

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 Languépin, 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 Languépin (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 Languépin 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 Languépin(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.



Commune de FABREGUES

REUNION EXAMEN CONJOINT
DU JEUDI 27 AVRIL

Projet d'aménagement du secteur de la FABRIQUE

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

NOM	Coordonnées mail	Fonctions	Organisme	Signature
PAGES	m.pages@herault.cci.fr	chargé d'études	CCI Herault	
Touly Narouvi	na.touly@nouvelles3m.fr	chargée de secteur Point Ouest	NeTropolis	
LANGUEDIN Marie	mlangued@pincherault.fr	chargée d'étude Service Urbanisme	Département de l'Herault	
LE BARS Céline		DGS Fabregues	Commune	
FOURCADE Nylène		Adjoint urbanisme	Commune	
RIGAUD ROMAIN	r.rigault@gfl-group.com	resp. Projct	GGL Aménagement	
POUSTIER michel	poustier-michel@kama-dor.fr	Elu chargé d'agri	CA 34	
ANINAT Adrien	adrien.aninat@herault.gouv.fr	Référent territorial	DDTM 34	

LANGON Jove

marc.langon@opere-dig.fr Architecte



Commune de FABREGUES

REUNION EXAMEN CONJOINT
DU JEUDI 27 AVRIL

Projet d'aménagement du secteur de la FABRIQUE

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

NOM	Coordonnées mail	Fonctions	Organisme	Signature
DUTERAT Agnès	agnes.duprat@fabregues.fr	Chargée d'étude	DDT 34	