

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

**PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES**

ARRETE PREFECTORAL n° 2017-I-948 du 03 AOUT 2017

COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU retraité

Document 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Document 2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

Document 3

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Remis à la Préfecture de l'Hérault
(DRCL/BE)
le 06.11.2017

Montpellier le 31.10.2017



Michel FREMOLLE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2017-I-948 du 03 AOUT 2017

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU retraité

Document 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

I - Objet de l'enquête publique unique	page 03
Présentation de la commune Le projet Les documents d'urbanisme Les textes applicables régissant la conduite de la procédure	
II - Composition du dossier	page 13
Documents du projet GGL Aménagement Documents complémentaires joints au dossier d'enquête	
III - Déroulement de l'enquête	page 15
Désignation du commissaire-enquêteur Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique Arrêté Préfectoral Publicité et affichage Période d'enquête publique et mise à disposition du dossier au public Communication des observations et réception du public Clôture de l'enquête publique Synthèse des avis et mémoire en réponse Remise du rapport et de l'avis	
IV - Observations des personnes publiques associées	page 19
La réunion d'examen conjoint Avis de la MRAe-Occitanie Analyse des observations et des réponses	
V - Observations recueillies en cours d'enquête	page 28
Observations du public Observations du commissaire-enquêteur Analyse des observations et des réponses	
VI – Liste des documents annexés au rapport	page 33

DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2017-I-948 du 03 AOUT 2017

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU retraité

I – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête concerne une opération d'aménagement d'environ 250 logements sur 5,8 ha dans la commune de Fabrègues, opération projetée par un aménageur privé, la société GGL Aménagement, en concertation avec la municipalité qui souhaite autant que possible rattraper le retard de production de logements locatifs sociaux dans la commune.



Figure 1 : plan paru dans Fabrègues Infos N°19 (1^{er} trimestre 2017)

1. Présentation de la commune

Fabrègues est une commune péri-urbaine de La Métropole de Montpellier, actuellement de 6 300 habitants, située à 10 km à l'Ouest de la ville-centre sur l'axe de la RD 613 (ex RN 113).

Située dans la plaine à dominante encore viticole, entre les collines de La Moure et le Massif de La Gardiole, elle a connu un fort développement démographique ces 30 dernières années avec une population qui a plus que doublé, entraînant une urbanisation importante principalement en habitat individuel dans les lotissements.

2. Le projet

L'enquête publique concernant « une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération », il est nécessaire de présenter préalablement (comme signalé par la DDTM34) les données et les principes de l'aménagement projeté dans son environnement proche.

a. Le site d'implantation

L'opération prévue en continuité de l'urbanisation existante mais au Sud de la RD 613, voirie de transit traversant le village d'Ouest en Est donnant accès à la Métropole montpelliéraine.

La première ligne de terrains le long de la RD 613, sur une épaisseur de 60 à 100 mètres est déjà occupée par :

- Une résidence « le Domaine de La Fabrique » de 153 logements, avec 81 appartements dont 31 sociaux et 72 séniors médicalisés.
- 1 lotissement récent rue Georges Sand de 22 logements.
- 8 maisons plus anciennes le long du Chemin de La Fabrique à l'Est du projet.

Ces réalisations existantes représentent un total de 183 logements correspondant à une estimation d'environ 350 résidents permanents sur le site.

On peut également souligner

- un supermarché (enseigne Intermarché) à l'Ouest desservi par un feu tricolore sur la RD 613.
- Une importante boulangerie (enseigne Galzin) proche du débouché du Chemin de La Fabrique.

Les terrains à aménager, dont la maîtrise foncière est assurée par des promesses ventes sont composés de :

- 3 parcelles (AE 192, 98 et 200) de part et d'autre du chemin de La Fabrique pour permettre l'aménagement de son débouché sur la RD 613.
- 2 parcelles en seconde ligne encadrées par le Chemin de La Fabrique, la rue Georges Sand et le Chemin rural de La Chicane. Elles constituent l'unité foncière d'implantation du programme de construction.
- La grande parcelle (AE 195) est labourée, et la petite (AE 95) est arborée.
- La topographie est en pente vers l'Est et le bassin versant du ruisseau du Coulazou, avec 10 % en partie haute du côté du chemin de La Chicane et à 5 % en partie basse vers le chemin de La Fabrique.

b. Le programme

Le dossier de déclaration de projet (page 11) indique un programme prévisionnel d'environ 250 logements, et des jardins familiaux, avec un total de 250 logements :

- 35 % de logements locatifs sociaux (LLS)	
en habitat collectif	: 88 logements
- 20 % de logements aidés (primo-accession)	: 50 logements
- 45 % de logements en accession libre	
collectifs et terrains à bâtir	: <u>112 logements</u>
Total	: 250 logements

Suite à l'observation de la DDTM34 et à la demande du commissaire-enquêteur pour compléter l'information du public dans le dossier d'enquête, l'architecte du projet a fourni le plan d'aménagement du terrain et de masse des constructions (*Figure 2*).

Ce document d'étude « provisoire » a modifié le secteur des terrains lotis par rapport au document publié dans le bulletin municipal n°19 (*Figure 1*).

L'évolution du programme correspond à (voir document ci-après *Figure 3*) à 245 logements :

- logements locatifs sociaux	: 85 logements	soit 34,7 %
- logements en habitat groupé	: 16 logements	soit 6,5 %
- accession libre	: 144 logements	soit 85,0 %
dont logements collectifs	: 85 logements	
habitat individuel	: 59 lots	
Total	: 245 logements	100 %

c. Le parti d'aménagement

Les grandes options ont été définies en 2009 à l'occasion d'une étude préalable à la révision du POS en PLU, avec l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble organisant le développement de la zone d'extension INA, en compatibilité avec le SCOT métropolitain.

Ce schéma, qui figure page 13 du dossier de déclaration de projet, est proposé par la commune pour prendre la forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à insérer dans le PLUi métropolitain en cours d'élaboration.

Le projet de La Fabrique est donc présenté comme la première phase opérationnelle du développement d'un nouveau quartier dit de « La Plaine Sud ».

Avec 250 logements environ, le nombre de résidents nouveaux peut être estimé à 600 personnes (sur la base de 2,4 personnes par ménage).

Remarque du commissaire-enquêteur :

En prenant en compte les 350 résidents permanents existant dans le voisinage immédiat, c'est donc à court terme un quartier d'environ 1000 habitants qui doit être desservi au Sud de la RD 613 et qui doit également être « greffé » sur le village, ses équipements et ses services.



Commune de Fabrègues - QUARTIER DE LA FABRIQUE
 PLAN D'AMÉNAGEMENT
 U2016-003 - Le 20-07-2017 - 1/500
 Atelier A. Garcia-Diaz - GGL
 DOCUMENT PROVISOIRE

Figure 2 : plan de masse complétant le dossier d'enquête publique

Le parti de composition d'aménagement des terrains est affirmé avec :

- la création d'un axe paysager depuis l'accès routier de la RD 613 et conduisant à des jardins familiaux,
- de part et d'autre de cet axe, en partie basse de la topographie, des immeubles R+2 encadrant un parc paysager assurant la fonction temporaire de rétention des eaux pluviales,
- des parcelles individuelles sur les parties les plus pentues au Sud et à l'Ouest.

Le programme de travaux proposé par GGL Aménagement se limite à l'équipement des terrains maîtrisés avec :

- un aménagement routier conséquent du débouché sur la RD 613,
- la desserte en voiries et réseaux divers à partir de la rue Georges Sand et du Chemin de la Fabrique à l'Est.

Par contre, aucune indication n'est fournie pour l'aménagement extérieur des liaisons piétons vélos, poussettes d'enfants permettant aux résidents d'accéder de manière sûre et en « mode doux » au centre village, à ses équipements et ses services dans leur vie quotidienne de villageois, dès leur installation dans ce quartier.

Dans le document graphique ci-après (*Figure 3*), le bureau d'études a indiqué :

- les emprises publiques en couleurs : voiries, trottoirs, bassins de rétention, paysagers,
- les îlots privatifs en blanc et la localisation des programmes de construction,
- les surfaces foncières correspondantes,
- la proposition de délimitation des secteurs réglementaires du POS : suppression du règlement INA et création d'un secteur IINAg dense et d'un secteur IINAh plus aéré.

	Nombre	Surfaces indicatives
Espace public	-	24 920 m ²
Macro lots collectifs - Accession libre	2	5 840 m ²
Macro lots collectifs - Locatif social	2	5 800 m ²
Lots habitat groupé	2	2 900 m ²
Lots habitat individuel	59	17 140 m ²
Jardins familiaux	-	1 800 m ²
TOTAL	65	58 400 m²

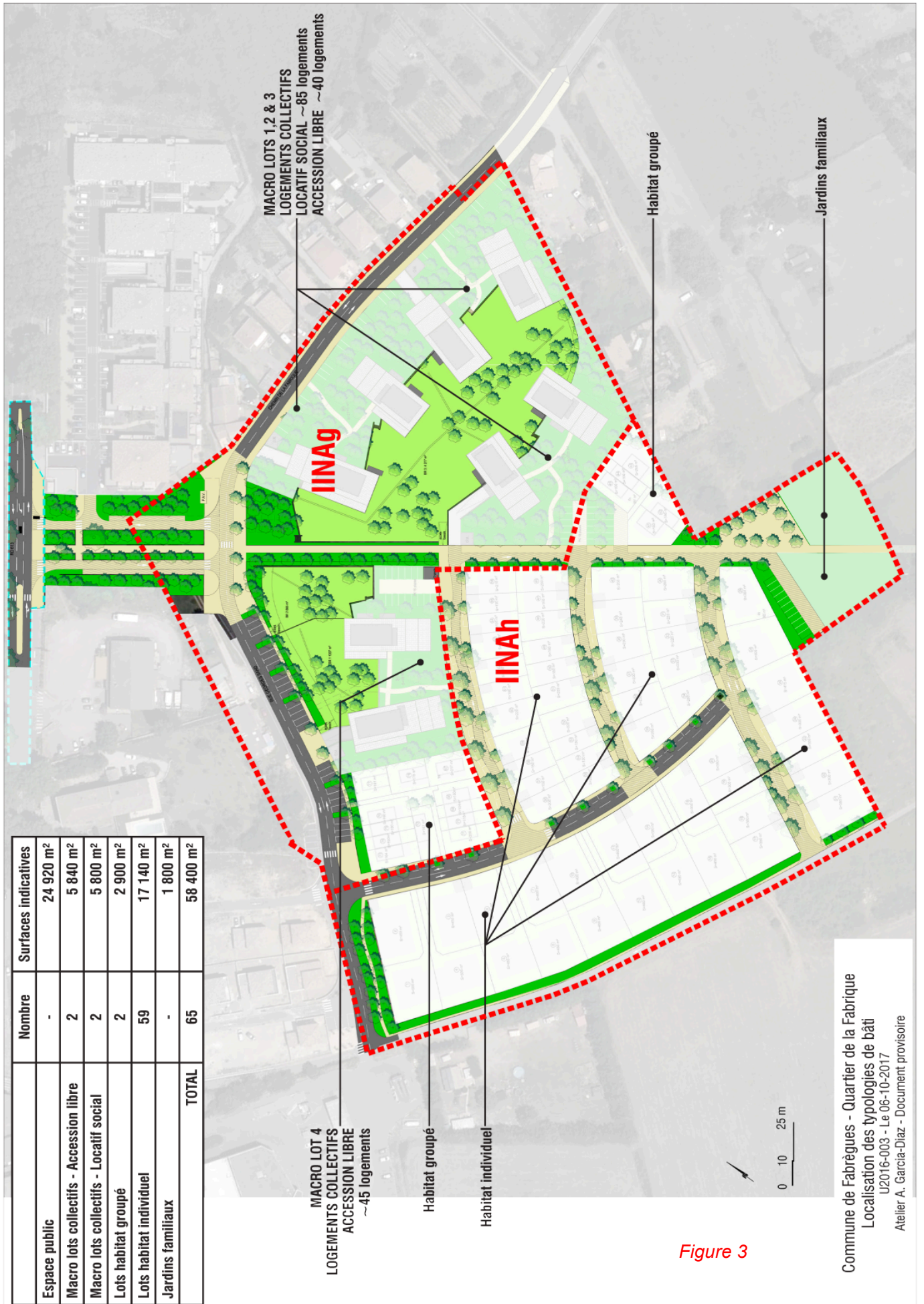


Figure 3

Commune de Fabrègues - Quartier de la Fabrique
Localisation des typologies de bâti
U2016-003 - Le 06-10-2017
Atelier A. Garcia-Diaz - Document provisoire

3. Les documents d'urbanisme

a. Le POS communal et le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

La commune est dotée d'un POS approuvé en 1989 et dont la troisième révision date de 1993. Elle a engagé des études de PLU en 2006 puis en 2010, études présentées au Conseil Municipal le 14/10/2014.

Cependant, suite au transfert de la compétence d'urbanisme à la Métropole de Montpellier Méditerranée au 01/01/2015, celle-ci n'a pas voulu faire aboutir ce projet de PLU communal, en attente de la finalisation du PLUi métropolitain prescrit par délibération du Conseil de La Métropole le 12/11/2015.

Compte-tenu de l'avancement de cette procédure de PLUi, le POS de la commune de Fabrègues n'a pas été rendu caduque après le 27/03/2017 mais continue à être opposable et à s'appliquer suivant l'article L.174-5 du Code de l'Urbanisme, et à condition que le PLUi soit approuvé au plus tard le 31/12/2019 (soit d'ici deux ans).

b. Les autres documents concernant la commune

Le rapport de présentation additif du POS (pièce II.1) rappelle dans sa partie III que le POS de Fabrègues est également concerné par :

- la compatibilité avec des documents métropolitains :
 - le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé en 2006, actuellement en cours de révision et dont le projet est actuellement en concertation publique ;
 - le plan de déplacements urbains (PDU) 2010-2020 ;
 - le programme local de l'habitat (PLH) 2013-2018
- des plans et schémas de niveau supérieur :
 - le schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) ;
 - le plan climat-énergie territorial (PCET) ;
 - le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée Corse 2016-2021 ;
 - le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Lez-Mosson-Etangs Palavassiens approuvé le 15/01/2015.

c. Le classement du site du projet de La Fabrique

Dans le POS, l'opération de La Fabrique est localisée en zone d'extension urbaine future mais non encore ouverte à l'urbanisation depuis la 3^{ème} et dernière révision de 1993 (zone INAh).

Ce classement est compatible avec les dispositions du zonage du SCOT actuel et dans celles du SCOT en cours de révision, en « zone d'urbanisation existante et engagée ».

d. La politique locale de l'habitat

Rappels législatifs

L'article 55 de la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, codifié dans l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) définit les obligations des collectivités en matière de logements sociaux.

Depuis la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 et son décret d'application du 5 mai 2017 ont recentré le dispositif SRU dans les communes des territoires relevant de l'article 55.

La situation actuelle de Fabrègues

La commune compte actuellement 102 logements sociaux au lieu de 707 logements attendus pour respecter les obligations légales (cf. Fabrègues Infos N°19).

A ce titre, des pénalités sont prélevées annuellement sur les dotations générales versées à la commune, proportionnelles au nombre de logements manquants pour atteindre le taux de 25 % en 2025. Aussi la commune souhaite éviter que le Préfet soit amené à prendre des dispositions aggravantes sur le plan financier et lui permettant de se substituer au maire afin de produire du logement social.

La demande de déclaration de projet indique que la commune souhaite « *réaliser dans les meilleurs délais cette opération à dominante d'habitat avec une part importante de logements locatifs sociaux afin de respecter les cadres de la loi SRU relatifs à la mixité sociale* ».

Cet objectif a été confirmé au commissaire-enquêteur lors des entretiens qu'il a pu avoir avec le maire, son adjointe à l'urbanisme et la directrice générale des services, ainsi que lors des deux rendez-vous avec les services de la DDTM34.

Le Programme Local de l'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Métropole Méditerranée définit dans un volet territorial les prescriptions particulières applicables à la commune de Fabrègues avec les objectifs de production de logements (page 43) et indique « *un déficit estimé de plus de 600 logements pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux (LLS), au sein du parc des résidences principales.* » (page 46).

En conclusion et compte-tenu des enjeux de production de logements sociaux, en complément des projets de réinvestissement urbain et de mixité social, il préconise dans l'opération du Chemin de La Fabrique de « *donner une part importante au logement locatif social (entre 40 et 50%)* ».

Consulté par le commissaire-enquêteur, le service Habitat de la DDTM34 a communiqué la situation actuelle de la commune dans le tableau joint ci-après (Figure 4) :

- au 01/01/2016, le taux de LLS sur la période 2014-2016 est de 3,56 % ;
- l'objectif quantitatif du PLH pour les LLS pendant la période triennale 2017-2019 est reconduit à 144 LLS (soit 48 LLS par an sur trois ans et sur la base du nombre de résidences principales du 01/01/2016).
- Il n'indique pas quel doit être la part à implanter et à programmer dans le temps dans l'opération de La Fabrique mais bien un résultat global à atteindre sur l'ensemble du territoire communal.
- Dans le projet de La Fabrique soumis à l'enquête publique, la commune a demandé à l'aménageur de mettre en œuvre 35 % de LLS soit environ 88 logements.

Commune de FABREGUES
Métropole Montpellier Méditerranée

*Année d'entrée dans le dispositif : 2008 (commune DALO – prélèvement à partir de 2014)
Taux réglementaire : 25%*

*Population (1/1/2016) : 6 288
Résidences principales (SRU) : 2 865
Taux de LLS au 01/01/16 : 3,56 %*

BILAN 2014 - 2016						
Objectif quantitatif	Objectifs notifiés BT 14-16 (PLH 3M)		Bilan quantitatif		Bilan qualitatif	
	Objectif quantitatif	Objectifs qualitatifs	Etat des réalisations	Taux de réalisation	Taux de PLAI	Taux de PLS
	144	Dont PLAI 44 soit 30 %	Dont PLS 24 soit 17 %	62	43,06%	29,69%

RAPPEL BILANS PRECEDENTS	
Bilan triennal 2008-2010	Bilan triennal 2011-2013
Réalisation : 28,80% Arrêté carence : Oui Majoration : 71,21%	Réalisation : 104,55 % Arrêté carence : Non Majoration : s.o

OBJECTIFS PERIODE 2017-2019		
Objectif quantitatif	Objectifs qualitatifs (sur masse de logements financés)	
	Taux PLAI (min)	Taux PLS (max)
144	30 %	20 %

Figure 4 : bilans triennaux SRU de la commune de Fabrègues, source DDTM34.

4. Les textes applicables régissant la conduite de la procédure

a. La procédure de déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet (public ou privé) d'une opération d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du POS/PLU relève du Code de l'Urbanisme, notamment des articles suivants :

- Articles L. 153-54 à 59
- Article L. 300-6
- Articles L. 174-4 et L174-5
- Articles R. 153-15 à 17

L'article L. 153-55 indique que l'enquête publique préalable à la déclaration de projet par la commune pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA de son POS est organisée par l'autorité organisatrice compétente, soit le Préfet.

b. Les textes définissant les modalités d'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Les textes définissant les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique relèvent du Code de l'Environnement, notamment des articles R. 123-1 à R. 123-6.

c. Les suites opérationnelles

Dans le cas où l'ensemble de ces procédures aboutissent favorablement et dans la mesure où la collectivité n'envisage pas actuellement la création d'une Zone d'Aménagement Concerté,

- une demande de permis d'aménager (PA) définira la conception définitive de l'opération, les travaux de desserte (extérieurs au périmètre) et de viabilité (intérieurs) à réaliser avant les constructions, la réglementation et le cahier des charges applicables aux lots, en application du droit des sols défini dans le POS mis en conformité ;
- puis des demandes de permis de construire (PC) pourront être déposées au fur et à mesure par chaque acquéreur de lot collectif ou individuel.

Suite aux indications fournies au commissaire-enquêteur par la commune, les conditions de programmation et de financement liées à cette opération seront définies par une convention avec l'aménageur, par exemple dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), hors objet de la présente enquête publique.

II – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier constitué pour être mis à la disposition du public a été vérifié par le commissaire-enquêteur pendant la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique.

Il a été publié pour information du public sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault (rubrique « Enquêtes publiques depuis le 01.01.2017 »), sur les sites de la commune de Fabrègues et de la Métropole.

Un exemplaire format papier a été déposé en Mairie de Fabrègues avec le registre d'enquête, chacune des pièces ayant été visée par le commissaire-enquêteur. Ce dossier est constitué des pièces suivantes :

Documents du projet GGL Aménagement

Ils ont été établis par le bureau d'études Grand Angle et l'Atelier Garcia-Diaz architectes et datés de mars 2017.

- Préambule général (1 page)
- DOSSIER I : Dossier de déclaration de projet (20 pages)
- DOSSIER II : Dossier de mise en compatibilité du POS
 - II.1 : Rapport de présentation additif (120 pages)
 - II.2 : Règlement
 - II.2.1 – Règlement pièces écrites (18 pages)
 - II.2.2 – Règlement plan de zonage (3 pages en A4 hors échelle)
 - II.2.3 – Annexes au règlement (7 pages)
 - Liste des emplacements réservés
 - Liste des servitudes de localisation
 - II.3 : Annexes comportant 5 documents
 1. Courrier du Préfet de la région Occitanie (DREAL) du 02.11.2016 concernant la décision de dispense d'étude d'impact
 2. Formulaire d'évaluation simplifiée des incidences d'un projet sur les sites Natura 2000 à l'attention des maîtres d'ouvrages (BET BIOTOPE)
 3. Etude de desserte et d'impact circulatorie (BET HORIZON CONSEIL)
 4. Note sur la capacité du réseau d'alimentation en eau potable à alimenter le projet du secteur de la Fabrique (BET SERI)
 5. Note hydraulique sur le projet du secteur de la Fabrique (BET SERI)

Nota : le rapport de présentation additif (pièce II.1 du dossier) expose dans sa première partie, le contexte réglementaire et les modalités de la déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS.

Documents complémentaires joints au dossier d'enquête

A. Ces documents publiés sur le site internet et joints au dossier papier sont :

- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27.04.2017
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 04.05.2017
- Avis d'enquête publique

B. Dans le dossier papier déposé en Mairie ont également été joints pour information :

- Lettre DDTM sur la complétude du dossier du 29.05.2017
- La délibération du Conseil Municipal n° 2017/014 du 18.07.2017 arrêtant le projet et demandant au Préfet l'enquête publique
- La décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier du 23.06.2017 désignant le commissaire-enquêteur
- L'arrêté préfectoral n° 2017-I-948 du 03.08.2017 prescrivant et organisant l'enquête publique
- Le plan de localisation des affichages de l'avis d'enquête publique
- Un extrait de Fabrègues Infos n° 19 du 1^{er} trimestre 2017-10-24
- Les journaux justificatifs des publications de la presse ont été joints dès leur parution :

Avis initial :	Le Midi Libre du 17.08.2017
	La Gazette de Montpellier du 17 au 23.08.17
Rappel d'avis :	Le Midi Libre du 07.09.2017
	La Gazette de Montpellier du 07 au 13.09.17

C. Suite à l'avis de la DDTM 34 lors de la réunion d'examen conjoint du 27.04.2017 et à la demande du commissaire-enquêteur, pour une meilleure information du public, des « documents d'étude » établis par le bureau d'études le 25.07.2017 ont été joints au dossier papier déposé en Mairie :

- Plan d'aménagement du 20.07.2017 (A3 hors échelle) – Voir *Figure 2*
- Plan parcellaire existant et topographique
- Note sur les surfaces du projet
- « Insertion du projet sur le plan guide »

D. Lors de la permanence en Mairie du 27.09.2017, le commissaire-enquêteur a reçu M. Marc LANCON, architecte dans le bureau d'études concepteur du projet de La Fabrique. Suite aux discussions il a été convenu que celui-ci adresserait un document récapitulatif précisant de façon explicite les données du projet préparant le plan de la future demande de permis d'aménager. Ce document est joint au rapport (*Figure 3*).

III – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire-enquêteur

Ayant déclaré sur l'honneur n'avoir aucun lien, ni intérêt avec le projet de la Fabrique à Fabrègues, le commissaire-enquêteur a été désigné par décision n° E17000107/34 du 23.06.2017 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier pour cette enquête publique unique.

Nota : dans le cadre de la charte de tutorat mise en application par la Compagnie des Commissaires-Enquêteurs Languedoc Roussillon Vaucluse (CCE-LRV) avec l'accord du Tribunal Administratif de Montpellier et la Préfecture de l'Hérault, Madame Sokorn MARIGOT, inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires-enquêteurs depuis janvier 2017 a pu assister comme « tutorée », sans intervenir, au déroulement de cette enquête publique conduite par Michel FREMOLLE désigné comme « tuteur », après l'accord du Maire de Fabrègues et de la Préfecture.

2. Période préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique

- a. Réunions en Préfecture à la DRCL/BE avec Mmes OUAHAB et BERRY
- Le 06.07.2017 pour présentation et remise du dossier au commissaire-enquêteur.
 - Le 01.08.2017, suite à la DCM du 18.07.2017 arrêtant le dossier et autorisant le Maire à demander l'ouverture de l'enquête publique, réunion pour préparer l'arrêté fixant les modalités d'enquête.
- b. Réunions en Mairie avec Mme LE BARS, DGS de Fabrègues
- Le 04.07.2017 – présentation de l'intérêt que la commune porte à la réalisation de ce projet.
 - Le 13.07.2017 – réunion de travail sur le PV de la réunion d'examen conjoint et l'avis de l'Autorité environnementale.
 - Le 18.07.2017 – discussion avec M. MARTINIER Maire, Mme FOURCADE Adjointe à l'urbanisme et Mme LE BARS.
 - Le 07.08.2017 – réunion de travail sur l'application du PLH de la Métropole.
 - Le 01.09.2017 – vérification et signature des pièces du dossier et du registre d'enquête en Mairie avec Mme VIVIER.
- c. Réunion au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (MMM) avec Mme TOLY (secteur de Fabrègues) et Mme DUCATEZ (suivi des procédures)
- Le 19.07.2017 – réunion de travail sur la Déclaration de Projet et le POS.
- d. Réunions à la DDTM (service territoire et planification)
- Le 11.07.2017 avec Mme DUTEYRAT et M. ANINAT – réunion de travail sur le PV de la réunion d'examen conjoint.
 - Une nouvelle réunion s'est tenue en cours d'enquête à la demande du commissaire-enquêteur le 26.09.2017 avec Mme LAKEHAL (politique de l'habitat), Mme FOURCAUD et M. ANINAT pour la situation de la commune vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU.
- e. Visites sur le terrain
- Le commissaire-enquêteur a pu visiter le site du projet, ses abords et les conditions de liaison avec le village existant le 04.07.2017, le 13.07.2017 et à l'occasion des vérifications de l'affichage de l'avis d'enquête sur les lieux.

3. Arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique

L'arrêté du Préfet de l'Hérault n° 2017-I-948 portant ouverture de l'enquête publique unique, établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement, préparé en concertation lors du rendez-vous du 01.08.2017, a été signé le 03.08.2017.

4. Publicité et affichage

Toutes les mesures de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête pour une bonne information du public ont été mises en œuvre conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement. Ainsi l'avis d'enquête a été publié 15 jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête :

a. dans la presse

- 1^{ère} insertion : Le Midi Libre : du 17.08.2017,
La Gazette de Montpellier : du 17 au 23.08.2017,
2^{ème} insertion: Le Midi Libre : du 07.09.2017,
La Gazette de Montpellier : du 07 au 13.09.2017.

b. sur les sites internet

de la Préfecture de l'Hérault, de la commune de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole.

c. Par affiches sur les lieux

en format A2 sur papier jaune, rédigé conformément à l'arrêté ministériel du 24.04.2012.

- 3 affiches à chacun des accès au site et sur la vitrine de la boulangerie voisine (plan localisation ci-annexé) ;
- 1 affiche à l'entrée principale de la Mairie.

d. Avant l'ouverture de l'enquête et à chacune des permanences, le commissaire-enquêteur a pu constater que l'arrêté d'enquête était bien affiché sur le panneau des annonces légales de la Mairie et que les avis d'enquête étaient bien visibles depuis l'espace public.

e. La Mairie a fait joindre au dossier papier mis à disposition du public, pour rappel, un extrait du bulletin municipal Fabrègues Info n° 19 du 1^{er} trimestre 2017 avec une présentation et un plan du projet par Mme FOURCADE Adjointe à l'urbanisme. Egalement le bulletin municipal n° 21 de septembre octobre 2017 a consacré, page 19, un article sur la réalisation de cette enquête publique durant le mois de septembre.

f. En fin d'enquête publique, le commissaire-enquêteur a reçu des certificats d'affichage de la Mairie de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole.

5. Période d'enquête publique et mise à disposition du dossier au public

a. Les services de la Préfecture, en accord avec le commissaire-enquêteur, ont souhaité que l'enquête ne se passe pas pendant la période des congés du mois d'août.

L'arrêté préfectoral du 03.08.2017 a donc prévu qu'elle se déroule pendant 31 jours, du lundi 04.09.2017 à 9h00 au jeudi 05.10.2017 à 18h00.

- b. Le siège de l'enquête a été fixé en Mairie de Fabrègues, commune où est implanté le projet. La personne responsable du projet auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés est Mme Cécile LE BARS, Directrice Générale des Services de la commune.
- c. Le dossier du projet a été maintenu à la disposition du public
- à la Mairie de Fabrègues, avec un exemplaire format papier, du lundi 04.09.2017 à 9h00 au jeudi 05.10.2017 à 18h00 pendant les heures d'ouverture de la Mairie, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00.
 - sur les sites internet dont les adresses ont été précisées dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral et dans l'avis d'enquête publique :
 - des services de l'Etat (www.herault.gouv.fr)
 - de la Mairie de Fabrègues (www.fabregues.fr)
 - de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques)
 - à la Préfecture par la mise à disposition d'un accès informatique au Bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

6. Communication des observations et réception du public

- a. Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu déposer ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, déposé avec le dossier papier à la Mairie de Fabrègues aux jours et heures susvisés ;
 - par courrier postal adressé au commissaire-enquêteur à la Mairie, siège de l'enquête ;
 - par courrier électronique au commissaire-enquêteur à l'adresse dédiée spécialement à cette enquête pendant toute la durée de celle-ci : enquetemf.lafabrique@gmail.com
- b. Le commissaire-enquêteur a siégé dans la salle de réunion de la Mairie, mise à sa disposition pour recevoir les personnes souhaitant le rencontrer pour des informations, faire part de leurs observations orales et/ou lui remettre une lettre.

Trois permanences ont eu lieu :

le lundi 04.09.2017	de 9h00 à 12h00
le mercredi 27.09.2017	de 15h00 à 18h00
le jeudi 05.10.2017	de 15h00 à 18h00

7. Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le jeudi 05.10.2017 après 18h00, plus personne ne souhaitant rencontrer le commissaire-enquêteur, les différentes observations et courriers ayant été recensés et numérotés, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur conformément à l'arrêté organisant l'enquête.

8. Synthèse des avis et mémoire en réponse

- a. Suite à la clôture de l'enquête le 05.10.2017 à 18h00, le commissaire-enquêteur a pu s'entretenir avec Mme FOURCADE et LE BARS pour examiner les observations recueillies en cours d'enquête, complémentaires de celles formulées lors de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et dans l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe).

Conformément à l'Article R. 123-18 du Code de l'Environnement, le commissaire-enquêteur a pris rendez-vous avec les représentants de la Commune le 10.10.2017 à 15h30 pour communiquer à la Commune les observations écrites et orales reçues, dans un procès-verbal de synthèse, en lui indiquant qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles. Ce document a été remis à Mme LE BARS, DGS de la commune.

- b. Le mémoire en réponse

Le mémoire en réponse de la commune après consultation des services de la Métropole, a été transmis par courrier électronique le 24.10.2017 après-midi, reçu signé par le Maire le 26.10.2017 lors du rendez-vous en Mairie avec Mme LE BARS.

9. Remise du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur.

Un rendez-vous en Préfecture (Bureau de l'Environnement) a été fixé le lundi 06.11.2017 à 10h00 pour remettre au Préfet de l'Hérault l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

IV – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

1. La réunion d'examen conjoint

Elle s'est tenue le 27.04.2017 en application de l'article L. 153-54 2^{ème} paragraphe du Code de l'Urbanisme.

Ont participé à cette réunion en Mairie de Fabrègues des représentants de la Commune et de la Métropole, la DDTM 34, le Département de l'Hérault, la CCI 34, la Chambre d'Agriculture 34 ainsi que le maître d'ouvrage du projet et son bureau d'études.

Etaient absents les services du Préfet, de la Région Occitanie et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Les observations et avis ont été synthétisés dans le procès-verbal joint au dossier d'enquête mis à disposition du public. Leur prise en compte pour mise au point du projet et du dossier n'interviendra qu'à l'issue de l'enquête publique et avant la délibération des collectivités compétentes.

Ce procès-verbal indique en préambule que « *la commune souhaite que ce projet puisse voir le jour rapidement afin de répondre aux objectifs triennaux au titre de la loi SRU (loi de Solidarité et de Renouveau Urbains) et du PLH de la Métropole programme local de l'habitat* ». Puis il présente à la fois :

- des observations relevant directement de l'objet de l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet,
- mais également des discussions concernant des mises au point de la conception interne du projet qui relèvent d'une future demande de permis d'aménager.

- La DDTM34 confirme le choix de la procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'Urbanisme. Elle indique toutefois que le dossier du projet ne met pas assez en évidence le projet qui doit :
 - prioritairement s'appuyer sur l'opération identifiée (en partant d'un plan de masse, par exemple), d'une part
 - et d'autre part, être replacé dans « un contexte général de manière moins importante ».

- Les services du Conseil départemental soulignent leur bonne collaboration dans la réalisation de l'étude de trafic. Cette étude indique la présence de deux carrefours de raccordement sur la RD613 comme points forts du projet. La proposition retenue dans le traitement de l'entrée Est de la commune « n'est pas idéale mais c'est la solution la plus fonctionnelle ». Le Département indique toutefois que « la voie d'accès par l'Intermarché garantit un équilibre à la desserte de la future zone urbanisée ».

- La Métropole indique que le choix de l'outil de « servitude de localisation » est plus souple que celui de « l'emplacement réservé », le bénéficiaire n'étant pas figé aujourd'hui. « Le montage opérationnel définira à qui reviendra la réalisation de ces équipements, collectivité ou porteur de projet. »

- « *La Métropole n'émet aucune autre remarque particulière au regard du travail réalisé en amont avec la commune sur le dossier de déclaration de projet et est favorable au projet.* »

Observations appelant des éléments de réponse

- A/ La DDTM34 soulève le peu de justification sur (a) la diminution de la zone agricole et (b) sur la motivation de la commune à ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Elle demande à ce que ces justifications étayent le dossier.
- B/ la DDTM34 pose également la question du choix du secteur alors qu'il est à l'opposé de la ligne de tramway projetée.
- C/ La DDTM34 demande de zoner les jardins familiaux en A (agricole) ou N (naturelle) indiquée, plus adaptés à des jardins familiaux.
- D/ La DDTM34 indique également qu'il aurait été utile de supprimer le COS en prévision du futur PLUi.

2. Avis de la MRAe-Occitanie

La décision du Préfet de la région Occitanie du 02/11/2016 dispense d'étude d'impact le projet d'aménagement de La Fabrique mais rappelle « *la nécessité, avant de réaliser ce projet d'urbanisation, de mettre en compatibilité le document d'urbanisme après réalisation d'une évaluation environnementale, sous la forme d'un rapport des incidences environnementales, et saisir l'autorité environnementale.* »

L'avis de la MRAe-Occitanie a été adopté lors de la séance de la mission le 04/05/2017. il a été joint au dossier d'enquête publique pour être porté à la connaissance du public pendant toute la durée de l'enquête.

Cet avis indique que « *le rapport de présentation contient, dans l'ensemble, les éléments énumérés à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme pour un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Le document démontre la compatibilité du POS avec les documents d'urbanisme, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan de Déplacement Urbains (PDU) 2010-2020 et le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole.* »

« *Néanmoins, des compléments et des précisions importantes doivent être apportés par le porteur de projet ...* » :

Observations appelant des éléments de réponse

- 1/ La MRAE recommande de mieux expliquer l'évolution démographique de la commune qui justifie ce projet. En effet la croissance démographique envisagée sur l'ensemble de son territoire d'ici 2030, soit environ 10 200 habitants supplémentaires au regard du recensement 2014 de l'INSEE (6 681 habitants), est très importante.
- 2/ La MRAe recommande de présenter la démarche visant à éviter, réduire voire compenser les impacts du projet de « la Fabrique » à l'échelle de l'aménagement global dans lequel ledit projet s'intègre.
- 3/ La MRAe recommande de reprendre le traitement du résumé non technique sur le fond comme sur la forme afin de s'assurer que celui-ci soit accessible et compréhensible, pour la bonne information du public à qui il s'adresse.
- 4/ La MRAe recommande de préciser les mesures prises pour mettre en phase le calendrier de réalisation des travaux d'équipements et le calendrier de la mise en œuvre du projet de

« La Fabrique », pour garantir que les besoins seront satisfaits dans les domaines de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées.

5/ La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de fournir une synthèse conclusive de l'étude de trafic et d'impact des flux de circulation.

6/ La MRAe recommande de compléter ce volet en explicitant les améliorations apportées par le projet en matière de réduction des nuisances sonores et des reports modaux au bénéfice des transports en commun et des modes doux.

3. Analyse des observations et des réponses

A la clôture de l'enquête et suite à la synthèse des avis recueillis, la commune a dressé son mémoire en réponse. Celui-ci reprend les observations argument par argument. Il est joint dans sa totalité en annexe H du présent rapport.

Les observations des Personnes Publiques Associées

Remarques préliminaires du commissaire-enquêteur

1. Suite à l'observation de la DDTM 34 de « présenter le dossier en partant du plan de masse de projet », et à la demande du commissaire-enquêteur, l'architecte du bureau d'études a fourni des documents de conception avec un plan de masse « document provisoire » (*Figure 2*) en date du 20.07.2017 établi au 1/500^{ème} mis en couleurs dans le périmètre des terrains maîtrisés par GGL Aménagement. Ces documents ont été mis dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.

A l'issue des conclusions de l'enquête publique, le projet définitif (programme, aménagements et plan de masse) devra être intégré dans le dossier de déclaration de projet pour le compléter et le mettre à jour, et dans celui de mise en compatibilité du POS, en tant qu'orientations d'aménagement, avant les délibérations de chacune des deux collectivités.

2. Lors des débats de la réunion d'examen conjoint du 27.04.2017, certains sujets abordés concernent la mise en œuvre du projet dans le cadre d'un dossier de permis d'aménager, comme par exemple le traitement des ouvrages hydrauliques en parc urbain, ou l'organisation des stationnements qui relève de l'application du règlement du POS.

La synthèse des avis remise à la commune (Annexe G) traite des questions portant sur des enjeux pouvant conditionner « l'intérêt général de l'opération », questions qui ont été l'objet du mémoire en réponse de la commune (Annexe H ci-jointe).

3. Le mémoire en réponse de la commune, en liaison avec les services de la Métropole, qui ont émis un avis favorable lors de la réunion d'examen conjoint, est très complet et argumenté. Il apporte de nombreuses précisions demandées dont le commissaire-enquêteur prend acte. Elles devront être reprises et mises en cohérence dans les différentes pièces des dossiers définitifs avant délibérations.

- A/** La DDTM34 soulève le peu de justification sur
- la diminution de la zone agricole et
 - sur la motivation de la commune à ouvrir ce secteur à l'urbanisation.
- Elle demande à ce que ces justifications étayent le dossier.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Aa/ Le SCOT 2006 avait un objectif de préserver le 2/3 du territoire et identifié 2980 ha de site d'extension urbaine pour les besoins de développement du territoire. Le site de La Fabrique fait partie des 4 sites identifiés en extension urbaine sur la commune de Fabrègues. Le Scot en cours de révision maintient ces sites.</p> <p>Ce secteur était en zone INAh (zone destinée à une urbanisation future) depuis octobre 1993. Il n'y a pas de remise en cause des zones classées agricoles du territoire de la commune, même si, actuellement, le site est occupé par une activité agricole.</p> <p>Actuellement les zones agricoles représentent 38% de la superficie de la commune. Si l'on y ajoute les zones naturelles, c'est 88% du territoire qui est préservé.</p> <p>Ab/ une ouverture justifiée car la constructibilité dans le tissu urbain diffus est limitée quantitativement et ne permet pas la production de logements dans les conditions suffisantes pour répondre aux objectifs du PLH et SRU, surtout dans le court terme.</p>	<p><i>Il faut constater que les options d'aménagement de Fabrègues sont en phase complète avec les orientations de la Métropole sur le zonage territorial et sur l'intérêt de ce projet pour la politique de l'habitat.</i></p> <p><i>Ainsi la Métropole, collectivité compétente pour l'urbanisme, n'a émis aucune objection au maintien de la zone et à l'ouverture partielle à l'urbanisation, limitée à ce secteur dans le court terme.</i></p> <p><i><u>A la question</u> : faudrait-il exercer un moratoire dans l'immédiat à la réalisation de ce secteur en attente de l'approbation du futur SCoT et du PLUi, et de la réalisation de l'extension de la ligne de tram ?</i></p> <p><i><u>Réponse du CE</u> :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Il n'est pas envisageable de bloquer Fabrègues dans son retard de production de logements sociaux.</i> <i>2. L'ouverture à l'urbanisation ne concerne que l'emprise du projet sur environ 6 ha et non l'ensemble d'un futur quartier « La Plaine Sud », objet de l'étude urbaine de 2009. Le développement urbain à moyen et long terme est donc renvoyé aux options du futur PLUi.</i> <i>3. Un moratoire devrait, s'il y a lieu, s'appliquer à l'ensemble des communes de la Métropole dans l'Ouest montpellierain.</i>

B/ la DDTM34 pose également la question du choix du secteur alors qu'il est à l'opposé de la ligne de tramway projetée.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Le projet du SCoT révisé, comme le SCoT 2 identifie deux sites d'extension urbaine potentielle ainsi que le tracé d'un transport en commun en site propre en prolongement de Ligne 2 du réseau de tramway métropolitain.</p> <p>Dans le prolongement du SCoT révisé, la révision du Plan de Déplacement Urbain, engagée par la Métropole au printemps 2017, sera l'occasion de préciser la programmation et la réalisation de ce transport en commun en site propre en prolongement de Ligne 2 du réseau de tramway métropolitain. A l'heure actuelle, le réseau de transport urbain métropolitain (bus) dessert les secteurs environnant la RD 613, dont celui de la Fabrique, et non le nord de la commune.</p>	<p><i>Parmi les deux possibilités, la localisation définitive du TCSP (Transport en Commun en Site Propre) n'est pas encore arrêté. Toutefois l'implantation au Nord du village bénéficie du tracé de l'ancienne Voie Ferrée d'Intérêt Local (VFIL) qui constitue une faille continue dans le foncier intercommunal avec une topographie adaptée.</i></p> <p><i>Le zonage du territoire entre les villages de Fabrègues et Saussan est en zone agricole protégée (déplacement du problème entre Sud et Nord de la commune ?).</i></p> <p><i>La localisation du projet sur le site de La Fabrique dispose déjà d'une desserte de bus (Métropole et Département).</i></p> <p><i>En continuité du centre-village, cette première phase d'un nouveau quartier bénéficie de sa proximité directe, mais l'inconvénient de la coupure que constitue la circulation de transit sur la RD 613 doit trouver une solution dès la première installation des nouveaux logements : la qualité de vie d'un millier d'habitants est un enjeu d'intérêt général.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le CE a noté que le projet de SCoT n'a pas retenu le principe de la déviation routière Sud.</i></p>

C/ La DDTM34 demande de zoner les jardins familiaux en A (agricole) ou N (naturelle) indiquée, plus adaptés à des jardins familiaux.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Le projet de la Fabrique détermine un espace réservé à l'aménagement de jardins familiaux sans pour autant traduire ce choix par un zonage ad hoc de type N ou A spécifique.</p> <p>En effet, la commune dispose d'un autre secteur occupé par des jardins familiaux au sein de son territoire sans pour autant disposer d'un zonage spécifique propre à ce type d'équipement. Aussi, plutôt qu'à l'occasion de la présente mise en compatibilité de son POS, elle entend porter la réflexion sur le classement des jardins familiaux dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.</p>	<p><i>Les jardins familiaux ne sont pas une activité économique relevant de l'exploitation en zone agricole (NC du POS).</i></p> <p><i>Ils ne sont pas dans un site remarquable à classer en zone protégée (ND du POS).</i></p> <p><i>Ils sont à aménager de toutes pièces comme une composante directe de l'habitat, notamment pour les appartements qui n'ont pas de jardins privés. Ils sont gérés par une association sous le contrôle de la collectivité et constituent un lieu de rencontre sociale et de convivialité dans le quartier.</i></p> <p><i>Il faut les classer dans un sous-secteur IINA avec un indice définissant leur vocation et leur constructibilité très limitée.</i></p>

D/ La DDTM34 indique également qu'il aurait été utile de supprimer le COS en prévision du futur PLUi.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>La commune n'a pas envisagé de supprimer le COS de la zone INAh à l'occasion de la présente mise en compatibilité de son POS. En effet, à l'instar du point précédent, la commune entend entériner la suppression généralisée du COS dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.</p>	<p><i>La procédure de mise en compatibilité du POS n'est ni une révision, ni même une modification.</i></p> <p><i>Elle est strictement limitée à la prise en compte du projet sans bouleverser le cadre général et le contenu réglementaire du POS communal actuel.</i></p> <p><i>De même il ne faut pas retranscrire les documents graphiques sur un nouveau fond de plan cadastral (en attente du PLUi).</i></p>

Avis de la MRAe-Occitanie

Dans son avis adopté le 04.05.2017, la Mission Régionale d'Autorité environnementale indique que le dossier comporte l'ensemble des éléments règlementaires d'une évaluation environnementale, mais recommande d'apporter des compléments et des précisions :

1/ La MRAE recommande de mieux expliquer l'évolution démographique de la commune qui justifie ce projet. En effet la croissance démographique envisagée sur l'ensemble de son territoire d'ici 2030, soit environ 10 200 habitants supplémentaires au regard du recensement 2014 de l'INSEE (6 681 habitants), est très importante.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Dans son avis la MRAe évoque une croissance démographique de la commune de 10 200 habitants supplémentaires en 2030. Ces chiffres sont extraits d'un courrier du syndicat intercommunal d'adduction d'eau (SBL) portant sur la capacité d'alimentation en eau potable de la commune de Fabrègues, il ne s'agit en aucun cas d'un objectif de la commune.</p> <p>Le syndicat et son schéma de distribution d'eau potable retient cette hypothèse d'évolution particulièrement élevée afin de garantir qu'il est en mesure d'alimenter la commune jusqu'en 2030.</p>	<p><i>Le CE prend acte des réponses argumentés de la commune (voir question A ci-dessus). Les projections d'évolutions démographiques sont appréhendées dans le cadre du PLH métropolitain, en compatibilité avec les options du SCoT et du PLUi pour le court terme.</i></p> <p><i>Les possibilités de réinvestissement urbain sont limitées et aléatoires dans le court terme, ce qui met en évidence le besoin d'extension foncière cautionné au niveau métropolitain.</i></p>

2/ La MRAe recommande de présenter la démarche visant à éviter, réduire voire compenser les impacts du projet de « la Fabrique » à l'échelle de l'aménagement global dans lequel ledit projet s'intègre.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Dans le résumé non technique annexé :</p> <p>Au regard de l'analyse globale de l'état initial de l'environnement ainsi que des effets et des impacts générés par la mise en compatibilité du POS, il ne s'est pas avéré nécessaire de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation lors de la mise en compatibilité du plan.</p> <p style="text-align: right;">... / ...</p>	<p><i>Le CE prend acte de l'ensemble des explications et justifications fournies dans le mémoire et notamment dans le résumé non technique. La démarche ERC peut être limitée au regard des effets et impacts générés mineurs par le projet sur l'environnement.</i></p> <p style="text-align: right;">... / ...</p>

<p>Il est néanmoins à souligner que le projet prévoit, en application de la loi sur l'eau, l'ensemble des ouvrages hydrauliques nécessaires à la compensation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Dans le mémoire :</p> <p>Ce projet urbain ambitieux, s'il doit voir le jour, se fera nécessairement dans le cadre d'autorisations d'urbanisme qui seront à leur tour l'occasion d'évaluer ses incidences sur l'environnement.</p>	<p><i>En application de la loi sur l'Eau, seuls les ouvrages hydrauliques viennent compenser l'imperméabilisation des sols.</i></p> <p><i>Pour les permis d'aménager et de construire voir l'article L. 424-4 du Code de l'Urbanisme.</i></p>
--	---

3/ La MRAe recommande de reprendre le traitement du résumé non technique sur le fond comme sur la forme afin de s'assurer que celui-ci soit accessible et compréhensible, pour la bonne information du public à qui il s'adresse.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
Voir annexe 1 du mémoire en réponse	<i>Ce résumé vient après la clôture de l'enquête publique alors qu'il aurait été probablement apprécié dans le dossier mis en consultation pour une meilleure information.</i>

4/ La MRAe recommande de préciser les mesures prises pour mettre en phase le calendrier de réalisation des travaux d'équipements et le calendrier de la mise en œuvre du projet de « La Fabrique », pour garantir que les besoins seront satisfaits dans les domaines de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Voir le calendrier des travaux fourni en annexe 2 du mémoire.</p> <p>Voir l'annexe 1 avec la partie annexe technique relative aux réseaux (additifs aux annexes sanitaires).</p> <p>Voir l'engagement du bureau d'études SERI du 19.10.2017</p>	<i>Le CE constate que les précisions fournies permettent de vérifier la capacité des équipements de viabilité, avec le phasage des travaux.</i>

5/ La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de fournir une synthèse conclusive de l'étude de trafic et d'impact des flux de circulation.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
La synthèse est jointe en annexe 3 du mémoire en réponse.	<i>Le CE prend note. Au-delà de l'enjeu de l'opération de La Fabrique à l'entrée du village, il reste l'enjeu du devenir de la traversée de Fabrègues par la grande voie de transit que constitue l'ex RN 113 à son arrivée dans la métropole montpelliéraine, compte tenu notamment du non report du principe de la déviation Sud jusqu'à la LICOM dans le SCoT en consultation.</i>

6/ La MRAe recommande de compléter ce volet en explicitant les améliorations apportées par le projet en matière de réduction des nuisances sonores et des reports modaux au bénéfice des transports en commun et des modes doux.

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>Voir annexe 3 du mémoire en réponse.</p> <p>En matière de déplacements, les enjeux se focalisent notamment au niveau des modes doux. En cette matière, la commune est peu pourvue d'aménagements adéquats. Partant, le projet s'attache à assurer l'évolution sécurisée des piétons et des cycles en son sein mais préfigure aussi les liaisons vers l'extérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Connexion piétonne accompagnant la rue G. Sand jusqu'au centre commercial, • Axe doux majeur desservant l'ensemble du quartier à prolonger dans le cadre des futures opérations de la plaine. • Traitement en voie partagée (zone de rencontre) de l'essentiel des espaces publics circulés. • Connexion douce sur le futur axe cyclable longeant le flanc ouest de l'opération (ancien chemin) et vers le futur secteur d'extension du centre-ville. <p>Ces aménagements sont destinés à permettre l'évolution sécurisée des piétons et des cycles au sein de l'opération et avec son environnement. Elles sont donc susceptibles de favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle.</p>	<p><i>En matière de nuisances sonores, la RD 613 est classée dans la traversée du village en catégorie 3 avec un recul de nuisance sonore de 100 m qui n'affecte que le Nord des emprises du projet (p 65 du rapport de présentation).</i></p> <p><i>Par contre il n'est pas envisageable d'indiquer (page 5 du mémoire) que le projet « préfigure les liaisons vers l'extérieur » :</i></p> <p><i>Est-ce qu'on préfigure des nouveaux habitants comme futurs villageois ?</i></p> <p><i>L'intérêt général qui relève de la collectivité est d'assurer une greffe complète et viable, avec un projet urbain, dès l'aménagement du lotissement.</i></p> <p><i>Par ailleurs le trottoir le long de la rue G. Sand sur le plan de masse au 1/500 est mesurée avec 1 m de large (!) et quel sera son prolongement jusqu'au centre du village ?</i></p>

V – OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

1. Observations du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier a été mis à disposition du public en Mairie de Fabrègues et sur les sites internet de la Préfecture de l'Hérault, de la Commune de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole.

Pour une bonne information du public sur le projet de La Fabrique et la réalisation de cette enquête publique (hors période de vacances), l'ensemble des dispositions de publicité ont été mises en œuvre :

2 articles dans Fabrègues Info, avis dans la presse, avis sur les sites internet de la Préfecture et des deux collectivités, affichage de l'avis sur l'espace public aux abords du site à aménager et sur le panneau d'annonces de la Mairie.

Pourtant très peu de personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur et très peu d'avis ont été exprimés par le public.

OBSERVATIONS CONSIGNEES DANS LE REGISTRE DE L'ENQUETE

Une seule observation a été consignée dans le registre d'enquête durant les 31 jours de la durée de l'enquête.

Observation R.01 : Le 12/09/2017 : Mme PUJOL propose un avis défavorable pour préserver le cadre de vie, le patrimoine et le futur agricole de la plaine. Elle ajoute que « même avec l'arrivée des gens d'ailleurs, nous n'atteindrons jamais les quotas irréalisables ».

OBSERVATIONS ORALES REÇUES LORS DES PERMANENCES.

Lundi 04/09/2017 de 9h00 à 12h00

Observation O.01 : Mme MERCADAL, habitant dans la Résidence de La Fabrique, s'inquiète des nuisances dues au trafic de la RD613 et de l'accès aux bâtiments. Elle demande où sera le rond-point. Elle précise qu'une lettre a été adressée au Maire (voir M01) et sera envoyée sur la messagerie électronique dédiée à l'enquête.

Observation O.02 : M. et Mme GONDRAL (Chemin des Terres Blanches) et Mme BRU (habitant La Fabrique) sont venus se renseigner sur l'objet et l'enquête publique.

Observation O.03 : M. SEGUI Michel vient se renseigner sur le devenir de la parcelle BI 43 appartenant à ses parents. Le commissaire-enquêteur indique que ce terrain est hors périmètre et n'est pas concerné par le projet.

Mercredi 27/09/2017 de 15h00 à 18h00

Observation O.04 : Mme FENECH-MONFORT est venue remettre une lettre au commissaire-enquêteur et la commenter (voir L.01).

Jeudi 05/10/2017 de 15h00 à 18h00

Observation O.05 : M. CUISSET pour Mme BAISETTE Bernadette est venu se renseigner sur le devenir de la parcelle AE 67 en bordure du Coulazou. Cette parcelle est en zone NC et partiellement impactée par le PPRI (plan de prévention des risques inondations). Elle n'est pas concernée par le projet.

LETTRES REÇUES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LA MESSAGERIE ELECTRONIQUE DEDIEE A L'ENQUETE

Mel M.01 : Mmes MERCADAL Yolande et Corinne datée 26/08/2017 et reçue le 02/09/2017 (suite à l'avis d'affichage sur le site). Une copie a été reçue en mairie le 28/09/2017.

Elles souhaitent connaître les transformations au droit du carrefour sur la RD613 et s'inquiètent des nuisances et du stationnement anarchique occasionnés par les travaux. Elles demandent également que le Maire leur indique à quelle distance de la résidence de La Fabrique seront construits les nouveaux logements.

LETTRE REMISE AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Lettre L.01 : Mme FENECH-MONFORT, M. LAPORTE et Mme MATEO sont des élus d'opposition municipale.

1. Ces élus sont « conscients du besoin de logements pour la population » mais considèrent « aujourd'hui que construire sans penser plus globalement les besoins de la population n'est plus acceptable. »
2. Comment ce gros projet s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble et quel lien avec le centre ? Ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation en commission ni consultation de la population pour définir un projet partagé engageant l'avenir de la ville.
3. Ces élus ont refusé le projet lors de la délibération du 18/07/2017 :
 - pour la question de la desserte du quartier et l'impact sur la circulation de la RD613,
 - sur l'effet cumulé en termes de trafic avec un autre projet (Linkcity, terrain de la Lettre Peinte) qui fait l'objet également d'une procédure de déclaration préalable en cours.
4. Lors de la délibération du conseil municipal du 18/07/2017, ces élus ont proposé le report du vote en attente de la décision de la Métropole sur le TCSP (transport en commun en site propre).

2. Observations du commissaire-enquêteur

1. Malgré la mise en œuvre de l'ensemble des conditions de publicité et d'information régissant cette enquête publique, y compris les affiches aux abords du site d'implantation du projet, comment expliquer que très peu de personnes se sont exprimées lors de cette enquête ?
2. Déviation de la RD613 : le SCoT actuel comporte une voie de déviation de la « RN113 » se raccordant à l'Est sur la LICOM, contournement Ouest de l'agglomération de Montpellier (voir le PDU 2010-2020). Le projet de SCoT présenté en ce moment à la concertation du public ne représente pas ce tracé. Comment sera traitée la traversée d'agglomération afin d'intégrer le développement du secteur Sud et faciliter les conditions de vie quotidienne des habitants ?
3. Comment seront mis à jour les pièces administratives des annexes sanitaires du dossier POS avant approbation (plans, notices) notamment pour le raccordement aux réseaux existants extérieurs au périmètre du projet : eau potable (voir notice du dossier), eaux usées (rien dans le dossier) et hydrauliques (aucun schéma dans le dossier) ?

Les documents graphiques (plan de zonage) ne comportent pas de légende. Il semble que le report de l'arrêté préfectoral concernant la prise en compte du classement sonore de la RD613 soit erroné. Une mise à jour semble nécessaire.

3. Analyse des observations et des réponses

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Des personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur pour se renseigner sur l'objet de l'enquête et connaître le devenir de leur terrain dans le POS et les projets communaux. Après explications et discussions, elles ont admis que leurs parcelles ne sont pas concernées par ce projet et cette enquête :

- O.02 GONDAL
- O.03 SEGUI
- O.02 CUISSET et BAISETTE

3 observations ont été reçues. La commune n'y a pas répondu individuellement dans son mémoire. On peut cependant noter que les thèmes abordés ont reçu des réponses argumentées dans l'ensemble des chapitres du mémoire et de ses annexes.

- **R.01** – Mme PUJOL : préserver la zone agricole, les quotas de logements sociaux sont irréalisables.

Remarques du commissaire-enquêteur :

L'option d'ouverture à l'urbanisation est limitée aux 6 ha du projet de La Fabrique. Le SCoT métropolitain et le PLUi statueront sur le devenir de la Plaine Sud à court et long terme (après de nouvelles enquêtes publiques).

En matière de logements locatifs sociaux, la commune a l'obligation de respecter le PLH établi en conformité avec la loi SRU.

Une fuite en avant pour ne pas accomplir ses obligations ne pourraient qu'augmenter les pénalités financières. L'effort pour rattraper le retard de production de LLS doit être augmenté dans chaque opération nouvelle ou de réinvestissement urbain, petite ou grande, pour se rapprocher dans le temps de l'objectif global sur la commune de 25 % et diminuer les taux et montants de prélèvements financiers par l'Etat.

- **O.01 et Mel.01** – Mme MERCADAL : Traitement et nuisances aux abords du carrefour sur la RD 613

Le commissaire-enquêteur a reçu la visite de son fils et a pu lui présenter le projet avec les documents de plan de masse.

- **O.04 et L.01** – Mmes FENECH-MONTFORT et MATEO, M. LAPORTE :
Le commissaire-enquêteur a reçu la visite de Mme FENECH-MONTFORT qui lui a commenté la lettre qu'elle lui a remis le 27.09.2017 de la part des élus d'opposition :
 - construire sans penser globalement n'est plus acceptable,
 - aucune concertation pour définir « un projet partagé »,
 - effets cumulés des projets sur le trafic, en absence de TCSP.

Remarques du commissaire-enquêteur :

- *Sur le projet global : le CE a pu prendre connaissance du dossier de l'étude urbaine réalisée par la commune en 2009, mis à disposition du public à côté du dossier de déclaration de projet de La Fabrique.*

Le projet de La Fabrique est cadré dans les orientations globales d'aménagement issues de cette étude.

L'ouverture à l'urbanisation reste limitée aux 6 ha, l'ensemble du débat étant du ressort de l'élaboration du PLUi, avec une procédure de concertation obligatoire et formalisée par délibération de la collectivité, et des réunions de travail et de commission auxquelles participent les élus.

- Sur la concertation :

Une concertation préalable n'est pas formalisée pour cette procédure, dans le Code de l'urbanisme et de l'environnement, ou le Code des relations entre le public et l'administration.

L'ensemble des dispositions réglementaires d'information ont été mises en œuvre pour cette enquête.

Au préalable le projet a été abordé lors des réunions de la commission municipale d'urbanisme à laquelle participent les élus (comptes rendus joints au mémoire en réponse).

La commune a également présenté le projet dans le bulletin municipal n° 19 et a annoncé l'enquête publique dans le n° 21.

- Sur le TCSP :

L'aménagement provisoire de l'emprise de la VFIL avec un but à haut niveau de service est à proposer à l'échelle de la Métropole dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains.

Cela ne relève pas de la présente enquête, pas plus qu'un moratoire sur tout le développement des projets qui devrait alors s'appliquer à l'ensemble des communes de l'Ouest montpelliérain.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
--

En période préparatoire d'enquête le commissaire-enquêteur a pu vérifier et faire compléter le dossier réglementaire et pour la meilleure information du public.

C'est en fin d'enquête qu'il a souhaité poser personnellement des questions pour avoir certains éclaircissements de la part de la collectivité.

1. Peu de personnes se sont exprimées lors de cette enquête

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>La zone d'extension est prévue à l'urbanisation depuis de longue date (1993).</p> <p>Le projet est connu, a été présenté en commission d'urbanisme et dans le magasin municipal.</p> <p>Il est « globalement bien accepté par la population ».</p>	<p><i>L'ensemble des mesures réglementaires pour une bonne information a été réalisée y compris avec des affiches sur les accès au site à aménager.</i></p> <p><i>Les terrains étant à l'écart des circuits ordinaires du village, peu d'habitants ou propriétaires se sont sentis motivés pour la préservation de leur voisinage.</i></p> <p><i>A noter que la maîtrise foncière est déjà assurée par l'aménageur.</i></p>

2. Le projet de SCoT ne maintient pas le tracé de déviation Sud de l'ex RN 113 se raccordant sur la LICOM. Comment sera traitée la traversée du village afin d'intégrer le développement du secteur Sud ?

Réponses de la commune (voir mémoire annexe H)	Remarques du commissaire-enquêteur
<p>La réponse avec le concours des services de la Métropole, développe les prévisions de l'organisation des déplacements dans le SCoT sur l'ensemble de l'Ouest montpelliérain. Elle conclue que le projet de déviation Sud de Fabrègues n'apparaît plus nécessaire, à approfondir dans le PDU 2020-2030.</p> <p>Les carrefours sur la RD préservent le franchissement circulaire en traversée de Fabrègues et les échanges avec la voirie interne.</p>	<p><i>La réponse confirme que les préoccupations sont essentiellement « circulatoires » pour les véhicules.</i></p> <p><i>Les conditions d'aménagement urbain, en absence de déviation, ne sont pas à traiter à l'échelle du territoire de la Métropole, mais au plan local donc communal :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Jusqu'à récemment la RN 113 est toujours passée en tangente du village.</i> - <i>Si un ou des quartiers doivent se développer vers la Plaine Sud, la réponse n'aborde pas comment les piétons, les vélos, les poussettes vont vivre au quotidien cette « traversée d'agglomération », avec des aménagements à réaliser séquence par séquence simultanément à l'installation des habitants dans les nouveaux quartiers Sud.</i>

3. Il faut mettre à jour les annexes sanitaires du POS

Réponse de la commune :

Les annexes sanitaires propres au secteur ont été jointes au mémoire en réponse (Annexe n° 5.1 et 5.2) et seront ajoutées au dossier du POS.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Il en prend acte et n'a pas d'observation particulière à ce sujet, sinon qu'elles doivent être présentées avec des plans, schémas et notices justificatives.

4. Joindre une légende aux documents graphiques

L'indication sur le plan d'un classement sonore est erroné.

Réponse de la commune :

La légende est jointe au mémoire (Annexe 6).

Dans l'Arrêté Préfectoral du 21.05.2014 la RD 613 est en catégorie 2.

Remarque du commissaire-enquêteur :

Dans la séquence au droit de la partie urbanisée, le classement sonore est en catégorie 3 avec un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe (voir rapport de présentation page 65). Les mises en conformité sont donc nécessaires.

VI – LISTE DES DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

Les documents suivants sont joints au rapport d'enquête publique unique :

- A. PV réunion d'examen conjoint du 27.04.2017
- B. Lettre DDTM34 au Préfet de l'Hérault du 29.05.2017.
- C. DCM n° 2017/014 du 18.07.2017 arrêtant le projet et demandant au Préfet l'enquête publique.
- D. Décision n° E 17 000 107 / 34 du 23.06.2017 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire-enquêteur.
- E. Arrêté Préfectoral n° 2017.I-948 du 23.08.2017 prescrivant et organisation l'enquête publique unique.
- F. Publicité et affichage
 - 1. Avis d'enquête publique (réduction en A4) et plan de localisation des affiches sur les lieux en format A2.
 - 2. Certificat d'affichage de la Mairie de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole.
 - 3. Annonces légales dans la presse
Nota : les 4 journaux justificatifs ont été joints au dossier complet remis à la Préfecture.
 - 4. Extraits bulletin municipal à Fabrègues Info n° 19 et 21.
- G. Procès-verbal de la réunion du 10.10.2017 pour la remise de la synthèse d'avis à la Mairie de Fabrègues.
- H. Mémoire en réponse de la Commune de Fabrègues du 24.10.2017 remis le 26.10.2017.

Dressé à Montpellier le 31 octobre 2017,



Michel FREMOLLE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2017-I-948 du 03 AOUT 2017

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU retraité

Document 2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE – ENQUETEUR

SUR L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	page 02
SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 03

SUR LA DECLARATION DE PROJET	
Portant sur l'intérêt général de l'opération	page 05
A. Sur le choix de la procédure de déclaration de projet	
B. Sur le principe de l'opération	
La programmation	
La localisation	
Le programme	
C. Sur la conception du projet	
D. Sur la prise en compte de l'environnement	
Avis et conclusions du commissaire-enquêteur	page 12

SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS DE FABREGUES	page 14
Rappels réglementaires	
Sur la mise au point des documents du POS	
Avis et conclusions du commissaire-enquêteur	page 15

SUR L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Le présent objet concerne **une opération d'aménagement d'environ 250 logements sur 5,8 ha dans la commune de Fabrègues**, commune rurale de 6 300 habitants, péri-urbaine de la Métropole de Montpellier, à une dizaine de kilomètres à l'Ouest de la ville centre sur l'axe de l'ex RN 613.

L'opération est projetée par un aménageur privé, la société GGL Aménagement en concertation avec la municipalité.

C'est l'occasion pour la commune de Fabrègues :

- de **pouvoir saisir une disponibilité foncière immédiate** et proche du centre-village, alors que les possibilités de réinvestissement sont limitées et aléatoires dans les zones urbanisées,
- et d'**établir un partenariat avec un aménageur** prêt à réaliser une opération d'habitat dans le court terme.

Le commissaire-enquêteur identifie donc pour la commune :

- *un objectif principal*
*Avec une politique de mixité sociale et urbaine, consacrer une partie du programme à **construire des logements locatifs sociaux (LLS)** pour palier, au moins en partie, son retard important envers les obligations de la loi Solidarité et Renouvellements Urbains (SRU) et **réduire ainsi les prélèvements annuels financiers** qui pénalisent ses possibilités financières.*
- *un enjeu principal*
*Avec la création de cette opération de lotissement et la prise en compte des réalisations existantes dans le voisinage de l'entrée Est du village, **concevoir un nouveau quartier greffé sur le centre**, ses équipements et ses services.*

Ainsi la présente enquête publique qui concerne la déclaration de projet relevant du Code de l'Urbanisme porte :

d'une part, sur **l'intérêt général de cette opération** : quelles sont les conditions de programme, de conception et de réalisation qui motivent que ce projet est bien d'intérêt général pour la collectivité et qu'il justifie ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une zone non constructible actuellement ?

d'autre part, sur **la mise en compatibilité du POS** : si ce projet relève bien d'un intérêt général, quelles sont les prescriptions environnementales et réglementaires du Droit des Sols qui permettront d'instruire le permis d'aménager et les différents permis de construire de cette opération, notamment afin de prendre en compte les observations des services publics et les recommandations de l'avis de la MRAe-Occitanie (mission régionale d'autorité environnementale).

SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

C'est une enquête publique unique qui concerne à la fois :

- la déclaration de projet, relevant du Code de l'Urbanisme portant sur l'intérêt général de l'opération du secteur de « La Fabrique »,
- et la mise en compatibilité du POS de la commune.

Nota : le POS de Fabrègues est toujours applicable, la Métropole de Montpellier ayant engagé l'élaboration de son PLUi avant le 31.12.2015.

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Montpellier le 23.06.2017.

Le projet a été arrêté par la commune de Fabrègues le 18.07.2017.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public a été complété pendant la période préparatoire à l'ouverture de l'enquête par :

- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnemental-Occitanie,
- un projet de plan de masse de l'opération, tel que demandé par les services de la DDTM 34.

L'enquête publique, organisée par les services de la Préfecture de l'Hérault, en application du Code de l'Urbanisme, s'est déroulée pendant 31 jours du lundi 04 septembre 2017 au jeudi 05 octobre 2017 inclus dans l'ensemble des conditions réglementaires fixées par l'Arrêté Préfectoral du 03 août 2017.

Elle a permis au public de pouvoir accéder au dossier en Mairie de Fabrègues pendant les jours et heures d'ouverture de la Mairie. Le dossier a également été publié sur les sites internet de la Préfecture, de la Métropole et de la Commune.

Les conditions de publicité dans les journaux et d'affichage de l'avis d'enquête ont été correctement exécutées et vérifiées par le commissaire-enquêteur suivant la réglementation actuelle, y compris sur le terrain et sur les sites internet de Préfecture, de la Métropole et de la Commune.

Le commissaire-enquêteur a siégé en Mairie de Fabrègues pour recevoir lors de ses permanences les observations orales ou écrites de toutes les personnes qui le désiraient. Le public pouvait également adresser ses observations au commissaire-enquêteur par courrier électronique à l'adresse spécialement dédiée à cette enquête pendant la durée de celle-ci.

Après clôture de l'enquête, le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Avant de motiver son avis sur le projet et conformément à la réglementation actuelle, le commissaire-enquêteur a remis à la Commune le 10 octobre 2017 une synthèse des observations recueillies, en l'invitant à lui présenter son avis. Le mémoire en réponse du Maire lui a été transmis par un courrier électronique le 24 octobre 2017 et remis lors du rendez-vous en Mairie le 26 octobre 2017.

Le dossier d'enquête complet et les annexes, ainsi que le rapport, les avis et les conclusions du commissaire-enquêteur ont été remis à la Préfecture le 06 novembre 2017, ainsi qu'au Tribunal Administratif de Montpellier.

Avis du commissaire-enquêteur

1. *L'ensemble de la procédure d'enquête publique s'est déroulé réglementairement, sans incident.*
2. *Une bonne information préalable avait été réalisée par la commune avec des articles dans le magazine municipal Fabrègues Info n° 19 en début d'année 2017 et n° 21 en septembre, à l'ouverture de l'enquête.*
3. *Pourtant très peu de personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur. Celui-ci n'a reçu que très peu d'observations orales, écrites sur le registre, par lettre, ou sur l'adresse électronique dédiée à l'enquête. Cela est probablement dû au fait que le projet est déjà connu, comme le dit la Mairie dans son mémoire en réponse. Le site étant à l'écart des circuits quotidiens des habitants et ne posant pas de problème foncier, peu de personnes se sont senties directement concernées.*

SUR LA DECLARATION DE PROJET **Portant sur l'intérêt général de l'opération**

A. Sur le choix de la procédure de déclaration de projet

La commune de Fabrègues n'a pas pu réaliser la révision de son POS pour élaborer un PLU communal avant le transfert de la compétence d'urbanisme à la Métropole Montpellier Méditerranée au 01.01.2015.

Celle-ci n'a pas voulu faire aboutir le projet de la commune, en attente de la finalisation du PLU métropolitain prescrit le 12.11.2015.

C'est donc actuellement le POS qui continue à s'appliquer suivant l'article L. 174-5 du Code de l'Urbanisme.

Le site du projet étant dans une zone d'extension mais non encore ouverte à l'urbanisation (règlement INA), la procédure permettant d'envisager la mise en œuvre des réalisations est une déclaration de projet (public ou privé) d'une opération d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du POS/PLU. Elle relève du Code de l'Urbanisme, notamment des articles suivants :

- Articles L. 153-54 à 59
- Article L. 300-6
- Articles L. 174-4 et L174-5
- Articles R. 153-15 à 17

L'article L. 153-55 indique que l'enquête publique préalable à la déclaration de projet par la commune pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone NA de son POS est organisée par l'autorité organisatrice compétente, soit le Préfet.

Ces dispositions ont été confirmées par la DDTM 34 lors de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 27.04.2017.

Les suites opérationnelles, s'il y a lieu, seront le dépôt d'une demande de permis d'aménager le lotissement, puis de demandes de permis de construire par les acquéreurs des lots.

B. Sur le principe de l'opération

La programmation

A l'occasion d'une opportunité foncière qui se présente dans le secteur de La Fabrique, et de la proposition de la société GGL Aménagement de réaliser une opération d'habitat, la commune peut saisir la possibilité à court terme de créer des Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour promouvoir une politique de mixité sociale recherchée dans les villes et aussi dans les villages.

Cela lui permettrait de réduire, au moins partiellement, les prélèvements financiers par l'Etat, à cause du manque important constaté pour respecter les prescriptions de

l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

- *Faut-il promouvoir la construction de logements sociaux ?
La réponse est oui, c'est d'intérêt général.*
- *Faut-il suspendre les projets en attendant que l'ensemble des études, de SCoT, de PLUi ou de Plan de Déplacements Urbains futur (PDU), soient terminées pour permettre la construction des LLS ?*

Ce sont des sujets à traiter à l'échelle de la Métropole, alors que le projet de La Fabrique n'a qu'une incidence locale : que les logements soient créés ici ou là dans le village, cela ne modifie pas les conditions de trafic sur la RD 613.

S'il fallait envisager un moratoire sur les nouvelles réalisations, il devrait s'appliquer sur l'ensemble des communes de l'Ouest montpelliérain...

Le commissaire-enquêteur est donc favorable au principe de création d'une opération sur le site de la Fabrique, sans attendre l'aboutissement de la procédure d'élaboration du PLUi.

La localisation

L'avantage du site, qui ne pose pas de problème de maîtrise foncière, est d'être en continuité de l'urbanisation existante, proche du centre village, de ses équipements publics et de service.

L'ouverture à l'urbanisation limitée à la réalisation de l'opération de La Fabrique est demandée par la commune pour palier l'absence de disponibilités foncières qui auraient permis de créer suffisamment de programmes dans les zones existantes du village.

L'option de vouloir urbaniser ce secteur n'est pas une nouvelle. Le POS, dès 1993, avait retenu comme préférentiel le principe d'une future extension du village au Sud de l'ex RN 113.

Lors de la préparation de son futur plan d'urbanisme, la commune a fait réaliser une étude urbaine en 2009 pour définir les orientations d'aménagement de ce futur grand quartier et d'envisager les conditions de sa réalisation progressive.

Le principe de ce zonage a été confirmé dans le SCoT de la Métropole et retenu dans le projet de révision en cours de concertation.

Il faut donc noter que l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagée actuellement que sur les 6 ha environ d'emprise du projet de La Fabrique. Le devenir du restant de la zone (INA dans le POS) est différé en attente du PLUi.

Cette opération va déjà créer un véritable quartier localisé au Sud de la RD 613. Elle présente l'avantage de permettre l'amélioration du débouché du chemin de la Fabrique à l'entrée Est du village. Par contre cette RD constitue, par son trafic local et de transit, et par sa configuration, une coupure et une nuisance dans la continuité de liaisons douces « villageoises » à établir pour réussir une greffe sur le centre ancien.

Le commissaire-enquêteur demande qu'une solution soit mise en œuvre dès le démarrage de l'aménagement et l'arrivée des nouveaux habitants pour que ceux-ci ne soient pas incités à prendre systématiquement leur voiture pour rejoindre le centre et ses équipements.

Cette exigence relève de l'intérêt général et de la compétence de la collectivité.

Le programme

Le projet est présenté par GGL Aménagement sous forme de lotissement.

La commune demande d'intégrer dans le programme 35 % de LLS.

Il faut noter que les lots en primo-accession, même s'ils participent à une forme de mixité sociale, ne comptent pas dans le calcul d'application de l'article 55 de la loi SRU.

Le dossier de déclaration de projet indique le programme prévisionnel suivant :

- 35 % de logements locatifs sociaux (LLS) en habitat collectif	: 88 logements
- 20 % de logements aidés (primo-accession)	: 50 logements
- 45 % de logements en accession libre collectifs et terrains à bâtir	: <u>112 logements</u>
Total	: 250 logements

Cependant, compte tenu de la poursuite des études, il continue d'évoluer dans les mises au point du projet opérationnel.

Le document en date du 06.10.2017 correspond à :

- logements locatifs sociaux	: 85 logements	soit 34,7 %
- logements en habitat groupé	: 16 logements	soit 6,5 %
- accession libre	: 144 logements	soit 85,0 %
dont logements collectifs	: 85 logements	
habitat individuel	: 59 lots	
Total	: 245 logements	100 %

Le commissaire-enquêteur constate que :

- *le pourcentage de LLS est stable. La tendance est à augmenter les lots en accession libre ;*
- *les 35 % de LLS sont prévus uniquement en collectifs. Leurs lots d'implantation sont desservis directement par le chemin de La Fabrique et correspond à $5\,800 : 58\,400\text{ m}^2 = 9,93\%$ de l'emprise totale de l'opération, donc 90 % du terrain de l'opération, à ouvrir à l'urbanisation dans le POS, est un lotissement d'accession libre.*

Au regard de la loi SRU, la commune avec 102 logements sociaux au lieu de 707 logements attendus pour respecter les obligations légales (Fabrègues Info n° 19), présente un taux de «3,56 % au 01.01.2016 pour la période triennale 2014 – 2016 (source DDTM 34).

1^{ère} question :

Comment atteindre le taux de 25 % qui se calcule globalement sur la commune ?

L'enjeu à prendre en compte dans chaque nouveau projet est :

Plus on augmente le taux de LLS, plus on diminue le nombre de logements en accession, donc plus on va se rapprocher des objectifs SRU.

Aussi vis-à-vis de l'intérêt général que doit poursuivre la collectivité, notamment avec l'appui qu'elle apporte à cette opération, le taux de 25 % + 10 % = 35 % semble un effort insuffisant pour atteindre globalement les objectifs de la loi SRU et valoriser l'opportunité foncière exceptionnelle.

C'est par la conception des projets, avec une recherche de multiplication des lieux d'implantation, mais aussi par la diversification des types d'habitat (appartements ou maisons) que la commune pourra se rapprocher des objectifs à atteindre sans créer de « ghettos ».

2^{ème} question :

Pourquoi cantonner les LLS dans des immeubles collectifs ?

Pour une meilleure diversité et intégration dans le projet, pourquoi ne pas en prévoir également en maisons individuelles groupées comme dans de nombreux villages ?

Le commissaire-enquêteur pense que, dans l'intérêt général, l'opportunité foncière de La Fabrique est exceptionnelle et unique dans le court terme à Fabrègues, pour répondre aux besoins sociaux. Le programme doit donc être défini en conséquence.

Ainsi le plan de masse, sans remettre en cause sa composition urbanistique et paysagère, devrait prévoir :

les 35 % de LLS en collectifs (85 logements),

et 15 % de LLS en maisons groupées implantées avec le redécoupage d'un ou plusieurs îlots (38 logements),

soit un total de 123 LLS répartis en 3 programmes dans des rues différentes, sur les 5,8 ha du site, panachés avec un lotissement de 125 à 127 terrains à bâtir en accession.

Avec la conception urbanistique et architecturale très volontaire de l'architecte, le passant devant les programmes n'en verra pas la différence.

Le commissaire-enquêteur note également qu'avec environ 350 habitants déjà présents dans le voisinage et les 600 personnes estimées du projet de La Fabrique, c'est pour la commune un quartier de l'ordre d'un millier d'habitants qui doit voir le jour.



Plan de masse complétant le dossier d'enquête publique



Document d'étude du 06.10.2017

C. Sur la conception du projet

Le projet est conçu avec un parti de composition urbaine et paysagère très affirmé, basé sur un axe partant de l'entrée depuis la RD 613 et aboutissant à des jardins familiaux.

Le foncier est compact et permet d'aménager une maille urbaine complète avec :

- des espaces publics internes à l'opération traités en zone de rencontre,
- la prise en compte d'une topographie contraignante (entre 5 et 10 % de pente Est / Ouest).

Ceci conduit logiquement à localiser les bassins de rétention en partie basse à l'Est du terrain pour une évacuation du pluvial vers le ruisseau du Coulazou.

Volontairement des immeubles à R+2 vont encadrer ses bassins traités en parc ouvert au public, les appartements n'ayant pas de jardins privés. Les îlots de parcelle individuelle vont s'échelonner en partie haute.

Cette opération est conçue comme une première phase de l'extension du village sur la « Plaine Sud » étudiée en 2009. Cependant le projet proposé par GGL Aménagement est strictement limité aux travaux de l'aménagement du foncier maîtrisé et du carrefour routier sur la RD 613.

Question : Quelles doivent-êtré les dispositions justifiant le plan d'aménagement d'intérêt général ?

Le commissaire-enquêteur remarque que :

- 1. Dans l'évolution des études, la liaison structurante vers un développement éventuel ultérieur à l'Ouest rejoignant « un espace public majeur » est supprimé. Une clôture continue ceinture le projet le long du chemin de la Chicane, renfermant le quartier sur lui-même.*

Il est nécessaire de veiller à rétablir une cohérence générale des options à toutes les échelles et dans le temps.

- 2. Les documents évoquent un bouclage de voirie par la rue Georges Sand aboutissant au feu rouge du supermarché Intermarché.*

Autant les dispositions routières sont développées et complètes, autant la continuité des liaisons douces, propres à une vie villageoise, n'est pas explicitée avec leur localisation, leurs caractéristiques et l'échéancier de réalisation.

Le plan indique un trottoir le long de la RD 613 : cette séquence de voirie ne sera jamais un boulevard urbain et les nuisances du trafic resteront présentes. Le mémoire en réponse (page 5) indique que le projet « préfigure » les liaisons vers l'extérieur. Où sont-elles ? Est-ce suffisant ?

Le trottoir au droit du lotissement de la rue Georges Sand est dessiné sur le plan de masse avec 1 m de large : pour cette liaison principale, cordon ombilical de l'opération, il faudrait prévoir au minimum 3 mètres pour les piétons, les vélos et les poussettes d'un quartier de 1 000 habitants.

Le commissaire-enquêteur demande que la Commune intègre au projet, toujours comme justificatif de son intérêt général, le prolongement de cette circulation douce en empruntant la partie basse de la Chicane qui ne dessert

aucun riverain, en y interdisant les voitures, avec un revêtement de sol adapté, l'éclairage public et des plantations latérales. Ce sera un mail piétonnier indépendant du trafic des voitures pour l'agrément de la vie quotidienne des habitants du quartier dans le même esprit que dans La Fabrique.

D. Sur la prise en compte de l'environnement

Le dossier de déclaration de projet, avec la nécessité d'effectuer une mise en compatibilité du POS a été soumis à une évaluation environnementale.

La MRAe, Mission Régionale d'Autorité environnementale, dans son avis du 04.05.2017 indique que le dossier contient l'ensemble des éléments énumérés dans le Code de l'Urbanisme.

Elle fait néanmoins des recommandations demandant que des précisions soient apportées par le porteur de projet.

Avis de la commune

La commune a repris point par point les observations de la MRAe dans son mémoire en réponse, avec une nouvelle note de synthèse et des pièces annexes établies par les techniciens qui ont participé aux études du projet, donnant toutes les précisions et justifications.

Celles-ci concernent la prise en compte de l'environnement naturel et paysager, les ouvrages de viabilité, sanitaires et hydrauliques, le trafic et les nuisances sonores, les mesures de la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser), le projet ne générant que peu d'impact sur l'environnement par sa situation et son programme.

Avis du commissaire-enquêteur

Après analyse des recommandations de la MRAe et des précisions apportées par la Mairie et les techniciens concernés, le commissaire-enquêteur pense que le mémoire répond à l'ensemble des demandes de compléments. Ce mémoires et ses annexes doivent servir à mettre au point les dossiers de déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS avant délibération des collectivités.

Les précisions apportées étant complètes et prises en compte, le commissaire-enquêteur propose un avis favorable sur la prise en compte de l'environnement, le projet ne présentant pas d'incidences notables sur l'environnement naturel et réalisant, à partir des équipements publics suffisants, l'ensemble des réseaux sanitaires et de viabilité, y compris hydrauliques, propres à l'opération.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR **sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération**

Le constat

1. La déclaration de projet de la société GGL Aménagement à la Fabrique concerne un lotissement d'habitat d'environ 250 logements à Fabrègues, sur un foncier de 5,8 ha qu'elle maîtrise, proche du centre village, au Sud de la RD 613.
Ce projet est localisé dans une zone d'extension du village prévue de longue date dans les documents de planification POS, SCoT, PLH... Mais le règlement d'urbanisme ne l'a pas encore ouverte à l'urbanisation.
2. Par ailleurs la commune ne possède pas dans ses zones urbaines des disponibilités foncières suffisantes qui lui permettraient de susciter des opérations de réinvestissement urbain, opportunités aléatoires dans le court terme.
Mais elle doit réagir rapidement au manque de logements locatifs sociaux dans le village pour respecter le taux de 25 % sur le nombre global de résidences principales requis par la loi SRU.

L'avis du commissaire-enquêteur

Le projet de La Fabrique, projet d'initiative privé conduit en partenariat avec la commune, présente un intérêt général pour la collectivité dans la mesure où il répond :

- **à l'objectif communal d'augmenter le taux de Logements Locatifs Sociaux (LLS) réalisés dans la commune, en imposant dans le projet un mixité de modes d'habitat.**
*Cependant pour éviter une fuite en avant (plus on crée des programmes plus il faut réaliser des LLS...), le taux unique de 35 % demandé n'est pas forcément adapté au cas de chaque opération.
L'opération de La Fabrique dans un territoire de près de 6 hectares n'est pas obligée de concentrer les LLS dans des collectifs et dans un seul endroit.
La dimension importante de l'opération, avec une opportunité foncière exceptionnelle dans le court terme à Fabrègues, doit permettre d'intégrer dans le plan de masse de l'architecte plusieurs implantations et plusieurs types d'habitat participant à une diversité et à la mixité sociale.*
- **à l'enjeu de greffer un quartier nouveau sur le village existant, avec pour finalité la qualité du cadre de vie et des services offerts aux habitants.**
*Avec 350 personnes résidant actuellement dans le voisinage et 250 logements nouveaux qui représentent 600 personnes environ, c'est un quartier de 1000 habitants qui doit vivre avec le centre tout proche mais de l'autre côté de la RD 613.
En complément de l'intérêt et de la qualité de la composition urbaine et paysagère dans l'emprise du lotissement, l'intérêt général pour la collectivité*

nécessite de faciliter l'intégration de ces personnes à la vie locale. Pour l'aménagement cela se traduit par la création immédiate de liaisons attractives, non seulement pour les véhicules, mais aussi pour les piétons, les vélos, les poussettes...

En conclusion

Dans ces conditions le commissaire-enquêteur pense qu'il est souhaitable de ne pas différer la possibilité de réaliser l'opération de « LA FABRIQUE » projetée par la société GGL Aménagement et émet un

AVIS FAVORABLE sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération

avec 2 réserves à prendre en compte lors des mises au point du programme et du dossier, avant les délibérations des collectivités :

1. Compte tenu du caractère exceptionnel et non renouvelable de cette opération dans le contexte immédiat de Fabrègues, il est nécessaire d'augmenter la proportion de Logements Locatifs Sociaux avec une diversification d'implantations et de types d'habitat : 35 % de LLS en collectifs comme prévus à l'Est et 15 % d'individuels groupés à l'Ouest dans 1 ou 2 îlots de parcellaire à recomposer, ce qui ne remet pas en cause la conception du plan de masse.
2. Compte tenu de la localisation du projet au Sud de la RD 613 qui représente pour la vie locale une coupure et une nuisance forte, il faut réaliser une liaison continue traitée en mail piétonnier entre LA FABRIQUE et le centre du village, indépendante de la RD 613, de son trafic et du bruit.
A cet effet la séquence basse de la Chicane, à partir du débouché de la rue Georges Sand, doit être interdite aux véhicules et son emprise aménagée avec un revêtement de sol adapté, de l'éclairage public, du mobilier urbain et des plantations latérales, et avec le traitement de la traversée de la RD au droit des feux rouges pour rejoindre les rues du centre.

SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS DE FABREGUES

Rappels règlementaires

La procédure de mise en compatibilité du POS relève du Code de l'Urbanisme et notamment des articles L. 152-54 à L. 153-59
et R. 153-14 à R. 153-17

- Suite à l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur la déclaration de projet conditionné par 2 réserves à prendre en compte dans l'intérêt général de l'opération et pour la mise au point du projet,
- et dans le cas où le Conseil Municipal de Fabrègues a délibéré pour adopter cette déclaration de projet, celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme (Article R. 153-15 du Code de l'Urbanisme).

Sur la mise au point des documents du POS

Avant d'être proposé à la délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole, collectivité compétente pour les documents de planification d'urbanisme depuis le 01.01.2015, le dossier de mise en compatibilité du POS doit être complété et mis à jour pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées, des recommandations de la MRAe et des avis du commissaire-enquêteur formulés dans le rapport d'enquête et pour la déclaration de projet.

Cela concerne notamment les pièces suivantes.

- Rapport de présentation :
 - mettre à jour et en conformité des documents du projet qui a évolué, notamment les graphiques pages 15 et 18 ;
 - identifier dans un chapitre ce qui serait une « OAP » propre à l'opération de La Fabrique (voir avis DDTM 34) ;
 - prendre en compte les indications du mémoire en réponse et de ses annexes, notamment la note de synthèse.
- Liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation : rien à signaler
- Plan de zonage : mettre à jour la servitude de classement sonore en conformité avec l'arrêté préfectoral (catégorie 3 dans la traversée d'agglomération).
- Annexes sanitaires : documents règlementaires à constituer avec plan, schémas et rapports justificatifs.

**AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR
sur la mise en compatibilité du POS de Fabrègues**

- dans la mesure où le projet de « LA FABRIQUE » a été mis au point pour prendre en compte les 2 réserves conditionnant son avis favorable sur la déclaration de projet portant sur l'intérêt général,
- suite à la Délibération du Conseil Municipal de Fabrègues adoptant cette déclaration de projet,
- et suite à la prise en compte des observations nécessaires à la cohérence et à la complétude des pièces du dossier de POS,

le commissaire-enquêteur émet un

**AVIS FAVORABLE
sur la mise en compatibilité du POS de Fabrègues**

pour permettre l'ouverture à l'urbanisation, limitée aux 6 ha environ correspondant au projet de « LA FABRIQUE » avec la création de deux sous-secteurs règlementaires IINAg et IINAh.

Dressés à Montpellier le 31 octobre 2017,



Michel FREMOLLE

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2017-I-948 du 03 AOUT 2017

COMMISSAIRE – ENQUETEUR
Michel FREMOLLE, Architecte DPLG – Urbaniste SFU retraité

Document 3

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT

- A. PV réunion d'examen conjoint du 27.04.2017
- B. Lettre DDTM34 au Préfet de l'Hérault du 29.05.2017.
- C. DCM n° 2017/014 du 18.07.2017 arrêtant le projet et demandant au Préfet l'enquête publique.
- D. Décision n° E 17 000 107 / 34 du 23.06.2017 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire-enquêteur.
- E. Arrêté Préfectoral n° 2017.I-948 du 23.08.2017 prescrivant et organisation l'enquête publique unique.
- F. Publicité et affichage
 - 1. Avis d'enquête publique (réduction en A4) et plan de localisation des affiches sur les lieux en format A2.
 - 2. Certificat d'affichage de la Mairie de Fabrègues et de Montpellier Méditerranée Métropole.
 - 3. Annonces légales dans la presse
Nota : les 4 journaux justificatifs ont été joints au dossier complet remis à la Préfecture.
 - 4. Extraits bulletin municipal à Fabrègues Info n° 19 et 21.
- G. Procès-verbal de la réunion du 10.10.2017 pour la remise de la synthèse d'avis à la Mairie de Fabrègues.
- H. Mémoire en réponse de la Commune de Fabrègues du 24.10.2017 remis le 26.10.2017.



Mme Fourcade, adjointe à l'urbanisme, ouvre la séance d'examen conjoint en rappelant le contexte.

La commune de Fabrègues est actuellement couverte par un POS. La révision du POS de Fabrègues engagée par la Commune en 2010, n'a pas été poursuivie. La commune n'a plus de zones ouvertes à l'urbanisation.

Il a donc été nécessaire, dans l'attente de l'élaboration et de l'approbation du PLUi, de mettre en œuvre une procédure adéquate à l'évolution du document d'urbanisme : la déclaration de projet se prêtant à l'exercice.

Le projet présenté ici concerne une opération portée par l'opérateur GGL sur le secteur de la Fabrique. Opération à dominante habitat, affichant la réalisation de 250 logements dont 35% de logements locatifs sociaux.

La commune souhaite que ce projet puisse voir le jour rapidement afin de répondre aux objectifs triennaux au titre de loi SRU et du PLH.

Le projet sera également l'occasion de traiter de façon qualitative l'entrée Est de la Commune à travers la création d'une placette et la sécurisation du carrefour entre le chemin de la Fabrique et la Route Départementale 613.

Le projet de Déclaration de Projet s'inscrit sur un site d'extension identifié dans le SCoT en vigueur.

M Lançon du Cabinet Garcia Diaz présente le projet (cf. document annexé)

Sur la slide n°10 concernant l'aménagement de l'opération, Mme Languépin souhaite connaître les conséquences d'une servitude de localisation et notamment s'il existe un droit de délaissement ? Pourquoi ce choix ?

M Lançon confirme qu'il existe bien un droit de délaissement. Ce point a été analysé en collaboration avec les services de la Métropole de Montpellier. La servitude de localisation étant un outil plus souple.

Mme Toly ajoute que le bénéficiaire n'est pas figé aujourd'hui. Le montage opérationnel définira à qui reviendra la réalisation de ces équipements, collectivité ou porteur de projet. Cette servitude est plus souple qu'un emplacement réservé mais elle ouvre au droit de délaissement au(x) propriétaires comme l'emplacement réservé. (Le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements).

M Lançon poursuit la présentation.

A la fin de la présentation, Mme Fourcade ouvre le débat.

M Aninat (DDTM34) prend la parole et indique que l'outil de la déclaration de projet n'est pas nouveau et il confirme le choix de la procédure. Il indique que la forme du dossier met trop en exergue une vision de planification du secteur et ne met pas assez en évidence le projet. Il rappelle que dans cette procédure, la présentation du dossier doit prioritairement s'appuyer sur l'opération identifiée (plan masse du projet mal positionné dans le corps du document) en la replaçant dans un contexte général qui doit être appréhendé de manière moins importante.

Il évoque le zonage d'une partie de l'opération consacrée à la réalisation de jardins familiaux en demandant que celui-ci soit détaché de la zone IINah.

Enfin, il évoque le traitement paysager des ouvrages hydrauliques liés à la rétention, attendant un traitement de qualité. Il note qu'il s'agit d'un point structurant du projet. De ce point de vue, la dimension des talus est intéressante : une partie traitée en gabions d'un côté et une autre par la réalisation d'un mur d'1,20m. Il pose la question des problèmes de sécurité liés à la réalisation de ces murs (pose d'une barrière...).

Il faudra être vigilant, lors du dépôt du Dossier Loi sur l'Eau, aux problématiques de sécurité et aux questions paysagères.

Mme Languepin, du Conseil Départemental 34, indique qu'il y a de mauvais retours d'expériences concernant les bassins ouverts car la destination principale reste ses fonctions hydrauliques. Elle émet des réserves quant à la classification de ces bassins comme de véritables espaces publics.

Marc Lançon (Cabinet Garcia Diaz) rappelle qu'il s'agit d'un axe fort du projet qui sera particulièrement étudié. Il existe de mauvaises réalisations mais aussi de belles réussites.

Mme Fourcade ajoute que la commune a parfois été déçue des réalisations sur certains lotissements : bassins profonds, difficile d'accès et dont l'entretien est délicat.

Mme Le Bars en réponse à la remarque concernant la présentation du dossier, indique que c'est bien le projet qui est à l'origine de la procédure. Elle rappelle que ce projet est issu d'une réflexion portée dans le cadre d'une étude urbaine sur l'ensemble du territoire communal, et que ce projet est une première phase de concrétisation de cette réflexion.

Mme Languepin (CD34) ajoute qu'il est impératif qu'il y ait des zones de rencontre pour les futurs habitants des 250 logements.

Mme Fourcade exprime son accord sur ce point. C'est la raison pour laquelle, le projet intègre une placette comme zone de vie. La commune a imaginé la création d'un marché à cet endroit mais cela reste en réflexion. En tout état de cause, la placette et les bassins forment des lieux de rencontre essentiels à la vie du futur quartier.

Monsieur Pages (Chambre de Commerce et d'Industrie) attire l'attention sur la question du stationnement, surtout si la placette devient un lieu public. Il faut veiller à ce que cela ne dégrade pas le stationnement des commerces attenants (Boulangerie Galzin et Intermarché).

Mme Fourcade explique que la commune a été particulièrement vigilante sur la question du stationnement en demandant à l'opérateur d'intégrer dans le projet la création d'une place visiteur supplémentaire pour trois logements. La commune ne bénéficie pas encore du Tram et c'est la raison pour laquelle le projet prévoit la création d'1 place visiteur supplémentaire pour 3 logements. Il existera également des places publiques de stationnement le long de la placette.

Mme Duteyrat (DDTM 34) précise qu'en l'espèce la mutualisation du parking pourrait également être une solution car ces surfaces de stationnement des commerces sont vides la nuit. Cela permet de limiter les surfaces imperméabilisées.

Mme Languepin fait part de la remarque de Monsieur Thomas Comte (CD34) qui souligne la bonne collaboration avec les services du Département à travers notamment la réalisation d'une étude de trafic de qualité. La proposition retenue n'est pas idéale mais c'est la solution la plus fonctionnelle. Il indique que la voie d'accès par Intermarché (et la servitude de localisation) garantie un équilibre à la desserte de la future zone urbanisée.

Mme Fourcade indique que ces deux accès, vont permettre de « fluidifier » la circulation sur la Route Départementale 613 notamment aux heures de pointe en permettant d'accéder à Intermarché depuis la rue Georges Sand.

Mme Languepin(CD34) souhaite savoir s'il est possible d'actualiser le fond de plan, car le cadastre est très ancien.

Mme Le Bars (DGS) répond qu'il s'agit du fond de plan du POS. Cette procédure n'a pas vocation à reprendre tout le plan de zonage, c'est la raison pour laquelle la commune n'a pas intégré le nouveau cadastre. Les constructions récentes apparaîtront dans le futur zonage du PLUi avec un cadastre actualisé.

Mme Duteyrat (DDTM34) confirme que juridiquement il est préférable de ne pas toucher le fond de plan. La DDTM 34 indique qu'elle aurait souhaité voir aboutir la révision du POS en PLU plutôt que de multiplier les Déclarations de Projets.

Par ailleurs, elle indique que le dossier manque, de façon générale, d'éléments de justification sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Elle soulève également le peu de justification sur la diminution de la zone agricole et sur la motivation de la commune à ouvrir ce secteur à l'urbanisation (tissu urbain existant ne permettant pas d'accueillir cette production de logements ?). Il faut étayer le dossier sur cette justification. Elle pose également la question du choix du secteur alors qu'il est à l'opposé de la ligne de tramway projetée.

Elle indique également que les zones A ou N sont plus adaptées aux jardins familiaux.

Enfin, elle indique qu'il aurait été utile de supprimer le COS en prévision du futur PLUi.

Mme Fourcade répond que dans le tissu urbain existant, il y a trois démarches de déclaration de projet permettant de mobiliser une production de logements en réinvestissement urbain. Concernant le projet d'extension de la ligne de tramway, elle indique que ce projet est malheureusement repoussé depuis des années. Aujourd'hui, il n'y en a pas et la commune doit produire des logements. Le secteur de la Fabrique a l'avantage d'être très bien desservi par le bus. Par ailleurs, il est proche des commerces et du village.

Mme Duteyrat fait remarquer une erreur p30 concernant le % de logements sociaux. Par ailleurs, elle signale que p67 la population estimée est basée sur des tailles de famille supérieure à la moyenne nationale. Enfin, elle indique que le plan masse du projet n'est pas mis assez en exergue et rejoint le commentaire de Monsieur Aninat.

La DDTM émet en conclusion un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes :

- apporter toutes les justifications nécessaires au déclassement de terres agricoles de bonne valeur agronomique
- zoner les jardins familiaux en A ou N indicé
- présenter le dossier en partant du plan de masse de projet.

M Pontier (Chambre d'Agriculture) souhaite faire une réflexion plus globale sur la zone agricole, les enjeux sont importants pour la préserver et la chambre d'agriculture sera particulièrement vigilante lors des échanges sur l'élaboration du futur PLUi.

La Métropole n'émet aucune autre remarque particulière au regard du travail réalisé en amont avec la commune sur le dossier de déclaration de Projet et est favorable au projet.

Mme Fourcade remercie l'ensemble des participants et lève la séance.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

B

29 MAI 2017

**Direction départementale
des territoires et de la mer**
Service territoire et urbanisme
Unité : aménagement et planification

Affaire suivie par : Mme Agnès DUTEYRAT
Mail : agnès.duteyrat@herault.gouv.fr
Tél. : 04 34 46 61 22

Le Directeur
à
Préfecture de l'Hérault
Direction des relations
avec les collectivités locales
Bureau de l'environnement
Place des Martyrs de la Résistance
34 062 Montpellier Cedex 2

Objet : Commune de Fabrègues - Déclaration de projet "La fabrique"

Pièce(s) jointe(s) : 1 dossier complet

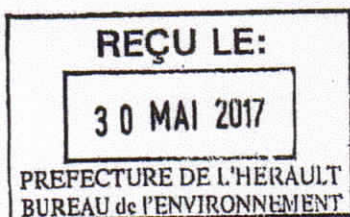
Suite aux échanges entre nos deux services, vous trouverez ci-joint le dossier complet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la commune de FABRÈGUES.

Ce dossier comporte :

- la convocation à l'examen conjoint comportant les éléments d'appréciation du contexte de la procédure,
- le dossier présenté à l'examen conjoint,
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint,
- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

Eu égard à l'ensemble des documents susvisés, je vous confirme que ce dossier peut être soumis à enquête publique.

Le Directeur départemental
des territoires et de la mer,



VU
Le Commissaire Enquêteur **Mathieu GREGORY**

Michel FREMOLLE

Copie :



VU
Le Commissaire Enquêteur

[Signature]
Michel FREMONT
3 pages

République Française



MAIRIE DE FABREGUES

Département de l'Hérault

Délibération du Conseil Municipal n° 2017/014

Séance du 18 juillet 2017

Date de convocation :	12 juillet 2017
Date d'affichage :	12 juillet 2017
Nombre de membres :	
- afférents au Conseil Municipal :	29
- en exercice :	29
- qui ont pris part à la délibération :	27

L'an deux mille dix-sept et le dix-huit juillet à 19 heures 15, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Jacques MARTINIER, Maire de Fabregues.**

Présents : M. Jacques MARTINIER – Mme Christine PALA – Mme Mylène FOURCADE – M. Jean-Olivier JOB – M. Pierre VAN CRAENENBROECK – M. Alain FAUCHARD – Mme Thérèse VIDAL – M. Philippe LIGNY – Mme Zohra PIETRANTONI – M. Jean-François CALONNE – Mme Elisa VEIGA – M. Serge JACOB – Mme Sandra BEGUET – M. Sébastien FARRAUTO – Mme Amandine BATTAGLIA – Mme MARTIN-BONNIER Solange – M. Dominique WACHTER – M. Jean-Pierre LAPORTE – Mme Marielle FENECH-MONFORT – Mme Aurélie MATEO.

Représentés : M. Jean-Marc ALAUZET – M. Christian SOUVEYRAS – Mme Edith TRUC – M. Dominique CRAYSSAC – M. Claude JUEN – Mme Marie-Carmen GOMEZ – Mme Myriam PENA.

Absents : M. Laurent PITHON – Mme Colette ORTEGA.

Objet : URBANISME : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS – secteur de la Fabrique.

Madame le Maire Adjoint en charge de l'urbanisme présente au Conseil Municipal le projet envisagé sur le secteur de la Fabrique.

Ce dernier concerne une opération portée par l'opérateur GGL sur le secteur de la Fabrique. Il s'agit d'une opération à dominante habitat, affichant la réalisation de 250 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements aidés (primo accession) et 45 % d'accession libre répartis entre des logements collectifs et des terrains à bâtir.



Le projet de déclaration de projet s'inscrit sur un site d'extension identifié dans le SCoT en vigueur.

La Commune de Fabrègues est actuellement couverte par un POS dont la révision était engagée par la commune en 2010. Celle-ci n'a pas été poursuivie par la Métropole de Montpellier. La commune n'a plus de zones ouvertes à l'urbanisation. Il a donc été nécessaire, dans l'attente de l'élaboration et de l'approbation du PLUi, de mettre en œuvre une procédure adéquate à l'évolution du document d'urbanisme.

Le projet sera également l'occasion de traiter de façon qualitative l'entrée Est de la commune à travers la création d'une placette et la sécurisation du carrefour entre le chemin de la Fabrique et la Route Départementale 613. Il intègre également un grand axe doux traversant l'ensemble du quartier permettant une ouverture sur le grand paysage (plaine Poussan-Fabrègues et le massif de la Gardiole).

Les ouvrages hydrauliques sont pleinement intégrés au quartier et traités sous la forme d'un parc public.

Dans ces conditions, la collectivité, convaincue du caractère d'intérêt général de l'opération, a décidé de mener une procédure de déclaration de projet afin de permettre la mise en compatibilité de son document d'urbanisme et assurer la réalisation de l'opération de la Fabrique.

Ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable à la majorité de la Commission Urbanisme du 18 mai 2017. Ainsi,

Vu les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983 modifiée relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

... / ...

Vu le décret n° 85-453 du 23 Avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n°2014-1605 du 23 décembre 2014 ayant créé Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier au 1^{er} janvier 2015. A cette occasion, la compétence urbanisme a été transférée, conformément à l'article 43 de la loi MAPTAM, codifié dans l'article L. 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de Montpellier du 17 février 2006 approuvant le SCOT ;

Vu la délibération en date du 31 Mars 2001 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (devenu P.L.U.), modifié le 30 mars 2005 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2006 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Madame le Maire Adjoint et après en avoir délibéré à la majorité contre trois (Mme FENECH-MONTFORT, Mme MATEO, M. LAPORTE) :

Article 1 :

Prend acte du projet d'aménagement du secteur de la Fabrique porté par l'opérateur GGL concernant une opération à dominante habitat, affichant la réalisation de 250 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux, 20 % de logements aidés (primo accession) et 45 % d'accession libre répartis entre des logements collectifs et des terrains à bâtir.

Article 2 :

Arrête le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS.

Article 3 :

Autorise Monsieur le Maire à demander l'ouverture d'une l'enquête publique.

Plus n'est délibéré,

Fait les jour, mois et an que dessus indiqués.

Ont signé au registre tous les membres présents à la séance.


Le Maire,

Jacques MARTINIER.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Transmis au représentant de l'Etat le

Notifié le



DECISION DU

23/06/2017

N° E17000107 /34

VU
Le Commissaire Enquêteur

Michel FREMOLLE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MONTPELLIER

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 21 juin 2017, la lettre par laquelle le Préfet de l'Hérault demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement à dominante d'habitat sur le secteur dit de "La Fabrique", situé au sud de la commune de Fabrègues au-delà de la RD613 en continuité du front bâti existant le long du chemin de la Fabrique, valant mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de ladite commune ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 19 décembre 2016 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Hervé VERGUET, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel FREMOLLE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par la commune de Fabrègues, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Préfet de l'Hérault et à Monsieur Michel FREMOLLE ; Copie en sera adressée au maire de la commune de Fabrègues ;

Fait à Montpellier, le 23 juin 2017.

Le magistrat-délégué,

Hervé VERGUET

Préfecture

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement



VU
Le Commissaire Enquêteur
Michel FREMOLLE
Spégs

Arrêté n° 2017-I-948 portant ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme portant sur l'intérêt général de l'opération du secteur « La Fabrique » et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues

**Le Préfet de l'Hérault
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de l'Urbanisme ;

VU le code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'Environnement ;

VU le dossier présenté par la commune de Fabrègues pour être soumis à l'enquête publique unique préalable à une Déclaration de Projet relevant du code de l'urbanisme portant sur l'intérêt général et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols dans le cadre du projet d'aménagement du secteur « La Fabrique » ;

VU la réunion d'examen conjoint organisée le 27 avril 2017 par la commune de Fabrègues préalablement à la procédure d'enquête publique ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale n° 2017AO46 du 4 mai 2017 ;

VU le courrier de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service Territoire et Urbanisme, du 29 mai 2017, jugeant le dossier complet et pouvant être soumis à la procédure d'enquête publique ;

VU la décision n° E17000107/34 du 23 juin 2017 du président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Michel Fremolle en qualité de commissaire enquêteur ;

VU la délibération n° 2017/014 du 18 juillet 2017 de la commune de Fabrègues sollicitant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration de Projet et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols en vue de l'aménagement du secteur de « La Fabrique » ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Hérault ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de « La Fabrique ». Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35% de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20% de logements aidés en primo-accession et 45% d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017 à 9h au jeudi 5 octobre 2017 à 18h, soit pendant trente-et-un jours.

ARTICLE 2 :

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile Le Bars, Directrice Générale des Services, téléphone 04 67 85 63 34 courriel dgs@fabregues.fr

ARTICLE 3 :

Monsieur Michel Fremolle, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

ARTICLE 4 :

a) dossier d'enquête :

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

* à la mairie de Fabrègues – siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017 à 9h00 au jeudi 5 octobre 2017 à 18h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

* Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'État www.herault.gouv.fr
- de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr
- de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques

- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault – bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

b) observations et propositions :

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

- * sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,
- * de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel Fremolle, « La fabrique » à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul Doumer BP 11 34690 Fabrègues
- * de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante enquetemf.lafabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 27 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,
- jeudi 5 octobre 2017 de 15h00 à 18h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

ARTICLE 5 :

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture de l'Hérault pourra, à ses frais, obtenir communication du dossier par la Direction des Relations avec les Collectivités Locales – Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 6 :

Publicité sur site et en mairie

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, il sera procédé par la mairie de Fabrègues, à ses frais, à l'affichage de l'avis annonçant cette enquête au public, dans le voisinage de l'opération, et visible de la voie publique.

Il sera conforme aux prescriptions fixées par l'article R123-11 du Code de l'environnement et aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Cet avis sera publié, en outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, par voie d'affiches et éventuellement, par tout autre procédé en usage à la mairie de Fabrègues et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et à Montpellier Méditerranée Métropole qui devront en justifier par un certificat. Ce certificat sera transmis en fin d'enquête au commissaire enquêteur et sera joint au dossier d'enquête.

Publicité dans la presse

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

Publicité sur le site internet

L'avis d'enquête publique sera publié sur le site Internet des services de l'État www.herault.gouv.fr de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr et de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée.

Réunion d'information

Il n'est pas prévu de réunion d'information dans le cadre de cette enquête.

ARTICLE 7 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre est mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dans le délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête le commissaire enquêteur adressera au Préfet de l'Hérault l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables.

Le Préfet de l'Hérault transmettra le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie de Fabrègues, à Montpellier Méditerranée Métropole et à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

En cas de conclusions défavorables du commissaire enquêteur, le projet pourrait faire l'objet d'une délibération motivée de la mairie de Fabrègues, réitérant la demande de déclaration d'intérêt général de l'opération dans les trois mois.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Ils seront également publiés sur le site Internet des services de l'État pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête www.herault.gouv.fr sur le site de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr et de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques

ARTICLE 8 :

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuvera la mise en compatibilité du plan et notifiera sa décision au maire de Fabrègues dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

ARTICLE 9 :

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer, le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, le maire de Fabrègues et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le **3 AOUT 2017**

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général

Pascal CHEGUY

Avis d'enquête publique
préalable à la déclaration de projet relevant du code de l'urbanisme portant sur l'intérêt
général de l'opération « La Fabrique » et à la mise en compatibilité du
Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de « La Fabrique ». Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35% de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20% de logements aidés en primo-accession et 45% d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017 à 9h au jeudi 5 octobre 2017 à 18h, soit pendant trente-et-un jours.

Monsieur Michel Fremolle, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile Le Bars, Directrice Générale des Services, téléphone 04 67 85 63 34 courriel dgs@fabregues.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

* à la mairie de Fabrègues – siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017 à 9h00 au jeudi 5 octobre 2017 à 18h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

* Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'État www.herault.gouv.fr
- de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr
- de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques
- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault – bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

* sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,

* de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel Fremolle, « La fabrique » à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul Doumer BP 11 34690 Fabrègues

* de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante enquetemf.lafabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 27 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,
- jeudi 5 octobre 2017 de 15h00 à 18h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuvera la mise en compatibilité du plan et notifiera sa décision au maire de Fabrègues dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Manu

RD 613

Embougué

Rue G. Sand

Intermarché

Chemin de la Fabrique

Projet de LA FABRIQUE

La Chicane

VU
Le Commissaire Enquêteur

Michel
MICHEL FREMOLLE



Commune de Fabrègues - QUARTIER DE LA FABRIQUE
PLAN DE L'EXISTANT - PARCELLAIRE
U2016-003 - Le 24-07-2017 - 1/500
Auteur A. Garcia-Diaz - GGL
DOCUMENT PROVISOIRE

Localisation des affichages
A2 sur les lieux



VU
Le Commissaire Enquêteur


Michel FREMOLLE




2/2

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Philippe SAUREL Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

- l’arrêté n°2017-I-948 en date du 3 août 2017 portant sur l’ouverture d’une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet relevant du code de l’urbanisme portant sur l’intérêt général de l’opération du secteur « La Fabrique » et à la mise en comptabilité du Plan d’Occupation des Sols de la commune de Fabrègues et l’Avis d’ouverture d’enquête publique attendant ont été affichés du 11 août 2017 au 5 octobre 2017 inclus.

sur le panneau réservé à cet effet au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus à Montpellier.

Fait à Montpellier, le - 6 OCT. 2017

Philippe SAUREL



Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole



VILLE
DE FABRÈGUES

VU
Le Commissaire Enquêteur
mf
Michel FREMOLLE

F₂
1/2

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jacques MARTINIER, Maire de la commune de Fabrègues, certifie que l’avis d’ouverture d’enquête publique préalable à la déclaration de projet relevant du code de l’urbanisme portant sur l’intérêt général de l’opération « La Fabrique » et à la mise en compatibilité du Plan d’Occupation des Sols de la commune de Fabrègues, a été affiché, à compter du 17 août 2017 jusqu’au 6 octobre 2017 :

- En mairie,
- Sur l’avenue Georges Clémenceau à l’intersection menant au parking d’Intermarché,
- Sur le chemin de La Fabrique, à l’entrée de la résidence du Domaine de La Fabrique,
- A la Boulangerie Galzin, avenue Georges Clémenceau.

En foi de quoi, le présent certificat a été établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Fabrègues, le 6 octobre 2017

Le Maire




Jacques MARTINIER

VU
Le Commissaire Enquêteur

Mu
Michel FREMOLLE



(F)_{2.}
2/2

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Philippe SAUREL Président de Montpellier Méditerranée Métropole, certifie que :

- l’arrêté n°2017-I-948 en date du 3 août 2017 portant sur l’ouverture d’une enquête publique unique préalable à la déclaration de projet relevant du code de l’urbanisme portant sur l’intérêt général de l’opération du secteur « La Fabrique » et à la mise en comptabilité du Plan d’Occupation des Sols de la commune de Fabrègues et l’Avis d’ouverture d’enquête publique attendant ont été affichés du 11 août 2017 au 5 octobre 2017 inclus.

sur le panneau réservé à cet effet au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, 50 place Zeus à Montpellier.

Fait à Montpellier, le - 6 OCT. 2017

Philippe SAUREL



Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole

ANNONCES LÉGALES

728186



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Hérault

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE préalable à l'approbation du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril

Dans le cadre de la procédure d'approbation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la lagune de Thau et de l'étang d'Ingril, le projet présenté par le syndicat mixte du bassin de Thau, maître d'ouvrage, est soumis à une enquête publique qui se déroulera du mercredi 6 septembre 2017 à 8 heures au jeudi 12 octobre 2017 à 17 heures, soit pendant 37 jours consécutifs.

Les communes concernées par le projet sont :

- les communes entièrement incluses dans le périmètre du SAGE Thau : Balaruc-les-Bains, Bouziques, Loupian, Mèze, Sète, Balaruc-le-Vieux, Gigean, Marseillan et Poussan ;
- les communes partiellement incluses dans le périmètre du SAGE Thau : Agde, Courmonsec, Mithagnac, Saint-Pargoire, Aumelas, Fabrègues, Montbazin, Saint-Pons-de-Mauchiens, Aumes, Florensac, Pinet, Vic-la-Gardiole, Castelnaud-de-Guers, Frontignan, Pomerols et Villeveyrac.

La commission d'enquête, désignée par le tribunal administratif de Montpellier pour conduire cette enquête, est présidée par M. Bernard Comas, ingénieur chef des TPE retraité, assisté de deux assesseurs, Mme Florence Rossier-Marchionini, consultante indépendante, et M. Patrick Ferré, chargé d'études urbanisme au conseil départemental de l'Hérault, retraité, et d'un suppléant, M. Michel Bossot, ingénieur en chef des Ponts et Chaussées, retraité.

Le responsable du projet au syndicat mixte du bassin de Thau auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est M. Gilles Lorente (tél. : 04.67.18.37.79 - courriel g.lorente@smbt.fr).

Le dossier d'enquête comprenant notamment le projet du SAGE, une note de présentation, les modalités de la concertation préalable, le rapport d'évaluation environnementale, l'avis de l'autorité environnementale et l'avis du service Eau Risques Nature de la Direction départementale des territoires et de la mer, ainsi que le registre d'enquête, seront déposés du mercredi 6 septembre 2017 à 8 heures au jeudi 12 octobre 2017 à 17 heures, au Syndicat mixte du bassin de Thau (SMBT), siège de l'enquête, et dans les communes de Marseillan, Mèze, Frontignan, Villeveyrac et Montbazin, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet durant les jours et heures d'ouverture au public.

A titre indicatif les heures d'ouverture des bureaux sont les suivantes :

- SMBT (328, quai des Moulins - 34200 SÈTE) : du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- Mèze (hôtel de ville - Place Aristide-Briand - 34140 Mèze) : du lundi au jeudi de 8 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 h 30 ; le vendredi de 8 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- Frontignan (Services techniques - Quai Caramus - 34110 Frontignan) : du lundi au mercredi de 8 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 16 h 45 ; le jeudi de 8 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures ; le vendredi de 8 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 16 h 15 ;
- Marseillan (hôtel de ville - 1, rue du Général-de-Gaulle - 34340 Marseillan) : du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 15 et de 13 h 30 à 17 h 30 ;
- Montbazin (hôtel de ville - Place de la Mairie - 34560 Montbazin) : les lundi, mardi et jeudi de 8 h 30 à 12 heures et de 15 heures à 18 heures ; le mercredi de 9 heures à 12 heures et de 15 heures à 18 heures ; le vendredi de 8 h 30 à 12 heures et de 15 heures à 17 heures ; le samedi de 9 heures à 12 heures ;
- Villeveyrac (hôtel de ville - 4, rue de Poussan - 34560 Villeveyrac) : du lundi au jeudi de 8 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures ; le vendredi de 8 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ; le samedi de 8 heures à 12 heures.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site Internet des services de l'État (www.herault.gouv.fr), rubriques « publications » / « consultation du public, pendant toute la durée de l'enquête. Durant cette période, un poste informatique est mis à disposition du public, sur rendez-vous, en préfecture de l'Hérault, bureau de l'environnement, (tél. : 04.67.61.61.61).

Il sera également possible, durant toute la durée de l'enquête, soit du mercredi 6 septembre 2017 à 8 heures au jeudi 12 octobre 2017 à 17 heures, d'adresser ses observations au président de la commission d'enquête qui les annexera dans les meilleurs délais au registre après les avoir visées :

- par voie postale à l'adresse suivante : M. Bernard Comas, président de la commission d'enquête « SAGE Thau Ingril », syndicat mixte du Bassin de Thau, 328, quai des Moulins, 34200 Sète ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : https://www.democratie-active.fr/sage-thau-ingril-enquete-2017

Les observations et propositions recueillies par voie électronique seront consultables dans les meilleurs délais sur le site internet de la préfecture de



Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration de projet relevant du Code de l'urbanisme portant sur l'intérêt général de l'opération « La Fabrique » et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de « La Fabrique ». Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35% de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20% de logements aidés en primo-accession et 45% d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017, à 9 h au jeudi 5 octobre 2017, à 18 h, soit pendant trente-et-un jours.

Monsieur Michel Fremolle, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile Le Bars, Directrice Générale des Services - Téléphone : 04 67 85 63 34 - Courriel : dgs@fabregues.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

- à la mairie de Fabrègues - siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017, à 9 h 00 au jeudi 5 octobre 2017, à 18 h 00, soit pendant 31 jours consécutifs.
• Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :
- des services de l'État www.herault.gouv.fr
- de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr
- de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques
- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault - bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,
• de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel Fremolle, « La fabrique » à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul-Doumer, BP 11, 34690 Fabrègues ;
• de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : enquetemf.lafabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 27 septembre 2017, de 15 h 00 à 18 h 00,
- jeudi 5 octobre 2017, de 15 h 00 à 18 h 00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire-enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuvera la mise en compatibilité du plan et notifiera sa décision au maire de Fabrègues dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

ABONNEMENT MIDI LIBRE Des services

Mairie de Frontignan Service technique Quai Caramus	- jeudi 14 septembre 2017 - mercredi 4 octobre 2017	de 09h00 à 12h00
Mairie de Montbazin - Place de la Mairie	samedi 16 septembre 2017	de 09h00 à 12h00
Mairie de Villeveyrac 4 rue de Poussan	jeudi 21 septembre 2017	de 09h00 à 12h00

A titre indicatif les heures d'ouverture des bureaux sont les suivantes :

- SMIBT (328 quai des Moulins - 34200 SETE) : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- MEZE (Hôtel de ville - place Aristide Briand - 34140 MEZE) : du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- FRONTIGNAN (Services techniques - Quai Caramus - 34110 FRONTIGNAN) : du lundi au mercredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h45, le jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h15 ;
- MARSEILLAN (Hôtel de Ville - 1 rue du général de Gaulle - 34340 MARSEILLAN) : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30 ;
- MONTBAZIN (Hôtel de Ville - Place de la Mairie - 34560 MONTBAZIN) : les lundi, mardi et jeudi de 8h30 à 12h00 et de 15h00 à 18h00, le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 15h00 à 17h00, le vendredi de 8h30 à 17h00, le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- VILLEVEYRAC (Hôtel de Ville - 4 rue de Poussan - 34560 VILLEVEYRAC) : du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le samedi de 8h00 à 12h00.

Un membre de la commission d'enquête pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement) pourra obtenir à ses frais communication du dossier.

Les rapport et conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - bureau de l'environnement), au syndicat mixte du bassin de Thau et dans les mairies de Marseillan, Méze, Frontignan, Villeveyrac et Montbazin.

Il seront également publiés sur le site internet des services de l'Etat (www.herault.gouv.fr), rubriques "publications" / "consultation du public", pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

La décision prise par le Préfet de l'Hérault susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure, est soit, l'approbation du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la lagune de Thau et l'éclang d'Ingrit, soit un refus.

à insérer
La gageotte de Montpellier n°1522 du 17 au 23 Août 2017

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

à insérer
à insérer

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION "LA FABRIQUE" ET À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES



PREFET DE L'HERAULT

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de "La Fabrique". Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35 % de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20 % de logements aidés en primo-accession et 45 % d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017 à 9h au jeudi 5 octobre 2017 à 18h, soit pendant trente-et-un jours.

Monsieur Michel FREMOLLE, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile LE BARS, Directrice Générale des Services, téléphone 04 67 85 63 34, courriel dgs@fabregues.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

- à la mairie de Fabrègues - siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017 à 8h00 au jeudi 5 octobre 2017 à 18h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

- Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'Etat www.herault.gouv.fr de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr - de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publices
- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault - bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,
- de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel FREMOLLE, "La Fabrique" à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul Doumer BP 11 34690 FABREGUES,
- de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante enquetem@lafabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 27 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,
- jeudi 5 octobre 2017 de 15h00 à 18h00.

Le Commissaire Enquêteur

Michel FREMOLLE

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des Relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuvera la mise en compatibilité du plan et notifiera sa décision au maire de Fabrègues dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.



ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

*2ème insertion
jeudi 07.09.2017*

ANNONCES LEGALES



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPEL D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration de projet relevant du Code de l'urbanisme portant sur l'intérêt général de l'opération « La Fabrique » et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de « La Fabrique ». Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35% de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20% de logements aidés en primo-accession et 45% d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017, à 9 h au jeudi 5 octobre 2017, à 18 h, soit pendant trente-et-un jours.

Monsieur Michel Fremolle, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile Le Bars, Directrice Générale des Services - Téléphone : 04 67 85 63 34 - Courriel : dgs@fabregues.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

- à la mairie de Fabrègues - siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017, à 9 h 00 au jeudi 5 octobre 2017, à 18 h 00, soit pendant 31 jours consécutifs.

- Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'État www.herault.gouv.fr
- de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr
- de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques

- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault - bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,

- de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel Fremolle, « La Fabrique » à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul-Dourmer, BP 11, 34690 Fabrègues ;

- de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : enquetemil.fabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017, de 9 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 27 septembre 2017, de 15 h 00 à 18 h 00,
- jeudi 5 octobre 2017, de 15 h 00 à 18 h 00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire-enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet objet de l'enquête publique consiste à l'aménagement de la RD5 entre Cournonsec et Montbazin, liaison entre Montbazin et la RD2, sur la commune de Montbazin.

Il sera procédé du lundi 25 septembre 2017 à 9 heures au mercredi 25 octobre 2017 à 18 heures, soit pendant 31 jours consécutifs, à une procédure d'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité.

M. Vincent Rabot, retraité, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Montpellier.

Le responsable technique du projet au département de l'Hérault, maître d'ouvrage, auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est M. Frédéric Arrachart, à la direction générale adjointe de l'aménagement du territoire, pôles routes et transports, direction territoriale aire Métropolitaine Est Héraultaise ; tél. : 04.67.67.61.79 ; courriel : farrachart@herault.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'autorité environnementale et le registre d'enquête seront déposés à la mairie de Montbazin, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 25 septembre 2017 à 9 heures au mercredi 25 octobre 2017 à 18 heures, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux :

- lundi, mardi et jeudi : 8 h 30 à 12 heures et 15 heures à 18 heures ;
- mercredi : 9 heures à 12 heures et 15 heures à 18 heures ;
- vendredi : 8 h 30 à 12 heures et 15 heures à 17 heures ;
- samedi de 9 heures à 12 heures ;

ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur qui les annexera au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante : mairie de Montbazin, M. Vincent Rabot, commissaire-enquêteur - RD5 - Place de l'Église - 34560 Montbazin.

Le commissaire-enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Un site internet comportant un registre dématérialisé est dédié à cette enquête. Le public, pourra prendre connaissance des dossiers d'enquête et déposer ses observations et propositions par voie électronique, du lundi 25 septembre à 9 heures au mercredi 25 octobre 2017 à 18 heures, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/amenagement-RD5-RD2-Montbazin>

Le commissaire-enquêteur recevra les propositions et observations du public à la mairie de Montbazin aux dates et horaires suivants :

- lundi 25 septembre 2017, de 9 heures à 12 heures ;
- samedi 7 octobre 2017, de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 25 octobre 2017, de 15 heures à 18 heures.

Durant l'enquête, un poste informatique sera mis à la disposition du public, sur rendez-vous, à la préfecture de l'Hérault, bureau de l'environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur et du mémoire en réponse du demandeur, à la préfecture de l'Hérault, direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement et à la mairie de Montbazin, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique conjointe.

Ils seront également publiés sur le site internet des services de l'État pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête www.herault.gouv.fr ainsi que sur le site du conseil départemental de l'Hérault www.herault.fr/routes-transport et <https://www.registre-numerique.fr/amenagement-RD5-RD2-Montbazin>

Les décisions prises par le préfet de l'Hérault susceptibles d'intervenir à l'issue de la procédure, sont soit, la déclaration d'utilité publique et la cessibilité, soit des refus.

” **Crédibilisées par l'environnement rédactionnel du journal...**
 les pages
 “Annonces Classées”

attirent les lecteurs réguliers

L'immobilier du Languedoc-Roussillon

Rédigez votre petite (En majuscule, sans abréviati

Choisissez votre for (Tarifs T.T.C. - 5 lignes +

Rubriques imm publi

PA sans photo

- Éditions**
- Toutes éditions
 - Aude
 - P.-O.
 - Gard-Lozère
 - Aveyron
 - Hérault

- Ligne supplém**
- 3 € (une édition)
 - 7,50 € (deux éd)
 - 10 € (toutes édi

+10€
Votre PA avec
En vente uniquement s

2ème insertion

Le Commissaire Enquêteur

VU

Michel

MICHEL FREMOLLE



PREFET DE L'HERAULT

L'enquête publique a pour objet une demande de Déclaration de Projet relevant du Code de l'Urbanisme au titre de l'article L. 300-6 avec mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues (art 153-54 du Code de l'Urbanisme) pour ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de "La Fabrique". Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la D613.

Avec 35 % de logements sociaux, la commune souhaite corriger son retard en matière d'objectifs de mixité sociale inscrits dans la loi SRU. Le projet d'habitat contient également 20 % de logements aidés en primo-accession et 45 % d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017 à 9h au jeudi 5 octobre 2017 à 18h, soit pendant trente-et-un jours.

Monsieur Michel FREMOLLE, Architecte-urbaniste, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Le responsable du projet à la mairie de Fabrègues auprès duquel des renseignements peuvent être demandés est Madame Cécile LE BARS, Directrice Générale des Services, téléphone 04 67 85 63 34, courriel dgs@fabregues.fr

Les pièces du dossier, l'avis de l'Autorité environnementale et le registre d'enquête, seront déposés :

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION "LA FABRIQUE" ET À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

RAPPEL

• à la mairie de Fabrègues - siège de l'enquête, du lundi 4 septembre 2017 à 9h00 au jeudi 5 octobre 2017 à 18h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

• Le public pourra également consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'État www.herault.gouv.fr de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr - de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques

- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique, à la Préfecture de l'Hérault - bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

• sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,

• de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel FREMOLLE, "La Fabrique" à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul Doumer BP 11 34690 FABRÈGUES,

• de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : enquetem.fabrique@gmail.com

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00,

- mercredi 27 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,

- jeudi 5 octobre 2017 de 15h00 à 18h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture pourra soit consulter, soit à ses frais obtenir communication du dossier auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Fabrègues, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal de la commune de Fabrègues devra se prononcer par délibération sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

Montpellier Méditerranée Métropole sera amenée à se prononcer sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Fabrègues dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur.

En l'absence de délibération de Montpellier Méditerranée Métropole, dans ce délai ou en cas de désaccord, le Préfet approuvera, la mise en compatibilité du plan et notifiera sa décision au maire de Fabrègues dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.



PREFET DE L'HERAULT

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À L'APPROBATION DU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU BASSIN VERSANT DE LA LAGUNE DE THAU ET DE L'ÉTANG D'INGRIL

RAPPEL





Mylène FOURCADE

Maire-adjointe,
déléguée à l'Urbanisme

" Le secteur représente presque 6 hectares sur lesquels seront construits 254 logements dont 66 terrains à bâtir, 23 maisons groupées et 165 logements collectifs dont 35 % de logements aidés "

UNE OUVERTURE À L'URBANISATION POUR LE SECTEUR DE LA FABRIQUE

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement, la municipalité a souhaité ouvrir un nouveau secteur à l'urbanisation pour permettre, notamment, la réalisation de nouvelles habitations. Cinq questions à Mylène Fourcade pour mieux comprendre.

POURQUOI AVOIR CHOISI D'OUVRIRE CE SECTEUR ?

"Nous sommes contraints par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui indique pour chaque commune les secteurs d'urbanisation et les secteurs à protéger.

Le secteur de la Fabrique est classé au SCOT en urbanisation future, proche d'une voie d'accès (RD 613), des commerces et un arrêt de bus est situé à proximité.

Par ailleurs nous avons déjà commencé l'urbanisation de ce secteur avec Le Domaine de la Fabrique qui permet notamment d'accueillir des seniors dans des logements adaptés."

QUEL TYPE DE LOGEMENTS Y SERA PROPOSÉ ?

"Il y aura une mixité à laquelle nous tenons avec :

- des terrains à bâtir pour que ceux qui veulent construire leur maison

individuelle,

- des maisons de ville qui seront livrées terminées prêtes à habiter,

- du logement collectif en accession et en location libres et aidés, du studio au T5 avec des villas sur toit qui bénéficieront d'une vue exceptionnelle sur notre belle Gardiole."

COMBIEN Y AURA T'IL DE LOGEMENTS AU TOTAL ?

"Le secteur représente presque 6 hectares sur lesquels seront construits 254 logements dont 66 terrains à bâtir, 23 maisons groupées et 165 logements collectifs dont 35 % de logements aidés, comme les lois SRU et ALUR nous y obligent. En effet, Fabrègues est soumise à cette obligation légale. Mais malgré ses efforts et ses opérations foncières, la ville compte aujourd'hui 102 logements sociaux au lieu de 707. La commune paie à ce titre, une pénalité annuelle de 135 000 euros.

n° 19 2/2

Michel
Michel FREMOLLE



Rappelons que sur 1973 communes soumises à cette obligation légale en 2015, 1115 étaient déficitaires.

Pour la période triennale 2017-2019, il faudra construire 224 logements sociaux pour rattraper le déficit de la période précédente et atteindre l'objectif fixé par la loi. Malgré son caractère abusif et l'impossibilité de rattraper un tel retard, la municipalité tâche de faire émerger des projets d'urbanisation tels que celui-ci et espère éviter la multiplication de l'amende par le préfet (jusqu'à 5 fois le montant initial)."

ET POUR LES ESPACES VERTS, QU'EST-IL PRÉVU ?

"Il y aura un grand parc paysager au milieu des logements collectifs avec une double fonction de rétention d'eaux pluviales en cas de fortes pluies et d'espace vert paysagé accessible aux habitants quand il ne pleut pas.

Des jardins familiaux seront également

mis à disposition des personnes qui le souhaitent pour permettre de créer du lien entre les futurs habitants et de bénéficier d'un jardin pour ceux qui seront en appartement (la gestion de ces espaces sera définie ultérieurement).

Nous avons également demandé à l'opérateur de prendre à sa charge les clôtures en limite de voirie, ce qui évitera les murs de clôture non crépis toujours trop nombreux sur le village et qui enlaidissent le paysage."

ET POUR LES ENTRÉES ET SORTIES SUR LA RD 613, COMMENT SERONT ELLES GÉRÉES ?

"Un nouveau carrefour sécurisé à feu sera réalisé à l'entrée du chemin de la Fabrique pour permettre à chacun d'entrer et de sortir en sécurité sur la RD 613. Une étude de trafic a été faite et des propositions d'aménagement vont être présentées prochainement par le bureau d'étude qui s'occupe

du dossier. Nous veillerons également à la réalisation de parkings qui sont nécessaires dans ce secteur ou le stationnement est déjà difficile aux abords du Domaine de la Fabrique et de la résidence sénior."

QUAND DOIVENT COMMENCER LES TRAVAUX ? ET QUEL SERA LE DÉLAI POUR LA LIVRAISON ?

"C'est un dossier complexe, porté par le cabinet d'architecte-urbaniste Garcia Diaz, qui compte une mise en compatibilité du POS, un Projet Urbain Partenarial (PUP) et un permis d'aménager sur lesquels nous travaillons avec l'aménageur en mairie et avec la métropole. Les travaux devraient alors démarrer fin 2018 avec livraison des premiers terrains et logements fin 2019.

Pour terminer je tiens à remercier les élus de la commission Urbanisme qui travaillent avec moi sur ce beau projet dans un esprit constructif."

Étude d'aménagement réalisée par le cabinet Garcia Diaz



AMÉNAGEMENT DE LA FABRIQUE : ENQUÊTE PUBLIQUE



Une enquête publique a été mise en place avec, pour objet, d'ouvrir à l'urbanisation la zone qui permettra de réaliser le projet dit de « La Fabrique ».



Mylène FOURCADE
Maire-adjointe,
déléguée à l'Urbanisme

Ce projet est une opération d'aménagement à dominante habitat sur le secteur de La Fabrique, situé au sud du centre historique de la commune de Fabrègues et de la départementale 613.

Le projet d'habitat contient 35% de logements sociaux, 20% de logements aidés en primo-accession et 45% d'accession libre répartis entre logements collectifs et du terrain à bâtir.

L'enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du Plan d'Occupation des Sols, se déroulera du lundi 4 septembre 2017 à 9h au jeudi 5 octobre 2017 à 18h.

Le public pourra consulter, pendant la durée de l'enquête, le dossier sur le site :

- des services de l'État www.herault.gouv.fr
- de la mairie de Fabrègues www.fabregues.fr
- de Montpellier Méditerranée Métropole www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques
- sous forme dématérialisée par la mise à disposition d'un accès informatique,

à la Préfecture de l'Hérault – bureau de l'environnement, sur rendez-vous.

Il sera également possible de déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête déposé à la mairie de Fabrègues aux jours et horaires susvisés,
- de les adresser par écrit au commissaire enquêteur, M. Michel Fremolle, « La fabrique » à la Mairie de Fabrègues, 8 rue Paul Doumer BP 11 34690 Fabrègues,
- de les adresser par courriel électronique au commissaire enquêteur à l'adresse suivante enquetemf.lafabrique@gmail.com.

Le commissaire enquêteur recevra les observations et propositions du public lors des permanences à la mairie de Fabrègues les :

- lundi 4 septembre 2017 de 9h00 à 12h00,
- mercredi 27 septembre 2017 de 15h00 à 18h00,
- jeudi 5 octobre 2017 de 15h00 à 18h00.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la requête dûment motivée.

Renseignements : 04 67 85 11 57.

RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le SCOT est un document de planification de l'aménagement et du développement durables du territoire.

Il détermine les espaces agricoles et naturels à préserver et à valoriser. Il identifie les sites urbains et économiques à développer pour accueillir habitants, emplois, usagers et visiteurs. Il donne ainsi un cadre de référence et le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal), qui lui gère le droit des sols, intègre les orientations du SCOT.

Le Conseil de Métropole a décidé de réviser le premier SCOT approuvé en 2006.

Pour Fabrègues, le nouveau SCOT prévoit moins d'espaces ouverts à l'urbanisation (préservation des espaces naturels et agricoles) mais qui correspondent aux objectifs communaux de production de logements. Il maintient cependant le tracé d'un transport en commun sur l'ancienne voie ferrée, la zone touristique et prévoit l'agrandissement de la zone d'activité autour de la ZAC du Collège.

Renseignements et consultation en mairie jusqu'au 16 octobre 2017 ou par mail à l'adresse : revisionscot@montpellier3m.fr.

" Enquête publique de La Fabrique et révision du SCOT : Deux consultations sont en cours pour répondre, au mieux, à vos attentes et vous permettre de donner votre avis. "

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE FABREGUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PRÉALABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET
RELEVANT DU CODE DE L'URBANISME PORTANT SUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL
DE L'OPÉRATION DU SECTEUR DE « LA FABRIQUE » ET LA MISE EN COMPATIBILITÉ
DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE FABRÈGUES

VU
Le Commissaire Enquêteur
Michel
Michel FREMOLLE
6 pages
G

Procès-verbal de la réunion du 10/10/2017 pour la remise de la synthèse des avis

Présents :

- Michel FREMOLLE : commissaire-enquêteur,
- La Commune de Fabrègues représentée par :
(nom, prénom, fonction)
- Mme LE BARS Céline, DGJ
-
-

Une réunion s'est tenue en Mairie de Fabrègues le 10 octobre 2017 à 15h30 pour que le commissaire-enquêteur communique à la Commune la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui a été clôturée jeudi 05 octobre 2017 à 18h00.

Conformément à l'Article R.123-18 du Code de l'Environnement, la Commune dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.


L'ensemble des observations a été répertorié dans les listes ci-jointes :

1. d'une part les avis des Personnes Publiques Associées consultées et de l'Autorité Environnementale,
2. d'autre part les avis, des personnes et associations recueillis en cours d'enquête :
 - les observations consignées dans le registre d'enquête,
 - les observations orales des personnes reçues lors des permanences,
 - les lettres reçues sur la messagerie électronique,
 - les lettres reçues par le commissaire enquêteur pour être jointes au registre d'enquête.
3. Ainsi que les observations du commissaire-enquêteur

Dressé en 2 exemplaires,

Pour la Commune

Le commissaire-enquêteur

[Signature]


[Signature]

cur

SYNTHÈSE DES AVIS

PRÉAMBULE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La présente enquête publique concerne la déclaration d'un projet conduit par un aménageur privé, le groupe GGL-Aménagement.

Cette enquête porte :

d'une part, sur **l'intérêt général de cette opération** : quelles sont les conditions de programme, de conception et de réalisation qui motivent que ce projet est bien d'intérêt général pour la collectivité et qu'il justifie ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une zone non constructible actuellement ?

d'autre part, sur **la mise en compatibilité du POS** : si ce projet relève bien d'un intérêt général, quelles sont les prescriptions environnementales et réglementaires du Droit des Sols qui permettent d'instruire le permis d'aménager et les différents permis de construire de cette opération, notamment afin de prendre en compte les recommandations de l'avis de la MRAe-Occitanie (mission régionale d'autorité environnementale).

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Ces avis ont été synthétisés dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 27/04/2017, joint dans le dossier d'enquête publique et mis à la disposition du public.

En préambule « la commune souhaite que ce projet puisse voir le jour rapidement afin de répondre aux objectifs triennaux au titre de la loi SRU (loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain) et du PLH » de la Métropole (programme local de l'habitat).

Ce procès-verbal présente à la fois :

- des observations relevant directement de l'objet de l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet,
 - mais également des discussions concernant des mises au point de la conception interne du projet qui relèvent d'une future demande de permis d'aménager.
-
- La DDTM34 confirme le choix de la procédure de déclaration de projet au titre du Code de l'Urbanisme. Elle indique toutefois que le dossier du projet ne met pas assez en évidence le projet qui doit

- prioritairement s'appuyer sur l'opération identifiée (en partant d'un plan de masse, par exemple), d'une part
- et d'autre part, être replacé dans « un contexte général de manière moins importante ».
- Les services du Conseil Général du département soulignent leur bonne collaboration dans la réalisation de l'étude de trafic. Cette étude souligne la présence de deux carrefours de raccordement sur la RD613 comme points forts du projet. La proposition retenue dans le traitement de l'entrée Est de la commune « *n'est pas idéale mais c'est la solution la plus fonctionnelle* ». Le Département indique toutefois que « *la voie d'accès par l'Intermarché garantit un équilibre à la desserte de la future zone urbanisée* ».
- La Métropole indique que le choix de l'outil de « servitude de localisation » est plus souple que celui de « l'emplacement réservé », le bénéficiaire n'étant pas figé aujourd'hui. « *Le montage opérationnel définira à qui reviendra la réalisation de ces équipements, collectivité ou porteur de projet.* »
- La Métropole n'émet aucune autre remarque particulière au regard du travail réalisé en amont avec la commune sur le dossier de déclaration de projet et est favorable au projet.

Observations appelant des éléments de réponse :

A/ La DDTM34 soulève le peu de justification sur (a) la diminution de la zone agricole et (b) sur la motivation de la commune à ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Elle demande à ce que ces justifications étayent le dossier.

B/ la DDTM34 pose également la question du choix du secteur alors qu'il est à l'opposé de la ligne de tramway projetée.

C/ La DDTM34 demande de zoner les jardins familiaux en A (agricole) ou N (naturelle) indiquée, plus adaptés à des jardins familiaux.

D/ La DDTM34 indique également qu'il aurait été utile de supprimer le COS en prévision du futur PLUi.

AVIS DE LA MRAE-OCCITANIE

La décision du Préfet de la région Occitanie du 02/11/2016 dispense d'étude d'impact le projet d'aménagement de La Fabrique mais rappelle « *la nécessité, avant de réaliser ce projet d'urbanisation, de mettre en compatibilité le document d'urbanisme après réalisation d'une évaluation environnementale, sous la forme d'un rapport des incidences environnementales, et saisir l'autorité environnementale.* »

L'avis de la MRAe-Occitanie a été adopté lors de la séance de la mission le 04/05/2017. il a été joint au dossier d'enquête publique pour être porté à la connaissance du public pendant toute la durée de l'enquête.

Cet avis indique que « *le rapport de présentation contient, dans l'ensemble, les éléments énumérés à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme pour un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Le document démontre la compatibilité du POS avec les documents d'urbanisme, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT), le Plan de Déplacement Urbains (PDU) 2010-2020 et le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole.* »

« *Néanmoins, des compléments et des précisions importantes doivent être apportés par le porteur de projet ...* » :

Observations appelant des éléments de réponse

1/ La MRAE recommande de mieux expliquer l'évolution démographique de la commune qui justifie ce projet. En effet la croissance démographique envisagée sur l'ensemble de son territoire d'ici 2030, soit environ 10 200 habitants supplémentaires au regard du recensement 2014 de l'INSEE (6 681 habitants), est très importante.

2/ La MRAe recommande de présenter la démarche visant à éviter, réduire voire compenser les impacts du projet de « la Fabrique » à l'échelle de l'aménagement global dans lequel ledit projet s'intègre.

3/ La MRAe recommande de reprendre le traitement du résumé non technique sur le fond comme sur la forme afin de s'assurer que celui-ci soit accessible et compréhensible, pour la bonne information du public à qui il s'adresse.

4/ La MRAe recommande de préciser les mesures prises pour mettre en phase le calendrier de réalisation des travaux d'équipements et le calendrier de la mise en oeuvre du projet de « La Fabrique », pour garantir que les besoins seront satisfaits dans les domaines de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées.

5/ La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de fournir une synthèse conclusive de l'étude de trafic et d'impact des flux de circulation.

6/ La MRAe recommande de compléter ce volet en explicitant les améliorations apportées par le projet en matière de réduction des nuisances sonores et des reports modaux au bénéfice des transports en commun et des modes doux.

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1/ OBSERVATIONS CONSIGNÉES DANS LE REGISTRE DE L'ENQUÊTE

Une seule observation a été consignée dans le registre d'enquête durant les 31 jours de la durée de l'enquête.

Observation R.01 | Le 12/09/2017 : Mme PUJOL propose un avis défavorable pour préserver le cadre de vie, le patrimoine et le futur agricole de la plaine. Elle ajoute que « même avec l'arrivée des gens d'ailleurs, nous n'atteindrons jamais les quotas irréalisables ».

2/ OBSERVATIONS ORALES REÇUES LORS DES PERMANENCES.

Lundi 04/09/2017

Observation O.01 : Mme MERCADAL, habitant dans la Résidence de La Fabrique, s'inquiète des nuisances dues au trafic de la RD613 et de l'accès aux bâtiments. Elle demande où sera le rond-point. Elle précise qu'une lettre a été adressée au Maire (voir M01) et sera envoyée sur la messagerie électronique dédiée à l'enquête.

Observation O.02 : M. et Mme GONDRAL (Chemin des Terres Blanches) et Mme BRU (habitant La Fabrique) sont venus se renseigner sur l'objet et l'enquête publique.

Observation O.03 : M. SEGUI Michel vient se renseigner sur le devenir de la parcelle BI 43 appartenant à ses parents. Le commissaire-enquêteur indique que ce terrain est hors périmètre et n'est pas concerné par le projet.

Mardi 27/09/2017

Observation O.04 : Mme FENECH-MONFORT est venue remettre une lettre au commissaire-enquêteur et la commenter (voir L01).

Jeudi 05/10/2017

Observation O.05 : M. CUISSET pour Mme BAISETTE Bernadette est venu se renseigner sur le devenir de la parcelle AE 67 en bordure du Coulazou. Cette parcelle est en zone NC et partiellement impactée par le PPRI (plan de prévention des risques inondations). Elle n'est pas concernée par le projet.

3/ LETTRES REÇUES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LA MESSAGERIE ÉLECTRONIQUE DÉDIÉE À L'ENQUÊTE

Mel M01 : Mmes MERCADAL Yolande et Corinne datée 26/08/2017 et reçue le 02/09/2017 (suite à l'avis d'affichage sur le site). Une copie a été reçue en mairie le 28/09/2017.

Elles souhaitent connaître les transformations au droit du carrefour sur la RDRD613 et s'inquiètent des nuisances et du stationnement anarchique occasionnées par les travaux.

1. Elles demandent également que le Maire leurs indique à quelle distance de la résidence de La Fabrique seront construits les nouveaux logements.

4/ LETTRE REMISE AU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Lettre L01 : Mme FENECH-MONFORT, M. LAPORTE et Mme MATEO sont des élus d'opposition municipale.

1. Ces élus sont « *conscients du besoin de logements pour la population* » mais considèrent « *aujourd'hui que construire sans penser plus globalement les besoins de la population n'est plus acceptable.* »
2. Comment ce gros projet s'inscrit dans un projet urbain d'ensemble et quel lien avec le centre ? Ce projet n'a fait l'objet d'aucune concertation en commission ni consultation de la population pour définir un projet partagé engageant l'avenir de la ville.
3. Ces élus ont refusé le projet lors de la délibération du 18/07/2017 :
 - pour la question de la desserte du quartier et l'impact sur la circulation de la RD613,
 - sur l'effet cumulé en termes de trafic avec un autre projet (Linkcity, terrain de la Lettre Peinte) qui fait l'objet également d'une procédure de déclaration préalable en cours.
4. Lors de la délibération du conseil municipal du 18/07/2017, ces élus ont proposé le report du vote en attente de la décision de la Métropole sur le TCSP (transport en commun en site propre).

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. Malgré la mise en œuvre de l'ensemble des conditions de publicité et d'information régissant cette enquête publique, y compris les affiches aux abords du site d'implantation du projet, comment expliquer que très peu de personnes se sont exprimées lors de cette enquête ?
2. Déviation de la RD613 : le SCoT actuel comporte une voie de déviation de la « RN113 » se raccordant à l'Est sur la LICOM, contournement Ouest de l'agglomération de Montpellier (voir le PDU 2010-2020). Le projet de SCoT présenté en ce moment à la concertation du public ne représente pas ce tracé. Comment sera traitée la traversée d'agglomération afin d'intégrer le développement du secteur Sud et faciliter les conditions de vie quotidienne des habitants ?
3. Comment seront mis à jour les pièces administratives des annexes sanitaires du dossier POS avant approbation (plans, notices) notamment pour le raccordement aux réseaux existants extérieurs au périmètre du projet : eau potable (voir notice du dossier), eaux usées (rien dans le dossier) et hydrauliques (aucun schéma dans le dossier) ?
4. Les documents graphiques (plan de zonage) ne comportent pas de légende. Il semble que le report de l'arrêté préfectoral concernant la prise en compte du classement sonore de la RD613 soit erroné. Une mise à jour semble nécessaire.





Commune de FABREGUES



VU
Le Commissaire Enquêteur
Michel
Michel FREMOLLE
8 pages
et 6 annexes

MEMOIRE EN REPONSE
A L'ATTENTION DE M FREMOLLE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Projet d'aménagement du secteur de la FABRIQUE
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS)

Enquête publique du 4 septembre au 5 octobre 2017

Préambule

La commune de Fabregues souhaite développer une opération d'aménagement sur le secteur de la Fabrique, situé au sud du centre historique et de la Route Départementale 613, ancienne route nationale. La collectivité entend promouvoir un projet à dominante d'habitat, comprenant notamment une part importante de logements locatifs sociaux et d'accession sociale. Cette opération doit se réaliser dans les meilleurs délais afin de respecter les cadres de la Loi SRU relatifs à la mixité sociale.

Le secteur est inscrit en site d'extension urbaine potentielle au SCoT métropolitain. En revanche, le Plan d'Occupation des Sols (POS) actuellement en vigueur classe la Fabrique en zone à urbaniser bloquée et n'autorise donc pas la réalisation de l'opération. Dans ces circonstances, il s'agit de mener une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme communal.

Ce mémoire a pour objet de répondre aux interrogations soulevées dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique réalisée du 4 septembre au 5 octobre 2017. Il a été rédigé par la commune en concertation avec Montpellier Méditerranée Métropole.



57

I – Avis des personnes publiques associées (PPA) : DDTM

Aa/ Justification sur la diminution de la zone agricole

Le SCoT 2006 avait tout à la fois préservé 2/3 du territoire et identifié 2 980ha de sites d'extension urbaine pour répondre aux besoins de développement du territoire. Sur Fabrègues, 4 sites avaient été déterminés dont le site de la Fabrique.

La démarche de révision du SCoT, actuellement en cours, a permis en premier lieu de préserver et valoriser les 2/3 de notre territoire en identifiant nos besoins au plus juste (logements, bureaux, commerce, activités économiques, équipements...) et en privilégiant le réinvestissement urbain jusqu'à 60% des besoins mixtes. Parallèlement, une analyse multicritères du point de vue environnementale et agricole a été conduite pour identifier les sites de moindre impact avec la localisation de 1 570 ha de sites d'extension urbaine à l'horizon 2040, réduisant de plus 350 ha l'empreinte urbaine du SCoT de 2006 qui visait pourtant un terme beaucoup plus proche.

Sur Fabrègues, les sites de la Fabrique et de Picanovès ont été confirmés au regard des besoins mixtes tant à l'échelle communale qu'aux échelles de la plaine Ouest et du territoire de la Métropole, ainsi que vis-à-vis de leur moindre impact sur l'environnement et l'agriculture dans un territoire métropolitain très sensible.

A l'échelle locale, soulignons que le secteur de la Fabrique est classé au POS communal en zone INAh, soit une zone destinée à l'urbanisation future, depuis octobre 1993. Ainsi, si le site est bien occupé à l'heure actuelle par une activité agricole, la procédure de mise en compatibilité du POS ne consiste pas à proprement parler en une remise en cause des zones classées agricoles du territoire. Soulignons que ces zones agricoles (NC) représentent au POS en vigueur environ 1 220 ha, soit 38 % du territoire communal. Si l'on ajoute à ces espaces ceux classés en zone Naturelle (1 575 ha classés ND), 2 795 ha sont protégés de toute urbanisation, soit 88 % du territoire communal.

Ab/ Motivation à ouvrir ce secteur

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AU bloquée se justifie car la constructibilité dans le tissu urbain diffus est limitée quantitativement et ne permet pas une production de logement dans des conditions suffisantes pour répondre aux objectifs de la Commune et du PLH, notamment en logement locatif social. En effet, les tènements fonciers sont hétérogènes et la temporalité de leur mise en œuvre reste aléatoire.

Les études menées actuellement par la Métropole, en collaboration avec la Commune, afin d'étudier les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ont permis de confirmer cette analyse territoriale. S'agissant en particulier des dents creuses, quelques sites ont ainsi été identifiés. Si le PLUi devra définir un règlement favorable à leur « comblement » pour participer aux objectifs de construction de logements à l'horizon 2030, leur mobilisation effective reste aléatoire et soumise à des dispositifs opérationnels individualisés. Au regard des objectifs de rattrapage de la Commune à court/moyen terme, ces dents creuses ne constituent pas une issue réaliste.

De plus, les besoins en renforcement, ou extensions, des réseaux et voiries existants restent à définir dans le cadre d'études techniques. La faisabilité opérationnelle d'un projet avec cette programmation dans le tissu urbain constitué n'est donc pas possible à court terme. Par ailleurs, certains sites comme le centre-ville ou le tissu pavillonnaire, majoritairement présent sur le territoire communal, ne se prêtent pas à l'installation d'un projet de cette ampleur.

Pour conclure sur ce point, 3 projets situés dans le tissu urbain existant sont envisagés à court terme afin de limiter l'ouverture de nouvelles zones :

- déclaration de projet Link City (40 logements situés en zone UD) avenue Clémenceau ;

- projet des campanelles avenue général de gaulle – Intégré au projet de PLUi
- projet de réinvestissement du site SNCF– Intégré au projet de PLUi

B/ Question relative au choix du secteur localisé à l’opposé de la ligne de tramways projetée

Le projet du SCoT révisé, comme le SCoT 2 identifie deux sites d’extension urbaine potentielle ainsi que le tracé d’un transport en commun en site propre en prolongement de Ligne 2 du réseau de tramway métropolitain.

Si le secteur de Pique Nouves est directement desservi par ce projet de TCSP, le secteur de la fabrique ouvert à l’urbanisation n’en est pas quant à lui situé en proximité immédiate. Le choix d’urbaniser ce secteur avant le site de Pique Nouves est principalement lié à sa proximité avec un axe majeur de desserte (la RD 613) et le réseau existant de TC.

Comme explicité en point I Aa, une analyse multicritères du point de vue environnementale et agricole a été conduite pour identifier les sites de moindre impact avec la localisation de 1 570 ha de sites d’extension urbaine à l’horizon 2040. Sur Fabrègues, les sites de la Fabrique et de Pique Nouves ont été confirmés au regard des besoins mixtes tant à l’échelle communale qu’aux échelles de la plaine Ouest et du territoire de la Métropole, ainsi que vis-à-vis de leur moindre impact sur l’environnement et l’agriculture dans un territoire métropolitain très sensible. Au regard des sensibilités environnementales, il n’a pas été identifié d’autres sites d’extension urbaine potentielle dans le cadre de la révision du SCoT.

Dans le prolongement du SCoT révisé, la révision du Plan de Déplacement Urbain, engagée par la Métropole au printemps 2017, sera l’occasion de préciser la programmation et la réalisation de ce transport en commun en site propre en prolongement de Ligne 2 du réseau de tramway métropolitain

A l’heure actuelle, le réseau de transport urbain métropolitain (bus) dessert les secteurs environnant la RD 613, dont celui de la Fabrique, et non le nord de la commune.

C/ Demande de zoner les jardins familiaux en A ou N indicée

Le projet de la Fabrique détermine un espace réservé à l’aménagement de jardins familiaux sans pour autant traduire ce choix par un zonage *ad hoc* de type N ou A spécifique.

En effet, la commune dispose d’un autre secteur occupé par des jardins familiaux au sein de son territoire sans pour autant disposer d’un zonage spécifique propre à ce type d’équipement. Aussi, plutôt qu’à l’occasion de la présente mise en compatibilité de son POS, elle entend porter la réflexion sur le classement des jardins familiaux dans le cadre du PLUi en cours d’élaboration.

D/ Demande de suppression du COS en prévision du futur PLUi

La commune n’a pas envisagé de supprimer le COS de la zone INAh à l’occasion de la présente mise en compatibilité de son POS. En effet, à l’instar du point précédent, la commune entend entériner la suppression généralisée du COS dans le cadre du PLUi en cours d’élaboration.

II – Avis des personnes publiques associées (PPA) : MRAe

A/ Demande d'explication sur l'évolution démographique de la commune

Dans son avis la MARE évoque une croissance démographique de la commune de 10 200 habitants supplémentaires en 2030. Ces chiffres sont extraits d'un courrier du syndicat intercommunal d'adduction d'eau (SBL) portant sur la capacité d'alimentation en eau potable de la commune de Fabregues, il ne s'agit en aucun cas d'un objectif de la commune.

Le syndicat et son schéma de distribution d'eau potable retient cette hypothèse d'évolution particulièrement élevée afin de garantir qu'il est en mesure d'alimenter la commune jusqu'en 2030.

B/ Présenter les démarches visant à éviter, réduire voire compenser les impacts du projet de la Fabrique à l'échelle de l'aménagement global dans lequel ledit projet s'intègre

La commune a souhaité appuyer le projet de la Fabrique sur une réflexion urbanistique portée à l'échelle élargie de la plaine localisée au sud de la ville. Cette réflexion a d'ailleurs conduit à envisager un développement urbain restreint vis-à-vis du SCoT en vigueur afin de préserver un large corridor écologique en pied de Gardiole. Cette réflexion devrait d'ailleurs être entérinée dans le cadre du SCoT en cours de révision.

Pour autant, la présente mise en compatibilité du POS vise à permettre la réalisation d'un projet aux contours précis, en l'occurrence le secteur de la Fabrique, et non à autoriser l'urbanisation de la plaine sud dans son ensemble. Ce projet urbain ambitieux, s'il doit voir le jour, se fera nécessairement dans le cadre d'autorisations d'urbanisme qui seront à leur tour l'occasion d'évaluer ses incidences sur l'environnement.

Dans l'immédiat, le projet de SCoT révisé a fait l'objet d'une évaluation environnementale (également mise à disposition du public dans le cadre de concertation) qui a permis de définir un projet à l'impact mesuré et d'identifier les impacts résiduels des développements qu'il projette.

C/ Reprendre le traitement du résumé non technique sur le fond comme sur la forme afin de s'assurer que celui-ci soit accessible et compréhensible pour la bonne information du public

Le résumé non technique est annexé à la présente note (*Annexe n°1*)

D/ Demande de précision sur les mesures prises pour mettre en phase le calendrier de réalisation des travaux d'équipements et le calendrier de la mise en œuvre du projet de « la Fabrique », pour garantir que les besoins seront satisfaits dans les domaines de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement des eaux usées.

Calendrier annexé à la présente note (*Annexe n°2*)

E/ Fournir une synthèse conclusive de l'étude trafic

Les éléments de synthèse sont annexés à la présente note (*Annexe n°3*)

E/ Demande d'explications sur les améliorations apportées par le projet en matière de réduction des nuisances sonores et de reports modaux au bénéfice des transports en commun et des modes doux

En matière de déplacements, les enjeux se focalisent notamment au niveau des modes doux. En cette matière, la commune est peu pourvue d'aménagements adéquats. Partant, le projet s'attache à assurer l'évolution sécurisée des piétons et des cycles en son sein mais préfigure aussi les liaisons vers l'extérieur :

- . Connexion piétonne accompagnant la rue G. Sand jusqu'au centre commercial,
- . Axe doux majeur desservant l'ensemble du quartier à prolonger dans le cadre des futures opérations de la plaine.
- . Traitement en voie partagée (zone de rencontre) de l'essentiel des espaces publics circulés.
- . Connexion douce sur le futur axe cyclable longeant le flanc ouest de l'opération (ancien chemin) et vers le futur secteur d'extension du centre-ville.

Ces aménagements sont destinés à permettre l'évolution sécurisée des piétons et des cycles au sein de l'opération et avec son environnement. Elles sont donc susceptibles de favoriser la réduction de l'usage de la voiture individuelle.



57

L'opération ne prévoit pas de mesures spécifiques pour lutter contre les nuisances sonores. En effet, les distances interposées entre l'autoroute A9 d'une part (700 m), et la RD 613 de l'autre (100 m), sont suffisamment importantes pour que le bruit généré par ces infrastructures n'occasionne une gêne substantielle aux futurs habitants.

Soulignons en outre que les mesures favorables aux modes doux sont susceptibles de limiter indirectement les nuisances sonores en ce qu'elles participent à la réduction de l'usage de la voiture individuelle.

Rappelons enfin que le classement sonore des infrastructures classe la RD 613 au droit de Fabrègues en catégorie 2 et, qu'à ce titre, les constructions implantées dans une bande de 250 m depuis cette voie devront faire l'objet de mesures renforcées d'isolement acoustique.

II – Observation du commissaire enquêteur

1/ Malgré la mise en œuvre de l'ensemble des conditions de publicité et d'information régissant cette enquête publique y compris les affiches aux abords du site d'implantation du projet, comment expliquer que très peu de personnes se sont exprimées lors de cette enquête ?

Tout d'abord, il est à noter que ce secteur est inscrit en zone Ina au POS depuis sa date d'approbation le 6 octobre 1993.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a par ailleurs été réaffirmé lors des débats portant sur l'approbation du SCoT de 2006. C'est à nouveau le cas actuellement à l'occasion des débats portant sur le projet de SCoT.

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation connu de la population et cela ne constitue pas un facteur d'étonnement pour les habitants de la commune qui ont eu l'opportunité de s'exprimer de nombreuses fois sur le développement proposé et notamment lors de la présentation de l'étude urbaine réalisée en 2009.

En second lieux, concernant le projet d'aménagement de GGL, ce dernier a fait l'objet d'une présentation lors des vœux du maire en janvier 2017 et sur le magazine municipal septembre/octobre 2017. Au sein du conseil municipal, ce projet a fait l'objet de débats lors des séances de commission d'urbanisme des 18/06/16 ; 6/10/16 et 18/05/17 (cf. annexe n°4).

Ainsi, bien qu'il soit difficile de répondre avec certitude à cette question, cela semble traduire le fait que le projet est connu et globalement bien accepté par la population de la commune dans un secteur prévu à l'urbanisation depuis de longue date.

2/ Déviation de la RD 613 : le SCOT actuel comporte une voie de déviation de la RN 113 se raccordant à l'Est sur la LICOM, contournement Ouest de l'agglomération de Montpellier (voir PDU2010-2020). Le projet de SCOT présenté en ce moment à la concertation du public ne représente pas ce tracé. Comment sera traitée la traversée de l'agglomération afin d'intégrer le développement du secteur Sud et faciliter les conditions de vie quotidienne des habitants ?

Le projet du SCoT révisé, actuellement soumis à concertation, assure la cohérence entre le réseau de déplacements et l'organisation urbaine.

Concernant le réseau de déplacement, il donne la priorité aux modes alternatifs à l'automobile, et en premier lieu au réseau armature de TCSP pour la desserte du périurbain.

Ainsi sur le secteur de la Plaine Ouest, le projet de SCoT révisé identifie un axe de TCSP Potentiel sur la R613 dans le prolongement de la ligne 2 de tramway depuis son terminus actuel, à St Jean de Védas, jusqu'à Fabrègues et un axe TC majeur potentiel sur la R5 dans le prolongement de future 5^{ème} ligne de tramway de Lavérune à Courmonterral.

Le projet identifie également un réseau routier structurant sur la Plaine Ouest directement connecté au système de contournement de la Métropole, notamment le Contournement Ouest de Montpellier (COM), et à la liaison inter-villages, la LICOM, via les voies radiales les R613 et R5.

La LICOM dessert directement la gare de Villeneuve sur laquelle prend appui le SCoT2 pour faciliter les accès à Montpellier depuis l'ouest. De plus, le SCoT2 identifie une localisation possible d'un nouvel échangeur sur l'A9, entre Montpellier et Sète, permettant de rabattre la R613 et la R612 en amont de la zone agglomérée métropolitaine, via la LICOM. Ce possible échangeur, dont la faisabilité reste à explorer, pourrait être situé au niveau de la zone de service de l'A9 à Fabrègues, au croisement avec la LICOM.

Le projet de SCoT révisé affirme la nécessité de développer les modes actifs en aménageant une métropole des courtes distances. L'objectif recherché sera de mieux intégrer les voiries dans les zones urbaines, en réduisant la vitesse, en permettant un partage sécurisé et qualitatif de l'espace public aux différents usages et en aménageant des trajets continus pour les modes actifs, de façon à développer les modes de transport alternatifs à l'autosolisme et à favoriser le développement de la ville des proximités.

En articulation avec cette armature des déplacements, une armature urbaine a été définie, fixant tout à la fois une priorité au réinvestissement urbain à l'échelle de la Métropole et localisant des sites d'extension urbaine.

Au regard de ces orientations développées par le projet de SCoT révisé, le projet de déviation Sud de Fabrègues prévu par le SCoT 2006 n'est plus apparu nécessaire, d'autant que la réalisation de celle-ci aurait sans doute des impacts environnementaux non négligeables vus les secteurs concernés.

Cette armature des déplacements, identifiée par le projet de SCoT révisé, sera approfondie à l'occasion de la révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU 2020-2030), engagée par la Métropole au printemps 2017, véritable outil de programmation des infrastructures de déplacements et d'accompagnement des changements de comportement face à l'autosolisme.

L'étude de desserte et d'impact circulaire réalisée en accompagnement du projet urbain du secteur dit de la Fabrique présente les différents aménagements envisagés en connexion avec la R613. Ainsi la réalisation d'un carrefour de raccordement coordonné avec les trois autres carrefours existants permettra de préserver le fonctionnement circulaire en traversée de Fabrègues entre les carrefours d'extrémité et préserver les échanges avec la voirie interne.

Ces aménagements sont de nature à répondre aux objectifs de projet de SCoT révisé, en apaisant les flux et en incitant une meilleur répartition des mouvements pendulaires à l'échelle de la Plaine Ouest.

3/ Comment seront mis à jour les pièces administratives des annexes sanitaires du dossier de POS avant approbation (plans, notice) notamment pour le raccordement aux réseaux existants extérieurs au périmètre du projet : eau potable (voir notice du projet), eaux usées (rien dans le dossier) et hydrauliques (aucun schéma dans le dossier) ?

Des annexes sanitaires propres au secteur (*Annexe n°5.1 et 5.2*) seront ajoutés au dossier de POS actuellement opposable. Celles-ci seront modifiées dans leur globalité à l'issue de la procédure de PLUi actuellement engagée.

4/ Les documents graphiques (plan de zonage) ne comportent pas de légende. Il semble que le report de l'arrêté préfectoral concernant la prise en compte du classement sonore de la RD 613 soit erroné. Une mise à jour semble nécessaire.

Par Arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-05-0412 du 21 mai 2014, la RD 613 est classé en infrastructures de catégorie 2. L'emprise liée au classement sonore est donc de 250 m et non 200 m comme reporté sur le plan de zonage.

Cet élément supra communal concerne l'ensemble du tracé de la RD 613 et non uniquement le secteur de la Fabrique. Il devra donc être reporté lors de l'approbation du PLUi.

Un plan de zonage avec légende est annexé à la présente note (*annexe n°6*)

le 24 octobre 2017

A le Maire,
Suzanne MARTINIER



[Handwritten signature]

Mémoire en réponse

ANNEXE 1

VU
Le Commissaire Enquêteur

MF
Michel FREMOLLE
4 pages

RESUME NON TECHNIQUE

La commune de Fabrègues s'inscrit au cœur de la Plaine de Poussan-Fabrègues à l'ouest de Montpellier. Le projet de la Fabrique est situé au sud de la ville, au-delà de la RD 613, dans un secteur peu urbanisé. L'opération initie un projet urbain englobant dont les grandes caractéristiques sont fixées au SCoT en cours de révision.

Les parcelles au sein desquelles le projet doit s'implanter sont actuellement occupées par des cultures annuelles. Elles sont classées INA au POS en vigueur, soit une zone non équipée destinée à une urbanisation à long terme.

ARTICULATION ET COMPATIBILITE DU POS AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

L'analyse des orientations et objectifs des différents documents d'urbanisme, plans et programmes (SCoT, SDAGE, PLH, PDU) montre que la mise en compatibilité du POS de Fabrègues est réalisable sans remettre en cause ces différents documents.

L'ETAT INITIAL DU SITE, DE SON ENVIRONNEMENT ET DE SES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1. Le contexte territorial

La commune de Fabrègues occupe 3 190 ha au cœur de la plaine de Fabrègues-Poussan. Implantée à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Montpellier, elle a connu un développement urbain significatif.

2. La population communale

En 2013, la commune comptait 6 288 habitants. Elle a connu depuis le début des années 1990 une croissance démographique relativement élevée. On constate néanmoins depuis les années 2000 un ralentissement de cette croissance du pour l'essentiel à une raréfaction de l'offre foncière.

3. Le contexte et les perspectives en matière d'habitat

En matière de logement, la commune de Fabrègues est caractérisée par un développement de type périurbain qui se traduit par une large prédominance de l'habitat individuel. Cependant, il est à noter que le nombre d'appartements a été multiplié par 6 depuis 1999.

Concernant le parc de logements locatifs, la commune ne comptait en 2013 que 1,3 % de logements locatifs sociaux. L'opération de la Fabrique est conçue de manière à offrir un nombre consistant de logements locatifs sociaux afin notamment d'atteindre les objectifs fixés par le PLH métropolitain sur la période 2013-2018.

4. Les activités économiques

La position spécifique de Fabrègues sur la RD 613, ancienne route nationale, a favorisé son développement économique. En témoigne notamment la présence en entrée est des zones d'activités des 3 Ponts et des Hauts de Fabrègues et, en direction de Gigean, de la ZAE des 4 Chemins.

En outre, le centre ancien de la commune demeure attractif et vivant, et présente une offre en commerces et services toujours consistante. L'opération de la Fabrique, située au sud de ce centre, au-delà de la route départementale, devrait contribuer à sa valorisation.

5. Le réseau viaire

Le secteur de la Fabrique est desservi au nord par la RD 613 qui présente un trafic intense et constitue une barrière entre le projet et la ville existante, notamment son centre-ville.

Dans ces circonstances, un des enjeux majeurs du projet consiste à assurer une desserte satisfaisante du projet sans accroître les difficultés observées sur la RD 613. Il s'agit d'aménager sur la RD 613 un nouveau carrefour à feux assurant notamment des traversées sécurisées des piétons et des cycles pour rejoindre le centre-ville proche.

6. L'environnement physique

La commune de Fabrègues est parcourue principalement par le ruisseau du Coulazou. Il est à souligner que le secteur de la Fabrique n'est pas concerné par les zones inondables générées par ce cours d'eau et définies au PPRI.

Malgré son appartenance à la plaine dite de Fabrègues-Poussan, le site de la Fabrique présente un relief relativement contrasté, avec des altitudes variant de 40 à 25 m. La partie nord-ouest est la plus accentuée avec une déclivité pouvant dépasser 10 %.

7. Les milieux naturels

Les parcelles concernées par le présent projet de mise en compatibilité sont localisées en dehors de tout zonage relatif au patrimoine naturel. Elles n'interfèrent pas non plus avec les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Le site présente un intérêt écologique relativement faible en raison du peu d'espèces qui y séjournent et de leur faible enjeu de conservation.

En outre, concernant le site Natura 2000 de la plaine de Fabrègues-Poussan situé à proximité, les parcelles ne présentent pas de potentialités particulières pour la présence des espèces d'oiseaux ayant justifié sa désignation.

8. Les paysages

Schématiquement, la ville de Fabrègues s'inscrit dans la plaine agricole de Fabrègues - Poussan dominée, au sud, par le massif de la Gardiole et, au nord, par les collines de la Moure.

Le site de la Fabrique s'inscrit en continuité de la ville, au sud immédiat du centre historique. Malgré leur proximité, il n'existe pas de relation visuelle significative entre ce centre ancien et le site. Des opérations récentes le long de l'ancienne route nationale bloquent en effet le regard. En revanche, le secteur entretient de larges vues sur le massif de la Gardiole représentant une toile de fond très qualitative.

9. Patrimoine archéologique et religieux

Située sur le couloir languedocien, parcourue au nord par l'ancienne voie Domitienne, la commune de Fabrègues est riche en vestiges archéologiques. Il est notamment à souligner qu'il est recensé sur le secteur de la Fabrique un site archéologique néolithique et romain dénommé Villetelle / La Chicane. Dans ce contexte, un diagnostic archéologique préalable sera vraisemblablement prescrit par l'Etat dans le cadre de la procédure opérationnelle du projet.

Le territoire compte trois sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques. L'église édifée dans le centre historique est relativement proche mais son périmètre de protection n'interfère cependant pas le site de la Fabrique. Le massif de la Gardiole, repère incontournable dans le grand paysage de la plaine littorale montpelliéraine, a été classé en février 1980. Le secteur d'étude se situe à distance de son périmètre.

10. La sécurité, salubrité et commodité des populations

Le secteur de la Fabrique est localisé en dehors des zones de risque d'inondations définies au PPRI et n'est pas non plus sensible au risque feux de forêt. En outre, le risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argile est identifié comme faible au droit du projet.

En matière de nuisances sonores, il est à souligner que le site de projet se situe dans l'environnement de la RD 613. Cependant, la distance séparant les futures constructions de cette voie est d'au minimum 100 m. De surcroît, les constructions actuellement édifiées le long de la départementale contribuent à réduire fortement l'exposition du site au bruit.

Localement, les sources principales de pollution atmosphérique sont le réseau routier, notamment l'A9 passant à distance de la ville, ainsi que la carrière de La Madeleine. Les suivis réalisés par AIR LR quant à l'empoussièrément généré par cette carrière n'ont mis en exergue aucune influence de celle-ci sur la qualité de l'air dans le secteur de projet.

11. Les réseaux et services techniques d'infrastructure

L'opération projetée sera desservie sans difficultés notoires aux différents réseaux et services techniques d'infrastructure : eau potable, assainissement des eaux usées et collecte et traitement des déchets.

ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES ET PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

L'analyse de l'état initial du site en matière écologique, réalisée par le BET Environnementaliste BIOTOPE, n'a pas mis en évidence d'enjeux environnementaux notables. En effet, les rares espèces recensées sur le site ne présentent que des enjeux de conservation faibles. Il s'agit :

- **Amphibiens** / 2 espèces principales : Crapaud Calamite et Crapaud commun
- **Reptiles** / 2 espèces principales : Couleuvre de Montpellier et Couleuvre à échelons
- **Oiseaux** / 1 espèce principale : Perdrix rouge
- **Chauves-souris** / 3 espèces principales : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl et Minioptère de Schreibers

La Mise en Compatibilité du Plan d'Occupation des Sols n'aura donc pas d'impacts significatifs sur les milieux naturels lors de sa mise en œuvre.

En outre, du fait de la distance entre le projet et les premiers sites du réseau Natura 2000 d'une part, et de la faiblesse des enjeux internes au site d'autre part, il est établi que le projet n'aura pas d'incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

Les impacts négatifs du projet sur l'environnement résultent essentiellement de l'imperméabilisation du site. De ce fait, et en application de loi sur l'eau, le projet prévoit les ouvrages hydrauliques nécessaires à la compensation de l'imperméabilisation des sols.

RAISON DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET PARMIS D'AUTRES SOLUTIONS EXAMINÉES

La commune, du fait de l'affluence constante de nouvelles populations, doit produire de nouveaux logements sur son territoire. Dans ce contexte, elle doit également remplir les objectifs définis par le Plan Local de l'Habitat, notamment en matière de logements locatifs sociaux.

Partant, plutôt que de développer une opération à dominante d'habitat individuel, la collectivité a choisi de promouvoir un projet urbain mixte à forte composante de logements collectifs. Il est ainsi programmé la construction d'environ 250 logements dont 88 logements locatifs sociaux et l'opération présente une densité urbaine relativement élevée de 42 logements à l'hectare.

Compte tenu des enjeux globalement faibles du site en matière écologique, il ne s'est pas avéré nécessaire d'élaborer des mesures visant à éviter, réduire ou encore compenser les effets du projet. Néanmoins, le projet à l'origine de la présente mise en compatibilité du POS, promeut un urbanisme à forte composante paysagère dans le but notamment de favoriser l'émergence d'une biodiversité ordinaire en son sein.

De la même manière, aucune mesure d'évitement ou d'atténuation n'a été prise en matière de risques naturels compte tenu de l'absence de tels risques sur le site de projet. Il n'a pas non plus été jugé nécessaire de mettre en œuvre des dispositifs de réduction des nuisances sonores compte tenu de l'éloignement des constructions vis-à-vis de la RD 613 (100 m minimum).

Le respect et la valorisation de l'identité paysagère de Fabrègues constitue l'une des considérations premières ayant guidé le projet. Si l'intérêt de densifier les tissus urbains et de diversifier l'offre d'habitat a trouvé sa traduction dans une proportion consistante d'habitat collectif, néanmoins, les considérations paysagères ont invité à promouvoir une densité raisonnée respectueuse de l'échelle locale. Ainsi, les résidences collectives sont de petite dimension et ne présentent en particulier que trois niveaux, éventuellement surmontés d'une attique. Elles sont en outre implantées en partie basse du site afin de limiter leur impact dans le paysage.

En conférant une place privilégiée aux modes doux de déplacement (piétons et cycles), le projet vise notamment à réduire l'usage de l'automobile. Ainsi, la création d'un axe doux majeur raccordé à l'entrée de ville, l'aménagement de voies partagées et l'anticipation des connexions vers les futures opérations urbaines participent d'une volonté de limiter l'émission de gaz à effet de serre.

MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET

Au regard de l'analyse globale de l'état initial de l'environnement ainsi que des effets et des impacts générés par la mise en compatibilité du POS, il ne s'est pas avéré nécessaire de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation lors de la mise en compatibilité du plan.

Il est néanmoins à souligner que le projet prévoit, en application de la loi sur l'eau, l'ensemble des ouvrages hydrauliques nécessaires à la compensation de l'imperméabilisation des sols.

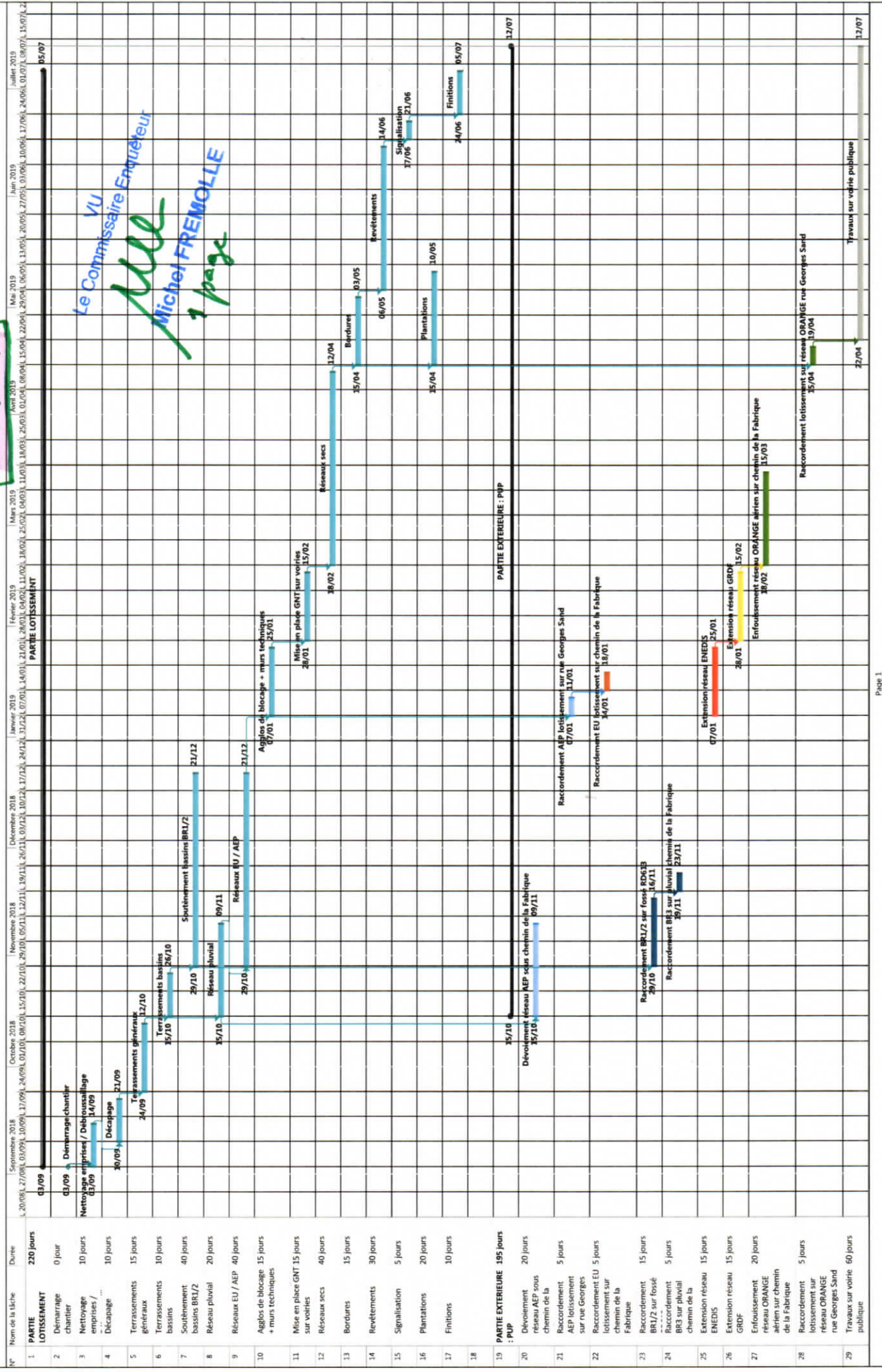
MESURES DE SUIVI, D'IDENTIFICATION ET D'ANALYSE DES EFFETS DU PLAN

Etant donné la faiblesse des enjeux environnementaux sur le site de projet, ce dernier aura une incidence finale sur l'environnement considérée comme négligeable.

De ce fait, la mise en compatibilité du POS de la commune de Fabrègues sur le site dit de la Fabrique ne nécessite pas de suivi particulier du POS.

PROGRAMME PREVISIONNEL DES TRAVAUX
LOTISSEMENT LA FABRIQUE - FABREGUES

Mémoire de réponse
Annexe 2



Mémoire en réponse

ANNEXE 3

Projet urbain du secteur de La Fabrique à Fabrègues (34)
Note de synthèse de l'étude de desserte et d'impact circulaire

VU 1
Le Commissaire Enquêteur
Mlle
Michel FREMOLLE
3 pages

1 Contexte du projet

Le promoteur immobilier GGL Aménagement porte un projet d'habitat sur la commune de Fabrègues, au sud-ouest de Montpellier.

Ce projet se situe sur le secteur dit de « la Fabrique » en entrée/sortie Est de Fabrègues, en quasi bordure de la RD613 entre un quartier résidentiel récemment aménagé et deux enseignes (alimentaire et boulangerie).

Cette opération vise à réaliser environ 250 logements avec une dominante collective.

Le contexte circulaire du secteur d'étude est marqué par une circulation faible à limitée sur le chemin de la Fabrique et la voie de desserte de l'enseigne commerciale Intermarché, sur lesquels sont recensés respectivement 1 000 et 2 300 véh/jour deux sens.

Les trafics aux heures de pointe du matin et du soir varient entre 90 et 270 véh/h en heure de Pointe du soir dans les deux sens de circulation, soit des volumes que l'on peut qualifier là encore de faibles à limités, cohérence avec la fonction de desserte locale/riveraine de ces deux axes débouchant sur la RD613.

Les flux automobiles circulant sur l'axe structurant RD613 sont nettement plus élevés, proches de 19 000 véh/jour deux sens et autour de 1 500 véh/heure deux sens en Heures de Pointe du matin et du soir. Les flux sont de nature pendulaire, orientés vers St Jean de Védas et Montpellier le matin et en retour le soir vers Fabrègues et au-delà vers l'ouest (Gigean).

Au voisinage du projet d'aménagement porté par GGL Aménagement, la circulation est dense à perturbée sur la RD613, avec des rétentions en entrée de Fabrègues le soir et une circulation continue le matin dans le sens Fabrègues → Montpellier.

Le carrefour de raccordement du chemin de la Fabrique est en situation actuelle peu sécurisé du fait d'insertions difficiles sur la RD613, axe au trafic continu et aux vitesses soutenues.

2 Perspectives

Le projet porté par GGL Aménagement intègre un programme de 250 logements, permettant l'accueil de près de 580 résidents.

Ces futurs habitants généreront une mobilité journalière évaluée à près de 2 600 déplacements tous modes, dont une part prépondérante assurée en voiture particulière (85 % pour les déplacements externes à Fabrègues).

Le trafic généré aux heures de pointe serait de l'ordre de 150 véh/h deux sens en heures de pointe (matin/soir), volume également généré par une seconde opération d'extension urbaine envisagée au sud de la Fabrique, en bordure du chemin rural (voie de desserte d'Intermarché).

Impacts circulatoires

L'aménagement urbain du secteur dit de La Fabrique constitue une opportunité et une nécessité de sécuriser l'actuel carrefour de raccordement avec la RD613, répondant à une demande actuelle et aux besoins de déplacements automobiles qui seront générés par les résidents du futur quartier.

Ce carrefour actuellement géré par un régime de perte de priorité de type STOP sera réaménagé en carrefour à feux à trois branches, intégrant une voie de Tourne à Gauche depuis St Jean de Védas. Son fonctionnement avec un cycle à deux phases (avec décalage à la fermeture) sera coordonné avec les trois autres carrefours à feux existants en traversée de Fabrègues. Ce principe de programmation permet de préserver le fonctionnement circulaire en traversée de Fabrègues entre les carrefours d'extrémité et préserver les échanges avec la voirie interne.

La géométrie du carrefour permet de répondre globalement à la demande de trafic, tout en limitant les emprises, sans pénaliser les cheminements et traversées piétonnes. Les véhicules sortant du nouveau quartier pourront franchir le carrefour en un seul cycle. Les rétentions actuellement observées en entrée Est de Fabrègues le soir resteront inchangées.

Le développement urbain du secteur de la Fabrique s'accompagnera d'une mise à double sens de la rue Georges Sand, voie parallèle à la RD613 reliant le chemin de la Fabrique au nord à la voie de desserte d'Intermarché au sud. Ce dispositif assurera une meilleure répartition des trafics entrant / sortant du projet résidentiel en fonction de leur origine – destination (Est / Ouest de Fabrègues). A noter que la voie d'Intermarché devra être publique.

Les augmentations de trafic générées par le projet de la Fabrique sont estimées entre 8 % et à 16 % respectivement sur les carrefours Ouest et Est. Le trafic supplémentaire sur la RD613 est évalué à 250 véh/h aux heures de pointe.

La desserte en transports en commun sera assurée à partir d'un arrêt existant réaménagé et sécurisé situé sur la RD613 au droit de l'enseigne de boulangerie et situé à moins de 5 mn à pied du projet urbain.

La réalisation du programme résidentiel sera accompagnée d'une mise en valeur des cheminements Modes Doux depuis/vers le cœur de ville de Fabrègues via la voie située dans le prolongement de la rue Jeanne d'Arc.

Conclusion

Le projet urbain de la Fabrique sur la commune de Fabrègues s'accompagne donc d'un ensemble de mesures et principes d'aménagement permettant d'assurer des conditions de desserte répondant notamment aux exigences relatives à la sécurité des carrefours en milieu urbain et surtout aux besoins de l'opération pour le futur.

En outre, ces principes d'aménagement permettent également de résorber certains dysfonctionnements actuels, notamment :

- Sécurisation de l'entrée de ville : Carrefour à feux pour se raccorder en toute sécurité sur le réseau viaire général et coordonné avec les autres carrefours à feux en traversée de Fabrègues afin de limiter au maximum les rétentions en zone urbaine,
- Création d'un double accès avec la mise à double sens de la rue Georges Sand,

- Sécurisation des piétons : aménagements de cheminements doux vers les différents liaisons piétonnes existantes (commerces, arrêt de bus,), pour les futurs résidents du quartier et de la résidence seniors.
- Sécurisation des entrées/sorties à l'enseigne commerciale jouxtant l'opération côté RD et opération (suppression des mouvements dangereux de tourne à gauche en sortie de chez Galzin),
- Transports en Commun : Mise en sécurité des arrêts de transport en commun.

Pour toutes ces raisons, le projet d'aménagement répond aux objectifs, à savoir la sécurisation de l'entrée de ville et de la desserte des futurs résidents du secteur de « la Fabrique ».

Mémoire en réponse
Annexe 4

MF
Michel FREMOLLE
11 pages

Compte-rendu Commission Urbanisme 06/10/16

Présents : Mme Barronchelli ,Mme Fourcade, M.Job, Mr Calonne, Mme Guerguil

Excusés : Mr Laporte (remplacé par Mme Fenech-Montfort), Mme Gomez

Absent : Mr Pithon

ORDRE DU JOUR

- Zac du collège –Eco Parc

Suite au dernier comité de pilotage un compte rendu est fait aux élus de la commission.

Habitat :

-Hérault Habitat : 38 logements en locatifs aidés (travaux terminés).

-Cogedim : 62 logements libres pour les primo accédants à prix maîtrisés . La livraison est prévue pour début 2017.

-Arcade : 56 logements dont 30 en accession sociale et 26 en locatifs aidés.Les travaux vont démarrer avant fin d'année.

Dernier lot de foncier sur la Zac réservé par le promoteur Terres du Soleil avec une résidence en libre avec belles prestations.

Les locaux commerciaux en bas des immeubles face au collège n'ont toujours pas trouvé preneur et il est fort probable que dès que les logements seront tous livrés des professionnels seront intéressés.

Une imprimerie a déposé une demande auprès de l'aménageur, son dossier est à l'étude.

Activités :

-**Lonardo** : Ebénisterie, aménagement bureaux, Accord PC, les travaux vont démarrer.

-**AD Hygiène** : Commerce de produits d'hygiène, entreprise locale (refus de financement, projet abandonné)

-**Bulane** : Fabrication gaz propre, entreprise locale. PC obtenu. Travaux en cours.

-**Cosmetic HD** : Commerce de gros en Cosmétiques Coiffeurs, (refus de financement, projet abandonné).

-**Grigri Plomberie** : entreprise de plomberie, PC en cours d'instruction.

-**Centre médical** : 4 médecins, 4 Kinés, 2 dentistes, une orthophoniste, Pharmacie (Lombard rue Paul Doumer), une podologue, une orthophoniste.

Ce beau projet va permettre de désengorger le centre village avec un bâtiment offrant de nombreuses places de stationnements, des locaux aux normes accessibilité et handicapés, plusieurs professionnels de santé au même endroit très pratique pour les patients.

Plusieurs médecins et professionnels de santé ainsi qu'une pharmacie sont toujours présents au centre village ce qui offre un vrai équilibre sur notre territoire.

- **Centre Aqua Gym, Fitness**, bébés nageurs avec piscine couverte: porté par 2 particuliers, dossier à l'étude.

Lycée à L'Ouest de la métropole : La commune s'est positionnée pour l'implantation de ce lycée sur notre territoire sur le terrain de la Zac du collège en bordure de la RD 613 qui offre une superficie de 5 hectares. Le dossier sera présenté au prochain conseil municipal.

Dans l'attente de la réponse de la présidente de région après les élections législatives toutes les demandes d'installation sur ce terrain sont gelées par territoire 34.

Avis Favorable de la commission à la majorité.

- Bâtiment plus terrain « La lettre peinte »

Ce bâtiment et son terrain sont à la vente, un compromis a été signé entre le vendeur et un garagiste actuellement installé à Saussan. Ce projet ne met pas en valeur ce terrain bien placé près du village et des commerces et présente des nuisances pour les riverains (bruit ..). Il serait plus intéressant de construire des logements dans le cadre d'une mixité répondant aux critères du PLH (programme local de l'habitat) avec des logements libres et aidés. La métropole n'est pas non plus favorable à l'installation d'un garage à cet endroit. Mme Fourcade indique à la commission qu'il est toujours possible de préempter cet ensemble immobilier mais que le prix de 700 000 € mettrait la commune en difficulté financière. La commission n'est pas favorable à la préemption et espère que ce compromis n'ira pas au bout pour pouvoir travailler avec un opérateur sur un projet immobilier.

Avis favorable de la commission à la majorité.

-Réhabilitation Boulangerie Galzin

Avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Fabrique avec le groupe GGL Mr Galzin souhaite agrandir et rénover complètement la Boulangerie en bordure de RD 613 à la sortie du village. Ce bâtiment vieillissant ne met pas en valeur l'entrée du village alors qu'il est très bien situé offrant de nombreuses places de stationnement. Mr Galzin voudrait installer une petite unité de fabrication sur place alors que la majorité de ses produits est fabriqué à Millau et diversifier ses produits.

Ce projet entrera dans le cadre de la requalification complète de cette entrée de ville actuellement à l'étude avec l'urbanisation du secteur (carrefour sécurisé, nouveaux accès ...).

Avis favorable de la commission à la majorité.

-Ancienne Gare SNCF route de Saussan

Les responsables du patrimoine immobilier grand sud de la SNCF sont venus en mairie pour valoriser la parcelle AT 157 le long de l'ancienne voie de chemin de fer tout en gardant la partie bâtie (actuellement louée à une personne âgée).

Actuellement cette parcelle n'est pas constructible classée en zone UE, il faudra donc engager une procédure de mise en compatibilité du POS.

Leur souhait premier était de rentabiliser au maximum la parcelle en construisant du collectif. Au regard de la situation en entrée de village quand on vient de Saussan et de la belle vue sur le clocher de l'église il n'est pas envisageable d'avoir des immeubles sur cette parcelle qui seraient une véritable

« Verrue » ...Il est proposé à la commission un projet maximum en R+1 de petites maisons groupées pour rester dans l'esprit pavillonnaire environnant.
Avis favorable de la commission à la majorité.

-Cession de parcelles communales au profit du Conservatoire des espaces naturels Languedoc Roussillon dans le cadre des mesures compensatoires « zones humides » et « zones Garrigues » déplacement A9.

Les travaux de déplacement de l'A9 ont impacté des espèces protégées (faune et flore) et Vinci Autoroutes a donc signé une convention avec le CENLR en mettant des moyens financiers à disposition pour que ce dernier achète des parcelles afin de recréer des conditions favorables de vie et développement de ces espèces.

Ces maîtrises foncières s'accompagnent d'actions concrètes (création de mares, nichoirs, taillage de haies, pose de barrières, réintroduction des moutons pour l'entretien des garrigues avec un berger ..) et plan de gestion sur 5 ans.

Il est présenté à la commission un plan des parcelles communales à céder dont certaines ont été acquises par la communes dans le cadre de la procédure des biens vacants avec une recette inattendue pour la communes.

Au total entre les 2 secteurs c'est une recette de 93 661 € pour la commune avec la garantie d'une bonne gestion de ces parcelles en secteur protégé.

Avis favorable de la commission à la majorité sauf pour la parcelle 104 dans la continuité des jardins familiaux pour permettre une extension de ces jardins dans le futur.

Divers :

- Le domaine du Golf sera désormais géré en auto gestion par les copropriétaires et le directeur Mr Delorme suite aux nombreuses difficultés avec l'ancien gestionnaire mettant les propriétaires et les salariés du domaine en grandes difficultés financières.

Le Golf a été repris par un professionnel du secteur auparavant professeur de Golf au Golf de Fontcaude à Juvignac.

-La maison appartenant à la famille Soulié et le Bar le 113 sont à la vente en bordure de RD 613. Un projet immobilier très dense a été présenté à Mme Fourcade qui ne s'intégrait pas du tout dans le secteur et donc refusé. La commune sera vigilante à tout projet à cet endroit.

Fin des points abordés. Mme Fourcade remercie les élus présents pour leur participation.

VU
Le Commissaire Enquêteur

Michel FREMOLLE

Compte-rendu Commission Urbanisme 18 Mai 2016

Présents : Mme Barronchelli, Mme Gomez, Mme Fourcade, M.Calonne, Mme Guerguil, M.Laporte.

Absent : Mr Job

ORDRE DU JOUR

-Extension Urbanisation Secteur La Fabrique

Une étude urbaine sur les secteurs en urbanisation future au SCOT avait été faite en 2009 par le cabinet Garcia-Diaz.Elle portait sur le secteur Pica-Nouvés et le secteur Sud entre Intermarché et l'autoroute. L'étude la plus poussée portait sur le secteur Pica Nouvés intégrant l'arrivée du tramway avec le positionnement des 2 gares sur la commune et une voie de desserte reliée au contournement sud de Fabrègues inscrite au SCOT.

Ces 2 éléments d'infrastructures n'étant pas programmés à moyen terme ce secteur sera ouvert par tranche opérationnelle. Une première tranche en limite du chemin d'agnac et en limite des lignes haute tension va faire l'objet d'une étude avec déclaration de projet après avis des services de l'état.

Ces éléments structurants n'étant pas à l'ordre du jour (tramway et voie de desserte) le secteur de la Fabrique apparaît comme prochaine ouverture à l'urbanisation bénéficiant d'un accès direct à la RD613.

Il est présenté à la commission une esquisse d'avant projet sur 5 hectares derrière la boulangerie Galzin sur laquelle a travaillé le cabinet Garcia Diaz .

Le projet prévoit 250 logements dont 35 %de logements sociaux. Une mixité dans l'habitat sera proposée avec des lots à bâtir pour de la maison individuelle (45 lots), des maisons de ville livrées finies avec garage en sous sol pour laisser un maximum d'espaces communs (45 lots) et du logement collectif (160 appartements) réparti en petits immeubles de 25 lots maximum chacun.

Pour la rétention des eaux pluviales (le terrain ayant une forte pente) un parc paysagé, arboré accessible au public avec la fonction de bassin de rétention sera réalisé côté chemin de la fabrique.

Des jardins familiaux seront également aménagés pour les habitants des collectifs.

Il conviendra de retravailler sur l'accès à cette opération à partir de la RD 613 et en accord avec le gestionnaire de voirie pour avoir un carrefour sécurisé à la fois pour la résidence « Le Domaine de la Fabrique » et pour ce futur quartier.

La boulangerie Galzin devrait également faire l'objet de travaux importants de rénovation et agrandissement pour offrir de nouveaux commerces.

L'Intermarché mène aussi une réflexion sur son positionnement, desserte car il est aujourd'hui mal signalé de la RD 613 plutôt tourné vers la Gardiole.

Le cabinet Garcia Diaz doit revenir vers nous très prochainement avec des esquisses.

Ce secteur étant classé en urbanisation future il convient de mettre en place la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour le rendre constructible (9 mois de délai environ) mais également un PUP avant que le permis d'aménager ne puisse être déposé.

Avis favorable de la commission à la majorité.

- Projet Centre médical Zac du collège

Le projet de centre médical dans les locaux appartenant à Mr Viladrich (bâtiment à l'arrière des remorques le long de la RD 613) n'ayant pas abouti, ce projet devrait voir le jour sur la Zac du Collège sur 2 terrains d'une surface de 4000 m2 avec une surface de plancher de 1400 m2 environ.

Il y aurait 4 médecins généralistes, 4 Kinés, une podologue, la pharmacie Lombard, 2 dentistes et une orthophoniste, tous ayant déjà leur cabinet sur Fabrègues mais soit trop petit soit non accessible aux PMR (personne à mobilité réduite).

Cela permettra de rééquilibrer l'offre médicale sur la commune aujourd'hui concentrée sur le centre village avec une demande forte des habitants des hauts de Fabrègues.

Le dossier de candidature devait être déposé auprès de l'aménageur Territoire 34 dans les prochaines semaines.

Avis favorable de la commission à la majorité.

VU
Le Commissaire Enquêteur

Michel FREMOLLE

-Ancienne caserne des pompiers rue Pasteur plus terrain à l'arrière

Le terrain à l'arrière de la caserne des pompiers non accessible depuis la rue d'une superficie de 370 m² et estimé à 124 000 € par les domaines a été proposé aux propriétaires en limites séparatives.

Aucun n'a été intéressé.

Il est proposé à la commission soit :

- de vendre le terrain à part en offrant un accès par l'ancien garage depuis la rue ce qui prive la commune de ce garage de 90 m² environ qui est très utilisé pour les festivités et oblige également à la mise en place d'une copropriété avec la terrasse de la maison au dessus et de vendre la maison ensuite.
- de vendre la totalité à un professionnel de l'immobilier pour y faire une opération (320 000 € la maison plus 124 000 € le terrain).

Après discussions prenant en compte qu'il ya beaucoup de travaux à faire (menuiseries, électricité, carrelage, peinture, ...) et que les offres risquent d'être basses, la commission à la majorité décide de conserver ce bâti pour l'instant. En effet l'étude qui a porté sur le réaménagement de la place de la mairie (faite par Ancrages) va entrer maintenant dans la phase étude de maîtrise d'œuvre et c'est un bâti bien placé, intéressant pour la future réorganisation des services dans les bâtiments publics autour de la mairie.

-Terrain ancienne gare SNCF

Les responsables de la filiale immobilière de la SNCF sont venus en mairie souhaitant valoriser le foncier route de Saussan. La partie bâtie encore occupée reste en l'état, le reste du terrain d'une superficie de 6000 m² environ pouvant recevoir un programme immobilier dans le cadre d'une déclaration de projet et en accord avec la mairie. Des propositions doivent être faites dans les prochaines semaines et seront présentées à la commission.

Avis favorable de la commission à la majorité

Fin des points abordés.

Mme Fourcade remercie les élus présents pour leur participation.

Compte-rendu Commission Urbanisme 18/05/17

Présents : Mme Barronchelli ,Mme Fourcade, M.Job, Mr Calonne,Mme Gomez
Absents : Mr Pithon, Mr Laporte

ORDRE DU JOUR

- Projet construction logements par Linkcity sur terrain Lettre peinte RD 613

Un compromis de vente avait été signé en 2016 entre les propriétaires du terrain et un garagiste de Saussan.La commission d'urbanisme avait émis un avis défavorable à cette installation en raison de la proximité des habitations et de la valorisation de ce foncier en entrée de ville. Ce compromis a été annulé pour des raisons financières et les propriétaires ont signé avec Linkcity, promoteur régional qui propose la réalisation d'un petit collectif en R+1 avec 40 logements dont certains en rez de jardin plus parkings aériens. Ce projet devrait bien s'intégrer dans l'environnement existant qui est essentiellement composé d'habitations.

La commune a demandé 35% en logements sociaux comme sur les autres opérations en cours pour répondre à la mixité exigée par le PLH (programme local de l'habitat). Cette opération ne peut se faire que par une procédure de déclaration de projet pour modifier notre POS puis dépôt d'un permis de construire qui sera présenté à la commission d'urbanisme.

Avis favorable de la commission à la majorité.

-Point dossier sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Fabrique par GGL

Suite au dossier de déclaration de projet déposé par GGL sur le secteur de la Fabrique une réunion d'examen conjoint s'est tenue en mairie avec les personnes publiques associées le jeudi 27 Avril. Mme Fourcade lors de cette réunion a rappelé le contexte, à savoir que la commune est toujours en POS et n'a plus de zones ouvertes à l'urbanisation pour pouvoir produire du logement. Il est donc nécessaire dans l'attente du PLUI d'utiliser la déclaration de projet pour faire évoluer notre document d'urbanisme et répondre aux objectifs triennaux au titre de la loi SRU et du PLH en matière de logement social. Suite à l'avis favorable des services de l'état et la saisine de la préfecture nous attendons la nomination d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique qui devrait se dérouler fin Août début septembre. A l'issue de l'enquête publique si un avis favorable est rendu l'opérateur pourra déposer un permis d'aménager.

-SCOT-PLUI

Mme Fourcade rappelle le contexte :

Le Scot a été mis en révision par la métropole en Novembre 2015, un débat sur les orientations du PADD a eu lieu en Février 2017 en conseil de métropole (intervention de Mme Fourcade sur la problématique des transports à l'Ouest de Montpellier) puis en Mars une réunion publique s'est tenue à Pignan et en Avril des réunions de travail ont été organisées par secteur. Ce document est aujourd'hui en mairie à la disposition du public . Les prochaines étapes sont l'élaboration du rapport de présentation et du document d'orientation et d'objectifs avec un arrêt du scot prévu en Septembre , une enquête publique début 2018 et une approbation en Juin 2018 si tout se déroule bien. Il a comme horizon 2040.

Les principaux objectifs du Scot sont :

- Préserver 2/3 d'espaces naturels et agricoles et de limiter l'urbanisation au 1/3 du territoire en donnant la priorité au réinvestissement urbain et aux dents creuses.
- Travailler sur le devenir des espaces agro naturels et leur biodiversité à préserver.
- Optimiser les ressources du territoire (eau et traitement des déchets)
- Prise en compte des risques particulièrement inondations
- Favoriser la mobilité (transports et modes doux)
- Face à la dynamique démographique (500 habitants en plus chaque mois dans la métropole) quelles réponses à apporter en matière de logements ?

- Renforcer le développement économique et offrir plus de terrains pour les activités industrielles, technologiques et artisanales.

Le détail de ces orientations est dans le document mis à la disposition du public en mairie .

Pour Fabrègues , moins d'espaces ouverts à l'urbanisation par rapport au précédent Scot (pour préserver les espaces naturels et agricoles) mais qui correspondent à nos objectifs chiffrés de production de logements. Maintien sur le futur document du tracé d'un transport en commun sur l'ancienne voie ferrée. Maintien de notre zone touristique et agrandissement de la zone d'activités autour de la Zac du collège

Suppression du contournement de Fabrègues qui n'apparaît pas prioritaire aujourd'hui par rapport à d'autres projets d'infrastructures comme le contournement Ouest à Saint Jean de Védas pour faire la liaison avec l'A750 et la LICOM sur notre territoire pour rejoindre l'A750 également.

Jean Lou Job exprime son mécontentement de voir ce contournement supprimé sur la carte au regard du trafic important sur la RD 613 et de la requalification de la RD 613 en boulevard urbain prévue dans l'étude urbaine de Garcia Diaz. Mme Fourcade indique que ce projet pourra à nouveau se justifier si une sortie d'autoroute se faisait au niveau de la RD 185 permettant de contourner Fabrègues pour les personnes se rendant vers Mèze et pour d'autres de relier la future LICOM pour rejoindre l'A750.

Mme Fourcade rappelle que le Scot fixe les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire mais que le véritable document de programmation et de prescription sera le PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal).

Pour le PLUI l'objectif est l'arrêt courant été 2018 et une approbation avant septembre 2019.

Le cabinet d'études désigné sur notre secteur a fait le diagnostic et travaille depuis peu en atelier avec Mme Fourcade, Mme Lebars et Mr Le Maire à la définition de son futur règlement , plan de zonage et OAP. Ce travail important devrait se dérouler jusqu'au 4ème trimestre 2017 .

Mme Fourcade rendra compte à la commission d'urbanisme des différentes avancées et questions à trancher en commission d'urbanisme.

-Projet terrain communal aux Campanelles (EHPAD, crèche, logements)

Dans le cadre des travaux prévus au PAPI 2 pour protéger les habitants en cas d'inondation et menée par la métropole (rehaussement des digues de plus de 2 mètres par endroit) les services de l'état préconisent à cet endroit une zone inconstructible de 50 m au delà des digues (utilisée en zone d'expansion des crues ce qui est très étonnant car le terrain remonte à cet endroit !!!). Cette zone située sur la partie basse du terrain correspond à la partie logements , l'ehpad

étant prévue plus haut avec la crèche. L'opérateur équilibrant son opération avec les logements et la commune souhaitant conserver la maison de retraite sur la commune il a été proposé à l'aménageur de se rapprocher de GGL pour étudier la construction de la nouvelle maison de retraite sur la Fabrique 2ème tranche derrière Intermarché.

Le terrain communal aux campanelles pourrait être divisé avec la partie haute constructible et la partie basse gelée dans l'attente de confirmation ou pas de cette zone d'expansion des crues rendant inconstructible le terrain à cet endroit.

Avis favorable de la commission à la majorité.

-Ancienne caserne des pompiers:

Actuellement 2 zonages différents sur ce foncier avec un COS important pour l'ancienne caserne (Cos de 2) et un cos de 0,30 sur le terrain à l'arrière. Par ailleurs le Pos actuel en zone UA limite les collectifs à 4 logements maximum hors logement social. Mme Fourcade a contacté 2 bailleurs sociaux (Un Toit pour tous et le logis Méridional) qui après étude ne sont pas intéressés car l'opération serait déficitaire.

Pour un opérateur privé trop de contraintes avec notre Pos actuel (limite à 4 logements plus stationnements à réaliser sur place).

Mme Fourcade propose d'attendre le PLUI qui offrira plus de possibilités (plus de COS applicable et la règle des stationnements sera revue) pour avoir des projets intéressants qui seront étudiés avec la commune et peut être en garder une partie comme garage ou locaux pour les services municipaux.

Avis favorable de la commission à la majorité

Fin des points abordés. Mme Fourcade remercie les élus présents pour leur participation.

NOTICE TECHNIQUE RELATIVE AUX RESEAUX
(additif aux annexes sanitaires du POS)

Mémoire en réponse
Annexe 5.1

VU
Le Commissaire Enquêteur
Michel FREMOLLE
1 page

- **L'assainissement des eaux usées**

Le projet prévoit 250 logements (160 logements collectifs, 66 logements individuels et 24 maisons de ville), soit environ 715 habitants.

L'opération sera desservie par un réseau gravitaire, le point de raccordement à l'existant se situant sur le chemin de la Fabrique. Les effluents se dirigeront ensuite vers la STEP de Fabrègues.

Cette STEP de Fabrègues possède une capacité de 30 517 équivalents habitants. La charge des effluents arrivant à la STEP en 2015 était de 18 503 équivalents habitants. La STEP est donc en capacité de recevoir les effluents supplémentaires provenant de l'opération « La Fabrique ».

- **L'adduction d'eau potable**

D'après la note établie par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc en novembre 2016, la commune de Fabrègues est alimentée par l'Usine G. DEBAILLE de potabilisation de l'eau du Rhône avec une production maximale de 30 000 m³/jour. L'alimentation sur la commune de Fabrègues est réalisée, autour des secteurs Sud, par le réservoir de « Fabrègues Autoroute », d'une capacité de 440 m³, et du secteur Nord, directement depuis le réseau intercommunal du SIAE Bas Languedoc.

Le projet du secteur de la Fabrique étant situé au sud de la RD613, il sera alimenté par le réservoir de « Fabrègues Autoroute ». Au droit du projet, les réseaux AEP existants (Ø150) se situent sous le chemin de la Fabrique et la rue Georges Sand. Le SIAE Bas Languedoc souligne qu'il est largement en mesure d'alimenter la commune de Fabrègues à l'horizon 2030.

Le projet prévoit 250 logements, soit environ 715 habitants. Avec 200 l/j/hab., le besoin en eau potable est de 143 m³/jour.

Comme indiqué par le SIAE Bas Languedoc le 4 novembre 2016, des renforcements et maillages du réseau de distribution seront à prévoir pour subvenir aux besoins demandés par le projet à partir des réseaux existants sous le chemin de la Fabrique et la rue Georges Sand.

- **La rétention des eaux pluviales**

L'opération, située au sud-est de la commune, s'inscrit sur une emprise d'environ 5,35 ha. Elle génère automatiquement une imperméabilisation des sols qu'il s'agit de compenser conformément à la loi sur l'eau.

Il s'agit de mettre en place des ouvrages de rétention afin de justifier de la non-aggravation des débits de pointe rejetés au droit du projet. Selon la doctrine de la DDTM 34, le volume de rétention a été établi sur la base de 120 L/m² de surfaces imperméabilisées. Il s'élève à environ 3 300 m³.

En l'état actuel des études, lesquelles seront arrêtées dans le cadre du dossier loi sur l'eau, ce volume sera réparti sur 4 bassins de rétention : 3 au nord-ouest du projet ; dont deux fonctionnant en cascade, et un à l'est du projet.

Chacun de ces bassins aura un talus à 4/1 d'un côté, et de l'autre, un mur de gabions d'une hauteur de 1.20 m. Les eaux recueillies par les trois premiers bassins de rétention rejoindront le fossé longeant la RD613, via le réseau EP sous le Chemin de la Fabrique tandis que celles issues du quatrième se rejeteront dans le réseau pluvial existant le long de la Résidence de la Fabrique qui rejoint le ruisseau du Coulazou au nord-ouest.

A ces bassins seront additionnées 4 noues de 40 cm de profondeur. Elles seront situées en bordure est du projet, au niveau du Chemin de la Fabrique, et leur exutoire sera le réseau EP du Chemin de la Fabrique. Ces noues sont destinées à recueillir les eaux de ruissellement des cheminements piétonniers présents entre les macrolots.



Mémoire en réponse
Annexe 5.2

Michel FREMOLLE
1 page

Note sur le raccordement en eaux usées du lotissement « La Fabrique » à FABREGUES

AGENCE LANGUEDOC

Siège Social

134 rue de Font Caude
34080 MONTPELLIER
Tél. 04 67 12 85 00
Fax 04 67 12 85 01
seri34@beseri.fr

AGENCE GARD - PROVENCE

Forum Ville Active - Bat D
32 rue Mallet Stevens
30900 - Nîmes
Tél. 04 66 28 04 91
Fax 04 66 28 12 79
seri30@beseri.fr

AGENCE ROUSSILLON

14 rue du 19 Mars 1962
66 170 MILLAS
Tél. 04.68.50.94.29
seri66@beseri.fr

AGENCE AQUITAINE

Site Agropôle - Bât Deltagro 3
47310 ESTILLAC
Tél. 06.72.97.43.05
seri47@beseri.fr

Le projet prévoit 250 logements (160 logements collectifs, 66 logements individuels et 24 maisons de ville) soit environ 715 habitants.

L'opération sera desservie par un réseau gravitaire.

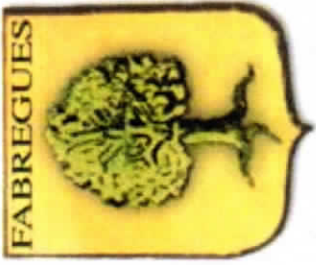
Le point de raccordement se situe sur le chemin de la Fabrique. Les effluents se dirigeront ensuite vers la STEP de Fabrègues.

La STEP de Fabrègues possède une capacité de 30 517 équivalents habitants. La charge des effluents arrivant à la STEP en 2015 était de 18 503 équivalents habitants. La STEP est donc en capacité de recevoir les effluents supplémentaires provenant de l'opération « La Fabrique ».

Une note de Montpellier Méditerranée Métropole attestant de la capacité de la STEP actuelle à recevoir les effluents du projet de lotissement de « La Fabrique » sera transmise dans le cadre du Dossier Loi sur l'Eau. Le sujet a déjà été abordé et confirmé par les services de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Métropole.

Fait à Montpellier, le 19 Octobre 2017

ANNEXE 6



Le Commissaire Enquêteur
VU

mf

Michel FREMOLLE
4 pages

Mémoire en réponse

Annexe 6

FABREGUES • LA FABRIQUE



DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

DOSSIER II • DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU POS

II.2.2. REGLEMENT - PLAN DE ZONAGE



LEGENDE



Limite de zone et de secteur.



Espace boisé classé à conserver.



Réservation pour service public.

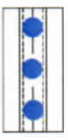


Voie publique à élargir ou

Servitude de localisation au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme



Section de route ou la création d'accès nouveaux particuliers est réglementé.



Zone inondable

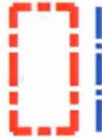
Zones inondables : se référer au plan du P.P.R.I. approuvé le 23/09/2002

A Risques graves, (constructions interdites)

C Risques importants.

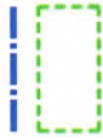
Emprise totale non constructible des cours d'eau.

150



Limite de commune.

Voie de type I moins de 4 files isolation acoustique à prévoir pour les habitations selon arrêté du 06/10/1978 modifié le 23/02/1983.



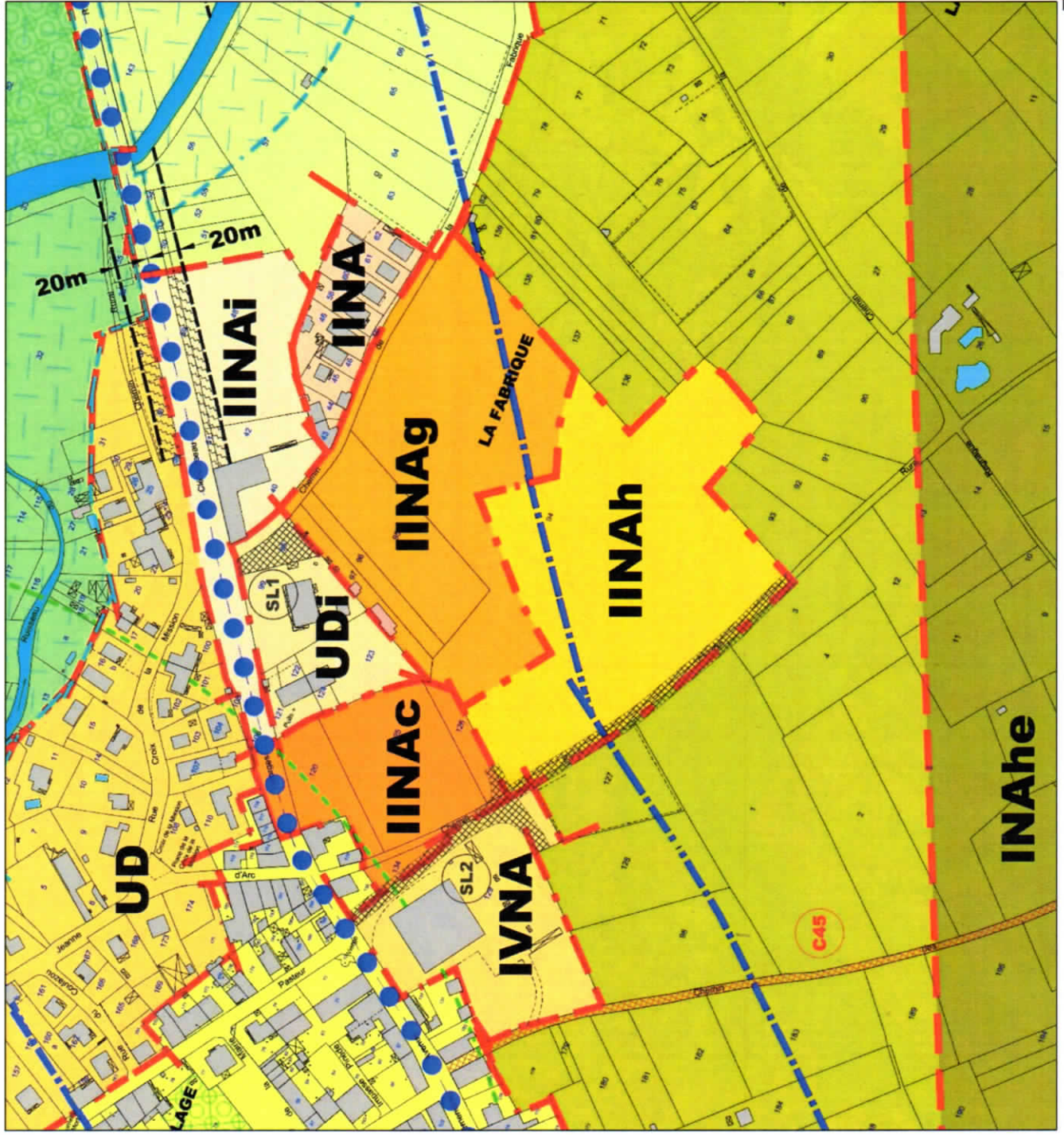
Limite 500m clocher.



Bande de 20m, 30m ou 75 m de part et d'autre de la R.N.113 selon Article L111-1-4 du code de l'Urbanisme.



Périmètre d'éloignement autour de la station d'épuration.



ZONES	SECTEURS	C.O.S.	Hauteur Totale	Nombre de Niveaux
UA	UA	2	12.50m	3
	UAa	2	12.50m	3
	UD	0.3	8.50m	2
	UDa	-	-	3
	UDb	-	8.50m	2
UE	UDI	0.3	8.50m	2
	UE	0.5	-	-
INA	INA	-	-	-
	INAA	-	-	-
	INAh	-	-	-
	INAHe	-	-	-
	IINA	0.3	8.50m	2
	IINAA	0.2	8.50m	2
IINA	IINAb	0.15	-	-
	IINAC	0.3	-	-
	IINAd1a	cf. règlement	cf. règlement	3
	IINAd1b	cf. règlement	cf. règlement	3
	IINAd1ba	cf. règlement	cf. règlement	R+1
	IINAd1c	cf. règlement	cf. règlement	R+0
	IINAF	0.25	8.50m	2
	IINAG	0.6	13.00m	cf. règlement
	IINAh	0.6	8.50m	2
	IINAI	0.8	-	R+2
IVNA	IVNA	0.5	12.00m	-
	IVNAa	-	-	-
	IVNAb	-	-	-
	IVNAz1	cf. règlement	cf. règlement	cf. règlement
VNA	VNAa	0.2 / 0.4	8.50m	2
	VNAb	-	-	-
NC	NC	-	-	-
	NCK	-	-	-
	NCp	-	-	-
	NCE-NCpe	-	-	-
	ND	-	-	-
ND	NDe	-	-	-
	NDk-NDp	-	-	-
	NDke-NDpe	-	-	-
	NDf	-	-	-
Z.A.C.	Z.A.C.	cf. règlement	cf. règlement	cf. règlement