du site par rapport à la zone commerciale et à la RD64

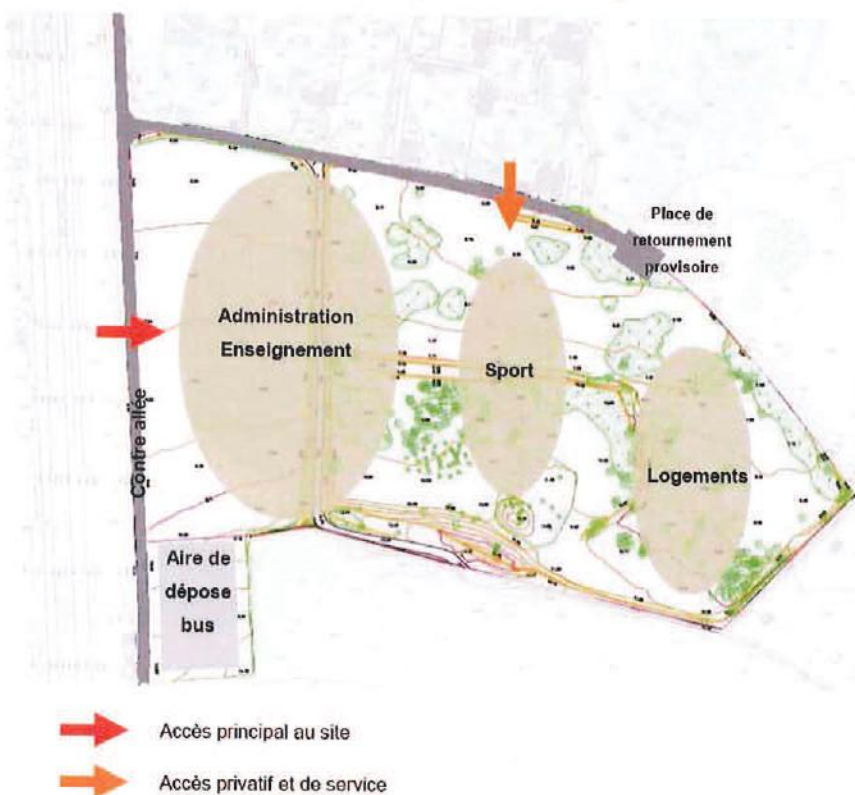


Typologie de la zone d'activité

De par son emplacement, le long d'un axe fort de passage et d'accès au centre-ville, le futur lycée sera un élément clé pour la **valorisation de l'entrée de ville**.

Par ailleurs, le choix de cet emplacement s'intègre dans une **logique de continuité urbaine par rapport aux zones d'habitation et d'activité**. Cependant, le **relief étant largement ouvert sur le paysage**, les nouveaux bâtiments, de par leur homogénéité et le choix des matériaux utilisés, devront s'y intégrer de façon optimale. Une attention particulière sera portée aux vues ouvertes sur le littoral.

Simulation d'implantation du lycée



Ce site présente **de nombreux avantages** par rapport :

- à **sa localisation** : dans la continuité des zones d'habitation et d'activité existantes, avec une position d'entrée de ville,
- à **son accessibilité** : à proximité immédiate de la RD 64,
- au **paysage** : le terrain présente un paysage très ouvert, avec notamment des vues vers la ville de Béziers et sur le littoral.

Cependant, il faudra veiller aux **problèmes de pollution sonore** provenant des axes routiers à proximité (notamment de la RD 64), au fait que le site est à **proximité d'une zone inondable**, et au fait qu'une **ancienne décharge** y était implantée. De plus, on prendra en compte les contraintes physiques du site, en particulier sa **topographie**.

Enfin, le projet de construction d'un nouveau lycée devra porter une attention particulière à la **protection et au respect de l'environnement** par :

- l'introduction de nouvelles énergies (solaire thermique, géothermique, éolien) ;
- une insertion optimale du bâtiment dans le paysage, la protection et la valorisation d'essences végétales préexistantes, indissociables d'une approche paysagère globale et d'une bonne gestion de la ressource en eau ;
- une gestion des déchets d'activité et des déchets de chantier organisée ;
- une maîtrise de la consommation en eau ;
- une mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales ;
- un choix judicieux des procédés de construction et des matériaux utilisés ;
- une gestion du risque de nuisances sonores.

B- PROTECTION DES ESPACES NATURELS

La commune de Sérignan est concernée par :

. Zone de Protection Spéciale « Est et Sud de Béziers » - Zone Natura 2000

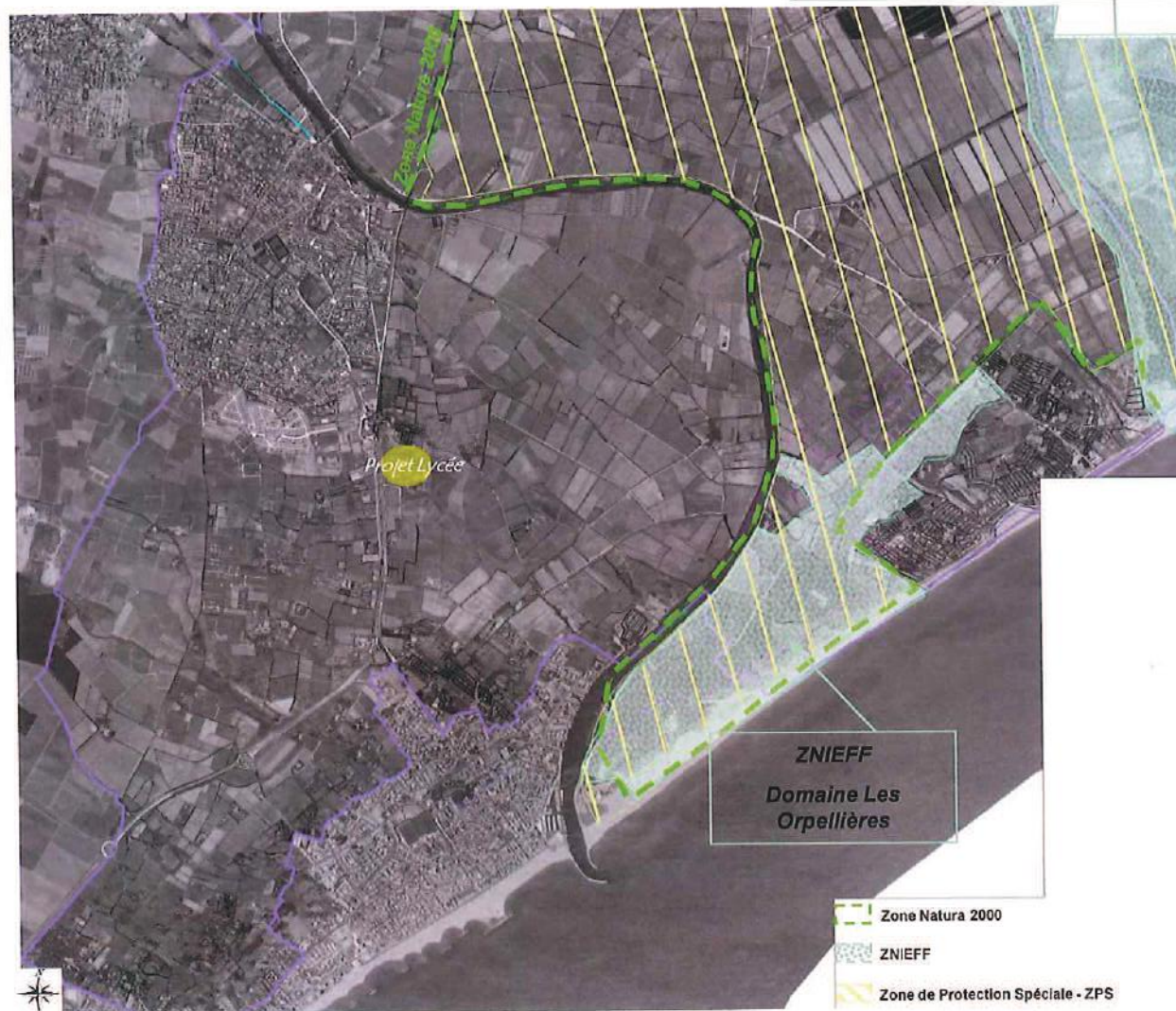
Dans la plaine du biterrois, la vaste mosaïque de zones cultivées ponctuées de haies et la proximité de zones humides littorales de grande étendue, est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Pour certains de ces oiseaux, le Languedoc Roussillon a une forte responsabilité, accueillant une part importante de leur effectif national : le Rollier d'Europe, l'Outarde de canepetière, le Circaète Jean-le-Blanc, le Milan noir et le Bruant ortolan dont les populations du Languedoc-Roussillon représentent plus de 25% des effectifs nationaux.

Le site, entre Béziers et Agde, s'inscrit dans la plaine du Biterrois. Vers l'intérieur des terres, il est occupé par des zones cultivées, des vignes essentiellement. Sur le littoral, il comporte de vastes zones humides et un cordon dunaire remarquable (la Grande Maire, le domaine des Orpellières).

. ZNIEFF La Grande Maire (type II) : richesse patrimoniale floristique et faunistique.

. ZNIEFF Domaine des Orpellières (type II) : richesse patrimoniale floristique et faunistique.

. Directive Habitats : Site d'Importance Communautaire.
Site FR 9101434 : Les Orpellières.



Concernant l'impact du projet sur la zone Natura 2000, le cabinet Biotope a mené une étude environnementale.

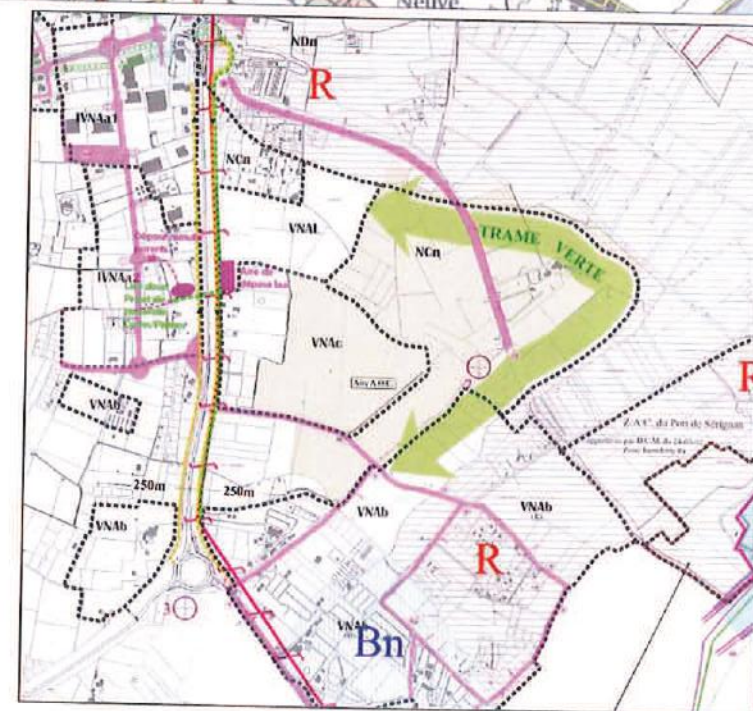
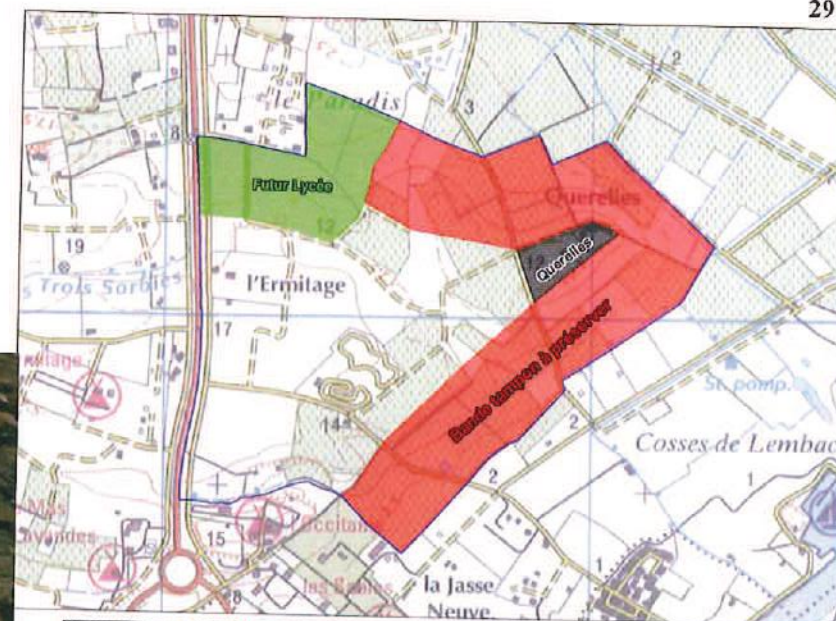
Cette étude a recensé, sur le site du projet, les espaces naturels protégés ou inventoriés ainsi que la faune et la flore.

Après avoir définis les impacts du projet sur le milieu naturel, des mesures d'atténuation et de compensation d'impact ont été déterminées et seront à prendre en compte lors de la construction du lycée.

L'étude de Biotope mentionne, en mesures de réduction d'impact, une préservation d'une bande tampon au Nord et à l'Est de la zone d'étude.

La préservation de cette bande tampon permettra de réduire très fortement voire supprimer les impacts les plus importants du projet (notamment sur le Lézard ocellé, et sur l'habitat de nidification d'espèces d'oiseaux patrimoniales). Elle permettra aussi au projet de respecter la contrainte réglementaire liée à la présence de la Rainette méridionale.

La commune a pris en compte ces mesures au sein du POS projeté. De plus cette « Bande Tampon » sera à lier à la préservation d'un corridor écologique entre la plaine de l'Orb et l'Etang de Vendres (objectif du SCOT du Biterrois)



POS en vigueur

2- JUSTIFICATION DU PROJET



-  Sérignan compacte
-  Sérignan dispersée
-  Ensemble de bâtiments et protections végétales

Occupation actuelle du site : Quelques habitations le long de la RD

Actuellement le site du futur lycée est essentiellement occupé par de la garrigue et des terres entre deux boisements qui structurent l'espace.

Cet espace est caractérisé par une topographie « en pente », vers les zones inondables de la rive droite de l'Orb.

Le site sera aménagé afin d'intégrer au mieux l'urbanisation future tout en préservant au maximum la végétation existante.



UNE ADAPTION NECESSAIRE DU POS EN VIGUEUR ET UN PLU EN COURS D'ELABORATION

POS



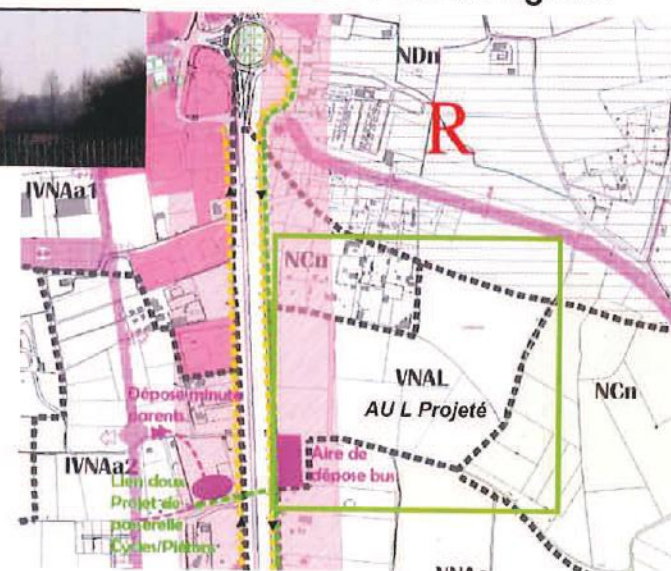
- LEGENDE DU POS :
- limite communale
 - zonage
 - emplacement réservé
 - espace boisé classé
 - A.O.C.
 - Natura 2000
 - ZICO
 - ZNIEFF
 - ZPS
 - zone non aedificandi
 - zone archéologique
 - nuisance phonique
 - aménagement du pont
 - zone inondable B
 - zone inondable Bp
 - zone inondable R
 - zone inondable RU1
 - zone inondable RU2

Une révision simplifiée du POS a été nécessaire afin d'adapter le document d'urbanisme au futur projet d'implantation du lycée.

Il a été créé un sous secteur VNAL (Lycée).

Au PLU projeté la zone sera classée en AU L.

POS en vigueur



B- RESPECT DE LA LOI LITTORAL

Le site du futur lycée Marc Bloch est soumis, également, au respect de la loi littorale du 3 janvier 1986.

La planification tient lieu d'aide à l'aménagement durable des territoires littoraux comme Sérignan. Ce qui implique le respect de principes d'aménagement :

- **organiser le développement** en définissant les règles de constructibilité dans le document d'urbanisme tout en regardant la capacité d'accueil de la commune.

- **encadrer l'extension de l'urbanisation** : la loi littorale préconise une **extension de l'urbanisation des communes littorales en continuité des agglomérations et villages existants**, ou sous forme de hameaux intégrés à l'environnement. Ce **principe de continuité** vise essentiellement à éviter tout risque de mitage et gérer l'espace de manière économe.

Il faut entendre par extension de l'urbanisation la création d'un quartier nouveau, l'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé.

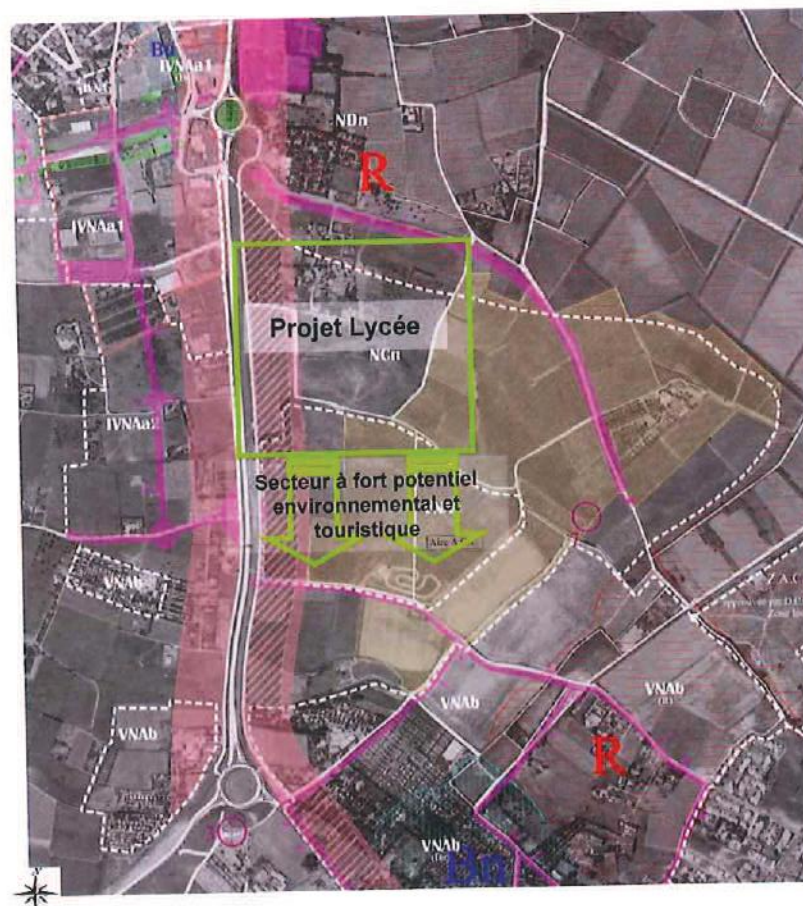
- **préserver des entités paysagères structurantes** comme l'agriculture permettant de faire office de zone tampon entre le littoral et les zones urbanisées.

- **prendre en compte les risques** : le littoral est particulièrement touché par la question des risques (inondations, retrait gonflement, pollution, incendie...). Pour y prévenir, la commune dispose d'outils de prévention comme les dispositions de la loi littorale, le PLU/ POS, les Plans de Prévention de Risques.



Le site n'est pas concerné par le risque d'inondation.

- Zone fortement exposée (B1)
- Zone faiblement à moyennement exposée (B2)
- Zone à priori non argileuses



- LEGENDE DU POS :
- limite communale
 - zonage
 - emplacement réservé
 - espace boisé classé
 - A.O.C.
 - Natura 2000
 - ZICO
 - ZNIEFF
 - ZPS
 - zone non acidifiandi
 - zone archéologique
 - nuisance phonique
 - aménagement dupont
 - zone inondable B
 - zone inondable Bp
 - zone inondable R
 - zone inondable RU1
 - zone inondable RU2

Les espaces proches du rivage se définissent au travers de critères suivants :

- **la distance au rivage** qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance maritime,
- **la co-visibilité** qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres,
- **la nature de l'espace** (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.

L'extension de ces espaces doit être limitée afin de préserver le site.

La révision simplifiée du POS de Sérignan en vue de permettre l'implantation du futur lycée Marc Bloch » répond aux objectifs de la Loi Littoral :

1- Sur la continuité par rapport à l'agglomération

➤ L'article L 146-4 I du Code de l'Urbanisme impose que l'extension d'urbanisation se réalise en continuité des villages et agglomérations existants ou, par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

L'implantation de la future zone « VNAL » s'inscrit d'une part, au Sud d'une zone d'habitat diffus et d'autre part et surtout, en face de la ZAC Activités « Bellegarde » dont l'emprise des derniers bâtiments se situe au niveau de la partie Sud de la future zone « VNAL ».

Pour apprécier la continuité de l'urbanisation au regard de l'agglomération, il convient en effet de prendre en considération les constructions existantes.

Par ailleurs, la notion d'agglomération suppose l'existence d'un ensemble de constructions formant une urbanisation dense et cohérente excédant sensiblement la taille d'un hameau, précision étant faite que selon la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la Loi Littoral, l'agglomération peut concerner tant un ensemble de maisons d'habitation qu'une zone d'activités.

Dans ce cas, si la zone d'habitat diffus située à l'Est de la route départementale et au Nord de la future zone ne peut donc constituer une agglomération au sens des dispositions de l'article L 146-4 I, il doit en être différemment de la zone d'activités qui se situe à l'opposé, sur la façade Ouest de la route départementale, et qui constitue selon la circulaire précitée, une agglomération.

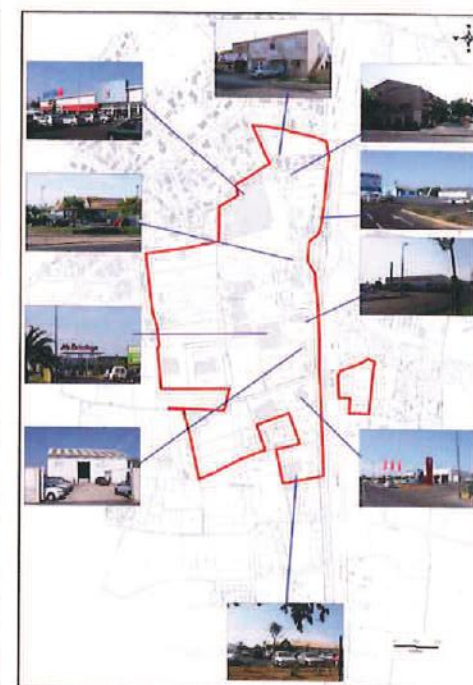
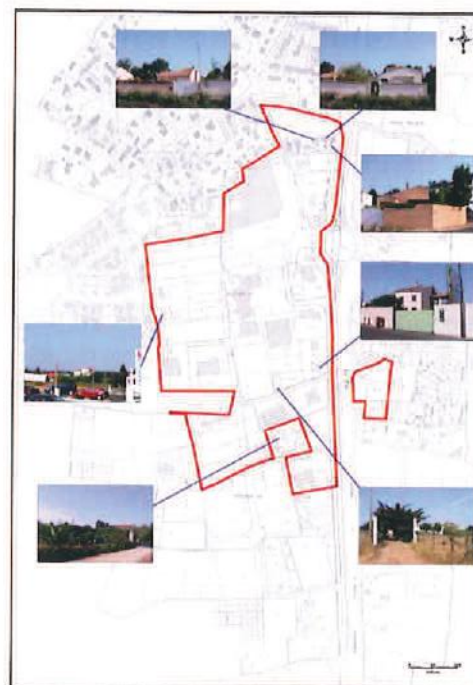
La continuité avec l'agglomération située en façade Ouest de la route départementale est donc assurée.



SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZAC

Ci-joint le périmètre de la ZAC de Bellegarde créé le 6 février 2009 par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM).

ainsi que l'état initial du site avec le bâti commercial existant. →





La CABEME souhaite donner à la ZAC de Bellegarde une vocation essentiellement commerciale (activités industrielles exclues), un volet services pouvant être envisagé. Situées en bordure littorale, sur l'axe des plages, ces activités devront refléter une certaine qualité de réalisation afin que la ZAC de Bellegarde puisse représenter la vitrine du littoral biterrois. Les nouveaux commerces et services devront d'une part compléter et renforcer l'offre actuelle et d'autre part pouvoir répondre aux demandes des nouveaux habitants du lotissement « Les Terrasses de la Méditerranée ».

La ZAC de Bellegarde pourra répondre à certains besoins spécifiques accueillant par exemple :

- Un hébergement hôtelier ; son insuffisance est nette sur le secteur ;
- Un restaurateur avec Bar-Tabac qui répondrait aux besoins des clientèles attirées par l'offre de la zone ;
- Des services liés à l'implantation probable du futur Lycée ;
- Des enseignes de sport et d'activités de la mer ;
- Une jardinerie et/ou un magasin de décoration qui compléterait l'offre actuelle ;
- L'extension des commerces existants.

La surface de la ZAC est d'environ 21,4 ha. Sur ces 21,4 ha, 11 hectares environ sont déjà construits (majoritairement occupés par des commerces).

En outre, 78 000 m² shon sont autorisés dans le périmètre de l'opération, (dont environ 28000 m² shon déjà construits).

Enfin 50 000 m² shon sont envisagés pour la construction d'activités et de services.

La circonstance que la future zone « VNAL » soit séparée de la zone d'activités par une route départementale ne peut caractériser une rupture de continuité.

L'examen de la Jurisprudence révèle que la continuité s'apprécie en fonction de différents critères, dont le critère déterminant apparaît être celui tiré de la **distance**.

Le Conseil d'Etat a pu estimer que les constructions, objet du litige, ne pouvaient être regardées comme réalisées en continuité « *au motif qu'elles étaient situées dans une zone ne comprenant aucune construction et à 200 mètres du lieu-dit le plus proche dont elles étaient séparées par une voie communale.* » (C.E. 15 octobre 1999, *Cne de Logonna Daoulas*, req. n°198578 ; 198579). Le critère déterminant retenu par le Conseil d'Etat est celui de l'appréciation de l'urbanisation environnante et de la distance des constructions par rapport à l'agglomération.

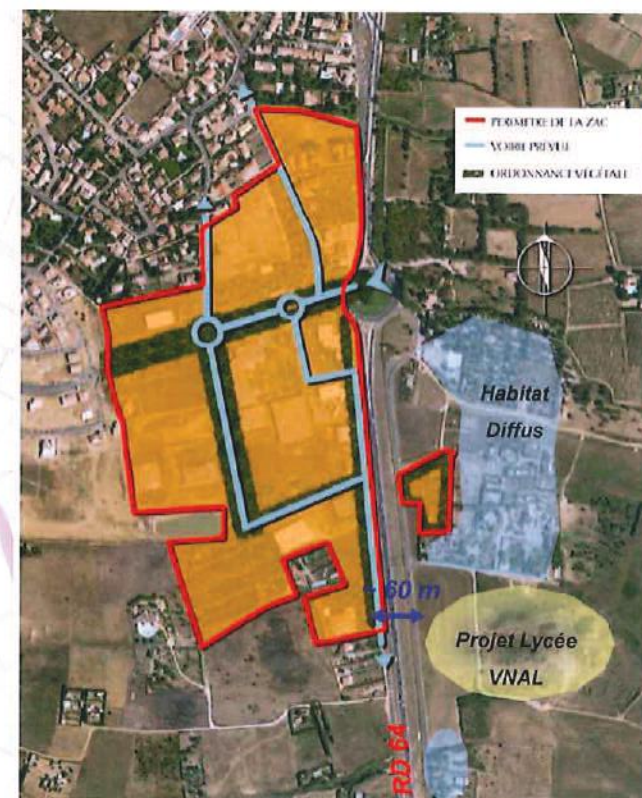
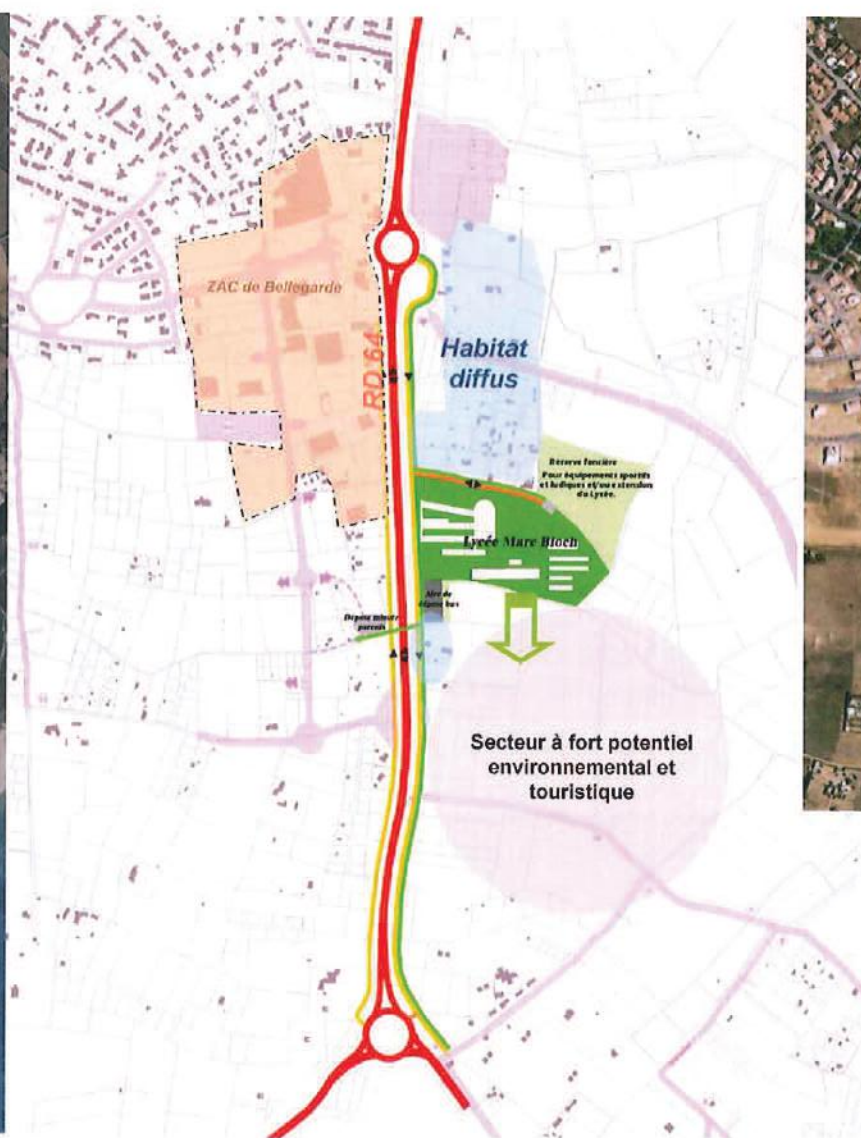
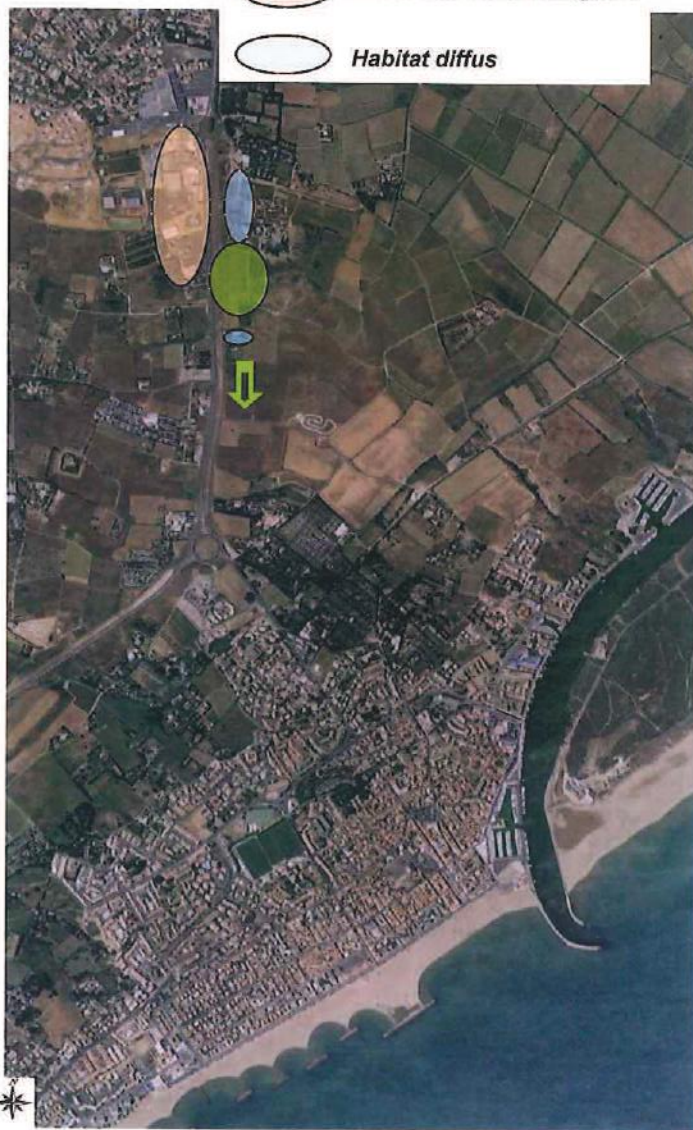
Les critères retenus par le Conseil d'Etat sont donc tirés de l'appréciation de l'urbanisation environnante et de la distance des constructions par rapport à l'agglomération.

En l'espèce, la future zone « VNAL » s'inscrit à une distance bien **inférieure à la distance de 200 mètres** évoquée par l'arrêt « Cne de Logonna Daoulas » précité, puisque cette future zone n'est séparée de la ZAC d'activités de Bellegarde que par l'emprise de la RD 64, laquelle ne saurait donc caractériser un cas de rupture de continuité par rapport à l'agglomération.

On constate que les constructions existantes implantées sur la ZAC de Bellegarde à l'Ouest de la RD 64, au droit du futur site de la zone VNAL se situe à moins de 200m de cette dernière (environ 60m).

La zone VNAL vient également se greffer sur des zones d'habitat diffus au Nord et au Sud – voir plans et photos ci-dessous.

-  Lycée Marc Bloch
-  ZAC d'activités Bellegarde
-  Habitat diffus



2- Sur les espaces proches du rivage

La création de cette future zone « VNAL » doit également être appréciée au regard des contraintes fixées par l'article L 146-4 II du Code de l'Urbanisme relatives aux espaces proches du rivage.

On peut considérer que la future zone « VNAL » n'est pas située dans les espaces proches du rivage au sens des dispositions de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

La reconnaissance d'un espace proche du rivage repose sur la réunion de trois critères tirés :

- 1- de la visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que de l'intérieur des terres,
- 2- de la distance,
- 3- de la configuration particulière des lieux.

(cf arrêt de principe « Cne de Gassin » du 12 février 1993, depuis remis en cause dans sa solution par l'arrêt « Barrière » précité (C.E. 3 mai 2004, Mme Barrière, req. n°251534)

Ainsi et en l'état de l'arrêt « Barrière » rendu sur conclusions conformes du Commissaire du Gouvernement MITJAVILE, **ne peut être regardé comme un espace proche du rivage, celui qui est à faible distance du rivage (moins de 2 000 mètres) mais non visible de la mer, en étant séparé par des espaces déjà construits.**

Tel est bien le cas en l'espèce, dès lors et d'une part, que le site de la future zone « VNAL » ne permet pas de visibilité sur la mer et n'est pas visible depuis le rivage, et que d'autre part, cette zone se trouve séparée par l'urbanisation littorale de Valras-Plage et de Sérignan-Plage.

Dans ces considérations, la création de cette future zone « VNAL » en arrière littoral et en continuité d'agglomération comme il vient d'en être précisé, ne peut être considérée comme située dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L 146-4 II du Code de l'Urbanisme.

La visibilité depuis le site du futur lycée est limitée par le puech au lieu-dit « Querelles » et le rivage n'est pas perceptible du site. De ce fait même depuis le rivage le site du lycée n'est pas visible.



2- la distance

Le site du projet est situé à moins de 2000m (environ 1500m).



3- la configuration particulière des lieux

Le site du futur lycée est situé en point bas, à proximité du giratoire F.Mitterrand, est dissimulé par le puech « Querelles » et également par l'urbanisation de Sérignan-Plage et Valras-Plage.



C- APPLICATION DE L'AMENDEMENT DUPONT AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

En bordure de la RD 64, classée à grande circulation, le futur site d'implantation du lycée sera soumis à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme imposant un recul de 100 m des constructions de part et d'autre de l'axe de la voie.

Une étude dite « Amendement Dupont » a été menée et lèvera la règle d'inconstructibilité en établissant un projet urbain justifié au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

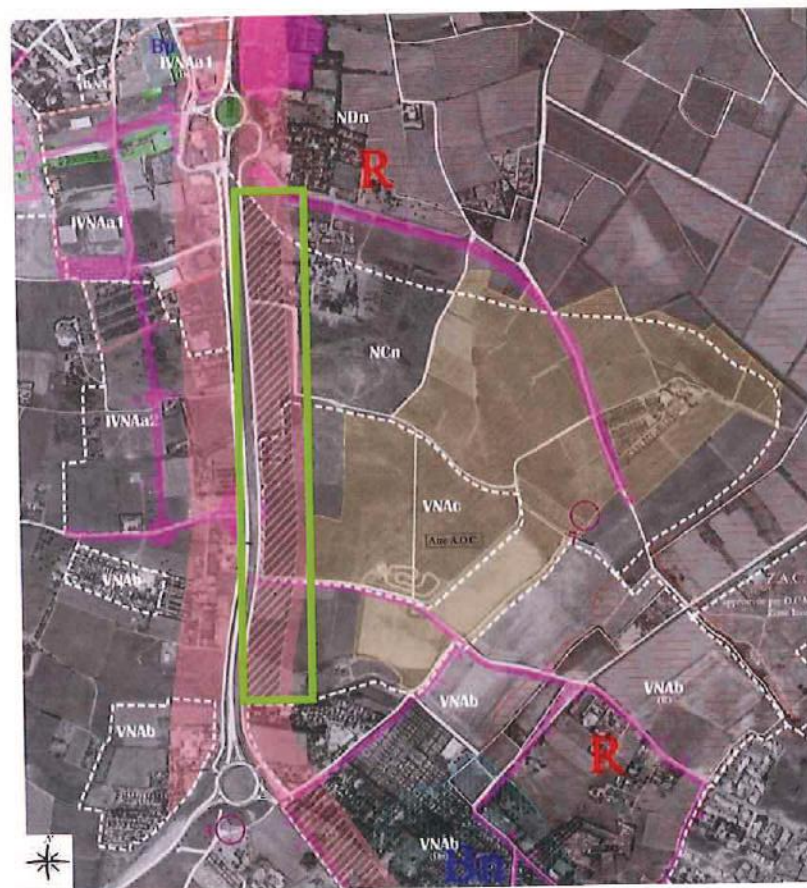
Cette étude réduit le recul des constructions à 35m au lieu des 100m par rapport à l'axe de la RD 64.

Les études élaborées sur la RD 64 seront prises en compte (Etude Laudière; Etude paysagère de la RD 64 section Villeneuve-les-Béziers / Valras-Plage menée par le Conseil Général; Etude Amendement Dupont de la ZAC de Bellegarde...)

La carte ci-contre fait apparaître en vert la zone dans laquelle s'applique l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (C.U)

Elles représentent une alternance de dents creuses de l'urbanisation disparate existante et des zones non urbanisées situées en entrée de ville.

La levée de l'article L 111-1-4 du C.U concerne environ 1100 m.



LEGENDE DU POS :

	limite communale
	zonage
	emplacement réservé
	espace boisé classé
	A.O.C.
	Natura 2000
	ZICO
	ZNIEFF
	ZPS
	zone non aedificandi
	zone archéologique
	nuisance phonique
	amendement dupont
	zone inondable B
	zone inondable Bp
	zone inondable R
	zone inondable RU1
	zone inondable RU2

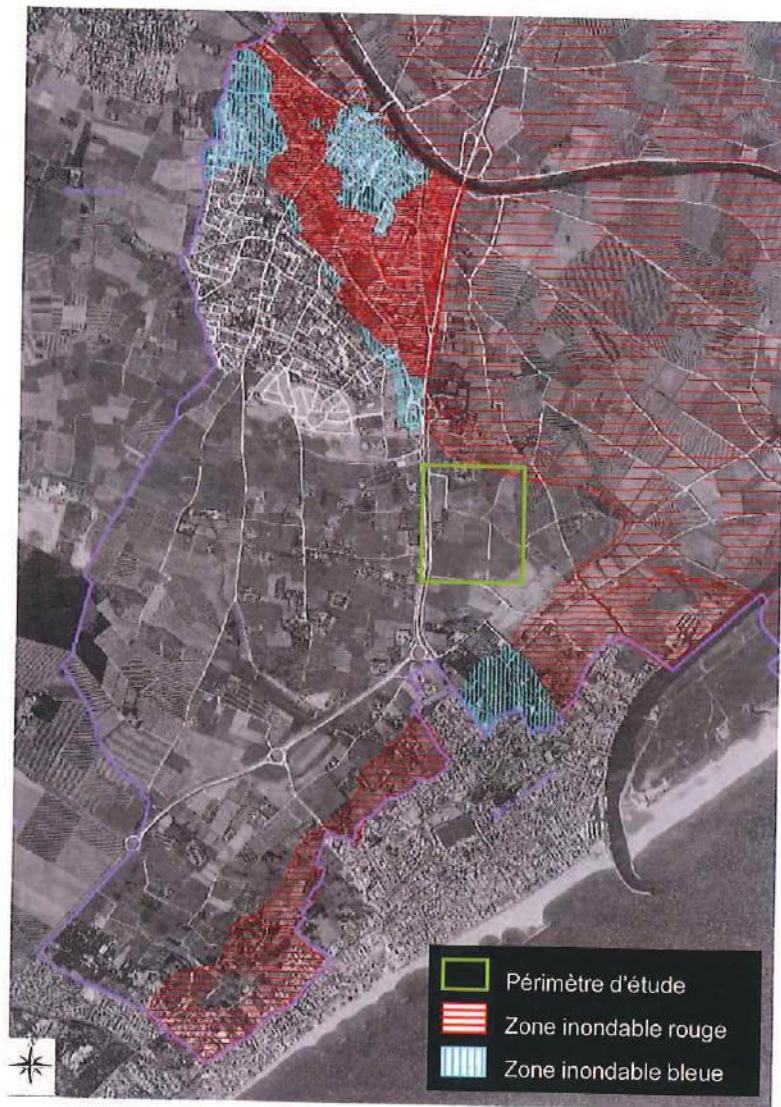
La commune a lancé une étude sur le réaménagement de la RD 64 (giratoire de Valras - carrefour RD 64 / RD 19).

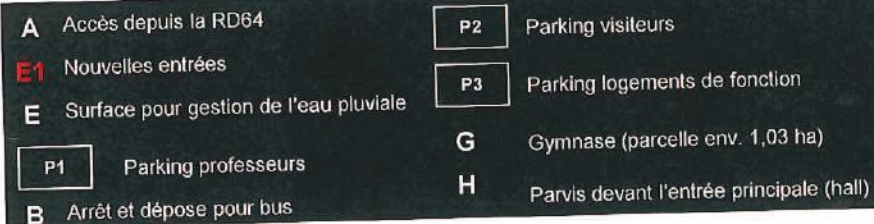
La réflexion d'ensemble devra intégrer les problématiques suivantes :

- Comment canaliser et capter les effets et les conséquences générés par les futurs quartiers d'aménagement et faciliter les interactions et relations avec la commune et son cœur de ville.
- Comment intégrer les différents modes de déplacements dans un plan de circulation cohérent
- Comment articuler les différents usages de la voie.
- Comment intégrer dans les aménagements la valorisation du grand paysage et la proximité d'espaces naturels remarquables.

Trois propositions d'aménagement ont été étudiées.

Tout en affichant quelques « incontournables », elles mettent néanmoins en avant des potentialités différentes d'aménagement du projet d'implantation du lycée Marc Bloch.





URBANISATION

L'équipement scolaire se poursuivra le long de la voie primaire jusqu'à un giratoire permettant de desservir les logements de fonction.

Concernant l'habitat à vocation « logements de fonction », il sera implanté à l'est du lycée, dans le prolongement du complexe scolaire. **Une zone verte naturelle**, surface de gestion de l'eau pluviale, fait office de zone « tampon » avec les plaines agricoles et la zone inondable plus à l'Est du projet.

DESSERT

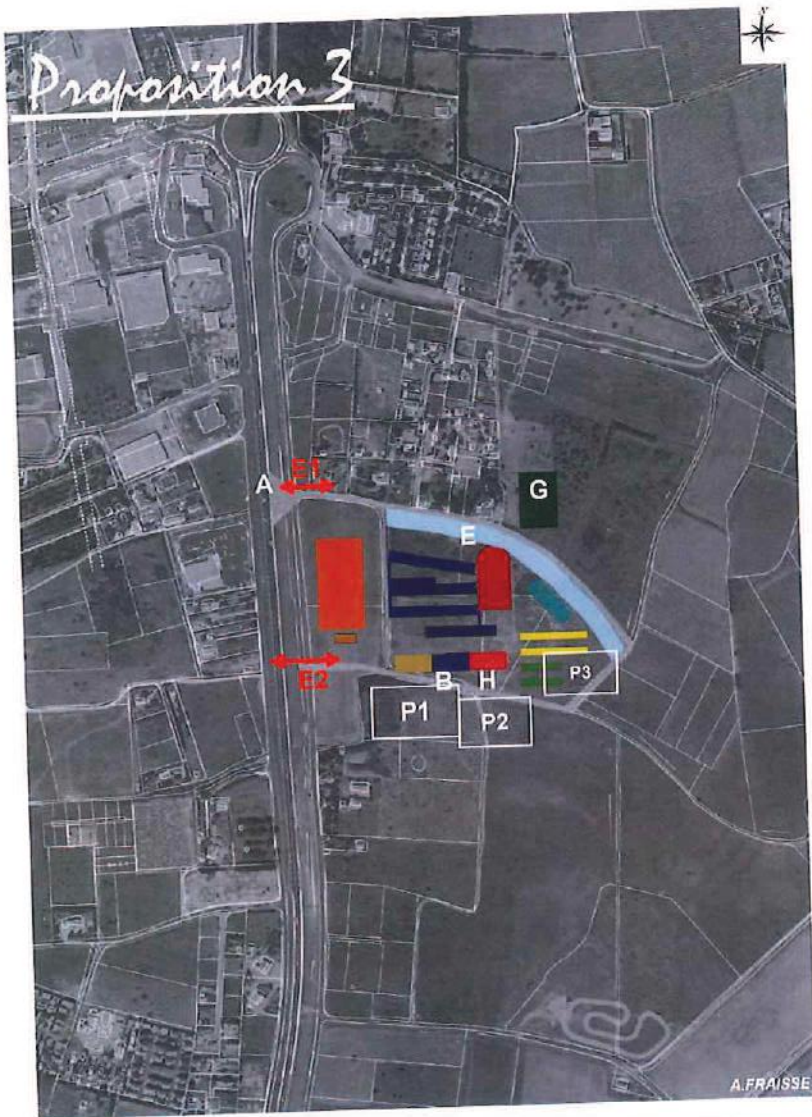
Au niveau viaire, il sera créé :

- Une voie primaire permettant d'accéder au site depuis la RD 64.
- Deux accès principaux, E1 et E2 pour l'accès au gymnase.

La proposition 1 met en avant

- La création du nouvel équipement scolaire qui s'intègre à son environnement.
- **Un travail sur la forme urbaine sera à mener**, de façon à :
 - . créer une vitrine sur l'extérieur du site le long de la route départementale
 - . inversement privilégier les vues ouvertes en direction du littoral

Proposition 3



La 3^{ème} proposition présente un projet plus compact et moins diffus lui permettant de s'insérer entre deux zones d'habitations et de ce fait combler une dent creuse. Les réseaux sont également à proximité du site.

URBANISATION

L'équipement scolaire sera traité de manière linéaire et perpendiculaire à la RD 64.

L'enceinte du lycée sera comprise au sein d'une nouvelle voie qui fera office de bouclage et de desserte du gymnase et des logements de fonctions situés à l'extrémité est du périmètre.

Concernant l'habitat à vocation « logements de fonction », il sera situé à l'extrémité Est du lycée.

Le bassin récupérant les eaux de pluie sera intégrée de manière longitudinale, le long de la nouvelle voie au nord du lycée. Quant au gymnase, ce dernier sera implanté de l'autre côté de la voie et du bassin, caché par la végétation actuelle des habitations existantes à l'Ouest.

DESSERTE

Au niveau viaire, il sera créé :

- Une voie primaire permettant d'accéder au site depuis la route départementale.
- Deux accès principaux, E1 et E2, le lycée sera encerclé par cette nouvelle voie.

La proposition 3 met en avant

→ une extension harmonieuse de l'urbanisation qui permet de combler une dent creuse et ainsi respecter le principe de continuité. (cf. loi littoral).

→ La création du nouvel équipement scolaire s'intègre parfaitement à son environnement.

→ une extension de l'urbanisation dans le prolongement de l'existant, le moins interventionniste possible (voie primaire en périphérie du site, proximité des réseaux), respectueuse de la topographie et de la végétation en place.

→ Un travail sur la forme urbaine, de façon à :

- . créer une « vitrine » sur l'extérieur du site le long de la route départementale
- . inversement privilégier les vues ouvertes en direction du littoral

A Accès depuis la RD64

E1 Nouvelles entrées

E Surface pour gestion de l'eau pluviale

P1 Parking professeurs

B Arrêt et dépose pour bus

P2 Parking visiteurs

P3 Parking logements de fonction

G Gymnase (parcelle env. 1,03 ha)

H Parvis devant l'entrée principale (hall)



Proposition 1



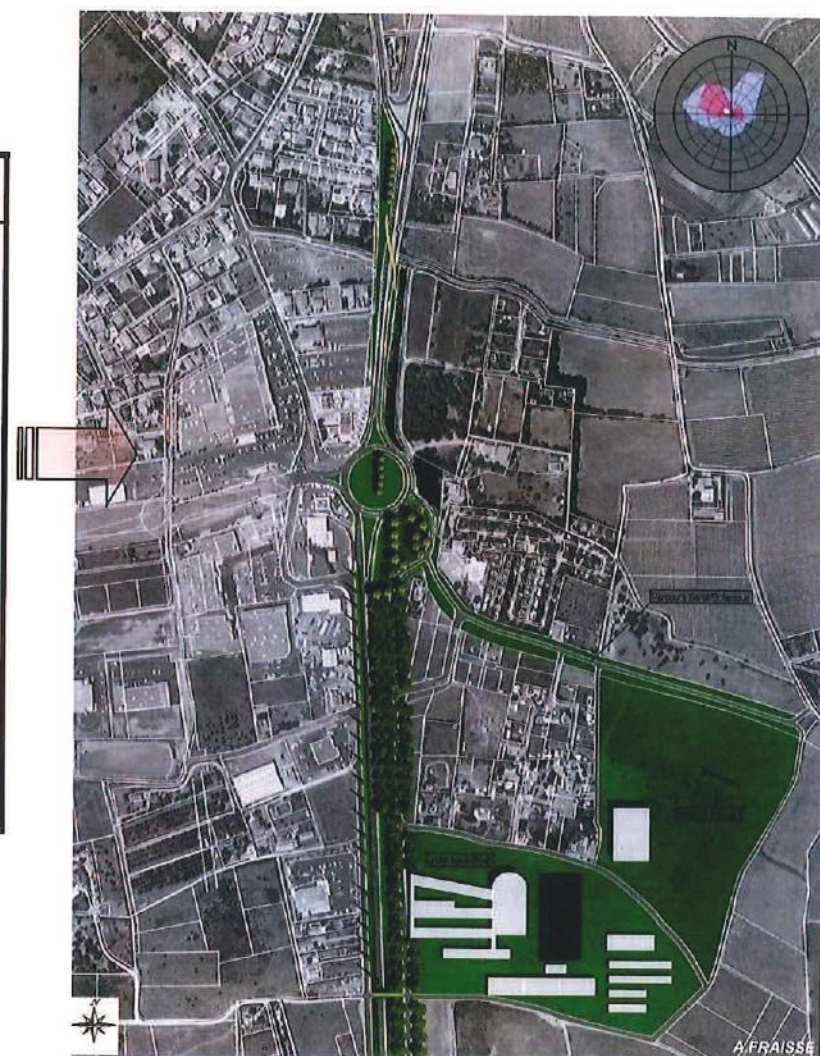
Proposition 2



Proposition 3

Proposition n°3 retenue : une urbanisation à proximité du bourg avec la recherche d'un effet vitrine.

Un impact environnemental au sud (--)	Un impact environnemental uniquement au nord (-)	Un impact environnemental faible (+)
. Une urbanisation trop importante en crête . Une « vitrine urbaine » faible . Un éclatement des pôles de vie	. Un impact paysager moindre . Une vitrine intéressante mais à renforcer . Un développement urbain équilibré mais déconnecté	. Une implantation en parfaite continuité urbaine avec l'existant . Une meilleure conformité à la loi Littoral . Des distances raccourcies (économies de travaux, amélioration de l'usage) ➢ Raccordements des réseaux ➢ Parcours des utilisateurs (piétons/vélos) ➢ Linéaires de voiries à traiter . Meilleure protection des vents dominants . Rapprochement des canaux d'irrigation de la nappe phréatique supérieure (économies d'arrosage, entretien des espaces verts et terrains de sports) . Terrain de sport et gymnase mieux positionnés (en limite de la campagne, paysage qui devrait être préservé à cause de la zone inondable de l'Orb) . Réserve foncière disponible, propriété communale mitoyenne de l'opération. . Liaison avec le futur sentier botanique.



E- LA DESSERTE ET LES ACCES AU PROJET DE LYCEE ET A LA FUTURE ZONE MIXTE

L'implantation du lycée entraînera des modifications au niveau du zonage, du règlement du POS en vigueur ainsi que la levée de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (envisager un recul de 35m au lieu des 100m par rapport à l'axe de la RD 64).

1- L'accès à la zone se fera par l'actuel giratoire François Mitterrand et se sera réaménagé afin de permettre une meilleure lisibilité et une fluidification des trafics au sein du nouveau secteur du lycée.

2- Le sens de circulation de la contre allée sera pensé en sens unique du giratoire François Mitterrand au giratoire de Valras.

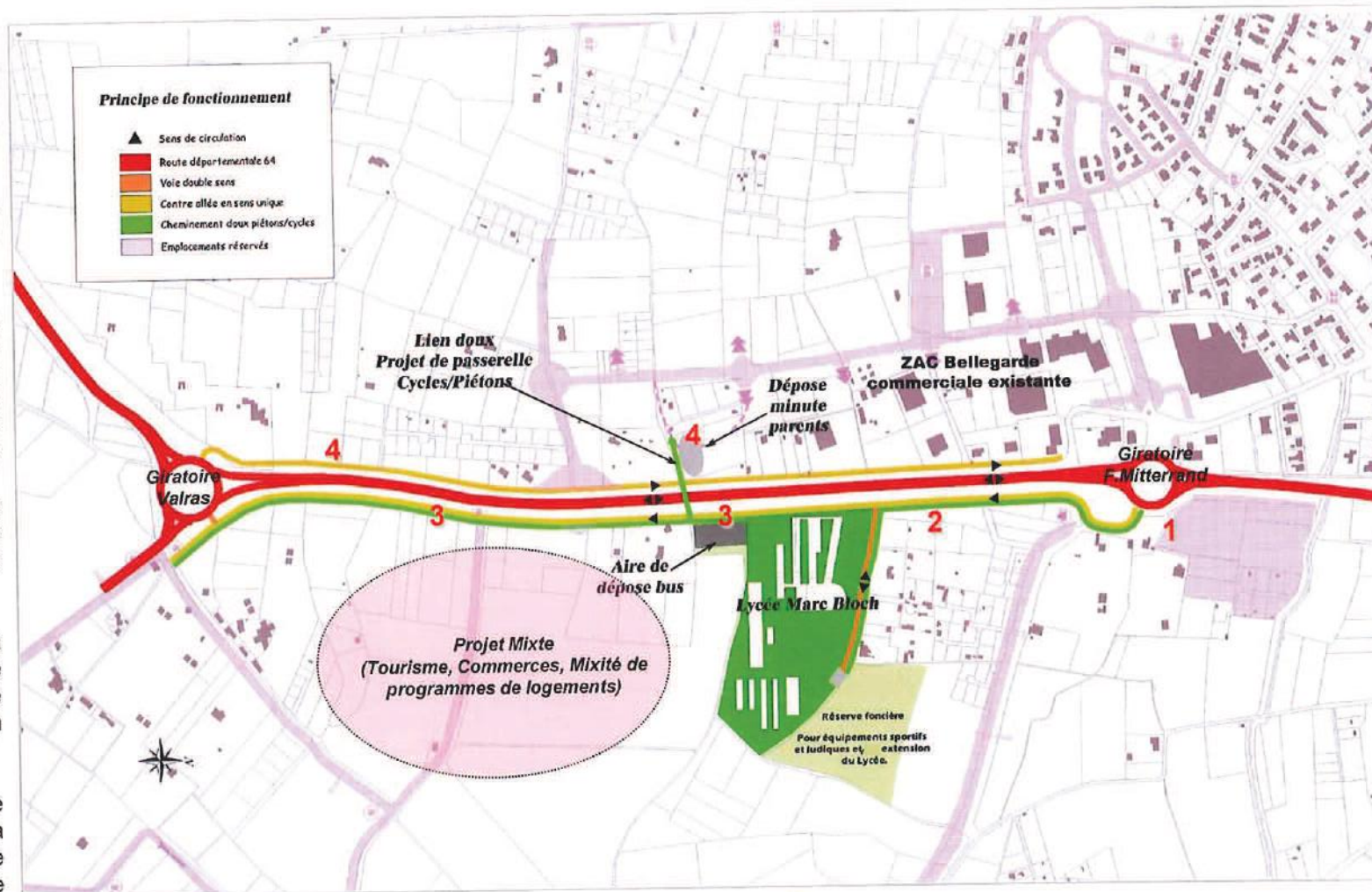
3- Du point de vue de la sécurisation, un cheminement piéton sera envisagé le long de la contre-allée du giratoire F.Mitterrand jusqu'à la passerelle piétonne au niveau de l'aire de « Dépose-bus » du lycée, puis une piste cyclable sera intégrée jusqu'au giratoire de Valras.

Dans ces conditions les déplacements doux bénéficieront d'un espace situé en limite d'une voie de desserte à circulation moins dangereuse que la RD 64.

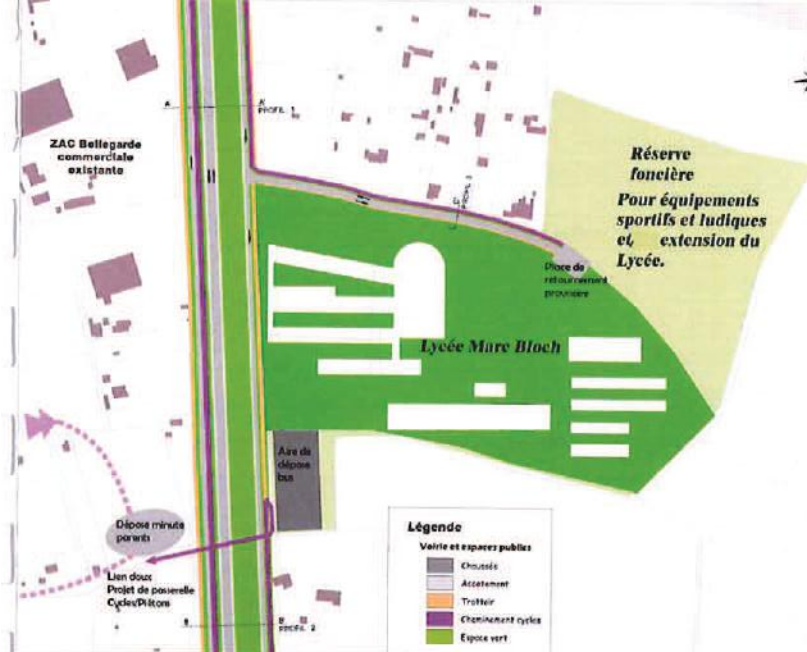
D'autre part au niveau de la perception de la zone depuis la RD 64, il sera plus agréable de voir défiler une organisation végétale qu'une succession d'espaces mités et non construits.

Les cyclistes pour ce qui les concerne trouveront dans cette nouvelle disposition la possibilité de circuler le long de la contre allée en toute sécurité et en bénéficiant de l'accompagnement paysager de la RD 64.

Une sécurisation du franchissement du front végétal, entre la RD 64 et la contre allée, sera également à étudier avec les services du Département.



4- Une complémentarité est aussi recherchée avec les aménagements de la ZAC de Bellegarde : une voie en sens unique serait projetée sur l'actuelle contre allée du giratoire de Valras jusqu'au giratoire F.Mitterrand avec l'intégration d'une « Dépose Minute Parents » au niveau de la passerelle piétonne face à l'aire de « Dépose-bus » du lycée Marc Bloch. Cette passerelle piétonne sera à connecter avec les cheminements doux de la ZAC de Bellegarde et à lier au centre village.

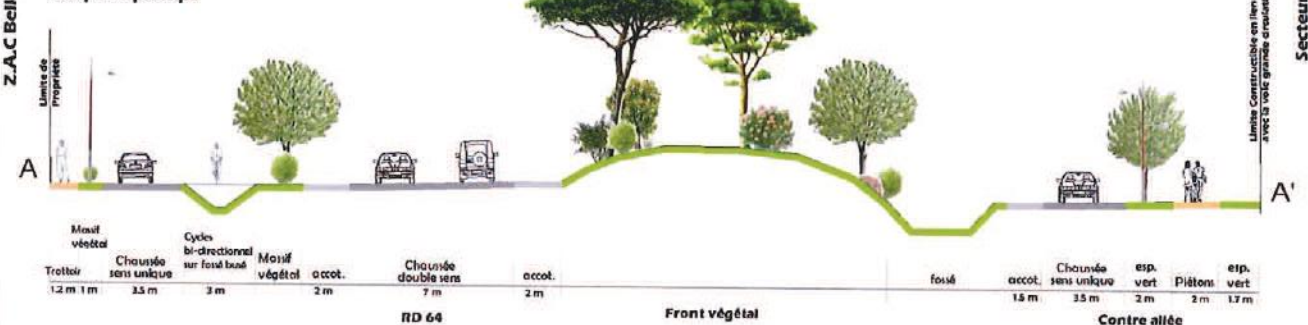


SCHEMA VIAIRE – DESSERTE DU LYCEE

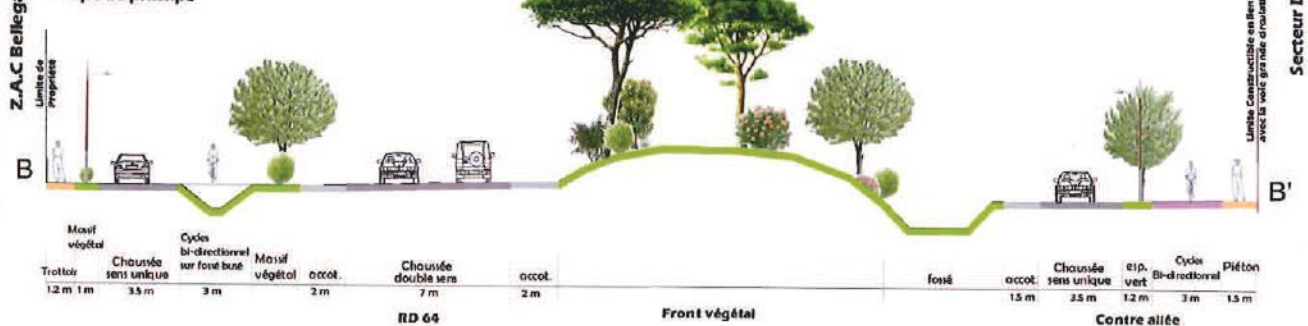


PROFILS EN TRAVERS

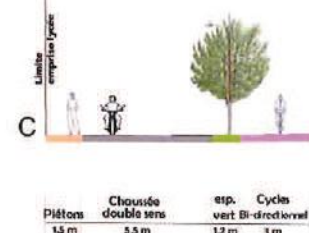
RD 64 et contre-allée Profil 1 Coupe de principe



RD 64 et contre-allée Profil 2 Coupe de principe



Rue de desserte nord Profil 3 Coupe de principe



Desserte Bus

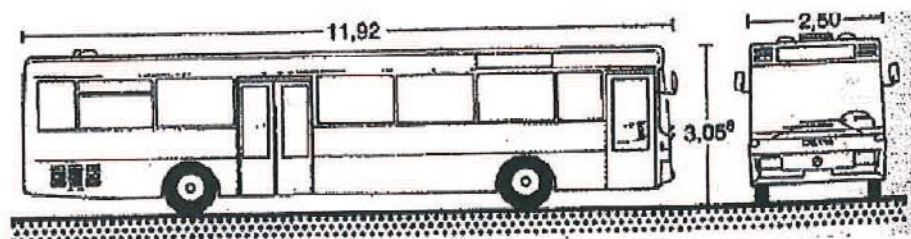
La Dépose Bus (environ 3200m²) et la Dépose Rapide seront localisées selon les principes suivants :

- Une desserte directe par la contre allée,
- Une proximité immédiate de l'entrée générale du Lycée, entrée localisée sur la contre allée.

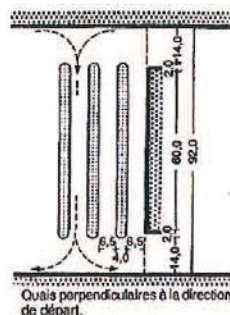
Compte tenu du nombre d'élèves qui doivent être accueillis dans le lycée, on estime à 16 le nombre de bus nécessaires à l'acheminement des lycéens, ce qui correspond à une surface extérieure nécessaire à l'arrêt des autocars scolaires d'environ 3200 m².

Hypothèse

Il est envisagé une rotation de deux autocars par place disponible.



Autocar



Quais

De ce fait l'implantation de ce nouvel équipement a permis d'étudier le réaménagement et la sécurisation de la RD 64, avec :

- la prise en compte des accès au futur lycée et de la desserte de ce dernier,
- l'intégration d'une aire de bus au sud du lycée, le long de la contre allée,
- l'intégration de cheminements doux le long des deux contres allées de la RD 64,
- l'intégration d'un front végétal entre la RD 64 et la contre-allée Est qui permettra une perception plus agréable et organisée,
- la création d'une passerelle piétonne afin de connecter le zone lycée au secteur de Bellegarde et au village de Sérignan,
- la création d'une « dépose-minute », côté Bellegarde, afin que les parents sérignanais évite la saturation du giratoire F. Mitterrand.

Nombre d'étudiants	1600
Part max. d'arrivée à l'horaire principale	65%
Taux d'utilisation des TC	75%
Nombre de passagers par car	70
Foisonnement	70%
Total nombre de bus	16

Nombre de place	8
Nombre de bus par quai	4
Nombre de quai	2
Longueur	92 m
Largeur	35 m
Surface	3 220 m²



Un projet d'intérêt général

1- Développer l'image et la notoriété de la commune

- Donner une image toujours plus positive de la commune,
- Développer une diversité de filières (générale, professionnelle, technique...),
- Développer des activités nouvelles liées au lycée et au futur développement de la commune : parcours sportif, sentier botanique...

2- Les retombées économiques directes

A- Les emplois directs

Ce projet d'implantation de lycée permettra la création d'environ 230 emplois décomposés ainsi :

- 170 enseignants,
- 35 agents administratifs,
- 25 agents techniques.

B- Les travaux d'aménagement

- Travaux d'aménagement du site (infrastructures extérieures et intérieures) et de constructions.
- Employer le personnel local nécessaire aux tâches administratives et ouvrières.

C – Les taxes

- Apports en taxes diverses.

D – Commerces, activités touristiques et de loisirs avoisinants, productions locales

- Les commerces avoisinants fourniront les lycéens et le personnel du site en besoins divers,
- Les centres culturels, touristiques et sportifs avoisinants seront mis en valeur dans les outils de promotion.

E- Participation d'entreprises, de commerces et d'organismes locaux

- Entretiens d'équipements (véhicules et matériels divers),
- Commerces (boulangeries, restaurants, épiceries...),
- Productions locales,
- Activités sportives, touristiques et culturelles diverses.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE
LA ZONE D'URBANISATION

«Les Jardins de Sérignan»



REÇU LE
27 SEP. 2012
TRAVAUX ET URBANISME
SOUS PREFECTURE DE BEZIERS

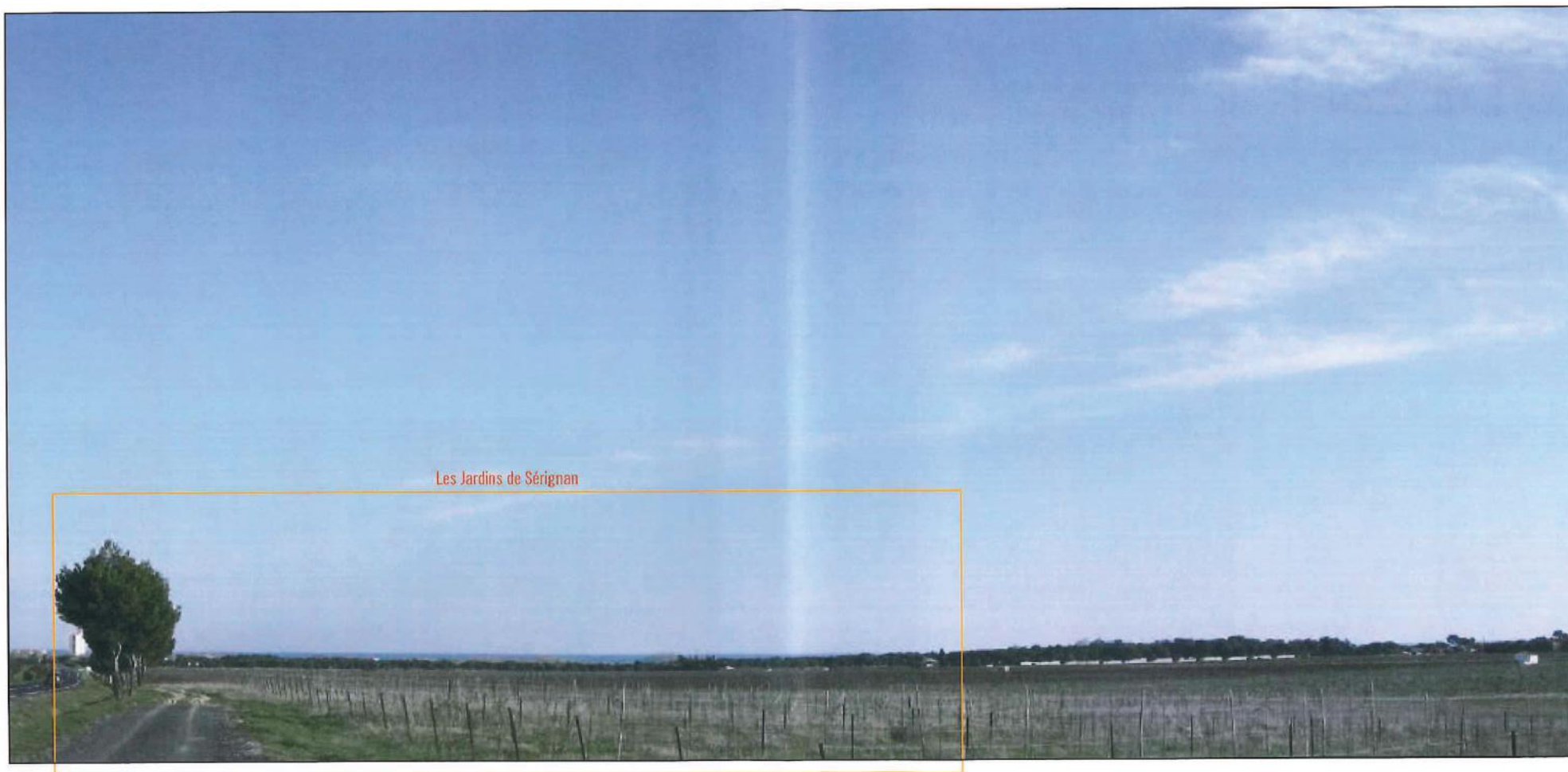


LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

La Commune de Sérignan a décidé de mettre en place des orientations particulières d'aménagement sur le secteur de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» afin de fixer des principes cohérents d'urbanisation, dans un but d'assurer un aménagement harmonieux du territoire.

Les autorisations d'occupation du sol de ce secteur devront être compatibles avec les orientations proposées. Autrement dit, les orientations particulières d'aménagement relatives à ce secteur sont opposables aux tiers.





LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU SECTEUR «LES JARDINS DE SÉRIGNAN»

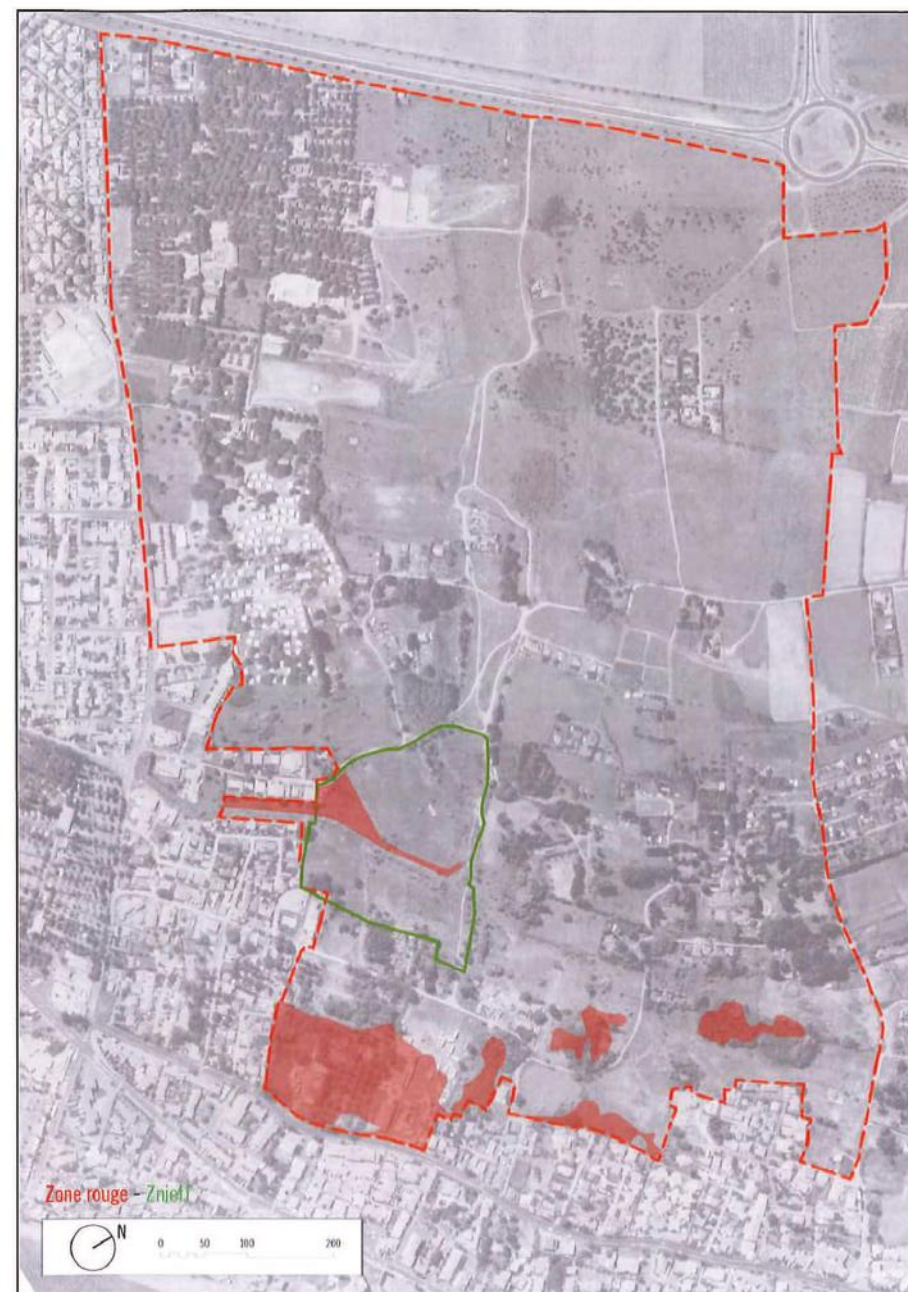
La ZAC «Les Jardins de Sérignan» se situe au Sud de la D64, sur le coteau qui domine Valras-Plage et Vendres-Plage.

Par cette situation, elle a une vocation partagée entre tourisme et résidence. Elle est à la fois proche de la mer et des étangs, de l'autoroute et des infra-structures de la ville de Sérignan (dont le futur Lycée Marc Bloch).

Cette zone aérée, aujourd'hui occupée de manière très diffuse, fait la transition entre les urbanisations des communes de Valras-Plage et de Vendres. Dans la continuité immédiate de ces deux bourgs, elle en constitue le développement naturel. Elle est bordée de zones d'habitats, de type lotissement au Sud, de zones de tourisme (hôtels de plein air) à l'Ouest.

Au Nord et à l'Est, le territoire environnant est composé d'espaces agricoles.

Une partie du secteur est soumise au risque d'inondation. Une autre a été classée Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff). Des prescriptions particulières seront à respecter.





Un rideau d'arbres

I - LA TOPOGRAPHIE - LA VÉGÉTATION EXISTANTE

De forme compacte, presque rectangulaire, la zone a un dénivelé d'environ 18m entre la D64 au Nord et la limite arrière de Valras-Plage au Sud.

Elle se décompose en trois parties, un plateau Nord, une plaine Sud et un coteau intermédiaire.

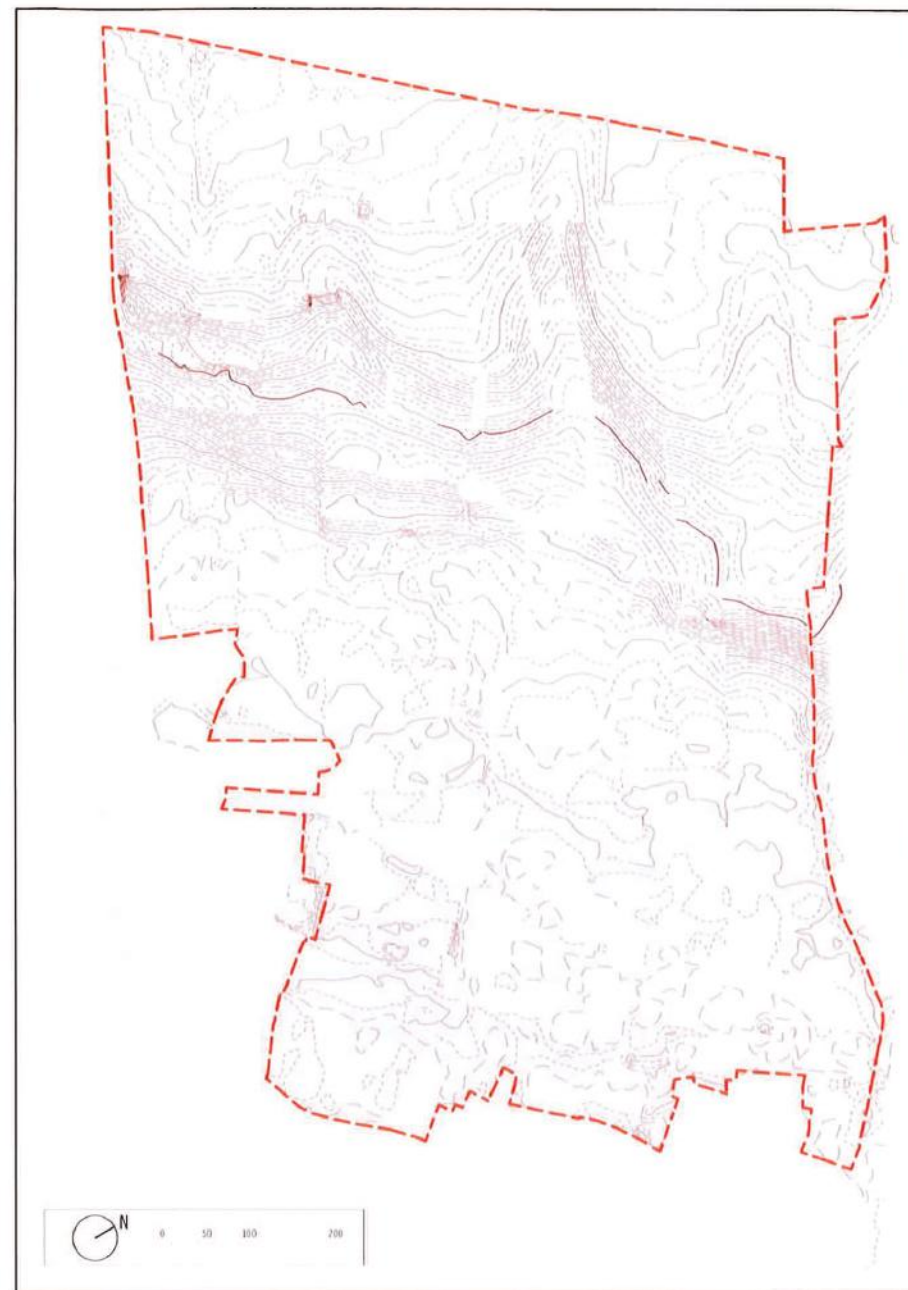
A chacun de ces trois secteurs correspond une qualité végétale :

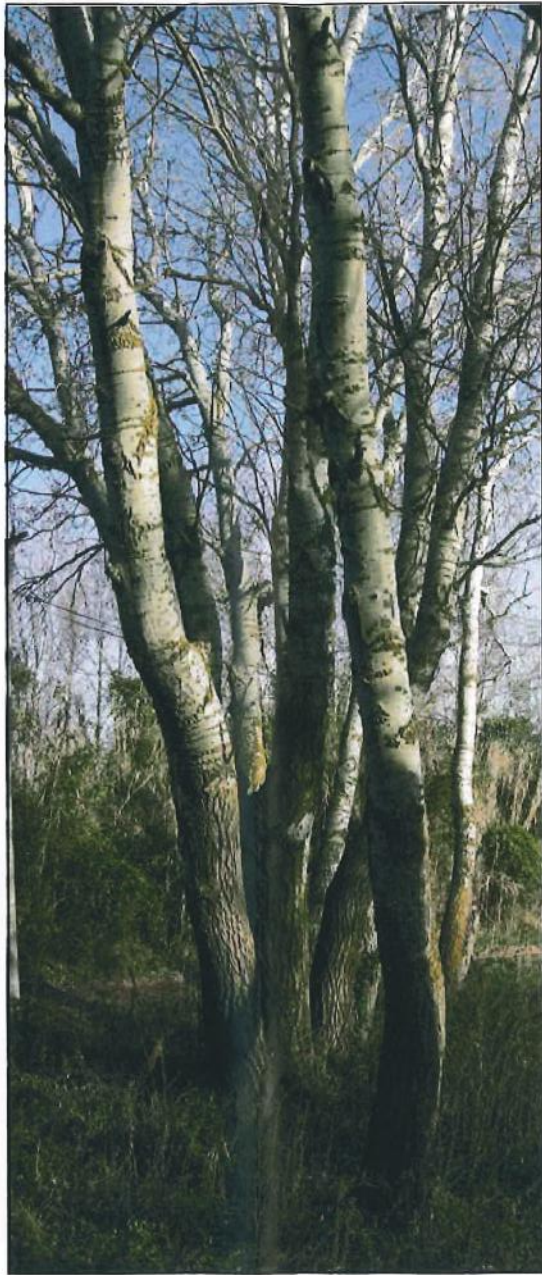
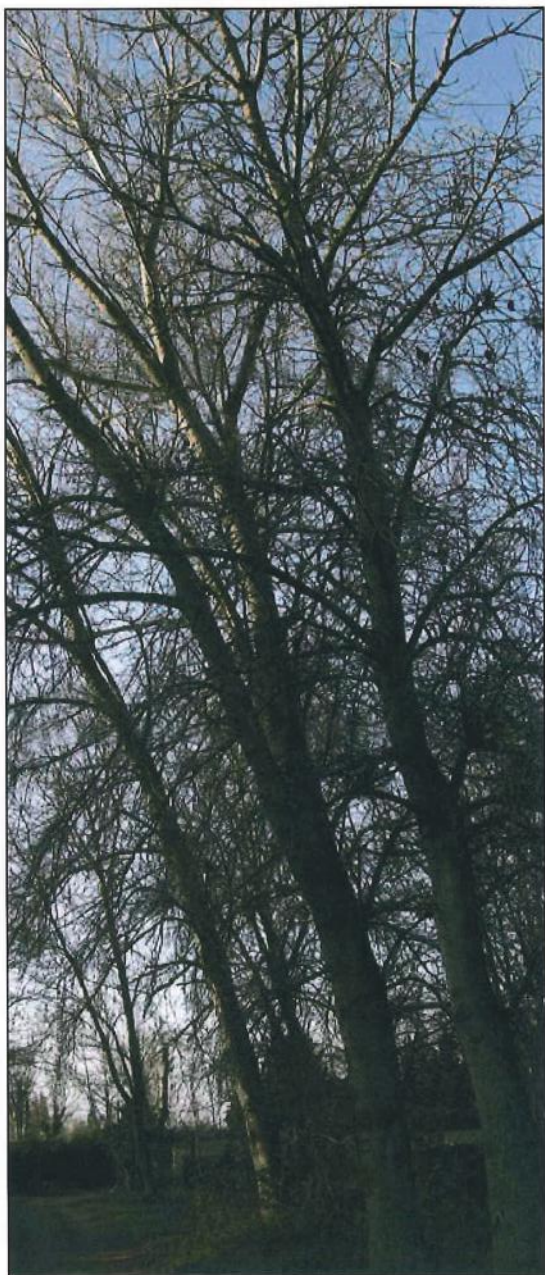
1 - Le plateau, sec et venté, est occupé de façon majoritaire par des pins parasols. On y trouve aussi quelques haies de cyprès brise-vent.

1 - Dans la plaine basse, sablonneuse, il y a quelques arbres de taille remarquable. Ce sont surtout des arbres d'alignements qui constituent un véritable rideau végétal masquant avec bonheur l'arrière de l'urbanisation Valrassienne. On y rencontre essentiellement des pins parasols et maritimes, des arbres blancs (saules et peupliers) et des frênes. Il y a souvent des tamaris et oliviers de bohème. Les haies brise vent sont parfois faites de roseaux et de cannes.

1 - Le coteau, habité par des friches agricoles, est occupé de manière moins marquée, par une végétation plus diffuse, soulignée par les plantes de talus, églantiers, tamaris, figuiers et cannes.

Cette qualité territoriale particulière a conditionné la forme de l'urbanisation du quartier. Le projet proposé utilise ces atouts naturels pour en faire un élément distinctif de quartier, un espace naturel, végétal, en continuité visuelle, paysagère et architecturale avec son environnement.





Quelques arbres remarquables



Plusieurs qualités végétales

II - LA TRAME VIAIRE

Les raccordements avec la périphérie se feront «naturellement», la volonté étant de relier ce nouveau secteur au système existant en créant des connections : avec la D64, avec les quartiers limitrophes et avec les chemins ruraux, véritables circulations douces estivales, qui sillonnent le territoire agricole environnant.

A l'intérieur de la zone, plusieurs types de voiries sont à distinguer en fonction de leurs usages et de leurs intérêts, avec la particularité de laisser une place prépondérante aux circulations douces.

Deux voies internes structurantes permettent de desservir la zone et d'y accéder par plusieurs entrées. L'une traverse du nord au Sud, l'autre de l'Ouest à l'Est. Du fait de leur statut de desserte principale à l'échelle de la zone, elles recevront un traitement spécifique. Découpant le secteur en quartiers internes, elles présenteront une largeur de chaussée suffisante pour gérer les flux et conserver les caractéristiques de voies structurantes et de dessertes inter quartiers. Pour la première (Nord-Sud), des accotements seront aménagés en allées plantées en hautes tiges. Pour la seconde (Est-Ouest), les accotements seront paysagers par l'aménagement des bassins de rétention et les espaces verts existants dans la zone rouge, déjà plantés d'arbres à hautes tiges. Ces deux voies structurantes, matérialisent la relation urbaine entre Sérignan et son secteur d'habitat. Elles pourront être équipées, au delà des cheminements doux, des équipements nécessaires au transport en commun.

Un maillage de voiries secondaires connectées à la voirie structurante, dessert les quartiers internes sans fonctionnement en impasse. Ce maillage est composé de voies de dimensions variables, suivant le rôle qu'elles occupent dans la hiérarchie du système.

Un maillage de chemins doux, superposé au précédent, le complète, suivant un principe de continuité entre les différentes opérations d'aménagement, desservant lui aussi les quartiers internes sans fonctionnement en impasse.

Cette trame viaire dessine un maillage urbain en s'appuyant sur la trame paysagère existante, en suivant les limites de parcelles existantes, afin de respecter les clôtures et la végétation existante, les talus, les fossés et leurs fils d'eau (superposition au réseau hydraulique).

Il s'agit d'une manière «naturelle» de diviser la zone en ensembles de parcelles de tailles adaptées à l'usage des déplacements doux, l'échelle du piéton, pour permettre un accès sécurisé aux autres quartiers et à l'ensemble des équipements.

Ainsi, la zone sera elle drainée par un réseau relativement important pour offrir aux habitants des Jardins de Sérignan une réelle alternative à la voiture.

III - LA TRAME VERTE

Ce secteur, anciennement agricole, en transition avec des espaces ruraux, garde la marque de cette activité. L'aménagement proposé conserve les découpages parcellaires principaux, avec leurs traces (clôtures, alignements végétaux, ruisseaux, talus).

Les limites urbaines Nord et Est seront paysagères afin de réussir la transition entre espace urbanisé et espace rural.

Au Nord de la zone, est proposé un renforcement de la pinède protégeant le secteur du vent et de la D64. Cet aménagement paysager doit également permettre de préserver une zone tampon entre l'urbanisation et la route départementale.

Il est prévu un aménagement paysager des bassins de rétention afin d'en faire un espace de vie pour les usagers. Préservation des arbres à hautes tiges dans les zones rouges, au long des voies à aménager, arbres remarquables à préserver. Le principe poursuivi dans le système de cheminements retenu, est la volonté de valoriser le patrimoine naturel en l'insérant dans les nouvelles formes de déplacement.

Dissimulation d'ensembles urbains derrière les rideaux d'arbres existants.

En partie basse, dans la zone bleue, les clôtures seront végétales (y compris pour les fonds de parcelles) et les murs bahuts interdits. De manière générale, les clôtures végétales seront privilégiées sur l'espace public, afin d'étendre l'espace vert qui borde les voies, au delà des limites de parcelles, jusqu'au bord des habitations.

Un système de circulations douces permettant d'offrir une réelle alternative à l'utilisation de l'automobile drainera l'ensemble des quartiers. Il sera accompagné d'un traitement paysager spécifique : des hautes tiges d'alignement choisis pour la qualité des ombres qu'ils procurent et des haies de séparation avec les flux de circulation automobile les plus intenses.

Le fonctionnement des modes doux de déplacement doivent être réfléchis à une échelle plus large que le secteur réellement donné à l'étude.

La plantation et le développement des essences déjà présentes sur le site sera fortement privilégiée.

IV - LE BATI

Réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors, l'urbanisation pourra se composer sous la forme simple d'autorisation de construire individuelle.

Il devra être prévu la réalisation de logements locatifs sociaux, avec un minimum de 25% des logements réalisés, par programme de logements supérieur ou égal à quatre logements.

L'objectif de cet aménagement est de proposer une mixité dans les formes d'habitats, en offrant des collectifs et des maisons individuelles sur des parcelles plus ou moins grandes. La volonté est de répondre à l'ensemble de la demande et de permettre l'accueil de populations diverses. Certains édifices auront une vocation économique ou tertiaire. Ils seront implantés en priorité au droit de l'accès Nord, pour composer la Porte de la zone, et au long des deux axes structurants, pour en affirmer les qualités.

Il est également prévu d'implanter au cœur du secteur des équipements publics, en nombre et tailles adaptés à la dimension du projet (un groupe scolaire, une crèche, une annexe de la mairie, un poste de police, différents services publics, par exemple).

Il est proposé une urbanisation mixant tous types d'habitats (individuel, collectifs). L'ensemble sera composé de constructions groupées, afin de construire une forme urbaine par îlots, suivant un principe de maille urbaine, avec des hauteurs maximales correspondant à du R + 3 dans les opérations d'aménagement d'ensemble et R + 1 pour le reste.

Pour les immeubles, les mitoyennetés seront interdites et les gabarits limités afin d'éviter tout effet de barrière intempestif.

Les groupes de constructions seront reliés entre eux par des espaces publics de cohésion, paysagers, ornés de plantations peu consommatrices d'eau.

Les constructions devront être respectueuses de l'environnement et présenter des critères de haute qualité environnementale.

L'implantation du bâti tiendra compte des zones inondables.



I - DÉPLACEMENTS .



Les **RACCORDEMENTS** avec la périphérie se feront « naturellement », la volonté étant de relier ce nouveau secteur au système existant en créant des connections : avec la D64, avec les quartiers limitrophes et avec les chemins ruraux, véritables circulations douces estivales, qui sillonnent le territoire agricole environnant.



Deux **VOIES INTERNES STRUCTURANTES** permettent de desservir la zone et d'y accéder par plusieurs entrées. Elles présenteront une largeur de chaussée suffisante pour gérer les flux et conserver les caractéristiques de voies structurantes et de dessertes inter quartiers. Elles pourront être équipées, au delà des cheminements doux, des équipements nécessaires au transport en commun.



VOIE type 1



VOIE type 2



VOIE type 3

II - PAYSAGE .



HAUTES TIGES



RENFORCEMENT DE LA PINÈDE protégeant le secteur du vent et de la D64



Aménagement paysager des **BASSINS DE RÉTENTION** afin d'en faire un espace de vie pour les usagers (schématique).



Préservation des arbres à hautes tiges dans les **ZONES ROUGES**

III - BATI .



PORTE DE LA ZONE

ÉQUIPEMENTS & SERVICES PUBLICS

IV - PRINCIPE D'URBANISATION .



LES JARDINS DE SÉRIGNAN



TOURISME



RÉSIDENCES



MAILLE URBAINE

Orientations d'aménagement

-  ZNIEFF + Zone Plantain de Cornut
-  Zone Rouge inondable (<1,50m NGF)
-  Zone Bleue (entre 1,50m et 2m NGF)

