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

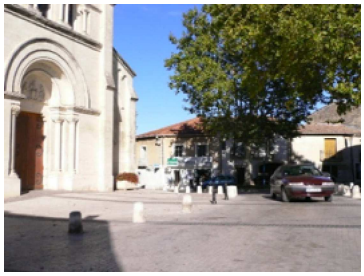
Montpellier Méditerranée Métropole commune de FABRÈGUES

Plan Local d'Urbanisme

3.

Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)





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

FLORENCE CHIBAUDEL
Urbaniste OPQU - Architecte DPLG
1122, avenue du Pirée
Le Dôme
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.47.64.01

krēpis urbanisme & territoires
13, rue Terral
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.06.01.59

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

JÉRÔME BERQUET
URBANISTE O.P.Q.U.
1122, avenue du Pirée
Le Dôme
34 000 MONTPELLIER
Tél : 04.67.47.64.01

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

OAP 1 SECTEUR SUD RD613

Localisation

Le secteur Sud RD613 englobe les deux sites de **la Fabrique** et de **la Garelle** séparés par le chemin de la Chicane. Ce vaste secteur se localise au Sud immédiat de l'urbanisation de Fabrègues, en bordure de la RD613 (avenue Georges Clémenceau), ancienne route nationale ; il est délimité par :

- la nouvelle rue Georges Sand et la RD613 au Nord-Ouest,
- le chemin de la Fabrique au Nord,
- le chemin des Oulivèdes à l'Ouest.

La limite Est du site est ouverte sur la plaine agricole et ne s'appuie sur aucun élément construit ou naturel.

Le périmètre couvert par l'OAP s'inscrit dans la zone AUC3 du PLU et représente une surface d'environ 9 hectares répartie entre une partie Nord dite «La Fabrique» et une partie Sud dite «La Garelle».

L'environnement proche du site est marqué par la présence d'un habitat diffus, à l'Est et au Sud et par des opérations structurées plus récentes (lotissement de maisons individuelles et résidence d'habitat collectif «La Fabrique») réalisées en bordure Sud de la RD613. On note également la proximité d'un centre commercial et d'une boulangerie, en périphérie Nord-Ouest du site.

Le site qui est positionné sur la rive Sud de la RD613, axe majeur traversant la commune, s'ouvre sur la plaine de la Gardiole.









Légende des photos :
1/ l'entrée actuelle vers le site de la Fabrique depuis l'avenue G. Clémenceau
2/ vue sur la partie Est du site depuis le chemin de la Fabrique
3/ vue sur la voie d'accès au centre commercial depuis l'avenue G. Clémenceau
4/ vue depuis le Sud du site de la Garelle vers le Nord

Présentation du site



Légende

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- courbe de niveau
- réseau hydrographique

N
O E
S

Contexte et enjeux

L'OAP du secteur Sud RD613 correspond à un **projet d'extension urbaine** ; elle répond aux principaux objectifs suivants du PADD :

- Affirmer une centralité urbaine élargie au delà du cœur historique
- Définir des projets d'extension urbaine qualitatifs avec notamment le traitement paysager des limites Sud de l'urbanisation de Fabrègues
- Répondre à la demande en logements et à la diversité des parcours résidentiels et organiser la mixité sociale

Les deux sites de la Fabrique et de la Garelle s'inscrivent dans un vaste secteur d'extension au Sud de Fabrègues qui est identifié dans le plan de secteur du SCoT actuel (en vigueur depuis 2006) et également dans le projet de SCoT arrêté en juillet 2018.

Nature du projet et objectifs

Suivant l'objectif d'un développement urbain vers la plaine Sud, la commune de Fabrègues envisage d'**étendre la centralité urbaine au delà de l'avenue Georges Clémenceau** (RD613). Il s'agit de permettre une connexion entre les nouveaux quartiers et la ville existante autour d'une polarité commerciale et d'un maillage transversal privilégiant les modes de déplacements doux.

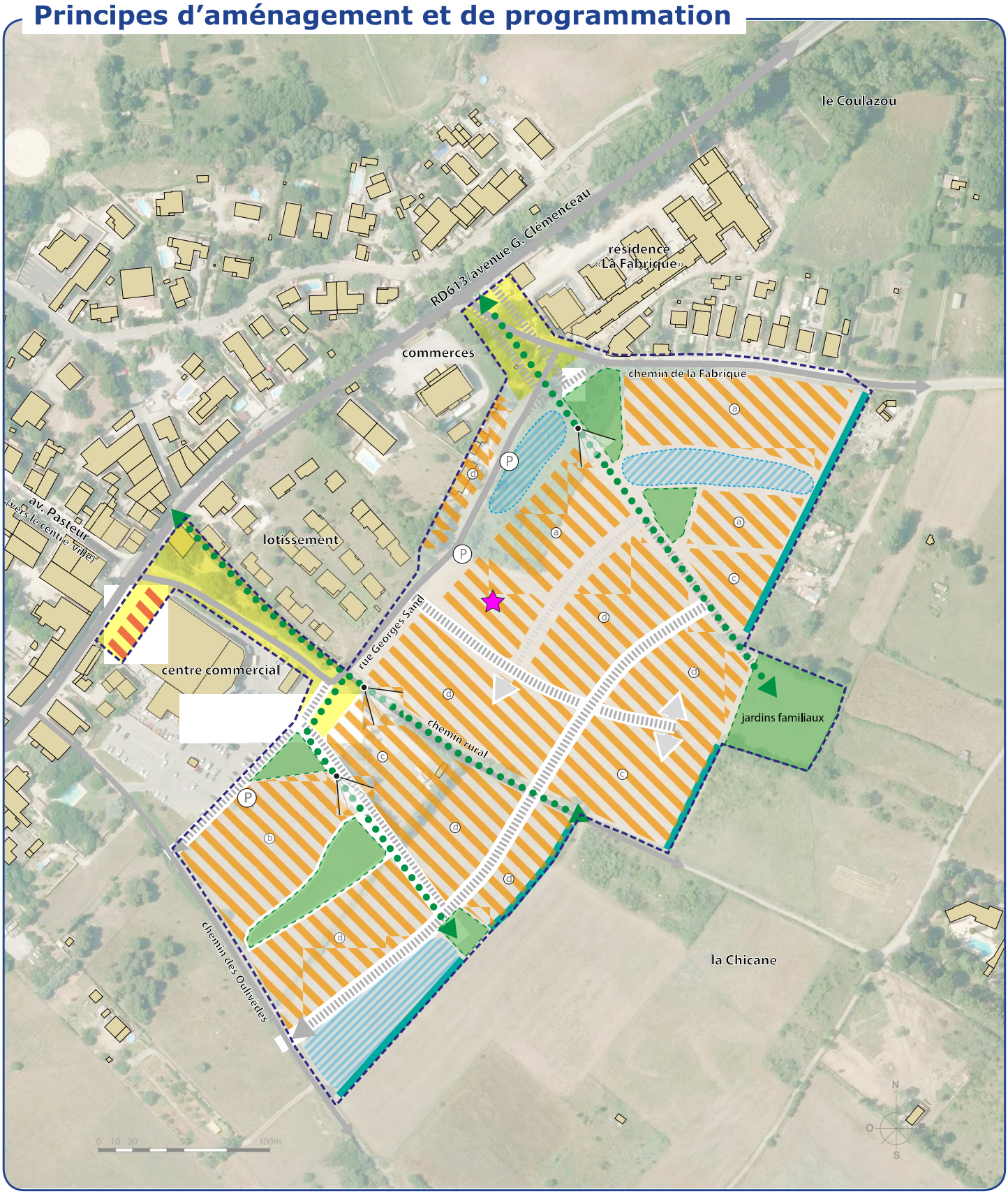
Cet axe privilégié, amorcé avec l'implantation du centre commercial sur la rive Sud de l'avenue, borde immédiatement le secteur de la Fabrique. De ce fait, la vocation d'habitat donnée à l'opération apparaît cohérente, la mixité programmatique devant davantage prévaloir au niveau de l'axe central futur. Le développement urbain de la plaine sud implique également de renforcer la qualité et la perméabilité de l'avenue Clémenceau, fortement circulée. À ce titre, l'opération va se raccorder de manière privilégiée, via le chemin de la Fabrique, sur un carrefour dont il s'agit de repenser les attributs.

Le projet du secteur Sud RD613 prévoit la création de **deux quartiers urbains à vocation dominante résidentielle**. La réalisation de ce projet doit permettre d'**amorcer le développement urbain au Sud de l'ancienne route nationale** ; il vise à affirmer une certaine singularité vis à vis des modes d'urbanisation existants sur la commune avec une prépondérance accordée à l'habitat collectif, une forte présence de la nature au sein du quartier et une priorité donnée aux modes de déplacements doux (piétons et cycles).

Il s'agit de mettre en œuvre un projet global au sein duquel sera concilié la mixité urbaine et sociale avec la préservation du cadre de vie.

Le projet répond au besoin en logements de la population et s'inscrit dans les objectifs du PLH actuel et futur (2019/2024).

Principes d'aménagement et de programmation



Légende

- périmètre de l'OAP
- aménagement paysager à dominante végétale
- frange urbaine
- espace public structurant
- cône de vue sur le Massif de la Gardiole
- dominante résidentielle
- forme urbaine dominante :
  - ⓐ immeubles collectifs (R+2+attique)
  - ⓑ immeubles collectifs (R+2)
  - ⓒ maisons en bande (R+1)
  - ⓓ lotissement pavillonnaire avec maisons (R+1)
- dominante commerciale
- projet d'EHPAD
- bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales
- voie structurante (existant / futur)
- voie de desserte (existant / futur)
- point d'accès
- parking aérien
- itinéraire piéton (existant / futur)

QUALITÉ DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les grands principes de composition urbaine et paysagère sont les suivants :

- **des quartiers «nature» et paysagers**

La présence de la nature est volontairement affirmée au sein des quartiers.

Le parti d'aménagement privilégie la dimension paysagère pour le traitement des deux carrefours d'entrée depuis l'avenue Georges Clémenceau (carrefour du chemin de la Fabrique et carrefour du centre commercial) :
- la minéralisation des sols est limitée autant que possible afin que le végétal prime sur les perceptions ;
- l'aménagement de deux grands axes doux traversant l'ensemble des nouveaux quartiers et permettant de maintenir le contact avec le grand paysage formé par le massif de la Gardiole ;
- le traitement paysager des bassins de rétention qui pourront servir de parcs publics en période sèche.

Sur la composition et l'organisation interne des quartiers, l'implantation en recul et en éventail des résidences d'habitat collectif confère une prépondérance aux perceptions naturelles. Afin que le végétal prenne effectivement toute son ampleur, le stationnement privatif des résidences collectives est intégralement enterré.

Afin de préserver les perceptions visuelles sur le grand paysage, les hauteurs des bâtiments collectifs sont limitées à R+2+attique pour le projet de la Fabrique et à R+2 pour le projet de la Garelle.

Au niveau du traitement des espaces publics de voirie, la primauté accordée à l'aménagement de voies partagées permet de donner davantage de place aux espaces verts.

- **une nouvelle conception des ouvrages hydrauliques**

Dans l'esprit d'un quartier «nature» et paysager, pour le projet de la Fabrique, une grande attention est portée à l'aménagement des ouvrages de rétention hydraulique qui sont intégrés dans la conception des espaces dédiés au logement collectif, au Nord du quartier. En effet, plutôt qu'un traitement périphérique, ces ouvrages sont pleinement intégrés au futur quartier pour former un véritable parc public.
Qu'ils soient aménagés en noues le long de la voie principale ou bien en bassins au cœur des résidences collectives, les ouvrages hydrauliques sont architecturés de manière à instaurer un dialogue étroit avec les bâtiments collectifs qui les délimitent.

Le bassin de rétention situé au Sud du projet de la Garelle, en interface avec le grand paysage et les espaces naturels, fait l'objet d'un traitement spécifique afin que la fonction hydraulique soit couplée avec la fonction de parc et de théâtre de verdure ouvert sur le massif de la Gardiole.

- **un nouvel espace majeur de liaison avec le centre-ville**

La restructuration du carrefour sur la RD613 (au droit du centre commercial) permettra de créer un nouvel espace public majeur assurant la liaison entre les nouveaux quartiers de la plaine Sud et le centre-ville de Fabrègues. L'objectif est de donner à ce carrefour un caractère urbain affirmé en requalifiant l'espace public dédié aux piétons et aux cyclistes afin de permettre une traversée sécurisée de la RD613.

Sont ainsi prévus :
- l'aménagement d'un grand axe doux irrigant l'ensemble du futur quartier de la Garelle et permettant de maintenir le contact avec le grand paysage formé par le massif de la Gardiole ;
- la création d'une place et l'implantation de commerces de proximité en lieu et place du talus existant le long de la RD613 au droit du centre commercial (réinvestissement du parvis permettant de redonner une façade urbaine et commerciale à l'avenue Georges Clémenceau).

- **un traitement qualitatif des nouvelles limites de la ville**

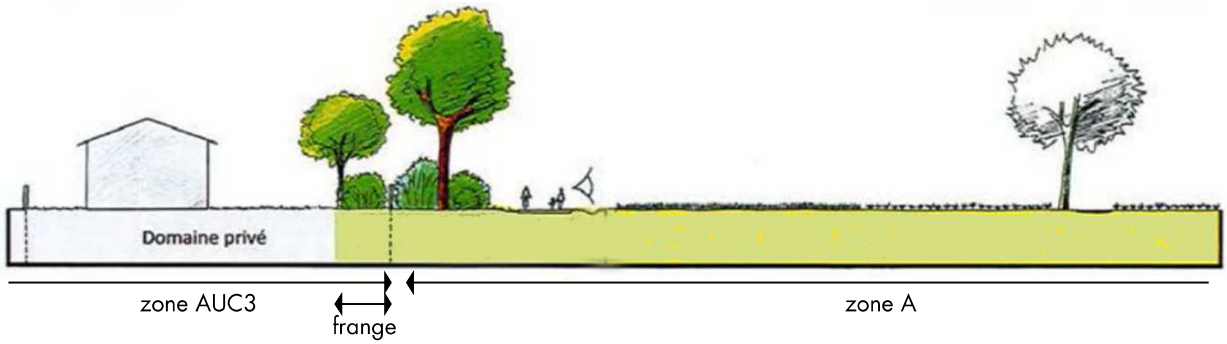
Il s'agit de ménager des **espaces de transition douce** entre les nouveaux quartiers et les espaces agricoles environnants.

Pour le projet de la Fabrique, est prévu l'aménagement d'un espace dédié à des jardins familiaux à l'extrémité Sud du futur quartier.
Pour le projet de la Garelle, est prévu en frange Sud un espace paysager traité en esplanade ouverte en direction du massif de la Gardiole.

L'objectif est de créer un dialogue entre ville et nature en proposant des équipements que les futurs résidents des quartiers devront s'approprier pour en redéfinir les usages.

Il est également prévu un traitement de la **frange urbaine** qui permettra de limiter les conflits d'usage entre les occupations des espaces agricoles et des espaces habités (mise en place d'une haie anti-dérive).

Coupe de principe du traitement des nouvelles limites de la ville



La frange (minimum 5 m.) intègre une haie anti-dérive.

La limite urbaine est végétalisée (arbres de haute tige formant un rideau végétal non continu) ; elle peut intégrer des espace communs (jardins familiaux, cheminements doux, etc).

En réponse aux prescriptions du SCoT, le projet doit permettre de valoriser les limites et les lisières agro-naturelles de la ville. L'interface entre les espaces urbains futurs et les espaces agricoles est gérée à travers deux dispositifs illustrés sur la coupe ci-dessus :
- la **frange urbaine**, bande à dominante végétale permettant de gérer l'occupation du sol au contact des espaces agricoles ;
- la **limite urbaine**, interface entre les espaces urbains et les espaces agricoles qui est privilégiée pour prolonger le traitement végétal de la frange en intégrant, le cas échéant, des circulations douces.

MIXITÉ SOCIALE

Le projet global de la Fabrique / la Garelle prévoit une densité de logements (> 40 logements/hectare) qui permet de répondre à l'un des objectifs fondamentaux du SCoT visant à limiter l'étalement urbain. Cette optimisation spatiale se réalise grâce à l'implantation de petites résidences collectives et au resserrement de l'habitat individuel.

Le projet garantit également un accès facilité aux logements selon des modes de financement variés (logements locatifs aidés, accession à la propriété, etc).

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

Pour la Fabrique, le principe de mixité sociale est intégré au projet à travers l'objectif programmatique suivant :

- 35 % de logements sociaux (répartis entre logements collectifs et maisons individuelles groupées).

Pour la Garelle, le principe de mixité sociale est intégré au projet à travers les objectifs programmatiques suivants :

- 35 % de logements sociaux (répartis entre logements collectifs et maisons individuelles groupées),
- 20 % de logements en accession abordable (en maisons individuelles groupées).

La mixté urbaine sera assurée par une combinaison d'espaces proposant différents types d'habitat, d'équipements, d'espaces publics.

Le projet de la Fabrique intègre la réalisation d'un **EHPAD**.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

La qualité environnementale et la prévention des risques qui sont au cœur du projet sont traduits dans les orientations suivantes :

- l'aménagement de vastes parcs publics intégrés au sein des espaces d'habitat collectif ;
- l'aménagement de trois espaces de rétention qui récupèreront l'ensemble des eaux pluviales des projets et permettront de compenser l'imperméabilisation du site.

DBESOINS EN STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement sont pris en compte dans le projet à travers les objectifs suivants :

- la création de plusieurs aires de stationnement collectif en bordure de la rue Georges Sand afin de répondre aux besoins de stationnement des résidents et de la clientèle des commerces implantés en bordure de l'avenue Georges Clémenceau,
- l'aménagement de places de parking le long des voiries structurantes,
- la création de places de stationnement privatives au sein de chaque parcelle de logement et dans les espaces communs des ensembles collectifs et des groupes d'habitations.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le quartier bénéficie de la proximité d'une desserte par les transports en commun (2 arrêts bus situés sur l'avenue Georges Clémenceau).

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

Le projet confère une **place privilégiée aux modes de déplacement doux** (piétons et cycles). Il s'agit de créer un quartier apaisé et de favoriser les mobilités durables dans les relations à la ville. En effet, le centre historique de Fabrègues est situé à moins de 500 mètres des futurs quartiers.

Pour le projet de la Garelle, la reconversion des deux chemins ruraux existants (chemin rural vers la Chicane et chemin des Oulivèdes) en voies mixtes intégrant les modes doux est prévue ; ces voies douces permettront de rejoindre les chemins ruraux existants du Massif de la Gardiole.

Pour le projet de la Fabrique, depuis le carrefour sur la RD613, seul un axe piétonnier et cyclable pénètre directement dans le quartier ; cet axe doux traverse de part en part le quartier et pourra à l'avenir être prolongé pour relier les espaces naturels au Sud.

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

En matière de desserte routière principale, le projet s'appuie sur les voies existantes au Nord et à l'Ouest (chemin de la Fabrique, rue Georges Sand). De cette manière, aucune circulation de transit ne vient perturber l'intérieur des quartiers. La création d'une nouvelle voie en continuité de la rue Georges Sand, séparant les futures zones habitées du parking du centre commercial, permet de desservir le projet de la Garelle tout en assurant les connexions futures vers l'Ouest.

À l'intérieur des quartiers, compte tenu des faibles distances à parcourir, l'essentiel des voies est aménagé en zone de rencontre, soit des chaussées à usage mixte où piétons et cycles sont prioritaires (vitesse limitée à 20 km/h).

Des liaisons sont prévues avec le chemin des Oulivèdes bordant le flanc Sud-Ouest du projet afin de connecter le nouveau quartier aux futures extensions urbaines (Las Fonts).

PHASAGE

Il est prévu de réaliser le projet global en deux phases distinctes :
- la Fabrique en phase 1,
- la Garelle en phase 2.

OAP 2 PUECH LONG

Localisation / situation

Le site de Puech Long se situe à l'extrémité Ouest de l'urbanisation de Fabrègues, dans le prolongement des quartiers récemment réalisés de la Crouzette. Le site est délimité, côté Est, par l'urbanisation existante ; les nouvelles rues d'Agnac et de la Moulinière ainsi que le chemin existant entre ces deux nouvelles rues (Caps Nègres) cadrent bien les limites du site à urbaniser.

Les limites Nord et Ouest du site sont ouvertes sur le Puech de Pica Nouvès et ses espaces agricoles ; elles ne s'appuient sur aucun élément physique. En partie Sud-Ouest, les limites du site à urbaniser se calent sur les lignes électriques THT existantes.

Le périmètre couvert par l'OAP de Puech Long s'inscrit dans la **zone AUC3** du PLU et représente une surface d'environ **5 hectares**.

Le site de Puech Long est marqué par la présence d'un habitat diffus et par de nombreuses parcelles agricoles en friches. Il se déploie le long de la frange urbaine existante constituée d'opérations structurées récentes (lotissements de maisons individuelles).







Légende des photos :
1/ vue sur la partie Sud du site depuis le chemin de la Moulinière
2/ vue sur la partie Ouest du site depuis le chemin d'Agnac
3/ l'axe principal de desserte du projet : le chemin d'Agnac

Contexte et enjeux

L'OAP de Puech Long correspond à un **projet d'extension urbaine** ; elle répond aux principaux objectifs suivants du PADD :

- Définir des projets d'extension urbaine qualitatifs avec notamment la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers du site et la connexion avec les quartiers existants
- Répondre à la demande en logements et à la diversité des parcours résidentiels et organiser la mixité sociale

Le projet trouve naturellement sa place au sein d'un espace libre situé en continuité de l'urbanisation existante ; il vient finaliser la forme urbaine des quartiers Ouest en comblant les espaces de frange situés entre le front bâti actuel et les lignes électriques HT.

Le site Puech Long s'inscrit au sein d'un secteur d'extension à l'Ouest de Fabrègues qui est planifié dans les projets de développement urbain futur du SCoT.
La partie Nord du projet (au Nord du chemin d'Agnac) correspond au site d'extension du SCoT de 2006 et constitue l'amorce du développement urbain du secteur de Pica Nouvès.
La partie Sud du projet est identifiée comme «limite à conforter» dans le SCoT.

Présentation du site



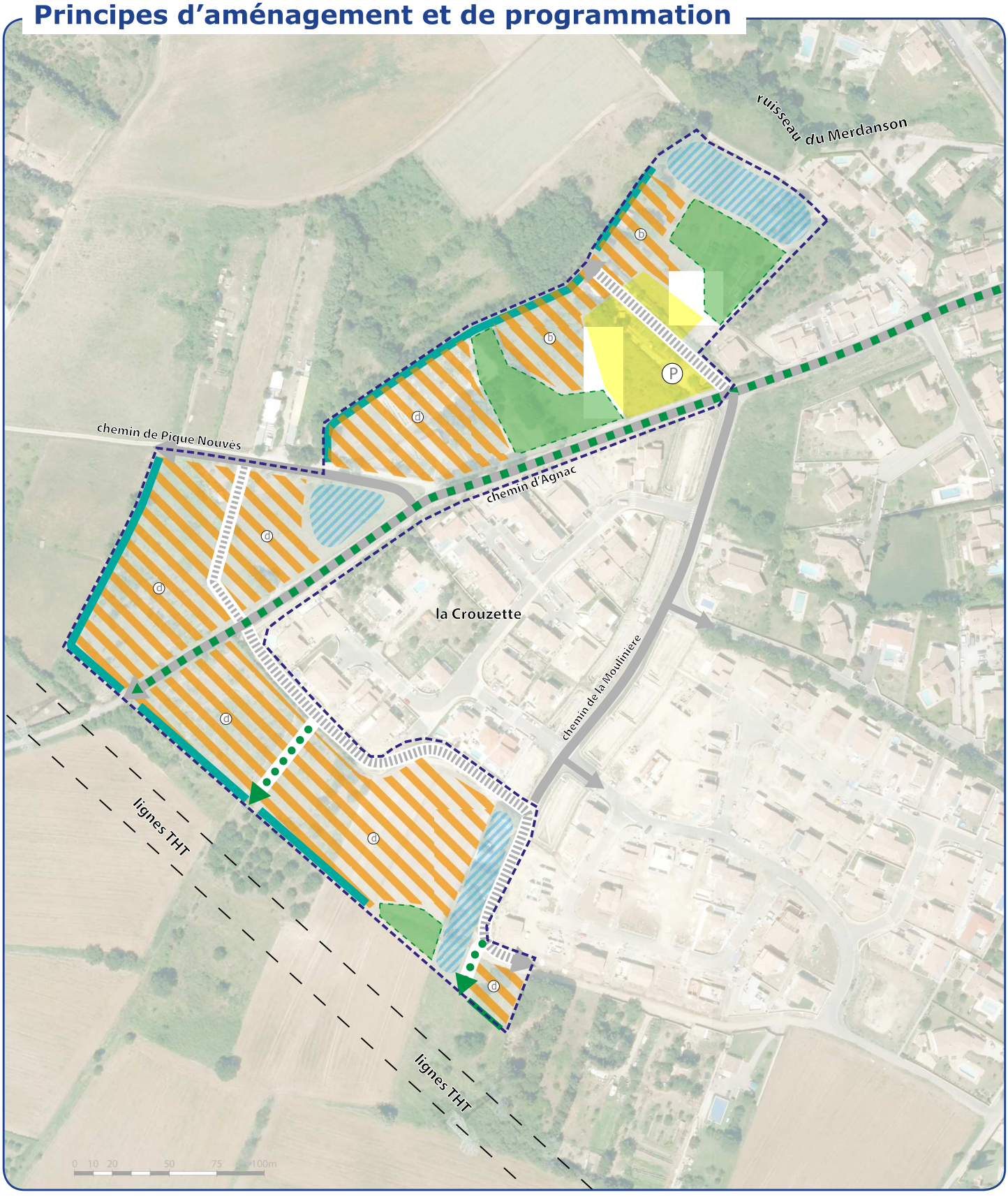
Nature du projet et objectifs

Le projet de Puech Long constitue l'extension d'un **quartier urbain à vocation résidentielle.** Dans ce projet seront conciliés la mixité urbaine et sociale avec la préservation du cadre de vie, la mise en œuvre d'un programme d'équipements publics et le développement des déplacements doux.

La réalisation de ce projet doit permettre d'**amorcer le développement urbain du secteur de Pica Nouvès.** Les fondements de ce nouveau quartier et son inscription dans la ville ont été définis dans le cadre d'une étude urbaine : un projet fondé sur le respect du paysage et de l'environnement (avec des lignes directrices qui s'inspirent de la géographie du site), un projet inscrit en continuité de la ville existante, un schéma viaire économe en voirie, des déplacements doux privilégiés, des espaces publics fédérateurs et l'émergence de nouveaux lieux collectifs.

Le projet répond au besoin en logements de la population et s'inscrit dans les objectifs du PLH actuel et futur (2019/2024).

Principes d'aménagement et de programmation



Légende

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

N O E S

0 10 20 50 75 100m

QUALITÉ DE L'INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le projet s'inscrit en continuité des quartiers récemment réalisés en prolongeant les formes urbaines existantes, à l'Ouest. En limite Nord, le parti d'aménagement prévoit un cœur de quartier dense structuré autour d'une place publique (accessible depuis le chemin d'Agnac) ; cette polarité marque l'entrée du nouveau quartier avec son prolongement prévu vers le Nord (Pica Nouvès).

Les espaces publics et les voies feront l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les principes suivants :

- le respect de la topographie et du paysage naturel du site,
- des bassins de rétention «naturels» et paysagers (ouverts et accessibles au public en période sèche),
- un accompagnement végétal des voies et des cheminements doux.

De vastes espaces boisés faciliteront l'insertion paysagère des bâtiments collectifs qui sont proches des maisons pavillonnaires existantes, le long du chemin d'Agnac.

Il s'agit également d'assurer un traitement paysager des espaces de transition en limites Nord et Ouest des nouveaux quartiers.

MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

Le projet de Puech Long prévoit une densité de logements (> 40 logements/hectare) qui permet de répondre à l'un des objectifs fondamentaux du SCoT visant à limiter l'étalement urbain. Cette optimisation spatiale est permise grâce à l'implantation de petites résidences collectives et de programmes de logements groupés et de logements intermédiaires.

Le principe de mixité sociale est intégré au projet à travers les objectifs programmatiques suivants :

- 35 % de logements sociaux (répartis entre logements collectifs, logements intermédiaires et logements groupés),
- 20 % de logements en accession abordable.

La mixité urbaine est également recherchée ; ainsi, autour de la grande place, quelques commerces et services de proximité pourront se développer en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

La qualité environnementale et la prévention des risques sont traduits dans les orientations suivantes :

- l'aménagement de parcs publics au sein des espaces d'habitat collectif, dans la partie Nord du quartier ;
- l'aménagement de trois espaces de rétention qui récupèreront l'ensemble des eaux pluviales du projet et permettront de compenser l'imperméabilisation du site.

BESOINS EN STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement sont pris en compte dans le projet à travers les objectifs suivants :

- la création d'une aire de stationnement collectif au niveau de la place publique située au cœur du quartier ; ce stationnement permet de répondre aux besoins liés aux logements et aux activités ;
- l'aménagement de places de parking le long des voiries structurantes,
- la création de places de stationnement privatives au sein de chaque parcelle de logement et dans les espaces communs des ensembles collectifs et des groupes d'habitations.

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La desserte principale du projet est assurée depuis le chemin d'Agnac et le chemin de la Moulinière. Depuis ces deux principaux axes, une première boucle interne au quartier est réalisée avec l'aménagement du chemin de Caps Nègres.

La desserte des ensembles collectifs et des logements individuels denses est assurée depuis cette boucle élargie.
L'habitat individuel organisé en «hameaux» est desservi par des voies tertiaires en impasse.

Des liaisons sont prévues avec le chemin de Pique Nouvès et avec le chemin d'Agnac, au Nord de l'opération, afin de connecter le nouveau quartier aux futurs développements urbains qui devraient prendre place dans le secteur de Pica Nouvès.

Afin de faciliter les déplacements vers le centre-ville de Fabrègues situé à moins d'un kilomètre, il est prévu la réalisation d'une voie douce associant cheminement piétonnier et piste cyclable le long du chemin d'Agnac.

L'ensemble de ces aménagements de voirie font l'objet de plusieurs réservations délimitées au règlement graphique du PLU.

OAP 3

ÉCO-PARC

POLARITÉ ÉCONOMIQUE D'ÉQUILIBRE

Localisation / situation

Le secteur Éco-Parc prend place au nord-ouest de la commune de Fabrègues, située en deuxième couronne de la métropole, et partie prenante de l'archipel des villes et villages. La commune occupe, à ce titre, un rôle de porte d'entrée de la métropole montpelliéraine.

Au cœur de la plaine ouest, au caractère viticole encore marqué, le site se trouve à l'interface entre les coteaux et la plaine. Cette interface marque le paysage proche et lointain (et les vues), ainsi que la végétation.

L'Éco-Parc se situe dans le périmètre de la ZAC du Collège qui se structure autour de deux infrastructures majeures : la RM27E7 et la RM613. La première traverse la future ZAE pour rejoindre la seconde, la RM613, qui la borde au sud, d'est en ouest et constitue l'axe de liaison majeur entre le centre et les zones d'activités existantes (Trois Ponts et Hauts de Fabrègues). Cette ZAC a d'ores et déjà fait l'objet d'une première phase d'aménagement et de constructions (collège Ray Charles, îlots résidentiels, trame d'espaces publics et de voirie...).

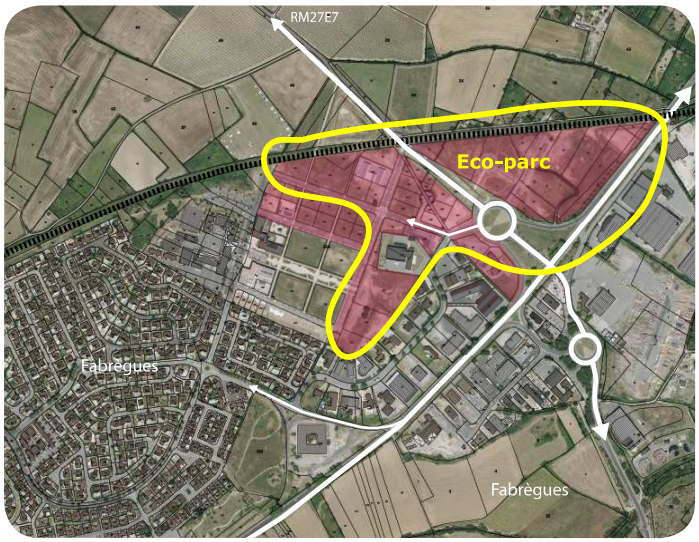
Dans un contexte de métropolisation, la commune de Fabrègues connait une croissance importante depuis les années 1960. Le nord de la commune est marqué par la présence des quartiers d'habitat individuel, mais plus récemment, équipement et îlots résidentiels collectifs ont été construits dans le cadre de la ZAC du Collège. En mitoyenneté de ces espaces se trouve l'Éco-parc qui intègre dans son programme le développement d'activités économiques ainsi qu'un pôle de services et un équipement sportif.

Le développement de l'Éco-Parc est apparu opportun pour développer des activités économiques dont les demandes d'implantation des entreprises sont très fortes sur le territoire métropolitain.

Dans ce contexte, la couture urbaine qui s'opère progressivement renforcera la fonction d'entrée de l'agglomération montpelliéraine au sud-ouest et d'entrée nord de la commune de Fabrègues.

Zonage du PLU :

Zone UD1-2-2



Nature et objectifs

Les objectifs liés au réinvestissement urbain du secteur sont les suivants :

- fabriquer un tissu urbain mixant les fonctions et limitant l'étalement urbain ;
- imbriquer les fonctions d'activités, de services, d'habitat ;
- constituer une entrée d'agglomération et de commune lisible et attractive ;
- favoriser l'utilisation des modes doux et garantir leur connexion depuis le site jusqu'au centre-ville.

Au regard du PADD, l'aménagement de l'Éco-Parc répond aux objectifs suivants :

- «développer et valoriser les activités économiques» : le projet répond à l'objectif du PADD de valoriser les zones d'activités en entrée Est, en lien avec les infrastructures existantes et future (ligne de TCSP). À travers ce projet, la commune souhaite répondre à une forte demande de foncier économique dédié notamment aux activités artisanales, industrielles, manufacturières et logistiques. L'achèvement de l'Éco-Parc et son extension prévue au Nord de l'ancienne voie ferrée répond à cet objectif.
- «maintenir et renforcer l'offre communale en équipements et en services de proximité» : la création d'un pôle de services et d'un équipement sportif répond également à l'orientation du PADD visant le maintien et le renforcement de l'offre communale en équipements et en services de proximité.
- «favoriser les déplacements de proximité» : cette orientation est prise en compte dans le projet à travers le développement des modes doux prévu au sein du quartier :
  - le long de la RM27E7,
  - sur les voies internes principales desservant le quartier du collège depuis le giratoire d'entrée (giratoire De Lattre de Tassigny).
- «pérenniser les fonctionnalités et l'identité de Fabrègues au sein de la Plaine Ouest» : le projet répond à cette orientation à travers la valorisation et l'encadrement qualitatif du développement de l'Éco-Parc, en complémentarité avec les autres espaces économiques proches (ZAE des Trois Ponts et des Hauts de Fabrègues).

Principes d'aménagement et de programmation

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La composition urbaine du projet s'appuie sur la trame des espaces publics réalisés dans le premier temps des aménagements de la ZAC du Collège. Ces espaces publics existants sont qualitatifs : plantations, trottoirs confortables, revêtements soignés, etc. Au sud de la RM27E7, au voisinage des îlots résidentiels déjà construits, les activités s'implanteront sur les rues Uderzo, Stedo, Mézières et Christin et Turk et De Groot qui en constitueront les espaces publics structurants.

Le traitement des façades urbaines - en franges extérieures de l'opération, de part et d'autres de la RM27E7, et le long des rues d'implantation précitées -, devra être soigné pour prolonger l'ambiance constituée par le paysage spécifique de la ZAC.

Les parcelles d'activités sont organisées en îlots de taille mesurée (en cohérence avec les îlots résidentiels) de part et d'autres des axes de composition assurant ainsi une bonne lisibilité du secteur. En poursuite de la qualité de l'espace public existant, le traitement des limites espace privé / public constitue un élément important du projet générateur de qualité et d'identité.

L'épannelage global du bâti est soucieux de son environnement paysager et urbain, la recherche de cadrages sur le plateau et ses coteaux est recherchée.

Principes d'aménagement et de programmation (suite)

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

De manière complémentaire aux activités économiques, un pôle de service (services aux entreprises, commerces, etc.) pourra se développer sur la zone d'activités près de la RM613.

Un îlot à vocation d'équipement sportif pourra également prendre place au sud-est, au contact des habitations existantes.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Une topographie régulière mais différenciée marque fortement le paysage. A chaque point du site, elle donne à voir des perceptions et des ambiances différentes.

Les parcelles retenues pour le projet sont situées hors zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques. Le système d'assainissement pluvial privilégie au maximum :

- des systèmes de rétention à la source (noues et fossés enherbés ayant également une fonction écologique),
- des bassins de rétention enherbés.

Les espaces publics récemment réalisés, et qui constitueront la trame de rues des espaces d'activités, offrent une large place aux espaces verts et notamment l'aménagement paysager des noues et d'arbres d'alignement.

Le type d'activités prévu sur la ZAC limite les risques de pollution accidentelle.

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

Chaque lot d'activité devra assurer son stationnement. Celui doit être conçu qualitativement, de manière à participer au paysage général du secteur.

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Actuellement, la ligne 2 du tramway de Montpellier s'arrête à St Jean de Védas ; puis la ligne de bus 33 de la TAM prend le relais traversant Fabrègues jusqu'au terminus Lou Paillas.

La voie ferrée existante est identifiée au SCOT comme un axe potentiel de développement de Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

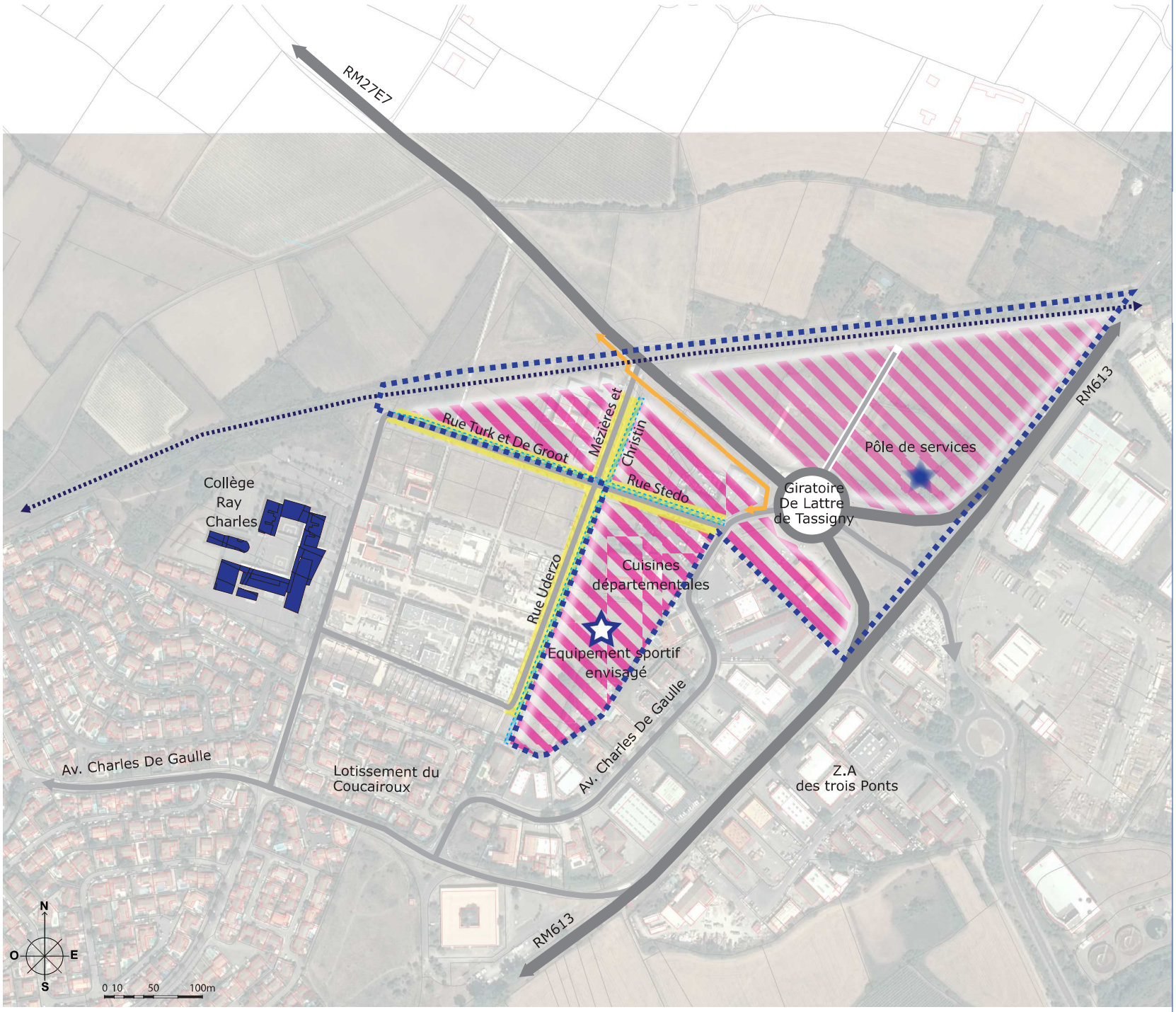
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

La RM613, voie Nord-Est/Sud-Ouest, constitue une voie de liaison majeure entre le centre de Fabrègues et les zones d'activités des Trois ponts et des Hauts de Fabrègues. Elle constitue l'axe principal du transit routier.

La RM27E7, voie perpendiculaire à la RM613 selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest, relie Saussan à la RM613. Elle joue un rôle de liaison intercommunale.

Le long de la RM27E7, une bande cyclable est aménagée, mais elle s'arrête ensuite au niveau du rond-point De Lattre de Tassigny, limitant sa fréquentation en raison du fort trafic sur le giratoire, dangereux à traverser pour des piétons et des cycles. Vers l'Ouest, la piste cyclable se transforme en bande cyclable au-delà de l'Éco-parc.

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC du Collège, les voies de desserte interne (notamment les rues Uderzo, Stedo, Mézières et Christin et Turk et De Groot) et les réseaux nécessaires ont été réalisés (AEP, EU, électricité, télécom, éclairage, …).



Légende *(principes d'aménagement)*

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- espace public structurant

Objectifs urbains

- façade urbaine à composer

PROGRAMMATION

- dominante économique
- Pôle de service
- équipement sportif

Dispositif de gestion des eaux pluviales

- Noues hydrauliques

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- carrefour structurant *existante*
- voirie structurante *existante*
- voirie de desserte *existante*

Transports en commun

- Axe potentiel TCSP

Modes actifs

- itinéraire cycles existant

OAP 4 AGRO-ÉCOPÔLE DE MIRABEAU

Localisation / situation

Le site de l'Agro-Écopôle de Mirabeau se positionne au pied du site classé du massif de La Gardiole, sur un rebord de la plaine agricole de Fabrègues, à 2 km au Sud de la ville. Il s'organise autour du Mas de Mirabeau, ancien domaine agricole, acquis en 2013 par la commune de Fabrègues.

Positionné à environ 150 mètres de l'autoroute A9, le Mas de Mirabeau est desservi par un chemin se raccordant à la route R114 qui connecte le Causse d'Aumelas aux étangs palavasiens.

Le site de l'OAP se structure sur trois secteurs à vocation spécifique participant à un projet agro-écologique et environnemental d'ensemble, s'insérant dans la zone agricole Ar qui correspond au réservoir de biodiversité de la Plaine de Fabrègues.

- le secteur As, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, correspond au Mas de Mirabeau, siège de l'Agro-Ecopôle, dans lequel sont autorisés les travaux de démolition/ reconstruction, de réhabilitation, l'extension du bâti existant et les constructions nouvelles
- le secteur Ar1, secteur agricole destiné à la construction d'une bergerie,
- le secteur Ar2, secteur agricole destiné à l'édification de serres maraîchères.

Périmètre de l'OAP



Le Mas de Mirabeau (état actuel)



Contexte et enjeux

L'Agro-Écopôle de Mirabeau constitue un projet d'excellence agro-écologique pour la reconquête de la biodiversité, en créant un pôle agricole facilitateur de la transition agro-écologique sur plusieurs hectares. Il s'agit notamment de remettre en activité le Mas de Mirabeau sur le modèle de la polyculture-élevage en interaction durable avec son environnement, par des itinéraires qui favorisent et restaurent la biodiversité. Enfin, à travers l'Agro-Écopôle, il s'agit de favoriser la cohésion sociale du territoire autour des thématiques de l'alimentation, de la biodiversité et des transferts des savoirs.

Le projet répond aux objectifs du PADD suivants :

- promouvoir une agriculture locale et de qualité, favorisant les circuits courts de production, les actions pédagogiques et les formations aux pratiques agricoles durables,
- soutenir les activités agricoles, l'implantation de nouveaux agriculteurs, dans le respect des caractéristiques paysagères du site,
- préserver le patrimoine bâti des anciens domaines viticoles, en y permettant notamment des activités complémentaires ainsi que de nouveaux usages, afin de préserver et de valoriser ce patrimoine.

L'OAP consiste à mettre en exergue la relation entre les trois secteurs destinés à accueillir les bâtiments liés à l'Agro-Écopôle, et leur inscription au coeur d'un projet agro-écologique d'ensemble prenant en compte son environnement naturel, agricole et paysager.

Nature et objectifs

En 2016, fort d'un partenariat engagé sur la préservation de ses espaces naturels, la Commune de Fabrègues bâtit avec le Conservatoire d'espaces naturels du Languedoc-Roussillon (CEN-LR) un projet exemplaire d'avenir : l'Agro-Écopôle du domaine de Mirabeau. Celui-ci a pour objectif la reconquête de la biodiversité par l'agro-écologie. Il s'agit de démontrer que des modèles agro-écologiques peuvent être au service de la biodiversité et réciproquement, que ces modèles peuvent être productifs et rentables, qu'ils sont créateurs d'emplois et permettent le développement d'entreprises agricoles et d'innovations agro-écologiques.

Pour ce faire, le projet se décline en 6 dimensions interconnectées :

1. **Agricole et alimentaire :** redéploiement de la polyculture-élevage autour d'activités : viticulture, maraîchage, élevage laitier, oléiculture, trufficulture, création d'une brasserie artisanale.
2. **Écologique :** restaurer des infrastructures agro-écologiques et une matrice de biodiversité fonctionnelle sur le domaine de Mirabeau ; les actions liées à cet axe concourent à restaurer et maintenir durablement la biodiversité locale, à intégrer la biodiversité dans les itinéraires productifs agricoles et à inscrire le domaine au sein de la Trame Verte et Bleue.
3. **Économique :** une pépinière d'entreprises agro-écologiques qui trouvent ici les moyens et supports nécessaires au développement de leur modèle économique ; une vitrine et une référence de domaine agricole économiquement équilibré, où les recettes générées par l'exploitation du domaine couvrent les dépenses de fonctionnement pour la commune.
4. **Sociale :** parmi les porteurs de projets, certaines entreprises agricoles auront une vocation d'insertion sociale (réinsertion professionnelle, formation qualifiante en agro-écologie, ...)
5. **Pédagogique, récréative et vivre ensemble :** le projet laisse toute sa place aux citoyens : ces derniers sont impliqués dans la co-construction d'actions culturelles et pédagogiques.
6. **Formation et recherche :** instaurer des flux entrants et sortants entre le domaine de Mirabeau, les filières professionnelles, l'enseignement supérieur et la recherche.

Primé par le Ministère de l'Environnement dans le cadre de son appel à projet «Sites pilotes pour la reconquête de la biodiversité», l'Agro-Ecopôle de Mirabeau s'inscrit pleinement dans la politique agro-écologique et alimentaire (P2A) de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de la constitution d'un archipel de fermes ressources ambitionnée par le projet de territoire métropolitain.

Principes d'aménagement et de programmation

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La mise en oeuvre de l'Agro-Écopôle nécessite de réhabiliter les bâtiments existants du Mas de Mirabeau pour leur redonner leurs fonctions agricoles ainsi que de réaliser des constructions supplémentaires pour accueillir l'ensemble des activités souhaitées. Le positionnement de la bergerie et des serres maraîchères a été étudié pour rester au plus proche du Mas, sur des parcelles non valorisées sous maîtrise foncière publique, permettant de maintenir les parcelles de vigne existantes.

Sur le bâti historique du Mas (secteur As - 1,26 ha) représentant environ 2.200 m² d'emprise, une mission de programmation permettra d'affiner les grands principes suivants :

- réhabilitation du bâti existant et, éventuellement, démolition et reconstruction des bâtiments présentant des fragilités structurelles (potentiellement 3 corps de bâti concernés),
- extensions limitées des bâtiments existants et éventuellement, des constructions neuves.

En limite du Mas, il est prévu la création d'une petite serre maraîchère de 100 m² d'emprise au sol dans la partie jardin-maraîchage existante. La vocation de cet espace sera multiple, production de plants, pédagogie et formation. Du fait de la proximité du bâti et l'inclusion dans le site classé de la Gardiole, elle fera l'objet d'un traitement spécifique (hauteur sous faîtage limitée, ossature bois-verre, …). Son architecture devra s'intégrer au projet global et pourra faire l'objet d'une conception spécifique en s'appuyant notamment par exemple sur le collectif Inpact qui regroupe des architectes en auto-construction.

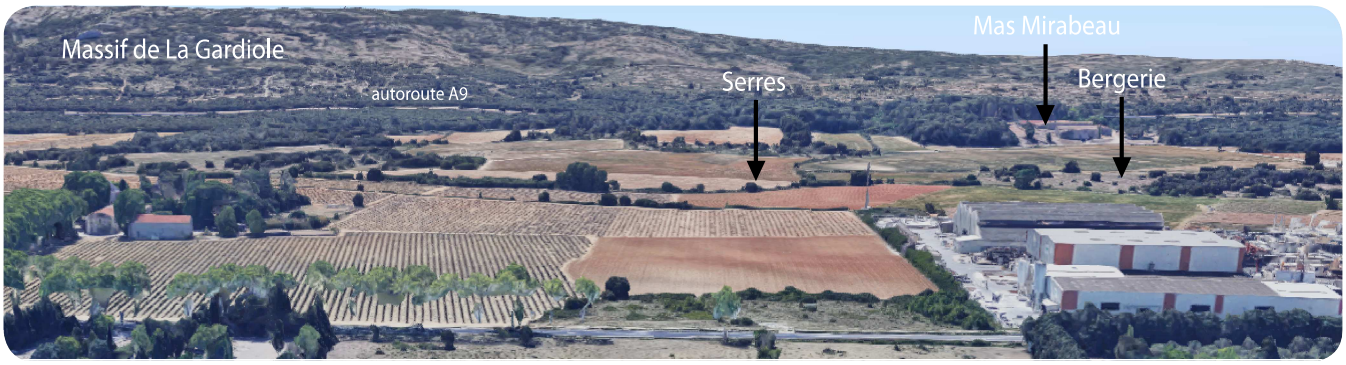
Principes d'aménagement et de programmation

Concernant la bergerie (secteur Ar1), pour être en capacité d'accueillir un troupeau d'élevage sans interaction négative avec les autres activités agricoles, le domaine de Mirabeau doit se doter d'une nouvelle bergerie. L'emprise au sol projetée est de 600 à 700 m². Elle sera positionnée dans l'écrin boisé actuellement présent sur la parcelle CB 48 pour une bonne intégration paysagère. Le bâtiment sera en bois. La vue ci-dessous est un exemple réalisé dans le contexte paysager sensible du site classé du Pic Saint-Loup.



Quant aux serres maraîchères (secteur Ar2), l'activité de maraîchage nécessite la construction d'une (ou de) serre(s). La localisation de cet équipement est contraint à la fois par la qualité agronomique des sols et par la proximité du réseau d'irrigation BRL. L'emplacement envisagé se situe sur la parcelle CB 21. L'emprise au sol pour cette serre est estimée entre 3000 m² et 5000 m² et sera déterminée plus précisément avec le porteur de projet désigné. Le type de serre envisagé est de type « serre-chapelle ».

L'Agro-Écopôle dans son environnement paysager



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'Agro-Écopôle de Mirabeau est conçu comme un écosystème composé d'activités diversifiées et complémentaires qui interagissent entre elles et avec la trame écologique.

La dimension agricole et alimentaire prend corps par le redéploiement de la polyculture-élevage autour d'une mixité d'activités agricoles : viticulture, maraîchage, élevage laitier, oléiculture, trufficulture.

Les bâtiments du Mas seront réinvestis pour une mixité fonctionnelle associant une pépinière d'entreprises, bureaux, espace collaboratif/coworking, hébergements temporaires et gîte d'étape éco-touristique, salle de séminaire et de formation, création d'une brasserie artisanale, boutique paysanne, cave, espaces de stockage, hangar agricole mutualisé, ...

Il est par ailleurs envisagé de couvrir en partie la toiture de panneaux photovoltaïques avec la création d'une coopérative électrique citoyenne en mobilisant les Fabrèguois.

L'objectif est ainsi de créer des flux favorisant la mise en place d'une agro-économie circulaire, collaborative et solidaire :

- flux entre la matrice et la plaine agricole (individus, espèces, matières, ...),
- flux entre actifs agricoles : matière organique, valorisation des sous-produits, mutualisation de moyens, savoirs, ... à l'échelle du domaine et de la plaine agricole,
- flux de savoirs, d'expériences, d'apprentissages et de valeurs.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Le trois secteurs sont positionnés en retrait des zones inondables identifiées au P.P.R.I. au niveau du ruisseau des Garelles, au Nord du site, et du petit ruisseau affluent traversant le site jusqu'au Mas. Le positionnement de la bergerie et des serres maraîchères a été étudié pour ne pas les soumettre au risque. Il respecte également les espaces *non aedificandi* correspondant aux espaces minimum de bon fonctionnement de ces cours d'eau.

Le projet limite l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la réalisation de nouvelles constructions et par le maintien de surfaces libres ou non imperméabilisées (parkings). Il s'agit de préserver l'écoulement naturel des eaux pluviales sans augmenter sensiblement le ruissellement pour ne pas aggraver le risque de débordement des cours d'eau.

Sur le plan écologique, le site de Mirabeau s'insère dans le réservoir de biodiversité de la plaine de Fabrègues-Poussan (zone Ar du PLU). Le positionnement de la bergerie, des serres maraîchères et des chemins à créer a été étudié pour éviter les espaces à enjeux faunistiques ou floristiques et, en particulier, les stations abritant l'Ail petit moly ainsi que les pierriers, gîtes potentiels pour le Lézard ocellé.

De manière plus globale, le projet d'Agro-Écopôle revêt une vertu écologique très forte avec pour ambition de réactiver une matrice de biodiversité fonctionnelle sur le domaine et de restaurer des infrastructures agro-écologiques. Il s'agit de restaurer et maintenir durablement la biodiversité locale (extraordinaire comme ordinaire), d'intégrer la biodiversité dans les itinéraires productifs agricoles et d'inscrire le domaine au sein de la Trame Verte et Bleue (connectivités écologiques, services écosystémiques, qualité de l'eau…). Les actions prévues dans le cadre de l'Agro-Ecopôle favoriseront cela : plantation de haies et restauration de ripisylves sur 4 km, restauration des trois mares existantes et création d'une nouvelle mare, implantation de 2 km de bandes enherbées, restauration de muret en pierre sèche, …).

BESOINS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

L'Agro-Écopôle va nécessiter la présence de parkings avec deux usages distincts (quotidien et occasionnel). Il est prévu d'organiser le stationnement en trois poches situées sur des espaces actuellement non valorisés, à proximité immédiate du Mas et des voiries, en maintenant des surfaces non perméabilisées par un enherbement naturel.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

- Accès et Desserte

La desserte générale de l'Agro-Écopôle sera assurée à partir du chemin existant, connecté à la R114, qui chemine jusqu'au Mas. En mauvais état, il nécessitera une réfection. Ce chemin est le support de chemins qui serpentent dans l'espace agricole, l'un desservant la bergerie - nécessitant la reprise du raccordement au chemin principal, l'autre se raccordant au chemin de Mujolan, à partir duquel un chemin d'accès aux serres sera créé.

- Électricité

Actuellement, le Mas de Mirabeau est raccordé par une ligne aérienne qui longe le chemin d'accès principal et qui alimente le domaine depuis un transformateur adossé à la cave. A l'occasion de la réfection du chemin, l'enfouissement de la ligne est envisagé.
Pour les besoins en électricité du Mas (secteur As), l'alimentation principale pourra être complétée par une auto-production en couvrant une partie des toitures en panneaux photovoltaïques.
Concernant la bergerie (Ar1), deux possibilités :
- Le raccordement au réseau principal via le chemin d'accès par une ligne enterrée.
- Une auto-suffisance de la bergerie par la pose de panneaux solaires en toiture et d'un capteur thermosiphon en pignon pour l'eau chaude sanitaire.
Concernant les serres maraîchères (Ar2), elles ne nécessitent pas de raccordement aux réseaux électriques.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

- Eau potable et eau brute

A l'heure actuelle, le domaine de Mirabeau n'est pas desservi par le réseau public d'alimentation en eau potable. Il est alimenté par un forage autonome et un réservoir semi-enterré de récupération des eaux de pluie de toiture (estimé à 100 m^3).
Dans le cadre du projet, il est envisagé le raccordement au réseau AEP (disponible au bord de la R114). Ce réseau sera également enfoui au même moment que la réfection du chemin principal. Ce réseau desservira le Mas (As) et viendra compléter les dispositifs d'eau actuels en fonction des usages (agricole, ERP, alimentaire…)
Pour la bergerie et en fonction de la nature du projet d'élevage sélectionné (viande ou laitier par exemple), une simple dérivation permettra d'alimenter la bergerie en AEP via un réseau enterré sous son propre chemin d'accès.
Concernant les serres maraîchères, elles ne nécessitent pas l'AEP. En revanche, l'accès à l'eau brute est indispensable à l'activité, d'où son positionnement à proximité de la borne BRL.

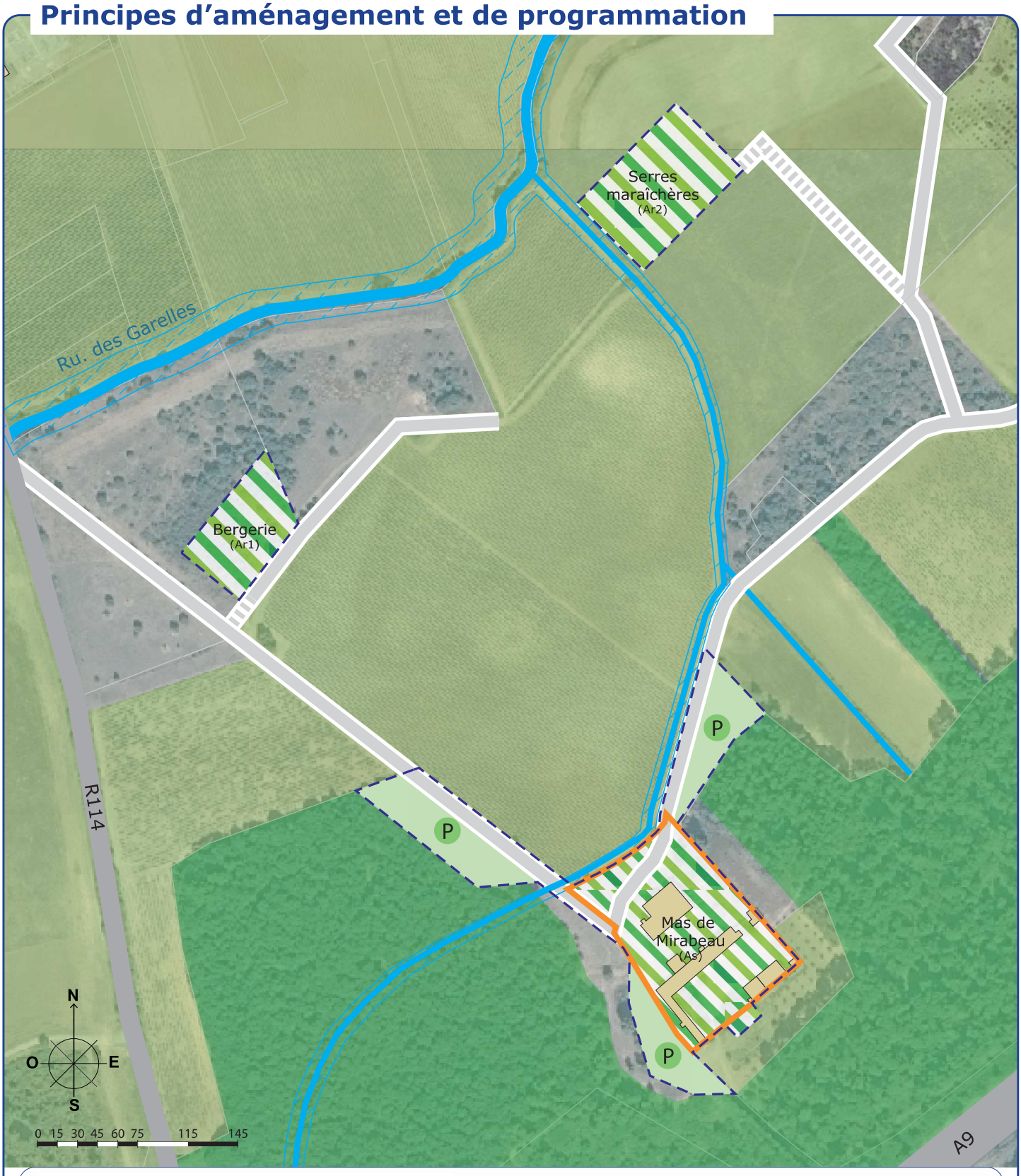
- Eaux usées

Actuellement, le domaine de Mirabeau dispose d'une filière autonome d'assainissement. Cette filière est obsolète et ne permet de traiter les eaux de l'Agro-Ecopôle.
Il est donc envisagé de mettre en place une nouvelle installation d'assainissement autonome, dimensionnée aux besoins du domaine. Le dispositif prévu est de type fosse toutes eaux et champ d'épandage sable siliceux et/ou zones de rejets végétalisés (apparentée à une mare). Cette filière d'assainissement sera positionnée dans l'espace relictuel entre le Mas et le ruisseau (parcelle CB 30). Cette localisation s'explique par le positionnement topographique bas de cette parcelle permettant de concevoir une filière gravitaire.

- Télécommunications

Le domaine est actuellement raccordé via une ligne aérienne le long du chemin principal. Dans le cadre de la réfection du chemin, il est également envisagé d'enfouir ce réseau.

Principes d'aménagement et de programmation



Légende *(principes d'aménagement)*

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- périmètre de l'OAP
- bâti existant
- boisements remarquables
- espaces agricoles
- cours d'eau
- zone de risque d'inondation

PROGRAMMATION

Vocations à développer

- Périmètre de bâti existant (réhabilitation, démolition/reconstruction, extensions limitées)
- dominante agricole

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- existant — voie structurante
- existant / futur — voie de desserte

Stationnement

- P — parking de surface non imperméabilisé