



MAIRIE DE FABREGUES

Extrait du Registre des Arrêtés du Maire

ARRETE N° 24/05/154

2.1.2 – Urbanisme

Le Maire de la Commune de Fabrègues (Hérault) expose les objectifs suivants :

La ville de Fabrègues souhaite développer une opération d'aménagement sur le secteur des Campanelles, situé à l'ouest de la ville entre le quartier résidentiel éponyme et la Route Métropolitaine 613. Cette assiette foncière composée de la parcelle AZ155, sise avenue Charles de Gaulle (Les Campanelles), est actuellement en friche. Aucun bâtiment n'est présent sur le terrain à l'exception d'un poste de transformation électrique.

Ce terrain est particulièrement bien situé, directement accessible depuis l'entrée est de la commune en direction des hauts de Fabrègues. Il doit être réaménagé afin d'accueillir des logements, en partie à vocation sociale, ainsi que des aménagements paysagers dans la continuité du parcours de santé existant.

La collectivité entend aboutir à l'urbanisation de ce secteur devant participer au développement de la ville avec la création de logements, répondre aux objectifs de mixité sociale et pérenniser un usage existant en reliant le parcours de santé à l'avenue Charles de Gaulle. Cette parcelle propriété de la commune constitue actuellement une « dent creuse » au sein de l'urbanisation existante.

Le secteur est inscrit dans un espace de développement planifié au PLUi métropolitain. En revanche, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur classe le secteur des Campanelles en zone naturelle (N) et n'autorise donc pas la réalisation de l'opération.

Vu le Code des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et suivants, L 300-6 et suivants et L 103-2 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles R 122-2 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé par Montpellier Méditerranée Métropole le 18 novembre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu par la MRAE en date du 22 janvier 2024 (N° de saisine 2023-012559)

Considérant que ce secteur est situé au sein de l'armature urbaine du SCOT sus visé mais en zone naturelle du PLU en vigueur,

Considérant que la commune de Fabrègues a été placée en état de carence par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2023 et que l'objectif quantitatif de logements sociaux à produire pour la période triennale 2023-2025 est fixé à 198 ;

Considérant de surcroît que la commune a signé le 10 février 2019 une proposition de renouvellement de ce dispositif a été formulée pour la prochaine période,

Envoyé en préfecture le 05/06/2024
Reçu en préfecture le 05/06/2024
Publié le 05/06/2024
ID : 034-213400955-20240605-ARRETE_2405154-AR

Considérant que le projet susvisé doit permettre d'atteindre ces objectifs de création de logements sociaux dans la mesure où le programme prévoit 70 logements dont 44 % de logements sociaux : 25 logements locatifs sociaux soit 35 % de la SDP totale et 6 logements en accession abordable soit un total de 31 logements comptabilisés dans le cadre des objectifs de la loi SRU ;

Considérant par ailleurs que le projet est situé au cœur de l'urbanisation de la commune bien que cette parcelle soit classée en zone N du PLU et que la densité du programme développe 40 logements/ha soit une intensité largement supérieure à celle observée dans traditionnels lotissements pavillonnaires (10-15 lgts/ha) ;

Considérant de plus que le projet prévoit l'agrandissement du parcours de santé qui sera à terme impacté par le projet de rehaussement des digues engagés par la métropole de Montpellier et qu'il permet ainsi de créer un parc paysagé ouvert au public de près de 9 000 m² ;

Considérant que le projet permet également la création d'une piste cyclable reliant le secteur collège desservi par la future ligne express vélo (St Jean de Védas – Fabrègues – Courmonterral) et les équipements sportifs et culturels de la commune situés rue Jean Marc Rouan ;

Considérant ainsi l'intérêt général du projet et la nécessité de modifier le règlement du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fabrègues afin de permettre la réalisation de l'opération des Campannelles engagée par l'opérateur Terre du Soleil et permettant la réalisation de 70 logements dont 44% de logements à vocation sociale.

ARTICLE 2 : Dit que ce projet répond à des objectifs d'intérêt généraux au regard des éléments énoncés ci-dessus.

ARTICLE 3 : Dit que ce projet sera soumis à examen conjoint puis à enquête publique conformément à l'article L 153-54 du code de l'urbanisme. Cette enquête portera à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

ARTICLE 4 : Dit qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet sera soumis au conseil municipal pour adoption

ARTICLE 4 :

Madame la Directrice Générale des Services est chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault et affiché en mairie conformément à la réglementation en vigueur. Il sera publié dans le recueil des actes administratifs.

Fait à Fabrègues, le 15 mai 2024



Le Maire,

Jacques MARTINIER.

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