



Département de l'Hérault

Commune de Saint Georges d'Orques

PLU

Plan Local d'Urbanisme



II. PADD

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

Atelier des paysages
Alain Marguerit
9, rue de la Palissade,
34 000 Montpellier
Tel : 04 67 58 67 07
Fax : 04 67 58 70 27

Terres Neuves
7, Bd Sarrail,
34000 Montpellier
Tel : 04 67 66 31 84
Fax : 04 67 66 32 64
Terres-neuves@wanadoo.fr

PREAMBULE

Second volet du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été instauré par la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003.

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Le PADD n'est pas opposable aux tiers mais l'ensemble des pièces du dossier de PLU, soit les « orientations d'aménagement », le règlement et le zonage, doivent être cohérentes avec lui.

Le présent document expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme permettant le développement de la commune, dans le respect de l'identité et de la sensibilité du territoire.

Il s'organise en trois grands axes, correspondant à des échelles et des thématiques d'intervention différentes. Le projet communal repose sur :

- Un développement urbain qui s'appuie sur la trame paysagère et viaire de la commune ;
- Un développement raisonné à partir du centre ancien ;
- Un développement cohérent avec les ambitions du SCoT, notamment sur les secteurs du Mijoulan et de Bel Air.

Les conditions d'aménagement de la ZAC du centre du village sont détaillées en orientations d'aménagements.

Ces orientations d'aménagements sont opposables aux tiers dans les conditions de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles devront en respecter l'esprit.

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
SOMMAIRE	3
I. UN DEVELOPPEMENT CALE SUR LA TRAME PAYSAGERE DE LA COMMUNE	4
I.1. La plaine viticole protégée, au sud	5
1.1.1. Construire la nouvelle limite Sud de l'urbanisation : la route belvédère.....	5
1.1.2. Préserver les espaces agricoles de la plaine et soutenir l'activité agricole.....	8
I.2. Les vallées, comme limites naturelles à l'est et à l'ouest	9
1.2.1. A l'est : construire la limite entre le village et les vallées de la Fosse et du Mijoulan.....	9
1.2.2. A l'Ouest : la vallée du Lassédéron et l'accès vers Murviel-les-Montpellier.....	10
I.3. Les collines boisées et jardinées au nord	10
1.3.1. Marquer la limite Nord de l'urbanisation en s'appuyant sur le relief.....	12
1.3.2. Valoriser des espaces de loisirs et de promenade	12
1.3.3. Préserver la « rupture » paysagère entre le village et la zone du Mijoulan, tout en améliorant la fonctionnalité de la RD5E	12
II. UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS RAISONNE A PARTIR DU CENTRE ANCIEN	13
II.1. Etendre la centralité villageoise avec l'aménagement d'un nouveau quartier	14
2.2.1. Un quartier organisé autour d'espaces publics fédérateurs.....	14
2.2.2. Des formes et fonctions génératrices d'urbanité	15
II.2. Optimiser le potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble des zones urbanisées... 16	
II.3. Valoriser le centre ancien et son patrimoine.....	17
2.3.1. Valoriser le patrimoine bâti et architectural du cœur du village	17
2.3.2. Favoriser la réhabilitation du centre ancien	17
II.4 Compléter l'urbanisation avant la ligne de crête	18
III. UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC LES AMBITIONS DU SCOT : LE SECTEUR DU MIJOU LAN ET DE BEL AIR	19
SYNTHESE.....	20

I. UN DEVELOPPEMENT CALE SUR LA TRAME PAYSAGERE DE LA COMMUNE

Le village est cadré par la plaine viticole au sud ; les entailles des vallées de la Fosse à l'est et du Lassédon à l'ouest ; les espaces de « détente » des collines boisées et cultivées au nord. Ces motifs constituent le cadre paysager qui donne sa singularité au village de Saint Georges d'Orques.

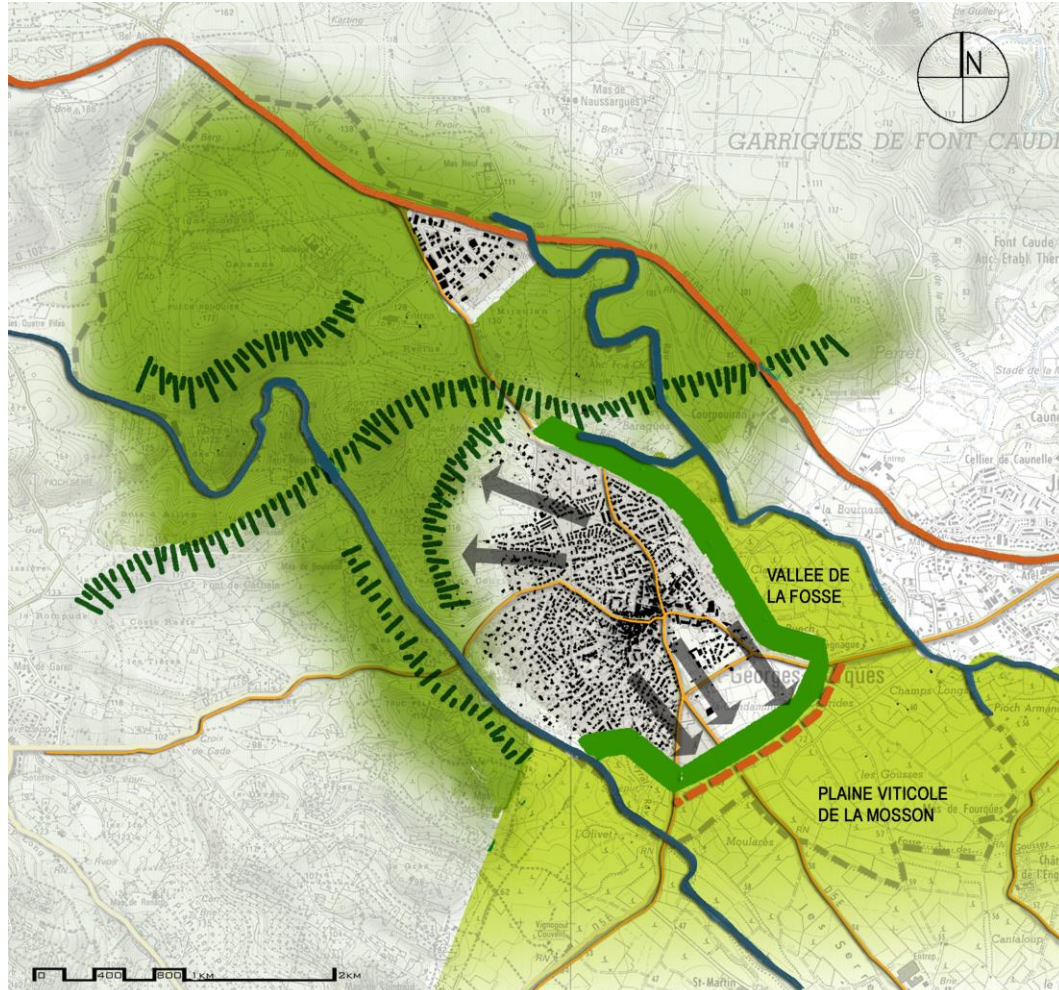
Cependant, située dans une agglomération qui connaît un des plus fort taux de croissance démographique français, ses franges villageoises apparaissent de plus en plus proches de celles des villages avoisinants. Le risque est grand d'une urbanisation « en tache d'huile » qui diluerait cette identité villageoise.

C'est pourquoi le PADD vise en premier lieu à définir l'enveloppe globale du village à l'échelle temps du PLU, en s'appuyant sur la trame paysagère de la commune. Les nouvelles « limites » sur lesquelles s'ajustera le développement du village sont affirmées, à partir de structures naturelles comme les cours d'eau ou le relief, ou encore créées, à partir d'un chemin ou d'une route, là où il n'existe pas de limite naturelle évidente.

La définition de l'enveloppe villageoise à l'intérieur de laquelle se concentre le développement de l'habitat permet, du même coup, de préserver les espaces agricoles et naturels « cadres ». Par une inversion du regard, ceux-ci ne sont plus considérés comme des espaces de conquête urbaine mais comme des espaces « pleins », structurants le territoire. Deux types de limites seront proposés :

- La topographie comme limite. Au Nord, la ligne de crête et l'ouest, la vallée du Lassédon.
- La création d'une esplanade. A l'Est le long de l'avenue Clairdouy et au Sud le long de la future déviation.

La trame paysagère de la commune



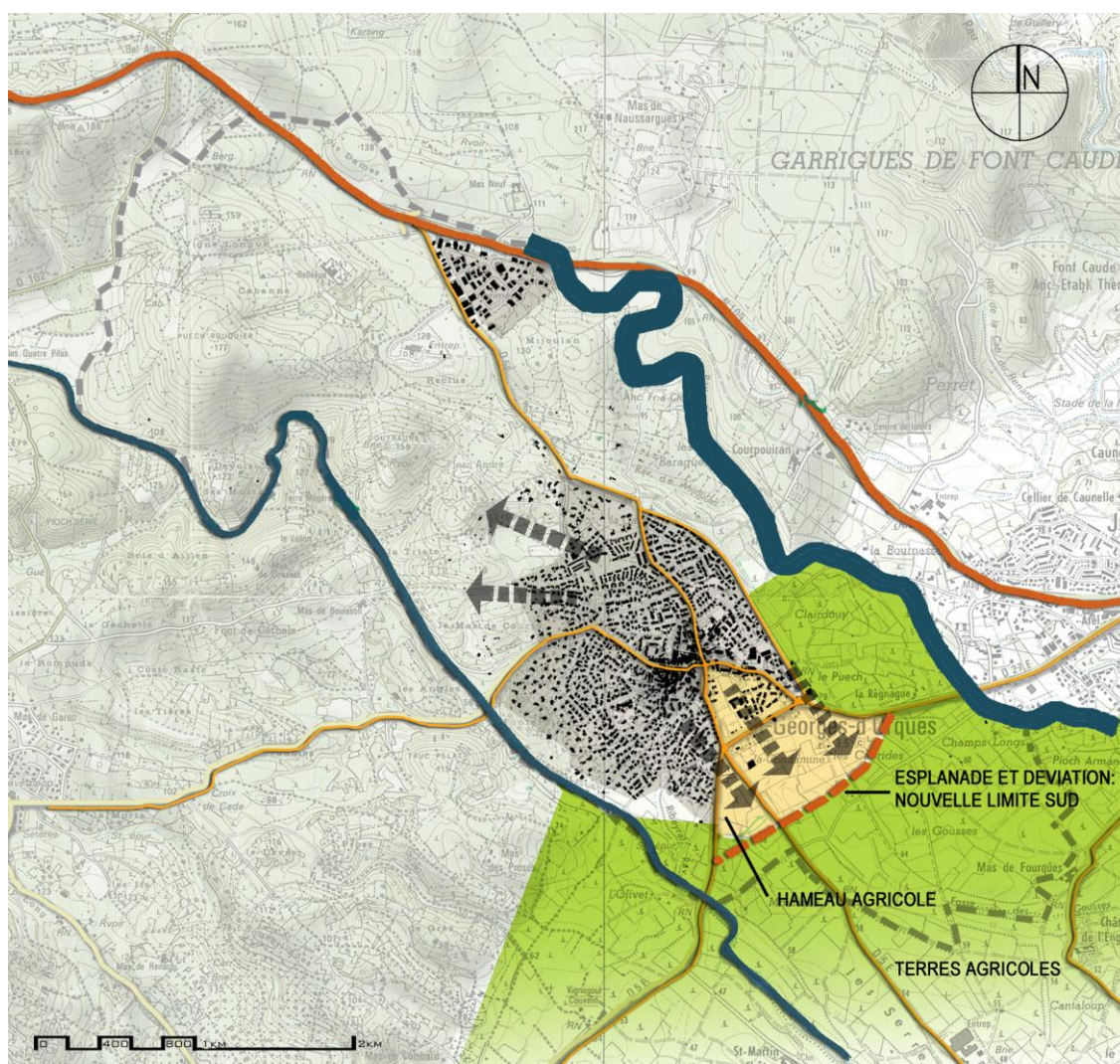
I.1. La plaine viticole à protéger, au sud

Les riches terres agricoles de la plaine de la Mosson sont classées AOC. Le vin de Saint Georges d'Orques fait sa renommée depuis l'Antiquité. La pérennisation de cette activité viticole garantit une diversité des activités et des paysages de la commune et contribue à la qualité de son cadre de vie.

La préservation de la vocation agricole de la plaine et de ses paysages passe par :

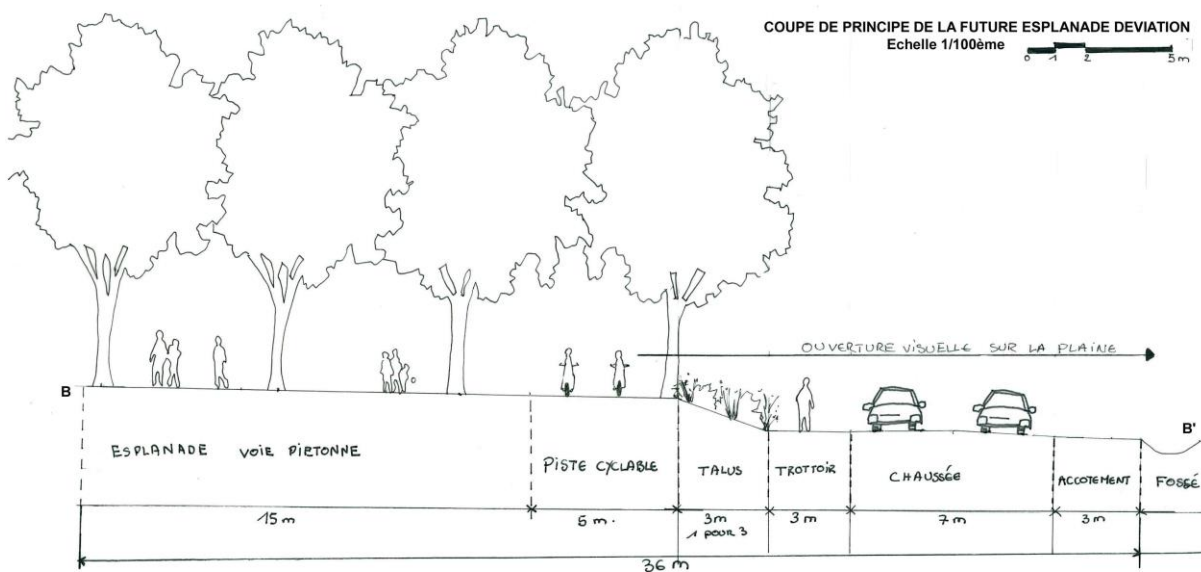
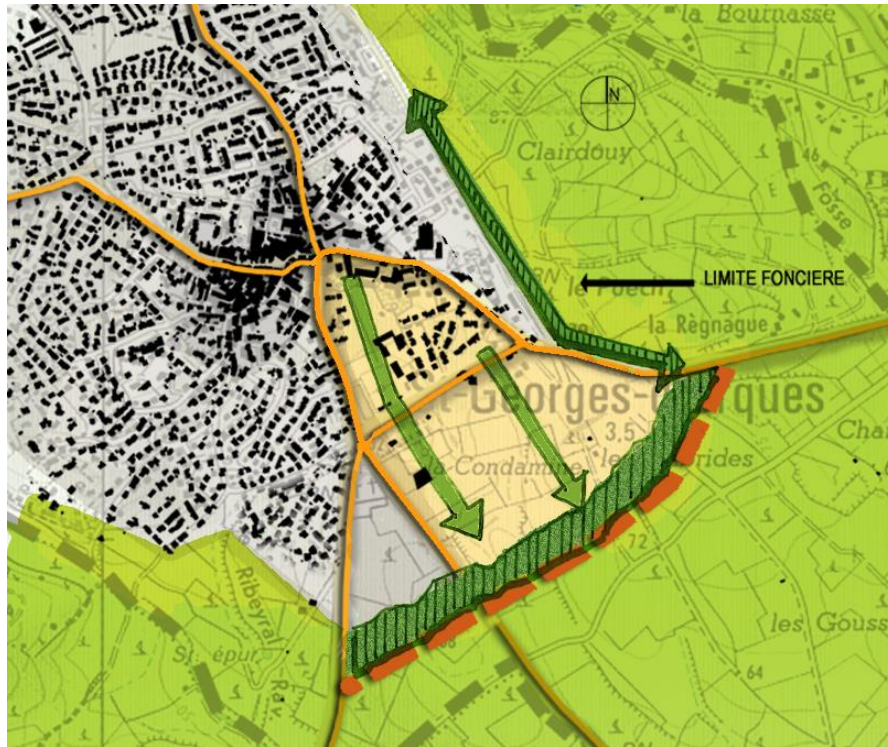
- la création d'une nouvelle « limite » Sud du village, une esplanade est créée, c'est un traitement qualitatif et « franc » de la bordure entre l'espace agricole et villageois ;
- le maintien des perspectives visuelles sur le village, en évitant une dilution de l'habitat le long des axes d'entrée au village ;
- la possibilité offerte aux agriculteurs de développer et de moderniser leurs activités ou de créer de nouvelles unités d'exploitations, tout en préservant les espaces agricoles de toute urbanisation.

La nouvelle bordure du village au sud



I.1.1. Construire la nouvelle limite Sud du village : l'esplanade

La limite Sud du village, matérialisée un temps par l'Avenue d'Occitanie, est aujourd'hui franchie. L'aménagement de la future liaison inter villageoise au sud du village (Juvignac - Pignan), qui va accueillir les flux d'échange et de transit passant actuellement par l'avenue de l'Occitanie, offre l'opportunité de caler l'extension future du village sur cette nouvelle voie comme une nouvelle limite. Pour éviter qu'elle soit comme toute nouvelle déviation un jour franchie, la limite Sud est constituée par une esplanade surélevée par rapport à la déviation. La largeur de l'esplanade, véritable espace public, et la différence de niveaux peuvent garantir la pérennité de cette limite. La déviation passe au niveau des terres agricoles, elle est donc dissociée du contexte urbain.



L'aménagement de cette future « limite » doit :

⇒ **Permettre le développement au sud du village et la création d'un nouveau site relié au centre ancien :** du choix de la position de cet axe dépend le potentiel de développement au Sud du village.

La voie doit être placée de manière à libérer les emprises suffisantes à la réalisation des projets communaux, ou supra communaux, et à l'aménagement d'un quartier cohérent à l'échelle du village. Le principal projet de développement du PLU est la création d'un nouveau lieu de vie sociale relié au centre ancien, qui s'étend jusqu'à cette limite Sud (Cf partie II.1).

Les espaces libérés doivent permettre de :

- réaliser les logements nécessaires à court et moyen terme ;
- de mieux organiser les équipements publics (équipements sportifs, école, crèche, gendarmerie,...) et les lieux de vie ;
- d'aménager un « hameau agricole » (cf. point I.1.2.) ;
- de réserver des emprises foncières pour de futurs équipements (un collège, des équipements, le tramway ?...);

⇒ **S'intégrer au mieux dans le site et son relief :** le profil en long de la voie n'a pas à être rectiligne, mais il doit au contraire épouser le relief.

La plaine de la Mosson n'est pas une plaine abrasée. Ce secteur est en réalité topographiquement mouvementé. Aussi, la voie ne doit pas se situer trop au sud, afin d'éviter d'entailler le relief collinaire et de surplomber le village. Elle doit au contraire se situer en contrebas, en épousant les courbes de niveau les plus basses. Sur l'est, on évite d'entailler le relief collinaire marquant l'entrée depuis Juvignac (Cf secteur 1 - carte précédente).

⇒ **Préserver la silhouette du village et structurer les entrées Sud et Est :**

La bordure Sud est un espace qui se donne à voir depuis la plaine de la Mosson (accès RD5E depuis Pignan et Laverune). La qualité de cette silhouette passe par :

- la création d'une bordure urbaine cohérente, avec un développement urbain qui s'aligne sur l'urbanisation existante située à l'ouest de la route de Pignan (ZAC du domaine de Rebayral) ;
- Le maintien de la silhouette globale du village, en ne construisant pas le premier plan. Celui-ci sera constitué par l'esplanade ;
- un traitement paysager de la voie de liaison Sud qui permet de traiter de manière qualitative l'interface entre la zone agricole et le village (Cf point suivant) ;
- des « percées visuelles » maintenues entre le village –et son clocher – et la plaine.
- un relief situé au sud ouest en entrée depuis Juvignac, qui reste inconstructible, afin de ne pas déstructurer la silhouette du village (Cf secteur 1 - carte précédente).



⇒ **Traiter de manière qualitative l'interface entre la zone agricole et le village :**

La liaison Sud sera bordée au Nord par une large promenade surélevée et plantée.

Cette esplanade marque de manière qualitative la bordure Sud du village. Elle favorise les continuités piétonnes et cycles en pourtour du village et vers le centre ancien. Elle constitue enfin un sas paysager entre la voie et la zone urbaine. Les abords de la voie seront plantés d'arbres de haute tige.

⇒ **Requalifier l'avenue de l'Occitanie :**

Avec l'aménagement de la liaison Sud, l'avenue de l'Occitanie sera débarrassée d'une part non négligeable de son trafic. L'occasion est donnée de requalifier cet axe en une véritable voie villageoise.

Cette voie est en outre intégrée dans l'aménagement Sud du village. Son traitement s'apparentera à terme davantage à celui d'une rue, structurée par le bâti. Elle devra intégrer tous les modes de déplacements doux (piétons, cycles).

I.1.2. Préserver les espaces agricoles de la plaine et soutenir l'activité agricole

L'activité agricole est soumise à la pression urbaine que connaît l'ensemble des communes de l'agglomération montpelliéraine. L'affirmation d'une limite urbaine franche donne une lisibilité foncière aux terres agricoles.

Cette orientation doit s'accompagner :

- de mesures propres aux espaces agricoles, visant à préserver la vocation agricole de la plaine et sa structure paysagère ouverte, en rendant inconstructibles ces espaces et en les dédiant à l'activité agricole seule ;
- d'un soutien à l'activité agricole, en réservant un espace sur lequel peuvent s'implanter les agriculteurs souhaitant moderniser, étendre leurs activités ou créer de nouvelles unités d'exploitation. L'idée de créer un hameau agricole, situé dans l'enveloppe villageoise, est ainsi évoquée dans le cadre du PLU. La qualité urbaine et la vocation de cet espace doivent être maîtrisées.

En outre, les possibilités d'extension, d'évolution ou de changement de vocation de bâtiments isolés en zones agricoles et présentant un intérêt patrimonial ou architectural doivent être maintenues pourvu qu'elles respectent cette valeur patrimoniale et architecturale (sur le territoire, seul le mas de Bellevue est concerné).



Paysage ouvert de la plaine viticole de la Mosson au sud du village

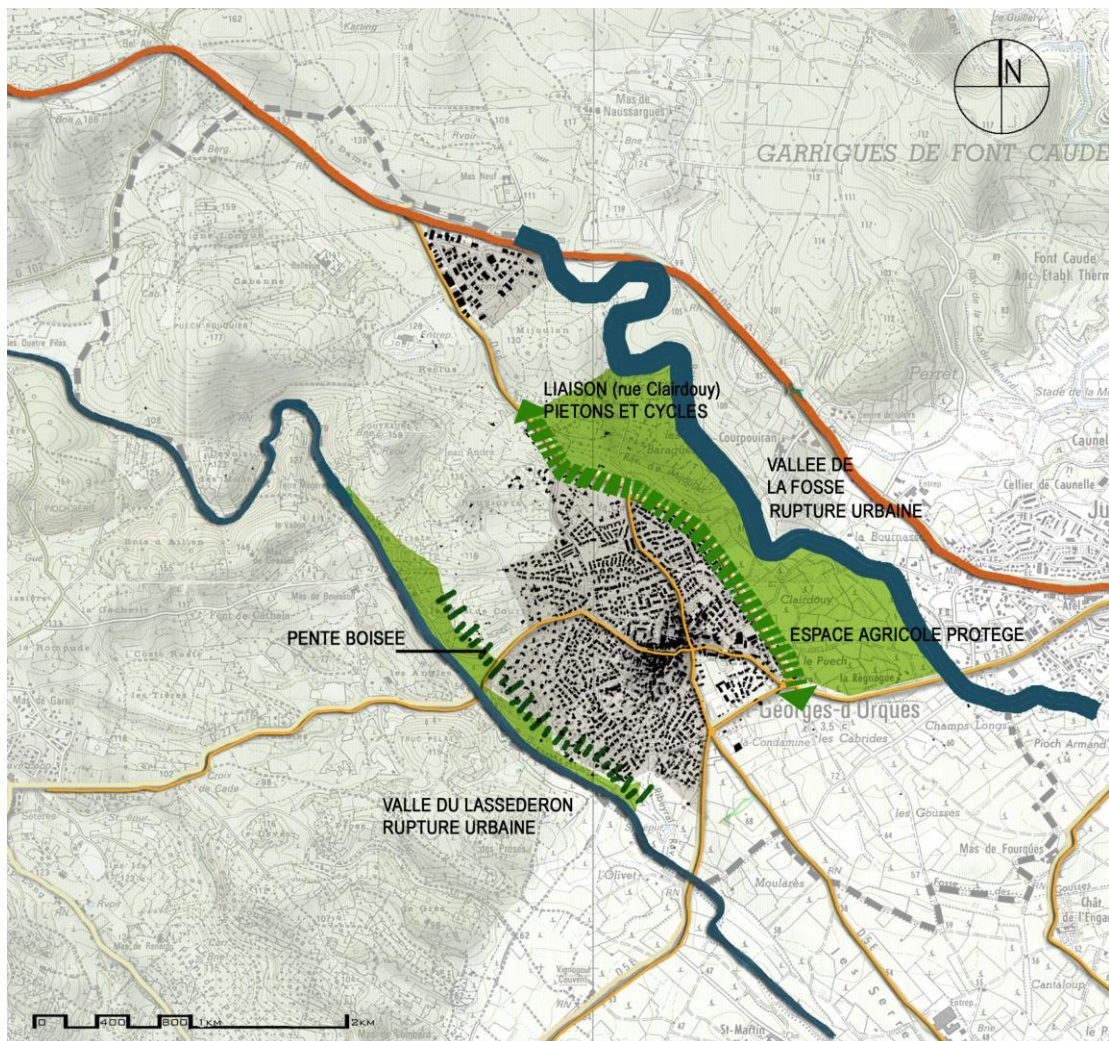


I.2. Les vallées, comme limites naturelles à l'est et à l'ouest

Le territoire de Saint Georges d'Orques est encadré à l'est et à l'ouest par deux vallées qui abritent les ruisseaux de la Fosse et du Lasséderon.

Bien plus que des limites communales, ces vallées singularisent d'un point de vue paysager le village de Saint Georges d'Orques au sein de l'agglomération. En particulier, à l'est, seul le versant de la vallée de la Fosse situé sur la commune de St Georges d'Orques est non urbanisé et permet de délimiter le village des extensions urbaines de Juvignac. Le caractère agricole ou naturel de ces vallées constitue un cadre paysager essentiel qu'il convient de préserver en tant que ruptures urbaines.

Bordure Est et Ouest



I.2.1. A l'est : établir la limite entre le village et la vallée de la Fosse

La partie Est du village est un secteur sensible et stratégique de par la mitoyenneté avec la commune voisine. En effet, le développement urbain de Juvignac risque de conduire à un continuum urbain avec Saint Georges d'Orques.



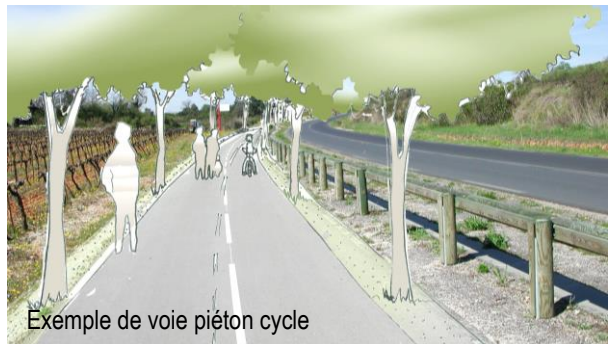
La vallée de la Fosse doit rester un espace « autonome » à vocation agricole

C'est pourquoi, dans ce secteur plus qu'ailleurs, la notion de limite est indissociable de celle de rupture urbaine. Concrètement, le caractère agricole de la vallée de la Fosse est à conforter de façon durable.

La rue de Clairdouy (RD5E) constitue aujourd'hui la bordure Est du village. Cet axe doit être traité de manière plus urbaine, en favorisant les liaisons piétonnes et cycles qui sont aujourd'hui totalement exclues du fonctionnement de la voie. La limite du village est à construire autour de la rue.

La bordure entre la zone urbanisée et la vallée pourra alors être traitée via des plantations marquant de manière franche et qualitative la limite urbaine. En conséquence, une bande de terrain longeant la rue Clairdouy doit faire l'objet d'acquisition foncière sur une largeur de 40m environ.

Au delà, dans tous les cas, les versants des vallées de la Fosse et du Mijoulan resteront inconstructibles.



1.2.2. A l'Ouest : la vallée du Lassédéron et l'accès vers Murviel-les-Montpellier

Par ailleurs, à l'ouest, ce sont les constructions pavillonnaires du village de Saint Georges d'Orques implantées sur les pentes boisées du versant Sud du Lassédéron (secteur de Fontardies), qui se sont rapprochées du cours d'eau et de la limite communale de Murviel-Les-Montpellier.

La zone inondable liée au cours d'eau, ainsi que les boisements qui le borde, sont préservés de toute urbanisation.

Les abords de la RD27E en direction de Murviel-Les-Montpellier doivent bénéficier d'une attention particulière, afin d'éviter le mitage d'une entrée de village offrant une perspective intéressante sur le cours d'eau et les collines boisées de Murviel-Les-Montpellier (au nord de la RD27E). Les terrains longeant l'entrée de St-Georges d'Orques depuis Murviel restent donc inconstructible dans le cadre de ce PADD.



Constructions pavillonnaires à l'ouest bordant le cours d'eau du Lassederon.

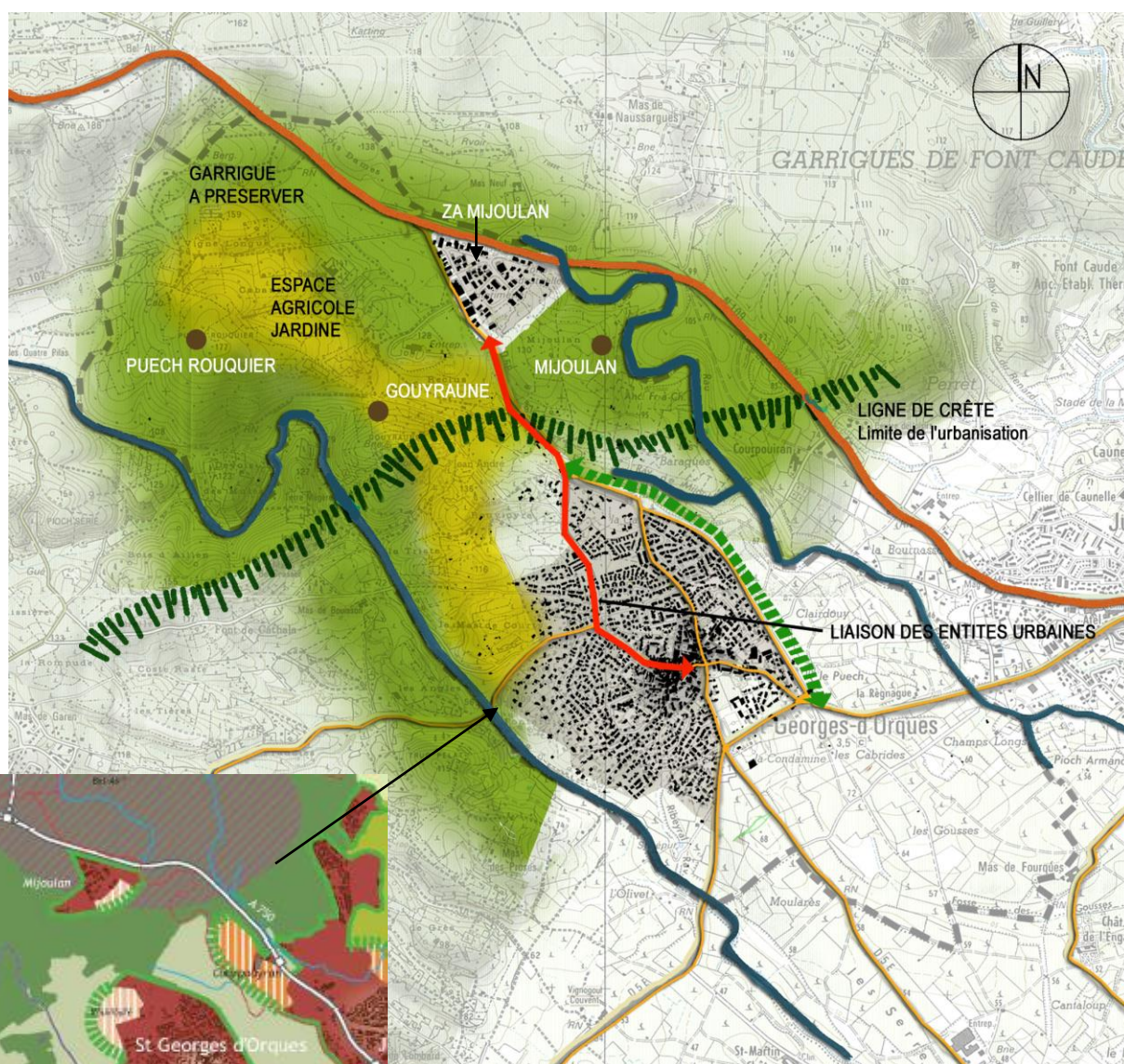


I.3. Les collines boisées et cultivées au nord

Le nord de la commune est occupé par des collines qui offrent des vues courtes et protégées dans les creux et de larges panoramas sur les points hauts, dont les principaux sont le Puech Rouquier, Gouyraune et Mijoulan. Cet espace comprend des lignes de crêtes qui jouent un rôle important sur la structure paysagère du territoire. Il regroupe deux unités paysagères distinctes, constituée par une occupation du sol différente, celle des « garrigues », en particulier sur le puech et le ravin du Mijoulan, et celle de « l'espace agricole cultivé », au niveau du Puech Rouquier et de Gouyraune.

Les orientations relatives à ces espaces sont de divers ordres :

- caler l'urbanisation future sur le relief dominant le village et sur la rupture de pente avec le ravin du Mijoulan ;
- préserver et valoriser les collines au nord dans leur fonction récréative et de promenade ;
- conforter la « rupture » paysagère entre le village et la zone d'activités du Mijoulan, mais aménager la liaison entre ces entités urbaines au travers de la RD5E.



Extrait Scot Grand territoire

I.3.1. Marquer la limite Nord de l'urbanisation en s'appuyant sur le relief

Au nord, la limite de l'enveloppe villageoise est constituée avec netteté par le relief :

- au nord ouest, elle se cale sur le premier puech qui borde le village : le puech de Rouvoyre. Le relief définit un bassin de perception protégé depuis les principaux axes et qui se situe en continuité du village. En préservant la ligne de crête et en utilisant le sens du relief dans la composition urbaine, cette combe protégée des vues pourra être un secteur privilégié de développement urbain à moyen ou long terme ; pour autant les constructions ne devront pas atteindre la ligne de crête.
- au nord-est, l'enveloppe urbaine se calera sur la rupture de pente avec le ravin du Mijoulan, qui est matérialisée par la partie nord de la rue de Clairdouy (RD5E). Cette voie marque ici la limite entre l'espace urbanisé et l'espace naturel. Elle doit être traitée de manière à améliorer la qualité de cette bordure urbaine, via des plantations par exemple. Elle doit également accueillir une liaison piétonne et cycle dans la continuité de ce qui sera réalisé sur tout le linéaire de la partie Sud (voir 1.2.1)

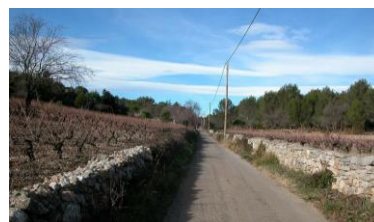


Garrigues sur le versant du puech du Mijoulan

I.3.2. Valoriser des espaces de loisirs et de promenades

Les collines boisées et jardinées qui occupent le nord de la commune sont naturellement utilisées par les villageois comme lieu de loisirs et de promenade. En particulier « l'espace agricole jardiné » où se mêlent vergers, vignes, châtaignes et pinèdes le long de l'ancienne voie ferrée est un lieu de promenade privilégié pour les habitants de Saint Georges d'Orques. Sur ce secteur, comme sur les garrigues du relief du Mijoulan, les centres équestres ou présence de chevaux se développent, confortant cette image d'espace de loisirs.

Cette vocation d'espace naturel de promenade et de découverte, à pied, à cheval ou à vélo est à conforter dans le cadre du projet communal. En outre, cette fonction pourrait être intégrée dans un projet d'échelle intercommunale, via l'aménagement d'une liaison piétonne inter villageoise sur la ligne de crête Puech Rouquier-Mijoulan vers Murviel les Montpellier.



I.3.3. Préserver la « rupture » paysagère entre le village et la zone du Mijoulan, améliorant la fonctionnalité de la RD5E

La ligne de crête matérialisée par le puech Rouquier et le relief du Mijoulan isole visuellement la zone d'activités du village. La distinction entre ces deux entités urbaines doit être préservée, en évitant toute dilution de l'urbanisation le long de la RD5E.

La préservation du caractère naturel de ces collines boisées et jardinées au nord comme rupture paysagère doit toutefois s'accompagner de l'amélioration des liaisons entre la zone d'activités recomposée et les logements étudiants du Mijoulan d'une part, et le cœur du village, d'autre part. L'amélioration de ces liaisons passe par le traitement fonctionnel et paysager de la RD5E, qui devra accueillir une voie piétonne et cycle sécurisée.

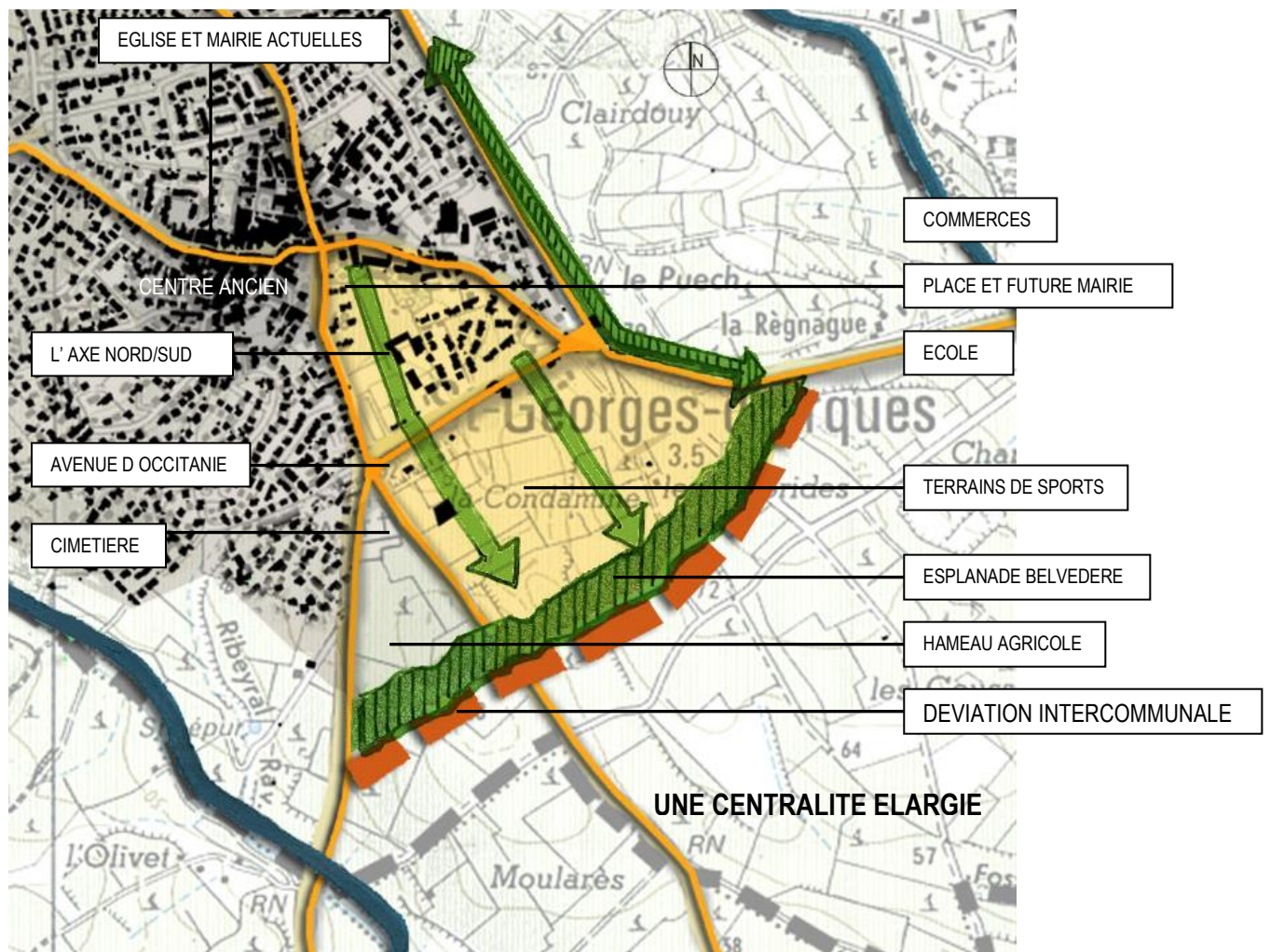
Le traitement de la voie lors de la traversée de l'espace naturel pourra revêtir des caractéristiques paysagères différentes de celles qui seront choisies dans les parties urbaines (rue de Clairdouy ; rue de Bel Air/avenue des Jardins ; rue du Réservoir/allée des Catalpas/avenue des Jardins). Ces dernières voies représentent les prolongements de la RD5E en direction du centre bourg. Elles doivent également bénéficier d'un traitement particulier et notamment mieux prendre en compte les liaisons dites « douces ».

II.1. Etendre la centralité villageoise avec l'aménagement d'un nouveau quartier

Le centre ancien de Saint Georges d'Orques apparaît aujourd'hui noyé dans les extensions urbaines qui représentent plus de 80% de la surface du village. Les équipements publics, les commerces sont dispersés dans ce vaste espace sans bénéficier d'une structuration permettant de les relier et de les valoriser. Le village ne dispose en outre pas d'un véritable espace public central.

Face à ces constats, il apparaît important de doter Saint Georges d'Orques d'une centralité élargie, garante de vie et d'activités, permettant d'éloigner le spectre du « village dortoir ».

Cette opportunité est donnée avec la création d'un nouveau quartier, situé en continuité du centre ancien, entre l'avenue de Montpellier et la future Liaison Sud. Ce secteur dispose d'importantes potentialités pour répondre aux besoins d'accueil de population et à une meilleure fonctionnalité du centre de Saint Georges d'Orques.



Organisation du centre villageois

2.2.1. Un quartier organisé autour d'espaces publics fédérateurs

Ce quartier situé au coeur du village est en partie bâti et regroupe d'importants équipements et espaces publics (terrains de sport, esplanade et école, commerces et services autour de la place Saint Georges) mal valorisés et non reliés entre eux. L'objectif est d'organiser ce nouveau quartier autour d'espaces publics fédérateurs mettant en valeur les différents équipements générateurs de déplacement.

Ces espaces publics, sont du nord au sud :

- 1- **la place Saint Georges**, qui est ouverte vers la maison de maître (future mairie) et son parc, afin de favoriser les connexions fonctionnelles et visuelles avec le centre ancien. La place est également ouverte au sud, afin de pouvoir relier l'esplanade et l'école. Restructurée, elle peut jouer son véritable rôle de place de village, qui manque aujourd'hui à Saint Georges d'Orques ;
- 2- **l'esplanade existante** est ouverte sur l'avenue des jardins, permettant de dégager cet espace public et de mieux le mettre en relation avec l'école. L'esplanade sera également ouverte vers l'avenue de l'Occitanie et le complexe sportif, afin de poursuivre la mise en relation nord sud du quartier et de ses équipements ;
- 3- au sud, enfin, **l'esplanade belvédère** dominant la déviation intercommunale achèvera cette structuration et sera mise en connexion avec le village par un maillage de liaisons piétonnes et cycles.
- 4- **la liaison Nord/sud** piéton et cycle reliera l'ensemble de ces trois espaces publics structurant. Elle complète le réseau de voiries existant et permet une liaison sécurisée entre les différents espaces et équipements publics du centre du village.

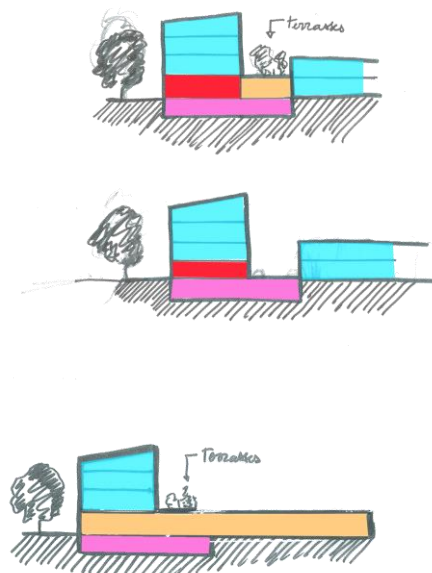
2.2.2. Des formes et fonctions génératrices de vie sociale

La composition d'une trame urbaine structurée, favorisant les continuités et l'émergence de véritables espaces publics s'accompagne de nouvelles constructions aux formes plus denses et bien calées par rapport à la rue : la mitoyenneté et l'alignement du bâti par rapport aux voies principales sont privilégiés.

Ces formes de bâti regroupé permettent en outre de dégager davantage d'espaces libres résidentiels et d'espaces publics.

Ce nouveau quartier intègre pleinement les notions de diversité et de mixité dans les types de logements, comme dans les fonctions urbaines (logements, commerces, services...). Il peut accueillir des logements, selon une palette d'offre variée : locatif, accession à la propriété, petits ou grands logements, maisons de ville ou petits immeubles collectifs, logements sociaux,...

La présence des services et équipements structurants, désormais mis en relation, est une condition sine qua non de la réussite du projet. La présence de l'école, de la poste, de banques, d'une moyenne surface commerciale est essentielle à la vie du village. En mettant en relation ces lieux générateurs de déplacement on fait vivre le quartier et on conforte la fonctionnalité du centre du village. La présence des bâtiments communaux et du parc attenants participent également à la composition d'ensemble du quartier et à son attractivité. La mairie pourra y être localisée. Attenant à la place Saint Georges, la présence de cet équipement particulièrement structurant contribuera à élargir la centralité du village.



II.2. Optimiser le potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble des zones urbanisées

Au-delà de la création de ce nouveau quartier, il importe d'une manière générale de privilégier le renouvellement urbain de la commune, afin :

- **de faire évoluer les formes urbaines** très consommatrices d'espace et peu génératrices de vie de quartier **vers plus de mixité et de diversité** (logements pour seniors, primo-accession, standing, etc).

Le secteur de l'ancienne gendarmerie, par exemple, constitue un lieu privilégié pour une opération de renouvellement urbain sur laquelle pourra être créée des logements sociaux intégrés dans le tissu urbain existant. Le secteur de la cave coopérative pourra également évoluer, la capacité de production de la cave étant surdimensionnée par rapport aux productions actuelles. Elle pourrait être déplacée et être judicieusement intégrée au futur hameau agricole ;

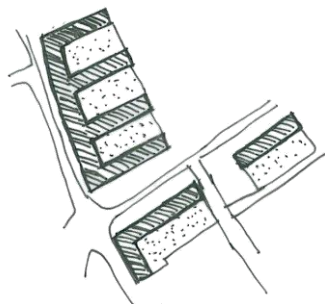
- **de mieux relier** les extensions urbaines qui ont été conçues de manière isolée les unes par rapport aux autres, ce qui génère des tensions de circulation sur les voies principales. Les opérations de renouvellement urbain seront ainsi l'occasion de créer de nouvelles continuités entre quartiers ou lotissements.



Structure existante



Idées de formes urbaines plus denses



II.3. Valoriser le centre ancien et son patrimoine

2.3.1. Valoriser le patrimoine bâti et architectural du cœur du village

Le centre historique de Saint Georges d'Orques présente un caractère architectural et urbain typique des villages de la plaine languedocienne. Il est bien préservé dans son ensemble.

Si l'architecture y est relativement modeste, c'est la cohérence du village qui est particulièrement intéressante, donnée par les gabarits des bâtiments, le rapport à la rue, le traitement des façades...



Des « opérations façades », ainsi que le soutien aux projets préservant les caractéristiques architecturales et urbaines principales des façades pourront être mis en place.

A noter que le village de Saint Georges d'Orques pourrait être inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (en cours de constitution) de six communes du SIVOM « entre Vène et Mosson ». La ZPPAUP définit des prescriptions réglementaires qui s'imposent aux permis de construire.

Par ailleurs, de nombreux bâtiments anciens de grande qualité sont présents dans le village. Ils sont préservés mais également utilisés dans le cadre du projet. Ainsi, la maison de maître située en bordure de l'avenue de Montpellier sera mise en valeur et ouverte au public, pour devenir la future mairie. Le bâtiment de l'actuelle mairie conservera une fonction publique.

2.3.2. Favoriser la réhabilitation du centre ancien

L'offre de logement peut être complétée par la reconquête de logements vacants, qui se situent principalement dans le centre ancien. Cette action doit être accompagnée d'une incitation à la modernisation du confort des logements anciens. Ce soutien pourra passer par la mise en place d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

II.4. Compléter l'urbanisation avant la ligne de crête

Au nord du village, la délimitation de l'enveloppe villageoise autorise une extension potentielle, qui pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque le besoin s'en fera sentir.

Ce secteur est calé sur le relief du puech de Rouvroyre. Situé dans une combe exposée au sud, il est abrité des vues. Il se déploie en continuité des zones urbanisées et complète de manière cohérente le village.

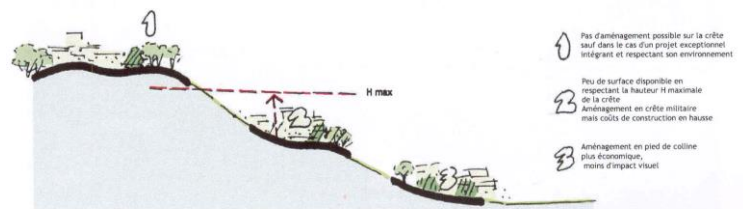
De part ses caractéristiques, la vocation dominante de ce secteur serait en première analyse résidentielle.

Sa composition urbaine devra :

- s'appuyer sur le relief, avec des espaces publics et des implantations du bâti qui suivront les courbes de niveau ;
- utiliser l'hydraulique dans la composition urbaine : la nécessaire prise en compte du ruissellement pluvial peut être intégrée dans la composition d'ensemble du projet et participer à sa qualité : bassins de rétention linéaires traités comme des « noues paysagères » le long des voies, axe central recueillant l'eau utilisé comme cheminement piéton,...
- prévoir les liaisons avec le tissu urbain environnant ;
- imaginer un espace public d'articulation entre la zone à urbaniser et le quartier déjà habité.



Schéma de principe de composition urbaine du quartier de Rouvroyre.



Principes pour une urbanisation contrôlée des pentes boisées
Image présentée lors de l'atelier Plaine Ouest, octobre 2004.

Principe d'implantation urbaine sur le relief - Extrait du SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Principe de noue paysagère bordant les voies de desserte d'un quartier.



III. UN DEVELOPPEMENT COHERENT AVEC LES AMBITIONS DU SCOT : LE SECTEUR DU MIJOULAN ET DE BEL AIR

Avec la présence de la zone d'activités artisanales du Mijoulan située en bordure de l'A750, la commune s'inscrit dans une problématique d'échelle intercommunale. « Porte Nord Ouest » de l'agglomération, ce secteur offre aujourd'hui une image extrêmement dévalorisante depuis l'axe.

Dans le cadre d'un développement cohérent avec les ambitions du SCOT, l'opportunité doit être prise pour restructurer la zone du Mijoulan, qui pourra être intégrée dans un projet d'affirmation d'une nouvelle façade urbaine au sud de l'A750, qualifiante cette fois.

Sans attendre, une première requalification de la ZAE existante est opérée, via la restructuration du maillage viaire, des plantations d'alignement, un traitement homogène et qualitatif des clôtures.

Au-delà, il s'agira d'engager une réelle reconversion de ce secteur d'activités. La reconversion peut être envisagée par le type d'activités qui s'y implante. Une réhabilitation de l'existant et une extension de la zone peut permettre cette reconversion.

En tout état de cause, cet espace n'a pas vocation à être un lieu d'habitat ou d'équipements liés à la vie urbaine. Le village doit rester le lieu de vie de la commune. Les projets d'aménagement doivent renforcer cette fonction : les équipements publics structurants (comme par exemple un lycée ou un collège) doivent être localisés de manière préférentielle dans l'espace villageois.

La reconversion de la zone du Mijoulan et sa valorisation s'inscrit en cohérence avec l'objectif de valorisation du site de « Naussargues Bel-Air », situé sur les communes de Grabels, Juvignac et Saint Georges d'Orques identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération de Montpellier au titre de « site stratégique du projet d'aménagement et de développement durable ».



Extrait Scot Grand territoire

Zone d'activité du Mijoulan

SYNTHESE : LIER – RELIER ET ARTICULER

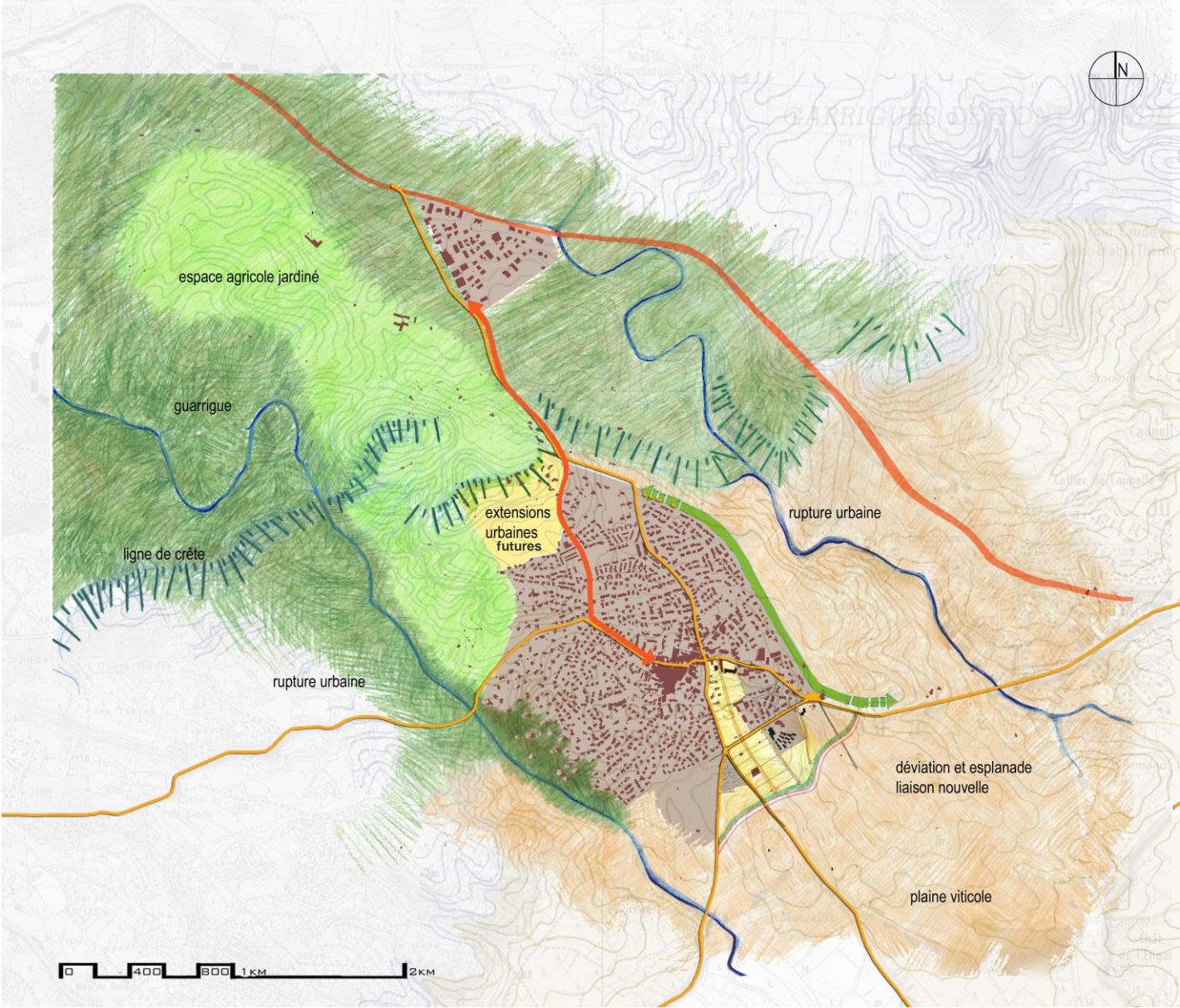
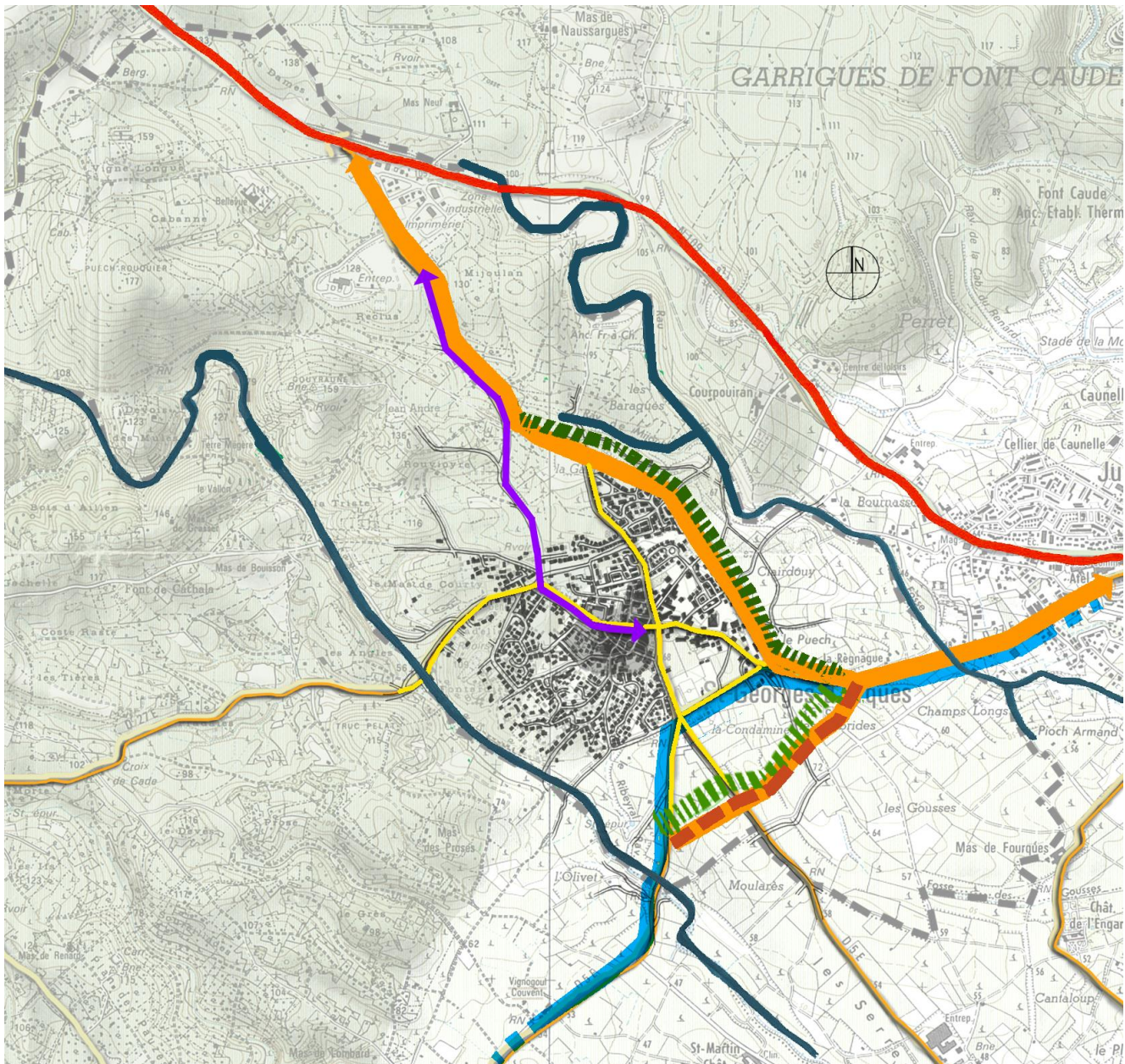


Schéma de hiérarchisation des réseaux



Légende

