



Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Planification et aménagement
durables du territoire, foncier

Séance ordinaire du lundi 18 novembre 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le dix huit novembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Jean-Noël FOURCADE, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GUIRAUD, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS. Magali NAZET MARSON, suppléante de Renaud CALVAT, Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR, France GABORIT, suppléante de Eric PENSO.

PREFECTURE DE L'HERAULT
ARRIVEE LE :

22 NOV. 2019

BUREAU DU COURRIER

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Jean-Marc ALAUZET, Rosy BUONO, Aline DESTAILLATS, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Régine ILLAIRE, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Patricia MIRALLES, Marie-Christine PANOS, Eric PETIT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Isabelle TOUZARD.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Clare HART, Hervé MARTIN, Jean-Pierre MOURE, Marie-Hélène SANTARELLI, Jean-Luc SAVY

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Fabrègues - Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation du PLU et du zonage pluvial

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

LE CONTEXTE

Par délibération du 26 septembre 2006, le Conseil municipal de Fabrègues a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.

Compte-tenu de la transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole à compter du 1^{er} janvier 2015, la compétence PLU a été transférée à la Métropole. Conformément à l'article L.153-9 du Code de l'urbanisme, la Commune a autorisé Montpellier Méditerranée Métropole à achever cette procédure d'élaboration du PLU communal, par délibération de son Conseil municipal en date du 06 mars 2018.

Par délibération du 29 mars 2018, le Conseil de Métropole a décidé d'opter pour un contenu modernisé du PLU de Fabrègues.

Montpellier Méditerranée Métropole a tenu, avec la Commune de Fabrègues, des réunions avec les Personnes Publiques Associées (PPA), afin de veiller à la cohérence du projet avec les politiques publiques portées par l'Etat, la Région Occitanie, le Département de l'Hérault et les Chambres consulaires (Agriculture, Commerce et Industrie et Artisanat).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ont été soumises au débat, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme. Le Conseil municipal et le Conseil de Métropole ont débattu sur ces orientations, respectivement le 17 juillet 2018 et le 19 juillet 2018.

Conformément à la Charte de gouvernance du PLU, le Conseil municipal a émis, par délibération en date du 19 mars 2019, un avis favorable sur le bilan de la concertation et le projet de PLU arrêté. Par délibération du 22 mars 2019, le Conseil de Métropole a arrêté le bilan de la concertation et le projet de PLU.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-16, et R.153-6), le projet d'élaboration du PLU de la Commune de Fabrègues a été notifié aux PPA, le 2 avril 2019, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L.153-12 et L.153-13, et à la Commune de Fabrègues au titre de l'article L.153-15.

Par arrêté n°MAR2019-0184 du 25 juillet 2019, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a ordonné l'ouverture d'une enquête publique, du lundi 19 août au vendredi 20 septembre inclus, portant sur le projet d'élaboration du PLU, sur l'élaboration du zonage pluvial et sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant l'église Saint Jacques inscrite au titre des Monuments Historiques.

LE PROJET DE PLU

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du PADD s'organisent autour de plusieurs objectifs regroupés en trois défis déclinés en une quinzaine d'orientations.

Défi 1 – Un territoire précieux. un projet acclimaté

- *Valoriser les motifs paysagers et identitaires de la Commune,*
- *Valoriser les fonctions agricoles,*
- *Protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques,*
- *Préserver et valoriser la ressource en eau,*
- *Adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels.*

Fabrègues s'inscrit dans le défi d'un territoire précieux, par un projet acclimaté et vise à retrouver un fonctionnement harmonieux ville-nature en intégrant le facteur environnemental, la valorisation des ressources et les risques naturels comme des données essentielles d'un développement urbain et humain harmonieux. Le projet communal vise à préserver et à valoriser les éléments forts du territoire communal comme :

- la vallée du Coulazou (avec le vaste parc urbain qui lui est associée),
- la vaste plaine agricole et nourricière au sein de laquelle un modèle de développement spécifique est préconisé et un grand domaine support potentiel de ferme ressource (Domaine de Mirabeau identifié comme « *pôle agro-écologique d'excellence* »),
- le massif de la Gardiole, important réservoir de biodiversité offrant un cadre paysager de grande qualité à la commune.

Défi 2 – Un territoire équilibré et efficace

- o *Pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest,*
- o *Affirmer une centralité urbaine élargie au-delà du cœur historique,*
- o *Accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents,*
- o *Définir des projets d'extension urbaine qualitatifs,*
- o *Favoriser les déplacements avec le cœur de Métropole,*
- o *Favoriser les déplacements de proximité.*

Au sein du territoire métropolitain, Fabrègues se positionne dans l'*armature urbaine des petites villes et des villages en archipel* identifiée dans le défi « un territoire équilibré et efficace ». Ce défi consiste à promouvoir un urbanisme privilégiant l'investissement sur les tissus urbains existants ou en cours de formation et des extensions urbaines économes en espace et de préserver les équilibres entre villes et villages. À travers ce défi, la commune porte le projet d'une requalification urbaine globale (voir le projet de « nouvelle centralité élargie » de part et d'autre de l'ancienne RN113 aujourd'hui avenue Georges Clemenceau) accompagnant un développement urbain structuré renforçant la place du centre.

Défi 3 – Une commune dynamique et attractive

- o *Répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain,*
- o *Proposer une offre de logements accessible et diversifiée,*
- o *Développer et valoriser les activités économiques,*
- o *Maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité.*

À l'image du territoire métropolitain dans lequel elle se situe, Fabrègues est une commune attractive, marquée par une forte dynamique démographique. La commune marque son ambition de répondre efficacement à l'attractivité et au rayonnement de la Métropole en proposant notamment une offre importante et diversifiée en matière de logements et d'activités économiques.

Les secteurs de projets

Les secteurs de projets du PLU de Fabrègues sont au nombre de 5. Ils concernent à la fois des projets liés à des opérations de logements pour assurer les besoins du projet démographique de la Commune, la création de zones d'activités et la réalisation de projets agricoles.

a. Les secteurs de développement en tissu mixte :

Secteur Sud RD613-Fabrique et Garelle :

Accolé au centre la commune, ce site est composé des sites de la Fabrique et de la Garelle, séparés par le chemin de la Chicane. L'ensemble de la zone est situé en continuité de la RD613. Le secteur représente une surface d'environ 9 hectares répartie entre une partie Nord, dite « La Fabrique », et une partie Sud, dite « La Garelle », et correspond à un secteur d'extension du SCoT. Ce secteur est très bien desservi par l'axe routier central de la commune, justifiant ainsi de son attractivité en termes de développement urbain. Ce site est ciblé pour l'extension des espaces urbains, notamment résidentiels. Ces opérations comportant 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable) et répondent à la demande en logements dans la commune.

Les grands principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation future du secteur sont les suivants :

- **Le traitement paysager de la limite de la ville** : il s'agit de ménager une transition douce, sous la forme d'une haie bocagère et de plantations d'arbres de haute tige, entre l'urbanisation située en limites Sud et Est et les espaces agricoles environnants ;
- **Le traitement qualitatif des « portes d'entrée » sur la RD613** et des connections entre les nouveaux quartiers Sud et le centre ancien (avec déploiement des modes « doux ») : les deux carrefours qui desservent le chemin de la Fabrique et le chemin rural vers La Chicane seront aménagés pour bien marquer l'accroche des nouveaux quartiers sur l'avenue Georges Clemenceau et distribuer les circulations ;
- **L'intégration paysagère des ensembles bâtis** : les ensembles collectifs notamment (de hauteur limitée à R+2+attique maximum) seront implantés avec un recul important par rapport aux voies et « en éventail » afin de ménager d'importants espaces libres végétalisés entre chaque îlot bâti ;
- **La valorisation de la façade commerciale** : il est prévu de réinvestir l'espace situé au droit du centre commercial avec la création d'un espace public (de type parvis) et d'une nouvelle façade urbaine commerciale.

Secteur Puech Long :

Ce site est situé à l'ouest du centre urbain de la commune de Fabrègues. Ce secteur représente une surface d'environ 5 hectares et correspond à un projet d'extension du SCoT. Cette opération comportera 35% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable et répondent à la demande en logements dans la commune.

Les grands principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation future du secteur sont les suivants :

- **Le traitement qualitatif des nouvelles limites de la ville** : il s'agit d'assurer un traitement paysager des espaces de transition situés en limites Nord et Ouest des nouveaux quartiers ; la frange urbaine ainsi créée permettra de gérer les conflits d'usage (entre l'urbain et les espaces agro-naturels), en tenant compte également de la proximité des lignes électriques haute tension, pour la frange Ouest ;
- **L'aménagement de la connexion entre les quartiers Ouest et le centre-ville via le chemin d'Agnac** : prévoir la réalisation d'une voie douce afin de faciliter les déplacements vers le centre-ville de Fabrègues ; le prolongement de cet axe et sa connexion sur le chemin de Pica Novès permettra également de desservir l'Ouest de la commune et le secteur de Launac ;
- **L'aménagement d'un espace public structurant marquant l'entrée du nouveau quartier** : accessible depuis le chemin d'Agnac, cet espace public central, autour duquel seront implantés les immeubles collectifs, sera le point d'articulation avec le tissu urbain existant.

b. Les secteurs de développement en tissu économique :

Secteur de l'Ecoparc :

Ce secteur couvre une superficie d'environ **16 hectares**. Le projet consiste à achever la programmation économique de la ZAC du Collège au sein d'un quartier nommé « Écoparc ». Ce secteur est identifié comme « polarité économique d'équilibre » dans laquelle sont prévus un pôle de services et un équipement sportif.

c. Un projet agricole

L'Agro-Ecopole Mirabeau :

Le projet prévoit de réhabiliter les bâtiments existants du domaine pour leur redonner leurs fonctions agricoles initiales ainsi que de réaliser des constructions supplémentaires pour accueillir l'ensemble des activités agricoles souhaitées (viticulture, maraîchage, oléiculture, trufficulture, arboriculture, élevage, transformation - brasserie artisanale). Il se décompose en trois ensembles distincts reliés par des chemins existants ou à créer ; le « cœur » du projet, autour du domaine existant, accueille les surfaces de stationnement (perméables et naturelles). La bergerie et les serres maraîchères sont positionnées au Nord du domaine. Le parti d'aménagement retenu pour l'Agro-Ecopôle de Mirabeau exprime une logique d'organisation des activités (et donc des différents éléments du projet) en écosystème. « L'ensemble des activités et des actifs interagissent entre eux et avec la trame écologique du domaine de Mirabeau. Ils échangent des flux de matière, des flux de connaissances, des flux financiers et ils mutualisent des moyens. (...) »

LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Parallèlement à l'élaboration du PLU, au regard notamment de la prise en compte du changement climatique et d'améliorer la résilience du territoire, un projet de zonage d'assainissement pluvial a été réalisé sur la base d'une étude conduite par la Commune en 2013, afin de répondre aux enjeux de ruissellement urbain.

L'étude s'est déroulée en trois phases pour aboutir à la réalisation d'un zonage et des propositions de prescriptions.

- **Phase 1** : Etat des lieux de l'assainissement pluvial : elle a été consacrée à la collecte des informations existantes concernant le fonctionnement du réseau pluvial et notamment les témoignages des riverains sur le fonctionnement du réseau lors d'événements pluvieux. Un plan du réseau pluvial a ainsi été établi.
- **Phase 2** : Diagnostic de l'assainissement pluvial : Sur la base du plan du réseau établi lors de la phase précédente et des levés topographiques, une modélisation du réseau a été réalisée et a permis d'établir les risques de défaillance des différentes branches du réseau, c'est-à-dire les périodes de retour de l'insuffisance du réseau.
- **Phase 3** : Elaboration du zonage pluvial : Sur la base du diagnostic du réseau ainsi que des enjeux, des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales ont été établies selon deux types de zones.

La mise à l'enquête du zonage d'assainissement pluvial s'est déroulée en parallèle de l'enquête publique du PLU, soit du lundi 19 août au vendredi 20 septembre 2019.

LE PROJET DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 (dite « loi LCAP ») a créé une alternative aux actuels rayons de protection de 500 mètres : les Périmètres Délimités des Abords (PDA). Les PDA ont été insérés dans le Code du patrimoine, dans le but d'adapter les servitudes de protection aux effectifs enjeux patrimoniaux territorialisés et à la réalité du terrain. En ce sens, ils participent à une meilleure protection du monument historique concerné et des espaces qui participent de son environnement que les rayons de protection de 500 mètres.

Ces PDA obéissent à la même logique que les anciens périmètres de protection adaptés/modifiés en s'affranchissant de la distance de 500 mètres, pour déterminer les secteurs qui contribuent réellement à la mise en valeur du monument historique inscrit ou classé. Par conséquent, les PDA peuvent être plus restreints ou plus larges que les périmètres de 500 mètres pour s'adapter aux enjeux caractéristiques de chaque secteur concerné.

Par courrier du 5 juillet 2016, l'Architecte des Bâtiments de France a informé la commune de Fabrègues de son souhait de création d'un Périmètre Délimité des Abords des monuments historique autour de l'église Saint-Jacques. Conformément à l'article R621-93 du Code du patrimoine, Montpellier Méditerranée Métropole a sollicité la Commune de Fabrègues pour qu'elle se prononce sur ce périmètre.

La commune de Fabrègues et Montpellier Méditerranée Métropole ont chacune émis un avis favorable sur le projet de création du PDA autour de l'église Saint-Jacques, par délibération respective du 17 juillet 2018 et du 22 mars 2019.

La mise à l'enquête du PDA s'est déroulée du lundi 19 Août au vendredi 20 septembre 2019, en parallèle de l'enquête publique du PLU. Il revient maintenant au Préfet de saisir la Métropole pour obtenir un accord formel sur le projet de PDA éventuellement modifié, pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. La mise à jour du PLU, quant à elle, interviendra ultérieurement à la suite de l'arrêt par le Préfet du PDA autour de l'Eglise Saint-Jacques.

LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de l'enquête publique, Madame le Commissaire enquêteur, désignée par Monsieur le Président du Tribunal administratif, a émis un avis favorable dans le cadre de son rapport d'enquête et de ses conclusions motivées remis le 22 octobre 2019 à Montpellier Méditerranée Métropole :

- Un avis favorable sur le projet de PLU, sous réserves de prendre en compte les modifications proposées par Montpellier Méditerranée Métropole dans le mémoire en réponse, tenant compte de l'ensemble des observations exprimées ;
- Un avis favorable sur le projet de zonage pluvial ;
- Un avis favorable à l'institution du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Jacques.

LA SYNTHESE DE LA PHASE DE CONSULTATION ADMINISTRATIVE ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

LES AVIS EXPRIMES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sept PPA ont émis un avis sur le projet de PLU de la Commune de Fabrègues.

Par courrier en date du 21 mai 2019, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a émis un avis favorable et les observations suivantes :

- Revoir l'écriture de l'article 9 « toitures » les zones UA2 et UA3 ;
- Intégrer des cônes de vue depuis les axes structurants dans l'OAP Secteur Sud ;
- Justifier la notion de frange urbaine et son application réglementaire.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

Par courrier en date du 27 Juin 2019, l'Etat a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des points suivants :

Première partie : points essentiels à modifier dans le PLU

S'agissant de la consommation d'espace :

- Mieux définir et dimensionner les besoins en foncier économique : indiquer les zones AU0 pour une meilleure lisibilité, compléter la justification du besoin du foncier de la zone économique Nord Ecoparc ;
- Mieux définir les enveloppes urbaines.

S'agissant du règlement des zones Agricole et Naturelle :

- Mieux circonscrire la constructibilité des zones Ac et Ar et des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) ;
- Mieux maîtriser les extensions et annexes des habitations non nécessaires à l'exploitation agricole.

S'agissant des risques naturels :

- Mieux prendre compte le risque inondation : Plan de Prévention des Risques Inondation, Plan de Gestion des Risques d'Inondation, Atlas des Zones Inondables,
- Mieux prendre en compte le risque de ruissellement pluvial,
- Mieux prendre en compte le risque feu de forêt : Obligation Légales de Débroussaillage,
- Mieux prendre en compte les autres risques : risque tempête et rupture de barrage.

S'agissant du Projet d'Intérêt Général de la Ligne Nîmes Montpellier Perpignan, créer un zonage spécifique.

Deuxième partie : points à améliorer

- Compléter la justification de l'adéquation besoins ressources en matière d'eau potable ;
- Actualiser et mettre à jour les servitudes dans la limite de leur disponibilité ;
- Justifier l'utilisation de la double règle en m2 et en nombre pour la Servitude de Mixité Sociale ;
- Revoir l'écriture de l'article 9 « toitures » les zones UA2 et UA3 ;
- Ajouter des Espaces Boisés Classés sur les boisements communaux ;
- Développer une vraie réflexion pour diminuer l'usage de la voiture ;
- Réévaluer le coefficient d'emprise au sol de la zone UC3e.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

D'autres observations n'ont pas donné lieu à une modification du PLU à savoir :

Première partie :

S'agissant de la consommation d'espace :

- Reclasser la zone AU0 Nord Ecoparc en zone A, étant donné que ce secteur répond au besoin en foncier économique estimé à l'échelle de la Métropole et de l'Ouest Montpellierain en particulier ; il contribue au besoin en foncier économique à l'échelle de la Métropole, il répond à la demande, et anticipe les besoins à venir dans une situation chronique de pénurie de foncier économique ; cette extension de l'Ecoparc constitue une polarité économique d'équilibre profitant des activités déjà implantées et bénéficiant à ce titre d'un évident effet de mutualisation : services aux entreprises, logistique, desservie par des axes structurants telles que A9, RM613 et la RM 612 proche également.

S'agissant du règlement des zones A et N :

- Retenir un principe d'inconstructibilité des corridors écologiques et circonscrire la constructibilité aux seules extensions mesurées existants, étant donné que les seuils de constructibilité dans l'armature des espaces naturels et agricoles garantissent tout à la fois une dynamique agricole et une fonctionnalité écologique dans le respect des orientations du SCoT révisé.

S'agissant des dispositions du règlement des zones AU,

- Imposer la réalisation de haie anti-dérives dans le règlement et pas seulement dans les OAP, étant donné que la prescription a été privilégiée sur les zones AU et non sur les zones U au regard de la typologie du bâti et que le PLU rappelle les dispositions du SCoT révisé et le principe de frange urbaine.

Deuxième partie :

S'agissant du patrimoine archéologique :

- Rajouter la carte et l'inventaire en annexe au règlement, étant donné que cela constituerait une annexe informative non prévue au Code de l'urbanisme et contraire au Code de l'environnement.

S'agissant des autres risques-gonflement d'argile :

- Ajouter une annexe informative au règlement, vu que cette indication est faite dans l'état initial de l'environnement et étant donné que cela constituerait une annexe informative non prévue au Code de l'urbanisme et contraire au Code de l'environnement.

Par courrier en date du 02 juillet 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie a émis des recommandations :

- Compléter le PLU pour répondre aux attentes de l'article R151-3 du Code de l'urbanisme en présentant des solutions de substitution examinées et les raisons des choix effectués dans le PLU, en particulier en matière d'ouverture à l'urbanisation,
- Présenter les zonages de protection environnementale sur une carte facilement lisible par le public,
- Compléter en conséquence le résumé non technique par la présentation des étapes de la démarche itérative d'évaluation environnementale et l'ensemble des mesures qui ont permis d'éviter et réduire les impacts sur l'environnement,
- Compléter le rapport de présentation par une évaluation des impacts du projet de PLU sur les espèces faisant l'objet d'un PNA et de proposer le cas échéant les mesures d'évitement et de réduction appropriées,
- Justifier la compatibilité du PLU avec le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, particulièrement en ce qui concerne le projet d'accueil démographique et l'ambition de préservation des espaces « agro-naturels »,
- Compléter l'analyse de la consommation d'espaces sur la période 2015/2018,
- Préciser la consommation d'espace hors projet exceptionnel sur la période 2005/2015,
- Préciser si les projets d'infrastructures supra-communales ont été intégrés dans les hypothèses de consommation d'espace à échéance 2030,
- Proposer toutes les mesures appropriées pour éviter, réduire les impacts sur la biodiversité et les espèces protégées identifiées sur les secteurs de la fabrique et de la Garelle, Puech Long et la zone AU0 au Nord de l'Ecoparc,
- Traduire les enjeux de la trame verte et bleue de la commune dans le règlement afin d'assurer la pérennité et la fonctionnalité de la structure retenue,
- Fournir en annexe du PLU une attestation du SBL afin de garantir la bonne adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins de la commune,
- Mettre à jour la liste des servitudes AS1 et actualiser le plan des servitudes en conséquence,

- Vérifier d'un point de vue environnemental que le projet de PLU reste cohérent avec les dispositions réglementaires de ces servitudes,
- Démontrer que le projet d'urbanisation prend en compte les enjeux d'imperméabilisation et ses conséquences afin d'éviter toute augmentation du ruissellement, et qu'il n'entraînera de dégradation de la qualité des eaux.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

Par courrier en date du 02 juillet 2019, la Chambre d'Agriculture de l'Hérault a émis un avis favorable et des observations sur le projet d'élaboration du PLU :

- Intégrer la carte des périmètres irrigables présenté lors de la CDPENAF,
- Reprendre la carte d'occupations des sols agricoles interprétation erronée du RPG2017 (Recensement Parcellaire Graphique),
- Supprimer des STECAL sachant qu'un zonage spécifique semble plus à même de garantir le projet agricole,
- Classer la centrale photovoltaïque dans zonage spécifique autre qu'agricole.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

D'autres observations n'ont pas donné lieu à une modification du PLU à savoir :

- Retirer l'extension d'urbanisation de la zone de l'Ecoparc, étant donné que ce secteur contribue au besoin en foncier économique à l'échelle de la Métropole, répond à la demande, et anticipe les besoins à venir dans une situation chronique de pénurie de foncier économique.
- Revoir les seuils de constructibilité en zone agricole et naturelle, étant donné que les seuils de constructibilité dans l'armature des espaces naturels et agricoles garantissent tout à la fois les moyens d'une dynamique agricole et une fonctionnalité écologique dans le respect des orientations du SCoT révisé.

Par courrier en date du 3 juillet 2019, le Centre Régional de la Propriété Forestière Occitanie n'a pas émis d'avis mais une observation : supprimer les espaces boisés classés (EBC) contraires à la gestion durable des surfaces boisées.

Cette observation n'a pas donné lieu à une modification du PLU étant donné que les différents dispositifs administratifs, tant du point de vue du Code de l'urbanisme et du Code forestier, sont des garanties essentielles à la préservation des espaces boisés.

Par courrier en date du 04 juillet 2019, le Conseil Départemental de l'Hérault a émis un avis favorable et des remarques sur le projet d'élaboration du PLU :

- Compléter les prescriptions réglementaires pour les zones humides, berges de cours d'eau et ripisylves repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- Prise en compte du Plan de Gestion de la Ressource en Eau afin de s'assurer que les vocations du territoire soient en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau,
- Actualiser les données de captages.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

Une observation n'a pas donné lieu à une modification du PLU :

- Réduire les extensions d'urbanisation, étant donné que ces secteurs ont été délimités en fonction des besoins économique et démographique. Le secteur « Nord Ecoparc » contribue au besoin en foncier économique à l'échelle de la Métropole. Il répond à la demande, et anticipe les besoins à venir dans une situation chronique de pénurie. De plus les délimitations des zones à urbaniser mixtes ont été réalisées au plus juste en fonction des besoins identifiés pour la Commune de Fabrègues à l'horizon 2030, en vue notamment de l'atteinte des objectifs de production de logements du PLH 2019/2024.

Par courrier en date du 17 juillet 2019, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), a émis un avis favorable et des remarques sur le projet d'élaboration du PLU :

- Revoir la distance d'implantation des annexes,
- Revoir la hauteur des annexes pour limiter l'impact dans le paysage,
- Supprimer l'outil STECAL qui paraît être inadapté au projet d'Agro Ecopôle,
- Proposer un sous zonage spécifique au regard des projets recensés.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

Une observation n'a pas donné lieu à une modification du PLU à savoir :

- Démontrer l'efficacité de la double limite fixée en surface de plancher (SDP) et part (pourcentage) de l'emprise au sol existant pour limiter les extensions nouvelles en secteur A et N, étant donné que la double règle proposée est adaptée pour remplir les objectifs de limitation de consommation foncière tout en assurant l'équilibre entre les différentes constructions existantes.

LES OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR LE PUBLIC

Dans son procès-verbal de synthèse Madame le Commissaire enquêteur a recensé 57 (y compris les observations en doublons) interventions du public, comprenant les observations inscrites sur les registres d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Fabrègues et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole, puis celles adressées par courriels et documents remis en mains propres lors des permanences :

- Plusieurs observations concernant des parcelles (AE0013, AE0016, AE0021, AE 0027, AE168) à la limite de la zone UC3c au bord de l'ancien lit du Coulazou : demande de plusieurs pétitionnaires de revoir la limite de la zone UC3c ;
- Une observation concernant le secteur « UC3a » : demande d'adaptation des règles de stationnement sur le secteur de la gare ;
- Une observation sur la délimitation de la zone Nr dans le secteur du Moulin du Trou ;
- Une observation concernant la problématique des transports et des projets d'infrastructures prévues sur le territoire.

Ces observations ont conduit la Métropole à compléter le projet de PLU.

- Plusieurs observations concernant le secteur « Puech Long » : des observations sur la bonne gestion hydraulique du futur quartier, des demandes de précisions sur l'aménagement d'ensemble du quartier et l'intégration paysagère des bâtiments collectifs qui y seront réalisés.

Ces observations n'ont pas donné lieu à modification du PLU, mais il a été précisé que le secteur fait l'objet d'un aménagement d'ensemble couvert par des principes d'aménagement permettant de garantir le bon fonctionnement du nouveau quartier tant par son insertion paysagère que par le traitement des aménagements hydrauliques.

- Trois observations sur le projet de création de l'Aire de Grand Passage.

Ces observations n'ont pas donné lieu à de modification du PLU mais il a été précisé la nécessité réglementaire de réaliser des aires de grands passage sur le territoire et il a été expliqué leur mode de gestion.

- Une observation concernant le classement de la parcelle AE32 en zone Naturelle.
Cette observation n'a pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné que cette parcelle se situe en zone bleue du PPRI et que la parcelle est souvent inondée en cas de forte pluie. Il a été précisé qu'en dehors du tissu urbain existant, les parcelles non construites et entièrement soumises à la zone bleue du PPRI ont été classées en zone A ou N, par principe de précaution. De plus il a été précisé que cette parcelle non construite participait à la zone naturelle tampon entre la vallée du Coulazou et les quartiers urbanisés (en entrée de ville).

- Une observation concernant le classement de la parcelle CH10 en zone Ar.

Cette observation n'a pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné que cette parcelle se situe au-delà du secteur identifié en « urbanisation existante et engagée » du SCoT révisé et qu'elle est concernée par la déclinaison des réservoirs biodiversité (trame verte et bleue).

- Deux observations concernant les Obligations Légales de Débroussaillage.

Ces observations n'ont pas fait l'objet de modification du PLU, mais il a été précisé le cadre réglementaire de l'application des obligations légales de débroussaillage.

- Une observation sur la constructibilité des extensions des bâtiments existants en zone Agricole et Naturelle.

Cette observation n'a pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné que la double règle proposée est adaptée pour remplir les objectifs de limitation de consommation foncière tout en assurant l'équilibre entre les différentes constructions existantes.

- Une observation sur la notion d'inconstructibilité dans la zone N Réservoir.

Cette observation n'a pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné que les seuils de constructibilité dans l'armature des espaces naturels et agricoles garantissent tout à la fois une dynamique agricole et une fonctionnalité écologique.

- Des observations sur les périmètres des zones secteur Sud AUC3b (parcelles AH2 et AH4) et Puech Long AUC3c (parcelles BX69, BX70, BX71).

Ces observations n'ont pas fait l'objet de modification, étant donné que les délimitations des zones à urbaniser ont été réalisées au plus juste en fonction des besoins identifiés pour la Commune de Fabrègues à l'horizon 2030, en vue de l'atteinte des objectifs de production de logements du PLH 2019/2024 et dans le respect des objectifs de modération de la consommation foncière.

- Une observation concernant le zonage d'assainissement des eaux usées.

Cette observation n'a pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné que le zonage d'eaux usées est présent en annexe du PLU et qu'il affiche les trois zones : assainissement collectif, assainissement collectif futur et assainissement non collectif.

- Plusieurs demandes d'information concernant la localisation de parcelles dans le projet de zonage et des règles afférentes.

Ces observations n'ont pas fait l'objet de modification du PLU, étant donné qu'il s'agissait d'une demande de renseignement sur la constructibilité des parcelles concernées. Il a été rappelé pour chaque demande le zonage et les règles appropriées au cas par cas.

Observations en dehors du champ de l'enquête publique :

- Une observation concernant l'aménagement de voirie (élargissement de trottoir),
- Une observation concernant l'aménagement de la digue dans le cadre du PAPI (Programme d'Action de Prévention des Inondations).

Aucune observation n'a été émise concernant le Périmètre Délimité des Abords et le zonage d'assainissement pluvial.

Chacune des observations formulées durant l'enquête publique a fait l'objet d'une analyse détaillée de la part du Commissaire enquêteur et d'une réponse circonstanciée de la part de Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre du mémoire en réponse au procès-verbal dressé par le Commissaire enquêteur.

LES MODIFICATIONS ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

Conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'urbanisme, il est proposé d'amender le projet d'élaboration du PLU de la Commune de Fabrègues pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur. L'ensemble de ces modifications contribuent ainsi à améliorer la qualité du projet sans remettre en cause son économie générale, ni les principes fondamentaux sur lesquels s'appuie la version arrêtée du 22 mars 2019.

L'annexe à la délibération détaille l'objet de chaque modification dans un tableau « objet des modifications du document entre l'arrêt et l'approbation ». Ce dernier précise la remarque ayant généré la modification.

En compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les principales évolutions du PLU peuvent être synthétisées de la manière suivante :

S'agissant de la consommation foncière et de la définition des besoins :

- L'amélioration de la justification de l'objectif de croissance démographique et des surfaces d'extensions urbaine tant au niveau du foncier économique que des zones mixtes,

- L'augmentation du coefficient d'emprise au sol cohérent au regard de la densification potentielle en zone UC3e,
- Une amélioration de la lisibilité des vocations des zones à urbaniser bloquées en indiquant le zonage et en intégrant dans le règlement le caractère de la zone (mixtes ou économiques), conformément au PADD ;

S'agissant du patrimoine :

- Une meilleure protection des espaces boisés,
- Une amélioration du traitement des toitures dans le centre ancien,
- Un accompagnement et une valorisation des cônes de vue sur la Gardiole dans les secteurs à urbaniser ;

S'agissant des espaces naturels et agricoles

- L'amélioration de l'explication des dispositifs issus du projet de SCoT dans les zones urbaines et à urbaniser concernant le traitement des interfaces avec les zones A et N,
- Des compléments à la limitation des extensions des bâtiments et du mitage dans l'armature des espaces naturels et agricoles (surfaces de plancher des logements liés à l'exploitation et les distances d'implantation des constructions entre elles),
- Une meilleure préservation de la qualité du paysage agricole en limitant la hauteur des extensions des habitations existantes,
- Une meilleure préservation des terres agricoles en tant qu'outil de production, en interdisant les centrales photovoltaïques au sol et en limitant la surface des équipements d'intérêts collectifs et de services publics en zone de réservoirs et de corridors,
- Le remplacement pour deux secteurs de l'outil STECAL par des zones A indicées permettant la réalisation d'un projet d'intérêt général Agro Ecopôle labellisé par le Ministère de l'Environnement ;

S'agissant des risques

- Une meilleure explication dans le PLU de la prise en compte du zonage pluvial,
- Une actualisation des données relatives aux risques naturels et assurer la bonne information des risques auprès du public ;

S'agissant des transports et déplacements

- Une meilleure explication dans le PLU une véritable réflexion sur la diminution de la voiture et des moyens mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Conformément à la Charte de Gouvernance, la Commune de Fabrègues, lors de son Conseil municipal du 12 novembre 2019, a émis un avis favorable sur le projet de PLU modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En conséquence, il est demandé au Conseil de bien vouloir :

- approuver le projet de PLU,
- dire que la délibération sera affichée pendant une durée d'un mois au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et à la mairie de Fabrègues,
- dire que la mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département,
- approuver le zonage d'assainissement pluvial,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité.

Pour : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

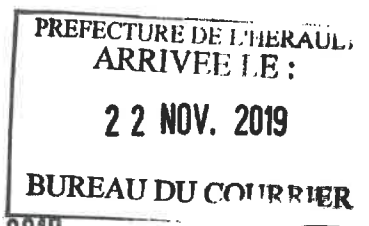
Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier le 21 NOV. 2019

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL



Publiée le : 22 NOV. 2019
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Tableau de Synthèse_PLU_Fabrègues.pdf
- Zonage d'assainissement pluvial
- Dossier PLU

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.