



## COMMUNE DE FABREZAN

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

# Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

## III- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Juillet 2023



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

JÉRÔME  
BERQUET  
URBANISTE  
O.P.Q.U.





## Table des matières

AVANT PROPOS .....	5
OAP 1 - SECTEUR ROUAYRA / ROUTE DE LAGRASSE .....	7
OAP 2 - SECTEUR SAINTE-ELISABETH .....	9
OAP 3 - SECTEUR CAMPLONG .....	15
OAP 4 – ENTREE DE BOURG .....	19



# AVANT PROPOS

## 1. Définition

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définies aux articles L151-6 à L151-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

*« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

## 2. Objectifs généraux

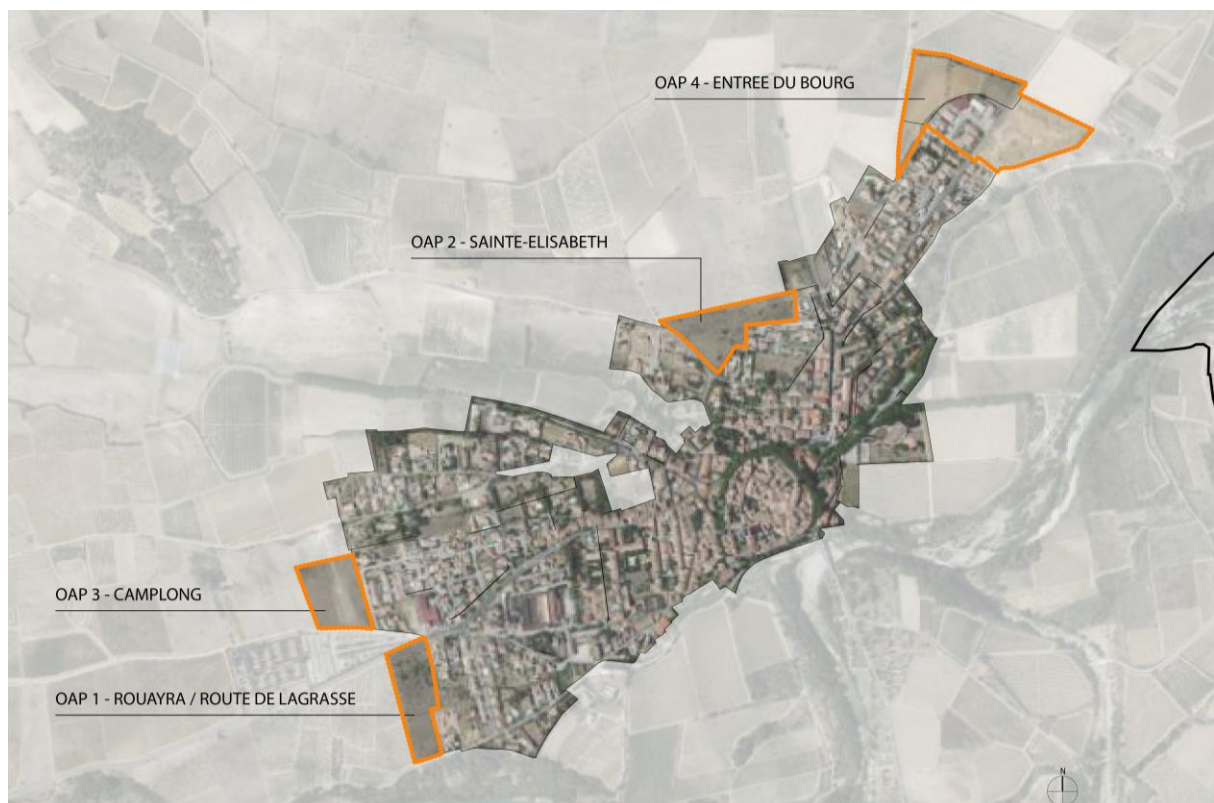
Les OAP définies dans le présent document permettent, en cohérence avec les orientations du PADD, de préciser les conditions d'aménagement des secteurs de développement urbain.

Les OAP portent sur quatre secteurs stratégiques du bourg de Fabrezan tels que figurant sur le plan ci-après. Ces OAP dites « sectorielles » ont pour objet de déterminer les principes d'aménagement en termes de structuration urbaine, de mobilités, de prise en compte des qualités paysagères et environnementales ainsi que, le cas échéant, de préciser les objectifs programmatiques en termes de production de logements ou d'équipements et de phasage d'urbanisation des secteurs appelés à évoluer. Il s'agit d'assurer la lisibilité des choix communaux et des équilibres recherchés dans l'espace et dans le temps de l'aménagement, qui concourent à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble valorisant pour le bourg.

Les OAP ont un lien étroit avec la stratégie énoncée dans le PADD et doivent être lues en complémentarité des dispositions du règlement écrit et graphique. Elles s'imposent aux projets d'aménagement et de construction par un rapport de compatibilité, contrairement au règlement écrit et graphique qui s'impose par un rapport de conformité. Ainsi elles laissent une certaine marge de manœuvre aux porteurs de projet dans la conception des opérations et des aménagements.

Le PLU comporte 4 OAP :

- **OAP 1 – Rouayra / Route de Lagrasse** (zone AU1), destinée à un programme de logements mixtes comprenant une résidence autonomie pour séniors
- **OAP 2 – Sainte-Elisabeth** (zone AU2), destinée à un programme de logements mixtes,
- **OAP 3 – Camplong** (zone AUs), destinée à un programme de logements à vocation sociale, comprenant des logements adaptés aux séniors,
- **OAP 4 – Entrée de bourg** (zone Uc, Ud, Ue, et AUe), destinée à assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville.



# OAP 1 - SECTEUR ROUAYRA / ROUTE DE LAGRASSE

## Périmètre de l'OAP



La topographie présente une légère déclivité continue Nord-Sud. Le site est occupé par une friche agricole sur sa totalité.

Les vues portent à l'Est sur la silhouette villageoise, son clocher et son cœur historique tandis qu'à l'Ouest se déploie la plaine viticole de la vallée de l'Orbieu.



Vue sur le terrain depuis la route de Lagrasse, accès sur le terrain à gauche

## Données clefs

Zone : AU1

Localisation : à l'Ouest du village, route de Lagrasse, sous le cimetière

Surface : 1,45 ha

Nombre estimatif de logements projetés : 32 logements

Typologie : 22 logements individuels (dont 5 primo-accédants) + 10 logements en résidence autonomie

## État des lieux

Situé en léger contre bas du noyau historique de Fabrezan, le secteur se situe en limite d'urbanisation Ouest, entre le cimetière et l'Orbieu.

Au Nord, la route départementale D212 constitue l'accès principal.

Le chemin de Canet constitue sa limite Sud ; la voie s'accompagne d'un muret et d'un talus à préserver.

A l'Est, les parcelles bâties viennent border le site.



Vue sur le village depuis la route de Lagrasse, terrain à droite, cimetière à gauche



Vue sur le village depuis le chemin de Canet

## Principaux objectifs :

- Assurer une diversité des formes bâties en cohérence avec le paysage et l'identité villageoise, prendre en compte les co-visibilités avec la silhouette villageoise.
- Développer les mobilités douces vers le centre du village, ménager une frange rurale qui s'appuie sur la limite à l'Ouest.

## **Principe d'aménagement**

### **Vocation**

Le site a une vocation principale d'habitat. Une densité variable est proposée avec des formes urbaines variées.

### **Formes urbaines et architecturales**

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes : jardins, alignements arborés.

Les formes urbaines les plus denses de type maisons accolées se situent préférentiellement en entrée d'opération.

Sur ces densités, les alignements sur rue permettent, dans une bande de 0 à 1,80 m de recréer des fronts bâtis reprenant les caractéristiques du bâti rural local (ramonetages et grange accolée).

Les éléments techniques paniers, boîtes aux lettres, numéro seront soit intégrés dans le mur de façade sur rue, soit tous liés à un mur technique signalant l'entrée de chaque lot. Les clôtures sur rue seront limitées le plus possible.

### **Accès, dessertes, stationnement et modes doux**

Les accès se feront depuis la route de Lagrassé. Les gabarits de voie sont réduits afin de diminuer l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots. En complément, des poches de stationnement mutualisés seront aménagées au sein de l'opération.

Des cheminements doux accompagneront les voies à créer et se prolongeront vers le chemin de Canet afin de rejoindre l'axe vers le centre bourg, pour favoriser les modes actifs et tisser des liens entre le quartier et le centre historique.

### **Cadre de vie et espace public**

L'opération comprendra en son sein une place publique aménagée par du mobilier urbain et plantée d'arbres d'ombre.

### **Paysage et patrimoine**

Il conviendra d'implanter généreusement la végétation sur les emprises publiques.

Le bassin de rétention participera à la qualité environnementale et paysagère du site, tout en gérant l'interface entre grand paysage et futur quartier.

Le traitement de la limite Ouest par une haie bocagère d'une profondeur importante devra assurer l'interface entre l'espace agricole et le nouveau quartier.

## **Programmation**

### **Programme de constructions**

32 logements répartis comme suit :

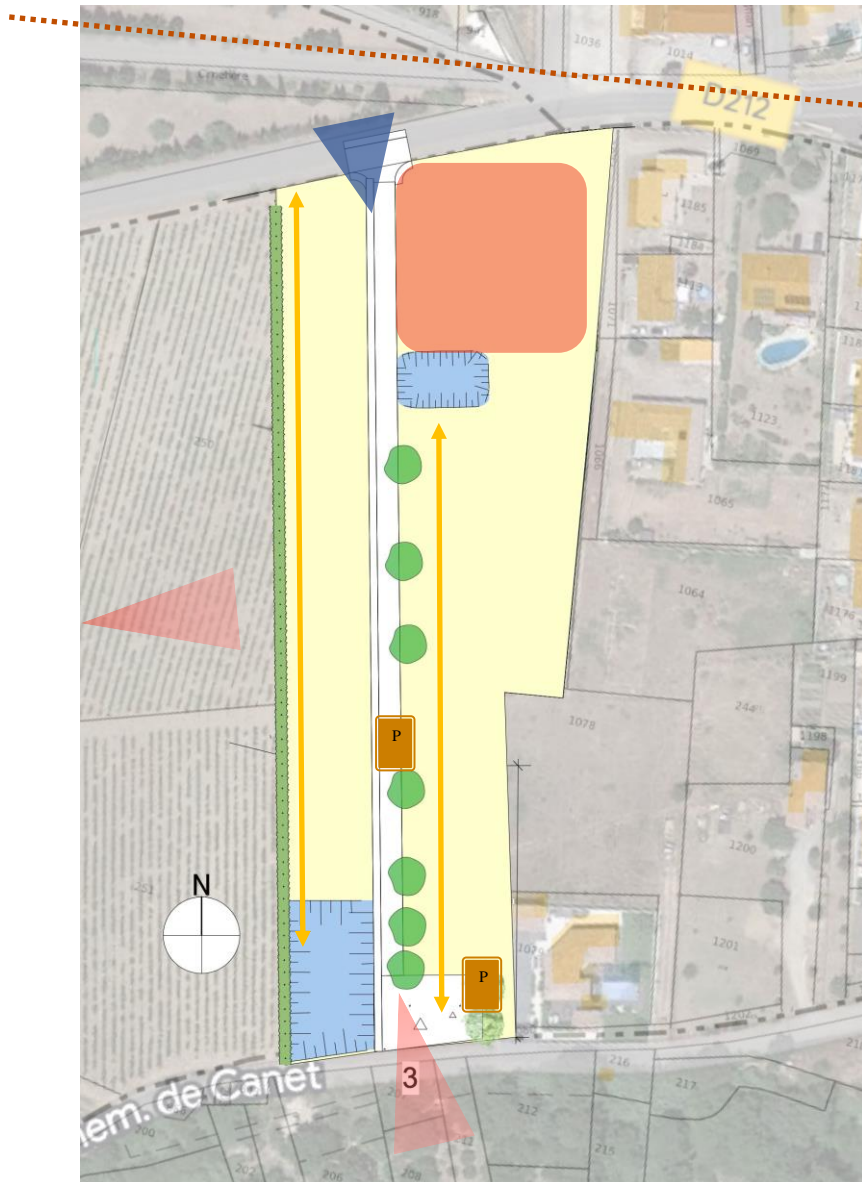
- 22 logements individuels en accession, dont 5 pour primo-accédants
- 10 logements collectifs en résidence autonomie pour les séniors

### **Phasage :**




Urbanisation à court terme (2024-2025), dès réalisation des équipements nécessaires à la zone.







## Schéma d'aménagement – OAP 1 Rouayra / Route de Lagrasse




### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

-  Vocation dominante habitat individuel
-  Densité plus élevée (maisons accolées)
-  Logements collectifs (résidence autonomie)


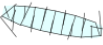



### ACCES, DESERTE, STATIONNEMENT, MOBILITÉS

-  Voie structurante à créer
-  Mobilités douces
-  Accès
-  Espace de stationnement mutualisé

### FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Sens de façtage

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Frange rurale à aménager
-  Noue à créer/ espace préférentiel de rétention des eaux de pluie
-  Zone de partage, espace public minéral perméable à créer en intégrant la voie
-  Cône de vue à préserver
-  Alignement urbain d'arbres d'ombre



## OAP 2 - SECTEUR SAINTE-ELISABETH

### Périmètre de l'OAP



### Données clefs

Zone : AU2

Localisation : au Nord du village, entre route de Fontcouverte et rue de Ste-Elisabeth

Surface : 1,59 ha

Nombre estimatif de logements projetés : 30 logements

Typologie : logements individuels libres

### État des lieux

Situé en contrehaut du noyau historique de Fabrezan, le secteur se situe en limite d'urbanisation Nord du bourg, entre la route de Fontcouverte et la rue de Ste-Elisabeth.

Au Sud, le carrefour entre la rue de Ste-Elisabeth et le chemin du Moulin constitue l'accès principal.

La rue de Ste-Elisabeth constitue la limite Ouest ; la voie s'accompagne d'un talus et d'un calvaire à préserver.

A l'Est, des parcelles bâties viennent border le site.

La topographie présente une déclivité continue Nord-Sud. Le site est occupé par

une friche agricole sur l'ensemble de son périmètre.

Les vues portent au Sud sur la silhouette villageoise, son clocher et son cœur historique tandis qu'au Nord, se distingue le pied du Mont Alaric.



Vue sur le terrain depuis l'accès par carrefour rue Ste Elisabeth Rue du Moulin, le terrain à droite, calvaire en premier plan.



Vue sur le village depuis la rue Ste Elisabeth, le terrain à gauche



Accès depuis la route de Fontcouverte



Vue depuis la route de Fontcouverte sur la limite Nord du terrain

## Principaux objectifs :

- Assurer une diversité des formes bâties en cohérence avec le paysage et l'identité villageoise, prendre en compte les co-visibilités avec la silhouette villageoise.
- Développer les mobilités douces vers le centre du village, ménager une frange rurale qui s'appuie sur la limite au Nord
- Maintenir la prairie en place le long de la rue Ste-Elisabeth
- Préserver le calvaire

## Principe d'aménagement

### Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat.

### Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes : jardins, alignements arborés.

Les formes urbaines les plus denses de type maisons accolées se situent préférentiellement en cœur d'îlot.

Les alignements sur rue permettent, dans une bande de 0 à 3 m de recréer des fronts bâtis reprenant les caractéristiques du bâti rural local (ramonetages et grange accolée).

### Accès, dessertes, stationnement et modes doux

Les accès se feront depuis le carrefour entre la rue Ste-Elisabeth et le chemin du Moulin, depuis la rue reliant la route de Fontcouverte à l'Est afin de conserver des gabarits réduits et diminuer l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots. En complément, des

poches de stationnement mutualisés seront aménagées au sein de l'opération.

Des cheminements doux accompagneront les voies à créer et se prolongeront vers le centre bourg ainsi que sur la rue de Ste-Elisabeth, pour favoriser les modes actifs et tisser des liens entre le quartier et le centre historique.

### Cadre de vie et espace public

L'opération comprendra en son sein plusieurs places et placettes publiques aménagées par du mobilier urbain et généreusement plantées d'arbres d'ombre.

### Paysage et patrimoine

Il conviendra de conserver les éléments patrimoniaux (calvaire) et paysagers en place, d'implanter généreusement la végétation sur les emprises publiques.

Les noues paysagères participeront à la qualité environnementale et paysagère du site, tout en gérant l'interface entre les parcelles bâties existantes et le futur quartier.

Le traitement de la limite Nord par une haie bocagère d'une profondeur importante devra assurer l'interface entre l'espace agricole et le nouveau quartier.

### Programmation

#### Programme de constructions

30 logements individuels en accession libre



#### Phasage :

Après réalisation des équipements nécessaires à la zone et remplissage à 60 % de lots individuels de la zone AU1.




## Schéma d'aménagement – OAP 2 / Sainte-Elisabeth






### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

-  Vocation dominante habitat individuel
-  Densité plus élevée (maisons accolées)


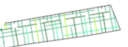







### ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT, MOBILITÉS

-  Voie structurante à créer accompagnée des mobilités douces
-  Accès
-  Espace de stationnement mutualisé

### FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Forme de parcelle à implanter
-  Sens de faîtage
-  Implantation des façades entre 0 et 3m, recul 5 m pour place charretière

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Frange rurale à aménager
-  Limite sur chemin de St Elisabeth à préserver
-  Traitement en prairie du talus sur calvaire
-  Recul de 8 m des fonds de parcelle par rapport au chemin
-  Traitement de la clôture de parcelle par grillage simple torsade avec doublage en haie
-  Noue à créer/ espace préférentiel de rétention des eaux de pluie
-  Espace public paysager à créer
-  Zone de partage, espace public minéral perméable à créer en intégrant la voie
-  Cône de vue à préserver



## OAP 3 - SECTEUR CAMPLONG

### Périmètre de l'OAP



### Données clefs

Zone : AUs

Localisation : à l'Ouest du village, route de Lagrasse, au-dessus du cimetière

Surface : 1,49 ha

Nombre estimatif de logements projetés : 30 logements

Typologie : 15 logements locatifs sociaux, 5 logements en accession aidée, 10 logements adaptés pour les séniors

### État des lieux

Situé en léger contrebas du noyau historique de Fabrezan, le secteur se situe en limite d'urbanisation Ouest du bourg, entre le cimetière et la rue de la Serre.

A l'Est, la rue du Carignan constitue l'accès principal.

Le chemin de Camplong constitue la limite Sud ; la voie est utilisée en déplacement doux et est à préserver des flux automobiles.

A l'Ouest, la plaine viticole vient border le site.

Au Nord, le terrain s'incline et finit en crête sur la rue de la Serre.

La topographie présente une déclivité continue Nord-Sud. Le site est occupé par une friche agricole sur l'ensemble de son périmètre.

Les vues portent à l'Est sur le clocher au loin, le premier plan est bordé par le bâti en lotissement tandis qu'à l'Ouest se déploie la plaine viticole.

A Sud, la vue porte sur les arbres de l'espace de recueillement du cimetière.



Vue sur le terrain depuis le chemin de Camplong, au loin la silhouette du clocher



Vue sur l'accès au terrain depuis le chemin de Camplong, Alaric en arrière-plan.



Vue sur l'accès au terrain depuis la rue du Carignan



Vue sur le terrain depuis la rue de la Serre en ligne de crête.

## Principaux objectifs :

- Assurer une diversité des formes bâties en cohérence avec le paysage et l'identité villageoise, prendre en compte les co-visibilités avec la silhouette villageoise.
- Développer les mobilités douces vers le centre du village, ménager une frange rurale qui s'appuie sur la limite à l'Ouest et au Nord

## Principe d'aménagement

### Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat social. Une densité variable est proposée avec des formes urbaines diversifiées.

Un emplacement est réservé pour la création d'une nouvelle salle polyvalente.

Un emplacement est réservé pour un équipement adapté aux séniors (type salle de motricité).

### Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes : jardins, alignements arborés.

Les formes urbaines les plus denses de type maisons accolées se situent préférentiellement au centre de l'opération.

Sur ces densités, les alignements sur rue permettent, dans une bande de 0 à 1,80 m, de recréer des fronts bâtis reprenant les caractéristiques du bâti rural local (ramonetages et grange accolée).

Les éléments techniques paniers, boîtes aux lettres, numéros seront soit intégrés dans le mur de façade sur rue, soit tous liés à un mur technique signalant l'entrée

de chaque lot. Les clôtures sur rue seront limitées le plus possible.

### Accès, dessertes, stationnement et modes doux

Les accès se feront depuis la rue du Carignan afin de diminuer l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots. En complément, des poches de stationnement mutualisés seront aménagées à l'entrée de l'opération.

Des cheminements doux accompagneront les voies à créer et se prolongeront vers le chemin de Camplong afin de rejoindre l'axe vers le centre bourg et de favoriser les modes actifs et tisser des liens entre le quartier et le centre historique.

### Cadre de vie et espace public

L'opération comprendra en son sein une place publique aménagée par du mobilier urbain et plantée d'arbres d'ombre.

### Paysage et patrimoine

Il conviendra d'implanter généreusement la végétation sur les emprises publiques au travers d'alignements d'ombre.

Le bassin de rétention participera à la qualité environnementale et paysagère du site, tout en gérant l'interface entre le chemin de Camplong et le futur quartier.

Le traitement de la limite Ouest par une haie bocagère d'une profondeur importante devra assurer l'interface entre l'espace agricole et le nouveau quartier.



## **Programmation**

### **Programme de constructions**

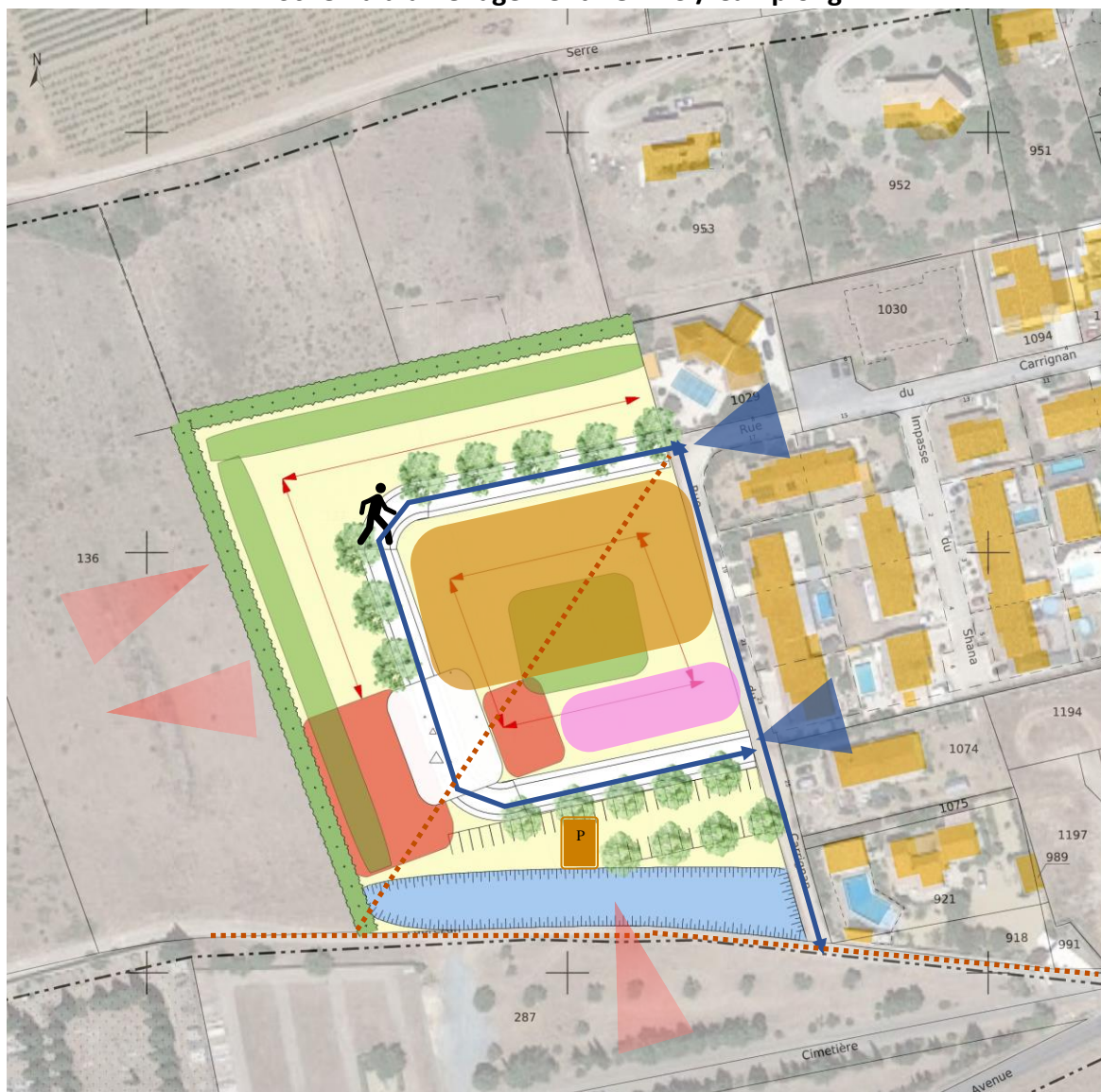
30 logements individuels répartis comme suit :

- 15 logements locatifs sociaux,
- 5 logements en accession aidée,
- 10 logements individuels groupés adaptés pour les séniors.





### **Phasage :**

Après réalisation des équipements nécessaires à la zone





## Schéma d'aménagement - OAP 3 / Camplong



### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

-  Vocation dominante habitat individuel
-  Densité plus élevée (maisons accolées)
-  Habitat adapté séniors
-  Salle polyvalente et équipement séniors






### ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT, MOBILITÉS

-  Voie structurante à créer
-  Mobilités douces
-  Accès
-  Espace de stationnement mutualisé

### FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Sens de faîtage

### PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Frange rurale à aménager
-  Noue à créer/ espace préférentiel de rétention des eaux de pluie
-  Zone de partage, espace public minéral perméable à créer en intégrant la voie
-  Cône de vue à préserver
-  Alignement urbain d'arbres d'ombre

## OAP 4 – ENTREE DE BOURG

### Périmètre de l'OAP



### Données clefs

Zone : Uc, Ud, Ue et AUe

Localisation : au Nord-Est du village, route de Lézignan

Surface : 4,76 ha

### Etat des lieux

Le site se positionne en entrée Nord-Est du bourg de Fabrezan, de part et d'autre de la route de Lézignan.

Il recouvre la zone artisanale ainsi que son site d'extension, le lotissement Les Pradines en cours de commercialisation et une ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat.

Au Nord et à l'Ouest, le site borde des espaces agricoles.

Au Sud-Est, il jouxte des espaces en friche.

Au Sud, il est bordé par des zones habitées.

La topographie présente une déclivité continue Nord-Est / Sud-Ouest.

Les vues portent au Nord et à l'Ouest sur la plaine viticole.

A l'Est, les vues s'ouvrent sur les collines de Ferrals et, au Sud, sur la traversée du bourg.



Vue Ouest depuis la route de Lézignan sur la zone artisanale et la plaine viticole



Vue Est depuis la route de Lézignan sur le lotissement et les collines boisées de Ferrals



Vue Nord depuis la rue de Conilhac, le site d'extension de la zone artisanale à droite



Vue Sud depuis la route de Lézignan sur la traversée du bourg

### Principaux objectifs :

- Assurer la qualité paysagère de l'entrée de bourg
- Assurer des transitions paysagères avec les espaces agricoles

## **Principe d'aménagement**

### **Vocation**

Le site a une vocation mixte d'habitat et d'activités, avec des usages existants et futurs.

### **Formes urbaines et architecturales**

Dans les extensions, l'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes.

Les bâtiments d'activité seront de forme simple et de plain-pied pour limiter les volumétries. Les enseignes et les teintes des bâtiments seront discrets, en évitant les enseignes lumineuses.

### **Accès, dessertes, stationnement et modes doux**

L'accès à l'extension de la zone artisanale se fera à partir de la route de Lézignan. La voirie à créer assurera un bouclage avec la rue des Tonnelles au sein de la zone artisanale. Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots. En complément, des poches de stationnement mutualisés seront aménagées à l'entrée de l'opération.

L'accès à la zone d'habitat se fera à partir de la rue de Conilhac. Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots.

### **Paysage et patrimoine**

L'ensemble des limites avec les espaces agricoles sera traité par une haie bocagère d'une profondeur importante.

La trame végétale existante en bordure des zones bâties au sein du périmètre sera conservée et renforcée.

Les abords de la route de Lézignan feront place à des aménagements paysagers qui valorisent l'image de la traversée et de la zone artisanale.

## **Programmation**



### **Phasage :**

Ouverture de la zone AUe à court terme, après réalisation des équipements nécessaires à la zone.



## Schéma d'aménagement - OAP 4 / Entrée de bourg






### Orientations programmatiques

-  Extension de la zone artisanale
-  Extension à vocation résidentielle

### Accès, dessertes, mobilités

-  Accès sécurisé à créer
-  Bouclage routier à prévoir

### Paysage et patrimoine

-  Interface avec les espaces agricoles à gérer : traitement paysager et conflits d'usages
-  Habillage paysager en bord de voie à créer
-  Trame végétale à conserver et renforcer

