

superficie du site : 3 ha
classement au plan de zonage : AU

Caractérisation du site

Le site concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «**L'Aigarelle**» se situe à l'ouest de la métropole, sur la commune de Fabrègues.

Ce site se localise au sud de la commune de Fabrègues en continuité du centre historique, à moins de 500 m du cœur de ville, au contact d'une polarité commerciale existante et d'une opération d'aménagement en cours d'achèvement, proche de la RM613 (avenue Georges Clémenceau).

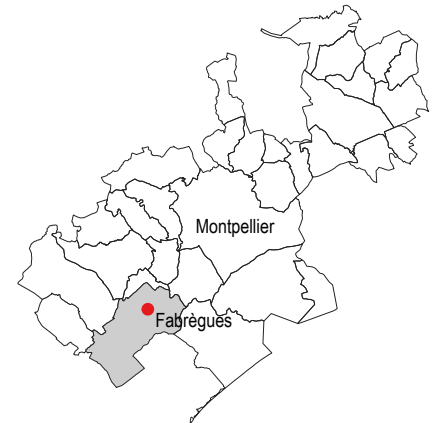
Il est délimité par :

- le centre commercial au nord-ouest,
- le chemin de la Chicane au nord-est et à l'arrière le quartier de la Fabrique,
- le chemin des Olivèdes au sud-ouest.

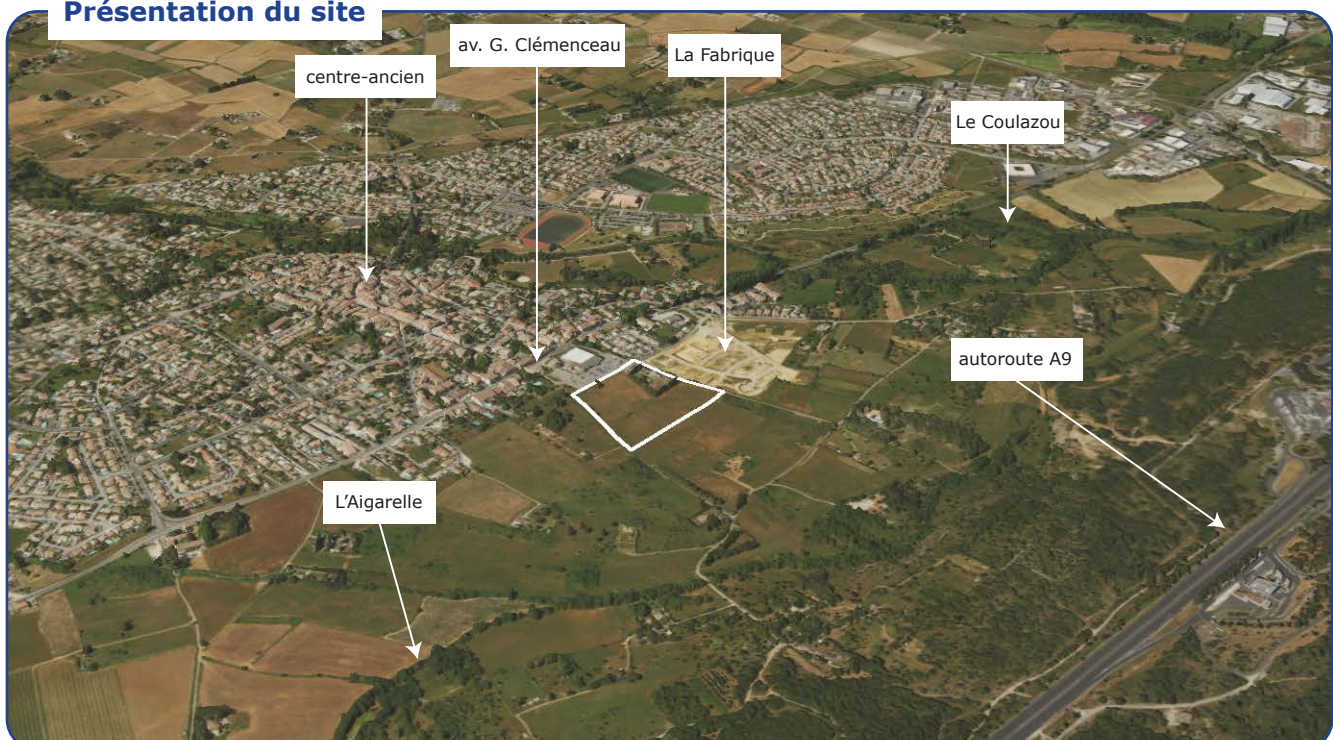
La limite sud-est du site s'ouvre sur une plaine agricole qui aboutit sur le ruisseau de l'Aigarelle, qui assure la transition paysagère avec le massif de la Gardiole constituant un élément topographique et paysager structurant.

Le site est implanté en point haut du bassin versant du ruisseau de l'Aigarelle. Il possède une topographie en pente douce (nord-est / sud-ouest) moyenne de 3%.

Il est desservi par la rue Georges Sand, les chemins de la Chicane et des Olivèdes, une ligne de bus suburbaine et trois lignes de bus interurbaines.



Présentation du site



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site de l'Aigarelle est la deuxième phase du projet urbain développé au sud de la commune, qui souhaite affirmer une centralité urbaine élargie au-delà du cœur historique, permettant une transition urbaine qualitative avec la plaine agricole avec une attention portée sur la qualité paysagère des interfaces.

Le projet de l'Aigarelle vise à promouvoir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) structurée autour d'espaces végétalisés et d'axes de mobilités douces. Sa programmation qui comprend une diversité de logements libres, sociaux, abordables permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux nouveaux parcours résidentiels.

Dans cette optique, l'urbanisation de l'Aigarelle doit intégrer des connexions tous modes avec le cœur de ville et le quartier de la fabrique, en s'appuyant sur le traitement des chemins de la Chicane et des Oulivèdes, de la rue George Sand ainsi que sur l'aménagement de perméabilités pour les modes doux sur l'avenue Georges Clémenceau.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à préserver la richesse en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer des îlots de fraîcheur.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat, dans le prolongement de l'opération de la Fabrique, s'appuyant à la fois sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site.

• **Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère du projet qui est traduite par les actions suivantes :

- une organisation générale du bâti veillant à favoriser l'étagement des constructions de manière à préserver les vues sur la plaine et le massif de la Gardiole : les bâtiments les plus hauts (R+2) seront implantés en accroche de la plaine agricole et ceux les plus bas (R+1) seront construits à l'approche de la polarité commerciale qui constitue le point haut du site. De plus, l'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture ;
- l'implantation des immeubles d'habitat collectif en discontinuité, en recul des emprises privatives et autour d'espaces végétalisés. Les stationnements automobiles seront majoritairement intégrés dans la volumétrie du bâti ;
- le traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et agricoles conçu dans une logique de valorisation mutuelle avec l'environnement agro-naturel proche ; il conviendra de prendre en compte les principes suivants :
 - le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique, les bâtiments devant s'intégrer dans un environnement naturel et dialoguer avec lui ;
 - l'aménagement d'un espace paysager au sud-ouest traité en esplanade ouverte sur les espaces agricoles ;
- l'aménagement d'espaces communs et d'axes doux permettant de maintenir un contact visuel étroit avec le grand paysage formé par le massif de la Gardiole ;
- le traitement qualitatif et paysager de la frange urbaine inconstructible avec la mise en place d'une haie composée d'arbres de haute tige et d'arbustes.

• **Mixité fonctionnelle et sociale**

À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 35 % des logements réalisés et au moins 25 % de la surface de plancher affectée aux logements seront des logements locatifs sociaux. Il est également

recherché une part minimale de 20 % de logements en accession abordable.

- **Préservation des risques, qualité environnementale et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques**

Les enjeux hydrauliques par ruissellement urbain sont pris en compte par l'aménagement d'un espace hydraulique et paysager au sud-est du site. Celui-ci permettra une approche mutualisée de la gestion des eaux de ruissellement collectées au sein du périmètre de l'OAP. L'élaboration du plan de composition de l'aménagement du site devra permettre de préserver les constructions des aléas d'inondation par ruissellement urbain.

La création d'une trame végétale multi-strates (arbres, arbustes, herbacées) en accompagnement des espaces destinés aux mobilités au sein du quartier et en périphérie de celui-ci, ainsi que le maintien des murets en pierre sèches le long du chemin des Oulivèdes, constitueront une continuité écologique et paysagère avec les espaces agro-naturels. Enfin, les espaces dédiés au fonctionnement hydraulique du secteur constitueront des vecteurs secondaires de continuités écologiques avec le ruisseau de l'Aigarelle.

Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 35 % de la superficie du périmètre de l'OAP de la zone AU sera traitée en espaces perméables. Ce principe se double de la conception d'une armature végétale dense et continue, favorisant la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

- **Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement**

Le site est desservi par une ligne de bus suburbaine dont l'arrêt le plus proche se situe à 450 m dans le cœur de ville et par trois lignes de bus interurbaines dont les arrêts sont implantés sur l'avenue Georges Clémenceau. Les axes de mobilités douces du quartier se connecteront sur les chemins de la Chicane et des Oulivèdes ainsi que sur la rue George Sand.

Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces communs, il conviendra de veiller :

- sur les voiries internes du quartier, à accompagner le stationnement automobile par la plantation d'arbres de haute tige ;
- pour l'habitat collectif, à intégrer le stationnement au maximum dans le cadre bâti ;
- pour l'habitat individuel, à rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements, permettant de limiter le nombre d'accès sur les voies internes du quartier.

- **Desserte des terrains par les voies et les réseaux**

Les voies internes du quartier se connecteront sur la rue Georges Sand et sur les chemins de la Chicane et des Oulivèdes. L'accessibilité des futurs lots et macro-lots s'effectuera uniquement via les voies internes du quartier.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales, adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le projet de l'Aigarelle doit permettre d'atteindre une densité cible de 60 logements/hectare, soit la création d'environ **180 logements**.













L'aménagement du site débutera à l'horizon 2024-2025 et s'échelonnera sur environ 8 ans.

Schéma de l'OAP (page suivante)

Orientations d'aménagement et de programmation (schéma)



Légende

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | périmètre de l'OAP |  | dominante résidentielle |
|  | espace de transition végétale, bassins de rétention |  | voie structurante |
|  | espace vert |  | point d'accès |
|  | cône de vue sur le Massif de la Gardiole |  | itinéraire piétonnier et cyclable |
|  | continuités écologiques |  | accroche piétonne sur la RM613 et le centre-bourg |
|  | arbre isolé à préserver | | |
|  | mur en pierres sèches à préserver | | |