



Département de l'Hérault
Commune de Saint-Georges d'Orques

PLU

Plan Local d'Urbanisme



III. OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour <i>Date d'arrêté</i>	Modification <i>Date d'approbation</i>	Modification simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Révision simplifiée <i>Date d'approbation</i>
1ère		12.09.2011	10.03.2010	25.06.2012
2ème	14.03.2008	12.09.2011	29.09.2010	11.12.2013
3ème	24.03.2017	13.02.2013	05.12.2011	
4ème		11.12.2013	29.11.2012	
5ème		24.11.2016	13.02.2013	
6ème			17.12.2014	
7ème			27.09.2017	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. RAPPEL CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	3
Une obligation instaurée par la loi Grenelle 2	3
Le contenu d'une OAP	3
Selon l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) :	3
II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « CŒUR D'ORQUES »	5
Une armature d'espaces publics forte	5
Des typologies de logements adaptées au village et au site	5
Une desserte donnant la place aux piétons	5
 	6
Un quartier mixte	7
Une gestion alternative des eaux pluviales	7
Un parti d'aménagement qui fait greffe	7

I. RAPPEL CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une obligation instaurée par la loi Grenelle 2

Selon l'article **R*123-6**, modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 22 :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation** et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le contenu d'une OAP

Selon l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

[...] Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

II. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « CŒUR D'ORQUES »

Une armature d'espaces publics forte

La structure du quartier s'appuie sur des espaces publics piétons, en prolongement direct du vieux bourg :

- **L'axe citoyen** : mail central paysager qui irriguera l'ensemble du quartier du nord au sud, de la place St Georges au complexe sportif. Cette promenade piétonne paysagère sera le lieu emblématique et "noble" du quartier. La déclivité permettra de dégager des vues sur la plaine. L'axe sera traité en succession de petites terrasses, créant des « chambres végétales » et placettes aux ambiances variées.
- **La nouvelle place du village**, au nord de l'axe citoyen, sera accessible depuis l'avenue des jardins et la Place Saint-Georges par un mail de grands arbres, ouvert sur le parc de la future mairie. Elle sera boisée par des îles de végétation mélangeant arbres caduques et grands pins dans une tradition méditerranéenne.

Des typologies de logements adaptées au village et au site

Les îlots d'habitation se développent de part et d'autre du mail central. Ils sont majoritairement conçus comme des **îlots bâtis de maisons de village** mitoyennes et superposées, construits autour de **jardins intérieurs**. Les formes urbaines conjugent densité et diversité (principalement de l'habitat intermédiaire ou de l'individuel superposé, en locatif et en accession à la propriété).

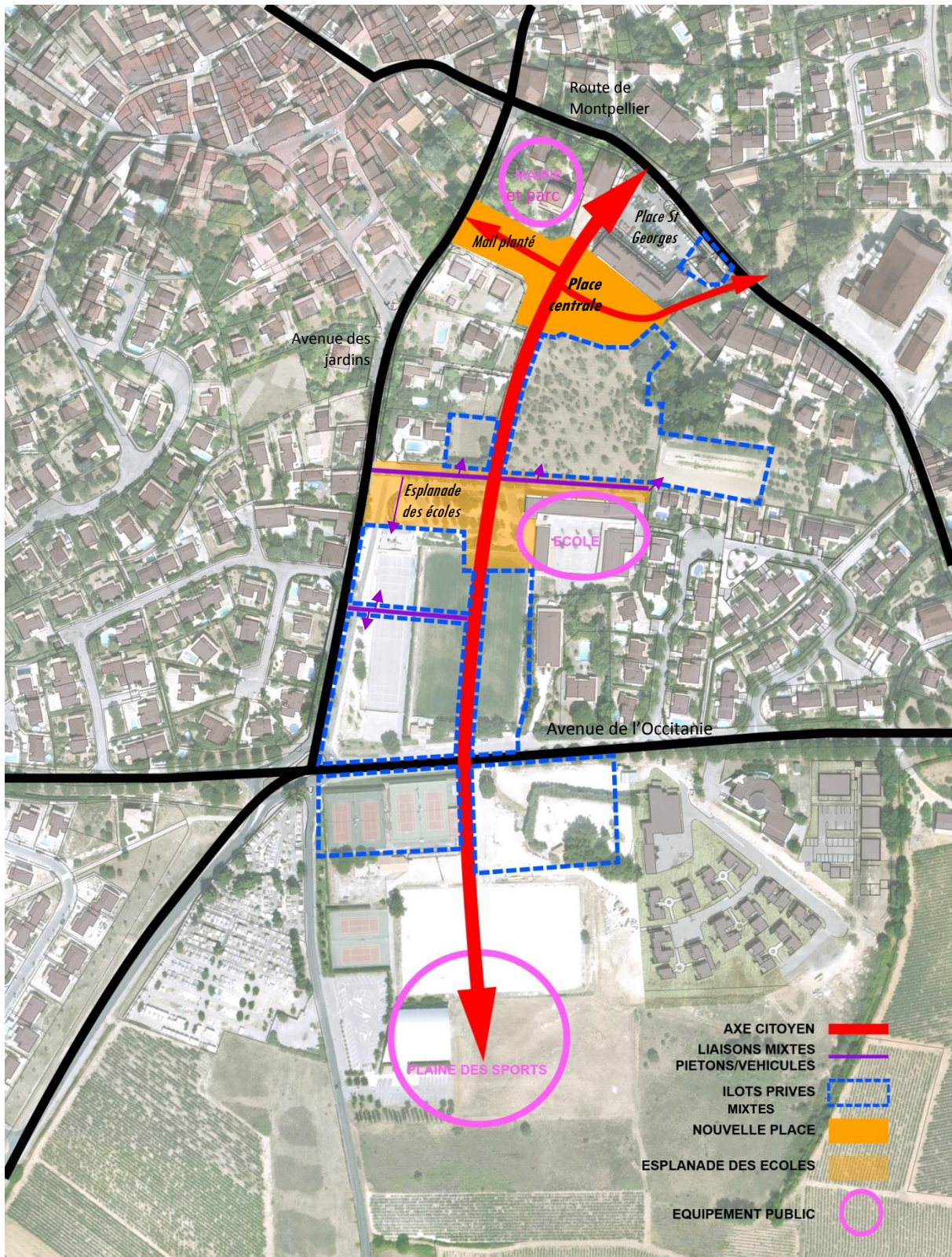
Un travail fin sur la volumétrie et le rapport à l'espace public sera réalisé, avec une **variation de gabarits** de R+1 à R+3, un **bâti aligné sur l'espace public**, mais **de géométrie variable**, ménageant des retraits, de manière à éviter la création d'un linéaire bâti monotone et des **accès privés privilégiés**.

Cette compacité de formes est également garante de l'efficacité énergétique des bâtiments et les jardins intérieurs garants de fraîcheur.

Une desserte donnant la place aux piétons

Les logements sont desservis par des voies en impasse qui partent de l'avenue des Jardins, ou de l'avenue d'Occitanie. Les dessertes piétonnes se font sur les espaces publics structurants (place, mail central, esplanade), autour et dans les îlots. Les parkings privatifs seront enterrés et limités à 1 place par logement.

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Source : groupement N. Lebunetel. Projet Cœur d'Orques

Un quartier mixte

Environ 350 **logements** seront créés, avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée le long des axes et espaces publics structurants, et des **équipements publics** (extension du groupe scolaire, aménagement de la future mairie,...), contribuant à créer un quartier vivant.

Une gestion alternative des eaux pluviales

L'eau est un élément de composition majeure du site puisque la récupération des eaux pluviales est uniquement aérienne. Des petits canaux sont créés en pied d'immeubles offrant des largeurs plantées le long des façades et mettant à distance les piétons.

Le système de noues paysagères et de canalets, utilisant la topographie naturelle, assureront la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et se rejettent dans le réseau existant rue de l'Occitanie. La rétention pour des événements pluvieux exceptionnels sera assurée en aval de l'opération au niveau de la plaine des sports.

Un parti d'aménagement qui fait greffe

L'armature d'espaces publics piétonniers constitue la colonne vertébrale du projet de quartier. Des espaces largement plantés et aux ambiances paysagères variées ; des typologies villageoises créant des jardins en cœur d'îlots ; un rapport direct entre le bâti et l'espace public ; des plantations en pieds d'immeubles liées aux canalets ; un traitement du pluvial en aérien ...sont autant d'éléments qui constituent la greffe urbaine.

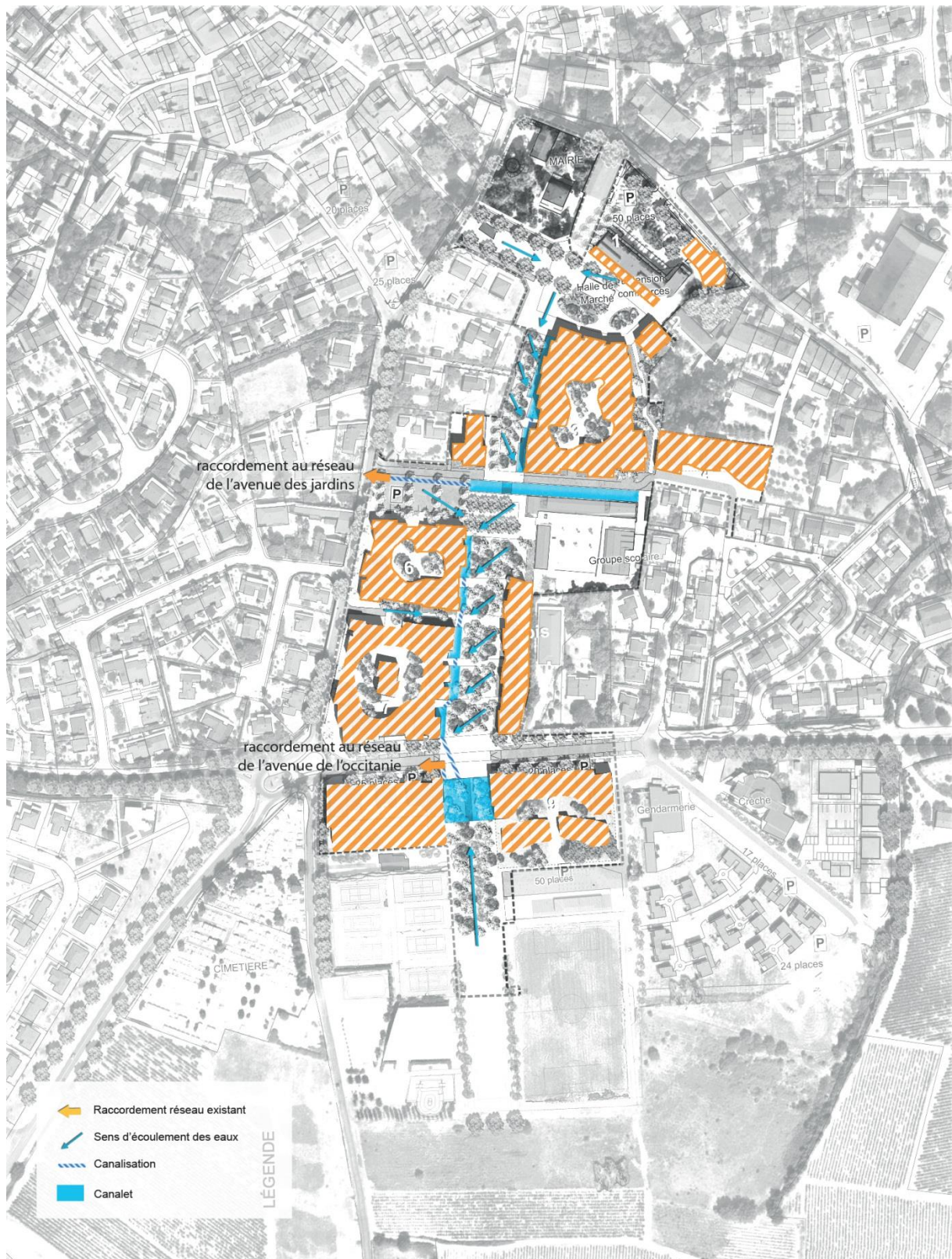
**Principes de structure végétale de « Cœur d'Orques »
dans les espaces publics et les cœurs d'îlots**



Source : groupement N. Lebunetel. Projet Cœur d'Orques

Nota : les structures végétales et les emprises privées sont données à titre indicatif. Elles n'ont pas de valeur réglementaire et pourront évoluer avec la mise en oeuvre du projet.

Principe de traitement hydraulique de « Cœur d'Orques »



Nota : les structures végétales et les emprises privées sont données à titre indicatif. Elles n'ont pas de valeur réglementaire et pourront évoluer avec la mise en oeuvre du projet.