

COMMUNE DE FABREZAN

Mairie – 1, Avenue de la Mairie – 11200 Fabrezan
Tél : 04.68.27.81.44 / Fax : 04.68.27.81.48
Courriel : mairie-fabrezan@wanadoo.fr
<http://fabrezan.fr>

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

II- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Mariette Fontaine Architecte DPLG

Mariette Fontaine
Architecte DPLG Urbaniste OPQU
12, rue du Mail
11120 Saint-Marcel-sur-Aude
Contact : mariettearchi@gmail.com

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.



AVANT PROPOS

Clef de voûte du plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime la vision prospective et stratégique du territoire portée par les élus pour les 10 années à venir.

Le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L141-3 et L141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant

la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27. »

Le PADD, comme l'ensemble du PLU, doit poursuivre les objectifs généraux de l'urbanisme énoncés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques,

de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PADD exprime ainsi l'économie générale du PLU qui irrigue l'ensemble des pièces qui le composent.

SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	3
I. AMBITION GENERALE DU PROJET DE TERRITOIRE	6
II. LES ORIENTATIONS GENERALES	7
1. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENVIRONNEMENT : protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages et les richesses écologiques	8
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT : affirmer la qualité urbaine du village.....	10
3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT : répondre à la pression résidentielle et permettre à chacun de se loger.....	14
4. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES MOBILITES : repenser et faciliter les usages.....	16
5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION : penser les équipements collectifs pour renforcer le fonctionnement social....	18
6. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE : valoriser la structure en place et la développer	20
7. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR VILLEROUGE-LA-CREMADE : un hameau dynamique inscrit dans son environnement.....	22
III. OBJECTIFS CHIFFRES DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	24
Pour l'habitat	24
Pour le développement économique.....	26
Pour les équipements publics et d'intérêt collectif	26

I. AMBITION GENERALE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de PLU de la commune de Fabrezan tient tout d'abord dans un mot d'ordre : qualité.

En effet, ce territoire, qui s'inscrit dans la dynamique de développement de la ville de Lézignan-Corbières, ville-centre de l'espace intercommunal, bénéficie d'un environnement de très grande qualité, tant social que culturel, environnemental et paysager. La commune est bien consciente des risques d'atteinte à la qualité du cadre de vie auxquels elle doit faire face et auxquels elle s'efforce de répondre à travers son document d'urbanisme.

Ainsi, il en va de l'avenir du centre historique identitaire, mais aussi du calcul juste des potentialités de densification du tissu urbain existant, comme du traitement des limites de l'urbanisation ou encore de la requalification du plateau urbain général avec les entrées et la traversée de ville.

De plus, la commune doit relever le défi du dynamisme économique, d'emplois et de services afin de renforcer la vie dans le village et éviter de devenir un village dortoir de l'espace lézignanais, tout en répondant à la diversité de la demande en logements.

II. LES ORIENTATIONS GENERALES

Le PADD se fixe ainsi 7 grandes orientations générales :

- 1- Environnement : Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages et les richesses écologiques du territoire
- 2- Urbanisme et Aménagement : Affirmer la qualité urbaine du village
- 3- Habitat : Répondre à la pression résidentielle et permettre à chacun de se loger
- 4- Transports et mobilités : Repenser et faciliter les usages
- 5- Equipements : Penser les équipements collectifs pour renforcer le fonctionnement social futur
- 6- Equipement commercial, développement économique et touristique : Valoriser la structure en place et la développer
- 7- Villerouge-la-Crémade : Un hameau dynamique inscrit dans son environnement

1. ORIENTATIONS GENERALES POUR L'ENVIRONNEMENT : protéger et mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages et les richesses écologiques

◆ Etat des lieux

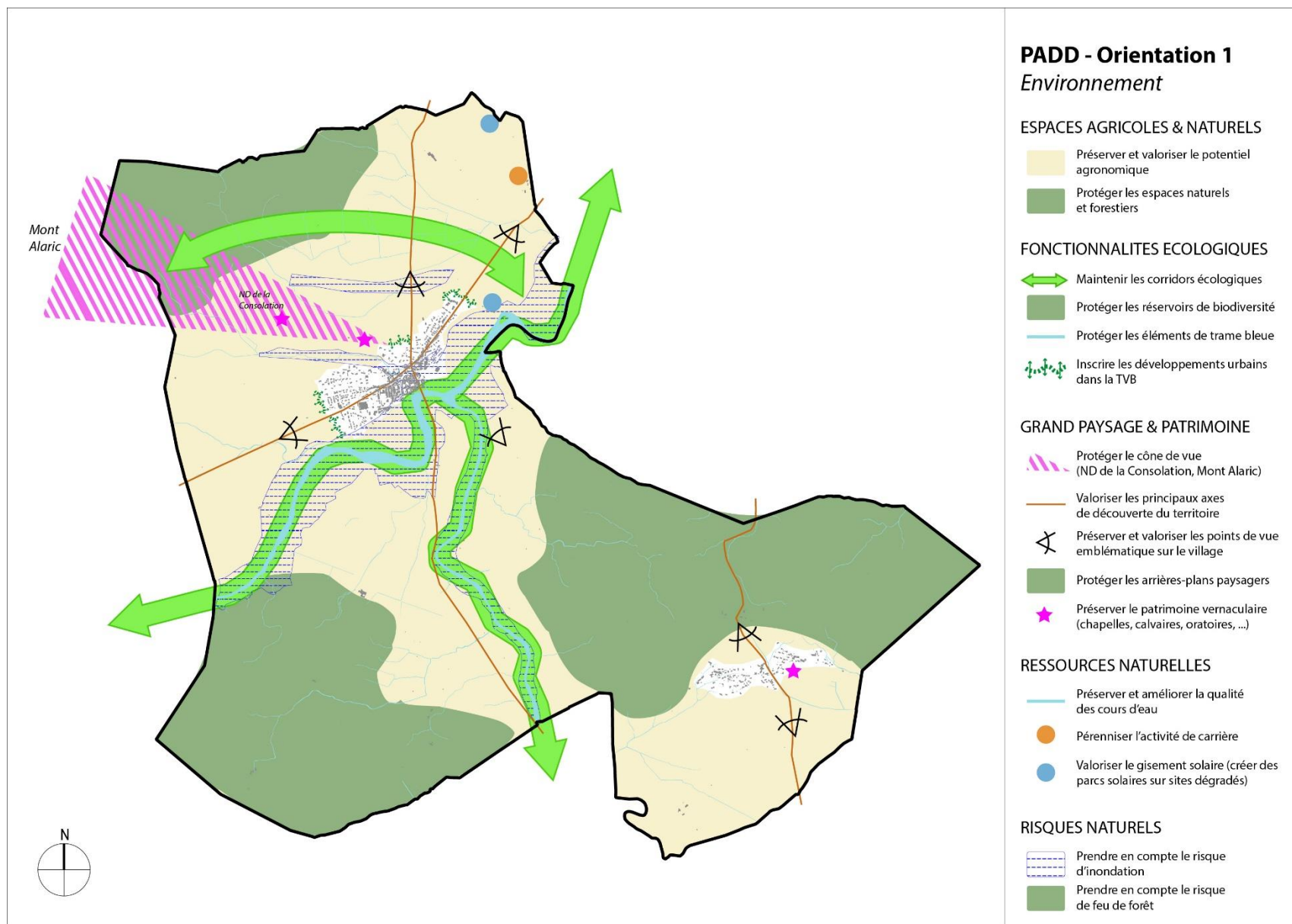
De l'Orbieu au Massif des Corbières, la commune de Fabrezan bénéficie d'un formidable patrimoine environnemental et paysager, qui est à la fois un atout et une sensibilité du territoire.

Malgré l'infléchissement de l'activité agricole, le terroir et son petit patrimoine naturel et bâti (haies, eau, ...) sont les témoins d'un savoir-faire qui reste à conforter.

◆ Axes stratégiques

La commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une politique d'excellence environnementale :

- Préserver les milieux naturels et forestiers et les paysages emblématiques : les rives de l'Orbieu, la vallée de l'Orbieu, les massifs forestiers en arrière-plan, les cônes de vue emblématiques,
- Protéger la biodiversité, la trame verte et bleue et les continuités écologiques, inscrire les développements urbains dans la fonctionnalité écologique du territoire par la création de trames vertes urbaines,
- Préserver et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti : chapelle Notre-Dame de la Consolation, chapelle de Villeroque, bâtiments remarquables et éléments de petit patrimoine vernaculaire (calvaires, croix, oratoires, ...),
- Pérenniser la dynamique agricole pour sa valeur économique et paysagère,
- Protéger et valoriser les ressources naturelles : ressource en eau, activité de carrière, gisement d'énergies renouvelables ; la commune soutient la création de parcs solaires sur des sites dégradés (ancienne décharge et station d'épuration),
- Prendre en compte et anticiper les risques naturels (inondation, incendie de forêt, ...) et gérer les nuisances et pollutions.



2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'URBANISME ET L'AMENAGEMENT : affirmer la qualité urbaine du village

◆ Etat des lieux

La commune de Fabrezan fait partie d'un vaste ensemble qui constitue la trame historique de l'Aude et de l'Occitanie.

En effet, son cœur historique en circulade, le passage de l'Orbieu et l'ancienne façade de l'hôpital le long de ses berges, sa tour romaine, ses constructions médiévales et ses « folies » du XIX^{ème} siècle créent un tout avec l'Aude pays Cathare, les citadelles du vertige et les forteresses et monuments historiques qui émaillent ce territoire.

L'ensemble présente une cohérence esthétique encore très présente malgré l'usure du temps.

Malgré l'infléchissement démographique, la commune a su demeurer attractive, répondant aux besoins d'un bassin de population dépassant ses propres limites : pôle médical, commerces de proximité, pôle scolaire et périscolaire, culturel et sportif, qui sont autant d'atouts à affirmer et compléter.

Son fort dynamisme associatif, social (cafés, salles des fêtes, ...), touristique et oenotouristique (gîtes, chambres d'hôtes, restaurants, caves particulières, ...) assure son importance dans le paysage local.

La commune, consciente de posséder des enjeux forts, porte, outre un cadre quantitatif, un projet qualitatif. Ainsi, la trame forte de ce PADD est plus qu'une simple ambition de franchir la barre des 1500 habitants à l'horizon du PLU.

◆ Axes stratégiques

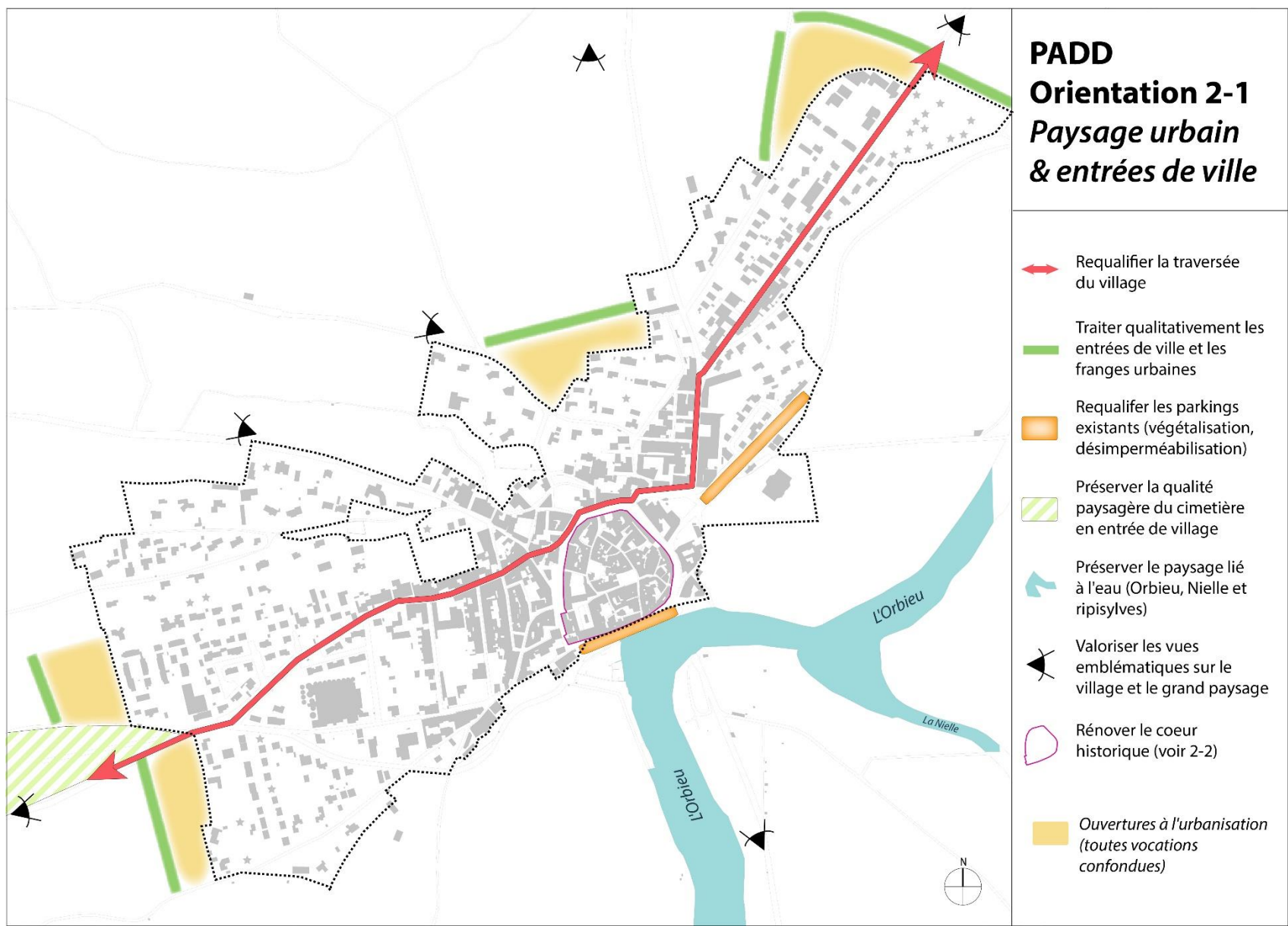
La commune a donc élaboré une feuille de route qui vise à :

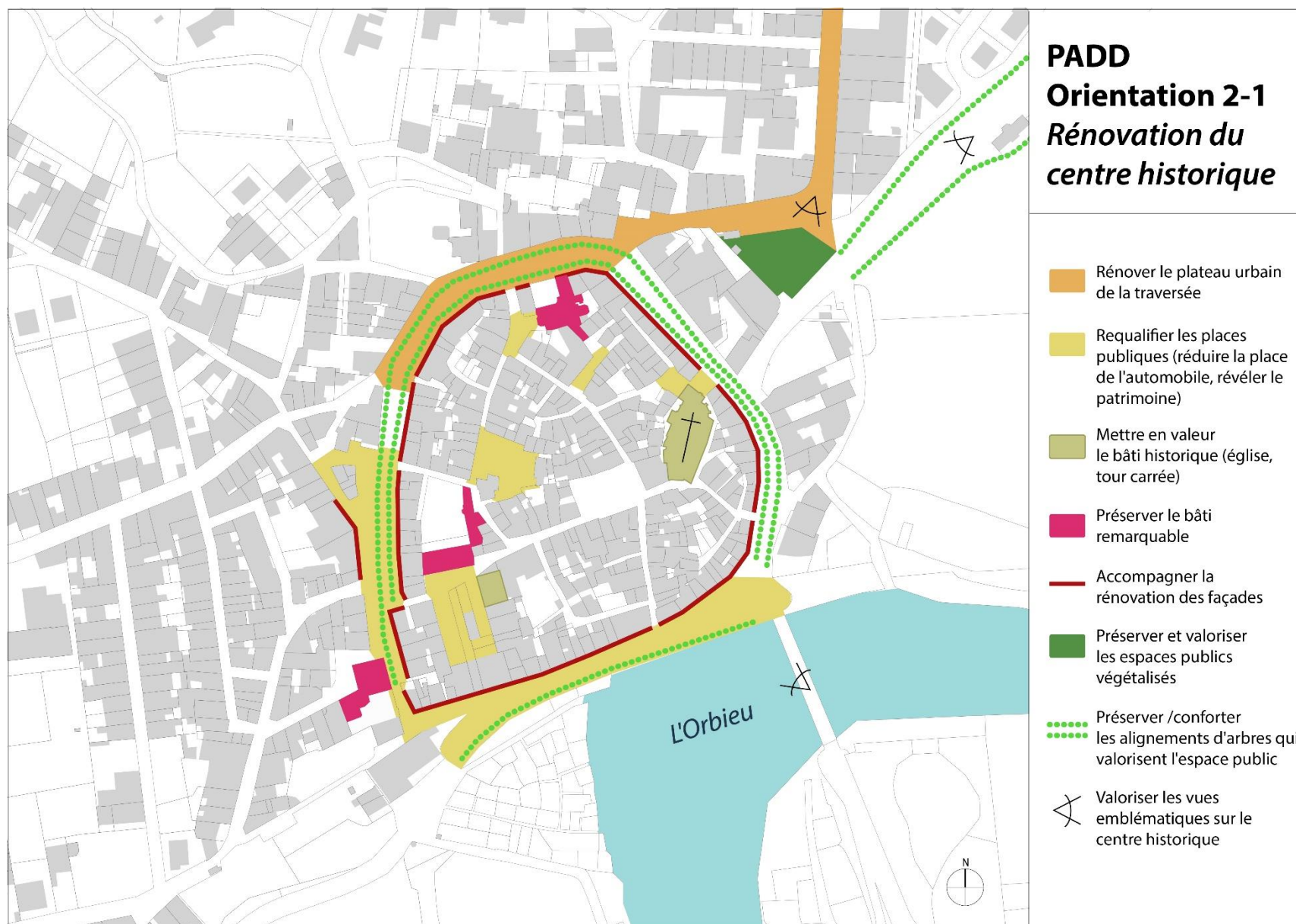
- Encadrer le développement urbain et se réappropriier ses motifs identitaires historiques, urbains, architecturaux, paysagers et agricoles,
- Mettre en place une gestion économe de l'espace à travers :
 - La revalorisation du centre historique.
 - La densification des quartiers pavillonnaires,
- Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, par la limitation et l'adaptation des surfaces ouvertes à l'urbanisation, en augmentant la densité urbaine dans les extensions,
- Assurer la mise en valeur de l'espace urbain global : entrées de villes, traversée, liaisons piétonnes.

La commune place son ambition dans une orientation forte de repenser l'esthétique de la ville :

- Redonner vie à l'hyper-centre :
 - Mettre en valeur, par la rénovation du plateau urbain, l'ensemble de son patrimoine bâti : façades anciennes, places et placettes, monument aux morts, entrées dans le cœur historique, place de marché.
 - Développer une politique de curetage si nécessaire pour donner des respirations à l'urbanisme,
 - Favoriser la rénovation et le réemploi de l'habitat indigne,
 - Révéler les places publiques en les libérant du stationnement par un report sur des parkings périphériques,
 - Exploiter le patrimoine existant, le valoriser.

- Entrées de ville et franges urbaines :
 - Revaloriser l'entrée de ville depuis Lézignan,
 - Assurer la qualité paysagère des nouvelles limites urbaines.
- La nature dans la ville :
 - Valoriser et protéger les éléments typiques en centre historique : alignements de platanes, parcs et jardins, ...
 - Renforcer la qualité d'écran naturel autour du village : traiter les interfaces agronaturelles en limite de zones urbanisées,
 - Travailler la qualité environnementale de l'urbanisme dans les extensions : constitution de trames vertes urbaines, limitation de l'imperméabilisation des sols, performances énergétiques des nouvelles constructions tirant profit des atouts naturels du site, ...





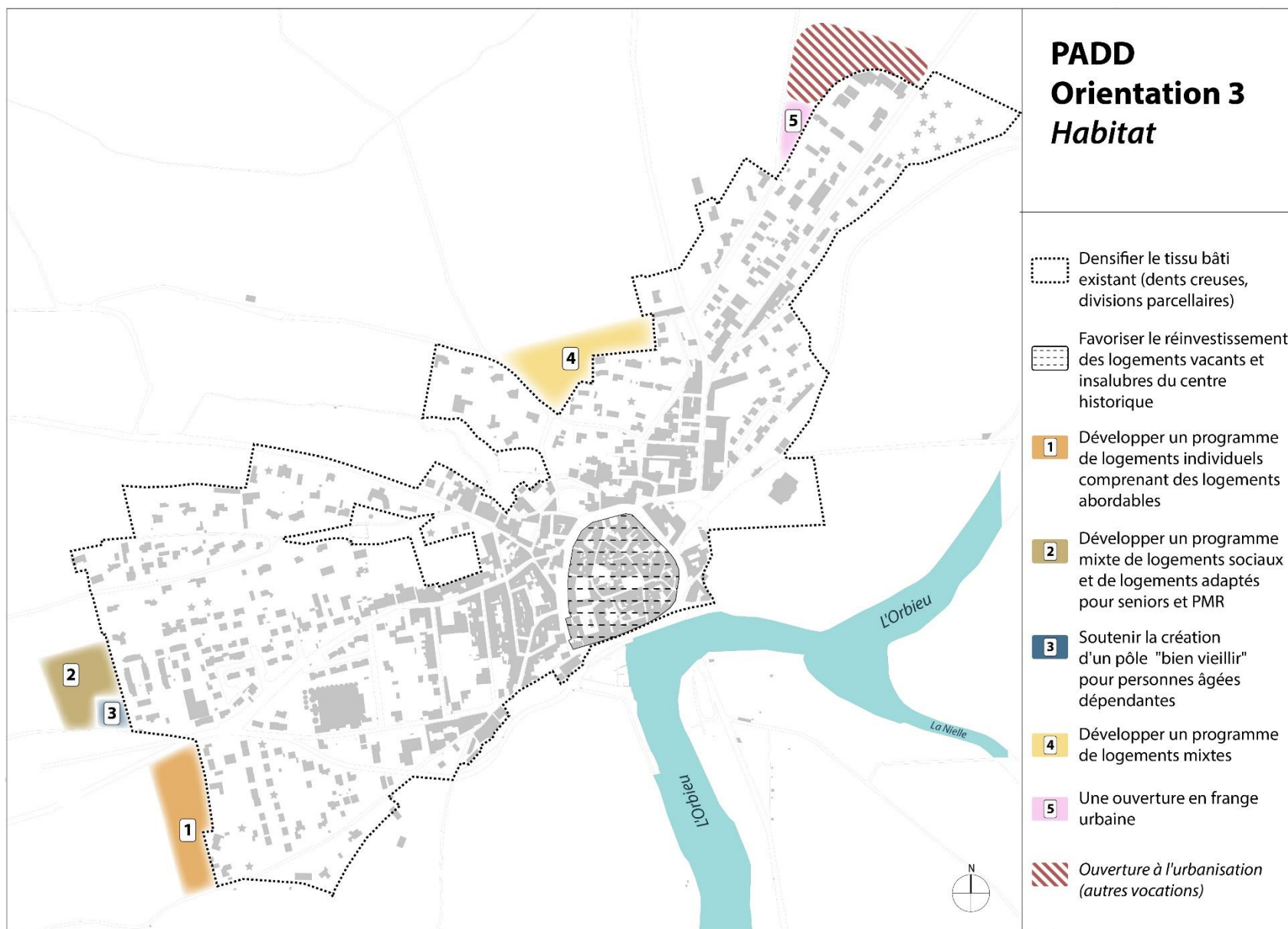
3. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'HABITAT : répondre à la pression résidentielle et permettre à chacun de se loger

◆ Etat des lieux

La commune de Fabrezan bénéficie d'une bonne desserte routière à partir de l'A61 ainsi que de l'expansion démographique et économique de la région lézignanaise. Identifiée comme bourg-relais au SCOT grâce à son offre de services et d'équipements, elle subit une pression démographique et résidentielle qui nécessite d'adapter son offre de logements tant en terme quantitatif que qualitatif.

◆ Axes stratégiques

- Répondre à la pression résidentielle par un développement de l'offre en logements dans le tissu urbain existant (densification) et par des extensions urbaines calibrées,
- Rénover le centre historique pour revaloriser les logements du centre du village et des faubourgs, réinvestir autant que possible les logements vacants et insalubres,
- Développer une offre en logements accessibles favorisant l'accueil des familles d'actifs, des familles avec enfants et de jeunes ménages,
- Diversifier l'offre en logement pour répondre aux besoins de tous les ménages, en proposant une offre de logements sociaux,
- Soutenir la création d'un pôle « bien vieillir » offrant un habitat adapté aux personnes âgées en perte d'autonomie et produire des logements adaptés aux seniors et aux personnes à mobilité réduite,
- Favoriser le confort des logements, la rénovation thermique, les performances énergétiques et environnementales.



4. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES TRANSPORTS ET LES MOBILITES : repenser et faciliter les usages

◆ Etat des lieux

La structure urbaine de la commune est constituée :

- d'un cœur historique très dense, difficilement circulable et amoindri dans ses qualités esthétiques et patrimoniales par des surfaces en parking goudronnées. Ce cœur des « portes d'entrées » correspondant aux accès à la circulaire,
- d'une circulaire périphérique au cœur historique, circulable par tous types de véhicules mais dont le plateau routier et les aménagements piétons sont usés,
- de deux axes départementaux le long desquels les faubourgs puis les lotissements se sont installés : la route de Fabrezan/ Lagrasse et la route de Fontcouverte. Ces axes supportent un trafic intense, journalier et touristique.
- de petits parkings intra cœur historique, pour une capacité globale d'une cinquantaine de places, d'un parking sur l'avenue de l'ancienne gare à réaménager.

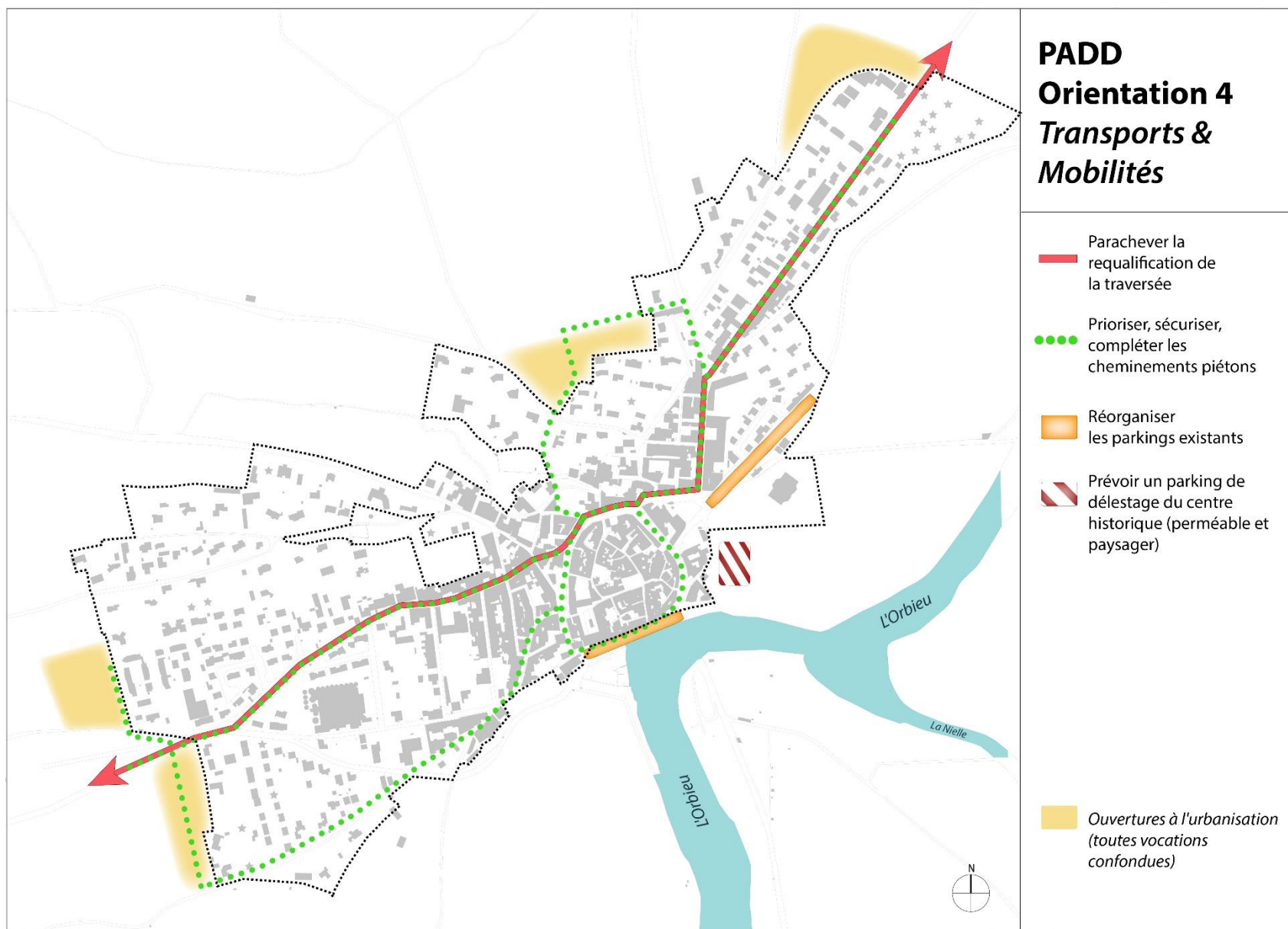
La commune souffre de l'ancienneté de ses aménagements routiers et, en même temps, elle a besoin de parkings pour évacuer les véhicules de son plateau urbain afin de faciliter les usages car l'encombrement des rues rend difficile voire dangereuse la circulation piétonne et pour les voitures.

Les cheminements piétons sont à marquer et à rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La présence des commerces en centre historique ainsi que la volonté de mettre en tourisme le cœur historique engendrent la nécessité de trouver des offres en parkings, de l'arrêt minute à la desserte en bus.

◆ Axes stratégiques

- Aménager un réseau de parkings (minutes, délestage, longue durée, bus, tourisme, co-voiturage) revêtant des qualités esthétiques, environnementales et pratiques et sécurisés en périphérie du cœur historique. La commune souhaite pouvoir allier ces objectifs afin d'augmenter la qualité de son plateau urbain ;
- Identifier le réseau de déplacement piétonniers et doux afin de relier les principaux pôles de services, de commerces et d'habitation et surtout de permettre une alternative pratique au « tout voiture ».



5. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION : penser les équipements collectifs pour renforcer le fonctionnement social

◆ Etat des lieux

La commune possède un regroupement de ses équipements au cœur même du noyau urbain. Aujourd'hui, elle affirme sa volonté de poursuivre une démarche très respectueuse du patrimoine et de l'identité du village tout en préservant la centralité du cœur historique et en proposant de nouveaux équipements et services à la population.

Pour autant, un certain nombre d'équipements publics et de services à la personne présents dans le centre du village ne sont plus aux normes (groupe scolaire, centre aéré, salle des fêtes, ...) ou manquants.

◆ Axes stratégiques

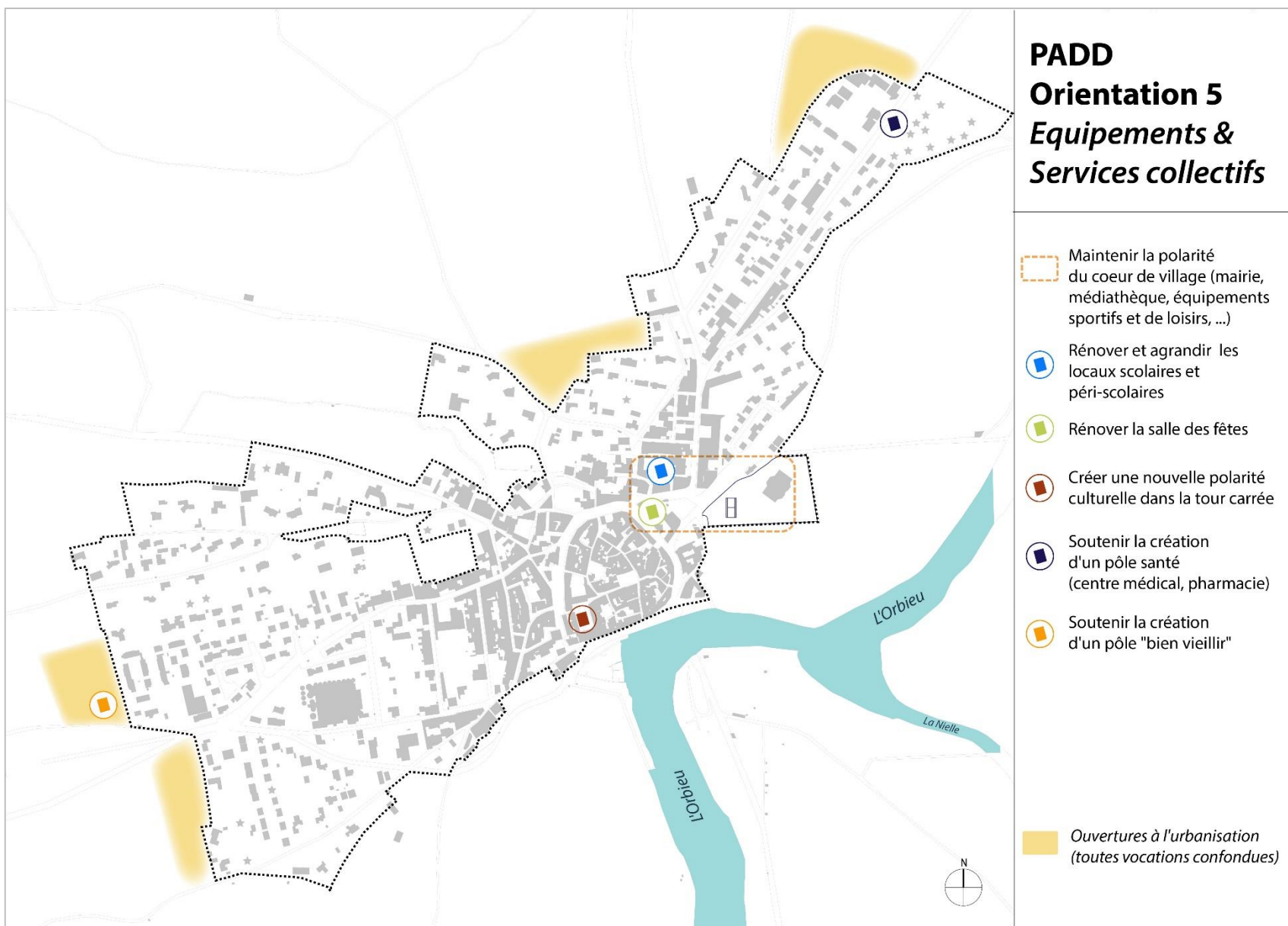
C'est dans cette continuité que la commune met en place sa politique en équipements publics et notamment sur les points suivants :

Polarité du cœur de village :

- Garder à niveau les équipements et réseaux existants
- Requalifier le donjon médiéval en point central de la politique culturelle : musée, école de musique et école d'art pourront trouver place dans ce lieu marqueur du patrimoine local,
- Rénover la salle des fêtes,
- Rénover et étendre le groupe scolaire dans des locaux attenants, y développer de nouveaux équipements et y transférer le centre aéré intercommunal,

Il s'agit également de soutenir les initiatives privées en matière de services médico-sociaux et de répondre aux besoins d'équipements d'intérêt intercommunal :

- Soutenir la création d'un pôle « bien vieillir » offrant un habitat adapté aux seniors dépendants (logements inclusifs),
- Soutenir la création d'un pôle de santé (regroupement du centre médical et de la pharmacie),
- Répondre au besoin d'une nouvelle déchetterie intercommunale.



6. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE : valoriser la structure en place et la développer

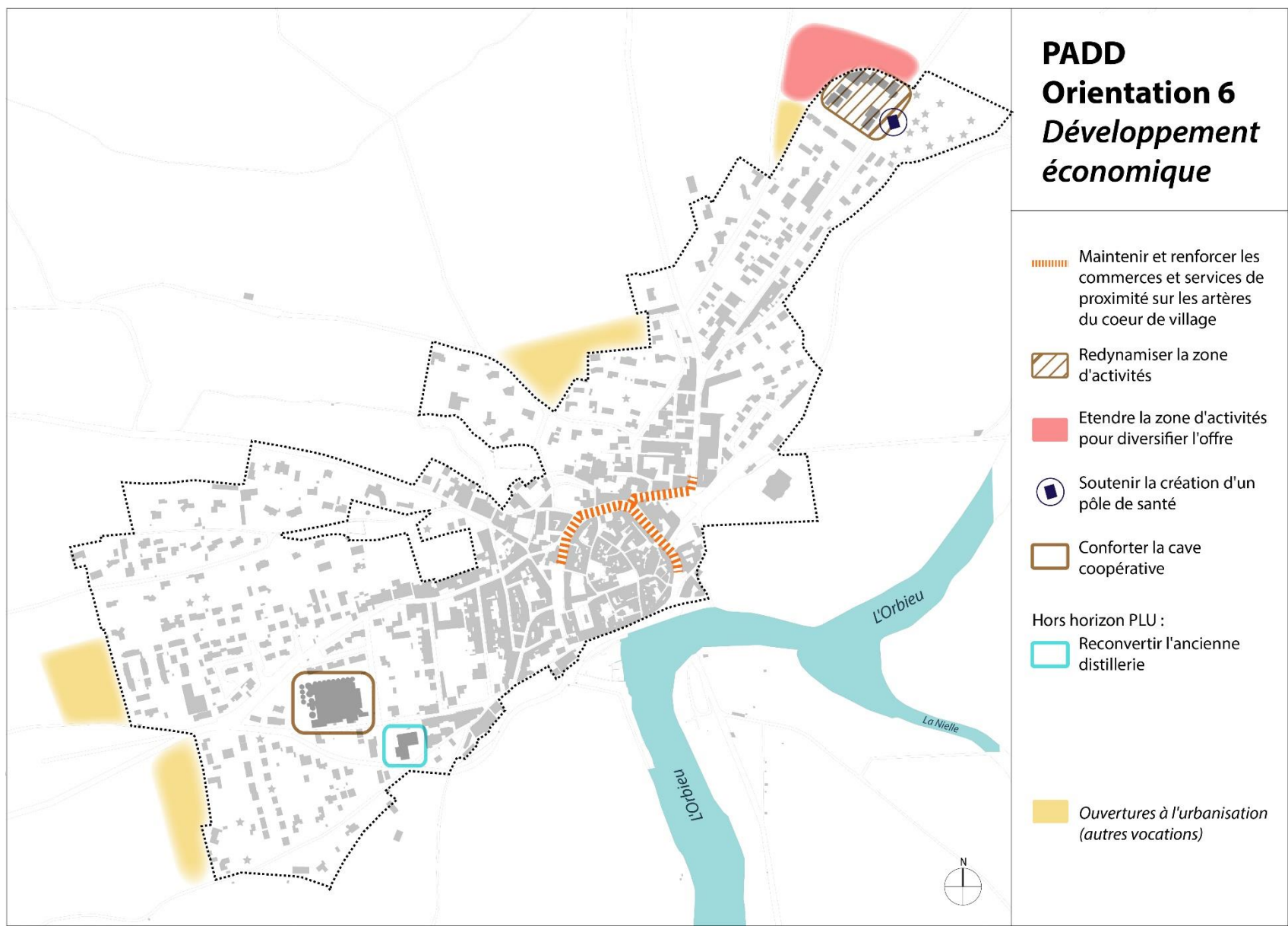
◆ Etat des lieux

La commune possède une structure économique qui se compose d'une diversité d'activités :

- de commerces et de services de proximité en centre historique, dont la pérennité est sous tendue par la qualité de l'espace urbain et l'accessibilité de celui-ci,
- d'artisanat : garagiste, menuisier, en zone artisanale. Celle-ci est vieillissante et présente des bâtiments vides à reconverter. Elle est sous compétence intercommunale. La commune est sujette à la pression des demandes de ses propres artisans et entreprises qui n'ont plus de place pour s'agrandir ou souhaitent relocaliser leur activité sur leur commune de résidence.
- d'une activité d'exploitation et de commercialisation de produits du sous-sol sur le site de l'ancienne sablière,
- d'une structure oenotouristique en place : cave coopérative, caves particulières et maisons d'hôtes,
- d'une friche industrielle privée liée à l'abandon de l'activité de la distillerie. Potentiellement polluée et sans porteur de projet, cette friche nécessite des études de sols préalables pour déterminer les usages potentiels. La temporalité de la reconversion du site est estimée au-delà du PLU.

◆ Axes stratégiques

- Préserver et développer la dynamique économique de la commune dans la diversité de ses activités, et les emplois locaux,
- Renforcer l'offre économique et l'animation du centre-ville et permettre l'implantation de commerces de proximité en conservant les rez-de-chaussée commerciaux,
- Étendre et redynamiser la zone artisanale en entrée de village, en permettant une diversification économique,
- Soutenir l'installation de nouveaux services à la population en entrée du village (centre médical, pharmacie, ...),
- Conforter la cave coopérative, locomotive de l'économie agricole,
- Soutenir le monde agricole,
- Soutenir le déploiement des communications numériques pour soutenir la dynamique entrepreneuriale et accompagner l'émergence des nouvelles formes de travail (travail à distance, télétravail, ...).



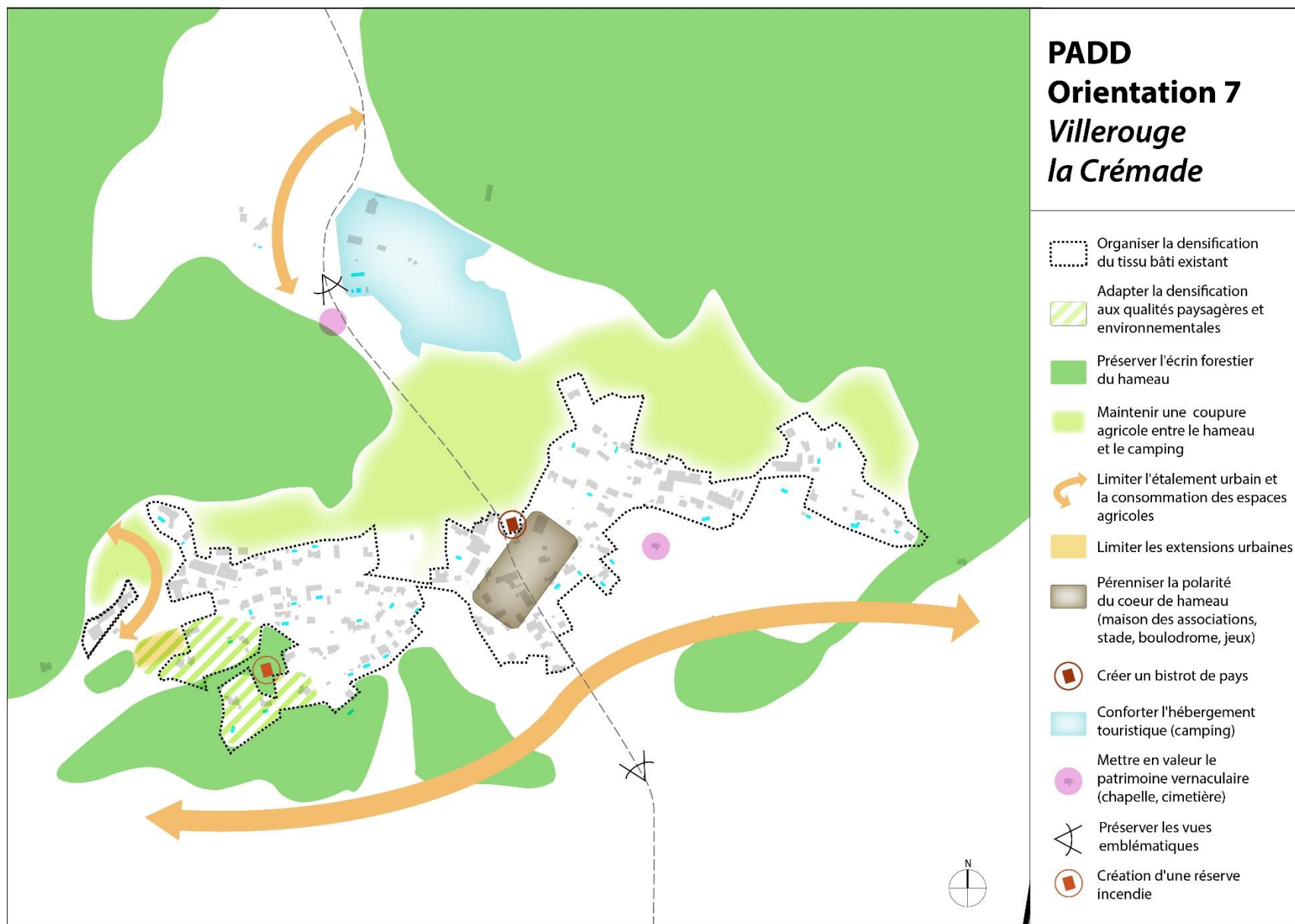
7. ORIENTATIONS GÉNÉRALES POUR VILLEROUGE-LA-CREMADE : un hameau dynamique inscrit dans son environnement

◆ Etat des lieux

Le hameau de VilleroUGE-la-Crémade est constitué de corps de bâti de qualité dans un bel crin naturel. Son intégration naturelle reste équilibrée. Sa dynamique est à la fois associative et se voit à travers la présence d'équipements, mais aussi économique, touristique et viticole.

◆ Axes stratégiques

- Préserver l'environnement naturel jusqu'au sein de l'urbanisation, en adaptant la densification du tissu urbanisé aux caractéristiques paysagères et environnementales du hameau,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire et les vues emblématiques sur le hameau,
- Valoriser les zones d'équipement, comme espaces de rencontre et d'animation,
- Rénovation énergétique de la salle polyvalente,
- Développer le tourisme de terroir : pérenniser le camping et proposer un nouvel emplacement commercial (bistrot de pays),
- Contenir les extensions urbaines dans la morphologie générale du hameau afin de ne pas diluer la qualité urbaine du site et limiter la consommation d'espaces agro-naturels,
- Sécuriser le hameau face au risque de feu de forêt (création d'une réserve incendie)



III. OBJECTIFS CHIFFRES DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Pour l'habitat

❖ Perspectives démographiques et détermination des besoins en logement

Subissant une pression démographique liée au développement de la région de Lézignan-Corbières et bénéficiant du statut de pôle relai dans l'armature du SCoT, la commune de Fabrezan projette d'atteindre les 1550 habitants à horizon 10 ans.

Sur la base d'une population de 1256 habitants en 2019, l'hypothèse démographique qui sous-tend le projet de territoire repose sur une reprise marquée de l'évolution démographique avec une dynamique moyenne de + 1,50 % par an, correspondant à l'accueil d'environ **290 habitants supplémentaires à horizon 2033**.

En limitant les effets du desserrement des ménages par l'accueil de familles avec enfants, les projections réalisées dans le diagnostic permettent d'évaluer les besoins à 185 logements sur la période 2019-2033.

Considérant que 33 logements ont été autorisés sur la période janvier 2019-décembre 2022, les besoins résiduels sont évalués à **152 logements** sous l'empire du PLU, auxquels s'ajoutent un programme de 16 logements adaptés pour les séniors et personnes à mobilité réduite et un projet de 4 logements en habitat inclusif pour seniors dépendants.

❖ Favoriser le renouvellement urbain pour limiter les extensions de l'urbanisation

Afin de limiter les extensions de l'urbanisation et l'artificialisation des sols, le premier axe du projet de territoire est d'investir une part du potentiel de renouvellement urbain offert par le tissu bâti existant du village, principalement, mais aussi par celui-ci du hameau de Villerouge-la-Crémade.

Au cours des 10 dernières années, la part du renouvellement urbain dans la production résidentielle a représenté 37 % des nouveaux logements (densification et changements de destination).

Le présent PLU propose de conforter cette tendance à hauteur de 40 % des besoins en logements, en mobilisant les divers leviers du renouvellement urbain (dents creuses et lots libres en lotissements, divisions parcellaires et réinvestissement de logements vacants).

L'objectif du PLU est ainsi de produire **45 % des logements dans l'emprise urbaine actuelle, soit environ 68 logements**.

❖ Rationaliser les extensions urbaines pour limiter la consommation foncière et l'étalement urbain

Les besoins en extensions de l'urbanisation répondant aux besoins non satisfaits par le renouvellement urbain couvrent ainsi **84 logements nouveaux**, auxquels s'ajoutent un programme de 16 logements adaptés pour les séniors et personnes à mobilité réduite et un projet de 4 logements en habitat inclusif pour seniors dépendants, **soit 102 logements**.

La stratégie municipale de délimitation des extensions urbaines repose sur trois principes fondateurs :

- **le principe de polarité** : il s'agit de proposer des opérations d'aménagement associant des équipements et des services collectifs dans les extensions urbaines à vocation résidentielle (salle des fêtes, salle d'activités pour les seniors, ...) de façon à faire bénéficier aux habitants de la proximité des services et équipements publics et d'intégrer pleinement les extensions dans la vie et le fonctionnement du village ;
- **le principe de continuité** : il s'agit de définir les extensions de l'urbanisation en continuité immédiate de l'emprise bâtie, afin d'optimiser les réseaux existants et futurs (voiries, réseaux secs et humides) sans nécessiter de travaux d'extensions majeurs ;
- **le principe de compacité** : il s'agit de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain en calibrant les extensions de l'urbanisation sur une densité moyenne de 19 logements à l'hectare.

❖ Les objectifs chiffrés

Sur la dernière décennie, les surfaces consommées en extension de l'emprise urbaine pour l'habitat s'élèvent à 4,14 ha pour 59 logements autorisés, soit une densité moyenne de 14 logements / ha.

En calibrant les extensions urbaines sur la base d'une densité bâtie moyenne plus importante (20 logements / ha), la surface des extensions urbaines prévues par le PLU est de **5,12 ha** pour un besoin de 102 logements.

Aussi, en **optimisant la densité bâtie** dans les extensions urbaines, le PLU mise sur **une modération de la consommation de l'espace de l'ordre de 30 %** par rapport aux dynamiques de consommation passées pour les besoins en logements.

Pour le développement économique

◆ Extension de la zone artisanale

La commune prévoit une extension d'environ **1,75 ha** de la zone artisanale en entrée depuis Lézignan afin de permettre une redynamisation et une diversification de l'offre par l'installation de nouveaux artisans.

Pour les équipements publics et d'intérêt collectif

◆ Parking de délestage

La commune prévoit l'aménagement d'un parking paysager d'environ **2500 m²** en continuité du village de Fabrezan destiné à désengorger le cœur de village et à revaloriser l'espace public.

◆ Déchetterie intercommunale

La commune accueille le projet de nouvelle déchetterie intercommunale en remplacement celle existante non conforme. Le site s'implante dans la continuité de celle existante, pour une emprise d'environ **1,10 ha**.

◆ Parcs solaires

La commune projette de valoriser son gisement solaire en revalorisant l'usage de deux sites dégradés : il s'agit de créer deux parcs solaires sur l'ancienne déchetterie et en continuité de la station d'épuration de Fabrezan, permettant à la commune de s'inscrire dans une politique de transition énergétique. Les parcs solaires ne sont pas comptabilisés au titre de la consommation d'espaces dans la mesure où ils répondent aux critères de la Loi Climat et Résilience.

Consommation d'espaces totale

Au total, la consommation d'espaces en extensions urbaines autorisée par la révision du PLU représente environ 8,22 ha.

En compensation, ce sont près de **13,50 ha** de zones constructibles U ou AU du PLU de 2008 qui sont **déclassés et réaffectés aux espaces naturels et agricoles**.