



VILLE DE FABRÈGUES

Mairie
8, avenue Paul Doumer
34 690 FABRÈGUES
Tél : 04.67.85.11.57



50, place Zeus
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.13.60.00

Montpellier Méditerranée Métropole commune de FABRÈGUES

Plan Local d'Urbanisme

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



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

Sommaire

A	UN TERRITOIRE PRÉCIEUX POUR UN PROJET "ACCLIMATÉ"	9
A.1	Valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune.....	9
A.2	Valoriser les fonctions agricoles.....	11
A.3	Préserver les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques	13
A.4	Préserver et valoriser la ressource en eau.....	15
A.5	Adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels	15
B	UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ ET EFFICACE	17
B.1	Pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest	17
B.2	Affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique	18
B.3	Accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents	20
B.4	Définir des projets d'extension urbaine qualitatifs.....	20
B.5	Favoriser les déplacements avec le cœur de métropole	22
B.6	Favoriser les déplacements de proximité.....	22
C	UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE	27
C.1	Répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain	27
C.2	Proposer une offre de logements accessible et diversifiée.....	27
C.3	Développer et valoriser les activités économiques.....	29
C.4	Maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité.....	29
	OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION	31

Liste des cartes

carte 1	La valorisation des espaces agricoles et du patrimoine naturel et paysager	11
carte 2	Le renforcement de la trame verte et bleue dans la ville	14
carte 3	Un développement harmonieux et maîtrisé garant du maintien de l'identité communale.....	18
carte 4	L'affirmation d'une nouvelle centralité élargie et le renforcement des polarités de quartier	19
carte 5	L'amélioration des déplacements et le développement des nouvelles mobilités	25
carte 6	Un nécessaire équilibre entre nouvelles extensions et réinvestissement urbain.....	28

Préambule

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fabrègues doit comprendre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD).

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, **le PADD exprime les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un document prospectif (il engage la commune sur les 12 prochaines années) et politique. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents réglementaires du PLU (règlement, plans de zonage et orientations d'aménagement et de programmation).

Le PADD est donc la « clef de voûte » du PLU.

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 :

« 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. »

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

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

La commune de Fabrègues a lancé le 26 septembre 2006 une procédure de révision générale de son POS valant élaboration du PLU, Plan Local d'Urbanisme. 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 en vigueur pour la Métropole. Aujourd'hui, la commune doit tenir compte de l'évolution de ces documents élaborés par Montpellier-Méditerranée-Métropole (projet de PLH 2019-2024 et projet de SCoT 2), ainsi que de l'élaboration en cours du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**¹.

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

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

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

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

¹ L'élaboration du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole a été engagée par une délibération du Conseil de Métropole du 12 novembre 2015.

A UN TERRITOIRE PRÉCIEUX POUR UN PROJET "ACCLIMATÉ"

Au sein de la Plaine Ouest, le territoire de Fabrègues occupe une place prépondérante dans l'armature des espaces agricoles et naturels ; elle offre de vastes espaces supports potentiels de déploiement de la politique agricole et alimentaire conjointe de la commune et de la Métropole.

Le concept de « *Grand Parc Métropolitain* » s'exprime pleinement sur cette commune avec la présence d'éléments forts 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, pôle agro-écologique d'excellence).

Le massif de la Gardiole et la plaine cultivée ponctuée d'anciens domaines viticoles offrent un cadre territorial de grande qualité à la commune. Si la Gardiole est protégée, la vigilance reste de mise pour préserver son intégrité et sa richesse. La plaine agricole est quant à elle soumise à d'importantes pressions et aux difficultés économiques du monde agricole. Ces espaces ne sont plus considérés comme réservoirs urbains, mais bien comme les fondements de l'armature agricole et naturelle de la commune : des espaces « intangibles » à valoriser dans leurs fonctions productives, ludiques, écologiques et paysagères.

A.1 Valoriser les motifs paysagers et identitaires de la commune

- Les grands espaces naturels et la plaine agricole

Le massif de la Gardiole émerge comme un « phare » au sein de la plaine de l'Ouest montpelliérain. Il marque de son empreinte le territoire Fabrèguois, cadrant avec franchise les terres cultivées et ouvrant des perspectives remarquables sur la mer. La plaine représente les 2/3 restants du territoire communal. Les lignes ordonnées dessinées par les vignes où les grandes cultures contrastent avec la végétation sauvage des coteaux. Dans cet espace ouvert, les anciens domaines viticoles émergent dans leur écrin boisé, les alignements de platanes dessinent la RD613 L'ensemble de ces motifs paysagers singuliers fonde l'identité communale et sa valeur. Ils sont toutefois soumis à de nombreuses pressions : passage des grandes infrastructures de déplacement, développement urbain de l'agglomération ou encore évolutions des usages dans la plaine agricole.

Objectifs :

- **Préserver et retrouver les motifs boisés de la plaine** qui accompagnent les voies et les constructions : boisements variés intégrant des essences nobles aux abords des bâtiments, des équipements ou de tout autre projet admis en plaine, alignements d'arbres de haute tige en accompagnement des infrastructures de transport (en particulier la RD613), etc
- **Préserver le caractère cultivé et ouvert de la plaine** : limiter les constructions isolées, réglementer les clôtures, soutenir la culture de la vigne en particulier autour des domaines viticoles
- **Préserver le patrimoine bâti des anciens domaines viticoles**, très riche sur la commune : y permettre des activités complémentaires ainsi que de nouveaux usages, par changement de destination, afin de préserver et de valoriser ce patrimoine ; ces nouveaux usages ne devront pas compromettre les activités agricoles existantes
- **Préserver le massif de la Gardiole et ses lisières boisées** : limiter toute construction dans les espaces naturels et préserver les boisements, améliorer la protection du massif sur ses franges, etc
- **Contenir l'urbanisation dans des limites nettes et durables**

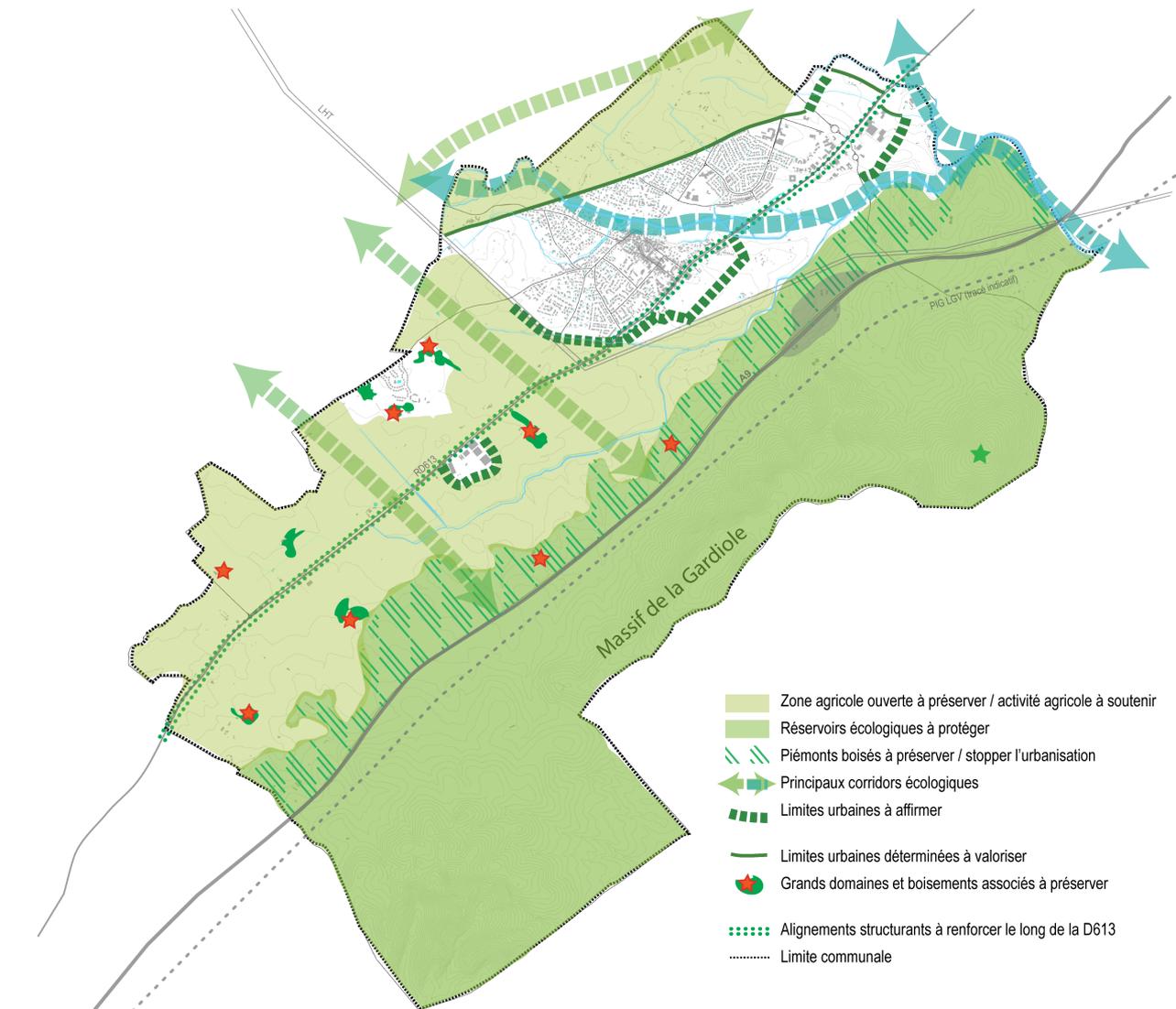
- Le noyau historique

Le noyau historique de Fabrègues se distingue par sa forme circulaire, communément appelée « circulade », datant du XI ou XII^{ème} siècle. La cohérence de cet ensemble bâti, associé à l'église et aux faubourgs XIX^{ème}, confère au centre historique de Fabrègues une forte valeur patrimoniale dont les caractéristiques urbaines et architecturales doivent être préservées et valorisées dans le cadre de travaux de réhabilitation ou de rénovation notamment. Les densités y sont très fortes. Certains logements sont mal adaptés aux besoins de la vie contemporaine et sont parfois vétustes.

Objectifs :

- **Poursuivre la dynamique de réhabilitation du bâti et de préservation du patrimoine ancien** : prolonger la mise en œuvre des outils d'aides à la réhabilitation des bâtiments (aides à la pierre, opérations façades, etc), définir un cadre réglementaire permettant de respecter ou de retrouver les caractéristiques des bâtiments anciens
- **Continuer à favoriser l'accès à des espaces extérieurs complémentaires aux logements des zones denses** : développement des jardins familiaux existants aux abords du Coulazou et espaces publics récréatifs
- **Renforcer l'articulation entre le noyau historique et le tissu urbain environnant / valoriser les placettes piétonnes et commerciales du centre historique**

carte 1 La valorisation des espaces agricoles et du patrimoine naturel et paysager



A.2 Valoriser les fonctions agricoles

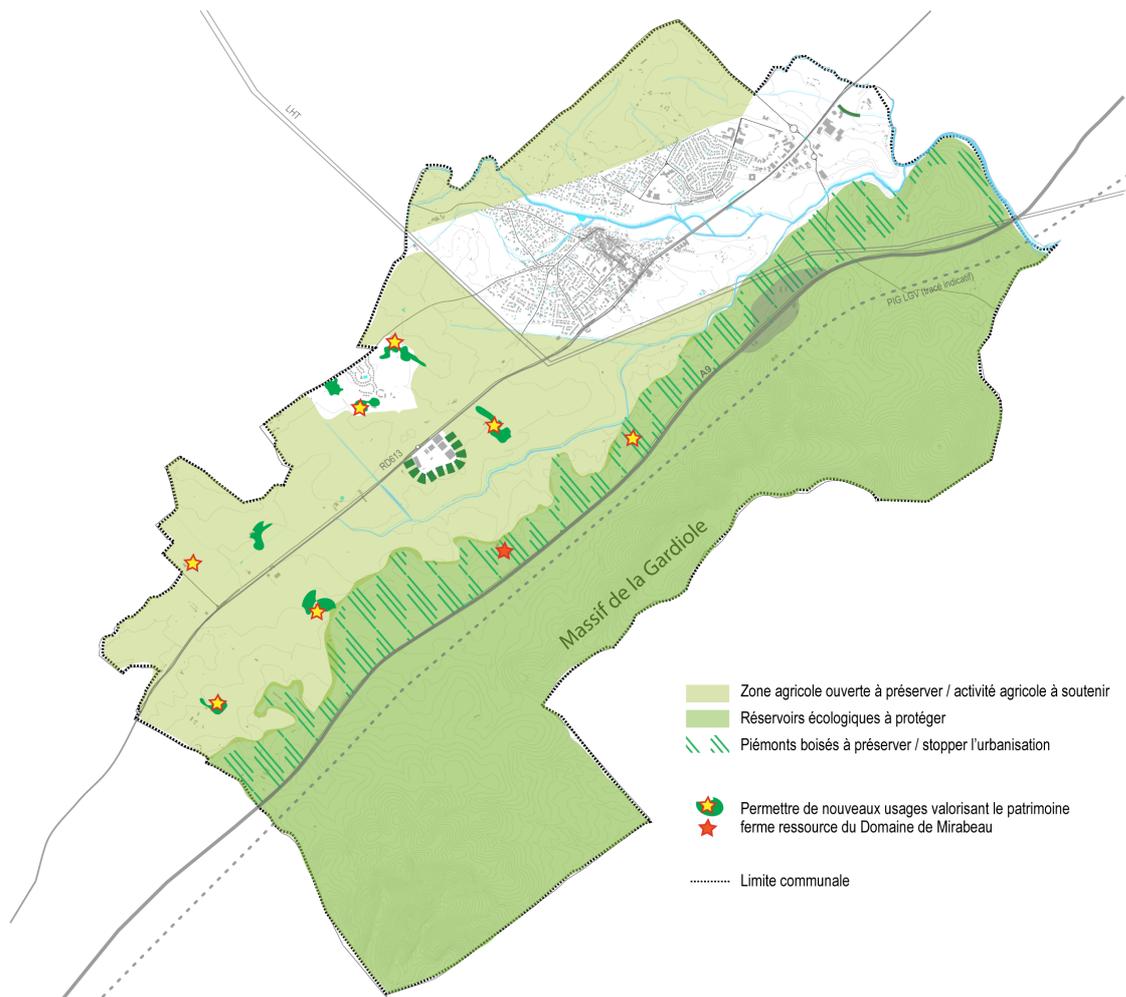
La plaine de Fabrègues – et de l'Ouest montpelliérain en général - est une plaine traditionnellement cultivée, à dominante viticole. La bonne qualité des sols y a autorisé le développement des grandes cultures et du maraîchage. L'activité agricole était dans un passé récent encore importante, tant en termes de production que de filière économique. Cependant, le nombre d'exploitants et d'emplois agricoles a chuté de près de 200 au début des années 80 à une vingtaine aujourd'hui. Les terres cultivées sont aussi en très forte diminution : sur les 1 600 ha de terres agricoles (soit 35 % du territoire communal), la surface agricole utile est de moins de 600 ha aujourd'hui ; elle a donc diminué de 30 % sur les 30 dernières années, transformée en friches ou consommée par l'urbanisation.

Il s'agit pour Fabrègues de ménager sur son territoire agricole un *modèle d'acclimatation et de résilience environnementale* 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.

Objectifs :

- **Préserver les terres agricoles de la plaine** : les terres agricoles sont dédiées à la production agricole. Les constructions y sont strictement encadrées.
- **Soutenir les activités agricoles** : accompagner les démarches de cession-reprises d'exploitations agricoles ; permettre et favoriser l'implantation de nouveaux agriculteurs, dans le respect des caractéristiques paysagères du site ; permettre une diversification des activités pour les agriculteurs (hébergement touristique notamment)
- **Promouvoir une agriculture locale et de qualité** : circuits courts de production agricole (maraichage, vergers, etc), agriculture biologique, label de production locale (vin et autres), actions pédagogiques de découverte du monde agricole, informations et formations aux pratiques agricoles durables ; le projet de pôle agro-écologique d'excellence envisagé par la commune sur le **Domaine de Mirabeau** récemment acquis s'inscrit dans ces objectifs
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables mais sans compromettre les activités agricoles** : seront par exemple privilégiés les panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés aux bâtiments

Carte 1bis La valorisation des fonctions agricoles



A.3 Préserver les espaces naturels et restaurer les continuités écologiques

- Les grands réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Fabrègues est pleinement concernée par l'objectif de préservation de la biodiversité ; elle possède sur son territoire plusieurs agents actifs de structuration et de révélation du « *Grand Parc Métropolitain* » dont la vallée du Coulazou qui constitue également un corridor écologique majeur.

Le massif de la Gardiole constitue un espace naturel remarquable sur le plan écologique (ZNIEFF de type 1 et 2), par ailleurs protégé en site classé. Cet espace naturel identifié en tant que « réservoir de biodiversité » couvre 1/3 du territoire communal et se poursuit sur les communes voisines de Vic-la-Gardiole et de Mireval. La plaine agricole est également porteuse d'enjeux écologiques. La partie Sud-Ouest du territoire est d'ailleurs inscrite en Zone de Protection Spéciale (ZPS de la plaine de Fabrègues-Poussan) du réseau NATURA 2000 au titre de la directive européenne « Oiseaux ». Avec le réseau hydrographique de la Mosson et de ses affluents (le Coulazou, la Garelle), la trame verte et bleue de Fabrègues s'inscrit dans un vaste territoire dont il convient de préserver les continuités et de gérer les usages.

Le projet communal décline la Trame Verte et Bleue du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Objectifs :

- **Renforcer les continuités écologiques** en s'appuyant sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune (principaux boisements, massif de la Gardiole, cours d'eaux et leur ripisylve, plaine agricole de l'Ouest Montpelliérain)
- **Intégrer la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue dans une logique supra-communale** : gestion intercommunale des cours d'eau, valorisation du massif de la Gardiole, plaine Ouest et ZPS, etc
- **Protéger les espaces naturels et gérer les usages** : interdire l'urbanisation dans le massif et ses abords, préserver les boisements, concilier découverte et préservation des sites sensibles

- La coulée verte du Coulazou au sein de la zone urbanisée

Le Coulazou scinde en deux parties la zone urbanisée de Fabrègues. Ce cours d'eau représente encore trop une coupure physique séparant Fabrègues en deux ensembles distincts. Ses berges et son vallon inondable en partie aménagés pour la promenade sont progressivement appropriés par les habitants. Corridor végétal bénéficiant d'une position centrale, il offre un potentiel de structuration et de qualité urbaine majeure et dont la valorisation est à poursuivre. Le Coulazou représente un élément majeur du projet communal.

Objectifs :

- **Poursuivre la valorisation des abords du Coulazou** : en faire un **espace récréatif sur l'ensemble de son linéaire** dans la traversée de l'agglomération, l'affirmer comme l'espace public majeur de Fabrègues **reliant les secteurs Est et Ouest de la ville** : valoriser les jardins familiaux existants, les développer de manière plus structurée, initier de nouvelles pratiques extérieures (parcours ludiques, pédagogiques, paysagers, etc)
- **Diffuser le Coulazou au sein de la zone urbanisée** à travers des coulées vertes s'appuyant sur des axes majeurs requalifiés (avenue de la Gare, avenue de Cournonterral, avenue de Fontasse), des chemins existants, le Merdanson et les ruisseaux temporaires dont les ripisylves seront à conforter
- **Développer des parcours urbains s'appuyant sur la trame végétale urbaine**, en prenant pour départ le fil vert et bleu du Coulazou et ses coulées vertes de diffusion
- **Préserver les ripisylves et les boisements structurants**

carte 2 Le renforcement de la trame verte et bleue dans la ville



A.4 Préserver et valoriser la ressource en eau

La commune dispose d'une usine d'alimentation en eau potable reliée au réseau du Bas-Rhône. Par ailleurs, la nature géologique des terrains n'induit pas une vulnérabilité spécifique des eaux souterraines aux différents polluants. Les périmètres de protection des captages se situent en dehors des zones urbaines et à urbaniser. Enfin, Fabrègues profite d'une station d'épuration des eaux usées récente et dimensionnée pour 35 500 équivalent-habitants (station intercommunale).

Le lit mineur, la ripisylve et les zones humides périphériques du ruisseau du Coulazou sont considérés comme des milieux aquatiques et des zones humides patrimoniaux à l'échelle du SAGE « Lez-Mosson-Étangs palavasiens » dont fait partie la commune de Fabrègues. La qualité des eaux superficielles du Coulazou est moyenne. Son amélioration, engagée depuis une dizaine d'années, est à poursuivre.

Objectifs :

- **Maintenir des capacités d'alimentation en eau potable suffisantes pour les besoins futurs**
- **Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux superficielles du Coulazou, valoriser le cours d'eau dans la traversée urbaine et réduire les sources potentielles de pollution dès l'amont**
- **Réglementer les apports d'intrants potentiellement polluant pour les eaux de surface et souterraines**
- **Renforcer et moderniser au besoin les filières individuelles de traitement des eaux usées existantes**
- **Respecter les espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau**

A.5 Adapter le développement urbain face aux nuisances et aux risques naturels

Pour Fabrègues, un *modèle d'acclimatation et de résilience environnementale* est à mettre en œuvre ; ce modèle spécifique à l'*Arc de la plaine de Fabrègues* vise à associer plusieurs modes cultureux dont la production alimentaire métropolitaine avec la gestion des risques et la prise en compte de la biodiversité liée à une occupation du sol spécifique (mosaïque de milieux agricoles diversifiés). Ce modèle invite également à limiter le développement de l'urbanisation en dehors des espaces urbains existants.

Les principales nuisances sont liées aux grandes infrastructures du couloir languedocien qui traversent la commune (RD613, A9 avec les nuisances de bruit et les risques technologiques ponctuels). Le ville est quant à elle soumise aux risques d'inondation par débordement des cours d'eau (PPRI de la Vallée du Coulazou) liés au Coulazou et au Merdanson et par remontée de nappes. Les autres aléas sont peu présents (risque « retrait gonflement des argiles » faible) ou ne touchent pas la zone urbanisée (risque « incendie »). La présence de lignes à haute tension sur l'Ouest et le Sud de la ville peut contraindre le développement urbain futur.

Objectifs :

- **Limiter l'exposition aux risques d'inondation** en maîtrisant l'urbanisation sur les zones d'aléas, en préservant les écoulements naturels de l'eau, en limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant la problématique pluviale le plus en amont possible dans une vision d'ensemble qualitative des aménagements
- **Limiter l'exposition des habitants vis-à-vis des nuisances** : prise en compte des mesures constructives adaptées dans les zones habitées exposées au bruit (abords de la RD613), limitation des activités présentant des nuisances incompatibles avec l'habitat dans les zones urbaines générales, prise en compte des nuisances des lignes à haute tension qui marquent une limite à l'extension future de l'urbanisation
- **Prendre en compte des enjeux du ruissellement pluvial** (intégration d'un zonage d'assainissement pluvial)

B UN TERRITOIRE ÉQUILIBRÉ ET EFFICACE

Fabrègues s'inscrit dans l'*armature urbaine des petites villes et des villages en archipel* de la métropole ; elle est située en 2^{ème} couronne de la métropole et son développement urbain peut s'appuyer sur une armature de transport en commun avec l'identification d'un axe de TCSP potentiel sur l'ancienne ligne de chemin de fer.

B.1 Pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest

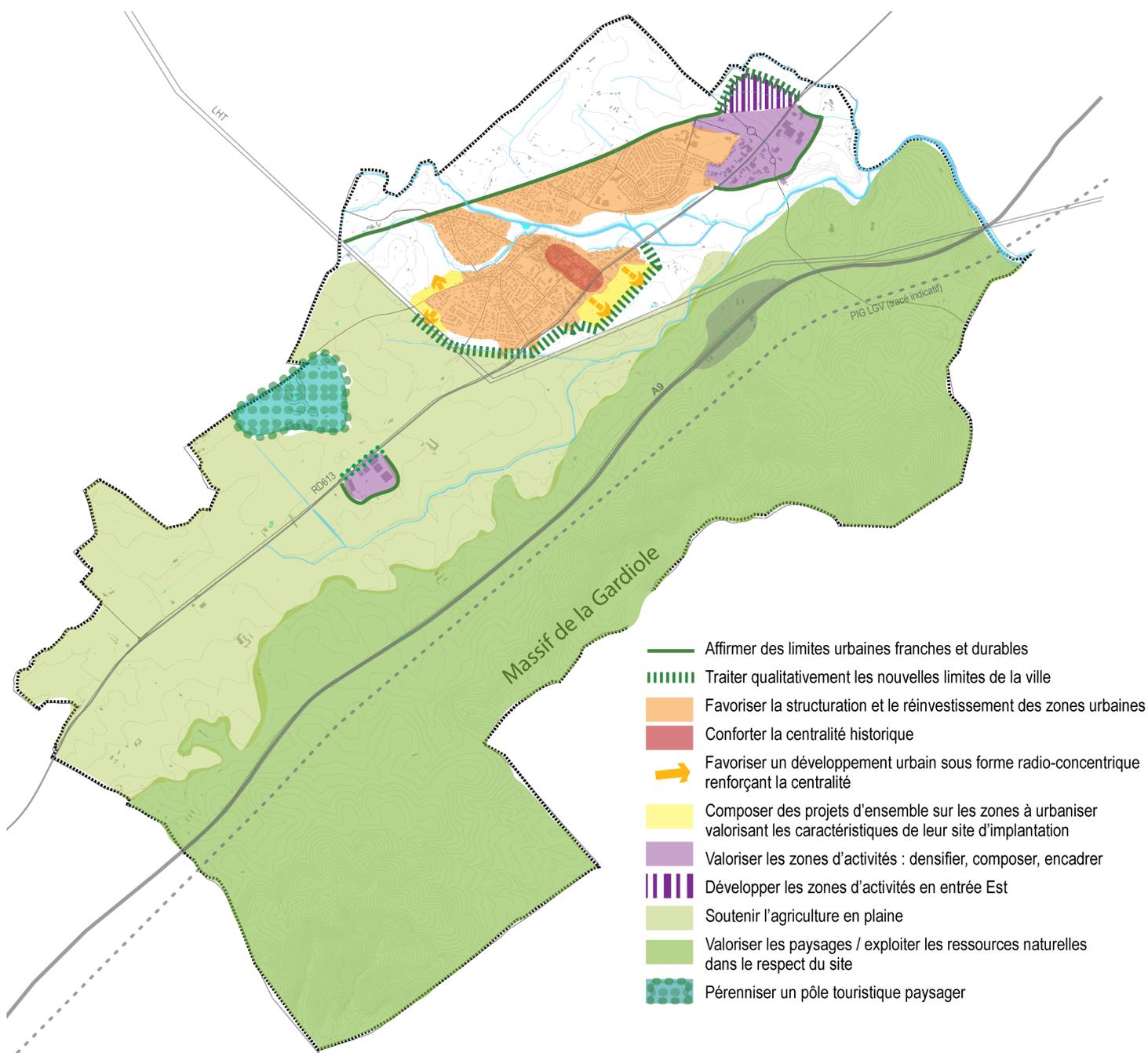
Fabrègues est porteuse d'une identité marquée et d'un rapport étroit à son environnement. Le PLU a pour objectifs, d'une part de conforter le développement de Fabrègues en améliorant son fonctionnement (cf. orientation B.6), d'autre part d'affirmer ses fonctions urbaines de proximité (commerces, services, équipements, etc) ce qui permettra de la distinguer des villes dites « dortoirs ». Ces objectifs devront s'inscrire dans une logique mêlant équilibre, efficacité et développement maîtrisé :

- équilibre dans les fonctions urbaines et dans l'offre en équipements et services de proximité,
- efficacité dans les réponses apportées aux modes d'habiter au sein de la commune ainsi qu'aux nouveaux modes de vie (dans le travail, les loisirs et les déplacements),
- développement maîtrisé dans la préservation du cadre de vie, la valorisation des éléments forts du patrimoine et de l'environnement.

Le PLU donne les différentes composantes de ce développement harmonieux et maîtrisé (cf. carte 2) :

- un développement urbain radioconcentrique renforçant la place du centre,
- une limite déterminée au Nord (voie ferrée) préservant durablement l'espace agricole situé entre Fabrègues et Saussan,
- des limites franches et resserrées pour les nouvelles extensions urbaines prévues au Sud (secteur de la Fabrique) et à l'Ouest de la ville (secteur de Puech Long),
- des zones d'activités valorisées et encadrées (Les Trois Ponts, Les Hauts de Fabrègues, Les Quatre Chemins),
- un pôle touristique paysager à pérenniser au sein de la plaine agricole (Launac),
- la préservation et la valorisation des grands espaces naturels (massif de la Gardiole) et de la plaine agricole.

carte 3 Un développement harmonieux et maîtrisé garant du maintien de l'identité communale



B.2 Affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique

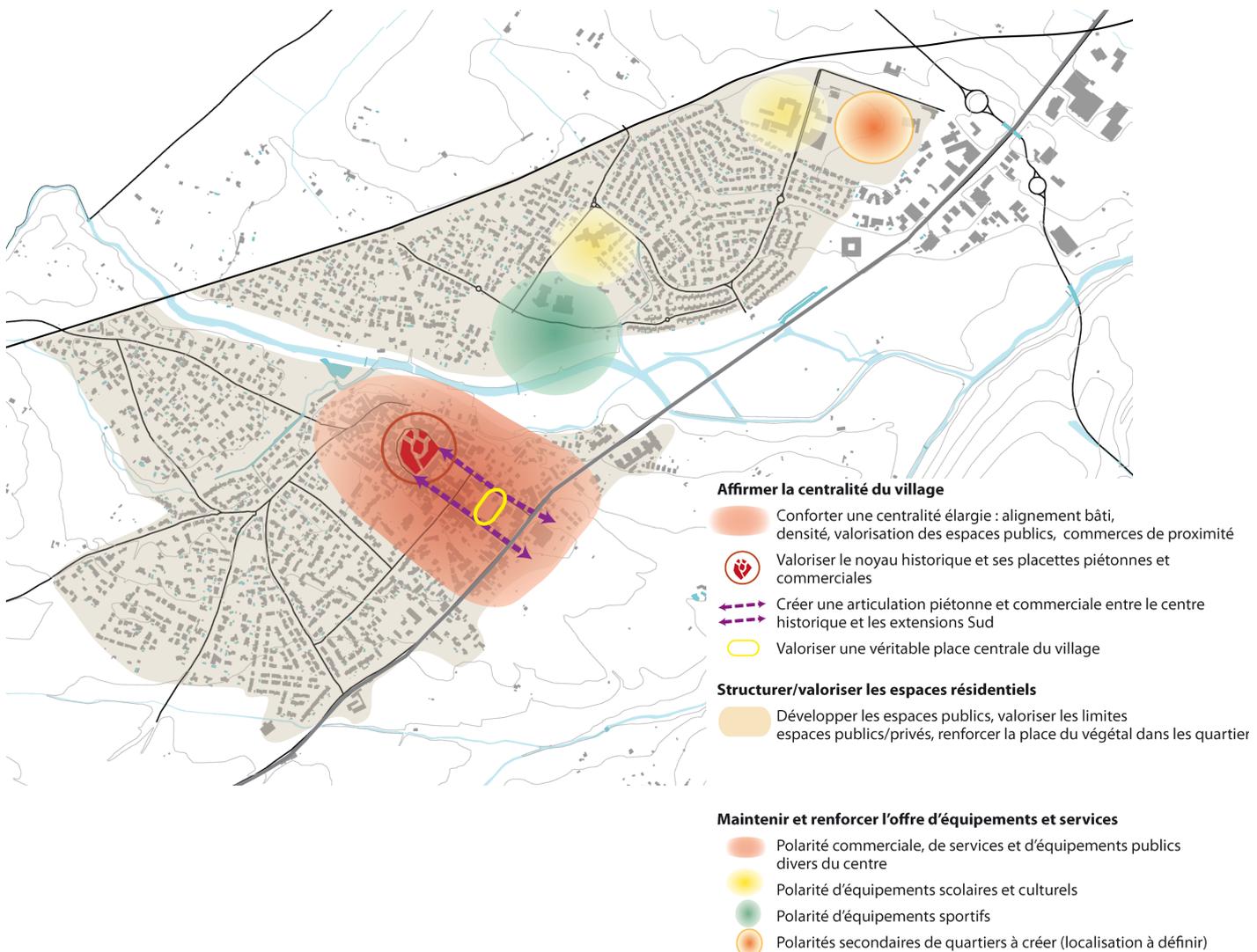
Le centre-ville s'est historiquement étendu du noyau historique jusqu'à la RD613, en passant par la rue Paul Doumer et l'avenue Pasteur. Actuellement, cet étirement de la centralité se matérialise par l'implantation du centre-commercial de l'autre côté de la RD613. Ce nouveau centre-ville élargi est à l'échelle du développement urbain actuel de Fabrègues et doit être conforté.

Objectifs :

Renforcer la pratique et la structure d'un cœur de ville élargi, du centre ancien à la RD613, par :

- **la reconquête des espaces publics** et en particulier l'affirmation de la place de la Mairie, place centrale du village, ainsi que de la place de la Médiathèque
- **la structuration des rues par le bâti** : renforcer l'alignement du bâti sur les voies et les espaces publics, préserver de ce fait les jardins privés intérieurs
- **un renouvellement urbain privilégié** et un urbanisme plus compact, tout en **valorisant les espaces publics** et en ménageant des **espaces verts de "respiration"** (parcs, cours d'école boisée,...) dans le centre
- **la préservation et le renforcement des commerces et des services dans le centre** : notamment valoriser les linéaires des rue Doumer, avenue Pasteur, avenue Clémenceau et des abords de la circulade
- **la requalification des abords de la RD613 et la création d'une articulation piétonne et commerciale entre le centre-ville et les extensions Sud**

carte 4 L'affirmation d'une nouvelle centralité élargie et le renforcement des polarités de quartier



B.3 Accompagner qualitativement la densification des quartiers résidentiels récents

L'urbanisation de Fabrègues est constituée de vastes espaces résidentiels dans lesquels les densités sont globalement faibles. Les distances « dilatées » par ces formes urbaines n'incitent pas aux déplacements piétons, les voies sont conçues essentiellement pour la voiture et les espaces publics sont peu présents. La vie est tournée à l'intérieur de la parcelle où se situent les jardins privés. Le traitement uniformisant depuis les rues incite peu aux échanges et aux déambulations piétonnes. Introduire de l'urbanité dans ces espaces « dortoirs » un peu délaissés, en y amenant une qualité de vie collective, représente un enjeu important qui doit accompagner la densification progressive du tissu urbain.

Objectifs :

- **Poursuivre l'amélioration du traitement des rues et développer les espaces publics** : privilégier un traitement des rues comme "espaces partagés" où les piétons sont prioritaires ; délimiter les places de stationnement afin qu'elles ne colonisent pas l'espace public ; développer des placettes et des espaces paysagers collectifs
- **Renforcer le rapport à la rue** : travailler les limites espaces privés/espaces publics ; ouvrir davantage les clôtures sur rue ; développer les "jardins de devant" et les "frontages" ; permettre un rapprochement des façades bâties par rapport aux voies
- **Renforcer la place du végétal dans la ville**, limiter l'imperméabilisation des sols, préserver les structures paysagères d'intérêt (vues sur l'église ou sur les reliefs environnants, murets, végétation remarquable, cours d'eau, etc)
- **Investir les dents creuses, permettre une densification maîtrisée et graduée selon le niveau de desserte en transport collectif et la proximité des équipements** (par exemple, plus de densité à proximité du centre-ville ou de la future ligne de TCSP et au contraire, moins de densité dans les quartiers boisés ou avec un relief plus marqué) **favoriser le renouvellement urbain le long de la RD613**

B.4 Définir des projets d'extension urbaine qualitatifs

- Dessiner qualitativement les limites de la ville

L'aménagement de limites urbaines claires valorisant le rapport à l'environnement est un gage de préservation des espaces agricoles et naturels. Sur Fabrègues, certaines limites sont « déterminées » et s'appuient sur des voies qui marquent clairement la limite de l'urbanisation comme pour l'ancienne voie ferrée, au Nord. D'autres sont à conforter dans le cadre des projets urbains futurs comme au Sud de la RD613 (la Fabrique) et au Sud-Ouest de la ville (Puech Long).

Le projet communal met également l'accent sur le traitement des **franges urbaines**, en particulier pour les sites d'extension, qui doit permettre de répondre à l'enjeu des conflits d'usage. Les franges urbaines concernent les zones urbaines et à urbaniser qui sont en interface avec les zones agricoles et naturelles.

Objectifs :

- **Créer une ceinture végétale de jardins périurbains en bordure Ouest et Sud de la ville :** marquer la limite urbaine avec les espaces agricoles et naturels par un espace "agri-urbain" de transition, renforçant le dialogue entre ville et nature. Cet espace de largeur variable, mais généreux, intégrera des fonctions ludiques, récréatives, paysagères et productives (agriculture vivrière), en réinterprétant les jardins familiaux ou maraîchers, en aménageant des promenades et en ménageant des liens vers la Gardiole, les cours d'eau, le golf, etc
- **Répondre à l'enjeu des conflits d'usage entre espaces urbains et espaces agro-naturels en maîtrisant les franges urbaines**
- **Au Nord, valoriser le linéaire de l'ancienne voie ferrée réaménagée avec le TCSP potentiel :** qualifier la limite actuelle à l'urbanisation par un aménagement paysager sur une certaine épaisseur. intégrant plantations. promenades piétonne et cyclable

- Adapter le développement urbain aux caractéristiques géographiques de Fabrègues et à la morphologie de son tissu urbain

Fabrègues s'est développée dans la plaine, au bord du Coulazou, sur sa rive droite. Le village initial s'est progressivement étendu vers l'actuelle RD613 puis s'est étoffé sous forme pavillonnaire vers l'Ouest et vers le Nord-Est en franchissant le Coulazou. Ce développement sous forme radioconcentrique tend toutefois à déplacer le centre élargi de sa position centrale au sein de la zone urbanisée.

Objectifs :

- **Prévoir des secteurs de développement renforçant la place du centre-ville :** le secteur de la Fabrique qui renforce la notion de centralité en intégrant les abords de la RD613 requalifiée et le secteur de Puech Long qui rééquilibre vers l'Ouest le développement résidentiel récent qui s'est effectué majoritairement à l'Est
- **Composer des projets d'ensemble structurés valorisant leur site d'implantation :** les opérations s'appuieront sur des projets urbains réalisés, ces projets, tant dans la composition urbaine que dans les formes architecturales ou le type d'occupation du sol, valoriseront les caractéristiques paysagères et urbaines du lieu et renforceront leur lien à la ville
- **Une extension Sud de la ville amorcée par la requalification de la RD613 :** la requalification de la RD613 définit un nouvel espace public praticable et partagé sur la traversée de la ville ; cet espace s'impose comme le ciment entre ville existante au Nord et ville en extension au Sud (La Fabrique, Las Fonts).

La RD613, jusque là limite d'urbanisation, entame sa mutation : l'axe de transit devient un boulevard urbain. L'axe sera phagocyté par le franchissement de l'urbanisation : la limite d'urbanisation devient une nouvelle structure porteuse de la ville en extension.

- **À l'Ouest, un projet inscrit en continuité de la ville existante :** le projet de Puech Long 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. Le projet est connecté à la ville grâce au chemin d'Agnac sur lequel il se raccorde. Le quartier sera ainsi rapidement accessible depuis le centre-ville.

B.5 Favoriser les déplacements avec le cœur de métropole

Les transports en commun représentent une faible part des modes de déplacements sur la commune, ceux-ci n'étant pas concurrentiels par rapport à la voiture. La commune pourra bénéficier à terme d'une ligne de TCSP aménagée sur l'ancienne voie de chemin de fer. Afin de développer l'usage des transports en commun, il conviendra d'une part d'agir sur l'offre, mais aussi de mettre en place les conditions les plus favorables pour rendre ces déplacements plus efficaces.

Objectifs :

- **Améliorer la desserte de Fabrègues par les transports en commun, au travers de l'identification d'un TCSP sur l'ancienne voie ferrée en continuité de la ligne 2 de tramway**
- **Identifier le potentiel foncier des zones urbaines existantes situées à proximité du futur TCSP (au Sud de l'ancienne voie ferrée) et de la RD613 : y favoriser un renouvellement urbain et un urbanisme plus compact**
- **Favoriser le développement urbain à proximité des lignes de transports en commun à venir ou existantes**
- **Relier par les modes actifs les nouveaux quartiers aux lignes de transport en commun existantes ou futures**
- **Articuler transport en commun et réseau routier : aménager des pôles d'échange aux lieux d'articulation stratégiques : future Liaison Intercommunale de Contournement Ouest (LICOM)/RD613/route de Cournonterral (vers le futur lycée) et vers le Pôle d'Échange Multimodal de Villeneuve-les-Maguelonne**

B.6 Favoriser les déplacements de proximité

- Améliorer la lisibilité des parcours et développer les continuités

Le réseau viaire de la zone urbanisée de Fabrègues est caractérisé par :

- des voies « primaires » de transit du « couloir languedocien » : l'A9 qui passe au pied du massif de la Gardiole et la RD613 le long de laquelle l'urbanisation s'est développée et qui représente une voie de passage importante ;
- des voies métropolitaines structurantes reliant les villages voisins (réseau en étoile reliant le noyau historique) dont le traitement est inégal (avenues Pasteur et Paul Doumer, avenue de la Gare, avenue de Cournonterral) ;
- un maillage dense enfin de voies dites « tertiaires » qui dessert les zones résidentielles de Fabrègues ; ces dernières présentent différentes problématiques (manques de continuités, traitement routier peu qualitatif, faible lisibilité dans les parcours).

Cette hiérarchie est à affirmer, en privilégiant un traitement différencié et adapté à chaque niveau de voirie.

Objectifs :

- **Poursuivre la requalification de la RD613** : marquer qualitativement les entrées de ville et rompre la linéarité de l'axe en la ponctuant de « seuils » de réinvestissement de l'espace public développant les liens Nord/Sud ; cette valorisation des espaces publics s'accompagnera du renforcement des commerces en partie centrale, de la valorisation du patrimoine bâti, de la réhabilitation du bâti vétuste, de la densification et du réinvestissement urbain des parcelles peu urbanisées aux abords. Elle donnera une place plus importante aux piétons dans une pratique du cœur de ville élargie et elle permettra d'articuler au village les extensions prévues au sud de la RD613.
- **Poursuivre la requalification des voies métropolitaines structurantes en milieu urbain** : notamment sur l'avenue de Cournonterral (aménagement de cheminements « doux », plantations d'arbres d'alignements de haute tige, etc)
- **Affirmer les voies de desserte « tertiaires » structurantes, afin d'identifier ce niveau de voies et d'améliorer la lisibilité des parcours** : avenue de Fontasse, chemin de Courèche, chemin de Letagne à l'Ouest et avenues des Jardiniers, G. Pompidou et Ch. de Gaulle à l'Est pourront constituer cette armature. Sur ces voies, un traitement cohérent sera à mettre en place, en s'appuyant sur un type de plantations (arbres de hautes tiges, même essence), des cheminements piétons/cycles continus
- **Améliorer la qualité du traitement des voies de desserte résidentielles** : intégrer systématiquement du végétal, les traiter comme des espaces partagés donnant priorité aux piétons et aux usages extérieurs récréatifs
- **Privilégier les continuités viaires dans les zones résidentielles** : limiter les grands îlots « hermétiques », en particulier pour les piétons et les deux roues

- Renforcer la place des piétons dans les espaces publics

Le stationnement prend une place dominante dans les espaces publics, places, placettes et dans l'ensemble des voies « tertiaires » de desserte des zones résidentielles. Cette « sur-présence » de l'automobile s'exerce au détriment des autres modes de déplacement et en particulier de celle du piéton qui devrait pourtant être prioritaire dans ces espaces publics.

Objectifs :

- **Cadrer la place de la voiture dans les espaces publics** et contribuer à améliorer leur qualité :
 - repenser la place du stationnement sur les places et les placettes, réserver de véritables espaces piétons paysagers ;
 - délimiter les places de stationnement sur les voies de desserte, en les accompagnants d'une intégration paysagère (plantations d'arbres et de végétaux) ;
- **Privilégier la place des piétons dans les espaces publics du centre et dans les rues tertiaires des zones résidentielles**

- Développer les déplacements « actifs » et en particulier les deux roues

Les déplacements par les modes « actifs », piétons, vélos ou autres véhicules non motorisés, représentent respectivement 3,9 % et 3,6 % des déplacements tous modes sur la commune. Avec la « dilatation de l'espace » induit par le mode d'urbanisation des zones résidentielles, le vélo peut être une alternative crédible à l'usage de la voiture pour les déplacements locaux, entre les quartiers et vers le centre-ville. La commune met en place progressivement un réseau de cheminements cyclables sur son territoire. Cette dynamique doit être poursuivie et amplifiée à travers différents outils.

Objectifs :

- **Poursuivre l'aménagement d'un réseau cyclable continu et sécurisant** : accompagner systématiquement les voies structurantes de desserte de quartier par des pistes cyclables, créer un réseau continu et sécurisé
- **Eviter la constitution de grands îlots « hermétiques » pour les piétons et cyclistes** : imposer systématiquement des continuités viaires dans les projets d'aménagement, au minimum pour les piétons et cyclistes
- **Offrir un cadre attractif pour les déplacements actifs** : valoriser le traitement des limites espaces privé/public (clôtures ouvertes, végétalisées, jardins de devant, « frontages », etc), voies plantées, etc
- **Connecter le réseau cyclable au grand territoire (réseau métropolitain) et à la trame verte** : renforcer les liens avec les communes voisines et en particulier vers Montpellier (via la Voie Domitienne, prolongeant la piste cyclable de Lavérune) et vers la mer (via Saint-Jean-de-Védas ou Vic-la-Gardiole)
- **Accompagner la trame verte urbaine de cheminements piétons**, prolongée par des promenades, le long du Coulazou jusqu'à la Mosson et vers le massif de la Gardiole (chemins d'randonnée)

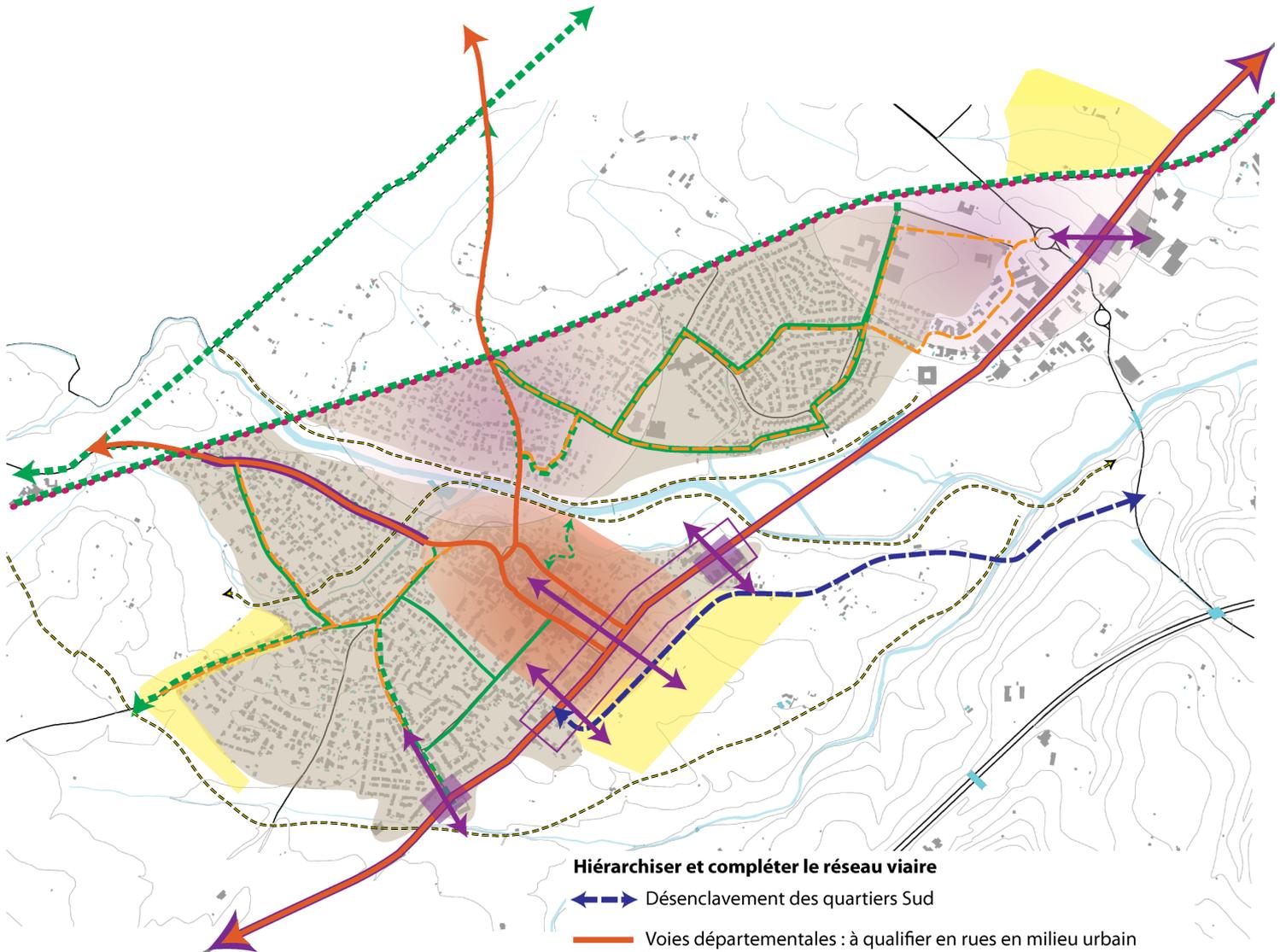
- Construire la ville des « courtes distances »

Pour favoriser les déplacements en modes « actifs », piétons, vélos ou autres véhicules non motorisés, c'est l'organisation urbaine qu'il faut repenser en privilégiant la « ville des proximités » ou la ville « des courtes distances » qui permet d'accéder aux diverses fonctions de la vie de tous les jours dans un rayon réduit, accessibles en moins de 20 minutes par ces modes de déplacements.

Objectifs :

- **Favoriser l'accessibilité par les modes « actifs » (piétons, vélos) aux diverses fonctions urbaines**, pour le plus grand nombre d'habitants : rapprocher habitat, services, commerces, emplois
- **Favoriser de ce fait la mixité des zones urbaines** : les activités économiques compatibles avec l'habitat sont admises au sein des espaces urbains en général (artisanat, services, commerces, etc)
- **Privilégier la localisation des services, équipements, commerces dans des lieux de centralité** (centre-ville élargi, abords du Coulazou, etc)
- **Favoriser le renouvellement urbain**, le réinvestissement des « dents creuses » et la densification des zones résidentielles peu denses **les plus proches du centre**.

carte 5 L'amélioration des déplacements et le développement des nouvelles mobilités



Hiérarchiser et compléter le réseau viaire

- Désenclavement des quartiers Sud
- Voies départementales : à qualifier en rues en milieu urbain à requalifier
- Voies tertiaires de quartier : à affirmer comme structurantes
- Voies tertiaires de desserte des îlots : piétons à privilégier

Intégrer la RD613 au village /traiter les espaces publics

- Marquer les seuils d'entrée de ville
- Marquer l'articulation Nord/Sud du centre-ville
- Développer les liens Nord/Sud

Développer les modes de déplacement actifs

- Cheminements cycles existants
- Pistes cyclables à aménager
- Promenades à développer en accompagnement de la trame verte

Anticiper la réalisation d'une ligne de transport collectif

- Optimiser l'espace en cohérence avec la proximité de la ligne de TCSP à terme

Favoriser la ville des proximités

- Renforcer la centralité urbaine
- Favoriser la mixité et la densité des zones urbaines
- Favoriser un développement à proximité des lignes de transport en commun existantes ou à venir

C UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

Fabrègues est une commune attractive comme en témoigne sa dynamique démographique actuelle². Elle profite de sa situation géographique (au carrefour d'infrastructures majeures) et de son dynamisme économique pour revendiquer son statut de petite ville rayonnante sur la Plaine Ouest.

C.1 Répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain

Les perspectives de développement démographique (à l'horizon 2030) ont été calculées pour Fabrègues sur l'hypothèse d'une croissance maîtrisée, fixée à **+2,2 % par an**, qui répond aux objectifs suivants :

- répondre à l'attractivité et au rayonnement métropolitain,
- répondre aux besoins en logements ;
- répondre à l'attractivité communale en tenant compte de la desserte potentielle en TCSP et de l'amélioration des déplacements vers les autres communes de la Plaine Ouest avec la réalisation de la LICOM ;
- consolider et structurer l'armature urbaine ;
- s'appuyer sur le renforcement des polarités économiques existantes et sur le développement de l'armature commerciale.

Suivant cette hypothèse, la population de Fabrègues devrait atteindre **environ 9 500 habitants à l'horizon 2030**, soit 2 600 nouveaux habitants (base 2015).

C.2 Proposer une offre de logements accessible et diversifiée

- Répondre aux besoins en logements

Afin de répondre aux besoins futurs en logements, le PLU doit permettre de réaliser un minimum de **1 360 logements à l'horizon 2030**. Les besoins en logements tiennent compte de l'évolution de la taille des ménages de 2,3 à 2,1 personnes par ménage en moyenne entre aujourd'hui et 2030.

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, il est prévu qu'au minimum 45 % des besoins en logements soient satisfaits dans l'urbanisation existante ; le PLU met donc l'accent sur la mobilisation des sites potentiels de réinvestissement urbain (dents creuses, délaissés d'activités ou d'équipements, etc).

Les projets réalisés en réinvestissement urbain permettront la production d'environ **560 à 580 logements** répartis comme suit :

- environ 130 à 150 logements issus d'opérations déjà identifiées notamment dans le PLH 2013-2018 (ancienne Gare, ancienne caserne des pompiers, etc),
- environ 430 logements correspondant aux capacités résiduelles existantes, en diffus, dans le tissu urbain ; ces capacités pourront être mobilisées plus ou moins rapidement avec l'application des nouvelles règles de densité du PLU.

S'ajoutent à ces logements issus de réinvestissement urbain, les logements vacants qui pourront être mobilisés à l'horizon du PLU/PLUi, soit 40 logements environ sur les 190 recensés par l'INSEE en 2014.

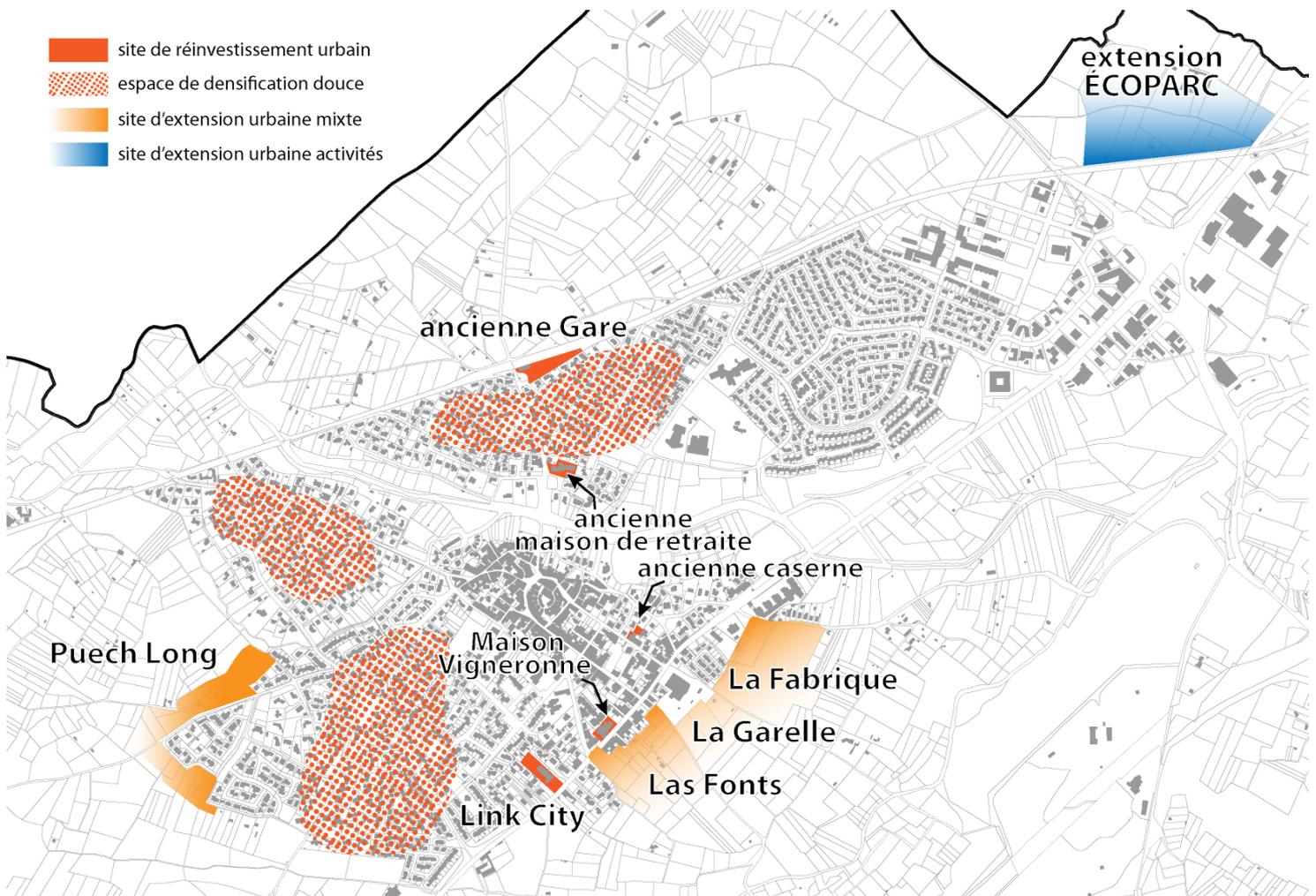
Pour ce qui concerne les extensions urbaines, elles sont identifiées sur plusieurs sites stratégiques :

- La Fabrique, La Garelle et Las Fonts (extension Sud),
- Puech Long (extension Ouest).

² +1,7 % par an en moyenne entre 2009 et 2015 (6 860 habitants au recensement INSEE 2015)

Objectifs :

- 1 360 logements à réaliser à l'horizon 2030
- 45 % des nouveaux logements réalisés dans le tissu urbain existant
- 55 % des nouveaux logements réalisés dans les nouvelles extensions

carte 6 Un nécessaire équilibre entre nouvelles extensions et réinvestissement urbain**- Poursuivre l'effort en matière de diversification du parc logement**

Le parc logement existant de Fabrègues est largement dominé par la maison individuelle (79 % en 2014), de grande taille, par une faible part de locatifs (27 % en 2014) et par une carence de logements sociaux malgré l'important rattrapage réalisé récemment en la matière. Bien que ces marqueurs évoluent sensiblement ces dernières années (augmentation des logements collectifs, des locatifs, sociaux et des petits logements), la diversification de l'offre de logements doit être poursuivie.

Objectifs :

- **Diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants** et permettre d'**assurer le renouvellement de la population** nécessaire au maintien des services et des équipements sur le village
- **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 abordables, 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

C.3 Développer et valoriser les activités économiques

D'une manière générale, le PLU valorisera les activités économiques liées au territoire, comme l'agriculture ou le tourisme, mais aussi l'accueil d'activités économiques valorisant la proximité des grandes infrastructures. Les projets veilleront à renforcer l'identité et de la qualité du grand paysage, porteurs de valeurs économiques (notamment touristique).

Objectifs :

- **Valoriser les zones d'activités en entrée Est**, en lien avec les grandes infrastructures de transport : zones économiques dédiées valorisant l'accessibilité depuis l'A9 et la RD913 ; les abords de la RD613 seront à structurer et à requalifier
- **Stopper le développement de zones d'activités au cœur de la plaine agricole**, cadrer et qualifier les abords de la ZAE des 4 Chemins et supprimer la zone d'activités du Rieutor
- **Pérenniser le pôle touristique paysager dans la plaine, autour des équipements existants** : camping, village-vacance, golf, chambres d'hôtes sur le site de Launac-le-Vieux. Ces équipements pourront être valorisés à travers un aménagement global, incluant un traitement paysager, reliant les éléments entre eux via une trame verte accompagnée de cheminements piétons et cyclables. Cet espace devra cependant être bien cadré spatialement afin de ne pas compromettre la vocation agricole de la plaine

C.4 Maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité

Fabrègues dispose d'une offre de commerces et de services publics et privés complète et variée sur l'ensemble de son territoire, en particulier dans le centre-ville. Le tissu associatif est également dense, significatif du dynamisme de la commune. Cette offre apparaît également bien équilibrée spatialement, en privilégiant les commerces au centre et les équipements sportifs et de loisirs au bord du Coulazou, lien entre les deux parties de la ville.

Objectifs :

- **Maintenir et renforcer l'offre de commerces, services et d'équipements du centre-ville ;** favoriser l'implantation de commerces et de services dans le centre en particulier en valorisant les places publiques
- **Conforter les polarités existantes** et leur accessibilité et **développer de nouvelles polarités inter-quartiers**
- **Poursuivre l'intégration des équipements sportifs et de plein air dans la trame verte urbaine,** en lien avec le Coulazou
- **Maintenir les services à destination de l'enfance et de la petite enfance,** en favorisant un renouvellement de la population et la diversification des logements
- **Développer une offre de services et d'équipements adaptée à l'évolution de la structure de la population,** comme par exemple à destination des séniors (projet d'EHPAD au sein du secteur de La Fabrique)
- **Poursuivre le développement des communications numériques :** déployer les réseaux numériques sur l'ensemble du territoire, avec la mise à disposition d'outils numériques pour améliorer les services à la population et aux entreprises, etc

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE PAR L'URBANISATION

Par ses orientations, le PADD contribue à promouvoir la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain en mettant l'accent sur la densification du tissu urbain qui permet de réduire l'emprise des extensions nouvelles (cf. carte 6).

En termes quantitatifs, les objectifs affichés sont présentés dans le tableau suivant :

Population INSEE 2015 (<i>estimation pop. 2017</i>)	6 860 (7 170)
Taille moyenne des ménages 2030	2,1
Logements vacants INSEE 2014	190 logements
Scénario retenu	scénario « croissance maîtrisée » à 2,2 %/an
Population 2030	9 500
Besoins en logements 2030	+ 1 360 (± 120 logts/an)
Capacités en réinvestissement urbain / total : 600 à 620 logements	
Capacité d'accueil résiduelle dans le tissu urbain existant	430 logements
Opérations connues/engagées	130 à 150 logements : <ul style="list-style-type: none"> - Link City - ancienne Gare - Maison Vigneronne - ancienne caserne des pompiers - ancienne maison de retraite
Capacité liée à la remobilisation des logements vacants (pondération à 20 %)	40 logements
Capacités en extensions	
Besoins restants en extension	740 logements
Opérations connues/engagées	<ul style="list-style-type: none"> - La Fabrique (250 logements) - La Garelle (150 logements) - Las Fonts (130 logements) - Puech Long (210 logements)
Surface totale nécessaire pour les besoins restants en extension (37 logements/ha)	19,9 ha

Les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation sont résumés dans le tableau suivant :

	Surfaces consommées 2004-2017 (en ha)	Consommations autorisées 2018-2030 (en ha)
Logements (tissu urbain mixte) en extension	15,3 (1,2 / an)	19,9 (1,7 / an)
<i>en extension</i>	10,9	19,9
<i>en artificialisation</i>	4,4	0
Économie / Activités	6,5 (0,5 / an)	13,7 (1,1 / an)
<i>en extension</i>	3,3	13,7
<i>en artificialisation</i>	3,2	0
Équipements (hors "équipements exceptionnels"³)	38,9 (3 / an)	5,2 (0,4 / an)
<i>en extension</i>	3,8	0
<i>en artificialisation</i>	35,1	5,2
TOTAL	60,7	38,8
Consommation annuelle moyenne	4,7 (sur 13 ans)	3,2 (sur 12 ans)

Pour le logement, les surfaces à consommer en extension du tissu urbain existant représentent **19,9 hectares** ; la consommation foncière prévue au PLU à l'horizon 2030 est donc de **2,7 hectares pour 100 logements**. **L'augmentation des densités bâties permet de modérer la consommation d'espace future par rapport à celle observée sur la période 2004-2017** ; sur cette période, la consommation foncière pour le logement a été de 15,3 hectares dont 10,9 en extension du tissu urbain mais pour une moindre quantité de logements produits.

Pour le développement économique (hors activités tertiaires, commerces et équipements situés dans le tissu urbain mixte), les surfaces à consommer en extension et en dehors de l'enveloppe urbaine existante représentent **13,7 hectares** et correspondent principalement à l'extension de la ZAE ÉCOPARC située au Nord de l'ancienne voie ferrée. Cette surface englobe également les consommations liées à la ZAE "Les Quatre Chemins".

Sur la période 2004-2017, la consommation foncière pour les activités économiques a été de 6,5 hectares.

Pour les équipements (hors "équipements exceptionnels"), la consommation d'espace prévue au PLU est liée à des projets d'ouvrages collectifs (extension de la station d'épuration, bassin de rétention) et au projet d'Agro Écopôle de Mirabeau, soit **5,2 hectares**. Sur la période 2004-2017, la consommation foncière pour les

³ équipements exceptionnels non pris en compte dans le calcul des consommations : ligne nouvelle ferroviaire Montpellier/Perpignan, A9

équipements a été de 38,9 hectares principalement sur des secteurs agricoles (pôle touristique de Launac, parc photovoltaïque..), le projet AQUADOMITIA n'étant pas comptabilisé (équipement exceptionnel).

Le projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan qui fait l'objet d'une réservation d'une superficie de 128 hectares n'a pas été comptabilisé dans les consommations futures ; en effet, l'emprise exacte du projet est encore à définir et il correspond à un équipement exceptionnel.

Globalement, les objectifs de modération de la consommation d'espace sont bien respectés ; en effet, la consommation moyenne annuelle prévue à l'horizon du PLU est de 3,2 hectares alors que les espaces consommés ont été de 4,7 hectares en moyenne chaque année entre 2004 et 2017.

Cela se vérifie également dans l'évolution de la tache urbaine par rapport à l'augmentation de la population. En 2017, chaque habitant "consommait" en moyenne 361 m² ; à l'horizon 2030, cette consommation moyenne sera de 297 m².