



VILLE DE FABRÈGUES

Mairie

8, avenue Paul Doumer
34 690 FABRÈGUES
Tél : 04.67.85.11.57



Montpellier
Méditerranée
Métropole

50, place Zeus
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.13.60.00

Montpellier Méditerranée Métropole commune de FABRÈGUES

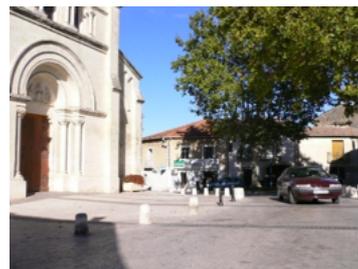
Plan Local d'Urbanisme

1.3

Rapport de présentation

Partie 3 : Exposé et justifications des choix retenus pour le PLU

date d'édition : octobre 2019



**Révision générale du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme :**

- prescription en date du 26 septembre 2006
- arrêt du projet en date du 21 mars 2019
- approbation en date du 18 novembre 2019



1122, avenue du Pirée
Le Dôme
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.47.64.01



13, rue Terral
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.06.01.59



1740, avenue du Maréchal Juin
30 900 NIMES
Tél : 04.66.28.19.05



1122, avenue du Pirée
Le Dôme
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.47.64.01



546, rue Baruch de Spinoza
AGROPARC
84000 AVIGNON
Tel : 04.86.40.84.23

Lexique des abréviations utilisées

EBC : espace boisé classé
PADD : projet d'aménagement et de développement durables
PLH : programme local de l'habitat
PLU : plan local d'urbanisme
POS : plan d'occupation des sols
PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation
SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAU : surface agricole utile
SDP : surface de plancher
SIC : site d'intérêt communautaire
SCoT : schéma de cohérence territoriale
SRCE : schéma régional de cohérence écologique
STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
TCSP : transport en commun en site propre
ZAE : zone d'activités économiques
ZAC : zone d'aménagement concerté
ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
ZPS : zone de protection spéciale

Sommaire

TOME 3 – EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PLU

SYNTHESE DES ENJEUX	4
1. TISSU URBAIN	7
2. PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI	9
3. DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE	10
4. AGRICULTURE ET TOURISME	11
5. ENVIRONNEMENT	12
1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN	15
1.1 Évolution de l'artificialisation	16
1.1.1 Surfaces artificialisées pour le logement pendant la période de référence	18
1.1.2 Surfaces artificialisées pour les activités économiques pendant la période de référence	19
1.1.3 Surfaces artificialisées pour les équipements pendant la période de référence	19
1.1.4 Surfaces artificialisées pour les infrastructures et les autres occupations pendant la période de référence	19
1.2 Évolution de la consommation foncière	19
2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN	21
2.1 L'analyse typo-morphologique	21
2.1.1 L'analyse du tissu urbain existant	21
2.1.2 L'identification des parcelles libres (gisement foncier)	25
2.1.3 L'identification des sites de réinvestissement (opérations connues)	25
2.2 Présentation de la méthode utilisée pour le calcul des capacités de densification et de mutation du tissu urbain	25
2.1 Résultats de l'analyse	25
2.1.1 Les 4 formes de densification possibles	25
2.1.2 La méthode de calcul	25
2.1.3 Les dynamiques envisagées pour chaque secteur	26

2.2 Exposé des dispositions prévues au PLU favorisant la densification des espaces urbains existants ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.....28

- 2.2.1 Les dispositions prévues au PLU permettant de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.....28
- 2.2.2 Les dispositions prévues au PLU permettant de favoriser la densification des espaces urbains existants 29

3 EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT 39

3.1 Exposé des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable39

- 3.1.1 Rappel du contexte.....39
- 3.1.2 Les 3 grands défis du PADD.....40
- Un territoire précieux pour un projet « acclimaté »41
- Un territoire équilibré et efficace41
- Une commune dynamique et attractive.....41
- 3.1.3 La prise en compte des objectifs du développement durable dans les orientations du PADD42

3.2 Exposé des choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et justification de ces choix au regard des orientations du PADD51

- 3.2.1 L'OAP du secteur « Sud RD613 » (zones AUC3a et AUC3b)51
- 3.2.2 L'OAP du secteur « Puech Long » (zone AUC3c).....54
- 3.2.3 L'OAP du secteur « ÉCOPARC » (zone UD1-2-2)57
- 3.2.4 L'OAP du secteur « Mirabeau » (zones As, Ar1/2).....59

3.3 Exposé des choix retenus dans le règlement et justification de ces choix au regard des orientations du PADD62

- 3.3.1 Exposé des dispositions réglementaires communes à l'ensemble du territoire62
- 3.3.2 Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU62
- 3.3.3 Exposé des choix retenus dans le règlement écrit77

3.4 Présentation des outils de protection et de maîtrise foncière mis en œuvre dans le PLU et leur justification au regard des orientations du PADD.....105

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES ENJEUX LIES A LA MOBILITE 117

4.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole117

4.1.1	Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de 2006	117
4.1.2	Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le projet de SCoT révisé	118
4.2	Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques démographiques et économiques envisagées sur la commune	120
4.2.1	Justification des orientations du PADD au regard des objectifs démographiques prévues au SCoT 120	
4.2.2	Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques démographiques envisagées sur la commune	121
4.2.3	Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques économiques envisagées sur la commune 122	
4.3	Justification des orientations du PADD au regard des enjeux liés à la mobilité	124
5	TABLEAU DES SURFACES	127

Préambule

Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, « le rapport de présentation :

- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ; → **RDP Partie 3**
- s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ; → **RDP Parties 1&2**
- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ; → **RDP Partie 3**
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ; → **Partie 1**
- présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ; → **RDP Partie 3**
- justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. » → **RDP Partie 3**

Le présent rapport de présentation s'organise ainsi en quatre tomes :

- **Partie 1 – Diagnostic territorial**
- **Partie 2 – État initial de l'environnement**
- **Partie 3 – Exposé et justifications des choix retenus pour le PLU**
- **Partie 4 – Évaluation environnementale**

La nécessité d'une évaluation environnementale

La commune de Fabrègues est concernée sur une partie de son territoire par le site NATURA 2000 : Zone de Protection Spéciale « Plaine de Fabrègues – Poussan ». La révision générale du POS valant élaboration du PLU de Fabrègues est automatiquement soumise à ce titre à une évaluation environnementale, en vertu de l'article L.104-2 du code de l'urbanisme.

Cette évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études EVEN CONSEIL (cf. Partie 4).

Synthèse des enjeux

Située entre les montagnes d'Aumelas et de la Moure, puis le massif de la Gardiole, la commune de Fabrègues s'est développée dans la plaine Ouest de Montpellier, au sein du « couloir languedocien » accueillant les axes majeurs de communication régionaux et nationaux : l'autoroute A9 qui ne dessert pas directement la commune et la RD613 qui constitue son axe majeur de desserte.

Située en deuxième couronne d'urbanisation de la métropole montpelliéraine, à moins de 15 kilomètres et présentant une coupure d'urbanisation avec la première couronne et Saint-Jean-de-Védas, la commune de Fabrègues apparaît cependant bien connectée à Montpellier et son agglomération grâce au tracé de la RD613.

D'une superficie de **3 190 hectares**, le territoire communal de Fabrègues accueillait **6 860 habitants en 2015** (INSEE). La commune est marquée par un développement résidentiel de type périurbain. Les espaces naturels et agricoles marquent l'identité de la commune et lui confère une image de « ville-nature ».

Le territoire est traversé d'Est en Ouest par le Coulazou, affluent de la Mosson, à l'origine de phénomènes d'inondations urbaines. Cet espace à fort intérêt est davantage perçu par les habitants comme une barrière séparant deux entités distinctes de la commune.

Située en entrée Ouest de la Métropole, Fabrègues bénéficie d'une position stratégique au carrefour d'infrastructures majeures : A9, RD613, future LICOM. Elle profite d'une dynamique économique liée à ses zones d'activités et d'une attractivité résidentielle certaine. Les opportunités liées à une desserte potentielle de Fabrègues en transport en commun, avec l'utilisation de l'ancienne voie ferrée, sont également à prendre en compte.

1. 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 RD 613, 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 franchissement du Coulazou et le développement de Fabrègues vers l'Est s'expriment sous la forme d'une urbanisation pavillonnaire. Les services et les commerces font défaut sur ce secteur. Deux pôles d'attraction sont cependant identifiables : le collège, situé au Nord du lotissement des Campanelles, ainsi que la polarité

d'équipements sportifs et scolaires sur la rive gauche du Coulazou. La partie Ouest, quant à elle, se caractérise par le secteur du centre-villageois et son extension vers l'Ouest en parallèle de la RD613, puis par une extension résidentielle vers le Nord le long de la route de Cournonterral.

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 TCSP au sein du territoireFabrèguois va initier une dynamique nouvelle en termes de déplacements : en drainant des déplacements viaires 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 urbainFabrèguois : 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.

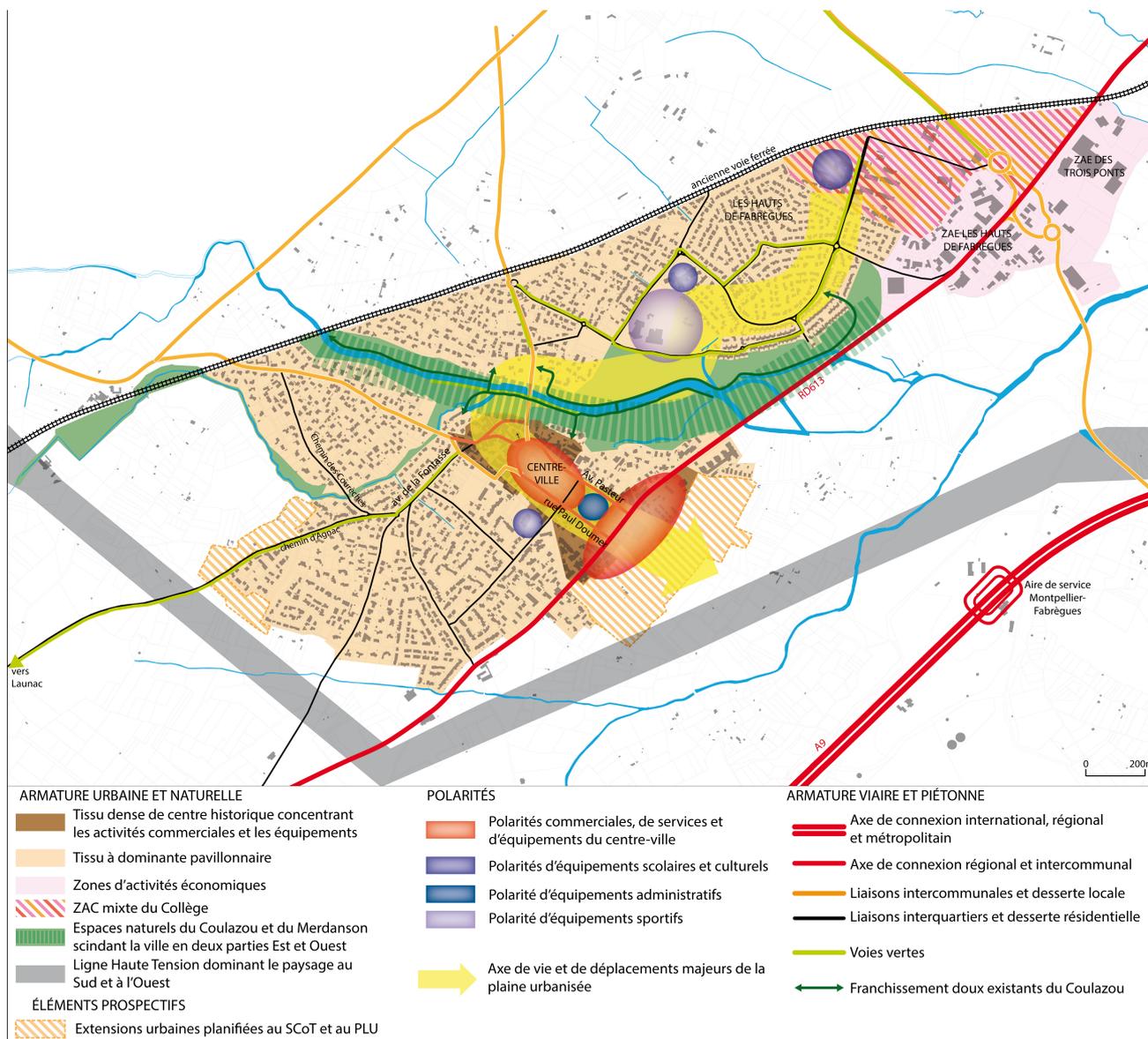
- **Des interactions insuffisantes entre les différentes polarités identifiées : une trame publique à valoriser**

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.

1. Les composantes de l'armature urbaine de Fabrègues



2. PAYSAGE ET PATRIMOINE BÂTI

• Les entités paysagères

Afin de préserver le paysage communal et de maintenir l'identité fabrègnoise, 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 », et s'appuyant sur :
 - o les cours d'eau et leur végétation : trame paysagère principale ;
 - o des coulées vertes diffusant le Coulazou au sein de la ville, en favorisant les transversales végétales Est-Ouest, en s'appuyant sur les alignements d'arbres, les espaces publics, etc

• Les limites urbaines

En réponse à la définition donnée au projet de SCoT révisé, les limites représentent les zones de contact entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels ; ces limites sont identifiées comme support de projet et de valorisation qualitative des interfaces entre l'armature agro-naturelle et l'urbain.

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/projet 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 Nouve), 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.

3. DYNAMIQUE SOCIO-ÉCONOMIQUE

• 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.

• 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.

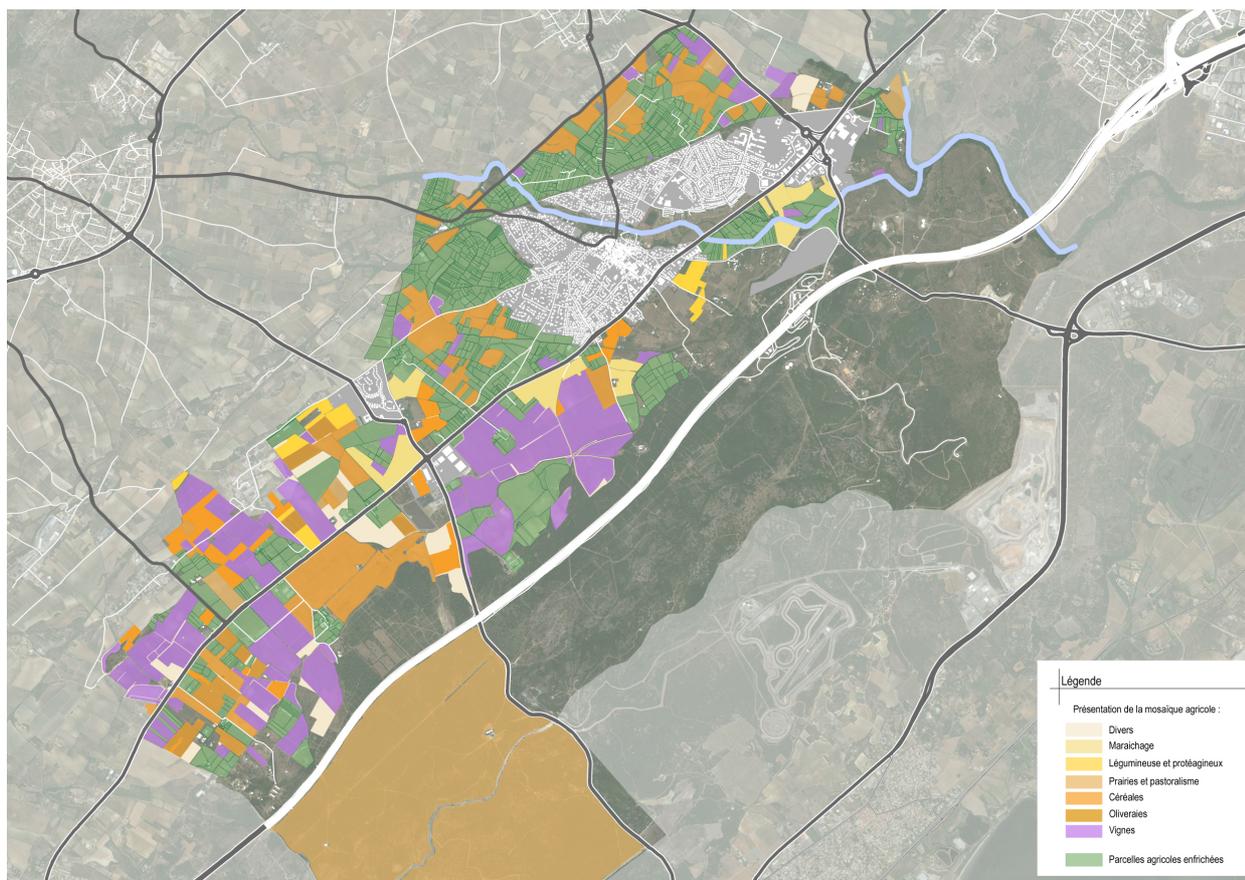
4. AGRICULTURE ET TOURISME

• 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).

2. Les composantes agricoles (source : RPG 2017)



Fabrègues possède de nombreux atouts à valoriser dans le cadre de la politique « agroécologie & 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'AFA 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.

Les actions à mener sont les suivantes :

- orienter prioritairement la (ré)activation du foncier agricole vers la production alimentaire en fonction des potentiels identifiés (réseau d'irrigation, qualité agronomique des sols, diversité agro-écologique) ;
- reconquérir les friches et les garrigues par la remise en culture et/ou le pastoralisme ;
- soutenir et accompagner le développement des initiatives en agroécologie au vu des enjeux écologiques et environnementaux et au-delà le déploiement des fermes-ressources dont fait partie le Domaine de Mirabeau ;
- promouvoir le développement des appellations de qualité notamment en viticulture ;
- soutenir et accompagner le développement économique de l'amont à l'aval des filières agricoles en lien avec la vocation (production alimentaire métropolitaine) ;
- gérer finement les droits à construire pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole et/ou pastorale en zones A et N (gestion agro-écologique dans les réservoirs et les corridors de biodiversité) ;
- entretenir et valoriser l'identité paysagère de la plaine (interfaces, lisières) par les pratiques culturelles, d'élevage et l'agrotourisme.

• 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).

5. ENVIRONNEMENT

Concernant les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement¹, ils peuvent être synthétisés et hiérarchisés comme suit :

Enjeu 1/ l'intégration des enjeux écologiques en anticipation des dispositions du futur SCOT :

- Nécessaire 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.

¹ cf. Annexe 2 du rapport de présentation

- Nécessaire 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).

Enjeu 2/ 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.

Enjeu 3 / 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.

Enjeu 4/ 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.

Enjeu 5/ 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)

Enjeu 6/ la prise en compte des risques technologiques, et notamment les servitudes liées au passage de la canalisation de gaz traversant la commune.

Enjeu 7 / 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.

Enjeu 8/ 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

Enjeu 9/ la prise en compte des nuisances (bruit, etc)

1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN

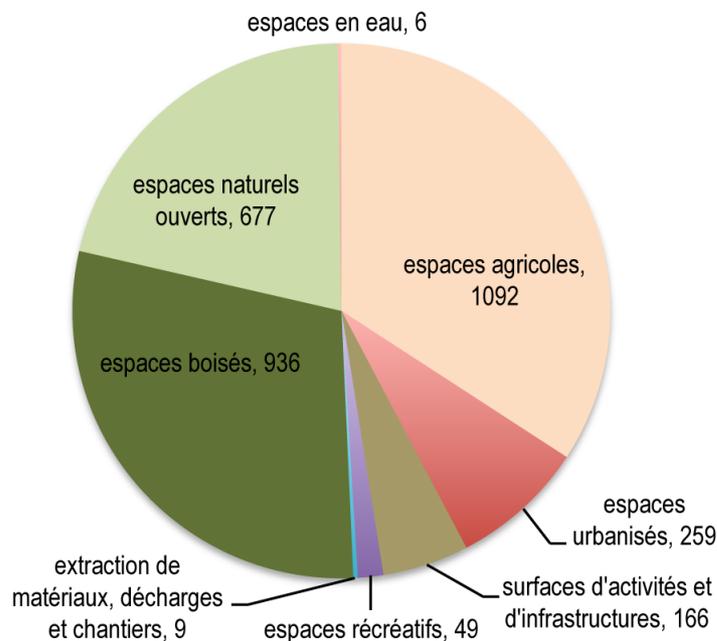
Ce chapitre s'appuie sur l'exploitation des données « OCSOL » sur la période 2004/2017.

En 2017, la consommation d'espace par l'urbanisation, les activités et les occupations humaines représentait, sur la commune de Fabrègues, un total de **483 hectares**, soit 15% du territoire. Sur la commune, les espaces non bâtis sont donc fortement représentés avec, dans la plaine, les espaces agricoles qui représentent l'occupation du sol dominante (1092 ha) et sur les reliefs de la Gardiole, les espaces boisés (936 ha) qui couvrent une grande moitié Sud et Est du territoire communal. A noter également l'importante surface de milieux naturels « ouverts » (677 ha) constitués principalement de garrigues basses que l'on trouve également sur les reliefs.

L'artificialisation du territoire est principalement liée aux espaces habités de la ville et de l'habitat diffus (259 ha au total) ainsi qu'aux espaces des zones d'activités économiques et des infrastructures (166 ha au total). L'impact des infrastructures routières et ferroviaires dans la consommation d'espace est considérable ; elles représentaient **101 hectares** en 2017.

Ramenée à la population (base INSEE 2017), l'urbanisation constituée des zones d'habitat² et des grands équipements urbains³, représente une **consommation moyenne de 361 m² par habitant**.

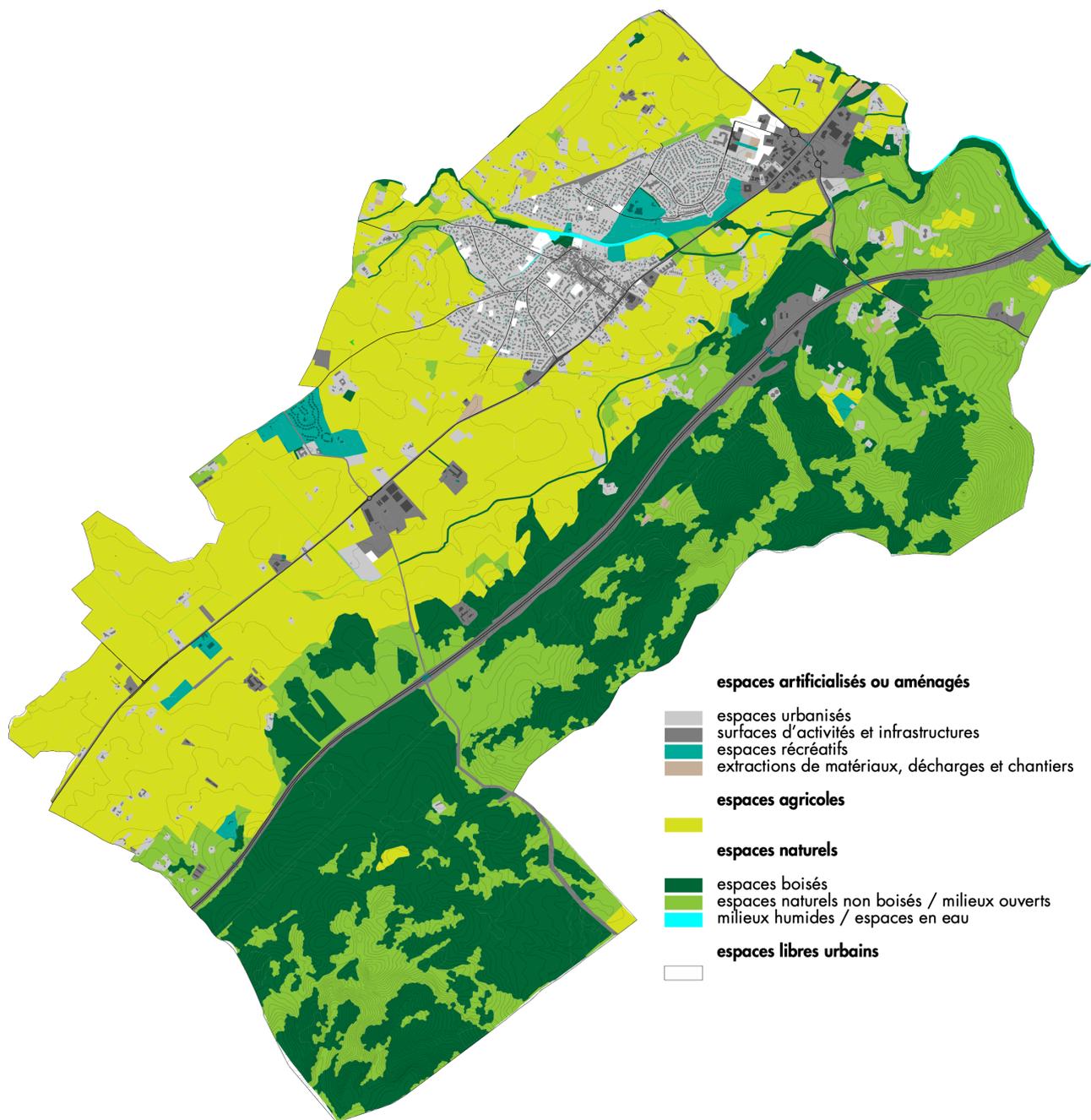
Répartition de l'occupation du sol en 2017 sur Fabrègues (en ha) – données « OCSOL » N1



² OCSOL N3 111, 112, 113, 114, 115, 116

³ OCSOL N3 120

3. Occupation du sol en 2017



1.1 Évolution de l'artificialisation

L'évolution de l'artificialisation observée entre 2004 et 2017 pour l'urbanisation, les activités et les occupations humaines⁴ représente un total de **81 hectares**, soit une moyenne de 6,2 hectares consommés chaque année.

L'essentiel des surfaces consommées pendant la période de référence 2004/2017 est lié :

- aux équipements sportifs et de loisirs (installations sportives de Fabrègues, pôle touristique de Launac), soit 29 hectares au total ;
- aux espaces habités, soit 19,4 hectares y compris l'habitat isolé ;
- aux grands équipements urbains, soit 9,4 hectares ;
- aux zones d'activités économiques, soit 7,7 hectares.

⁴ OCSOL N3 111, 112, 113, 114, 115, 116, 120, 211, 214, 215, 221, 222, 311, 312, 313, 421, 422

Évolution de l'artificialisation pendant la période 2004/2017 (en ha)			
	Densification ⁵	Extension urbaine ⁶	Espaces agricoles et naturels ⁷
Tissu urbain mixte			
Habitat discontinu pavillonnaire dense	2,0	8,5	0
Habitat discontinu pavillonnaire peu dense	0,6	1,0	0
Habitat discontinu collectif	1,6	1,0	0
Habitat discontinu mixte	0,1	0,4	0
Sous-total	4,3	10,9	0
Habitat isolé			
	0	0	4,4
Grands équipements			
Grand équipements urbains	0	0	9,4
Installations sportives	0	3,8	8,0
Équipements de loisirs	0	0	17,7
Sous-total	0	3,8	35,1
Zones d'activités économiques			
Zones industrielles	0	1,4	3,2
Zones d'activités mixtes	1,2	1,9	0
Sous-total	1,2	3,3	3,2
Bâtiments agricoles			
	0	0	1,9
Infrastructures			
	0	0,4	5,6
Autres occupations			
Extraction de matériaux	0	0	< 0,01
Décharges	0	0	3,2
Chantiers	0,6	0,1	2,7
Total	80,7		

La carte page suivante localise les espaces artificialisés entre 2004 et 2017 par type d'occupation du sol ; on peut constater que pour l'habitat, une partie non négligeable des espaces artificialisés s'est opérée « en densification » sur d'anciens espaces libres urbains notamment (« dents creuses », friches urbaines).

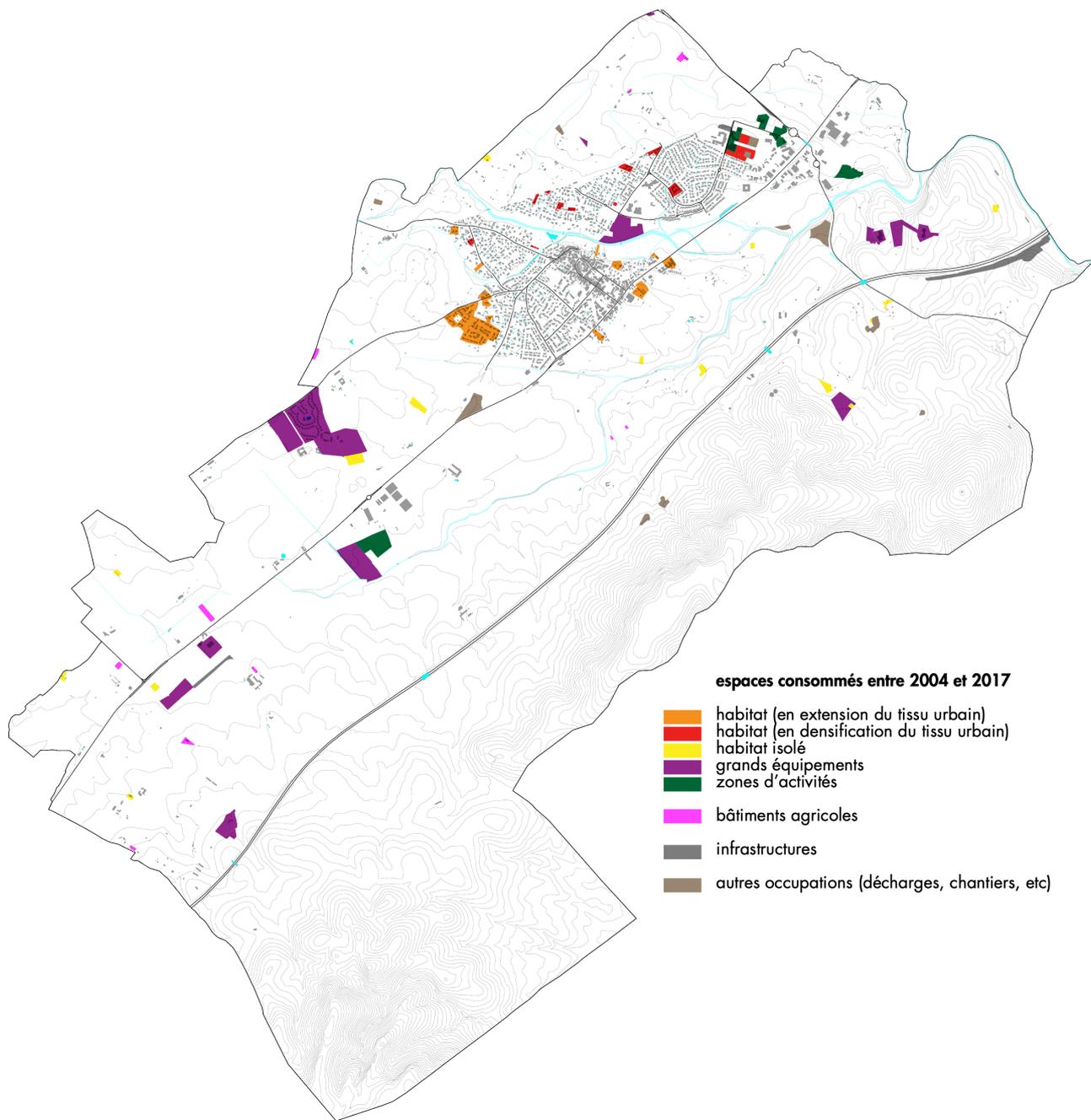
A noter également une artificialisation relativement importante liée à l'habitat isolé, dans les zones agricoles principalement.

⁵ Surfaces consommées dans le périmètre de la tache urbaine de 2004

⁶ Surfaces consommées en continuité de la tache urbaine de 2004

⁷ Surfaces consommées en dehors de la tache urbaine de 2004 (dans les espaces agricoles et naturels)

4. Évolution de l'artificialisation entre 2004 et 2017



1.1.1 Surfaces artificialisées pour le logement pendant la période de référence

Les surfaces consommées pour le logement (en extension du tissu urbain⁸) ont représenté **10,9 hectares** entre 2004 et 2017. Ces surfaces artificialisées situées en extension du tissu urbain ajoutées aux surfaces artificialisées situées dans les espaces naturels et agricoles (4,4 hectares) peuvent être comparées aux surfaces artificialisées en densification, soit **4,3 hectares** correspondant principalement à d'anciens espaces libres urbains, « dents creuses », etc.

Pendant la période de référence, les surfaces artificialisées pour le logement se sont donc réparties donc comme suit :

- 56 % en extension,

⁸ non compris l'habitat isolé

- 22 % en espaces naturels et agricoles,
- 22 % en densification.

1.1.2 Surfaces artificialisées pour les activités économiques pendant la période de référence

Les surfaces artificialisées pour les activités économiques⁹ (en extension du tissu urbain et en artificialisation) ont représenté **6,5 hectares** entre 2004 et 2017 ; cela concerne notamment l'extension des ZAE des Quatre Chemins, des Trois Ponts ainsi que de l'ÉCOPARC.

Ces surfaces artificialisées en extension du tissu urbain et en artificialisation peuvent être comparées aux surfaces consommées en densification, soit **1,2 hectare** correspondant principalement au développement « interne » de la ZAC du Collège – ÉCOPARC.

Pendant la période de référence, les surfaces artificialisées pour les activités économiques se sont donc réparties donc comme suit :

- 43 % en extension,
- 41 % en espaces naturels et agricoles,
- 16 % en densification.

1.1.3 Surfaces artificialisées pour les équipements pendant la période de référence

Les surfaces artificialisées pour les équipements¹⁰ (en extension du tissu urbain et en artificialisation) ont représenté **38,9 hectares** entre 2004 et 2017 ; cela concerne notamment le pôle touristique de Launac ainsi que les installations sportives de Fabrègues situées à proximité des écoles.

1.1.4 Surfaces artificialisées pour les infrastructures et les autres occupations pendant la période de référence

Les surfaces artificialisées pour les grandes infrastructures et les autres occupations¹¹ (en espaces naturels et agricoles) ont représenté **12,6 hectares** entre 2004 et 2017 ; cela concerne principalement l'élargissement de l'A9 lié à son déplacement, avant la gare de péage de St-Jean-de-Védas.

1.2 Évolution de la consommation foncière

L'évolution de la consommation foncière entre 2004 et 2017 peut être synthétisée comme suit :

- 15,3 hectares pour le logement,
- 6,5 hectares pour les activités économiques (hors activités de proximité situées au sein du tissu urbain),
- 38,9 hectares pour les équipements (hors équipements exceptionnels) ;

Soit un total de **60,7 hectares** de surfaces consommées, ce qui représente une moyenne de **4,7 hectares consommés chaque année**.

⁹ zones d'activités hors activités tertiaires, commerces et équipements situés dans le tissu urbain mixte

¹⁰ grands équipements, installations sportives et équipements de loisirs

¹¹ décharges, zones d'extraction de matériaux, chantiers

2 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU TISSU URBAIN

L'analyse des capacités de mutation du tissu urbain tient compte des formes urbaines et architecturales (cf. analyse typo-morphologique) ; elle expose les éléments qui favorisent ou qui contraignent la densification du tissu urbain (atouts et contraintes situationnelles).

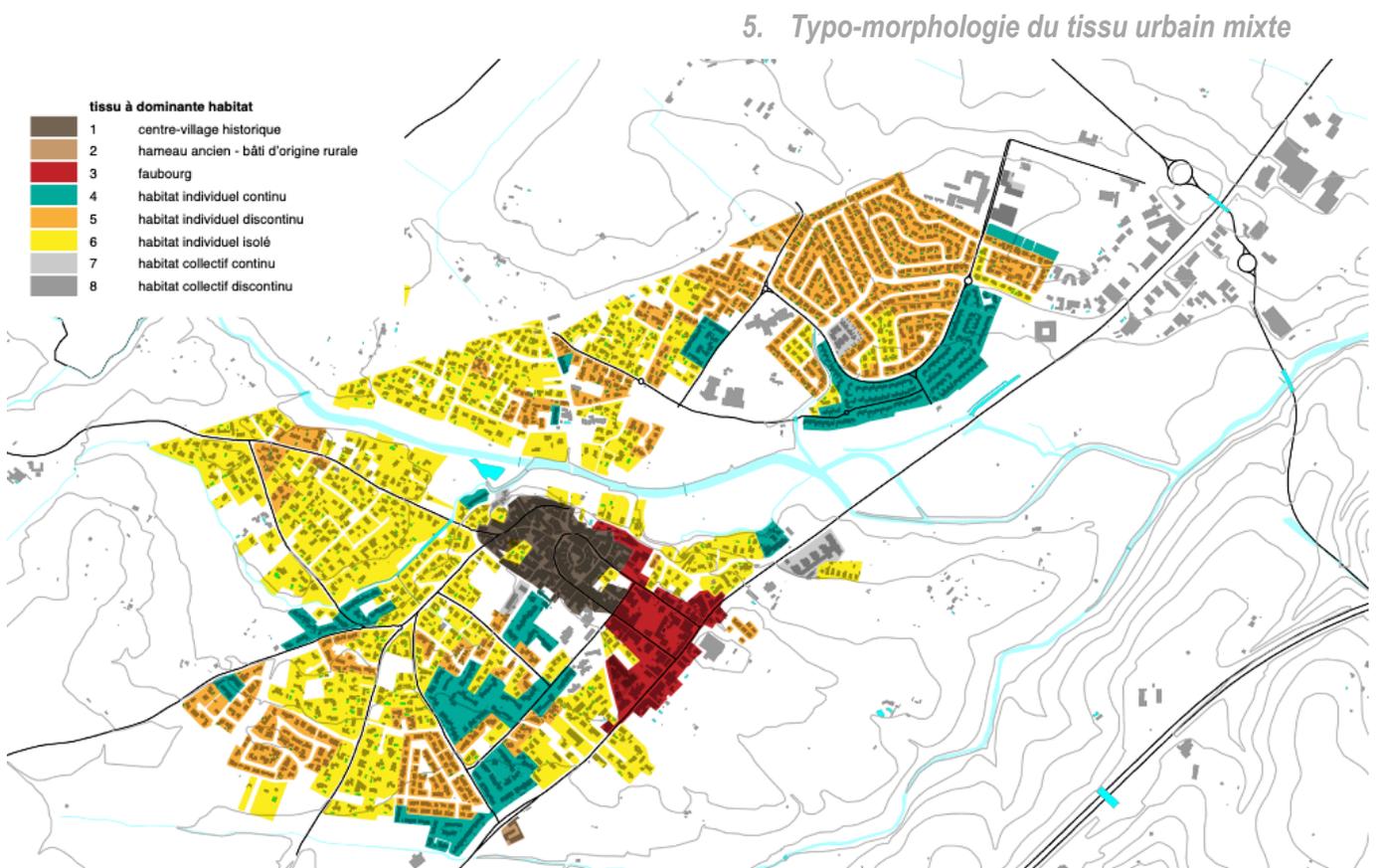
Cette analyse englobe :

- l'estimation des capacités de densification des parcelles déjà bâties (suivant 4 formes de densification possibles : « limitation », « optimisation », « réinvestissement » et « mutation »¹²),
- l'identification des « dents creuses »,
- le recensement des opérations d'aménagement d'ensemble dans le tissu urbain existant (hors sites d'extension du SCoT 2006).

2.1 L'analyse typo-morphologique

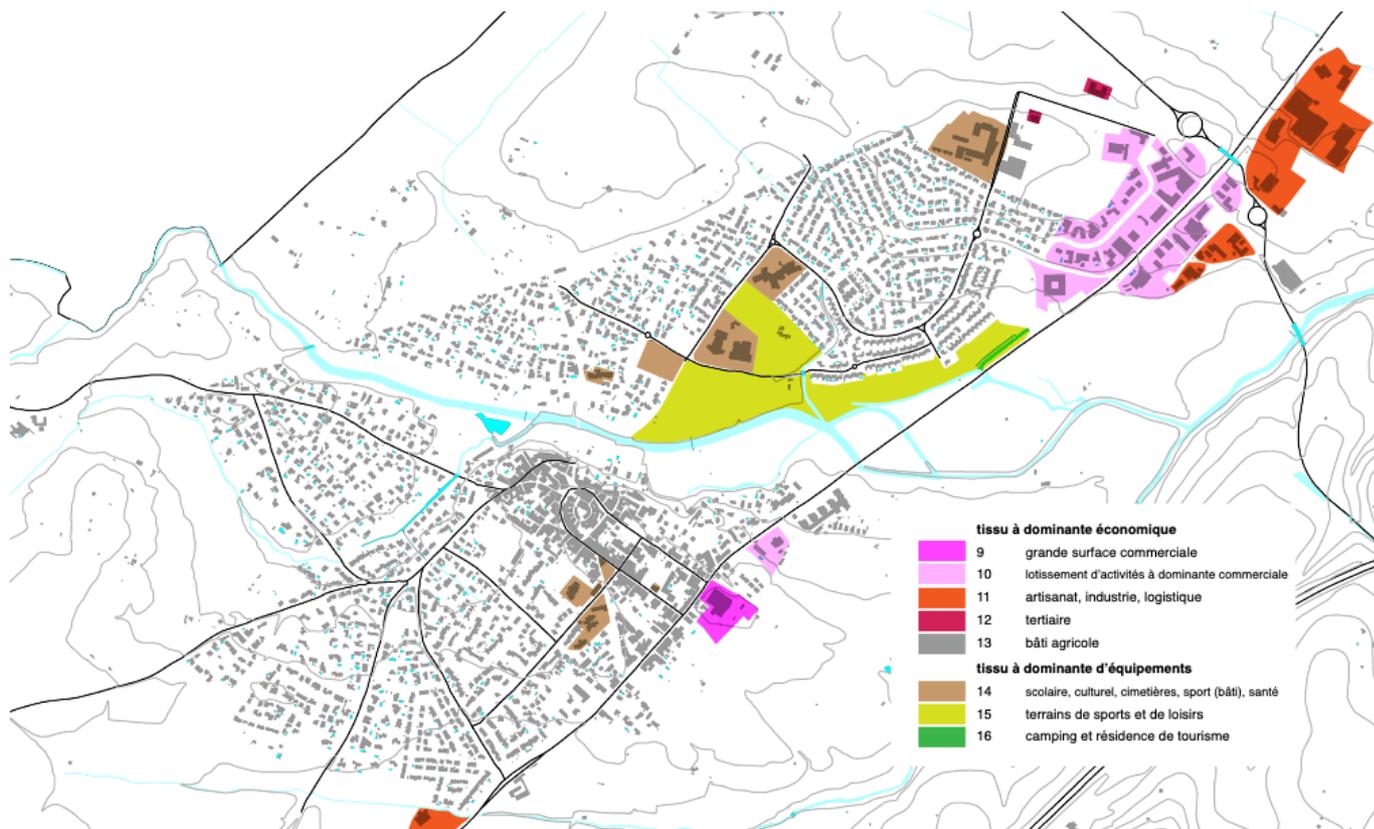
2.1.1 L'analyse du tissu urbain existant

L'analyse porte sur le tissu urbain existant à dominante d'habitat (tissu urbain mixte) et sur le tissu urbain monofonctionnel à dominante économique et d'équipements. 16 catégories ont été identifiées et cartographiées.



¹² cf. chapitre 2.1.1 suivant

6. Typo-morphologie du tissu urbain monofonctionnel



Le tableau suivant synthétise les éléments de l'analyse typo-morphologique en identifiant pour chaque catégorie le potentiel d'évolution en fonction des atouts et des contraintes situationnelles.

Typo-morphologie	Localisation / caractéristiques	Densité (logts)	Potentiel d'évolution suivant les 4 formes de densification possibles (LORM)	Atouts / contraintes situationnelles	
				Vecteurs d'intensification	Vecteurs de modération
Tissu à dominante d'habitat					
1	Centre-ancien Circulade (noyau médiéval entre les rues des Remparts, du Jeu de Ballon et du Pr Grasset) et extensions périphériques (rues Foch, Barthou, Paul Doumer) Bâti très dense en ordre continu Hauteurs comprises entre le RDC et R+2	> 100 logts/ha	Limitation Réinvestissement possible mais ponctuel (pour le bâti ancien encore vacant notamment) Mutation possible mais ponctuelle (pour le bâti agricole et/ou d'activité)	Centralité urbaine Vétusté du bâti	Patrimoine Stationnement / circulation
2	Hameaux anciens Domaines du Mujoulan, de Mirabeau, Mas Neuf de Launac, domaines de St-Jean-des-Clapasses et du Mas Vert		Optimisation (par extension du bâti et/ou changement de destination)	Vétusté du bâti Emprises foncières disponibles	Espaces agricoles protégés Patrimoine

3	Faubourgs		<p>Extension historique du XIXème et début XXème vers la RD613 (rue Paul Doumer, avenue Pasteur, avenue G. Clémenceau, rue Calmette, rue J. d'Arc)</p> <p>Maisons de ville et maisons vigneronnes en ordre continu et à l'alignement (maisons de maître en retrait)</p> <p>Hauteurs à R+1/R+2</p> <p>Arrières de parcelles souvent libres</p>	50 logts/ha	<p>Réinvestissement (pour le bâti ancien encore vacant notamment)</p> <p>Mutation possible (pour le bâti agricole et/ou d'activité)</p>	<p>Centralité urbaine</p> <p>Axe structurant (RD613)</p> <p>Vétusté du bâti</p> <p>Emprises foncières disponibles (selon parcellaire)</p>	Patrimoine
4	Habitat individuel continu		<p>Les Campanelles, rue Bir Hakeim, quartiers Sud-Ouest (la Paillasse) rue des Cigales, la Baraque</p> <p>Parcelles comprises entre 200 et 350 m2</p> <p>Maisons individuelles mitoyennes</p> <p>Quartiers plus ou moins récents (quelques ensembles plus anciens situés à proximité du centre-ville)</p>	20 à 30 logts/ha	<p>Limitation</p> <p>Réinvestissement possible pour les quartiers les plus anciens notamment</p>	<p>Vétusté du bâti (pour les ensembles les plus anciens)</p>	Zone inondable Bu Coulazou (Les Campanelles)
5a	Habitat individuel discontinu	parcelles < 500 m2	<p>Quartiers récents au Nord-Est (les Campanelles) et au Sud-Ouest du centre (la Cruzette, la Paillasse)</p> <p>Maisons en retrait de la voie publique et implantées sur au moins une limite séparative</p>	>15 logts/ha	<p>Limitation ou optimisation suivant la configuration parcellaire</p>	Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)	Zone inondable Bu Coulazou
5b		parcelles > 500 m2	<p>Quartiers récents au Nord-Est (les Campanelles) et au Nord du centre</p> <p>Maisons en retrait de la voie publique et jumelées sur 1 coté (par deux le plus souvent)</p>	<15 logts/ha	<p>Limitation ou optimisation suivant la configuration parcellaire</p>	Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)	Zone inondable Bu Coulazou
6a	Habitat individuel isolé	parcelles < 500 m2	Éparpillé notamment dans les quartiers Nord et Ouest du village	15 logts/ha	Optimisation	Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)	Zone inondable Bu Coulazou
6b		parcelles 500 à 800 m2	Quartiers "anciens" au Nord et à l'Ouest du centre-village	10 logts/ha	<p>Limitation ou optimisation (pour les quartiers les plus anciens notamment)</p>	<p>Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)</p> <p>Centralité</p>	<p>Zone inondable Bu Coulazou</p> <p>Stationnement</p>
6c		parcelles 800 à 1200 m2	Quartiers "anciens" au Nord et à l'Ouest du centre-village	7 logts/ha	<p>Limitation ou optimisation (pour les quartiers hors zone inondable)</p>	<p>Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)</p> <p>Centralité</p>	<p>Zone inondable Bu Coulazou</p> <p>Stationnement</p>
6d		parcelles > 1200 m2	Quartiers Nord et Ouest du village	<7 logts/ha	<p>Limitation ou optimisation (pour les quartiers hors zone inondable)</p>	<p>Axe potentiel de TCSP (pour les quartiers Nord)</p> <p>Emprises foncières disponibles</p>	<p>Zone inondable Bu Coulazou</p> <p>Stationnement</p> <p>Équipements</p>

7a	Habitat collectif et intermédiaire continu	R+1 à R+2	Résidence de La Fabrique en entrée Est RD613 Nord centre-ancien	>50 logts/ha	<i>Peu d'évolution possible</i>	Centralité urbaine	
8a	Habitat collectif et intermédiaire discontinu	R+1 à R+2	Rue Calmette Rue Bir Hakeim	>50 logts/ha	<i>Peu d'évolution possible</i>	Centralité urbaine	
Tissu à dominante économique							
9	Commerce	grande surface commerciale	Centre-ville avenue G. Clémenceau		Optimisation ou réinvestissement	Centralité urbaine	
10		lotissement d'activités à dominante commerciale	Centre-ville avenue G. Clémenceau ZAE "Les Hauts de Fabrègues"		Réinvestissement	Centralité urbaine, axe structurant (RD613) et vétusté du bâti (pour le Centre-ville avenue G. Clémenceau et la ZAE "Les Hauts de Fabrègues") Emprises foncières disponibles Axe potentiel de TCSP (pour la ZAC du Collège)	
11a	Artisanat, industrie, logistique	parcelles < 2500 m2	ZAC du Collège / ECOPARC		<i>Opération en cours d'achèvement</i>	Axe potentiel de TCSP	
11b		parcelles 2500 à 5000 m2	ZAC du Collège / ECOPARC		<i>Opération en cours d'achèvement</i>	Nouvelle polarité de quartier	
11c		parcelles > 5000 m2	ZAE "Les Quatre Chemins" ZAE "Les Trois Ponts" ZAC du Collège		Optimisation ou réinvestissement		
12	Tertiaire (dominante de bureaux)	R+1 à R+3	ZAC du Collège / ECOPARC		<i>Opération en cours d'achèvement</i>	Axe potentiel de TCSP Nouvelle polarité de quartier	
Tissu à dominante d'équipements							
14	Équipements scolaires, culturels, sportifs, etc		Écoles maternelles et primaires Collège Gymnase / halle de sports Maison de retraite Mairie		Optimisation suivant besoins	Centralité urbaine	Proximité zone inondable
15			Terrains de sports Espace vert du Coulazou				
16			Campings et résidences hôtelières		Camping, golf et village de vacances (pôle touristique de Launac)	Optimisation suivant besoins	Pôle d'attractivité touristique Emprises foncières disponibles

2.1.2 L'identification des parcelles libres (gisement foncier)

Le gisement foncier a été identifié à la parcelle en distinguant les parcelles nues (non bâties) repérées sur la base des données cadastrales DGI 2015. Selon la taille des parcelles libres identifiées et l'existence éventuelle de projet, deux méthodes ont été définies :

- si la forme urbaine envisagée est similaire au tissu environnant, la parcelle libre est intégrée au tissu existant et intégrée dans le calcul global des capacités appliqué au secteur concerné ;
- si la forme urbaine projetée est spécifique, la parcelle libre fait l'objet d'un calcul spécifique au regard de la typo-morphologie projetée (si la programmation est déjà connue, la parcelle est identifiée en « opération connue en réinvestissement » – cf. chapitre suivant).

2.1.3 L'identification des sites de réinvestissement (opérations connues)

Pour les opérations d'ensemble connues, la programmation envisagée est directement intégrée à l'analyse des capacités.

Les opérations connues en réinvestissement urbain sont les suivantes :

- opération « avenue Georges Clémenceau »,
- ancienne Gare,
- Maison Vigneronne,
- ancienne caserne des pompiers,
- ancienne maison de retraite.

Ces opérations représentent un total de 130 à 150 logements (opérations prévues au contrat de mixité sociale).

2.2 Présentation de la méthode utilisée pour le calcul des capacités de densification et de mutation du tissu urbain

2.1 Résultats de l'analyse

2.1.1 Les 4 formes de densification possibles

4 formes de densification ont été définies pour le calcul des capacités par secteur :

- « **limitation** » : elle concerne les secteurs urbains déjà constitués et peu évolutifs dans lesquels les capacités de densification seront limitées (extensions limitées autorisées, gestion et maintien de l'existant), sauf pour les parcelles libres qui pourront être construites ;
- « **optimisation** » : elle concerne les secteurs urbains majoritairement constitués mais dans lesquels la densification est possible par division parcellaire et comblement des « dents creuses » notamment ; ces secteurs vont conserver leurs formes urbaines mais avec une augmentation possible des emprises au sol et des hauteurs des constructions¹³ ;
- « **réinvestissement** » : elle concerne des secteurs urbains constitués ou non présentant une capacité de réinvestissement importante ; ces secteurs pourront évoluer dans leurs formes urbaines (habitat individuel > habitat collectif par exemple) ;
- « **mutation** » : elle concerne des secteurs urbains constitués ou non dont la densification est possible par la diversification fonctionnelle ; ces secteurs pourront changer de vocation (activités artisanales > habitat par exemple).

2.1.2 La méthode de calcul

La capacité de densification retenue est à l'échéance du PLU 2030.

¹³ L' « optimisation » concerne également les parcelles libres identifiées au sein d'un secteur urbain en « limitation ».

Pour le calcul des capacités, la méthode appliquée est la suivante :

$$\boxed{\text{CAPACITÉ ACTUELLE}} - \boxed{\text{CAPACITÉ PROJETÉE}} = \boxed{\text{CAPACITÉ DE DENSIFICATION BRUTE}}$$

$$\boxed{\text{CAPACITÉ DE DENSIFICATION BRUTE}} \times \boxed{\text{CRITÈRE DE PONDÉRATION}} = \boxed{\text{CAPACITÉ DE DENSIFICATION RETENUE}}$$

Pour chaque gisement considéré et suivant l'assiette foncière concernée, la capacité de densification est calculée en m² de surface de plancher.

La capacité actuelle est calculée sur la base de l'emprise au sol et du nombre de niveaux (étages) observés à l'échelle du secteur.

La capacité projetée est calculée sur la base de l'emprise au sol et du nombre de niveaux (étages) projetés (suivant la typo-morphologie souhaitée à l'échelle du secteur).

Les **critères de pondération** sont appliqués en fonction du type de densification projeté :

- pondération à 40 % (40 % des opérations réalisées à l'échéance du PLU) pour les secteurs en « optimisation »,
- pondération à 40 % (40 % des opérations réalisées à l'échéance du PLU) pour les secteurs en « réinvestissement »,
- pondération à 15 % (15 % des opérations réalisées à l'échéance du PLU) pour les secteurs en « mutation ».

Ces pondérations se justifient par les délais de la mise en œuvre des opérations qui est étalée dans le temps, pour plusieurs motifs : dureté foncière, nécessaire mise à niveau des réseaux et renforcement des équipements, etc. Les coefficients ont été définis en rapport avec la dynamique des marchés immobiliers observée sur la Métropole, en tenant compte de la spécificité des communes périurbaines comme Fabrègues par rapport à Montpellier, aux autres communes de l'hyper-centre ou aux communes plus rurales.

La conversion entre les m² de surface de plancher et le nombre de logements est faite sur la base d'un ratio de 70 m² par logement. Ce ratio correspond à la taille moyenne des logements mis en chantier en 2015 sur les communes de la Métropole hors Montpellier.

Une proportion de la surface de plancher est affectée au logement suivant les caractéristiques du secteur concerné et du degré de mixité recherché.

2.1.3 Les dynamiques envisagées pour chaque secteur

Le choix des dynamiques d'évolution du tissu urbain s'appuient sur les éléments suivants :

- les contraintes environnementales avec notamment la prise en compte des zones inondables qui limitent fortement les possibilités de densification (quartiers de l'avenue de la Gare, du Coulazou, du Merdanson et des Campanelles) ;
- les enjeux patrimoniaux (dans le cœur historique et les faubourgs) qui peuvent modérer les possibilités d'évolution du bâti ;
- les gisements fonciers existants (« dents creuses », parcelles libres) ; ces gisements qui se localisent principalement dans les quartiers « anciens » d'habitat pavillonnaire peu denses (avenue de la Gare, quartiers Ouest, etc) sont les principaux facteurs de densification du tissu urbain ;
- la proximité des centralités urbaines existantes autour des principaux équipements et des axes structurants (avenue Georges Clémenceau notamment) ; ces centralités justifient les capacités de réinvestissement urbain qui ont été admises pour certains secteurs (avenue Georges Clémenceau, faubourgs).

secteur	caractéristiques actuelles			caractéristiques projetées				capacités estimées				
	typo-morphologie dominante	CES moyen ¹	Nbr de niveaux	LORM*	typo-morphologie dominante	CES moyen ¹	Nbr de niveaux	capacité de densification brute (en m2)	part logts	cœf. de pondération	capacité de densification pondérée (en m2)	nbr de logts
Faubourgs	3	0,55	3	R	3 7a/8a	0,60	3	11200	70 %	0,4	3140	45
av. Georges Clémenceau	6	0,20	2	R	4 7a/8a	0,50	2/3	11500	60 %	0,4	2760	40
Total capacités secteurs en « réinvestissement »												85
Quartiers péri-centraux Est	6	0,25	2	O	4 5a	0,35	2	5500	90 %	0,4	1980	30
Quartiers péri-centraux Ouest	4	0,20	2	O	5a	0,30	2	23000	90 %	0,4	8280	120
Quartiers péri-phériques Ouest	6	0,20	2	O	6b	0,28	2	31700	100 %	0,4	12680	180
Total capacités secteurs en « optimisation »												330
Quartiers Nord (parcelles libres)	5	0	0	L	5	0,25	2	5800	100 %	0,3	1700	20
Total capacités secteurs en « limitation »												20
Total général												435

* Limitation / Optimisation / Réinvestissement / Mutation

¹ CES moyen « bâti dur »

2.2 Exposé des dispositions prévues au PLU favorisant la densification des espaces urbains existants ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

2.2.1 Les dispositions prévues au PLU permettant de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le PADD expose clairement les objectifs de modération de la consommation d'espace ; ainsi, les consommations prévues au PLU sont les suivantes :

- 19,9 hectares pour le logement (en tissu urbain mixte),
- 13,7 hectares pour les activités économiques,
- 5,2 hectares pour les équipements,

soit un total de **38,8 hectares** représentant une consommation annuelle moyenne de 3,2 hectares (sur 12 ans).

En comparant ces consommations avec celles qui se sont faites dans le cadre du POS, le nouveau PLU réduit sensiblement l'emprise de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Ainsi, 60,7 hectares ont été consommés entre 2004 et 2017¹⁴, soit une consommation annuelle moyenne de 4,7 hectares (sur 13 ans). En augmentant les densités bâties¹⁵, dans les extensions notamment, le nouveau PLU permet une modération de la consommation d'espace de l'ordre de 32 % par rapport à l'ancien POS.

Les évolutions de zonage entre l'ancien POS et le nouveau PLU illustrent également cette modération de la consommation d'espace :

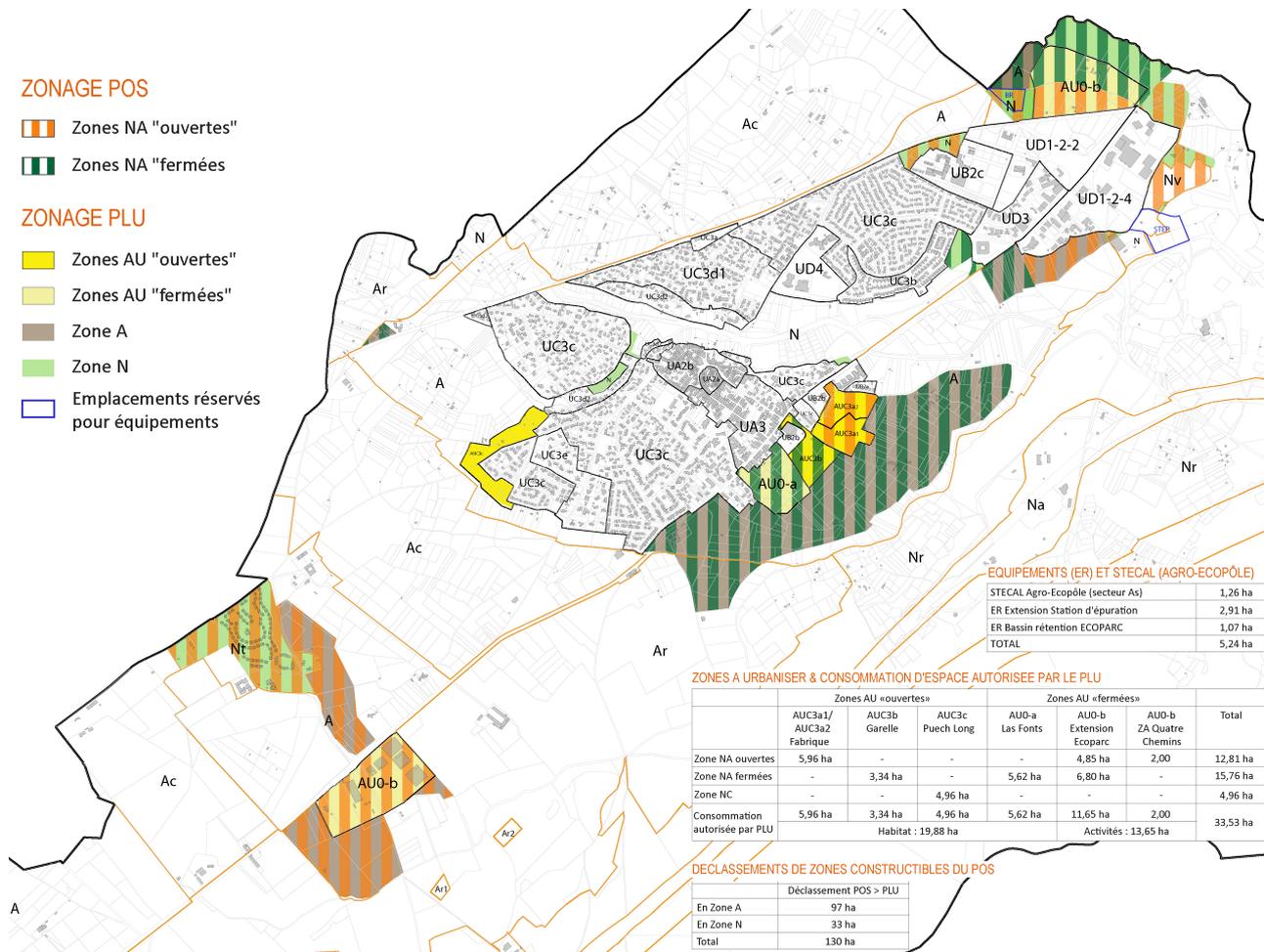
- 130 hectares d'anciennes zones constructibles (NA « ouvertes ») ou à construire (NA « fermées ») ont été « restitués » aux espaces agricoles et naturels (97 hectares en zone A et 33 hectares en zone N),

¹⁴ non comptés les espaces consommés par les bâtiments agricoles (1,9 ha)

¹⁵ >40 logts/ha dans les extensions secteurs Sud RD613 et Puech Long

- les zones d'urbanisation future « fermées » qui représentaient 93,2 hectares dans l'ancien POS ne représentent plus que 29,5 hectares dans le nouveau PLU.

8. Évolution du zonage entre POS et PLU et modération de la consommation d'espace



2.2.2 Les dispositions prévues au PLU permettant de favoriser la densification des espaces urbains existants

■ Tissu urbain mixte

Les dispositions prévues au PLU (à travers le choix des sites d'extension et de leur dimensionnement, l'identification des sites de réinvestissement urbain et la prise en compte des capacités du tissu urbain existant) répondent à un objectif clair et précis : **permettre qu'au minimum 45 % des besoins en logements soient satisfaits dans l'urbanisation existante.**

L'analyse typo-morphologique du tissu urbain existant (tissu mixte) a permis d'évaluer les capacités de densification en tenant compte des caractéristiques des différents quartiers, des contraintes et des atouts pouvant justifier une dynamique d'évolution plus ou moins forte. C'est sur cette base qu'ont été délimitées et différenciées les zones urbaines mixtes en fonction :

- de leur caractère actuel et futur (suivant l'évolution attendue/souhaitée par les élus),
- des projets connus,
- des capacités existantes.

Le tableau ci-dessous permet de vérifier en quoi les dispositions du PLU permettent une densification adaptée suivant les zones et les caractéristiques du tissu urbain.

Zone	État actuel du tissu urbain			Projet		Traduction dans le PLU	
	Caractéristiques	Emprise au sol moyenne actuelle (bâti dur)	Hauteur maxi actuelle (niveaux)	Évolution attendue (objectifs) <i>Projet connu</i>	Emprise au sol moyenne future (bâti dur)	CES retenu dans le PLU	Hauteur maxi retenue dans le PLU (niveaux)
UA2a		1/1	3	pas de densification souhaitée (réhabilitation du bâti encouragée)	1/1	100 %	3 ou 2 selon la destination
UA2b		0,6 à 0,8/1	3	pas de densification souhaitée (réhabilitation du bâti encouragée)	0,7/1	100 % (BDP ¹⁶) 50 à 70 % (BDCS ¹⁷) suivant destination	3 ou 2 selon la destination
UA3		0,6/1	3	réinvestissement patrimonial alignements bâtis structurants privilégiés	0,6/1	100 % (BDP) 40 à 70 % (BDCS) suivant destination	3
UB2a		0,2/1	2	réinvestissement	0,5/1	50 %	2
UB2b		0,1/1	3	réinvestissement des espaces vacants et/ou dégradés alignements bâtis structurants privilégiés	0,5/1	50 %	3

¹⁶ bande de constructibilité principale

¹⁷ bande de constructibilité secondaire

UB2c		ND	3	achèvement du programme de construction de la ZAC <i>ZAC du Collège</i>	ND	60 %	3
UC3a		ND	ND	<i>ancienne gare</i>	ND	50 %	2
UC3b		0,4 à 0,5/1	2	pas de densification souhaitée (forme urbaine peu évolutive et quartier soumis à un risque « inondation »)	0,4/1	40 %	2
UC3c		0,2 à 0,4/1	2	optimisation du bâti (suivant parcellaire) avec maintien des formes urbaines existantes	0,3/1	30 %	2
UC3d1		0,2 à 0,3/1	2	pas de densification souhaitée (quartiers soumis à un risque « inondation »)	0,2/1	20 %	2
UC3d2		0,1 à 0,15/1	2	pas de densification souhaitée (quartiers soumis à un fort risque « inondation »)	ND	existant	2
UC3e		0,15 à 0,2/1	2	pas de densification souhaitée (quartier résidentiel à préserver)	0,2/1	20 %	2

L'objectif de favoriser la densification des espaces urbains s'exprime également à travers les changements opérés entre l'ancien POS et le nouveau PLU, en particulier pour les zones UB2a/b et UC3a/b/c qui représentent 73 % de la surface totale des zones urbaines. Les tableaux ci-dessous synthétisent, par zone, les principales évolutions des droits à construire résultant des nouvelles règles du PLU.

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone UA)	nouveau PLU
UA2a	Surface minimale de parcelle	NR	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	12,5 m 3 niveaux possibles	12 m 3 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	100 %
	Espaces libres minimum	NR	NR
	COS	2	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 100 m ²		SDP maxi = 200 m ²	SDP maxi = 210 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 5 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone UA)	nouveau PLU
UA2b	Surface minimale de parcelle	NR	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	12,5 m 3 niveaux possibles	12 m 3 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	100 % dans la BDCP 50 % dans la BDCS
	Espaces libres minimum	NR	NR dans la BDCP 15 % dans la BDCS
	COS	2	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemples			
parcelle de 200 m ² dont 60 % sont situés dans le BDCP		SDP maxi = 400 m ²	SDP maxi = 320 m ²
parcelle de 400 m ² dont 40 % sont situés dans le BDCP		SDP maxi = 800 m ²	SDP maxi = 670 m ²
Évolution des droits à construire (suivant les exemples donnés)		- 16 à - 20 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / BDCP = bande de constructibilité principale / BDCS = bande de constructibilité secondaire / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zones UA, UAa)	nouveau PLU
UA3	Surface minimale de parcelle	NR	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	12,5 m 3 niveaux possibles	12 m 3 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	100 % dans la BDCP 40 % dans la BDCS
	Espaces libres minimum	NR	NR dans la BDCP 20 % dans la BDCS
	COS	2	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemples			
parcelle de 600 m ² dont 40 % sont situés dans le BDCP		SDP maxi = 1200 m ²	SDP maxi = 830 m ²
parcelle de 400 m ² dont 80 % sont situés dans le BDCP		SDP maxi = 800 m ²	SDP maxi = 760 m ²
parcelle de 500 m ² dont 0 % sont situés dans le BDCP		SDP maxi = 1000 m ²	SDP maxi = 430 m ²
Évolution des droits à construire (suivant les exemples donnés)		- 5 à - 57 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / BDCP = bande de constructibilité principale / BDCS = bande de constructibilité secondaire / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone IINA)	nouveau PLU
UB2a	Surface minimale de parcelle	500 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	50 %
	Espaces libres minimum	NR	20 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 800 m ²		SDP maxi = 240 m ² aucune division possible	SDP maxi = 510 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 110 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zones UDi et IINAc)	nouveau PLU
UB2b	Surface minimale de parcelle	NR	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	12 m 3 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	50 %
	Espaces libres minimum	NR	20 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 2400 m ²		SDP maxi = 720 m ²	SDP maxi = 2300 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 220 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone UDb)	nouveau PLU
UC3b	Surface minimale de parcelle	200 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	40 %
	Espaces libres minimum	NR	20 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 450 m ²		SDP maxi = 135 m ² 2 divisions possibles	SDP maxi = 230 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 70 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone UD)	nouveau PLU
UC3c	Surface minimale de parcelle	500 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	30 %
	Espaces libres minimum	NR	30 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 1600 m ²		SDP maxi = 480 m ² seulement 3 divisions possibles	SDP maxi = 600 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 25 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone IINAa)	nouveau PLU
UC3c	Surface minimale de parcelle	700 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	30 %
	Espaces libres minimum	NR	30 %
	COS	0,2	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 1500 m ²		SDP maxi = 300 m ² seulement 2 divisions possibles	SDP maxi = 600 m ²
Évolution des droits à construire (suivant l'exemple donné)		+ 100 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zones UD et IINA)	nouveau PLU
UC3d1	Surface minimale de parcelle	500 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	20 %
	Espaces libres minimum	NR	40 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 600 m ²		SDP maxi = 180 m ² aucune division possible	SDP maxi = 150 m ²
parcelle de 1300 m ²		SDP maxi = 390 m ² seulement 2 divisions possibles	SDP maxi = 330 m ²
Évolution des droits à construire (suivant les exemples donnés)		- 16 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Zone PLU	Règles de densité	ancien POS (zone IINAb)	nouveau PLU
UC3e	Surface minimale de parcelle	1500 m ²	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
	Hauteur maximale (habitation)	8,5 m 2 niveaux maximum	9 m 2 niveaux maximum
	Emprise au sol maximale	NR	20 %
	Espaces libres minimum	NR	50 %
	COS	0,3	Sans objet (règle supprimée par la loi ALUR)
Exemple			
parcelle de 600 m ²		SDP maxi = 180 m ² aucune division possible	SDP maxi = 180 m ²
parcelle de 1300 m ²		SDP maxi = 390 m ² aucune division possible	SDP maxi = 390 m ²
Évolution des droits à construire (suivant les exemples donnés)		+/- 0 %	

COS = coefficient d'occupation des sols / NR = non réglementé / SDP = surface de plancher

Mode de calcul pour l'évaluation de la surface de plancher maximum théorique à partir de l'emprise au sol

- habitat individuel en centre ancien (type maison de village) : $ES \times 100 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,70 = SDP$
- habitat individuel ou collectif dans les faubourgs : $ES \times 0,90 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SDP$
- habitat individuel dans les quartiers récents : $ES \times 0,80 = SHB_{sol} \times n = SHB \times 0,80 = SDP$

ES = emprise au sol maxi
 n = nbr de niveaux habitables
 SHBsol = surface habitable brute au sol
 SHB = surface habitable brute totale
 SDP = surface de plancher

Les zones UB2c (ZAC du Collège dont l'essentiel des règles ont été reprises), UC3a (ancienne zone UE) et UC3d2 (classée en zone « rouge » au PPRI) n'ont pas été prises en compte dans l'analyse comparative ancien POS / nouveau PLU.

■ Tissu urbain monofonctionnel

Concernant le **tissu urbain monofonctionnel des zones d'activités**, la différenciation des zones est exclusivement liée à leur classement au sein des deux typologies suivantes (suivant le référentiel élaboré par la Métropole¹⁸) :

- **polarité économique d'équilibre** à dominante d'activités pour la ZAE « ÉCOPARC » (zone UD1-2-2) et la ZAE « LES TROIS PONTS » (zone UD1-2-4) ;
- **polarité économique locale** à dominante d'activités commerciales pour la ZAE « LES HAUTS DE FABRÈGUES ».

L'**ÉCOPARC** couvre un total d'environ 16 hectares. Le PLU doit permettre d'achever la programmation économique de la ZAC du Collège au sein d'un quartier nommé « ÉCOPARC ». La programmation mixte de la ZAC qui comprend le collège associé à de l'habitat et à des activités tertiaires est également en cours d'achèvement (zone UB2c du PLU).

L'**ÉCOPARC** est identifié comme « **polarité économique d'équilibre** » dans laquelle sont prévus un pôle de services et un équipement sportif. Les lots restants à construire (environ 16 700 m²) sont dédiés à des activités productives (industrie, commerce de gros, entrepôts), à des activités de services (pôle de services) et à un équipement.

Les tissus économiques existants (ZAE « LES TROIS PONTS » et « LES HAUTS DE FABRÈGUES ») doivent être requalifiés et densifiés pour limiter les extensions urbaines, permettre la requalification des parcs existants en renouvelant et en optimisant le développement de leur offre foncière, et générer ainsi l'amélioration de l'attractivité de ces anciens parcs.

Cet objectif vise également à renforcer la présence de l'activité économique en ville : de nature à favoriser la mixité fonctionnelle, le réinvestissement urbain suppose d'anticiper et de gérer le temps long des mutations urbaines en veillant à optimiser le potentiel économique des grands fonciers dans les opérations de réaménagement urbain et en veillant à proposer des conditions attractives de relocalisation aux entreprises, afin

¹⁸ 4 typologies de polarités économiques au sein de la Métropole :

- les polarités économiques rayonnantes en tissu mixte
- les polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités
- les polarités économiques d'équilibre à dominante d'activités
- les polarités économiques de proximité à dominante d'activités

d'éviter leur évansion hors des villes ou en dehors de la Métropole. Un travail important sur les formes et les densités urbaines est donc également à mener dans les zones accueillant les activités économiques.

La ZAE « LES QUATRE CHEMINS » (Schneider Electric), positionnée sur un axe structurant, est également identifiée comme un potentiel en réinvestissement urbain ; elle n'offre toutefois pas de capacité d'accueil immédiate du fait de l'insuffisance des équipements de la zone (classement en zone AU0).

La zone UD1-2-4 (ZAE « LES TROIS PONTS ») bénéficie d'un CES de 70 % qui permettra une densification du tissu urbain existant (emprise au sol moyenne actuelle de 0,4/1).



La zone UD3 (ZAE « LES HAUTS DE FABRÈGUES ») bénéficie d'un CES de 70 % qui permettra également une densification du tissu urbain existant (emprise au sol moyenne actuelle de 0,5/1).



La carte ci-dessous permet d'apprécier la cohérence entre le zonage PLU et les emprises au sol caractérisant l'ensemble du tissu urbain actuel.

9. Emprises au sol actuelles



3 EXPOSÉ DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT

3.1 Exposé des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.1.1 Rappel du contexte

■ un projet « anticipateur »

Dans le cadre de la procédure de révision générale du POS valant élaboration du PLU (procédure lancée en 2006), une première version du PADD débattue en octobre 2014 exposait des orientations qui s'appuyaient notamment sur les objectifs du PLH 2013-2018 et du SCoT de 2006 en vigueur pour la Métropole. Aujourd'hui, la commune doit également tenir compte des documents en cours d'élaboration par Montpellier-Méditerranée-Métropole :

- le projet de PLH 2019-2024,
- le projet de SCoT 2,
- le projet de **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**.

Le PLU de Fabrègues s'appuie donc nécessairement sur le SCoT approuvé de 2006 tout en anticipant certaines des orientations du PLUi en cours d'élaboration, ce dernier s'appuyant sur le projet de SCoT révisé. Cette imbrication complexe des procédures et des documents peut être clarifiée par la présentation chronologique suivante :

- **26 septembre 2006** : Conseil Municipal de Fabrègues prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- **1^{er} janvier 2015** : Transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole – la compétence PLU est transférée à la Métropole
- **12 novembre 2015** : Le Conseil de Métropole prescrit l'élaboration du PLUi – le PADD du PLUi est débattu en séance du 19 juillet 2018
- **06 mars 2018** : Délibération du Conseil Municipal qui autorise la poursuite de l'élaboration du PLU communal, conformément à l'article L.153-9 du code de l'urbanisme
- **05 juin 2018** : Délibération du Conseil Municipal qui débat sur les orientations du PADD du PLUi
- **17 juillet 2018** : Délibération du Conseil Municipal qui débat sur les orientations du PADD du PLU
- **19 juillet 2018** : Délibération du Conseil de Métropole qui débat sur les orientations du PADD du PLU

Pour Fabrègues, l'élaboration du PLU représente donc une étape transitoire, une occasion d'appliquer localement et dans le cadre des projets urbains communaux (ils sont nombreux), la démarche novatrice entamée par la Métropole pour l'élaboration de son PLUi.

■ la prise en compte du cadre législatif donné au développement durable

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de répondre aux grands objectifs du développement durable :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2 suivant, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« 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 ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;

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. »

3.1.2 Les 3 grands défis du PADD

Le PADD de Fabrègues s'articule autour de 3 grands défis déclinés en 15 orientations stratégiques :

Défi A : Un territoire précieux pour un projet "acclimaté"

- orientation 1 : valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune
- orientation 2 : valoriser les fonctions agricoles
- orientation 3 : protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques
- orientation 4 : préserver et valoriser la ressource en eau
- orientation 5 : adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels

Défi B : Un territoire équilibré et efficace

- orientation 1 : pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest
- orientation 2 : affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique
- orientation 3 : accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents
- orientation 4 : définir des projets d'extension urbaine qualitatifs
- orientation 5 : favoriser les déplacements avec le cœur de métropole
- orientation 6 : favoriser les déplacements de proximité

Défi C : Une commune dynamique et attractive

- orientation 1 : répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain
- orientation 2 : proposer une offre de logements accessible et diversifiée
- orientation 3 : développer et valoriser les activités économiques
- orientation 4 : maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité

Un territoire précieux pour un projet « acclimaté »

Fabrègues s'inscrit dans le Défi d'une « Métropole acclimatée » tel que prôné par la Métropole Montpellieraine dans son projet de territoire. Le Défi de la Métropole acclimatée 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.

Avec près de 3 150 hectares, la commune de Fabrègues est la deuxième plus grande commune de la Métropole après Montpellier ; **elle occupe une place prépondérante dans l'armature des espaces agricoles et naturels de la Plaine Ouest**. 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.

A travers ce Défi, la commune s'inscrit dans un modèle de développement durable dans lequel les espaces agricoles et naturels sont mis en avant, avec une volonté de protection et de valorisation.

Un territoire équilibré et efficace

Au sein du territoire métropolitain, Fabrègues se positionne dans l'*armature urbaine des petites villes et des villages en archipel* identifiée dans le Défi d'une « Métropole 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.

La commune de Fabrègues a connu un fort développement résidentiel et économique en profitant d'une situation privilégiée (en entrée Ouest de l'agglomération montpellieraine et à l'interface de plusieurs bassins de vie) ; elle est progressivement passée du « gros village » à la « petite ville » en développant ses fonctions urbaines, d'équipements et de services de proximité.

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.

Une commune dynamique et attractive

À l'image du territoire métropolitain dans lequel elle se situe, Fabrègues est une commune attractive, marquée par une forte dynamique démographique¹⁹.

¹⁹ +1,7 % par an en moyenne entre 2009 et 2015

A son niveau, Fabrègues participe pleinement au Défi d'une « Métropole dynamique et attractive ». L'objectif de ce défi est de positionner la Métropole dans son système de territoire d'influences et d'interdépendance, l'arc et le bassin méditerranéen, les métropoles européennes et internationales et de conforter les tenants d'une place économique diversifiée.

A travers ce Défi, 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.

3.1.3 La prise en compte des objectifs du développement durable dans les orientations du PADD

■ le principe d'équilibre (1° du L.101-2 du code de l'urbanisme)

Le principe d'équilibre est pris en compte dans les orientations suivantes du PADD :

- **Pour l'équilibre entre accueil de population et renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et restructuration des espaces urbanisés (alinéas a & b)**

- *Défi C orientation 1 « répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain »*

Les choix retenus dans le PLU reposent sur l'hypothèse d'une croissance maîtrisée (+2,2 % par an) qui permettra à la commune d'atteindre une population d'environ **9 500 habitants à l'horizon 2030 (soit + 2 600 habitants²⁰)**. Afin de répondre aux besoins futurs en logements (en tenant compte des nouveaux arrivants et de l'évolution de la taille des ménages), le PLU doit permettre la réalisation d'un minimum de **1 360 logements**.

- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*

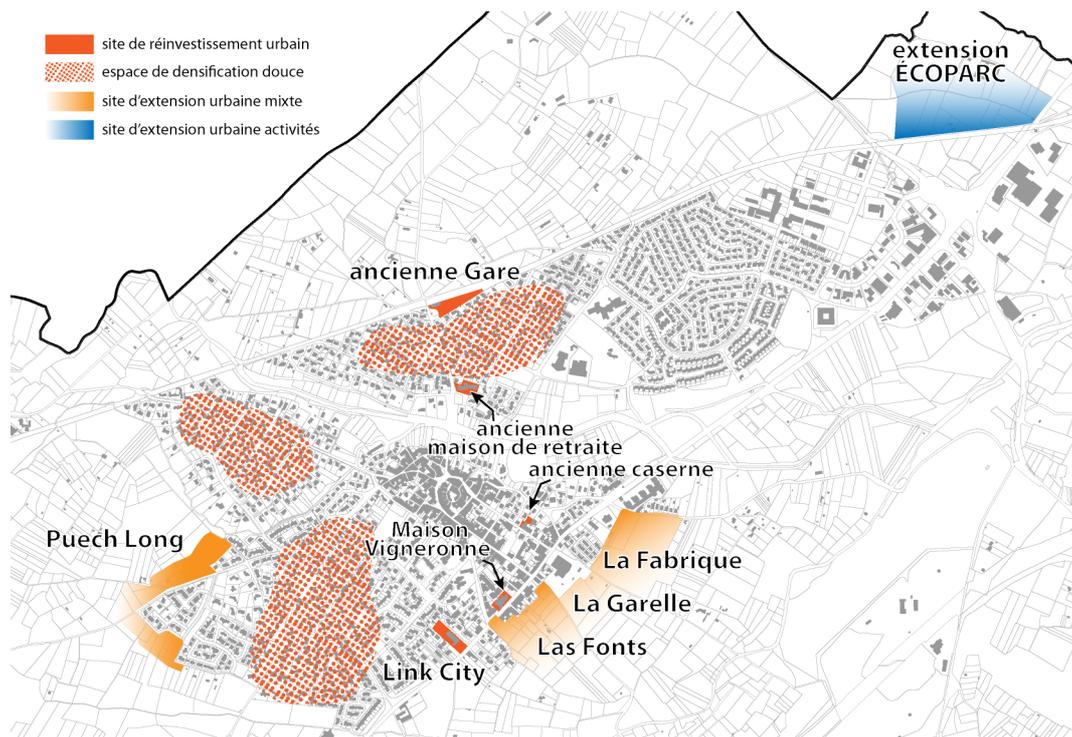
Les capacités mobilisables du PLU tiennent compte des besoins en logements à l'horizon 2030 et suivant la répartition suivante :

- **45 % des nouveaux logements réalisés dans le tissu urbain existant,**
- **55 % des nouveaux logements réalisés dans les nouvelles extensions.**

Le projet communal met donc l'accent sur la mobilisation des sites potentiels de réinvestissement urbain (« dents creuses », délaissés d'activités ou d'équipements, etc) afin de limiter au maximum les extensions. Sur les 580 logements prévus en réinvestissement du tissu urbain existant, environ 130 à 150 sont liés à des opérations connues déjà identifiées dans le PLH 2013-2018.

²⁰ base 2015 avec une population de 6 860 habitants

10. Un nécessaire équilibre entre nouvelles extensions et réinvestissement urbain (illustration du Défi C – une commune dynamique et attractive)



- Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »

Les objectifs du PLU s'inscrivent dans un parti d'aménagement mêlant équilibre, efficacité et développement maîtrisé. L'accent est mis sur le développement urbain harmonieux et maîtrisé souhaité par les élus avec notamment :

- le choix des sites d'extension (au Sud de la RD613 notamment) qui permet de renforcer la place du centre,
- la prise en compte des « limites déterminées » (voie ferrée au Nord et lignes électriques THT à l'Ouest) qui permet de préserver durablement les espaces agricoles proches de la ville.

▪ Pour l'équilibre entre développement urbain et utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des sites, des milieux et paysages naturels (alinéa c)

- Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »
- Défi A orientation 2 « valoriser les fonctions agricoles »
- Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »

Ces trois orientations donnent la valeur environnementale au projet communal ; la commune de Fabrègues possède un vaste territoire naturel et agricole (85 % du territoire !) qui doit être protégé et valorisé à travers les objectifs suivants :

- contenir l'urbanisation dans des limites nettes et durables,
- limiter au maximum les constructions isolées dans la plaine et dans les espaces naturels (réglementer strictement les constructions afin d'éviter le mitage).

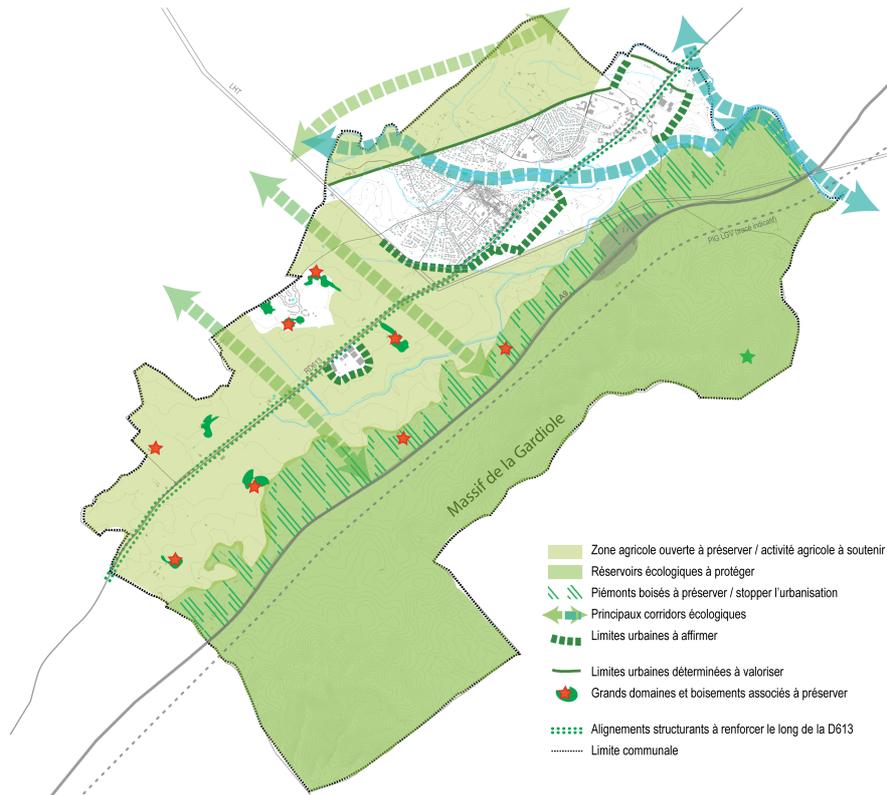
La préservation des espaces affectés aux activités agricoles est une orientation forte du projet communal ; il s'agit de conforter la vocation agricole du territoire (la plaine de Fabrègues) et de permettre le développement d'un modèle durable (sur les plans économique et environnemental) associant modes culturels spécifiques (vigne, maraîchage, cultures céréalières) à visée de production

alimentaire locale, préservation de la biodiversité et prise en compte des risques naturels et des enjeux liés à la ressource en eau principalement.

Enfin, la protection des sites, des milieux et paysages naturels est également une orientation majeure du projet communal ; les objectifs de préservation des milieux naturels (et leur éventuelle restauration quand ces milieux sont dégradés) ciblent principalement :

- les grands réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques,
- la coulée verte du Coulazou au sein de la zone urbanisée.

11. La valorisation des espaces agricoles et du patrimoine naturel et paysager (illustration du Défi A – un territoire précieux pour un projet « acclimaté »)



Afin de répondre précisément à l'objectif d'une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, le PADD expose les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation. Ces objectifs peuvent être résumés ainsi :

- 19,3 hectares d'espace prévu à la consommation pour le logement (en extension du tissu urbain), ce qui représente une densité moyenne de 38 logements par hectare (à comparer à la densité moyenne dans les quartiers pavillonnaires existants inférieure à 15 logements par hectare) ;
- 16,4 hectares d'espace prévu à la consommation pour les activités économiques ;
- 5,2 hectares d'espace prévu à la consommation pour les équipements et autres (ouvrages collectifs et projet d'Agro-écopôle de Mirabeau).

▪ Pour l'équilibre entre développement urbain et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables (alinéa d)

- Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables est clairement prise en compte dans le PADD à travers notamment les objectifs définis pour le noyau historique (circulade médiévale dont les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver). Pour les ensembles urbains patrimoniaux (centre ancien), la commune a fait le choix soit de limiter les possibilités aux seules

réhabilitations du bâti ancien (pour le centre médiéval), soit de permettre un réinvestissement « patrimonial » (pour les faubourgs).

Cet objectif de sauvegarde du patrimoine bâti concerne également les anciens domaines viticoles identifiés comme remarquables sur la commune : Agnac, Launac-le-Vieux, le Mas Vert, Saint-Jean-des-Clapasses, Launac, Mirabeau, Mujolan-le-Vieux et Mujolan-le-Neuf.

■ **Pour l'équilibre entre développement urbain et satisfaction des besoins en matière de mobilité (alinéa e)**

- *Défi B orientation 5 « favoriser les déplacements avec le cœur de métropole »*
- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*

Ces deux orientations inscrivent le projet communal dans la dimension de la « **ville des proximités** » prônée à l'échelle de la Métropole. Afin de répondre aux besoins croissants de mobilité, le PADD fixe des objectifs à deux niveaux :

- **le développement des transports collectifs** qui permettra de favoriser les déplacements avec le cœur de Métropole ; le PLU tient compte du projet potentiel de TCSP sur l'ancienne voie ferrée qui permettrait d'assurer une continuité de transport collectif entre Fabrègues et Montpellier via Saint-Jean-de-Védas et la ligne 2 de tramway existante ;
- **le développement des modes « doux » dans les déplacements de proximité** ; il s'agit principalement de poursuivre l'aménagement des espaces publics de voirie en y intégrant, pour le réseau structurant, des voies cyclables et de favoriser l'accessibilité aux diverses fonctions urbaines par les piétons et les cyclistes (rapprocher les lieux d'habitat des services, commerces et emplois).

Parallèlement à ces orientations prévues à l'échelle communale, Fabrègues pourrait également bénéficier des orientations de Montpellier Méditerranée Métropole concernant des projets à moyen et long terme :

- l'organisation multimodale des transports dont certaines actions sont déjà prévues dans le cadre du Schéma directeur des mobilités ;
- la priorité donnée à l'armature de transport en commun avec notamment le développement de la gare de Villeneuve-les-Maguelone pour les TER ;
- la programmation de travaux d'infrastructures dont le **Contournement Ouest de Montpellier**, la **LICOM** (avec son rabattement sur la gare de Villeneuve-les-Maguelone), le **nouvel échangeur autoroutier** entre les échangeurs existants de Saint-Jean-de-Védas et de Poussan et de Gigan, ;
- le développement des modes alternatifs²¹ (amélioration et déploiement du réseau cyclable, élargissement du périmètre couvert par le vélomag, etc).

■ **la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville (2° du L.101-2 du CU)**

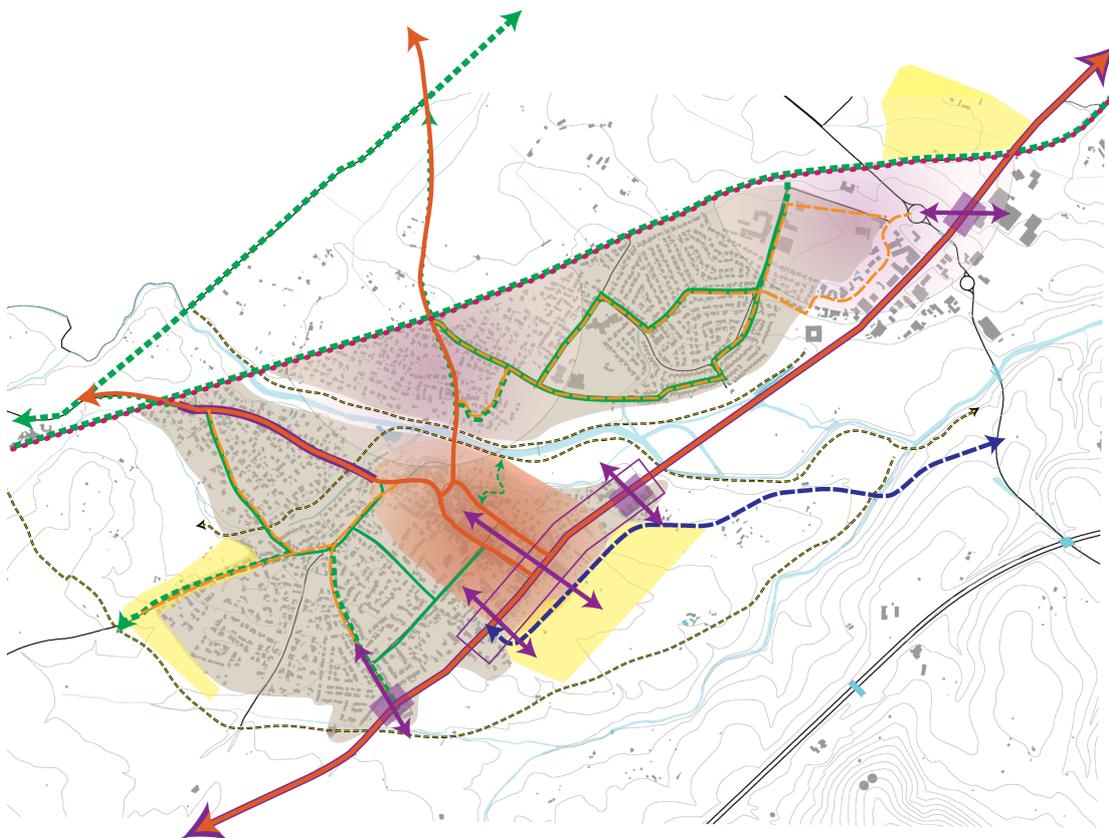
Cet objectif est pris en compte dans les orientations suivantes du PADD :

- *Défi B orientation 2 « affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique »*
- *Défi B orientation 3 « accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents »*
- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*

D'une manière générale, le PADD énonce des principes visant à adapter le développement urbain aux caractéristiques géographiques et paysagères de Fabrègues. Après avoir connu un développement urbain plutôt linéaire et déconnecté du centre, le projet communal vise à recentrer l'urbanisation et à imposer, pour les projets urbains futurs, des opérations d'ensemble qui devront valoriser les caractéristiques paysagères des sites.

²¹ Voir le Schéma directeur des mobilités actives adopté par la Métropole en décembre 2018

12. L'affirmation d'une nouvelle centralité élargie et le renforcement des polarités de quartier (illustration du Défi B – un territoire équilibré et efficace)



Le PADD fixe des orientations qui ont pour but d'améliorer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la ville ; elles concernent à la fois :

- **l'élargissement du cœur de ville** (du centre ancien vers l'avenue Georges Clémenceau et au-delà) avec notamment la requalification de la RD613 et de ses abords (articulation piétonne et commerciale entre le centre-ville et les futurs quartiers Sud) ; il s'agit de traiter les entrées de ville par l'aménagement de « portes » qui marqueront la nouvelle centralité de Fabrègues ;
- **l'amélioration du paysage urbain des quartiers récents** qui sont amenés à se densifier ; un travail sur l'espace public est prévu (traitement qualitatif des rues, création d'espaces publics) de même que le traitement paysager des limites entre espaces publics et espaces privatifs (clôtures, marges de recul des constructions, etc).

Les orientations du PADD mettent également l'accent sur le traitement paysager des limites de la ville (dans le cadre des projets d'extension prévus au Sud et à l'Ouest notamment) ; il s'agit de marquer qualitativement les limites urbaines avec les espaces agricoles et naturels environnants (ceinture végétale et de jardins).

■ le principe de diversité (3° du L.101-2 du CU)

Le principe de diversité est pris en compte dans les orientations suivantes du PADD :

- **Pour la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**
- Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »

- *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*

A travers ces trois orientations, le PADD répond aux enjeux de mixité sociale dans l'habitat et de diversité des fonctions urbaines.

Les objectifs poursuivis par la commune en terme de logement sont les suivants :

- répondre aux besoins en logements en rapport avec l'augmentation prévue de la population et avec l'évolution prévisible des ménages²²,
- poursuivre les efforts engagés en matière de diversification du parc (développement des logements collectifs et intermédiaires ainsi que des petits logements),
- créer suffisamment de logements locatifs sociaux en réponse aux préconisations du PLH²³.

Concernant la diversification des fonctions urbaines, le PADD prévoit de renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité, ce qui se traduira par une plus grande mixité dans les zones urbaines. Les espaces économiques monofonctionnels sont limités aux seules zones d'activités. La mixité urbaine mise en œuvre au sein de la ZAC du Collège – ÉCOPARC est poursuivie en particulier dans les secteurs qui pourront bénéficier à terme de la réalisation du TCSP.

- **Pour une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*

Le principe d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services est pris en compte dans le PADD à travers les objectifs suivants :

- permettre un développement urbain renforçant la place du centre ; les nouvelles extensions prévues au Sud de la RD613 s'articuleront avec le centre historique (liaisons piétonnes, interface commerciale commune) ;
- valoriser les zones d'activités existantes (« Les Trois Ponts » et « Les Hauts de Fabrègues » notamment) et achever l'aménagement de l'ECOPARC ; ces espaces économiques sont des pôles d'emplois importants qui pourront directement bénéficier aux habitants de Fabrègues ;
- conforter les polarités urbaines existantes (centre-ville, quartier du Collège) et développer de nouvelles polarités de quartier (secteur Ouest).

- **Pour l'amélioration des performances énergétiques et le développement des communications électroniques**
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*

Le PADD prévoit de poursuivre le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire.

- **Pour la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile**
- *Défi B orientation 5 « favoriser les déplacements avec le cœur de métropole »*
- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*

Ces deux orientations fixent des objectifs pour **le développement des transports collectifs dans les déplacements avec le cœur de Métropole** et pour **le développement des modes « doux » dans**

²² La taille moyenne des ménages irait en diminuant, de 2,3 aujourd'hui à 2,1 à l'horizon 2030.

²³ Le PLH 2013/2018 prévoit, pour Fabrègues, une production moyenne de 160 logements par an avec un minimum de 30 % de logements locatifs familiaux et d'insertion.

les déplacements de proximité ; elles répondent directement au principe de diversité dans les modes de déplacements et de réduction de l'usage individuel de l'automobile.

Les orientations du PADD relatives aux déplacements s'inscrivent dans les objectifs du PDU 2010/2020²⁴.

■ la sécurité et la salubrité publiques (4° du L.101-2 du CU)

Cet objectif est pris en compte dans l'orientation suivante du PADD :

- *Défi A orientation 5 « adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels »*

Le PADD intègre plusieurs objectifs répondant aux enjeux liés à la sécurité et à la salubrité publiques :

- la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis des risques d'inondation²⁵ (maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'aléas, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc) ;
- la prise en compte des risques liés au ruissellement pluvial ;
- la limitation de l'exposition des habitants vis-à-vis des nuisances (maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs les plus impactés par le bruit liés aux infrastructures et aux activités, prise en compte des nuisances liées aux lignes électriques haute tension, etc).

Le **PGRI** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) 2016/2021 arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 07 décembre 2015 a été pris en compte dans les réflexions et les orientations du PLU.

Un **zonage pluvial** est annexé au PLU répondant aux enjeux identifiés qui sont principalement liés au risque d'inondation par les eaux pluviales. Le contexte pédoclimatique méditerranéen est tel que la limitation de l'imperméabilisation ne permet pas d'éviter tout ruissellement. Il est donc nécessaire d'imposer de la rétention des eaux par compensation des surfaces imperméabilisées.

Ainsi, le zonage pluvial prévoit des mesures de compensation qui sont imposées dès 100 et 400 m² de surface imperméabilisée. À partir de 700 m² de surface imperméabilisée, c'est la règle de la MISE qui est imposée (120l/m²).

Les axes d'écoulement des cours d'eau sont également très importants à préserver. Le PLU intègre cet objectif à travers les bandes inconstructibles de 6 mètres en zone U à 12 mètres en zone A et N de part et d'autre des cours d'eau.

■ la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature (5° du L.101-2 du CU)

Cet objectif (pour ce qui concerne les risques naturels d'inondation et les nuisances) est pris en compte dans l'orientation suivante du PADD :

- *Défi A orientation 5 « adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels »*

Le PADD intègre plusieurs objectifs répondant aux enjeux liés à la sécurité et à la salubrité publiques :

- la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis des risques d'inondation (maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'aléas, limitation de l'imperméabilisation des sols, etc) ;

²⁴ Pour la commune de Fabrègues, les grands objectifs du PDU sont les suivants :

- étendre le réseau de transport en commun en site propre vers Cournonsec, dans le prolongement de la ligne de tramway existante jusqu'à St-Jean-de-Védas,
- développer des projets urbains durables à proximité de cette future ligne de TCSP (ZAC du Collège, ÉCOPARC),
- compléter le maillage cyclable entre les communes.

Le PDU est en cours de révision

²⁵ Les dispositions du PPRI approuvé le 23 septembre 2002 s'appliquent également sur le territoire communal.

- la prise en compte des risques liés au ruissellement pluvial ;
- la limitation de l'exposition des habitants vis-à-vis des nuisances (maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs les plus impactés par le bruit liés aux infrastructures et aux activités, prise en compte des nuisances liées aux lignes électriques haute tension, etc).

Le **PGRI** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) 2016/2021 arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 07 décembre 2015 a été pris en compte dans les réflexions et les orientations du PLU.

Le PADD ne prévoit aucune orientation spécifique vis-à-vis de la prévention des risques miniers et des risques technologiques.

■ le principe de protection (6° du L.101-2 du CU)

Le principe de protection est pris en compte dans les orientations suivantes du PADD :

■ Pour la protection des milieux naturels et des paysages

- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*

La protection des milieux naturels et des paysages représente un engagement majeur du projet communal de Fabrègues. Les deux orientations qui découlent de cet engagement déclinent les objectifs suivants :

- **la valorisation des grands espaces naturels et de la plaine agricole** ; une attention particulière est portée sur le **massif de la Gardiole** (élément « phare » dans le paysage de la plaine Ouest) ainsi que sur la **plaine agricole** (paysage ouvert caractérisé par une mosaïque agricole) ;
- **la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques** ; cela concerne les principaux éléments de la trame verte et bleue (principaux boisements, massif de la Gardiole, ripisylves des principaux cours d'eau et plaine agricole) avec une attention particulière portée sur la **coulée verte du Coulazou**.

■ Pour la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol

- *Défi A orientation 4 « préserver et valoriser la ressource en eau »*
- *Défi A orientation 2 « valoriser les fonctions agricoles »*

Concernant la ressource en eau, le PADD fixe plusieurs objectifs découlant du SAGE « Lez-Mosson-Étangs palavasiens ». En particulier, il est prévu de poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles du Coulazou qui est considéré, dans le SAGE, comme patrimonial pour ses milieux aquatiques et ses zones humides périphériques.

Concernant la qualité du sol, au regard des enjeux agricoles, le PADD met en avant l'objectif de préservation des terres agricoles de la plaine ; ces terres agricoles doivent être préservées du mitage (limitation stricte des constructions) et de l'urbanisation (en dehors des secteurs d'extension prévus au SCoT).

■ Pour la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité et des écosystèmes

- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
- *Défi A orientation 4 « préserver et valoriser la ressource en eau »*

La préservation des ressources naturelles, de la biodiversité et des écosystèmes est un objectif majeur du PADD ; il s'appuie notamment sur l'identification des éléments de la trame verte et bleue du SRCE qui ont été intégrés au projet de SCoT révisé.

Les objectifs traduits dans le PADD sont les suivants :

- renforcer les continuités écologiques entre les différents éléments constitutifs de la trame verte et bleue,
- intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue dans une logique supra-communale,

- protéger les grands espaces naturels (massif de la Gardiole, plaine agricole) et y gérer strictement les occupations et les usages.

- **Pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**

- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques trouve sa traduction dans le PADD au travers des objectifs concernant le Coulazou dont une partie traverse la zone urbanisée de Fabrègues. Il s'agit notamment de diffuser la « coulée verte » du Coulazou au sein de la zone urbanisée en s'appuyant sur les boisements existants et sur les fossés et cours d'eau périphériques comme le Merdanson.

Le renforcement de la trame végétale urbaine répond également à cet objectif.

- **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 (7° du L.101-2 du CU)**

Cet objectif (pour ce qui concerne la réduction des émissions de gaz à effet de serre) est pris en compte dans les orientations suivantes du PADD :

- *Défi B orientation 5 « favoriser les déplacements avec le cœur de métropole »*
- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*

Ces deux orientations visent notamment à réduire l'usage individuel de l'automobile afin de limiter l'émission de gaz à effet de serre qui représente la principale cause du changement climatique.

Le PADD ne prévoit aucune autre orientation spécifique vis-à-vis de l'adaptation au changement climatique, de l'économie des ressources fossiles, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables.

3.2 Exposé des choix retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et justification de ces choix au regard des orientations du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU concernent les principales zones à projets (projets en cours en futurs) qui ont nécessité une réflexion particulière vis-à-vis des objectifs définis dans le PADD.

Il y a 4 OAP prévues dans le PLU et élaborées conformément à l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

3.2.1 L'OAP du secteur « Sud RD613 » (zones AUC3a et AUC3b)

■ Exposé des choix retenus en termes de programmation et de principes d'aménagement

Cette OAP concerne la zone AUC3a/b et couvre un total de **9 hectares**. Le projet prévoit, en deux phases opérationnelles, la réalisation d'un programme mixte composé de logements (environ 400 logements), d'un équipement de type EHPAD et de commerces.

Une mixité sociale est imposée avec la réalisation d'un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et de 20 % de logements en accession abordable (PSLA).

Les deux phases de réalisation sont prévues comme suit :

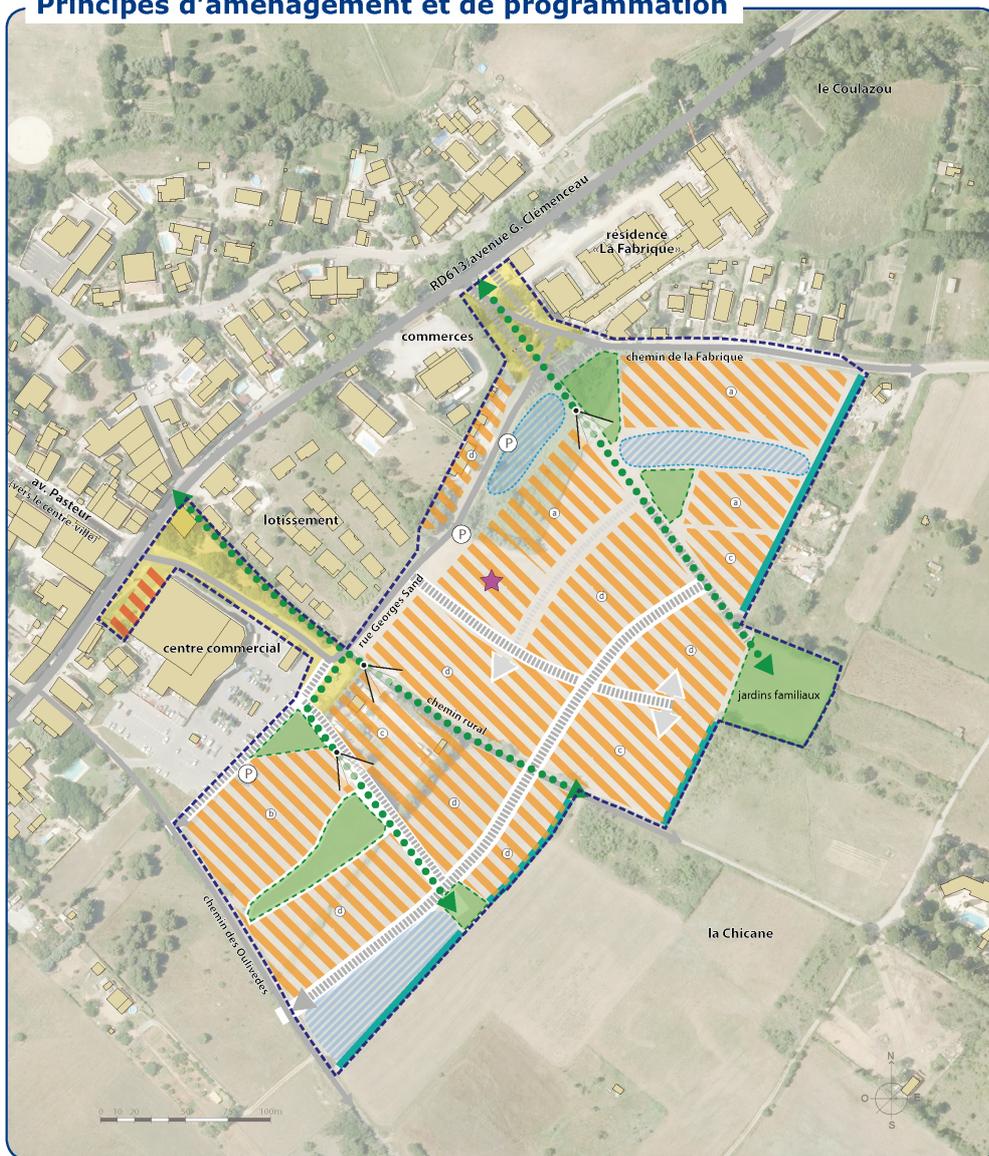
- une première phase correspondant au projet de La Fabrique (zone AUC3a1 et AUC3a2) qui a fait l'objet d'une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du POS approuvée en 2017 ;
- une seconde phase correspondant au projet de La Garelle (zone AUC3b).

Les grands principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation future du secteur sont les suivants :

- **Le traitement paysager de la limite urbaine²⁶** ; 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 ; de plus, ces éléments viendront conforter la frange urbaine pour gérer les conflits d'usage (entre l'urbain et les espaces agro-naturels) ;
- **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 du supermarché** ; 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.

²⁶ cf. détail ci-après

Principes d'aménagement et de programmation



le traitement des limites urbaines

L'OAP du secteur « Sud RD613 » intègre les grands principes du projet de SCoT dans le **traitement des limites de la ville**, à l'interface des zones agricoles et naturelles. Pour le projet d'extension urbaine du secteur « Sud RD613 », il s'agit des espaces de transition formant un écran végétal, des bassins de rétention paysagers, des espaces publics ouvrant sur le Massif de la Gardiole, des jardins familiaux, etc.

Le projet de SCoT arrêté prévoit, dans les opérations de renouvellement et d'extension urbaine, de traiter des interfaces (cf. Défi 1.1.2 « Les limites et lisières agro-naturelles »). « *Lorsqu'un secteur d'urbanisation est contigu avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers, une attention particulière est à apporter à l'aménagement paysager des lisières agro-naturelles et des franges urbaines, en favorisant l'accès au public et aux circulations douces, tout en veillant le cas échéant aux enjeux agricoles ou liés aux risques incendie (renvoi vers la partie suivante).* »

Dans le projet de SCoT arrêté, l'interface entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels est gérée à travers trois dispositifs :

- les « limites urbaines » qui définissent l'enveloppe maximale des espaces d'urbanisation existante et engagée ou des extensions urbaines tels que définis sur le plan ;
- les « lisières agro-naturelles » qui sont positionnées dans le prolongement immédiat de ces limites urbaines, dans l'armature des espaces agro-naturels ;
- les « franges urbaines » qui définissent une bande longeant les limites urbaines, au sein des espaces d'urbanisation existante et engagée, pour gérer les occupations du sol au contact avec les espaces agro-naturels.

La notion de **frange urbaine** proposée par le projet de SCoT arrêté est également intégrée dans le PLU de Fabrègues, au niveau du règlement des zones urbanisées et à urbaniser. Dans les zones AUC3a et AUC3b, il est prévu un traitement de la frange urbaine qui permettra de limiter les conflits d'usage entre les occupations des espaces agricoles et des espaces habités par la mise en place de haie anti-dérive. Cette proposition de haie anti dérive s'applique aux zones à urbaniser couvertes par une OAP.

■ Justification des choix au regard des orientations du PADD

Il est nécessaire de rappeler que l'OAP du secteur Sud RD613 correspond à un projet d'extension urbaine prévue au SCoT actuel et au projet de SCoT arrêté dans le cadre du site d'extension du secteur Sud de Fabrègues.

L'OAP du secteur Sud RD613 répond aux orientations suivantes du PADD :

- *Défi B orientation 2 « affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique »*
- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*

En cohérence avec les objectifs du SCoT, la commune souhaite étendre son développement urbain vers le Sud ; cette extension est conçue comme un élargissement de la centralité urbaine au-delà de l'axe structurant de l'avenue Georges Clémenceau qui sera requalifiée en boulevard urbain.

La nouvelle centralité élargie de Fabrègues englobe le centre commercial existant ainsi que la résidence de La Fabrique récemment construite ; il s'agit d'un secteur de forte mixité urbaine.

Le projet du secteur Sud RD613 s'inscrit dans une vision d'ensemble dont les différentes composantes ont été définies dans une étude urbaine réalisée en 2009 ; cette étude reste, dans ses grandes lignes, une base de référence.

Le schéma ci-dessous présente les grands principes d'aménagement du projet d'ensemble :

- **une armature paysagère généreuse pour une ville-nature** (coulées vertes devant et au-dedans des nouveaux quartiers, espaces verts de respiration au sein des ensembles bâtis, chemins ruraux également soulignés par de larges coulées vertes, lisières paysagères au contact des zones naturelles environnantes) ;
 - **des espaces publics structurants** (places, espaces publics des trois « portes » aménagées sur l'avenue Georges Clémenceau, espaces verts publics combinant les espaces de rétention des eaux pluviales) ;
 - **un système de mobilité apaisée** (réseau primaire ancré sur les trois carrefours aménagés sur l'avenue Georges Clémenceau, réseau interne de voies partagées) ;
 - **des formes urbaines diversifiées pour une densité raisonnée** (secteurs privilégiés d'intensification urbaine dans lesquels est prévu l'habitat groupé et collectif, secteurs de développement pavillonnaire).
- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*

Le programme de construction prévu permettra de répondre à environ 30 % des besoins futurs en logements. L'objectif de proposer une offre de logements accessible et diversifiée est également prise en compte dans le projet avec :

- un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux,
- un minimum de 20 % de logements en accession abordable (type PSLA) en maisons individuelles groupées,
- le reste de la programmation en logements libres (terrains à bâtir).

La réalisation prévue d'un EHPAD répond également à l'objectif de mixité sociale et de diversité de l'offre en logement.

- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*

Comme annoncé dans le PADD, le projet d'urbanisation du secteur Sud RD613 permettra de conforter Fabrègues dans ses fonctions urbaines de « petite ville » en proposant un développement harmonieux et maîtrisé. Le projet répond notamment à l'objectif d'un développement urbain radioconcentrique renforçant la place du centre ; l'articulation entre les nouveaux quartiers et le centre ancien est une composante essentielle du projet de même que la création de limites franches et resserrées (par rapport à l'emprise du site d'extension prévu au SCoT de 2006).

- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*

Cette orientation est prise en compte dans le projet (à travers le schéma de fonctionnement prévu) et dans la place donnée aux modes de déplacements doux :

- un réseau interne de voies partagées ;
- deux axes structurants de circulations douces aménagés à partir des deux « portes d'entrée » depuis l'avenue Georges Clémenceau ; le premier axe, uniquement piétonnier, est aménagé depuis le carrefour du chemin de La Fabrique et permet de desservir l'ensemble du nouveau quartier jusqu'aux jardins familiaux prévus en limite Est ; le second axe, à usage mixte, est aménagé depuis le carrefour du centre commercial à partir du chemin rural de la Chicane.

- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*

Le projet répond à cette orientation du PADD à travers les éléments suivants :

- l'implantation de commerces de proximité prévue au droit du centre commercial ; il s'agit bien de renforcer l'offre de commerces dans le centre en valorisant les places publiques ;
- la réalisation d'un EHPAD qui permet de développer l'offre de services et d'équipements adaptés à l'évolution structurelle de la population.

3.2.2 L'OAP du secteur « Puech Long » (zone AUC3c)

■ Exposé des choix retenus en termes de programmation et de principes d'aménagement

Cette OAP concerne la zone AUC3c et couvre un total de **5 hectares**. Le projet prévoit, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation d'un programme de logements (environ 210 logements).

Une mixité sociale est imposée avec la réalisation d'un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux et de 20 % de logements en accession abordable (PSLA).

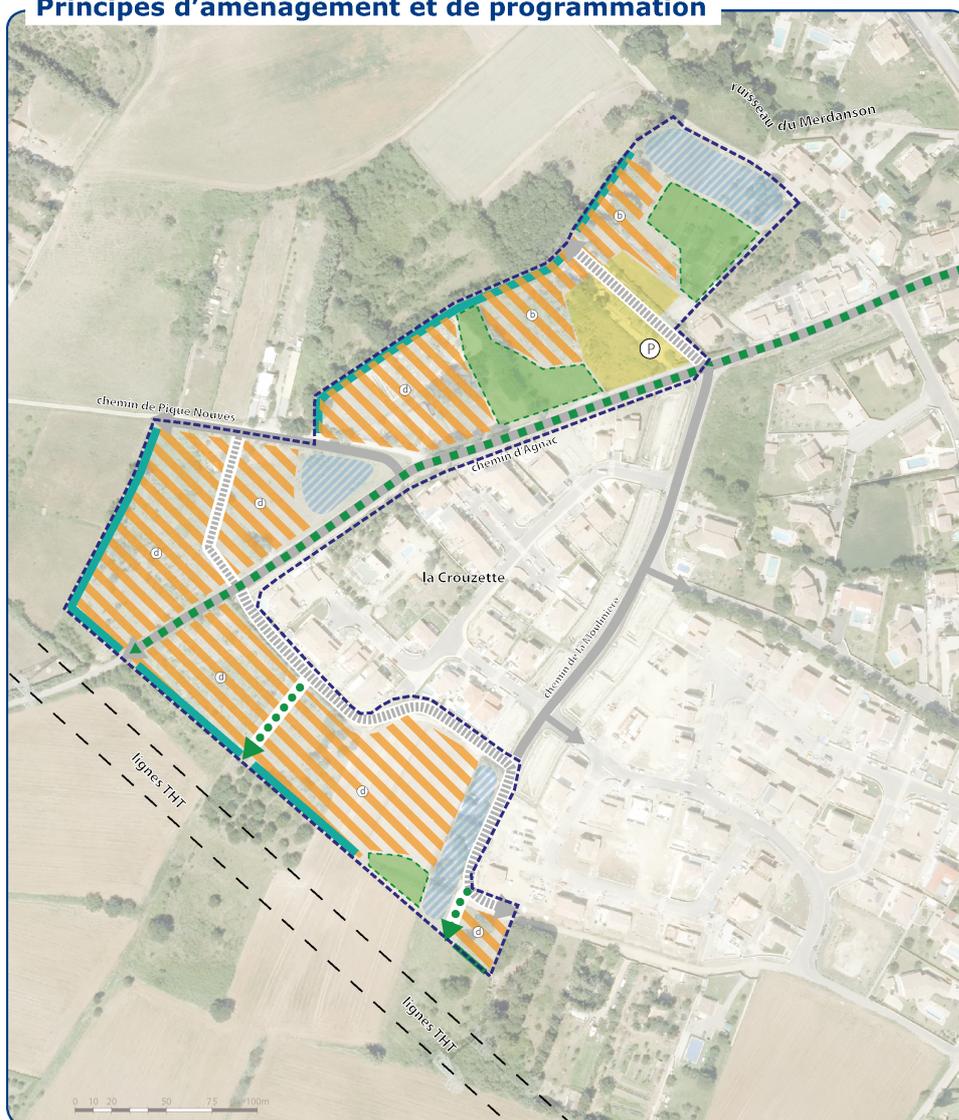
Les grands principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation future du secteur sont les suivants :

- **Le traitement qualitatif des nouvelles limites de la ville²⁷** ; il s'agit d'assurer un traitement paysager des espaces de transition situés en limites Nord et Ouest des nouveaux quartiers ; la frange urbaine

²⁷ cf. détail ci-après

- 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** ; une voie mixte avec intégration des modes doux est prévue afin de faciliter les déplacements vers le centre-ville de Fabrègues situé à moins d'un kilomètre ; le prolongement de cet axe et sa connexion sur le chemin de Pique Nouvès 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 les quartiers futurs prévus plus au Nord (Pica Nouvès).

Principes d'aménagement et de programmation



Légende

périmètre de l'OAP	dominante résidentielle	bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales
aménagement paysager à dominante végétale	immeubles collectifs (R+2)	voie structurante
frange urbaine	maisons en bande (R+1)	voie de desserte
espace public structurant	lotissement pavillonnaire avec maisons (R+1)	point d'accès
		parking aérien
		itinéraire piéton
		itinéraire piéton & cyclable

■ le traitement des limites urbaines

L'OAP du secteur « Puech Long » intègre les grands principes du projet de SCoT dans le **traitement des limites de la ville**, à l'interface des zones agricoles et naturelles. Pour le projet d'extension urbaine du secteur « Puech Long », il s'agit des espaces de transition formant un écran végétal, des bassins de rétention paysagers, des cheminements « doux », etc.

Le projet de SCoT arrêté prévoit, dans les opérations de renouvellement et d'extension urbaine, de traiter des interfaces (cf. Défi 1.1.2 « Les limites et lisières agro-naturelles »). « *Lorsqu'un secteur d'urbanisation est contigu avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers, une attention particulière est à apporter à l'aménagement paysager des lisières agro-naturelles et des franges urbaines, en favorisant l'accès au public et aux circulations douces, tout en veillant le cas échéant aux enjeux agricoles ou liés aux risques incendie (renvoi vers la partie suivante).* »

Dans le projet de SCoT arrêté, l'interface entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels est gérée à travers trois dispositifs :

- les « limites urbaines » qui définissent l'enveloppe maximale des espaces d'urbanisation existante et engagée ou des extensions urbaines tels que définis sur le plan ;
- les « lisières agro-naturelles » qui sont positionnées dans le prolongement immédiat de ces limites urbaines, dans l'armature des espaces agro-naturels ;
- les « franges urbaines » qui définissent une bande longeant les limites urbaines, au sein des espaces d'urbanisation existante et engagée, pour gérer les occupations du sol au contact avec les espaces agro-naturels.

La notion de **frange urbaine** proposée par le projet de SCoT arrêté est également intégrée dans le PLU de Fabrègues, au niveau du règlement des zones urbanisées et à urbaniser. Dans la zone AUC3c, il est prévu un traitement de la frange urbaine qui permettra de limiter les conflits d'usage entre les occupations des espaces agricoles et des espaces habités par la mise en place de haie anti-dérive. Cette proposition de haie anti dérive s'applique aux zones à urbaniser couvertes par une OAP.

■ Justification des choix au regard des orientations du PADD

Cette OAP s'inscrit dans le cadre d'un projet d'extension urbaine prévue au SCoT (secteur de Pica Nouvès) ; en partie Sud, le projet s'appuie sur une « limite urbaine à conforter » également prévue au SCoT.

L'OAP du secteur Puech Long répond aux orientations suivantes du PADD :

- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*

Le projet urbain de Puech Long constitue le premier élément de l'extension urbaine du secteur de Pica Nouvès ; il s'agit de créer un nouveau quartier en continuité Ouest de l'urbanisation existante.

En partie Nord notamment (au Nord du chemin d'Agnac), le parti d'aménagement s'inspire des éléments définis dans le cadre d'une étude urbaine réalisée en 2009 :

- **un projet fondé sur le paysage** ; le nouveau quartier « (...) entretient un lien et une proximité forte avec les espaces extérieurs, s'inscrit au sein d'un maillage en modes doux propices aux loisirs et aux activités sportives qui confèrent indéniablement au quartier une grande qualité de vie ; il répond aux critères du « parc habité », où formes urbaine et végétale s'entremêlent » ;
- **un projet inscrit en continuité de l'urbanisation existante** ; « le projet trouve naturellement sa place au sein d'un espace libre en continuité de la ville existante, et venant finir sa forme urbaine au Nord-Ouest ; il est connecté à la ville grâce au chemin d'Agnac sur lequel il se raccorde » ;
- **des déplacements doux privilégiés au sein du quartier et connectés à la ville et au reste du territoire** ; la desserte principale du quartier est assurée depuis le chemin d'Agnac qui intégrera les modes de déplacements doux (cheminement piétonnier et piste cyclable) ;

- **des espaces publics fédérateurs et l'émergence de nouveaux lieux collectifs** ; cette extension urbaine de Puech Long permettra de créer un nouveau lieu collectif, à l'entrée du quartier, sous la forme d'une place publique ; cette place offrira un lieu de rencontre et de convivialité au sein du nouveau quartier et constituera un élément structurant de l'urbanisation du secteur ;
 - **une forme urbaine rayonnante inspirée par le relief et par les éléments naturels (idée du « quartier-jardin »)** ; le projet intercale unités d'habitat individuel ou groupé avec les unités d'habitat collectif ou intermédiaire en intégrant un rapport nouveau entre les espaces bâtis et les espaces naturels ; « le projet s'attache à conforter l'identité des lieux tout en offrant des espaces de respiration ; le plan est aéré et favorise l'imbrication entre bâti et végétation. Cette relation prédominante entre unité d'habitation et paysage confère au projet une véritable dimension de « quartier-jardin ».
- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*
- Le programme de construction prévu permettra de répondre à environ 15 % des besoins futurs en logements. L'objectif de proposer une offre de logements accessible et diversifiée est également prise en compte dans le projet avec :
- un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux,
 - un minimum de 20 % de logements en accession abordable (type PSLA) en maisons individuelles groupées,
 - le reste de la programmation en logements libres (terrains à bâtir).
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
- Comme annoncé dans le PADD, le projet d'urbanisation du secteur de Puech Long permettra de conforter Fabrègues dans ses fonctions urbaines de « petite ville » en proposant un développement harmonieux et maîtrisé. Le projet répond notamment à l'objectif d'un développement urbain contenu avec la création de limites franches et resserrées (par rapport à l'emprise du site d'extension prévu au SCoT de 2006).
- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*
- Cette orientation est prise en compte dans le projet à travers la place donnée aux modes de déplacements doux :
- un maillage interne en modes doux s'appuyant sur la trame verte du quartier ;
 - un axe doux structurant créé à partir du chemin d'Agnac requalifié ; « la requalification du chemin d'Agnac assurera également une relation privilégiée entre le quartier et le domaine du golf à l'Ouest, et présente une opportunité de desserte depuis l'ouest et la RD613 ; le quartier s'inscrit sur le parcours entre centre-ville et plaine Ouest et apparaît comme un élément collaborant à la cohérence urbaine du développement de la ville vers l'Ouest ».

3.2.3 L'OAP du secteur « ÉCOPARC » (zone UD1-2-2)

■ Exposé des choix retenus en termes de programmation et de principes d'aménagement

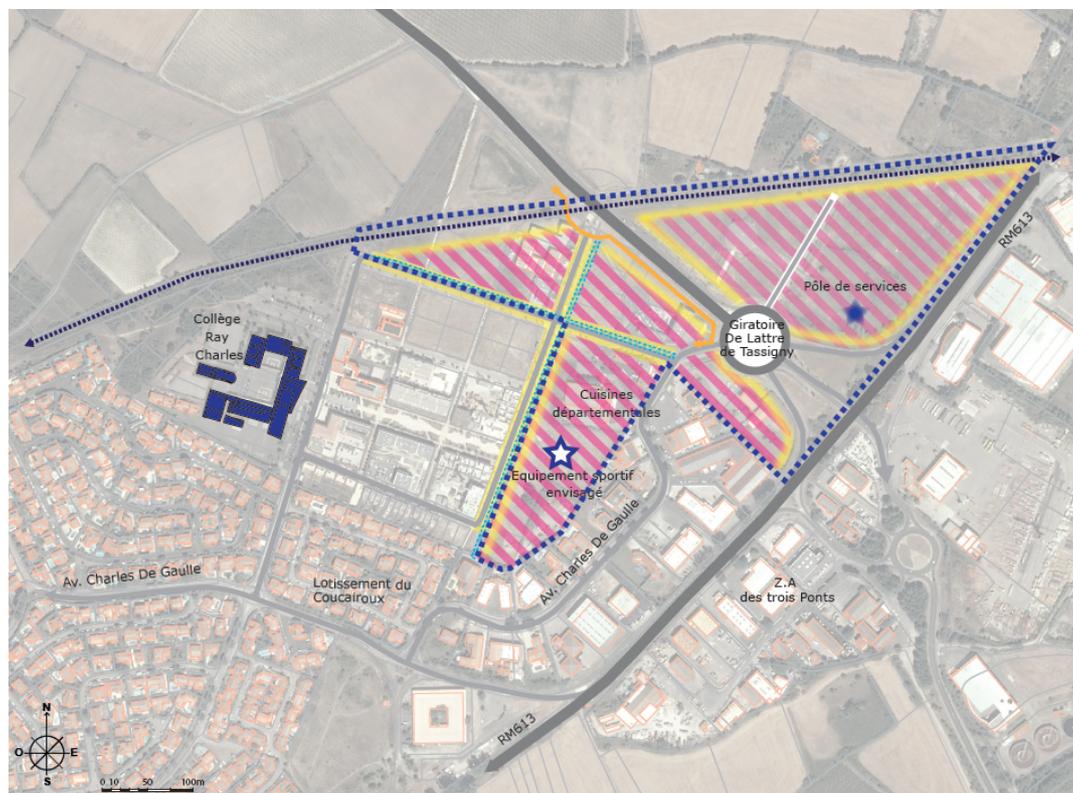
Cette OAP concerne la zone UD1-2-2 et couvre un total d'environ **16 hectares**. Le projet consiste à achever la programmation économique de la ZAC du Collège au sein d'un quartier nommé « ÉCOPARC ». La programmation mixte de la ZAC qui comprend le collège associé à de l'habitat et à des activités tertiaires est également en cours d'achèvement (zone UB2c du PLU).

L'OAP s'appuie sur les éléments issus de la ZAC approuvée²⁸ (desserte, trame viaire et programme d'équipements). Toutefois, l'achèvement de l'ÉCOPARC de Fabrègues doit se faire en cohérence avec la

²⁸ ZAC du Collège approuvée en date du

typologie des polarités économiques de la Métropole²⁹ ; il est identifié comme « polarité économique d'équilibre » dans laquelle sont prévus un pôle de services et un équipement sportif. C'est pour répondre à ces objectifs qu'une OAP a été élaborée pour l'ÉCOPARC.

Les lots restants à construire (environ 16 700 m²) sont dédiés à des activités productives (industrie, commerce de gros, entrepôts), à des activités de services (pôle de services) et à un équipement.



Les grands principes d'aménagement retenus pour l'urbanisation future du secteur sont les suivants :

- **La composition d'une façade urbaine d'entrée de ville le long de la RD613 et en bordure de la RD27E7** (route de Saussan) ; il s'agit de créer une ambiance nouvelle et un paysage spécifique à l'ÉCOPARC qui marquera qualitativement l'entrée de ville Est de Fabrègues ;
- **La création d'un pôle de services dédié aux entreprises implantées dans la zone** ; il sera implanté au centre de la zone et accessible par les voies structurantes ;
- **La réservation d'un terrain pour l'aménagement d'un équipement sportif** ; il sera implanté en partie Ouest de la zone, à proximité du quartier du collège.

■ Justification des choix au regard des orientations du PADD

L'OAP du secteur ÉCOPARC répond aux orientations suivantes du PADD :

- *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*

Le projet répond à l'objectif du PADD de valoriser les zones d'activités en entrée Est, en lien avec les infrastructures existantes et future (axe potentiel de TCSP). À travers ce projet, la commune souhaite répondre à une forte demande de foncier économique dédié notamment aux activités artisanales,

²⁹ 4 typologies de polarités économiques au sein de la Métropole :

- les polarités économiques rayonnantes en tissu mixte
- les polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités
- les polarités économiques d'équilibre à dominante d'activités
- les polarités économiques de proximité à dominante d'activités

industrielles, manufacturières et logistiques. L'achèvement de l'ÉCOPARC et son extension prévue au Nord de l'ancienne voie ferrée répond à cet objectif.

La création d'un pôle de services et d'un équipement sportif répond également à l'orientation du PADD visant le maintien et le renforcement de l'offre communale en équipements et en services de proximité.

- *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*

Cette orientation est prise en compte dans le projet à travers le développement des modes doux prévu au sein du quartier :

- le long de la RDE7,
- sur les voies internes principales desservant le quartier du collège depuis le giratoire d'entrée (giratoire De Lattre de Tassigny).

• *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*

Le projet répond à cette orientation à travers la valorisation et l'encadrement qualitatif du développement de l'ÉCOPARC, en complémentarité avec les autres espaces économiques proches (ZAE des Trois Ponts et des Hauts de Fabrègues).

3.2.4 L'OAP du secteur « Mirabeau » (zones As, Ar1/2)

■ Exposé des choix retenus en termes de programmation et de principes d'aménagement

Cette OAP concerne les zones As et Ar1/2 et couvre un total d'environ **2,5 hectares**. Le projet d'Agro-écopôle de Mirabeau consiste à créer un complexe agricole facilitateur de la transition agro-écologique du territoire. Il s'agit notamment de remettre en activité le Mas de Mirabeau sur le modèle de la polyculture-élevage, en interaction durable avec son environnement.

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)).

Les surfaces programmées sont les suivantes (emprises au sol) :

- 2 200 m² pour la réhabilitation/reconstruction des bâtiments existants du domaine (secteur As),
- 600 à 700 m² pour la construction d'une bergerie (secteur Ar1),
- 3 000 à 5 000 m² pour les serres maraîchères (secteur Ar2).

Le projet global se décompose en trois ensembles distincts reliés par des chemins existants ou à créer. Le chemin principal est accessible depuis la RD114 (route des Quatre Chemins).

Le « cœur » du projet, autour du domaine existant, accueille trois surfaces de stationnement (perméables et naturelles) dimensionnées pour répondre aux besoins maximum (lors d'évènements particuliers) et éviter le stationnement anarchique des véhicules sur les voies d'accès ou dans les espaces naturels environnants.

La bergerie et les serres maraîchères sont positionnées au Nord du domaine, en retrait des zones inondables du PPRI.



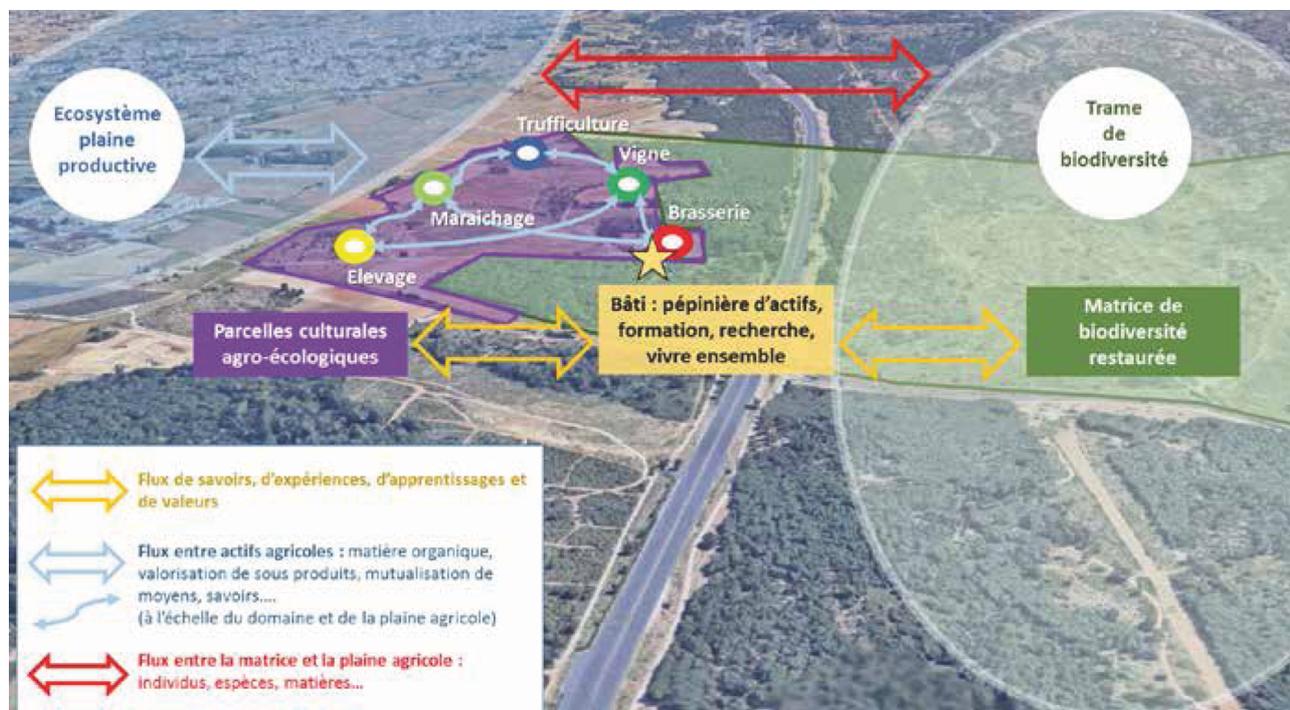
Le parti d'aménagement retenu pour l'Agro-écopôle de Mirabeau exprime une logique d'organisation des activités (et donc des différents éléments du projet) en écosystème.

« 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. (...) L'Agro-écopôle forme un écosystème qui interagit avec son environnement immédiat mais également avec le monde extérieur à différentes échelles, avec des flux entrants et sortants notamment par les actions de formation/recherche et son ouverture citoyenne.

Au sein même de l'écosystème Mirabeau, des sous-systèmes s'organisent. Prenons l'exemple des actifs agricoles. Entre eux, ils opèrent des échanges de matière (fumier de l'élevage vers le maraichage ou déchets

marachiers consommés par le bétail), ils échangent leurs savoirs, ils mutualisent des outils agricoles (chambre froide, hangar matériel, local de stockage, boutique paysanne...). Ils conçoivent et organisent leurs propres itinéraires techniques de production en intégrant ces échanges. Ils formalisent ces échanges par la création d'un Groupement d'Intérêt Economique et Environnemental (GIEE).

Par cette organisation, le domaine de Mirabeau met en œuvre une économie circulaire, collaborative et solidaire. »³⁰



L'illustration ci-dessus permet de schématiser l'organisation écosystémique l'Agro-écopôle de Mirabeau.

■ Justification des choix au regard des orientations du PADD

L'OAP du secteur ÉCOPARC répond aux orientations suivantes du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*

Le projet répond à l'objectif du PADD de préserver le patrimoine bâti des anciens domaines viticoles, en y permettant notamment des activités complémentaires ainsi que de nouveaux usages, afin de préserver et de valoriser ce patrimoine.

- *Défi A orientation 2 « valoriser les fonctions agricoles »*

Le projet d'Agro-écopôle de Mirabeau traduit pleinement l'objectif de valorisation de la plaine agricole de Fabrègues au sein de laquelle un modèle de développement spécifique est préconisé (suivant le concept de « Grand Parc Métropolitain » défini dans le cadre du projet de PLUi). Cette vaste plaine qui constitue un élément structurant de l'armature des espaces agricoles et naturels de la Plaine Ouest doit être valorisée dans ses fonctions productives, ludiques, écologiques et paysagères.

Le projet répond aux objectifs du PADD suivants :

- promouvoir une agriculture locale et de qualité, favorisant les circuits courts de production, les actions pédagogiques et les formations aux pratiques agricoles durables ;
- soutenir les activités agricoles, l'implantation de nouveaux agriculteurs, dans le respect des caractéristiques paysagères du site.

³⁰ extrait de la plaquette de présentation du projet réalisée par la commune de Fabrègues en partenariat avec le CEN Languedoc-Roussillon

3.3 Exposé des choix retenus dans le règlement et justification de ces choix au regard des orientations du PADD

3.3.1 Exposé des dispositions réglementaires communes à l'ensemble du territoire

Le règlement du PLU de Fabrègues définit des règles générales applicables à l'ensemble des zones (chapitre « Dispositions communes applicables à l'ensemble des zones »). Ces règles générales complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone et donnent des définitions ou des précisions sur l'application des outils (orientations d'aménagement et de programmation, espaces boisés classés, éléments à protéger, espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau, franges urbaines) et des prescriptions (servitudes de mixité sociale, linéaires commerciaux à protéger, zones inondables, etc).

Ce règlement « commun » comprend également les dispositions réglementaires applicables :

- **aux voies publiques et privées à réaliser** (dessertes, accès, voirie),
- **au stationnement à aménager au sein des projets.**

Ces dispositions qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal visent à :

- encadrer la réalisation des voiries nouvelles afin de garantir les bonnes conditions de fonctionnement et de circulation dans la ville (prise en compte des déplacements doux et des besoins liés aux personnes à mobilité réduite, dimensionnement et caractéristiques des voies définis en fonction des besoins spécifiques de certains services publics et des contraintes d'eau et d'assainissement, intégration des plantations d'alignement et du stationnement) ;
- imposer les places de stationnement nécessaires en fonction des projets afin de ne pas entraver les mobilités tout en garantissant une bonne répartition des usages dans les espaces publics (limitation des effets du stationnement privé sur le domaine public) ; les besoins de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite sont pris en compte ; le stationnement en sous-sol pour les opérations de plus de 50 logements est imposé afin de ne pas augmenter les surfaces perméables au sol et pouvoir traiter qualitativement les espaces libres extérieurs.

Ces dispositions découlent des objectifs suivants du PADD :

- améliorer la qualité du traitement des voies de dessertes résidentielles (en donnant priorité aux piétons et aux usages extérieurs récréatifs),
- privilégier les continuités viaires dans les zones résidentielles (limitation des voies en impasse),
- privilégier la place des piétons dans les espaces publics,
- développer les déplacements « actifs » et en particulier les deux roues (obligation de prévoir un stationnement sécurisé des vélos pour les opérations de logements et de bureaux),
- favoriser l'accessibilité aux diverses fonctions urbaines pour le plus grand nombre (obligation de prévoir un nombre minimum de places de stationnement PMR pour les constructions destinées à recevoir du public et pour les opérations de logements collectifs),
- composer des projets d'ensemble structurés valorisant leur site d'implantation (obligation de prévoir du stationnement en sous-sol).

Les règles relatives au stationnement répondent également à l'objectif de favoriser l'utilisation des véhicules électriques rechargeables.

3.3.2 Exposé des motifs de la délimitation des zones du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Fabrègues est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières conformément aux articles R.151-17 et suivants du code de l'urbanisme :

- les **zones urbaines** équipées, dites « zones U », dans lesquelles les équipements publics notamment les réseaux d'assainissement et d'eau potable ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (y compris les ZAC qui sont achevées ou en cours d'achèvement) ;
- les **zones à urbaniser**, dites "zones AU", zones à caractère naturel pour lesquelles l'urbanisation future est prévue à plus ou moins long terme à la suite de la réalisation des aménagements et des équipements nécessaires et programmés par la collectivité ;
- les **zones agricoles** à protéger, dites "zones A", secteurs de la commune équipés ou non faisant l'objet d'une protection en raison du potentiel agronomique, biologique, économique ou paysager des terres et des sites ;
- les **zones naturelles et forestières**, dites "zones N", secteurs naturels de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels soumis à un risque fort d'inondation.

Le zonage du nouveau PLU s'inspire des changements issus des lois SRU, Grenelle et ALUR, notamment **l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui fait du principe de mixité et de diversité urbaines une règle générale**. Ainsi, la définition des zones (et des secteurs) n'est plus seulement fondée sur des critères fonctionnels (zones d'habitat, zone d'activités, zone de loisirs, etc) mais aussi et surtout sur des critères qualitatifs et morphologiques (caractère architectural et urbain).

De même, en réponse au principe de mixité fonctionnelle et urbaine, l'intégration des activités économiques et des équipements dans les zones urbaines générales est recherchée.

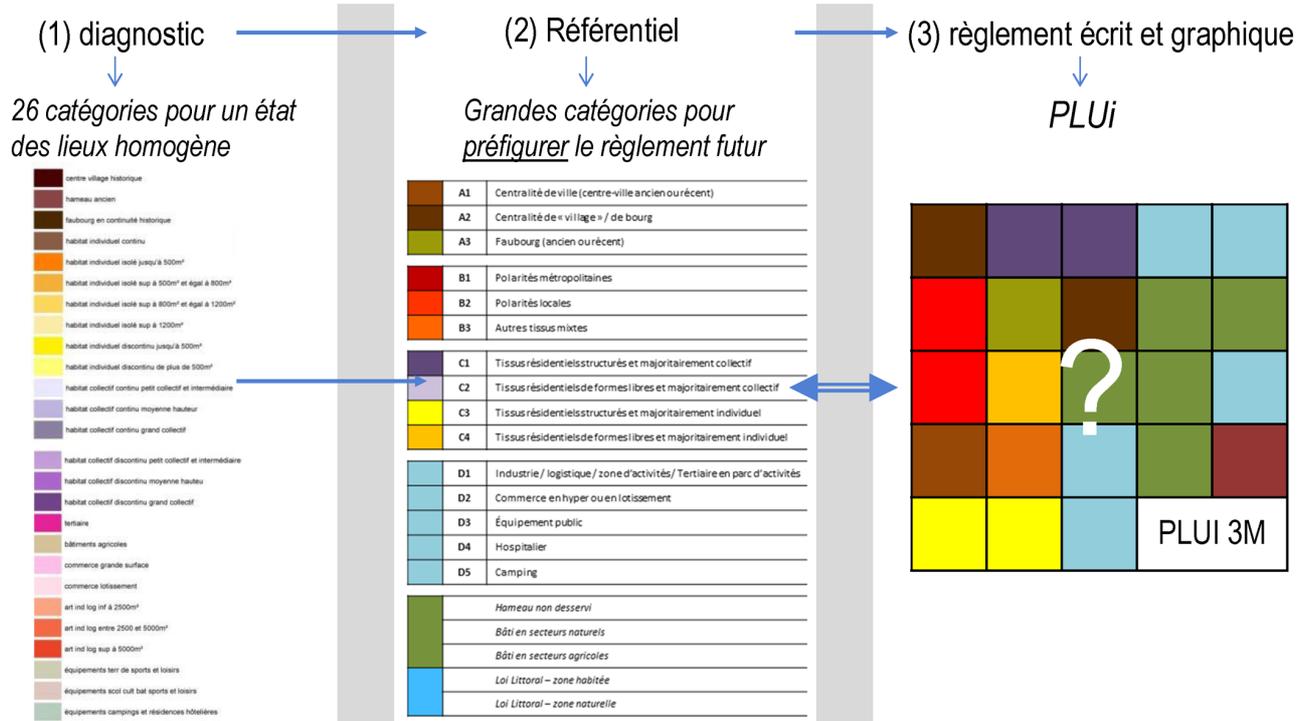
Pour ce qui concerne les zones à urbaniser (zones AU), leur dénomination se réfère à une logique opérationnelle et de phasage. Dans ces zones, les constructions ne sont autorisées qu'à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble disposant des équipements nécessaires.

• Les zones urbaines

La nomenclature des zones urbaines a été définie à partir du référentiel typo-morphologique des tissus urbains établi à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole ; ce référentiel « PLUi » identifie et caractérise 26 types de tissus urbains³¹ déclinés en grandes catégories préfigurant le règlement futur (cf. illustration ci-après) :

- UA, centralités et faubourgs (catégorie déclinée en 3 zones),
- UB, polarités et tissus mixtes (catégorie déclinée en 3 zones),
- UC, tissus à dominante résidentielle (catégorie déclinée en 4 zones),
- UD, tissus spécialisés (catégorie déclinée en 5 zones).

³¹ Cf. chapitre 2.1.1.



Montpellier Méditerranée Métropole – référentiel pré-réglementaire – Babylone / Orgeco

Seules les zones correspondant aux tissus urbains représentés à Fabrègues sont inscrites au règlement du PLU.

■ La **zone UA2** désigne un tissu urbain de **centre ancien**. Elle correspond à une zone urbaine de forte à très forte densité correspondant au centre historique de Fabrègues. Elle se divise en deux secteurs :

- le **secteur UA2a** qui recouvre le noyau médiéval caractérisé par sa circulade,
- le **secteur UA2b** qui recouvre les premiers faubourgs développés autour du noyau médiéval jusqu'au début du XIX^{ème} siècle.

Constituant l'une des principales polarités de la commune, la zone UA2 accueille une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces, services, équipements).

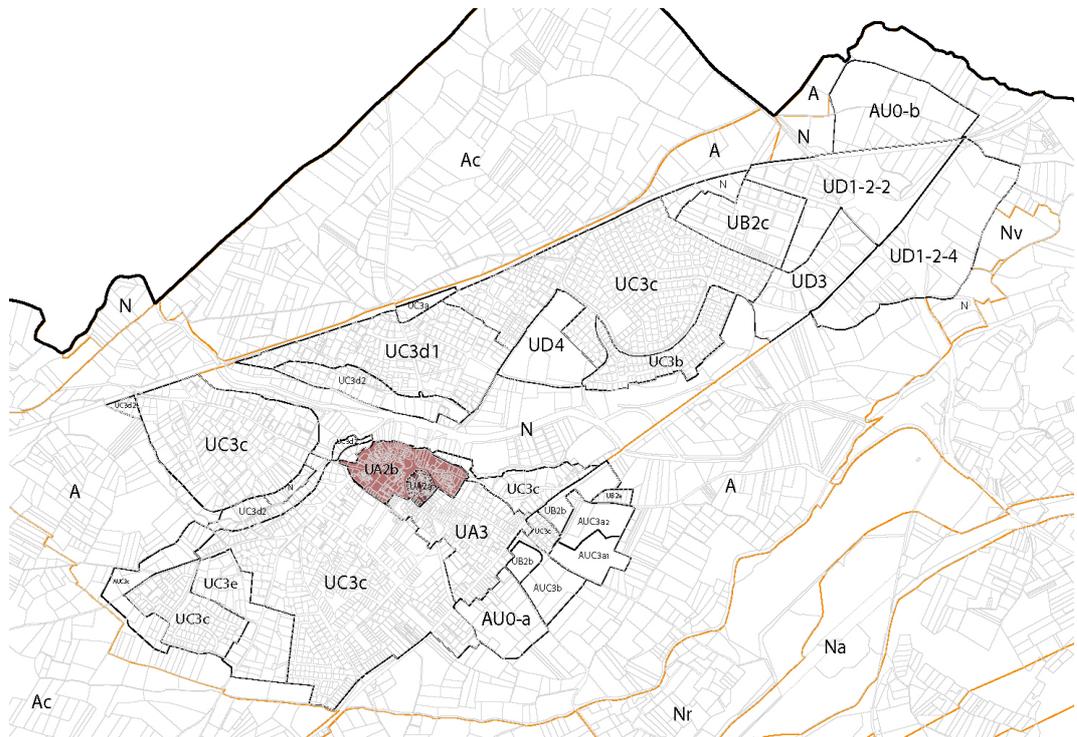
Le bâti ancien, édifié sur un parcellaire dense et serré, se caractérise par une implantation préférentielle à l'alignement des voies et places, formant un front bâti continu sur l'espace public.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

Pour la zone UA2, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- **centralité historique à la base de la qualité de vie du territoire,**
- **forts sentiments d'appartenance de la population à cet espace,**
- **morphologie « prioritaire » (les fonctions doivent s'adapter à la forme),**
- **mixité des fonctions et proximité des usages,**
- **tissu urbain historique et patrimonial,**
- **forte continuité et densité du bâti,**
- **tissu urbain à protéger.**

13. Délimitation de la zone UA2



■ La **zone UA3** désigne un tissu urbain à dominante de **faubourgs**. Elle correspond à une zone urbaine de forte densité correspondant aux faubourgs du centre historique qui se sont développés entre le noyau médiéval et l'avenue Georges-Clémenceau (R613) au cours du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle.

Principalement vouée à l'habitat, elle accueille une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements). Elle constitue une zone complémentaire du centre historique (zone UA2) et forme avec elle l'une des principales polarités de la commune.

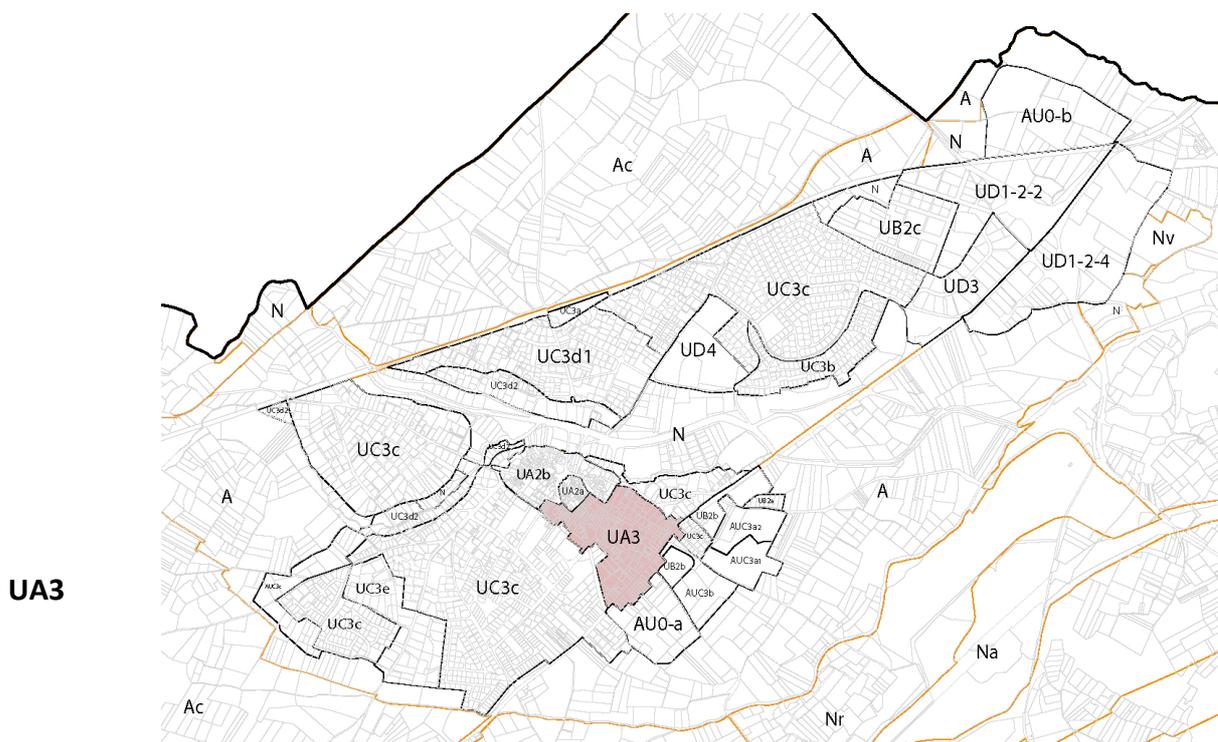
Structuré sur de grandes avenues linéaires (avenue Louis Pasteur, rue Paul Doumer), le bâti se caractérise par des maisons de ville et maisons vigneronnes, implantées généralement à l'alignement des voies et places, en ordre continu ou semi-continu permettant de dégager des jardins.

Cette zone présente une forte valeur patrimoniale et intègre le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

Pour la zone UA3, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- centralité historique à la base de la qualité de vie du territoire,
- morphologie « prioritaire » (les fonctions doivent s'adapter à la forme),
- centralité urbaine en devenir,
- secteur de plus grande intensité d'activités urbaines,
- mixité des fonctions et proximité des usages,
- tissu urbain historique et patrimonial,
- tissu urbain à protéger et à redynamiser.

14. Délimitation de la zone UA3



■ La **zone UB2** désigne un tissu urbain correspondant aux **polarités locales de Fabrègues**. Elle correspond à une zone urbaine comprenant des tissus mixtes (équipements et habitat).

Elle comprend plusieurs secteurs :

- les **secteurs UB2a et UB2b** correspondant aux extensions contemporaines développées au-delà de l'avenue Georges-Clémenceau, comprenant des équipements commerciaux et des ensembles de logements groupés ou collectifs ;
- le **secteur UB2c** correspondant à une polarité locale développée autour du collège.

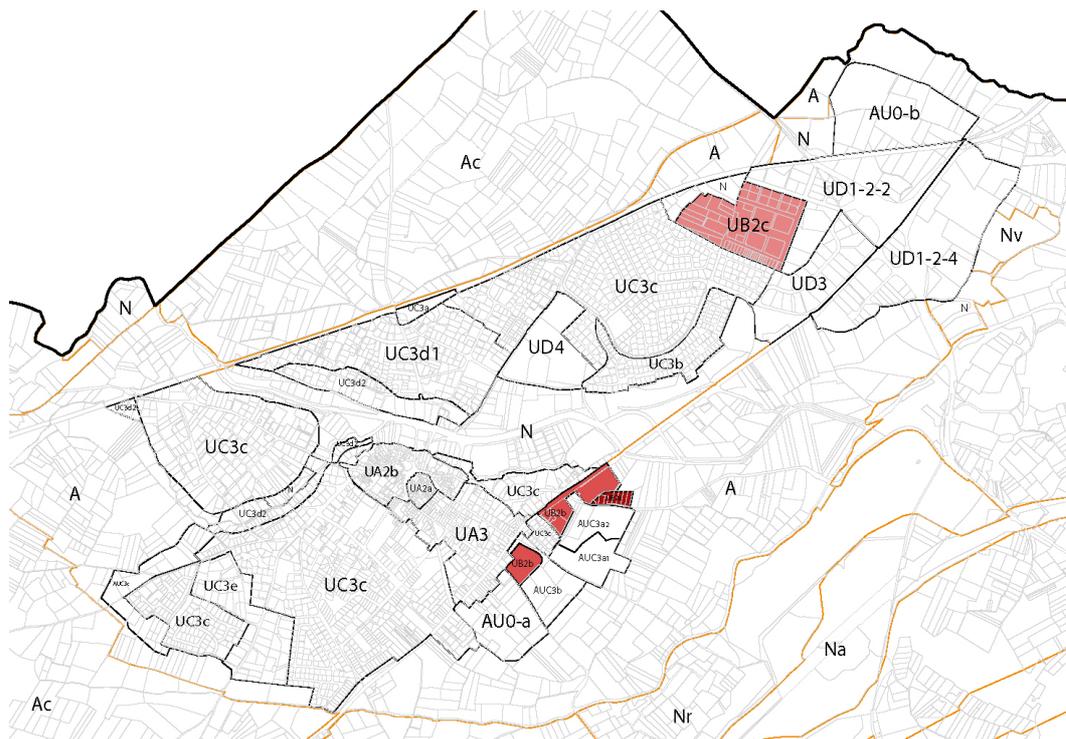
La zone UB2 se caractérise par un tissu mixte présentant une diversité de fonctions urbaines et comprenant des équipements publics structurants (collège) ou commerciaux, qui constituent des polarités locales complémentaires au centre-ville. Les formes urbaines sont relativement diversifiées.

Le secteur UB2b intègre partiellement le périmètre délimité des abords de l'église St-Jacques.

Pour la zone UB2, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- **tissu à vocation mixte situé le long de l'axe structurant de la RD613, en entrée et traversée de ville (UB2a et UB2c) ;**
- **tissu mixte formant une polarité nouvelle (UB2c) ;**
- **règles morphologiques structurées non déterminantes.**

15. Délimitation de la zone UB2



■ La **zone UD1** correspond aux espaces urbains fonctionnels et spécialisés des ZAE autour des activités économiques productives (industrie, logistique) ; elle se décompose en deux zones distinctes.

La **zone UD1-2-2** correspond à la zone d'activités de l'ECOPARC admettant une diversité d'activités (industrielles, commerce de gros, entrepôts, etc) et d'équipements.

Cette zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

La zone UD1-2-2 est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

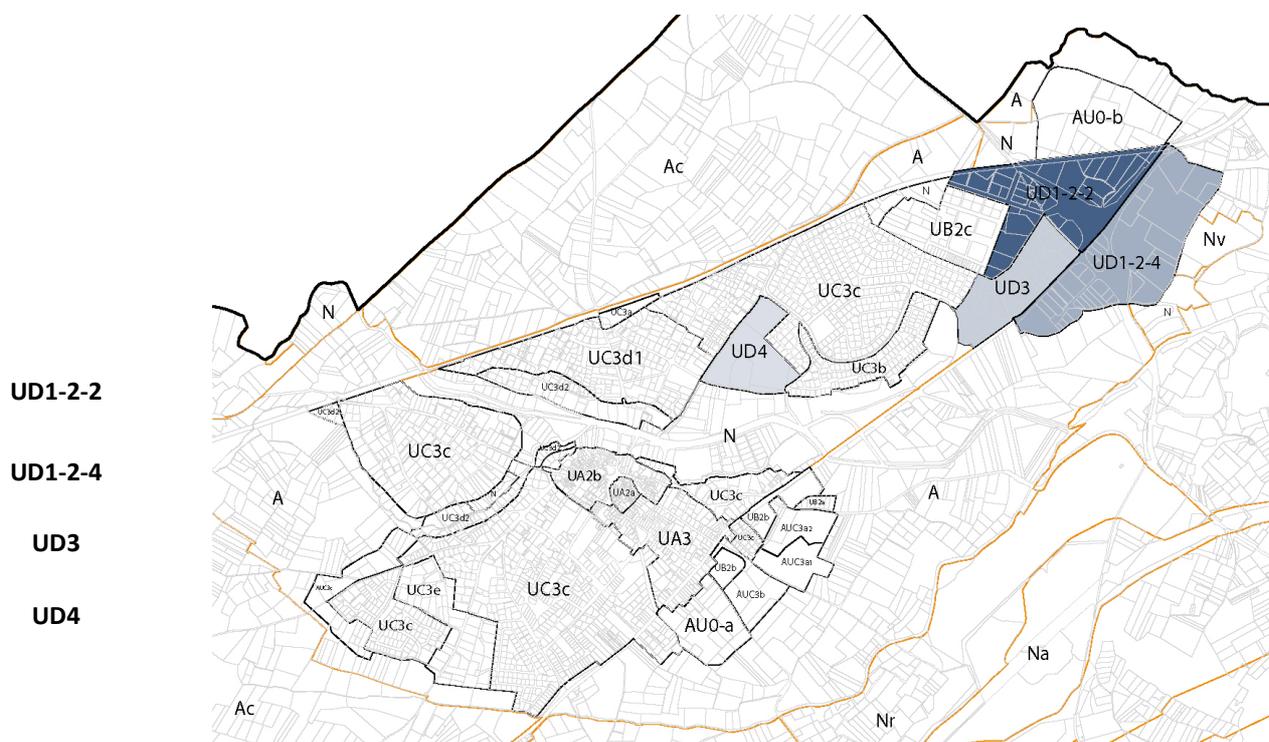
La zone **UD1-2-4** correspond à la zone d'activités des Trois Ponts située en entrée Est de Fabrègues, sur la RD613.

Cette zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

Pour la zone UD1, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- **tissu pouvant créer des nuisances et peu enclin à permettre la mixité avec de l'habitat,**
- **tissu monofonctionnel générant peu d'animation urbaine,**
- **tissu d'activités « hors la ville » qui a vocation à rester monofonctionnel.**

17. Délimitation des zones UD1, UD3 et UD4



■ La **zone UD3** désigne un tissu urbain d'activités économiques commerciales et artisanales. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales correspondant à la zone d'activités des Hauts de Fabrègues développée aux abords de la R613, dans la continuité des zones industrielles en entrée Est.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène avec des constructions de fortes volumétries.

Pour la zone UD3, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- **tissu monofonctionnel générant peu d'animation urbaine,**
- **tissu d'activités « enclavé dans la ville » et qui a vocation à rester monofonctionnel.**

■ La **zone UD4** désigne un tissu urbain d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif recouvrant le groupe scolaire et le complexe sportif et de loisirs de Fabrègues.

La zone se caractérise par un tissu fonctionnel et hétérogène où se mêlent constructions de fortes volumétries et installations de plein air.

La zone est partiellement située en zone inondable du PPRI « Vallée du Coulazou ».

Pour la zone UD4, les enjeux ayant justifié la délimitation du zonage sont les suivants :

- **tissu urbain monofonctionnel,**
- **polarité d'équipements d'intérêt collectif,**
- **tissu d'équipements à forte emprise spatiale.**

• **Les zones à urbaniser**

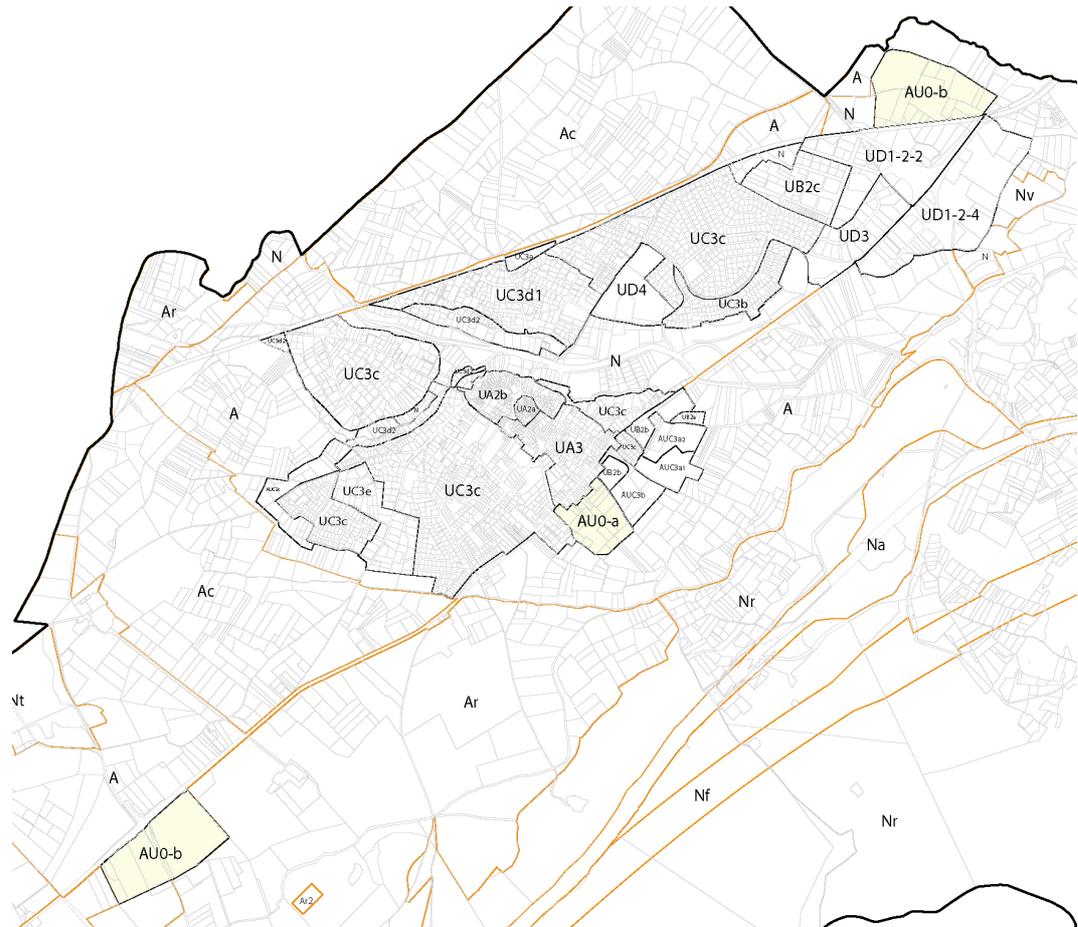
On distingue les zones à urbaniser dites « bloquées » (AU0) dont l'urbanisation n'est pas prévue à court terme et les zones à urbaniser dites « ouvertes » (AUC3) dans lesquelles les projets peuvent être réalisés immédiatement.

■ La **zone AU0** est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution préalable du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Elle est constituée de deux secteurs distincts :

- le secteur **AU0-a** correspondant aux espaces prévus pour le développement économique futur (extension de l'ÉCOPARC situé en entrée Est de la commune, zone d'activités des Quatre Chemins située à l'Ouest de Fabrègues et non équipée par les réseaux publics d'assainissement),
- le secteur **AU0-b** correspondant aux espaces prévus pour le développement urbain mixte futur (secteur de Las Fonts en franchissement de la R613 et dans la continuité du secteur de La Fabrique et de La Garelle).

18. Délimitation des zones AU0



La justification de la délimitation des zones AU0 repose sur les objectifs suivants :

- Pour la zone à urbaniser « Las Fonts » (5,6 hectares),
 - planifier les extensions urbaines futures en cohérence avec les objectifs du SCoT révisé ; par rapport au SCoT de 2006, l'extension Sud de Fabrègues prévue au projet de SCoT révisé a été sensiblement réduite et les nouvelles zones à urbaniser du PLU s'inscrivent dans ce périmètre réduit ;
 - répondre aux besoins futurs en logements tels que quantifiés dans le PADD ; Las Fonts constituera la dernière phase de l'extension du secteur Sud RD613, dans le prolongement des quartiers de La Fabrique et de La Garelle ;
- Pour la zone à urbaniser « extension ÉCOPARC » (11,7 hectares),
 - planifier les extensions économiques futures en cohérence avec les objectifs du SCoT révisé ;
 - répondre à une forte demande de foncier économique dédié notamment aux activités artisanales, industrielles, manufacturières et logistiques³² ;
- Pour la zone à urbaniser « ZAE des Quatre Chemins » (12,2 hectares),
 - préserver le foncier disponible dans l'attente du renforcement des équipements de la zone ; la zone est aujourd'hui insuffisamment équipée (non raccordée au réseau public d'assainissement) pour pouvoir autoriser l'implantation d'activités nouvelles³³ ;

³² pour plus de précisions sur les justifications, voir le chapitre 4.2.3 « Justification du développement économique envisagé sur le secteur « Nord ÉCOPARC » »

³³ La ZAE des Quatre Chemins (Schneider Electric) est identifiée au SCoT 2006 et au SCoT en révision comme une « tâche urbaine » ; cette ZAE présente un potentiel en réinvestissement urbain car positionnée le long d'un axe structurant (RD613).

- programmer une requalification de cette zone d'activités intégrant les enjeux paysagers et environnementaux du secteur tels que définis dans le PADD (*Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*).

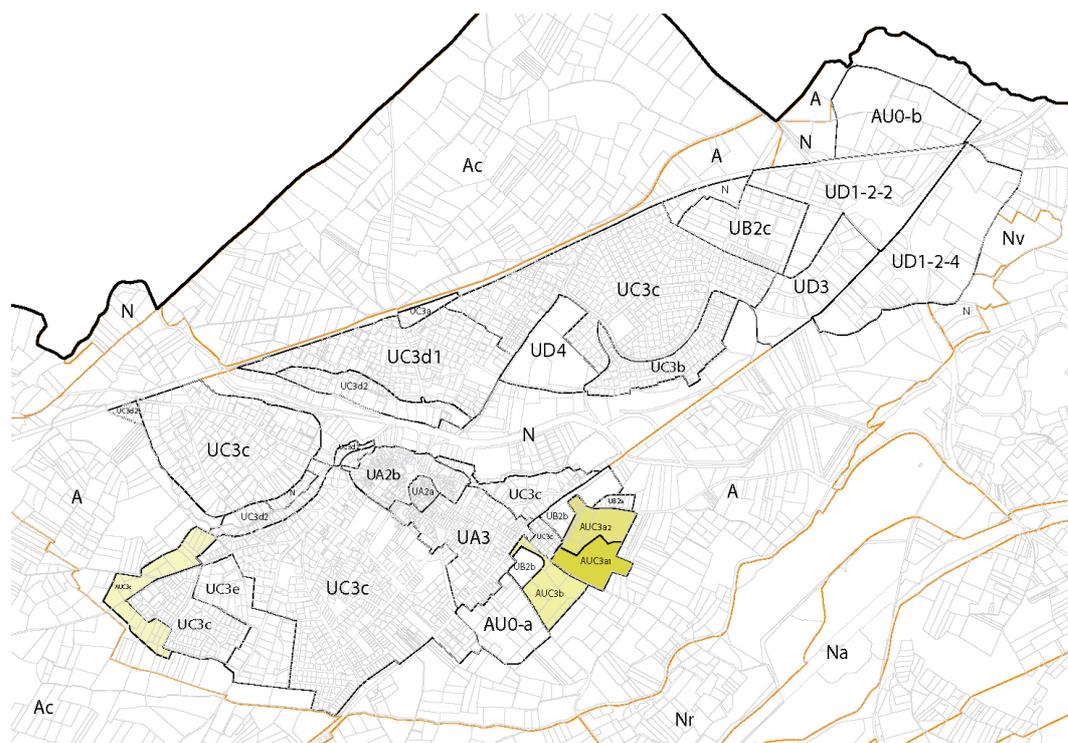
■ La **zone AUC3** correspond à une zone à urbaniser destinée à compléter l'offre en logements et répondre aux besoins futurs de la commune. À vocation principale d'habitat, la zone AUC3 admet une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, équipements).

Elle se divise en trois secteurs correspondant à des projets opérationnels :

- le **secteur AUC3a** correspondant au site de La Fabrique, dans le prolongement du centre-ville, en franchissement de la R613, se composant des sous-secteurs AUC3a1 et AUC3a2 de hauteurs différenciées du bâti ;
- le **secteur AUC3b** correspondant au site de La Garelle, dans le prolongement du centre-ville et de La Fabrique, en franchissement de la R613 ;
- le **secteur AUC3c** correspondant au site de Puech Long à l'Ouest de la ville.

L'urbanisation de chaque secteur est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation³⁴.

19. Délimitation des zones AUC3



La justification de la délimitation des zones AUC3 repose sur les objectifs suivants :

- Pour la zone à urbaniser « La Fabrique » (6 hectares),
 - permettre la réalisation du projet tel qu'envisagé dans le cadre de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du POS approuvée en
 - s'inscrire dans le périmètre de l'extension Sud de Fabrègues prévue au projet de SCoT révisé ;
 - répondre aux besoins futurs en logements tels que quantifiés dans le PADD ; La Fabrique constitue la première phase de l'extension du secteur Sud RD613 ;

³⁴ Cf. chapitre 3.2

- Pour la zone à urbaniser « La Garelle » (3,3 hectares),
 - s'inscrire dans le périmètre de l'extension Sud de Fabrègues prévue au projet de SCoT révisé ;
 - répondre aux besoins futurs en logements tels que quantifiés dans le PADD ; La Garelle constitue la deuxième phase de l'extension du secteur Sud RD613, dans le prolongement du quartier de La Fabrique ;
- Pour la zone à urbaniser « Puech Long » (5 hectares),
 - s'inscrire dans le périmètre de l'extension Ouest de Fabrègues prévue au projet de SCoT révisé ; la zone à urbaniser de Puech Long vise à conforter les limites de l'urbanisation des quartiers Ouest (une limite urbaine restant suffisamment éloignée des lignes électriques haute tension) et s'inscrit dans la première phase d'un développement urbain plus important prévu sur le secteur de Pica Nouveaux ;
 - répondre aux besoins futurs en logements tels que quantifiés dans le PADD.

• Les zones agricoles et naturelles

Le nouveau PLU identifie l'**aspect multifonctionnel des espaces agro-naturels**, en relation avec la définition qui est donnée à ces espaces dans le cadre des projets de SCoT révisé et de PLUi.

Les zones agricoles sont définies pour leur qualité en raison du potentiel agronomique, biologique et économique.

Les zones naturelles sont définies pour répondre notamment aux enjeux liés à la qualité des sites, des milieux et des paysages et à la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Pour le PLU de Fabrègues, la délimitation des zones A et N a été faite en tenant compte :

- de l'occupation des sols,
- du potentiel de développement des activités agricoles (au regard notamment des possibilités d'irrigation et de la qualité des sols),
- des risques naturels.

Un socle réglementaire commun a été élaboré pour les zones A et N dont le principal objectif est de **valoriser et activer les espaces agro-naturels**. Les enjeux pouvant limiter la constructibilité des zones A et N ont été déterminés comme suit :

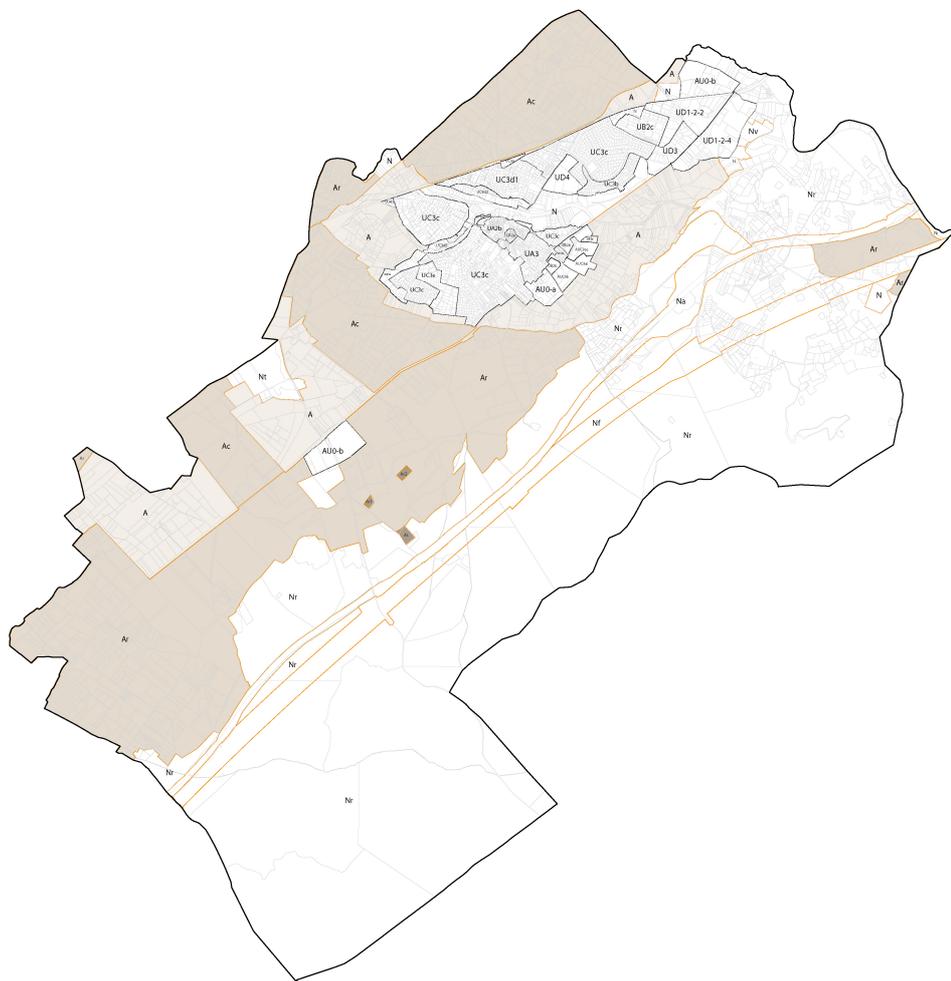
- enjeux écologiques de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- qualité des terres agricoles,
- zones d'aléa (« inondation » et « feux de forêt »).

■ La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend plusieurs secteurs :

- le **secteur Ac** correspondant à des **corridors écologiques** dont les enjeux de fonctionnalité induisent des limitations des droits à construire ;
- le **secteur Ar** correspondant à des **réservoirs de biodiversité terrestres** dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire ; il comporte deux sous-secteurs :
 - le sous-secteur Ar1 destiné à la construction d'une bergerie liée à l'Agro-écopôle,
 - le sous-secteur Ar2 destiné à l'édification de serres maraîchères liées à l'Agro-écopôle ;
- le **secteur As**, inclus dans la zone Ar, correspondant à un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** correspondant au **projet d'Agro-écopôle du domaine de Mirabeau** ; le secteur As est délimité autour du domaine de Mirabeau, siège de l'Agro-écopôle, dans lequel des constructions

nouvelles, des travaux de démolition/reconstruction, de réhabilitation et d'extension du bâti existant sont autorisés.

20. Délimitation de la zone A



Le secteur As du projet d'Agro-écopôle de Mirabeau est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation³⁵.

La justification de la délimitation des zones A repose sur les éléments suivants :

- l'occupation agricole,
- le potentiel agronomique et économique des terres,
- les projets agricoles (pour la zone As du Domaine de Mirabeau).

Les secteurs Ac et Ar ont été délimités à partir de l'identification, dans le projet de SCoT révisé, des éléments de la trame verte.

Les corridors de principe du projet de SCoT (d'une largeur minimale de 250 mètres) ont été déclinés pour le projet de PLUi à l'échelle parcellaire ; les corridors écologiques de la trame verte ainsi délimités ont été intégrés au PLU de Fabrègues.

Les réservoirs de biodiversité de la trame verte correspondent aux grands ensembles naturels protégés des sites NATURA 2000.

³⁵ Cf. chapitre 3.2

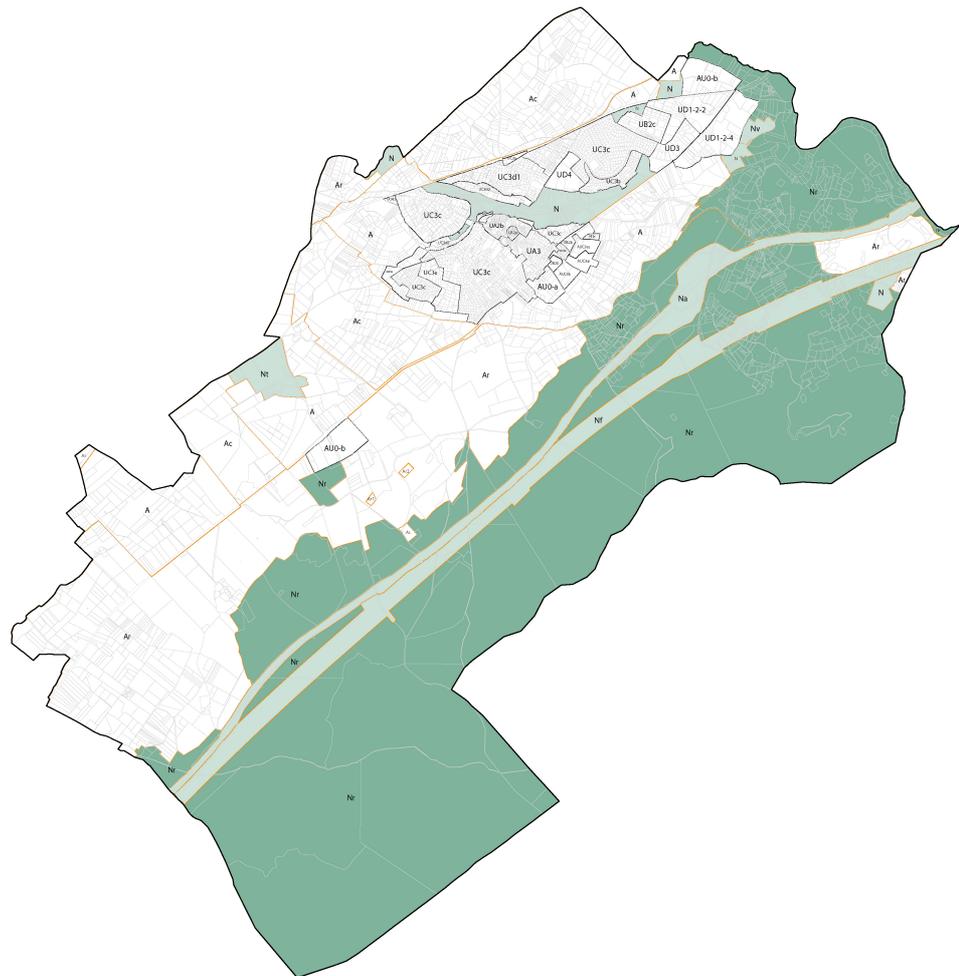
■ La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- le **secteur Na** correspondant à un secteur d'équipements liés à l'exploitation de l'autoroute,
- le **secteur Nr** correspondant à des réservoirs de biodiversité terrestres dont la patrimonialité et les enjeux de préservation induisent des limitations des droits à construire,
- le **secteur Nf** correspondant à l'emprise élargie du projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan (fuseau d'étude),
- le **secteur Nt** correspondant au secteur du Golf recevant des constructions et installations touristiques,
- le **secteur Nv** correspondant à un secteur destiné à recevoir une aire de grand passage des gens du voyage.

21. Délimitation de la zone N



La justification de la délimitation des zones N repose sur les éléments suivants :

- l'occupation du sol (boisements et garrigues du massif de la Gardiole),

- les enjeux écologiques et paysagers traduits aux travers des protections existantes (site NATURA 2000, site classé du massif de la Gardiole),
- les équipements existants générant une occupation du sol compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone (autoroute, Golf de Launac),
- les projets générant une occupation du sol compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone (aire de grand passage des gens du voyage) et les projets à caractère exceptionnel (LNMP).

Les secteurs Nr ont été délimités à partir de l'identification, dans le projet de SCoT révisé, des éléments de la trame verte.

Les réservoirs de biodiversité de la trame verte correspondent aux grands ensembles naturels protégés des sites NATURA 2000.

• Zonage PLU

Le zonage du PLU de Fabrègues est ainsi exposé (vue d'ensemble) :

ZONES URBAINES

tissu mixtes - centralités

- UA2a Centralité de village - Noyau médiéval
- UA2b Centralité de village
- UA3 Faubourg ancien ou récent

tissu mixtes - polarités

- UB2a Polarités locales Sud RD613
- UB2b Polarités locales Sud RD613
- UB2c Polarité locale Collège

tissu urbain résidentiel continu ou discontinu

- UC3a Ancienne gare ferroviaire
- UC3b Quartier des Campanelles
- UC3c Hauts de Fabrègues et quartiers en rive droite du Coulazou
- UC3d1 Quartier de la Plantade
- UC3d2 Quartiers riverains du Coulazou et du Merdanson
- UC3e Quartiers du Pountlou et de Puech Long

tissu fonctionnel spécialisé

- UD1-2-2 Tissu d'activités productives Ecoparc
- UD1-2-4 Tissu d'activités productives ZA des Trois Ponts
- UD3 Tissu d'activités commerciales
- UD4 Tissu d'équipements publics

ZONES A URBANISER

- AU0-a Zone fermée à vocation d'habitat - Las Fonts
- AU0-b Zone fermée à vocation d'activités - ZA Quatre Chemins et Extension Ecoparc
- AUC3a1 La Fabrique (habitat individuel)
- AUC3a2 La Fabrique (habitat collectif)
- AUC3b La Garelle
- AUC3c Puech Long

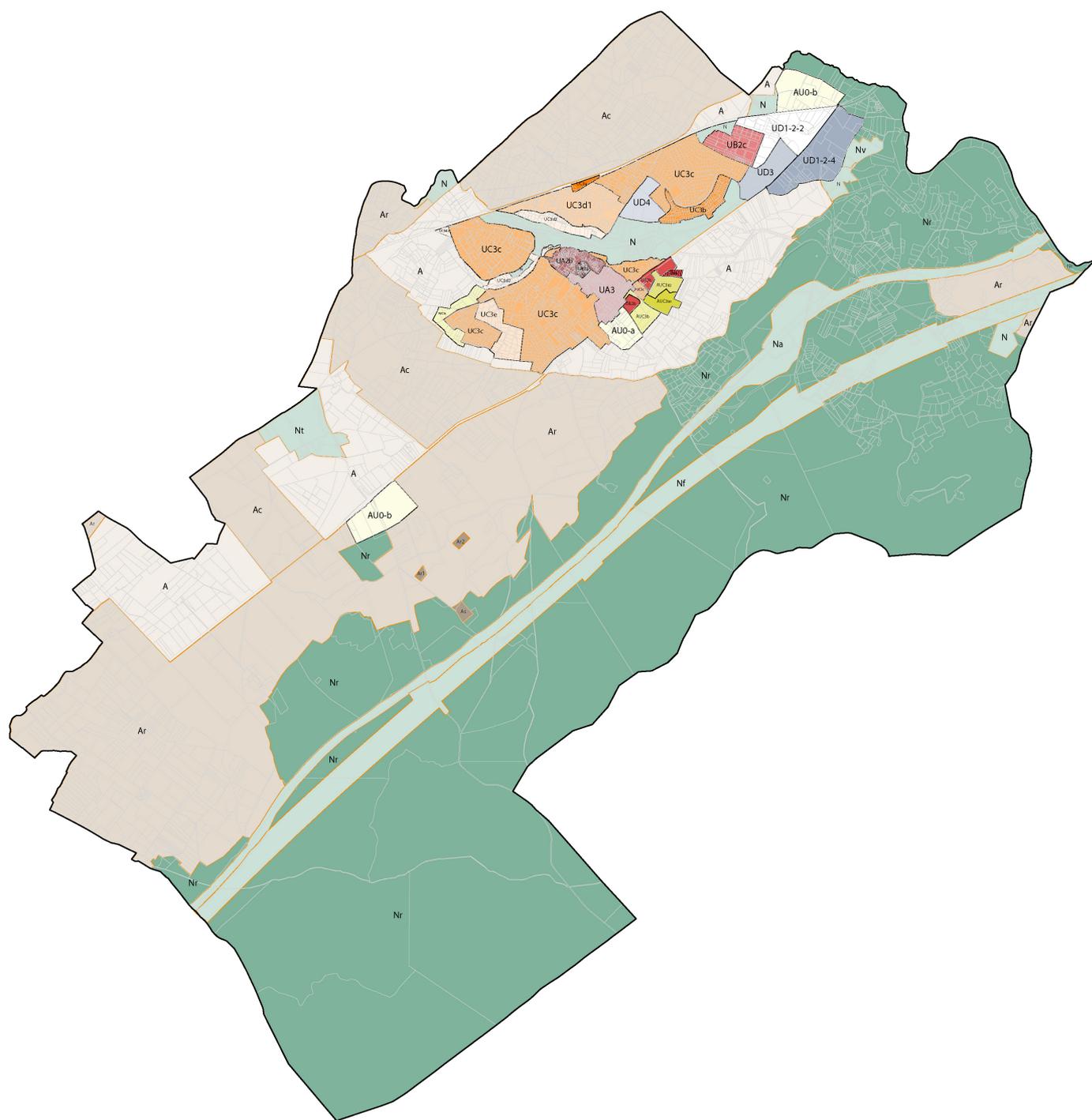
ZONES AGRICOLES

- A Zone agricole
- Ac Corridor écologique
- Ar Réservoir de biodiversité
- Ar1 Bergerie Agro-Ecopôle Mirabeau
- Ar2 Serres Agro-Ecopôle Mirabeau
- As Siège Agro-Ecopôle Mirabeau - STECAL

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- N Zone naturelle et forestière
- Na Secteur réservé aux équipements autoroutiers
- Nf Secteur réservé aux équipements ferroviaires (LNMP)
- Nt Secteur touristique et de loisirs
- Nv Aire de grand passage des gens du voyage
- Nr Réservoir de biodiversité

22. Zonage PLU



3.3.3 Exposé des choix retenus dans le règlement écrit

- **Le règlement des zones urbaines**

■ Le règlement de la **zone UA2** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti et de préservation du patrimoine ancien,
 - valoriser les placettes piétonnes et commerciales du centre historique ;
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*

- affirmer les fonctions urbaines de proximité (commerces, services, équipements) ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - maintenir et renforcer l'offre commerciale, de services et d'équipements du centre-ville ;
 - conforter les polarités existantes.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone UA2		Zone UA	
Principales règles		Principales règles	
		Justifications	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art. 1, 2)	Interdiction des constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros et à l'usage d'entrepôt	Activités et occupations interdites car incompatibles avec les fonctions urbaines de proximité et avec l'habitat dense (nuisances) Mixité des fonctions urbaines	
Emprise au sol maximale (art.4)	UA2a : 100 % UA2b : 100 % dans la bande de constructibilité principale ³⁶ , 50 % dans la bande de constructibilité secondaire ³⁷	Emprises au sol correspondant aux occupations bâties existantes Pas de densification souhaitée du tissu urbain Maintien d'espaces libres dans les fonds de parcelles (UA2b)	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Alignement sur la voie publique En ordre continu dans la bande de constructibilité principale En retrait des limites séparatives d'au minimum 3 m dans la bande de constructibilité secondaire	Préservation des formes urbaines existantes Pas de densification souhaitée du tissu urbain	Alignement sur la voie publique En ordre continu ou semi-continu dans la bande de constructibilité principale En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m dans la bande de constructibilité secondaire
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m / R+2	Préservation des volumétries bâties existantes Pas de densification souhaitée du tissu urbain	12,50 m

³⁶ bande de 15 m. de profondeur à compter des limites de l'emprise de la voie

³⁷ au-delà des 15 m. de profondeur à compter des limites de l'emprise de la voie

Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant au traitement des façades (ordonnancement, percements, enduits, menuiseries, ferronneries, gouttières) et aux toitures pour les travaux sur les constructions existantes et pour les constructions neuves Règles s'appliquant aux clôtures, aux façades commerciales et aux édifices techniques	Préservation des caractéristiques urbaines et architecturales existantes Prise en compte des sensibilités patrimoniales (périmètre protégé autour de l'Église St-Jacques)	
Espaces libres minimum (art. 11)	UA2a : Non Réglementé UA2b : NR dans la bande de constructibilité principale, 20 % dans la bande de constructibilité secondaire	Maintien d'espaces libres dans les fonds de parcelles (UA2b)	Non réglementé

■ Le règlement de la **zone UA3** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti et de préservation du patrimoine ancien,
 - renforcer l'articulation entre le noyau historique et le tissu urbain environnant / valoriser les placettes piétonnes et commerciales du centre historique,
 - renforcer les alignements structurants aux abords de la RD613 ;
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
 - affirmer les fonctions urbaines de proximité (commerces, services, équipements)
- *Défi B orientation 2 « affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique »*
 - renforcer la pratique et la structure d'un cœur de ville élargi,
 - requalifier les abords de la RD613 et créer une articulation piétonne et commerciale entre le centre historique et les extensions Sud ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - maintenir et renforcer l'offre commerciale, de services et d'équipements du centre-ville ;
 - conforter les polarités existantes.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone UA3		Zones UA, UAa, UDa	
Principales règles		Justifications	Principales règles
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art. 1, 2)	Interdiction des constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros et à l'usage d'entrepôt	Activités et occupations interdites car incompatibles avec les fonctions urbaines de proximité et avec l'habitat dense (nuisances) Mixité des fonctions urbaines	

Emprise au sol maximale (art.4)	100 % dans la bande de constructibilité principale ³⁸ , 40 % dans la bande de constructibilité secondaire ³⁹ (70 % pour les constructions à destinations commerciales ou de services)	Structuration du bâti en front de rue (alignements structurants) Maintien d'espaces libres dans les fonds de parcelles Affirmation des fonctions urbaines de proximité	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Alignement sur la voie publique ou retrait fixe de 2 m En ordre continu dans la bande de constructibilité principale En retrait des limites séparatives d'au minimum 3 m dans la bande de constructibilité secondaire	Préservation des formes urbaines existantes Structuration du bâti en front de rue (alignements structurants) Densification encadrée (bande de retrait paysagère, ordre discontinu du bâti en profondeur) Évolution du bâti ponctuellement envisagée (réinvestissement urbain) par rapport à l'ancien POS (zone UDa)	UA : alignement sur la voie publique / en ordre continu ou semi-continu dans la bande de constructibilité principale / en retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m dans la bande de constructibilité secondaire UDa : retrait minimum de 5 m par rapport aux voies / retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m / R+2	Hauteurs maximales conformes aux volumétries bâties existantes dans les faubourgs	UA : 12,50 m UDa : R+2
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant au traitement des façades (ordonnancement, percements, enduits, menuiseries, ferronneries, gouttières) et aux toitures pour les travaux sur les constructions existantes et pour les constructions neuves Règles s'appliquant aux clôtures, aux façades commerciales et aux édicules techniques	Préservation des caractéristiques urbaines et architecturales existantes Prise en compte des sensibilités patrimoniales (périmètre protégé autour de l'Église St-Jacques)	
Espaces libres minimum (art. 11)	NR dans la bande de constructibilité principale, 20 % dans la bande de constructibilité secondaire	Maintien d'espaces libres dans les fonds de parcelles	Non réglementé

■ Le règlement de la **zone UB2** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - renforcer l'articulation entre le noyau historique et le tissu urbain environnant,
 - renforcer les alignements structurants aux abords de la RD613 ;
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
 - affirmer les fonctions urbaines de proximité (commerces, services, équipements)
- *Défi B orientation 2 « affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique »*

³⁸ bande de 15 m. de profondeur à compter des limites de l'emprise de la voie

³⁹ au-delà des 15 m. de profondeur à compter des limites de l'emprise de la voie

- renforcer la pratique et la structure d'un cœur de ville élargi,
- requalifier les abords de la RD613 et créer une articulation piétonne et commerciale entre le centre historique et les extensions Sud ;
- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*
 - répondre aux besoins en logements,
 - poursuivre l'effort en matière de diversification du parc logements ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - maintenir et renforcer l'offre commerciale, de services et d'équipements du centre-ville,
 - conforter les polarités existantes.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UB2a		Zone IINA	
Principales règles		Justifications	Principales règles
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'usage d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier et touristique autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Grande mixité des fonctions car elle constitue l'effet de polarité recherché	
Emprise au sol maximale (art.4)	50 %	Emprises au sol correspondant aux occupations bâties existantes Pas de densification souhaitée du tissu urbain	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Retrait fixe de 5 m par rapport à la voie publique En ordre continu dans la bande de constructibilité principale En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m dans la bande de constructibilité secondaire	Structuration du bâti en front de rue (alignements structurants) Densification encadrée (bande de retrait paysagère, ordre discontinu du bâti en profondeur)	retrait minimum de 5 m par rapport aux voies retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	Pas de densification souhaitée du tissu urbain	8,50 m / R+1
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux matériaux utilisés, aux clôtures, aux façades commerciales et aux édifices techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone qui a une vocation de polarité locale Prise en compte de l'architecture hétérogène existante (souplesse des règles)	

Espaces libres minimum (art. 11)	20 % dans la bande de constructibilité secondaire	Maintien d'espaces libres dans les parcelles (végétation des jardins à préserver)	Non réglementé
----------------------------------	---	---	----------------

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UB2b		Zones UDi, IINAc, IINAI	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'usage d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier et touristique autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Grande mixité des fonctions car elle constitue l'effet de polarité recherché	
Emprise au sol maximale (art.4)	50 %	Emprise au sol générant de la constructibilité	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Retrait fixe de 5 m par rapport à la voie publique En ordre continu dans la bande de constructibilité principale En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m dans la bande de constructibilité secondaire	Structuration du bâti en front de rue (alignements structurants) Densification encadrée (bande de retrait paysagère, ordre discontinu du bâti en profondeur)	retrait minimum de 5 m par rapport aux voies (20 m / RD613) retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m / R+2	Réinvestissement urbain Affirmation des fonctions urbaines de proximité	UDi et IINAc : 8,50 m / R+1 IINAI : R+2
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux matériaux utilisés, aux clôtures, aux façades commerciales et aux édifices techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone qui a une vocation de polarité locale et qui se positionne le long d'un axe structurant et en entrée de ville Prise en compte de l'architecture hétérogène existante (souplesse des règles)	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 % dans la bande de constructibilité secondaire	Maintien d'espaces libres dans les fonds de parcelles	Non réglementé Bande paysagère dans la marge de recul le long de la RD613

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UB2c		Zones IINAd1a/b, ba	
Principales règles		Justifications	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'usage d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier et touristique autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Grande mixité des fonctions car elle constitue l'effet de polarité recherché	
Emprise au sol maximale (art.4)	60 %	Emprises au sol correspondant aux occupations bâties existantes et prévues dans le cadre de la ZAC du Collège	55 %
Implantations (art.5, 6)	Implantation à l'alignement ou en retrait par rapport à la voie publique En retrait des limites séparatives d'au minimum 3 m	Structuration du bâti en front de rue (alignements structurants)	Alignement ou retrait par rapport aux voies retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m / R+2	Volumétries correspondant au bâti existant et prévu dans le cadre de la ZAC du Collège	IINAd1a/b : R+3 IINAd1ba : R+1
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édifices techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone qui a une vocation de polarité locale Intégration des règles édictées dans le cadre de la ZAC du Collège	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 % dans la bande de constructibilité secondaire	Maintien d'espaces libres dans les parcelles	Non réglementé

■ Le règlement de la **zone UC3** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - limiter l'exposition aux risques d'inondation et prendre en compte les enjeux du ruissellement pluvial ;
- *Défi B orientation 3 « accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents »*
 - renforcer le rapport à la rue,
 - renforcer la place du végétal,
 - permettre une densification maîtrisée et graduée selon le niveau de desserte en TC et la proximité d'équipements ;
- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*
 - répondre aux besoins en logements,
 - poursuivre l'effort en matière de diversification du parc logements.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU			Ancien POS
Secteur UC3a			Zone UE
Principales règles		Justifications	<i>pas de comparaison possible</i>
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m ²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m ²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes	
Emprise au sol maximale (art.4)	50 %	Emprise au sol générant de la constructibilité (projet connu de l'« ancienne gare »)	
Implantations (art.5, 6)	Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale	Implantations préservant le cadre bâti environnant	
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	Volumétries préservant le cadre bâti environnant	
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édicules techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 %	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés	

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UC3b		Zones UDb, IINA	
Principales règles		Justifications	Principales règles
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant</p>	<p>Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée</p> <p>Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes</p>	
Emprise au sol maximale (art.4)	40 %	<p>Emprises au sol correspondant aux occupations bâties existantes</p> <p>Pas de densification souhaitée du tissu urbain</p>	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	<p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m</p> <p>Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale</p>	Implantations correspondant aux occupations bâties existantes	<p>UDb : retrait minimum de 3 m par rapport aux voies (alignement possible pour les garages)</p> <p>IINA : retrait minimum de 5 m par rapport aux voies</p> <p>UDb : retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives</p> <p>IINA : retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives</p>
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	<p>Volumétries correspondant au bâti existant</p> <p>Pas de densification souhaitée du tissu urbain</p>	8,50 m / R+1
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édifices techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone	

Espaces libres minimum (art. 11)	20 %	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés	UDb : 25 % IINA : Non réglementé
----------------------------------	------	--	-------------------------------------

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UC3c		Zones UD, UDa, UDe, IINA, IINAA, IINAF	
Principales règles		Principales règles	
		Justifications	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant</p>	<p>Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée</p> <p>Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes</p>	
Emprise au sol maximale (art.4)	30 %	Densification maîtrisée du tissu urbain (évolution du bâti suivant parcellaire mais en conservant les dominantes typomorphologiques actuelles)	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	<p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m</p> <p>Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale</p>	Implantations correspondant aux occupations bâties existantes	<p>retrait minimum de 5 m par rapport aux voies</p> <p>retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives</p>
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	Volumétries correspondant au bâti existant (évolution du bâti suivant parcellaire mais en conservant les dominantes typomorphologiques actuelles)	8,50 m / R+1 UDa : R+2

Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édicules techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone Volonté de préserver le style architectural dominant et de tendre vers un tissu urbain organisé et homogène dans son ensemble	
Espaces libres minimum (art. 11)	30 %	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés	Non réglementé

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteurs UC3d1/2		Zones UD, IINA, IINAA, IINAF	
Principales règles		Justifications	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m ²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m ²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes	
Emprise au sol maximale (art.4)	UC3d1 : 20 % UC3d2 : +20 m ²	Pas de densification souhaitée du tissu urbain Prise en compte des contraintes d'inondation (application du PPRI)	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale	Implantations correspondant aux occupations bâties existantes	retrait minimum de 5 m par rapport aux voies retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	Volumétries correspondant au bâti existant	8,50 m / R+1

Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édicules techniques	Caractère qualitatif à donner à cette zone	
Espaces libres minimum (art. 11)	UC3d1 : 40 % UC3d2 : existant	Maintien d'importants espaces libres perméables afin de limiter les effets du ruissellement	Non réglementé

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur UC3e		Zone IINAb	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art. 1, 2)	Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m ²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m ²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant	Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes	
Emprise au sol maximale (art.4)	20 %	Pas de densification souhaitée du tissu urbain	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale	Implantations correspondant aux occupations bâties existantes	retrait minimum de 5 m par rapport aux voies retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m / R+1	Volumétries correspondant au bâti existant	8,50 m / R+1
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au	Caractère qualitatif à donner à cette zone	

	traitement des façades, aux toitures, aux clôtures et aux édicules techniques		
Espaces libres minimum (art. 11)	50 %	Pas de densification souhaitée du tissu urbain Maintien d'importants espaces libres perméables afin de conserver un paysage urbain végétal	Non réglementé

■ Le règlement de la **zone UD1** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
 - des zones d'activités valorisées et encadrées,
 - un équilibre dans les fonctions urbaines et dans l'offre en équipements ;
- *Défi C orientation 1 « répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain »*
 - le renforcement des polarités économiques existantes et le développement de l'armature commerciale ;
- *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*
 - la valorisation des zones d'activités en Entrée Est, en lien avec les grandes infrastructures de transport ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - les polarités existantes confortées et améliorées dans leur accessibilité,
 - le développement d'une offre de services et d'équipements adaptée à l'évolution de la population ;

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone UD1-2-2		Zone IVNAZ1	
Principales règles		Justifications	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et à la fonction de cinéma</p> <p>Autorisation des logements si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires à l'exploitation agricole - destinés à des personnes en difficultés <p>Autorisation des constructions à usage de bureau à condition de ne pas dépasser 20 % de la SDP programmée à l'échelle de la zone</p> <p>Autorisation des constructions à destinations d'artisanat et de commerce de détail, de services réalisées dans le pôle de services uniquement</p>	<p>Prise en compte des typologies définies pour les polarités économiques à l'échelle de la Métropole (ÉCOPARC de Fabrègues identifié comme « polarité économique d'équilibre »)</p> <p>Activités productives dominantes privilégiées</p> <p>Pôle de services permettant de maîtriser l'installation de commerces et de services dans la zone sans concurrencer l'offre existante dans le centre-ville</p>	
Emprise au sol maximale (art.4)	75 %	<p>Emprises au sol correspondant aux occupations bâties existantes et prévues dans le cadre de la ZAC ÉCOPARC</p> <p>Consolidation de l'offre foncière disponible et adaptation à la demande</p>	75 %
Implantations (art.5, 6)	<p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m ou en limite si mur coupe-feu</p>	<p>Structuration des fronts bâtis</p> <p>Optimisation de l'occupation des lots viabilisés</p>	<p>Alignement ou recul par rapport à la voie publique (30 m / RD613)</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m</p>
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m (6 m minimum en limite de la RD613)	<p>Volumétries correspondant au bâti existant et prévu dans le cadre de la ZAC ÉCOPARC</p> <p>Structuration du bâti en entrée de ville</p> <p>Hauteurs adaptées aux destinations de construction autorisées dans la zone</p>	12 m (6 m minimum en limite de la RD613)

Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, aux volumétries, aux toitures, au traitement des façades (couleurs et matériaux), aux clôtures et aux superstructures, édicules et éléments techniques	Traitement qualitatif et intégration paysagère des constructions	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 %	Maintien d'espaces libres dans les parcelles	Non réglementé

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone UD1-2-4		Zone IVNA	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art. 1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux services, à l'hébergement hôtelier et touristique et à la fonction de cinéma</p> <p>Autorisation des logements si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nécessaires à l'exploitation agricole - destinés à des personnes en difficultés <p>Autorisation des constructions à usage de bureau à condition de ne pas dépasser 20 % de la SDP programmée à l'échelle de la zone</p>	<p>Prise en compte des typologies définies pour les polarités économiques à l'échelle de la Métropole (ZAE des Trois Ponts identifiée comme « polarité économique d'équilibre »)</p> <p>Activités productives dominantes privilégiées</p> <p>Proscrire l'installation de commerces et de services dans la zone afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le centre-ville</p>	
Emprise au sol maximale (art.4)	70 %	Consolidation de l'offre foncière disponible et adaptation à la demande Requalification de la zone à encourager	Non réglementé
Implantations (art.5, 6)	<p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m</p>	<p>Structuration des fronts bâtis</p> <p>Optimisation de l'occupation des lots viabilisés</p>	<p>Retrait minimum de 15 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m</p>
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m	Hauteurs adaptées aux destinations de construction autorisées dans la zone	12 m

Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, aux volumétries, aux toitures, au traitement des façades (couleurs et matériaux), aux clôtures et aux superstructures, édicules et éléments techniques	Traitement qualitatif et intégration paysagère des constructions	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 %	Maintien d'espaces libres dans les parcelles	Non réglementé

■ Le règlement de la **zone UD3** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
 - des zones d'activités valorisées et encadrées,
 - un équilibre dans les fonctions urbaines et dans l'offre en équipements ;
- *Défi C orientation 1 « répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain »*
 - le renforcement des polarités économiques existantes et le développement de l'armature commerciale ;
- *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*
 - la valorisation des zones d'activités en Entrée Est, en lien avec les grandes infrastructures de transport ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - les polarités existantes confortées et améliorées dans leur accessibilité,
 - le développement d'une offre de services et d'équipements adaptée à l'évolution de la population ;

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone UD3		Zone	
Principales règles		Justifications	Principales règles
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	Interdiction des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, à l'industrie, à l'usage de bureaux, de locaux administratifs accueillant du public et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition	Activités commerciales et artisanales privilégiées	
Emprise au sol maximale (art.4)	70 %	Optimisation de l'occupation des terrains Requalification de la zone à encourager	Non réglementé

Implantations (art.5, 6)	Alignement ou recul minimum de 4 m par rapport à la voie publique Sur 1 limite séparative ou en retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m	Structuration des fronts bâtis Optimisation de l'occupation des terrains	Retrait minimum de 15 m par rapport à la voie publique En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m	Hauteurs adaptées aux destinations de construction autorisées dans la zone	12 m
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, aux volumétries, aux toitures, au traitement des façades (couleurs et matériaux), aux clôtures et aux superstructures, édicules et éléments techniques	Traitement qualitatif et intégration paysagère des constructions	
Espaces libres minimum (art. 11)	20 %	Maintien d'espaces libres dans les parcelles	Non réglementé

S'agissant d'une zone uniquement dédiée à des équipements publics et d'intérêt collectif, la justification de la zone UD4 renvoie au chapitre 3.3.2 précédent.

• Le règlement des zones à urbaniser

S'agissant d'une zone « bloquée », la justification de la zone AU0 renvoie au chapitre 3.3.2 précédent.

■ Le règlement de la zone **AUC3** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - une urbanisation contenue dans des limites nettes et durables ;
- *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*
 - un développement maîtrisé dans la préservation du cadre de vie ;
- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*
 - des limites qualitatives de la ville avec un traitement végétal des franges urbaines,
 - un développement urbain adapté aux caractéristiques géographiques de Fabrègues et à la morphologie du tissu urbain,
 - des projets d'ensemble structurés valorisant leur site d'implantation ;
- *Défi C orientation 1 « répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain »*
 - la satisfaction des besoins futurs en logements ;
- *Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »*
 - la poursuite de l'effort en matière de diversification du parc logements.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes :

Secteur AUC3a1 – projet de La Fabrique (secteur de logements individuels)		
Principales règles		Justifications
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art. 1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant</p>	<p>Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée</p> <p>Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes</p>
Emprise au sol maximale (art.4)	Non réglementé	<p>Optimisation des assiettes foncières disponibles</p> <p>Programme de construction à respecter suivant les objectifs prévus en nombre de logements (densité minimale globale de 40 logements/hectare)</p>
Implantations (art.5, 6)	<p>Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>Implantation sur 1 limite séparative ou en retrait d'au minimum 3 m (retrait supérieur selon la hauteur de la construction édifiée au droit de la limite)</p>	Implantations correspondant aux typologies bâties souhaitées (maisons individuelles sur des lots de ___ m ² en moyenne)
Hauteurs maximales (art. 8)	8,50 m / R+1	Hauteurs faibles correspondant aux typologies bâties souhaitées (maisons individuelles)
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant aux façades, aux toitures, aux clôtures et aux dispositifs d'énergie solaire	Caractère qualitatif à donner au nouveau quartier
Espaces libres minimum (art. 11)	20 % de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble + plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m ² d'espace de pleine terre	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés

Secteur AUC3a2 – projet de La Fabrique (secteur de logements collectifs)		
Principales règles		Justifications
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant</p>	<p>Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée</p> <p>Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes</p>
Emprise au sol maximale (art.4)	Non réglementé	<p>Optimisation des assiettes foncières disponibles</p> <p>Programme de construction à respecter suivant les objectifs prévus en nombre de logements (densité minimale globale de 40 logements/hectare)</p>
Implantations (art.5, 6)	<p>Alignement ou recul minimum de 3 m par rapport à la voie publique</p> <p>Implantation sur 1 limite séparative ou en retrait d'au minimum 3 m (retrait supérieur selon la hauteur de la construction édifiée au droit de la limite)</p>	<p>Implantations visant à une structuration réciproque entre le bâti et l'espace public</p> <p>Optimisation des assiettes foncières disponibles</p>
Hauteurs maximales (art. 8)	13 m / R+2+attique	<p>Programme de construction à respecter suivant les objectifs prévus en nombre de logements (densité minimale globale de 40 logements/hectare)</p> <p>Hauteurs moyennes correspondant aux typologies bâties souhaitées (logements collectifs)</p> <p>Limitation de l'impact des volumes bâties avec le dernier niveau en attique</p>
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant aux façades, aux toitures, aux clôtures et aux dispositifs d'énergie solaire	Caractère qualitatif à donner au nouveau quartier
Espaces libres minimum (art. 11)	20 % de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble + plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m ² d'espace de pleine terre	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés

Secteur AUC3b et AUC3c – projets de La Garelle et de Puech Long		
Principales règles		Justifications
Destinations de constructions interdites ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>Interdiction des constructions destinées à la restauration, au commerce de gros, à l'industrie, à l'usage d'entrepôts (si SDP > 200 m²), à l'hébergement hôtelier et touristique et aux fonctions de cinéma, salles d'art et de spectacle et centres de congrès et d'exposition</p> <p>Constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services, à l'usage d'entrepôts (si SDP < 200 m²), à l'usage de bureaux autorisées sous conditions de faibles nuisances et d'une bonne intégration avec le tissu urbain environnant</p>	<p>Activités et occupations interdites car incompatibles avec la fonction résidentielle dominante souhaitée</p> <p>Tolérance pour d'autres vocations non nuisantes</p>
Emprise au sol maximale (art.4)	Non réglementé	<p>Optimisation des assiettes foncières disponibles</p> <p>Programme de construction à respecter suivant les objectifs prévus en nombre de logements (densité minimale globale de 40 logements/hectare)</p>
Implantations (art.5, 6)	<p>Retrait minimum de 5 m par rapport à la voie publique</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m (retrait supérieur selon la hauteur de la construction édifiée au droit de la limite)</p> <p>Implantation en limite séparative possible sous conditions de longueur et de hauteur maximale</p>	
Hauteurs maximales (art. 8)	12 m / R+2	Programme de construction à respecter suivant les objectifs prévus en nombre de logements (densité minimale globale de 40 logements/hectare)
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant au traitement des façades (enduits, menuiseries, gouttières), aux toitures, aux clôtures et aux édicules techniques	<p>Caractère qualitatif à donner au nouveau quartier</p> <p>Volonté de tendre vers un tissu urbain organisé et homogène dans son ensemble</p>
Espaces libres minimum (art. 11)	20 % de la surface de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement d'ensemble + plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m ² d'espace de pleine terre	Maintien d'un minimum d'espaces libres végétalisés

• Le règlement des zones agricoles et naturelles

Le règlement des zones A et N répond à un objectif général et fondateur des projets de SCoT révisé et de PLUi : **renforcer l'armature des espaces agro-naturels afin d'assurer les fonctionnalités écologiques et paysagères et la pérennité des activités agricoles.**

Les objectifs du règlement (dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme) sont les suivants :

- assurer l'évolution adaptées des espaces agro-naturels pouvant accueillir des activités en accord avec la vocation naturelle de ces espaces et à leur fonctionnement écologique ;
- prévoir les possibilités d'aménagement liées à la fonction des lieux et à leur environnement ;
- protéger, mais également faire vivre et activer l'armature agro-naturelle, en respectant la qualité et les contraintes de chaque milieu.

Pour cela, il s'agit :

- en priorité, de préserver et conforter les outils de production liés à l'activité agricole ;
- en fonction de la qualité et des contraintes de chaque milieu, de permettre le développement de la multifonctionnalité des espaces agro-naturels en y encadrant les évolutions du bâti.
-

En réponse à ces objectifs, **le PLU de Fabrègues fait de la constructibilité agricole un principe général** ; cette constructibilité est adaptée en fonction des contraintes et des enjeux notamment écologiques.

■ Le règlement de la **zone A** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - préserver le caractère cultivé et ouvert de la plaine,
 - préserver le patrimoine bâti des anciens domaines viticoles ;
- *Défi A orientation 2 « valoriser les fonctions agricoles »*
 - préserver les terres agricoles de la plaine,
 - soutenir les activités agricoles,
 - promouvoir une agriculture locale et de qualité à travers le projet d'Agro-écopôle notamment ;
- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - renforcer les continuités écologiques,
 - intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone A		Zone NC	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions agricoles : autorisées	Volonté de permettre le développement des activités agricoles en répondant aux besoins de création de nouveaux bâtiments d'exploitation	Constructions agricoles : autorisées
	Logement des agriculteurs : autorisés avec une SDP maximale de 200 m ² et à une distance maximale de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation	Soutien des projets agricoles en permettant à l'exploitant de créer son logement au sein de son siège d'exploitation Réduction des effets du mitage en imposant un regroupement des constructions	Logement des agriculteurs : autorisé à une distance maximale de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation
	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées de 20 % de la SDP existante dans la limite de 40 m ²	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant la constructibilité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées pour une SDP maximale de 40 m ²
	Équipements collectifs : autorisés sous condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		Équipements publics : autorisés (équipements d'infrastructure et de superstructure)
	Agro-tourisme :		Agro-tourisme : autorisé sous conditions (gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation)
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m		Recul minimum de 5 m (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m (4 m pour les annexes)	Hauteurs limitées afin de réduire l'impact paysager des constructions	8,50 m / R+1 pour les habitations Non réglementé pour les autres constructions

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur Ac		Zone NC	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions agricoles : autorisées avec une emprise au sol maximale de 300 m ² pouvant être cumulée avec celle des constructions existantes	Volonté de permettre le développement des activités agricoles en répondant aux besoins de création de nouveaux bâtiments d'exploitation Limitation de la constructibilité en réponse aux enjeux écologique (trame verte, corridors écologiques)	Constructions agricoles : autorisées
	Logement des agriculteurs : autorisés avec une SDP maximale de 120 m ² et à une distance maximale de 20 m autour des bâtiments de l'exploitation	Soutien des projets agricoles en permettant à l'exploitant de créer son logement au sein de son siège d'exploitation Réduction des effets du mitage en imposant un regroupement des constructions	Logement des agriculteurs : autorisé à une distance maximale de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation
	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées de 15 % de la SDP existante dans la limite de 20 m ²	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant strictement la constructibilité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées pour une SDP maximale de 40 m ²
	Équipements publics : autorisés dans la limite de 300 m ² de SdP et à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant la constructibilité pour les équipements publics Interdiction des centrales photovoltaïques au sol	Équipements publics : autorisés (équipements d'infrastructure et de superstructure)
	Agro-tourisme : sans objet		Agro-tourisme : autorisé sous conditions (gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation)
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m		Recul minimum de 5 m (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m (4 m pour les annexes)	Hauteurs limitées afin de réduire l'impact paysager des constructions	8,50 m / R+1 pour les habitations Non réglementé pour les autres constructions

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur Ar		Zone NC	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions agricoles : autorisées avec une emprise au sol maximale de 200 m ² pouvant être cumulée avec celle des constructions existantes	Volonté de permettre le développement des activités agricoles en répondant aux besoins de création de nouveaux bâtiments d'exploitation Limitation de la constructibilité en réponse aux enjeux écologique (trame verte, réservoirs de biodiversité)	Constructions agricoles : autorisées
	Logement des agriculteurs : autorisés avec une SDP maximale de 120 m ² et à une distance maximale de 20 m autour des bâtiments de l'exploitation	Soutien des projets agricoles en permettant à l'exploitant de créer son logement au sein de son siège d'exploitation Réduction des effets du mitage en imposant un regroupement des constructions	Logement des agriculteurs : autorisé à une distance maximale de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation
	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées de 15 % de la SDP existante dans la limite de 20 m ²	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant strictement la constructibilité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées pour une SDP maximale de 40 m ²
	Équipements publics : autorisés dans la limite de 200 m ² de SdP et à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant la constructibilité pour les équipements publics Interdiction des centrales photovoltaïques au sol	Équipements publics : autorisés (équipements d'infrastructure et de superstructure)
	Agro-tourisme : sans objet		Agro-tourisme : autorisé sous conditions (gîtes ruraux aménagés en extension du corps d'habitation de l'exploitation)
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m		Recul minimum de 5 m (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m (4 m pour les annexes)	Hauteurs limitées afin de réduire l'impact paysager des constructions	8,50 m / R+1 pour les habitations Non réglementé pour les autres constructions

Le projet d'Agro-écopôle de Mirabeau fait l'objet d'un STECAL dont les objectifs sont traduits dans les principales règles suivantes :

Secteurs As et Ar1/2 – projet d'Agro-écopôle de Mirabeau		
Principales règles		Justifications
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	<p>As : autorisation des constructions destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au fonctionnement de l'Agro-écopôle, - à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles de l'exploitation, <p>Constructions nouvelles et extensions limitées à 10 % maximum de l'emprise au sol totale des bâtiments existants</p> <p>Ar1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autorisation des constructions agricoles liées à l'Agro-écopôle dans la limite de 700 m² d'emprise au sol totale - autorisation d'un logement accessoire <p>Ar2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autorisation des constructions agricoles liées à l'Agro-écopôle dans la limite de 5000 m² d'emprise au sol totale 	<p>Règles définies au regard du projet envisagé par la commune, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la réhabilitation/reconstruction et l'extension des bâtiments existants du domaine (secteur As), - la construction d'une bergerie (secteur Ar1), - la constructions de serres maraîchères (secteur Ar2). <p>Pour les serres maraîchères, l'emprise au sol maximale projetée correspond à moins de 10 % des surfaces exploitées par le Domaine en maraîchage.</p>
Implantations (art.5, 6)	<p>Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD)</p> <p>En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m</p>	
Hauteurs maximales (art. 8)	<p>As : hauteur du plus haut bâtiment existant dans le secteur</p> <p>Ar1 : 4,5 m</p> <p>Ar2 : 4 m</p>	Hauteurs adaptées aux enjeux paysagers du secteur
Aspect extérieur des constructions (art. 9)	Règles s'appliquant à l'aspect général des constructions, au traitement des façades, aux toitures et aux clôtures	Règles visant à garantir un traitement qualitatif des constructions et leur bonne intégration paysagère

■ Le règlement de la **zone N** répond aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - préserver le massif de la Gardiole et ses lisières boisées (N & Nr) ;
- *Défi A orientation 2 « valoriser les fonctions agricoles »*
 - soutenir les activités agricoles (N & Nr) ;
- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - renforcer les continuités écologiques (N & Nr),
 - intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue (N & Nr),
 - protéger les espaces naturels et gérer les usages (N & Nr) ;

- *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*
 - valoriser les activités économiques liées au territoire comme le tourisme (Nt),
 - pérenniser le pôle touristique paysager du Golf (Nt) ;
- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - poursuivre l'intégration des équipements sportifs et de plein air dans la trame verte urbaine, en lien avec le Coulazou (N).

Ces objectifs trouvent leur traduction dans les principales règles suivantes qui peuvent être comparées à celles de l'ancien POS :

Nouveau PLU		Ancien POS	
Zone N		Zone ND	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions agricoles : autorisées	Volonté de permettre le développement des activités agricoles en répondant aux besoins de création de nouveaux bâtiments d'exploitation	Constructions agricoles : non autorisées
	Logement des agriculteurs : autorisés avec une SDP maximale de 200 m ² et à une distance maximale de 50 m autour des bâtiments de l'exploitation	Soutien des projets agricoles en permettant à l'exploitant de créer son logement au sein de son siège d'exploitation Réduction des effets du mitage en imposant un regroupement des constructions	Logement des agriculteurs : non autorisé
	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées de 20 % de la SDP existante dans la limite de 40 m ²	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant la constructibilité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole	Logement des non agriculteurs : extension autorisée (1 seule) dans la limite de 40 m ² de SDP
	Équipements publics : autorisés sous condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		Équipements publics : autorisés (équipements d'infrastructure et de superstructure)
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m		Recul minimum de 5 m (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m (4 m pour les annexes)	Hauteurs limitées afin de réduire l'impact paysager des constructions	Non réglementé

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur Nr		Zone ND	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions agricoles : autorisées avec une emprise au sol maximale de 200 m ² pouvant être cumulée avec celle des constructions existantes	Volonté de permettre le développement des activités agricoles en répondant aux besoins de création de nouveaux bâtiments d'exploitation Limitation de la constructibilité en réponse aux enjeux écologique (trame verte, réservoirs de biodiversité)	Constructions agricoles : non autorisées
	Logement des agriculteurs : autorisés avec une SDP maximale de 120 m ² et à une distance maximale de 20 m autour des bâtiments de l'exploitation	Soutien des projets agricoles en permettant à l'exploitant de créer son logement au sein de son siège d'exploitation Réduction des effets du mitage en imposant un regroupement des constructions	Logement des agriculteurs : non autorisé
	Logement des non agriculteurs : extensions autorisées de 15 % de la SDP existante dans la limite de 20 m ²	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant strictement la constructibilité des habitations existantes non liées à une exploitation agricole	Logement des non agriculteurs : extension autorisée (1 seule) dans la limite de 40 m ² de SDP
	Équipements publics : autorisés dans la limite de 200 m ² de SdP et à condition de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages	Volonté de préserver les zones agricoles en limitant la constructibilité pour les équipements publics Interdiction des centrales photovoltaïques au sol	Équipements publics : autorisés (équipements d'infrastructure et de superstructure)
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 5 m par rapport à la voie publique (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m		Recul minimum de 5 m (15 m / RD) En retrait des limites séparatives d'au minimum 4 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m (4 m pour les annexes)	Hauteurs limitées afin de réduire l'impact paysager des constructions	Non réglementé

Nouveau PLU		Ancien POS	
Secteur Nt		Zone VNab	
Principales règles		Principales règles	
Destinations de constructions autorisées ou admises sous conditions (art.1, 2)	Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à vocation touristique et de loisirs	Volonté de pérenniser les activités liées au pôle touristique et de loisirs existant (Launac)	Constructions à usage hôtelier et d'équipements liés la vocation touristique de la zone Constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat et de services liées au fonctionnement de la zone
Implantations (art.5, 6)	Recul minimum de 15 m de part et d'autre de l'axe des RD (75 m / RD613) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m	Implantations correspondant aux occupations bâties existantes	Recul minimum de 5 m de part et d'autre de l'axe des voies (75 m / RD613) En retrait des limites séparatives d'au minimum 5 m
Hauteurs maximales (art. 8)	9 m	Volumétries correspondant au bâti existant	8,50 m / R+1

Les zones Na (domaine autoroutier) et Nf (fuseau d'étude du projet de LNMP) sont liées à des équipements à caractère exceptionnel et d'intérêt général.

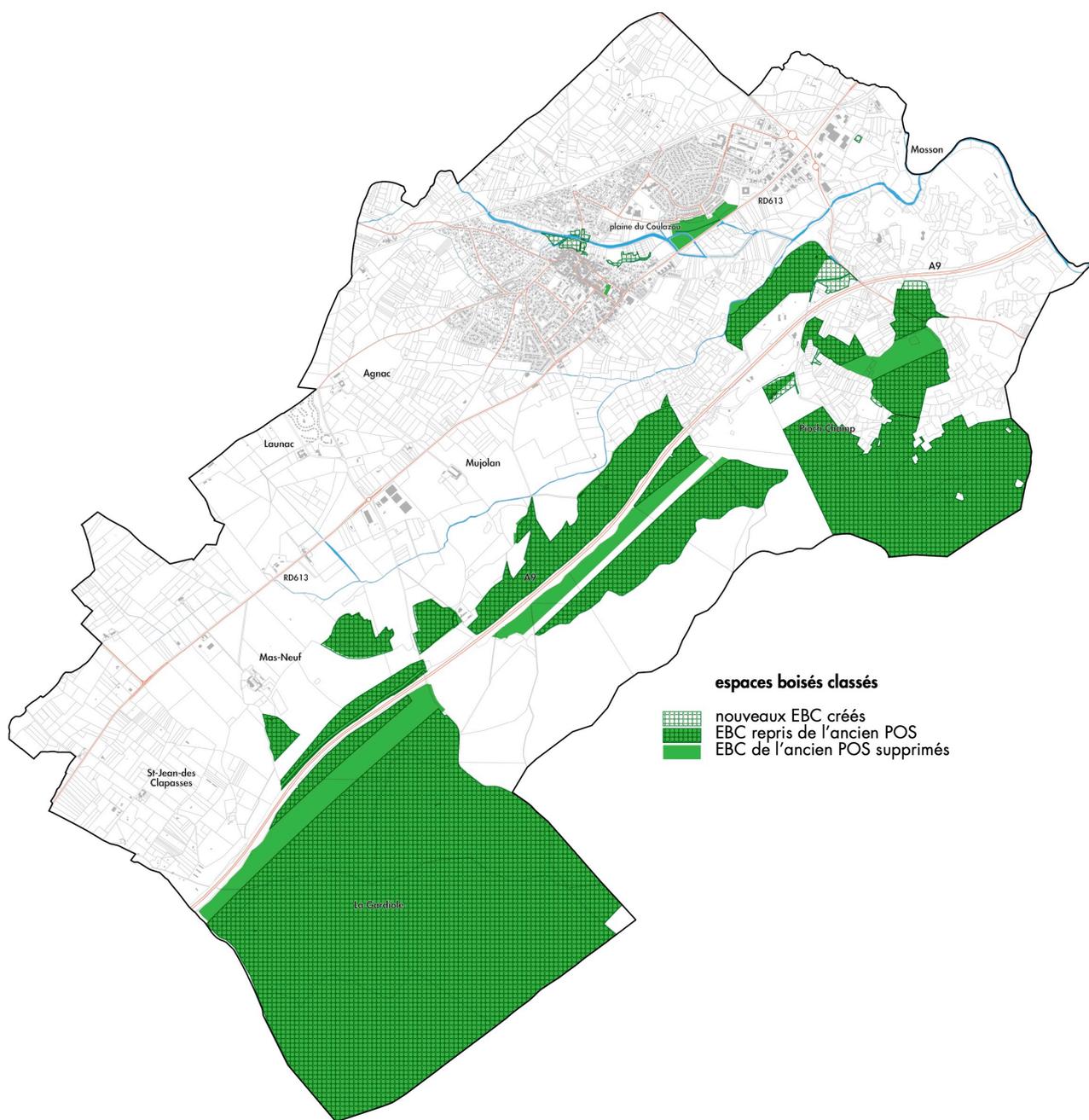
3.4 Présentation des outils de protection et de maîtrise foncière mis en œuvre dans le PLU et leur justification au regard des orientations du PADD

• Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés du PLU ont été définis en réponse aux orientations du PADD et sur la base du classement existant dans l'ancien POS.

23. Les espaces boisés classés du PLU



Les espaces boisés classés concernent :

- les boisements denses du Massif de la Gardiole et de ses piémonts,

- l'armature végétale intégrée à la ville et liée à la coulée verte du Coulazou (ensemble boisé situé de part et d'autre de l'avenue de la Gare, boisements en frange Nord du quartier de la rue Croix de la Mission).

Les espaces boisés classés de l'ancien POS qui ont été supprimés sont les suivants :

- la partie du boisement du Massif de la Gardiole concernée par le projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan ;
- le parc de la plaine du Coulazou qui est aménagé en espace public de loisirs/détente avec des plantations ; l'intérêt de conserver une protection stricte des boisements existants semble très limité ;
- les boisements de l'espace Paul Doumer ; là encore, le classement ne se justifie pas au vu de la vocation et de la nature de cet espace (place publique déjà plantée).

Les espaces boisés classés répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - préserver et retrouver les motifs boisés de la plaine,
 - préserver le massif de la Gardiole et ses lisières boisées ;
- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - renforcer les continuités écologiques,
 - intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue,
 - protéger les espaces naturels et gérer les usages,
 - diffuser le Coulazou au sein de la zone urbanisée (coulées vertes),
 - préserver les ripisylves et les boisements structurants.

• Les éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

■ Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour motif d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du règlement.

Ces éléments protégés concernent :

- les **séquences urbaines remarquables** de l'**avenue Clémenceau** (séquence urbaine typique du motif de la traversée villageoise de la route languedocienne bordée de platanes), de l'**avenue Doumer** (séquence urbaine typique des faubourgs vigneronnés édifiés à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle) et de la **rue Neuve** (également séquence urbaine typique des faubourgs vigneronnés) ;
- les **bâtiments et ensembles bâtis remarquables** du **cœur de ville** (ensembles bâtis remarquables identifiés par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine lors de l'étude d'instauration du Périmètre Délimité des Abords de l'Église St-Jacques), des **moulins à eau** (Moulin du Trou et Moulin du Martinet situés en bordure de la Mosson) et des **mas et domaines**⁴⁰ (Château d'Agnac, Domaine de Mujolan – Mas de Mante, Launac-le-Vieux, Le Mas Vert, Le Mas Neuf de Launac et Saint-Jean-des-Clapasses) ;
- les **parcs et jardins remarquables** dans le tissu urbain (**Jardin du Prieuré** qui aère remarquablement le tissu ancien dense de Fabrègues par ses pins hauts et perceptibles au loin et **Jardin de l'Ancienne Poste** qui participe à l'embellissement de l'entrée de ville Ouest de Fabrègues) et des domaines⁴¹

⁴⁰ Les mas et domaines languedociens de la plaine agricole de Fabrègues sont remarquables par l'ampleur et la massivité des constructions à usage agricole qui les constituent. Celles-ci sont ordonnées autour d'une cour de plan carré ou rectangle ; ainsi, les bâtiments peuvent être parallèles ou perpendiculaires entre eux. Quelquefois, une maison de maître complète le dispositif, ensemble prolongé par un parc ou jardin clos.

⁴¹ Les parcs et jardins identifiés accompagnent les domaines languedociens remarquables, ils font partie du motif paysager remarquable et identitaire. La plupart sont clos, la qualité des clôtures maçonnées, accompagnées quelques fois d'ouvrages de serrurerie participe au motif paysager.

(Château d'Agnac, Domaine de Mujolan – Mas de Mante, Launac-le-Vieux, Le Mas Vert, Le Mas Neuf de Launac et Saint-Jean-des-Clapasses) ;

- les **axes structurants paysagers** correspondant aux **alignements de platanes de la RD613** (sur trois séquences distinctes) ;
- les **arbres remarquables isolés** soit deux cèdres, un cyprès et un peuplier argenté localisés dans le tissu urbain de Fabrègues.

La protection est prévue comme suit :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments de paysage et de patrimoine bâti sont soumis à déclaration préalable au titre des articles R.421-23 h) ou R.421-17 d) du code de l'urbanisme ;
- les clôtures édifiées dans un secteur identifié comme élément de paysage et de patrimoine bâti sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 ;
- lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23.

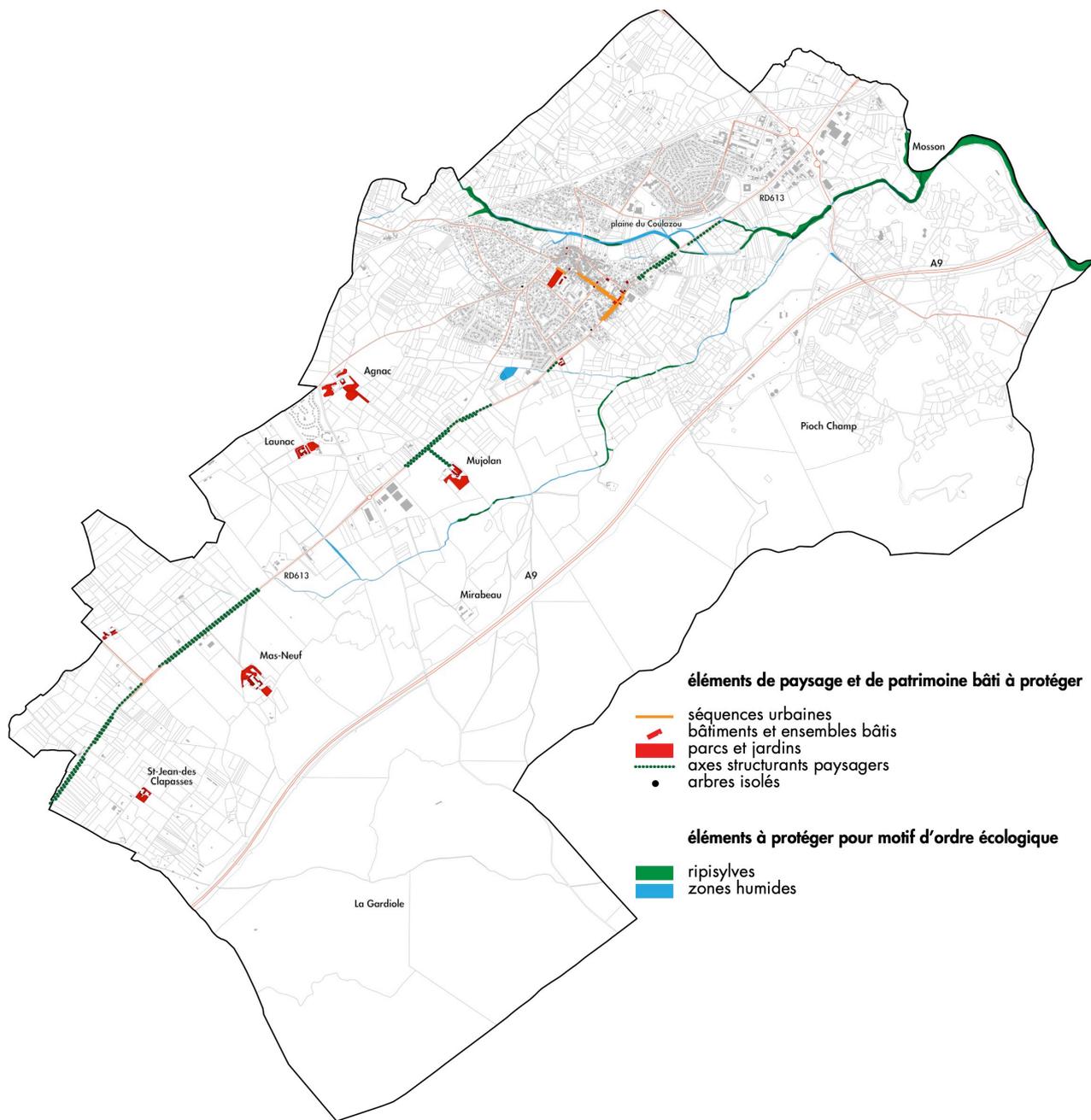
De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti à protéger répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 1 « valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune »*
 - préserver le patrimoine bâti des anciens domaines viticoles,
 - préserver et retrouver les motifs boisés de la plaine ;

Certains parcs et jardins sont aménagés avec de beaux ouvrages de pierres taillées ou maçonneries qui doivent être conservés ou remis en état.

24. Localisation des éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



■ Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique

Les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique et décrits à l'annexe du règlement.

Ces éléments protégés concernent :

- les ripisylves de la **Mosson**, du **Coulazou**, du **Merdanson** et du **ruisseau de l'Aigarelle** ;
- les zones humides.

La protection est prévue comme suit :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments à protéger pour motif d'ordre écologique sont soumis à déclaration préalable au titre des articles R.421-23 h) ou R.421-17 d) du code de l'urbanisme ;
- les clôtures édifiées dans un secteur identifié comme éléments à protéger pour motif d'ordre écologique sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 ;
- lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23.

De manière générale, toutes constructions, tous aménagements et tous travaux doivent être conçus pour garantir la préservation des éléments identifiés.

Les éléments à protéger pour motif d'ordre écologique répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - renforcer les continuités écologiques,
 - intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue,
 - protéger les espaces naturels et gérer les usages.

• Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau

Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau correspondent à des espaces tampons situés de part et d'autre des cours d'eau qui assurent la libre circulation de la faune et la protection des milieux. L'objectif est de maintenir des espaces non artificialisés qui participent au bon état écologique des cours d'eau et à la divagation naturelle des rivières. L'axe des cours d'eau concernés est repéré au règlement graphique.

Les espaces minimum de bon fonctionnement concernent le Coulazou et ses affluents dont le ruisseau du Merdanson et l'Aigarelle ; ils s'appliquent également à cours d'eau non permanents et à des fossés d'écoulement.

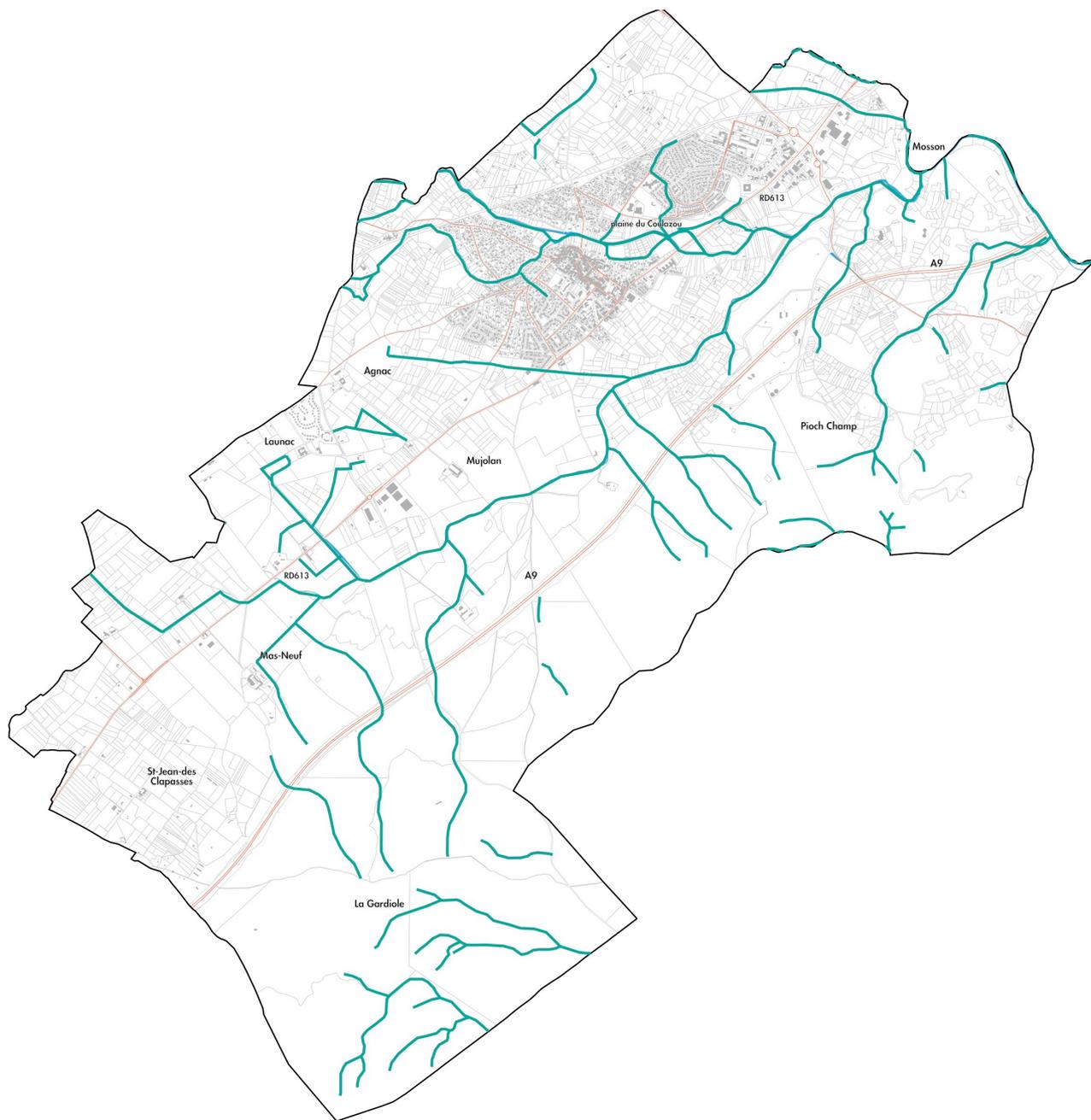
Les espaces tampons s'appliquent aux zones suivantes :

- UC3 sur une bande de 6 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau,
- AU0,
- A sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau,
- N sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau.

Les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - renforcer les continuités écologiques,
 - intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue,
 - protéger les espaces naturels et gérer les usages.
- *Défi A orientation 4 « préserver et valoriser la ressource en eau »*
 - respecter les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau.

25. Localisation des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau



• Les franges urbaines

Des franges urbaines d'une profondeur de 5 mètres sont représentées au règlement graphique. Dans ces bandes d'interface entre les zones U/AU et les zones A et N, seule une constructibilité partielle est admise telle que définie dans le corps du règlement des zones concernées, à savoir les zones :

- UC3,
- UD1-2-4,
- UD3,
- AUC3.

Dans les franges urbaines, seules sont admises les annexes et l'extension des constructions existantes de même que les ouvrages techniques tels que les bassins de rétention ainsi que les exhaussements et les affouillements du sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.

La maîtrise de la constructibilité des franges urbaines vise à gérer les rapports d'usages entre l'urbain et les espaces agro-naturels ; cet objectif découle des orientations du projet de SCoT révisé (DOO).

Les zones du PLU concernées sont exclusivement les zones U et AU en interface avec les zones A et N dont la nature de l'occupation existante ou projetée permet une activité agricole et qui ne sont pas concernées par une coupure physique existante réglant les problèmes de conflits d'usage (route, cours d'eau, etc).

Les franges urbaines répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi B orientation 4 « définir des projets d'extension urbaine qualitatifs »*
 - dessiner qualitativement les limites de la ville ;
- *Défi A orientation 3 « protéger les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques »*
 - protéger les espaces naturels et gérer les usages.

• Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ou aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 1° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés prévus au PLU concernent les projets suivants :

- **aménagements et élargissements des voiries du réseau métropolitain** (au bénéfice de la Montpellier-Méditerranée-Métropole) ; ces projets visent à répondre aux objectifs suivants du PADD :
 - *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*, poursuivre la requalification des voies métropolitaines structurantes en milieu urbain, affirmer les voies de desserte « tertiaires » structurantes, afin d'identifier ce niveau de voies et d'améliorer la lisibilité des parcours, améliorer la qualité du traitement des voies de desserte résidentielles et privilégier les continuités viaires dans les zones résidentielles ;
- **aménagement d'espaces publics** (place publique de la Porte Ouest, parking rue Calmette) au bénéfice de Montpellier-Méditerranée-Métropole ; ces projets visent à répondre aux objectifs suivants du PADD :
 - *Défi B orientation 2 « affirmer une centralité urbaine élargie au-delà du cœur historique »*, renforcer la pratique et la structure d'un cœur de ville élargi, du centre ancien à la RD613 (en particulier, pour la réservation n°M12 « Porte Ouest », la requalification des abords de la RD613 et la création d'une articulation piétonne et commerciale entre le centre-ville et les futures extensions Sud) ;
 - *Défi B orientation 6 « favoriser les déplacements de proximité »*, cadrer la place de la voiture dans les espaces publics et contribuer à améliorer leur qualité en délimitant les places de stationnement ;
- **réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales** (ÉCOPARC RD27E7) au bénéfice de Montpellier-Méditerranée-Métropole ; ce projet est directement lié à l'aménagement de l'ÉCOPARC et à son extension prévue au Nord de la voie ferrée ;
- **aménagement de grandes infrastructures supra-communales** (Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan au bénéfice de RFF, **projet d'adduction d'eau potable du col de la Tortue** au bénéfice de SBL et **extension de la station d'épuration intercommunale** au bénéfice de Montpellier-Méditerranée-Métropole).

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique, en précisant leur nature.

Les emplacements réservés prévus au PLU concernent les projets suivants :

- parcelles AD0169 et AD0171 pour la réalisation d'un programme de 20 à 30 logements locatifs sociaux ;
- parcelles AL0284 et AL0281 pour la réalisation d'un programme de 15 à 20 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux et 5 % de logements en accession abordable ;
- parcelle AS0208 pour la réalisation d'un programme de 15 à 20 logements locatifs sociaux.

Ces projets visent à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- **Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »**, poursuivre l'effort en matière de diversification du parc logement : constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et de familles avec enfants, aux revenus modestes (logements locatifs, logements en accession abordable, logements de taille moyenne T3 et T4), poursuivre l'effort de rattrapage en matière de production de logements sociaux et en particulier de locatif social, en cohérence avec le PLH.

Le PLU intègre également trois servitudes de localisation d'emplacement réservé créées en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme :

- SL1 destinée à la création d'un carrefour avec forte dimension paysagère (Porte Est « La Fabrique ») permettant :
 - la création d'une interface fonctionnelle et de qualité avec la RD613,
 - la gestion du différentiel altimétrique ;
- SL2 destinée à l'aménagement d'un axe mixte reliant la RD613 au futur quartier de la Garelle (zone AUC3) ;
- SL3 destinée à la création d'un carrefour au droit du centre commercial permettant :
 - la création d'une interface fonctionnelle et commerciale de qualité sur la RD613,
 - le traitement paysager et la valorisation de la traversée urbaine au droit du centre historique.

Ces servitudes de localisation sont liées aux projets envisagés au sein du secteur Sud RD613 et répondent aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour ce secteur.

• Les servitudes de mixité sociale

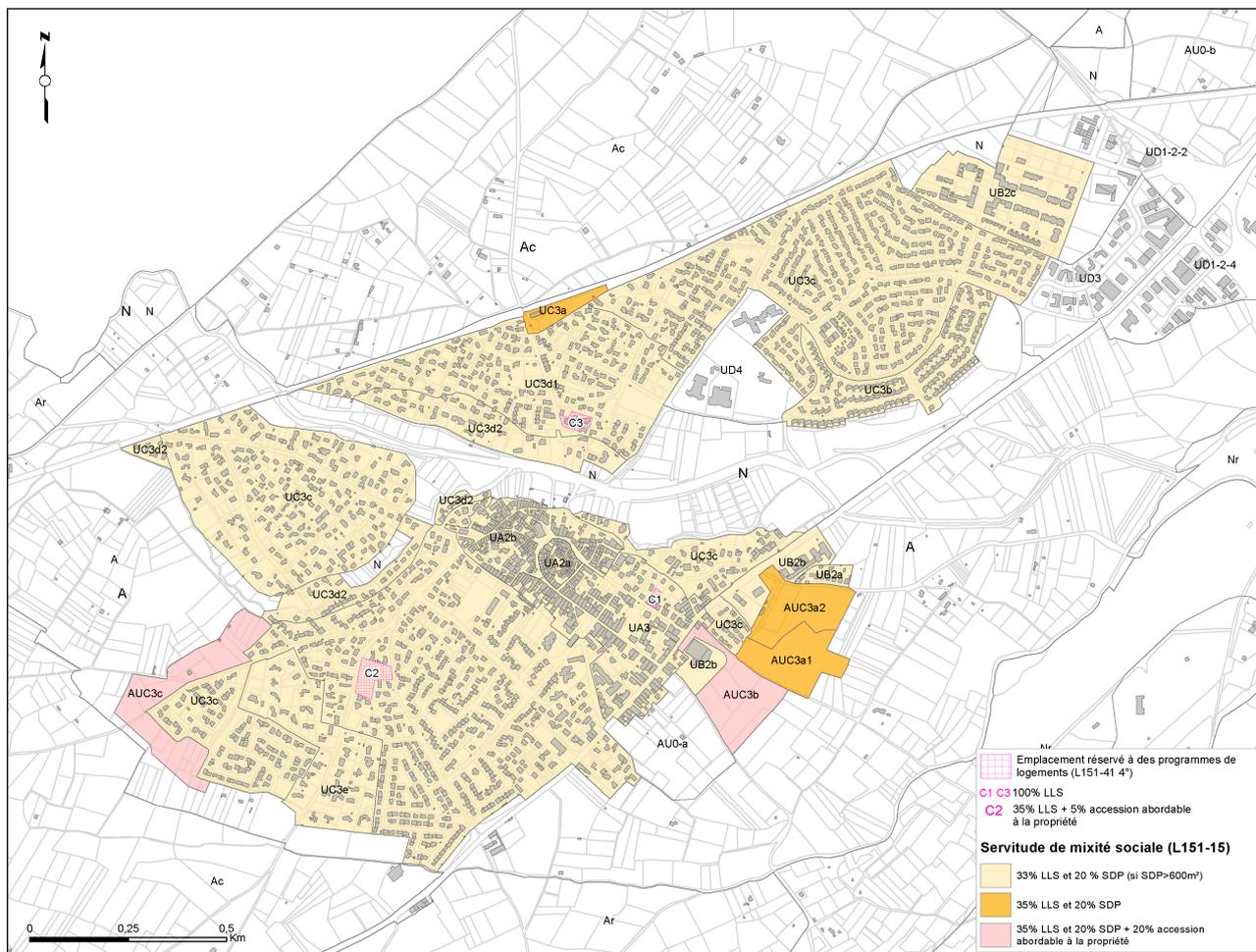
Les secteurs dans lesquels, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements que le règlement définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique.

Le PLU de Fabrègues met en œuvre ces servitudes de mixité sociale à plusieurs niveaux :

- emplacements réservés à des programmes de logements (L.151-41 4° du code de l'urbanisme),
- servitudes de mixité sociale imposées dans les zones U et AU du PLU (L.151-15 du code de l'urbanisme) en distinguant trois niveaux d'exigence à respecter :
 - pour l'ensemble des zones U, 33 % de logements locatifs sociaux et 20 % de la surface de plancher pour les opérations d'une surface de plancher supérieure à 600 m²,

- pour la zone AUC3a, 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de la surface de plancher pour toutes les opérations prévues dans la zone,
- pour les zones AUC3b et AUC3c, 35 % de logements locatifs sociaux et 20 % de la surface de plancher + 20 % de logements en accession abordable pour toutes les opérations prévues dans les zones.

26. Plan des servitudes de mixité sociale



Ces servitudes de mixité sociale visent à répondre aux objectifs suivants du PADD :

- **Défi C orientation 2 « proposer une offre de logements accessible et diversifiée »**, poursuivre l'effort en matière de diversification du parc logement : constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et de familles avec enfants, aux revenus modestes (logements locatifs, logements en accession abordable, logements de taille moyenne T3 et T4), poursuivre l'effort de rattrapage en matière de production de logements sociaux et en particulier de locatif social, en cohérence avec le PLH.

Elles répondent également aux objectifs du PLH 2019-2024 et au contrat de mixité sociale détaillés ci-après.

■ Le PLH

Sur le territoire de la Métropole, la production de logements locatifs sociaux est planifiée par le PLH.

Adopté le 27 novembre 2013, le PLH est un instrument de prévision et de programmation visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale. C'est le document qui définit les grandes orientations de la politique conduite par la Métropole en faveur du logement et de l'habitat. Il fixe des objectifs de production de logements par type d'offres et par commune, permettant ainsi une répartition de l'offre nouvelle équilibrée sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Pour la période 2013-2018, un objectif minimal de 30 % de logements locatifs sociaux avait été fixé dans chacune des 31 communes de l'EPCI. Il était prévu par ailleurs 20 % de la production en accession abordable à la propriété.

À l'échelle de la Métropole, une moyenne de 5 400 logements a été mis en chantier chaque année sur la période 2013-2016 pour un objectif fixé à 5 000, avec une répartition équilibrée de l'offre en logements créés entre Montpellier (49 %) et les autres communes de la Métropole (51 %) et conforme aux objectifs du SCoT.

57 % de l'offre locative sociale est produite hors de Montpellier, ce qui contribue à mieux répartir l'offre sur l'ensemble de la Métropole. Toutes les communes de la Métropole sont mobilisées à divers degrés pour répondre aux besoins en logements sociaux.

À l'échelle de la Plaine Ouest dont fait partie la commune de Fabrègues, une moyenne annuelle de 652 logements a été mis en chantier sur cette même période pour un objectif de 625. Fabrègues, avec la commune de Saint-Jean-de-Védas, assurent une grande part de la production de logements de la Plaine Ouest. 25 % du total des logements autorisés sur la période 2013-2016 sont des logements locatifs sociaux.

Une procédure de révision du PLH est en cours d'achèvement afin de formaliser un nouveau programme pour la période 2019-2024.

Les orientations générales du PLH 2019-2024 sont les suivantes :

- améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logement,
- diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels,
- organiser la mixité dans le logement,
- adapter et valoriser l'offre de logements existants,
- poursuivre la rénovation du bâti ancien.

Les principaux objectifs du PLH 2019-2024 sont de produire **5 200 logements en moyenne annuelle** lissée selon le découpage suivant :

- 3 600 logements pour accompagner le dynamisme démographique et l'accueil des nouveaux habitants de la Métropole,
- 1 150 nouveaux logements afin de contribuer à la détente du marché,
- 450 nouvelles résidences principales pour participer à la reconstitution de l'offre.

Les objectifs de répartition de la production de logements sont les suivants :

- 42 % de logements libres,
- 42 % de logements sociaux comprenant les logements locatifs sociaux (dont les logements étudiant et les logements PLS seniors en résidences et en EHPAD) et les logements en accession abordables (PSLA),
- 11 % de logements en accession autre encadrée,
- 5 % de logements locatifs intermédiaires institutionnels.

À l'échelle de la Plaine Ouest, l'objectif de production annuelle (en moyenne lissée sur la période 2019-2024) est de 585 à 640 logements dont 150 à 160 logements sur la commune de Fabrègues.

■ Le contrat de mixité sociale

Au 1^{er} janvier 2017, la commune comptabilisait 146 logements locatifs sociaux, soit un taux d'équipement de 5 % environ. Le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le taux réglementaire de 25 % s'évaluait à cette date à **589**.

Compte tenu du déficit et des contraintes du territoire, la commune a accepté d'élaborer un contrat de mixité sociale avec l'État et Montpellier-Méditerranée-Métropole permettant de mieux apprécier la réalité des difficultés rencontrées, de mesurer l'importance de la politique de rattrapage conduite par la municipalité et la pertinence des actions engagées, pour atteindre les objectifs de rattrapage et de mixité sociale attendus.

Le principe de contrat de mixité sociale a été introduit par la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ; il constitue le cadre d'expression d'un partenariat entre la commune, l'État et Montpellier-Méditerranée-Métropole, délégataire des aides à la pierre.

Le contrat de mixité sociale a pour objectif d'exposer, sur les deux périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, la stratégie et les moyens que la municipalité entend mettre en œuvre pour atteindre à l'horizon 2025, le taux d'équipement en logements sociaux exigé par la loi.

Il précise la liste des outils et des actions à déployer sur les différents volets mobilisés (foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, programmation de logements, etc), identifie l'ensemble des opérations de développement de logements locatifs sociaux, et s'assure du caractère opérationnel des projets et de l'association des acteurs.

Les engagements en matière d'urbanisme opérationnel et la programmation pluriannuelle de production de logements sociaux sont les suivants :

- **Pour la période 2017-2019**, l'objectif triennal notifié est de 144 LLS dont 20 % de PLS maximum et 30 % de PLAI minimum ; la commune s'engage à la production d'un minimum de 154 LLS répartis sur les opérations « La Fabrique », « La Garelle » et « avenue Clémenceau » ; si les objectifs sont atteints, la commune de Fabrègues serait en mesure de sortir de la carence à l'issue du bilan de la période.
- **Pour la période 2020-2022**, l'objectif théorique de production est à ce jour estimé à 276 LLS répartis sur les opérations « Les Campanelles », « ancienne gare », « ancienne maison de retraite », ancienne caserne » et « Puech Long » ; ce chiffre ne sera stabilisé qu'à l'issue du bilan de la période triennale 2017-2019 et devra par ailleurs être réajusté au regard du PLH 2019-2024.

■ Justification des seuils mis en œuvre dans le PLU pour l'application de la servitude de mixité sociale

La commune de Fabrègues doit répondre à des objectifs de production de logement et de logement social pour rattraper son retard (environ 585 logements sociaux manquants). Le PLU déploie ainsi plusieurs outils pour concourir à ce rattrapage volontariste : une servitude de mixité sociale avec un seuil très bas de 600 m² et des emplacements réservés pour le logement en reinvestissement urbain.

La servitude de mixité sociale telle que rédigée dans le PLU est celle fixée dans le projet de PLH arrêté par la Métropole lors du Conseil du 21/02/2019, et pour lequel les services de l'État ont émis un avis favorable le 20/06/2019. Le projet de PLU de Fabrègues se doit d'être compatible avec le PLH 2019-2024.

Cette servitude de mixité sociale s'exprime en nombre et en m². En effet, le choix de 33 % en nombre permet de s'assurer d'une production en nombre de LLS conforme aux objectifs du projet de PLH 2019-2024 pour permettre à la commune de rattraper son retard vis-à-vis de l'inventaire en nombre de l'article 55 de la loi SRU et atteindre à terme les 25 % de LLS en stock.

En parallèle, 20 % en surface de plancher permet de s'assurer d'une production de LLS diversifiée en taille.

En effet, cette double règle permet d'éviter que la réponse à l'objectif en nombre de LLS se fasse uniquement via une production de toute petite typologie de LLS, notamment dans les opérations en deuxième couronne où les logements privés sont réalisés via des terrains à bâtir présentant une surface de plancher importante.

- **Les linéaires commerciaux à préserver**

Les secteurs et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sont repérés au règlement graphique sous une trame spécifique. Les prescriptions de nature à assurer cet objectif sont précisées dans le corps des zones concernées, à savoir les zones UA2 et UA3.

Les linéaires commerciaux à renforcer s'appliquent sur les voies suivantes :

- avenue Georges Clémenceau,
- avenue Paul Doumer,
- avenue Pasteur,
- rue des Remparts,
- rue du Professeur Grasset,
- rue du Jeu de Ballon.

En rez-de-chaussée des bâtiments implantés en limite de ces voies, sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que ceux destinés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services et à la restauration.

Les linéaires commerciaux à renforcer répondent aux objectifs suivants du PADD :

- *Défi C orientation 4 « maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité »*
 - maintenir et renforcer l'offre de commerces, services et d'équipements du centre-ville.

4 JUSTIFICATION DES OBJECTIFS COMPRIS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE ET AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES ET DES ENJEUX LIES A LA MOBILITE

4.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Montpellier Méditerranée Métropole a un SCoT approuvé depuis 2006. Le SCoT est en cours de révision avec un projet arrêté en date du 19 juillet 2018 et une approbation prévue au cours du premier semestre 2019.

4.1.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT de 2006

Le SCoT, approuvé par la Communauté d'agglomération de Montpellier le 17 février 2006, définit les grandes orientations du territoire en termes d'aménagement et de développement durable.

Ce schéma précise à la fois les secteurs d'extension de chaque commune mais aussi l'intensité du développement de chacun des secteurs, avec la volonté de promouvoir un développement plus économe d'espace, soucieux du cadre de vie, articulé avec le réseau de transports en commun.

Il fixe également des objectifs minimum de réinvestissement urbain à hauteur de 20 % de la production totale dans les communes périphériques et de 50 % dans la ville centre.



Extrait du plan de secteur de la Plaine Ouest – SCoT approuvé de 2006

Sur la commune de Fabrègues, la dynamique d'urbanisation prévue au SCoT de 2006 concerne trois secteurs identifiés pour :

- **l'extension Nord-Est**, dans le prolongement de la ZAC du Collège – ÉCOPARC, en cours d'achèvement ; ce secteur est d'intensité B (30 logements par hectare au minimum) comprenant une partie, à proximité du collège, à vocation d'habitat classée en zone UB2c au PLU et une partie à vocation d'activités et d'équipements classée en zone UD1-2-2 (au Sud de l'ancienne voie ferrée) et en zone AU0 (au Nord de la voie ferrée) au PLU ;
L'extension Sud-Est de la ZAE des Trois Ponts prévue au SCoT de 2006 n'a pas été reprise dans le PLU ; cette extension n'a pas été intégrée au SCoT révisé du fait des fortes contraintes environnementales.
- **l'extension Sud** ; ce secteur est d'intensité C (20 logements par hectare au minimum) et couvre pour partie les zones AUC3a « La Fabrique » et AUC3b « La Garelle » du PLU ; ce site d'extension se prolonge vers le secteur de Las Fonts classé pour partie en zone AU0 au PLU ;

- **l'extension Ouest** ; ce secteur est d'intensité C (20 logements par hectare au minimum) et couvre pour partie les zones AUC3c « Puech Long » ; ce site d'extension se prolonge vers l'Ouest, secteur de Pica Nouvès classé en zone A au PLU.

Les orientations du PADD sont donc compatibles avec le SCoT de 2006 au regard notamment des objectifs de consommation de l'espace et de préservation de l'armature des espaces agricoles et naturels :

- dans la répartition des logements à réaliser entre réinvestissement urbain (45 %) et extensions (55 %),
- dans la localisation et dans le dimensionnement des sites d'extension urbaine,
- dans la détermination des limites urbaines.

4.1.2 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le projet de SCoT révisé

La révision du SCoT, engagée par Montpellier Méditerranée Métropole en novembre 2015, est conduite en étroite relation avec les 31 communes. Un des principaux objectifs de la révision consiste à ajuster les limites des secteurs d'extension urbaine potentielle afin de tenir compte de contraintes (au regard, notamment, de la prise en compte de risques naturels ou sanitaires ou des enjeux nouveaux, en particulier économiques).

Le SCoT révisé prolonge et renforce les orientations du SCoT de 2006 en corrigeant ses carences :

- évaluation environnementale et prise en compte des schémas régionaux (SRCE notamment),
- prise en compte de la carence en foncier économique,
- actualisation des évolutions démographiques,
- adaptation des orientations au changement climatique,
- modération de la consommation foncière.

Ainsi, le SCoT révisé met la priorité sur l'optimisation de l'urbanisation existante et engagée à l'échelle de la Métropole :

- satisfaire 60 % des besoins du tissu urbain mixte dans l'urbanisation existante et engagée (logement, tertiaire, commerces, équipements),
- satisfaire 15 % des besoins du tissu économique endogène dans les parcs d'activités existants.

Le nouveau SCoT maîtrise les extensions urbaines et adapte les niveaux d'intensité en fonction de la qualité de la desserte en transport collectif.

L'objectif est de limiter la consommation foncière dans l'armature des espaces naturels et agricoles en préservant l'équilibre 1/3 des espaces urbains et à urbaniser et 2/3 des espaces naturels et agricoles.

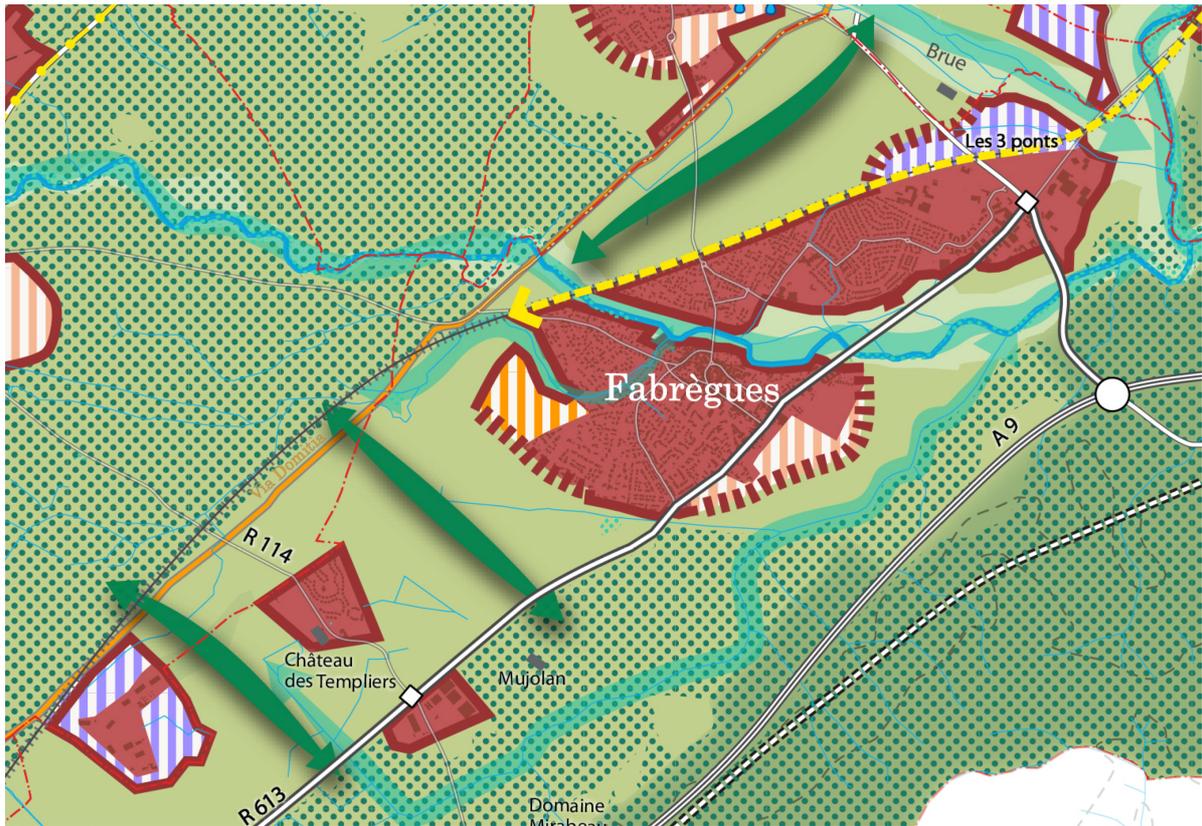
« Dans ce cadre, l'objectif défini pour les extensions urbaines à l'échéance du SCoT, soit 2040, s'élève à un total de 1 510 hectares décomposé comme suit :

- 870 hectares attribués au tissu mixte, accueillant des logements, et une part de l'activité, du commerce, des équipements collectifs et services publics ;
- 640 hectares attribués au tissu à dominante d'activité économique accueillant de manière prépondérante les activités « courantes », les activités exogènes et exceptionnelles et plus accessoirement le commerce, les activités tertiaires et les équipements collectifs et services publics.

Les extensions urbaines sont réparties en fonction des enjeux propres à chaque composante de l'armature urbaine et en cohérence avec les objectifs de création des polarités économiques. La déclinaison par secteurs géographiques est la suivante :

- le Cœur de Métropole accueillera plus des 2/3 des extensions urbaines avec 610 hectares en tissu mixte et 450 hectares en tissu économique ;
- les communes de deuxième couronne accueilleront 205 hectares en tissu mixte et 175 hectares en tissu économique ;

- les communes de troisième couronne accueilleront 55 hectares en tissu mixte et 15 hectares en tissu économique. » (extrait du DOO projet de SCoT arrêté)



Extrait du plan de secteur de la Plaine Ouest – DOO projet de SCoT arrêté

ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Trame verte et bleue

- Reservoir surfacique de biodiversité trame verte
- Reservoir surfacique de biodiversité trame bleue
- Reservoir linéaire de biodiversité trame bleue
- Corridor écologique de principe trame bleue
- Corridor écologique de principe trame verte
- Corridor écologique déterminé
- Corridor écologique déterminé à restaurer
- Liaison écologique en pas japonais
- Liaison écologique en pas japonais à restaurer
- Principaux parcs et espaces de loisirs support de biodiversité

Réseau hydraulique et risques

- Ru / cours d'eau
- Enjeu hydraulique localisé
- Enjeu de protection globale

Valorisation des espaces agro-naturels

- Espace de déploiement de la politique agro-naturelle
- Limite urbaine déterminée
- Limite urbaine à formaliser

Loi Littoral

- Coupure d'urbanisation
- Espaces Proches du Rivage (EPR)
- Espaces Remarquables (valant réservoir de biodiversité)
- Hameau significatif non support d'extension urbaine
- Agglomération et village existants

ARMATURE DES RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS

Réseau ferré de niveau national

- Ligne Nouvelle Montpellier - Perpignan

Réseau de transport collectif de niveau métropolitain

- Axe ferroviaire structurant
- Axe TCSP existant
- Axe TCSP potentiel
- Axe TC majeur potentiel
- Ancienne emprise de voie ferrée à préserver

Pôles d'Echange Multimodal

- PEM national et international
- PEM régional et/ou métropolitain
- PEM local

Espaces publics de voirie existants ou projetés

- Autoroute
- Contournement ou axe pénétrant existant
- Contournement ou axe pénétrant projeté
- Axe structurant existant
- Axe structurant projeté
- Carrefour significatif
- Péage ou échangeur existant
- Echangeur projeté

ARMATURE URBAINE

- Porte métropolitaine
- Urbanisation existante et engagée

Extensions urbaines

- Mixte niveau d'intensité supérieure
- Mixte niveau d'intensité intermédiaire
- Mixte niveau d'intensité inférieure
- Mixte niveau d'intensité adaptée dans les EPR (Loi littoral)
- A dominante d'activité
- Polarité économique potentielle soumise à procédure SCoT spécifique

Sur la commune de Fabrègues, la dynamique d'urbanisation prévue au SCoT révisé concerne trois secteurs identifiés pour :

- **l'extension Nord-Est**, dans le prolongement de l'ÉCOPARC, au Nord de la voie ferrée ; ce secteur à dominante d'activités économiques est classé pour partie en zone AU0 au PLU ;
- **l'extension Sud**, dans le prolongement de la première tranche autorisée de la Fabrique (cf. Déclaration de Projet) ; ce secteur mixte est de niveau d'intensité inférieure (20 logements par hectare au minimum) et couvre les zones AUC3b « La Garelle » et AU0 « Las Fonts » du PLU ;
- **l'extension Ouest** ; ce secteur est de niveau d'intensité intermédiaire (30 logements par hectare au minimum) et couvre pour partie la zone AUC3c « Puech Long » ; ce site d'extension se prolonge vers l'Ouest, secteur de Pica Novès classé en zone A au PLU.

Le projet de SCoT révisé identifie en extension urbaine sur la commune de Fabrègues environ **25 hectares** de foncier d'activités économiques et environ **32,5 hectares** de foncier mixte à l'horizon 2040 (21 ans). Le projet de PLU identifie quant à lui en zone urbanisable **11,7 hectares** de ce foncier économique et **13,9 hectares** de ce foncier mixte à l'horizon 2030 (11 ans).

Ainsi le projet de PLU prévoit une consommation des sites d'extension du SCoT à hauteur de **45 %** et selon un rythme identique à celui du SCoT révisé de 2,3 hectares par an.

Les orientations du PADD sont donc compatibles avec le projet de SCoT révisé au regard notamment des objectifs de consommation de l'espace et de préservation de l'armature des espaces agricoles et naturels :

- dans la localisation et dans le dimensionnement des sites d'extension urbaine,
- dans la détermination des limites urbaines,
- dans le respect des corridors écologiques de la trame verte.

4.2 Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques démographiques et économiques envisagées sur la commune

4.2.1 Justification des orientations du PADD au regard des objectifs démographiques prévues au SCoT

■ SCoT de 2006

Le SCoT de 2006 prévoyait, pour l'horizon 2020, l'accueil d'environ 100 000 habitants supplémentaires, soit un taux de croissance annuel de **1,6 %**. Cette évolution démographique nécessitait de produire 40 à 45 000 logements nouveaux dont 1/3 dans les espaces urbains existants et 2/3 en extension.

Sur les 2 900 hectares prévus pour les extensions urbaines du SCoT de 2006, seule une partie a été « consommée ». Sur la commune de Fabrègues notamment, les sites d'extension Sud et Ouest n'ont été urbanisés que sur une petite partie correspondant aux opérations de la Fabrique (pour le secteur Sud) et des lotissements des Hauts du Puech, de la Crouzette et du Pountiou (pour le secteur Ouest).

■ projet de SCoT arrêté

Dans le cadre du projet de SCoT révisé, la croissance démographique annuelle de la Métropole, lissée sur la période 2019-2040, est positionnée autour de **1 %**, soit un nombre total d'habitants compris entre 570 000 et 590 000 en 2040 (+ 110 000 nouveaux habitants). L'enveloppe de logements à créer s'élève à environ 92 000 sur 21 ans.

Il s'agit d'un objectif démographique à l'échelle de la Métropole, les taux de croissance de chaque commune peuvent être différents au regard de chaque contexte communal.

Aussi, l'hypothèse d'une croissance ralentie (scénario à 1,2 % par an donnant une population nouvelle de 1 340 habitants par rapport à l'année « T0 » 2015), même si elle correspond à la dynamique prévue à l'échelle de la métropole dans le cadre de l'élaboration du projet de SCoT arrêté et du PLUi, n'a pas été retenue pour le PLU de Fabrègues en raison des facteurs d'attractivité propres à la commune : une situation géographique privilégiée (au carrefour d'infrastructures majeures), un positionnement en deuxième couronne de l'agglomération montpelliéraine, un fort dynamisme économique (pôle d'emplois rayonnant sur la Plaine Ouest).

Pour répondre à l'objectif 3.1 du PADD « Une commune dynamique et attractive », Fabrègues a fait le choix d'une croissance maîtrisée (+2,2 % par an) basée sur un prolongement accentué de la croissance démographique moyenne des dernières années. Un taux de croissance inférieur ne permettrait pas de répondre aux objectifs du PLH fixés, pour la période 2019-2024, à 900 à 960 logements à produire, soit environ 150 à 160 logements par an.

Le PLU de Fabrègues marque donc clairement la volonté d'un « rattrapage » en permettant un développement démographique sensiblement plus important que ce que prévoit le SCoT à l'échelle communautaire. Ce « rattrapage » volontaire se justifie par plusieurs facteurs :

- Les sites d'extension prévus au SCoT révisé (déjà prévus au SCoT 2006) sont des fonciers mobilisables à court et moyen termes ; les capacités de production de ces gisements fonciers en extension représentent 490 logements (non comptés les 250 logements de l'opération de la Fabrique en cours de réalisation), soit plus de 50 % des objectifs du PLH pour la période 2019-2024.
- Les objectifs de production de logements fixés dans le cadre du PLH pour la période 2019-2024 (900 à 960 logements à produire soit en moyenne 150 à 160 logements par an) et en particulier la part importante de logements locatifs sociaux qui doit permettre de diminuer le déficit de 589 logements manquants en 2017 ; le taux de croissance annuel retenu pour le PLU est en cohérence avec le nombre de logements à produire (en moyenne 120 logements par an à l'horizon 2030).
- L'attractivité de la commune positionnée sur un axe de développement majeur de la Métropole, l'axe de « la vitrine urbaine active », et proche des grandes voies de communication ; l'attractivité communale est amenée à se renforcer avec l'arrivée d'un TCSP, dans le prolongement de la ligne de tramway existante jusqu'à Saint-Jean-de-Védas.

4.2.2 Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques démographiques envisagées sur la commune

Le PADD fixe pour l'horizon 2030 les objectifs de développement démographique suivants :

- une croissance annuelle moyenne de 2,2 %,
- **2 600 nouveaux habitants** soit environ 9 500 habitants à l'horizon du PLU,
- une évolution de la taille des ménages de 2,3 personnes en moyenne aujourd'hui à 2,1.

Sur cette base et en tenant compte de l'évolution des ménages (existants et futurs), les besoins en logements ont été fixés à **1 360** dont 45 % seront réalisés dans le tissu urbain existant (580 logements) et 55 % seront réalisés sur les sites d'extension (740 logements). Cette répartition permet d'estimer à environ 19 hectares les besoins fonciers en extension, en tenant compte d'une densité moyenne élevée (38 logements/ha) qui permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ; ces extensions sont réparties sur deux secteurs conformément aux orientations du PADD (cf. *Défi B orientation 1 « pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest »*) :

- secteur « Sud RD613 » (La Fabrique, La Garelle et Las Fonts),
- secteur « Puech Camp ».

4.2.3 Justification des orientations du PADD au regard des dynamiques économiques envisagées sur la commune

■ Justification des orientations du PADD

En ce qui concerne le développement économique, Fabrègues s'inscrit complètement dans les dynamiques de la Métropole et les orientations du PADD sont bien une réponse au Défi d'une « Métropole équilibrée et efficace ».

Le PADD de Fabrègues prévoit un développement économique axé sur la valorisation des ZAE existantes en entrée Est, en lien avec les grandes infrastructures (cf. *Défi C orientation 3 « développer et valoriser les activités économiques »*).

À l'échelle de la Métropole, le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) a mis en évidence la nécessité de renforcer et de rééquilibrer l'économie du territoire en diversifiant l'offre tertiaire et en reconstituant une nouvelle offre de foncier adaptée aux activités productives, incompatibles ou peu adaptées aux tissus mixtes. La redynamisation de l'économie métropolitaine doit donc pouvoir s'appuyer sur une offre foncière adaptée évaluée comme suit (source : projet de SCoT révisé arrêté) :

- 30 000 à 36 000 m² de SdP par an pour de l'immobilier de bureaux,
- 15 hectares commercialisables par an pour des activités de besoin courant,
- 2,5 hectares par an pour assurer le maintien des surfaces d'activités de besoin courant au regard des phénomènes de réinvestissement urbain (perte de foncier activité vers plus de mixité urbaine),
- 90 à 150 ha urbanisables pour accueillir les activités exogènes et exceptionnelles.

Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, la Métropole a mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant et dans les extensions urbaines. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises :

- les « **polarités rayonnantes en tissu mixte** » qui sont des lieux attractifs à l'échelle du grand territoire ;
- les « **polarités rayonnantes à dominante d'activités** » qui bénéficient également d'un rayonnement à l'échelle du grand territoire et d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter au sein des « Portes Métropolitaines » ;
- les « **polarités d'équilibre** » qui ont un rayonnement sur plusieurs communes et sont réparties sur l'ensemble du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires ;
- les « **polarités de proximité** » qui ont un rayonnement limité à une ville ou plusieurs villages et qui sont destinées aux entreprises ayant un marché local.

■ Justification du développement économique envisagé sur le secteur « Nord ÉCOPARC »

Fabrègues accueille sur son territoire deux polarités économiques d'équilibre : l'ÉCOPARC et la ZAE « Les 3 Ponts ». Elle accueille également une polarité commerciale de proximité.

Les dynamiques économiques envisagées sur la commune sont principalement liées à l'achèvement et à l'extension de l'ÉCOPARC, dans un espace économique qui va se développer en s'appuyant sur l'accessibilité routière (proximité de l'A9, RD613/913 et future LICOM) et sur la proximité de l'axe potentiel de TCSP. Cet espace présente de nombreux atouts pour répondre à la pénurie locale de foncier économique, en particulier pour les activités productives et de logistique.

Les ZAE existantes et en particulier la ZAE « Les Quatre Chemins » qui est déconnectée de l'urbanisation de Fabrègues sont elles dans une logique de réinvestissement/requalification avec le souci de maîtriser leurs impacts sur le paysage et l'environnement ; ces ZAE consolideront juste l'offre existante pour des activités compatibles avec les contraintes paysagères et environnementales.

En regard d'un taux de chômage important sur le territoire de la Métropole (17,8 % en 2016, source INSEE exploitable en 2019), le rythme de production des parcs d'activités économiques ne parvient pas à répondre à

l'importante demande annuelle d'implantation d'entreprises. La quasi-totalité du foncier disponible dans les parcs d'activités existants est commercialisée, ce qui nuit fortement à la baisse du taux de chômage.

Ainsi, en 2019, il ne reste plus sur la Métropole que 3,9 hectares de foncier commercialisable dont 4000 m² d'artisanat sur la plaine ouest.

Opérations	Foncier disponible
GAROSUD	0 m ²
EUREKA	2800+2600 = 5400 m ² activités
	6000+4700 = 10700 m ² bureaux
EUREKA EXTENSION	5600+4035+3460 = 13095 m ² en B3 (activités)
ÉCOPARC	4000 m ² artisanat
EUROMEDECINE	4000+4000+2000+4500+2000 = 16500 m ²
TOTAL	49695 m² dont 38995 m² (3,9 ha) en activités

Plusieurs procédures d'évolution des PLUs communaux sont actuellement engagées afin de pallier à cette carence et d'ouvrir à l'urbanisation du foncier économique :

- l'élaboration du PLU de Fabrègues identifiant la zone AU0 Nord ÉCOPARC de **11,65 hectares urbanisable** ;
- la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de St Jean de Vedas sur le secteur de la Lauze Est, ZAC de **32 hectares dont 20 hectares cessibles** ;
- la modification du PLU de Lattes portant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Font de la Banquière , soit **5,5 hectares urbanisable**.

En 2019, le dernier terrain libre de la zone actuelle de l'ÉCOPARC à Fabrègues vient d'être commercialisé et, mise à part le secteur de Cannabe à Courmonterral (Parc d'activités de proximité et de taille modeste), il n'existe plus aucun terrain commercialisable à vocation économique sur l'**Ouest Montpelliérain**. Or, le renforcement du tissu économique et de l'emploi est une priorité de la Métropole, afin de permettre l'implantation et le développement d'entreprises en déployant une chaîne complète de solutions foncières et immobilières.

Aussi, pour favoriser au mieux la création, l'accueil et l'épanouissement des entreprises sur le territoire, la Métropole se doit de proposer une offre foncière et immobilière la plus large et la plus adaptée aux besoins des entreprises, à la fois qualitativement et quantitativement, mais aussi suffisamment diversifiée. C'est d'ailleurs dans cet esprit qu'a été élaboré un **Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)** métropolitain visant à renforcer et optimiser l'offre foncière et immobilière de la Métropole en réponse à une structure économique et de l'emploi sur le territoire se caractérisant par :

- un tissu économique qui, en dépit de son dynamisme, présente un nombre d'emplois dans la sphère productive inférieur à la plupart des autres métropoles ;
- une structure du tissu économique, orientée autour des « services » qui, conjuguée à la jeunesse de la population, se traduit globalement par un niveau de revenu moyen moins élevé, comparativement à la moyenne des autres métropoles ;
- un niveau de qualification moyen de la population qui comprend une part significative de personnes « peu diplômées » (44 % de la population en âge de travailler n'a pas le baccalauréat selon l'INSEE) ;
- un manque en foncier d'activités sur le territoire, que ce soit pour les activités productives ou pour celles des secteurs de l'économie présente, nécessaires aux besoins locaux et aux attentes de la population, qu'elles relèvent de petites PME, du type artisanat ou de grandes filières.

Plus simplement, les objectifs énoncés par le SAE visent non seulement à ne pas aggraver le taux de chômage mais encore, à peser sur ce taux en favorisant l'implantation d'entreprises offrant des emplois répondant à la structure de la population active métropolitaine à travers le développement d'une offre foncière de nature à :

- accueillir des entreprises exogènes,

- participer à l'industrialisation du territoire en développant fortement les activités productives,
- permettre l'accueil et la consolidation de filières économiques.

Aussi, pour disposer d'une offre équilibrée sur tout le territoire métropolitain, répondre à la demande très importante mais non satisfaite des entreprises désireuses de s'installer sur la Métropole, et anticiper les besoins à venir, la Métropole prévoit d'ouvrir un potentiel foncier suffisant, de nature à sortir le territoire d'une situation chronique de pénurie et d'atteindre les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale révisé :

- reconstituer,
- développer,
- anticiper l'offre économique aux entreprises.

C'est dans le sens de cette orientation forte du SCoT révisé que le PLU de Fabrègues délimite la zone AU0 Nord ÉCOPARC au lieu dit « Les Trois Ponts ».

Ce secteur immédiatement connecté à une zone d'activités existante (ZAC ÉCOPARC) et profitant des réseaux déjà présents, est un maillon essentiel de l'architecture économique métropolitaine visant à proposer une offre foncière la plus diversifiée et la plus adaptée aux besoins des entreprises. Cette offre foncière complète et structurée doit être construite autour d'un maillage de polarités économiques déterminées et hiérarchisées autorisant l'accueil d'entreprises de taille et de rayonnement différents.

C'est bien dans ce cadre que cette extension de l'ÉCOPARC est de nature à constituer une polarité économique d'équilibre profitant des activités déjà implantées et bénéficiant à ce titre d'un évident effet de mutualisation : services aux entreprises, transport, desservie par des axes structurants telles que A9, RM613 et la RM612 proche également.

Ce secteur AU0 du PLU de Fabrègues apparaît donc comme une nécessité non seulement pour répondre aux besoins des entreprises mais également pour :

- construire une Métropole équilibrée en favorisant l'implantation d'activités sur l'Ouest montpelliérain ;
- rapprocher l'emploi des lieux de résidence, les services (à la personne et aux entreprises) de leurs zones de chalandise ;
- enrayer l'évasion des emplois et de limiter ainsi les flux de déplacement ;
- créer des bassins de vie et d'emplois en fonction des besoins des entreprises à l'image d'un artisan ne pouvant être délocalisé en regard de son aire d'intervention/de sa clientèle ;
- tenir compte de la capacité des infrastructures existantes que ce soit en matière de déplacement, de réseaux, etc.

4.3 Justification des orientations du PADD au regard des enjeux liés à la mobilité

Pour répondre à la forte demande en matière de mobilité, Montpellier Méditerranée Métropole s'attache à développer une **organisation multimodale des transports** sur son territoire, à la fois cohérente et durable, afin que l'ensemble des acteurs concernés (État, Région, Département, 3M) puissent la déployer à court, moyen et long terme.

L'objectif est d'améliorer et de faciliter les conditions de mobilité des habitants, des entreprises et des usagers sur le territoire, tout en limitant l'impact des déplacements sur l'environnement, le climat et sur la santé.

Pour se faire, elle a défini, en étroite relation avec les Maires et avec les Autorités organisatrices de Mobilités, ses grandes orientations dans le cadre du projet « **Montpellier Territoires, une Métropole productive** » et du projet de **révision de SCoT** (2019-2040), qui définissent les objectifs à atteindre à moyen et long termes.

En cohérence avec ses orientations, elle a élaboré son « **Schéma des Transports** » qui définit les actions à réaliser à court et moyen termes (5 à 10 ans).

En outre, elle précise l'organisation des différentes mobilités dans le cadre de plusieurs schémas

- le **Schéma directeur des mobilités actives**,
- le **Schéma directeur de la logistique urbaine en cours d'élaboration**.

Elle affirme sa volonté de préservation de l'environnement, du climat et de la qualité de l'air par différentes actions, comme par exemple :

- le **déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides** sur le territoire Métropolitain, depuis le 1er semestre de 2018, pour favoriser une mobilité propre ;
- **l'élargissement du périmètre couvert par le vélomag** et en proposant des vélos à assistance électrique VAE.

L'ensemble de ces documents alimentent :

- le futur **Plan des Déplacements Urbains (PDU) 2020-2030**, dont l'élaboration s'engage ;
- le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi sur 10 ans)**.

Enfin, ils se déclinent plus à des échelles plus fines dans des Plan Locaux de Déplacement (PLD) élaborés sous initiative de certaines communes, en lien avec 3M ; c'est notamment le cas de Saint Jean de Védas concernant le nœud de congestion qui impacte Fabrègues.

Le Schéma des Transports prévoit à l'échelle du secteur de la Plaine Ouest et plus précisément de Fabrègues : des itinéraires améliorés et des fréquences augmentées pour mieux desservir les communes (Saint Jean de Védas, Fabrègues, Cournonterral) et les nouveaux quartiers, notamment sur la ligne 33 prolongée vers le centre-ville de Montpellier (Rondelet) depuis Fabrègues et en desservant le nouvel éco quartier et la ligne 20 qui desservira en ligne régulière le quartier du Terral et la maison de retraite.

La commune de Fabrègues, qui subit les flux pendulaires d'échange entre la métropole et les territoires voisins, est concernée par plusieurs orientations stratégiques, traduites dans le projet de SCoT et dans les autres schémas en cours d'étude et de finalisation, qui ont pour ambition de favoriser le développement des modes alternatifs à l'autosolisme et le report de la circulation routière sur le contournement de Montpellier au fur et à mesure de sa constitution.

Le projet SCoT arrêté intègre les orientations suivantes :

- priorité à donner :
 - au réseau armature de transport en commun : train/TCSP dont tramway, dont le développement nécessaire de la **Gare de Villeneuve-lès-Maguelone** pour les TER, dont l'offre devrait pouvoir être développée grâce au report d'une partie du trafic sur la future ligne nouvelle Montpellier-Perpignan (LNMP), dont la 1ère tranche (Montpellier-Béziers) en cours d'intégration et débattue dans le cadre du projet de la Loi d'Orientation sur les Mobilités (active implication du Président de 3M pour que cette opération soit retenue par l'Etat) ;
 - au **contournement routier de Montpellier**, et en priorité celui de l'ouest (COM) dont les premiers financements sont inscrits au CPER 2015-2020 ;
- en outre, l'inscription au projet de SCoT :
 - d'un « **axe majeur TC** » (c'est-à-dire à forte cadence) depuis la **ligne 2 à Saint-Jean-de-Védas** jusqu'à Fabrègues,
 - de la **LICOM** pour les liaisons inter-villages et leur rabattement sur la gare de Villeneuve-lès-Maguelone.

Dans le cadre de la réalisation du COM et de la ligne 5 du tramway, **l'actuel rond-point de Genevaux doit être dénivelé. Pour accélérer sa réalisation, en accord avec l'Etat, 3M en assure la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la réalisation de la ligne 5 de tramway.**

Concernant plus particulièrement le **nœud de congestion routier de Saint-Jean-de-Védas**, qui impacte les communes limitrophes, dont Fabrègues au 1^{er} chef, Montpellier Méditerranée Métropole a participé activement à l'étude du Plan Local de Déplacement (PLD) de cette commune pour définir des actions à mener à court, moyen et long termes. Parmi les premières actions identifiées figure la réalisation d'un **barreau permettant de faciliter les mouvements vers la RD612**, dont la Métropole engage la réalisation à travers les Parcs Marcel Dassault-La Lauze depuis le giratoire Sud de l'échangeur de Saint-Jean-de-Védas.

Le schéma directeur des mobilités actives (vélos et autres modes de déplacement doux), identifie des possibilités de créations de liaisons entre communes et vers le littoral ; il permet d'orienter la programmation des budgets affectés à la voirie.

5 TABLEAU DES SURFACES

ZONES	SURFACES EN HECTARE	%
Zones urbaines		
UA2	6,4	
UA3	10,8	
UB2	12,4	
UC3	149,7	
UD1	35,2	
UD3	8,4	
UD4	6,5	
SOUS-TOTAL	229,4	7,2
Zones à urbaniser		
AU0-a/b	29,5	
AUC3a/b/c	14,3	
SOUS-TOTAL	43,8	1,4
Zones naturelles et agricoles		
A	1188,5	37,3
N	1726,3	54,1
TOTAL	3188	100