Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Amenagement et de Developpement Durables

[VERSION POUR SECOND DEBAT – AOUT 2021]

SOMMAIRE / …

Préambule **3**

I. Affirmer l'urbanité de la commune **5**

II. Révéler les éléments géographiques cadrant.....**7**

La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales.....7

La définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle 11

III. Conditionner la capacité d'accueil **14**

IV. Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire **19**

Glossaire /…

- **PLU : plan local d'urbanisme**
- **PADD : projet d'aménagement et de développement durables**
- **HLL : habitation légère de loisir**
- **EBC : espace boisé classé**
- **TVB : trame verte et bleue**
- **ERL : espace remarquable du littoral**
- **EPR : espaces proches du rivage**
- **ZPS : zone de protection spéciale (réseau Natura 2000)**
- **RD : route départementale**
- **OT : office du tourisme**

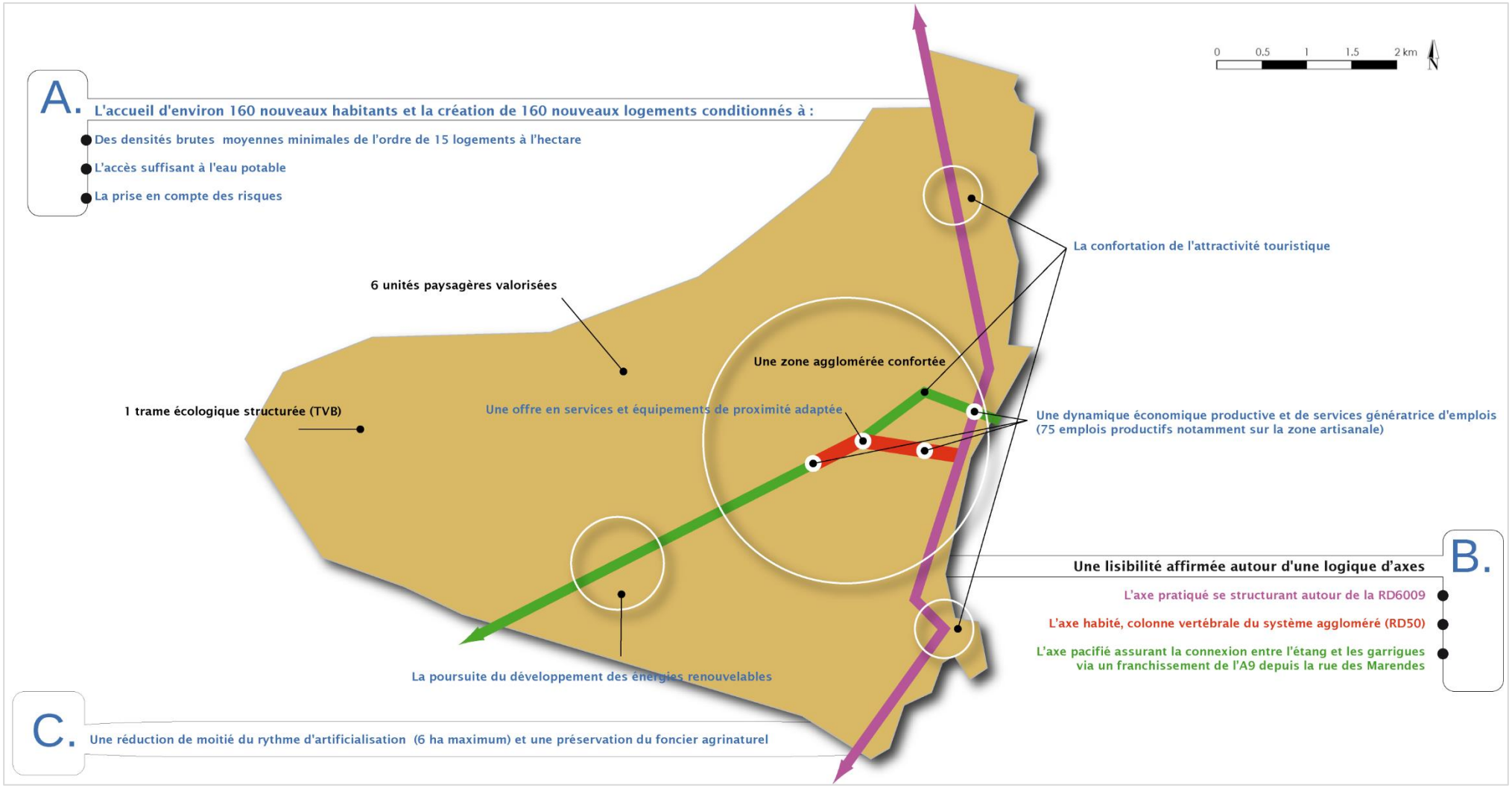
Préambule /…

Le présent document, est le produit d'une exigence collective présentant un projet à débattre sur les orientations générales cadres devant constituer à terme le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune.
Il marque la volonté des élus de « prendre la main » collectivement sur l'aménagement de Fitou face à des tendances et évolutions qui pourraient, si rien n'était fait, mettre à mal les atouts de la commune.

L'enjeu majeur de ce document projet réside, conformément aux thématiques ciblées par l'article L151-5 du code de l'urbanisme, dans la reconnaissance et la valorisation des éléments de structuration en place. **Il doit permettre notamment de poser les bases d'une capacité d'accueil communale ne se limitant pas à une approche quantitative.**

S'en suit la nécessité d'affirmer les éléments fonctionnels, géographiques et paysagers cadres, afin d'assurer la définition d'une stratégie de développement adaptée au contexte territorial conditionnant sa mise en œuvre.

Comprendre le PADD en un regard : Fitou en 2036 (15 ans) c'est / …



I/Affirmer l'urbanité de la commune

Afin de concevoir un projet de développement pérenne la commune de Fitou opte pour l'affirmation du contexte urbain de son territoire.
Structurée autour du Château et épousant jusqu'à la fin du 19ème siècle le lit mineur du ruisseau du Pla, l'entité villageoise de la commune s'est progressivement destructurée pour gagner vers le Nord les contreforts engarrigués du Planal de la Bruze et vers l'Est les secteurs viticoles de plaine en direction des Cabanes de Fitou. **En résulte un secteur « aggloméré » multisite qu'il convient de circonscrire afin d'organiser son fonctionnement.**

Définir les limites du secteur aggloméré fitounais, c'est aussi appréhender l'occupation de « l'entre-voies », espace compris entre l'autoroute A9 et le chemin de fer, au sein duquel cohabitent sur un linéaire de moins de 4 kilomètres de long et moins de 300m de large, friches urbaines, pinèdes, quelques zones humides, parcelles viticoles, et l'entité villageoise des Cabanes de Fitou. Cette dernière devant son développement à une logique d'axe se greffant aux infrastructures de mobilités. **Cet espace doit s'affirmer comme un secteur différencié de recomposition territoriale structuré autour :**

- **de l'affirmation du contexte urbain de Fitou dont les limites reposent :**
  - **Au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ;**
  - **Au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques.**

- **de l'encadrement spécifique du site dévolu au camping « Le Fun », implanté au cœur de « l'entre-voies » en discontinuité du tissu aggloméré précité ;**

- **du traitement des espaces de transition « non bâtis » intégrés à la zone agglomérée devant valoriser / intégrer notamment les fonctions suivantes :**
  - Paysagères : ouvertures visuelles sur l'étang et lecture du contexte urbain ;
  - Traitement des interfaces : gestion des marges urbaines par une trame agri-viticole de transition ;
  - Appropriation collective : jardins partagés, espaces récréatifs … ;
  - Touristique : aires de services / camping-car.

Enfin, il est nécessaire de circonscrire de manière complémentaire l'emprise du secteur littoral bâti de Port Fitou, unique espace aménagé des berges de l'étang au cœur du site d'intérêt communautaire du complexe lagunaire de Salses. En effet, ce site urbanisé à vocation touristique, ne présente pas de lien fonctionnel avec l'agglomération et n'a pas vocation à muter en quartier résidentiel ; les possibilités d'évolution de son urbanisation seront dès lors fortement limitées pour ne pas permettre d'extension.

L'ensemble de ces orientations aboutissent à l'identification d'une agglomération composée d'une entité originelle et principale et de quartiers géographiquement déconnectés densément urbanisés et fonctionnellement liés.

Cette agglomération intègre l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation, l'urbanisation étant considérée comme engagée, si avant juillet 2021, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

II/Révéler les éléments géographiques cadrants

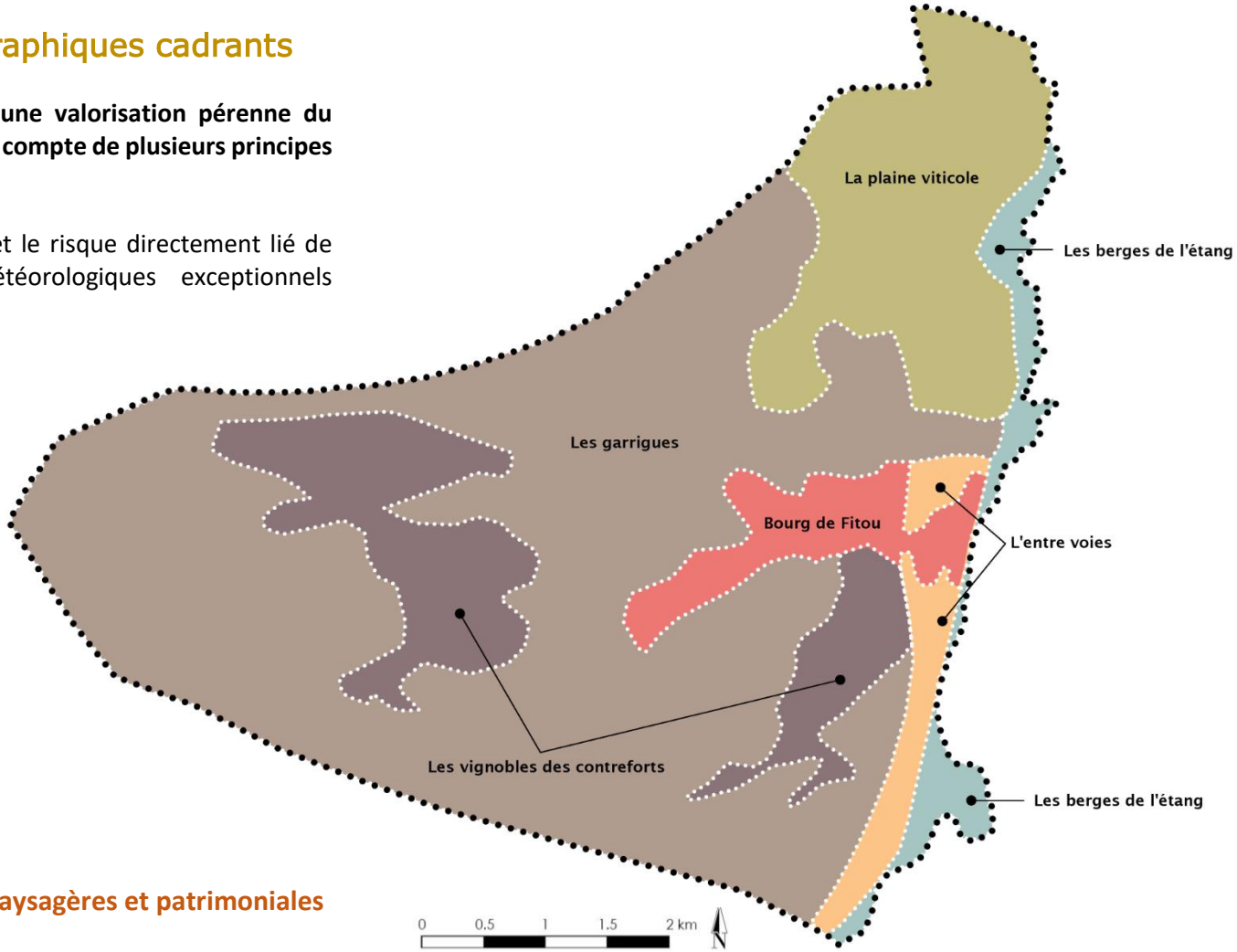
Les conditions d'**un développement et d'une valorisation pérenne du territoire communal** passent **par la prise en compte de plusieurs principes essentiels et notamment :**

- **L'anticipation** du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;
- **La préservation** des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;
- **La maîtrise** des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;
- **La valorisation** des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.

Pour ce faire, deux orientations majeures s'imposent en tant qu'éléments cadres du développement communal à savoir :

A. La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales

Intégrée à un système paysager complexe, la commune de Fitou doit prendre appui sur la force de ses six unités paysagères dans l'optique de favoriser une intégration optimale des secteurs urbanisés et une valorisation des fonctions présentes.



Carte I. Unités paysagères Fitounaises

- **Le bourg de Fitou**

L'autoroute A9 offre des perspectives visuelles sur les entités bâties fitounaises, représentant un élément d'appropriation de la commune à ne pas négliger. Ainsi, il s'avère nécessaire de :

- traiter qualitativement les franges urbaines Nord afin de limiter l'effet de rupture imposé par une transition ingrate entre les espaces agri-naturels et un front urbain à recomposer ;
- contenir l'urbanisation des marges Sud de la commune délimitée par le ruisseau du Pla, et stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles.

Il convient par conséquent de donner une « épaisseur » au tissu aggloméré de la commune en sa partie Nord, épaisseur contrebalancée par le franchissement de l'autoroute formant une rupture dans l'intensité urbaine de la zone agglomérée devant être préservée et valorisée. Cette orientation tend à impulser une valorisation des entrées de villes aux abords de la RD6009. Les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels doivent être traités de manière à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais.

S'en suit la nécessaire atténuation du phénomène d'urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection. Sera dès lors prioritairement recherché le réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment :

- la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville.
- l'aménagement de nouveaux espaces publics.

- **L'entre voies**

Sur cet espace de découverte du territoire, les milieux sensibles doivent être préservés, notamment les zones humides entre la voie ferrée et la départementale et les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute).

Complémentairement aux orientations dédiées au bourg, dans l'optique d'une découverte améliorée du village, l'aménagement des abords tant de la RD (accotement, zone de stationnement, carrefours, etc.) que de l'autoroute (merlon plantés, etc.) représente un objectif cadre tout en préservant / valorisant les points de vue les plus remarquables sur l'étang, les reliefs ou le village.

- **Les berges de l'étang**

Attribuant à la commune sa spécificité littorale, l'étang s'avère très peu mis en valeur actuellement. Il est ainsi nécessaire, tout en préservant les milieux sensibles, de favoriser l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, en qualifiant l'aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la route départementale.

Au-delà, un objectif majeur d'intégration paysagère s'impose à la relation étang / zone urbanisée, l'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage devant se faire de manière limitée, conformément à l'article L121-13 du code de l'urbanisme. Aussi, si l'autoroute A9 s'affirme souvent comme un élément support de la limite des espaces proches du rivage (EPR) de la commune, la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant certains terrains et l'étang, imposent une délimitation adaptée au contexte.

Dès lors, si les travaux menés par le DDALL11 s'affirment comme une base essentielle, une redéfinition spécifique s'impose :
- en rive droite du ruisseau de l'Aréna, afin de caler l'EPR sur l'axe A9 ;
- au regard de « l'épaisseur » de l'EPR au niveau du secteur des Fontanilles et du Pech des Teissonnières.

L'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain.
En ce sens, les projets de renouvellement / réinvestissement urbain seront reconnus comme une extension limitée de l'urbanisation.
Plus spécifiquement, tout projet devra répondre aux trois critères cumulatifs complémentaires suivants :

a. L'importance du projet

L'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, engage l'ensemble des projets d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage à ne pas représenter plus de 15
% de la globalité des logements programmés sur l'ensemble du territoire communal.

b. La densité de logements

Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant.

c. La destination

A minima, les projets d'extension devront être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre :

- De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ;
- De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.

- **La plaine viticole et les vignobles des contreforts**

Ces deux espaces cultivés présentent un paysage remarquable à préserver. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise.

Dès lors, conformément aux dispositions de la loi littoral, les ensembles boisés les plus significatifs seront classés en espaces boisés classés (EBC) au regard notamment des critères suivants :

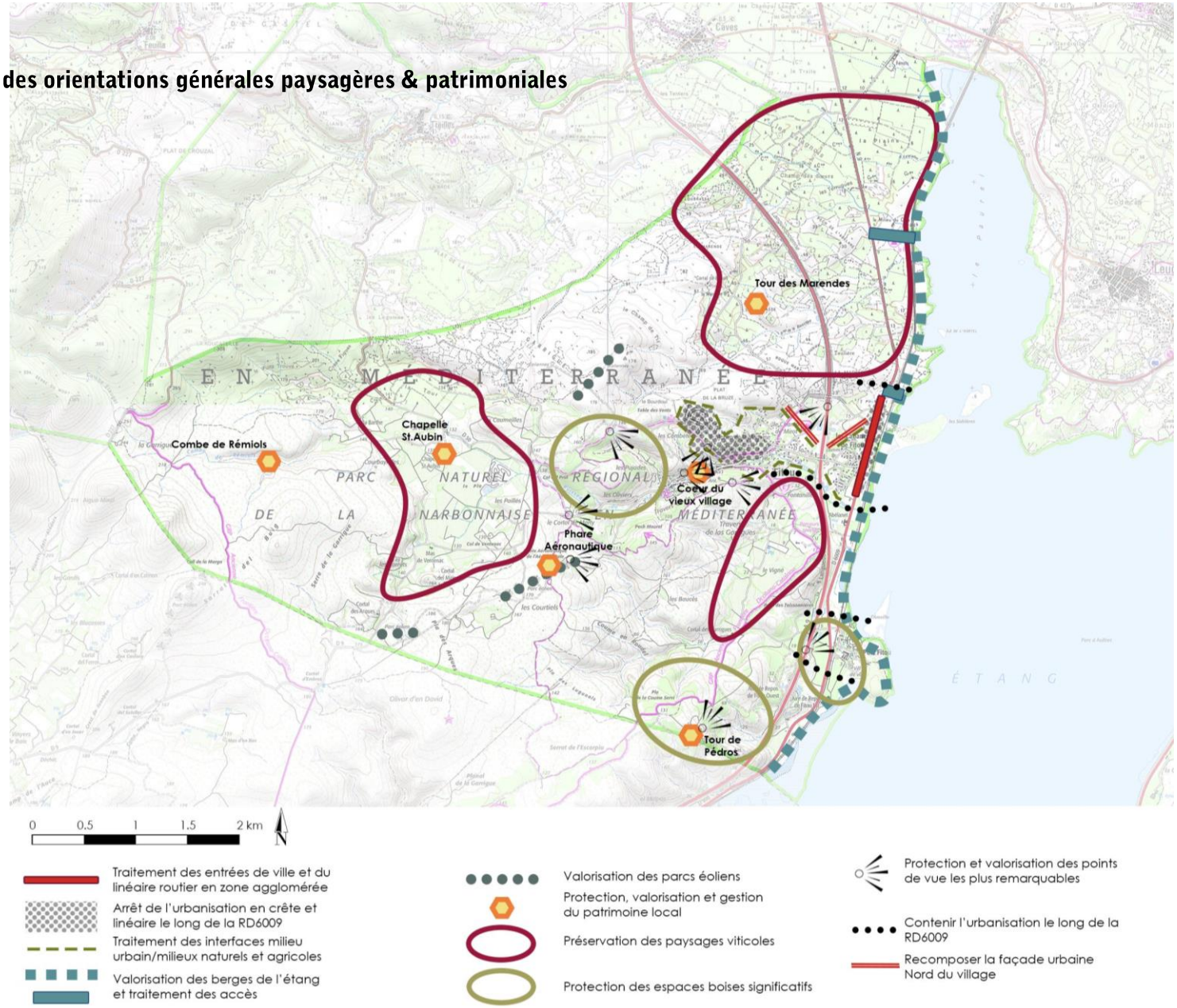
- l'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ;
- l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ;
- l'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).

- **Les garrigues**

Ces espaces présentent, au-delà de nombreux points de vue sur l'ensemble de la commune, de nombreux vestiges du pastoralisme dont l'importance impose un repérage et une protection notamment des éléments les plus marquants tels que la Combe de Rémiols, le phare aéronautique des Courtiels, la tour de Pédros ou les capitelles les mieux conservées.

Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs (cf. chapitre III).

Carte II. Synthèse des orientations générales paysagères & patrimoniales



B. La définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle

De manière complémentaire aux objectifs précédents il convient d'identifier une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en terme d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité.

Ainsi, il s'avère essentiel de:

- préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral ;
- affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide…) ;
- identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités.

L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection:

- de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village ;
- de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral ;
- de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.

Il est par conséquent stratégique de s'appuyer sur ces corridors pour :

- Acter les coupures d'urbanisation conformément aux dispositions de la loi littoral ;
- Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement. En ce sens, il convient de :
  - ➢ Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;
  - ➢ Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique) ;

- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de :
  - Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées ;
  - Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;
  - Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.

- Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. Il convient dès lors de :
  - Préserver le caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;
  - Favoriser une agriculture de proximité et moins polluante, notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves…).

Réservoirs de Biodiversité

Coeurs de Biodiversité

- Trame Verte
- Trame Bleue

Pôle d'intérêt écologique

- Trame Verte

Corridors écologiques

- Corridors boisés et/ou de garrigue dense
- Corridors de milieux ouverts
- Cours d'eau principaux
- Tronçons du Ruisseau du Pla non fonctionnels (souterrains)

Obstacles

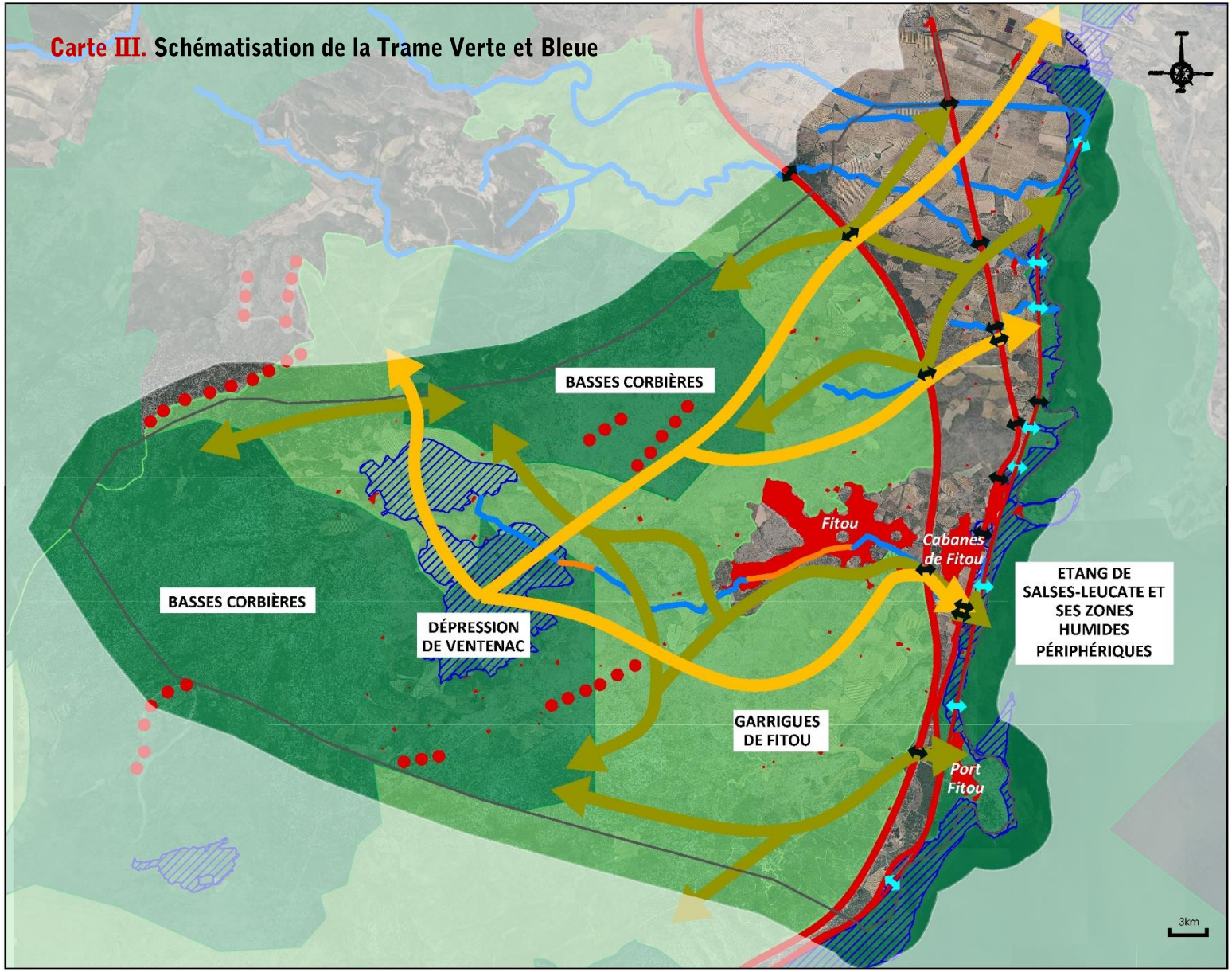
- Entités bâties
- Voies de déplacement
- Eoliennes

Ouvrages de franchissement

- Continuité terrestres sous les infrastructures de transport
- Continuité des zones humides littorales sous voie ferrée

- Périmètre communal

Source données: DREAL Occitanie, RIVAGE, IGN



III/Conditionner la capacité d'accueil

Le constat sur les dynamiques passées sur le territoire de la commune souligne les enjeux suivants :

- une croissance démographique importante (taux de croissance annuel moyen de 1.8% entre 2009 et 2018) ;
- une prédominance de l'économie présentielle avec une tendance à la sédentarisation des leviers touristiques ;
- un vieillissement important de la population influant notamment sur le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle;
- un net déficit d'emplois malgré un taux d'actifs faible parmi les 15-64 ans (70.5%).

Poursuivre les tendances constatées sans tenter d'y apporter une réorientation serait nier le potentiel de développement de la commune et même se résoudre à un déclin par :

- un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d'un espace fonctionnel ;
- un phénomène d'enrayage à court terme de la dynamique économique et de l'emploi associé reposant aujourd'hui sur un unique effet démographique non pérenne.

La stratégie d'aménagement de la commune repose dès lors sur un rééquilibrage des dynamiques :

- **visant une perspective de croissance démographique au fil de l'eau conditionnée à la capacité du territoire à accueillir de l'emploi productif (agricole, artisanal et industriel), tout en prenant en compte les dynamiques de vieillissement inéluctables, et en cherchant à optimiser leurs impacts positifs ;**
- **valorisant les potentiels géographiques du territoire, vecteurs d'attractivité, par la qualité du paysage, et plus largement les atouts patrimoniaux (environnementaux et bâtis) Fitounais.**

Pour ce faire, les perspectives de développement sont conditionnées par les objectifs suivants :

a) La capacité à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers :

- **Le développement d'une économie productive[1] par :**

➢ **Une ambition d'accueil d'emplois productifs supplémentaires à 15 ans**, en favorisant l'installation :
  - de TPE dans des locaux adaptables aux besoins des entreprises et en mettant en exergue la qualité de vie des entrepreneurs et des salariés sur le territoire ;
  - d'exploitations agricoles greffées notamment au dynamisme de l'appellation AOC Fitou.

➢ **Un développement économique économe en foncier** ne s'appuyant pas sur une logique d'accueil extensive, mais sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou devant s'affirmer comme la porte d'entrée éco-commerciale des Corbières et du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;

➢ **Un renforcement du niveau de services, notamment numérique, aux entreprises,** afin de conforter l'attractivité économique de la commune.

[1] Industrie, entrepôt, bureau, artisanat et accessoirement commerces et activités de services quand cela est lié à l'attractivité de la zone. L'agriculture participe aussi de l'économie productive de Fitou.

- **L'adaptation de l'économie résidentielle de services[2] aux habitants et usagers du territoire à travers :**

  - **L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ;**
  - **Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire ;**
  - **La pérennisation des services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées** : locaux commerciaux, caves viticoles, artisanat, points relais, commerces mobiles… L'impact du développement de modèles de livraisons / commerces mobiles sera pris en compte dans les modalités d'aménagements de la centralité villageoise ;
  - L'optimisation du **rôle commercial de la centralité Fitounaise** en conservant et en **réglementant le stationnement** à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo.

- **La poursuite du développement des énergies renouvelables**

La poursuite de l'accueil d'installations venant conforter le développement de la filière « énergies renouvelables » sur la commune doit contribuer à la diversité économique de celui-ci, à l'optimisation de l'exploitation des ressources naturelles et à la dynamique de l'économie résidentielle (artisanat,…). Bien que le développement de ces installations soit très peu générateur d'emplois, il s'avère essentiel, compte tenu du potentiel lié à la géographie des lieux, de :

- réfléchir à l'implantation raisonnée de nouveaux parcs éoliens en lien avec le parcours thématique « vent / vin/ étang » évoqué au chapitre II ;
- permettre le développement mesuré des installations photovoltaïques au sol (sur des terrains dégradés) et en toiture, en s'appuyant notamment sur les prescriptions des divers schéma et charte cadrant la thématique (notamment la charte ENR du PNR).

- **Le développement de l'attractivité touristique**

L'optimisation de la dynamique touristique et l'organisation des loisirs de Fitou doit prendre appui sur :

- la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l'accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune.
- la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes » développée au chapitre IV.
- la création d'une structure adaptée intégrée à la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou, susceptible de promouvoir l'ensemble de ces actions.

b) La capacité à limiter la dispersion du bâti

Consciente de l'importance de l'agriculture sur son territoire, la commune structure son projet sur la **préservation de l'activité agricole** à travers un encadrement **sélectif des terres et une valorisation de son potentiel productif. Pour ce faire, seront prioritairement préservés les espaces agricoles fonctionnels et pérennes de plaine et des contreforts, menacés par l'extension urbaine.**

[2] Commerce, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics

Cela doit permettre d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles et par la même :

- **Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures, première transformation, circuits courts, agro-tourisme, etc.) ;**
- **Enrayer le mitage de l'espace agricole ;**
- **Favoriser une agriculture de proximité et respectueuse de son environnement ;**
- **Soutenir l'implantation d'outils de production et de transformation.**

c) La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée

Compte tenu des perspectives de développement projetées, il convient d'assurer de manière complémentaire le bon dimensionnement de la capacité d'accueil des structures scolaires et d'anticiper le développement de structures de santé adaptées au vieillissement de la population Fitounaise. Par conséquent, dans le cadre d'une politique d'aménagement durable du territoire, il s'avère nécessaire de :

- **Dimensionner et conforter les équipements scolaires au regard du scénario de développement correspondant à la mobilisation du potentiel maximal ;**
- **Anticiper la réalisation d'équipements de santé d'échelle locale et/ou intercommunale pour répondre aux caractéristiques de la population actuelle tout en tenant compte de la possibilité du maintien à domicile des personnes âgées ;**
- **Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel.**

Enfin, de manière générale il convient de **conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux).** Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée.

d) La capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain

La stratégie d'aménagement de la commune place le renouvellement urbain au cœur des logiques de développement du territoire, en définissant notamment les orientations générales permettant de répondre à la nécessité d'analyser « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »[3]. Par conséquent l'urbanisation de la commune est conditionnée :

- au comblement de ces potentiels de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis (parcelles de tailles variables mais aussi regroupement de parcelles limitrophes) et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions ;
- au phénomène de rotation du parc résidentiel de la commune, l'objectif étant de limiter à 20% la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

L'ensemble de ces objectifs impose la nécessité de réaliser à minima 55% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

[3] Cf. article L151-4 du Code de l'urbanisme

e) La capacité à proposer une typologie de logements diversifiée et à limiter la dispersion du bâti

Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement **conditionne les ouvertures à l'urbanisation :**

- **A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes.**

- **A une diversification typologique du bâti** support :
  - du **développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif**. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement et la pérennité de certains équipements et services communaux ;
  - d'une **adaptation de la taille des logements à la demande pouvant satisfaire notamment les primo-accédants et les familles monoparentales. Une réduction de la part des grands logements dans le parc résidentiel devra être recherchée ;**
  - d'une **diversification des typologies d'habitats à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à :**
    - **éviter la seule maison individuelle ;**
    - **développer des formes intermédiaires d'habitat.**

Ces objectifs de composition urbaine favorisent une optimisation de l'occupation foncière et participent à l'indentification de densités brutes[4] moyennes minimales de l'ordre de **15 logements à l'hectare.**

[4] La densité brute prend en compte l'ensemble de la surface d'une opération, surface utilisée notamment par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

Ainsi, afin de donner corps à la nécessité de quantifier la modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'engage sur les objectifs suivants :

- **Une réduction de moitié du rythme** d'**artificialisation soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 ;**
- **L'absence d'extension (hors extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage associée à la réhabilitation de la friche industrielle des cabanes de Fitou) pour la dynamique économique (hors réalisation de bâtiments agricoles) ;**

L'ensemble de ces orientations générales permet d'identifier une capacité d'accueil maximale permanente à horizon 2036 (15 ans) d'environ 1 300 habitants (taux de croissance démographique annuel moyen de 0.9%) doublée d'un effet de saisonnalité générant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune.

Cette capacité d'accueil maximale, complémentairement au conditionnement précité, est associée à la prise en compte d'autres éléments cadrants, dont les compétences sont aujourd'hui pour la plupart de niveau intercommunal, tels que :

- **La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable**

Il est évident que le développement démographique doit être sous-tendu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable. **L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.**

- **La maîtrise des eaux usées et pluviales**

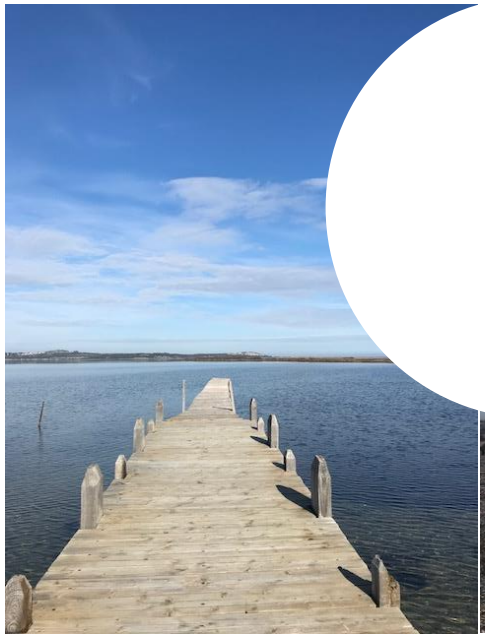
L'objectif étant de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture…).

- **L'exposition aux risques**

Les objectifs de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation) seront intégrés, sinon favorisés par une gouvernance adaptée œuvrant pour une mutualisation des gestionnaires, de leurs moyens et de leurs équipements pour répondre au mieux à ces objectifs :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Par ailleurs, les autres risques existants sur le territoire seront pris en considération en **limitant l'exposition des biens et des personnes d'une part, et en relayant la mise en œuvre de mesures adaptées** (mesures constructives, d'isolation, réciprocité d'usages, obligation de débroussaillement...). Une attention particulière sera portée à la gestion des nuisances liées à l'infrastructure autoroutière (bruit notamment).



IV/Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire

L'ensemble des objectifs précités doivent prendre place au sein d'un territoire maillé et lisible. Pour ce faire, l'organisation générale de la commune **doit prendre appui sur une « ossature » guidant les usages via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs**.

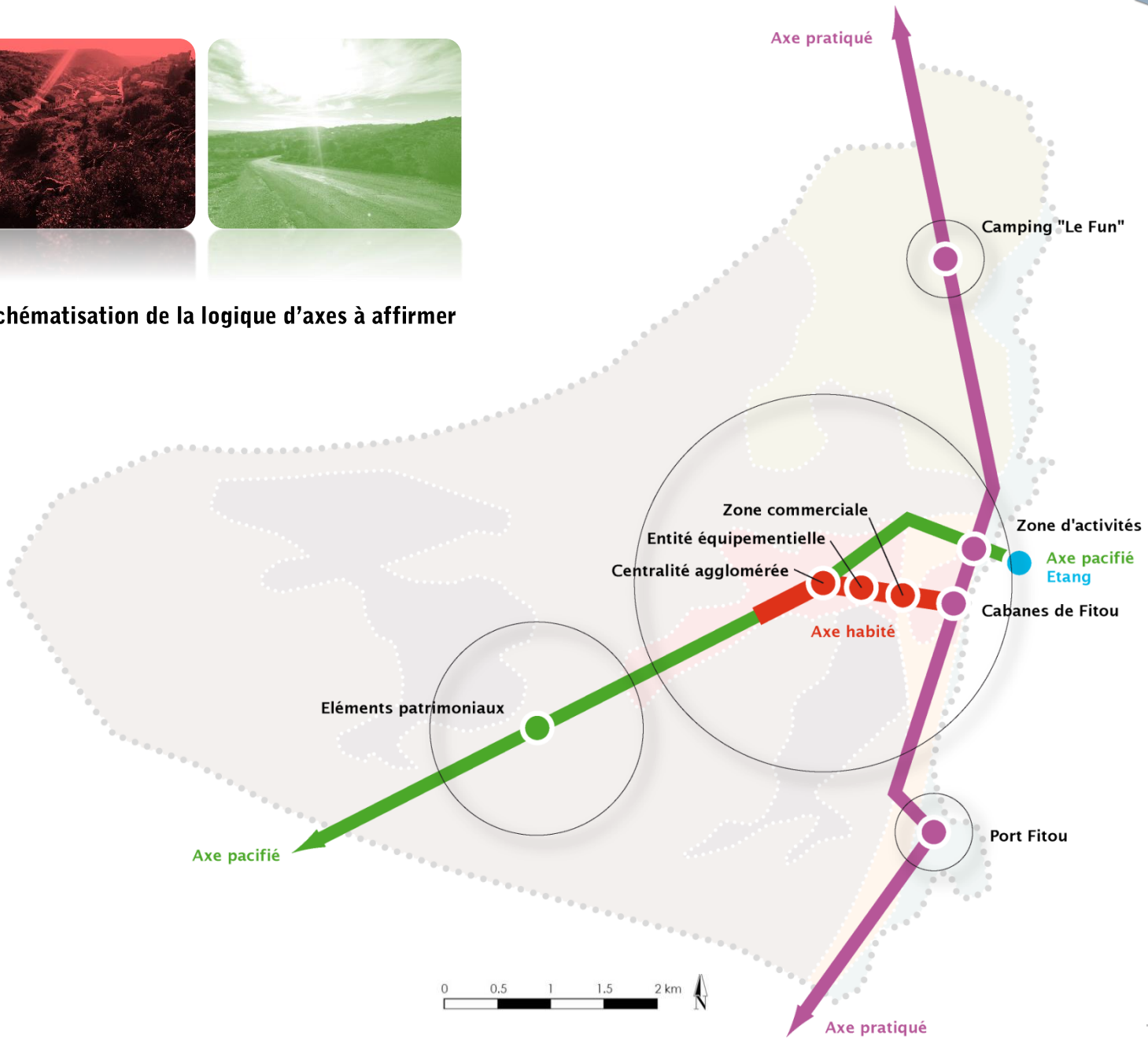
L'objectif est de **faciliter les déplacements à dominantes urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances.**

Une attention particulière sera portée aux secteurs générateurs de flux et notamment à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée (centralité originelle, commerces, services et équipements, zone économique…), à certains éléments patrimoniaux révélés au chapitre II, et aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ».

L'ensemble de ces sites et des pratiques associées permettent de révéler trois axes fonctionnels maillant le territoire :

- **L'axe pratiqué se structurant autour de la RD6009**
- **L'axe habité, colonne vertébrale du système aggloméré (RD50)**
- **L'axe pacifié assurant la connexion entre l'étang et les garrigues via un franchissement de l'A9 depuis la rue des Marendes.**

Carte IV. Schématisation de la logique d'axes à affirmer



- **L'axe pratiqué**

Cet axe, calquée sur la RD 6009, concentre les fonctions « urbaines » d'échelle supra communale de la commune. La stratégie d'aménagement Fitounaise, en prenant appui sur cet axe, reconnait l'intégration de la commune au sein d'un territoire élargi, notamment pour intégrer son fonctionnement au cœur des flux intercommunautaires et régionaux.

Pour affirmer sa place au sein de ce système, il convient de le connecter à ces échelles en s'appuyant en priorité sur le diptyque « fer / route » reposant sur :

- **l'ouverture du territoire vers les grands axes de circulation afin d'organiser les flux, de transférer une part des véhicules vers l'autoroute A9, et de favoriser des transferts modaux pour une utilisation plus raisonnée et adaptée au contexte urbain Fitounais de la RD6009.**
- **le rôle irrigateur que peut jouer la gare de Fitou.**

Il s'avère dès lors essentiel de reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).
Cela implique une stratégie bien pensée des espaces autour du site élargi de la zone d'activité des Cabanes de Fitou à la gare, lieu privilégié d'interconnexions des différents modes de transports. De manière générale ce site devra :

- **Permettre d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport**, suivant des systèmes efficients de desserte adaptée à la demande des usagers ;

- **Etre les lieux privilégiés de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques** notamment greffées aux aires urbaines de Narbonne et Perpignan ;

- **Garantir une offre multimodale optimisée et efficace** par :
  - Des accès aisés ;
  - Des parkings et aires de services / camping car suffisamment dimensionnés et évolutifs adaptés aux modes actifs prolongés par des axes adaptés aux modes doux ;
  - Des services aux mobilités ;

Un traitement spécifique des abords Est de l'axe devra assurer, en partie agglomérée :
- **une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ;**
- **une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.**

Un sécurisation des accès au camping « Le Fun » et à Port Fitou » doit de plus être étudiée.

- **L'axe habité**

L'affirmation de cet axe doit permettre à la commune de **structurer son développement autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne**.
Cet idéal de proximité passe par **l'affirmation de centralités fonctionnelles greffées aux tissus urbains traditionnels et contemporains**. Il présente de nombreux avantages pour les usagers et la collectivité : faible coût, effets sanitaires, réduction quasi optimale des impacts environnementaux, contribution à l'animation des quartiers et des bourgs et au maintien du petit commerce,…

Afin de faire émerger une « culture commune » de la mobilité active, il convient de :

- **Favoriser un espace public partagé ;**
- **Limiter les coupures urbaines** imposant les détours, et optimiser les éléments de porosité ;
- **Fluidifier les usages** en les intégrant aux besoins du quotidien :
  - Mettre en œuvre une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires);
  - Optimiser les démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l'évolution des usages et des pratiques.

Pour ce faire, il est nécessaire de **:**

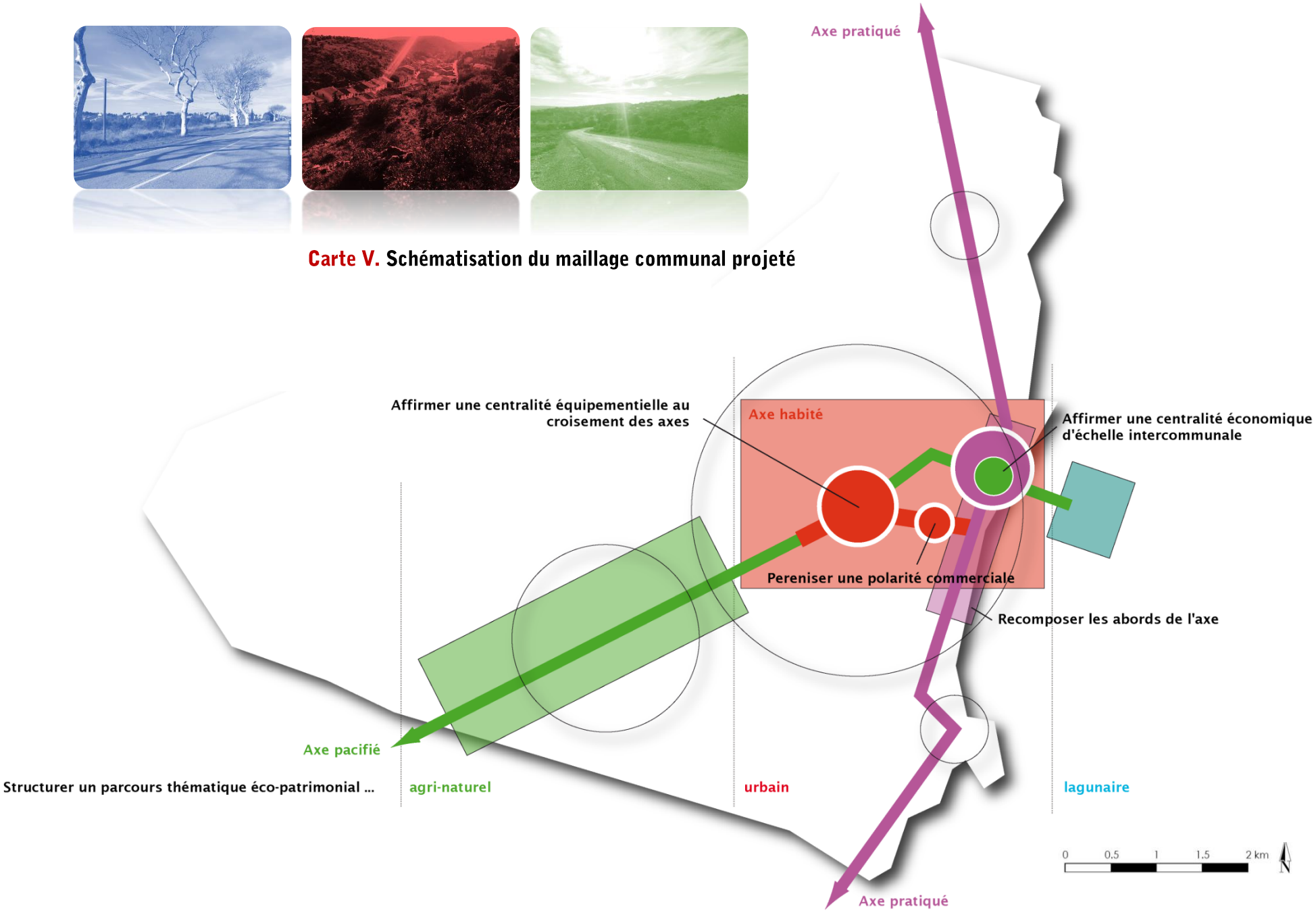
- **conforter la centralité agglomérée originelle de Fitou ;**
- **d'identifier l'émergence d'une nouvelle centralité** au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria ;
- **conforter la centralité commerciale** greffée à l'avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l'agrafe agglomérée en bordure d'infrastructure autoroutière.

- **L'axe pacifié**

Ce dernier doit se structurer autour d'un parcours thématique « vent/vin /étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives permettra de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle. Dans cette optique, il s'avère stratégique :

- **D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou ;**
- **De localiser l'office de tourisme (OT), un caveau de vente et la maison des énergies renouvelables au cœur de cette zone d'activités et d'identifier l'OT comme le point de départ de cet itinéraire thématique ;**
- **De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone ;**
- **D'aménager un itinéraire connecté à l'entité agglomérée depuis le chemin rivière et les rues de Marendes et de la Noria après le franchissement de l'A9.**

Au-delà, il est essentiel que cet axe s'insère à la centralité de quartier identifiée sur l'axe habité, pour intégrer l'urbanisme contemporain à cette découverte communale. Cet objectif permettra d'impulser une logique d'aménagement qualitative au quartier en devenir sur ce secteur, qui au-delà de ses fonction résidentielle et urbaine devra participer au traitement paysager des franges urbaines perçus depuis l'autoroute A9.

Carte V. Schématisation du maillage communal projeté