

Elaboration du PLU de Saint-Sériès (34)



VERDI

**Réunion publique : Présentation du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Le 3 juillet 2025

Rappel des attendus du SCoT approuvé

Les objectifs de production du SCOT approuvé :

	Besoins de production en logements	Par an	Part de l'accueil
Cœur d'agglomération	4515	215	78%
Lunel, ville motrice	3150	150	55%
Pôles relais	1365	65	24%
Pôles d'équilibre	620	30	11%
Communes de proximité	640	30	11%
SCoT	5775	275	100%

Armature urbaine	Communes
Ville motrice du cœur d'agglomération	Lunel
Pôles relais du cœur d'agglomération	Lunel-Viel, Saint-Just, Marsillargues
Pôles d'équilibre	Boisseron, Entre-Vignes
Communes de proximité	Campagne, Galargues, Garrigues, Saint-Nazaire-de-Pézan, Saint-Sériès, Saturargues, Saussines, Villetelle.

Contexte de l'élaboration du PLU

Les objectifs de production de logements sociaux du SCOT

P.36

Toutes les communes participent à l'objectif de mixité sociale et inscrivent dans leur document d'urbanisme, un objectif de production de logements locatifs sociaux adaptée en fonction des besoins.

P.37

Les communes assujetties à la loi SRU veillent à participer à l'objectif de mixité sociale dans une logique de solidarité et doivent produire au moins 25% de logements locatifs sociaux.

R.12

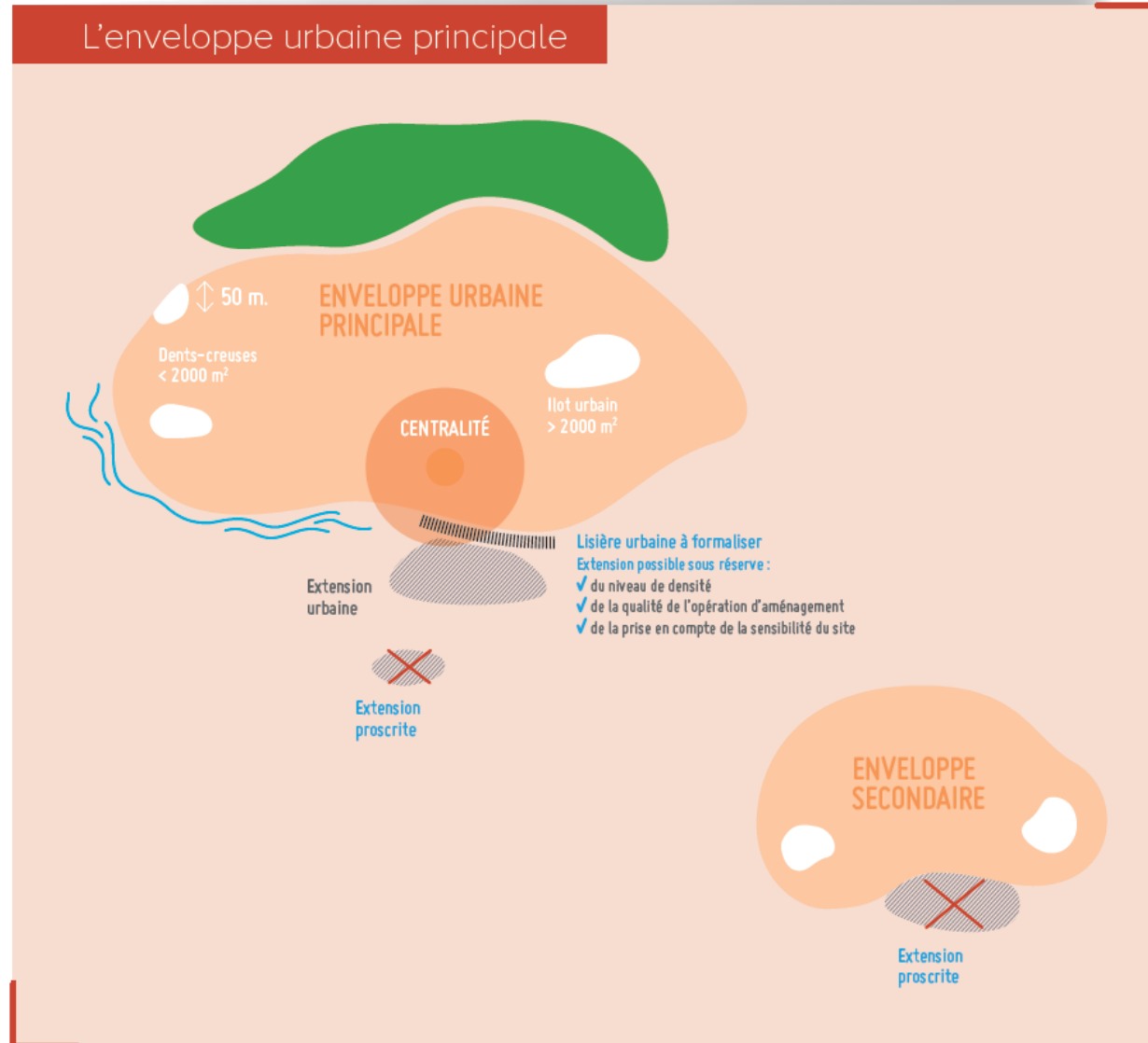
Les communes non assujetties à la loi SRU veillent à participer à l'objectif de mixité sociale dans une logique de solidarité et doivent produire au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Concerne Saint-Sériès

Nota : En rouge figurent les prescriptions et en bleu les recommandations

Contexte de l'élaboration du PLU

Le ratio extension/densification



Définitions

Une **dent creuse** est une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu constitué. Dans le SCoT, une dent-creuse représente un maximum de 2000 m².

L'**îlot urbain** correspond à une ou plusieurs parcelles contiguës constituant un ensemble au sein du tissu urbain de plus de 2000 m².

L'analyse de densification sur Saint-Sériès

POTENTIEL DENSIFIABLE DE LA COMMUNE DE SAINT-SERIES EN 2024

Un premier travail cartographique de repérage des dents creuses et des parcelles divisibles a été présenté aux élus en avril 2024. Leur connaissance du territoire a permis de sortir du potentiel des parcelles qui ne pouvaient être densifiées pour divers motifs. Ces motifs sont présentés dans une cartographie annexée à la présente carte.

Potentiel densifiable de Saint-Sériès après analyse des possibilités :

L'analyse a fait ressortir le potentiel densifiable brut suivant :
- 23 dents creuses pour une surface totale de 25 964 m²
- 12 division parcellaire pour une surface totale de 12 390 m²

Soit, dans l'ensemble, 35 secteurs pour une surface de 38 354 m².

Suite au travail des élus, 14 secteurs ont été sortis du potentiel densifiable pour des motifs présentés dans une cartographie annexée.
Les 21 secteurs restants, en violet sur la carte, représentent une surface totale de 24 166 m², répartie comme suit :
- 10 division parcellaire pour une surface de 10 008 m²
- 11 dents creuses pour une surface de 14 158 m²

A cette surface doit être pris en compte un potentiel de rétention foncière de 20%.

Ainsi, le potentiel final théorique net en densification de la commune est de 19 333 m², soit environ 1,9 ha.

- Enveloppe urbaine
- Possibilité de densification selon connaissance des élus :
 - ▨ NON
 - ▨ OUI
- Equipements publics



Contexte de l'élaboration du PLU

Les continuités écologiques

- Les réservoirs de biodiversité
- Les zones humides
- La mosaïque agricole
- Les milieux ouverts
- Les milieux boisés
- Les espaces ordinaires
- Les corridors écologiques
- Les continuités aquatiques
- Les coupures d'urbanisation

La Loi littoral

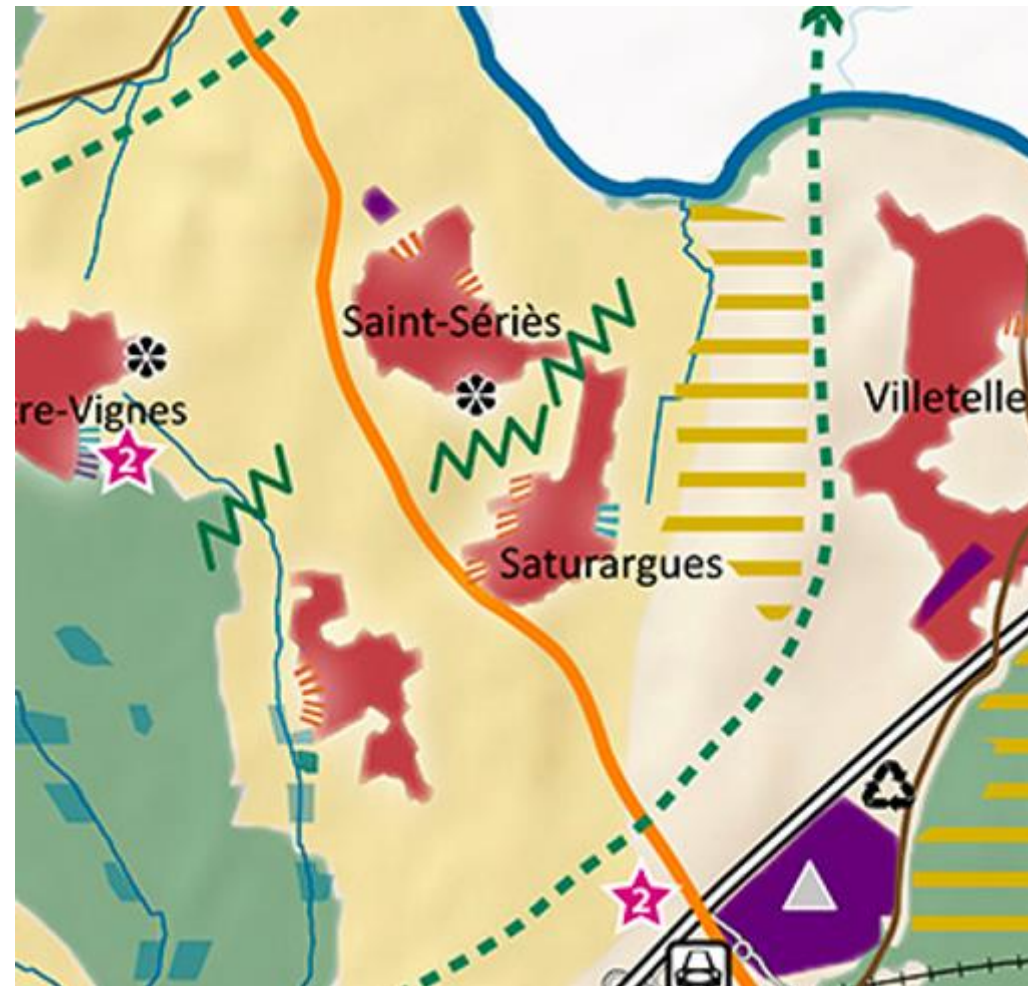
- Espaces remarquables/Espaces proches du rivage
- Bande littorale de 100m
- Coupure d'urbanisation Loi littoral

Les espaces urbains

- Les enveloppes urbaines principales
- Les enveloppes urbaines secondaires
- Les zones d'activités
- Lisière urbaine habitat à formaliser dans le cadre d'extensions
- Lisière urbaine activité à formaliser dans le cadre d'extensions
- Lisière urbaine équipement à formaliser dans le cadre d'extensions
- Les entrées de villes à requalifier
- Les projets de zones d'activités (court/moyen terme)
- Les sites industriels à requalifier (court/moyen terme)
- Secteur de localisation préférentielle pour l'implantation d'un site de développement stratégique

Les mobilités

- Le PEM ferroviaire majeur - secteur de développement
- La halte ferroviaire de Lunel-Viel
- L'offre en transports en commun structurante
- Les axes de rabattement en transports collectifs
- Les aménagements cyclables existants ou projetés
- Le projet de déviation de la RN113
- Les aires de covoiturage



Contexte de l'élaboration du PLU

P.41

Pour accueillir le développement urbain, le SCoT fixe un potentiel foncier maximum de 70 ha pour des extensions urbaines à vocation habitat, réparti par communes :

	Besoins en logements	Par an	Potentiel d'accueil en enveloppe (%)	Surface en extension (ha)
Cœur d'agglomération	4515	215	52%	42,0
Lunel	3150	150	58%	20,0
Lunel-Viel	420	20	48%	5,0
Saint-Just	420	20	43%	6,5
Marsillargues	525	25	31%	10,5
Pôles d'équilibre	620	30	64%	12,0
Boisseron	315	15	69%	5,0
Entre-Vignes	305	15	59%	7,0
Communes de proximité	640	30	56%	16,0
Campagne	30	1	100%	0
Galargues	64	3	75%	3,5
Garrigues	20	1	95%	1,0
St-Nazaire-de-Pézan	63	3	29%	1,0
St-Sériès	126	6	48%	3,0
Saturargues	95	5	42%	2,5
Saussines	95	5	63%	2,0
Villetelle	147	7	56%	3,0
SCoT	5775	275	54%	70,0

Contexte de l'élaboration du PLU

Les densités

P.57

La production de logements en densification au sein des espaces urbanisés existants, et dans le cadre d'extensions urbaines, devra atteindre les densités moyennes communales suivantes :

Armature urbaine	Densité brute moyenne (logements / ha)
Cœur d'agglomération	
Lunel, ville motrice	70
Pôles relais	35
Pôles d'équilibre	30
Communes de proximité	25

> La Phase PADD

- Phase primordiale dans l'élaboration du PLU, elle matérialise la mise en œuvre du projet communal.

Le PADD constitue la clé de voute du projet de PLU : Il présente le projet communal pour les années à venir (objectifs).

Le PADD va justifier la traduction réglementaire et spatiale (zonage) du document d'urbanisme.

> Le PADD embrasse toutes les thématiques du devenir de la commune et tous les enjeux déterminés dans le cadre des ateliers citoyens et du diagnostic.

> La Phase PADD

- > **Vision prospective de la commune sur 10-15 ans.**
- > **Mise en œuvre d'une véritable stratégie de territoire à partir d'enjeux hiérarchisés. (priorités)**
- > **Mise en avant de scénarios, de perspectives de développement intégrant la notion de capacité d'accueil. (En fonction des réseaux de desserte, de l'assainissement, de l'environnement détermination d'un objectif démographique réaliste).**

> La Phase PADD

▶ Nouveautés Grenelle et ALUR :

- > il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- > il définit les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et en matière de paysage ;
- > il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

> La Phase PADD

▶ Et la loi Climat et Résilience?

- > La loi climat et résilience permet au PADD de «prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés»

Structuration du PADD

- ▶ **Quatre axes stratégiques ont été mis en évidence suite à la hiérarchisation des enjeux et des réunions de travail :**
 - ▶ **AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPATIBLE AVEC LE MILIEU RURAL**
 - ▶ **AXE 2 : SOUTENIR UN EQUILIBRE ENTRE URBANISATION ET CARACTERE RURAL**
 - ▶ **AXE 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE**
 - ▶ **AXE 4 : PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE SAINT-SERIES**

ASSURER UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPATIBLE AVEC LE MILIEU RURAL

A- Créer les conditions d'une agriculture pérenne et durable

1. Encourager le maintien et la diversification de l'agriculture

- **Promouvoir la pluriactivité des agriculteurs et la diversification des usages agricoles.**
- **S'inscrire dans la mise en œuvre d'une protection des zones agricoles.**
- **Soutenir l'activité oléicole et viticole** (transformation sur place+exportation).
- **Favoriser les possibilités de changement de destination à usage d'habitation ou d'hébergement des bâtiments agricoles à caractère patrimonial** (identifiés dans le diagnostic).

2. Protéger les terres agricoles et favoriser leur mise en valeur (zone agricole protégée).

- **Identifier les secteurs de grande valeur paysagère dans lesquels les constructions seront interdites.**
- **Préserver les conditions d'exploitation des agriculteurs.** Le PLU préservera l'intégralité des terres agricoles existantes ainsi que des potentialités agricoles.

3. Préserver le caractère des paysages agricoles

- **Valoriser les interfaces entre les espaces bâtis et agricoles : Création de bandes plantées d'arbres, haies, etc.**
- **Edicter des prescriptions architecturales en matière de bâti agricole.**

B- Dynamiser l'économie villageoise

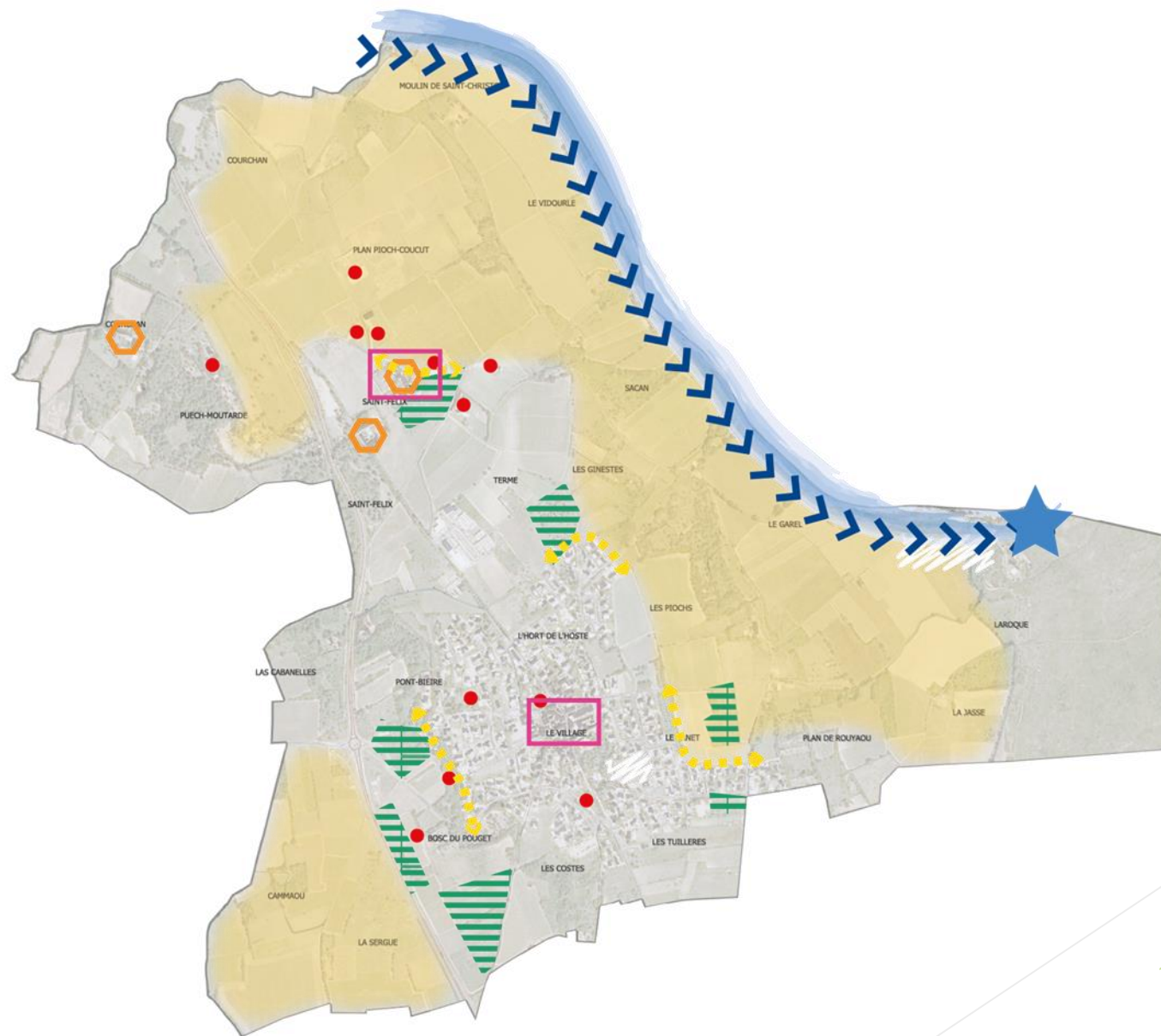
Conforter le centre villageois grâce à l'installation de nouveaux commerces et d'équipements publics

Il s'agit de promouvoir une **nouvelle centralité villageoise** incluant des activités économiques à proximité du parc et de susciter ainsi l'émergence d'un lieu de vie.











Maîtriser l'offre touristique sur la commune

Il s'agit de tirer parti de l'attractivité de Saint-Sériès en grande partie induite par la présence du Vidourle. Pour ce faire, les berges du fleuve seront valorisées à l'aide notamment d'un **projet de contournement des berges pour l'accès aux habitations et aux activités de kayak**. Une **signalétique spécifique** sera mise en œuvre. Compte tenu des enjeux environnementaux présents aux abords du Vidourle (Natura 2000, présence d'un important réservoir de biodiversité...), l'impact de ces aménagements sur le milieu devra être le plus réduit possible (aménagement légers).

AXE 1: Assurer un développement économique compatible avec le milieu rural



Légende :

-  : Espace agricole à préserver
-  : Exploitation agricole
-  : Changement de destination autorisé
-  : Protection des oliviers et de l'oléiculture
-  : Interface espaces urbanisés/espaces agricoles
-  : Le Vidourle, espace à valoriser
-  : Les berges du Vidourle, entre protection et gestion du tourisme
-  : Activités nautiques en lien avec le Vidourle
-  : Activités sportives en devenir
-  : Bâti historique à préserver et valoriser

A-Maintenir et maîtriser la croissance démographique

Il s'agit de profiter des dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire afin de développer la population communale. Cela doit concourir à pérenniser les équipements publics (réalisés ou programmés) et à viabiliser le tissu de petits commerces et de services locaux à l'échelle intercommunale.

En compatibilité avec les orientations du SCOT du Pays de Lunel ainsi que du PLH, le PADD définit un nouvel objectif démographique. Ce dernier consiste à maintenir le niveau de croissance actuel et équivaut à accueillir environ **150 nouveaux habitants** pour porter la population communale à environ 1123 habitants à l'horizon d'une dizaine d'années (2035). Ce dimensionnement tient compte des capacités résiduelles de la station d'épuration existante et cette dernière est d'ores et déjà capable de faire face à ces nouveaux besoins.

B. Diversifier le parc de logements

L'objectif consiste à créer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées qui possèdent majoritairement des grands logements tout en recherchant une mixité générationnelle. Ces petits logements seront plutôt localisés en centre-ville à proximité des transports et des équipements de plein air.

C. Renforcer l'équilibre social de l'habitat

Le PADD entend favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle sur la commune en fixant les objectifs suivants :

- Faciliter l'installation des jeunes couples par la primo accession ;
- Mettre en place les possibilités d'un parcours résidentiel (assurer des logements adaptés à chaque étape de la vie : jeunes ménages > séniors) ;

A. Préserver la structuration du bâti et valoriser les composantes identitaires communales

SAINT SERIES se singularise par un caractère rural affirmé qui est un fondement de la valeur du territoire communal. Il convient d'être attentif à ce que l'augmentation significative de la population et, par conséquent, l'extension de l'urbanisation ne viennent pas mettre à mal cette qualité.

Le cœur du village et le hameau de Saint Félix abritent un patrimoine architectural de grande qualité qu'il convient de ne pas dénaturer. **Le PADD prévoit de le protéger et de le mettre en valeur.**

B. Protéger le patrimoine architectural de qualité

- Identifier les secteurs à haute valeur patrimoniale ;
- Elaborer dans ces secteurs un règlement strict sur le plan des aspects extérieurs : protéger les éléments de patrimoine bâti, favoriser la remise en état et la conservation des éléments architecturaux de valeur, etc. ;
- Mettre en valeur les abords des principaux bâtiments remarquables ;
- Préserver les cônes de vues identifiés ;
- Identifier et préserver le patrimoine rural de la commune.

C. Matérialiser des limites entre l'urbanisation et les milieux agricoles et naturels

Il s'agit de créer **des zones de transition entre les espaces urbanisés et ceux occupés par l'agriculture et les milieux naturels.**

D. Développer les déplacements doux et les circuits de randonnées

- Promouvoir un véritable maillage doux permettant de réaliser une liaison effective entre le village, son hameau et les villages limitrophes.
- Rompre avec l'usage du "tout voiture" qui caractérise le développement urbain actuel de la commune (gestion et encadrement du stationnement résidentiel et collectif, intégration des modes de déplacements doux, continuité des cheminements piétons, etc.)
- Développer les pistes cyclables dans une logique de liaisons inter quartiers et intercommunales (vélo-route).
- Mettre en œuvre, dans le cadre de l'intercommunalité, un parcours cohérent de randonnées sur la commune par le renforcement du réseau existant, permettant de valoriser et de rendre accessibles les espaces naturels pour un usage de loisirs et touristique.
- Desservir les principaux équipements publics dans un véritable maillage de déplacements doux.
- Contribuer au désenclavement des villages de l'est lunellois en engageant une réflexion afin de permettre le franchissement de l'autoroute et de la LGV et de rallier à terme le pôle d'échange multimodal¹ à Lunel.

E. Renforcer l'offre de déplacements collectifs sur la commune

Favoriser une meilleure adéquation de l'offre à la demande en concertation avec les gestionnaires des réseaux (Agglo et CD34). Faciliter l'accessibilité aux transports en commun pour les personnes à mobilité réduite : parc au centre du village.

F. Améliorer certaines dessertes

Cela concerne principalement la route qui dessert le Vidourle jusqu'à la départementale. L'objectif consiste à limiter les conflits d'usage ainsi que la surfréquentation touristique.

G. Résoudre les problèmes de stationnement

Le projet communal entend également résoudre les problèmes de stationnement notamment en ce qui concerne le stationnement sauvage des artisans.

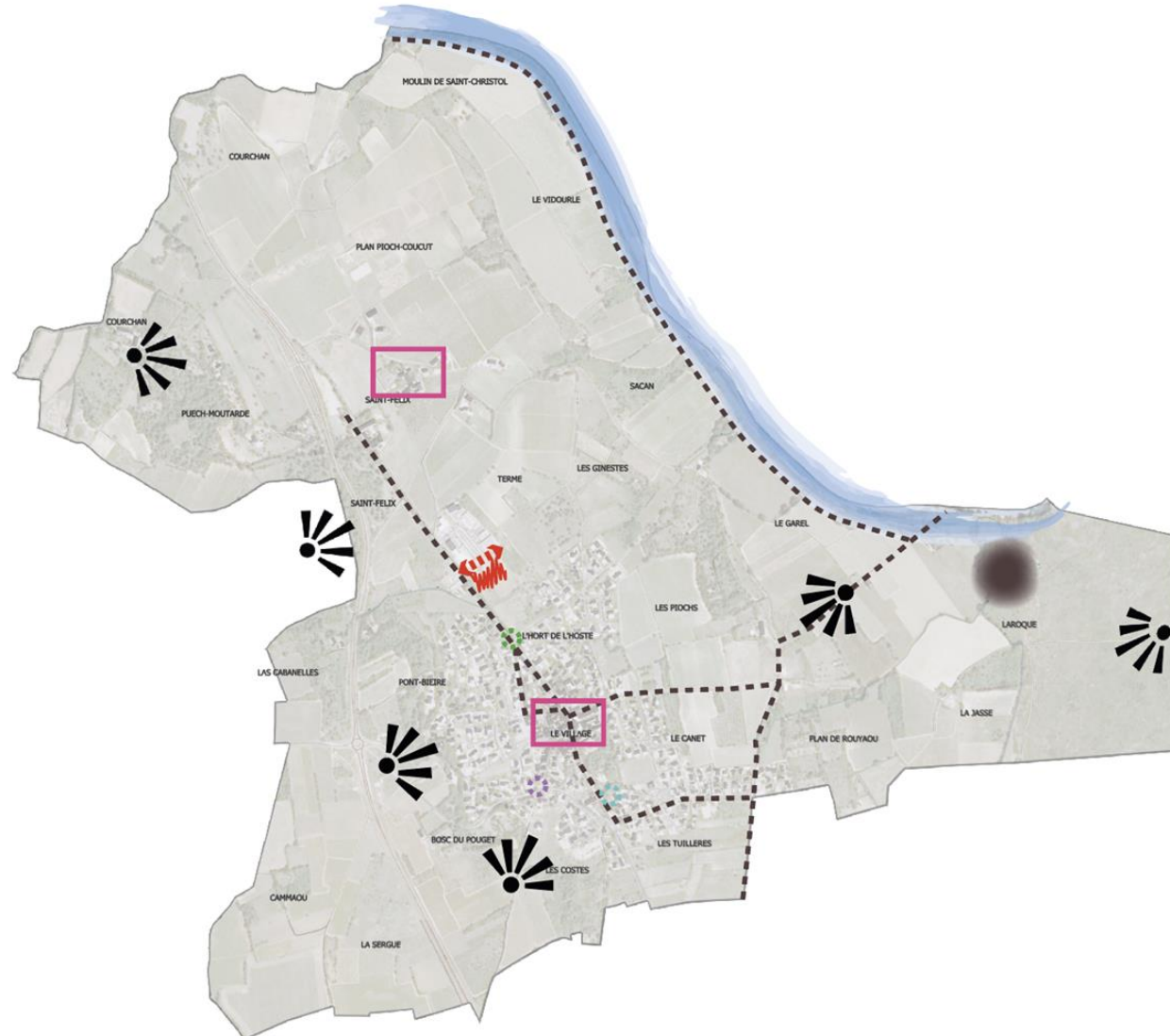
Réorganiser le stationnement autour du site de la Roque ainsi que canaliser la fréquentation.

Il s'agit de prévoir un stationnement qui évite le long de la berge et qui desserve les maisons par l'arrière.

H. Accompagner le développement de l'habitat par une amélioration de l'offre d'équipements et de services:










- Adapter le niveau des services publics ;
- Encourager les commerces itinérants (sous autorisation) pour maintenir la qualité de vie ;
- Programmer des lieux de convivialité en faveur d'une vie sociale partagée ;
- Dans les zones d'extension, anticiper une trame d'espaces publics (OAP) ;
- Favoriser les liaisons inter quartiers au moyen d'un réseau viaire ouvert et perméable (OAP, Emplacements réservés) ;
- Engager une réflexion sur le devenir du stade
- Réfléchir sur le renouvellement de la salle communale qui est vétuste et inadapté : La commune ambitionne à terme la création d'une nouvelle salle à l'extérieur du village afin de minimiser les nuisances et d'offrir le stationnement nécessaire.
- Réfléchir sur l'agrandissement de la crèche.
- Aménager le Plan afin d'accueillir des commerces ambulants.
- Améliorer les réseaux numériques et la téléphonie mobile : La mutualisation des infrastructures des opérateurs sera privilégiée.
- Privilégier le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif.
- Faciliter la finalisation du déploiement de la fibre dans le cadre du projet départemental.

AXE 3 : Améliorer le cadre de vie



AMELIORER LE CADRE DE VIE

Légende :

-  : Bâti historique à préserver et valoriser
-  : Emplacement privilégié pour le déplacement de la salle polyvalente
-  : Interface à travailler
-  : Déplacements doux à développer
-  : Préserver les cônes de vues
-  : Stationnements à repenser pour limiter les nuisances
-  : Projet d'arrêt de bus
-  : Lieux de vie Les Plans à valoriser
-  : Projets de logements communaux

PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE SAINT-SERIES

A. Garantir la préservation des espaces naturels et agricoles

1. *Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace*

La consommation des 10 dernières années (2014-2024) est de 26 740m², soit près de 2,7 ha. En matière de consommation d'espace, la prescription n° 45 du SCoT de Lunel Agglo édicte la règle suivante :

Pour la commune de Saint-Sériès, le besoin en logements est établi à 126. Cela représente une production annuelle de 6 logements. Parmi ces nouveaux logements, la commune doit en accueillir à minima 48% (soit 60 logements) au sein des enveloppes urbaines. Il reste donc en extension, une production de 66 logements, sur une surface allouée de 3ha. Cela représente une densité d'environ 450m² par logements.

Le SCoT ayant fixé son T0 à 2019, il convient de sortir du potentiel présenté ci-dessus, les espaces déjà consommés entre 2019 et 2024. Cela représente 2,4ha. **Il reste donc comme surface à construire en extension 0,6ha, soit 6000m².**

2. *Optimiser les espaces interstitiels*

L'analyse du tissu urbain et l'enveloppe constructible font apparaître une capacité résiduelle d'environ 4 hectares. Le PADD prévoit en premier lieu d'utiliser ce total libre pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Le présent projet de PADD prévoit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées qui pourrait être réalisée par l'intermédiaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3. *Mieux consommer l'espace*

La densification permettra :

- Un maintien de toutes les tranches de la population et éventuellement une augmentation de la population tout en consommant moins de territoire et moins d'infrastructures ;
- Une réhabilitation en un ou plusieurs logements des mas traditionnels qui leur redonne une nouvelle vie et favorise ainsi leur préservation.

4. *Lutter contre le mitage et la cabanisation dans les zones agricoles et naturelles*

5. *Agir pour la préservation des espèces animales et végétales*

Espèces invasives...

B. Appréhender les risques naturels au sein d'une approche globale et adaptée

- **Protéger le village des risques naturels connus et en particulier de l'inondation.** Il s'agit d'intégrer directement les risques dans la définition du règlement graphique.
- **La gestion des eaux pluviales** assure non seulement la protection des habitants de la commune vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellement, mais contribue également à ne pas aggraver le risque d'inondation par des crues pour les communes situées à l'aval.
- **En matière de gestion du risque incendie, il conviendra particulièrement de s'attacher à :**
 - Maintenir les zones de coupures de combustibles.
 - La sensibilité face au risque feux de forêt sera réduite, en particulier, en évitant de développer l'urbanisation et la présence humaine dans les secteurs boisés soumis à ce risque.

PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE SAINT-SERIES

C. Mettre en valeur les paysages et le patrimoine

- Protéger les espaces naturels et le cadre paysager (bords du Vidourle, garrigue, zones vertes) ;
- Mettre en œuvre une approche qualitative des entrées de village notamment entre le Mas Saint-Félix et la zone d'activités ;
- Créer une interface paysagère entre la zone d'activités, l'extension (la nommer) et le village.
- Protection des cônes de vue

D. Préserver la richesse environnementale et gérer les ressources naturelles

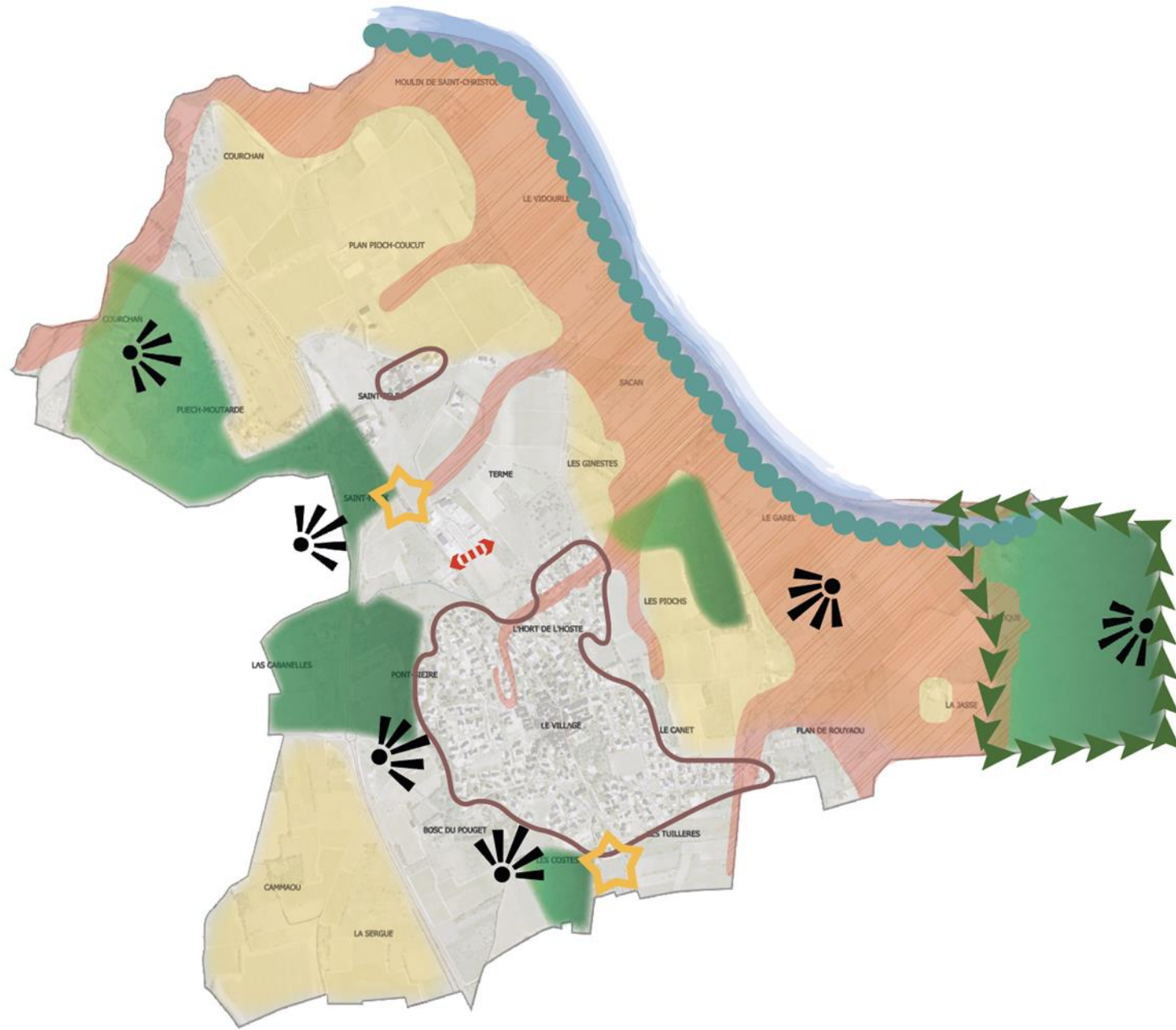
1. Protéger les milieux naturels et préserver les continuités écologiques

Le projet communal entend préserver les espaces naturels remarquables identifiés par les inventaires (ZNIEFF, ENS) et le site Natura 2000 « le Vidourle ». Il s'agit également de préserver les réservoirs de biodiversité ainsi que les continuités écologiques identifiées sur le territoire de Saint-Sériès par la Trame Verte et Bleue (TVB). Dans cette optique, la Roque de Saint-Sériès fera l'objet d'une préservation accrue et la fréquentation sur le Vidourle sera canalisée dans le souhait de limiter l'impact humain sur le milieu.

L'écrin boisé autour du village sera également protégé par le document d'urbanisme. Au-delà de cet écrin boisé, les linéaires de platane seront également protégés.

Les individus isolés suivants feront également l'objet d'une protection ; il s'agit du chêne vert vers les ateliers municipaux et du chêne blanc à l'avenue Saint-Roch ainsi que des chênes verts à proximité du Mas de Coulon.

AXE 4 : Préserver la qualité environnementale de Saint-Sériès



> ELEMENTS DE CALENDRIER:

Juillet / Août 2025

- Travail sur les OAP
- Finalisation du PADD

Septembre
octobre/novembre
2025

- Finalisation du dossier de PLU pour arrêt

Décembre 2025

- Réunion PPA : arrêt du PLU
- Réunion publique de présentation du projet arrêté

MERCI DE VOTRE ATTENTION



VERDI