

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Commune de SERIGNAN

A.F.U.A. Les Jardins de Sérignan

SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

Reçu le 29 septembre 2017

REMEMBREMENT

BUREAU DES POLITIQUES PUBLIQUES

Séquences 8 et 9

Dossier d'enquête publique

Liste des annexes

- le CCCT (cahier des charges de cessions de terrains)
- le CPAP (cahier des prescriptions architecturales et paysagères)
- Le cahier des limites de prestations techniques entre aménageur et constructeur
- une notice explicative présentant l'opération de « la ZAC les jardins de Sérignan » (extraite du dossier d'enquête publique pour DUP)
- l'arrêté de création de la ZAC
- l'arrêté initial de création de l'AFUA et le plan annexé
- l'arrêté modificatif de 1988
- l'arrêté de désignation du comptable
- la délibération pour mise à jour de l'état parcellaire
- l'état parcellaire mis à jour
- la délibération de l'AFUA Les Jardins de Sérignan, du 17 Mars 2016, décidant de l'intégration des cessions de voies aux les parcelles d'apport
- un plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC (vue aérienne)
- un plan des séquences
- la délibération du 21 Novembre 2014 décidant du remembrement
- le courrier du 08 Septembre 2017 du Président pour remembrement des séquences 8 et 9
- jugement (fixant indemnités) du T.G.I. de Montpellier du 25 Janvier 2017,

Le 12/09/2017

COMMUNE DE SERIGNAN ZAC Jardins de Sérignan
CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

Frédéric LACAS
maire



SOMMAIRE

CHAPITRE PREMIER: GENERALITES

- Article 1^{er} - Statut administratif de la ZAC
- Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges
- Article 3 - Effets du présent cahier des charges
- Article 4 - Assiette foncière de la zone - Distinction entre terrains publics et terrains privés
- Article 5 - Distraction de certaines parcelles de l'assiette foncière
- Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

CHAPITRE II : PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

- Article 7 - Programme
- Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

CHAPITRE III : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

- Article 9 - Enumération des équipements communs
- Article 10 - Exécution des équipements communs
- Article 11 - Propriété des équipements communs et espaces publics
- Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics
- Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

- Article 14 - Délais d'exécution
- Article 15 - Prolongation éventuelle des délais
- Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais
- Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé
- Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie
- Article 19 - Bornages - Clôtures
- Article 20 - Desserte des terrains cédés Article 21 - Branchements - Canalisations
- Article 22 - Antennes et paraboles Article 23 - Ordures ménagères
- Article 24 - Boîtes aux lettres
- Article 25 - Voies de circulation
- Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques
- Article 27 - Entretien des espaces libres
- Article 28 - Tenue générale
- Article 29 - Subdivision des parcelles cédées en vue de la construction de maisons individuelles
- Article 30 - Vente, partage, location des terrains cédés en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé
- Article 31 - Sinistre - Reconstruction

CHAPITRE V : DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

- Article 32- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Préambule

CHAPITRE PREMIER GENERALITES

Article 1^{er} - Statut administratif de la ZAC

La réalisation de la ZAC les Jardins de Sérignan a été confiée par traité de concession à l'AFUA les Jardins de Sérignan.

Article 2 - Autonomie et portée du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges de cession des terrains (CCCT) est un acte de droit privé, destiné à fixer pour le présent et l'avenir, les règles des relations entre l'aménageur, la commune de Sérignan, et les propriétaires des terrains ou occupants de la ZAC dont il s'agit, de même que pour lesdits propriétaires et occupants entre eux.

Il disparaîtra à la fin de la ZAC lorsque l'achèvement et la conformité de l'aménagement du secteur des Jardins de Sérignan seront constatés par la Commune de Sérignan et que les équipements publics d'infrastructure et espaces libres seront repris dans son domaine public.

Article 3 - Effets du présent cahier des charges

Le présent cahier des charges est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie des immeubles de la zone territoriale soumis audit cahier des charges.

Tant qu'il est encore en vigueur, le présent cahier des charges doit être annexé à tout acte translatif ou locatif des biens immobiliers situés dans la zone soumise au présent cahier des charges, par reproduction in extenso ou tout au moins, s'il s'agit de locations, par référence précise, qu'il s'agisse d'une première vente ou de revente ou de locations successives. L'omission de cette formalité engage la responsabilité de l'intéressé.

Article 4 - Assiette foncière de la zone Distinction entre terrains publics et terrains privés

L'assiette foncière du présent cahier des charges est celle du périmètre de la ZAC les Jardins de Sérignan sans préjudice toutefois de la distraction de certaines parcelles ainsi qu'il sera prévu en l'article suivant.

Les terrains pour lesquels il est établi le présent cahier des charges font l'objet d'une division entre:

- a) les terrains nécessaires aux équipements publics d'infrastructure et les espaces libres;
- b) les terrains destinés à être construits soit par l'aménageur soit par des constructeurs auxquels ils auraient été cédés par l'aménageur.
- c) les terrains appartenant aux adhérents de l'AFUA les Jardins de Sérignan.

Article 6 - Mode de division et de fractionnement de l'assiette foncière

Conformément aux dispositions de l'article R442.1 du Code de l'Urbanisme, les divisions parcellaires qui seront effectuées par l'aménageur à l'intérieur de la ZAC à laquelle s'applique le présent cahier des charges ne sont pas soumises aux formalités de lotissement. Par suite, l'aménageur pourra procéder au fractionnement parcellaire de l'assiette foncière, conformément au schéma d'aménagement approuvé par la Commune.

En application de l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, le présent cahier des charges de cession de terrains tiendra lieu de certificat d'urbanisme.

CHAPITRE II PROGRAMME, COMPOSITION ET STRUCTURES FONCIERES DE LA ZAC

Article 7 - Programme

En sa qualité d'aménageur de la zone pour laquelle est établi le présent cahier des charges, l'AFUA :

- aménage la zone;
- viabilise et cède à des constructeurs les parcelles de terrain pour y construire des maisons individuelles ou pour y réaliser des opérations d'habitat groupé ou de tourisme répondant aux usages prévus par le règlement du PLU.

La définition faite ci-dessus du programme n'a pas pour objet de constituer pour l'aménageur une obligation à l'égard de ses acquéreurs ou autres - sous-acquéreurs ou tiers quelconques - quant à la réalisation de ce programme et au calendrier de cette réalisation.

En conséquence, l'aménageur n'est tenu à l'égard de ses acquéreurs ou ayants droits que dans la mesure où les actes de vente ou autres stipulent expressément une obligation de cette nature.

Article 8 - Composition de la zone soumise au présent cahier des charges

Après réalisation du programme de l'aménageur, cette zone comprendra:

- 1^o - Les bâtiments à usage d'habitation et ceux à usage de services,
- 2^o - Jusqu'à leur cession gratuite à la Commune, les emprises et surfaces destinées aux équipements publics d'infrastructure, ainsi que, le cas échéant, les aménagements, constructions et bâtiments qui y seraient établis;
- 3^o - Les espaces libres de toute nature non affectés aux usages et services ci-dessus.

CHAPITRE III DISPOSITIONS AFFERENTES AUX EQUIPEMENTS COMMUNS

Article 9 - Énumération des équipements communs

Sont à l'usage des divers propriétaires de la ZAC les éléments d'équipements suivants, jusqu'à leur distraction éventuelle de l'assiette foncière de la ZAC dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus:

- 1^o - Les voies de desserte, chaussées, trottoirs et éclairage public ;
- 2^o - Les espaces libres plantés ou non plantés à caractère non privatif;
- 3^o - Les réseaux et canalisations et ouvrages servant à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales, à la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications qui ne sont pas la propriété des services concédés et qui ne se trouvent pas compris entre le branchement ou les compteurs particuliers de chaque propriétaire et son immeuble;
- 4^o Les divers équipements annexes ainsi que leurs terrains d'assiette respectifs.

Article 10 - Exécution des équipements communs

L'aménageur exécutera, conformément au règlement du PLU et au cahier des prescriptions, architecturales et paysagères, l'ensemble des équipements communs mis à sa charge par lesdits documents et en particulier les équipements nécessaires à la desserte des constructions.

En ce qui concerne les voies et réseaux de desserte non précisés par le schéma d'aménagement de la ZAC et en particulier en ce qui concerne les voies et réseaux de desserte à prévoir dans chacun des secteurs, l'aménageur, qu'il les exécute lui-même ou qu'il les laisse exécuter par l'acquéreur, respectera ou fera respecter les prescriptions du règlement du PLU et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'y rapportant de sorte que les travaux, aménagements et constructions, soient compatibles avec le schéma d'aménagement de la ZAC.

Article 11- Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 11- Propriété des équipements communs et espaces publics

Les équipements communs et espaces publics énumérés à l'article 10 ci-dessus ne peuvent devenir la propriété individuelle des divers acquéreurs de la ZAC.

Article 12 - Charges d'entretien des équipements communs et espaces publics

L'aménageur demeure chargé de l'entretien des équipements communs et ce, jusqu'à la reprise de ces équipements dans le domaine public de la Commune.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

Exécution des travaux par les entrepreneurs du constructeur:

Préalablement à tout démarrage de travaux, il sera procédé entre l'aménageur et le constructeur, à l'établissement d'un état des lieux contradictoire dressé aux frais du constructeur.

Ce document relatara aussi bien l'état des abords du lot à construire (voirie, réseaux divers, espaces verts, tout aménagement en général, etc.) que celui du terrain lui-même et de ses équipements (amorces de branchements, coffrets, etc.).

A défaut d'état des lieux préalable, le constructeur sera réputé avoir reçu le lot à construire et les abords en parfait état sans qu'il puisse ultérieurement établir la preuve contraire.

Un nouvel état des lieux interviendra, à l'initiative de l'aménageur, s'il le juge nécessaire, à la fin des travaux entrepris par le constructeur. Cet état des lieux contradictoire pourra être dressé par huissier si l'aménageur ou le constructeur en font la demande, les frais d'huissier étant à charge du constructeur. Il permettra de constater les éventuels dommages occasionnés par le constructeur et ses entrepreneurs qu'ils auront à remettre en état.

Les constructeurs ne pourront pénétrer sur la parcelle sur laquelle ils ont à intervenir que par l'accès figurant sur le plan d'aménagement de la zone. Ils ne devront rien stocker: matériaux, déblais, etc. en dehors du terrain d'assiette de la construction.

Lors des terrassements, la terre végétale (sur une épaisseur de 20 cm environ) devra être conservée et stockée sur le terrain en vue de sa réutilisation lors de l'aménagement du jardin.

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge d'assurer le nettoyage des voiries en cas de dépôt de terre par les véhicules de chantier et les réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

En cas de défaillance des entrepreneurs, pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par l'aménageur, celui-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement et indivisiblement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs et ce, sans aucune limite.

Article 13- Droits et obligations des acquéreurs

Dès avant leur rétrocession à la commune de Sérignan, les constructeurs de terrain à usage privatif auront sur les voies et espaces publics les droits de jouissance, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée. Ils auront les mêmes droits de circulation sur toutes les voies sans distinction que leur terrain y ait ou non directement accès.

L'emplacement des chantiers, aires de fabrication, cabanes de chantiers, devront être installés sur les parcelles privatives, en dehors des voies et espaces publics.

Au titre des relations entre l'aménageur et ses ayants droit, il est convenu .que les espaces verts, sis au droit d'une parcelle, en accompagnement de voirie, pour la partie comprise entre la chaussée et la limite privative, seront, en attendant la réalisation des plantations, nettoyées et maintenues en état de propreté par les acquéreurs de la parcelle correspondante, que les constructeurs autoriseront l'accès à leur terrain, dans une bande de 3m par rapport à la limite avec la voirie ou le trottoir, à l'aménageur ou à toute entreprise missionnée par lui pour la réalisation des travaux de voirie définitive: pose de bordures, réalisation des trottoirs, etc.

CHAPITRE IV
DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TERRAINS A USAGE PRIVATIF

Article 14 - Délais d'exécution

Le constructeur doit:

- Transmettre un dossier complet de demande de permis de construire à l'architecte-conseil de la ZAC dans un délai de 3 mois à compter de la signature de la promesse d'achat sous seing privé. La demande de permis de construire devra indiquer la côte NGF de la dalle. Le visa ou les éventuelles modifications à apporter au projet de construction lui seront transmises par l'urbaniste coordonnateur de la ZAC dans un délai ne pouvant excéder 10 jours. Les mêmes délais s'appliquent à partir de la transmission du projet de dossier de permis de construire modifié prenant en compte les remarques de l'urbaniste coordonnateur. La mission de contrôle de l'architecte coordonnateur de la ZAC est réalisée aux frais de l'Aménageur.

- Déposer sa demande de permis de construire dans un délai d'un mois à compter de l'obtention du visa de l'architecte-conseil de la ZAC. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

- Entreprendre les travaux d'aménagement et de construction dans un délai de trois mois à compter de la délivrance du permis de construire. Un délai particulier pourra être négocié pour les opérations d'habitat groupé.

- réaliser l'ensemble des travaux objet du permis de construire (construction, finitions, aménagements extérieurs, clôture, etc.) dans un délai de 24 mois à compter de l'ouverture du chantier (Déclaration d'Ouverture de Chantier faisant foi). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation de l'attestation de non-contestation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), signée par la Mairie de la commune de Sérignan.

Article 15 - Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés d'obtention d'un financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois seront considérés pour l'application du présent article comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur, dans l'octroi des prêts prévus par la législation relative aux logements aidés.

Article 16 - Résolution en cas d'inobservation des délais

Néant

Article 17 - Etablissement des projets - Coordination des travaux - Dans le cas d'opérations d'habitat groupé

Néant

Article 18 - Obligation de contracter une assurance contre l'incendie

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle pour leur valeur réelle. Cette assurance devra contenir une clause couvrant le risque « recours des voisins ».

Article 19 - Bornages - Clôtures

L'aménageur procédera au bornage du terrain. Les frais de bornage initial seront à la charge de l'aménageur. Le constructeur pourra désigner, à sa charge, un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement l'acte de cette opération.

Les acquéreurs et leurs constructeurs devront obligatoirement respecter le bornage mis en place par le Géomètre-Expert au sein de la ZAC lors de l'acquisition d'un lot à bâtir. Il est formellement interdit de toucher au bornage mis en place.

L'acquéreur devra, dès l'implantation des chaises effectuées par le maçon, contacter le Géomètre-Expert désigné pour la ZAC afin que soit procédé à la vérification de cette implantation. Il devra demander une seconde vérification auprès du même Géomètre-Expert, après réalisation de la dalle par le maçon. Pour chacune de ses interventions, le Géomètre-Expert devra fournir un procès-verbal de vérification, un plan ainsi qu'un procès-verbal d'état des lieux de la parcelle. Les frais d'intervention du Géomètre-Expert sur ces missions sont à la charge de l'aménageur. Tout autre déplacement et/ou missions complémentaires seront à la charge du constructeur.

Il est formellement interdit d'empiéter sur le terrain de son voisin, à titre temporaire ou définitif, y compris durant les travaux de construction (stockage de matériaux, passages d'engins, etc.).

Toute clôture sera édifiée suivant les prescriptions édictées par le cahier des prescriptions, architecturales et paysagères.

Article 20 - Desserte des terrains à bâtir

La limite des prestations dues par l'aménageur et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains à bâtir est précisée dans un "cahier des prescriptions techniques particulières" qui sera annexé à tout acte de vente et dont le modèle figure en annexe 1 du présent CCCT.

Article 21 - Branchements - Canalisations

Généralités

Le constructeur devra se brancher à ses frais sur les amorces de branchements d'eau, d'électricité, d'assainissement eau usée et eau pluviale, réseau France Télécom, etc., établis par l'aménageur et conformément aux avant-projets généraux approuvés, conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire ou à la déclaration préalable,

Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi qu'éventuellement du versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamés par la Commune, l'EPCI ou le service public concerné.

Electricité

Les canalisations électriques collectives seront établies en application des normes et règlements en vigueur, de façon à permettre le bon fonctionnement des installations.

Pour ce qui concerne les branchements et autres canalisations, les prescriptions sont les suivantes:

Branchements aux collecteurs d'égout: dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ...) et les eaux usées qui devront être évacuées dans le réseau collectif.

La récupération des eaux pluviales dans des cuves de stockage enterrées est fortement encouragée.

Branchement aux réseaux électriques: l'acquéreur aura à sa charge les frais de branchement sur les câbles basse tension installés par l'aménageur dans un coffret, ou en attente.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et de pose de câbles de raccordement.

Article 22 - Antennes et paraboles

Les antennes de réception extérieures et les paraboles sont interdites sur les toits, façades et pignons des habitations directement visibles depuis le domaine public ; en revanche, elles peuvent être autorisées sur la construction ou le terrain, à condition de ne pas être visibles des espaces publics. Des dérogations pourront être accordées en cas d'impossibilité, sous réserve de l'accord de la commune.

Article 23 - Ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectue en points de regroupement prévu à cet effet.

Les points sont indiqués sur le plan d'aménagement joint au cahier des Prescriptions architecturale et paysagère.

Article 24 - Boîtes aux lettres

L'aménageur installera pour chaque lot, une boîte aux lettres, regroupée sur un point service. Cette installation a pour conséquence d'interdire aux acquéreurs d'installer une boîte aux lettres particulière sur leur lot. De même, il est interdit de modifier l'installation des boîtes aux lettres sans l'accord de la commune.

En cas de destruction ou de détérioration, leur remise en état ou leur remplacement est toutefois à la charge du propriétaire du lot concerné.

Article 25 - Voies de circulation

Il est interdit d'encombrer les voies de la ZAC et de gêner la circulation sur celles-ci. Il est notamment interdit de stocker les matériaux des chantiers de constructions individuelles (tas de terres, de pierre, palettes de matériaux, d'ardoises, etc.) sur le domaine public ou propriété foncière de l'aménageur.

Il est de même interdit de stationner le véhicule sur ces voies.

Article 26 - Stationnement des véhicules en dehors des voies et emprises publiques

Le présent cahier renvoie sur ce point aux dispositions des cahiers des charges architecturales et d'aménagement et à celles applicables du PLU de la Commune de Sérignan.

Article 27 - Entretien des espaces libres

Le constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins

Les plantations mentionnées sur le plan d'aménagement ne pourront en aucun cas être supprimées. Elles devront être conservées, entretenues et remplacées en cas de disparition, par le propriétaire. Ceci, quels que soient leur ancienneté et leur volume, les parties convenant de ne pas appliquer les dispositions des articles 671 et 672 du code civil.

Toute violation de ces dispositions rendra automatiquement exigible au profit de la Commune une indemnité de mil euros (1000 €) par végétal détruit.

Article 28 - Tenue générale

Il ne pourra être établi sans autorisation de la commune, sur les façades des bâtiments, ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à l'esthétisme, à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté sans cette autorisation, aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de louer pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions. Il est également interdit toute exposition de linge, tout dépôt ou stationnement prolongé de caravane, camion, camping-car, etc.

Article 29 - Subdivision des parcelles en vue de la construction de maisons individuelles

Néant

Article 30 - Vente, partage, location des terrains en vue de la réalisation d'une opération d'habitat groupé
Néant

Article 31- Sinistre - Reconstruction

En cas de sinistre, les reconstructions devront respecter le PLU et les règles administratives en vigueur à cette date. En aucun cas, la Surface De Plancher (SDP) attribuée à la parcelle ne pourra être dépassée.

CHAPITRE V
DISPOSITIONS AFFERENTES A LA FORCE OBLIGATOIRE DES PRESENTES ET A LEURS MODIFICATIONS

Article 32- Caractère des règles posées par le présent cahier des charges

Les règles posées dans le présent cahier des charges sont des règles d'intérêt privé.

Tout propriétaire peut en demander directement l'application à l'encontre du propriétaire défaillant.

En cas de transgression et de différend, le Tribunal de Grande Instance de Béziers est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée ou en dommages-intérêts.

En aucun cas, l'aménageur ne peut être mis en cause, si ce n'est au titre des obligations contractées par lui par les présentes.

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

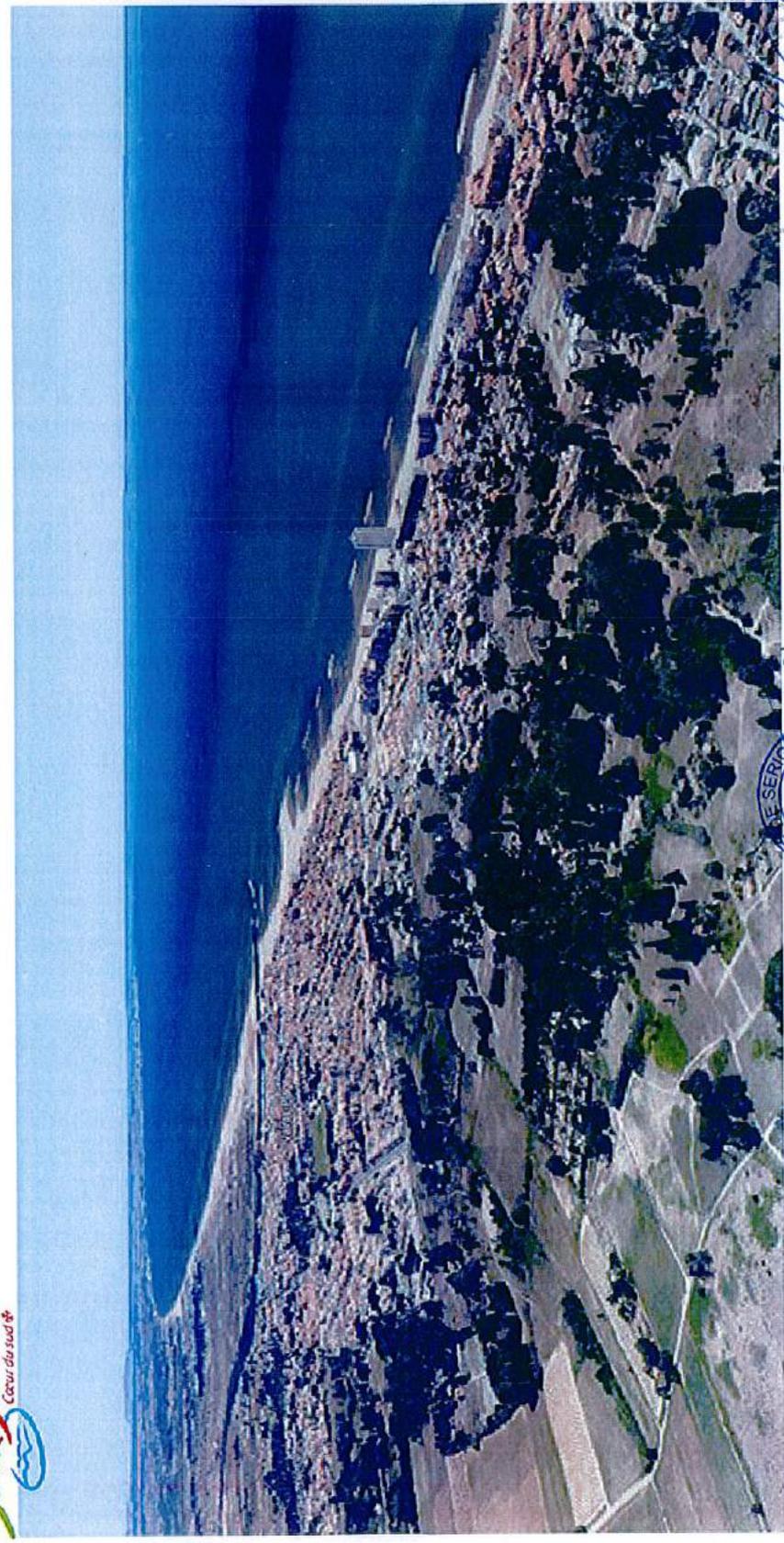
Frédéric LACAS
maire



**CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES
27 JANVIER 2015**



AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN
49 Allées de la république – 34 410 SERIGNAN – B.P. 48



Fredéric LACAS
Maire

LES JARDINS
DE SERIGNAN

USINE AUTORISEE

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

1. Champ d'application :

Le présent cahier des prescriptions architecturales et paysagères s'applique aux bâtiments implantés dans le périmètre de la ZAC LES JARDINS DE SÉRIGNAN. Il concerne les constructions édifiées dans les zones AUZZ et NTC du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce document a été élaboré par Monsieur Alain FRAISSE, Architecte, modifié par la Commune de Sérignan, en concertation avec les représentants de l'AFUA.

L'aménagement de la ZAC se fera par séquences (telles que définies au plan des séquences de la ZAC). Il se fera après visa de l'AFUA et de la commune.

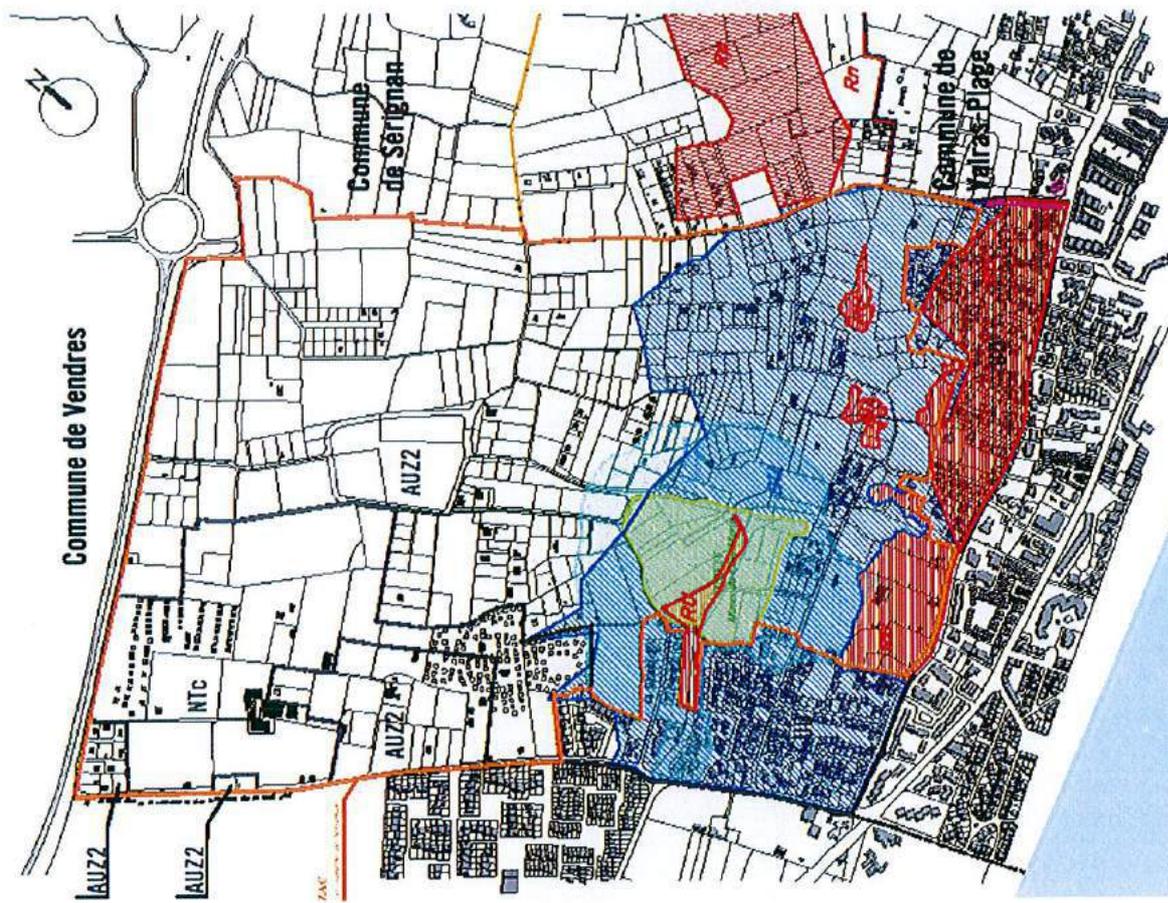
Les constructeurs devront, pour leur part, se conformer au plan des séquences et au CPAP.

Aucune séquence ne pourra être aménagée sans l'accord de la commune.

On y distingue quatre grandes familles de projets :

- A – Maisons individuelles Diffuses : Maisons individuelles existantes ou à édifier (hors opérations d'ensemble).
- B – Constructions édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble telles que des lotissements (permis d'aménager, déclaration préalable), des permis de construire valant division parcellaire, ou des permis de construire. Elles concernent principalement des maisons individuelles et seront dénommées dans le présent document et pour plus de clarté « opérations d'ensemble ».
- C – Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme: Bâtiments dans lesquels sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Ces bâtiments pourront comporter des locaux à usage de commerces ou services.
- D - Opérations liées à la zone NTC (Camping / Hôtellerie de Plein Air / Parc Résidentiel de Loisirs).

NB : Une maison individuelle correspond à une construction ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître d'ouvrage.



ASSOCIATION FONDATEUR
LE 27 JANVIER 2015
DE L'AFUA
URBAINE AUTORISEE

2. Portée des Prescriptions :

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune qu'il complète.

Les prescriptions données ci-après servent de cadre pour la mise au point des projets de construction.

Elles permettent de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage pourra développer son propre projet.

L'avis émis par l'architecte coordonnateur de chaque séquence sera joint au dossier de demande d'autorisation de construire.

Cet avis est donné au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales et paysagères décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité, par les services chargés de l'instruction administrative, du dossier de demande d'autorisation de construire.

Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'architecte coordonnateur, sur le projet architectural qui reste du seul ressort du Maître d'Ouvrage et de son Maître d'Œuvre.

3. Procédure à Suivre :

La procédure conduisant à l'avis se déroule en trois phases :

1 - Démarrage du Projet - **Rencontre sur le terrain avec** Maîtrise d'ouvrage / Maîtrise d'œuvre / architecte coordonnateur.

Documents minimum à présenter en deux exemplaires : **Croquis, énoncé des intentions de projet.**

- Plan de situation du terrain dans l'emprise de la ZAC (extrait cadastral)
- Plan du terrain côté, établi sur les bases du plan fourni par le géomètre, avec repère des contraintes PPR1 (zone bleue, zone rouge) s'il y en a sur la parcelle et implantation de la végétation existante.
- Croquis d'intention montrant l'organisation projetée du programme de construction



ASSOCIATION FONDATEUR
DE SÉRIGNAN
27 JANVIER 2015
URBAINE AUTORISÉE

2 - Présentation de l'Esquisse - **Envoi à l'architecte coordonnateur d'une Esquisse du projet**

Documents minimum à envoyer en deux exemplaires :

- Plan de Masse côté, établi sur les bases du plan fourni par le géomètre comportant la construction et ses annexes, indication des côtes altimétriques du terrain naturel
- Les façades
- Une coupe avec indication des hauteurs de la construction et la côte NGF de référence
- Les surfaces de Plancher, par niveau
- Une indication de la nature des revêtements des façades, des menuiseries, des matériaux dans leur ensemble et leurs teintes
- Insertion paysagère du projet dans son environnement, partie du terrain protégée.

Avis provisoire de l'architecte coordonnateur transmis aux Maître d'ouvrage et Maître d'œuvre

3 - Dossier de Demande de Permis de Construire - **Envoi pour avis à l'architecte coordonnateur du projet complet de Demande de Permis de Construire**

Documents minimum à envoyer en deux exemplaires (Chaque pièce est indispensable) :

Imprimé de demande de Permis de Construire

Plan de Masse côté, avec informations concernant l'aménagement de la parcelle (mouvements de terrains éventuels, murets, terrasses, piscine, plantations, espace préservé de l'accès des engins).

Plans côtés de la construction, de ses annexes et des clôtures.

Façades et coupes cotées avec élévation des clôtures et annexes, précision de tous les éléments extérieurs (volets, auvents, chéneaux...), indication des couleurs.

Étude paysagère : inventaire des végétaux existants sur le terrain avant travaux; projet paysager et insertion paysagère des bâtiments dans leur environnement.

Demande complémentaire éventuelle et avis définitif de l'architecte coordonnateur transmis aux Maître d'ouvrage / Maître d'œuvre



ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DU 27 JANVIER 2015
URBAINE AUTORISEE

Généralités :

Il est proposé une urbanisation mixant tous types d'habitats (individuel, collectif), commerces, services et équipements. La ZAC sera composée de sous-ensembles, afin de construire une forme urbaine par îlots, suivant un principe de maille urbaine, avec des hauteurs maximales des constructions.

L'implantation du bâti tiendra compte des zones inondables, de l'ensoleillement et des vues lointaines (tout particulièrement vers la mer et les Pyrénées).

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

Sauf pour les opérations d'ensemble et opérations liées à la zone NTc (B et D), les constructions seront reliés entre elles par des espaces publics de cohésion, paysagers, ornés de plantations peu consommatrices d'eau.

L'architecture des bâtiments devra être particulièrement soignée, de type contemporain, sobre et sans artifices, s'intégrant à la proximité du littoral.



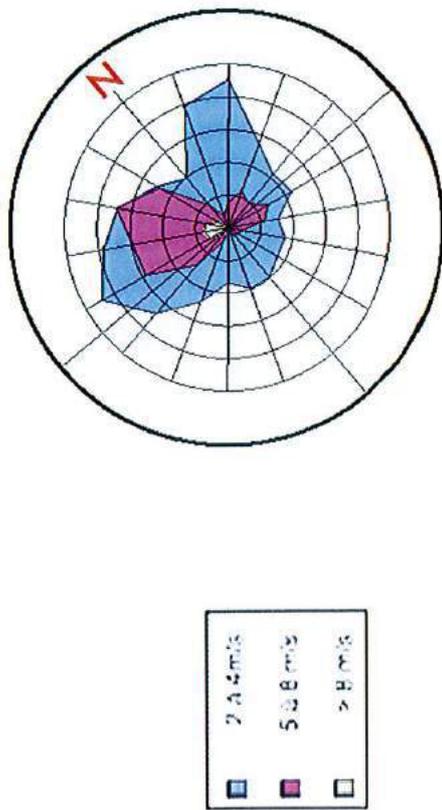
Zac Les Jardins de Sérignan - Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

ASSOCIATION FONCIERE
URBAINE AUTORISEE
LE 27 JANVIER 2015

Orientation des constructions :

De manière générale, toutes les maisons individuelles (A et B) seront implantées parallèlement aux limites des parcelles (qui majoritairement favorisent la vue vers la mer). Les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C) pourront être implantés différemment, en regardant vers le Sud (Les Pyrénées), l'Est (Agde et Sète), le Nord (les contreforts du Massif Central) et l'Ouest (la Clape).

Ces orientations principales sont représentées dans le schéma ci-contre :



Les facteurs climatiques incitent à organiser :

- deux espaces extérieurs autour des habitations, l'un au Nord pour la fraîcheur d'été et l'autre au Sud pour l'ensoleillement d'hiver.
- deux orientations minimales pour les appartements.

Ces alternances favorisent la ventilation et permettent en outre un bon niveau permanent de protection aux vents.

Opérations liées à la zone NTc (D): orientation libre des constructions.



Implantation des constructions :

Les constructions en bande, assemblées pour former des barrières à la vue vers la mer sont interdites. Des transparences depuis l'espace public doivent être aménagées tous les 25m maximum. Toutefois, en cas de projet dense et de parcelles étroites, un rythme différent peut être autorisé (transparences aménagées toutes les 4 à 6 parcelles)

A l'intérieur des parcelles, les distances entre bâtiments d'un même projet pourront être inférieures à 3m, lorsque le projet présente un intérêt architectural ou paysager particulier (échelle de projet, végétation existante...).

Les débords de toiture sont autorisés en dehors de l'emprise constructible. Les accès à la maison (rampe et escaliers) peuvent être implantés en dehors de l'emprise constructible. Les terrasses extérieures et piscines peuvent être implantées en dehors de l'emprise constructible en respectant une distance de 1 m des limites séparatives publiques et privées.

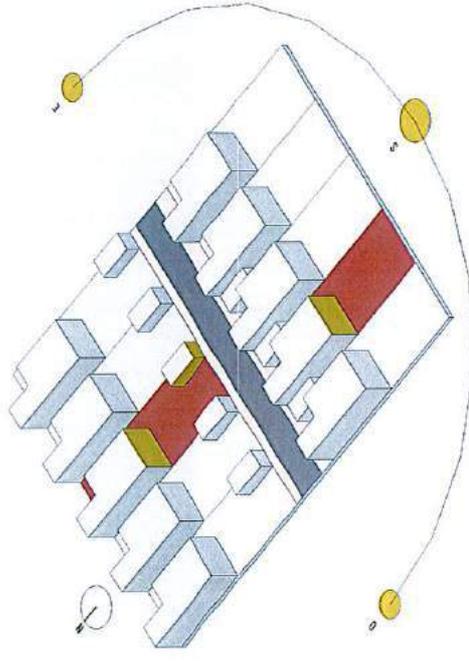
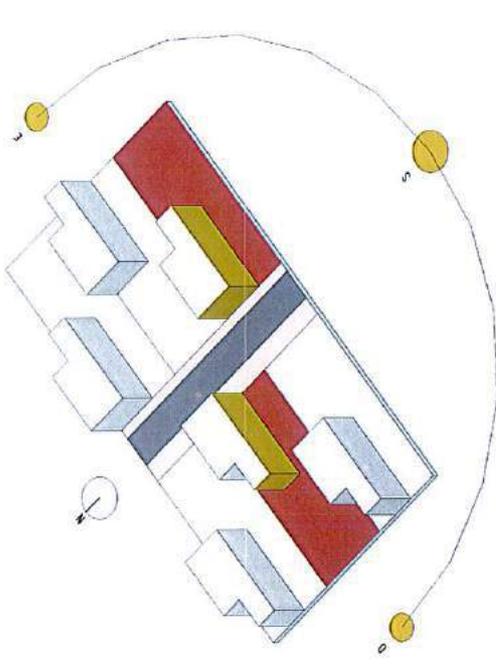
Maisons individuelles Diffuses (A) : 5 m de la voie publique; 3 m minimum des séparatifs de parcelles avec $L = H/2$.
Toutefois, une implantation différente pourra être admise à la faveur d'une qualité paysagère ou architecturale particulière (échelle de projet, végétation existante, percées visuelles...)

Maisons individuelles Diffuses (A) et Maisons individuelles édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble (B) existantes depuis plus de 10 ans : 5 m de la voie publique; 3 m minimum des séparatifs de parcelles avec $L = H/2$. Des adaptations mineures pourront être accordées selon la nature et la configuration de la construction. L'obligation de recul de 35 m à l'axe de la RD 64 ne s'applique pas pour les constructions de la séquence 12.

Opérations d'ensemble (B) :

Il sera recherché une implantation des constructions permettant de dégager un large espace extérieur (terrace ou jardin) orienté au sud et un deuxième espace au nord (voir croquis ci-contre).

L'emprise de la zone constructible encouragera une organisation de la maison qui préserve la qualité des pièces de vie et des espaces extérieurs. Elle favorisera l'orientation des pièces de vie au sud (pour un gain d'énergie en solaire passif) et la ventilation naturelle (pour un gain de fraîcheur en été).



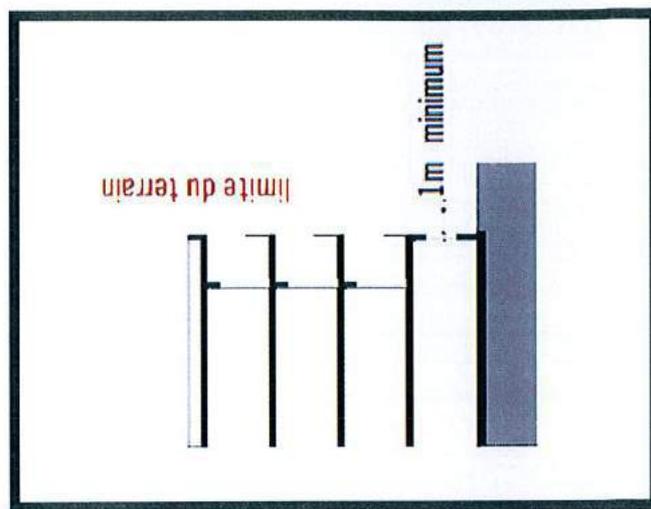
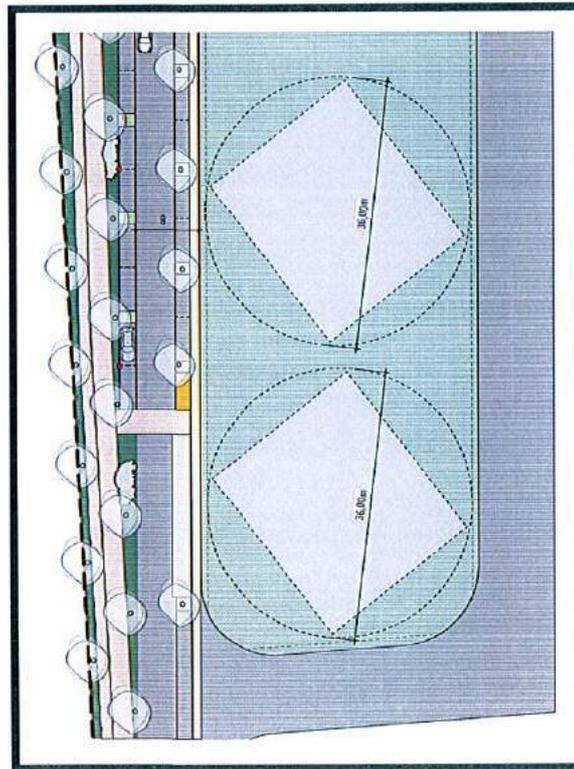
A cet effet, les constructions peuvent être alignées à la rue et doivent ménager des espaces extérieurs sur deux façades opposées. Ceci peut conduire à les implanter dans la bande des 5 m qui longe la voie publique, sans prescription de recul particulière, comme dans la bande des 3 m qui sépare du voisin.

Toute organisation favorisant l'implantation des maisons au milieu des parcelles avec une bande étroite de jardin périphérique doit être évitée.

Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C) : Les constructions pourront être implantées à 1m des voies publiques.

Elles pourront s'inscrire dans un gabarit de 36 m maximum, voir schéma ci-dessous. Des variantes à cette règle pourront être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le paysage.

Les constructions seront implantées de manière séquentielle afin de ne pas faire écran aux vues lointaines.



Pour les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C), les mitoyennetés seront interdites et les gabarits limités afin d'éviter tout effet de barrière intempesitif.



ASSOCIATION FONCIERE
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

Opérations liées à la zone NTc (D) : 5 m de la voie publique ; 3 m minimum des séparatifs des parcelles voisines avec L = H/2.

Consommation d'Énergie des constructions :

Sans déroger aux prescriptions de la Réglementation Thermique en vigueur, il est rappelé et conseillé d'appliquer les principes suivants pour réduire les consommations des bâtiments :

1 - Un concept architectural adapté :

Une forme compacte, orientation et ouvertures favorables par rapport à la course du soleil (voir schémas du chapitre « Implantation » pages précédentes), protection par rapport au vent, recherche d'inertie et de tout autre mécanisme permettant de bénéficier du confort d'été. Lorsque la proportion des vitrages au Sud est importante pour valoriser les apports solaires, il faut alors veiller à la surchauffe d'été par le biais d'occultations et d'ombrières.

2 - Une isolation renforcée de l'enveloppe.

3 - Un traitement spécifique des ponts thermiques :

Pour traiter les ponts thermiques, il sera nécessaire d'avoir recours par exemple : à l'isolation par l'extérieur, aux rupteurs de ponts thermiques, aux balcons désolidarisés...

4 - Une étanchéité à l'air irréprochable.

5 - Une ventilation mécanique performante.



ASSOCIATION FONDS
D'ART ET D'ARCHITECTURE
URBAINE AUTORISÉE
DU 21 JANVIER 2015

6 - Un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire économe :

Recours à des systèmes de production d'énergie à très haut rendement (supérieur à 90%) et/ou aux énergies renouvelables pour la production de chaleur et d'électricité, en particulier par la production d'eau chaude sanitaire solaire.

7 - Un accompagnement végétal soigné de l'Architecture :

Les plantations en pied de mur, les treilles et pergolas bien disposées aident à ralentir la pénétration du froid en hiver et de la chaleur en été.

Volumétrie des constructions :

❖ **Généralités :**

Les volumes simples seront préférés aux formes complexes.

Les gabarits réduits seront préférés pour favoriser les vues vers la mer, éviter les masques.

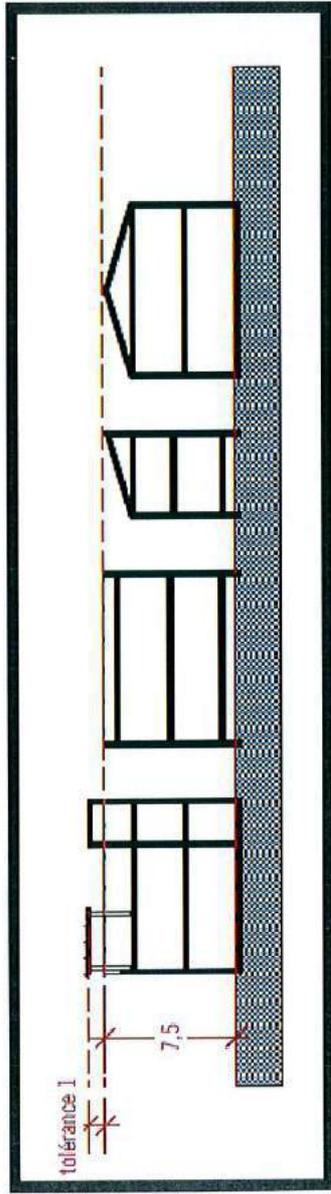
Entre les différents volumes de construction implantés sur une même parcelle, peuvent être aménagés des espaces libres. Ils peuvent composer des patios, des cours ou des transparences.

❖ **Hauteur des constructions :**

Pour toutes les Maisons individuelles (A et B), la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 m (hauteur maximale de 6,50 m à l'égout du toit et 7,50 m à la faîtière) pour les toitures à pentes à 7,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasses. La hauteur des constructions sera calculée à partir du terrain naturel avant travaux ou de la côte des plus hautes eaux (PHE) pour les constructions situées en zone bleue. Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 18 %, la hauteur des constructions sera calculée à partir du terrain naturel (au point médian de chaque façade (entre les deux arrêtes-externes) ou de la côte des plus hautes eaux (PHE) pour les constructions situées en zone bleue (au point médian de chaque façade (entre les deux arrêtes-externes)).



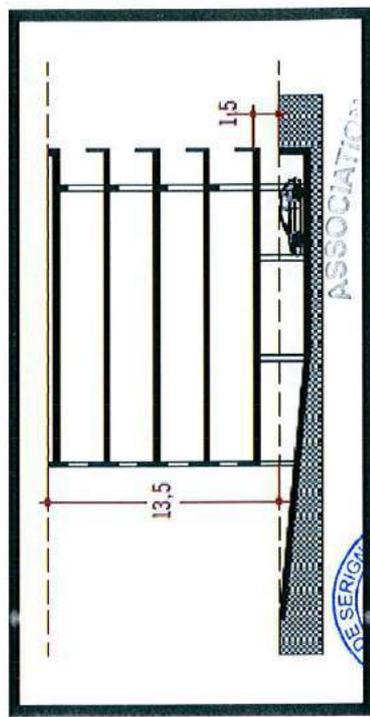
Toutefois, une tolérance de 1 m est admise, dans le cas d'une architecture à toitures terrasses, pour autoriser l'usage de la couverture (ombrières et pergolas de couverture) et la réalisation de l'édicule permettant l'accès à celles-ci, sous réserve que ces constructions soient traitées en harmonie avec le bâti et la paysage environnant.



De même, les ouvrages techniques (souches de cheminées et de ventilation), les garde-corps des terrasses accessibles pourront déroger à cette hauteur, sous réserve de ne pas excéder la hauteur de 8,5 m et qu'ils fassent l'objet d'une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant et d'une insertion harmonieuse dans le paysage.

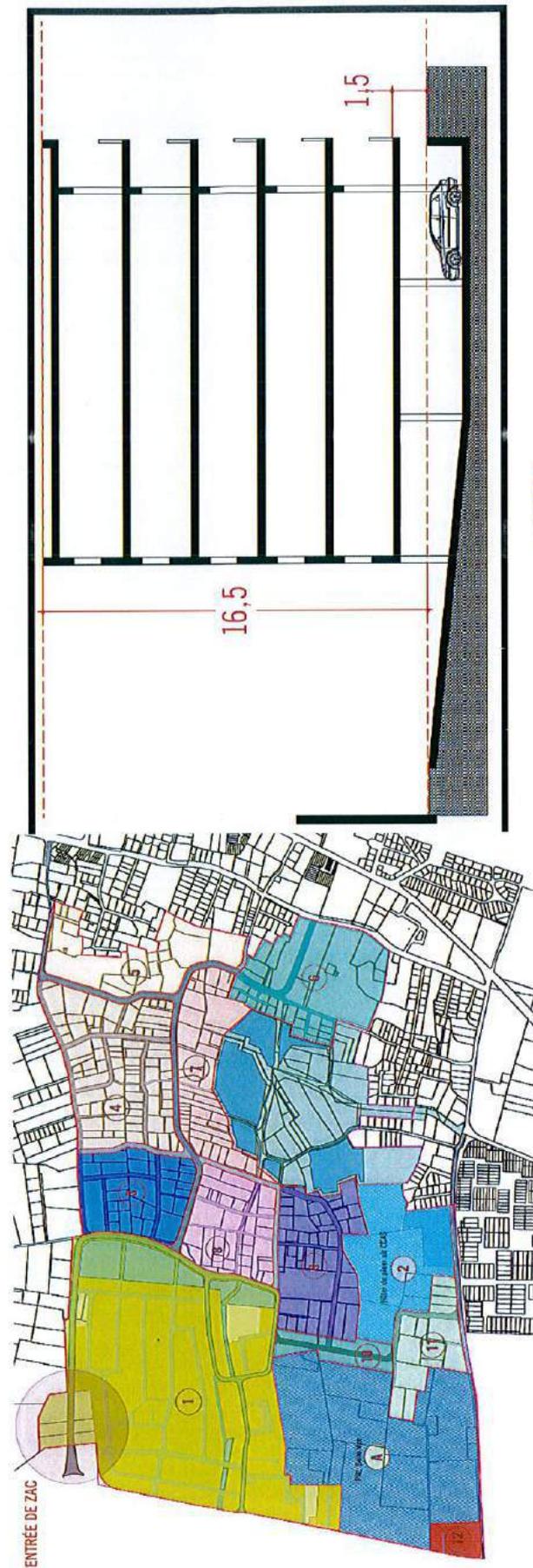
Pour les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C), la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- Hors zone bleue : 13,50 m avec rez-de-chaussée surélevé en demi-niveau afin de faciliter l'implantation de stationnements encaissés dans leur emprise (-1,50 m). Cette hauteur est à mesurer à partir du terrain naturel.
- Zone bleue : 13,50 m (garages fermés calés à la côte de la PHE minimum, parkings aériens au niveau du terrain naturel). Cette hauteur est à mesurer à partir de la côte PHE.



Toutefois, à l'entrée de la ZAC (au niveau du rond-point, angle Nord-Ouest de la séquence 1), les Bâtiments d'habitation Collectifs (C) pourront s'élever à une hauteur maximale de 16,50 m. Cette hauteur est à mesurer à partir du terrain naturel.

Pour l'ensemble de ces bâtiments, les ouvrages techniques (souches de cheminées et de ventilation), les garde-corps des terrasses accessibles, cage d'ascenseur, etc... pourront déroger à cette hauteur, sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant et d'une insertion harmonieuse dans le paysage.



ASSOCIATION FOR
DE 27 JANVIER 2015
URBAINEAUTORISÉE

Pour les constructions liées à la zone NTc (D) : La hauteur maximale des constructions est limitée 8,50 m à la faitière ou l'acrotère.

Adaptation au Sol des constructions :

❖ Généralités :

Sur chaque parcelle, toute modification du relief du terrain devra être limitée (en déblai comme en remblai).

❖ Excavation et exhaussement du sol :

Seules sont autorisées les excavations dans l'emprise des constructions (A, B, C, D), hors aménagements extérieurs (accès, cheminement, escaliers, travaux extérieurs mettant en valeur le site).

Afin de favoriser la préservation des végétaux existants et la qualité paysagère de la ZAC, il est interdit de niveler, décaper et accéder ou manœuvrer en véhicule, sur 15% au moins de chaque parcelle. Ces espaces préservés devront figurer sur le dossier de permis de construire, puis être matérialisés par une clôture au démarrage des travaux et pendant toute la durée du chantier.

Seuls sont autorisés les exhaussements du sol suivants :

Les Maisons Individuelles et les Constructions liées à la zone NTc (A, B et D) peuvent être accompagnés d'aménagements extérieurs (terrasses, passerelles, escaliers), sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une conception architecturale cohérente avec le bâti environnant et d'une insertion harmonieuse dans le paysage.

L'usage des porte-à-faux et des pilotis est admis pour favoriser une adaptation au sol en douceur, à condition de ne pas dépasser la cote de hauteur autorisée.



Les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C) auront une tolérance admise pour effectuer des rampes d'accès parking et des remblais, afin de favoriser l'accès PMR lorsqu'ils sont aménagés sur un stationnement décaissé en demi-niveau (tolérance limitée à cet usage exclusif).

Aspect extérieur des constructions :

❖ Généralités :

Toutes constructions réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc.... sont interdites.

❖ Toitures des constructions :

Les toitures terrasses sont souhaitées pour l'ensemble des constructions et obligatoires pour les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C).

Les toitures terrasses végétalisées sont préconisées afin de retarder l'écoulement des eaux de pluies et limiter les gabarits de construction. Elles peuvent être globalement ou partiellement accessibles. Un traitement par gravillons ou pouzzolane est autorisé pour les espaces non habités.

Les toitures peuvent être traitées en débord. Elles doivent être intégrées sans monumentalité et dans un rapport harmonieux aux façades. Les éléments de ceinture ne devront pas nuire au caractère contemporain de l'ensemble. Les écueils du type pastiche ou détail anecdotique (génoises, colonnes, fausses briques, moulures, fronton, ...) sont proscrits. En cas d'aménagement d'un préau rapporté contre une façade, il devra s'intégrer à la volumétrie du bâtiment et ne pas être inférieur à 2,50 m de profondeur.

Pour les couvertures en tuiles, celles-ci seront vieilles. Toute couleur unie, monochrome est interdite. Les toitures à 4 pentes sont proscrites. Les gabarits de maisons couvertes en tuiles seront réduits, d'une échelle modeste, à l'image des maisons de pêcheurs (pour qu'une couverture en tuile soit admise, elle devra coiffer des volumes simples, principalement composés de monopentes isolés ou assemblés). L'usage de tuiles décoratives, rapportées en façade, portes ou clôtures est interdit.

Il est fortement recommandé d'équiper les couvertures de panneaux solaires ainsi que de tout système «propre» d'économie d'énergie.

Ces éléments pourront être partie intégrante de la conception architecturale ou dissimulés à la vue depuis la rue, implantés en retrait des acrotères de façade. Dans tous les cas ils seront représentés sur les dossiers de permis de construire.



ASSOCIATION
LES
DE
URBAINE AUTORISÉE

Dans le cas d'implantation de conduites, machineries ou superstructures (VMC, extracteurs, etc...), celles-ci devront être habillées et dissimulées. Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères seront dimensionnés pour dissimuler l'ensemble de ces conduites, les machineries devront être placées à 2,50m minimum des acrotères de façades et habillées, les antennes en toiture ne devront pas être visibles depuis la rue, les détails correspondants étant présentés dans le dossier de permis de construire.

❖ Facades

Une image contemporaine sera recherchée dans le traitement des façades. Les façades blanches sont fortement recommandées.

Elles peuvent s'ouvrir, se retourner et s'interpénétrer de façon à créer des transparences entre le dedans et le dehors.

Le modèle du « patio » peut être traité comme une véritable pièce de vie à l'extérieur, qu'il soit composé entre mur de clôture et bâtiment, ou introduit dans l'épaisseur du bâtiment.

Les volumétries, les compositions de façades et les teintes seront sobres, harmonieuses et cohérentes entre elles. Elles respecteront le contexte environnant.

Les applications décoratives de teinte ou matériau de type bandeau, encadrement de baies, arcades sont proscrites. Les collections d'éléments décoratifs rapportés sont proscrites.

Les matériaux courants de construction peuvent être utilisés, à condition d'avoir une expression contemporaine et une cohérence constructive. Les constructions en bois ou en métal sont autorisées avec des vétures correspondantes à leur mode de construction. Les façades vitrées sont autorisées. Les constructions en pierre sont autorisées (les éléments décoratifs de pierre, brique ou imitations rapportées sont proscrits). Les matériaux naturels sont admis dans leur couleur naturelle.

Les percements de chaque façade seront organisés de façon harmonieuse, sobre et cohérente. Les ouvertures peuvent être conçues comme des « percements dans un mur plein » ou des



ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
URBAINES AUTOCLESSEE
27 JANVIER 2015

«façades vitrées». Leurs formes doivent être simples, non cintrées, sans éléments décoratifs rapportés.

Les différents volumes qui constituent la façade devront être traités en matériaux durables et faciles d'entretien. Les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents : parpaings, briques, isolants, béton cellulaire, ... Toutes les façades (y compris les pignons visibles) seront à concevoir avec le même soin et il ne sera pas admis de disparité manifeste entre elles. Les murs pignons aveugles sont interdits lorsqu'ils sont implantés en limite d'une voie.

Dans le cas de lots groupés, la composition architecturale devra être harmonieuse. Une cohérence des projets sera recherchée. Lors de la demande d'avis sur la demande de permis de construire, un plan d'assemblage des façades mitoyennes devra être fourni.

Dans le cas d'implantation de machineries en élévation ou au sol (VMC, extracteurs, appareils de climatisation etc...), celles-ci devront être habillées et dissimulées, les détails étant présentés dans le dossier de permis de construire. Elles pourront être encastrées dans les murs.

Opérations liées à la zone NTc (D) : les constructions pourront être en matériaux légers et/ou démontables : bois, toile, panneaux PVC...



ASSOCIATION FORCE
LES
DE
URBAINE AUTONISÉE
27 JANVIER 2015

❖ Annexes Dépendances :

Les bâtiments et constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal en utilisant le même langage architectural.

❖ Coffrets techniques et boîtes aux lettres :

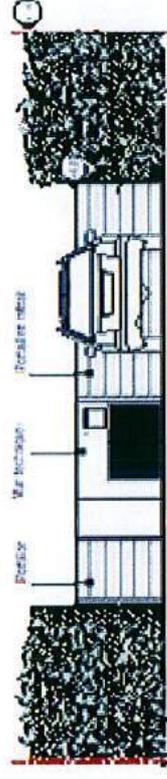
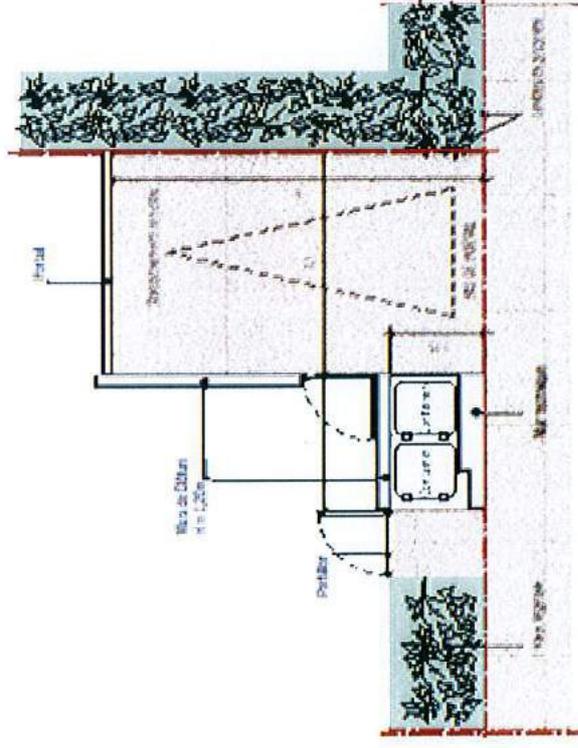
Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans un muret, en limite de propriété.

Pour toutes les Maisons individuelles (A et B), portillon d'entrée, portail, éléments de dissimulation des containers à ordures ménagères, boîtes aux lettres, devront être regroupés et assemblés en un seul ensemble intégré à la clôture et présentés dans le dossier de demande de permis de construire.

Le croquis joint est donné à titre d'illustration de ce principe.

Pour les Opérations d'ensemble, ces ensembles seront identiques d'une maison à l'autre et présentés avec les profils en long des rues, comme cela est précisé dans le chapitre suivant (Clôtures).

Pour les Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C) et les opérations liées à la zone NTC (D), une cohérence de ce projet technique sera recherchée, intégrée et adaptée à la taille du projet, en utilisant le même langage architectural. Il sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.



❖ Clôtures :

Dans un souci de préserver la continuité paysagère et sa qualité existante, les clôtures sur rues ou le long des espaces publics seront constituées d'un grillage à mailles rigides de 1.60 mètre de hauteur doublé par une haie végétale. Grillage galvanisé ou bien avec revêtement synthétique de couleur grise (autres couleurs et blancs interdits). Murs et murets hors sol interdits (sauf cas spécifique en bordure de talus ou lorsque la topographie l'impose). Les occultations en matériaux rigides sont interdites (briques, bois, bacs acier, fibrociment...)

Les clôtures en limites séparatives des Maisons individuelles Diffuses (A) seront constituées d'un grillage à mailles souples ou rigides de 1.60m de hauteur doublé par une haie végétale. En dehors de la zone bleue et en cas de volonté partagée par deux voisins, ces clôtures moyennes pourront être traitées en murs maçonnés, en pierre ou en bois, à condition de ne pas dépasser 1.60m de haut et de ne démarrer qu'à au moins 1,50m de l'alignement sur l'espace public. Leur emplacement et leur nature sont figés et indiqués pour chaque parcelle dans le dossier de permis de construire.

Les haies d'arbustes devront compléter les clôtures grillagées et assurer une transition visuelle entre mitoyens tout en assurant un environnement de qualité. Les règles du code civil en matière de distance de plantation par rapport aux limites de propriété sont rappelées dans le schéma ci-contre. Les arbres à haute tige et bosquets existants avant travaux seront maintenus en place. L'abattage d'arbres est interdit, quelque que soit leur distance aux clôtures existantes ou à réaliser.

Les clôtures des parcelles en limite de ZAC, le long de la D64 seront obligatoirement maçonnées, enduites ou peintes, blanches, hautes de 1,60m. Aucun portail ou portillon n'y sera admis. Une interruption pourra être autorisée pour favoriser une percée visuelle dans le cas d'un aménagement public.



En dehors de la zone bleue et pour les opérations A, B, D, les clôtures intérieures pourront être différentes de celles qui longent l'espace public. Toutefois elles devront être cohérentes entre elles. A l'intérieur d'une opération d'ensemble (B), les clôtures sur rue seront réglées (en hauteur, couleur, matériau et revêtement) par rue et non par habitation. On pourra introduire une notion de séquences, lorsque les longueurs seront trop grandes (au delà de 10 parcelles par exemple). Ces clôtures pourront être traitées en murs maçonnés, en pierre ou en bois, à condition de ne pas dépasser 1,60m de haut, et suivre des arases horizontales rythmées lorsque la rue est en pente. Les profils en long avec dessin des clôtures de chaque rue, fournis par l'aménageur, seront joints aux documents de permis de construire individuels.



Dans le cas de clôtures en murs maçonnés, l'enduit sera de finition talochée ou grattée, de couleur conforme aux références retenues dans le nuancier. Baguelette d'angles apparents en PVC interdites. Les collections d'éléments décoratifs rapportés, teintes ou matériau de type bandeau, placages ou coiffes (tuiles, pierres, briques, moulures...) sont proscrites. L'usage de tuiles, claustras, éléments décoratifs rapportés en tête des murs de clôtures est interdit.

❖ Stationnement

Maisons individuelles (A et B) : il est exigé 2 places de stationnement minimum par habitation. Au moins une place par logement sera aménagée en dehors des garages couverts, au droit de l'entrée. Elle sera ouverte, sans portail, perpendiculaire à la rue (ni bâtie, ni enclose - pergola admise) et traitée de préférence en béton balayé. La finition sera validée par le coordonnateur de la séquence.

L'emplacement de ces places de stationnement est figé et indiqué pour chaque parcelle dans le dossier de permis de construire.

Les garages peuvent être dissociés du bâti afin de favoriser les critères d'implantation des pièces à vivre (ouvertes au Sud sur un large espace vert).

Que le garage soit dissocié, accolé à l'habitation ou inclus dans la volumétrie du bâti, une attention particulière devra être portée à son intégration dans le projet d'ensemble (teinte et matériaux).

Opérations d'Ensemble (B) : Une partie des stationnements de visiteurs pourra être aménagée sur la parcelle, en plus des places attribuées aux logements et aux commerces.

Deux dispositifs de stationnement peuvent être mis en place :

Les places de stationnement sont gérées, réparties sur la parcelle. Ou bien elles sont regroupées à l'entrée de l'îlot.

Les stationnements organisés le long des voies devront être plantés à raison d'un arbre pour quatre voitures, plus un pour l'extrémité de l'alignement. Les stationnements groupés devront être dissimulés dans un enclos végétal et planté à raison d'un arbre pour quatre voitures.

Dans le cas de garages groupés, leur hauteur maximale sera limitée à 3.20m hors tout, leur toiture sera obligatoirement constituée par un toit plat pouvant être végétalisée. Leurs façades seront réalisées en harmonie avec l'architecture des logements. Les ensembles seront composés d'éléments séquentiels, par bâtiments de 4 garages maximum.

- Les Bâtiments d'habitation Collectifs (C) : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec une place minimum par logement créé.

Pour les opérations de logements sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement pour la tranche de 0 à 20 logements, 0.8 place de stationnement par logement pour la tranche de 21 à 50 logements et 0.5 place de stationnement par logement dès le 51^{ème} logement.



Constructions liées à la zone NTc (D), résidences de tourisme (C): 1 place par unité (résidences de tourisme), 1 place par emplacement (hôtellerie de plein air).

❖ Voies

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.

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).

Les Opérations d'Ensemble (B) et Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C) devront s'inscrire dans ce principe. Les espaces publics aménagés à l'intérieur de chaque projet d'ensemble seront plantés d'arbres harmonieux avec l'environnement préexistant. Ces arbres, lorsqu'ils longent un espace de cheminement sont destinés à l'ombrager en été. A cet effet, les palmiers sont interdits en alignement de rue ou de cheminement doux comme sur les aires de stationnement. Les essences retenues devront être communiquées à l'architecte coordonnateur pour approbation.



ASSOCIATION FONCIERE
LE SERIGNAN
LE DÉPARTEMENT DE L'HERAULT
27 JANVIER 2015

❖ Mobilier Urbain - Équipements

Une trame rigoureuse devra être proposée pour régler les rythmes de l'ensemble des éléments qui composent l'espace de la rue : lampadaires, mâts, arbres, regards, coffrets abri-compteurs, abris pour containers à ordures, portes et portillons.

Le croquis joint est donné à titre d'illustration de ce principe.

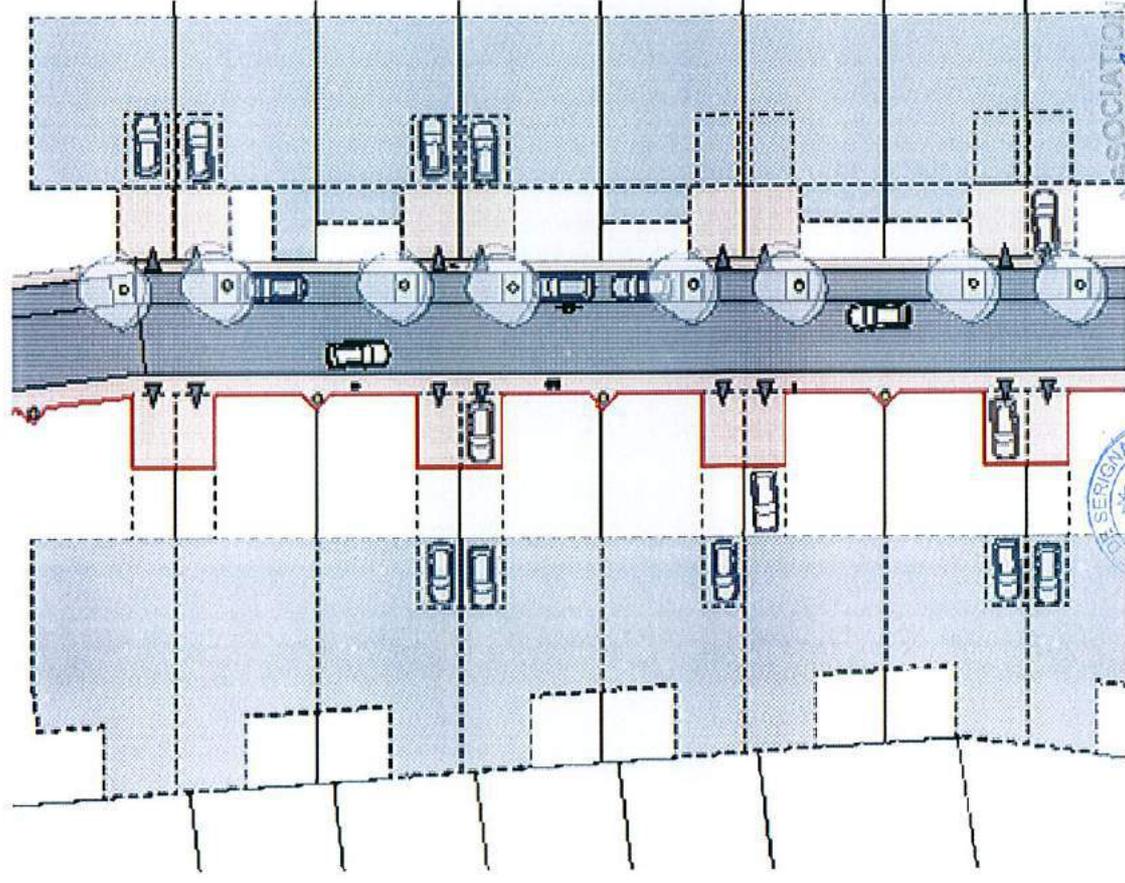
Le même soin sera porté aux poches de stationnement.

Une image contemporaine sera recherchée dans le choix des éléments de mobilier urbain.

Le même soin leur sera apporté à l'intérieur des ensembles résidentiels (Opérations d'Ensemble (B) et Bâtiments d'habitation Collectifs et résidences de tourisme (C)) que pour l'ensemble de la ZAC.

Lampadaires, bancs et mobilier urbain de couleur gris foncé et de facture contemporaine seront présentés dans les dossiers de Permis de Construire et les Permis d'Aménager. Ils devront participer à l'harmonie de l'ensemble. Les aménageurs devront les présenter avec les élévations des clôtures sur rues, à l'architecte coordonnateur, pour approbation.

Il en va de même pour les murs et murets (soutènements ou bordures) qui devront répondre aux mêmes prescriptions que celles des façades de logements, des murs de clôture et des ensembles techniques.



ASSOCIATION FONCIERE
SÉRIGNAN
URBAINE AUTORISEE
27 JANVIER 2015

❖ Paysage

Il est interdit d'abattre les arbres à hautes tiges sans autorisation expresse notée au permis de construire. Ce sont les projets qui doivent tenir compte du paysage préexistant et s'y insérer en douceur, non l'inverse. Tous les arbres figurant sur la parcelle avant travaux devront figurer sur le dossier de Permis de Construire

La qualité territoriale particulière de la ZAC «Les Jardins de Sérignan» 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. Tout remembrement ou aménagement d'une séquence devra faire l'objet de l'accord de la commune.

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 espaces de déplacement.

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

Dans la zone bleue, toutes 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.

Tous Les projets (A, B, C, D) devront s'inscrire dans l'ensemble de ces principes.



Un relevé des arbres existants et des photographies aériennes seront associées aux études et aux dossiers de permis de construire. Il est interdit d'abattre un arbre sans autorisation liée au permis de construire. Il est rappelé que pour chaque projet, un plan, état des lieux des plantations et projet paysager (ou de jardin) sera joint au dossier de permis de construire ou de division parcellaire.

Pour les plantations, les essences méditerranéennes seront privilégiées, avec une attention portée à la nature des végétaux existants avant travaux et la volonté de ne pas contrarier cette nature dont le potentiel est remarquable. Il y a aujourd'hui un paysage dominé dans la partie Nord par les pins parasols et dans la partie Sud par les arbres blancs (peupliers et bouleaux) associés à des pins de natures variées, quelques platanes et des mûriers. A ces essences, s'ajoutent fréquemment des cyprès, des oliviers de bohème, des figuiers et des tamaris. On trouve aussi quelques églantiers et lauriers, beaucoup de cannes.

Ces essences seront privilégiées dans les projets collectifs, Opérations d'Ensemble (B), Logements Collectifs (C) et zone NTc (D) leurs espaces verts et leurs circulations.

Pour les clôtures végétales, elles seront prioritairement composées d'essences habituelles du Littoral (Alaterne, Amandier, Aubépine, Blanquette, Eglantier, Gattilier, Genêt, Germandrée, Jasmin Laurier rose, Photinia, Pistachier Lentisque, Pittosphore, Troène, Viome...)

Les jardins intérieurs de chaque famille de projet (A,B,C et D) s'orienteront vers des choix similaires (essences peu consommatrices en eau). Les collections d'éléments exotiques sont proscrites.

A titre d'information, pour ces jardins intérieurs, on peut rappeler :

- des fruits d'ici : Abricotier, Amandier, Arbousier, Caroubier, Cognassier, Figuier, Grenadier, Jujubier, Mûrier, Néflier, Olivier, Pêcher, Pistachier vrai, Plaqueminiér, Poirier, Pommier, Prunier, Sureau, Vigne...(Cerisier et Chataignier ne poussent normalement pas en bord de mer)
- des arbres méditerranéens : Albizzia, Arbre de Judée, Brachychiton, Camphrier, Caroubier, Chêne Blanc, Chêne Vert, Faux Poivrier, Frêne à Fleur, Frêne, Jacaranda, Lilas des Indes, Micoucoulier...

Pour l'ensemble des végétaux, quelques sujets différents pourront être proposés en nombre limité, et à la condition d'être peu consommateurs en eau.



❖ Ouvrages Divers

1 - L'Entrée pourra être protégée par encastrement dans la volumétrie générale du bâtiment, ou bien être surlignée par une marquise ou une pergola végétalisée de taille suffisante.

Pour les Bâtiments d'habitation Collectifs (C), les appartements situés en rez de chaussée, pourront avoir une entrée directement sur la rue.

Les parcelles implantées au bord des bassins de rétention pourront avoir un portillon ouvrant sur ces espaces paysagers.

Les portes et portails donnant sur l'espace public devront être réalisés de préférence avec des formes épurées, assortis aux menuiseries des bâtiments. Les formes simples seront préférées aux formes complexes et les éléments décoratifs proscrits.

Il en va de même pour les portillons et portails de clôture, qui seront d'un gabarit inférieur à celui de la clôture et composeront un ensemble harmonieux avec les éléments techniques de l'entrée (voir § Coffrets Techniques et boîtes aux Lettres ci avant).

2 - Les pergolas et les pare-soleil horizontaux sont autorisés, à condition de s'intégrer et d'entrer dans la composition du bâtiment.

Ils seront légers, réalisés en métal ou en bois et couverts de végétation ou de toiles tendues de couleur blanche ou claire.

Les formes simples et épurées seront préférés aux formes complexes, les structures légères aux structures surdimensionnées; les éléments décoratifs proscrits.

3 - Les portiques devront avoir des formes droites et simples. Toute imitation de colonne est proscrite.

4 - Les loggias et terrasses pourront être fermées non hermétiquement avec des systèmes de persiennes, type «moucharabieh» ou claustras (ou autre système de facture contemporaine) permettant leur utilisation toute l'année (protection des logements du vent d'hiver et du soleil d'été). Ce type de traitement sera cohérent avec le projet et présenté dans le dossier de permis de construire.

Toutefois, cette prescription ne s'applique pas aux terrasses de couverture bénéficiant d'une tolérance de hauteur. Elles ne pourront pas être fermées au delà de leur volume d'accès et pour une surface maximale de 20m².



5 - Les colonnes et toute forme d'éléments décoratifs néo-classiques, frontons, moulures de rive, colonnes et balustres, moulés ou sculptés sont proscrits.

6 - Les menuiseries seront colorées, dans la gamme des gris foncés, des noirs, bleu chaudron ou vert amande.

Toutefois, les menuiseries PVC pourront être blanches ; les menuiseries en métal ou en bois devront rester dans leur teinte naturelle.

7 - Les volets seront assortis aux menuiseries, portes et portails (garage et clôture).

Les volets avec écharpe en «Z» et les imitations de volets anciens sont interdits, ainsi que les ferrures apparentes imitant celles des volets anciens.

Toute autre forme est autorisée, dans la gamme de couleur des menuiseries :

Volets roulants en pvc ou en aluminium. Les coffres des volets posés en apparent seront intégrés à l'architecture et réalisés en matériaux pérennes.

Volets à lames empilables et orientables.

Volets battants pleins.

Volets coulissants.

Stores textiles couleur blanche ou claire.

8 - Les garde-corps, qu'ils soient utilisés pour les balcons, terrasses, perrons ou montées d'escaliers extérieurs seront obligatoirement de facture contemporaine et offriront un aspect cohérent avec la façade. Ils pourront être en maçonnerie pleine, de même finition que la façade du bâtiment. Le verre est autorisé. Les éléments en bois, pierre ou ciment moulés et sculptés, ainsi que les balustres ou imitations de ferronneries anciennes sont interdits.



ASSOCIATION FERRONNERIE
LETTRE
PREMIERE AUTORISEE
27 JANVIER 2015

9 - Les débords de toitures

Toutes les sous faces dues à des surplombs (porches ou avancées de toitures) seront habillées de manière à dissimuler toute isolation ou conduit apparent.

Elles devront offrir un aspect de surface cohérent avec la façade, être soigneusement intégrées à l'architecture des constructions.

10 - Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales apparents en façade (chéneaux, descentes,...) seront traités avec le même soin, de forme simple et sans application décorative. Les sections rondes et les formes géométriques simples seront préférées. Ces divers éléments devront figurer au Permis de Construire.

11 - Les cheminées

De facture contemporaine, elles seront soigneusement intégrées à l'architecture des maisons et des immeubles. Elles figureront dans le dossier de permis de construire.

12 - Les piscines sont à implanter côté rue, lorsque le plan de masse le permet suivant l'orientation et la position de la parcelle - la priorité étant toujours donnée à une implantation des constructions permettant de dégager un large espace extérieur (terrasse ou jardin) orienté au sud.

Pour les piscines implantées à l'arrière des maisons, une grande attention sera portée à la protection acoustique des voisins : piscine à 1m minimum de la limite de parcelle. Mur de clôture brise son en bord de limite.

13 - Les façades commerciales et leurs enseignes devront être soigneusement intégrées à l'architecture des constructions, «proportionnées» dans la composition des façades et figurer au Permis de Construire.

Il est interdit de poser des enseignes sur les couvertures et contre les façades.

Les panneaux publicitaires sont interdits dans le périmètre de la ZAC (sauf pour la commercialisation des programmes immobiliers, à implanter sur le terrain concerné par le programme et à condition d'en faire valider l'accord par la Mairie, chaque année).



14 - Les enduits

Les constructions en maçonnerie seront obligatoirement enduites ou construites en pierre apparente. Les enduits devront être obligatoirement grattés fin ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits. Les baguettes d'angle apparentes interdites. Les badigeons de chaux et peintures sur enduits ciment sont autorisés.

La couleur souhaitée pour l'ensemble de la ZAC est le blanc.

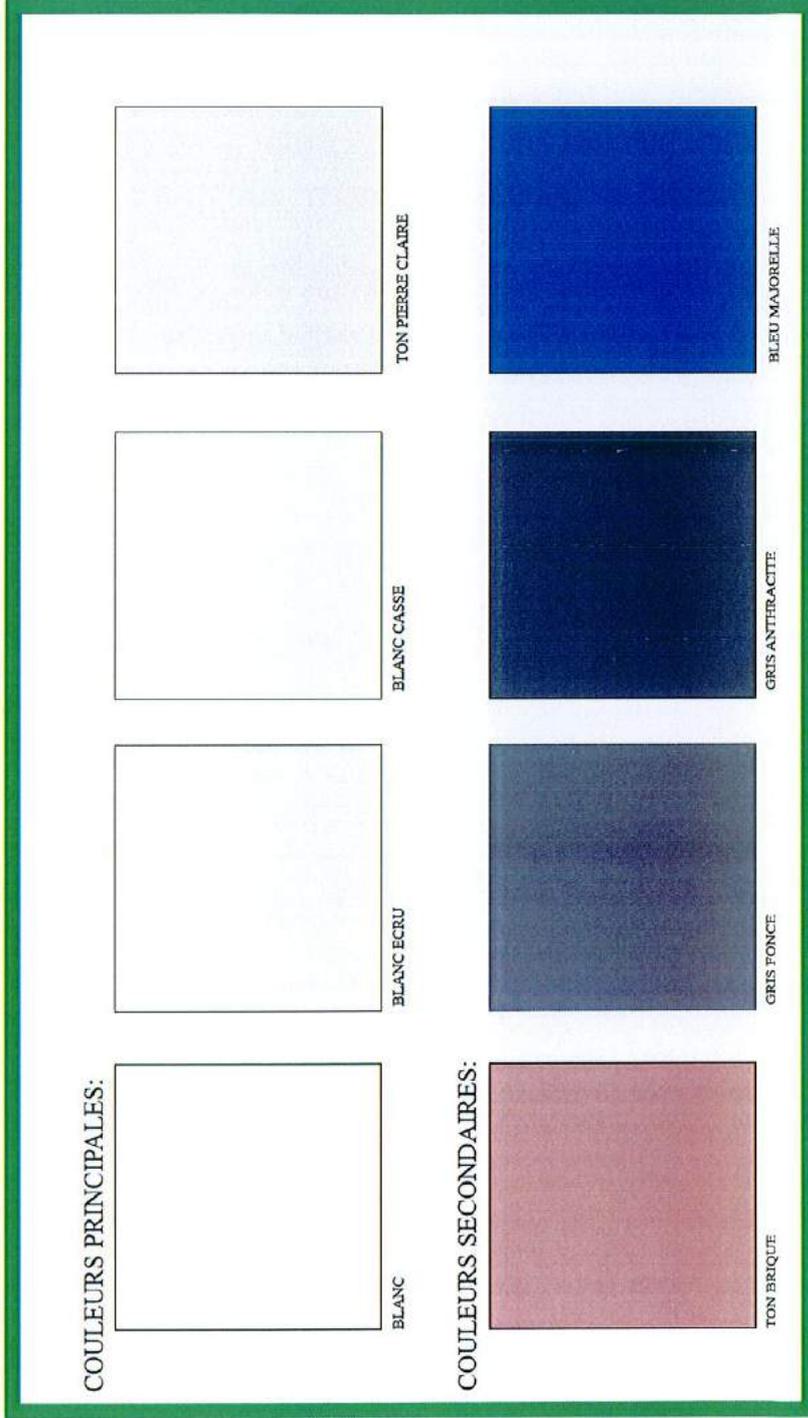
Les couleurs d'enduits avec référence exacte doivent être données lors du dépôt de permis de construire.

Les couleurs d'enduits admises sont les suivantes :
-Blanc écru ou blanc cassé
-Ton Pierre Claire

Dans certains cas d'architecture extrêmement sobre, une couleur pourra être admise pour souligner ou détacher un volume : Brique, Gris et Bleu foncés (Bleu Majorelle)



ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SÉRIGNAN
27 JANVIER 2015

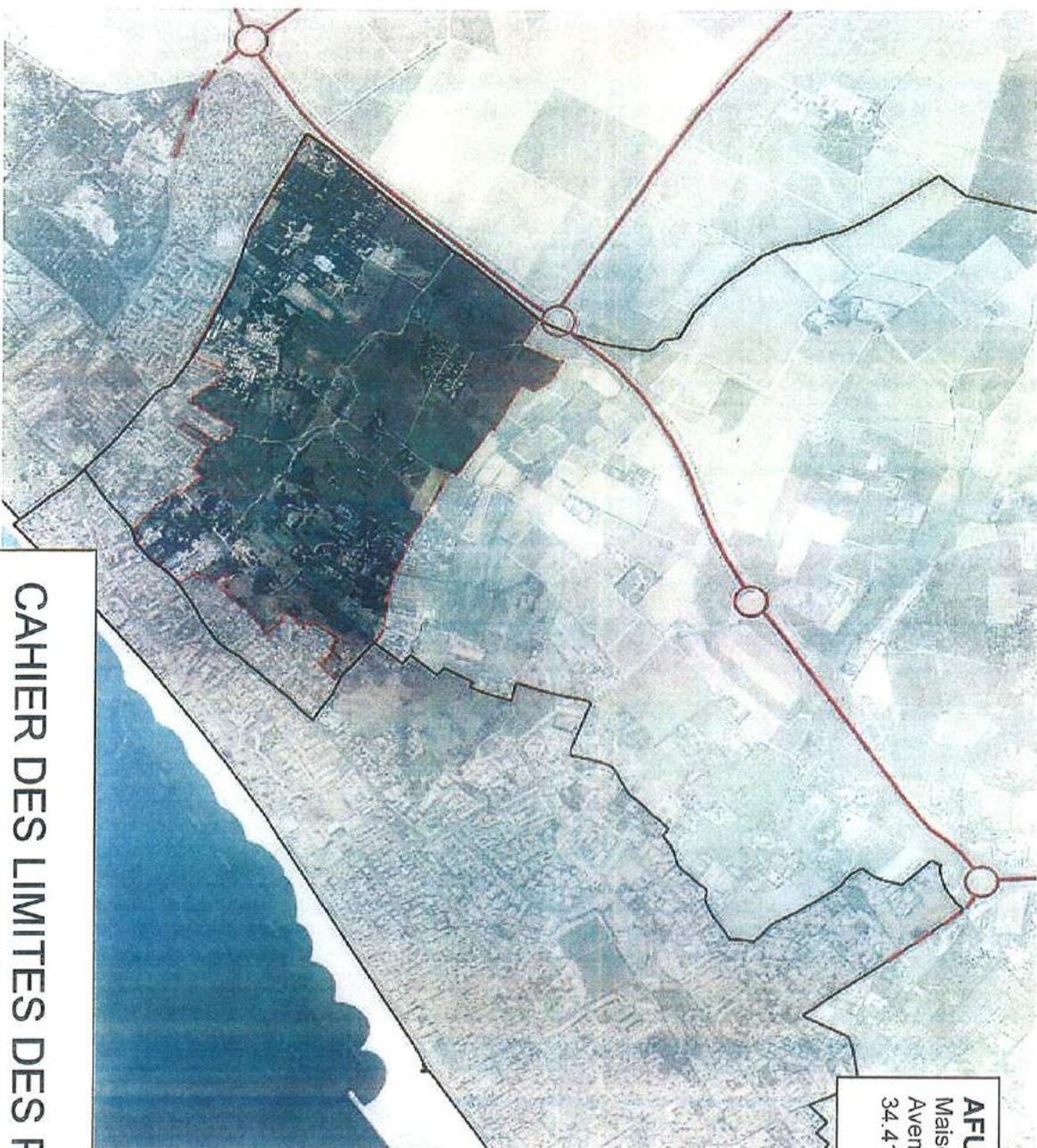


ASSOCIATION FONCIERE
 LES JARDINS
 DE
 SERIGNAN
 URBAIN

Frédéric LACAS
 Maire

LE SERIGNAN
 LA FERRASSIÈRE
 ST HERMAY

27 JANVIER 2015



AFUA LES JARDINS DE SÉRIGNAN
Maison des Associations
Avenue de Béziers
34.410 SÉRIGNAN

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SÉRIGNAN
URBAINE AMÉNAGÉE

Fidèle LACROS
Juane



**CAHIER DES LIMITES DES PRESTATIONS TECHNIQUES
ENTRE AMÉNAGEUR ET CONSTRUCTEURS**

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
AVANT PROPOS	4
TYPES DE PRESTATIONS	4
1. <i>Prestations de desserte de chantier</i>	5
2. <i>Réalisation des dessertes définitives</i>	6
2.1. <i>Implantations</i>	6
2.2. <i>Mise en état des sols – Terrassements</i>	6
2.3. <i>Voie – Ouvrages annexes</i>	6
2.4. <i>Réseaux</i>	7
2.4.1. <i>Assainissement</i>	7
2.4.2. <i>Eau potable</i>	7
2.4.3. <i>Electricité</i>	7
2.4.4. <i>Gaz</i>	8
2.4.5. <i>Eclairage extérieur</i>	8
2.4.6. <i>Téléphone</i>	9
2.5. <i>Plantations – Clôtures</i>	9
3. <i>Prestations diverses</i>	10

PREAMBULE

CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU DE LOTIR

Pour les Permis de Construire individuels, pour les opérations touristiques ainsi qu'aux opérations d'intérêt général:

- Paiement des participations
- Sous réserve de ne pas obérer les finances de l'AFU/A
- Respecter le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, le plan d'hypothèses d'implantation et d'Aménagement des séquences.
- Ne pas provoquer de mitage en constituant des opérations regroupant un nombre conséquent de parcelles représentant un minima de 25 % environ de la surface de la séquence.

Pour les Opérations de Lotissement ou autre promotion :

En plus de dispositions développées ci-dessus :

Les Opérations de promotion et de Lotissement seront mise en oeuvre séquence par séquence suivant un cadencement tenant compte de conditions économiques des marchés de l'immobilier tout en respectant une augmentation de la population raisonnable au regard des Equipements Publics de la commune (notamment pour les équipements scolaires) et permettant une bonne intégration des nouveaux habitants au sein de la population actuelle.

AVANT PROPOS

Le présent document précise pour chaque élément de viabilité le principe de la distinction entre :

- ↳ Les travaux incombant à l'aménageur,
- ↳ Les travaux incombant aux constructeurs.

Il servira de base juridique pour déterminer la limite des prestations dues par l'aménageur, sauf clause contraire expressément indiquée dans les contrats de vente.

L'aménagement de la ZAC se fera par l'aménagement des séquences (tels que défini au plan des séquences de la ZAC)

L'aménagement des séquences se fera après visa de l'AFUA et de la commune et après concertation de l'ensemble des constructeurs constituant la séquence.

Les constructeurs devront, pour leur part, se conformer au plan des séquences et devront impérativement respecter les principes du plan d'hypothèse d'implantation et d'aménagement des séquences

TYPES DE PRESTATIONS

On peut diviser les prestations dues par l'AFUA les Jardins de SERIGNAN aux constructeurs et les obligations de ceux-ci en trois types :

1. Prestations de desserte de chantier
Ces prestations portent sur l'obligation de l'aménageur de fournir aux constructeurs les moyens physiques d'accéder à leur chantier et de les desservir en eau et en électricité.
2. Réalisation des dessertes définitives
Ces prestations concernent la réalisation des travaux d'infrastructure dus par l'Aménageur en voirie et réseaux divers pour la desserte des bâtiments, parkings, dalles etc....
3. Prestations diverses
Ces prestations comprennent les services et obligations nécessaires à la bonne exécution des chantiers (fonds de plans, plans d'exécution, de récolement, planning, coordination topographique, etc....).

1. Prestations de desserte de chantier

Les constructeurs disposeront :

- ↳ D'un accès de chantier carrossable depuis la rue, la conservation en bon état et l'entretien de cet accès demeurant à la charge du constructeur ;
- ↳ Pour l'alimentation en eau du chantier, d'une possibilité de branchement sur la conduite la plus proche de la séquence ;
- ↳ Pour l'alimentation en électricité du chantier, d'une possibilité de raccordement à la source électrique (basse et moyenne tension) la plus proche de la séquence ; au cas où le raccordement ne pourrait se faire qu'à partir de moyenne tension, l'aménageur ne sera pas tenu, pendant la période du chantier, de fournir un poste de transformation.

Les constructeurs devront faire leur affaire des autorisations administratives, demandes de branchement, contact avec les services concessionnaires nécessaires à leur installation de chantier, et prendront en charge les frais de branchement et de consommation de chantier.

PRESTATIONS	TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Panneau de chantier		Réalisation et mise en place de panneaux de chantier
Implantation		Réalisation d'un plan d'implantation planimétrique et altimétrique des ouvrages à construire, à soumettre à l'accord de l'aménageur avant implantation sur le terrain
Cloture de chantier		Mise en place de clôture de chantier de type métallique, pour séparer les zones de chantier du domaine public.
Plan d'installation de chantier	Approbation du plan soumis par le Constructeur	Réalisation du plan d'installation de chantier, à soumettre à l'Aménageur pour accord avant démarrage du chantier. Ce document précisera notamment : <ul style="list-style-type: none"> ↳ L'implantation des bâtiments, ↳ La position des voies de grues, ↳ La position des baraquements de chantier, ↳ La position des stockages de matériaux ou matériels, ↳ Les voies provisoires de chantier éventuelles, ↳ Le dispositif de décroitage aux sorties sur le domaine public et fosse de décantation des boues
Salissures et remise en état des voies du domaine public		Le Preneur aura à sa charge le nettoyage du domaine public sur une distance de 200m de part et d'autre du chantier, sur le domaine public qui sera sali de son fait. Il sera responsable de tous les nettoyages et réparations éventuelles occasionnées par la chute de matériaux provenant d'engins travaillant sur son chantier. Il devra également la remise en état du domaine public (chaussée, réseaux...) qui serait dégradé de son fait.

2. Réalisation des dessertes définitives

2.1. Implantations

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Piquetage des limites et bornage du domaine public	Limites du domaine public (voies primaires, voies secondaires et espaces publics)	Bornage du lot et implantation des bâtiments par le géomètre expert agréé par l'aménageur

2.2. Mise en état des sols – Terrassements

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
		Démolition des bâtiments existants y compris la purge éventuelle du sol de tous ouvrages résiduels tel que massifs de fondations, réseaux etc.... Le constructeur faisant son affaire d'adapter le système de fondation du futur projet à la nature du sol en l'état ou il se trouve.

2.3. Voirie – Ouvrages annexes

Ce paragraphe concerne les voiries et les ouvrages annexes non situés au-dessus des constructions enterrées.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Chaussées, trottoirs et circulations piétons, dans le domaine public	Limite du domaine public	Tous les ouvrages liés aux bâtiments et aménagements situés à l'intérieur de l'emprise cédée

2.4. Réseaux

L'aménageur prévoit la réalisation du réseau principal. Les branchements et alimentations seront à la charge du constructeur.

2.4.1. Assainissement

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Tous travaux du réseau principal situé sous le domaine public	Canalisation principale sous domaine public	<ul style="list-style-type: none">• Tous travaux de branchement et raccordement sur la conduite principale.• Tous travaux intérieurs au lot

2.4.2. Eau potable

Procédure de branchement :

- ↳ Demande à faire par le constructeur au minimum deux mois avant la mise en eau au concessionnaire,
- ↳ Fiche de renseignements à remplir (fournie par le concessionnaire),
- ↳ Devis établi par le concessionnaire,
- ↳ Versement par le constructeur d'un acompte de 100% sur le devis.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Tous les travaux de conduites principales.	Canalisation principale sous domaine public	<ul style="list-style-type: none">• Tous travaux de branchement et raccordement sur la conduite principale.• Tous les travaux de réseau dans l'emprise du lot.• Le ou les compteurs seront à la charge du constructeur.

2.4.3. Electricité

<p>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</p> <p><u>Alimentation MT</u> L'ensemble du réseau MT nécessaire à l'alimentation des postes de transformation sous les voies primaires et secondaires.</p> <p>Poste Sous voies primaires et secondaires</p>	<p>LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</p> <p>Le réseau MT sous domaine public</p> <p>Le génie civil et l'équipement sera à la charge de l'aménageur</p>	<p>TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS</p> <p>Tous les travaux liés au réseau MT réalisés sous voies tertiaires.</p> <p>Le génie civil et l'équipement du poste sera réalisé par le constructeur et remis gratuitement à ERDF sous les voies tertiaires.</p>
<p><u>Réseau BT transitant en domaine public</u> Le réseau BT transitant en domaine public sera réalisé par l'Aménageur (Mise en place de RMBT sur les séquences).</p>	<p>Desserte des séquences par la mise en place de RMBT.</p>	<p>Branchement et réseau de desserte depuis la RMBT la plus proche sur la séquence.</p>

2.4.4. Gaz

<p>TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR</p> <p>Ouverture de la tranchée sous voie publique pour pose de conduite principale de distribution.</p>	<p>LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR</p> <p>Sous domaine public</p>	<p>TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS</p> <p>Tous travaux de branchement et raccordement sur la conduite principale. Les travaux de distribution interne du programme. ↳ Les coffrets de branchements sont à la charge du constructeur.</p>
--	--	--

2.4.5. Eclairage extérieur

L'éclairage des voies classées dans le domaine public sera réalisé à partir du réseau basse tension à l'aide d'une armoire d'éclairage public accolée au transformateur.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Tous les travaux d'éclairage du domaine public	Tous les travaux d'éclairage sous domaine public depuis les armoires basses tensions	Tous travaux liés à l'éclairage des parties privées (voies tertiaires, accès individuels...)

2.4.6. Téléphone

Conformément au décret du 12 juin 1973 et à l'arrêté du 22 juin 1973, le constructeur assurera le pré-câblage depuis le sous-répartiteur en accord avec FRANCE TELECOM. Le constructeur fera son affaire de l'acceptation par FRANCE TELECOM des cheminements intérieurs à ses constructions.

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Tous travaux de génie civil nécessaires à la desserte des séquences y compris la mise en place des fourreaux et l'exécution des chambres de tirage	Chambre d'aménée en limite de séquences, sous domaine public.	Tous travaux de branchement et raccordement au réseau principal. Tous travaux d'exécution des conduites intérieures au programme

2.5. Plantations – Clôtures

TRAVAUX A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	LIMITES DES PRESTATIONS DE L'AMENAGEUR	TRAVAUX A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS
Plantations d'Alignement sur les voies en domaine public	Limite du domaine public	Clôtures du lot sur limites publiques et privées selon les prescriptions architecturales.

3. Prestations diverses

NATURE DE LA PRESTATION	A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR	A LA CHARGE DES CONSTRUCTEURS	OBSERVATIONS
Fonds de plans	Fonds de plans mis à jour par le géomètre avec le plan de récolement des réseaux sous domaine public au droit des séquences		
Coordination topographique		Le géomètre de coordination interviendra aux frais des constructeurs	
Planning / Aménagement de la ZAC	<p>1) Au préalable, l'aménageur réalise les travaux sur le domaine public (voies primaires) Ces travaux permettront de viabiliser des séquences conformément au plan des séquences de la ZAC</p> <p>2) Lors de l'aménagement des séquences, l'aménageur réalisera les voiries et réseaux (voies secondaires) Le démarrage des travaux ne se fera qu'après visa de l'AFUA et de la commune de SERIGNAN et après concertation de l'ensemble des constructeurs constituant la séquence</p>	<p>Les aménagements ne se feront que par séquences. Les différents constructeurs, au sein d'une même séquence, ne pourront réaliser leur aménagement que si la totalité de la séquence est réalisée. L'Aménageur validera l'aménagement global des séquences.</p>	<p>Les permis devront être visés par l'architecte coordinateur de la ZAC.</p> <p>Les séquences sont définies dans le plan des séquences.</p>

Eléments à fournir pour l'autorisation de construire	DOCUMENTS A FOURNIR PAR LE CONSTRUCTEUR	COMMENTAIRES
	<p>DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE, comprenant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Tous les plans de niveaux, y compris le plan de toiture ↳ Toutes les façades ↳ Des coupes transversales sur les façades caractéristiques, figurant clairement les décrochements, les saillies, les retraites, le gabarit-enveloppe, les prospectes, les cotes NGF du projet <p>DOSSIER COMPLEMENTAIRE</p> <p>Documents graphiques permettant de juger :</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Le traitement des façades sur rue et sur jardin (matériaux de revêtement, menuiseries, stores et volets, reliefs, descentes d'eau pluviales, couleurs) ; ↳ Les aménagements paysagers des espaces libres privés (végétaux, revêtements de sols, clôtures, éclairages) ; <p>L'avis émis par l'architecte coordonnateur de la ZAC devra être joint au dossier de demande d'autorisation de construire.</p>	<p>COMMENTAIRES</p> <p>La toponymie employée devra obligatoirement utiliser celle établie par l'Aménageur</p>

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAIN AUTORGISEE

Frédéric LACAS
maire





DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Sérignan

Association Foncière Urbaine Autorisée **ZAC «les Jardins de Sérignan»**



PIÈCE 1. NOTICE EXPLICATIVE



VILLE DE SÉRIGNAN
HÔTEL DE VILLE - AVENUE DE LA PLAGE
34410 SÉRIGNAN
TÉL : 04 67 32 60 90

ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE AUTORISÉE
AFU/A « LES JARDINS DE SÉRIGNAN »
BP48
34410 SÉRIGNAN



ÉTUDES - CONCEPTION

AGENCE D'URBANISME
58, ALLÉE JOHN BOLAND
34500 BÉZIERS
TEL : 04 67 39 91 40

SOMMAIRE

I.	PRÉSENTATION DE LA «LA ZAC LES JARDINS DE SÉRIGNAN».	4
II.	OBJET DE L'OPÉRATION	4
III.	L'HISTORIQUE DU PROJET	5
IV.	LA PROGRAMMATION URBAINE	6
V.	LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU	6
1.	<i>Partir des espaces verts existants pour structurer l'espace urbain</i>	6
2.	<i>La prise en compte de la zone de fonctionnalité de la ZNIEFF du clos marin</i>	7
3.	<i>Les équipements publics et la multi-modalité</i>	9
4.	<i>Les Aménagements hydrauliques</i>	10
5.	<i>L'organisation viaire de la ZAC</i>	11
6.	<i>Prescriptions Architecturales et Paysagères</i>	12
7.	<i>Le découpage en séquences</i>	12
VI.	DESCRIPTION DU SITE DE L'OPÉRATION	15
1.	<i>Caractéristiques générales de site</i>	15
2.	<i>Le contexte physique de la ZAC</i>	16
3.	<i>Analyse paysagère</i>	17
4.	<i>La prise en compte du risque inondation</i>	18
5.	<i>Les Déplacements</i>	19
VII.	LE CONTEXTE COMMUNAL	21
1.	<i>La démographie Communale</i>	21
2.	<i>Le parc de logements</i>	21
3.	<i>Les équipements et services Communaux</i>	22
VIII.	LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, PARMIS LES PARTIS ENVISAGÉS, LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU.	29
1.	<i>Justification de l'insertion du projet dans l'environnement</i>	29
2.	<i>La prise en compte de certains Plans ou Programmes</i>	31
3.	<i>La mise en oeuvre des prescriptions énoncées dans le document d'urbanisme de Sérignan sur le secteur de la ZAC</i>	32
IX.	L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION	34
1.	<i>Une opération qui répond à un besoin de logements reconnu au niveau intercommunal.</i>	34
2.	<i>La gestion durable des espaces naturels de la zone.</i>	34

I. PRÉSENTATION DE LA «LA ZAC LES JARDINS DE SÉRIGNAN».

Sérignan (Sérignan les plages) est une commune littorale, irriguée au Nord par la ville de Béziers et limitrophe de Vendres, Valras-plage, Sauvian, Villeneuve-les-Béziers et Portiragnes (Portiragnes-plage).

Cette situation stratégique et privilégiée avec la mer Méditerranée est facteur de plus-values en termes d'attractivité et de dynamiques territoriales, notamment liées aux activités balnéaires saisonnières. Ce positionnement géographique engendre aussi une pression urbaine et foncière, qui suscite des habitats permanents supplémentaires, permettant aussi de conserver / prolonger durablement la dynamique locale en essor.

La commune de Sérignan s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012. Le document d'urbanisme communal a décliné le projet urbain sur trois secteurs identifiés dans le PLU comme des zones de développement communal à enjeux.

Le projet de ZAC de « La Garenque » : zone d'habitat futurS :

Il s'agit du secteur de développement naturel de la commune. D'une superficie de 39 hectares, le programme d'aménagement de la zone prévoit la construction de 720 logements, individuels et collectifs, dont 30 % de logements sociaux, ainsi que des équipements publics.

Le projet d'aménagement du secteur de « La Jasse Neuve » :

Zone de développement touristique, médical, et d'équipements publics autour du lycée. D'une superficie de 28 ha, la zone comprend le lycée et ses abords (7ha) et un secteur (16ha) destiné à recevoir des équipements médicaux (environ 100 lits) et paramédicaux ainsi que des hébergements touristiques, d'une capacité d'accueil d'environ 1000 estivants.

La ZAC « Les Jardins de Sérignan », zone d'habitat permanent et touristique:

La ZAC comprend :

- Un secteur principalement destiné à accueillir des activités de camping et d'hôtellerie de plein air. Il pourra recevoir des extensions limitées de locaux liés à cette activité ou d'habitat résidentiel. Il comprend des campings ou des Parcs Résidentiel de Loisirs actuellement exploités dans le périmètre de l'AFUA/ZAC, et de l'habitat diffus existant.

- Un secteur destiné à recevoir des programmes résidentiels (permanent ou touristique). Le nombre total de résidences principales prévues sur la zone devra comporter obligatoirement 30 % minimum de logements locatifs sociaux. Des équipements publics sont à prévoir.

II. OBJET DE L'OPÉRATION

L'opération projetée consiste en la réalisation au lieu-dit du Cosses du Falgairas et de la Galine d'un nouveau quartier destiné à accueillir principalement de l'habitat à titre individuel et collectif, mais également des hébergements touristiques.

Cette opération est portée par l'AFUA « les Jardins de Sérignan », Association Foncière Urbaine Autorisée regroupant les différents propriétaires. Son périmètre qui recouvre une superficie d'environ 86 hectares sur le territoire de la Commune de Sérignan a fait l'objet d'une procédure ZAC (zone d'aménagement concerté).

Située à la jonction des trois communes de Sérignan, Valras-Plage et Vendres, la zone représente le dernier secteur urbanisable du littoral biterrois.

La création d'environ 1000 résidences principales neuves dont 300 en location sociale va permettre de rattraper le retard de la commune en terme de mixité de l'habitat et va contribuer à la «résidentialisation» de ce secteur à dominante balnéaire couvrant l'ouest de Valras, les campings de Vendres et les secteurs urbanisés de Sérignan en limite communale. En effet, l'arrivée de nombreux habitants à l'année permettra aux activités commerciales existantes ou à créer de fonctionner en dehors de la période estivale.

L'opération intègre également 400 résidences de tourisme

La création de ce quartier permettra également de réaliser des équipements publics de proximité nécessaires au fonctionnement du quartier, des équipements sportif (mutualisés avec les communes voisines de Vendres ou de Valras) et un équipement public visant la sensibilisation à la nature en lien avec le plan de gestion de la zone humide.

De plus, la mise en oeuvre de la ZAC va permettre à l'AFU-A de financer les aménagements liés à la gestion de la zone naturelle du Clos marin située à l'intérieur de son périmètre (zone de fonctionnalité de 9.5 ha environ dont 3.7 classés en ZNIEFF). La création de 8 mares (1600 m²) ainsi que la re-naturation de certaines zones humides (2.9h) contribueront à la pérennité de la biodiversité remarquable présente dans ce milieu arrière dunaire. En parallèle, des espaces ouverts seront maintenus par l'installation d'une zone de pâture pour les moutons de Vendres. Cet usage durable du milieu conduira à l'émergence de relations entre l'espace urbain et la nature.

Enfin, la ZAC va permettre de viabiliser l'ensemble du quartier en aménageant un réseau de voies primaires / secondaires dont le profil inclue des pistes cyclables, la création des réseaux secs et humides.

Cette opération d'aménagement permettra de stopper le phénomène actuel de mitage en intégrant les logements existants dans un projet urbain de qualité.

III. L'HISTORIQUE DU PROJET

L'AFUA « les Jardins de Sérignan », association foncière urbaine autorisée par arrêté préfectoral du 2 décembre 1988 au visa de la loi du 21 juin 1865 modifiée par arrêté du 27 décembre 1988 regroupe environ 250 propriétaires.

L'AFUA est un établissement public sous tutelle de l'Etat.

Son périmètre recouvre une superficie d'environ 86 hectares sur le territoire de la Commune de Sérignan à proximité immédiate du territoire des Communes de Valras-Plage et de Vendres . Son objet statutaire est :

- Le remembrement des terrains situés à Sérignan, lieu-dit « Cosses du Falgairas et de la Galine », et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes rattachées ;

- La réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

Le périmètre de l'AFU-A a fait l'objet au début des années 1990 d'une procédure ZAC (zone d'aménagement concerté). Le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé par le Conseil Municipal de Sérignan, après enquête publique, le 22 octobre 1991 et modifié le 26 septembre 1994.

Par convention tripartite du 22 janvier 1991, conclue entre la Commune de Sérignan, l'AFUA et, la Commune de Vendres, cette dernière s'est engagée à réaliser les travaux permettant l'évacuation des eaux usées et pluviales de l'AFUA via son territoire et ses réseaux publics.

D'importants travaux d'aménagement ont alors été lancés, mais n'ont pu être achevés pour des raisons diverses d'ordre principalement financier et administratif.

Compte tenu de la pertinence financière de ce projet d'aménagement pour l'économie locale, le projet a été ré-initié en 2008.

Il s'en est suivi :

- La **mise en conformité du dossier de ZAC** avec la réglementation en vigueur. En effet, ce dossier ayant été intégré dans le POS communal par application de la loi SRU, des modifications ont été réalisées dans le cadre de la révision générale du plan d'occupation des sols communal en plan local d'urbanisme approuvée le 24 septembre 2012,
- L'élaboration d'une **étude hydraulique** « Estimation du risque de submersion marine sur les terrains de l'AFUA de SERIGNAN » réalisée par le bureau d'études CEREG Ingénierie en aout 2009 précisant :
 - le risque de submersion marine (type tsunami),
 - le risque d'inondation fluviale via l'Orb.

Le bilan de cette étude a été intégré dans le projet de révision du PPRI « Basse Plaine de l'Orb »,

- L'élaboration d'une **étude d'impact faune et flore** par le bureau d'études naturaliste In Situ en 2011 à l'échelle du périmètre de la ZAC compte tenu des enjeux écologiques recensés par la DREAL au sein de l'opération (ZNIEFF et zone humide du Clos Marin),
- La définition de **l'assainissement pluvial de la ZAC** et la réalisation des dossiers de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement.

Le **Comité de pilotage** (regroupant Etat / Commune de Sérignan / Commune de Vendres / AFU-A) suit de près l'évolution de ce dossier. Un avenant du traité de concession a été adopté par ces différents acteurs le 29 juillet 2013 et un avenant a été de même adopté entre l'AFU-A et la commune de Vendres le 25 juillet 2013.

L'étude de programmation urbaine sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune de Sérignan menée sur la ZAC «les jardins de Sérignan» par une équipe pluridisciplinaire a permis de redéfinir les enjeux du projet au regard notamment des études évoquées ci-dessus mais aussi afin d'intégrer et de répartir les logements sociaux.

Le Cahier de Prescriptions Architecturale et Paysagère de la ZAC élaboré par l'architecte Alain Fraisse pour le compte de l'AFU-A a été validé par la commune de Sérignan lors du conseil municipal du 29 juillet 2013.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) ne se substitue pas au règlement du PLU de la commune qu'il complète.

Les prescriptions servent de cadre pour la mise au point de chaque permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable.

Elles permettent de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération.

Elles définissent une ligne directrice à partir de laquelle chaque Maître d'Ouvrage pourra développer son propre projet.

Une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme a été initiée par la Commune de Sérignan afin de retranscrire l'ensemble de ces nouveaux enjeux en prescrivant notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la ZAC et en renvoyant au CPAP dans le règlement de la zone AUZ2.

La zone NZf a également été créée dans le PLU à cette occasion afin de garantir la mise en oeuvre du plan de gestion de la zone du clos marin au sein de la ZAC.

Une **procédure d'aliénation des chemins ruraux** compris dans le périmètre de la ZAC « les Jardins de Sérignan » a permis à ces derniers de cesser d'être affectés à leur usage

actuel pour s'inscrire dans une nouvelle organisation viaire fixée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté. La future desserte du secteur s'organiserait selon le schéma de voirie cohérent et adapté de la Zone d'Aménagement Concerté. La commune de Sérignan a par conséquent mené une procédure visant l'aliénation de certains tronçons de chemins ruraux en parallèle de la modification du PLU.

Le projet tel que défini dans le dossier de création de 1991, ne répond plus aux préoccupations et contraintes environnementales. Il a donc été redéfini en 2011 puis 2013 pour intégrer les aspects environnementaux identifiés par les différentes études.

Par délibération en date du 24 février 2014, le Conseil Municipal de Sérignan a autorisé l'AFU/A Les Jardins de Sérignan à engager la procédure d'expropriation des terrains compris dans le périmètre de la ZAC Les Jardins de Sérignan conformément aux stipulations de la concession d'aménagement.

Par délibération en date du 26 mai 2014, le Conseil Municipal de Sérignan a approuvé le dossier de DUP relatif à la ZAC les Jardins de Sérignan et a autorisé Monsieur le maire à demander à Monsieur le Sous-préfet de déclarer d'utilité publique la réalisation de la ZAC les Jardins de Sérignana engagé la procédure de DUP.

IV. LA PROGRAMMATION URBAINE

Le programme comprend :

- 120 logements existants actuellement au sein de la zone,
- 1000 logements permanent à construire dont 300 logements locatifs aidés,
- 340 unités d'hébergements touristiques nouvelles,
- 60 unités destinées à une résidence sénior,
- Deux campings existants au sein du périmètre de la ZAC classés en zone NTc dans le PLU,
- 3700 m² minimum sont réservés pour des équipements publics induits par la présence de 2000 à 2500 nouveaux habitants,
- Les commerces et services de proximité nécessaires aux futurs habitants et aux riverains du quartier,
- Un équipement sportif à mutualiser avec Valras-Plage et Vendres-Plage,
- La gestion de la zone de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin,
- Un réseau de voies primaires et secondaire maillant les parcelles de la zone avec des profils offrant une large place aux déplacements doux,
- Deux arrêts de bus (connectés au projet de ligne de transport en commun cadencée envisagé par la CABM),
- La création ou mise à niveau des réseaux secs et humides.

V. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

1. PARTIR DES ESPACES VERTS EXISTANTS POUR STRUCTURER L'ESPACE URBAIN

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

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.

Les arbres à hautes tiges seront maintenus dans les zones rouges, au long des voies à aménager, et les arbres remarquables seront préservés. 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'opération.

2. LA PRISE EN COMPTE DE LA ZONE DE FONCTIONNALITÉ DE LA ZNIEFF DU CLOS MARIN

Le plan de gestion de la zone humide du clos marin approuvé par la commune de Sérignan a listé des actions proposées pour répondre aux objectifs de gestion

Gestion du milieu aquatique

Action 1 : Création et entretien de mares

Gestion du milieu terrestre

Action 2 : Entretien du milieu par le pâturage des moutons, réouverture du milieu

Action 3 : Arasement et comblement du réseau d'assainissement inachevé

Action 4 : Plantation et entretien d'un «rideau» végétal en limite du site

Action 5 : Rechargement des buttes de sable

Action 6 : Contrôle des espèces floristiques à caractère envahissant

Suivi

Action 7 : Suivi des populations d'Amphibiens

Action 8 : Suivi des variations du toit de la nappe qui alimente les mares

Action 9 : Suivi de la flore des zones palustres et des espèces envahissantes

Information du public

Action 10 : Mise en place de panneaux d'information aux entrées du site

Coordination et planification scientifique

Action 11 : Gestion et animation du site

Enjeu pour la ZAC : garantir la biodiversité, assurer la pérennité des continuités écologiques et promouvoir un ville tournée vers la nature.

Coupe de principe des aménagements légers à réaliser au sein de la zone humide :



Platelage possible pour traverser la zone humide :



Source; Forum des marais atlantiques finistériens

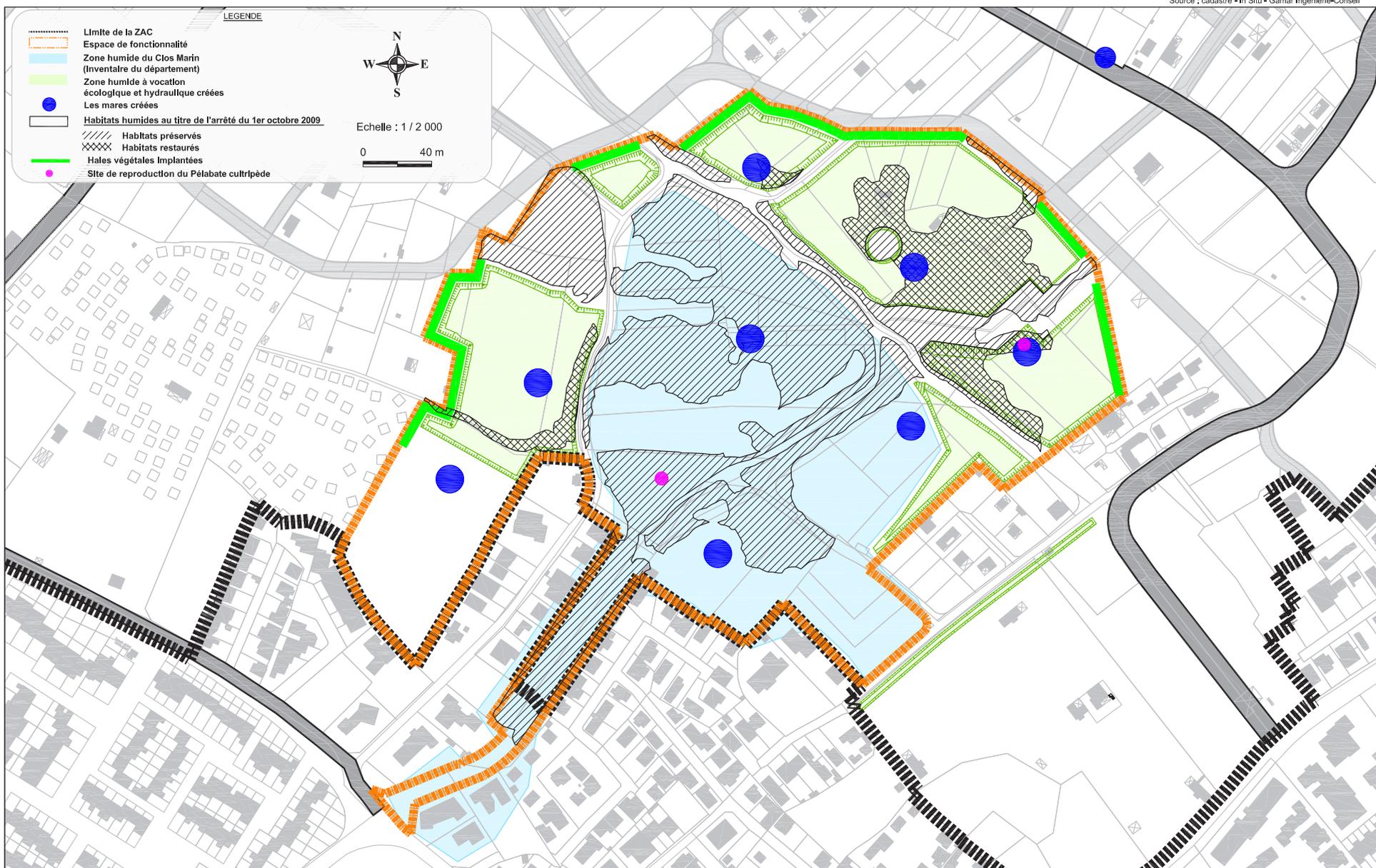


Panneaux informatifs de la réserve naturelle du Val de Loire

Extrait de l'étude de programmation urbaine menée sur la ZAC les Jardins de Sérignan en juillet 2013

Plan d'intention des aménagements écologiques de la zone humide du Clos Marin et son espace de fonctionnalité

Source : cadastre - In Situ - Gamar Ingénierie-Conseil



3. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LA MULTI-MODALITÉ

L'opération prévoit :

3700 m² environ pour des équipements publics au coeur du quartier:

Avec la création de 1400 logements supplémentaires, pour environ 1 000 résidences principales et 400 logements temporaires / touristiques, les besoins en équipements publics de proximité ont été anticipés.

La question de la nécessité de créer une école n'est pas à ce jour fixée.

Création d'un plateau sportif en zone rouge

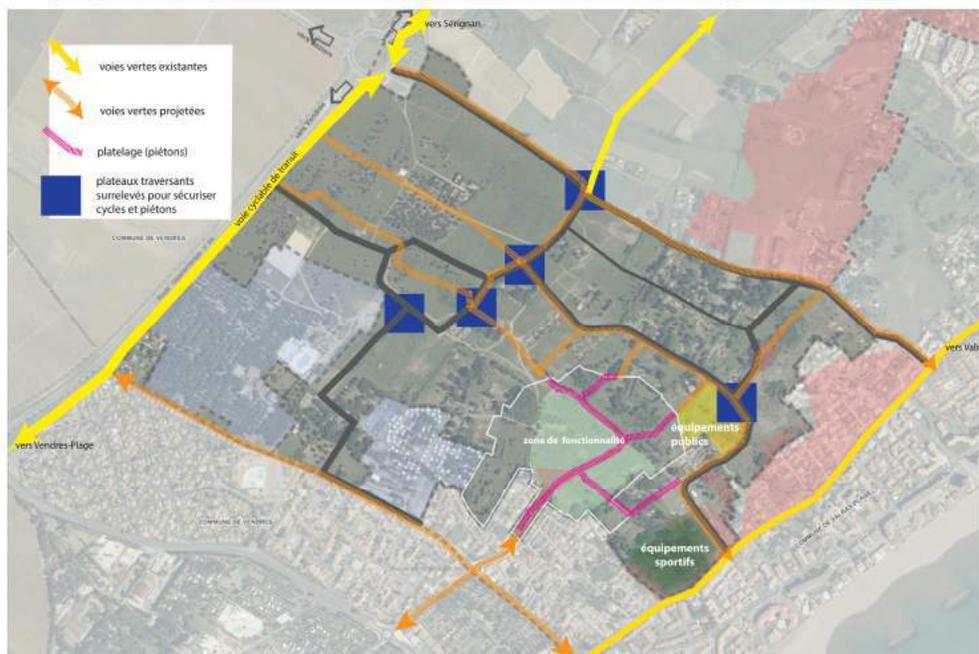
La mutualisation d'un plateau sportif avec les communes limitrophes permettrait de valoriser un espace classé en zone RU pour créer un nouvel espace sportif au service des résidents permanents mais aussi en période estivale aux nombreux touristes fréquentant le secteur.

La maison de la nature

La présence de la zone humide en plein coeur du quartier pourrait servir de point de départ à une démarche de sensibilisation à l'environnement.

Articulant, tourisme durable et éducation à la nature, un équipement public pourrait être implanté au sein de l'opération. Toutefois, cette question n'est pas encore tranchée à ce jour.

L'opération garantie des circulations douces et adaptées aux PMR



La desserte en transports en commun projetée

- ★ Arrêts de bus projetés
- ↖ Desserte existante
- ↗ Desserte projetée



L'évolution de l'offre de transport en commun a été définie en concertation avec la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.

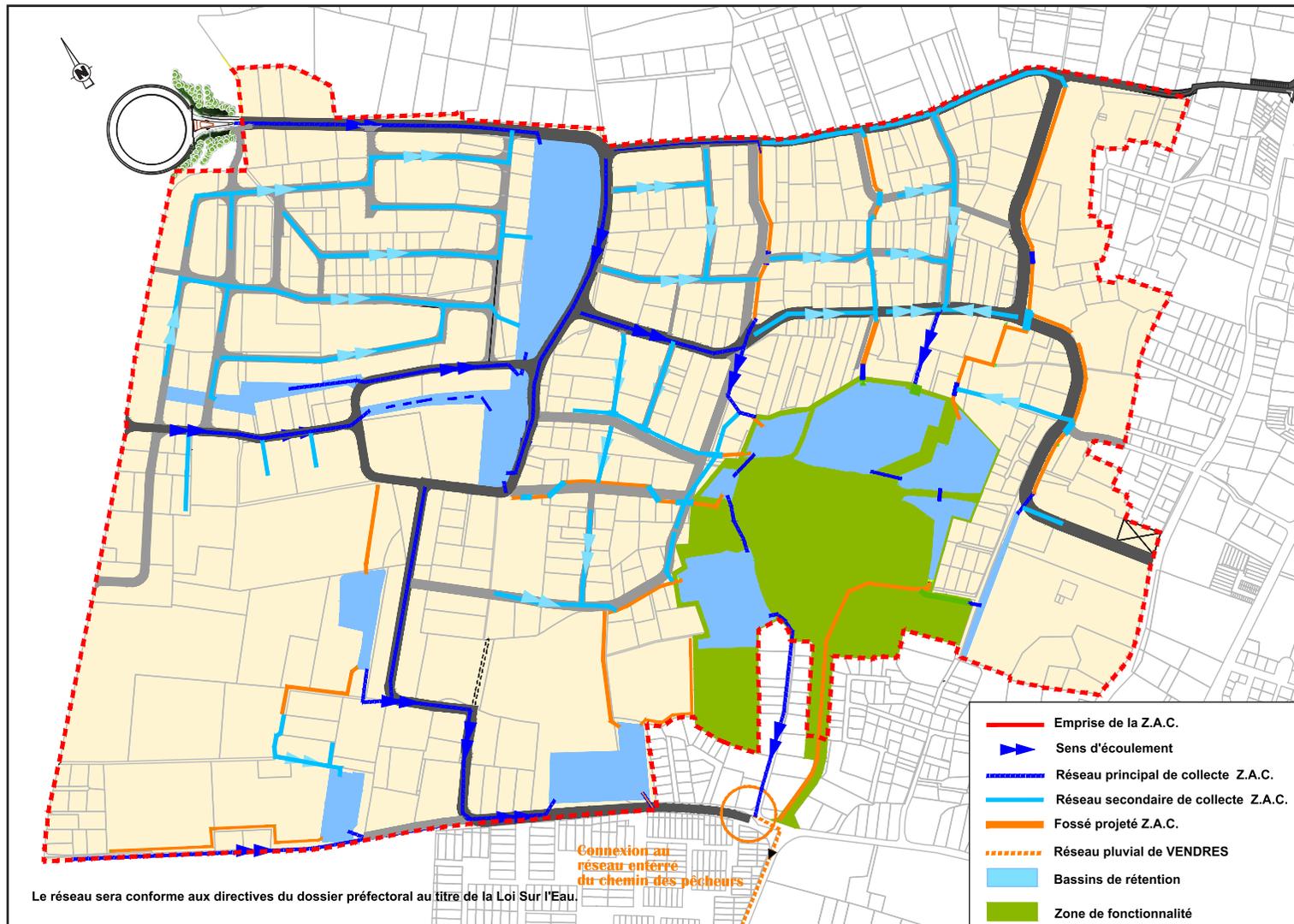
4. LES AMÉNAGEMENTS HYDRAULIQUES

L'assainissement des eaux pluviales de l'opération repose sur :

- un réseau de collecte des eaux de ruissellement issues de l'opération ;
- des zones de rétentions paysagères permettant de gérer l'imperméabilisation des sols résultant de l'aménagement de la zone seront créées à divers endroits,
- le stockage temporaire des eaux au sein des zones humides créées par un léger modelage dans l'espace de fonctionnalité.

Les aménagements de renaturation écologique de l'espace de fonctionnalité vont entraîner la création de zones humides de type dépressionnaire essentiellement sur des zones humides à vocation écologique et hydraulique et sur des noues.

Ces zones humides au sein de l'espace de fonctionnalité permettront le stockage temporaire des eaux ruissellement issues des parcelles urbanisées de la ZAC, avant évacuation vers le réseau d'eau pluviale de Vendres. Ces zones humides présenteront une fonction de stockage temporaire et de régulation des pics de crue, limitant ainsi le risque d'inondation.



5. L'ORGANISATION VIAIRE DE LA ZAC

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.

Un réseau de voies primaires permet de desservir la zone et d'y accéder par plusieurs entrées.

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 liaison (Nord-Sud), des accotements seront aménagés en allées plantées en hautes tiges.

Pour la liaison (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 voies structurantes 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.

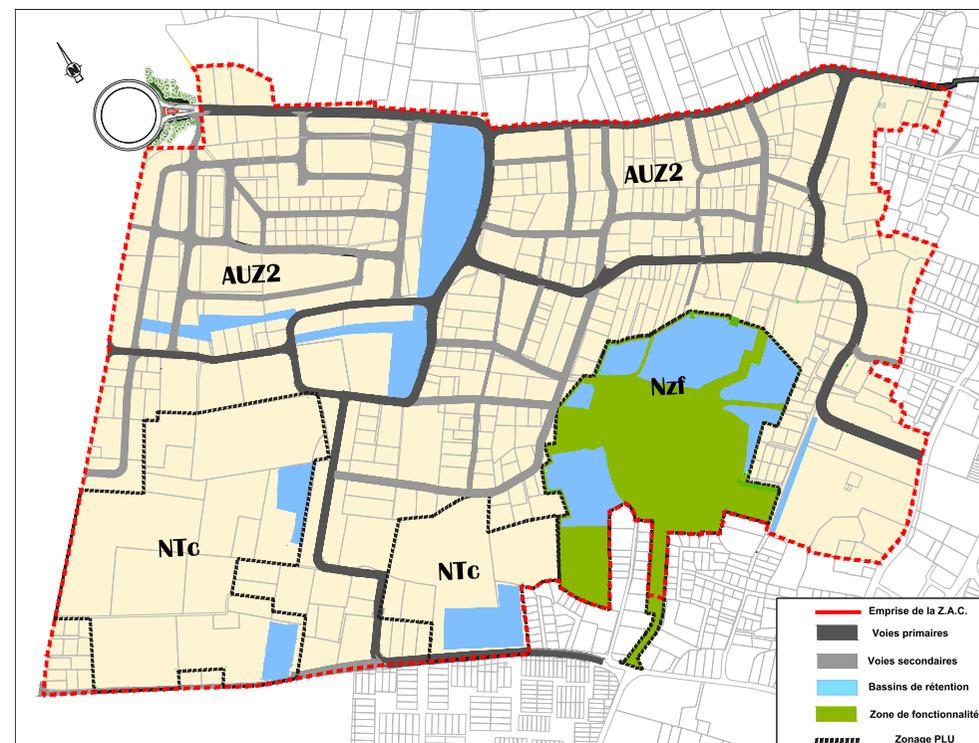
Cette trame viaire dessine un maillage urbain en s'appuyant sur la trame paysagère existante, en suivant les limites de parcelles existantes, afin de respecter les clôtures et la végétation existante, les talus, les fossés et leurs fils d'eau (superposition au réseau hydraulique).

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 drainée par un réseau offrant aux habitants des Jardins de Sérignan une réelle alternative à la voiture.

En termes de réseau viaire, le projet s'oriente autour de voies de largeur variant entre 12m et 8m :

- Une voie structurante en bordure Nord de la ZAC – vocation de desserte de la ZAC et potentiellement de report du trafic local entre la RD 37E10 et la RD 64/RD 64E1 et une voie structurante au sein du secteur,
- Une voie structurante centrale orientée Nord-Est /Sud-Ouest reliée au chemin des pêcheurs et aux voiries primaires aménagées d'Est en Ouest – vocation de desserte du secteur densément urbanisé et du secteur incluant parcs résidentiels de loisirs et campings.
- 2 axes d'orientation Est / Ouest, reliés au chemin creux à l'Est et à la RD 64/RD 64E1 à l'Ouest :
- Un maillage de voies secondaires connectées aux voies structurantes. Ce maillage est composé de voies de dimensions variables entre 9,50m à 6m, 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.



6. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Le Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères de la ZAC distingue quatre grandes familles de projets :

- **A** - Logement Individuel Diffus : propriétaire d'un terrain ayant un projet de construction ou d'aménagement d'un logement (hors opération d'ensemble)
- **B** - Opération d'Ensemble : lotissement (permis d'aménager), division parcellaire (déclaration préalable), groupements d'habitations (ensemble de logements collectifs ou individuels aménagés à l'échelle de la Maison d'Habitation)
- **C** - Logement Collectif : ensemble de logements collectifs aménagés à l'échelle de l'Immeuble d'Habitation, pouvant aussi comporter des commerces ou services.
- **D** - Opérations liées à la zone NTc (Camping / Hôtels de Plein Air / Parcs Résidentiels de Loisirs).

Prescriptions architecturales

Il est proposé une urbanisation mixant tous types d'habitats (individuel, collectif). La ZAC sera composée de sous-ensembles, afin de construire une forme urbaine par

îlots, suivant un principe de maille urbaine, avec des hauteurs maximales correspondant à du R + 3 pour les Logements Collectifs (C) et R + 1 pour les Logements Individuels Diffus, les Opérations d'Ensemble et de Loisir (A, B et D).

Dans les Opérations d'Ensemble et la zone NTc (B, C et D), les constructions seront reliés entre elles par des espaces publics de cohésion, paysagers, ornés de plantations peu consommatrices d'eau.

Pour les Logements Collectifs (C), les mitoyennetés seront interdites et les gabarits limités afin d'éviter tout effet de barrière intempêtif.

L'implantation du bâti tiendra compte des zones inondables, de l'ensoleillement et des vues lointaines (tout particulièrement vers la mer et les Pyrénées).

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

L'architecture des bâtiments devra être particulièrement soignée, de type contemporain, sobre et sans artifices, s'intégrant à la proximité du littoral.

7. LE DÉCOUPAGE EN SÉQUENCES

Le maillage urbain de la ZAC s'est appuyé sur la trame paysagère existante, en suivant les limites de parcelles existantes, afin de respecter dans la limite du possible les clôtures et la végétation en place, les talus, les fossés et leurs fils d'eau (superposition au réseau hydraulique).

La gestion foncière pénalisant fortement l'avancement du dossier, l'AFU-A a opté pour un découpage du projet en **séquences** d'aménagement. Il est ainsi plus aisé de mettre d'accord les propriétaires sur l'aménagement de chaque séquence plutôt que sur l'ensemble du périmètre.

L'échelle des séquences retenue est l'îlot. Ce dernier est défini comme l'addition de parcelles qui s'ouvrent à l'extérieur sur des rues différentes et s'assemblent au centre sur une limite commune. L'échelle de l'îlot offre à la fois la capacité à se décomposer en parties autonomes et à former, avec les îlots voisins, des unités d'ordre supérieur.

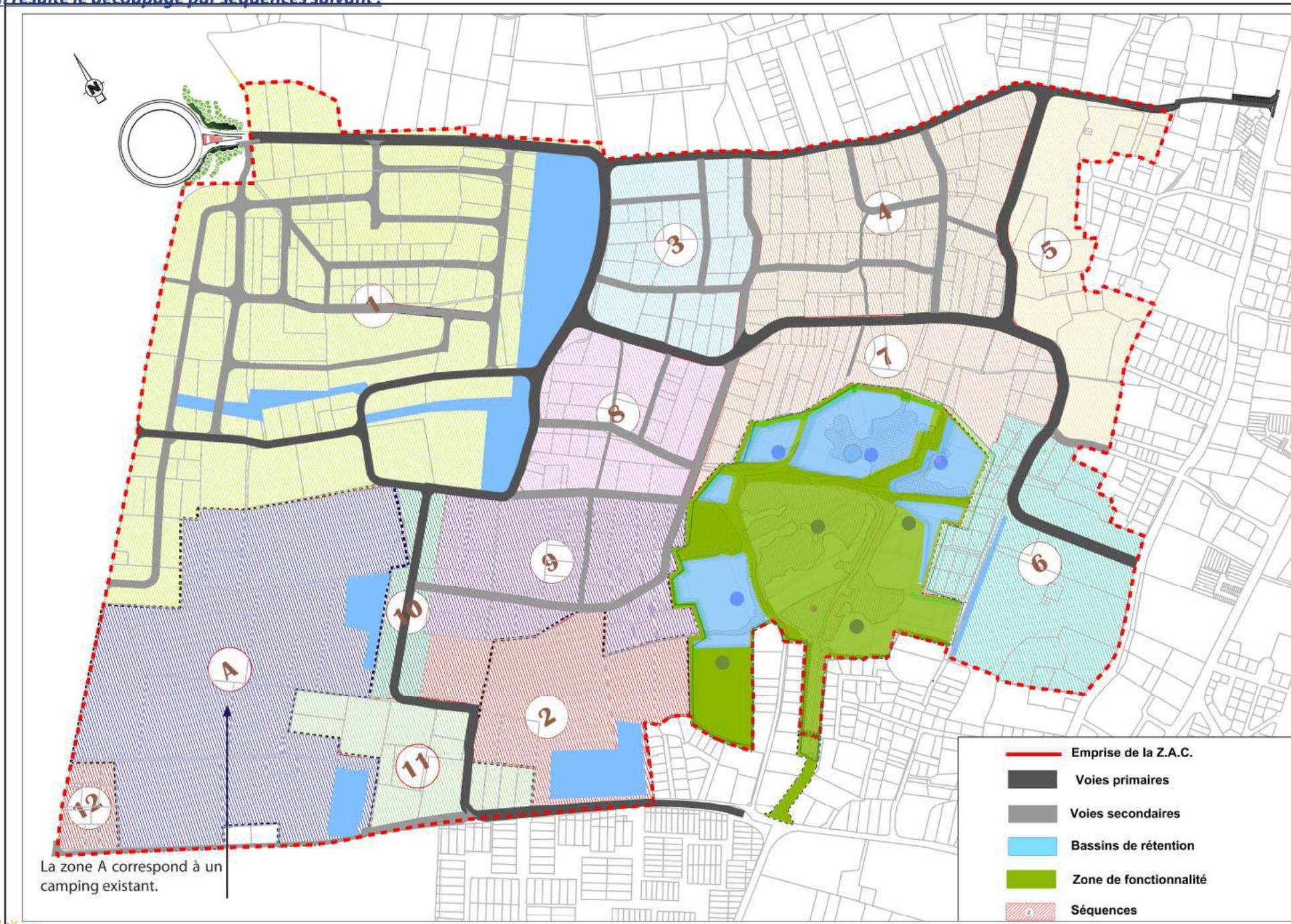
Ce découpage s'est opéré en fonction du maillage des voies primaires et secondaires à la charge de l'AFU-A. A l'intérieur de ce maillage, les parcelles existantes ont été regroupées au sein d'îlots.

Une consultation de concepteurs (équipes d'architectes et urbanistes) a été ensuite mise en route afin d'établir pour chaque séquence un plan d'hypothèses d'implantation et d'aménagement.

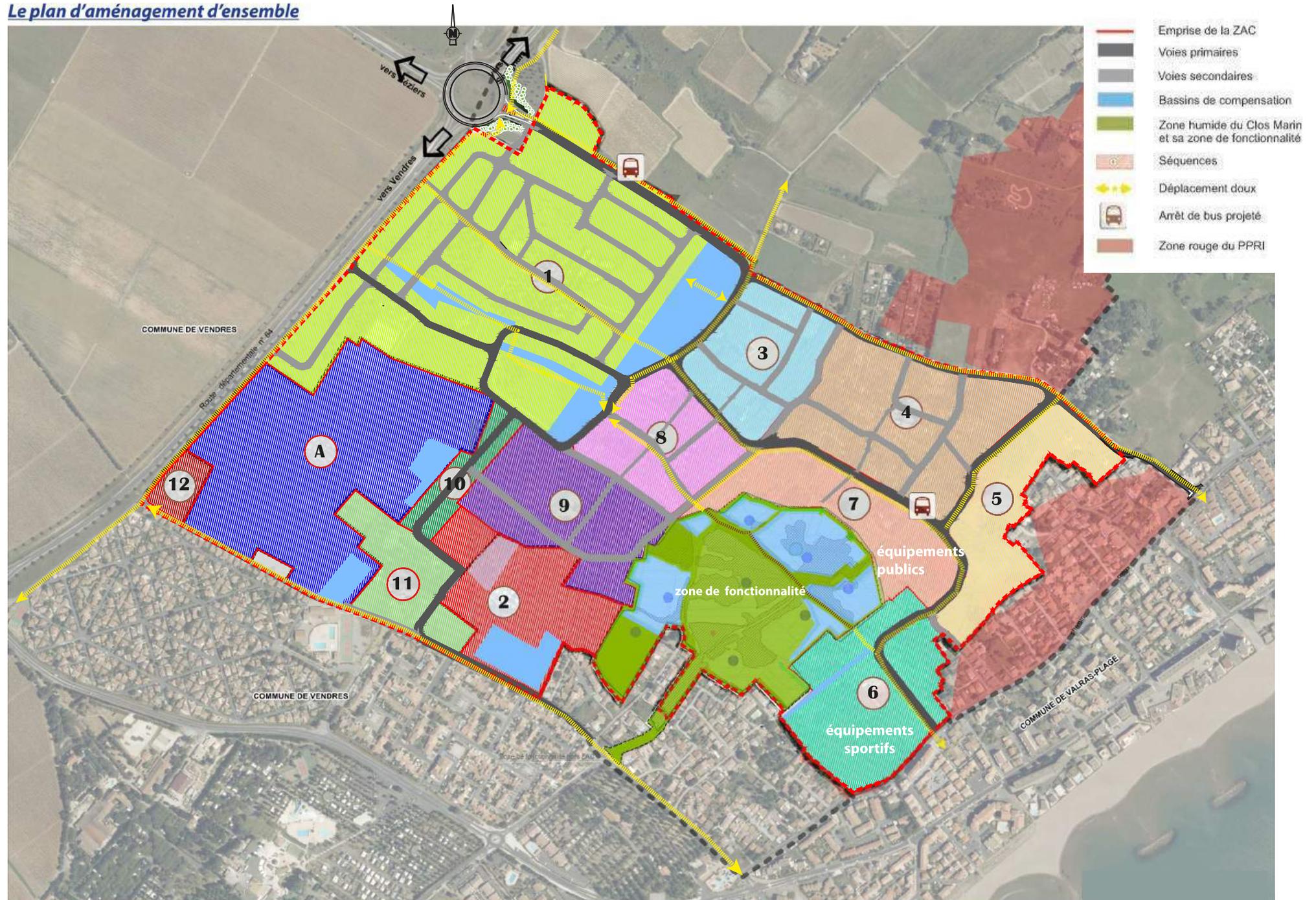
Un plan d'aménagement d'ensemble a ainsi fixé sur l'ensemble des séquences permettant de desservir la totalité des parcelles urbanisables comprises dans la ZAC.

Un réseau de voies tertiaires devra être par la suite aménagé en cas de division du parcellaire. Ces voies de desserte interne ne seront pas à la charge de l'AFU-A.

Il en résulte le découpage par séquences suivant :



Le plan d'aménagement d'ensemble



VI. DESCRIPTION DU SITE DE L'OPÉRATION

1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE SITE

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

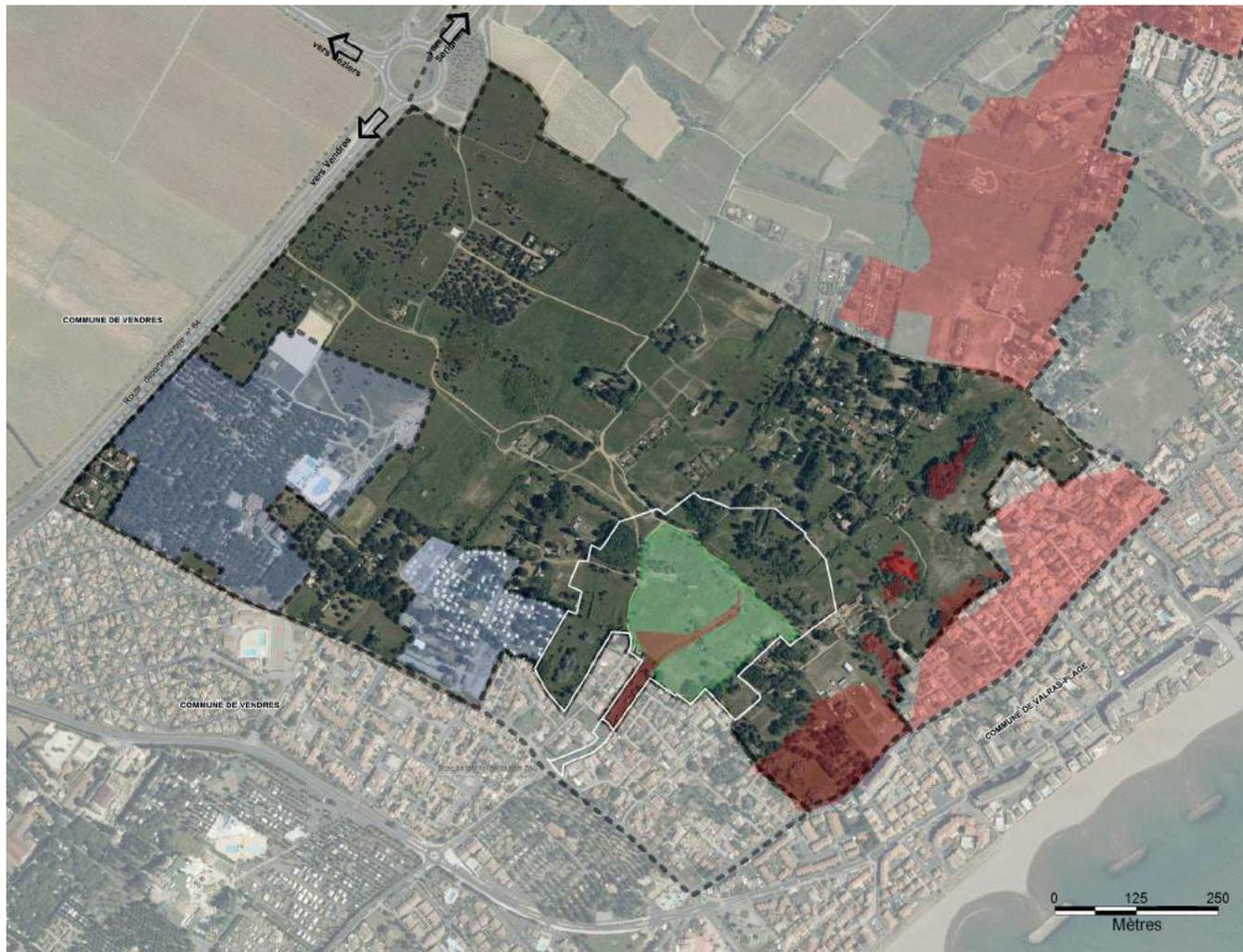
Proche de la mer et des étangs, de l'autoroute et des infra-structures de la ville de Sérignan (dont le Lycée Marc Bloch), cette zone, aujourd'hui occupée de manière très diffuse, constitue la transition entre les urbanisations des communes de Valras-Plage et de

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.

Par cette situation, le nouveau quartier revêt une vocation partagée entre tourisme et résidence.



-  zone inondable rouge du PPRI
-  ZNIEFF
-  PRL / CAMPINGS

2. LE CONTEXTE PHYSIQUE DE LA ZAC

a. Topographie

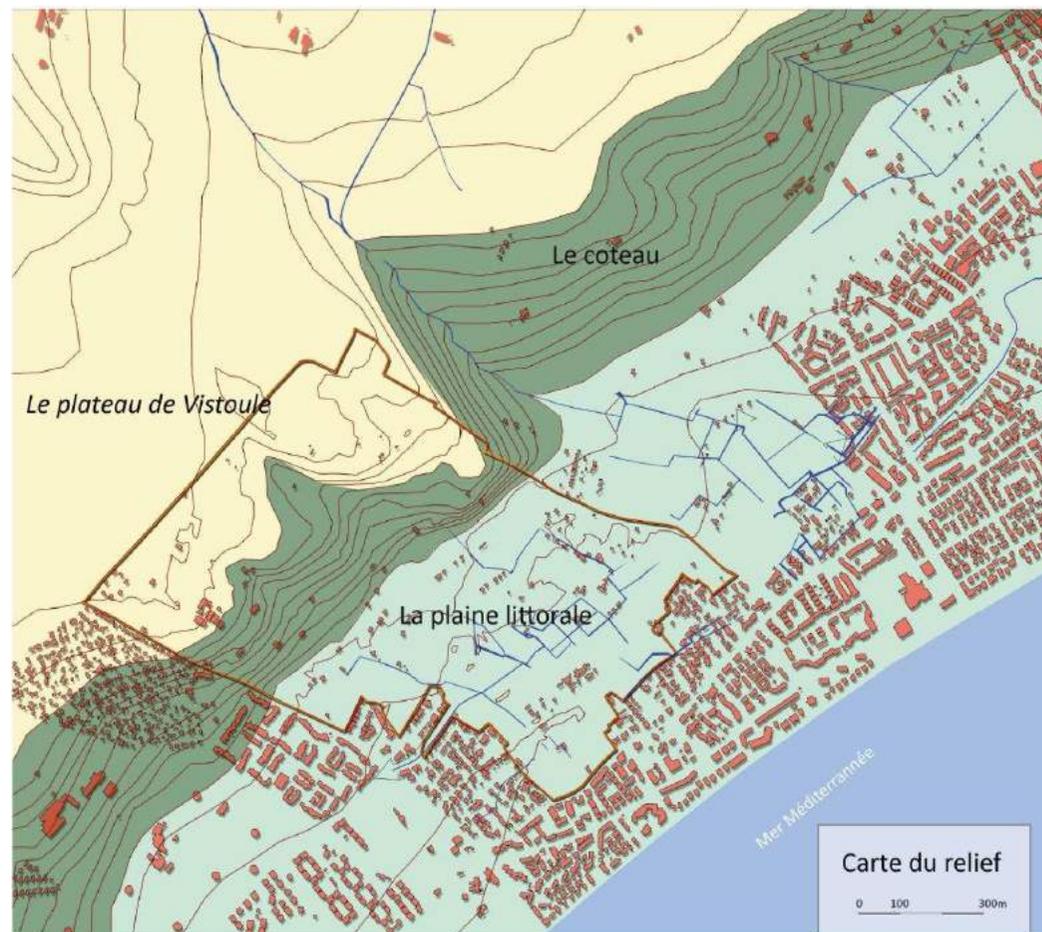
Une topographie marquée par un dénivelé modeste (18 mètres) mais offrant trois unités morphologiques bien marquées.

- **Le plateau de Vistoule** : il s'agit du prolongement sud ouest du vaste plateau de Vistoule borné à l'ouest par l'étang de Vendres et au sud par la plaine littorale. Ce plateau accueille principalement une agriculture intensive au nord de la RD 64, tandis qu'au sud prospèrent de nombreux pins parasols issus de plantation et de semis naturels. Quelques haies « brise-vent » témoignent du passé agricole de la zone.
- **Le coteau** accueille des friches agricoles ponctuées par une végétation diffuse qui souligne les talus et les croisements des chemins (églantiers, figuiers, cannes de Provence, tamaris...).
- **La plaine littorale arrière dunaire** est séparée du cordon littoral par l'urbanisation de Valras. Le milieu très légèrement salé accueille un écosystème singulier d'une grande richesse. Les arbres blancs (saules et peupliers) signalent la présence de l'eau. Les tamaris et les oliviers de bohème résistant bien à la présence d'une eau légèrement salée prospèrent également dans ce milieu.

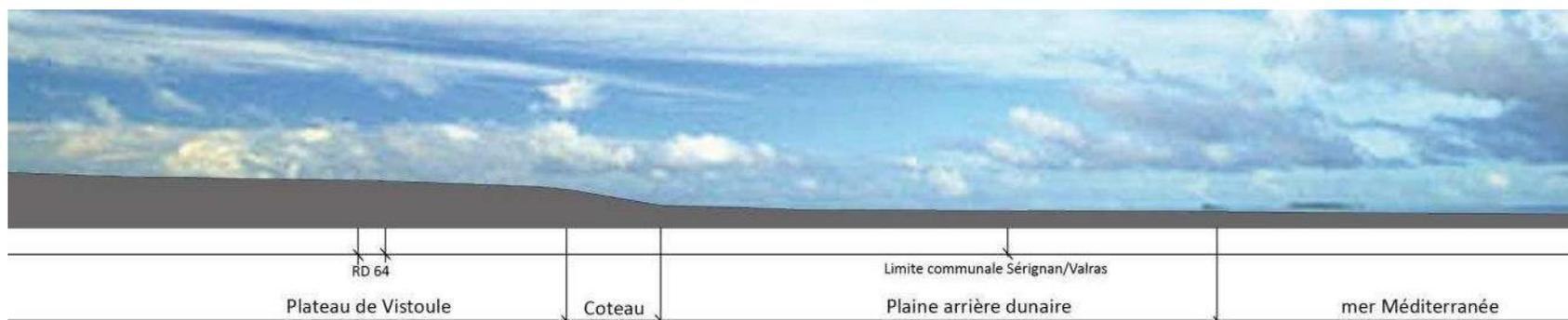
b. Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographie aérien est relativement peu développé sur le secteur de la ZAC des Jardins de Sérignan. La majeure partie de l'impluvium est collecté par le ruisseau de la Gâline qui serpente au nord du secteur.

Toutefois, la plaine située au pied du coteau accueille de nombreuses noues, prairies humides et mares qui façonnent un paysage de très grande qualité. La présence d'espèces appréciant ces milieux comme les joncs, les peupliers blancs et les saules signalent la discrète présence de l'eau.



Source : Étude de Programmation Urbaine, Juillet 2013, PMC Consultant, Cyril Gens, Siteétudes.



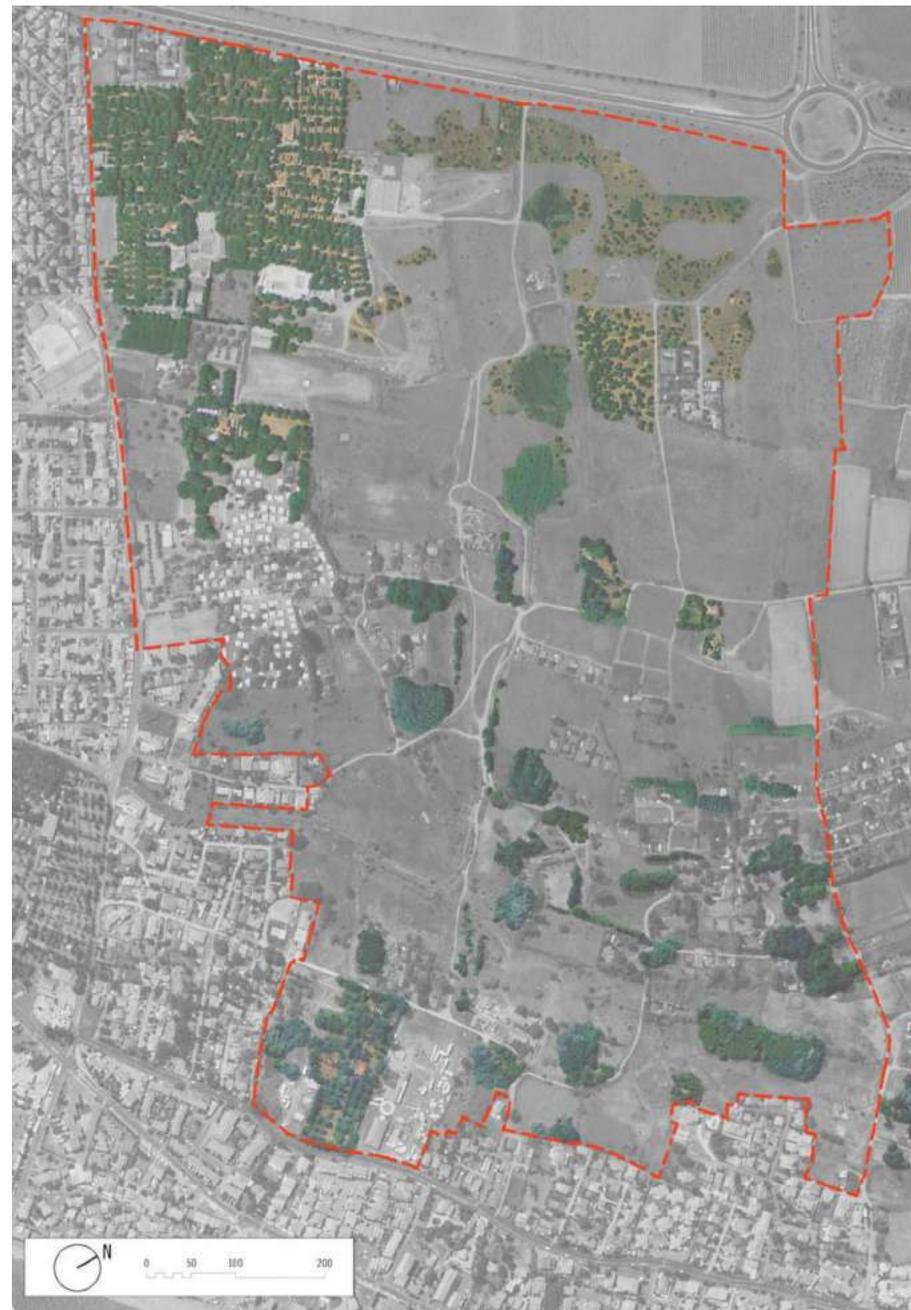
3. ANALYSE PAYSAGÈRE

a. Le patrimoine paysager et naturel de la ZAC

Les espaces verts et les arbres remarquables existants seront exploités comme des éléments de la structure urbaine.



Orientation d'aménagement de la zone d'urbanisation «les jardins de Sérignan», annexée au PLU, Alain Fraisse, Janvier 2012



Orientation d'aménagement de la zone d'urbanisation «les jardins de Sérignan», annexée au PLU, Alain Fraisse, Janvier 2012

4. LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

On constate que le site est préservé du risque de déferlement marin en raison de la présence de protections en mer.

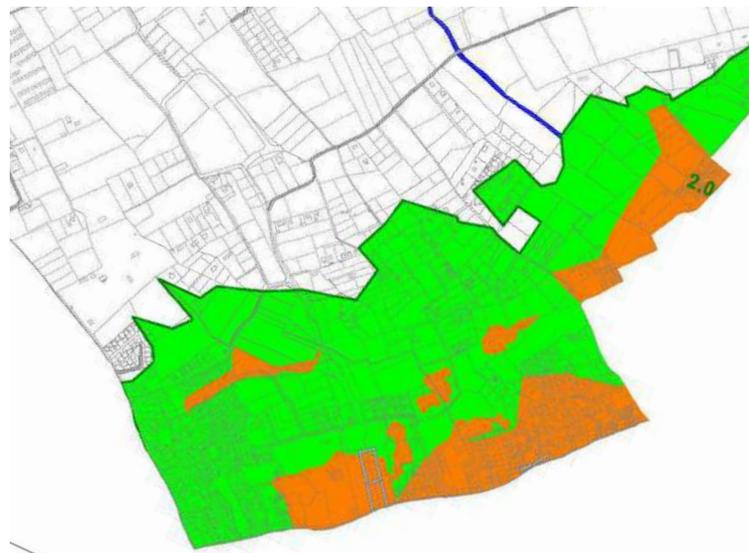
Ces aménagements préexistants à la ZAC garantissent une protection envers des épisodes de tempêtes ou de déferlement.

Le projet a été modifié afin de tenir compte de la nouvelle réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 23 juin 2011. Le zonage réglementaire du P.P.R.I. a été reporté sur le plan de composition de la ZAC.

Ainsi les secteurs classés en zone rouge RU ou en zone bleue (BU) devront respecter le règlement applicable du P.P.R.I.

Les zones rouges en secteur urbain RU ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

La zone BU permet la réalisation de travaux et projets nouveaux en secteur urbain, sous réserve de certaines interdictions ou conditions.



Extrait de la carte de la synthèse de l'aléa inondation, PPRI, approuvé le 23 juin 2011.



Orientation d'aménagement de la zone d'urbanisation «les jardins de Sérignan», annexée au PLU, Alain Fraisse, Janv. 2012

Sont notamment interdits l'établissement de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'augmentation de la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et les aires des gens du voyage.

Le programme des travaux de l'opération tient compte des prescriptions du PPRI.

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.

5. LES DÉPLACEMENTS

a. Structure du réseau routier dans le secteur

Plusieurs axes routiers structurent Valras-Plage et Sérignan sur sa bordure littorale à savoir :

- la RD 64 au Nord-Ouest reliant l'autoroute A9 au niveau de Villeneuve-lès-Béziers à l'A9 au droit de Vendres.
- la RD 64E1 à l'Ouest raccordant la RD 37E10 et la RD 64.
- L'accès à la zone à aménager s'effectue aujourd'hui au droit de l'intersection entre la RD 64 et la RD 64 E1 par un chemin rural.

La RD 64 et la RD 64E1, routes bidirectionnelles s'établissent sur une largeur moyenne de 9,00 m de large. Elles présentent une chaussée en bon état qui est dépourvue de bas-côté ou dispositif pour les piétons et les cycles.

Les abords des voiries sont dotés de fossés pluviaux.

L'intersection entre la RD 64 et la RD 64E1 se présente sous la forme d'un carrefour giratoire à trois branches principales correspondant aux routes départementales et deux branches secondaires correspondant à des chemins ruraux.

b. Trafic

Traffic sur la RD 64, section Sérignan / Valras en 2009 :

- TMJA = 14 999 veh/j dont 2% PL
- TMJE = 26 336 veh/j dont 1,9% PL

Mise à jour 2011:

- RD64 Vendre, MJA2011: 10241 véhicules dont 9.09 % de PL
- RD64 Valras en direction de l'A9, MJA2011: 6026 véhicules dont 3.51 % de PL
- RD64 Valras en direction de Vendres, MJA2011: 14682 véhicules dont 2.09 % de PL

Autres axes:

- RD37E9 section 2007, MJA2011: 3355 véhicules dont 5.19 % de PL,
- RD64E1 section 2038, MJA2011: 3367 véhicules dont 4.84 % de PL,
- RD37 section 3053, MJA2011: 4193 véhicules dont 5.03 % de PL.

Vers Béziers Ouest

Vers Béziers Est (A9/A75)



Une augmentation importante du trafic est observée en été. Elle est due à la forte affluence touristique. Des congestions sont observées l'été pour l'accès à Valras Plage.

Le projet devra anticiper le risque d'encombrement par les estivants des voies de desserte de la ZAC.

c. Les transports en commun

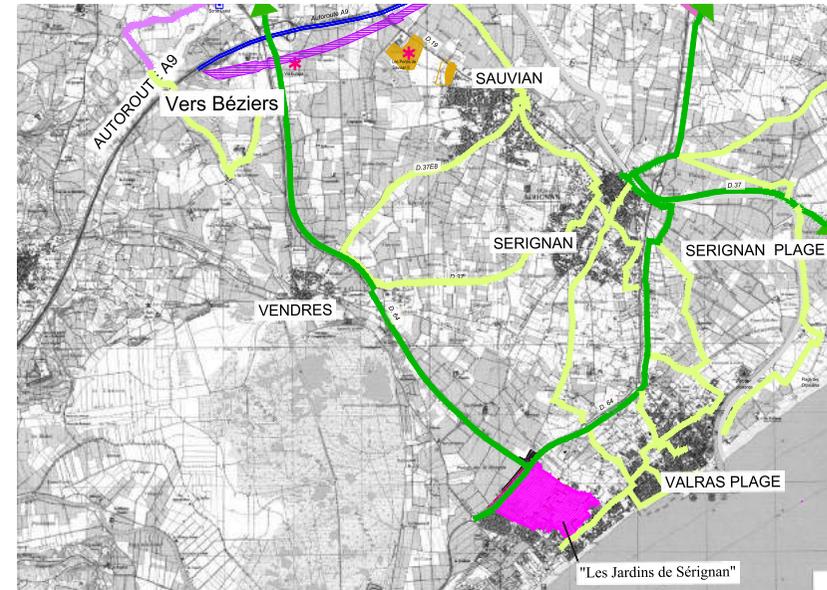
La commune de Sérignan est desservie par la ligne 16 « Béziers-Sauvian-Sérignan-Valras Plage » du réseau de transports public de Béziers Agglomération dit « Bus occitan ».

- Projet de parking relais et de navettes de rabattement
- Intention de **Bus à Haut Niveau de Services** sur la RD 64 dans le SCOT.

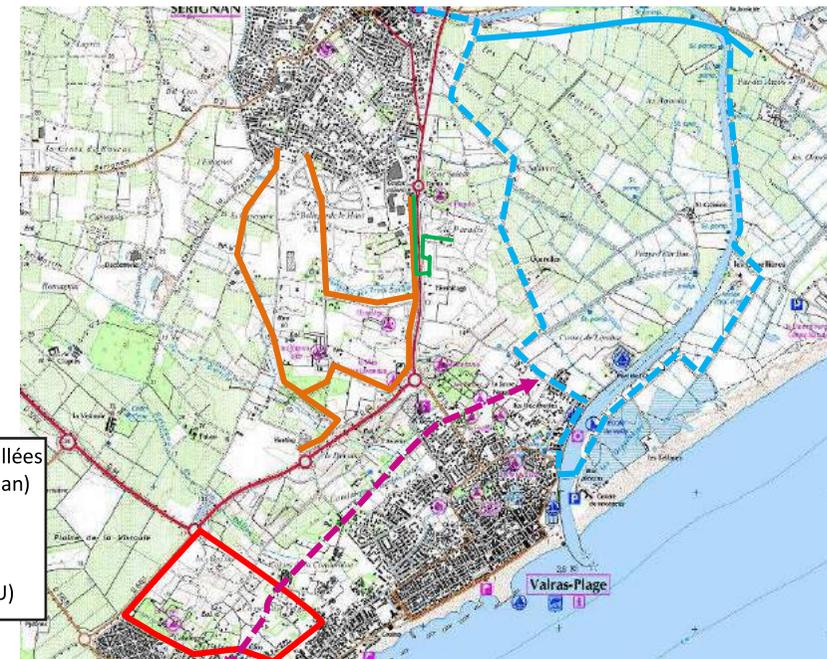


Desserte en transport en commun existante

d. Les déplacements doux



Desserte en voies douces existante



- Boucles cyclables projetées par mairie sur contre-allées et voiries peu circulées (cf. Diag mobilité PLU Sérignan)
- Boucle cyclable (piste / voies peu circulées) CABM
- Projet desserte lycée modes doux
- ↔ Principe de schéma cyclable (plan déplacement PLU)

Projets d'aménagements de voies douces, Source : Étude de Programmation Urbaine, Juillet 2013, PMC Consultant, Cyril Gens, Site études.

VII. LE CONTEXTE COMMUNAL

1. LA DÉMOGRAPHIE COMMUNALE

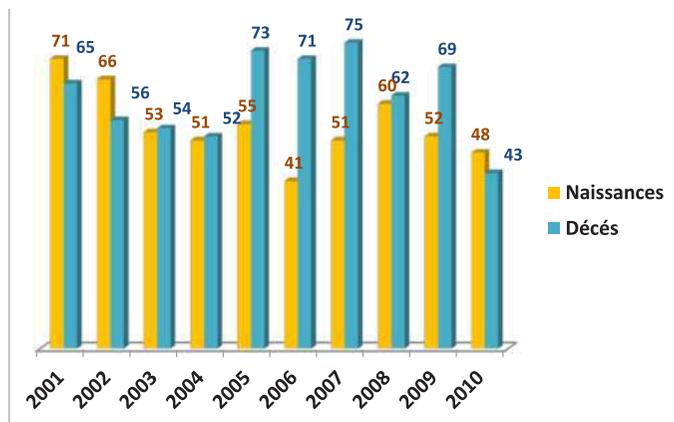
Sur la région Languedoc-Roussillon, la croissance démographique entre 1975 et 1999 a été plus de 2 fois supérieure à la croissance moyenne nationale, avec un taux moyen annuel de 1,2 % sur toute cette période. Cette évolution constante sur 25 ans traduit à la fois un attrait constant des populations des autres régions françaises et un fort dynamisme régional accompagné d'un net rajeunissement de la population (mutation rapide de la nature de l'activité avec un fort recul de l'agriculture).

Aujourd'hui, le rythme de croissance démographique de la région reste le plus élevé de France. Il est avant tout dû au solde migratoire (+ 1,24 % par an depuis 1999), le solde naturel étant très faible (+ 0,12 % annuellement).

Au niveau départemental, cette tendance régionale s'exprime encore plus nettement, avec un taux de croissance moyen annuel de la population du département de l'Hérault de 1,5%.

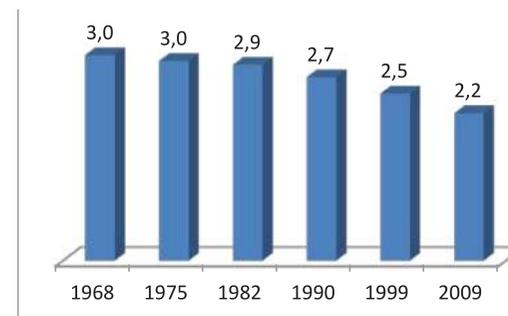
Rappel des enjeux dégagés dans le PLU :

- Avec une population qui compte environ 6700 habitants en 2010, la commune souhaite accueillir environ 3000 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU, soit 2025 (sur 15 ans); la population atteindrait à terme environ 10 000 habitants pour la ville de Sérignan. (hors ZAC « jardins de Sérignan)
- tenir compte du vieillissement à venir de la population en accompagnant cette évolution démographique au niveau des équipements, tout en attirant de jeunes ménages,
- ne pas sous estimer la capacité d'attraction de la commune qui profite de l'implantation progressive de nouveaux équipements dont le lycée.



2. LE PARC DE LOGEMENTS

La commune comptait en 2010, 2900 Résidences principales, 4080 résidences secondaires, 5240 emplacements de campings, 75 chambres d'hôtels et 282 logements vacants.



Nombre moyen de personnes par résidences principales

Logement social:

LOI DALO:

Conformément aux dispositions prévues par la loi DALO (Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale), la commune de SERIGNAN dépassant les 3500 habitants est soumise à l'obligation de 20 % de logements sociaux. En ajoutant, les logements locatifs sociaux existants (50) et prévus (525), on atteint le nombre de 575 logements locatifs sociaux à échéance du PLU pour un nombre total de 3965 résidences principales. (environ 14.5 %).

SCOT:

Le SCOT du biterrois prescrit dans son Document d'Orientations Générales (D.O.G.) approuvé le 27 juin 2013 un objectif minimal de production de logements aidés compatibles avec les lois DALO et SRU ainsi que le PLHI.

PLHI:

Le PLHI prévoit un taux de 30% minimum de logements locatifs aidés pour la ZAC «les Jardins de Sérignan».

3. LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES COMMUNAUX

a. Les équipements scolaires

Petite enfance

Crèche

Une crèche a été ouverte depuis septembre 2004 sur la commune : le Multi accueil Les «Glob'Trotteurs de Sérignan» accueille 30 enfants par jour (25 en accueil permanent et 5 en accueil occasionnel) et répond ainsi aux besoins de 60 à 70 familles par an. Dans des locaux neufs et adaptés, 7 professionnels encadrent les enfants, 2 autres assurent la blanchisserie, la restauration et l'entretien des locaux et 1 médecin généraliste est lié à la structure par convention.

Grâce à un partenariat entre la CAF, le Conseil Général et la ville de Sérignan, un Relais Assistante Maternelle est ouvert le lundi matin, tous les 4ème lundi du mois, de 9h15 à 11h (atelier-jeu) et de 11h à 12h (accueil administratif), au Pôle Social Municipal.

Accueil de loisir

Les Accueils de Loisirs Sans Hébergement de Sérignan proposent une organisation de loisirs et de vacances pour tous les enfants résidant à Sérignan ou résidant hors de la commune mais bénéficiant d'une dérogation validée par Monsieur le Maire.

Leur rôle est de proposer des activités épanouissantes aux enfants à partir de deux ans et demi pour l'ALSH maternel et de 6 ans pour l'ALSH primaire. Ils sont ouverts de 7h30 à 18h15 les mercredis, ainsi que durant les vacances scolaires (hormis les vacances de Noël).

Les activités sont mises en œuvre sous diverses formes : sportive, culturelle, ludique, manuelle, etc... Elles sont dispensées par l'équipe d'animation de l'ALSH selon la compétence de chacun ou bien par l'intermédiaire de prestataires de services extérieurs.

Parc des jardins de l'Hôtel de Ville

Les jardins de l'Hôtel de Ville, inaugurée le 14 juillet 2009, sont devenus le lieu de convivialité et de détente en plein centre-ville pour toutes les générations. Un lieu où les enfants de l'école maternelle se détendent sur des jeux adaptés. Un lieu où les personnes âgées profitent d'un espace ombragé et frais. Un lieu où chacun vient, un livre à la main, passer un agréable moment.

Écoles primaires

École maternelle f. Buisson

Située en plein centre-ville, à côté de l'Hôtel de Ville et en face du Musée de Sérignan, cette école maternelle accueille 187 élèves répartis en 7 classes : une classe de petite section, trois classes de petite et moyenne sections et trois classes de moyenne et grande sections.

École primaire p. Bert

Installée près de la Collégiale et disposant d'un plateau sportif, l'école primaire P. Bert regroupe 8 classes, allant du CP au CE2 ainsi qu'une classe d'intégration scolaire, soit un total de 224 élèves. C'est la doyenne des écoles sérignanaises. La réfection complète du bâtiment par la Ville a été récompensée par l'obtention du prix national «Rubans du Patrimoine».

École primaire j. Ferry

Ouverte à la rentrée 1998 au milieu des nouveaux quartiers de Sérignan, l'école primaire Jules ferry accueille 7 classes allant du CE2 au CM2, soit 158 élèves.

Restauration scolaire

Depuis plus de 3 ans, la municipalité de Sérignan travaille à améliorer la qualité du service apporté aux enfants dans le cadre périscolaire. L'accueil périscolaire et l'étude surveillée ont donc été rendus gratuits par la municipalité depuis mai 2008 et depuis la rentrée scolaire 2009, une nouvelle tarification de la restauration scolaire, plus juste et beaucoup moins contraignante pour les familles, a été mise en place.

Collège

Le collège Marcel Pagnol à Sérignan accueille 870 élèves dans un cadre agréable et fonctionnel.

Construit en 1983 par les communes du secteur, le Conseil Général y a réalisé depuis de nombreux aménagements : Salle polyvalente en 2010 et Halle des Sports inaugurée en 2013.

Lycée

D'une surface d'environ 18 000 m², le lycée Marc Bloch peut accueillir près de 1600 élèves répartis dans des filières d'enseignement général, technologique et professionnel à dominante tertiaire. Il sera doté d'un restaurant scolaire d'une capacité d'environ 1200 places et d'un internat de 100 places.



b. Les équipements sportifs et récréatifs

Stade Marcellin Aïta (Complexe sportif)

Rue Roger Salengro - 34410 Sérignan

Description : Vue stade

- Un terrain d'honneur (pelouse) avec panneau afficheur de score et tribunes ouvertes.
- Un terrain d'entraînement (pelouse).
- Un stade adapté à la pratique du football, avec 4 panneaux de basket et deux buts de hand-ball.
- 8 vestiaires.
- Des locaux mis à disposition des associations pour les réceptions d'après match.
- Locaux de rangement pour les clubs sportifs.
- Huit terrains de tennis.
- Un gardien

Stade Raoul Ferré

Rue Charles Bombal - 34410 Sérignan

Description :

- Un terrain d'honneur pour l'entraînement
- 2 vestiaires.

Parc de Sports Urbains

Le parc de sports urbains de Sérignan est conçu comme un lieu de vie et de rencontres. Il est destiné à accueillir des pratiquants de sports urbains (roller, skateboard, BMX, basket

Gymnase Paul Bert

Ecole Paul Bert - 34410 Sérignan

Description :

- Judo.
- Expression corporelle.
- Sports de combat et d'opposition.
- Activités club et scolaires.

Plateau sportif de l'école Paul Bert

Ecole Paul Bert - 34410 Sérignan

Description :

- Panneaux de basket.
- But de hand-ball.

Circuit de Prévention Routière

Ecole Paul Bert - 34410 Sérignan

Description :

- Aire de sauts en longueur
- Diverses activités athlétiques.

Plateau sportif de l'école Jules Ferry

Ecole Jules Ferry - 34410 Sérignan

Description :

- Panneaux de basket et buts de hand-ball.
- Couloir de courses.
- Scolaires.

Gymnase du collège Marcel Pagnol

Rue Emile Turco - 34410 Sérignan

Description :

- Le gymnase appartient au Conseil général, il est géré par la commune de Sérignan.
- Gym, basket, badminton, judo...
- Clubs sportifs et scolaires.

Depuis 2013 : création de salles de pratique à l'étage, rénovation de la salle principale et des vestiaires ainsi qu'installation d'un mur d'escalade.

Dojo de l'espace Joseph Viennet

Espace Joseph Viennet - 34410 Sérignan

Description :

- Relaxation, gym, yoga, aikido, tae kwen do...
- Clubs sportifs, scolaires

Salle d'évolution sportive au sein des écoles maternelle Ferdinand Buisson et élémentaire Jules Ferry

Écoles maternelle et élémentaire - 34410 Sérignan

Activités nautiques à Sérignan-les-Plages

34410 Sérignan-les-Plages

Description :

- Plan de balisage pour la pratique des activités nautiques.
- Les équipements, services médicaux et d'aide à la personne

c. Les services municipaux

Un pôle administratif regroupe les services suivants en coeur de ville :

Services administratifs

Les services municipaux sont regroupés dans l'Hôtel de ville situé 146, Avenue de la plage. L'hôtel de ville est ouvert du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h sauf le mardi après-midi de 13h30 à 19h.

Il abrite les services suivants : directeur de cabinet du maire, direction générale des services, secrétariat du maire, état-civil, élections, urbanisme, événementiel, communication, Comptabilité, Ressources Humaines, Sports, Lutte contre la cabanisation.

Police municipale

Ces dernières années, la Police municipale a reçu deux renforts importants :

- Une secrétaire administrative, qui gère notamment les arrêtés temporaires du Maire (occupation de la voie publique pour travaux, déménagements, etc), ainsi que l'état civil, les cartes grises et les étrangers.

- Un ASVP, qui s'occupe de la gestion des marchés et des distributions de courriers importants.

Ces deux employés ont permis de décharger les policiers municipaux de nombreuses tâches administratives et ainsi leur permettre d'être plus souvent sur le terrain, leur vrai métier.

Les moyens humains

Le service est composé de 9 personnes :

- 6 fonctionnaires de Police
- 2 agents de surveillance de la voie publique
- 1 secrétaire administrative

Les locaux se situent Place des Anciens Combattants et sont ouverts au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

Pôle social

Le Pôle Social de Sérignan est installé depuis le mois d'octobre 2008 au sein de l'espace Joseph Viennet. Ce regroupement en un seul lieu du C.C.A.S., du service emploi municipal, de DYNAPOLE et des permanences sociales (CAF, Agence Départementale d'Information sur le Logement) permet d'améliorer l'accueil et l'écoute du public, tout en gérant de façon plus efficace les différentes actions sociales sur la commune.

La poste

Le trésor public

Services techniques

Les Ateliers techniques municipaux sont implantés Rue Roger Salengro.

Maison de l'environnement

Ouverte depuis la rentrée 2008, la Maison de l'Environnement et du Tourisme de la ville de Sérignan est le lieu où naissent l'ensemble des projets municipaux et également associatifs de protection de l'environnement et de développement durable, autour de valeurs fortes : la responsabilité, le respect, la citoyenneté et la solidarité.

Missions :

Informations au public et sensibilisation des scolaires à la protection de l'environnement et au développement durable.

Embellissement et fleurissement de la commune.

Développement du tri sélectif (par apport volontaire).

Eco-veille sur la campagne de Sérignan : lutte contre les dépôts sauvages, suivi et protection des espèces rares et protégées.

Suivi des projets Natura 2000 sur la commune (étang de la maire).

Création et suivi de projets de jardins familiaux.

Organisation du Grand Nettoyage mensuel.

Participation à l'opération nationale Le Jour de la Nuit (extinction des lumières).

La Maison de l'Environnement est gérée par un spécialiste des questions d'environnement et de développement durable.

d. Les équipements culturels

La Médiathèque André Malraux

Au rez-de-chaussée :

- Pôle «Actualité» : la presse locale, régionale et nationale, des revues d'information et de loisir.

- Pôle «Enfance» : Albums, romans, contes à découvrir de la crèche au lycée et une salle de l'Heure du conte pour les animations, 2 ordinateurs reliés à Internet.

- Pôle «Littérature» : Littérature générale, française ou étrangère, livres en gros caractères, livres CD.

- Pôle «Documentation» : des livres documentaires dans tous les domaines de la connaissance.

- Pôle «Recherches et travail» : équipé en Wifi pour l'usage d'ordinateurs portables personnels, permettant également le travail en groupes.

- Auditorium : 50 places assises pour assister à des rencontres, concerts, séances de contes, projections de films.

Au 1er étage :

- Pôle «Image-Son-Multimédia» : espace dédié à la bande dessinée, aux collections de disques compacts et de DVD ainsi qu'un ensemble de 8 ordinateurs reliés à l'Internet.

La Cigalière, salle de spectacles

Inaugurée en 2002, La Cigalière a été réalisée par l'architecte Nicolas Guillot avec l'aide financière de l'État et de la Région. Dans un bâtiment contemporain, à l'architecte audacieuse, les amateurs des arts vivants se voient proposer une programmation riche et variées en théâtre, musique, danse et arts du cirque d'octobre à juin.

La Cigalière accueille également de nombreuses propositions culturelles à destination des plus jeunes. Le lieu accueille également des résidences d'artistes et soutient les pratiques amateurs avec des spectacles de fin d'année. Sa grande modularité permet également d'y organiser quelques manifestations caritatives (Téléthon, Ligue contre le cancer...).

La halle

L'ancien Hôtel de Ville de Sérignan, place de la Libération, porte désormais le nom de La Halle, en référence à son passé du début du siècle.

Toute l'année, la municipalité offre la possibilité à des artistes locaux d'exposer leurs oeuvres récentes.

Château vargoz

Le Château Vargoz est une propriété bourgeoise du XIXème siècle ayant appartenu successivement aux familles Lamotte, Gautier, Gély et Ollié-Mignard acquise par la commune auprès de Jean Vargoz et Berthe Espinadelle. Sa vocation était à l'origine d'accueillir l'École de fille du village et par la suite le centre de loisirs et les associations. La municipalité a fait le choix de transformer ce patrimoine vieillissant en espace dédié à l'accueil d'artistes et la mise en valeur de l'art contemporain.

École de musique / le conservatoire de musique et de danse

Le conservatoire est un établissement spécialisé dans l'enseignement artistique, classé Conservatoire à rayonnement intercommunal par le Ministère de la Culture. Il comprend 4 grandes disciplines fondamentales : la Musique, le Chant, la Danse et le Théâtre, et accueille, au sein de ses 30 ensembles instrumentaux, chorégraphiques ou scéniques, des musiciens, danseurs ou comédiens amateurs, des élèves confirmés ainsi que des débutants.

Musée régional d'art contemporain

Situé au cœur de la Région Languedoc-Roussillon, au bord de la Méditerranée, le Musée régional d'art contemporain, installé dans la ville de Sérignan, est un lieu culturel et touristique incontournable. Il présente sur 2700 m², des expositions temporaires et une collection permanente. Dans l'atmosphère conviviale et lumineuse du musée, différents espaces offrent aux visiteurs un parcours riche et diversifié : cabinet d'arts graphiques, espaces d'exposition, salle vidéo, salon-bibliothèque, librairie-boutique.

Le festival de la BD

Le festival de la bande dessinée de Sérignan est axé, depuis 2009, sur les valeurs montantes de la BD, les auteurs à « fonds » et les dessins contemporains. Culturel et convivial, il dispose d'un petit théâtre sous le chapiteau, la Black Dox, dans lequel se déroulent des animations, des ateliers de dessins, des diffusions de films en lien avec la thématique de l'année. La ville de Sérignan remet chaque année le Prix de la Ville à un jeune dessinateur pour le meilleur premier album. Ce prix est symbolisé par une sculpture de l'artiste sérignanais, Lionel Laussedat.



Localisation des équipements publics de la ville de Sérignan, BETU, 2014.

e. Les équipements relatifs aux réseaux d'eau potable et d'assainissement de la commune de Sérignan

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée a pris le relais de la commune de Sérignan, dans le cadre de sa compétence eau sur l'ensemble de son territoire.

Pour le secteur de l'AFUA, il est prévu un raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées de Vendres-Plage. D'autant que la ZAC « Les jardins de Sérignan » (AFUA) dispose d'une convention de raccordement au réseau de Vendres. Nous nous intéresserons donc à ces installations et à leur capacité à répondre aux nouveaux besoins.

Sur le territoire communal de Vendres, 63% des habitations sont des maisons secondaires. Elles sont majoritairement situées sur Vendres Littoral qui compte aussi 13 campings et 10 parcs résidentiels de loisirs (PRL). A noter également, la présence d'un centre de vacances (Les Sablières). Sur Vendres Littoral, la population permanente est estimée à 500 habitants et la population estivale à 21 000 personnes.

Volet eau potable

La commune de Sérignan est majoritairement alimentée en eau potable par le réseau de la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée. L'eau provient des forages communaux (forages F1 et F2 de la Vistoule) exploitant la nappe Astienne et en complément des ressources de Béziers (forages prélevant dans la nappe alluviale de l'Orb).

Toutefois, le secteur de la ZAC AFUA est connecté au réseau de Vendres-Plage.

Alimentation en eau potable de Vendres-Plage

Le réseau de Vendres-Plage, indépendant de celui de Vendres-village. L'alimentation se fait par achat d'eau à BRL Exploitation. L'eau provient de l'Orb (prélevée à la prise d'eau de Réals à Cessenon). Elle est traitée à l'usine de Puech de Labade qui alimente le littoral entre Vendres et Leucate soit 100 000 personnes avec une capacité nominale de 28 000 m³/j qui doit être portée à 41 000 m³/j.

Les conditions d'achat d'eau de la commune de Vendres à BRL Exploitation ont été initialement fixées par convention. Le débit souscrit pour l'ensemble des points d'eau est alors de 50 litres / seconde. En effet, il est estimé lors de la signature de la convention que le débit maximal est égal à 50 l/s sur une période de 2 heures. La distribution est assurée depuis une conduite en diam 250 mm sur laquelle on compte 19 points de livraison. Un piquage de secours (en 100 mm) existe sur le réseau de la CABM au niveau de Valras-Plage.

Depuis 2005, année de plus forte distribution connue avec un volume annuel total mesuré aux compteurs de vente en gros égal à 316 500 m³/an, les volumes distribués ont une tendance à la stabilisation autour de 280 000 m³/an avec des volumes estivaux voisins de 80 000 m³/mois sur les mois de juillet et août.

Le volume journalier maximum observé durant la période de mesure est de 3 310 m³/j.

Il n'existe pas de réservoir sur Vendres-littoral. L'eau traitée est stockée dans une ré-

serve de 5000 m³ au niveau de l'usine de Puech de Labade à 5 km.

De nombreux forages privés (18 à minima) sont présents et exploités sur le secteur du littoral de Vendres. Ainsi, la majorité des campings présents à Vendres plage disposent d'un forage, destiné au minimum à l'irrigation.

Impacts du raccordement de la ZAC au réseau d'eau potable de Vendres-Plage

Sur la base d'une consommation de 200 l/j/personne en été et 150 l/j/personne le reste de l'année, d'un rendement du réseau de 80%, les besoins liés à l'installation de nouveaux habitants sur la ZAC sont évaluées ainsi :

- 500 m³/j en période hivernale (2500 personnes supplémentaires raccordées),
- 900 m³/j en période estivale (2500 personnes supplémentaires raccordées + 1000 estivants).

Le raccordement de la ZAC au réseau de Vendres-Plage passera par la mise en place d'un surpresseur et d'un renforcement du réseau.

Les travaux de réalisation d'un château d'eau doivent démarrer en mars 2014 pour une mise en service du réservoir en 2015.

Volet eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées

Dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, un plan de zonage de l'assainissement a été défini en fonction de l'architecture actuelle du réseau, des possibilités ou non de raccorder les futures zones d'extension urbaines et enfin de l'aptitude des sols à mettre en place des dispositifs d'assainissement non collectif.

Approuvé en 2006, il a été mis à jour en 2011.

Les espaces constructibles de l'AFUA sont positionnés en zone d'assainissement collectif et devront être raccordés au réseau communal.

Le raccordement de la ZAC au réseau des eaux usées de Vendres-plage

La solution retenue est le raccordement de la ZAC au réseau d'eaux usées de Vendres-Plage. Les rejets domestiques de la ZAC seront acheminés vers la station d'épuration de Vendres-Littoral par le biais d'un poste de refoulement à implanter dans l'emprise du projet, d'une conduite de refoulement puis d'un collecteur gravitaire.

Cette Station, d'une capacité actuelle de 38 000 EH (Equivalent Habitant), est de type traitement biologique extensif, complété en saison estivale d'un lagunage aéré. Pour 2009, le portail d'information sur l'assainissement communal fait état d'une charge maximale en entrée de 16852 EH.

La marge restante sur la station d'épuration (environ 21 000 EH) permet donc le traitement des effluents domestiques de la ZAC « Les Jardins de Sérignan » dont la charge pourrait atteindre 3500 à 4000 EH en pointe.

f. Une commune balnéaire

Plages de Sérignan

Sérignan propose plus de 3 kms de plage, dans un environnement préservé sur lequel le Pavillon Bleu a été décerné en 2009. La municipalité a choisi la manière douce pour maintenir dans son état naturel ce patrimoine fragile avec la mise en place de ganivelles en châtaignier pour piéger le sable, la création de passerelles transdunaires pour éviter le piétinement, la conservation de la flore des dunes pour stabiliser le sable, en préférence aux matières plus "dures" et plus coûteuses.

Les dunes ainsi réhabilitées peuvent atteindre jusqu'à 8 mètres de hauteur, ce qui constitue un record en Languedoc Roussillon. À l'arrière, un réseau discret de sentiers pédestres qui longe ici et là des rondines et des gourgues de salicornes et de tamaris, permet de découvrir le site exceptionnel des Orpellières et de la Grande Maire.

De mi-juin à mi-septembre, une navette circule tous les jours entre la salle de spectacles La Cigalière et Sérignan-lesPlages (Ligne 22).

Sérignan-les-Plages, c'est :

- 5 plages : La Grande Maire, La Chapelle, la Séoune, la plage naturiste, Les Orpellières.
- 3 postes de secours : La Grande Maire, la Séoune, Les Orpellières.
- Le parking de la Grande Maire (des petits parkings naturels existent aux Orpellières).
- Un accès adapté pour les personnes handicapées avec un Tiralo (fauteuil amphibie).
- Des WC au parking de la Grande Maire.
- Le nettoyage quotidien des plages.
- Une surveillance constante de la police municipale.
- Une vingtaine de commerces ouverts en saison.

Le domaine des Orpellières

Un des plus beaux sites de la région

Le Domaine des Orpellières est situé à l'embouchure de l'Orb, sur les communes de Valras-Plage et de Sérignan. Cet espace naturel de plus de 150 hectares, acquis par le Conservatoire en 1980, est constitué d'une plage, d'un cordon dunaire de 2,5 kilomètres et d'une vaste zone de prés-salés. Le site des Orpellières est exclusivement géré par la commune de Sérignan.

Le site des Orpellières a fait l'objet d'une exploitation agricole jusqu'à la deuxième guerre mondiale. Ce sont principalement des vignes qui ont été cultivées grâce à un réseau hydraulique créé sur l'ensemble du Domaine. Les apports d'eau douce à partir de l'Orb servaient à dessaler les terres pour permettre la culture de la vigne. Depuis l'abandon de cette exploitation et de l'apport contrôlé d'eau douce, le milieu s'est salinisé : la

salicorne a colonisé une partie du site. Aujourd'hui, un équilibre naturel semble avoir été trouvé entre milieu salé et milieu doux. Les bâtiments présents sur le site servaient à l'exploitation du Domaine (château d'eau, cuves...). Les abords des bâtiments avaient été enrichis de plantations (figuiers, cyprès, platanes...).

Des cordons dunaires réhabilités

Un diagnostic écologique réalisé en 1983 a mis en évidence la nécessité d'intervenir pour protéger et réhabiliter le cordon dunaire, qui s'érode depuis les années 1970. Ce cordon, outre ses qualités biologiques et paysagères, joue un rôle important dans l'évolution du trait de côte et sur le maintien de l'équilibre écologique de la zone humide située en arrière du cordon. Dès 1984, des actions de réhabilitation du cordon et de gestion de la fréquentation sont mises en place. Le cordon dunaire devient un site expérimental de recherche et d'intervention sur la réhabilitation des espaces dunaires méditerranéens. Les techniques de réhabilitation consistent à disposer des ganivelles, qui vont capter les sables apportés par la mer ou les vents et ainsi favoriser la reconstitution des dunes.

Ces ganivelles ont également comme rôle de limiter la fréquentation des dunes qui contribue à leur érosion. Cette reconstitution est suivie d'une re-végétalisation. Les espèces végétales comme l'Oyat permettent la fixation des dunes et jouent le même rôle de captage des sables que les ganivelles lorsque celles-ci ont disparu. Parallèlement, des actions de gestion de la fréquentation sont mises en place : creusement de fossés pour interdire la fréquentation automobile, aménagement d'aires de stationnement et de chemins d'accès à la plage pour les piétons. Il semble que les actions menées sur le cordon dunaire des Orpellières aient permis à celui-ci de retrouver son état de 1968, avant la période de forte érosion.

Secteur d'extension du port de plaisance

La commune dispose d'un port de plaisance sur l'embouchure de l'Orb. Elle a lancé un projet d'extension comprenant :

- Création d'un parc à bateaux en gestion automatisée,
- Création de 58 000 m² de nouveaux bassins,
- 450 anneaux supplémentaires,
- 400 places sur racks automatisés,
- 2 000 m² d'aire de stockage (hivernage),
- 2000 m² terre plein de stationnement,
- 100 places de parking ombragées.

Il s'agit d'améliorer l'offre de façon quantitative et qualitative (proposer une offre de stockage à sec et augmenter la capacité d'accueil du port)

L'attractivité touristique

L'attractivité touristique sur la commune bénéficie pleinement de son statut de commune littorale, de la présence de son port et de la proximité du Canal du Midi. La présence de nombreuses pistes cyclables tendent à favoriser les échanges ; ces cheminements doivent être développés afin de connecter au mieux le village de Sérignan à Sérignan-Plage. L'organisation de différents festivals durant la période estivale accroît sa vocation touristique, son rayonnement. De plus, le développement de l'activité touristique est potentiellement source de création de nombreux emplois saisonniers. Cette attractivité touristique se traduit par une très forte hausse du nombre d'habitants sur le territoire communal en période estivale : d'environ 7 000 habitants permanents, la commune passe à environ 26 000 personnes. Pour faire face à cet engouement, la commune a développé une offre d'équipements d'hébergement diversifiés (campings, motels, hôtels...).

L'attractivité du territoire communal de Sérignan, par sa situation géographique en bordure du littoral, entraîne aussi des effets pervers comme la propagation de la « cabanisation ».



LES CAMPINGS

- 1- La Mairie***
- 2- Le Clos Virgile****
- 3- L'Etoile de Mer CCAS
- 4- Le Bleu Marine***
- 5- Clos de la Grangette
- 7-11 Le Sérignan Plage***
- 8- Le Phare Ouest**
- 9- Le Beauséjour***

- 10-12 Aloha****
- 13- Le Paradis***
- 14- Domaine de Querelle
- 15- Les sables du Midi***
- 16- Les Vignes d'Or***
- 17- L'Hermitage***
- 18- Le Mas des Lavandes***
- 19- Côtes du Soleil CCAS

- 20- Le Bellevue
 - 21- Le Levant***
 - 22- La Jasse**
- CAMPINGS NATURISTES**
- 5- Le Sérignan Plage Nature***
 - 6- Le Clos de Ferrand****

AUTRES TYPES D'HEBERGEMENTS

- 24- Résidence Le Marina (motel)
 - 25- Les Caraïbes (motel)
 - . Le Marina (location à l'année)
 - . Isocrate
- CHAMBRES D'HOTES**
- Casa Belle
 - Côté Collégiale.

Source : Rapport de Présentation du PLU de Sérignan

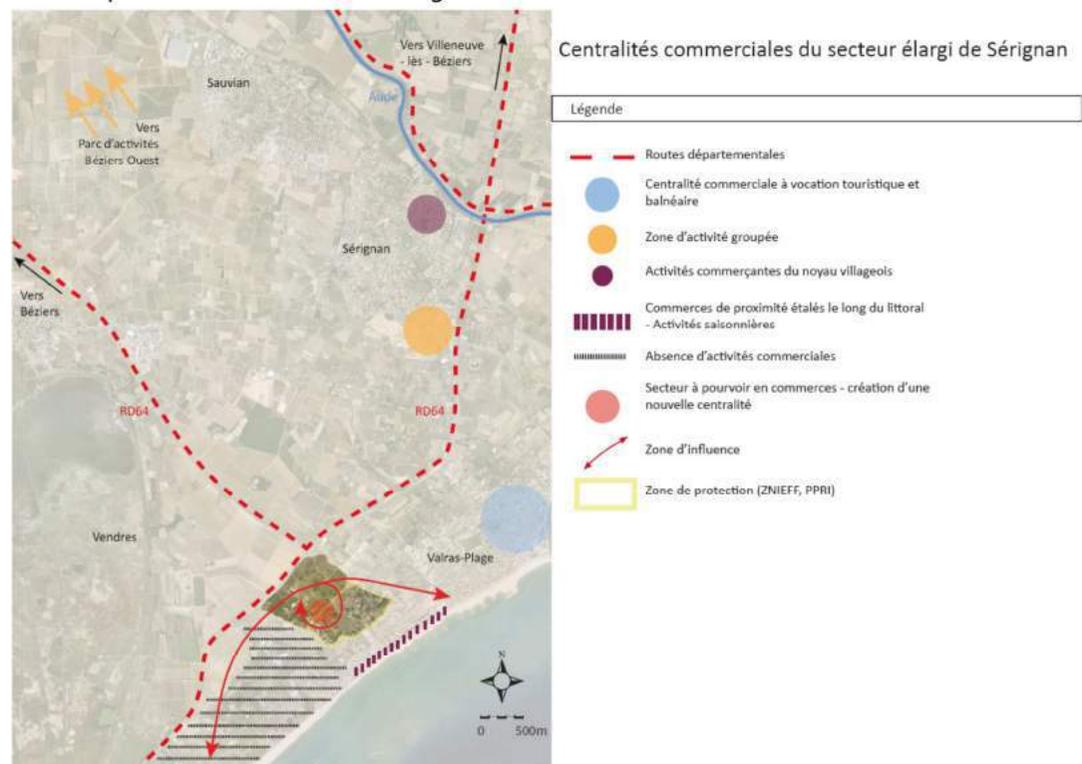
g. L'économie résidentielle

Sur Sérignan, les commerces et activités sont concentrés sur trois pôles principaux :

- **le centre ancien**, offrant les commerces et services de première nécessité. Ils s'organisent autour de l'Allée de la République, le boulevard Victor Hugo et l'Avenue de la Plage;
- **le Sud du Vieux Centre**, le long de la route départementale 64 où se concentre l'essentiel des grandes entreprises de distribution (Hyper U, etc.) ;
- **le long du littoral**, où on retrouve l'essentiel de l'activité touristique via les campings.

Le territoire d'étude (ZAC Les Jardins de Sérignan), est dépourvu d'offre commerciale. Les commerces et services les plus proches se trouvent au niveau de la commune de Valras-Plage. Cependant, il s'agit d'établissements saisonniers (ouverture partielle à l'année).

La création d'un nouveau quartier d'habitat important aura des incidences sur le fonctionnement des secteurs voisins sur Valras et Vendres. Les activités saisonnières pouvant espérer devenir annuelles et se greffer à la nouvelle centralité urbaine à créer.



Source : Étude de Programmation Urbaine, Juillet 2013, PMC Consultant, Cyril Gens, Siteétudes.

VIII. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LES-QUELLES, PARMIS LES PARTIS ENVISAGÉS, LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE A ÉTÉ RETENU.

Le projet soumis à l'enquête a été retenu pour les raisons suivantes :

1. JUSTIFICATION DE L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

a. *Le site de l'opération constitue le dernier secteur urbanisable du littoral biterrois.*

Située à la jonction des trois communes de Sérignan, Valras-Plage et Vendres, la ZAC représente le dernier secteur urbanisable du littoral biterrois.

Ces terrains bénéficient des protections en mer implantées le long du littoral de Valras-Plage déjà entièrement urbanisée. Ce secteur de Sérignan est déjà partiellement urbanisé notamment en sa partie est limitrophe avec Valras mais aussi de manière très éparse sous forme de «cabanisation».

Effectivement en rupture avec le bourg de Sérignan, l'urbanisation du secteur de la ZAC se fera en continuité immédiate avec les agglomérations existantes de Valras-Plage et de Vendres-Plage.

Conforme à la Loi Littoral, ce secteur constitue la seule possibilité de développement significatif de ce tronçon du littoral.

Le Document d'Orientation Générales du SCoT du biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013 a clairement identifié sur le territoire de Sérignan, ce «secteur de développement d'un quartier à vocation d'habitat, de tourisme et d'équipements publics à Sérignan, en continuité de l'agglomération de Valras-plage.»



b. La mise en oeuvre de l'opération garantie la gestion durable de la zone humide.

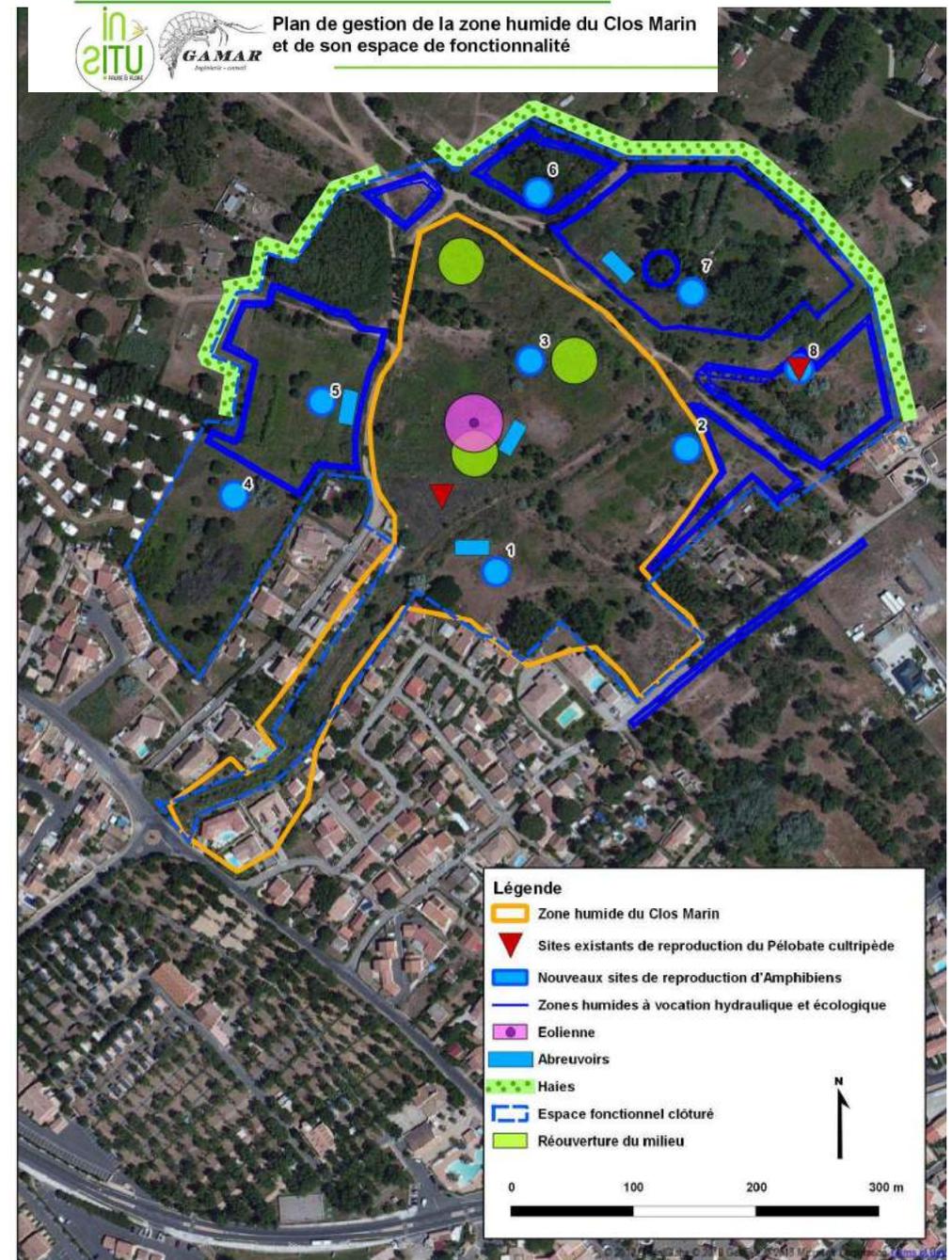
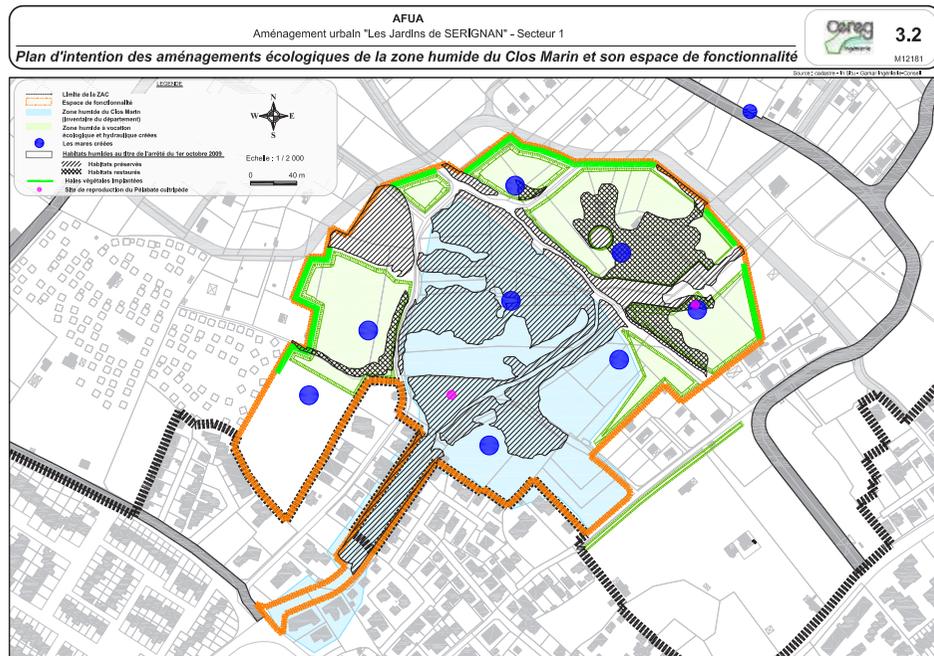
Le périmètre de la Zone de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin (incluant la ZNIEFF du Clos Marin) a été pris en compte dans le cadre de la ZAC.

Cet espace sera ainsi protégé et aménagé grâce à la réalisation de la ZAC. En effet, en l'état actuel, cette zone humide est menacé par une urbanisation non-maîtrisée (cabanisation) : ce qui ne sera plus le cas dans le cadre de l'urbanisation maîtrisée prévue au sein de la ZAC.

Le dossier loi sur l'eau de la zone 1 a été construit en lien avec l'existence de cette zone humide et le travaux d'aménagement hydraulique permettront de créer de nouveaux habitats pour les amphibiens.

L'entretien de ce milieu ouvert sera assuré par un troupeau de moutons dont l'exploitation se situe sur la commune de Vendres.

La présence de cette zone de «nature» a guidé le parti d'aménagement retenu et notamment le tracé des voiries et des réseaux de la ZAC.



Cartographie : In Situ Faune & Flore - GAMAR, 2013 - Sources carto : orthophoto Bing Aerial - DREAL Languedoc-Roussillon

2. LA PRISE EN COMPTE DE CERTAINS PLANS OU PROGRAMMES

a. La prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondations

Le projet a été modifié afin de tenir compte de la nouvelle réglementation liée au Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 23 juin 2011. Le zonage réglementaire du P.P.R.I. a été reporté sur le plan de composition de la ZAC.

Ainsi les secteurs classés en zone rouge RU ou en zone bleue (BU)devront respecter le règlement applicable du P.P.R.I.

Les zones rouges en secteur urbain RU ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings et parcs résidentiels de loisirs, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings ou PRL existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

Elles permettront toutefois d'accueillir des espaces paysagers. Un équipement sportif est également prévu en zone rouge à condition qu'il garantisse le libre écoulement des eaux.

b. Plan de Déplacement Urbain

Le projet et notamment le profil des voiries primaires a été revu afin d'offrir une large place aux circulation douces mais aussi aux transports en commun.

Le secteur pourrait permettre un nouveau bouclage du réseau de transport en commun et contribuerait à la mise en oeuvre d'un Bus à Haut Niveau de Service comme l'identifie le DOG du SCoT du Biterrois.

c. La mise en oeuvre des prescriptions du Programme Local de l'Habitat Inter-communal.

Rappel des prescriptions du P.L.H.I.

La programmation prévisionnelle en logements locatifs sociaux, qui repose pour l'essentiel sur les premières tranches de la ZAC La Garenque – les Sorbiers et de la ZAC des Jardins de Sérignan, mais également sur une production soutenue en centre ancien, reste toutefois très inférieure aux objectifs fixés par l'Etat en la matière (142 logements prévus sur la durée du PLH contre 371 logements inscrits au PAC) ; **c'est pour se rapprocher de ces objectifs qu'un pourcentage de 30% de logements locatifs sociaux devra être imposé sur les futures ZAC.**

Nouveaux éléments de programmation de la ZAC (Août 2013)

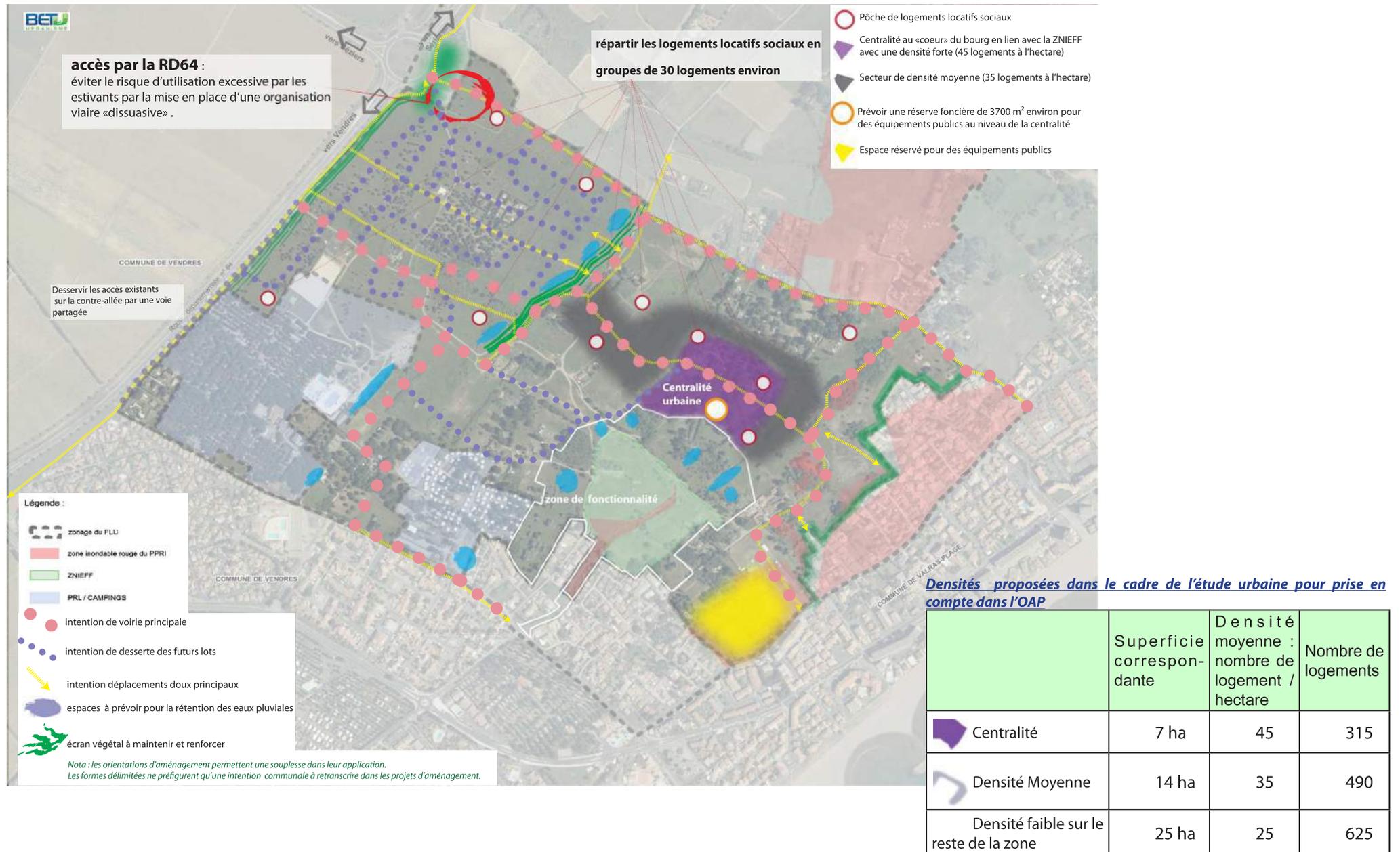
La réalisation de 30% de logements locatifs aidés a imposé de revoir la densité de l'opération à la hausse.

Le nombre de résidences principales a été majoré afin d'équilibrer la faisabilité de l'opération.

La ZAC comportera 300 logements locatifs aidés. Elle représente aujourd'hui une part importante dans la production de logements neufs programmée sur le territoire de la CABM.

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

3. LA MISE EN OEUVRE DES PRESCRIPTIONS ÉNONCÉES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME DE SÉRIGNAN SUR LE SECTEUR DE LA ZAC



IX. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

L'utilité publique de la zone d'aménagement concertée «les jardins de Sérignan» est indéniable.

1. UNE OPÉRATION QUI RÉPOND À UN BESOIN DE LOGEMENTS RECONNU AU NIVEAU INTERCOMMUNAL.

Située à la jonction des trois communes de Sérignan, Valras-Plage et Vendres, la ZAC représente le dernier secteur urbanisable du littoral biterrois. Le DOG du SCoT du biterrois approuvé le 27 juin 2013 et complété le 11 octobre 2013 a clairement identifié sur le territoire de Sérignan, le développement d'un quartier à vocation d'habitat, de tourisme et d'équipements publics à Sérignan, en continuité de l'agglomération de Valras-plage (environ 47 ha).

Le nouveau quartier offrira près de 1000 logements neufs dont 300 en location aidée. Cela va permettre de rattraper le retard de la commune en terme de mixité de logements. Inscrite dans le Programme local de l'Habitat Intercommunal de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée cette opération prévoit 30 % de logements locatifs aidés. L'AFU-A se charge de financer les 300 logements locatifs aidés répartis sur l'ensemble de la zone afin de garantir leur réalisation.

La création de ce quartier permettra également de créer en plus des équipements publics de proximité nécessaires au fonctionnement du quartier, des équipements sportif (mutualisés avec les communes voisines de Vendres ou de Valras) et un équipement public visant la sensibilisation à la nature en lien avec le plan de gestion de la zone humide.

La création de plus de mille résidences principales va accentuer la «résidentialisation» de ce secteur à dominante balnéaire comprenant l'ouest de Valras, les campings de Vendres et les secteurs urbanisés Sérignan en limite communale. En effet, l'arrivée de nombreux habitants à l'année permettra aux activités commerciales existantes ou à créer de fonctionner en dehors de la période estivale.

Enfin, le renforcement et la capacité d'hébergement touristique par des opérations de qualité en lien avec ce nouveau quartier va entraîner des retombées économiques sur l'ensemble du secteur.

2. LA GESTION DURABLE DES ESPACES NATURELS DE LA ZONE.

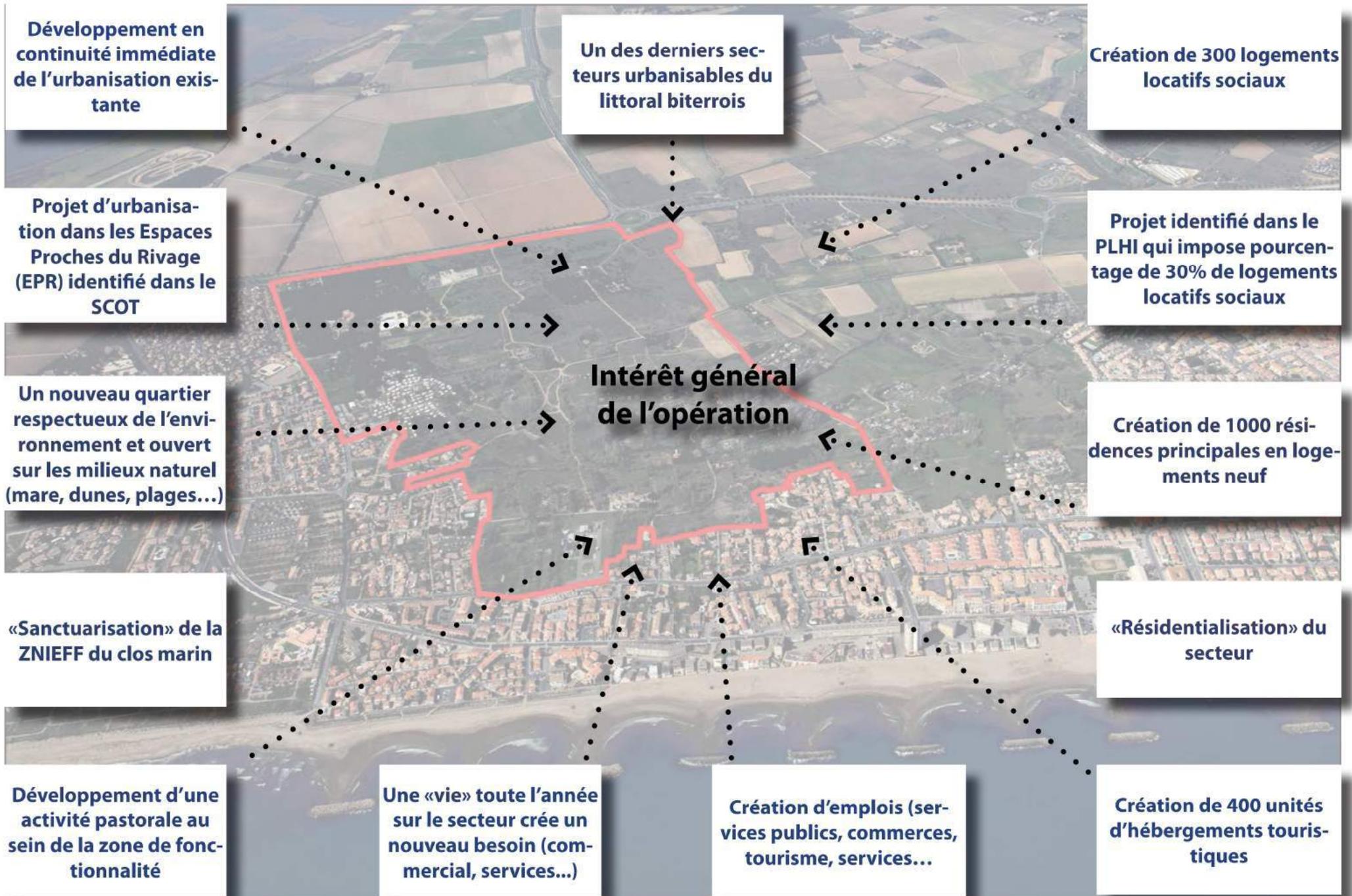
L'emprise de l'opération concerne environ 86ha dont 9,5 ha dédié à la préservation du milieu naturel et la biodiversité.

L'un des objectifs de l'opération est de concilier le développement urbain tout en préservant les enjeux écologiques de la zone humide du Clos Marin, sachant que, la non-maîtrise de l'urbanisation au travers du projet de ZAC conduit inéluctablement à un mitage beaucoup plus pénalisant pour les différentes composantes de l'aménagement, dont l'écologie.

Ainsi, l'urbanisation s'articule autour de l'espace de fonctionnalité de la zone humide du Clos Marin, préservé de tout aménagement urbain.

De plus, la mise en oeuvre de la ZAC va permettre à l'AFU-A de financer les aménagements liés à la gestion de la zone naturelle du Clos marin. La création de mares ainsi que la renaturation de certains secteurs contribueront à la sauvegarde de la biodiversité remarquable présente dans ce milieu arrière dunaire. En parallèle, des espaces ouverts seront maintenus par l'installation d'une zone de pâturages pour les moutons de Vendres.

Cet usage durable du milieu conduira à l'émergence de relations entre l'espace urbain et la nature.



COMMUNE DE
SÉRIGNAN

SEANCE DU 22 OCTOBRE 1991 A 18 h 30

L'an mil neuf cent quatre vingt onze et le vingt deux octobre à 18 h 30, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de M. André GELIS, Maire-

PRESENTS : MM. GELIS - BAIKERAS - Mme SANDONATO - BREWER - ROS - HAUG - MOLLO - PAPA - LAMOUREUX - CHAUVEL - Mme FABRY - ROUANET - SEGARRA - Mme SIGE - AGUANNO - Mme ESCO - TOUGNE - Mme PESTELL - DURAND - LUCO - FAUCHEZ -

ABSENTS : MM. BOMBAL - CARRATIE - Melle COURTOIS - REY - MUR -

ABSENT EXCUSE : M. BRESOUX (procuration à M. LAMOUREUX) -

OBJET : CREATION ZAC "LES JARDINS DE SERIGNAN"

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le déroulement de la mise en oeuvre du projet d'aménagement de la ZAC "les Jardins de Sérignan" et qu'il convient que le Conseil établisse le bilan d'ensemble de la procédure.

Dans sa séance du 22 octobre 1990, le Conseil a donné un avis favorable au dossier de création-réalisation de la ZAC "les Jardins de Sérignan" déposé par l'Association Foncière Urbaine Autorisée "les Jardins de Sérignan".

Par délibération en date du 10 décembre 1990, le public a été associé à l'élaboration du projet de ZAC "les Jardins de Sérignan" par la mise à disposition permanente des pièces et études disponibles concernant le dossier, avec possibilité de remarques sur un registre ouvert à cet effet. Aucune remarque n'a été formulée sur ce dossier durant sa mise à disposition.

Il rappelle aussi que, dans le cadre de l'instruction du dossier, les différents services de l'Etat, les communes de Vendres et Valras, la Chambre de Commerce, la Chambre des Métiers, le Conseil Régional et le Conseil Général ont été consultés et qu'une réunion de travail s'est tenue en mairie le jeudi 13 juin 1991.

Il poursuit en précisant que ce dossier a reçu un avis global favorable de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 3 juillet 1991.

Dans sa séance du 12 juillet 1991, le Conseil a approuvé le projet de PAZ "les Jardins de Sérignan".

L'enquête publique, diligentée par MM. TRUC Adrien, GONTIE Lucien et LAFAY Michel, s'est déroulée du 19 août au 17 septembre 1991 inclus.

Il dépose ensuite sur le bureau de l'assemblée le dossier de ZAC "les Jardins de Sérignan", ainsi que le rapport et les conclusions favorables de la commission d'enquête.

Suite au déroulement de la procédure évoquée ci-dessus et à la lecture du bilan établi, Monsieur le Maire propose au Conseil de créer la zone d'aménagement concerté "les Jardins de Sérignan" et d'approuver le plan d'aménagement de zone ainsi que le programme des équipements publics.

LE CONSEIL

Ouï l'exposé de son Président et après avoir délibéré,

VU la délibération du 10 décembre 1990 ouvrant la concertation associant le public à l'élaboration du projet de ZAC "les Jardins de Sérignan",

VU le bilan de la concertation,

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 à L.311-6 et R.311-1 à R.311-38,

VU l'avis global favorable de Monsieur le Préfet en date du 3 juillet 1991,

VU les avis de la Chambre de Commerce de Béziers-St Pons et de la Chambre des Métiers,

VU la délibération du 30 mai 1991 adoptant le projet de convention entre la commune et l'AFU/A,

VU l'arrêté de Monsieur le Maire en date du 25 juillet 1991 prescrivant une enquête publique sur le dossier de création du plan d'aménagement de zone de la ZAC "les Jardins de Sérignan",

VU les observations consignées sur les registres d'enquête déposés en mairies de Sérignan, Valras et Vendres,

VU l'avis favorable de la commission d'enquête,

CONSTATE qu'aucune remarque particulière n'a été formulée pendant l'association du public prévue par l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et dresse en conséquence un bilan positif de cette procédure,

DECIDE de créer une zone d'aménagement concerté dite "les Jardins de Sérignan" dont le périmètre est défini dans le dossier annexé à la présente délibération,

DECIDE d'exclure les terrains de la ZAC "les Jardins de Sérignan" du champ d'application de la T.L.E. et de mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 317 quater de l'annexe II du code général des impôts,

DECIDE d'exclure la ZAC "les Jardins de Sérignan" du champ d'application des participations pour raccordement aux réseaux publics,

DECIDE que la réalisation de la ZAC sera confiée à l'AFU/A "les Jardins de Sérignan" selon les stipulations d'une convention,

DECIDE qu'il sera établi un plan d'aménagement de zone à l'intérieur du périmètre de la ZAC,

...

APPROUVE le plan d'aménagement de la zone d'aménagement concerté "les Jardins de Sérignan" tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DECIDE d'approuver le programme des équipements publics de la ZAC "les Jardins de Sérignan" tel qu'il est annexé à la présente délibération, dont les conséquences financières seront assurées par l'Association Foncière Urbaine Autorisée "les Jardins de Sérignan" qui a pris l'initiative de la création de la zone après avoir vérifié que par convention du 22 janvier 1991, la commune de Vendres a donné son accord sur la réalisation des réseaux d'assainissement et d'eau pluviale à établir sur son territoire,

DECIDE de procéder aux mesures de publicité et d'information du public mentionnées à l'article R.311-6 du code de l'urbanisme.

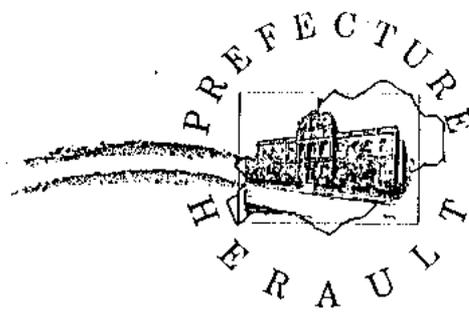
Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme

Le Maire



République Française



Sous-Prefecture de Béziers
3ème Bureau - BP/NH
M. B. PELEGRY

Béziers, le 5 Décembre 1988

Le sous-préfet,
~~commis à la République~~

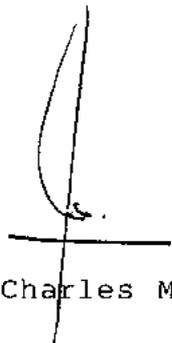
à

Monsieur Robert DOUGADOS
Président de l'A.F.U. autorisée
des Jardins de SERIGNAN
3 rue Ronsard
34500 - BEZIERS

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, sous le présent pli, une ampliation de mon arrêté n°88.II.1080 du 2 Décembre 1988 portant création de l'Association Foncière Urbaine autorisée dénommée "Association Foncière Urbaine autorisée des Jardins de SERIGNAN" accompagnée d'un plan indiquant le périmètre de celle-ci.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Charles MEUNIER

DEPARTEMENT de L'HERAULT
SOUS-PREFECTURE de BEZIERS
34321 - BEZIERS CEDEX

3ème Bureau - BP/NH

N° 88.II.1080

Constitution de l'Association
Foncière Urbaine autorisée
"des jardins de Sérignan"
ayant pour objet le remembrement
de terrains situés sur le territoire
de la commune de SERIGNAN au lieu
dit "Cosses du Falgairas-Galine".

Le Préfet
de la Région Languedoc-Roussillon
Préfet du Département de l'Hérault
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU la loi du 21 Juin 1865, modifiée, relative aux associations
syndicales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment son article L 322-3,
1° a . . . ;

VU les articles 5 à 12 et 20 du décret du 18 Décembre 1927,
modifié, notamment par le décret n°74-86 du 29 Janvier 1974 portant ré-
glement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 Juin
1865 ;

VU le décret n°74-203 du 26 Février 1974 relatif aux associations
foncières urbaines autorisées ayant pour objet les travaux prévus à l'article
L 322-2, 1°, 2° et 5° du code de l'urbanisme, et notamment ses articles 6 à
22 ;

VU le projet de création d'une association foncière urbaine au-
torisée ayant pour objet le remembrement de terrains situés sur le territoire
de la commune de SERIGNAN au lieu dit "Cosses du Falgairas-Galine", et la
modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges
et servitudes y attachées ;

VU le dossier de l'enquête administrative ouverte sur ce projet
du 22 Juillet 1988 au 10 Août 1988 inclus ;

VU le résultat de ladite enquête et notamment l'avis du Commis-
saire-Enquêteur ;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires
tenue le 17 Septembre 1988 dont il résulte que sur 292 propriétaires inté-
ressés représentant une superficie de 86 hectares, 60 ares, 68 centiares,
adhésion a été donnée au projet de création d'une association foncière ur-
baine autorisée par 292 propriétaires représentant une superficie de 86
hectares, 60 ares, 68 centiares et que les conditions légales de majorité
sont remplies ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 Novembre 1986 modifié par l'arrêté
du 08 Décembre 1986 portant délégation de signature ;

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire en Chef de la
Sous-Préfecture de BEZIERS ;

.../...

24

A R R E T E

ARTICLE 1 : Est autorisée, telle qu'elle est prévue au projet d'association figurant dans le dossier d'enquête, l'association foncière urbaine des propriétaires "des jardins de SERIGNAN", ayant pour but le remembrement de terrains situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN au lieu dit "Cosses du Falgairas-Galine", et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachés.

ARTICLE 2 : Le périmètre de l'association est délimité par un trait rouge sur le plan annexé au présent arrêté.

ARTICLE 3 : Afin de procéder à la nomination du Président et du Vice-Président, le Conseil des Syndics est convoqué à la Mairie de SERIGNAN le 17 décembre 1988 à 9 heures sous la présidence de Monsieur Robert DOUGADOS.

ARTICLE 4 : Monsieur Robert DOUGADOS, propriétaire d'un terrain situé à l'intérieur du périmètre susvisé, est nommé administrateur provisoire et chargé de convoquer et de présider la première assemblée générale.

ARTICLE 5 : Un extrait de l'acte d'association et le présent arrêté seront insérés au Recueil des Actes Administratifs du département et publiés par voies d'affiches dans la commune concernée.

ARTICLE 6 : - Monsieur le Secrétaire en Chef de la Sous-Préfecture de BEZIERS,
- Monsieur le Maire de SERIGNAN,
- Monsieur le Président de l'Association Foncière Urbaine autorisée "des jardins de SERIGNAN",
- Monsieur le Trésorier Payeur général de l'Hérault,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à BEZIERS, le 02 décembre 1988

Pour le Préfet, le Sous-Préfet de BEZIERS

C. HEURIER

Ampliation de l'arrêté dont
l'original est conservé au
registre des arrêtés sous
le N° 88 - II - 1030
L'attaché, Chef de Bureau,

L. BICHETTE





Commune de Sérignan
 Echelle: 1/1250

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE AUTORISEE
 "DES JARDINS DE SERIGNAN"
 COMMUNE DE SERIGNAN (Hérault)**

Siège social : ancienne Mairie de Sérignan
 Place de la Libération
 34410 SERIGNAN

- Maître d'ouvrage AFU/A
 - Maître d'œuvre et géomètre DDE de Béziers
 - Conseil Juridique : Maître PEITAVY Notaire
 Maître FERACCI Avocat

- Architecte de coordination :
 Monsieur CAUQUIL-GLEIZE

Commune de Sérignan

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
SOUS-PREFECTURE DE BEZIERS

34321 - BEZIERS CEDEX

3ème Bureau - BP/NH
N°88.II.2065

Constitution de l'association foncière urbaine autorisée "des jardins de SERIGNAN" ayant pour objet le remembrement de terrains situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN au lieu dit "Cosses du Falgairas-Galine".

Le Préfet
de la Région Languedoc-Roussillon
Préfet du département de l'Hérault
Chevalier de la légion d'honneur,

VU la loi du 21 Juin 1865, modifiée, relative aux associations syndicales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 322-2 et 322-3 ;

VU les articles 5 à 12 et 20 du décret du 18 Décembre 1927, modifié, notamment par le décret n°74-86 du 29 Janvier 1974 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 Juin 1865 ;

VU le décret n°74-203 du 26 Février 1974 relatif aux associations foncières urbaines autorisées ayant pour objet les travaux prévus à l'article L 322-2, 1°, 2° et 5° du code de l'urbanisme et notamment ses articles 6 à 22 ;

VU le projet de création d'une association foncière urbaine autorisée ayant pour objet le remembrement de terrains situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN au lieu dit "Cosses du Falgairas-Galine", et la modification corrélative de l'assiette de droits de propriété, des charges et servitudes y attachées ;

VU le dossier de l'enquête administrative ouverte sur ce projet du 22 Juillet 1988 au 10 Août 1988 inclus ;

VU le résultat de ladite enquête et notamment l'avis du commissaire-enquêteur ;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale des propriétaires tenue le 17 Septembre 1986 dont il résulte que sur 292 propriétaires intéressés représentant une superficie de 86 hectares, 60 ares, 68 centiares, adhésion a été donnée au projet de création d'une association foncière urbaine autorisée par 292 propriétaires représentant une superficie de 86 hectares, 60 ares, 68 centiares et que les conditions légales de majorité sont remplies ;

VU l'arrêté préfectoral du 24 Novembre 1986 modifié par l'arrêté du 8 Décembre 1986 portant délégation de signature ;

VU l'arrêté préfectoral n°88.II.1080 du 2 Décembre 1988 ;

A R R E T E

ARTICLE 1 : L'article 1er de l'arrêté préfectoral du 2 Décembre 1986 est modifié ainsi qu'il suit :

"Est autorisée, telle qu'elle est prévue au projet d'association

.../...

figurant dans le dossier d'enquête, l'association foncière urbaine des propriétaires "des jardins de SERIGNAN", ayant pour but le remembrement de terrains situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN au lieu dit "Cosses du Falgairas-Galine", et la modification correlative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées, la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif".

ARTICLE 2 : Monsieur le Secrétaire en Chef de la Sous-Préfecture de BEZIERS,
Monsieur le Maire de SERIGNAN,
Monsieur le Président de l'Association Foncière Urbaine autorisée
"des jardins de SERIGNAN",
Monsieur le Trésorier Payeur Général de l'Hérault,
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Charles MEUNIER

Ampliation de l'arrêté dont
l'original est conservé au
registre des arrêtés sous le
n°88.II.2065.

L'Attaché, chef de Bureau,


L. EXCHENNE



EXTRAIT D'ACTE D'ASSOCIATION

* Le 17 Septembre 1988, 292 propriétaires ont décidé la création d'une association foncière urbaine autorisée conformément aux dispositions de la loi du 21 Juin 1865, du décret du 18 Décembre 1927 modifié par le décret n°74-86 du 29 Janvier 1974 portant règlement d'administration publique et des articles L 322-2 et 322-3 du code de l'urbanisme.

* Le siège de l'association est fixé à l'ancienne mairie de SERIGNAN, place de la Révolution - 34410 SERIGNAN.

* Le conseil syndical est composé de 13 membres élus par l'assemblée générale pour une durée de 10 ans. Ils sont rééligibles.

* L'association a pour objet le remembrement de terrain situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN, au lieu dit "COSSES du FALGAIRAS-GALINE" et la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, y compris la construction, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.

* Elle prend le nom d'association foncière urbaine des jardins de SERIGNAN.

Extrait de l'arrêté préfectoral n° 88-II-2065 du 27 décembre 1988

ARTICLE I : L'article 1er de l'arrêté préfectoral du 2 décembre 1988 est modifié ainsi qu'il suit :

"Est autorisée, telle qu'elle est prévue au projet d'association figurant dans le dossier d'enquête, l'association foncière urbaine des propriétaires "des jardins de SERIGNAN", ayant pour but le remembrement des terrains situés sur le territoire de la commune de SERIGNAN au lieu-dit "Cosses du Falgairas-Galine", et la modification corrélative de l'assiette des droits de propriété, des charges et servitudes y attachées, la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires, y compris les constructions, l'entretien et la gestion des ouvrages d'intérêt collectif".

République Française



Sous-Préfecture de Béziers

2ème bureau
JFA/YB

N° 89-II-206

~~BÉZIERS~~

Le Préfet,
de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU la loi du 21 juin 1865, modifiée, relative aux associations syndicales;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 322-2 et 322-3;

VU les articles 5 à 12 et 20 du décret du 18 décembre 1927, modifié, notamment par le décret N° 74.86 du 29 janvier 1974 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 21 juin 1865;

VU le décret N° 74.203 du 26 février 1974 relatif aux associations foncières urbaines autorisées ayant pour objet les travaux prévus à l'article L 322-2 - 1°, 2° et 5° du code de l'urbanisme et notamment ses articles 6 à 22;

VU le procès-verbal de l'assemblée générale du 18 décembre 1988 de l'association foncière urbaine "Les Jardins de SERIGNAN", désignant Monsieur le Percepteur de SERIGNAN en qualité de receveur de l'association;

VU l'avis de Monsieur le Trésorier payeur général de l'Hérault en date du 2 février 1989;

VU l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1986, modifié par l'arrêté du 8 décembre 1986 portant délégation de signature;

- A R R E T E -

ARTICLE 1er.- Monsieur le Percepteur de SERIGNAN, receveur de l'association foncière urbaine "Les Jardins de SERIGNAN" percevra pour la couverture des frais résultant de sa gestion une somme fixée annuellement par l'application du taux ci-après, au montant cumulé des dépenses ordinaires et extraordinaires effectivement payées au cours de l'exercice, soit :

./..

- . 8 % jusqu'à 20 000 F sans que ce résultat puisse être inférieur à 100 F,
- . 7 % pour la fraction comprise entre 20 000 et 50 000 F
- . 6 % pour la fraction comprise entre 50 000 et 100 000 F
- . 5 % pour la fraction comprise entre 100 000 et 200 000 F
- . 4 % pour la fraction comprise entre 200 000 et 400 000 F
- . 3 % pour la fraction comprise entre 400 000 et 700 000 F
- . 2 % pour la fraction comprise entre 700 000 et 1 200 000 F
- . 1 % pour la fraction comprise entre 1 200 000 et 2 000 000 F
- . 0,5 % au dessus de 2 000 000 sans que ce dernier résultat puisse excéder 330 F.

ARTICLE 2.- La somme déterminée comme il est dit à l'article précédent est mise par le comptable intéressé à la disposition du trésor pour assurer l'exécution du service, conformément aux instructions reçues à cet effet de la direction de la comptabilité publique au ministère des finances.

ARTICLE 3.- Le receveur-trésorier de l'association est dispensé de l'obligation de justifier un cautionnement. La garantie déjà constituée pour l'exercice de ses fonctions de percepteur de SERIGNAN est étendue à la gestion de l'association syndicale.

ARTICLE 4. - Une ampliation de cet arrêté sera adressée à Monsieur le Trésorier payeur général de l'Hérault, Monsieur le Maire de SERIGNAN, Monsieur le directeur de l'association foncière urbaine "LES JARDINS DE SERIGNAN", Monsieur le directeur départemental de l'agriculture, ingénieur en chef du génie rural des eaux et forêts à MONTPELLIER, chargés chacun en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution.

BEZIERS, le 24 Février 1989

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet de BEZIERS,

signé : Charles MEUNIER

Ampliation de l'arrêté, dont l'original sera conservé au registre des arrêtés sous le N° 89 - II - 206.

Le Chef de Bureau,


Christine MARTINEZ



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil des syndics	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
12+1	12+1	10+1
<u>DATE DE LA CONVOCATION</u>		
4.02.2016		
<u>DATE D'AFFICHAGE</u>		
4.02.2016		
Objet de la Délibération		
Mise à jour Etat Parcellaire		

Délibération du syndicat

AFUA « Les Jardins de Sérignan »

SEANCE DU 11.02.2016

REÇU LE
26 FEV. 2016

L'an deux mille seize
Et le onze février,
A 9h30, le Conseil des Syndics de l'AFUA,
régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre
prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances, sous la présidence de Monsieur Marcel
FABRE, président.

Sont présents.

Titulaires: Mmes POUS, MARTIAL/ALLIES,
M. COULOMB, FAURE, BOURREL, SERRANO, FABRE, VIDAL, CAMATS, NAVAEZ
Suppléante : Mme ALBERT/SERRANO

Pouvoirs : /

Absent(s) excusé(s) :

Mme COUDER, M. LAISSAC
Représentant la Mairie de Sérignan : M. GAUREL

Mme POUS est nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Président présente au Conseil Syndical l'Etat parcellaire des propriétaires de l'AFUA mis à jour au 31/12/2015.

Cet Etat prend en compte l'ensemble des mutations intervenues avant cette date, la surface exacte des cessions de voiries primaires, et la mise à jour du fichier « propriétaires ».

Il précise que :

- Cet Etat Parcellaire servira de base au calcul des participations à mettre en recouvrement sur l'exercice 2016
- Il sera également utilisé pour les prochaines convocations aux prochaines Assemblées Générales prévues en 2016.

LE CONSEIL SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE A L'UNANIMITE

- De valider l'Etat parcellaire prenant en compte les nouveaux transferts ,
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette affaire

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour Extrait conforme
Le Président,
Marcel FABRE

AFUA « LES JARDINS
DE SÉRIGNAN »
URBAIN

SECTION NUMERO PROPRIETAIRES ADRESSE	Contenance en m ²
BE	
85 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1910
86 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	9864
87 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	2223
88 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1000
89 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1057
90 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	900
91 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	519
92 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	559
93 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1370
94 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	664
95 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1296
96 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	543
97 SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1185
98 GALVEZ VIVIANE 2 ALLEE DES PEUPLIERS LES EXCANAUX 30200 BAGNOLS SUR CEZE	1105
99 GONZALES CHRISTIAN CHEM DE L ARNAGE CROZE ET PEYRON 84100 ORANGE GONZALES-BASTIEN ELISABETH 29 CHEMIN DES GARRIGUES 84370 BEDARRIDES	1100
100 GONZALES ROGER 17 RUE DES TILLEULS BAT M 30200 BAGNOLS SUR CEZE	1088
101 MENDES THEODORE 2 CHEMIN SERRE 81660 PONT DE L'ARN	488
102 ALBANESE FRANCOIS 5 RUE JARDINS D ENSERUNE 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	187
103 DOUGADOS BIRHANE 14 rue de la foire 34120 PEZENAS DOUGADOS Sebastien Le village 38142 CLAVANS COCHET née Dougados CELINE 17 rue des Mésanges 49440 LAMBERT LES LEVEES SAUMUR DOUGADOS CHRISTELLE 17 rue des Mésanges 49440 SAUMUR	390
104 ALBANESE FRANCOIS 5 RUE JARDINS D ENSERUNE 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	541
105 ESCUDER MANUEL 2 RUE MARCEL PAGNOL - LA MALHAUTE 34490 THEZAN LES BEZIERS	350
106 LOPEZ ANTOINE 10 rue Maillol 34500 BEZIERS	340
107 SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 rue de la Giniessse 34500 BEZIERS	300
108 SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 rue de la Giniessse 34500 BEZIERS	300
109 SYLVESTRE JEANINE 3 RUE D ANGEL 34500 BEZIERS	300
110 SYLVESTRE JEANINE 3 RUE D ANGEL 34500 BEZIERS	300
111 COMBES BERNARD 138 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	300
112 LLINARES HENRI 8 IMP JULES PELOUZE 34500 BEZIERS	300
113 MARTINEZ JEAN CLAUDE 5 RUE DES FAUVETTES 31700 BEAUZELLE	518
116 MURA SALVATORE 4 chemin du Patural 42700 FIRMINY	300
117 DESCOMBES MADELEINE 34 RUE PAUL ELUARD 34350 VALRAS PLAGES	300
118 LOPEZ ANGEL 5 RUE CHARLES REBOUL 34290 SERVIAN	300
119 NAVAEZ ROBERT 7 RUE JEAN INJALBERT LOT LE MINERVE 34290 SERVIAN	300
120 BELOT BERNARD 2 BIS AVENUE DU MOULIN 81240 ST AMANS VALTORET	300
121 SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 rue de la Giniessse 34500 BEZIERS	300
122 SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 rue de la Giniessse 34500 BEZIERS	300
123 ESCUDER MANUEL 2 RUE MARCEL PAGNOL - LA MALHAUTE 34490 THEZAN LES BEZIERS	346

124	ESCUER MANUEL 2 RUE MARCEL PAGNOL - LA MALHAUTE 34490 THEZAN LES BEZIERS	325
125	JALABERT RAYMOND AVENUE DE BEZIERS 34360 ST CHINIAN	325
126	LISTER FRANCINE 4 RUE DE LA CROIX DU SUD 81660 PONT DE L'ARN	325
127	LISTER FRANCINE 4 RUE DE LA CROIX DU SUD 81660 PONT DE L'ARN	325
128	DESCOMBES MADELEINE 34 RUE PAUL ELUARD 34350 VALRAS PLAG	325
129	DESCOMBES MADELEINE 34 RUE PAUL ELUARD 34350 VALRAS PLAG	325
130	PORTALIER/PAJAU MARIE JOSE 15 CHE DE ST PIERRE BOUBALS 34260 LA TOUR SUR ORB	369
384	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	88
387	SAS ANGELOTTI AMENAGEMENT 180 rue de la Ginieste 34500 BEZIERS	942
388	NAVAEZ FRANCOIS 18 RUE DE LA CLAIRETTE 34500 BEZIERS	465
389	NAVAEZ FRANCOIS 18 RUE DE LA CLAIRETTE 34500 BEZIERS	151
390	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	170
391	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	84
393	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	1330
394	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	309
398	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	2852
399	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	746
401	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	1444
402	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	322
BH		
1	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	3982
3	BARLIER DANIEL CHEMIN DE LA CELLE 77580 COUTEVROULT	4280
4	SUCCESSION PEGOURET RENE Chantal PEGOURET res. Su square 112 bd carnaux Bat.b 6110 LE CANNES	1660
5	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	4408
6	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	461
7	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	2577
8	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	2512
9	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	2518
10	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	3198
11	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	37
12	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	17
13	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	17
14	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	28
15	BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	231
16	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESTE 34500 BEZIERS	75
17	MORENO SERGE CHEMIN CAMPESTRE 9120 VARILHES	69
18	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	132
19	COMBAREL CHANTAL 20 CHEMIN DE LA GRANGETTE 34410 SAUVIAN	876
20	MORENO SERGE CHEMIN CAMPESTRE 9120 VARILHES	442
21	PAILHES ODETTE 2 RN 20 LABARRE 9222 FOIX	445
22	BOISSET Monique Bât B1 Résidence Les Ferrages 118 avenue Victorin SEGOND 83160 LA VALETTE DU VAR LEON Pascal 1 Bis rue de Neptune 34350 VENDRES	4258

23	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	669
24	DAREAUX JACQUELINE LIEU DIT CAMPESTRE 9120 VARILHES	1334
25	BONNET CHRISTIAN 4 ALLEE DES BIGNONIAS 69230 ST GENIS LAVAL	989
26	BONNET MARYSE 6 RUE EN FROMENT 81200 AUSSILLON	989
27	BONNET CHRISTIAN 4 ALLEE DES BIGNONIAS 69230 ST GENIS LAVAL	987
28	BONNET DENIS 75 Ippokratous 10680 ATHENES	987
31	VAYSSIERE Née GONZALEZ CLAUDINE 15 BD DU CANTAUSSEL 34440 NISSAN LES ENSERUNE	266
32	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	4115
36	BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	16
37	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	5083
38	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	4013
39	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	25
40	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	127
41	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	237
42	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	68
43	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	78
44	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	91
45	BONATO NILLO 10 IMPASSE DES PANDORIANAS 34200 SETE	114
46	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	112
47	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	596
48	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	113
49	BONATO NILLO 10 IMPASSE DES PANDORIANAS 34200 SETE	774
50	AGUILAR née GRESA JOCELYNE 5 Bis Chemin d'en Fabre 31240 ALBINE	794
51	FACED BLAISE 9 MAS DE BONNET 81270 LABASTIDE ROUAIROUX	804
53	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	799
61	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1549
62	AUSSENAC JEAN 31 ROUTE de Villefranche 81120 REALMONT	1703
63	MARCO ROBERT 9 RUE OLIVIER MESSIAEN 34410 SERIGNAN	1278
64	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	648
65	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	509
66	MARCO ANNIE 62 AVENUE DE BEZIERS 34410 SERIGNAN	1278
67	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	166
68	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	60
69	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	511
70	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	308
71	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	335
73	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1671
75	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	741
76	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	336
77	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	866
80	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	629

ASSOCIATION FONCEUR
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

ASSOCIATION FONCEUR
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

AF

81	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	4
82	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	29
83	FOLCH RENE 2 PLACE DES PROVINCES n°12 34500 BEZIERS	625
84	FOLCH RENE 2 PLACE DES PROVINCES n°12 34500 BEZIERS	129
85	SEGURA MICHEL 18 RUE DU CHATEAU D EAU 34350 VALRAS PLAGESPEILLAC PAULETTE	85
86	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	26
87	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	194
88	SEGURA MICHEL 18 RUE DU CHATEAU D EAU 34350 VALRAS PLAGESPEILLAC PAULETTE	632
89	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	236
90	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	61
91	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	339
92	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	19
94	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	138
95	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	156
96	DEL VALLE ALAIN 7 rue de la pinede 34420 PORTIRAGNES	500
97	CAMBON CATHERINE 6 bis IMPASSE DES MIMOSAS 34420 CERS	520
98	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	152
99	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	174
100	DUPUY THIERRY 6 RUE EDITH PIAF 34310 CAPESTANG	528
101	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2814
102	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	217
103	MARTINEZ SYLVIE 7 RUE DES MIMOSAS 81150 MARSAC SUR TARN	153
104	MARTINEZ SYLVIE 7 RUE DES MIMOSAS 81150 MARSAC SUR TARN	1347
105	VERNEDE JOSETTE 3 CHEMIN DE L AIROULE - RIVES DE L ORB 34410 SERIGNAN	3311
106	VERNEDE JOSETTE 3 CHEMIN DE L AIROULE - RIVES DE L ORB 34410 SERIGNAN	402
107	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	348
108	DENCHE née JAY MARTINE 4 rue de COUTY 74150 SALES JAY VERONIQUE 7 CHEM DES ROSEAUX 38190 VILLARD BONNET	1497
109	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1628
110	GACHES CLAUDE 261 CHEMIN DE LA DRAILLE 34980 MONTFERRIER SUR LEZ GACHES JEAN PAUL 21 ALLEE DES GLAIEULS 69150 DECINES CHARPIEU CAUQUIL Corinne SOULIER HUGUETTE 13 RUE COM. MALLET LA TAMARISSIERE 34300 AGDES CAUQUIL Véronique	3796
112	CANO FRANCOISE 12 RUE EDMOND ROSTAND 81200 AUSSILLON	155
113	CANO INCARNATION 9 rue Jean Jaures 81200 AUSSILLON	311
114	CANO RENE 9 RUE CHARLES PEGUY 81200 AUSSILLON	155
115	CANO RENE 9 RUE CHARLES PEGUY 81200 AUSSILLON	625
116	DELGADO BALBINA 81200 MAZAMET	530
117	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	192
118	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	98
119	LOSARDO MICHEL 55 RUE DE LA RENARDIERE 34500 BEZIERS	2489
121		

ASSOCIATION
LES
DE SERIGNAN
URBAINE AU

ASSOCIATION
LES
DE SERIGNAN
URBAINE AU
JAF
ER
AF

122	LOSARDO MICHEL 55 RUE DE LA RENARDIERE 34500 BEZIERS	2475
123	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	150
124	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	136
125	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	726
126	LOUVET ind. ROSE 6 IMP LOUIS DENAT 34410 SERIGNAN	103
127	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1320
128	BERNAL-MUNOZ SANTIAGO 10 RUE CASSIOPEE 81660 PONT DE L'ARN	671
129	FABRE CHRISTIAN 14 avenue DE LA CROIX ROUGE 81660 PONT DE L'ARN	657
130	BERNAL-MUNOZ SANTIAGO 10 RUE CASSIOPEE 81660 PONT DE L'ARN	168
131	URRUTIA XAVIER SAINT HILAIRE 81290 LABRUGUIERE	626
132	CARBALLAL SERGE PLO SAINT ANDRE 81200 AUSSILLON	675
133	GRACE YVETTE 19 RUE DU DR GUERIN 59240 DUNKERQUE	1313
134	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	672
135	HANON MICHEL Les Cascades grappe 10- l'Ayguade rue des Courlis 83400 HYERES	885
136	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	198
137	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	46
139	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	1318
142	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	36
145	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	18
146	RIGAUD ANDRE 47 BD VOLTAIRE 34410 SERIGNAN	1154
147	DEFARGES MARIE Chez DEFARGES BRIGITTE 9 RUE HECTOR BERLIOZ 81000 ALBI	3068
148	RIGAUD ANDRE 47 BD VOLTAIRE 34410 SERIGNAN	972
149	RIGAUD ANDRE 47 BD VOLTAIRE 34410 SERIGNAN	1014
150	CESAR Jean claudel Route de St Sulpice 31390 marqefave	629
151	CESAR Jean claudel Route de St Sulpice 31390 marqefave	33
152	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	532
153	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	525
154	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	590
155	RUGIERO JEAN 1 IMPASSE DU CAROUX 34500 BEZIERS	1259
156	RUGIERO GERARD 5 rue Olivier Messiaen 34410 SERIGNAN	1174
157	RUGIERO BERNARD 39 RUE ROGER SALENGRO 34410 SERIGNAN	1155
158	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	3314
159	CHEVALIER MARC 430 RUE PAUL VATINE JARDINS DE BONNEVAL 34500 BEZIERS	912
160	RUMEAU LOUIS 2 RUE DE CUXAC BAT 2 APP 19 11100 NARBONNE	900
161	IZQUIERDO DANIEL 8 IMPASSE MAURIAC 34410 SAUVIAN	755
162	BOUCHIEU CLAUDETTE 13 RUE CHRISTOPHE COLOMB 34500 BEZIERS	739
163	FOISSAC JACQUES 23 RUE DE LA VANNE 91090 LISSES	1045
164	CHEVALIER CHRISTIAN 23 rue de l'Eglise 57520 GROSBLIEDERSIROFF	495
165	CHEVALIER MARC 430 RUE PAUL VATINE JARDINS DE BONNEVAL 34500 BEZIERS	993
166	CHEVALIER CORINNE 2 allée des pommiers 77610 MARLES EN BRIE	500
167	HAUSER EDOUARD 22 rue Georges Chouleur 26290 LES GRANGES GONTARDES	509

168	HAUSER EDOUARD 22 rue Georges Chouleur 26290 LES GRANGES GONTARDES	516
169	ZAIDIN née VINAS MARTINE 4 impasse des Tamaris 34410 SERIGNAN VINAS ERIC LOT LES PEUPLIERS - 11 SQUARE ARBOUSIERS 34410 SERIGNAN VINAS JACK RUE JACQUES DUCLOS 34410 SERIGNAN	4881
170	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1566
171	LAUDUN ROSE 20 BIS RUE DU MOULIN 30230 ST GERVASY PIERRE GERARD 4 ALLEE DES ROUGES-GORGES 77380 COMBS LA VILLE	3227
172	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	651
173	ANDRES JOACHIM-PIERRE ANCIENNE GARE DE LIGNAN Route de MURVIEL 34500 BEZIERS	410
174	BONNET Anne Marie LES PRATS 81200 MAZAMET	411
175	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	420
176	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	783
177	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	320
178	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1690
179	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	416
183	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	390
184	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	22371
185	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1000
186	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1227
187	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	552
188	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	1483
189	AUSSENAC CECILE ROUTE de Villefranche 81120 REALMONT	5
190	AUSSENAC CECILE ROUTE de Villefranche 81120 REALMONT	749
191	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	107
192	PORTELA JEAN 12 RUE EDMOND ROSTAND 81200 AUSSILLON	527
193	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	36
194	SEGURA ANTOINE 19 RUE GENERAL EISENHOWER 69005 LYON	1250
195	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	203
196	SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	515
197	LABRO MARIE France 91 CHEMIN DU MOLIN 84450 ST SATURNIN LES AVIGNON	50
198	LABRO MARIE France 91 CHEMIN DU MOLIN 84450 ST SATURNIN LES AVIGNON	548
199	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	34
200	BOURREL JEAN CLAUDE 1103 RUE DU PRINTEMPS 12100 MILHAU	616
201	PELLISSIER née CUOQ MARTHE 10 RUE ROUGET DE L ISLE 42000 SAINT ETIENNE	39
202	PELLISSIER née CUOQ MARTHE 10 RUE ROUGET DE L ISLE 42000 SAINT ETIENNE	499
203	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	33
204	RAMIREZ DIEGO RUE PAUL BERT 34370 CAZOULS LES BEZIERS	505
205	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	276
206	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	768
220	SOUILLER JEAN LOUIS 7 RUE VINCENT SCOTTO 34350 VALRAS PLAGES	1049
382	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	2224
384	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	17095
	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	7703

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

ASSOCIATION FONCIERE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE AUTORISEE

AF

385	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	452
386	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	178
389	ALBANO PATRICK 80 RUE MICHEL MAS 34490 LIGNAN SUR ORB	29
390	ALBANO PATRICK 80 RUE MICHEL MAS 34490 LIGNAN SUR ORB	494
BI		
5	EXPOSITO CHRISTIAN Place Henry Dunan 28 700 PIERRELATTE EXPOSITO JACQUES DCD 38 rue de la Cadière 69 600 OULLINS EXPOSITO GILLES Chemin du Grau de Vendres - Le Clôt de la Galine 34410 SERIGNAN	400
6	VIGNERON MICHEL 56 GRAND RUE 54180 HEILLECOURT	498
7	FENOUILLOT BERNARD 19 AVENUE DES VOSGES 54110 DOMBASLE/MEURTHE	487
8	ERMOLENKO CHRISTOPHE 23 bd gambetta 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	519
9	ERMOLENKO CHRISTOPHE 23 bd gambetta 34420 VILLENEUVE LES BEZIERS	195
10	MARTIN DIDIER 6 RUE HENRI MATISSE 69 530 BRIGNAIS	480
11	SIGUENZA(anc. EXPOSITO) ISABELLE 68 RUE D YVOURS 69 540 IRIGNY	479
12	S.C.I. RENE YVETTE 9 RUE JEAN ARMAING 9100 ST JEAN DU FALGA	589
13	DAREUX JACQUELINE LIEU DIT CAMPESTRE 9120 VARILHES	742
14	FENOUILLOT BERNARD 19 AVENUE DES VOSGES 54110 DOMBASLE/MEURTHE	635
15	DEJEAN EMILE CHEMIN DE DARRE JANINO COUSSA 9120 VARILHES	471
16	LANSALOT BRUNO 6 RUE CHARLES DE GAULLE 9100 PAMIER	487
17	TISSEYRE MARC 2 IMPASSE DES ORMEAUX 9100 LES PUJOLS	400
18	TISSEYRE MARC 2 IMPASSE DES ORMEAUX 9100 LES PUJOLS	87
19	DEJEAN EMILE CHEMIN DE DARRE JANINO COUSSA 9120 VARILHES	14
20	DEJEAN EMILE CHEMIN DE DARRE JANINO COUSSA 9120 VARILHES	20
22	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	700
23	LOVAT Francoise 6 RUE ABBE MASURE 78 480 VERNEUIL SUR SEINE LOVAT CHARLES 16C rue des Moriers 41000 BLOIS LOVAT RENE 9 les accoules res bd des capucins 13 500 MARTIGUES	700
30	COULOMB RENE 21 RUE RENE CAILLE 34500 BEZIERS	1714
31	COULOMB RENE 21 RUE RENE CAILLE 34500 BEZIERS	1432
34	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	3393
35	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	9250
36	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	3852
37	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	165
38	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	78
39	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	74
40	CARREAU MARIE HELENE 3 RUE DE L OSERAIE 11100 NARBONNE	1880
41	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	187
42	CARREAU GUY 8 RUE MARIE DURAND 34500 BEZIERS	580
43	CARREAU MARCALBERT MARTINE Res "Plein sud II" Appart. 14 Rue Louis Valliere 34300 AGDE	579
44	CARREAU BORNECK SYLVIE 4 CHEMIN DES COTES 39380 MONTBARREY	576
45	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	813
46	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	861
47	CHAPONNEAU MARC Grand rue 69 770 VILLECHENEVE	1782
48		

49	S.C.I. LA GALINE MR DONGIOVANNI 20 RUE JOSEPH SALVATI 34500 BEZIERS	1840
50	PASTEAU ROBERT 4 RUE DE LA LIBERTE 3130 NOISY LE SEC	1910
51	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	5772
52	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	499
53	MARTI MICHEL GARAGE RENAULT ROUTE DE NARBONNE 34500 BEZIERS	1290
54	MARTI MICHEL GARAGE RENAULT ROUTE DE NARBONNE 34500 BEZIERS	979
55	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	2624
56	STE CEJE MR KAFALGI GILLES RES LA GALINE CHEM DES PECHEURS 34410 SERIGNAN	752
57	STE CEJE MR KAFALGI GILLES RES LA GALINE CHEM DES PECHEURS 34410 SERIGNAN	1773
58	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2634
59	STE CEJE MR KAFALGI GILLES RES LA GALINE CHEM DES PECHEURS 34410 SERIGNAN	17
60	MARTI MICHEL GARAGE RENAULT ROUTE DE NARBONNE 34500 BEZIERS	128
61	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	3927
62	CRISTOL FRANCIS 2 PASSAGE CABRI 34420 PORTIRAGNES	1075
63	CRISTOL DIDIER 68 Bis rue de la Figairasse - Résidence Le Clos du Merle- Bât 3 34070 MONTPELLIER	1075
64	CRISTOL PIERRETTE 17 rue des Mimosas 34290 LIEURAN LES BEZIERS	1075
65	CRISTOL DANIELLE épouse GROUSSET 23 rue du Commandant KIEFFER 34500 BEZIERS	1075
66	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	2503
67	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	2332
68	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 3104 MO	24575
69	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1519
70	ROBERT LUC Av. de la gare e Pontil 34620 PUISSERGUIER ROBERT PIERRE 22 rue Jean François Millet 34500 BEZIERS	8189
71	ROBERT LUC Av. de la gare e Pontil 34620 PUISSERGUIER ROBERT PIERRE 22 rue Jean François Millet 34500 BEZIERS	19
72	ROBERT LUC Av. de la gare e Pontil 34620 PUISSERGUIER ROBERT PIERRE 22 rue Jean François Millet 34500 BEZIERS	91
73	SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIESSE 34500 BEZIERS	151
74	PALETTA GUY 9 RUE PIERRE DE RICULPHE 34350 VALRAS PLAG PALETTA Jacques PALETTA Gérard 6 rue de la Vigie 34350 VALRAS PLAG PALETTA René	185
75	PALETTA GUY 9 RUE PIERRE DE RICULPHE 34350 VALRAS PLAG PALETTA Jacques PALETTA Gérard 6 rue de la Vigie 34350 VALRAS PLAG PALETTA René	1427
76	COUDER ANDRE BP509 LE CAP D'AGDE 34305 AGDE CEDEX	515
77	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	596
78	SEGURA ANTOINE 19 RUE GENERAL EISENHOWER 69005 LYON	635
79	VAES PHILIPPE 15 RUE DE L ALICANTE LOT. PEYRE PLANTADE 34370 MARAUSSAN	437
80	RICARD FRANCOIS 666 AVENUE DES COURCETTES 6220 VALAURIS	405
81	COUDER ANDRE BP509 LE CAP D'AGDE 34305 AGDE CEDEX	621
82	FAYOLLE PATRICK 14 PLACE DES ALLIERS 34500 BEZIERS	463
83	VAES ALAIN 6 RUE DES NOUVELLES ARENES 34500 BEZIERS	846
84	VAES JEAN MICHEL 17 bd Alexandre Dumas 34500 BEZIERS	840
	SAUZET EVE David Jean 1645 CHEMIN RURAL 37 34500 BEZIERS	1638

85	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	962
86	FONTANA RENE 35 Impasse des Chardonnerets 69210 SOURCIEUX LES MINES VAES MARLENE 17 BOULEVARD ALEXANDRE DUMAS 34500 BEZIERS FONTANA FLORIAN 40 RUE DE L'AIGUILLERIE 34000 MONTPELLIER	1017
87	FAYOLLE CLAUDE 20 RUE DE PLAQUEMINIERS 34500 BEZIERS	542
88	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	495
89	MEZIK FRANCIS 5 MONTEE DES AUTRICHIENS 69700 GIVORS	549
90	MEZIK FRANCIS 5 MONTEE DES AUTRICHIENS 69700 GIVORS	1122
91	TRAMONI ANTOINE Res. ARAGON 37 rue LATECOERE 31600 MURET TRAMONI HUGUES DCD en 2012 - En attente des coordonnées de sa veuve	788
92	ESTEVAN ALBERT 3 Le MAS FAUSSE 69970 MARENNES	780
93	ESTEVAN ANTOINE 182 ALLEE DU DOMAINE DES ACACIAS 1480 ARS SUR FORMANS	750
94	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	354
95	COUDER SYLVIE 5 LOT DU MOULIN 34120 NEZIGNAN L EVEQUE	1375
96	ARMERIO MARC 38 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAGE	833
97	ARMERIO MARC 38 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAGE	62
98	ALBERT Annie 20 rue Léon Jouhaux 38100 GRENOBLE ALBERT Monique 32 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN ALBERT Valérie 29 avenue Charles Cauquill 34350 VALRAS PLAGE DUCROS Andrée 58 bd Maréchal de Lattre de Tassigny 34500 BEZIERS	42
99	ALBERT Annie 20 rue Léon Jouhaux 38100 GRENOBLE ALBERT Monique 32 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN ALBERT Valérie 29 avenue Charles Cauquill 34350 VALRAS PLAGE DUCROS Andrée 58 bd Maréchal de Lattre de Tassigny 34500 BEZIERS	564
100	ALBERT Nicole 34 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN ALBERT Annie 20 rue Léon Jouhaux 38100 GRENOBLE ALBERT Monique 32 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN	552
101	SERRANO Josiane 11 chemin de la Gourrone 34410 SAUVIAN ALBERT Nicole 34 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN	563
102	BLANC CAROLINE 13 AV VOIE DOMITIENNE BAT PORTHOS 34500 BEZIERS	1568
103	ALBERT Annie 20 rue Léon Jouhaux 38100 GRENOBLE ALBERT Monique 32 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN ALBERT Valérie 29 avenue Charles Cauquill 34350 VALRAS PLAGE DUCROS Andrée 58 bd Maréchal de Lattre de Tassigny 34500 BEZIERS	59
104	HUC CHRISTINE 29 rue des fleurs 9231 DIEKRICH - LUXEMBOURG	1792
105	HUC CHRISTINE 29 rue des fleurs 9231 DIEKRICH - LUXEMBOURG	145
106	ROMATICO NOELLE 98 bis av. R AUDOUX 34410 SERIGNAN BLANC JOSIANE 9 RUE CLAUDE MONET 34410 SERIGNAN	137
107	ROMATICO NOELLE 98 bis av. R AUDOUX 34410 SERIGNAN BLANC JOSIANE 9 RUE CLAUDE MONET 34410 SERIGNAN	2605
108	DEGRIGNY BERNARD 9 RUE ERNEST RENAN 34350 VALRAS PLAGE	6120
109	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	518
110	YEDRA ADRIEN 172 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	1007
111	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	534
112	YEDRA EMILE 18 AVENUE DE LA GARE 34120 PEZENAS	1152
113	PALLARES JEAN LOUIS 9 rue Jean Sebastien Bach 66510 ST HYPPOLYTE	1563
114	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	8354
115	C.C.A.S. M. le Président - M. le Directeur Immeuble René LEGUEN 6/8 rue de Rosny BP 629 93104 MO	3367
151	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	8930
155		

DEJEAN EMILE CHEMIN DE DARRE JANINO COUSSA 120 VARILHES	68
161	
BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	54
163	
BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	81
164	
BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	1183
165	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	196
166	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	262
167	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	490
BI	
158	
BOISSET NICOLAS 57 bis avenue de la Gare 34440 NISSAN LEZ ENSERUNE	38
BK	
12	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1416
13	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1194
81	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	1975
82	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	3156
83	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	3
84	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	71
85	
MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	168
86	
MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	437
87	
MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	239
88	
MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	7
89	
MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	226
90	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	95
91	
SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	27
92	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	224
93	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	214
94	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	959
95	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	921
96	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1488
97	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	42
98	
CRESPO MICHEL 6 RUE PAUL VALERY 34500 BEZIERS	113
99	
Indivision MORENO MORENO HELENE 7 IMP LEON BARRIERE 34500 BEZIERS	
MORENO CHRISTINE RUE DE LA CHAPELLE 34480 ST GENIES DE FONTEEDIT	
MORENO ARNAUD 23 BD JOLIOT CURIE 34120 PEZENAS	
MORENO VINCENT 1 B RUE DE LA REPUBLIQUE 74000 ANNECY	
MORENO J-LUC 7 RUE DES JARDINS 34480 PUIIMISSON	37
100	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	21
101	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	31
102	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	13
103	
ALESSANDRY-CROS JACQUELINE RESIDENCE PIETRA SERENA TOGA 20200 BASTIA	2006
104	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	150
105	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	825
106	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	831
107	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1224
108	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	572
109	

ASSOCIATION
LES PROPRIETAIRES
URBAINES ANNECY

ASSOCIATION
LES PROPRIETAIRES
URBAINES ANNECY

[Handwritten signature]

	POUGET JEANNE 3 RUE LUCILE PANIS 34350 VALRAS PLAG	
	COMBESCURE JACQUES 1 IMPASSE DE LA MARJOLAINE 34960 CLAPIERS	
	GAUBERT LUCETTE 9 RUE DES PERVENCHES 31700 BLAGNAC	867
110		
	POUGET JEANNE 3 RUE LUCILE PANIS 34350 VALRAS PLAG	
	COMBESCURE JACQUES 1 IMPASSE DE LA MARJOLAINE 34960 CLAPIERS	
	GAUBERT LUCETTE 9 RUE DES PERVENCHES 31700 BLAGNAC	1293
111		
	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1850
112		
	Indivision MORENO MORENO HELENE 7 IMP LEON BARRIERE 34500 BEZIERS	
	MORENO CHRISTINE 1 RUE DE LA CHAPELLE 34480 ST GENIES DE FONTEDIT	
	MORENO ARNAUD 23 BD JOLIOT CURIE 34120 PEZENAS	
	MORENO VINCENT 1 B RUE DE LA REPUBLIQUE 74000 ANNECY	
	MORENO J-LUC 7 RUE DES JARDINS 34480 PUIISSON	331
113		
	CRESPO MICHEL 6 RUE PAUL VALERY 34500 BEZIERS	327
114		
	CRESPO MICHEL 6 RUE PAUL VALERY 34500 BEZIERS	327
115		
	FLAMBARD DANIELLE LE CROS 38970 LES COTES DU CORPS	327
116		
	FLAMBARD DANIELLE LE CROS 38970 LES COTES DU CORPS	28
117		
	ARDANUY HENRY 18 AVENUE DE LA PROMENADE 34420 CERS	28
118		
	BERTHOMIEU BRUNO 32 RUE DE PIE GRIECHE 34310 CAPESTANG	332
119		
	ARDANUY HENRY 18 AVENUE DE LA PROMENADE 34420 CERS	332
120		
	ARDANUY HENRY 18 AVENUE DE LA PROMENADE 34420 CERS	332
121		
	CHAZALON SEBASTIEN 1 rue de la treille 34460 CAZEDARNES	332
122		
	ARDANUY HENRY 18 AVENUE DE LA PROMENADE 34420 CERS	130
123		
	BRAJON FRANCIS 339 Chemin de Montrone 7000 PRIVAS	133
124		
	BRAJON FRANCIS 339 Chemin de Montrone 7000 PRIVAS	460
125		
	CHAREYRE AIME 1 Tourtouan, ch.de cheynet 7000 PRIVAS	446
126		
	DUMAS PIERRE 755 chemin mazolan 7000 VEYRAS	460
127		
	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	26
128		
	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	25
129		
	PASTOR JEAN CLAUDE 1 CHEMIN DU VERGER 34290 SERVIAN	720
130		
	CLADERA GERARD 24 LOT ROCHE BLANCHE LE BRUSC 83140 SIX FOURS LA PLAG	234
131		
	CLADERA GERARD 24 LOT ROCHE BLANCHE LE BRUSC 83140 SIX FOURS LA PLAG	46
132		
	CLADERA GERARD 24 LOT ROCHE BLANCHE LE BRUSC 83140 SIX FOURS LA PLAG	548
133		
	CHAUVET Jeanine 15 chemin de Las ENCANTADOS 11300 LIMOUX	373
134		
	ONA Pierre 6 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAG	338
135		
	ONA Pierre 6 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAG	27
136		
	ONA Pierre 6 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAG	27
137		
	ONA Pierre 6 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAG	306
138		
	ONA Pierre 6 RUE RONSARD 34350 VALRAS PLAG	12
139		
	ALMUZARA JOSEPH 19 RUE BAUDELAIRE 31270 CUGNAUX	333
140		
	BLANQUER ANTOINE 32 RUE MADELEINE BRES 11300 LIMOUX	175
141		
	BLANQUER MICHEL 8 chemin des Baladins 11300 LIMOUX	175
142		
	ROCHE - MARTINEZ DANIELLE CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	432
143		
	VIDAL HENRI 8 RUE HENRI BORDEAUX 34500 BEZIERS	334
144		
	MIRABET JEAN PIERRE CHEMIN DE MONTE CRISTO 11300 LIMOUX	346
145		
	GIURIATI LUCIEN 2 RUE DES ROSSIGNOLS 68110 ILLZACH	604
146		

PRODUCTION FOMMEX
SERVICES
SERIGNAN
TORSEE

MS

ALMUZARA JOSEPH 19 RUE BAUDELAIRE 31270 CUGNAUX	309
147	
ALMUZARA JOSEPH 19 RUE BAUDELAIRE 31270 CUGNAUX	26
148	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	54
149	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	14
150	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	106
152	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	372
153	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	372
156	
FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	192
225	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1078
226	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1183
229	
BLAVY RENE 8 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	4
230	
BLAVY RENE 8 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	19
231	
BLAVY RENE 8 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	374
232	
BLAVY RENE 8 ROUTE DE CORNEILHAN 34500 BEZIERS	1680
234	
CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	2064
236	
LENGAY JEAN LOUIS 44 RUE DU 8 MAI 34410 SERIGNAN	316
237	
CAMPING CLOS MARIN Mr Djennedi C.E. AUBERT DUVAL BP 141 42704 FIRMINY CEDEX	37
238	
CAMPING CLOS MARIN Mr Djennedi C.E. AUBERT DUVAL BP 141 42704 FIRMINY CEDEX	38
239	
CAMPING CLOS MARIN Mr Djennedi C.E. AUBERT DUVAL BP 141 42704 FIRMINY CEDEX	16198
240	
CAMPING CLOS MARIN Mr Djennedi C.E. AUBERT DUVAL BP 141 42704 FIRMINY CEDEX	106
241	
CAMPING CLOS MARIN Mr Djennedi C.E. AUBERT DUVAL BP 141 42704 FIRMINY CEDEX	2780
242	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	568
243	
GAUTRAND née MASSEBAU MARIE CHEZ M. MARTINEZ JOSE 510 CHEMIN RURAL 123 34500 BEZIERS	2700
244	
SAUZET PIERRETTE 1 ROUTE DE LA SENTINE 3140 ST GERMAIN DE SALLES	900
312	
LEVEQUE MIREILLE CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	55
313	
LEVEQUE MIREILLE CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	51
338	
GROUPE SOLINE (ancien JLG promotion) 131 BD DU PETIT CHANGE 24000 PERIGUEUX	5878
370	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	6
371	
FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	4472
372	
SAGNIER MARC PARC AZURILAND CHEMIN CREUX 34410 SERIGNAN	711
373	
SAGNIER MARC PARC AZURILAND CHEMIN CREUX 34410 SERIGNAN	5167
378	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	303
379	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1088
380	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	243
381	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1141
382	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	8
383	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	127
384	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	379
385	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	658
BL	

ASSOCIATION
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE

ASSOCIATION
LES JARDINS
DE SERIGNAN
URBAINE

1	ZAHONERO FRANCIS 2 RUE GEORGES BRAQUE 34500 BEZIERS ZAHONERO FREDERIC 6 PLACE ELSA TRIOLET 34760 BOUJAN SUR LIBRON BELVIRE Françoise Les Collines de Marsellveyre bât A 93 rue Floralia 13008 MARSEILLE	630
2	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1593
3	ZAHONERO FRANCIS 2 RUE GEORGES BRAQUE 34500 BEZIERS ZAHONERO FREDERIC 6 PLACE ELSA TRIOLET 34760 BOUJAN SUR LIBRON BELVIRE Françoise Les Collines de Marsellveyre bât A 93 rue Floralia 13008 MARSEILLE	2446
5	ROQUES YVON 20 AVENUE PIERRE VERDIER 34500 BEZIERS	305
6	ROQUES YVON 20 AVENUE PIERRE VERDIER 34500 BEZIERS	326
7	ROUCAIROL MICHEL 158 RUE DES REFORMES 34500 BEZIERS	1360
8	CROISE MARIE CLAIRE Chemin de Monplaisir CR 104 34500 BEZIERS	1360
9	FALGUERA MICHEL 3 RUE WATTEAU VALLON LES PLAINES 31240 SAINT JEAN	230
10	FALGUERA MICHEL 3 RUE WATTEAU VALLON LES PLAINES 31240 SAINT JEAN	660
11	LAISSAC JACQUES 15 RUE DES GRANDS CHAMPS 34490 CAUSSE ET VEYRAN	685
12	SAUMADE CATHERINE 1 QUAI DE LA TANNERIE 12100 MILLAU	1358
13	BOGGIANO JEAN LOUIS 4 RUE ANATHOLE France 34350 VALRAS PLAG	3910
16	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	309
17	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	575
18	FEDOU BERNARD 45 RUE GABRIEL FAURE - LAMEILHE 81100 CASTRES	309
21	REVEL JACKY CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	610
22	GUI TER LOUIS 112 AVENUE JEAN MOULIN 34500 BEZIERS GUI TER LOUIS Chez M. BEDRY Jean Marie 7 RUE DU PALANGRIER 34200 SETE	610
23	GUI TER LOUIS 112 AVENUE JEAN MOULIN 34500 BEZIERS GUI TER LOUIS Chez M. BEDRY Jean Marie 7 RUE DU PALANGRIER 34200 SETE	610
24	OYE Patricia 44 rue Alfred Cortot Résidence les Albères -Esc. B 34500 BEZIERS	200
25	OYE Patricia 44 rue Alfred Cortot Résidence les Albères -Esc. B 34500 BEZIERS	620
26	JULIEN GUY Chemin de l'Oranger 34410 SERIGNAN	314
27	DOUGADOS Veuve Robert CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	310
28	VIEU JEANINE 16 RUE DES CAMELIAS 34500 BEZIERS	636
29	CAMATS DAVID et PERRIER VERONIQUE 29 rue du Paradis 34350 VENDRES	665
30	KOSTELNIK ELIANE Chez Mme TETI Via Pallano 28 66042 BOMBA - ITALIE	1510
31	POUS DOMINIQUE 12 RUE DESCARTES 11300 LIMOUX	807
32	MARTIAL ALLIES ROSE MARIE 11 RUE DU NORD 94600 CHOISY LE ROI	714
33	DOUGADOS Veuve Robert CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	106
34	MONTFORT HENRI 7 BD VICTOR HUGO 34370 CAZOULS LES BEZIERS	545
35	TREMOULET ROBERT 2 CHEMIN DU BEL AIR 81660 PAYRIN AUGMONTEL	276
36	GUIRAUD MONIQUE 14 CHEMIN DE LA TOURNEMIRE 81100 CASTRES	268
37	VIAIRE Ginette 14 rue Auguste Blanqui 34500 BEZIERS GONZALES Mario 2 rue Mercoran 34500 BEZIERS GONZALES Ghislaine 3 plan des ecoles 34310 QUARANTE	542
38	BARD JOEL 16 RUE DE L'ECOLE RIGAUTOU 81660 PONT DE L'ARN	561
39	BARD JOEL 16 RUE DE L'ECOLE RIGAUTOU 81660 PONT DE L'ARN	276
40	REVOLLON MICHEL 88 RUE d'ARCOULES 7340 LIMONY	587
41	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1968
42	SANDONATO RENE LOT BLANC CHEMIN DE BELLEGARDE 34410 SERIGNAN	1164

ASSOCIATION FONDÉE
LES JARDINS
DE SERIGNAN
MONTÉE

ASSOCIATION
LES JARDINS
DE SERIGNAN
MONTÉE

43	COUBES RENE 26 RUE DE LA MARNE PAYRIN-AUGMONTEL 81660 PONT DE L'ARN	830
44	FAURE JEAN PIERRE 19 RUE DE VICDESSOS 31200 TOULOUSE	581
45	MENOIRE CHARLES 385 CHEMIN DE MAUNICARD 31600 SEYSSSES	576
46	CLARET HENRI 4 avenue du 19 mars 34370 CAZOULS LES BEZIERS	575
47	TEROSIET JULIETTE 27 SQUARE DE PORT VENDRES 95380 LOUVRES	592
48	SEGURA LOUIS PLACE CLAUDE FARRERE TOUR 111 69800 ST PRIEST	1352
49	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	850
51	STE A.D.G. mle plantevin anne et mr plantevien guy (gérant) 45 bd Jean DAUGA 34350 VALRAS PLAGES	553
53	STE A.D.G. mle plantevin anne et mr plantevien guy (gérant) 45 bd Jean DAUGA 34350 VALRAS PLAGES	195
56	ASTRUC MARCEL 2 RUE KLEBERT 34410 SERIGNAN	3167
57	MORELLE MICHEL 108 RUE MARTIN LUTHER KING 59140 DUNKERQUE	959
58	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	885
59	CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	950
60	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	533
61	CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	817
62	FABRE MICHEL 67 AVENUE DU GENERAL LECLERC 80460 AULT	1136
64	MAGNIN CLAUDE CHEMIN DE L'ORANGER 34410 SERIGNAN	214
65	GUCHENS JEAN FRANCOIS 1 IMPASSE LOURADOU 31180 ROUFFIAC TOLOSAN GUCHENS CAROLE Résidence Les Genêts 22 rue Pasteur 40130 CAPBRETON	212
66	GUCHENS JEAN FRANCOIS 1 IMPASSE LOURADOU 31180 ROUFFIAC TOLOSAN GUCHENS CAROLE Résidence Les Genêts 22 rue Pasteur 40130 CAPBRETON	201
69	BALAS CLAUDE 6 IMPASSE DE BRETAGNE 34500 BEZIERS	670
70	OLLIER CEDRIC 15 bd Pasteur 34410 SERIGNAN JAN DELPHINE 15 bd Pasteur 34410 SERIGNAN	679
71	OLLIER CEDRIC 15 bd Pasteur 34410 SERIGNAN JAN DELPHINE 15 bd Pasteur 34410 SERIGNAN	1155
72	FROSCHMAYER BRIGITTE 9 CHEMIN DES GRANDS CHENES 34450 VIAS	40
73	JOURNET PASSIAN MARIE JOSE 11 ROUTE DE THEZAN 34490 PAILHES	500
74	FROSCHMAYER BRIGITTE 9 CHEMIN DES GRANDS CHENES 34450 VIAS	630
75	REBOULET ANDRE 3 RUE JEAN LAURES 34500 BEZIERS	840
76	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	729
77	DALEYRAC PEGGY 21 chemin de coussacou 31450 MONTESQUIEU LORAGAIS	1224
78	LOUVET ind. ROSE 6 IMP LOUIS DENAT 34410 SERIGNAN	1209
79	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	158
80	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	54
81	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	235
82	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	140
83	SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	140
84	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1416
85	SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	1660
86	SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	34
87	LIGORA GILBERT 197 AV AIGUES MORTES BAT C VAL FLEURY 34400 LUNEL	13
88	LIGORA GILBERT 197 AV AIGUES MORTES BAT C VAL FLEURY 34400 LUNEL	1116

ASSOCIATION
DES
URBAINES

ASSOCIATION
DES
URBAINES



89	GIMENES JEAN LUC 29 RUE MIRABEAU 34760 BOUJAN SUR LIBRON	662
90	GIMENES JEAN LUC 29 RUE MIRABEAU 34760 BOUJAN SUR LIBRON	18
91	LENGAY ép. BARBA Valérie Chemin de la Galine 34410 SERIGNAN GUALANO VVE LENGAY GISELE 44 RUE DU 8 MAI 34410 SERIGNAN	125
93	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2981
94	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	61
95	MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	113
96	SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	14
97	SALMON/MILHAU ANNE 18 RUE DU PETIT BOIS 94000 CRETEIL	200
98	MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	2665
99	MILHAU VALERIE 79 boulevard Wilson 6160 JUAN LES PINS	74
100	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	377
101	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	624
102	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	150
103	GIMENES MICHEL 6 RUE MOLIERE 34490 THEZAN LES BEZIERS	146
104	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	9
105	SOULIE GERARD 30 RUE DES PLAQUEMINIERS 34500 BEZIERS SOULIE Hervé 65 avenue du Jardin 1390 MORSANG SUR ORGE SOULIE Patrick 60 rue du Mesnil 45490 SCEAUX DU GATINAIS SOULIE Sylvain 6 rue Lieutenant LEGOURD 91260 JUVISY SUR ORGE	291
106	GIMENES JEAN LUC 29 RUE MIRABEAU 34760 BOUJAN SUR LIBRON	291
107	GIMENES JEAN LUC 29 RUE MIRABEAU 34760 BOUJAN SUR LIBRON	197
108	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	556
109	CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	2040
110	CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	710
111	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	404
112	BARBA HENRI VILLA MAGALI CHEMIN DE LA GALINE 34410 SERIGNAN	1658
113	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1551
114	DEPINAL DANIELLE 1 rue Paul Eluard 34350 VALRAS PLAGES	665
115	CABROL LOUIS 4 RUE GENERAL THOMIERES 34410 SERIGNAN	640
116	ESCANDE JACQUES 61 AVENUE SANTA MARIA NEGRIN 81200 MAZAMET	674
117	ASSEMAT JEAN LOUIS 6 RUE DES MYOSOTIS 31240 L'UNION	1647
118	ESCANDE JACQUES 61 AVENUE SANTA MARIA NEGRIN 81200 MAZAMET	1800
119	BARTHES MICHEL LOTISSEMENT B ANCIEN CHEMIN DE VENDRES 34710 LESPIGNAN	943
120	SABATIER Chistian et Claude Route de Vendres 34410 SERIGNAN	4080
121	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	812
122	POUGET JEANNE 3 RUE LUCILE PANIS 34350 VALRAS PLAGES COMBESCURE JACQUES IMPASSE DE LA MARJOLAINE 34960 CLAPIERS GAUBERT LUCETTE 9 RUE DES PERVENCHES 31700 BLAGNAC	1098
126	BARTHES MICHEL LOTISSEMENT B ANCIEN CHEMIN DE VENDRES 34710 LESPIGNAN	2117
127	BERTRAND MARIE MADELEINE 14 AVENUE DU GAL DE GAULLE 34410 SERIGNAN	968
128	BERTRAND MARIE MADELEINE 14 AVENUE DU GAL DE GAULLE 34410 SERIGNAN	611
129	BERTRAND MARIE MADELEINE 14 AVENUE DU GAL DE GAULLE 34410 SERIGNAN	736
134	ANDRIEU RAYMONDE La Marpa -Le bourg Montalzat 82270 MONTALZAR	462

135	BAYOL JEAN PIERRE 1994 CHEMIN DE BELLERIVE 82440 CAYRAC	543
136	FERRET BERNARD 59 Résidence ROCHERS 47500 SAINT VITE	467
137	FERRET BERNARD 59 Résidence ROCHERS 47500 SAINT VITE	550
139	CALMETTES ROBERT 1 RUE DU 14 JUILLET 81400 CARMAUX	27
142	CALMETTES ROBERT 1 RUE DU 14 JUILLET 81400 CARMAUX	232
143	THOMAS CHRISTIAN & GISELE 10 CHEMIN DE BORDE - BOISSEJOUR 63122 CEYRAT	234
144	VAYSSE SERGE 225 CHEMIN DE MAY 31600 SEYSSES	240
145	CALMETTES ROBERT 1 RUE DU 14 JUILLET 81400 CARMAUX	152
146	JULIEN ALEX (usufruitier) 525 ROUTE DE LA VERNIERE 34600 LES AIRES JULIEN JEAN CHRISTOPHE 3500 TRAVERSE DE LAS CORTS 8029 BARCELONE JULIEN SANDRINE QC 179 C3 A2 ILE BIZARD Canada	1025
147	JULIEN ALEX (usufruitier) 525 ROUTE DE LA VERNIERE 34600 LES AIRES JULIEN JEAN CHRISTOPHE 3500 TRAVERSE DE LAS CORTS 8029 BARCELONE JULIEN SANDRINE QC 179 C3 A2 ILE BIZARD Canada	1136
148	ORCIBAL JEAN 16 place BERNARD L HEZ 12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE	716
149	JALADE CLAIRE 510 AVENUE DU MARECHAL LECLERC VILLA D 34070 MONTPELLIER	569
150	PINET JEANINE 11 BIS RUE DE BELLEVUE 91300 YERRES	299
151	LAVAUD ANNIE 1 RUE DE GURCY 77510 MONTIGNY LENCOUP	315
152	POUCHOUS MICHELINE CHEMIN DE L ORANGER 34410 SERIGNAN	278
153	MIGNARD JOSETTE 3 RUE DES LISERONS 34500 BEZIERS	954
154	ARNAUD FRANCOIS CHEZ MME MATHIEU 23 RUE DES VENDANGES 34500 BEZIERS	64
155	AGUILAR ROLLAND 164 Av Saint Germier 31500 MURET	85
156	AGUILAR ROLLAND 164 Av Saint Germier 31500 MURET	334
157	ARNAUD FRANCOIS CHEZ MME MATHIEU 23 RUE DES VENDANGES 34500 BEZIERS	272
158	AGUILAR ROLLAND 164 Av Saint Germier 31500 MURET	125
159	DELON GUY 89 CHEMIN DE LA ROUQUETTE 82370 NOHIC	846
160	COSENTINO VALERIE EP THOMAS 24 LOT LES ADRETS 84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE	677
161	FABRIGOULLE STEPHANE 2 rue Salvador allende 34500 BEZIERS	1072
163	BURAI ALAIN 3 SQUARE JOSEPH LAZARE 34500 BEZIERS	556
165	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2344
166	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	886
168	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2793
169	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	2150
170	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1970
171	JULIEN ALEX (usufruitier) 525 ROUTE DE LA VERNIERE 34600 LES AIRES JULIEN JEAN CHRISTOPHE 3500 TRAVERSE DE LAS CORTS 8029 BARCELONE JULIEN SANDRINE QC 179 C3 A2 ILE BIZARD Canada	1206
174	S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	1765
175	S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	2279
176	CAYET JEANNINE 7 AVENUE DE LA MOTTE PICQUET 75007 PARIS	544
177	CROS ROLAND 7 ALLEE GAZOUILLIS LOT LE GROS CHENE 83500 LA SEYNE SUR MER	501
179	AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	431
180	CROS ROLAND 7 ALLEE GAZOUILLIS LOT LE GROS CHENE 83500 LA SEYNE SUR MER	527
181	FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG	

ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	4490
FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	
182	
FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG	
ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	
FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	1600
183	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1439
210	
SOUILLER ISABELLE 9 RUE JOSEPH LAZARE 34410 SERIGNAN	790
211	
RIEUX GERARD 4 BIS RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JEAN CLAUDE 6 RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JOSETTE 30 AVENUE JEAN CAUQUIL 34350 VALRAS PLAG	2900
212	
RIEUX GERARD 4 BIS RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JEAN CLAUDE 6 RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JOSETTE 30 AVENUE JEAN CAUQUIL 34350 VALRAS PLAG	798
213	
RIEUX GERARD 4 BIS RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JEAN CLAUDE 6 RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JOSETTE 30 AVENUE JEAN CAUQUIL 34350 VALRAS PLAG	318
214	
MARAVAL ind. Jeanne 116 ROUTE DE VALRAS 34410 SERIGNAN	
PUIG ROBERT 5 RUE ABBAL 34370 MARAUSSAN	726
215	
DOUGADOS JEAN ROBERT 3 RUE DE LA CHALOSSE 31490 LEGUEVIN	327
216	
OPSOMER KEVIN 36 RUE RAOUL FOLLEREAU 59290 WASQUEHAL	335
300	
RIEUX GERARD 4 BIS RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JEAN CLAUDE 6 RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JOSETTE 30 AVENUE JEAN CAUQUIL 34350 VALRAS PLAG	28
301	
RIEUX GERARD 4 BIS RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JEAN CLAUDE 6 RUE EDOUARD HERRIOT 34350 VALRAS PLAG	
RIEUX JOSETTE 30 AVENUE JEAN CAUQUIL 34350 VALRAS PLAG	28
302	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	702
323	
CAVAILLER JACQUES 8 BD DUGLESCLIN 34500 BEZIERS	2365
324	
CAVAILLER JACQUES 8 BD DUGLESCLIN 34500 BEZIERS	237
325	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	9665
326	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	67
327	
CARCELLER PHILIPPE 32 CHEMIN RURAL 18 34500 BEZIERS	570
328	
FEDOU BERNARD 45 RUE GABRIEL FAURE - LAMEILHE 1100 CASTRES	43
329	
FEDOU BERNARD 45 RUE GABRIEL FAURE - LAMEILHE 1100 CASTRES	235
330	
ALEMANY COLETTE 5 AVENUE DES CONDAMINES 34420 CERS	124
331	
ALEMANY COLETTE 5 AVENUE DES CONDAMINES 34420 CERS	588
332	
ALEMANY COLETTE 5 AVENUE DES CONDAMINES 34420 CERS	94
333	
ALEMANY COLETTE 5 AVENUE DES CONDAMINES 34420 CERS	1536
334	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	94
335	
CLARET HENRI 4 avenue du 19 mars 34370 CAZOULS LES BEZIERS	465
336	
LUZ - BARTHES MARTINE 2 CHEMIN DU GRAND CHAMPS 1240 ALBINE	486
337	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	67
338	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	40
339	
VAZ BRANCO CHRISTIAN 9 RUE DE LA REVOLUTION 34410 SAUVIAN	507
340	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	42
341	
MONTFORT HENRI 7 BD VICTOR HUGO 34370 CAZOULS LES BEZIERS	257
342	
GUCHENS CAROLE Résidence Les Genêts 22 rue Pasteur 40130 CAPBRETON	235
343	
GUCHENS CAROLE Résidence Les Genêts 22 rue Pasteur 40130 CAPBRETON	50
344	

BURAI PATRICK(ne peut pas se déplacer) 39 RUE BLAISE PASCAL 34760 Boujan sur Libron	100
345	
BURAI PATRICK(ne peut pas se déplacer) 39 RUE BLAISE PASCAL 34760 Boujan sur Libron	443
346	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	135
347	
COURONNE BENOIT ET CHARLOTTE 21 bis avenue des Oliviers 34350 VENDRES	674
348	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	622
349	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	8223
350	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	15
351	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	227
352	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	918
353	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	329
354	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	39
355	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	638
356	
S.C.I. 2004 ROUTE DE MARSEILLAN LES ROCHERS 34300 AGDE	1624
357	
GEORGES Odette 3 IMPASSE DE LENDREVIE 81400 BLAYE LES MINES	6
358	
GEORGES Odette 3 IMPASSE DE LENDREVIE 81400 BLAYE LES MINES	19
359	
GEORGES Odette 3 IMPASSE DE LENDREVIE 81400 BLAYE LES MINES	254
360	
GEORGES Odette 3 IMPASSE DE LENDREVIE 81400 BLAYE LES MINES	8
361	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	269
362	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	1514
363	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	272
364	
SOGEPRO IMMOBILIERE 1 RUE DU DR SCHWEITZER 34300 AGDE	1692
367	
SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	102
368	
SAS LES JARDINS DE SERIGNAN hors PA 180 RUE DE LA GINIÉSSE 34500 BEZIERS	1759
373	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	50
374	
LATGE SIMONE 28 RUE DES VIGNES 31130 BALMA	
ALBERT Annie 20 rue Léon Jouhaux 38100 GRENOBLE	
ALBERT Monique 32 rue des Tilleuls 34410 SERIGNAN	454
384	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	39
385	
HUC JEAN MARIE ROUTE DE SAINTE QUILLERIE 31280 MONS	169
394	
FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG	
ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	
FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	45
395	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	475
396	
FABRE MARCEL 52 BD JEAN MOULIN 34350 VALRAS PLAG	
ROUANET MARGUERITE 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	
FABRE GABRIEL 5 RUE AMIRAL COURBET 34410 SERIGNAN	2694
428	
LENGAY ép. BARBA Valérie Chemin de la Galine 34410 SERIGNAN	
GUALANO VVE LENGAY GISELE 44 RUE DU 8 MAI 34410 SERIGNAN	4974
429	
AFUA LES JARDINS DE SERIGNAN BP 48 34410 SERIGNAN	1226
total general	679896

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Conseil des syndics	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
12+1	12+1	8+3
DATE DE LA CONVOCATION		11.03.2016
DATE D'AFFICHAGE		11.03.2016
Objet de la Délibération		
REMEMBREMENT		
Décision de principe – Cession de 15% de la surface de chaque parcelle pour espaces publics et voiries - îlots 3, 4, 7, 8, et 9.		

Délibération du syndicat

AFUA « Les Jardins de Sérignan »

SEANCE DU 17.03.2016

L'an deux mille seize,
Et le dix sept mars,
A 9h30, le Conseil des Syndics de l'AFUA,
régulièrement convoqué, s'est réuni en nombre
prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances, sous la présidence de Monsieur Marcel
FABRE, président de l'AFUA.

Sont présents.

Titulaires : Mmes POUS,

M. COULOMB, FAURE, BOURREL, SERRANO, FABRE, CAMATS, NAVAEZ

Ne participent pas au vote :

Suppléante: Mme ALBERT/SERRANO.

Représentant la Commune de Sérignan: M. GAUREL

Pouvoirs :

M. VIDAL à M. COULOMB

Mme COUDER à M. FABRE

M. LAISSAC à M. CAMATS

Absent(s) excusé(s) :

Mme MARTIAL-ALLIES

Mme POUS est nommée secrétaire de séance.



Monsieur le Président rappelle au Conseil Syndical que dans le cadre du remembrement, chaque propriétaire doit céder 15% de la superficie de sa(ses) parcelle(s) pour les espaces publics et les voiries. Pour les propriétaires qui ont déjà cédé une partie pour la voie primaire, ils seront prélevés de la différence (Exemple : Un propriétaire qui a cédé 10% de son terrain pour la voie primaire devra laisser seulement 5 % dans le cadre du remembrement).

Par ailleurs, il est souhaitable de considérer de façon particulière les petites parcelles. En effet, pour les petites parcelles (- de 300m²) , les 15% seront transformés en paiement en euros sur la base de 40€/m².

LE CONSEIL SYNDICAL, après en avoir délibéré,

DECIDE A L'UNANIMITE

- De valider cette décision de principe
- D'autoriser le Président à signer tout document relatif à cette affaire

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour l'Association Foncière
LES JARDINS
LE PRÉSIDENT
MARCEL FABRE
MAIRIE AUTORISÉE



A - VUE CCAS



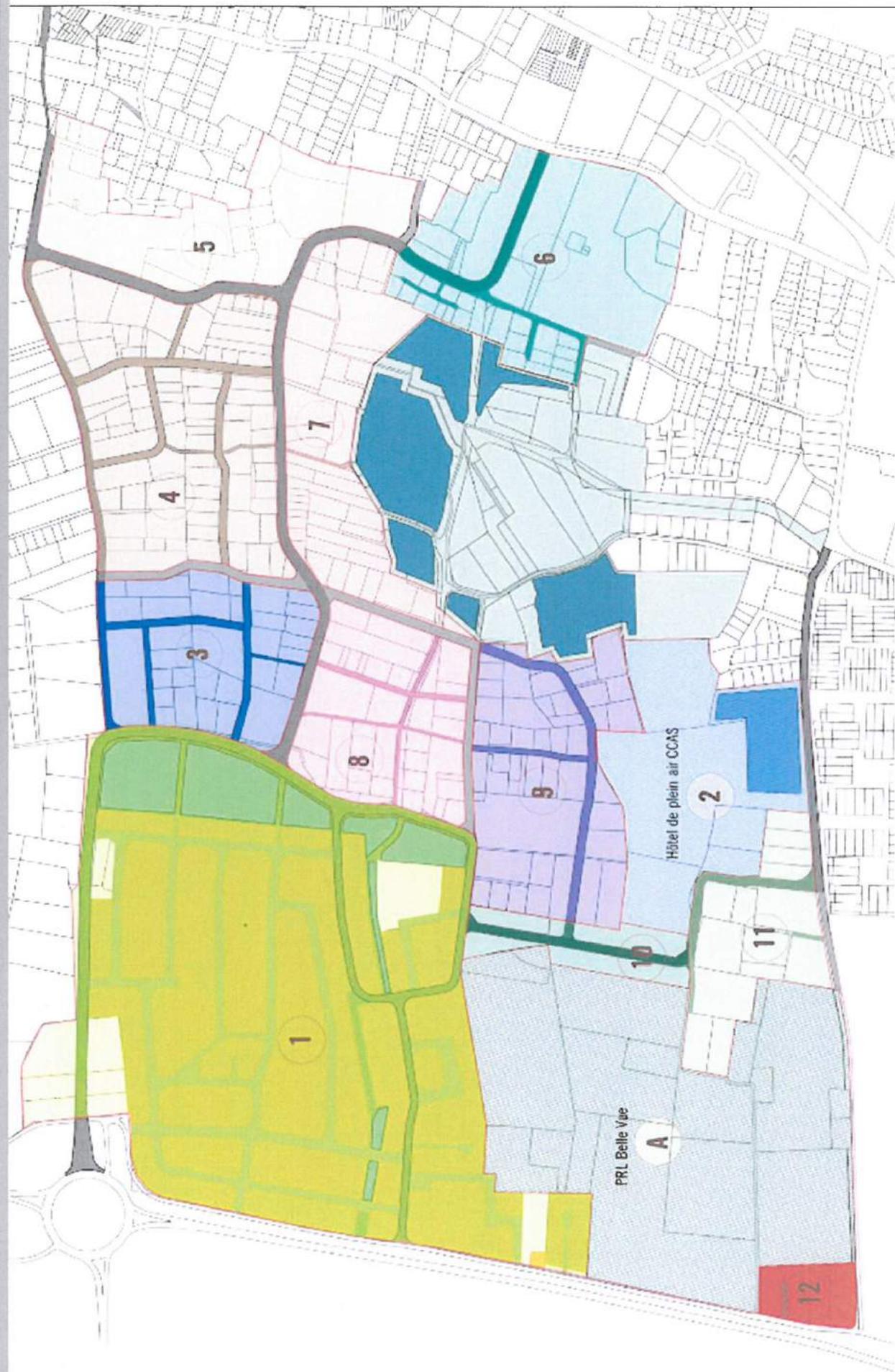
B - VUE ZONE NATURELLE



C - VUE RUE



D - VUE RESIDENCE TOURISME



Séquences

0 50 100 200m

AFUA LES JARDINS DE SÉRIGNAN
Maison des Associatifs
Avenue de Béliers
34 410 Sérignan

NOMBRE DE MEMBRES		
Arteries	En exercice	12
Conseil des syndics		12
Qui ont pris part à la délibération		7 +2
DATE DE LA CONVOCATION		
14/11/2014		
DATE D'AFFICHAGE		
14/11/2014		
Objet de la Délibération		
6) Remembrement et plan d'aménagement		

Délibération du syndicat

AFUA « Les Jardins de Sérignan »

SEANCE DU 21/11/2014

L'an deux mille quatorze

Et le vingt et un novembre,

A 14h00, le Conseil des Syndics de l'AFUA, régulièrement

convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans le

lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur

FABRE Marcel, Président de l'AFUA.

Sont présents : Mme POUS, COUDER, Messieurs FABRE, BOURREI, NAVAEZ, COULOMB,

LAISSAC

Représentant la Commune de Sérignan : Mr GAUREL

Pouvoirs : Mr FAURE à M.FABRE, M. VIDAL à M. COULOMB

Excusés : Mme MARTIAL, Mr SERRANO

Mme POUS est nommée secrétaire de séance

Mr le Président rappelle que :

- Les architectes ont réuni les propriétaires à plusieurs reprises par lot et ont travaillé sur les plans de séquence. Cette concertation a été suivie par une mise à disposition des dossiers au bureau de l'AFUA depuis plus de 4 mois.
- M1 novembre, l'AFUA a transmis ces documents à la DDTM, la Commune de Sérignan ainsi qu'au programmeur désigné par la Commune pour accompagner ce projet. Ces derniers rendront un avis dans les 3 mois, ce qui permettra à l'AFUA d'approuver définitivement le plan d'aménagement des séquences.
- Après validation, il sera procédé à la mise en œuvre du remembrement.

Compte tenu des engagements pris par l'AFUA envers la Commune et les Services de l'Etat, il apparaît nécessaire de mettre en place la procédure de remembrement telle que prévu dans les statuts de l'AFUA

L'article 3 des statuts stipule :

« L'association foncière Urbaine « Les Jardins de Sérignan » a pour objet, dans les conditions prévues par les textes en vigueur ou ceux à intervenir :

- Le remembrement partiel des parcelles indispensables à l'aménagement de toute zone en vue de son urbanisation et viabilisation ainsi que la réalisation des travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires ;

« ... »

L'article 31 des statuts, lui, fixe le cadre législatif de la procédure de remembrement :

« Le Syndicat régle, par ses délibérations, les affaires de l'association foncière urbaine. Il est chargé notamment de :

- D'établir le projet de remembrement à soumettre à une enquête publique par le Préfet, conformément à l'article L-322-6 du Code de l'Urbanisme dans l'intérêt commun, en regard aux possibilités d'utilisation

du sol à l'intérieur du périmètre de remembrement, et ce, conformément aux dispositions des articles R-332-7 suivant l'indit Code »

A l'issue de l'enquête publique, l'AFUA pourra lancer les Documents d'Arpentage de réunions parcellaires et de divisions parcellaires en suivant ; il sera également procédé sur les lieux au bornage des parcelles.

Le service du cadastre attribuera à l'AFUA les nouvelles désignations cadastrales des parcelles et le service des hypothèques procédera aux publicités foncières, ce en accord avec le Notaire en charge de l'opération. Un plan côté sera établi pour chaque parcelle.

Le Conseil Syndical après avoir délibéré,

DECIDE

- A l'unanimité de valider la mise en place de cette procédure ;

- Autorise M. le Président à signer tout document concernant cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Pour Extrait conforme,
Le Président,
Marcel FABRE



AFUA
49, Allée de la République
BP 48
34410 SERIGNAN

Monsieur le Sous-préfet

Objet : Procédure de remembrement – Séquences 8 et 9

Sérignan, le 8 septembre 2017

Monsieur,

Je vous prie de trouver, ci-joint, la délibération concernant la procédure de remembrement liée à l'aménagement de la ZAC « Les Jardins de Sérignan ».

Cette procédure étant de la compétence de l'Etat, je vous prie de bien vouloir la mettre en œuvre pour les séquences 8 et 9 et me tenir informé de la suite que vous lui donnerez.

Je vous pris d'agréer, Monsieur le Sous-préfet, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président
Marcel FABRE

AFUA "Les Jardins de Sérignan"
49 allée de la République
34410 SERIGNAN
04 67 62 55 62

TOTAL copies	6
COPIE CERTIFIÉE CONFORME	3
FORMULE EXÉCUTOIRE	2
COPIE DOSSIER	1

**TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
DE MONTPELLIER**
Place Pierre Flotte
34040 MONTPELLIER Cédex 01

Réf. dossier : 16/00049
DATE : 25 Janvier 2017

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE DE MONTPELLIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Tribunal de Grande Instance de Montpellier
a rendu la décision dont le teneur suit.

**JURIDICTION DE L'EXPROPRIATION
DU DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

JUGEMENT FIXANT INDEMNITÉS

Le 25 Janvier 2017

après débats à l'audience publique du 23 Novembre 2016

Madame Claude BABY, Vice-présidente, juge de l'expropriation du département de l'Hérault désignée par ordonnance de Monsieur le Premier Président de la cour d'appel de Montpellier,

assistée de Madame Monique MENARD, Greffière

ENTRE :

COMMUNE DE SERIGNAN

dont le siège social est Hôtel de Ville, 146 avenue de la Plage
34410 - SERIGNAN

prise en la personne de son Maire en exercice

représentée par Maître Grégory CRETIN de la SCP
COULOMBIE-GRAS-CRETIN-BECQUEVORT-ROSIER-SOLAND-GILLIOCQ-
BARBEAU-BOURNOVILLE avocats au Barreau de MONTPELLIER

ET :

Monsieur Francis Louis Pierre CRISTOL

né le 10 Avril 1958 à BEZIERS (34500)

demeurant 2 Impasse du Calibri - 34420 PORTIRAGNES

représenté par la SCP BELLISSENT LE COZ HENRY, avocats au barreau de
BEZIERS

EN PRÉSENCE DE :

Mme Bernadette CARITG, Inspectrice des Finances Publiques, déléguée aux fonctions
de commissaire du gouvernement.

FAITS ET PROCEDURE

Le conseil municipal de Sérignan (Hérault), a, par délibération du 9 mai 2016, déclaré d'intérêt général le projet de ZAC "les Jardins de Sérignan", porté par l'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) Les Jardins de Sérignan, conformément au traité de concession conclu avec elle ; l'enquête publique s'est déroulée du 5 janvier au 12 février 2016, et, par arrêté n° 2016-II-411, le Préfet de l'Hérault a déclaré d'utilité publique ce projet, et déclaré cessibles les parcelles nécessaires à sa réalisation.

M. Francis Cristol est propriétaire de la parcelle cadastrée à Sérignan, lieudit "Bellevue", section BI n° 61, d'une superficie de 1 075 m², incluse dans le périmètre du projet. Il s'agit d'une parcelle en nature de vigne, libre de toute occupation et non desservie par les réseaux. L'emprise est totale.

L'offre d'indemnisation a été notifiée par courrier recommandé le 11 juillet 2016, sur une base de 40 €/m², soit un montant de 43 000 € à titre d'indemnité principale, outre une indemnité de emploi aux taux de 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % de 5 001 à 15 000 € et 10 % au-delà, soit en l'espèce 5 300 €, et un total de 48 300 €.

Ce courrier n'ayant reçu aucune réponse, la commune expropriante a saisi le juge de l'expropriation par courrier du 30 août 2016, sollicitant l'organisation d'un transport sur les lieux.

Fixé par ordonnance du 1^{er} septembre 2016 au 27 septembre 2016, ce transport a eu lieu en présence de l'exproprié, assisté de son avocat.

A l'issue, les parties ont été convoquées pour l'audience du 23 novembre 2016.

L'ordonnance d'expropriation n'a pas été sollicitée à la date de la présente décision.

Moyens et prétentions des parties

La commune de Sérignan, expropriante a fait parvenir, outre son mémoire de saisine, un mémoire complémentaire le 7 novembre 2016, et un dernier mémoire en réponse le 21 novembre 2016.

Elle considère que la date de référence est en l'espèce le 24 septembre 2012, date à laquelle a été délimitée la zone de la ZAC Les Jardins de Sérignan.

A cette date, la parcelle, en nature de vigne et libre de toute occupation, est en zone Auz du PLU de Sérignan, non desservie par les réseaux.

Si elle est bien située en zone constructible, aucune desserte par les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissement n'est justifiée, sachant qu'il convient que ces réseaux soient suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

Il ne s'agit donc pas d'un terrain à bâtir, mais d'un terrain agricole en situation privilégiée. Dès lors, l'offre à 40 €/m², très supérieure à tous les prix de terrains dans les ZAC des villes proches, aucune n'existant à Sérignan, est particulièrement favorable pour l'exproprié.

Dans son mémoire complémentaire, elle corrige une erreur matérielle de superficie, la parcelle BI 61 couvrant en réalité 1 131 m², soit une indemnité principale portée à 40 x 1 131 = 45 240 € et une indemnité de emploi maintenue inchangée à 5 300 €.

Dans son dernier mémoire, elle observe que l'historique de l'AFUA est sans incidence sur l'instance, qui concerne l'un de ses membres qui considère d'ailleurs ne pas en faire partie.

Elle précise que la vente à la SAS, au prix de 110 €/m², concerne un terrain partiellement équipé aux frais de l'AFUA, et dont une partie doit être, après aménagements complémentaires, rétrocédée gratuitement à celle-ci (voies, bassin de rétention), puis à la commune. Cette vente ne constitue donc pas un terme de comparaison pertinent.

Les autres ventes dont se prévaut l'exproprié sont "hors marché", s'agissant de rachats familiaux ou d'achats dictés par un excès d'optimisme.

Elle maintient donc son offre telle que précédemment rectifiée.

M. Francis Cristol, propriétaire exproprié, a fait parvenir par l'intermédiaire de son conseil un premier mémoire en défense le 16 août 2016, puis un mémoire n° 2 le 7 novembre 2016, et, enfin, un mémoire n° 3 reçu le 17 novembre 2016.

Il estime que la date de référence est celle du droit commun, soit le 5 janvier 2015.

La parcelle est à 300 mètres de la plage, en zone balnéaire et touristique, et donc en situation privilégiée.

Elle est desservie par une voie d'accès goudronnée, le réseau EDF surplombe la parcelle B 62 dont il alimente le bâti, et les réseaux d'eau et d'assainissement sont en lisière, tandis qu'elle est en zone Auz..

Il s'agit donc d'un terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation.

Il rappelle que 14 ha situés à proximité ont été cédés en 2014 par l'AFUA au prix de 110 €/m². Les terrains à bâtir viabilisés se vendent au prix moyen de 300 €/m², et il demande que lui soit allouée une indemnité de 170 €/m², soit, pour les 1 299 m², 220 830 €. Il sollicite à titre subsidiaire une indemnisation plus favorable que celle qui lui est offerte.

Dans son dernier mémoire, il ramène à 1 131 m² la superficie de la parcelle, soit une indemnité principale de 192 270 €, et ajoute une indemnité de emploi aux taux dégressifs offerts, dont le montant est de 20 227 €.

Il demande 1 500 € en indemnisation de ses frais irrépétibles.

Mme le commissaire du gouvernement a fait parvenir ses conclusions le 13 septembre 2016.

Rappelant que la commune de Sérignan est titulaire d'un droit de préemption urbain sur les zones U et AU de son territoire, elle considère que la date de référence à retenir est, par application de l'article L 213-4 du Code de l'urbanisme, celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est située le bien en litige. Cette date est en l'espèce le 27 septembre 2012.

A cette date, la parcelle est en zone AUZ, qui correspond au périmètre de la ZAC les jardins de Sérignan, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 4 novembre 1990 et modifié le 7 juin 1994.

Dès lors que la dimension des réseaux doit être appréciée au regard de l'ensemble de la zone, il ne peut être retenu en l'espèce qu'ils seraient suffisants : la

parcelle n'apparaît donc pas constructible au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation.

Après avoir observé que l'ensemble des ventes intervenues dans la zone en 2014 et 2015 ont été réalisées au prix de 40 €/m², largement supérieur aux valeurs retenues par la présente juridiction pour des ZAC proches (notamment la ZAC de la Capucière à Bessan, où la valeur métrique généralement retenue par les décisions rendues en 2015 était de 15 ou 20 €), elle estime que l'offre à 40 €/m² pour la parcelle en cause est particulièrement favorable, s'agissant d'un terrain de ZAC non équipé.

Elle propose donc à la juridiction d'entériner l'offre.

SUR QUOI

Aux termes de l'article L 322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont estimés à la date de la décision de première instance, en fonction de leur usage effectif à la date de référence.

Il conviendra de préciser à titre liminaire que l'historique de l'AFUA, comme les critiques éventuelle de l'exproprié à son égard, sont strictement sans intérêt pour le juge de l'expropriation, qui doit seulement déterminer la valeur vénale, à la date de son jugement, d'un bien évalué en fonction de sa consistance à la même date, l'ordonnance d'expropriation n'étant pas à ce jour rendue, et de son usage effectif à la date de référence.

Sur la date de référence

La commune expropriante et Mme le commissaire du gouvernement observent que la parcelle était en zone AUZ à la date de référence qu'elles proposent, à savoir, par application de l'article L 213-4 du Code de l'urbanisme, celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est située le bien en litige. Cette zone AUZ, correspond au périmètre de la ZAC les jardins de Sérignan, Cette date est le 27 septembre 2012.

L'exproprié entend retenir la date de droit commun, soit un an avant l'ouverture des enquêtes publiques, ainsi que le prévoit l'article L 322-2 du Code de l'expropriation.

Toutefois, lorsque, comme en l'espèce, le bien exproprié est situé dans un périmètre où s'applique un droit de préemption de la commune, il convient d'appliquer les articles L 213-6 et L 213-4 du Code de l'urbanisme, aux termes desquels la date de référence, est, en pareil cas, la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme, et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

C'est donc bien la date du 27 septembre 2012 qui, en l'état des pièces produites et du fait de l'existence d'un droit de préemption d'une collectivité territoriale, doit être retenue comme date de référence, et non celle de droit commun.

Sur la qualification du bien

A cette date, la parcelle était à usage effectif agricole, s'agissant d'une parcelle de terre plantée de vigne, libre de toute occupation.

S'il n'est pas contesté que cette parcelle bénéficie, du fait de son emplacement à proximité de la plage et de son environnement bâti (étant précisé que le lotissement situé en face n'est pas sur la commune de Sérignan, mais sur la commune de Vendres), d'une situation privilégiée, elle ne saurait en aucun cas être qualifiée de

terrain à bâtir, ce qu'admet d'ailleurs l'exproprié, qui considère que l'absence de viabilisation justifie un abattement de plus de 40 % sur ce qu'il dit être le prix moyen des terrains à bâtir dans le secteur.

Surtout, dès lors que la parcelle est incluse dans le périmètre d'une ZAC, elle ne peut être qualifiée de terrain à bâtir, au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation : ce texte, qui subordonne la qualification de terrain à bâtir à la réunion de deux conditions cumulatives, à savoir la situation dans une zone désignée comme constructible (ce qui est le cas de la zone AU, constructible sous réserve notamment de la réalisation préalable des équipements), et la desserte effective par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable, et, s'il est exigé, un réseau d'assainissement, précise que, "lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone ... devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone".

En outre, l'existence et le caractère suffisant des réseaux doivent être établis à la date de référence, et la charge de cette preuve pèse sur l'exproprié qui demande que la qualification de terrain à bâtir soit retenue.

Or, en l'espèce, si M. Cristol établit la desserte de sa parcelle par une voie asphaltée et la proximité du réseau électrique, ainsi que la présence à proximité des réseaux d'eau potable et d'eaux usées, il n'établit pas l'existence des réseaux d'eau potable et usées à la date de référence, se prévalant de ce qu'il en est fait état "dès juin 2014", soit postérieurement à cette date, de surcroît au titre des premiers équipements de la ZAC.

Par ailleurs, s'il n'est pas contestable que les réseaux sont à proximité, il n'est apporté aucun élément tendant à établir que les réseaux, même ceux qui existaient le 27 septembre 2012, suffiraient à desservir de façon adaptée les 86 hectares de la zone, destinés à supporter 1 400 logements, outre des équipements publics de proximité et des équipements sportifs mutualisés avec les communes voisines de Vendres et Valras-Plage.

La qualification de terrain à bâtir ne pourra donc pas être retenue, ni une valeur de terrain déduite de celle d'un terrain à bâtir .

Sur la valeur du bien

Il est offert une valeur métrique de 40 €/m², à laquelle Mme le commissaire du gouvernement souscrit, tandis que l'exproprié sollicite un prix de 170 €/m², sans produire cependant de terme de comparaison relatant une vente effectivement conclue à un tel prix, de sorte que sa demande ne peut être considérée comme reflétant le marché pertinent de telles parcelles.

L'exproprié se réfère seulement au prix de revente prévu pour des parcelles déjà viabilisées à l'intérieur de la ZAC, donc immédiatement constructibles, situation qui n'est pas celle de la parcelle dont il est propriétaire.

Quant à la vente à la "SAS", qui aurait été conclue au prix de 110 €/m², aucun acte n'est produit, de sorte que la pertinence de cette référence ne peut être vérifiée, les termes de comparaison cités par Mme le commissaire du gouvernement et concernant cette société faisant état de prix de 40€ ou, au plus 42,83 €/m².

Mme le commissaire du gouvernement cite en effet 8 termes de comparaison à l'intérieur de la ZAC, tous au prix de 40 €, à l'exception de deux, pour lesquels le prix est de 40,21 €/m² ou 42,83 €/m², soit des montants très proches.

Il est par ailleurs exact que les prix usuellement retenus pour les autres ZAC ayant donné lieu à expropriation dans des communes proches ou comparables sont inférieurs, et sont compris, pour les plus récents, entre 15 et 32 €/m², toutes

indemnités confondues : il apparaît donc que la proximité de la plage est valorisée 8€/m², soit une plus-value non négligeable de 25 % par rapport au prix le plus élevé.

En l'état des pièces produites par les parties, c'est donc la valeur offerte de 40€/m² qui sera retenue.

Sur l'indemnisation

L'expropriante admet que la parcelle contient 1 131 m² et non 1 075, ce dont il lui sera donné acte, l'exproprié étant finalement d'accord sur cette superficie.

L'indemnité principale de dépossession ressort ainsi à : $1\ 131 \times 40 = 45\ 240 \text{ €}$.

Sur l'indemnité de emploi

Cette indemnité est offerte aux taux usuellement retenus, soit 20 % jusqu'à 5 000 €, 15 % de 5 001 à 15 000 € et 10 % au-delà.

Ce mode de calcul, également retenu par Mme le commissaire du gouvernement, est accepté par l'exproprié, de sorte qu'il sera retenu, soit une indemnité de emploi de : $(5\ 000 \times 0,20) + (10\ 000 \times 0,15) + (30\ 240 \times 0,10) = 5\ 524 \text{ €}$.

L'indemnité globale ressort donc à : $45\ 240 + 5\ 524 = 50\ 764 \text{ €}$.

Il conviendra enfin, conformément à l'article L 312-1 du Code de l'expropriation, de laisser les dépens de l'instance à la charge de l'expropriante.

Dès lors que l'instance a permis de corriger l'offre initiale, une indemnité de 600€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile sera en outre allouée à l'exproprié.

PAR CES MOTIFS

Statuant après débats publics, par jugement contradictoire, mis à disposition au greffe et susceptible d'appel,

Fixons la date de référence au 27 septembre 2012,

Rejetant toutes autres demandes plus amples ou contraires,

Fixons à **50 764 €** l'indemnité globale revenant à M. Francis CRISTOL, à raison de l'expropriation de la parcelle dont il est propriétaire, cadastrée à Sérignan, lieudit "Bellevue", section BI n° 61, d'une superficie de 1 131 m², incluse dans le périmètre de la ZAC "Les jardins de Sérignan",

Condamnons la commune de Sérignan à payer à M. Francis CRISTOL une indemnité de **600 €** sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

Laissons les dépens à la charge de l'expropriante.

LA GREFFIERE



En conséquence, le greffier est tenu de :

Mander et ordonner :

A tous huissiers de justice, sur le requis, de mettre les présentes à exécution
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main ;
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter
main-force lorsqu'ils en seront légalement requis.
En loi de quoi la minute des présentes a été signée par le président et
par le greffier.

Pour copie certifiée conforme à l'original revêtue de la formule
executoire par le greffier soussigné.



LE GREFFIER



LE JUGE DE L'EXPROPRIATION

