



Séance ordinaire du vendredi 22 mars 2019

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

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Roger CAIZERGUES, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Jean-Luc COUSQUER, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF. Jean-Philippe DACHEUX, suppléant de Jackie GALABRUN-BOULBES.

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, Jean-François AUDRIN, Pierre BONNAL, Rosy BUONO, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Carole DONADA, Clare HART, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Joël VERA.

Absents / Excusés :

Sabria BOUALLAGA, Djamel BOUMAAZ, Renaud CALVAT, Christophe COUR, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Arnaud MOYNIER, Eric PENSO, Véronique PEREZ, René REVOL, Jean-Luc SAVY, Isabelle TOUZARD

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Fabrègues - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Arrêt du PLU et bilan de la concertation - Avis du Périmètre délimité des abords (PDA)

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

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. 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.

La Commune, par délibération en date du 06 Mars 2018 et conformément à l'article L.153-9 du Code de l'urbanisme, a autorisé, Montpellier Méditerranée Métropole à achever cette procédure d'élaboration du PLU communal.

Par délibération du 29 Mars 2018, le Conseil de Métropole a décidé d'opter pour un contenu modernisé du PLU de Fabrègues. Cette modernisation du contenu du PLU s'appuie, en très grande partie, sur les outils réglementaires existants. Elle a permis de réinterroger leur contenu et leur forme en vue de faciliter leur utilisation, d'accroître la traduction opérationnelle des règles édictées et de mieux prendre en compte les enjeux contemporains de l'urbanisme.

En outre, l'élaboration du PLU de Fabrègues intègre les nouvelles dispositions juridiques issues des différentes lois intervenues depuis 2006, notamment les lois relatives au Grenelle de l'Environnement et la loi « ALUR ».

La délibération de prescription de l'élaboration du PLU, en 2006, fixe plusieurs objectifs, en particulier :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, agricole et architectural,
- Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole,
- Définir une stratégie de réinvestissement urbain,
- Intégrer le risque d'inondation et d'incendie, encadrer les futurs secteurs à vocation économique et de loisirs,
- Favoriser les modes actifs de déplacements,
- Promouvoir une approche durable de l'urbanisme,

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

PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Concernant les enjeux issus de la réalisation du diagnostic territorial, ils peuvent être synthétisés et hiérarchisés comme suit :

a. Le tissu urbain

Un noyau historique « puissant » à renforcer

Le centre-bourg composé du noyau historique et des extensions du 19^{ème} constitue le pôle de vie central de Fabrègues. Il regroupe les principaux commerces et équipements publics. Le cœur historique est identitaire, mais parfois peu fonctionnel. Conforter et renforcer le cœur du village, allant de la circulade jusqu'à la RD613, est un enjeu majeur pour le fonctionnement de la zone urbanisée.

Cette dynamique passe par un réinvestissement prioritaire à proximité du cœur de ville et par la reconquête des espaces publics (voies, parcs, jardins, etc), « ciment » de la ville.

Un linéaire en mutation : la RD 613

La polarité du centre-bourg est secondée par le linéaire commercial et de services de la RD613, qui s'étend du Coulazou à l'ancienne poste. Vecteur d'accès mais aussi de découverte, la RD613 joue un rôle essentiel dans l'image perçue du territoire et dans le fonctionnement du village. Ainsi, il apparaît nécessaire d'effectuer une requalification de l'organisation commerciale de la RD613 ainsi qu'une valorisation de ses espaces publics et de ses dents creuses, afin de l'affirmer comme boulevard urbain, liant le village et les futures extensions Sud.

Une ville scindée en deux entités par le Coulazou :

- un secteur Ouest composé du centre-villageois de Fabrègues et de son pourtour (habitat pavillonnaire et équipements scolaires) ;
- un secteur Est dominé par l'habitat pavillonnaire et les équipements sportifs.

Le Coulazou reste identifié par les populations comme une véritable coupure physique entre les parties Est et Ouest du village. Les efforts engagés pour faire de cette coupure urbaine un nouveau vecteur de continuité physique et ressentie sont à poursuivre.

Une évolution attendue des mobilités avec l'aménagement d'une nouvelle ligne de TCSP

L'arrivée d'une nouvelle ligne de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) au sein du territoire fabréguois va initier une dynamique nouvelle en termes de déplacements : en drainant des déplacements automobiles extérieurs, notamment depuis les communes de Cournonterral et de Saussan et en générant de nouveaux déplacements doux au sein de la commune ; mais également en terme de densification urbaine.

Les portes d'accès au tissu urbain fabréguois : structurer les entrées du village

Les premières perceptions de la commune de Fabrègues depuis la RD613 s'opèrent à travers un tissu de zones d'activités : les ZAE des 3 Ponts et des Hauts de Fabrègues à l'entrée Est, et la ZAE des 4 Chemins à l'entrée Ouest. Le franchissement du Coulazou par la RD613 au niveau du Pont Vieux marque un seuil important et symbolique d'entrée véritable dans la ville depuis la RD613 à l'Est. Cette entrée de ville sera affirmée par le projet urbain de La Fabrique.

Les entrées Nord par la RD 185 depuis Cournonterral et la RD 27 depuis Saussan seraient quant à elles à affirmer et à requalifier.

Des interactions insuffisantes entre les différentes polarités identifiées : une trame publique à valoriser

La valorisation de la trame publique est une action participant à un meilleur fonctionnement de la ville, mais aussi à la qualité de son cadre de vie. La qualité des perceptions de l'espace public incitera (ou non) à la marche à pied et aux modes actifs en général, et plus largement à la vie sociale.

Les valorisations à mener sont les suivantes :

- travailler à la « diffusion du Coulazou » au sein du village, notamment améliorer les transparences entre le Coulazou et le centre-ville par un système de coulées vertes ;
- valoriser le réseau d'espaces publics et de places publiques du cœur du village, valoriser la trame publique entre le centre-villageois et la RD613 ;
- reconquérir les espaces publics de la RD613 correspondant à la traversée du village, ainsi que l'entrée Est ;
- développer une véritable trame publique entre le centre et le secteur Ouest, notamment par la revalorisation de l'avenue de la Fontasse, puis par une clarification de la trame du chemin d'Agnac ;
- qualifier les voies, en privilégiant les modes actifs : un traitement adapté aux différentes fonctions des voies sera à apporter ; cette hiérarchie apportera de plus une meilleure lisibilité aux déplacements dans la zone urbanisée.

b. Le paysage et le patrimoine bâti

Les entités paysagères

Afin de préserver le paysage communal et de maintenir l'identité fabrégquoise, les enjeux sont les suivants :

- maintenir le caractère agricole de la plaine, dominé par les espaces cultivés, viticoles et naturels mais soumis à d'importantes pressions urbaines ;
- préserver et renforcer les structures paysagères singulières de la plaine agricole : trame verte, mas et domaines agricoles ;
- qualifier et marquer les limites de la ville.

La trame végétale

La trame végétale joue un rôle majeur sur le territoire communal ; il s'agit donc de :

- préserver, renforcer ou reconstituer les structures végétales caractéristiques des entités paysagères de la commune, révélatrices d'un patrimoine bâti historique ou d'une richesse environnementale.
- valoriser le vallon du Coulazou comme une trame verte urbaine structurante, à même de relier les deux parties de Fabrègues ;
- prolonger la revalorisation du vallon du Coulazou au-delà de la simple traversée de la ville et des barrières physiques de la RD613 et de l'ancienne voie ferrée (avec, par exemple, un réseau de cheminements doux et cycles à connecter aux sentiers de promenade du massif de la Gardiole) ;
- constituer un « tissu naturel et végétal » créant de la ville au même titre que le « tissu urbain »,

Les limites de la ville (zones de contact entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels)

La limite Nord, agricole, a vocation à jouer le rôle d'une coupure d'urbanisation entre Fabrègues et Saussan. Sur les limites Sud de la ville, il conviendra de préserver l'habitat vis-à-vis des nuisances des grandes infrastructures (A9/LNMP/LHT) et d'assurer l'intégration paysagère des zones d'extension urbaine depuis les points de vue lointains de la Gardiole et de l'autoroute.

Pour la limite Ouest, l'espace agricole situé entre l'urbanisation existante et future (secteur de Pica Novès), espace encore partiellement cultivé, composé de friches et traversé par la ligne haute tension, sera à revaloriser.

Le patrimoine bâti et archéologique

Les éléments recensés du patrimoine communal (éléments bâtis remarquables et vestiges archéologiques) seront à préserver.

c. Les dynamiques socio-économiques

La population

La dynamique socio-économique de Fabrègues est marquée par :

- un ralentissement de la croissance démographique depuis dix ans malgré un léger regain ces dernières années ;
- une population vieillissante : les retraités sont surreprésentés au sein de la commune ;
- une évolution des structures familiales des ménages avec une nette augmentation des familles monoparentales, des ménages d'une personne et une part importante de couples sans enfants.

Dans ce contexte, quel renouvellement de la population peut-on prévoir ? Quelles conséquences en termes de maintien des équipements ? L'arrivée d'une population jeune (avec la réalisation de programmes de logements accessibles) aura des conséquences positives sur la dynamique démographique.

Le logement

La dynamique du logement est marquée par :

- l'augmentation importante de la vacance entre 2009 et 2014, ainsi que des résidences secondaires ;
- la prédominance des maisons unifamiliales ;
- des résidences principales majoritairement tenues en propriétés mais la part des locations a tendance à augmenter ;
- une forte carence en logement locatif social malgré de gros efforts de rattrapage (objectifs du PLH 2013-2018 non atteints).

L'économie

La dynamique économique de Fabrègues est liée à l'importance du tissu d'entreprises (dans les secteurs des services, du commerce/artisanat et de la construction notamment) réparties dans plusieurs zones d'activités qui exercent une réelle attractivité à l'échelle locale ; la requalification des zones « anciennes » est un enjeu fort.

d. L'agriculture et le tourisme

L'agriculture

Pour l'agriculture, les enjeux sont nombreux et dépassent le cadre communal (enjeux métropolitains mis en œuvre dans le cadre du SCoT) sont les suivants :

- préserver les terres agricoles de la plaine et permettre la diversification des cultures (productions alimentaires) ;
- autoriser les constructions nécessaires à l'agriculture mais en veillant à limiter leur impact sur les paysages et sur l'environnement ;
- permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de qualité afin de préserver le patrimoine bâti et permettre des compléments d'activités aux exploitants ;
- permettre des projets d'énergies renouvelables sur le territoire à condition qu'ils ne nuisent pas aux perspectives paysagères et à la pérennité des activités agricoles (projets photovoltaïques en toiture de bâtiments uniquement).

Fabrègues possède de nombreux atouts à valoriser dans le cadre de la politique « agroécologie et alimentation » de la Métropole :

- un potentiel diversifié en fonction de la structure du territoire : plaine agricole et cultures diversifiées à vocation alimentaire métropolitaine (mosaïque agricole), garrigues de la Lauze et massif de la Gardiole favorables au pastoralisme et à la diversification ;
- des premières initiatives en agroécologie qui ont été lancées, l'une sur la plaine et l'autre sur les garrigues de La Lauze ;
- le Domaine de Mirabeau, site pilote pour la reconquête de la biodiversité qui accueille la première entreprise viticole d'insertion et vise à installer d'autres porteurs de projets pour redéployer la production alimentaire destinée à la restauration collective de Fabrègues ;
- l'Association Foncière Agricole de la Lauze, pilotée par le CEN et la commune de Fabrègues pour redéployer le pastoralisme sur 365 ha de garrigue dont 160 ha au titre des compensations environnementales ;
- l'extension du réseau AQUADOMITIA et notamment le réseau secondaire et tertiaire sur la commune ;
- la présence de structures agricoles dont des coopératives.

Le développement touristique et des loisirs

Le développement touristique (et des loisirs) est un enjeu pour l'économie locale ; il s'agit de :

- permettre l'évolution des mas agricoles et anciennes demeures existantes de qualité vers de hébergement hôtelier, chambres d'hôtes, gîtes etc., dans une logique de découverte qualitative de la commune, de préservation du patrimoine bâti et de compléments d'activités aux agriculteurs ;
- privilégier les constructions nouvelles pour l'hébergement hôtelier dans les zones urbanisées, à proximité du centre, afin de participer à sa dynamisation, plutôt qu'en périphérie, dans les zones d'activités ;
- préserver et valoriser les paysages de valeur de la commune ainsi que son patrimoine bâti, vecteurs d'attractivité touristique ;
- pérenniser la vocation touristique de la commune et améliorer la qualité des abords et des liens entre les sites touristiques (village-vacances, camping, chambre d'hôtes, golf, centre équestre, etc).

e. L'environnement

Concernant les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement ils peuvent être synthétisés et hiérarchisés comme suit :

- **La nécessité d'une redéfinition des zones de développement urbain** en vue d'assurer la protection de la fonctionnalité des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité : notamment le réservoir du massif de la Gardiole et les transparences écologiques entre la plaine de Fabrègues et la plaine de Cournonterral.
- **La nécessité d'un encadrement du potentiel de construction en zone naturelle et agricole** afin de limiter les impacts sur la fonctionnalité des milieux naturels (définition d'un zonage spécifique pour les réservoirs et corridors).
- **La prise en compte des risques naturels**, en particulier le PPR « inondation » en vigueur, mais également le risque feu de forêt via le maintien d'une interface tampon entre les zones de développement urbain et les espaces forestiers de la Gardiole.
- **La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : adaptation du développement urbain aux besoins réels liés à la croissance démographique de la commune afin de préserver au mieux l'armature des espaces naturels et agricoles du territoire, et de préserver les parcelles à fort potentiel agronomique
- **La prise en compte des paysages** dans le choix des sites de développement urbain et dans le traitement de ce développement pour une intégration paysagère optimale.
- **L'intégration des enjeux liés au SDAGE**, via notamment :
 - Des choix urbains qui doivent être cohérents avec les possibilités de raccordements aux différents réseaux de la commune (eau potable et assainissement) ;
 - Une limitation de l'imperméabilisation des sols ;
 - La prise en compte des zones d'expansion des crues et des espaces de fonctionnalité de la trame bleue (zones humides)
- **La prise en compte des risques technologiques**, et notamment les servitudes liées au passage de la canalisation de gaz traversant la commune
- **La préservation du patrimoine bâti d'intérêt**, en particulier celui qui ne fait pas l'objet de mesures de protection (monument historique, etc) et rendu vulnérable aux modifications architecturales.
- **La prise en compte des enjeux liés au changement climatique** : développement des énergies renouvelables, promotion des déplacements doux via notamment des choix d'urbanisation qui doivent être privilégiés à proximité d'espaces desservis par les transports en commun, etc
- **La prise en compte des nuisances** (bruit, etc)

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au débat tel que le prévoit l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal a débattu sur ces orientations le 17 Juillet 2018. Le Conseil de Métropole a débattu le 19 Juillet 2018.

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

- o *Valoriser les motifs paysagers et identitaires de la Commune*
- o *Valoriser les fonctions agricoles*
- o *Protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques*
- o *Préserver et valoriser la ressource en eau*
- o *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 une donnée essentielle 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 équilibrée 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 Clémenceau) 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 Clémenceau 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** ; Il prévoit 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

Ce zonage d'assainissement pluvial réalisé sera soumis à enquête publique.

ORGANISATION DE LA CONCERTATION

Par délibération en date du 26 septembre 2006, le Conseil Municipal de Fabrègues a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et défini les modalités de la concertation avec le public.

La délibération susvisée a été affichée pendant un mois sur les panneaux d'annonces publiques de la Mairie. La mention de l'affichage de la délibération a été insérée en caractères apparents dans les annonces légales du *Midi Libre* en date du 19 octobre 2006.

1. Les modalités de la concertation retenues

La concertation a été mise en œuvre et conduite selon les modalités suivantes :

- plusieurs réunions publiques seront organisées pour débattre avec les habitants, les professionnels, les associations, ainsi que toute personne concernée, du contenu des études préalables, du diagnostic, des enjeux et objectifs poursuivis ainsi que des règles,
- une exposition permettant au public de suivre l'évolution du projet sera organisée en mairie aux heures d'ouverture de la mairie,
- un registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition en mairie aux heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'exposition,
- des informations régulières sur l'avancement de l'élaboration du projet seront portées sur le site internet de la Commune,
- les dates de la concertation seront annoncées dans le journal *Midi Libre*, ainsi que sur les supports de communication propres à la Commune (journal municipal, site internet, ...).

2. La mise en œuvre de la concertation

Chacune des modalités de concertation définies par la délibération de 2006 a fait l'objet d'une mise en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU et notamment aux étapes clé de l'élaboration du PLU.

a. Le registre de concertation

Un registre de concertation coté a été ouvert en Mairie à compter du 19 juillet 2007 pour recueillir les demandes, remarques et suggestions du public. Constituant un vecteur d'expression pour tous, le registre a été mis à disposition sur simple demande à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture. L'ensemble des courriers reçus en Mairie a été inséré dans le registre de concertation. Le registre est clos à la date du présent bilan.

Afin de permettre à chacun de s'informer sur le projet de PLU et son évolution, a été mis à disposition en Mairie, en accompagnement du registre de concertation, un dossier comprenant les pièces au fur et à mesure de leur réalisation par les bureaux d'études.

b. Les réunions publiques

La réunion publique est une modalité de concertation qui permet à la fois l'information et l'échange avec la population. La Mairie a ainsi organisé trois réunions publiques au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

- La première réunion publique s'est tenue le 18 juillet 2007. L'objet était de présenter le premier Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les grandes lignes du projet politique et les options d'aménagement retenues. La réunion publique a été annoncée à la population sur le site internet de la Commune et par voie de presse (*Midi Libre* du 18 juillet 2007).
- La deuxième réunion publique s'est tenue le 2 octobre 2018. L'objet était la présentation, après la reprise de l'étude, du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et du nouveau PADD. La réunion publique a été annoncée à la population sur le site internet de la Commune et par voie de presse (*Midi Libre* du 24 septembre 2018).
- La troisième réunion publique s'est tenue le 11 janvier 2019. L'objet était la présentation des pièces réglementaires du projet de PLU (Règlement, zonage et OAP). La réunion publique a été annoncée à la population sur le site internet de la Commune et par voie de presse (*Midi Libre* du 6 janvier 2019).

c. L'exposition en mairie

Une exposition destinée à présenter les grandes lignes du PLU a été organisée en Mairie à compter du 24 décembre 2018 et jusqu'à la date du présent bilan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

L'objet était de présenter de manière didactique et synthétique, sur 4 panneaux A0 illustrés, le cadre réglementaire de la procédure et ses enjeux, les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que les orientations générales du nouveau PADD.

d. Les informations dans le bulletin municipal

Tout au long de la procédure, des articles ont été publiés dans le bulletin municipal de Fabrègues pour assurer une bonne information sur l'avancée de la procédure et l'organisation de la concertation afin de susciter la participation de la population.

Ces articles ont été publiés à chaque étape clé de la procédure, tel que listées dans le bilan de la concertation.

La totalité des éditions du journal *FABREGUES INFOS* a été mis en libre accès sur le site internet de la Commune (www.ville-fabregues.fr).

e. Les annonces dans la presse

Afin d'assurer une large diffusion des informations et des étapes clé de la concertation, des annonces ont été régulièrement publiées dans la presse locale telles que listées dans le bilan de la concertation.

3. Le bilan des avis exprimés

Outre l'information du public, la concertation invite aussi les citoyens à s'exprimer. Le registre de concertation et les réunions publiques ont constitué les principaux supports d'expression et d'échanges avec la population.

Le registre de concertation, ouvert dès le 19 juillet 2007 et clôt à la date du présent bilan, a permis de consigner les demandes, remarques et suggestions de la population.

Au total, 15 interventions sont consignées dans le registre, telles que listées dans le bilan de la concertation.

a. Les avis sur les modalités de la concertation

Deux interventions d'un même administré soulignent la nécessité de procéder à une concertation plus ouverte pour que chacun puisse se mobiliser et créer une dynamique participative.

b. Les avis d'ordre général

Le projet de PLU dans ses grandes orientations n'a pas fait l'objet de remarques ni d'oppositions manifestes dans le registre.

Une intervention s'oppose toutefois à l'urbanisation sous forme d'aménagement d'ensemble de la zone de Pica Novès au détriment des propriétaires et de leurs projets.

Les avis d'ordre général relèvent des réflexions et propositions suivantes :

- une intervention pointant des manquements au projet de PLU de 2008, au niveau du diagnostic (éléments du SCoT, du PLH, étude agricole et projets urbains) et en matière d'offre en logements sociaux ;
- trois interventions pour se satisfaire/encourager des outils mobilisés par le PLU dans le sens d'une meilleure protection de l'environnement (Gardiole notamment) et de la nappe phréatique ;
- une intervention proposant des pistes d'aménagement urbain pour une amélioration du fonctionnement urbain : mettre en œuvre le contournement Sud du village pour créer des liens entre les deux parties du village et créer des centres d'activités en relation avec ces liens (aménagement du Coulazou et place de la Mairie) ;
- une intervention pour suggérer une révision du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI)

c. Les demandes particulières

Les demandes particulières, au contraire des avis d'ordre général, sont ciblées sur un quartier, une parcelle ou une propriété pour un traitement spécifique par le PLU :

- deux interventions du même administré pour un classement en zone constructible d'une parcelle située en entrée Sud du village ;
- deux interventions du même administré pour un classement en zone constructible (ou autre) du domaine de Launac afin de permettre d'exercer des activités (atelier, ferme pédagogique, hébergement touristique) ; conteste le refus de délivrance de permis de construire (observation hors PLU) ;
- deux interventions pour demander d'autoriser des constructions en R+1 dans l'ancienne ZAC des Campanelles afin de permettre la mise en sécurité des bâtiments comme permis par le règlement du PPRI ;

4. Prise en compte des avis exprimés

Chacune des observations, remarques, propositions et demandes consignées dans le registre a fait l'objet d'une analyse par la Métropole et la Commune, au regard des enjeux et des objectifs du PADD ainsi que du cadre réglementaire applicable au PLU. Elles reçoivent une réponse circonstanciée.

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public au projet de plan local d'urbanisme dans son ensemble mais plutôt des suggestions ou demandes spécifiques.

Il en résulte un bilan globalement favorable qui conforte la municipalité dans ses choix concernant les orientations générales données au projet de plan local d'urbanisme.

La consultation de la population sur le projet de PLU arrêté se poursuivra dans le cadre d'une prochaine enquête publique.

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 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, la Métropole de Montpellier a sollicité la Commune de Fabrègues pour qu'elle se prononce sur ce périmètre.

Par délibération du 17 Juillet 2018, la Commune de Fabrègues a émis un avis favorable au projet de création de ce PDA des abords de l'église inscrite aux Monuments Historiques et a également autorisé la Métropole à achever la procédure parallèlement à la révision du PLU.

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

- approuver le bilan la concertation menée en vue de l'élaboration du PLU de la commune de Fabrègues ;
- arrêter le projet de PLU ;
- dire que la présente délibération ainsi que le projet de PLU seront transmis pour avis aux personnes devant être consultées en application notamment des dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme,
- dire que le projet de PLU sera transmis à l'autorité environnementale,
- dire qu'à l'issue de ces consultations, ce projet de PLU sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme,
- dire que la présente délibération sera affichée pendant une durée d'un mois au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et à la mairie de Fabrègues et que la mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le Département
- donner un avis favorable à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église inscrite au titre des Monuments Historiques.
- soumettre à enquête publique le zonage d'assainissement pluvial
- autoriser 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 : 76 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/03/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 15 avril 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture :

Liste des annexes transmises en préfecture:

- PDA périmètre
- PDA notice
- Bilan de la concertation
- Délibération retour Préf
- Dossier PLU TOME 1
- Dossier PLU TOME 2
- Dossier PLU TOME 2 PPM
- Dossier PLU TOME 2 ZAP

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.