

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS DE LA COMMUNE DE FABREGUES

PIECE N° 1

NOTICE D'INTERET GENERAL

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>Etudes d'Urbanisme</p>  <p>121, rue Ignace Pleyel 34070 MONTPELLIER 04.67.75.39.67 s.medurba@orange.fr</p> | <p>Maître d'Œuvre</p>  <p>Immeuble Pôle Eurêka - BP 11067 - 418 rue du Mas de Verchant 34007 Montpellier - France www.linkcity.com</p> | <p>EPCI</p>  <p>50, Place de Zeus 34000 Montpellier 04.67.13.60.00 http://www.montpellier3m.fr</p> | <p>Commune de Fabrègues</p>  <p>8, rue Paul Doumer 34690 Fabrègues 04.67.85.11.57 contact@fabregues.fr</p> |
|---|---|--|---|

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 2 |
| Contexte réglementaire | 2 |
| Rappel de la procédure | 3 |
| 1.PRESENTATION DU PROJET..... | 4 |
| 1.1.Situation géographique..... | 4 |
| 1.2.Périmètre du projet..... | 4 |
| 1.3.Description du projet..... | 10 |
| 2.INTERET GENERAL DU PROJET | 13 |
| 3.ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 14 |

PREAMBULE

Actuellement, la commune dispose d'un POS comme document d'urbanisme. Selon l'article L. 174-5 du code de l'urbanisme, « *lorsqu'un établissement de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ou de document d'urbanisme tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premiers et derniers alinéas de l'article L. 174-1 ne s'appliquent pas aux Plans d'Occupation des Sols applicable sur son territoire, à condition que ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal soit approuvé, au plus tard, le 31 décembre 2019. [...] Ces dispositions cessent de s'appliquer à compter du 1^{er} janvier 2020 si le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal n'a pas été approuvé.* »

Le conseil de Métropole de Montpellier Méditerranée Métropole, à laquelle appartient la commune de Fabrègues, a, **par délibération du 12 novembre 2015**, prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

De ce fait, la commune de Fabrègues a décidé d'engager une procédure associant :

- la déclaration de projet, visant à déclarer d'intérêt général le projet sur les parcelles cadastrées 000 AI 75 et 000 AI 297.
- la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS), nécessaire à la réalisation de ce projet.

Contexte réglementaire

L'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que : « les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique [...] se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement [...] ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Il existe deux cas de recours à la déclaration de projet. Ici, il s'agit du cas où le recours à la déclaration de projet concerne la réalisation d'un programme de construction **privé** qui nécessite la mise en compatibilité du POS et pour laquelle l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, compétent en matière de plan local d'urbanisme, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan d'occupation des sols ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du Code de l'Urbanisme.

Cet article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme indique que : « *Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si [...] les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.* »

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

Selon l'article L. 153-57 du Code de l'Urbanisme, « à l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis [...] lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

La déclaration de projet est ensuite déclarée d'intérêt général par la commune de Fabrègues dans un premier temps. Puis, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (MMM). A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Rappel de la procédure

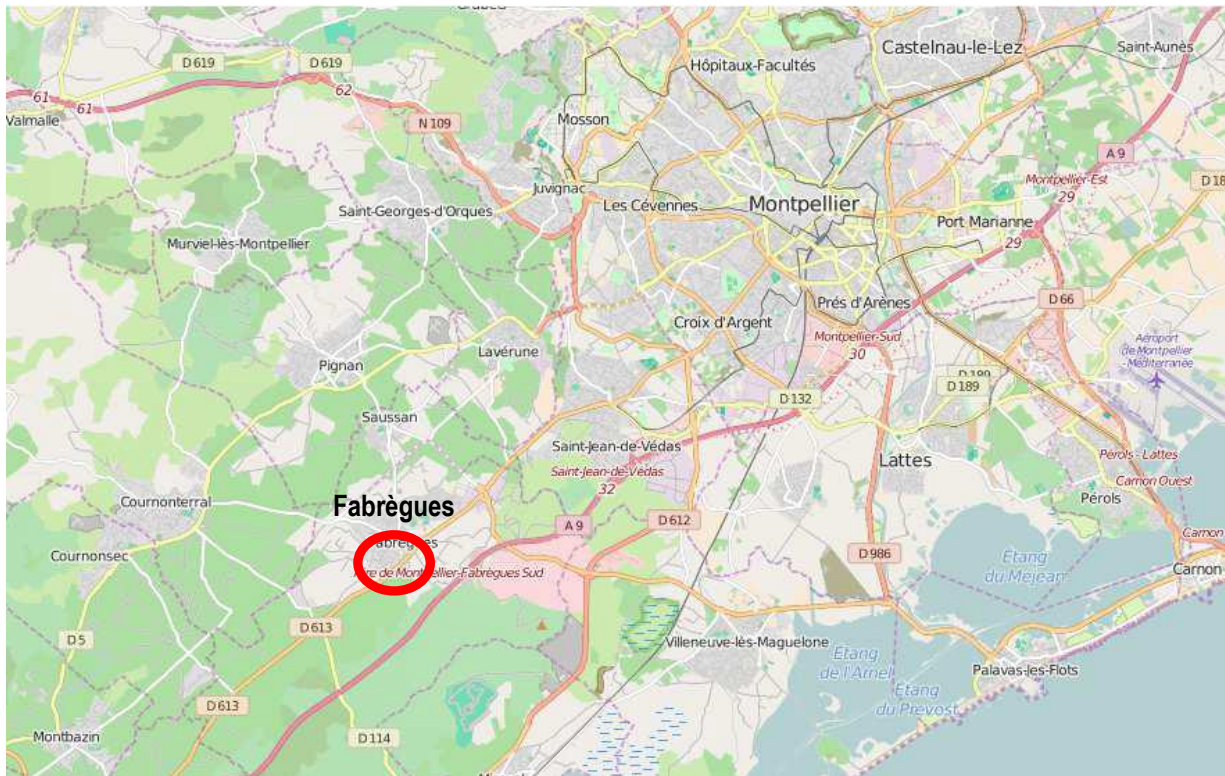
Les articles L. 153-54 à 59 du Code de l'Urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation règlementaire.

- Étape 1 : Élaboration du dossier
- Étape 2 : Saisine de l'autorité environnementale (pour avis sur l'évaluation environnementale, qui sera joint au dossier d'enquête publique)
- Étape 3 : Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique
- Étape 4 : Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du POS de Fabrègues
- Étape 5 : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité, par délibération du Conseil Municipal de Fabrègues se prononçant sur l'intérêt général du projet. La délibération du Conseil Métropolitain annonce la mise en compatibilité du POS, qui prendra la forme d'un arrêté métropolitain de mise à jour du POS

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. Situation géographique

Le projet objet de cette présente procédure se situe sur la commune de Fabrègues. Cette dernière, dans le département de l'Hérault, appartient à Montpellier Méditerranée Métropole (MMM). A ce titre, Fabrègues est également compris dans le périmètre du SCOT de l'agglomération de Montpellier, actuellement en cours de révision. Elle est également soumise au PLH 2013-2018 et au PDU 2010-2020 de la métropole.



La commune de Fabrègues, profitant de sa localisation de deuxième couronne de MMM, est attractive. Sa population a ainsi augmenté de 5,69 % entre 2009 et 2014 (source INSEE), alors que la population nationale a observé une croissance de 2,49 % sur la même période.

Située au pied de la montagne de la Gardiole, la commune est traversée par deux grands axes routiers : l'autoroute A9 et la route départementale 613. C'est au bord de cette route départementale, en milieu urbain que se situe le projet objet de la présente procédure.

1.2. Périmètre du projet

Le projet objet de la présente procédure est situé sur la parcelle cadastrée 000 AI 75 (4 480 m²) et sur la parcelle cadastrée 000 AI 297 (686 m²), en bordure de la RD 613, à une altitude de 36 mètres. D'une superficie totale de 5 166 m² (surfaces cadastrales), elles sont directement accessibles depuis la route départementale. Le terrain du projet est relativement plat.

Cf. extrait cadastral page suivante.

Département :
HERAULT

Commune :
FABREGUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Montpellier
Centre administratif CHAPTAL BP 70001
34953
34953 MONTPELLIER CEDEX 02
tél. -fax

Section : AI
Feuille : 000 AI 01

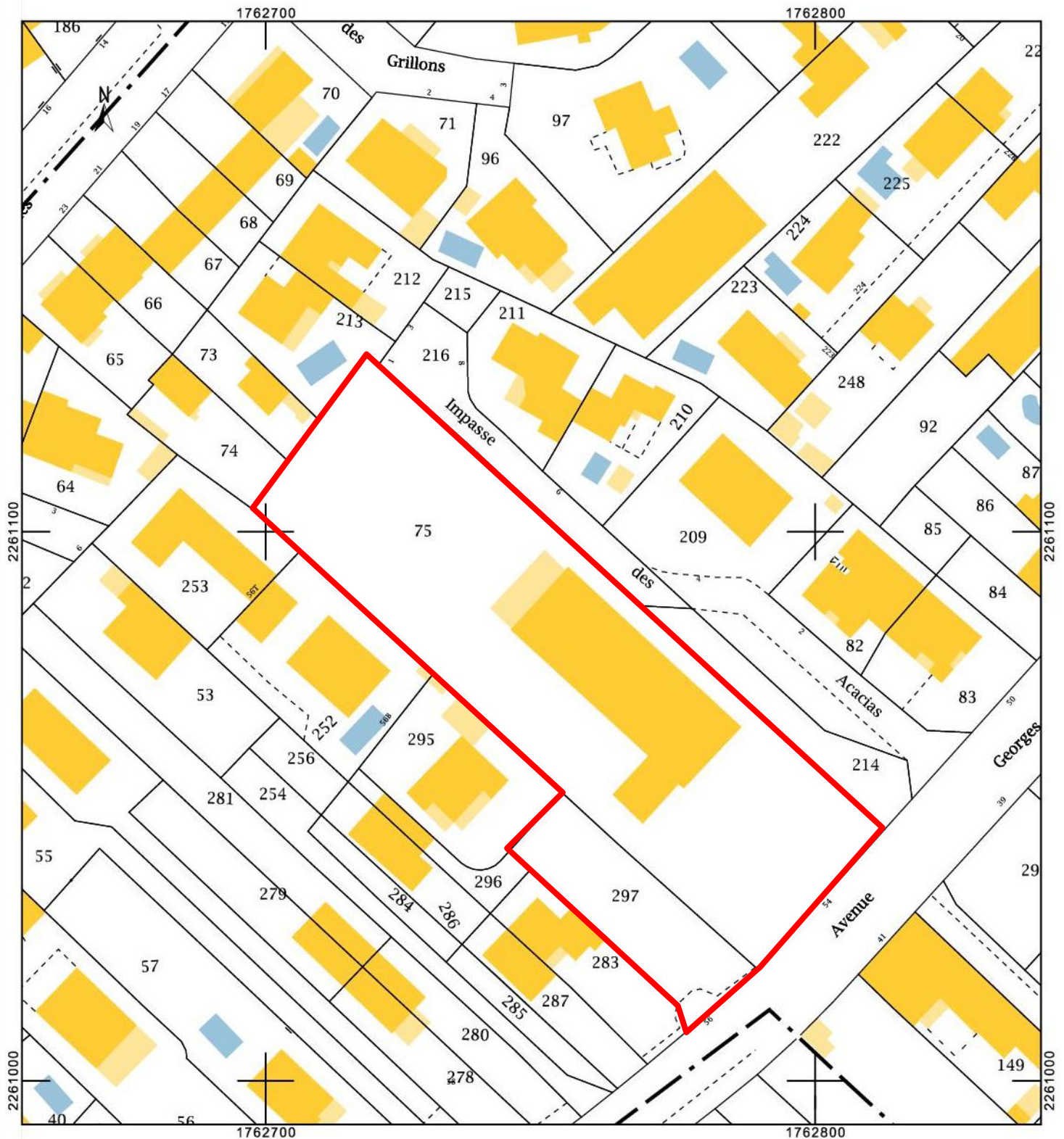
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 06/04/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC43
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



La parcelle 000 AI 75 est actuellement occupée par une entreprise de pré-presse, qui n'est plus en activité aujourd'hui. Le bâti qui occupe le terrain est sous la forme d'un hangar d'environ 135 m². L'aspect architectural du bâtiment est considéré comme assez pauvre, sans enjeu particulier.

Cf. annexe 3 1/3 et 2/3 pages suivantes.

La parcelle 000 AI 297 est constituée d'une antenne desservant 3 villas et d'un espace vert planté plus ou moins entretenu.

Ces parcelles, situées au sein d'une zone résidentielle, constituent donc une dent creuse au sein d'une zone bâtie, facilement accessible via la RD 613. D'où l'intérêt d'une reconversion de cet espace.

Les zones entourant le projet sont donc essentiellement résidentielles, dont une partie est assez ancienne et constituée d'anciens bâtiments agricoles reconvertis, en R+1 (au Sud et à l'Ouest de la parcelle). Tandis qu'au Nord et à l'Est, les habitations sont plus récentes (années 1980 à nos jours), sous la forme de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1.

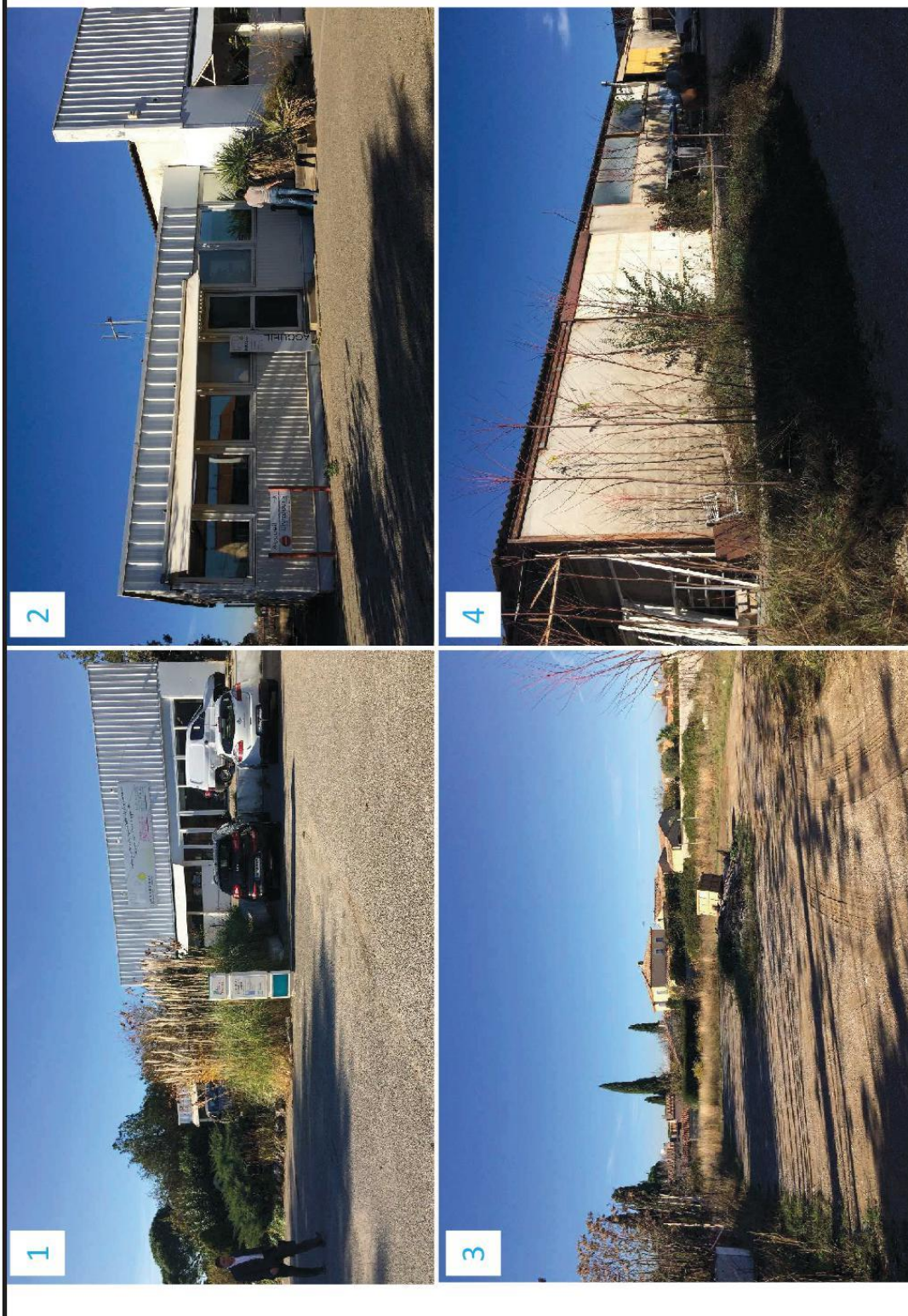
Cf. photo annexe 3 3/3 pages suivantes.

Compte-tenu de l'environnement immédiat, l'enjeu d'une bonne intégration urbaine au sein de cet espace résidentiel est mis en exergue dans la conception du projet.

Annexe 3 – Photographies de la zone d'implantation 1/3



Annexe 3 – Photographies de la zone d'implantation 2/3



Annexe 3 – Photographies de la zone d’implantation 3/3



1.3. Description du projet

Le projet en question consiste en la construction de bâtiments de logements collectifs, composés de jardinets en rez-de-chaussée. A terme, le projet viendra accueillir 40 logements dont 14 logements sociaux (35 %) (cf. tableau ci-dessous).

Répartition logements

| Intermédiaire | | T2 | T3 | T4 | |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------------------------|------|
| | RDC | 6 | 7 | | |
| R+1 | 6 | 6 | 1 | | |
| | 12 | 13 | 1 | 26 | |
| | | | | 1519,0m² | Shab |

| Social | | T2 | T3 | T4 | |
|--------|----------|----------|----------|---------------------------|------|
| | RDC | 3 | 3 | 1 | |
| R+1 | 3 | 3 | 1 | | |
| | 6 | 6 | 2 | 14 | |
| | | | | 874,0m² | Shab |

| TOTAL | | 18 | 19 | 3 | 40 |
|-------|--|-------|-------|------|----------------------------|
| | | 45,0% | 47,5% | 7,5% | 2393,0m² |
| | | | | | Shab |

Cela équivaut donc à une surface de plancher totale de 2 393 m² sur cette assiette foncière.

Cf. plan des niveaux page suivante à titre indicatif

La hauteur du bâti sera limitée à R+1. L'objectif est de permettre une parfaite intégration dans la volumétrie architecturale environnante (cf. représentation volumétrique indicative ci-dessous).



Pour faciliter l'insertion du projet avec le voisinage, les abords du bâtiment seront plantés. Cela permettra de protéger les vues vers les riverains par des écrans végétaux. De même que les matériaux et les couleurs correspondront à l'ambiance environnante. Le projet propose des profondeurs variées du bâti et une alternance de toitures tuiles et de toitures terrasses pour animer les façades. Les toits en tuiles seront privilégiés pour reprendre le paysage urbain environnant et les toits terrasses seront utilisés comme éléments de raccord. Les logements seront répartis au sein de bâtiments à R+1 et orientés de façon à ce que chaque appartement puisse bénéficier du soleil à un moment de la journée.

Le projet sera directement accessible depuis la RD 613. Une étude de trafic a été menée en parallèle pour vérifier l'impact du projet sur la circulation viaire de cet axe majeur. L'impact circulatorioire du projet résidentiel de Linkcity sur la RD 613 sera très faible, induisant une augmentation de trafic de 2 % maximum par rapport aux flux actuels. Cette étude de trafic est fournie en annexe du présent dossier.

Ce projet résidentiel bénéficie également d'une relative proximité avec le cœur de ville de Fabrègues (positionnement favorable pour des déplacements piétons), et les principaux commerces ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun du réseau urbain T.A.M. (lignes 33, 103 et 312 à l'arrêt Lou Paillas). Un local à vélo est prévu dans le projet à proximité de l'accès.

Les stationnements seront aménagés sur la parcelle, en extérieur et plantés. Au nombre de 76, ils seront répartis de la manière suivante :

- 2 places de stationnement x 26 logements = 52 places de stationnement
- 1 place de stationnement x 14 logements sociaux = 14 places de stationnement
- 1 place de stationnement visiteur pour 4 logements = 10 places de stationnement

Un espace libre aménagé en aire plantée et piétonnière, orienté au Sud de la parcelle viendra agrémenter le projet.

De par sa densité et sa mixité sociale, le projet permet de répondre aux objectifs fixés par les lois SRU et ALUR.

Le projet porte sur la totalité de la parcelle cadastrée 000 AI 75 mais seulement en partie sur la parcelle cadastrée 000 AI 297. La voie en impasse de cette dernière, desservant les parcelles 000 AI 283, 295 et 296, est conservée en l'état pour préserver leurs accès.

Dans le POS de Fabrègues :

- la parcelle 000 AI 75 est classée en zone UD (zone urbaine). Le projet de construction porte uniquement sur cette surface cadastrale.
- la parcelle 000 AI 297 est à cheval sur la zone UD et le secteur INAh (la zone INA n'étant pas ouverte à l'urbanisation). Seuls l'aménagement d'espaces verts, de stationnements et la reprise de la clôture concernent cette surface.

La production et la distribution d'eau potable de la commune de Fabrègues sont gérées par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau des communes du Bas Languedoc, donc la société Suez est le fermier (par délégation de service public). Le syndicat regroupe 24 collectivités : Agde, Marseillan, Mèze, Bouzigues, Poussan, Montbazin, Loupian, Villeveyrac, Cournonsec, Cournonterral, Gigean, Vic la Gardiole, Murviel-lès-Montpellier, Pignan, Saint-Georges d'Orques, Lavérune, Saint-Jean-de-Védas, Fabrègues, Saussan, Pinet, Mireval, Montagnac, Sète et le SIAEP Frontignan, Balaruc.

Le syndicat possède 8 sites de production :

- Florensac : site principal de production (70% des ressources) composé de 12 forages captant la nappe d'accompagnement de l'Hérault (96 000 m³/jour)
- Fabrègues : usine G. DEBAILLE potabilisation de l'eau du Rhône (30 000 m³/jour)
- Saint-Jean-de-Védas : le captage de la Lauzette est actuellement en cours d'abandon suite à la mise en service de l'usine G. DEBAILLE de Fabrègues (6 500 m³/jour)
- Pignan : le captage de l'Olivet (6 000 m³/jour)
- Pignan : le captage du Boulidou (3 600 m³/jour)
- Pinet : le captage de l'Ornezon (610 m³/jour)
- Montagnac : le captage Plaine Ouest (2 500 m³/jour).

L'alimentation sur la commune de Fabrègues est réalisée autour des secteurs Sud, alimentés par le réservoir de « Fabrègues Autoroute », d'une capacité de 440 m³, et du secteur Nord, alimenté directement depuis le réseau intercommunal du SIAE Bas Languedoc.

Le SIAE Bas Languedoc est en mesure d'alimenter la commune de Fabrègues à l'horizon 2030, sur la base d'une évolution de la population de 14 474 habitants en 2020, et 16 898 habitants en 2030, soit une augmentation de 378 habitants / an.

La commune dispose sur ce secteur d'une capacité suffisante en termes de réseau et de production d'eau potable pour supporter l'accueil de nouveaux habitants et la construction de 40 logements supplémentaires.

En termes de gestion des eaux usées, la compétence « assainissement » revient la Montpellier Méditerranée Métropole, dont fait partie la commune de Fabrègues. L'exploitation de l'assainissement collectif du territoire est gérée en contrat d'affermage.

Approuvé fin 2004, la Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) est un document fixant la stratégie globale et cohérente de gestion de la problématique assainissement sur l'ensemble du territoire métropolitain. En 2014, près de 90% des opérations programmées au SDA sont terminées.

Dans le cadre de la mise en œuvre de son SDA, la Métropole a mis en service en janvier 2010 une station d'épuration intercommunale pour le raccordement des communes de Fabrègues, Saussan et Pignan. Le dimensionnement de cette station d'épuration est basé sur les besoins calibrés par le SCOT (approuvé en février 2006). Située sur la commune de Fabrègues, cette station d'épuration a son exutoire dans le Coulazou, à quelques centaines de mètres en amont de sa confluence avec la Mosson. D'une capacité de 30 517 EH, cet équipement utilise un process « boue activée à faible charge » avec une épuration par filtration et rayonnement ultra-violet. Cette technologie permet à cette station de respecter la Directive des Eaux Résiduaires, et d'afficher une haute performance. Cette station fait l'objet d'un suivi analytique de la qualité des eaux du Coulazou. Ainsi, en 2014 l'ensemble des stations d'épuration du territoire de métropole montpelliéraine, dont celle de Fabrègues, étaient conformes à la Directive Européenne des Eaux Résiduaires Urbaines et leur réglementation locale.

En 2014, la charge maximale en entrée est de 13 800 EH pour un débit entrant moyen de 2 797 m³/jour et la production de boues s'élève à 308 tMS/an (destinées au compostage).

Le projet envisagé sera raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. La commune dispose sur ce secteur d'une capacité suffisante en termes d'assainissement pour supporter l'accueil de nouveaux habitants et la construction de 40 logements supplémentaires.

2. INTERET GENERAL DU PROJET

La construction de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux est reconnue d'intérêt général au niveau national.

La croissance démographique exponentielle de la Métropole ayant pour conséquences une demande importante en nombre de logements à l'échelle de l'EPCI, la commune se doit de satisfaire cette demande par une production régulière de logements encadrée par le PLH. Le Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole fixe pour la commune de Fabrègues un objectif de constructions annuelles de **160 logements**. Le projet objet de la présente Déclaration permettra la construction de 40 logements, soit 25 % de l'objectif annuel du PLH de Montpellier Méditerranée sur la commune.

Plusieurs autres programmes de logements sont en cours d'étude sur la commune avec une réalisation à court terme et devraient permettre de répondre aux objectifs totaux fixés pour la commune et plus particulièrement de logements locatifs sociaux (ECOPARC de Fabrègues, projet du Chemin de la Fabrique etc.).

Le projet présenté ici permet de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH, et présente donc un intérêt général clair.

De par son nombre d'habitants (2288 habitants en 2013 selon l'INSEE) et sa localisation au sein de la métropole montpelliéraine, la commune du Fabrègues doit répondre aux exigences d'atteindre au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales global. Fabrègues est en retard dans cet objectif de 25 % de logements sociaux.

Le projet présenté va permettre la production de 14 logements sociaux. L'opération propose donc une proportion **35 %** de logement social sur les 40 logements qu'elle va produire. **Elle permet de répondre aux objectifs de production de logements sociaux fixés par le PLH (30 %), et participe au rattrapage du déficit en logements sociaux de la commune de Fabrègues.**

Le projet objet de la présente procédure participe également à la création de logements libres suivant les objectifs fixés dans le PLH et les besoins de la commune.

Le projet, à travers son programme opérationnel, contribue aux objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU et le PLH de Montpellier Méditerranée, grâce à la mise en place de plusieurs typologies d'habitat (forme, financements etc.).

Le projet objet de la présente procédure présente donc un intérêt général en matière de logements pour la commune de Fabrègues.

Le projet consiste par ailleurs en la reconversion d'une friche d'activités. Il permet ainsi à l'amélioration, en termes d'image, de l'assiette foncière de l'opération au regard de l'environnement immédiat, mais aussi à l'échelle de l'entrée de ville de Fabrègues. Le travail sur la volumétrie et le traitement qualitatif du projet permet une bonne insertion dans le milieu environnant et une requalification de l'existant.

Le projet objet de la présente procédure présente donc un intérêt général en matière de cadre de vie et de qualité urbaine, paysagère et architecturale pour la commune de Fabrègues.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le site d'étude est actuellement occupé par une entreprise spécialisée dans les activités de pré-presses : impression d'enseignes, kakémonos, bâches d'enseignes, lettrage de logos, impression d'adhésifs etc. sur supports divers. Cet établissement n'est plus en activité aujourd'hui.

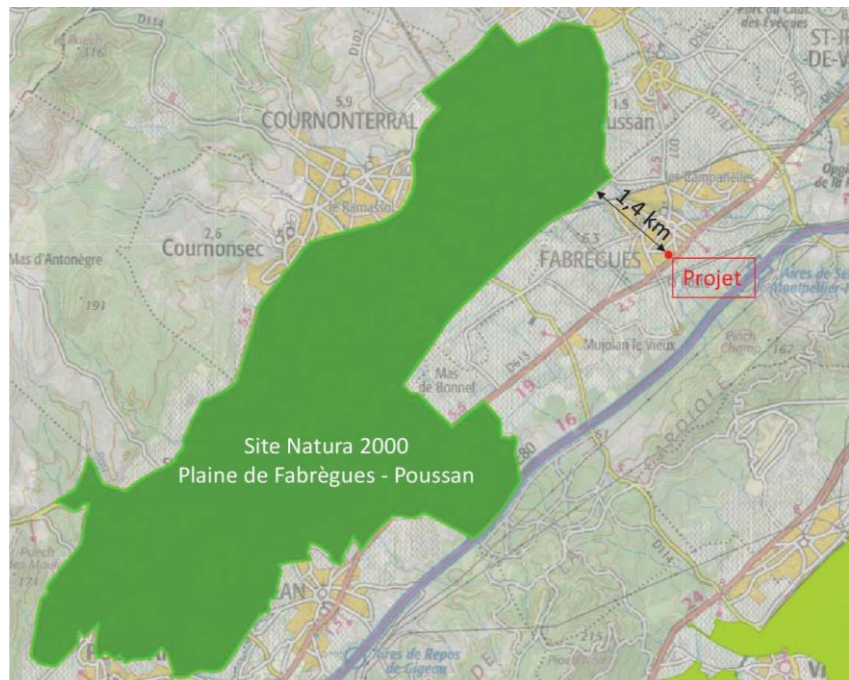
Le site est occupé par un parking goudronné, un bâtiment abritant les anciennes activités administratives de l'entreprise, les imprimantes et un atelier d'assemblage. Un hangar accolé au Nord accueille un compresseur. La partie Nord du site est consacrée au stockage de matériel divers (enseignes, plots en béton...).

Au vu du passé d'activité de la parcelle, une étude approfondie des sites et sols potentiellement pollués a été réalisée. Certaines sources de pollution ont été détectées sur des zones ponctuelles. Toutefois, elles ne remettent pas en cause le projet puisqu'elles seront traitées par le projet (évacuation ou confinement). Un diagnostic approfondi est fourni en annexe du présent dossier.

En conclusion, étant donné la friche récente que constitue cette parcelle, il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Il faut toutefois préciser l'existence d'une zone Natura 2000 sur la commune de Fabrègues. La parcelle concernée par notre projet est à 1,4 km du périmètre de protection. De plus, elle se situe en milieu déjà urbanisé (Cf. carte ci-après). En conséquence l'impact sur le site Natura 2000 Plaine de Fabrègues – Poussan est moindre.

Plan de situation du projet par rapport au site Natura 2000



La procédure de déclaration de projet fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale compétente (DREAL Occitanie) qui détermine si une évaluation environnementale est nécessaire. La saisine de l'Autorité Environnementale a été effectuée le 8 avril 2017. La décision motivée prise par l'Autorité Environnementale doit être notifiée, dans un délai de 35 jours à compter de la réception de la demande complète, sous réserve de demande de compléments.

Après examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale, il s'avère que l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire (cf. Avis de non soumission à la procédure d'examen au cas par cas, jointe au présent dossier).