

Plan Local d'Urbanisme

de Saint-Georges-d'Orques

7^{ème} modification simplifiée du PLU

Additif au rapport de présentation : notice explicative de la 7^{ème} modification simplifiée

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

I. RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE	3
Rappel du contexte	3
Objet de la modification simplifiée	4
II. PRESENTATION DU PROJET	5
Situation	5
Description du projet	6
III. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
Respect des conditions de recours à une modification du PLU	8
Respect des conditions de recours à la modification simplifiée du PLU	8
Compatibilité avec les orientations du SCOT	10
Prise en compte des procédures environnementales	11
IV. EVOLUTIONS DES PIECES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	13
Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)	13
Modification du zonage	13
Evolutions du règlement – Exposé des motifs	16

I. RAPPEL DU CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

Rappel du contexte

Avec le projet « **Cœur d'Orques** », situé sur un vaste espace non bâti au cœur de la zone urbanisée et en continuité du centre ancien, la commune de Saint-Georges-d'Orques s'est engagée dans l'aménagement d'un nouveau quartier visant à **étendre la centralité villageoise et dynamiser le coeur du village**. Cette orientation affirmée dans le Projet d'Aménagement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 décembre 2007, a été mise en œuvre par la municipalité sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dont la concession avait été attribuée à la SA3M.

Le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée (RS) en vue d'intégrer le projet de ZAC au document d'urbanisme (2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 11 décembre 2013). Les principes d'aménagement de ce secteur ont alors été traduits dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le projet devait permettre de réaliser environ 350 logements, structurés par des espaces publics généreux assurant une greffe entre le centre ancien, la nouvelle mairie / place du St-Georges et les équipements publics situés au sud de l'avenue de l'Occitanie. Le secteur inscrit en AUa sur les plans de zonage du PLU est ouvert à l'urbanisation lors de cette révision simplifiée, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les limites du secteur et le règlement sont alors adaptés pour permettre la réalisation du projet.

A ce jour, une centaine de logements a été réalisée sur le site. Cependant, la ZAC et les permis de construire qui ont été déposés dans ce cadre ont fait l'objet de nombreux recours contentieux, qui ont retardé la mise en oeuvre du projet et ont conduit à l'annulation du traité de concession de la ZAC.

Parallèlement, la commune de Saint-Georges-d'Orques souhaite permettre l'implantation sur son territoire d'un groupe scolaire privé, comprenant des classes maternelles, élémentaires, ainsi qu'un collège. Ce projet est porté par l'organisme de gestion de l'enseignement catholique (OGEC) Saint-Louis-St-Charles, qui cherche à relocaliser le collège St-Charles et l'école St-Louis-de-Gonzagues actuellement situés sur la commune de Pignan sur un site adapté à son extension, sa modernisation et sa mise aux normes, tout en préservant, voire en renforçant, la proximité avec le lieu de résidence des élèves.

Le site retenu sur la commune de St-Georges-d'Orques est situé sur une partie du secteur AUa. La commune maîtrise le foncier et sa localisation est cohérente avec ses objectifs de développement et les principes d'accueil d'un équipement de ce type : implantation au coeur du village, qui permettra à l'établissement d'être intégré à la vie de la commune ; proximité avec des équipements publics sportifs (stade, tennis, salle polyvalente), qui facilitera l'accès aux activités sportives ; bonne accessibilité routière via la RD5E et desserte directe par les transports en commun¹. La majorité des élèves du collège sont originaires de St-Georges-d'Orques (21,5%) ce qui permet d'envisager par ailleurs leur venue à pieds ou à vélo.

¹ Ligne 34 de la TAM qui dessert les communes de Juvignac, St Georges d'Orques, Pignan, Cournonterral et Cournonsec, qui sont les communes d'où viennent les élèves dans leur grande majorité.

Cependant, pour permettre la réalisation de ce projet, **les règles du PLU doivent être adaptées**, en particulier afin de permettre les opérations individuelles, alors que le PLU vise l'aménagement d'ensemble « Cœur d'Orques », et afin de supprimer des règles d'implantation et de hauteur spécifiques sur une partie du site de projet (sous-secteur n°3 du secteur AUa) inappropriées à la réalisation d'un équipement de ce type. Le règlement du PLU doit également évoluer afin de ne plus faire référence à la ZAC, supprimée par Délibération en Conseil Municipal (mai 2017).

La maîtrise des projets à venir sur les terrains restants à urbaniser sur le secteur Cœur d'Orques (hors permis délivrés et site de projet OGEC) sera assurée par l'instauration d'un périmètre de prise en considération (L424-1 du code de l'urbanisme) qui permet de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations qui sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du projet d'aménagement.

La Métropole de Montpellier est désormais compétente en matière de planification urbaine, et notamment, en l'attente de l'approbation du PLUi, dans la conduite des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Par arrêté n°A2016-412 en date du 05/01/2017, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la modification simplifiée n°7 du PLU de la commune St-Georges-d'Orques afin de permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif au sud du territoire communal. Les modalités de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée ont été définies par délibération du 25/01/2017.

Objet de la modification simplifiée

La modification simplifiée n°7 du PLU a pour objet de **permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif**. Il s'agit d'un groupe scolaire privé, comprenant des classes de maternelle, de primaire et de collège.

Le terrain support du projet est situé sur le site de l'opération Cœur d'Orques, au sud de l'avenue de l'Occitanie (RD5E5).

Il est inscrit au PLU en vigueur avant 7^{ème} modification en secteur AUa, correspondant à un secteur « à vocation générale (habitat, services, commerces, bureaux,...), qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur (ZAC Cœur d'Orques). Elle comprend quatre sous-secteurs (1 / 2 / 3 / 4), où les règles diffèrent. Les constructions devront en outre respecter les prescriptions du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC ».

Le site du projet OGEC St-Louis-St-Charles s'implante en partie sur le sous-secteur 3 du secteur AUa. Sur ce sous-secteur, des règles spécifiques s'appliquent, en particulier en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et la hauteur des constructions (article 10), qui était limitée à R+1 et 7 m. Ces règles ont été élaborées initialement pour du logement. Elles ne sont pas adaptées au projet de groupe scolaire. Le bâtiment a besoin de bénéficier d'une hauteur de deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) et d'une implantation différente par rapport aux voies (suppression des dispositions spécifiques au sous-secteur 3 et intégration d'une règle particulière adaptée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (alignement ou retrait de 1 m minimum)). Par ailleurs, le projet doit pouvoir être autorisé en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il est procédé également à la suppression de toute référence à la ZAC Cœur d'Orques.

Aussi, dans le cadre de la présente modification n°7 du PLU, il est procédé aux évolutions suivantes :

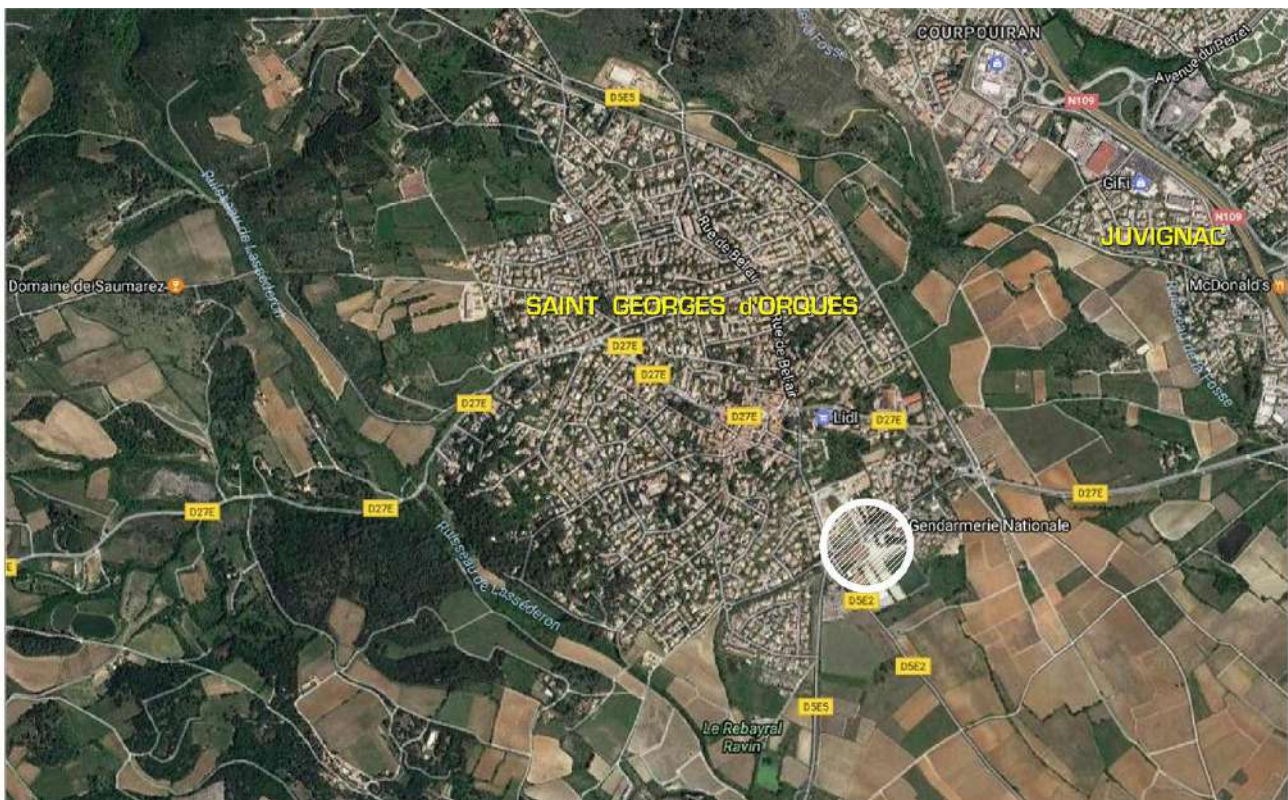
- **Modifications du règlement** : elles concernent le caractère de la zone ; les articles 1, 2, 3, 6, 8, 10, 11 et 12. Il n'est apporté de modifications de fond qu'aux règles qui concernent le secteur AUa. Par ailleurs, toute référence à la ZAC Cœur d'Orques et à son cahier de prescriptions architecturales et paysagères est supprimée ;
- **Modification du zonage** : suppression du sous-secteur 3 du secteur AUa ;
- **Modification de l'OAP** : suppression de la référence à la ZAC cœur d'Orques.

II. PRESENTATION DU PROJET

Situation

Le terrain support du projet est situé sur le site de l'opération Cœur d'Orques, au sud de l'avenue de l'Occitanie (RD5E5), en continuité avec les équipements sportifs et culturels existants.

Il concerne les parcelles n°2, 49, 52, 54, 55, 73 (en partie), section AC. La surface foncière est de 3 650 m² environ.



PLAN DE SITUATION – Vue générale



PLAN DE SITUATION – Vue de détail

Description du projet

▪ *Opportunité du projet*

Le projet objet de la présente modification simplifiée concerne **l'implantation de l'ensemble scolaire Saint Louis Saint Charles, équipement d'intérêt collectif**, sur la commune de Saint-Georges-d'Orques.

Cet ensemble scolaire est porté financièrement par l'Organisme de Gestion de l'Enseignement Catholique St-Louis-St-Charles (OGEC St-Louis-St-Charles). Chaque établissement scolaire de l'Enseignement Catholique est soutenu par son propre OGEC. L'implantation de ce groupe scolaire correspond à une délocalisation de l'école St-Louis-de-Gonzague (155 élèves) et du collège St-Charles (265 élèves) actuellement implantés sur la commune de Pignan.

Les locaux actuels sur la commune de Pignan sont devenus trop petits et vétustes, et sont impossibles à mettre aux normes d'accessibilité. Par ailleurs, les nouvelles exigences en matière de sécurité obligeront à réduire de plus de 50% le nombre d'élèves accueillis alors que le groupe scolaire est en pleine croissance.

La construction d'un nouveau groupe scolaire vise à disposer de bâtiments aux normes, d'une part, et, d'autre part, à étendre et moderniser les locaux, afin de mieux répondre aux attentes éducatives des familles et du ministère de l'éducation nationale auquel les établissements sont associés par contrat, et de mettre en œuvre les innovations pédagogiques et technologiques souhaitées par l'équipe éducative.

▪ **Organisation du projet**

Ce groupe scolaire comprend ainsi 2 classes de maternelle, 4 classes de primaire et 10 classes de collège, soit au total 16 classes. Une petite cantine, avec sa cuisine de préparation, (plats livrés non-réalisés sur place) est proposée aux élèves et aux enseignants. Le groupe scolaire comprend également un pôle administratif.

Le bâtiment projeté comporte deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) avec toiture terrasse végétalisée, et une surface de plancher d'environ 3 580 m².

Les bâtiments sont conçus pour différencier la partie collège et école (maternelle/primaire), avec notamment des entrées distinctes.

Un parking est envisagé à l'arrière des bâtiments par rapport à l'avenue de l'Occitanie, de manière à ne pas être le premier plan perçu depuis les voies et espaces publics. Il sera accessible depuis l'avenue de l'Occitanie par une voie de circulation créée en bordure Est du site de projet.

Les circulations deux-roues et piétonnes sont développées sur l'ensemble du projet, dans le prolongement de l'aménagement urbain prévu par la commune. Une piste cyclable et un parvis piétons seront aménagés le long de l'avenue de l'Occitanie.

Le stationnement pour les deux roues sera réalisé au plus près de l'entrée du collège, accessibles depuis le mail piéton central et la piste cyclable créée le long de l'avenue de l'Occitanie.

Pour les espaces verts, un grand nombre de pins existants est conservé et d'autres arbres sont plantés, particulièrement sur la façade Sud et Ouest qui se structure avec le parvis de l'entrée du collège.

Les toitures seront des toitures terrasses végétalisées. Elles permettront de récupérer les eaux pluviales générées par le projet. Le restant sera récupéré par un bassin de rétention linéaire créé le long de l'avenue de l'Occitanie.

III. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Respect des conditions de recours à une modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles **L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme**, les modifications apportées au PLU relèvent du champ d'application de la procédure de modification, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : les parcelles concernées sont inscrites en zone urbaine et en zone à urbaniser et ne sont pas inscrites en espaces boisés classés (EBC) ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance : les parcelles concernées ne bénéficient d'aucune protection de ce type ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier : la modification n'a pas pour effet d'ouvrir une zone à l'urbanisation.

Respect des conditions de recours à la modification simplifiée du PLU

En application de l'article **L153-41 du code de l'urbanisme** il est fait recours à une procédure de modification simplifiée, non soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. En effet, cette procédure peut être retenue dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification n°7 du PLU ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Elle ne diminue pas par ailleurs les possibilités à construire. Au contraire, elle les majorent, tout en restant dans la limite de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le secteur d'application de la majoration des droits à construire concerné par la modification simplifiée concerne

uniquement le sous-secteur 3 du secteur AUa. Sa superficie est d'environ 2 320 m², ce qui représente 3,67% de la superficie du secteur AUa.

La possibilité de réaliser deux étages supplémentaires sur le sous-secteur 3 du secteur AUa issue de la modification simplifiée induit *in fine* une majoration des droits à construire de 1,9% à l'échelle du secteur AUa, tel que précisé ci-dessous. Le projet reste donc dans la limite de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Evaluation des droits à construire avant modification :

	Surface du terrain	Emprise	Hauteur	Espaces libres	SDP maximale théorique ²
Secteur AUa (sans sous-secteur 3)	60 890 m ²	Non règlementée	14 m (R+3)	10%	219 204 m ²
Sous-secteur 3	2 320 m ²	Non règlementée	7 m (R+1)	10%	4 176 m ²

Evaluation des droits à construire après modification :

	Surface du terrain	Emprise	Hauteur	Espaces libres	SDP maximale théorique*
Secteur AUa (sans sous-secteur 3)	60 890 m ²	Non règlementée	14 m (R+3)	10%	219 204 m ²
Sous-secteur 3	2 320 m ²	Non règlementée	14 m (R+3)	10%	8 352 m ²

Majoration des droits à construire induite par la modification :

	Avant modification	Après modification	Majoration en % (/ SDP du secteur)
SDP secteur AUa	223 380 m ²	227 556 m ²	1,9%

² SDP maximale théorique = (surface du terrain-espaces libres) x hauteur. Nota : ce calcul ne prend pas en compte la réalisation des voies et espaces publics, ni règles de prospect. Il a un but uniquement comparatif, au regard des règles imposées par le PLU.

Compatibilité avec les orientations du SCOT

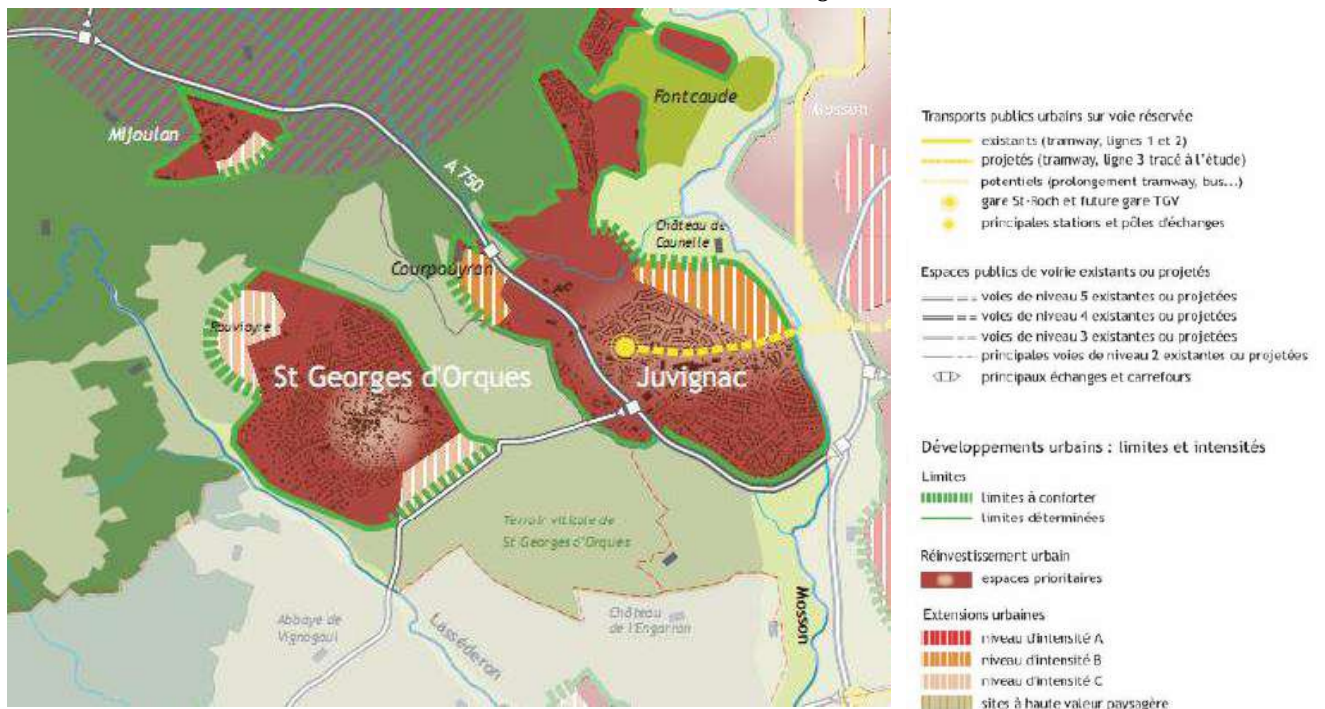
L'évolution apportée au projet initial de la ZAC à travers la 7^{ème} modification du PLU (projet d'équipement d'intérêt général au lieu de logements sur le sous-secteur 3 de la zone AUa), ne remet pas en cause la compatibilité de l'opération Cœur d'Orques avec le SCoT actuellement en vigueur.

Le SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006, proposait une vision stratégique du territoire à l'horizon 2020. Il définit des limites et intensités de développement urbain, de manière différenciée selon les secteurs. Il renforce le réinvestissement urbain.

Sur Saint-Georges-d'Orques, le SCoT identifie le cœur du village, dont le nord du secteur « Cœur d'Orques », comme un espace de renouvellement urbain prioritaire. Le sud de l'avenue de l'Occitanie est inscrit en espace d'extension urbaine d'intensité C³, jusqu'à la future Liaison Intercommunale à l'Ouest de Montpellier (LICOM), qui en marque la limite.

Schéma de Cohérence Territoriale – Montpellier Agglomération

Document d'orientations Générales – extrait du secteur Piémonts et Garrigues



La présente modification est compatible avec les orientations définies par le SCoT en vigueur.

³ Plus de 20 logements à l'hectare ou plus de 2 000 m² SHON/hectare.

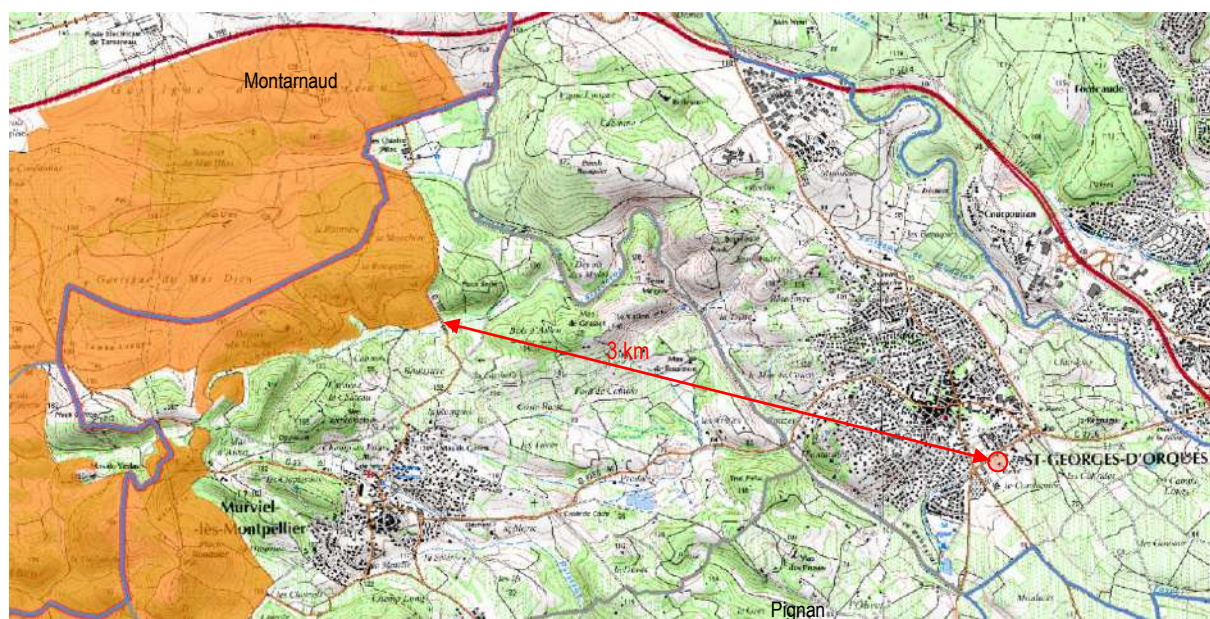
Prise en compte des procédures environnementales

Le territoire communal de Saint-Georges-d'Orques ne comprend pas, sur son territoire, un site Natura 2000.

Les zones Natura 2000 existantes ou en projet les plus proches sont situées au nord-est, sur les communes de Murviel-les-Montpellier, de Pignan et de Montarnaud :

- Site d'Importance Communautaire (SIC) « Montagne de la Moure et cause d'Aumelas » (FR9101393) ;
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plaine de Fabrègues-Poussan » (FR9112020) ;
- Projet d'extension du périmètre du SIC « Montagne de la Moure et cause d'Aumelas » et projet de création d'une ZPS « Garrigues de la Moure et d'Aumelas » (sur un même périmètre que le SIC étudié).

La distance du site objet de la modification (sous-secteur 3 de la zone AUa) à la limite la plus proche de ces sites Natura 2000 se situe à environ 3 km à vol d'oiseau, sur la commune de Murviel-les-Montpellier.



Distance du site objet de la modification vis-à-vis de la limite la plus proche des sites Natura 2000.

Le site objet de la modification (sous-secteur 3 du secteur AUa) n'est concerné par aucun périmètre de protection environnementale (pas d'arrêté préfectoral de protection du Biotope, pas de site classé ou de projet de site, pas de zone humide).

Le périmètre d'inventaire ZNIEFF le plus proche est celui de la Mosson, situé à plus de 2,5 km.



Localisation du site objet de la modification vis-à-vis de la ZNIEFF la plus proche.

Source : Etude Impact – dossier création ZAC – Ingerop - sept 2010

Le site concerné par la modification (sous-secteur 3 du secteur AUa) est situé dans le tissu bâti, au cœur du village, dans la zone de développement « Cœur d'Orques », dont l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation sur l'environnement avait préalablement été analysée (2^{ème} révision simplifiée du PLU approuvée par DCM le 11 décembre 2013). Il en avait été conclu que la zone de projet « Cœur d'Orques » n'interférant avec aucune des zones bénéficiant de protection réglementaire identifiées par l'état initial de l'environnement du site, l'impact du projet d'aménagement sera nul sur cette zone.

Le site objet de la présente modification simplifiée n°7 du PLU (sous-secteur 3 du secteur AUa) représente une petite superficie (2 320 m²), soit 3,67% de la surface du secteur Cœur d'Orques (secteur AUa).

En raisons de sa localisation au cœur des zones bâties de Saint-Georges-d'Orques, de sa distance par rapport aux zones Natura 2000 les plus proches, et de l'importance des modifications apportées (un étage supplémentaire sur une petite superficie), il est conclu à une absence d'incidences de la 7^{ème} modification du PLU de Saint-Georges-d'Orques sur les zones Natura 2000 les plus proches.

La procédure n'est de ce fait pas soumise à évaluation environnementale, ni étude d'incidences.

IV. EVOLUTIONS DES PIÈCES DU PLU ENGENDREES PAR LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La 7^{ème} modification simplifiée du PLU de Saint-Georges-d'Orques apporte des modifications aux pièces suivantes du PLU :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Plan de zonage ;
- Règlement.

Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

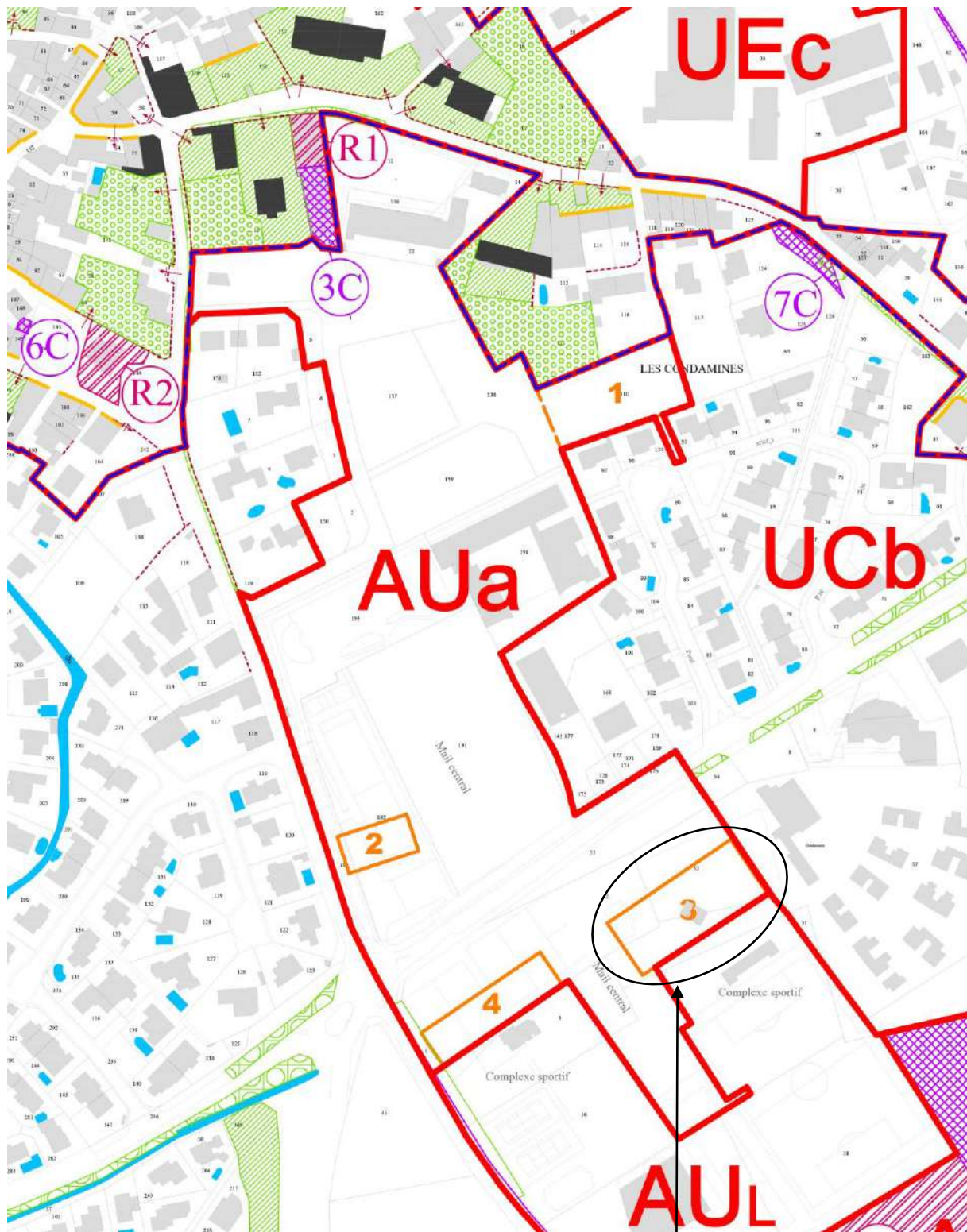
> Suppression de la mention à la ZAC.

Modification du zonage

> Suppression du sous-secteur 3 de la zone AUa. (Cf. Plans suivants).

La superficie de ce sous-secteur est d'environ 2 320 m².

Extrait du zonage avant la 7^{ème} modification simplifiée du PLU

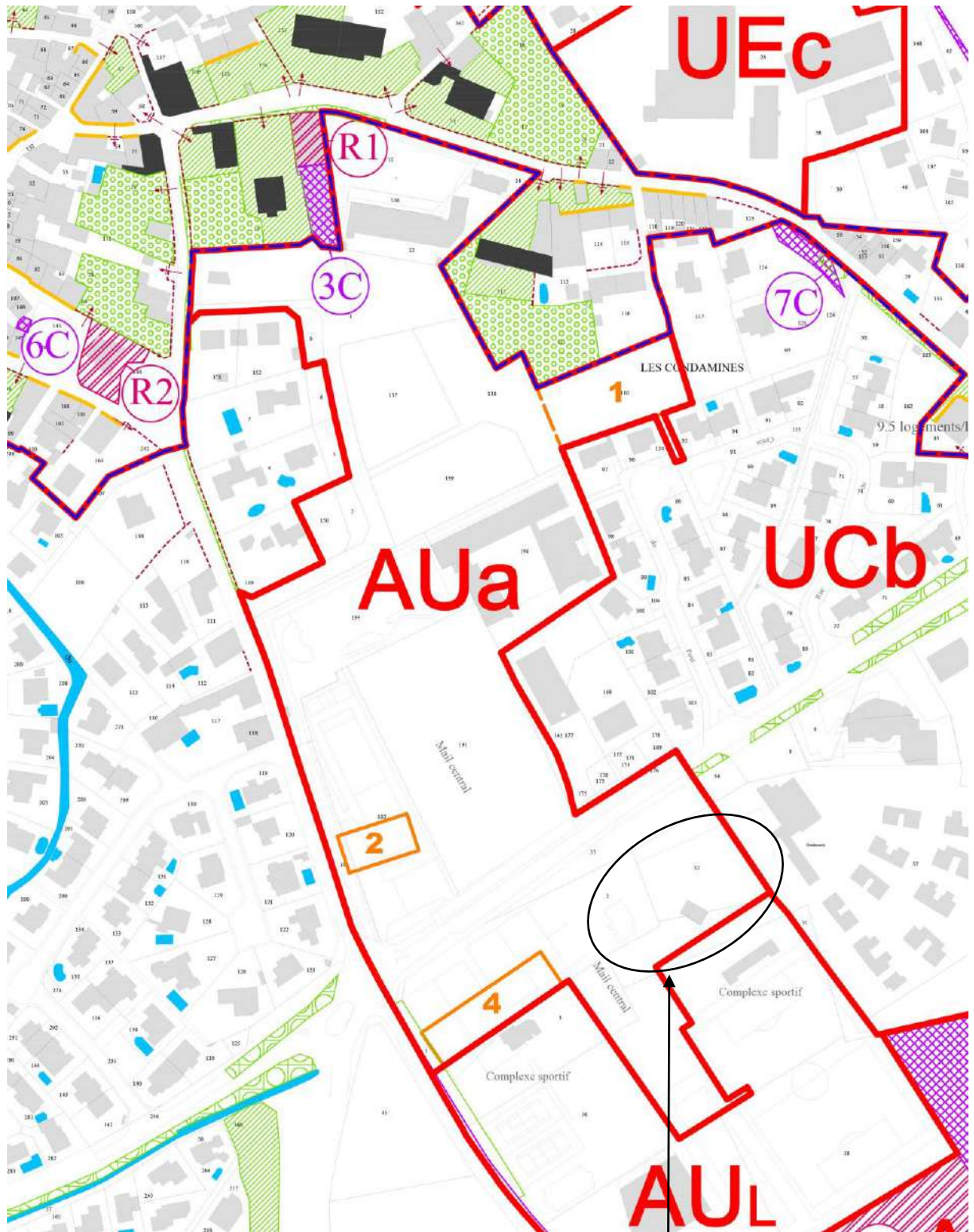


- Limites de zones et de secteurs
- Sous-secteurs de la zone AUa

Echelle 1 – 2 200

Localisation de la
modification du zonage

Extrait du zonage après la 7^{ème} modification simplifiée du PLU



- Limites de zones et de secteurs
- Sous-secteurs de la zone AUa

Echelle 1 – 2 200

Localisation de la modification du zonage

Evolutions du règlement – Exposé des motifs

Les évolutions du règlement concernent uniquement la zone AU et plus particulièrement le secteur AUa. De façon générale, les évolutions tiennent à la suppression de la ZAC et à la prise en compte des conditions de réalisation de l'équipement d'intérêt collectif.

Ainsi, toute référence à la procédure de ZAC est supprimée, ainsi qu'au cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères qui lui est lié. Il en est de même du sous-secteur 3, qui faisait référence à des règles d'implantation et de hauteur inadaptées au projet de groupe scolaire.

Zone AU :

ARTICLE	EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE AU	EXPOSE DES MOTIFS
Caractère de la zone	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de l'obligation d'élaborer l'opération d'ensemble « <u>à l'échelle du secteur</u> » et suppression de la mention à la « <u>ZAC Cœur d'Orques</u> » ; - ajout de la possibilité d'urbaniser « <u>au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur AUa</u> » ; - suppression de la mention au sous-secteur <u>n°3</u> ; - suppression de la mention au <u>cahier de recommandations</u> architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC. 	<p>L'urbanisation du secteur pourra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou par des opérations individuelles, comme l'autorise le code de l'urbanisme. La ZAC est abrogée.</p> <p>Le sous-secteur n°3 est supprimé. Il faisait référence à des règles spécifiques élaborées initialement pour du logement, qui ne sont pas adaptées au projet de groupe scolaire.</p> <p>Le cahier de recommandations de la ZAC est supprimé en même temps que la ZAC.</p>
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression de l'interdiction relative à « toute construction qui ne serait pas réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur » ; 	<p>L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire, via modification, selon deux modalités : soit une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Cette modification permet la réalisation du groupe scolaire, équipement d'intérêt collectif. La maîtrise du projet à l'échelle du reste du secteur sera garantie par l'instauration par ailleurs d'un périmètre de prise en considération de l'opération d'aménagement Cœur d'Orques (L424-1 du code de l'urbanisme).</p>

<p>Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</p>	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout de « les constructions 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 au secteur, à condition d'être compatibles avec les principes transcrits dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). 	<p>Précision ajoutée pour rappeler l'obligation de compatibilité avec l'OAP.</p>
<p>Article 3</p> <p>Accès et voirie</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ajout d'une précision concernant le paragraphe sur les voies en impasses, admises sous conditions, « <u>hormis en AUa</u> ». En effet la règle pour le secteur AUa est précisée plus loin, et les voies en impasses y sont admises sous d'autres conditions, qui ne sont pas modifiées. 	<p>Adaptation de forme visant à éviter toute ambiguïté dans la compréhension du règlement s'appliquant au secteur AUa.</p>
<p>Article 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptations aux règles d'implantation admises : remplacer « sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble du projet urbain de la ZAC » par « sous réserve d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. » - Suppression de la référence au sous-secteur 3 et des dispositions spécifiques qui lui sont associées. - Suppression des mentions à la ZAC, remplacé par la notion de « mail central <u>du secteur AUa</u> » ; - Ajout d'une « règle particulière aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum vis-à-vis de l'alignement. » 	<p>Suppression de la ZAC.</p> <p>Rappel de la présence de l'OAP et de l'obligation de compatibilité des autorisations d'urbanisme vis-à-vis de celle-ci.</p> <p>La présente modification supprime le sous-secteur 3. Il faisait référence à des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques inadaptées au projet de groupe scolaire.</p> <p>Cette règle particulière plus souple est justifiée par la nature de ces équipements.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout d'une exception aux distances imposées entre deux constructions non contiguës « pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles elle n'est pas réglementée ». 	<p>Cette règle particulière plus souple est justifiée par la nature de ces équipements.</p>
<p>Article 10</p> <p>Hauteur des constructions</p>	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suppression à la références au sous-secteur 3 et aux règles spécifiques qui lui étaient associées. 	<p>La présente modification supprime le sous-secteur 3. Il faisait référence à des règles de hauteur inadaptées au projet de groupe scolaire. La règle générale du secteur AUa s'applique (R+3, 14 m maximum).</p>

<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 11.3. Toitures : modification de la structure du paragraphe, afin de clarifier la règle qui s'applique au secteur AUa : les toitures terrasses y sont admises sans conditions spécifiques. - 11.4. Clotures : en AUa : <ul style="list-style-type: none"> o suppression de la référence au « cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères annexé au PLU de la ZAC » ; o les clotures devront bénéficier d'un traitement « unitaire à l'échelle de chaque opération d'aménagement » (en remplacement de « traitement unitaire à l'échelle de la zone »). 	<p>Adaptation de forme visant à éviter toute ambiguïté dans la compréhension du règlement s'appliquant au secteur AUa. Le fond n'est pas modifié.</p> <p>Le cahier de recommandations de la ZAC est supprimé en même temps que la ZAC.</p> <p>Avec la suppression de la ZAC, ce contrôle ne peut plus se faire qu'à l'échelle de chaque opération d'aménagement. Cependant, la collectivité s'assurera de la préservation d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du secteur AUa via le périmètre de prise en considération qui va s'appliquer sur le secteur AUa.</p>
<p>Article 12 Stationnement</p>	<p>En AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ajout d'une exception à l'interdiction de réaliser le stationnement privatif des voitures en aérien « pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». 	<p>Cette règle particulière plus souple est justifiée par la nature de ces équipements.</p>
<p>Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - restructuration des trois premières phrases en un seul paragraphe, car ces dispositions concernent toutes les opérations d'ensemble ; - suppression de la référence au cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC. 	<p>Adaptation de forme visant à éviter toute ambiguïté dans la compréhension du règlement s'appliquant au secteur AUa.</p> <p>Le cahier de recommandations de la ZAC est supprimé en même temps que la ZAC.</p>



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

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

5^{ème} modification du PLU

1. NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA 5ÈME MODIFICATION



Approbation au Conseil de Métropole du 24 novembre 2016

Mika Richardier, urbaniste
Emmanuel Garcia, architecte du Patrimoine

SOMMAIRE

I. Objet de la 5^{ème} modification et rappels réglementaires.....	3
1.1. Objet de la 5 ^{ème} modification du PLU > adaptation du règlement aux évolutions législatives et protection du patrimoine villageois.....	3
1.2. Choix de la procédure	
> Respect du champ d'application de la procédure de modification	3
> Respect de la prise en compte des obligations en matière d'évaluation environnementale.....	4
II. Analyse urbaine et patrimoniale	6
III. Exposé des motifs des changements apportés.....	23
3.1. Protection du patrimoine architectural et paysager du centre du village	22
3.2. Evolution des zones résidentielles	40
> Intégration de règles morphologiques et qualitatives pour une densification maîtrisée	40
3.3. Intégration d'une servitude de mixité sociale.....	48
3.4. Diverses modifications réglementaires.....	49

I. OBJET DE LA 5^{ÈME} MODIFICATION ET RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

1.1. Objet de la 5^{ème} modification du PLU

> Adapter le règlement aux évolutions législatives et protéger le patrimoine villageois

Par délibération du 13 novembre 2014, le Conseil Municipal de Saint-Georges-d'Orques a prescrit la 5^{ème} modification du PLU approuvé le 3 décembre 2007. Les objectifs précisés dans la délibération sont énoncés comme suit :

« Les récentes évolutions législatives, et en particulier la loi ALUR 'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), obligent les communes à actualiser leur règlement du PLU, afin d'y intégrer les nouvelles règles votées par le législateur.

Aussi, il convient de procéder dans le règlement et le zonage du PLU à la traduction opérationnelle de ces dispositions législatives par un « toilettage » général des articles devenus obsolètes ou sans objet ;

Afin d'améliorer l'urbanisation du territoire Saint Georgien dans le cadre d'un développement durable, il est devenu nécessaire de proposer des règles de forme et de densité urbaine adaptées aux caractéristiques géographiques et fonctionnelles des différents quartiers, pour préserver la valeur paysagère et patrimoniale du village et accompagner qualitativement le renouvellement urbain lié entre autres changements, à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et des surfaces minimales induits par la loi ALUR ;

Les boisements remarquables de certains parcs et espaces privés attenants à un bâti de valeur, datant souvent du XIX^{ème} siècle, doivent être maintenus et pérennisés tout en permettant un développement contrôlé et raisonné de ces bâtisses ;

Le patrimoine bâti du centre ancien doit être protégé, valorisé et préservé, en identifiant les caractéristiques architecturales et urbaines à respecter : hauteurs, implantation des constructions, aspect extérieur des bâtiments, etc., de manière à compenser la suppression de l'article L123-5 du code de l'urbanisme qui protégeait le cœur du village. »

1.2. Choix de la procédure

> Respect du champ d'application de la procédure de modification

Conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme, créés par ordonnance du 23 septembre 2015, la procédure de modification est utilisée pour modifier le règlement et les OAP, sous réserves :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le contenu de la présente modification du PLU entre bien dans le champ d'application de ces articles.

Cohérence avec les orientations du PADD

Les modifications apportées au règlement et au zonage, qu'il s'agisse de l'intégration de règles morphologiques sur les zones extensions résidentielles, de la protection du patrimoine du centre ancien, des faubourgs et des parcs, ou encore du « toilettage » global du règlement intégrant une évolution de la servitude de mixité sociale, ne nécessitent pas de changer le PADD.

Les différentes dispositions envisagées sont cohérentes avec les orientations du PADD.

Non atteinte à un EBC, zone A ou N

La modification porte uniquement sur les zones urbaines et à urbaniser. Elle ne concerne aucun espace agricole et naturel.

Les espaces boisés classés (EBC) préexistants sont maintenus dans leur intégralité. Ils sont augmentés de nouveaux boisements protégés au titre de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Non réduction d'une protection

La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

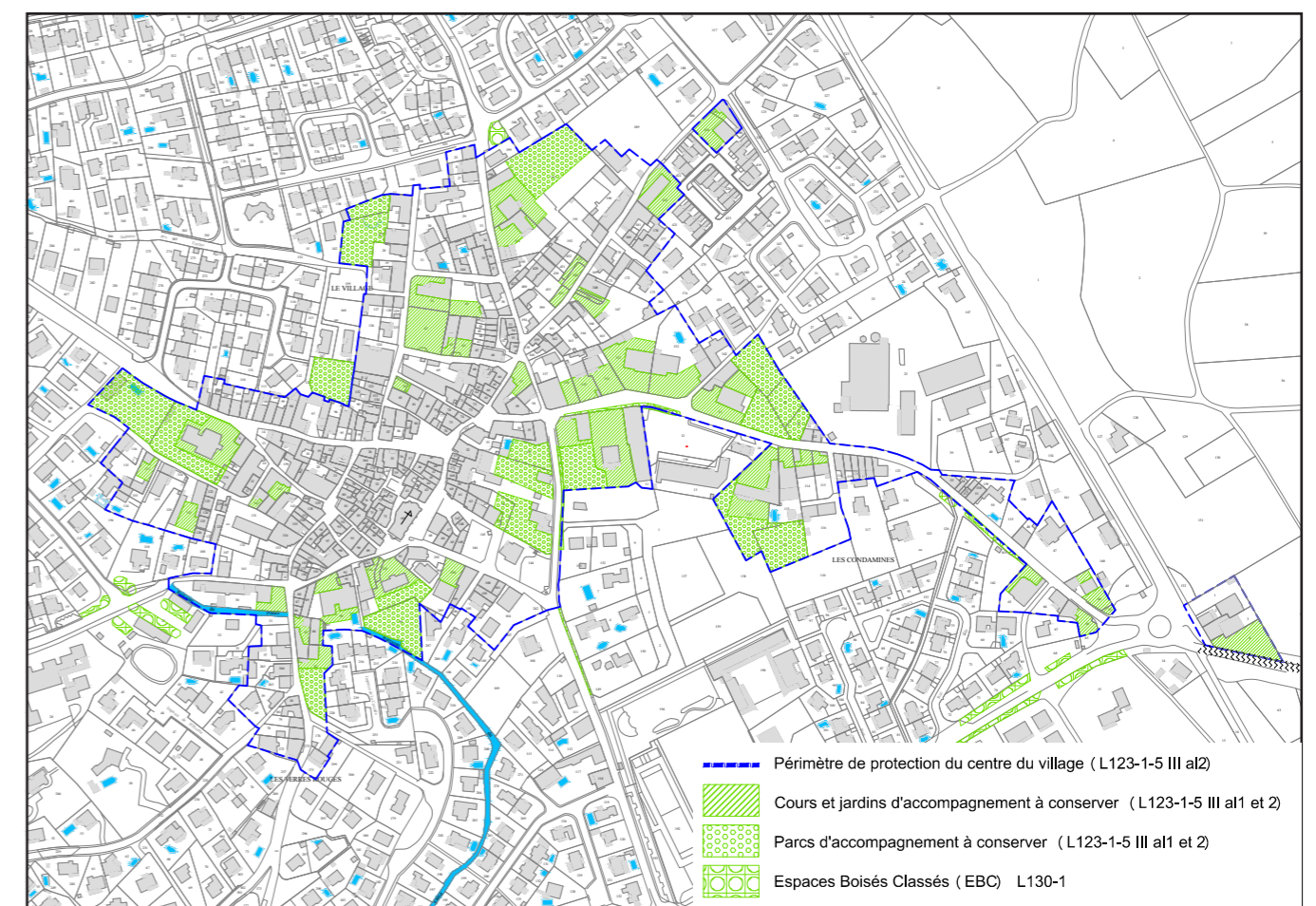
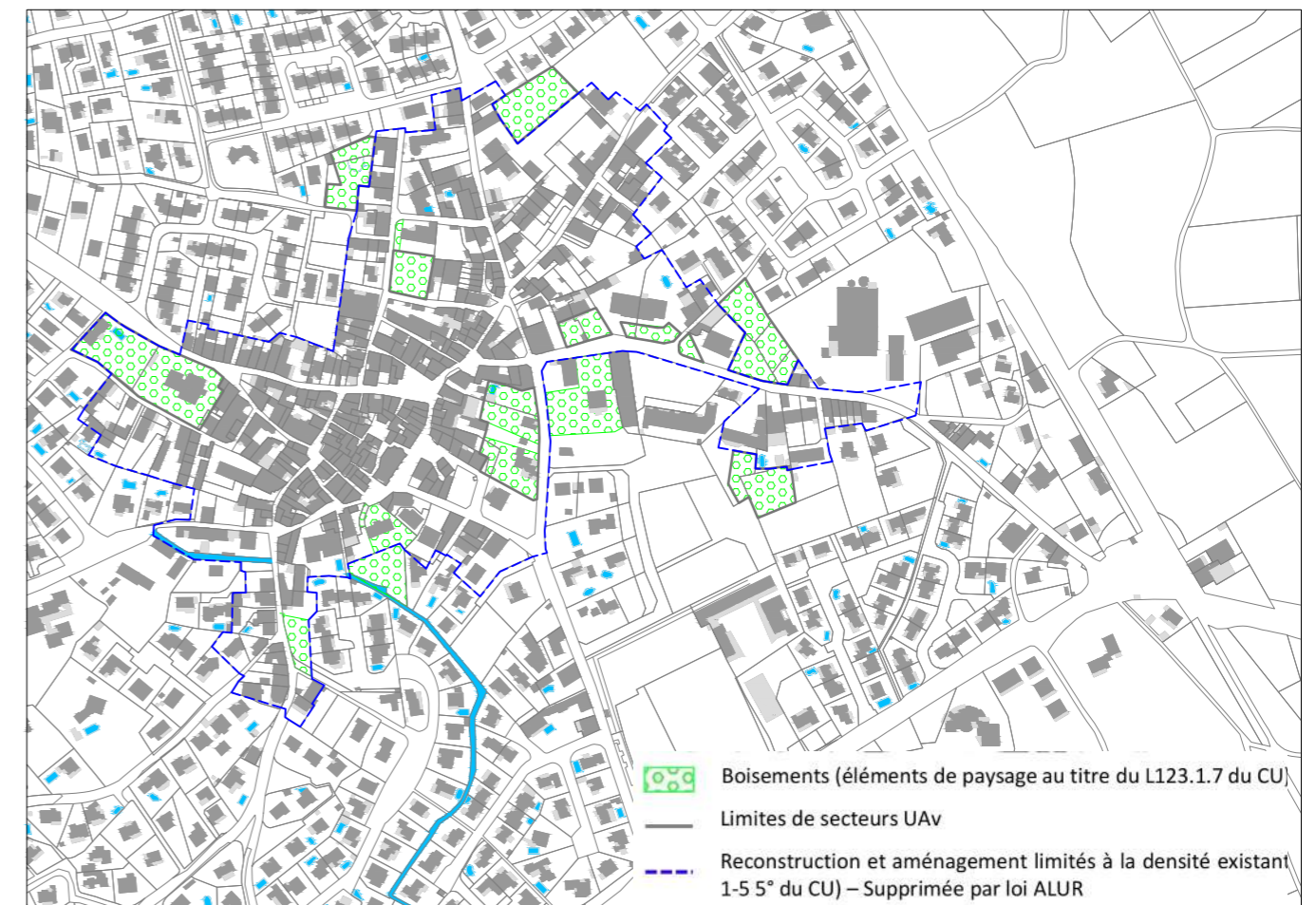
A contrario, la modification n°5 du PLU intègre des protections supplémentaires, plus fines et adaptées aux caractéristiques du patrimoine bâti et paysager, afin de préserver et de valoriser :

- **le patrimoine bâti du centre du village.** La servitude instaurée au titre du L123-1-5 al 5 sur le centre du village par la modification n°2 du PLU sur la zone UA (UAa et UAb) a été supprimée par la loi ALUR. Représentée sur les plans de zonage, elle imposait « reconstruction et aménagement limités à la densité existante ». Dans le cadre de la modification n°5, elle est remplacée par différentes dispositions graphiques et réglementaires instaurées au titre des articles L151-18 et L151-19, qui offrent une protection plus fine et adaptée aux caractéristiques patrimoniales des bâtiments ;
- **le patrimoine végétal,** celui des parcs d'accompagnement, cours et jardins d'ornement des grandes propriétés, qui constituent un patrimoine paysager majeur du village, ainsi que les espaces boisés existants dans les zones résidentielles, qui structurent les quartiers ou en constituent des caractéristiques paysagères singulières.

La protection des boisements repérés au PLU en vigueur avant la 5^{ème} modification du PLU au titre de l'article L123-1-5 al 7 (trame verte graphique et inscription en secteurs UAv), est renforcée et mieux adaptée à la réalité dans le cadre de la présente procédure. En effet, le PLU avant 5^{ème} modification imposait simplement en article 13 que « dans les secteurs UAv, lors de toute demande de permis de construire, les arbres à préserver devront être indiqués sur le plan masse.» Cette demande n'était pas accompagnée d'une protection. Par ailleurs, le PLU limitait la constructibilité dans ces secteurs UAv (hauteur limitée à 8,5 m, COS de 0,2). Cependant la loi ALUR ayant supprimé le COS, la protection réelle de ces boisements n'était plus assurée.

Dans le cadre de la 5^{ème} modification du PLU, les cours, jardins et parcs qui accompagnent les grandes propriétés ont été repérés sur les plans de zonage à partir de recherches historiques et d'analyses de terrain. Ils intègrent la totalité des boisements à préserver au titre du L123-1-5-7 qui étaient précédemment identifiés par le PLU avant modification n°5 et les développent. Deux trames sont différenciées sur les plans de zonage : les «cours et jardins d'ornement», correspondant aux abords immédiats de la propriété, qui sont strictement inconstructibles, et les «parcs d'accompagnement», correspondant aux parcs liés aux propriétés, où la constructibilité est très limitée (emprise maximale 10% et hauteur 8,5 m). Ces espaces sont préservés au titre de l'article L151-18 et L151-19 (délimitation de sites à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural).

La présente procédure de modification ne réduit pas les protections préexistantes. Au contraire elle les renforce par des prescriptions réglementaires plus étendues spatialement, plus strictes sur certains espaces (les cours et jardins inconstructibles), précises et protégeant mieux les caractéristiques typologiques des grandes propriétés.



> Respect de la prise en compte des obligations en matière d'évaluation environnementale

Rappel : conformément à l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, créée par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« Font [...] l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ».

L'article R-104-9 dispose que « Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 »

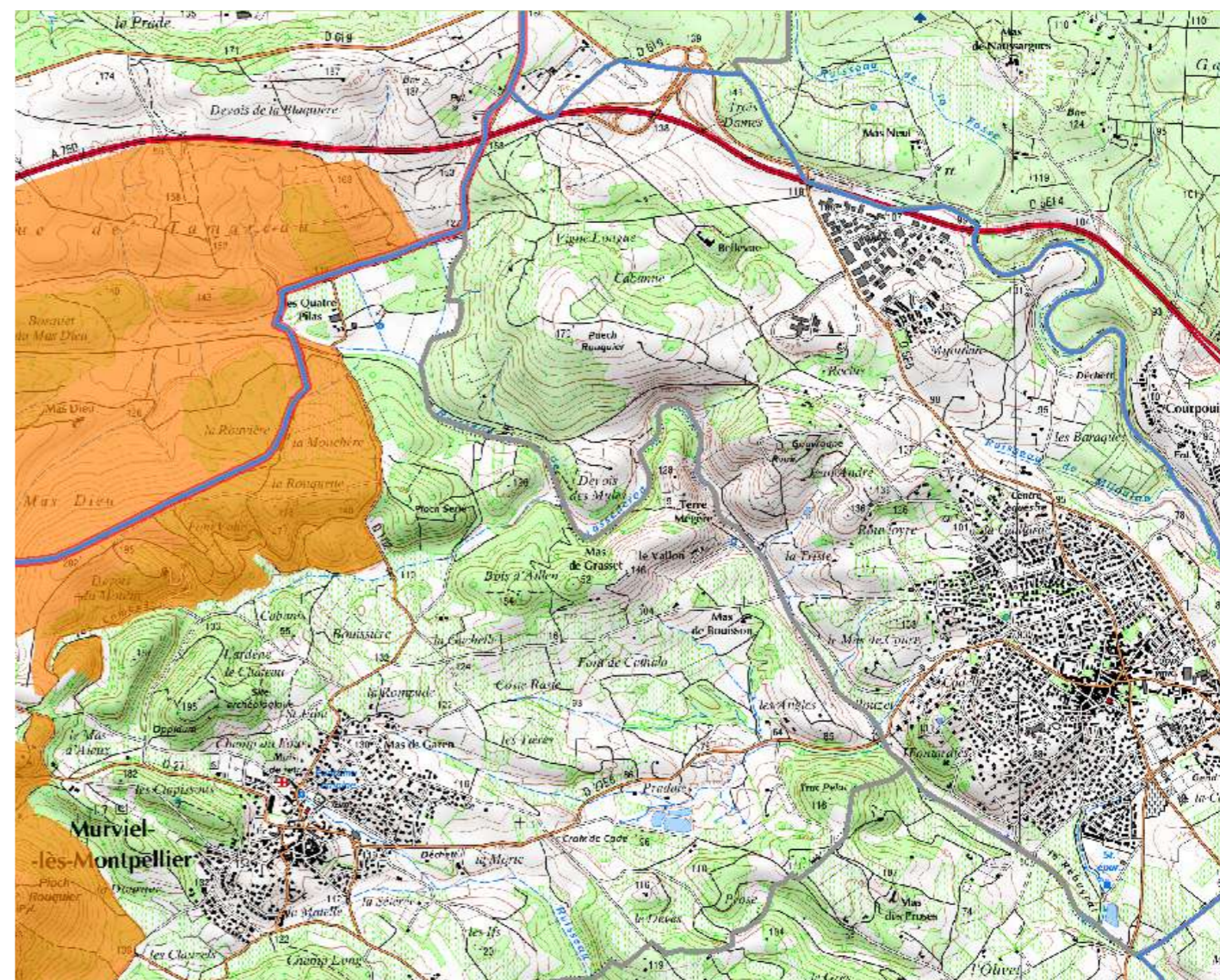
La commune de Saint-Georges-d'Orques n'est ni une commune soumise à la loi Montagne, ni une commune soumise à la loi Littoral. Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire.

Par ailleurs, l'article R 104-8 (ancien 121-16) indique qu'une évaluation environnementale devra être réalisée lorsque les procédures d'évolution des documents d'urbanisme, notamment la modification, permettent « la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est le site communautaire de la Montagne de La Moure et du causse d'Aumelas, situé au Nord-Est à 2.4 km à vol d'oiseau de la zone urbanisée de Saint-Georges-d'Orques, sur les communes de Murviel-lès-Montpellier et Montarnaud.

La procédure de modification du PLU concerne uniquement les zones urbanisées de Saint-Georges-d'Orques. Elle consiste à faire évoluer les pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement) en vue, d'une part de mieux protéger et valoriser le patrimoine bâti et paysager du village, et, d'autre part, d'accompagner qualitativement les évolutions induites par la loi ALUR, afin de maîtriser la densification des zones résidentielles et de l'adapter aux caractéristiques des quartiers en préservant les spécificités paysagères. Elle accroît ainsi les protections environnementales et paysagères et n'induit de ce fait en aucune manière la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptible d'affecter de manière significative un Site Natura 2000.

La présente modification du PLU ne nécessite pas une évaluation environnementale au titre de l'article R104-8 du Code de l'Urbanisme.



Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire de Saint-Georges-d'Orques. Le plus proche est le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas », situé sur les communes voisines de Murviel-lès-Montpellier et Montarnaud.

II. ANALYSE URBAINE ET PATRIMONIALE

Les objectifs de la 5^{ème} modification du PLU concernent le tissu urbain existant : la valorisation du patrimoine villageois -le centre ancien, les faubourgs, les grandes propriétés et leurs parcs ; l'accompagnement qualitatif de l'évolution des zones résidentielles et le « toilettage » du règlement.

Les évolutions réglementaires apportées en réponse à ces objectifs nécessitent une analyse préalable du tissu urbain, de son évolution dans le temps et l'espace et des typologies urbaines principales associées.

Cette analyse porte ainsi sur :

- la constitution du tissu urbanisé de la commune : les grandes phases de l'évolution de l'urbanisation et les typologies d'espaces urbanisés ;
- l'analyse de deux grands types d'espaces urbanisés, en lien avec les objectifs de la 5^{ème} modification :

1. Le centre historique et les faubourgs, dont on met en évidence les caractéristiques patrimoniales du bâti dans l'optique de le conserver, de le restaurer ou de le mettre en valeur.

L'étude patrimoniale invite à une prise en compte multiple du patrimoine de Saint-Georges-d'Orques : de son patrimoine paysager et urbain dans sa valeur d'ensemble -en faisant ressortir des ambiances et des cohérences- à son patrimoine bâti, prenant en compte la valeur culturelle et d'usage des éléments. Ce patrimoine est ainsi présent sous deux formes : l'une liée à des **typologies urbaines d'ensemble**, présentant une valeur patrimoniale dans leur homogénéité, leur représentativité historique et leurs particularités (centre ancien et faubourgs), et l'autre liée à certaines constructions, en tant qu'objets individualisés (les **édifices remarquables**).

2. Les zones résidentielles récentes

On cherche à identifier les caractéristiques urbaines et paysagères (densités, formes urbaines, perceptions, végétation...), permettant de dégager des spécificités à préserver par secteurs ou quartiers, justifiant l'instauration de nouvelles règles d'occupation du sol.

Cette analyse est faite à partir des différentes formes urbaines présentes :

- maisons individuelles isolées : implantées en milieu de parcelle, réalisées par un particulier sous forme « libre » ou de lots à bâtir (PC individuel pur en diffus ou en aménagé), avec des densités très variables suivant les époques, lieux d'implantations et règles du PLU (avant suppression du COS) ;
- maisons individuelles jumelées, maisons en bande ou regroupées, construites par un promoteur sous forme d'opérations groupées (PC individuel groupé). Moins consommatrice d'espace, cette typologie offre des formes variées, plus structurées, mais avec des qualités très variables ;
- collectifs : petits immeubles collectifs, actuellement présents sur deux secteurs de la commune ;
- l'habitat dispersé hors zone agglomérée (zone A ou N), qui se rapproche de la forme isolée, mais sur des parcelles très grandes, et qui n'est pas amené à évoluer.

2.1. La constitution du tissu urbanisé de la commune



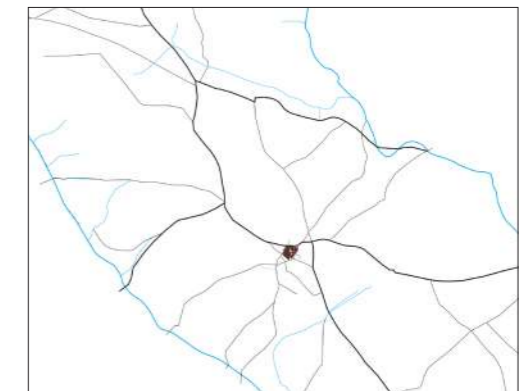
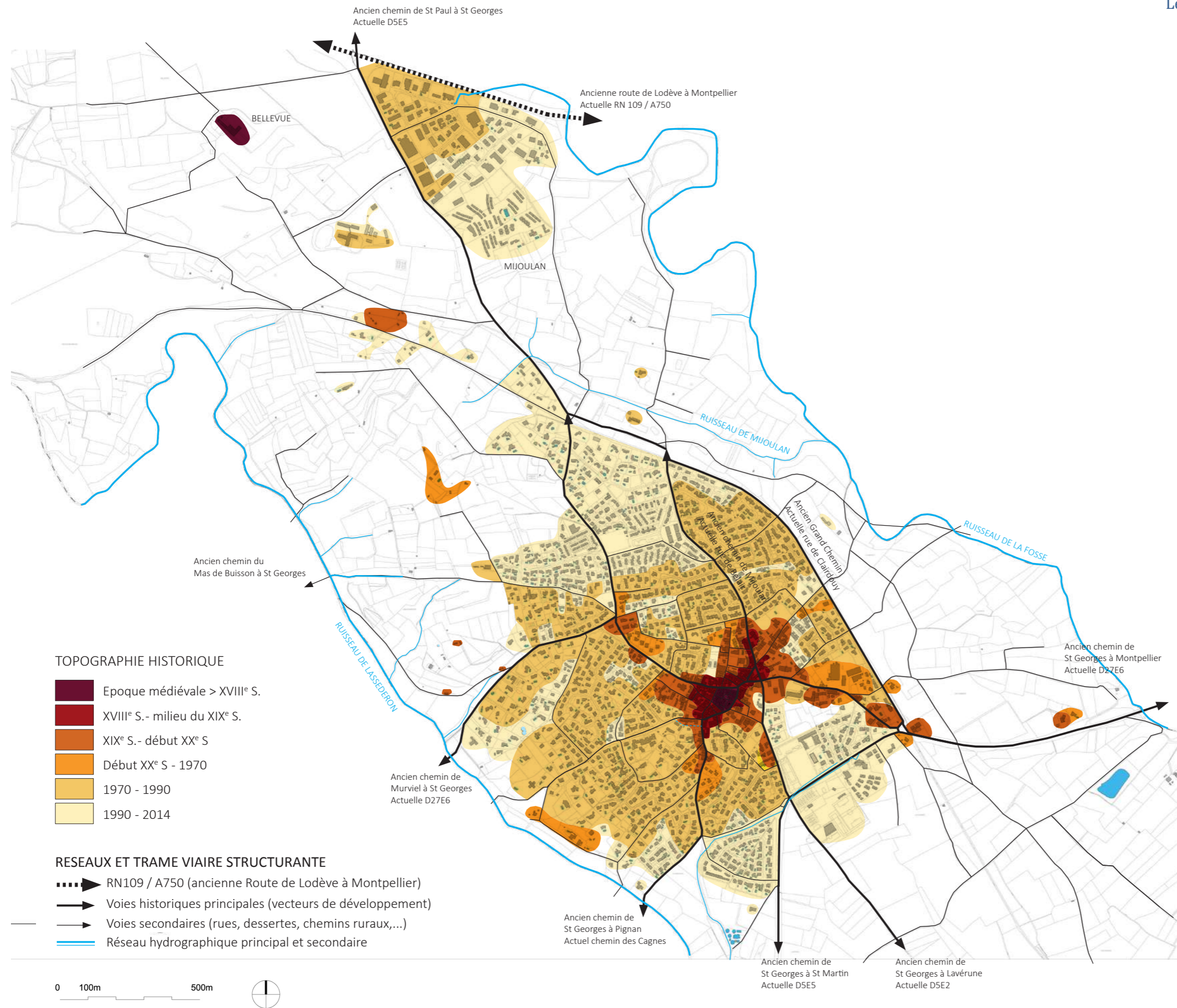
Le tissu urbain de Saint-Georges-d'Orques s'est constitué en plusieurs grandes phases, à l'instar des autres bourgs de la périphérie montpelliéraine, comme Grabels, Laverune ou Pignan.

Le territoire d'implantation communal est fortement marqué par la proximité de la voie Domitienne (Via Domitia) et la centuriation qui en a découlé. Cette cadastration du territoire rural antique, irrigué par deux ruisseaux importants délimitants la commune, se prolonge à l'époque médiévale par le développement de noyaux de peuplement articulés autour d'édifices religieux et reliés entre eux par un important réseau de chemins. Le lien territorial et économique avec l'antique oppidum (puis castrum) de Murviel les Montpellier d'un côté et la cité de Montpellier de l'autre, ainsi que la présence de l'ancienne route marchande de Lodève au nord, pérennise le bourg de Saint Georges d'Orques à cette époque.

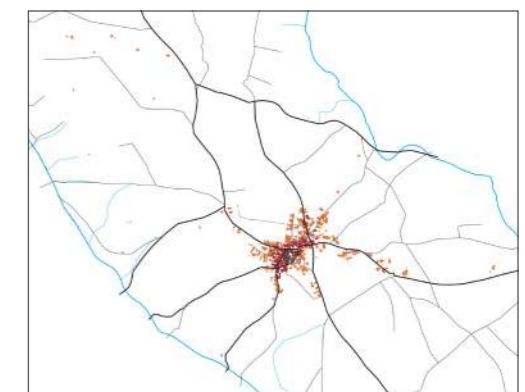
La ville commence à croître au milieu du 18^e S. avec l'essor des cultures maraîchères et le commerce et au milieu du 19^e S. avec le développement de l'activité viticole et la ligne de chemins de fer de Montpellier-Chaptal à Rabieux, ouverte en 1896. Des faubourgs se développent le long des axes principaux, du nord au sud et d'est en ouest.

Saint Georges d'Orques se développe faiblement puis bénéficie de la croissance démographique de Montpellier portée par le phénomène migratoire au milieu des années 60. La deuxième grande phase d'essor démographique et de développement de l'agglomération montpelliéraine à partir des années 90 impactera fortement la forme urbaine de la ville, avec notamment un changement d'échelle lié à une forte consommation d'espace du territoire communal.

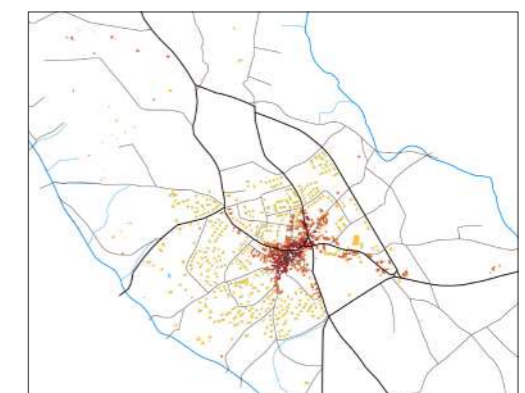
Les grandes phases de formation de la ville



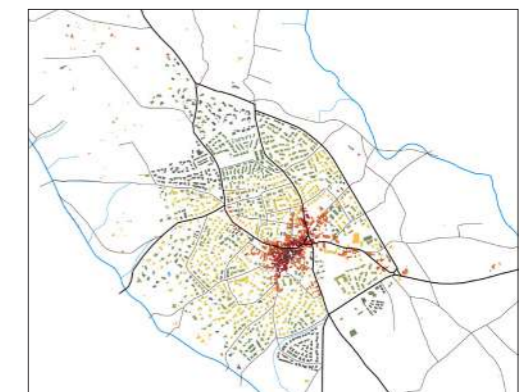
Noyau médiéval établi sur un tenement antique tardif



Mise en place de faubourgs et extensions fin 18^e S et 19^e S.



Développement de premières extensions résidentielles libres à partir des années 60



Etallement résidentiel par nappes, des années 90 jusqu'à nos jours












Typologies des espaces urbanisés

L'évolution urbaine séculaire du bourg est caractérisée par le développement du noyau médiéval originel le long des axes de circulation structurants dans le territoire communal. Cette trame viaire médiévale, issue d'une trame antique constituée de chemins, desservait un parcellaire en grande poche essentiellement agricoles et liait entre eux les grands centres commerçants ou religieux. La trame viaire actuelle à finalement très peu évoluée et reprend la même logique de distribution du territoire. De ce fait, les grandes limites de ce parcellaire rural sont encore lisibles, et le développement de la ville s'est fait par l'urbanisation graduelle de ces espaces servis.

Les grands ensembles typologiques d'espaces urbanisés sont les suivants:

- Le tissu médiéval du centre-bourg;
- Les faubourgs attenants au centre, issus de la croissance urbaine des 18^eS. et 19^eS;
- Les grandes propriétés: maisons dites "de maître", hôtels particuliers, anciennes grandes propriétés rurales et mas antérieurs au 20^eS. souvent agglomérées par le tissu urbain;
- Les différentes zones de tissu résidentiel pavillonnaire dits "lotissements", issues d'opérations libres ou en "lots à bâtir" ou d'opérations groupées;
- Les secteurs d'opérations d'habitat collectif;
- L'habitat résidentiel dispersé;
- Les zones d'activités issues d'opérations programmées (ZAE) et les zones commerciales et de services; également présentes sur la commune des secteurs liés à des activités agricoles ou d'élevage.
- Les secteurs d'équipements et de bâtiments publics.

TYPOLOGIES URBAINES

-  Tissu médiéval
 -  Extensions et Faubourgs XVIII^e S. et XIX^e S.
 -  Grandes propriétés XVIII^e S. et XIX^e S.
 -  Habitat collectif
 -  Habitat pavillonnaire d'opération groupée
 -  Habitat pavillonnaire libre ou "lots à bâtir"
 -  Habitat individuel dispersé
 -  Equipements et bâtiments publics
 -  Secteurs d'activité (ZAC, commerces,...)
 -  Secteurs d'activité agricole ou d'élevage
-  Patrimoine vernaculaire identifié (bâti ruiné, capelle, citerne,...)

0 100m 500m



2.2. Le patrimoine du centre ancien et des faubourgs

Le centre ancien



Vue des fortifications de St Georges d'Orques, Compoix de 1593



Centre ancien de Saint Georges d'Orques: Eglise ND au premier plan, vélum formé par les toitures et forte densité bâtie.



----- Ancien alignement bâti (enceinte médiévale supposée)
 ——— Ancienne limite de parcelle

Centre ancien, cadastre 2014

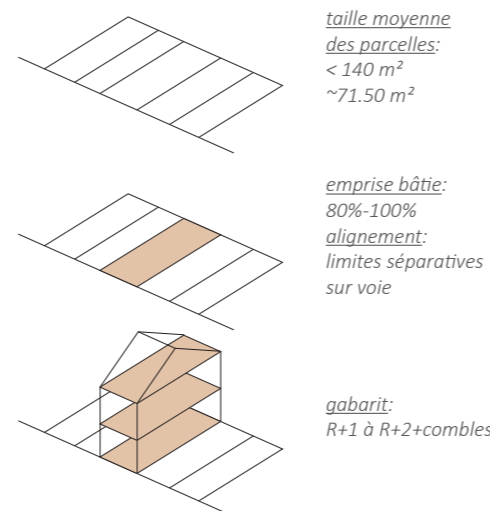
De l'époque médiévale le centre ancien de Saint Georges d'Orques a conservé ses parcelles étroites toutes en longueur et le tracé de ses venelles étroites qui le desservait mais il ne subsiste aucun vestige médiéval apparent hormis l'église paroissiale mentionnée dans la Vieille Chronique de Maguelone (1), qui a conservé quelques souvenirs de l'église primitive.

L'urbanisation s'est longtemps contenue à l'intérieur d'une enceinte fortifiée représentée dans le Compoix de 1593 et dont on peut encore deviner les contours principaux, délimitant le bourg intra-muros des campagnes périphériques. Le centre s'est ainsi reconstruit sur lui-même, chaque époque laissant sa marque, et masquant ainsi la période précédente. La densification en vase clos s'est poursuivie jusqu'aux guerres de religion au XVIIe, période à laquelle l'enceinte aura probablement été détruite. Le territoire rural périphérique s'est quant à lui structuré autour d'un important réseau de chemins de dessertes;

Le centre ancien représente l'ossature originelle du bourg: articulé autour du lieu de culte- l'Eglise Notre Dame- il a maintenu son parcellaire en arêtes de poissons orienté perpendiculairement aux principales rues, caractéristique des structures urbaines médiévales.

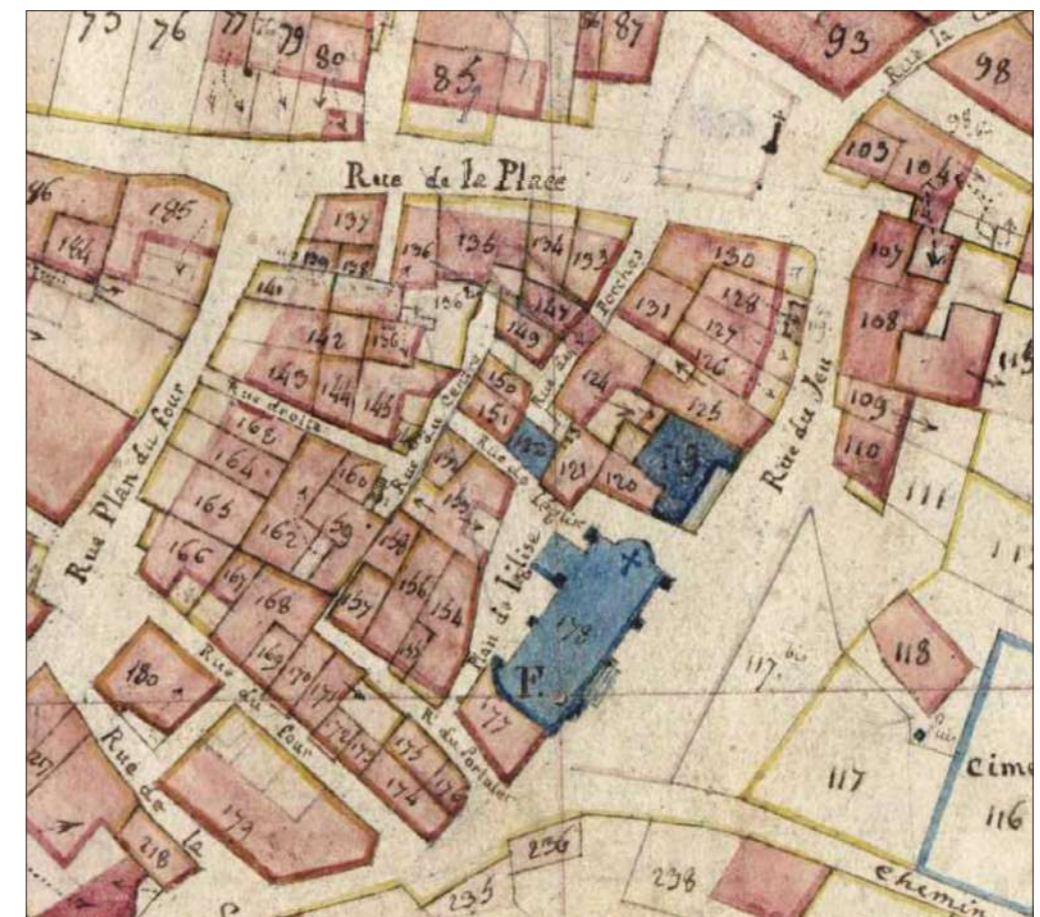
Le bâti constituant est dense et aggloméré et il occupe la totalité des parcelles. Les hauteurs des immeubles varient entre un à deux étages sur rez-de-chaussée (R+1 / R+1+combles / R+2+combles).

La densité brute bâtie est très importante : **140 bât. / ha (46 lgts sur 3305m²)**



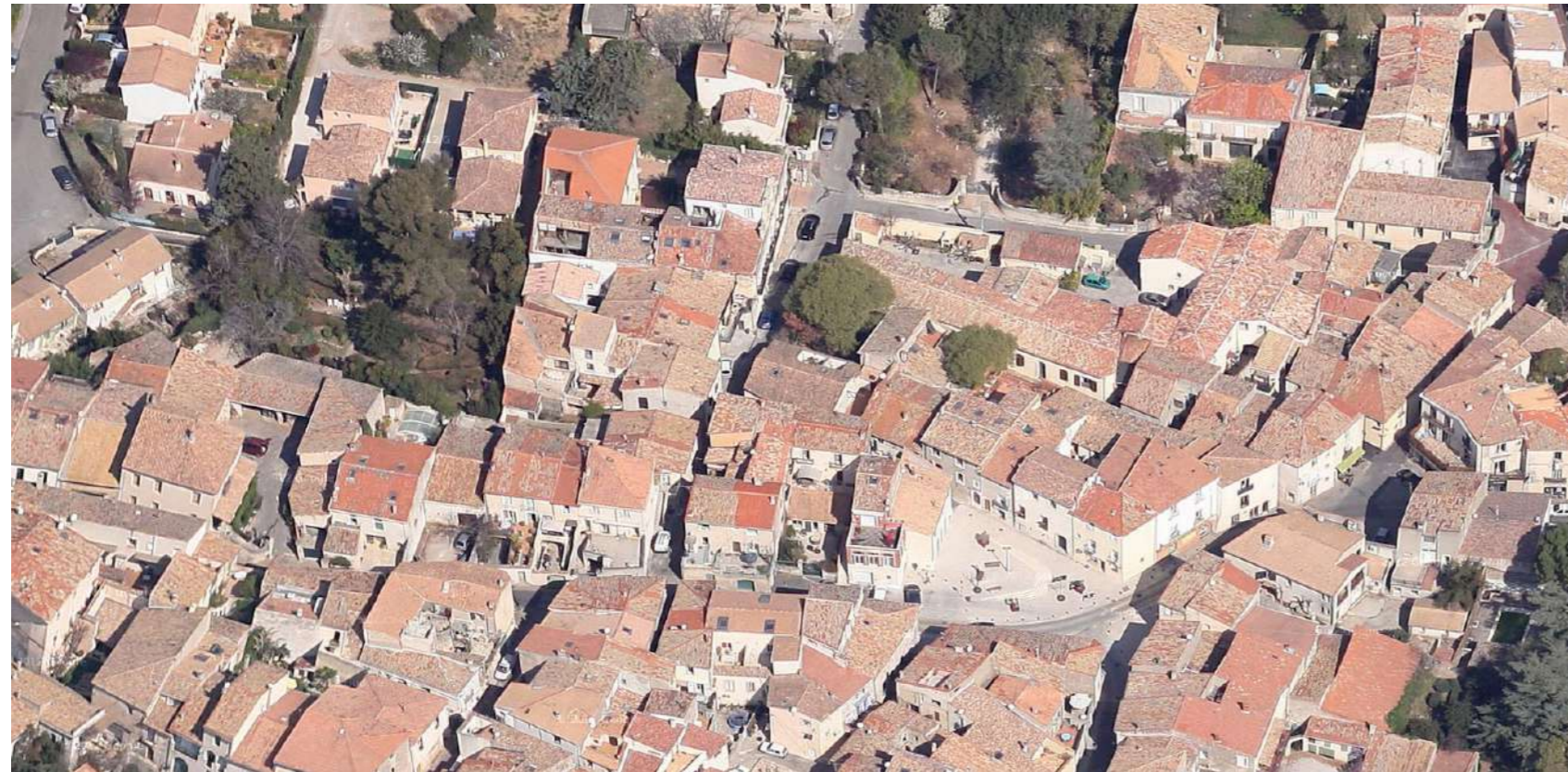
Bâtisse médiévale des barris remaniée, jouxtant le centre ancien

(1) Dictionnaire topographique du département de l'Hérault, E.THOMAS, 1865



Centre ancien de Saint Georges d'Orques: alignements du bâti médiéval préconisés - extrait du cadastre de 1818

Les faubourgs : maisons viticoles et édifices alignés en front de rue



Faubourgs XIX^e, Grand rue, Saint Georges d'Orques



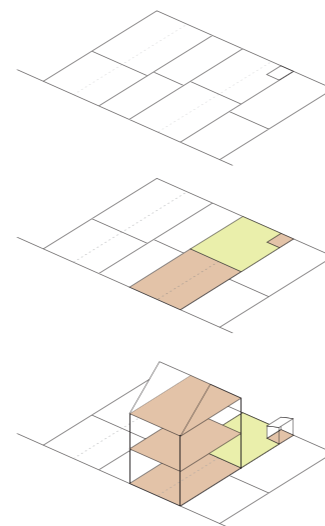
Fronts urbains des faubourgs XIX^e, rythmés par les portes charretières, les baies et leurs balcons, les bandeaux et les

Dès le XVIII^e, le Languedoc connaît un net développement économique qui suit l'ouverture du port de Sète et du canal des Deux Mers construit par Riquet au XVII^e. A cette époque, la culture de la vigne se développe rapidement à Saint Georges d'Orques comme dans toute la plaine languedocienne et le nombre de maisons (re)construites à cette époque augmente et contribue ainsi à faire disparaître les témoins antérieurs. À la fin des années 1850, la culture de la vigne devient une véritable monoculture qui apporte une prospérité inégalée et toutes les couches de la société rurale sont touchées. Des quartiers et des faubourgs nouveaux s'installent le long des axes de circulation principaux qui reprennent le tracé des anciens chemins ruraux. Le cadre urbain existant se modifie par l'application des plans d'alignements. Le cadre architectural médiéval, déjà fortement remanié, devient obsolète, les maisons étant trop petites et le parc immobilier de Saint Georges va se renouveler dans une proportion considérable.

C'est le modèle de la maison viticole qui prédomine dans les faubourgs XIX^e, occupant les parcelles agricoles en lanières attenantes au bourg, occasionnellement remembrées pour l'occasion. Les constructions occupent généralement le front de parcelle, laissant à l'arrière une bande investie par un potager ou un jardin d'agrément. Se créent ainsi des fronts urbains à l'alignement des voies, rythmés par les façades bien ordonnancées de ces maisons viticoles. Ces maisons-blocs toutes en hauteur hébergent sous le même toit toutes les fonctions de l'habitat et de l'activité viticole.

Les hauteurs des immeubles varient entre un à deux étages sur rez-de-chaussée.

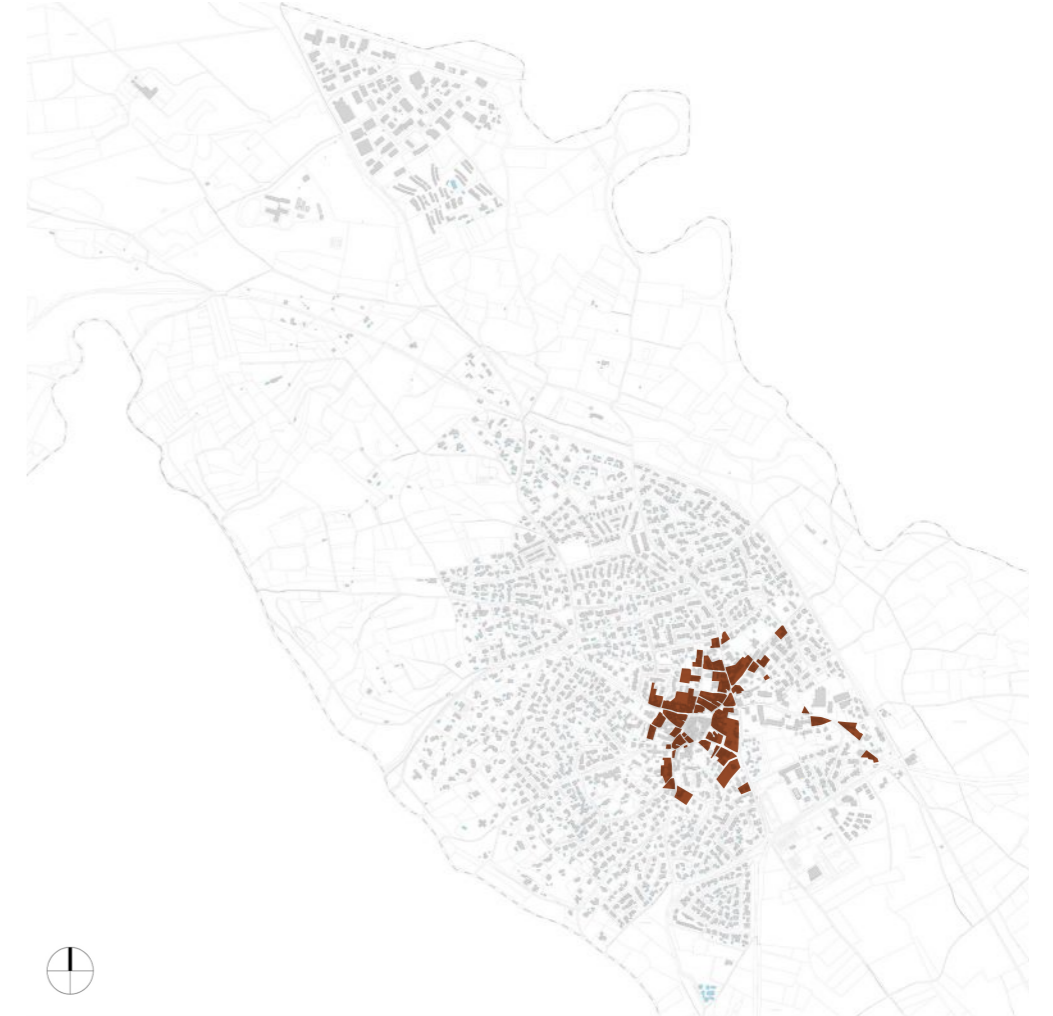
La densité bâtie brute est moyenne : **35 à 40 bât. / ha (275 lgts sur 73613 m²)**



taille moyenne des parcelles:
~ 265 m²

emprise bâtie:
50%-75%
alignement:
limites séparatives sur voie

gabarit:
R+1+c à R+2+c



Habitat aligné des faubourgs



St Georges d'Orques, carte d'Etat Major, 1854

Les faubourgs : maisons de maître, hotels particuliers et grandes propriétés



Quelques grandes propriétés se détachant dans le paysage urbain de Saint Georges d'Orques



Hotel particulier d'Hippolyte Courty, actuelle Mairie.



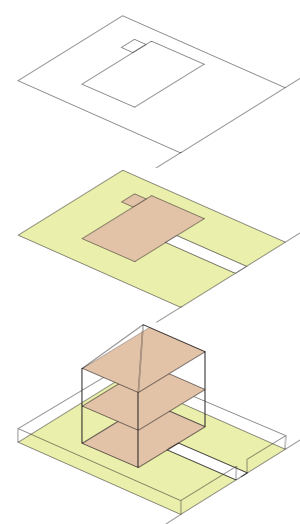
Portails monumentaux route de Montpellier. A droite, celui de la bâtisse de la famille Georges Vidal (début XX°).

En parallèle au développement des faubourgs dès le XVIIIe siècle, apparaissent de grandes bâtisses urbaines dont certaines témoignent d'ambitions monumentales, reflets de la prospérité de l'économie et d'une clientèle en quête de prestige social. Quelques-unes reprennent des codes architecturaux non-locaux, tandis que d'autres s'inspirent de modèles régionalistes de la fin du XIXe et du début XXe. Malgré une faible densité, ces propriétés tiennent une place importante dans le paysage urbain de Saint Georges d'Orques: éléments forts du patrimoine architectural, elles constituent également, de par les jardins et parcs qui leurs sont associés, des espaces paysagers remarquables supports de la trame verte communale. D'autres grandes propriétés, plus anciennes, sont des exploitations agricoles et métairies séculaires, attenantes au bourg originel et agglomérées par le tissu urbain en développement. Durant le XIXe, ces propriétés foncières se transforment peu à peu en affirmant un caractère plus urbain, notamment par le remaniement des façades des corps d'habitation, avec parfois l'apparition de modénatures et de décors art nouveau dans les éléments en fer forgés.

De même, les anciens mas des riches familles Montpelliéraines, déjà transformés au fil des évolutions de l'agriculture, prennent des aspects plus urbains et bourgeois. Les constructions sont alors divisées en deux parties distinctes, d'un côté, la partie agricole, autour d'une cour fermée, de l'autre, l'habitation du maître, qui s'ouvre sur un grand jardin d'agrément ou un parc boisé, ceint par des murs en pierre et dont l'accès se fait par des portails monumentaux en pierre de taille et fer forgés.

Les hauteurs de ces propriétés varient entre un à deux étages et combles sur rez-de-chaussée.

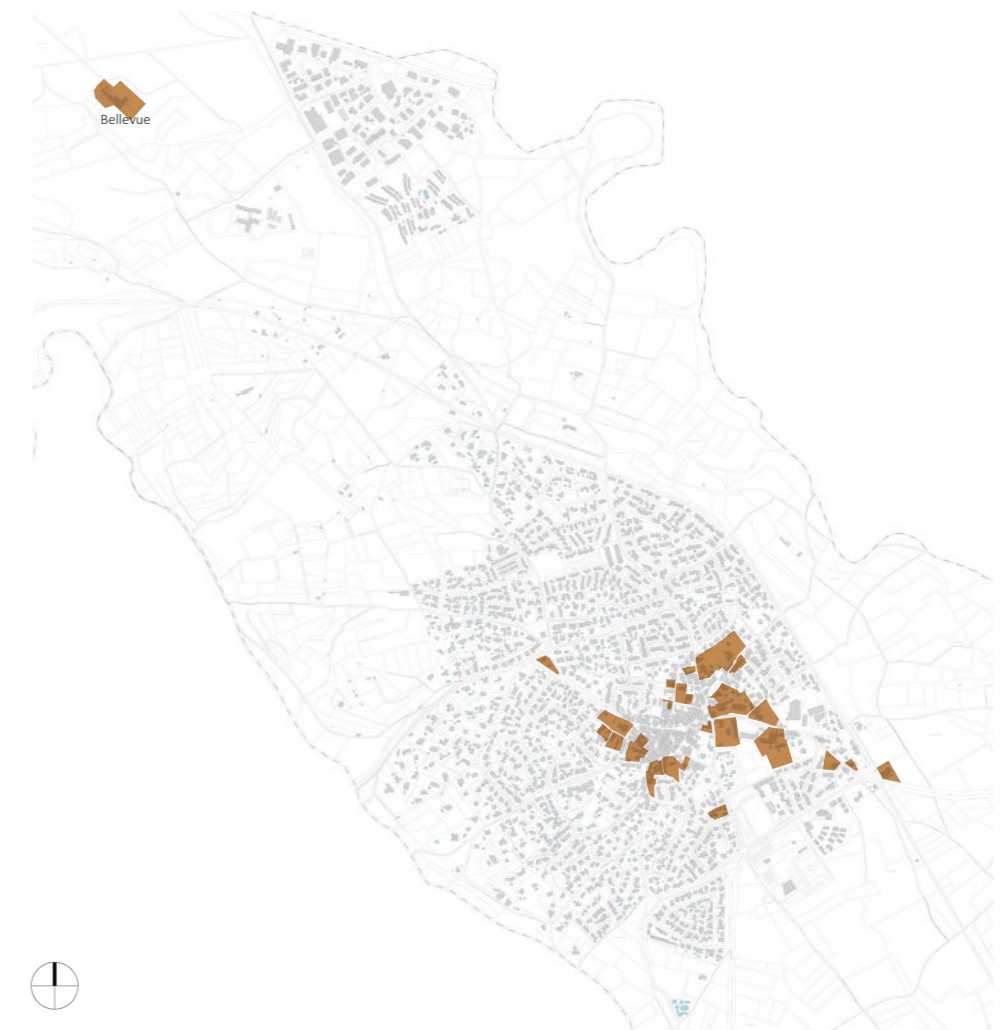
La densité bâtie brute est très faible : **6 à 8 bât. / ha (37 lgts sur 49400 m²)**



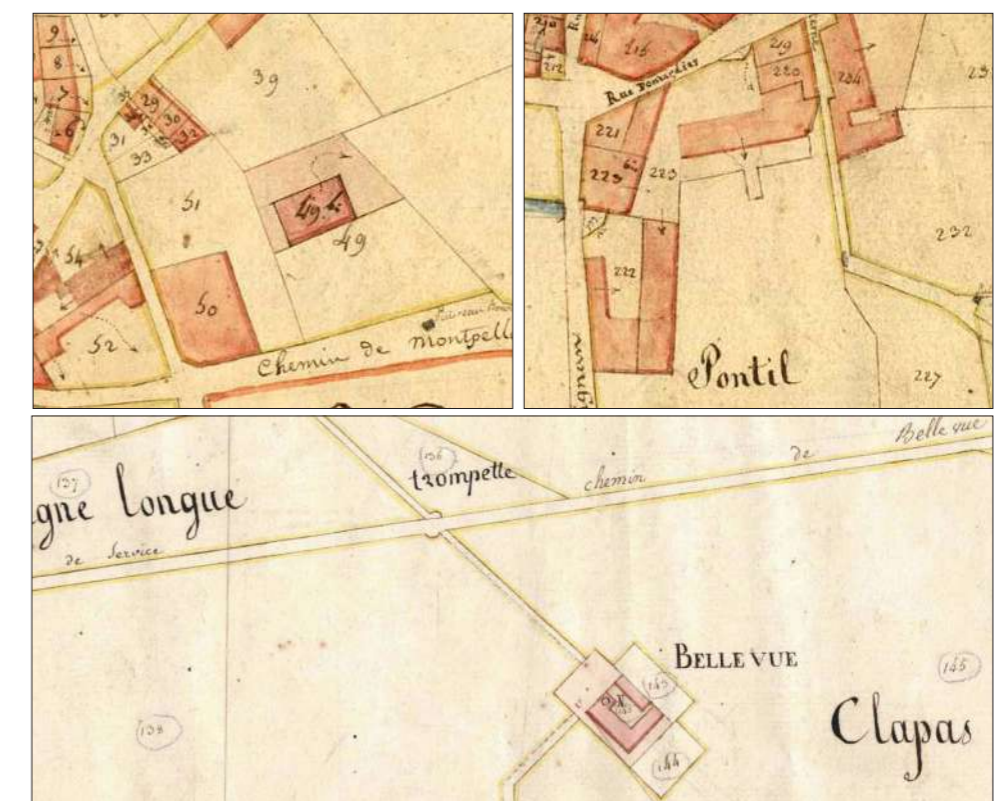
taille moyenne des parcelles: > 1000 m²

emprise bâtie: 5%-20%
alignement: voie: >10m
limite: 5-10m

gabarit: R+1 à R+2+combles à la Mansart

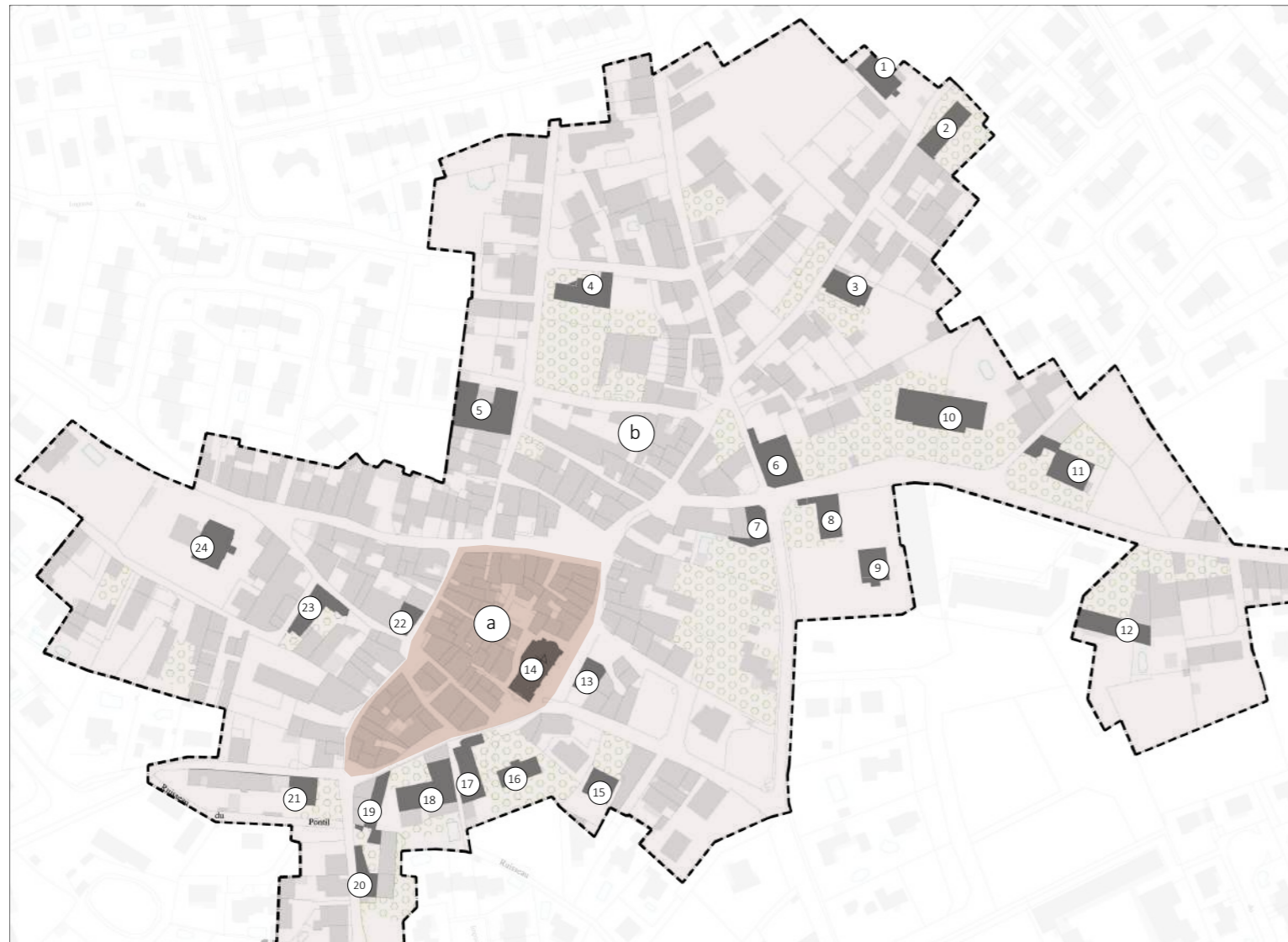


Grandes propriétés du XVIIIe et XIXe siècles: maisons de maitres, hôtels particuliers et anciennes propriétés agricoles



Propriétés, chemin de Montpellier et de Pignan, domaine de Bellevue, extrait du cadastre de 1818

Les édifices remarquables



Repérage des ensembles et édifices remarquables de Saint Georges d'Orques

Témoins du passé de Saint Georges d'Orques, certains édifices se démarquent de par leurs caractéristiques architecturales pour leur valeur de représentativité, par leur position prépondérante dans la ville ou par leur valeur historique. L'architecture de ces bâtiments fait l' "image" de la ville, l'accompagne et la situe. La société civile s'affirme dans son architecture, dans la mise en place de bâtiments signifiants, porteurs de sens.

Les bâtiments publics -civils et religieux- offrent des informations détaillées de par les archives disponibles les concernant. Ces édifices ainsi que les grandes propriétés marquent le paysage urbain de Saint Georges d'Orques, présentant une qualité certaine, soit par leur expression et caractéristiques architecturales, soit par leur usage, leur rôle urbain ou leur représentativité typologique. Ces constructions peuvent être ainsi monumentales et identitaires, d'autres font figure d'exception au sein d'une même typologie par leur architecture, leur histoire, en tant que patrimoine objet.

Il s'agit de repères alliant particularités morphologiques à des valeurs patrimoniales spécifiques: emprise au sol particulière comme les anciennes écoles, hauteurs de bâti et épaisseur historique de l'Eglise Saint Georges, modèles d'architecture bourgeoise des hotels particuliers avec leurs jardins et parcs d'accompagnement, déclinaisons de corps bâtis articulés autour de cours des anciennes propriétés agricoles aujourd'hui agglomérées dans le tissu urbain.

Ces édifices remarquables illustrent enfin par leur valeur de représentativité, les grandes périodes de l'histoire de l'architecture régionale. Entre façades remaniées et ordonnées néo-romanes ou néo-régionalistes représentatives du XIXe, signature architecturale régionale reconnue (celle d'Henri Bésiné, par exemple) ou néo-classicisme, ces constructions traduisent par leur position-repère dans la ville ou par leurs détails significatifs, la volonté de s'attacher au courant stylistique d'une époque. D'autres constructions utilisent le vocabulaire simple et les caractéristiques traditionnelles des maisons des bourgs languedociens alliant usages anciens et image de représentation dans le quartier ou la ville.

Ces bâtiments doivent être protégés afin de pérenniser l'histoire particulière de Saint Georges d'Orques inscrite dans leurs caractéristiques et spécificités architecturales.

SAINT-GEORGES-D'ORQUES - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

ENSEMBLES ET EDIFICES REMARQUABLES

	N°	Désignation	Localisation	Référence cadastrale	Datation	Valeur patrimoniale	Éléments à protéger	Typologie
Centre ancien	a	Centre ancien	Centre		Moyen-Age et postérieur	Valeur d'ensemble	Cohérence d'ensemble, caractéristiques architecturales, fronts bâtis, alignements, emprises	Urbaine médiévale et postérieure
Faubourgs	b	Faubourgs	Faubourgs		Renaissance et XIXe	Valeur d'ensemble	Cohérence d'ensemble, caractéristiques architecturales, fronts bâtis, alignements, emprises	Urbaine XIXe, Grandes propriétés
Bâtiments publics et religieux	13	Anciennes Poste et Mairie	Place de la Mairie Le Village	AN 68	XIXe	Architecturale Signature (H.Bésiné)	Edifices, caractéristiques architecturales	Architecture publique
	14	Eglise Notre-Dame	Place de l'Eglise Le Village	AN 69	XIIIe- XIXe	Architecturale Signature (H.Bésiné) Ancienneté	Edifice, Intérieurs	Architecture religieuse
	21	Anciennes Ecoles	9 rue des Ecoles	000 AO 30	XIXe	Architecturale Signature (Orssaud)	Edifice, Cours, Clôture, Portail	Architecture publique

Grandes Propriétés (hotels particuliers, maisons de maîtres, maisons bourgeoises, anciennes propriétés agricoles, mas)	1	Propriété	9 rue de Courpouyan	AL 189	XIXe	Représentativité Architecturale	Façade sur rue	Architecture agricole/viticole et industrielle
	2	Propriété	16 rue de Courpouyan	AL 182	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	3	Maison de maître	6 rue de Courpouyan	AL 340	XIXe	Représentativité Architecturale Histoire Régionale	Edifice, Façade principale, Escalier, Intérieurs Cour, Clôture, Portail	Architecture viticole et bourgeoise (maison de maître) Ancienne Union des Propriétaires Viticoles de St Georges
	4	Maison de maître	4 rue des Verdiers	AM 41	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade rapportée, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	5	Immeuble urbain	13 rue des Verdiers	AM 124	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade rapportée	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	6	Maison de maître	1 Grand Rue	AN 56	XIXe	Représentativité Architecturale Situation urbaine	Edifice, Façades (décors en frise, menuiseries), Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	7	Maison de maître	1 avenue de Montpellier	AL 156	XVIIIe	Représentativité Architecturale Situation urbaine	Edifice, Façades (descentes EP en céramique peinte, décors d'angle), Cour	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	8	Propriété	2 avenue de Montpellier	AH 10	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade, Cour, Clôture, Portail	Architecture agricole (anciennes écuries, propriété agricole / viticole, logis)
	9	Hotel de Courty	2 av. de Montpellier	AH 10	XIXe	Symbolique Architecturale	Edifice, Cour, Jardin, Parc, Rocaille, Clôture, Portail	Hotel particulier néo-classique
	10	Maison Georges Vidal	7/11 av. de Montpellier	AL 152 / 153	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façades, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	11	Maison de maître	13 av. de Montpellier	AH 15	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Dépendances, Verrière, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	12	Propriété	10 av. de Montpellier	AH 112	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façades, Dépendances, Cour, Clôture, Portail	Architecture Agricole (ancienne propriété agricole / viticole)
	15	Maison de maître	4 rue des Lavandières	AO 290	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)- Ancien tenement de la Commanderie du Grand Saint Jean
	16	Maison de maître	3 rue des Ecoles / 3place de l'Eglise	AO 93	XIXe	Représentativité Architecturale	Edifice, Façade, Cour, Jardin, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	17	Propriété	3Bis place de l'Eglise	AO 244	Medieval XVIIIe	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Façades, Dépendances, Cour, Clôture, Portail	Architecture agricole (propriété agricole / viticole, dépendances, logis)
	18-19	Propriété Merle	Cour Merle	AO 89/90/91	XVIIIe et antérieur	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail	Architecture bourgeoise (maison de maître)
	20	Propriété	7 rue des Fontardiès	AO 83	XVIIIe et antérieur	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail	Architecture agricole (anciennes écuries, propriété agricole / viticole, logis)
	22	Immeuble urbain	2 rue du Château	AN 20	XVIIIe et antérieur	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Façades (baies d'angle)	Hotel urbain (édifice religieux?)
	23	Propriété	3 rue du Château	AN 143	XVIIIe et antérieur	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Dépendances, Cour, Clôture, Portail	Architecture agricole (anciennes écuries, propriété agricole / viticole, logis)
	24	Hotel Calvet EHPAD ND du Bon Secours	11 rue du Château	AN 169	XIXe	Symbolique Architecturale	Edifice, Escalier, Terrasse, Cour, Parc, Clôture, Portail	Hotel particulier néo-classique
	25	Mas de Bellevue	Bellevue	BB 129 à 131 BB 133/139/140	Medieval et postérieur	Représentativité Architecturale Ancienneté	Edifice, Dépendances, Cour	Architecture agricole (propriété agricole / viticole, dépendances, logis)

Les édifices remarquables : bâtiments publics et communaux

Anciennes Mairie et Poste (n°13 - Bâtiments publics et communaux)



Vues de l'ancienne Mairie et de la Poste (début XXe siècle - aujourd'hui)

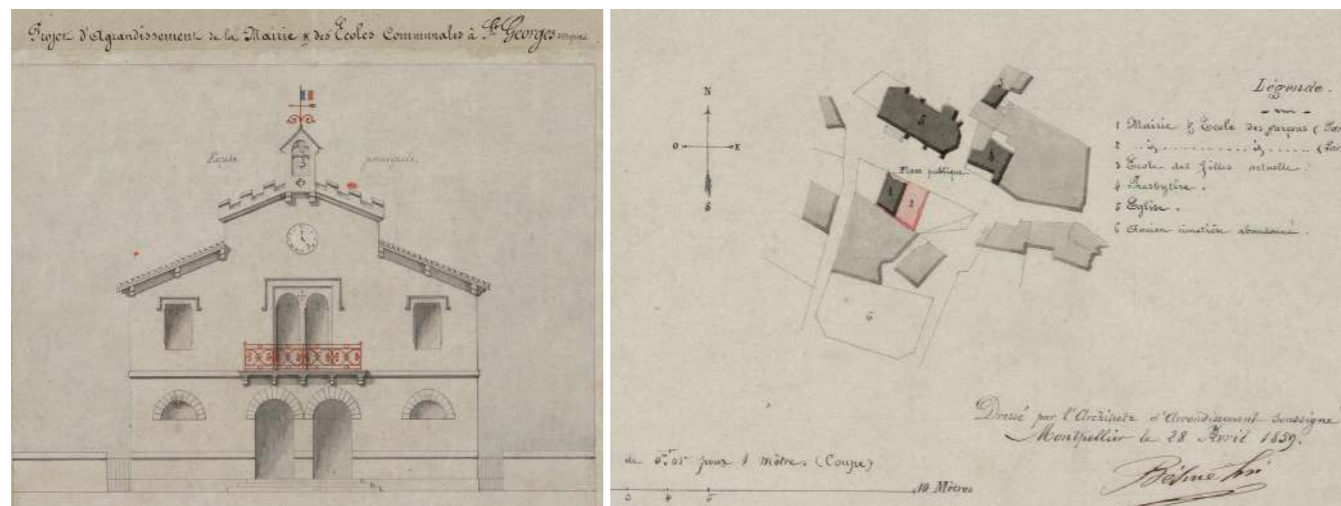
Epoque: XIXe

Le XIXe siècle voit s'accroître le besoin en bâtiments publics, tant lié à l'ancienneté et la vétusté des bâtiments publics existants qu'à des logiques de représentativité du pouvoir de l'Etat et des communes. Se développe ainsi une production d'architecture publique normalisée par des programmes d'Etat et des lois encadrant leurs architectures, fonctions et usages. Initialement cette production architecturale est à la fois modeste dans son esthétique et complexe en terme de programme, puis se teinte très rapidement de régionalisme et de chauvinisme.

Le milieu du XIXe siècle, voit ainsi apparaître dans toute la France, mairies, écoles, bureaux des postes, tribunaux, etc, reflets de la légitimité du pouvoir étatique. Dès 1870, Felix Narjoux offre à voir de nombreux modèles références de bâtiments publics dans son "architecture communale" et la loi de réglementation de la vie administrative locale de 1884 oblige les communes à construire un hôtel de ville. Des programmes mixtes apparaissent aussi, et il n'est pas rare de rencontrer des Mairie-Ecoles, Mairie-Halles ou Mairie-Bureau des Postes, notamment dans les communes les plus petites.

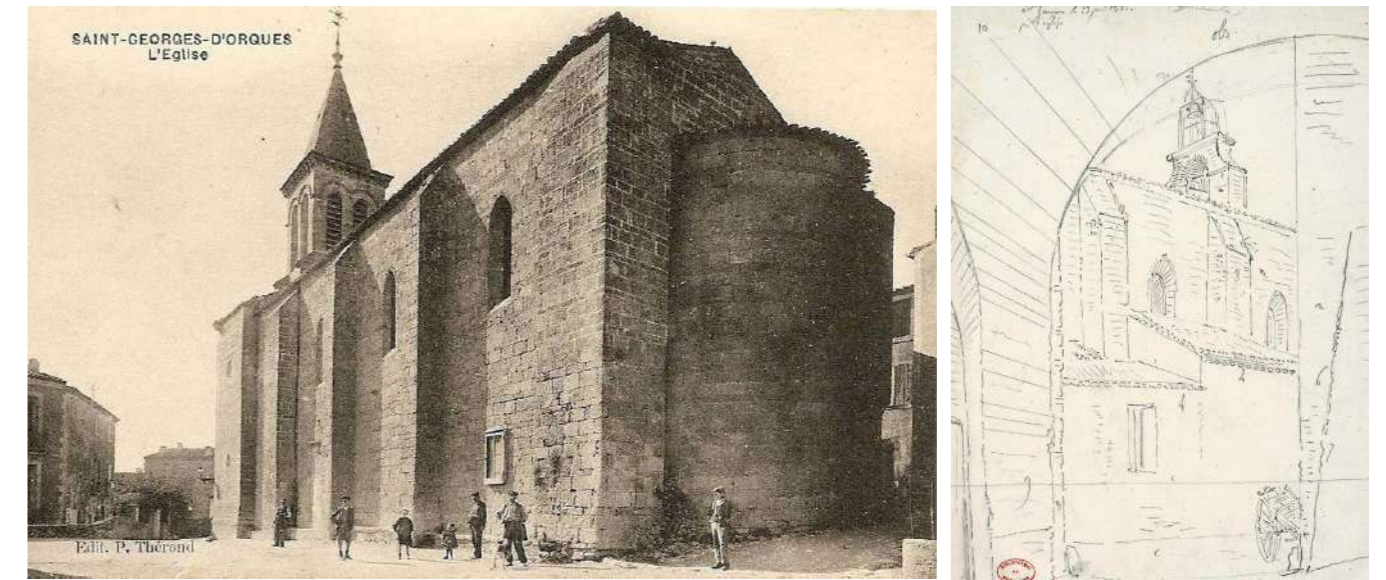
Saint Georges d'Orques ne déroge pas à la règle et les expressions de son programme de bâtiments publics dans le centre, sont encore bien visibles aujourd'hui : la Mairie avec son fronton néo-classique, le Bureau des Postes et Ecoles communales. Lié à l'augmentation de sa population au milieu du XIXe siècle et à la nécessité d'augmenter sa capacité de classes, un projet d'agrandissement de la Mairie-Ecoles teinté d'une esthétique régionaliste et historiciste est réalisé par l'architecte régional Henri Bésiné en 1859-1860. Le projet ne verra pas le jour, substitué quelques années plus tard par celui, bien plus important, des écoles communales.

Au cours de la période moderne, la Mairie viendra occuper le bâtiment initialement dédié au bureau de poste qui sera transféré dans l'ancienne mairie.



projet d'agrandissement de la mairie et façade du projet d'Henri Bésiné en 1859 (AD Hérault 2 O 259/9-1-2)

L'Eglise Saint Georges (n°14 - Bâtiments publics et communaux)



carte postale début XXe siècle : vue sur l'abside et la façade est. Rythme des travées par les baies et les contreforts

vue sur l'ancien campanile - J.M.Amelin, 1822

Epoque: XIIe - XVIIe - XIXe (1861)

Reconstruite sur les bases d'une ancienne église romane du XIIe siècle dont elle conserve encore l'abside, L'Eglise Saint Georges a connu de nombreuses adaptations et remaniements depuis sa construction initiale.

Presque essentiellement détruite durant les guerres de religions elle se présente aujourd'hui avec un vaisseau central et plusieurs chapelles sur son flanc gauche. Les gouttereaux sont percés de fines baies élancées en arc brisé éclairant le volume intérieur. L'ensemble est construit en pierre de taille (calcaire blanc/calcaire coquiller) de moyen et gros appareil.

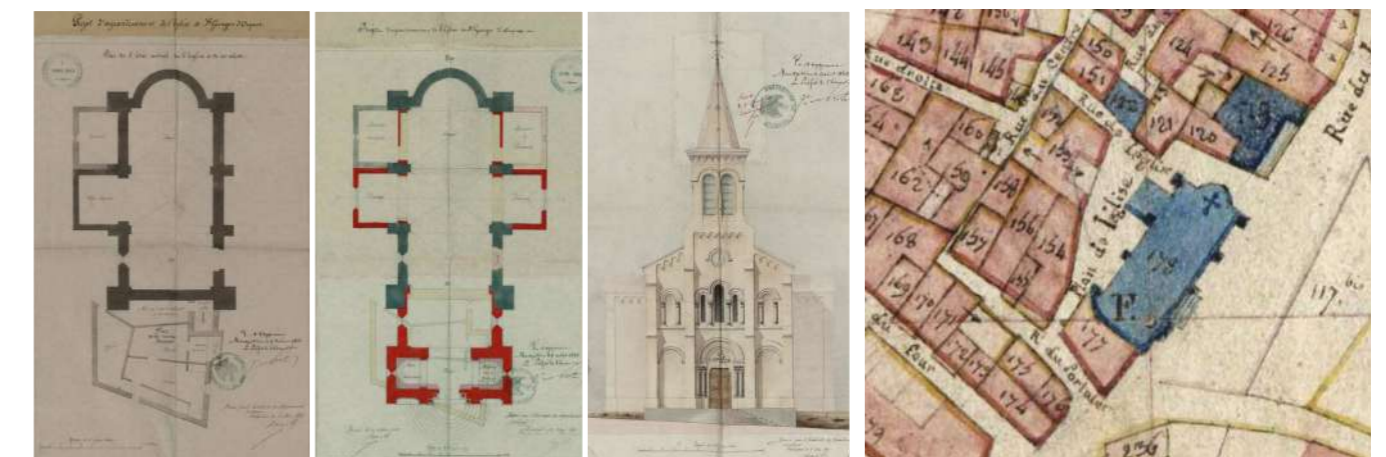
L'adaptation la plus notable est celle intervenue en 1861, sous l'égide de l'architecte du département Henri Bésiné, avec l'agrandissement de l'église et la création d'un massif de façade principale recevant la nouvelle entrée et le nouveau clocher (voir plans et façades du projet de l'architecte départemental Henri Bésiné ci-dessous). L'ancien clocher était surmonté d'un campanile. Des vestiges de l'ancienne entrée, aujourd'hui bouchée, sont encore visibles sur le mur gouttereau au sud-est.

L'ensemble de la façade est en plus pur style néo-roman méridional, avec de fausses baies à arcs en plein cintre, des colonnettes surmontées de chapiteaux et des rampants ornés de bandes lombardes. Le tympan du porche d'entrée de l'église reçoit un bas relief représentant le chevalier Saint-Georges terrassant le dragon.

L'église antérieure, datant du XVIIe siècle, formait avec le presbytère et le cimetière attenant, le centre de la vie religieuse de Saint-Georges d'Orques.

Une des particularités de cette église est qu'elle ne soit pas orientée : l'abside est généralement à l'est dans les églises catholiques. Ici, l'église est implantée sur axe nord/nord/est- sud/sud/ouest. La proximité de la Via Domitia ou plus probablement des raisons topographiques et géomorphologiques auront guidées cette implantation atypique.

L'édifice présente de nombreuses fissures, un diagnostic serait à réaliser.

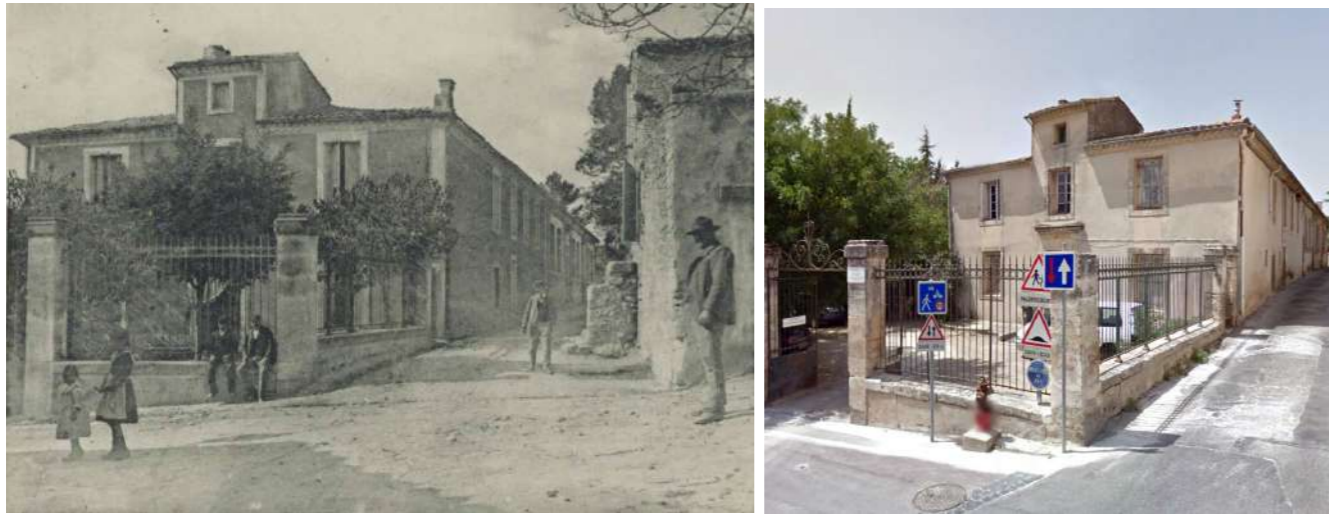


plans d'agrandissement et façade du projet d'Henri Bésiné en 1861 (AD Hérault 2 O 259/11-1-2-5)

extrait du cadastre de 1814 : église, presbytère et cimetière

Les édifices remarquables : bâtiments publics et communaux / grandes propriétés

Anciennes Mairie et Poste (n°21 - Bâtiments publics et communaux)



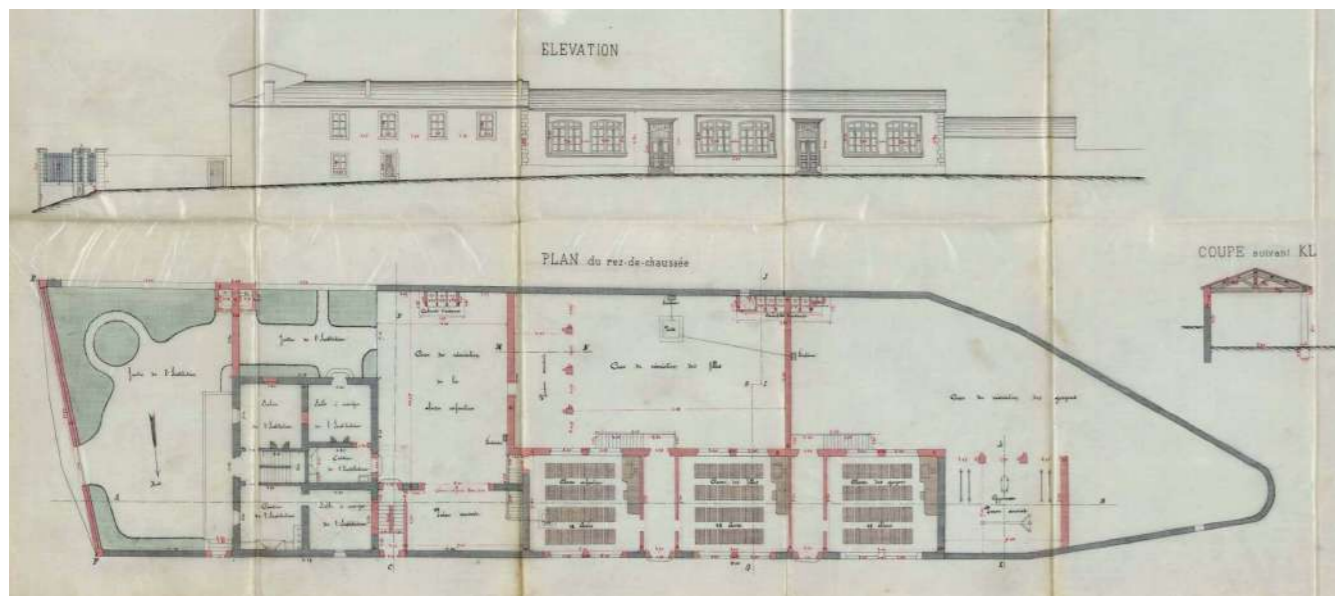
Vues des anciennes écoles communales (début XXe siècle - aujourd'hui)

Epoque: XIXe (1889-1890)

Un règlement de construction des écoles communales voit le jour dans la deuxième moitié du 19e siècle (circulaire du 30 juillet 1858), progressivement étoffé (Loi Ferry en 1883), il crée des prescriptions concernant leur structuration interne et leur architecture. Elles se sont appliquées à la France entière avec pour seules variantes, la taille liée à celle de la commune et les matériaux de construction dictés par la géologie locale. L'arrêté en date du 14 juillet 1858 du Ministère de l'Instruction publique et des cultes adressé aux préfets des départements et aux inspecteurs d'académie oblige une localisation de l'édifice dans "un lieu central, d'un accès facile, bien aéré". Concernant la construction, l'école doit comporter au moins une salle de classe, un logement pour l'instituteur, une cour fermée comportant un préau couvert et des latrines visibles de l'estrade du maître. C'est grâce aux lois de Jules Ferry que les bâtiments scolaires se sont largement développés dans les années 1880. Les écoles de la 3ème République, appelées école « Jules Ferry » symbolisent encore aux yeux de tous l'institution scolaire. Elles occupent des places privilégiées dans la ville : parcelles d'angle, façades importantes.

Les anciennes écoles de Saint Georges d'Orques s'inscrivent dans cette lignée des écoles Jules Ferry. Dessinées par l'architecte Orssaud en 1889-1890, ce bâtiment, outre son programme normalisé, est marqué du sceau du rationalisme et aussi de l'architecture régionaliste de par les matériaux et les éléments de décors utilisés; il dessine ses façades timides et semblables, qui ponctuent et rythment la (bien nommée) rue des Ecoles d'une manière qu'on ne peut ignorer. Des baies régulières scandent sa façade quadrillant le bâtiment.

Véritable témoin typologique de l'architecture scolaire de la 3e République, il convient de conserver ces bâtiments, et notamment ses façades.



plans de construction du groupe scolaire à Saint Georges d'Orques, 1889-1890 (AD Hérault 2O 259/10-1)

Hôtels particuliers

Epoque: XIXe

Les hôtels particuliers traduisent un nouveau mode d'habiter, plus urbain, plus bourgeois. Reflet de la prospérité de l'économie et d'une clientèle en quête de prestige social, il introduit une typologie urbaine importée, entre cour et jardin ou parc, qui pourra par la suite se décliner dans celle de la villa. Reprenant les codes esthétiques des hôtels particuliers parisiens, ils présentent le plus souvent une architecture et une modénature néo-classique ou éclectique.

Hôtel Calvet (n°9 - Grandes propriétés)



l'Hôtel Calvet vue de sa cour / portail d'entrée.

Hôtel particulier du XIXème siècle entre cour et parc d'agrément richement planté la demeure de Notre Dame du Bon Secours aux murs de pierres de taille blanches et au toit d'ardoises, fut construite par une riche famille originaire du Tarn : La famille Calvet. En 1895, la famille Calvet fit venir le docteur Molinier qui ouvrit au sein de la maison son premier cabinet médical. Pendant la première guerre mondiale, la demeure fut réquisitionnée par l'armée et devint un "dépôt" de convalescents dirigé par le docteur Molinier.

Hôtel de Courty (n°24 - Grandes propriétés)



Hôtel de Courty : Vues depuis le parc (et sa fontaine rocaille) / façade principale rénovée

Cette hôtel particulier appartenait à Hippolyte Courty, maire de Saint Georges d'Orques en 1860 dont les initiales sont encore visibles dans le fronton du portail d'entrée. La famille Courty est l'une des plus anciennes du village.

Cette demeure, propriété communale depuis 2001, est devenue le nouvel hôtel de ville en 2013, suite à sa rénovation (on pourra regretter la disparition du décor à faux-joint de sa façade principale). Entre cour et parc d'agrément pittoresque avec sa fontaine et sa rocaille, cet hôtel particulier présente une forte empreinte esthétique régionaliste typique de la fin du XIXe.

Les édifices remarquables : grandes propriétés

Maisons de maître ou maisons bourgeoises et immeubles urbains

Epoque: XIXe- début XXe

Les édifices remarquables sont les plus représentatifs de leur typologie. Il s'agit ici de bâtiments datant du XIXe siècle, témoins de la prospérité viticole et du renouveau du cadre urbain qui lui est associé. Les maisons de maîtres, expressions la plus bourgeoise des maisons viticoles, en conservent néanmoins leur double fonctionnalité la plupart du temps, habitat/activité ou stockage, même dans leurs versions les plus évoluées. Seules, certaines d'entre elles sont destinées uniquement à l'habitation ou reçoivent postérieurement, à l'occasion d'un remaniement tardif, une façade d'ornementation plaquée où le portail agricole disparaît. Les caractéristiques esthétiques sont empreintes de style régionaliste et s'inspirent en grande partie de celles des maisons viticoles (bandeaux et balcons filants, encadrements de baies en pierre, génoises, toitures en tuiles canals, maçonneries de moellons enduites à la chaux, chaînage d'angle marqué,...). Les gabarits vont de R+1 à R+2.

Maisons de maître (n°3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 15, 16 - Grandes propriétés)



Ancien bâtiment de l'Union des propriétaires viticoles de Saint Georges d'Orques



Ancienne maison Georges Vidal / Maison de maître av. de Montpellier

Immeubles urbains (n°5, 22 - Grandes propriétés)



Immeuble urbain du centre ancien / Immeuble urbain à façade ornementée rapportée

Propriétés (anciennes propriétés agricoles / viticoles), Mas

Epoque: XIXe et antérieure

Ces bâtiments, souvent accompagnés de dépendances, sont en général plus anciennes: exploitations ou simples bâtiments agricoles, métairies ou mas jouxtant le centre ancien, elles sont aujourd'hui englobé dans le tissu urbain. Au XIXe, ces propriétés foncières se transforment peu à peu en affirmant un caractère plus urbain, notamment par le remaniement des façades, mais aussi par une transformation fonctionnelle, le programme initial et les usages étant devenus obsolètes. Les constructions sont en général en maçonnerie de moellons apparents et chaînages d'angle en pierre de taille, ou maçonneries de moellons enduites à la chaux. Ces propriétés sont très souvent ceintes par des murs en pierre et l'accès se fait par des portails monumentaux en pierre de taille et fer forgé.

C'est le passé agricole, viticole ou maraîcher de Saint Georges d'Orques qui perdure au travers de ces quelques propriétés, dont il convient de conserver les caractéristiques.

Propriétés (n°1, 2, 8, 12, 17, 20, 23, 25 - Grandes propriétés)



Ancienne ferme des Barris jouxtant le centre ancien



Ancienne ferme des Barris jouxtant le centre ancien / Propriété viticole

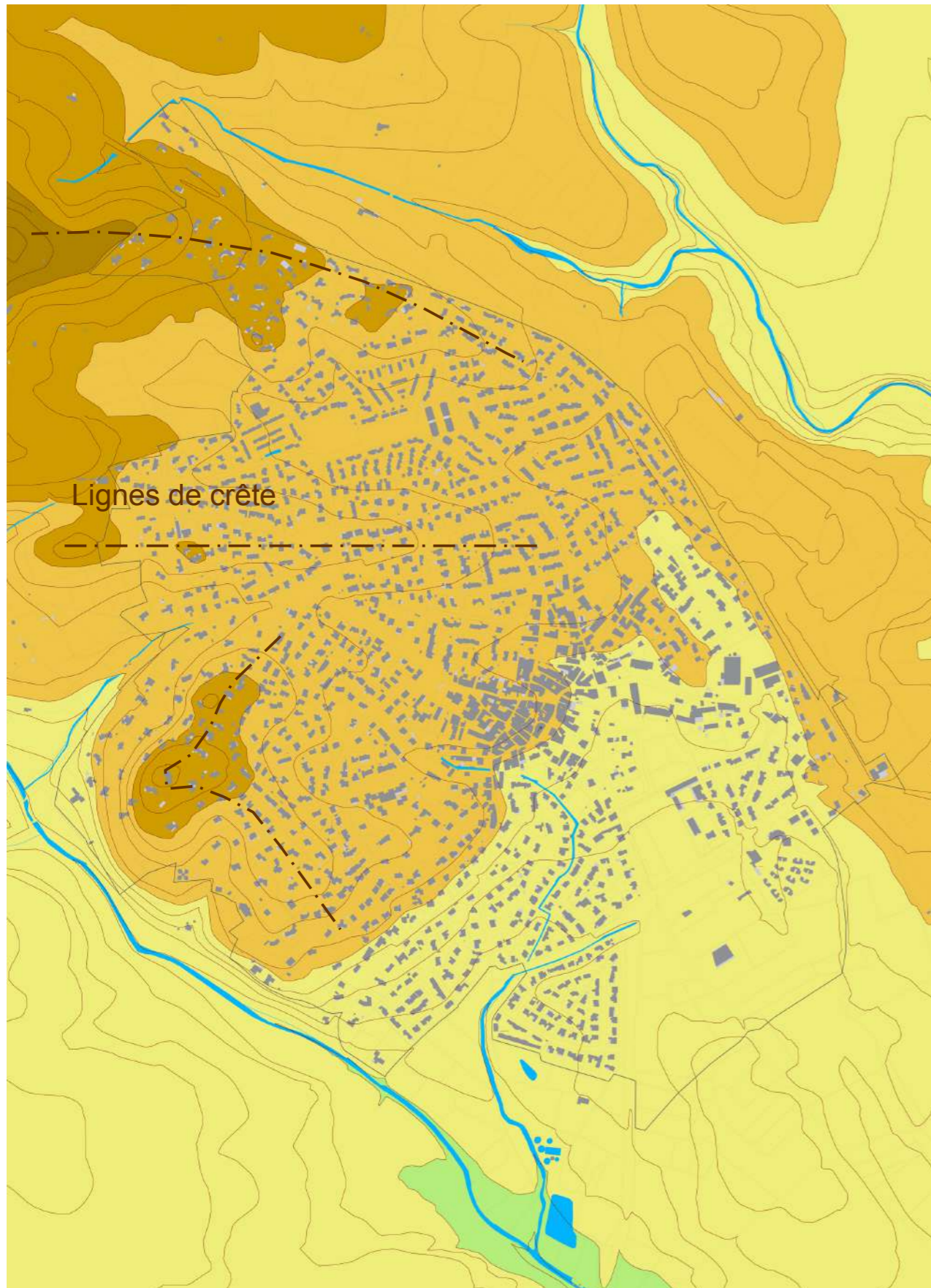


Ancienne propriété agricole/viticole av. de Montpellier / Ancienne ferme

2.3. Les zones résidentielles

Structures géographiques et paysagères

La zone urbaine de Saint-Georges d'Orques est marquée par le relief sur le flanc duquel s'est développé le village. Les puechs présents au cœur du tissu bâti permettent de dégager des vues sur la plaine viticole et les collines de la Moure. Dans les zones résidentielles (hors parcs liés aux grandes propriétés présents dans le centre du village), ce relief est généralement associé à la présence de boisements. Ainsi, les parties Ouest et Nord du village offrent une dominante végétale.



Relief



Trame végétale

L'habitat dispersé - L'habitat pavillonnaire libre ou de «lots à bâtir»



Secteurs résidentiels à Saint Georges d'Orques: habitat dispersé et zone d'habitat pavillonnaire libre ou lots à bâtir



Villa isolée, chemin du Reclus

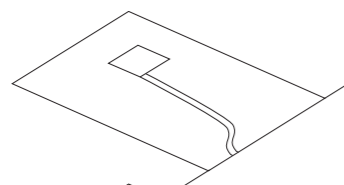
L'habitat résidentiel dispersé représente aujourd'hui peu sur l'ensemble des logements de la commune et est essentiellement constitué de villas isolées. Quelques rares corps d'anciennes fermes subsistent très ponctuellement, témoignant de l'activité agricole qui fondait l'économie du territoire communal et des typologies d'habitat séculaire qui lui était lié. Les hauteurs des constructions sont généralement d'un rez-de-chaussée ou d'un étage sur rez-de-chaussée.

La densité bâtie est très faible :
2 à 3 lgts / ha (34 lgts sur 123575 m²)

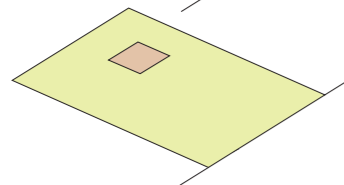
Les secteurs d'habitat pavillonnaire libre ou en lots à bâtir se sont constitués à partir des années 70 par la vente de terres agricoles découpées et viabilisées sur lesquelles sont venues s'implanter des constructions individuelles ou de promoteurs. Cette forme urbaine a consommé en l'espace de quelques décennies près de 25% du territoire rural communal. Se sont constitués, au fur et à mesure, des îlots pavillonnaires ou de villas définis par des maillages de voies généralement orthogonales. Le bâti est le plus souvent implanté en retrait de ces voies, sur des parcelles de taille moyenne, avec des espaces de jardins en avant et en arrière. Il n'y a pas d'unité typologique, même si le modèle de villa méridionale prédomine. Sans intérêt patrimonial. Les hauteurs des constructions sont généralement d'un rez-de-chaussée ou d'un étage sur rez-de-chaussée.

La densité bâtie brute est faible :
env. 11 bât. / ha (1184 lgts sur 1092011 m²)

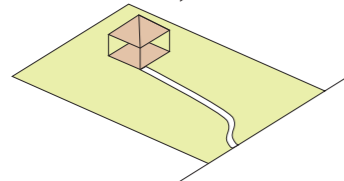
taille moyenne des parcelles: ~ 3635 m²



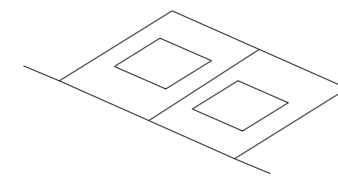
emprise bâtie: 2%-5%
alignement: sans



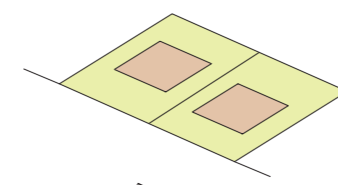
gabarit: R+c à R+2



Lotissement pavillonnaire type "lot à bâtir"

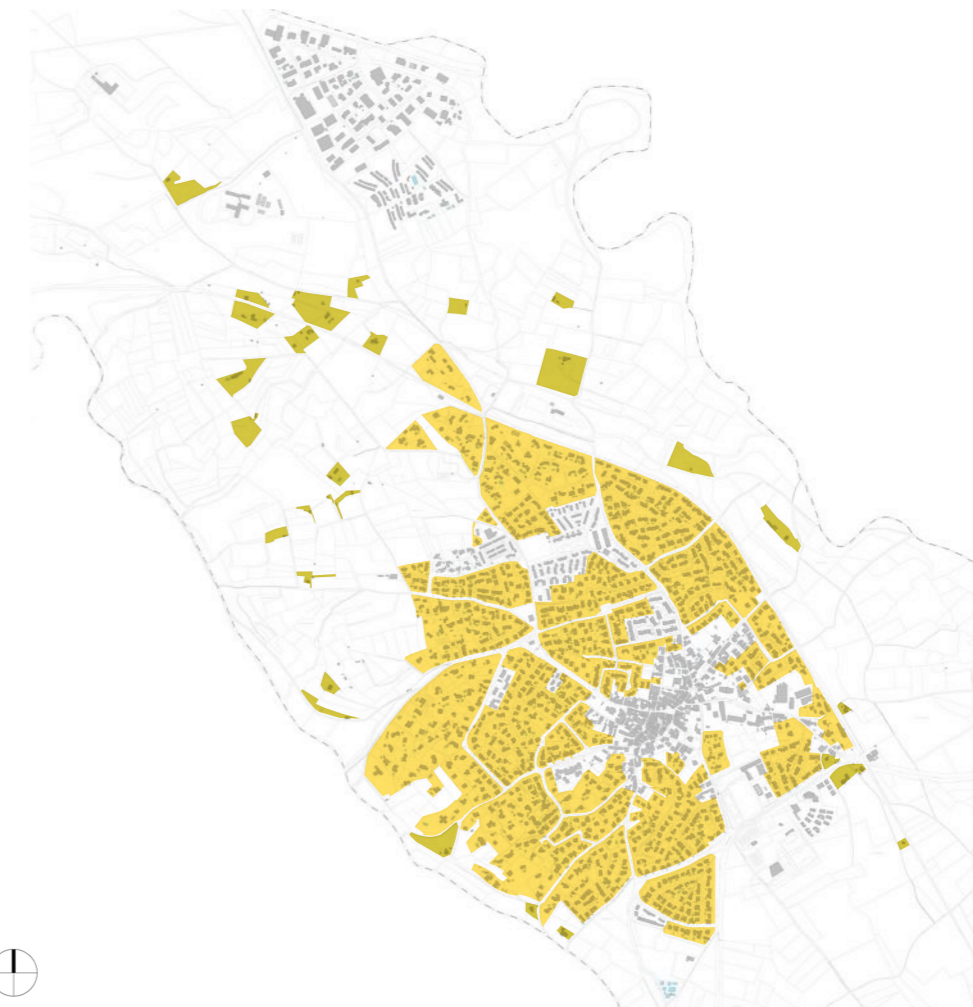
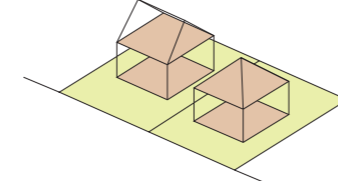


taille moyenne des parcelles: ~ 900 m²



emprise bâtie: 10%-25%
alignement: - sur une limite ou > 3m
- retrait de 5 à 10m sur voie

gabarit: R+c à R+1+c

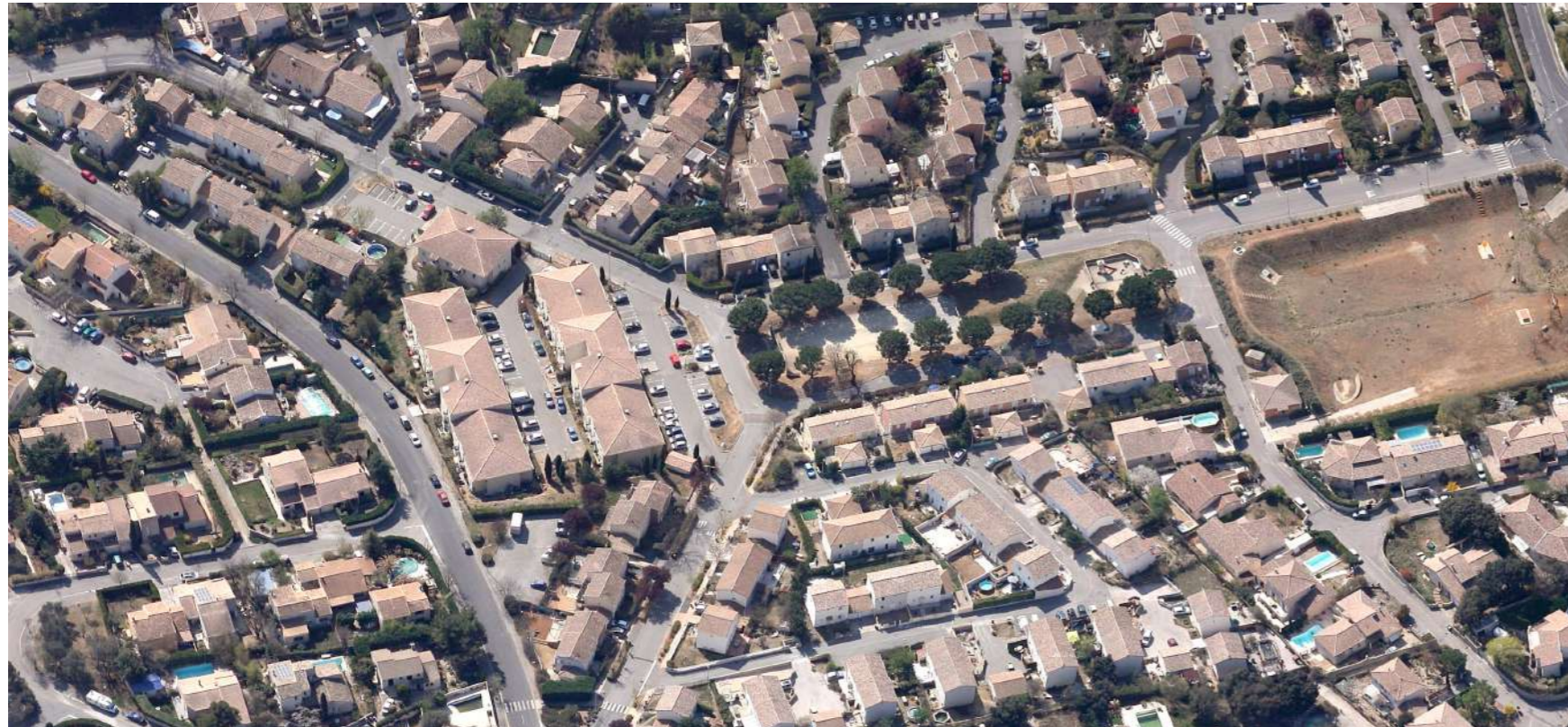


Habitat résidentiel dispersé, habitat pavillonnaire libre, cadastre 2014



Saint Georges d'Orques, photo IGN, 1983

L'habitat pavillonnaire d'opérations groupées - L'habitat collectif



Secteurs résidentiels à Saint Georges d'Orques: zones d'habitat pavillonnaire d'opérations groupées avec programme d'habitat collectif

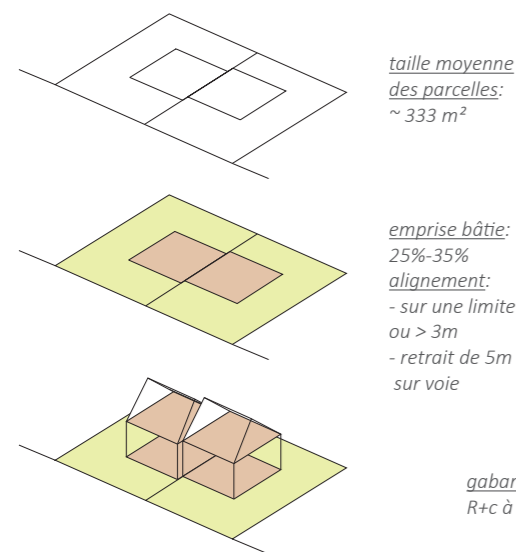


Lotissement pavillonnaire d'opération groupée (OPH)

Les secteurs d'habitat pavillonnaire d'opérations groupées se sont constitués à partir des années 90 et sont caractérisés par un parcellaire découpé géométriquement dans un souci de rentabilité du foncier. Ces lotissements sont le fait d'opérations de promoteurs privés ou publics (OPH). La des tailles de parcelles est généralement homogène et la forme bâtie reprend celle de l'habitat pavillonnaire libre. Les parcelles, desservies par des voies souvent en impasse en coeur de lotissements, sont plus petites que dans l'habitat pavillonnaire libre et la densité est ainsi plus importante. Sans intérêt patrimonial. Les hauteurs des constructions sont généralement d'un rez-de-chaussée ou d'un étage sur rez-de-chaussée.



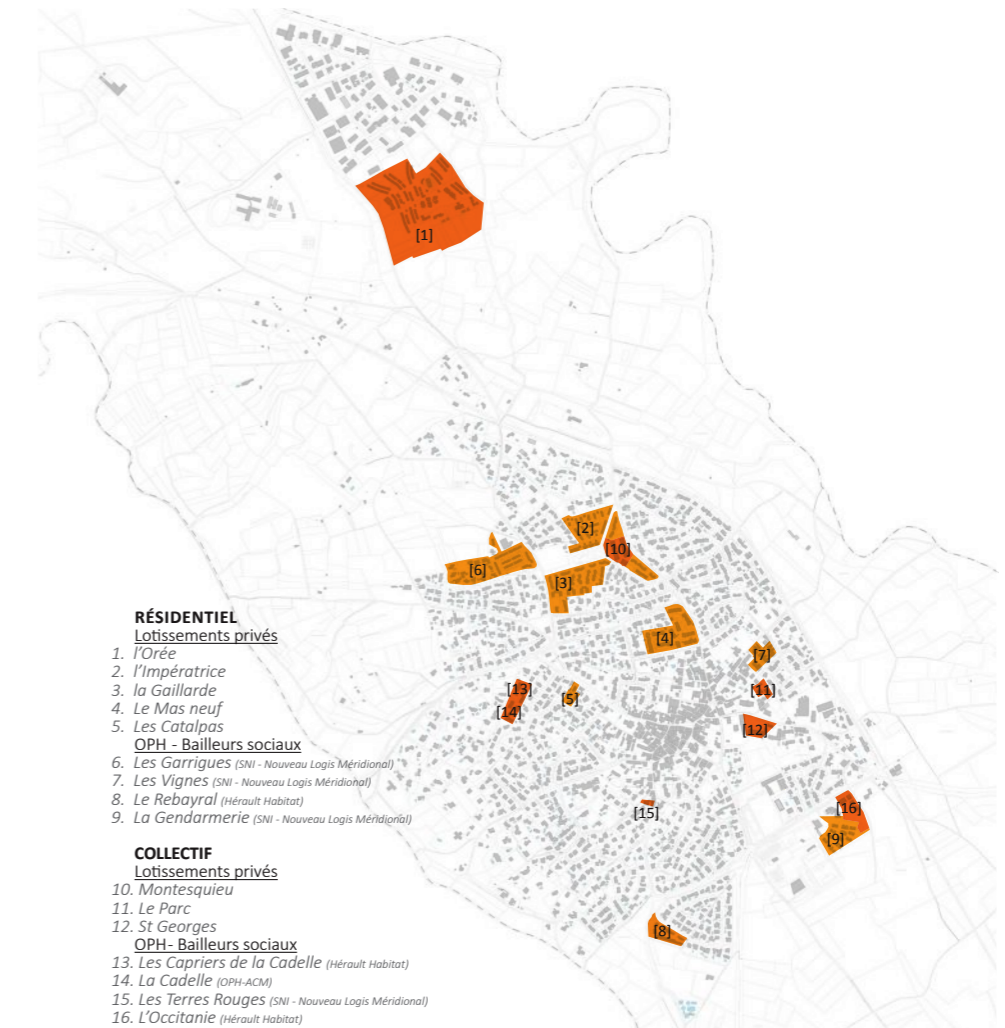
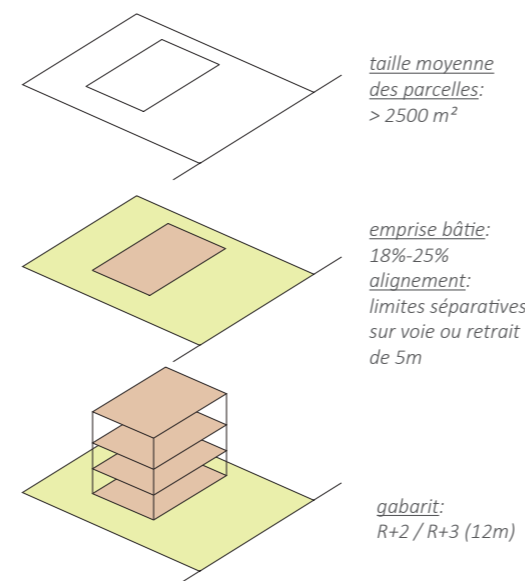
Lotissement collectif (OPH)



La densité bâtie brute est moyenne : **env. 30 bât. / ha (265 lgts sur 88318 m²)**

En développement depuis les années 90, l'habitat collectif est surtout le fait d'opérateurs publics (OPH). Il répond à des besoins en logements sociaux mais aussi de gestion économe de l'espace urbanisé. L'obligation de stationnements dédiés relativise cependant cette logique. Située principalement en limite du centre historique et dans les faubourgs, cette typologie urbaine affiche des hauteurs de bâti mesurées et est implantée à l'alignement des voies ou en léger retrait. Les hauteurs des constructions sont généralement de deux à trois étages sur rez-de-chaussée.

La densité bâtie brute est moyenne à importante : **env. 58 bât. / ha**



Programme d'habitat collectif et habitat pavillonnaire d'opérations groupées, cadastre 2014



Saint Georges d'Orques, photo IGN, 2012

Détail des densités et emprises dans les zones UD

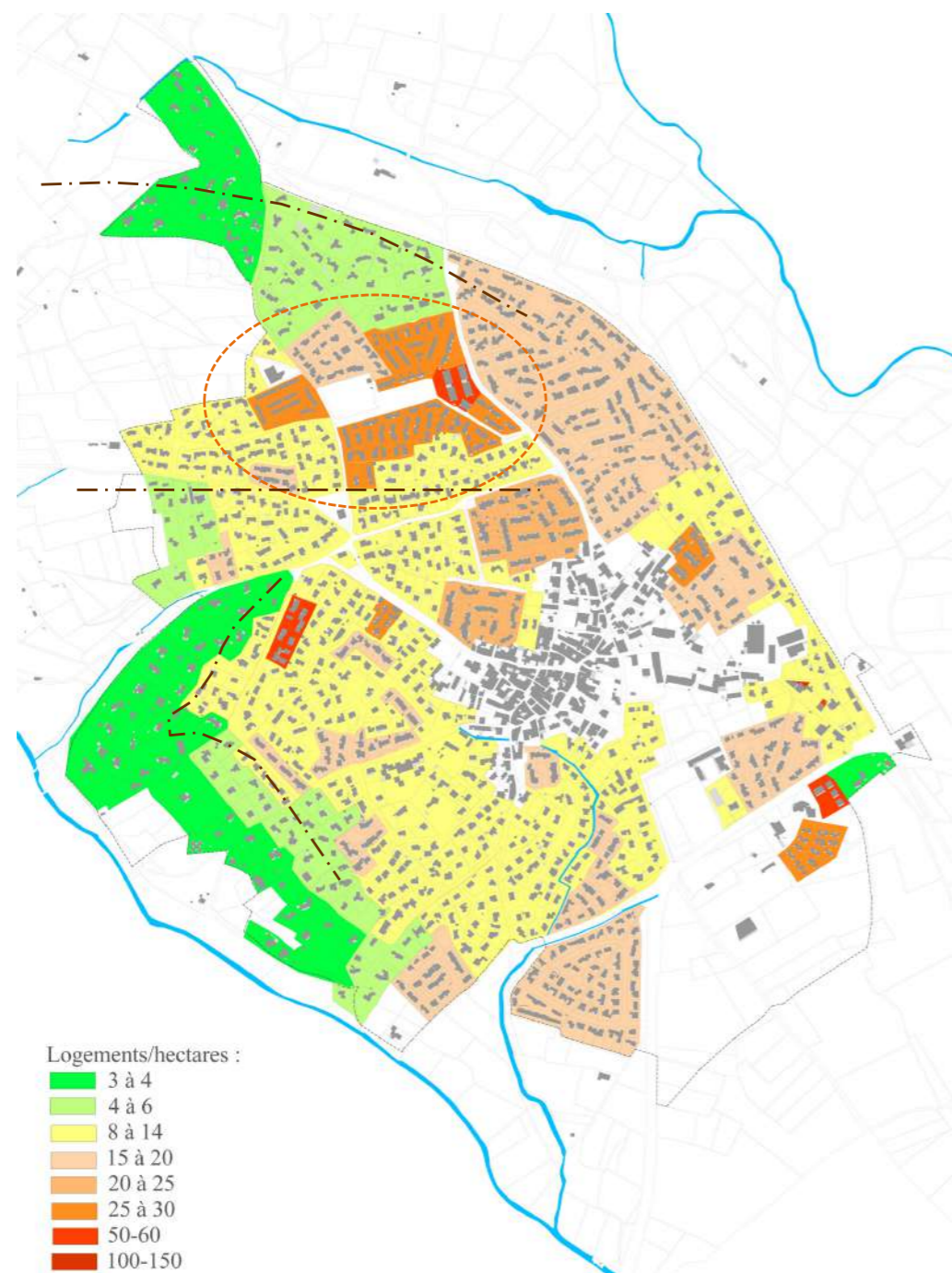
Les maisons individuelles isolées ou groupées deux à deux construites par les particuliers sous forme « libre » ou à partir de « lots à bâtir », offrent de faibles densités bâties : en moyenne 11 logements/ha. Ces typologies bâties génèrent la plus importante consommation d'espace, surtout sur les secteurs les moins denses de la zone urbaine, à l'ouest et au nord. Ce sont par ailleurs des secteurs à forte valeur et sensibilité paysagère (relief, boisements). Selon cette typologie, on observe toutefois que le bâti peut occuper jusqu'à plus de 30% de la surface de la parcelle. Se cumulent alors faible densité, forte emprise au sol des constructions et imperméabilisation accrue des terrains.

Ces formes bâties, non accompagnées d'une composition urbaine d'ensemble, apparaissent mal adaptées à une densification : maillage viarie incomplet, insuffisance des réseaux (en particulier le pluvial), absence de qualité de traitement des espaces publics, des voies et des limites privées/publiques. Les retraits vis à vis des voies et des limites séparatives contraignent par ailleurs leur évolution. Avec la pression foncière et l'augmentation du prix du foncier, les grandes parcelles se divisent progressivement et les aménagements de lots à bâtir offrent des parcelles plus petites.

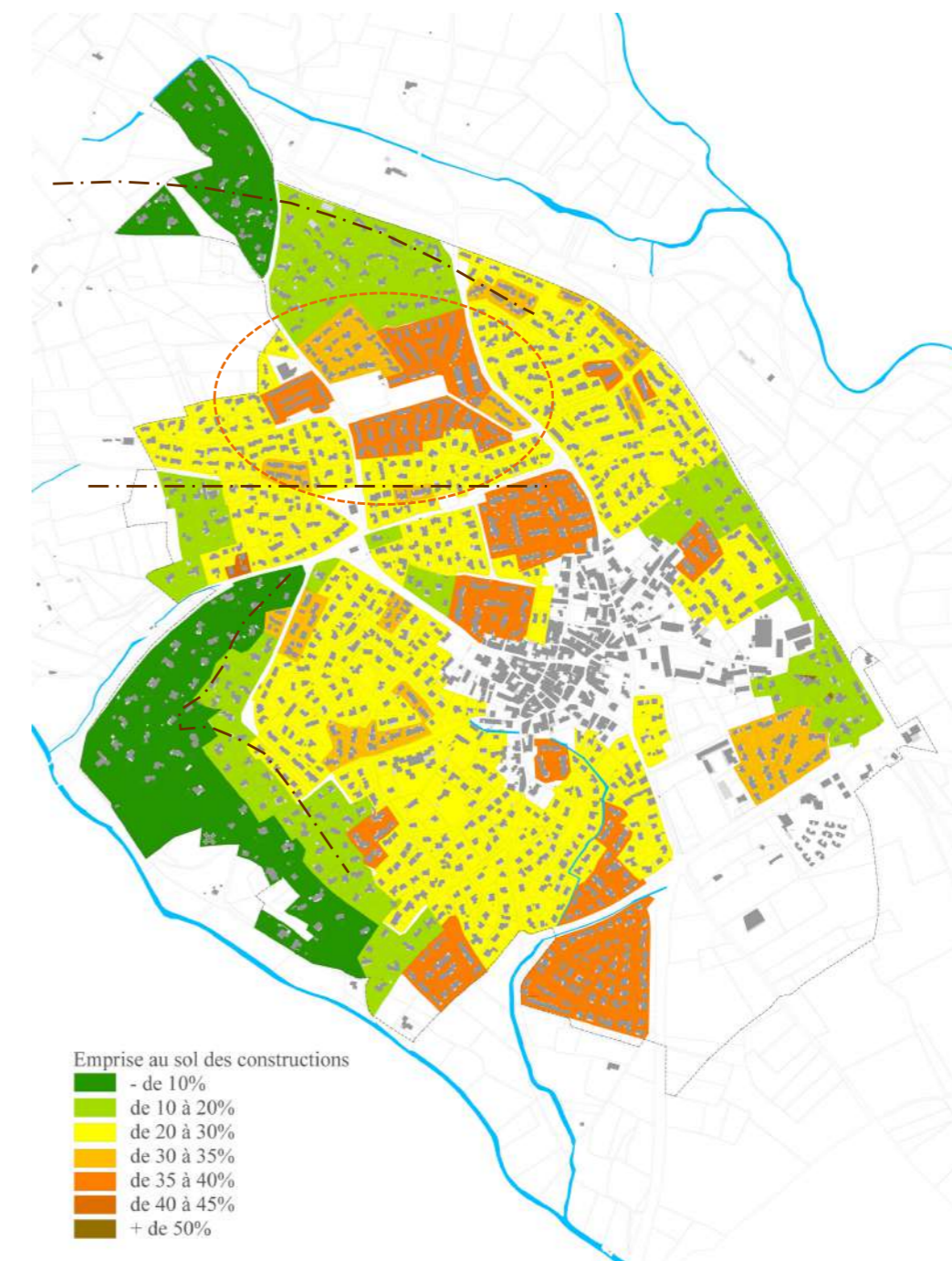
Cependant, cette densification naturelle et progressive, conduit la plupart du temps- selon cette typologie bâtie et ce mode de faire- à un appauvrissement de la qualité de l'espace : l'accroissement de l'emprise bâtie réduit d'autant les jardins et conduit à la surélévation de clôtures en dur pour se protéger des voisins et de la rue... Depuis l'espace public, les zones résidentielles se transforment alors en succession de hauts murs bordant des routes...

Dans les opérations groupées, qu'il s'agisse d'habitat individuel groupé ou de collectifs, la densité de logements à l'hectare est plus importante (en orange et rouge sur la carte de gauche). La consommation d'espace est minimale. Les parcelles des constructions individuelles groupées sont petites, parfois très petites (- de 200 m²). Mais ici, à contrario, la composition d'ensemble réalisée, le traitement des espaces publics et des limites privées /publiques permettent d'optimiser le foncier tout en offrant structure et cohérence au quartier (constitution de fronts bâtis, harmonie des clôtures, clôtures basses et à dominante végétale, aménagement de jardins de devant et « frontages » participant à l'animation de la rue, plantation des voies et aménagements de cheminements piétons, maillage plus dense,...).

Densités bâties (nombre de logements/surface parcellaire)



Emprises au sol des constructions



Perceptions et traitement des limites privées/publiques

Dans les quartiers résidentiels les plus anciens situés autour du centre, **la perception depuis les voies est marquée par le végétal**, aujourd'hui arrivé à maturité, qui émerge des jardins privés. Cette végétation, associée au recul de tous les bâtiments, offre une cohérence d'ensemble et des premiers plans qualitatifs. La possibilité de s'implanter à l'alignement offerte actuellement par le PLU risque de rompre cet équilibre.

Toutefois, on note une évolution des clôtures vers une **fermeture progressive des perceptions**, associée à une disparition du végétal et à une forte hétérogénéité. Le traitement des limites espaces privé/public s'appauvrit et se disqualifie, surtout dans les secteurs pavillonnaires plus récents. La réduction de la taille du parcellaire (induit par la pression foncière), sur des typologies de maisons individuelles isolées, conduit généralement à une augmentation de l'emprise au sol du bâti, au détriment du végétal, un appauvrissement de la qualité de l'espace, et une surélévation des clôtures en dur en vue de se protéger de la rue et des voisins désormais plus proches.

Les façades privées et leurs jardins de devant, les "frontages"¹ disparaissent de l'espace public de la rue alors qu'ils ont une forte influence sur la qualité de l'espace public pour le piéton. "La marchabilité [d'une ville] dépend de ce sujet plus que tout autre. Les trottoirs ne sont rien s'ils ne sont pas bordés de frontages intéressants, et ne valent pas grand-chose s'ils ne fournissent pas de destination valable à celui qui se déplace à pied."²

Dès lors, on peut se poser la question de l'opportunité de maintenir un retrait du bâti par rapport aux voies ? Cependant, ce retrait apparaît encore comme une caractéristique paysagère forte des zones résidentielles de Saint-Georges d'Orques. Ne contribue-t-elle pas à la qualité des perceptions de ces quartiers, à leur « habitabilité » ? Ne met-elle pas en valeur le relief collinaire du village et la végétation associée qui dominent sur l'ouest et le nord ?

Ainsi, le maintien d'un retrait par rapport aux voies apparaît être nécessaire à la préservation des caractéristiques paysagères de la plupart des quartiers résidentiels de Saint-Georges-d'Orques. Mais il doit impérativement être accompagné d'un cadre qualitatif aux clôtures sur voies et la préservation des premiers plans végétaux les plus significatifs (arbres émergents des parcelles privées).

Perceptions et traitement des voies

La problématique de l'implantation par rapport aux voies est par ailleurs à relier à la qualité du traitement des voies de desserte dans les quartiers résidentiels. Les secteurs d'habitat individuel isolé (libre ou lotissement), sont massivement caractérisés par **l'absence de traitement des voies**, qui ont des **caractéristiques de routes** (chaussée roulante surdimensionnée, absence de trottoirs, absence de traitement paysager, etc.). En revanche, les opérations d'ensemble comportent parfois un traitement qualitatif, donnant des exemples à suivre sur la commune.



Chaussées surdimensionnées, absence de traitement des abords des voies, faible, voire absence de prise en compte des piétons et modes actifs dans la plupart des voies de desserte des zones résidentielles

Notes

- 1 - Selon l'expression de Nicolas Soulier. In « reconquérir les rues. Exemples à travers le monde et pistes d'actions. Pour des villes où on aimerait habiter » Ulmer. 2012.
- 2 - Sandy Sorlien, pour un urbanisme marchable.

Les clôtures basses (murs bahuts) à dominante végétale, jardins privés et arbres émergents participent à la qualité des perceptions de la rue dans la plupart des zones résidentielles de Saint Georges d'Orques.



Fermeture visuelle par des murs de clôtures trop hauts



Exemples dans des opérations d'ensemble à Saint-Georges d'Orques : « jardins de devant », clôtures végétales, offrent un rapport direct et qualitatif à la voie.



Exemples de traitement structurant des voies, intégrant cheminements piétons, plantations,...sur St Georges d'orques (av Occitanie et RD27E en haut/ opérations groupées en bas)



III. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

3.1. Protection du patrimoine du centre du village

> Rappel des problématiques et des enjeux

Patrimoine bâti

- La loi ALUR a conduit à la suppression du périmètre protégé au titre du L123-1-5 5° du code de l'urbanisme qui limitait la constructibilité sur la zone UAa et UAb à la densité existante (« reconstruction et aménagement limités à la densité existante »), ainsi que la suppression du COS (2 sur la zone UAb et 0,20 sur les zones UAv). **Le règlement actuel ne comporte désormais aucune règle permettant d'encadrer la constructibilité et de protéger le patrimoine architectural et paysager du centre du village ;**
- Le cœur historique de Saint Georges d'Orques, présente une **valeur patrimoniale d'ensemble** caractérisée par la permanence du parcellaire médiéval en lanières, de ses venelles de desserte étroites et de l'organisation du bâti en trame serrée occupant la totalité des parcelles. L'homogénéité de l'ensemble tient autant à ces caractéristiques qu'à la continuité de son vélum de couvertures en tuiles canal et à ses fronts bâtis formés par des enchaînements réguliers d'élévations sur rue sans grandes ruptures, typique de l'habitat semi-rural du midi dans les centres médiévaux. Le bâti est néanmoins dégradé et cette perte de qualité architecturale s'accommode peu avec les exigences d'habitabilité actuelles (confort thermique, luminosité, spatialité) ;
- **le règlement du PLU actuel ne prend pas en compte la typologie particulière des maisons de maîtres, hôtels particuliers et anciennes propriétés agricoles**, implantées en retrait par rapport aux voies. En effet, il impose que toutes les constructions soient implantées à l'alignement des voies (article 6). Ce patrimoine singulier est pourtant très présent sur Saint-Georges d'Orques, notamment dans les faubourgs 19^{ème}. Les bâtiments, leurs cours, parcs et jardins d'accompagnement, ainsi que les murs et murets en pierre et portails d'entrée monumentaux les clôturant, constituent un patrimoine singulier à protéger.

Patrimoine paysager et végétal

Des boisements avaient été identifiés sur les plans de zonage du PLU en vigueur avant la 5^{ème} modification du PLU, par une trame graphique protégée au titre de l'ancien article L123-1-5 al7° du code de l'urbanisme et une inscription en secteurs UAv. Sur ces espaces, la constructibilité était limitée par le COS (0,2) et par la hauteur (8,5m au sommet). L'article 13 indiquait par ailleurs que « dans les secteurs UAv, lors de toute demande de permis de construire, les arbres à préserver devront être indiqués sur le plan masse ». Ces dispositions relativement peu contraignantes, associées à la suppression du COS par la loi ALUR, ne permettent plus aujourd'hui de protéger convenablement ce patrimoine arboré essentiel du village.

On peut distinguer deux types de patrimoine végétal et paysager dans le centre du village :

- **les cours, les jardins et les parcs d'accompagnement traditionnellement** liés aux maisons de maître, hôtels particuliers et grandes propriétés. Ces espaces d'accompagnement sont à protéger pour la valeur patrimoniale d'ensemble qu'ils constituent avec le patrimoine bâti auxquels ils sont liés, pour leur qualité paysagère au cœur du tissu villageois (canopée émergeant au-dessus des bâtiments) et parfois leur qualité végétale (typicités et raretés des essences) ;
- **Les ordonnancements arborés** (alignements d'arbres) remarquables, marquant et structurant le paysage urbain.

> Objectifs

- **centre historique** : protéger et valoriser l'homogénéité architecturale et urbaine du centre ancien par l'amélioration de la qualité architecturale et de la qualité d'habitabilité du bâti, portée par des actions de rénovation et de réhabilitation du bâti encadrées réglementairement ;
- **faubourgs** : compenser la suppression du COS par des règles morphologiques adaptées pour protéger les caractéristiques architecturales et urbaines structurantes des faubourgs : les maisons vigneronnes alignées sur rues avec leur jardins à l'arrière ; les maisons de maître, hôtels particuliers et grandes propriétés implantés en retrait avec leurs cours et jardins d'accompagnement souvent en premier plan ; les murs de pierre et entrées monumentales qui bordent les voies ;
- **édifices remarquables** : protéger le patrimoine architectural représentatif et remarquable présenté par certains édifices identifiés en encadrant réglementairement leur conservation, leur restauration et leur modification ;
- **patrimoine végétal** : protéger les parcs et le patrimoine végétal remarquable présent dans le centre urbain. Limiter et encadrer les coupes et la constructibilité dans ces espaces.

> Traduction réglementaire (zonage & pièce écrite du règlement)

> Instauration d'un périmètre de protection au titre du L151-19 sur le centre du village

(zone UAa et UAb) : ce périmètre est identifié afin de protéger et de valoriser le patrimoine urbain et architectural du centre historique et des faubourgs 19^{ème} dans leur ensemble. Au titre de l'article L151-19, le règlement peut « 2° Identifier et (...) délimiter les quartiers (...) à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ».




Sur ce périmètre, des prescriptions spécifiques sont instaurées dans le cadre du règlement du PLU :

- **article 2 - Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières**
 - o la démolition est soumise à permis de démolir ;
 - o les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ;
 - o l'altération ou la modification des édifices pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices et de l'ensemble urbain dont ils font partie.
- **article 11 : les caractéristiques architecturales à conserver, valoriser ou restaurer sont précisées sur l'ensemble de la zone UA.**

> Inscriptions de règles graphiques - Légendes

En complément du périmètre de protection au titre du L151-19, des règles graphiques sont instaurées au titre des articles L151-18 et L151-19, de manière à localiser les protections spécifiques des éléments de patrimoine architectural ou paysager identifiés.

Patrimoine bâti

-  **Edifice ou partie d'édifice protégé pour son intérêt patrimonial** : édifices à conserver dont l'altération est interdite et dont la modification est soumise à conditions (art.11 spécifique) ;
-  **Façade ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur** : les caractéristiques architecturales et urbaines sont à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur. Ces lignes graphiques constituent une limite de référence au sens de l'article 6 et 9 du règlement ;
-  **Immeuble ou partie d'immeuble à démolir** : immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée, et dont la reconstruction ou l'extension est interdite. Ils induisent de fait un espace libre inconstructible ;

Patrimoine paysager et végétal



Espaces libres de cours et jardins d'accompagnement à conserver (article L151-18 et L151-19) : espaces libres inconstructibles permettant de préserver et valoriser les grandes propriétés dont ils constituent les abords ;



Parcs d'accompagnement à préserver (article L151-18 et L151-19) : boisements préservés en raison de leur valeur culturelle et historique et en raison de leur lien avec les grandes propriétés dont ils valorisent les abords. L'emprise des constructions y est limitée à 10%.

Sur les cours, jardins et parcs d'accompagnement, les occupations et utilisations du sol admises ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés. Les arbres doivent être conservés. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme et ne pourront être admises que sous conditions. Ces espaces doivent conserver une dominante végétale et perméable ;



Murs et murets de clôture, porche ou portail monumental à conserver, à restaurer ou à reconstituer. Leur démolition est interdite. En cas de nécessité, ils seront restaurés ou restitués.



> Modifications du zonage

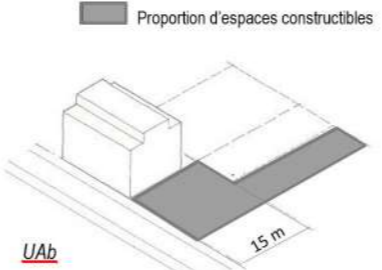
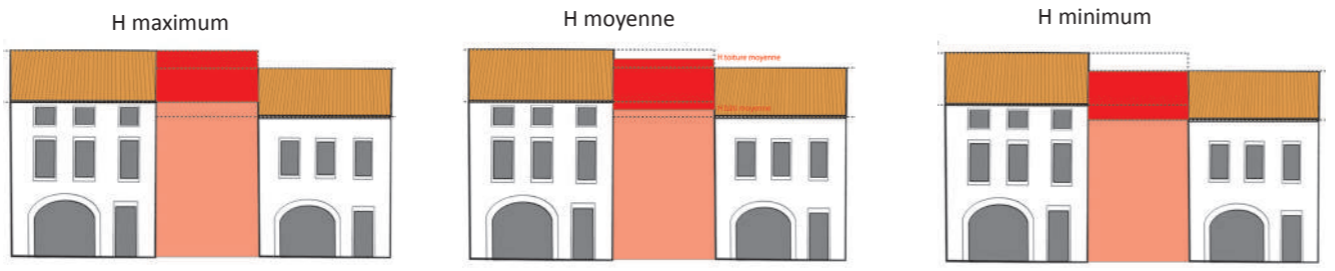

- ⇒ Extension de la zone UAb le long de la route de Montpellier, afin d'intégrer les extensions de faubourgs 19^{ème} qui y sont présentes, une parcelle le long de la rue de Courpouyan, ainsi que l'ensemble des parcs d'accompagnement des grandes propriétés (dont le parc lié à la grande propriété située au sud de l'église et l'ensemble de la parcelle AH112) ;
- ⇒ A l'inverse, au sud de la zone, les limites sont légèrement adaptées, afin de sortir une parcelle dont le bâtiment est récent et ne correspond pas à la typologie des faubourgs 19^{ème} ;
- ⇒ suppression des zones UAv : elles ne sont plus nécessaires. Ces limites sont remplacées par les règles graphiques (espaces libres à dominante végétale à conserver ou espaces libres à dominante de cours ou jardins de devant à conserver).

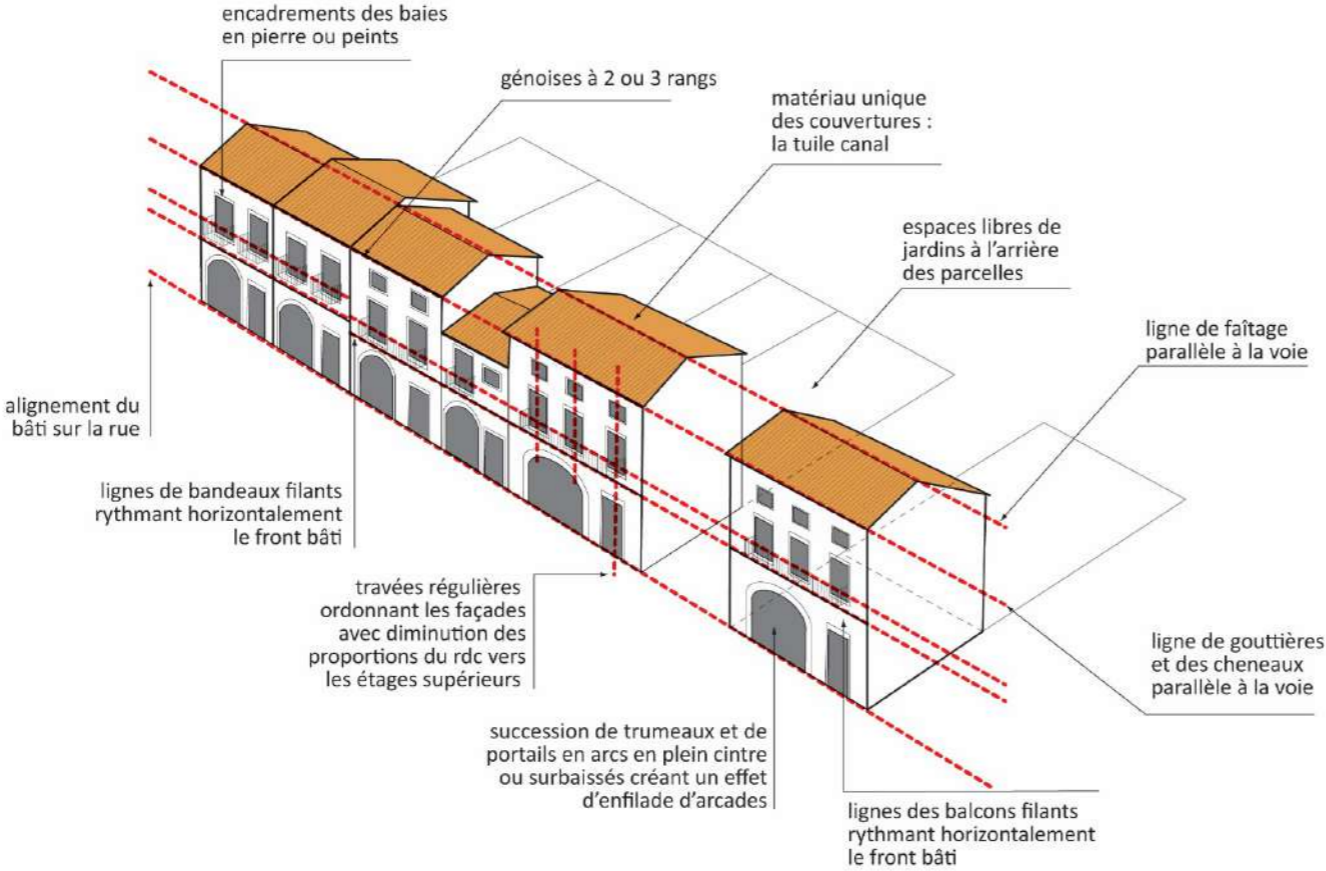
> Modifications du règlement

Sont précisés dans ce tableau les articles modifiés dans le cadre de la protection du patrimoine bâti villageois et de ses parcs.

	Evolutions règlementaires après 5^{ème} modification du PLU	Exposé des motifs
Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Edifices ou partie d'édifice à conserver : leur démolition et leur altération sont interdites ;</p> <p>Immeuble ou partie d'immeuble à démolir : leur reconstruction ou leur extension est interdite ;</p> <p>Cours ou jardins d'accompagnement à conserver : les constructions nouvelles sont interdites ;</p> <p>Murs et murets de clôture, porche ou portail monumental à conserver, à restaurer ou à reconstituer : leur démolition est interdite.</p>	<p>Ajout de règles morphologiques spécifiques mentionnées en article 1 et 2.</p> <p>Cet ensemble de règles vise à protéger le patrimoine culturel du centre ancien et des faubourgs, tel qu'identifié dans l'analyse patrimoniale (Cf II de la présente notice).</p> <p>La notion de mise en valeur des édifices et des ensembles urbains dont ils font partie sera appréciée au regard des caractéristiques précisées dans la présente notice (II. Analyse urbaine et patrimoniale).</p>
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 (zones UAa et UAb) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la démolition est soumise à permis de démolir ; - les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ; - l'altération ou la modification des édifices autres que les édifices protégés pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices et de l'ensemble urbain dont ils font partie ; <p>Cours, jardins ou parcs d'accompagnement à conserver : les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions (admises uniquement dans les parcs et de manière limitée) peuvent être admis à conditions cumulatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ; - de conserver une dominante végétale ou perméable ; - de préserver les arbres. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article UA-13. <p>Immeuble ou partie d'immeuble à démolir : la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement, publiques ou privées, ou dans le cadre d'une construction nouvelle, d'une reconstruction ou d'une extension.</p>	<p>Ces règles viennent remplacer la protection au titre de l'article L123-1-5 5° précédemment instaurée sur la zone UA. Elles ont été travaillées de manière plus fine, de manière à prendre en compte les spécificités des typologies bâties présentes dans le centre ancien.</p>

<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Les constructions devront être implantées :</p> <p>1. Conformément aux règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur (ligne jaune du plan de zonage) : <ul style="list-style-type: none"> - cas général: les façades des constructions sont obligatoirement implantées sur cette ligne graphique. - cas particuliers : certaines façades à conserver sont situées en recul par rapport à l'alignement de la voie et des avancées bâties en rez-de-chaussée, viennent en extension du corps d'édifice principal (garage, terrasse,...) jusqu'à l'alignement de la voie. <ul style="list-style-type: none"> ◦ cas 1 : en l'absence de règle graphique spécifique, l'aménagement ou la réhabilitation de ces avancées est admise dans leur forme (emprise, hauteur) existante et à condition de ne pas altérer la cohérence d'ensemble et l'alignement des façades situées en arrière-plan ; ◦ cas 2 : sur les immeubles ou partie d'immeuble à démolir repérée graphiquement (pochage jaune du plan de zonage) la démolition des avancées bâties venant en extension du corps d'édifice principal peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement, publiques ou privées, ou dans le cadre d'une construction nouvelle ou d'une reconstruction. • Espaces libres de cours, jardins ou parcs d'accompagnement à conserver (représentés sur les plans de zonage (trame hachurée verte sur le plan de zonage) : espaces inconstructibles, ils induisent de fait un retrait minimal. <p>2. Ou à défaut de représentation graphique spécifique, à l'alignement : les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, que ces voies soient existantes, à modifier ou à créer. Lorsque la parcelle est desservie par deux voies, l'implantation en limite n'est obligatoire que sur la voie où l'alignement est déjà réalisé.</p> <p>3. Lorsqu'elles ne contredisent pas une règle graphique spécifique, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots ; - lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ; - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine; - pour les extensions des constructions ou pour les annexes. <p>4. Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages en saillie peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur par rapport à l'alignement ; - les piscines enterrées doivent être édifiées en recul de 1,90 m au moins par rapport à l'alignement ; - non règlementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Les dispositions spécifiques induites par les lignes graphiques « façades ou alignements de façades à conserver » sont précisées dans l'article 6. Les caractéristiques particulières des avancées de rez-de-chaussée sont détaillées afin de prendre en compte cet existant, pouvoir aménager, et réhabiliter. Mais l'objectif est de préserver l'alignement de façades originel, situé en second plan.</p>   <p>Front urbain, avec extension (avancées) en rez-de-chaussée (photo du haut et photo aérienne) et traduction sur le zonage.</p> <p>Maintien des dispositions du règlement avant 5^{ème} modification, lorsqu'il n'y a pas de dispositions graphiques spécifiques)</p>
<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>1. Sur une profondeur maximale de 15 m de profondeur à partir de l'alignement ou des «façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur» représentés sur les plans de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règle générale : implantation en ordre continu Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. • Exceptions : la continuité peut être interrompue, sauf sur les « façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur » représentés sur les plans de zonage : <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ; - Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative. <p>Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.</p>	<p>La règle existante avant 5^{ème} modification est maintenue.</p> <p>Il est ajouté la mention à la règle graphique spécifique des façades ou alignement de façades, afin de préserver ces fronts urbains représentatifs du tissu des faubourgs.</p>

<p>Article 7 - Implantations par rapport aux limites séparatives</p>	<p>2. Au delà de la bande de 15 m de profondeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Règle générale : recul La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de toute limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord. • Exceptions : les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives : <ul style="list-style-type: none"> - si le projet de construction jouxte une construction édifiée sur fond voisin de gabarit sensiblement identique ; - si la hauteur de la construction implantée en limite est inférieure ou égale à 4 m au faîtage. <p>3. Cas particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les piscines enterrées doivent être édifiées en recul de 1,90 m au moins par rapport aux limites séparatives ; - Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>La règle existante avant 5^{ème} modification est maintenue.</p> <p>Il est simplement ajouté la mention aux « façades ou alignements de façades à conserver », représentés graphiquement sur les plans de zonage.</p>
<p>Article 8 - Implantation des constructions séparées les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les constructions non contiguës doivent être séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de leurs hauteurs totales respectives ($L=(H1+H2)/3$), sans être inférieure à 4 m.</p> <p>Pour les bâtiments d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faîtage, cette distance pourra être réduite à 2,50 m.</p>	<p>Aucun changement n'est apporté dans le cadre de la présente modification.</p>
<p>Article 9 – Emprise des constructions</p>	<p>1. En UAa : l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise existante ;</p> <p>2. En UAb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage devront être respectées : <ul style="list-style-type: none"> - Cours et jardins d'accompagnement : l'emprise au sol des constructions nouvelles est nulle ; - Parcs d'accompagnement : l'emprise au sol des constructions sur la parcelle est limitée à 10% ; - Immeuble ou partie d'immeuble à démolir : la reconstruction ou l'extension est interdite ; - Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur : les avancées en rez-de-chaussée sont limitées à l'emprise existante. • En l'absence de règles graphiques spécifiques, l'emprise au sol des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> - 100% sur une profondeur de 15 m à partir des limites de référence (« façades ou alignement de façades » graphiques ou, à défaut de représentation graphique, à l'alignement de la voie) ; - 50%, au-delà des 15 m par rapport à la limite référence. 	<p>Cet article n'était pas réglementé avant la 5^{ème} modification du PLU.</p> <p>La réglementation de l'emprise au sol est instaurée en compensation de la suppression des COS, en vue d'encadrer les possibilités à construire, en lien avec les autres articles. En réglementant la forme et non plus les superficies, cette règle (associées aux règles d'implantation et aux règles graphiques) apporte davantage de qualité, en préservant les typologies patrimoniales et une aération des quartiers, en limitant l'emprise bâtie.</p> <p>Dans le secteur UAa, l'emprise est limitée à l'existant afin de ne pas accroître la densité déjà très forte du noyau historique.</p> <p>Dans le secteur UAb, la règle d'emprise générale des constructions favorise le maintien des fronts bâtis en première ligne et des jardins à l'arrière.</p> <p>Sur les parcs d'accompagnement bénéficiant d'une protection graphique, l'emprise au sol est limitée à 10%, afin de protéger ces espaces, tout en maintenant une constructibilité limitée, équivalente à celle qui préexistait sur les secteurs UAv (COS 0.2).</p>
<p>Article 10 – Hauteur des constructions</p>	<p>1. Règle générale : la hauteur maximale de toute construction est de 12,50 m au point le plus haut de la construction, <i>sauf règles graphiques particulières.</i></p> <p>2. Règles graphiques particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A l'alignement des voies ou sur les «façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur» représentés sur les plans de zonage, la hauteur des constructions est : <ul style="list-style-type: none"> - soit alignée sur la hauteur de l'une des deux constructions adjacentes (croquis H maximum/H minimum); - soit alignée sur la hauteur établie par la moyenne des deux hauteurs des constructions adjacentes (croquis H moyenne). 	<p>La définition de la hauteur est intégrée au glossaire du règlement.</p> <p>Le volume des bâtiments est l'un des éléments majeurs de l'identité d'un ensemble urbain. Ceci est particulièrement vrai en secteur UA, où les gabarits des bâtis en front de rue sont relativement homogènes et où seuls les édifices à caractère public, civils ou religieux, émergent du vélum général des toitures. Afin de conserver cette image, la volumétrie des constructions nouvelles ou des reconstructions doit parfaitement s'insérer dans l'existant. C'est pourquoi il a été pris le parti de définir la hauteur des constructions nouvelles par rapport à celles des constructions existantes constituant leur environnement immédiat.</p> 

<p>Article 10 – Hauteur des constructions</p>	<p>La meilleure insertion possible sera recherchée, en fonction de la forme et du volume de couverture. Seront prises comme références les hauteurs des constructions existantes voisines et qui ne sont pas hors gabarit, (trop hautes ou trop basses) par rapport au niveau de hauteur moyen des bâtiments du secteur du centre ancien concerné.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les avancées par rapport aux «façades ou alignements de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur» représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à l'existant (RdC maximum) ; • Les «édifices ou partie d'édifice à conserver» représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à l'existant ; • Dans les « parcs d'accompagnement à conserver» représentés sur les plans de zonage : la hauteur des constructions est limitée à 8,5 m au point le plus haut de la construction. 	<p>Comme dans les zones UAv du PLU avant la 5^{ème} modification, afin de limiter l'impact des constructions autorisées dans les parcs protégés.</p>
<p>Article 11 - Aspect extérieur des bâtiments</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètre de protection au titre de l'article L151-19 (zones UAa et UAb) : <ul style="list-style-type: none"> – la démolition est soumise à permis de démolir ; – les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme ; – l'altération ou la modification des édifices autres que les édifices protégés pourront être autorisées si elles contribuent à une mise en valeur des édifices et de l'ensemble urbain dont ils font partie. <ul style="list-style-type: none"> ○ Constructions concernées: <ul style="list-style-type: none"> - Tout édifice ; - Façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur.  <ul style="list-style-type: none"> • Edifice ou partie d'édifice protégé pour son intérêt patrimonial, repéré en pochage gris foncé au plan de zonage : <ul style="list-style-type: none"> – toute altération est interdite ; – prescriptions spécifiques pour la conservation et la restauration de l'aspect extérieur des façades. 	<p>Le centre historique et les faubourgs de la commune de Saint Georges d'Orques offre un patrimoine architectural et urbain riche et varié. Pour protéger ce patrimoine, un périmètre de protection est instauré au titre du L151-19 sur l'ensemble de la zone UA (UAa + UAb).</p> <p>Dans ce périmètre sont également repérés sur les plans de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des édifices ou parties d'édifices protégés pour leur intérêt patrimonial; - des façades ou alignement de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur. <p>La reconnaissance de ce patrimoine remarquable entraîne une réglementation appropriée en fonction de la qualité architecturale des édifices.</p> <p>Toutefois, l'ensemble du tissu urbain d'accompagnement présente également un intérêt qui à ce titre est réglementé par les dispositions générales de l'article 11.</p> <p>Le schéma ci-contre met en avant les caractéristiques architecturales et urbaines à préserver dans le cadre des façades et alignements de façades identifiées sur les plans de zonage.</p>

<p>Article 12 - stationnement</p>	<p>12.1. Nombre de places exigées pour les voitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les habitations : <ul style="list-style-type: none"> . 1 place de stationnement par logement, sauf pour les opérations d'ensemble de plus de 2 logements, où il est exigé 2 places de stationnement par logement ; . il est exigé 1 place de stationnement par logement locatif social, résidence universitaire ou hébergement de personnes âgées ; . dans le secteur UAa, le stationnement n'est pas imposé en cas de rénovation de constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveau logement ; - pour les constructions à usage de destinées aux bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la SHON de l'immeuble; une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ; <p>12.2. Stationnements des vélos</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat collectif, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos, équipés d'arceaux de stationnement ou fermés, doivent être prévus en rez-de-chaussée, facilement accessibles par l'extérieur. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir : <ul style="list-style-type: none"> o pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ; o pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments anciens.</p> <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola, ...</p>	<p>Les exceptions introduites par l'article L151-34 du code de l'urbanisme sont précisées.</p> <p>Afin de permettre la réhabilitation des logements du noyau historique, sans pour autant induire une pression accrue sur le stationnement et la circulation dans le cœur du village.</p> <p>Toiletage et actualisation / besoins.</p> <p>Développer l'utilisation du vélo.</p> <p>Adaptation des règles avec les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat.</p>
<p>Article 13 – Espaces libres et plantations</p>	<p>1. Espaces libres</p> <p>Non réglementé en UAa.</p> <p>En UAa, dans le cadre de constructions nouvelles, la surface parcellaire devra comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les parcelles = < 250 m² : au minimum 20% d'espaces libres et dont 50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle, sauf pour les parcelles soumises à l'obligation de construire en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement ; - pour les parcelles > 250 m² et =< 1000 m² : au minimum 40% d'espaces libres et dont 50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle ; - pour les parcelles > 1 000 m² : au minimum 60% d'espaces libres et dont 50 % d'espace en pleine terre végétalisée, soit au minimum la moitié des espaces libres imposés sur la parcelle. <p>2. Plantations</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (force 14/16) pour trois places de stationnement (plantés de manière à ombrager les places de stationnement).</p> <p>Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.</p> <p>Les plantations des clôtures seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées. Les haies mono végétales sont à éviter.</p> <p>Les espaces libres de cours, jardins et parcs d'accompagnement à conserver représentés sur les plans de zonage doivent conserver leur dominante végétale ou perméable. Les arbres doivent y être conservés. La coupe des arbres ne pourra y être admise que si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, et à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.</p> <p>Les espaces boisés classés représentés sur les plans de zonage (alignements d'arbres le long des voies principales) sont régis par l'article L113-1 à L113-4 du code de l'urbanisme. En cas de coupe d'arbre nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, l'ordonnancement végétal (alignement) devra être conservé ou retrouvé.</p>	<p>De nouvelles dispositions concernant les espaces libres sont imposées en remplacement de la règle avant 5^{ème} modification, qui imposait seulement « un minimum de 10% d'espaces libres pour les opérations d'ensemble de plus de 200 m² de surface bâtie au sol ».</p> <p>La règle des espaces libres s'applique en complément de celle de l'emprise au sol, qui distinguait bande de constructibilité principale (15 m /voies) et bande secondaire (au-delà des 15 m). Un minimum d'espaces libres est maintenu à l'échelle de la parcelle, en vue d'encadrer la densification dans le centre et de préserver les jardins.</p> <p>Des pourcentages progressifs sont imposés selon la taille des parcelles, afin de tenir compte de la réalité du tissu urbain existant dans les faubourgs.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre végétalisée visent à limiter l'imperméabilisation des sols, les risques d'inondation liés au ruissellement, et concourent aux diverses fonctions écologiques et paysagères en ville.</p> <p>La disposition spécifique concernant les secteurs UAa avant 5^{ème} modification qui indiquait « lors de toute demande de permis de construire, les arbres à préserver devront être indiqués sur le plan masse » est supprimée. Il s'agit d'une disposition illégale, qui, de plus, n'était accompagnée d'aucune prescription de nature à préserver ces arbres.</p> <p>Les nouvelles règles visent à protéger les arbres et boisements de manière différenciée en fonction de leurs caractéristiques.</p> <p>Les arbres de haute futaie seront repérés graphiquement par un relevé de géomètre disponible en mairie.</p>

> Evolution du zonage de la zone UAb

Les limites de la zone UAb sont modifiées, de manière à être mieux adaptées au tissu urbain des faubourgs 19ème.

Ainsi :

- réduction du secteur UAb (en vert sur le plan ci-contre) : deux parcelles sont retirées de la zone UAb pour passer en UCb (zone résidentielle contemporaine), car elles ne constituent pas du bâti ancien ;

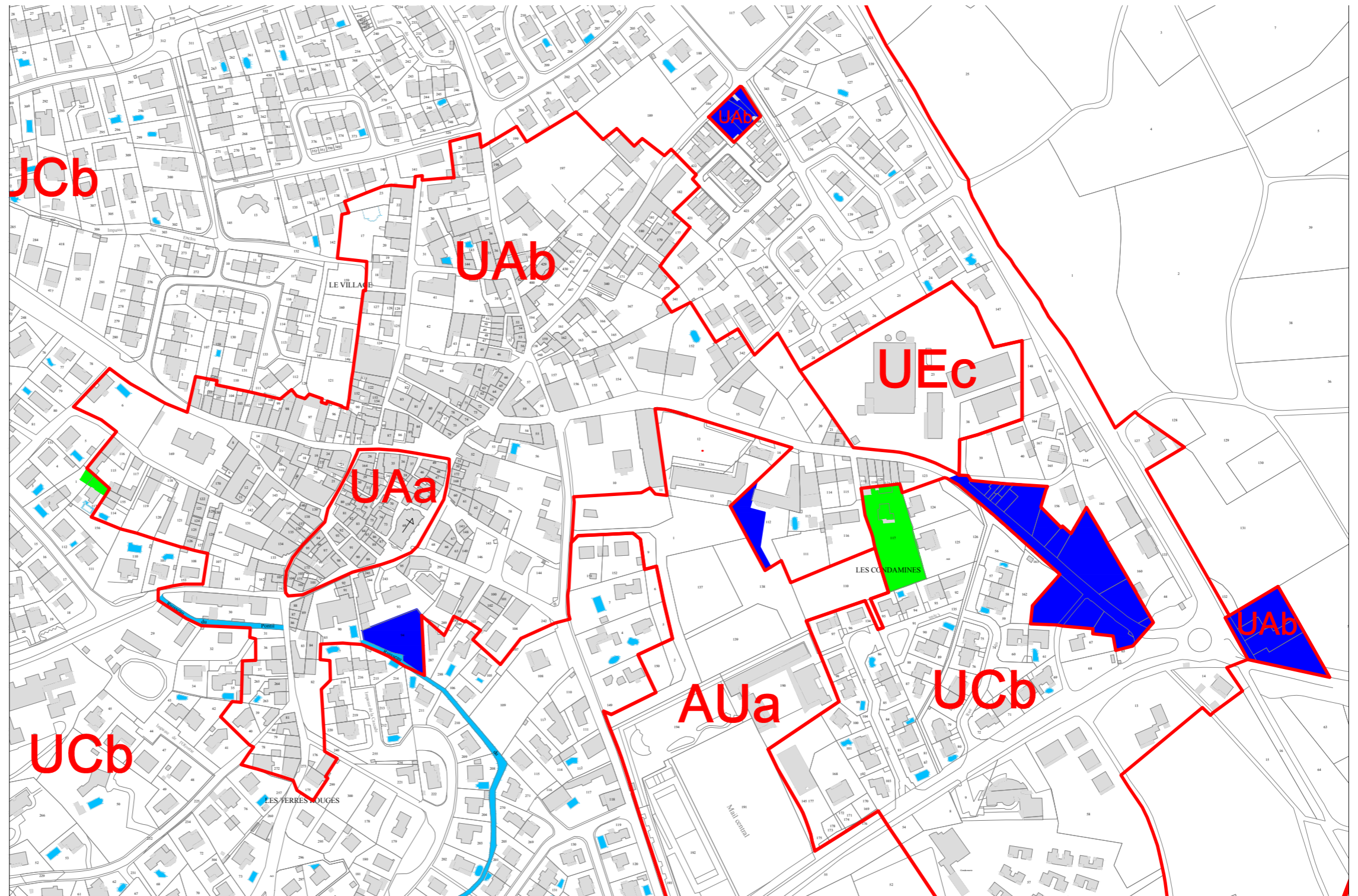
- augmentation du secteur UAb (en bleu sur la carte ci-contre) de manière à intégrer :

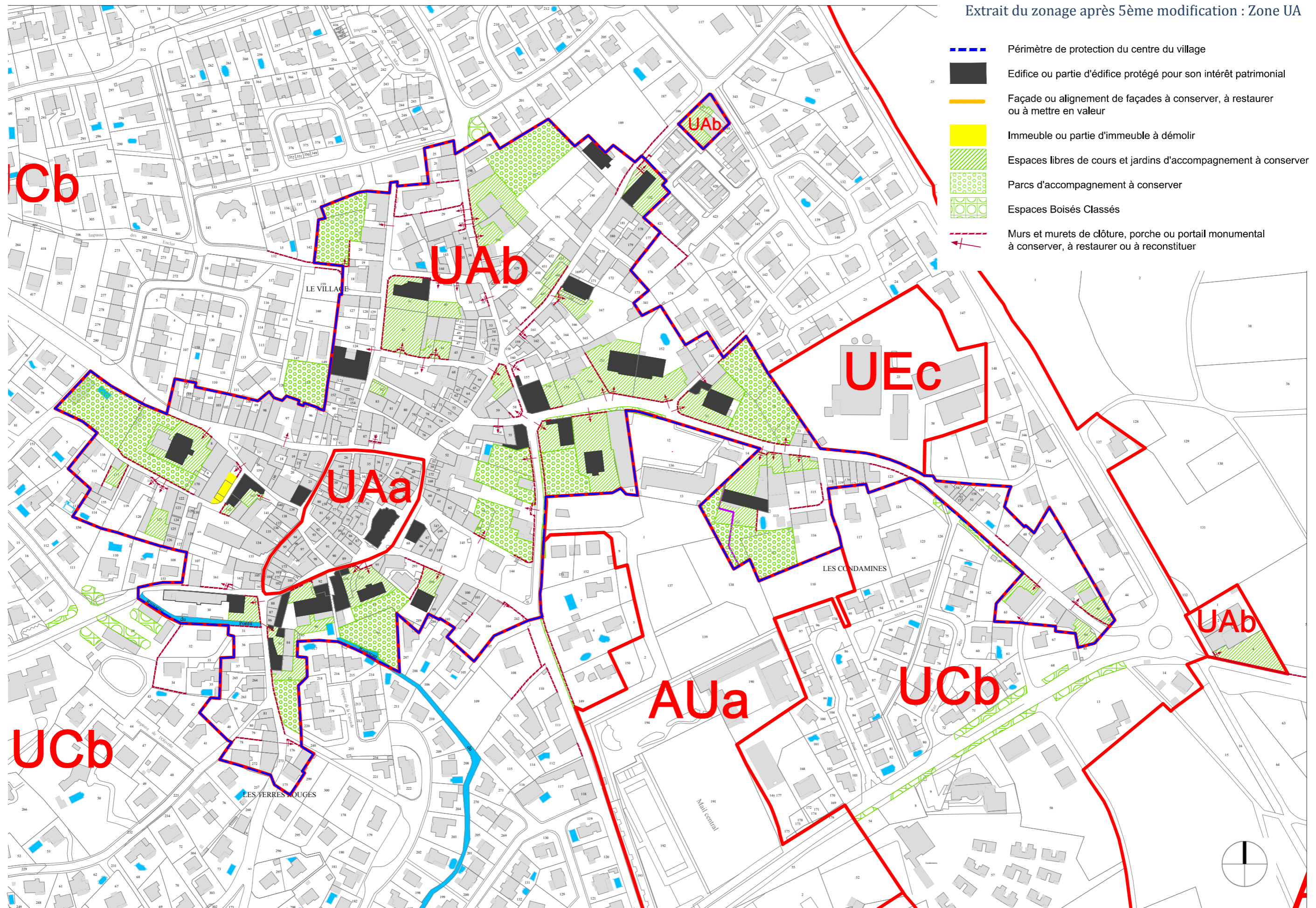
- o le bâti de faubourg le long de la route de Montpellier et la maison de maître située en entrée du village ;

- o le parc historique lié à la grande propriété située au sud de l'église ;

- o une propriété ancienne le long de la rue de Courpouyan ;

- o l'ensemble du parc d'accompagnement lié à la grande propriété située sur la parcelle AH112».



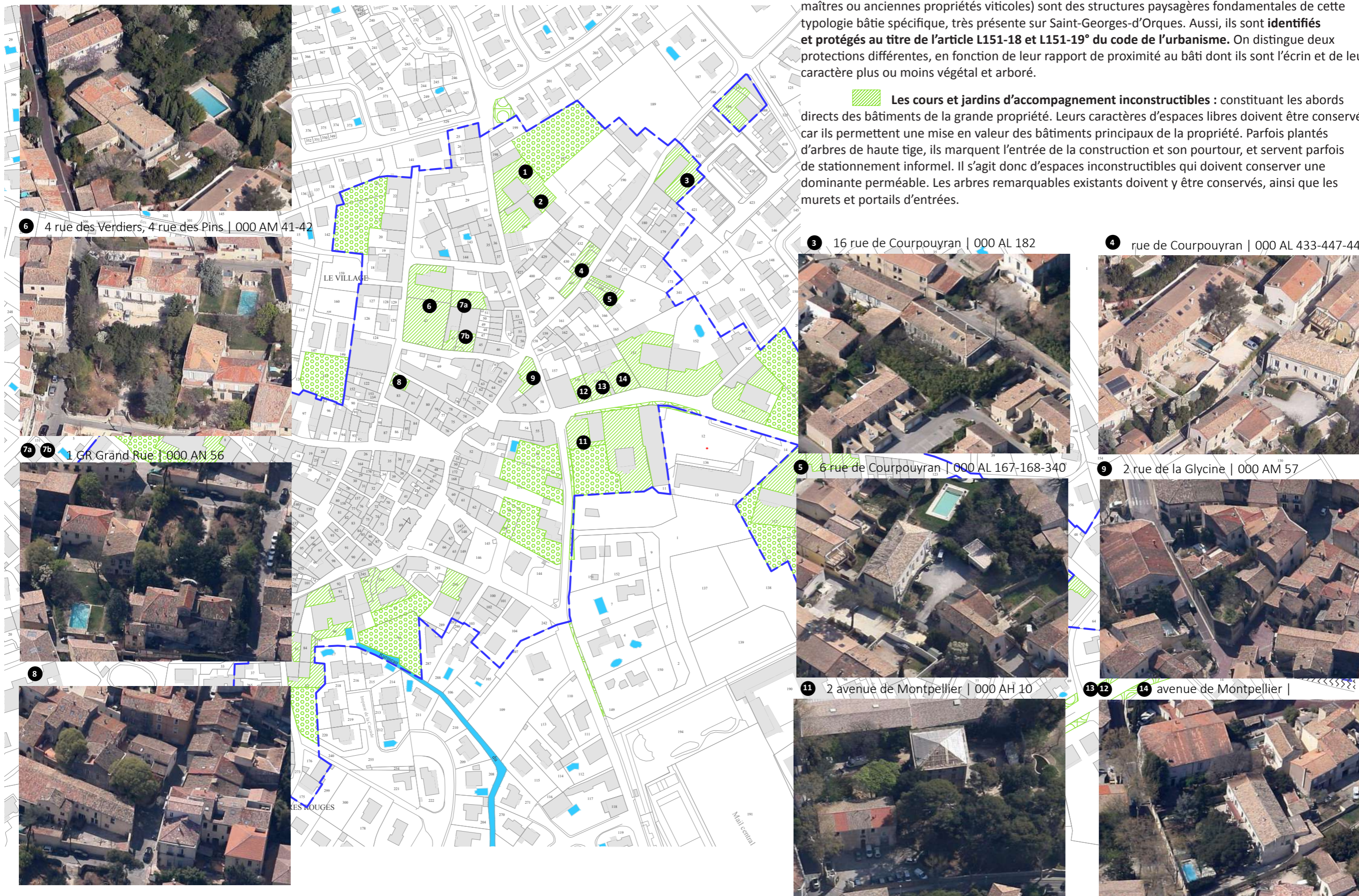


1 2 12- 14 rue de Bel-Air | 000 AL 196-197

Zone UA - Cours, jardins et parcs d'accompagnement

Les cours, jardins d'ornement et parcs d'accompagnement des grandes propriétés (maisons de maîtres ou anciennes propriétés viticoles) sont des structures paysagères fondamentales de cette typologie bâtie spécifique, très présente sur Saint-Georges-d'Orques. Aussi, ils sont **identifiés et protégés au titre de l'article L151-18 et L151-19° du code de l'urbanisme**. On distingue deux protections différentes, en fonction de leur rapport de proximité au bâti dont ils sont l'écrin et de leur caractère plus ou moins végétal et arboré.

Les cours et jardins d'accompagnement inconstructibles : constituant les abords directs des bâtiments de la grande propriété. Leurs caractères d'espaces libres doivent être conservés, car ils permettent une mise en valeur des bâtiments principaux de la propriété. Parfois plantés d'arbres de haute tige, ils marquent l'entrée de la construction et son pourtour, et servent parfois de stationnement informel. Il s'agit donc d'espaces inconstructibles qui doivent conserver une dominante perméable. Les arbres remarquables existants doivent y être conservés, ainsi que les murets et portails d'entrées.



6 4 rue des Verdiers, 4 rue des Pins | 000 AM 41-42

3 16 rue de Courpouyan | 000 AL 182

4 rue de Courpouyan | 000 AL 433-447-448

7a 7b 1 GR Grand Rue | 000 AN 56

5 6 rue de Courpouyan | 000 AL 167-168-340

9 2 rue de la Glycine | 000 AM 57

8

11 2 avenue de Montpellier | 000 AH 10

13 12 14 avenue de Montpellier |

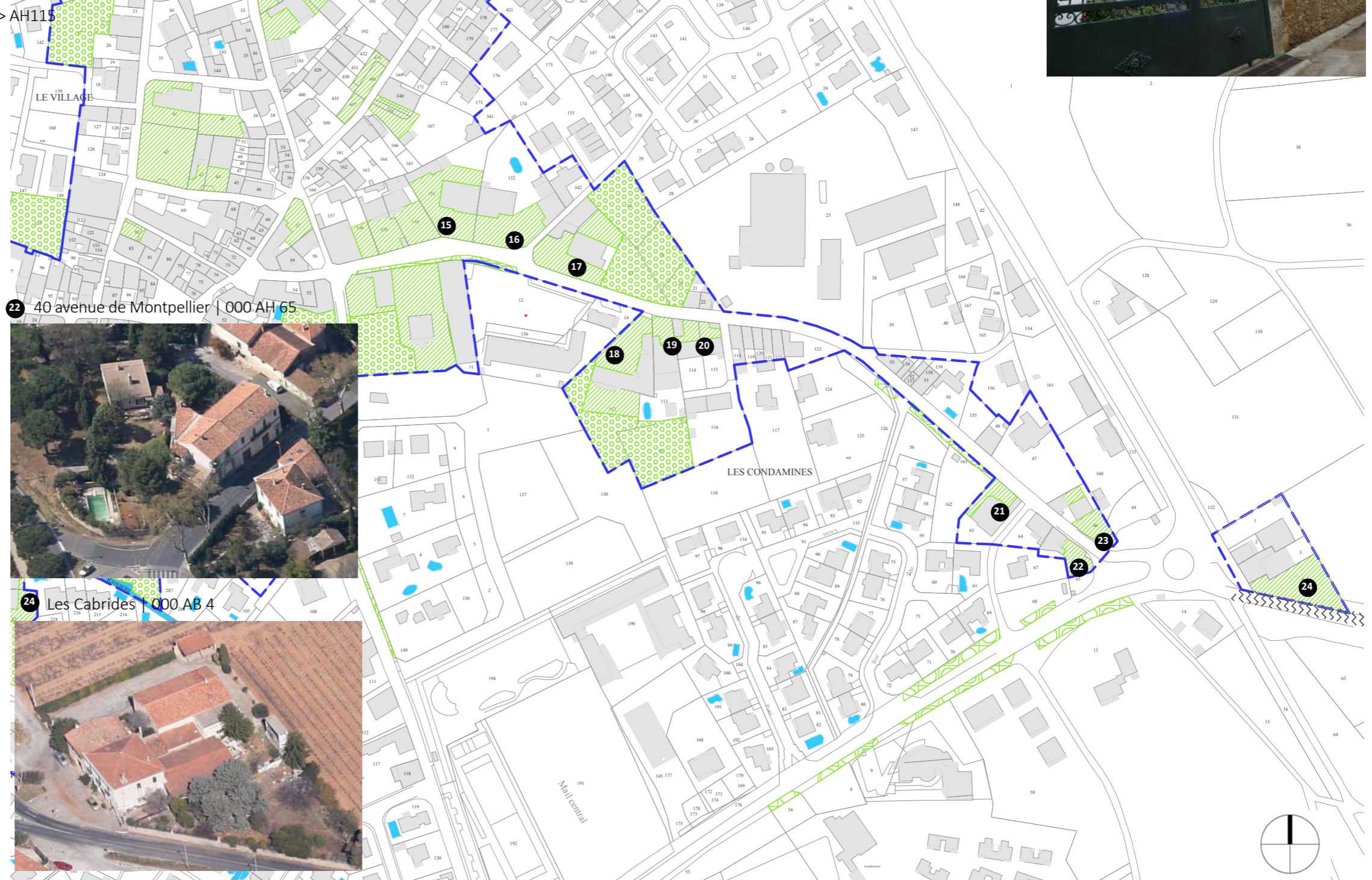
15 16



17 13 avenue de Montpellier | 000 AH 15



18 19 20 10 > 14B av. de Montpellier | 000 AH 112 > AH115



21 36 avenue de Montpellier | 000 AH 63



22 40 avenue de Montpellier | 000 AH 65



23 37 avenue de Montpellier | 000 AH 46



24 Les Cabrides | 000 AB 4



25 4 rue des Lavandières | 000 AO 290

26 3 rue des Ecoles | 000 AO 93-243-244

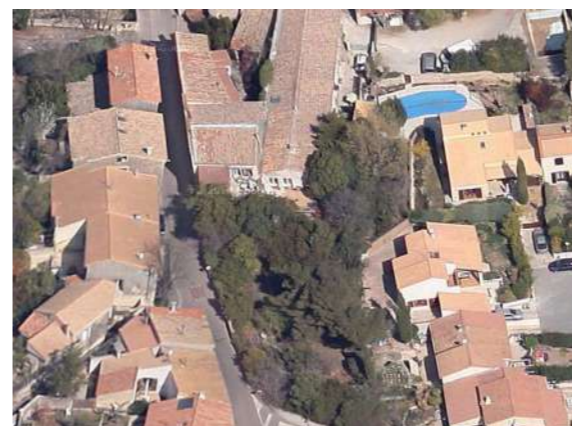
27 3-7 cour Merle | 000 AO 84-90

28 7 rue de Fontardies | 000 AO 83



29 rue de Fontardies | 000 AO 82-84

30 9 rue des Ecoles | 000 AO 30



31 32 rue du Château, 1 rue de la Cité | 000 AN 142-143

33 7 rue de la Cité | 000 AN 121a/b



34 11 rue de la Cité | 000 AN 1117

35 Grand rue | 000 AN 169



Les parcs d'accompagnement

En complément des cours et jardins évoqués constituant les abords immédiats des grandes propriétés, celles-ci étaient accompagnées de parcs, remarquables par leur taille et les essences plantées au 19ème siècle (pins, cèdres, palmiers, ...), et qui se démarquent dans le village par leur houppier perceptible de loin. Les vues proches sur ces parcs ne sont cependant pas toujours aisées. Les parcs sont encadrés par de hauts murs de pierre ou se situent en cœur d'îlots. De plus, ils sont parfois dissociés de la propriété à laquelle ils étaient initialement attachés (découpage parcellaire, remembrement, etc.). Ces parcs sont également protégés au titre de l'article L151-18 et L151-19, car ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère des abords des constructions d'une part, et ont une valeur culturelle et historique d'autre part. Sur les parcs, une constructibilité est maintenue (comme sur les secteurs UAv préexistants). Elle est limitée à 10% d'emprise (COS de 0,20 sur les secteurs UAv préexistants) et à une hauteur maximale des constructions de 8,5 m au sommet (comme sur les secteurs UAv préexistants). Les occupations et utilisations du sol sont cependant admises (comme sur les cours et jardins d'ornement) à conditions : de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ; de conserver une dominante végétale ou perméable et de préserver les arbres de haute futaie. Les coupes d'arbres de haute futaie sont soumises à autorisation d'urbanisme.

Arrière de la parcelle 000 AL197

Il s'agit du parc d'accompagnement de la maison de maître de la parcelle 197, qui est situé en cœur d'îlot.

L'emprise de la trame verte protégée au titre des "parcs d'accompagnements" est identique à celle de l'ancien secteur UAv et de la trame verte identifiée par le PLU avant modification n°5.

La partie avant de la parcelle 197, autour de la propriété, est quand à elle nouvellement protégée au titre des "cours et jardins d'accompagnement" (cf planches précédentes).

La modification renforce ainsi les protections édictées en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, les dispositions antérieures ne limitant plus la constructibilité (suppression du COS) et n'offrant plus de réelle protection des arbres.

Parcelles 000 A 6 et AN 169

Il s'agit d'un parc d'accompagnement de la maison de maître abritant un EPHAD. Il est important à la fois par son ampleur et par la majesté des arbres de haute tige (pins parasols essentiellement). Une division parcellaire a dissocié une partie du parc du domaine initial (parcelle n°6). Les abords immédiats de la propriété sont protégés au titre des "cours et jardins d'accompagnement" (cf planches précédentes). Le parc est quand à lui protégé par la trame verte protégée au titre des "parcs d'accompagnement".

L'emprise de ces protections est identique à la trame verte qui préexistait avant modification n°5 du PLU. Les protections liées à ces trames vertes sont renforcées, comme évoqué plus haut.



Existant - Google earth



Traduction réglementaire - après modification 5



Traduction réglementaire - après modification 5



Parcelle 000 AN17 et 23 :

Ces parcelles, comme la parcelle 121 ci-dessous appartenaient à un ancien parc d'ornement d'envergure, qui devait accompagner une ou plusieurs grandes propriétés en bordure du village. Il ne reste plus grand chose du parc arboré et les parcelles ont été dissociées de leurs propriétés initiales (ici probablement les bâtiments sur les parcelles 20 et 21 qui devaient être une seule et même propriété).

Cet espace est préservé au titre des "parcs d'accompagnement", admettant de ce fait une constructibilité limitée.

L'emprise de la trame protégée est supérieure à celle qui était identifiée par le PLU avant modification n°5.

La modification renforce ainsi les protections édictées en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, les dispositions antérieures ne limitant plus la constructibilité (suppression du COS) et n'offrant plus de réelle protection des arbres.



Existant - source : google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Photo aérienne de 1956

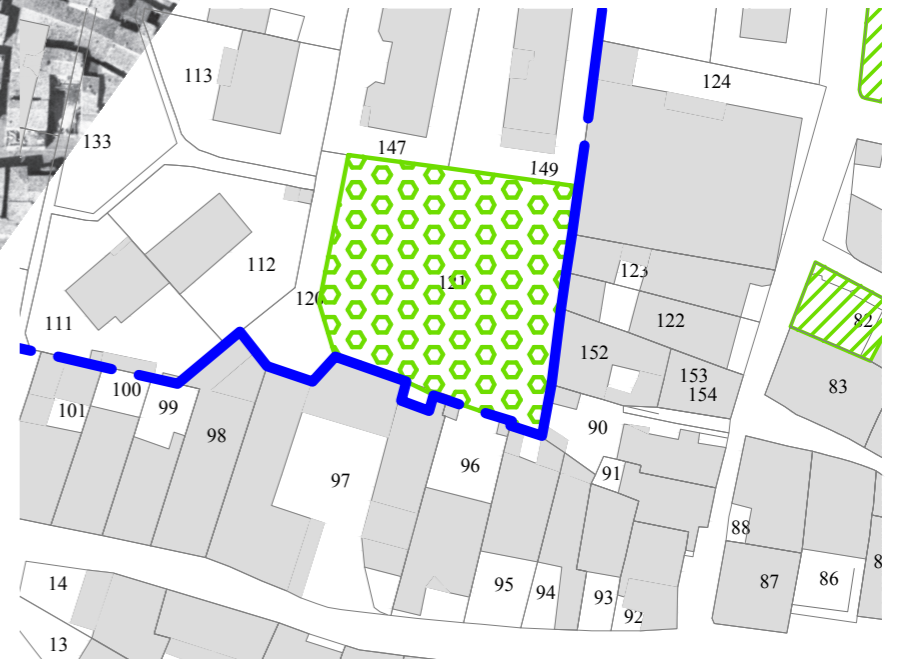
Parcelle 000 AN121 :

Cet ancien parc d'accompagnement (probablement de la grande propriété occupant la parcelle 97 au sud du parc) est quand à lui encore préservé. Espace boisé de respiration pour le bâti dense du village qui le borde au sud et à l'est, il joue également un rôle dans l'infiltration des eaux de ruissellement important sur ce secteur.

Ce parc n'était pas protégé avant la modification n°5.



Existant - source : google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Parcelles 000 A0 244, 243, 93 et 94 :

Les parcelles 244, 243 et 93 constituent les abords immédiats valorisant la maison de maître située sur la parcelle 93, constitutifs de cette typologie bâtie. Ils sont à la fois arborés (allée de platanes à l'entrée (cf photo) et utilisés pour les accès et stationnement informel.

Cet ensemble est de ce fait classé "cours et jardins d'accompagnement" protégé au titre de l'article L151-18 et 19 (cf planches précédentes). Il est inconstructible, à dominante perméable, mais les accès et stationnements sont admis, et les arbres de haute tige sont protégés.

Dans son prolongement au sud, la parcelle 94 est boisée. Il s'agit de l'ancien parc d'accompagnement planté d'essences variées. Le parc ancien est protégé au titre des "parcs d'accompagnement". La parcelle est intégrée à la zone UA. Une construction en bordure de la ruelle en impasse permettant sa desserte, en continuité du bâti ancien, peut être ainsi envisagée sur la partie Ouest, dans la limite de 10% d'emprise par rapport à l'ensemble de la trame verte protégée à ce titre (parcelles 93 et 94).

Comme pour les autres secteurs, la modification renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village.



Vue depuis l'entrée

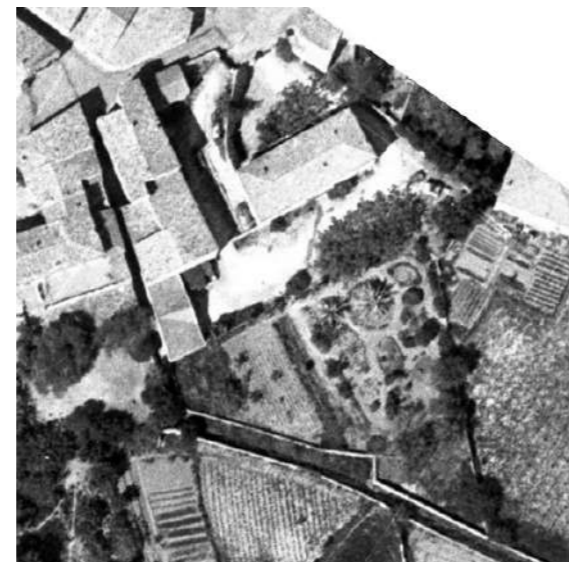


Photo aérienne 1960



Existant - Google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Parcelles 000 AH 112, 111 :

Les parcelles 112, 113, 114, 115 constituent les abords immédiats qualifiants la maison de maître située sur la parcelle 112 et le linéaire bâti attenant. Ces espaces sont classés "cours et jardins d'accompagnement" (cf planches précédentes). Ils sont inconstructibles, à dominante perméable, mais les accès et stationnements sont admis, et les arbres de haute tige sont protégés.

Dans son prolongement au sud, la parcelle 111 est boisée, avec de beaux sujets arborés et une variété d'essences. Les arbres sont protégés au titre des "parcs d'accompagnement".

Comme pour les autres secteurs, la modification renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village.



Existant - Google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Parcelle 000 AH 10 :

Il s'agit du parc de l'hôtel de ville, ainsi que la maison des vendangeurs de part et d'autre. Les bâtiments sont protégés au titre des articles L151-18 et 19. Les abords des constructions sont classés "cours et jardins d'accompagnement" (cf planches précédentes). Ils sont inconstructibles, à dominante perméable, les accès et stationnements peuvent être admis, les arbres de haute tige sont protégés.

La partie boisée du parc de la mairie est quand à elle protégée au titre des "parcs d'accompagnement", offrant une protection aux boisements.

Comme pour les autres secteurs, la modification renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, la trame verte antérieure n'offrant plus une réelle protection.



Existant - Google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Parcelle 000 AH 15, 17, 18, 19, 20 :

Les abords de la maison de maîtres (parcelle 15) sont classés "cours et jardins d'accompagnement" (cf planches précédentes). Ils sont inconstructibles, à dominante perméable. Les accès, stationnements, piscines, peuvent être admis, les arbres de haute tige sont protégés.

Le parc accompagnant cette grande propriété a été dissocié et scindé en plusieurs parcelles. Il est protégé au titre des "parcs d'accompagnement", offrant une protection aux arbres de haute tige tout en conservant une constructibilité limitée (emprise maximale de 10% et hauteur limitée à 8,5 m), équivalente à celle qui préexistait avant modification n°5 et loi ALUR (COS de 0,2 et hauteur limitée à 8,5m). L'emprise de la trame verte identifiée à ce titre est identique à celle qui préexistait avant modification n°5 du PLU.

Comme pour les autres secteurs, la modification renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, la trame verte antérieure n'offrant plus une réelle protection.



Existant - Google earth



Traduction réglementaire - après modification 5

Parcelles 000 AN 56, 58, 171 :

Il s'agit d'un cœur d'îlot boisé, probablement associé autrefois à une grande propriété vigneronne. Les parties boisées sont inscrites parc d'accompagnement, offrant une protection aux boisements. L'emprise préexistante de la trame verte est maintenue.

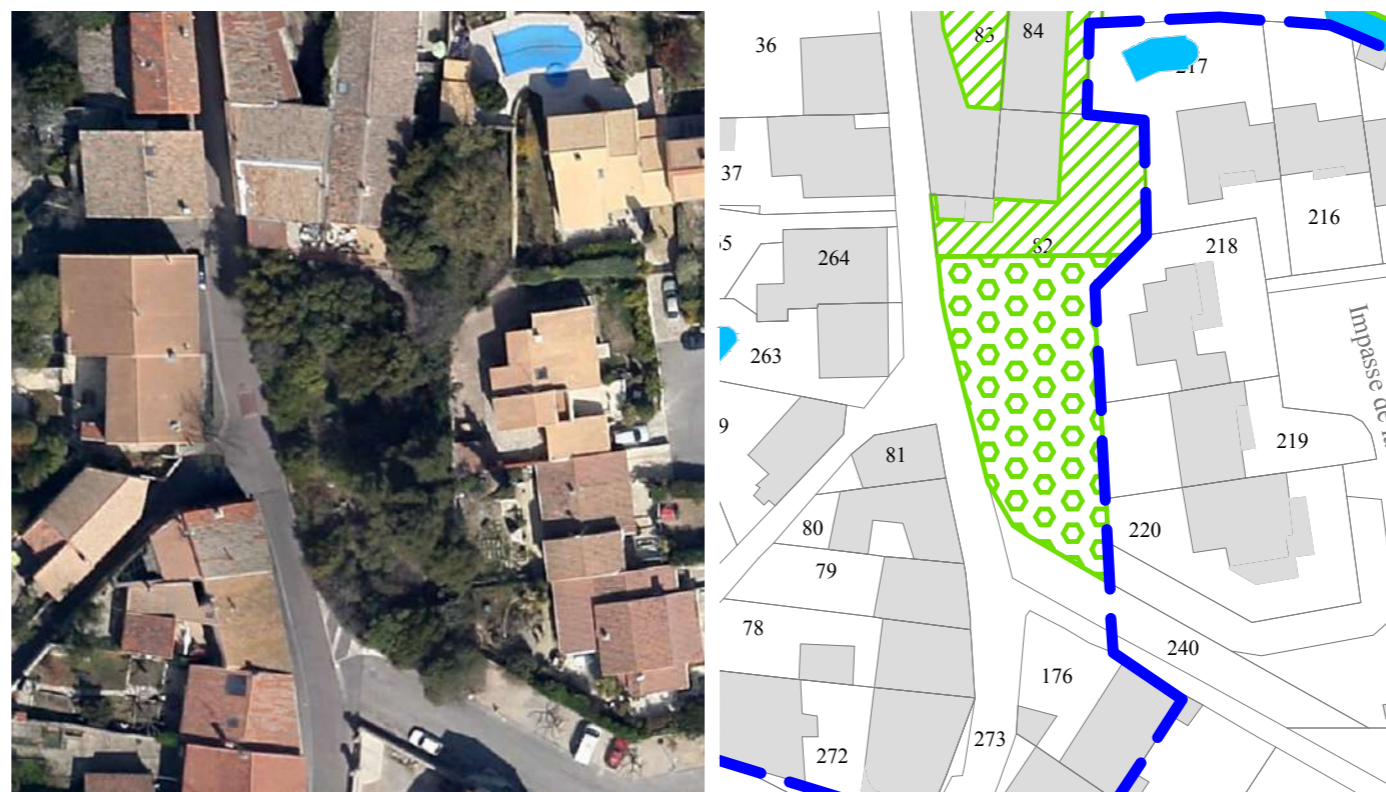
Comme pour les autres secteurs, la modification n°5 renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, la trame verte antérieure n'offrant plus une réelle protection.



Parcelle 000 AO 82 :

Les abords immédiats et la partie arrière de la propriété est classé "cours et jardins d'accompagnement" et protégé au titre de l'article L151-19 (cf planches précédentes). Le parc est situé au sud, en bordure de voie. Il est protégé au titre des parcs d'accompagnement. L'emprise de la trame verte est adaptée de manière à ne pas empiéter sur la voie (parcelle 240), qui n'est pas concernée par le boisement à conserver (rectification d'une erreur matérielle).

Comme pour les autres secteurs, la modification renforce une protection édictée en raison de la qualité des paysages et de la richesse patrimoniale du village, la trame verte antérieure n'offrant plus une réelle protection.

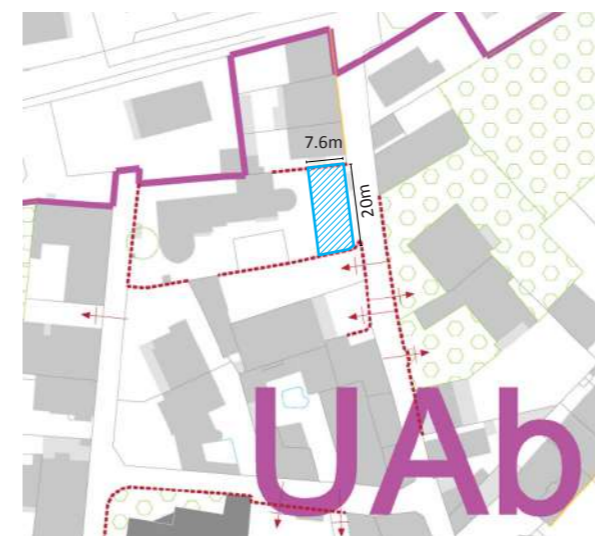


Zone UAb - Exemple de constructibilité

⇒ **Règles applicables en zone UAb**



PARCELLE 28
Terrain : 1180 m² Emprise bâtie existante : 318 m² soit 27%



- > **Périmètre de protection au titre de l'article L151-19**
 - la démolition est soumise à permis de démolir dans le périmètre;
 - les interventions sur l'aspect extérieur des bâtiments sont soumises à autorisation d'urbanisme;
- > **Implantation**
 - / voie : à l'alignement ou suivant dispositions graphiques spécifiques
 - / limites séparatives :
 - implantation en ordre continu : les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur max. de 15m / voie.
 - L= H/2 et minimum 3 m au-delà.
- > **Emprise constructible**
 - bande de constructibilité principale de 15 m / voie : 100%
 - bande de constructibilité secondaire (au-delà 15 m/ voie) : 50%
- > **Hauteur**
 - En bordure des voies ou sur les « façades ou alignements de façades à conserver, à restaurer ou à mettre en valeur » représentés sur les plans de zonage :
 - soit alignée sur la hauteur de l'une des deux constructions adjacentes;
 - soit alignée sur la hauteur établie par la moyenne des deux hauteurs des constructions adjacentes.
 - Autres cas : 12.50 max.
- > **Espaces libres, au minimum**
 - pour les parcelles =< 250 m² : au minimum 20% d'espaces libres et dont 50 % en pleine terre végétalisée ;
 - pour les parcelles > 250 m² et =< 1000 m² : au minimum 40% d'espaces libres et dont 50 % en pleine terre végétalisée ;
 - pour les parcelles > 1 000 m² : au minimum 60% d'espaces libres et dont 50 % en pleine terre végétalisée.

PLU 2007

ESPACES LIBRES (EL)
non réglementé
STATIONNEMENT
1 place par logement
CONSTRUCTIBILITE MAXIMALE
COS = 2
HAUTEUR = 12.50 m
PROSPECTS = H/2, min 4m

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE
SDP max
= 1180m²- 318m² (existant) = 862m² x2 = **1724 m²**
dont 1 place de parking soit 25 m²

PLU 2014 Loi ALUR (Supression du COS)

ESPACES LIBRES (EL)
pour les parcelles > 1 000 m² : au minimum 60% d'espaces libres et dont 50 % en pleine terre végétalisée
STATIONNEMENT
1 place par logement
CONSTRUCTIBILITE MAXIMALE
EMPRISE BÂTIE MAXIMUM =
100% sur une bande de 15m de profondeur / voie puis 50% au delà
HAUTEUR =
alignement réglementé / au bâti adjacent (façades protégées)

SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE
> Espaces libres 60% soit **472 m²** max. d'emprise constructible
> Emprise constructible max. = 472m²-318m² (existant) = **154 m²**
soit 50% de l'emprise max. constructible sur les 15 premiers mètres
> hauteur max alignée sur façade adjacente = **R+1**
SDP max = 154m² x 2 = **308 m²**
dont 1 place de parking soit 25 m²

3.2. Evolution des zones résidentielles : intégration de règles morphologiques et qualitatives pour une densification maîtrisée

> Rappel des problématiques et enjeux

Le tissu pavillonnaire tel qu'il a été conçu jusqu'à aujourd'hui répondait aux aspirations d'une époque. Il a une capacité à se renouveler, l'heure n'étant plus à l'étalement périphérique de l'urbanisation. La tendance spontanée à la densification pavillonnaire, liée à des facteurs cumulés (raréfaction de l'offre de terrains, accroissement du prix du foncier, évolution des modes de vie et tendance au retour en zone urbaine des populations) a été accentuée par la loi ALUR. Cependant, afin de répondre aux objectifs qui lui sont assignés, elle doit être maîtrisée.

Sur Saint-Georges-d'Orques, la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) entraîne une constructibilité maximale des zones résidentielles, avec les règles du PLU de 2007 en vigueur. En effet, celui-ci ne règlemente pas l'emprise au sol des constructions, ni les espaces libres, et l'implantation par rapport aux voies (article 6) est imposée à l'alignement ou à 5 m, alors que les constructions sont quasiment toutes en retrait.

Cette évolution législative, si elle n'est pas accompagnée de règles morphologiques permettant d'encadrer la constructibilité et de l'adapter aux caractéristiques des différents quartiers renferme de nombreux écueils à anticiper :

- **une dépréciation de la qualité paysagère des quartiers** et de la qualité du cadre de vie, par la disparition des jardins et de la perception à dominante végétale de la plupart des quartiers résidentiels de Saint-Georges-d'Orques ;
- **une urbanisation qui ne prend pas en compte les spécificités géographiques**, paysagères ou urbaines des quartiers et risque d'uniformiser l'espace ;
- **une imperméabilisation excessive des sols**, générant des problèmes de ruissellement pluvial ;
- **une diminution des espaces de « nature en ville »**, portant atteinte à la biodiversité en milieu urbain et aux continuités écologiques.

A noter cependant en contrepoint, que les possibilités à construire offertes par le PLU en vigueur ont peu été utilisées depuis son approbation en 2007. Le tissu urbain existant a relativement peu évolué.



> Objectifs :

- Accompagner le renouvellement urbain des zones résidentielles par des règles encadrant la forme des constructions, et non plus les simples superficies constructibles (article 6, 7, 8, 9, 10 et 13) ;
- Adapter les règles morphologiques aux caractéristiques géographiques, urbaines et paysagères des différents secteurs résidentiels de la commune ;
- Travailler les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6), en veillant à préserver la qualité paysagère donnée par les premiers plans végétaux (traitement des clôtures article 11 et des espaces libres et plantations article 13) ;
- Faire évoluer les règles d'aménagement des voies (article 3).

> Traduction règlementaire :

> Nouveau zonage

Le croisement de l'analyse du relief, de la trame végétale, des formes urbaines, des densités et des emprises, ont permis de mettre en évidence des grandes caractéristiques de quartiers. Elles sont traduites à travers un nouveau découpage de la zone résidentielle.

UC : zones résidentielles générales

UCa : ensemble d'opérations groupées situées au creux des puechs urbanisés du nord du village. La densité générale est forte (25 à 60 log/ha), mais l'emprise au sol reste moyenne. Le bâti est structuré : front urbain, continuité bâti avec maisons en bande ou regroupées, petits collectifs. La composition d'ensemble des opérations est à préserver, ainsi que la qualité du traitement du rapport à la voie (clôtures basses et végétalisées) et la cohérence de traitement des clôtures.


UCb : vaste secteur d'habitat pavillonnaire situé autour du centre ancien, constitué en majorité de constructions individuelles isolées, ponctué de constructions jumelées, de quelques opérations groupées et d'un petit collectif. La densité générale est faible à moyenne (10 à 25 log/ha), mais les emprises bâties au sol peuvent être fortes (jusqu'à 45%). L'habitat est implanté en retrait par rapport aux voies. Les zones pavillonnaires les plus anciennes, les moins denses et en général situées sur les points hauts, offrent des perceptions qualitatives depuis les voies, avec leur végétation qui émerge des clôtures, lorsque ces dernières restent basses. Ces jardins participent à la valorisation de la rue. Sur cette zone, les emprises au sol devront être maîtrisées et un retrait par rapport aux voies doit être maintenu, en veillant à ce qu'il reste qualitatif (végétation, clôtures).


UCc et UCd : secteurs d'habitat individuel isolé, de faible densité, situés au nord et à l'ouest en périphérie du village. Ce sont des espaces sensibles d'un point de vue paysager, en raison du relief et de la forte présence du végétal, dont les caractéristiques doivent être préservées.


UCe : correspondant à un secteur réservé à la construction d'établissements sociaux et médico-sociaux. Il s'agit de l'ancien secteur Udf, dont le zonage et le règlement restent identiques à ceux qui préexistaient avant la 5ème modification du PLU.

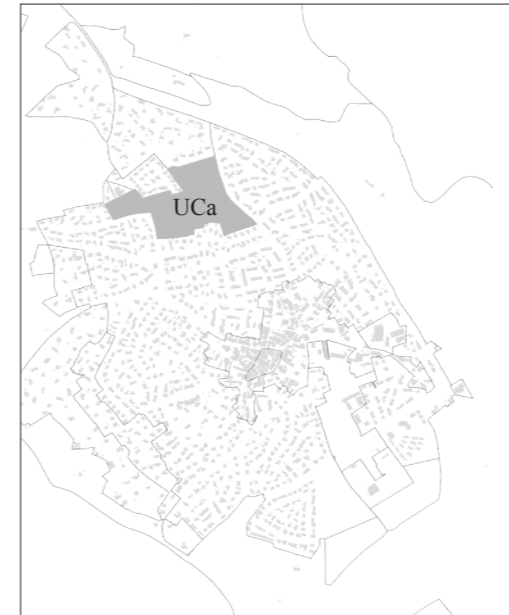
L'ancien secteur UDe, secteur dédié aux activités économiques, est intégré à la zone UE (UEc, correspondant à des secteurs réservés aux activités économiques dans le tissu villageois).

La zone UC est concernée par des règles graphiques spécifiques :

 **Espaces libres à dominante végétale**, identifiés sur les plans de zonage et protégés au titre de l'article L151-18 et 19 du code de l'urbanisme. Au titre de cet article, le règlement peut en effet déterminer des règles concernant l'aménagement des abords des constructions, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre architectural. Ces espaces sont inconstructibles et doivent conserver une dominante végétale et perméable. Sont ainsi identifiés les structures végétales qui participent à la qualité de la rue («jardins de devant»).

 **Parcs d'accompagnement à conserver (article L151-18 et L151-19)** : boisements préservés en raisons de leur valeur paysagère et de leur lien avec les grandes propriétés dont ils valorisent les abords. L'emprise des constructions y est limitée à 10%. Les arbres doivent être conservés. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme et ne pourront être admises que sous conditions. Ces espaces doivent conserver une dominante végétale et perméable.

 **Espaces boisés classés (EBC)** au titre de l'article L113-1 et 2 du code de l'urbanisme : les EBC qui préexistaient à la 5ème modification du PLU et sont maintenus. Ils sont augmentés des boisements les plus significatifs, présents dans les zones urbaines : principalement dans les zones résidentielles les moins denses (UCc et UCd), ainsi que quelques alignements d'arbres de haute tige le long des voies principales.



Principales règles de constructibilité :

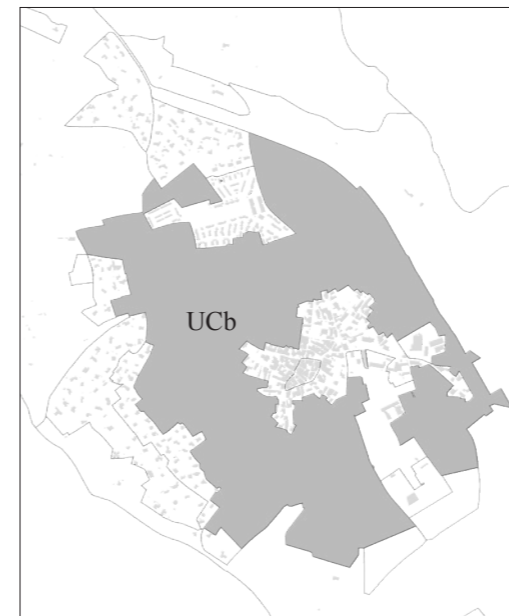
Article 6 / Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
- conformes aux implantations graphiques (espaces libres à dominante végétale induisant un espace inconstructible) ;
- ou à défaut, à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement.

Article 7 / Implantation par rapport aux limites séparatives :
- retrait de 4 m minimum et H/2 ;
- ou en limite dans le cas de constructions groupées.

Article 9 / Emprise maximale des constructions :
40 % de la parcelle.

Article 10 / Hauteur des constructions :
6,5 m, mesuré depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère (R+1+C).
9 m dans le cas des logements locatifs sociaux (1 étage supplémentaire).

Art 13 / Espaces libres et plantations :
Espaces libres en pleine terre : minimum 30% de la parcelle
Espaces libres de parkings aériens : maximum 20% de la parcelle



Principales règles de constructibilité :

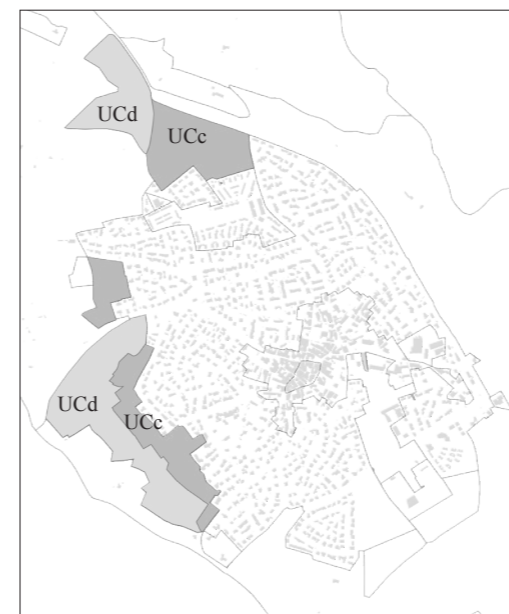
Article 6 / Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
- conformes aux implantations graphiques (espaces libres à dominante végétale induisant un espace inconstructible) ;
- ou à défaut, en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.

Article 7 / Implantation par rapport aux limites séparatives :
- retrait de 4 m minimum et H/2 ;
- ou en limite dans cas de constructions groupées.

Article 9 / Emprise maximale des constructions :
30% de la parcelle et 40% pour les constructions groupées.

Article 10 / Hauteur des constructions :
6,5 m, mesuré depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère (R+1+C).
9 m dans le cas des logements locatifs sociaux (1 étage supplémentaire).

Art 13 / Espaces libres et plantations :
Espaces libres en pleine terre : minimum 30% de la parcelle
Espaces libres de parkings aériens : maximum 20% de la parcelle



Principales règles de constructibilité :

Article 6 / Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :
- conformes aux implantations graphiques (espaces libres à dominante végétale induisant un espace inconstructible) ;
- ou à défaut, en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

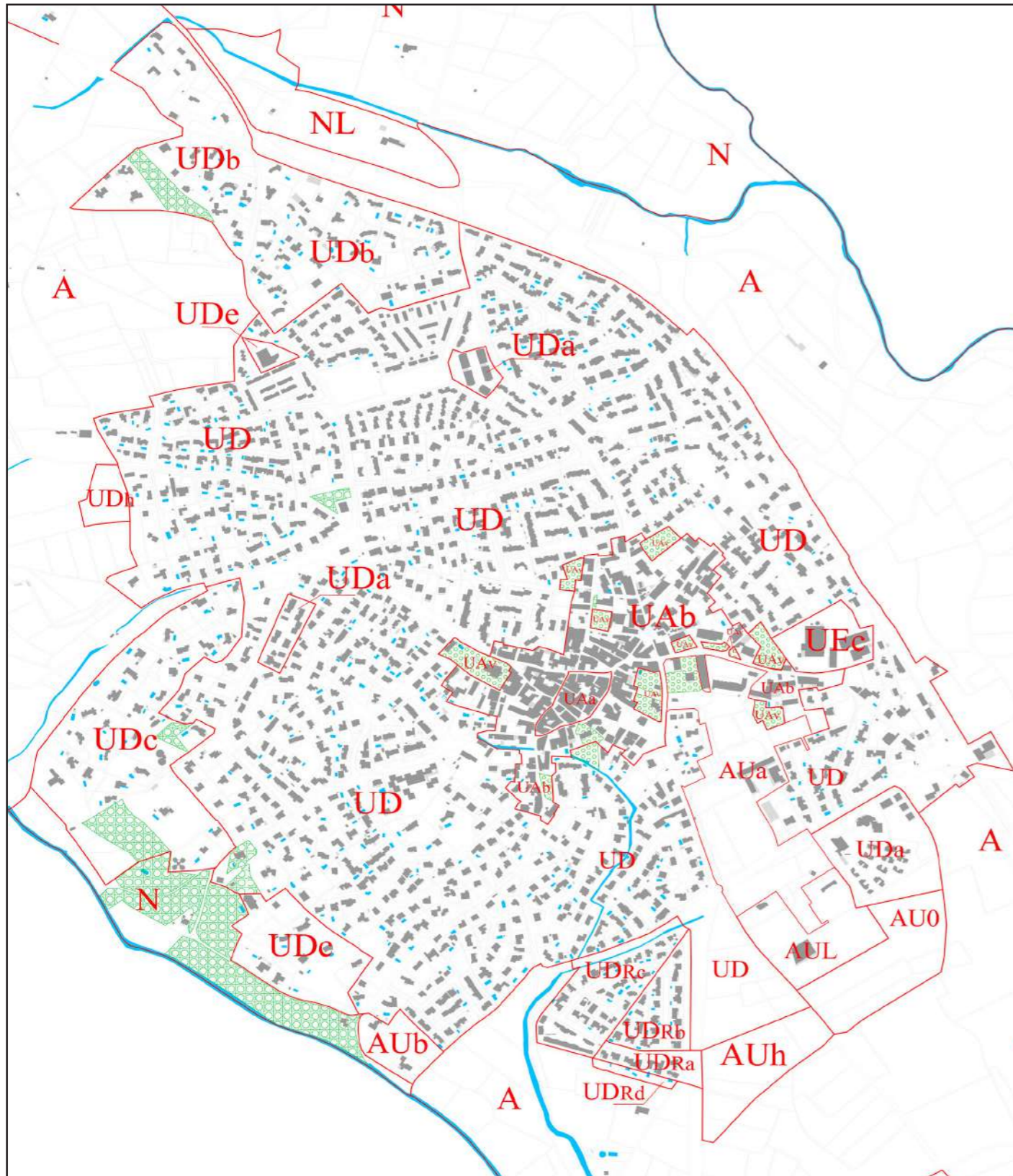
Article 7 / Implantation par rapport aux limites séparatives :
Retrait de 4 m minimum et H/2.

Article 9 / Emprise maximale des constructions :
20 % en UCc
10% en UCd.

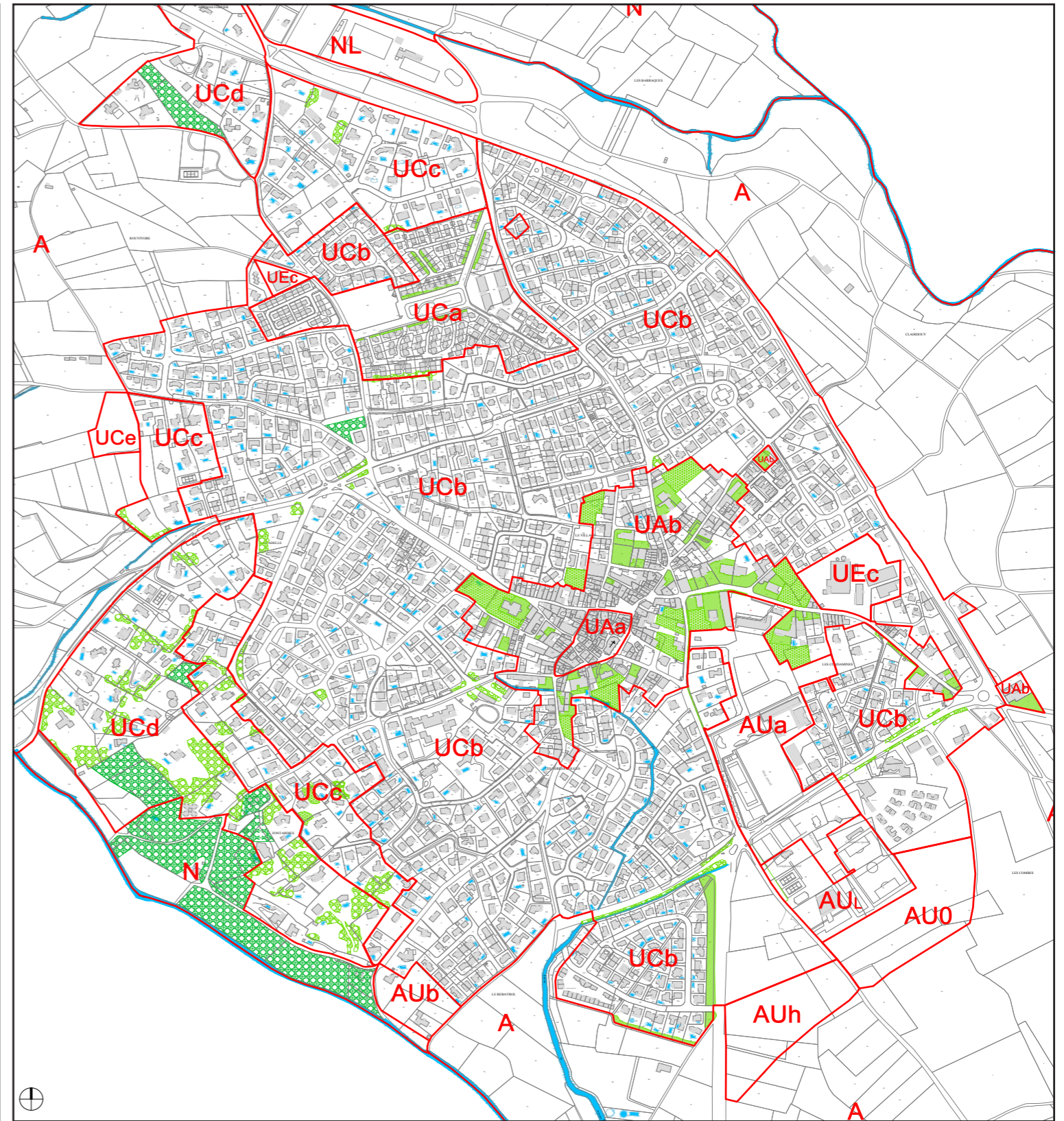
Article 10 / Hauteur des constructions :
6,5 m, mesuré depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

Art 13 / Espaces libres et plantations :
Espaces libres en pleine terre : minimum 30% de la parcelle
Espaces libres dédiés aux parkings aériens : maximum 20% de la parcelle

Zonage de la zone urbaine - avant 5ème modification du PLU






Zonage de la zone urbaine - après 5ème modification du PLU



Localisation des boisements protégés - après 5ème modification du PLU

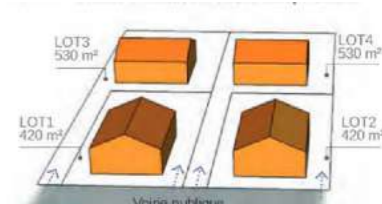


Extrait du nord de la zone urbanisée

-  Cours et jardins d'accompagnement à conserver
-  Parcs d'accompagnement à conserver
-  Espaces Boisés Classés (EBC)

> Evolutions du règlement des zones UD > UC

Sont précisés dans ce tableau uniquement les articles et points modifiés en vue d'intégrer des règles morphologiques et des dispositions qualitatives pour une densification maîtrisée. Ces évolutions concernent la zone UC ainsi que le secteur AUB, dont les caractéristiques sont semblables à celle du secteur UCb.

	Règles ajoutées/supprimées après 5 ^{ème} modification du PLU	Exposé des motifs
Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	Toute construction est interdite dans les «espaces libres à dominante végétale à conserver».	Préserver les «jardins de devant» réalisés dans les opérations d'ensemble : structures végétales qui participent à la qualité de la rue.
Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions	Règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage : sur les «parcs d'accompagnement à conserver», les aménagements divers (accès, stationnements, cheminements piétons, piscines) et constructions (limitées à 10% d'emprise) peuvent être admis à conditions cumulatives : - de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des abords de la propriété à laquelle ils sont associés ; - de conserver une dominante végétale ou perméable ; - de préserver les arbres. Les coupes d'arbres sont soumises à autorisation d'urbanisme. Elles pourront être admises aux conditions de l'article UC-13.	Préserver les boisements.
Article 3 - Accès et voiries	<p>Accès La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe.</p> <p>En UDrc, les accès sont autorisés sur l'avenue d'Occitanie uniquement pour les lots 4, 12 et 14, à condition d'assurer le franchissement du fossé maçonné par un ouvrage adapté.</p> <p>Voiries Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités. Exceptionnellement, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition : <ul style="list-style-type: none"> o qu'elles ne desservent pas plus de 5 constructions ; o et que leur linéaire soit inférieur ou égal à 30 m. <p>Des voies nouvelles en impasse inférieure à 50 m de longueur peuvent être exceptionnellement admises en fonction de la configuration et de la topographie des parcelles. Elles doivent toutefois prévoir des continuités piétonnes et ne pas enclaver les parcelles qui jouxtent l'opération.</p> <p>Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons et des personnes à mobilité réduite dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les voies de desserte à créer intégreront obligatoirement du stationnement longitudinal.</p> </p>	<p>Afin d'éviter la prolifération des parcelles "en drapeau" (Cf. schéma ci-contre) qui, au-delà des questions de forme urbaine, pose des problèmes fonctionnels et de sécurité, avec une multiplication des accès sur les voiries publiques.</p>  <p>Parcelles "en drapeau" : accès indépendants non admis en cas de division parcellaire</p> <p>La règle spécifique des accès en UDr est supprimée. Le secteur est intégré en UCb. Les accès des lots concernés ont été réalisés.</p> <p>Les exceptions aux voies en impasse sont modifiées, de manière à mieux prendre en compte les réalités du terrain. Des continuités piétonnes devront être maintenues dans tous les cas.</p> <p>Préserver, créer des continuités piétonnes.</p> <p>Renforcer la prise en compte des cheminements piétons/cycles, personnes à mobilité réduite et les aménagements paysagers des voies.</p> <p>Afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs et éviter un stationnement sauvage sur les espaces dédiés aux modes actifs.</p>
Article 5 - caractéristiques des terrains	Non réglementé, sauf en UCd. En UCd, en l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel, conformément aux normes en vigueur	Cet article reste non réglementé, sauf dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif. A voir avec la Métropole.

<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>1. <u>Règles graphiques spécifiques représentées sur les plans de zonage</u> : les «espaces libres à dominante végétale» sont inconstructibles. Ils induisent de fait un recul par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>2. <u>A défaut de représentation graphique</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UCa et UCe : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement. Les ouvrages en saillie donnant sur la voie ou emprise publique peuvent être admis sous réserve d'être situés à une hauteur supérieure à 3,5 m par rapport à la voie ou emprise publique et dans la limite de 50 cm de profondeur. • En UCb : les constructions devront être implantées en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations groupées à l'échelle d'un îlot. Les ouvrages en saillie (débords de toiture, balcons,...) peuvent être admis dans la limite de 1 m de profondeur. • En UCc et UCd : les constructions devront être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement. <p>3. <u>Cas particuliers</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des implantations différentes peuvent être autorisées entre l'alignement et le retrait minimum obligatoire, pour les piscines et les terrasses, qui devront respecter un recul minimal de 1,90 m par rapport à l'alignement, et une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel ; - Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>La règle générale du PLU, qui imposait une implantation des constructions à l'alignement ou à 5 m de l'alignement de la voie est supprimée. L'analyse des zones résidentielles montre que la quasi-totalité des formes urbaines présentes, qu'il s'agisse de l'habitat isolé, groupé, maisons en bande sous forme libre, lots à bâtir ou opérations groupées, est implantée en recul par rapport aux voies. Ce recul est plus ou moins important selon les secteurs, leurs densités et leurs caractéristiques paysagères.</p> <p>Ce recul participe dans de nombreux cas à donner une qualité dans la perception des quartiers depuis les voies. Cette qualité est liée à la végétation abondante des jardins privés qui participent à la rue, grâce à des clôtures basses (le plus souvent murs bahuts de 1 m maximum + végétaux). Maintenir un retrait par rapport aux voies permet de mieux gérer l'évolution de ces zones, qui ont atteint à ce jour une maturité et un équilibre lié à la pousse du végétal.</p> <p>Ce recul est toutefois réduit à 4 mètres dans le secteur UCb, secteur pavillonnaire de densité moyenne, plus proche du centre. En bordure des voies les plus sensibles d'un point de vue paysager (parties hautes boisées), le recul est de plus induit et matérialisé par les espaces libres à dominante végétale qui permettent de préserver les premiers plans végétaux.</p> <p>Le recul est maintenu à 5 m dans les zones UCc et UCd, qui sont les secteurs urbanisés les moins denses situées sur les parties les plus éloignées du centre du village, les plus boisées et les plus pentues. Le PLU avant 5^{ème} modification maintenait également ce recul sur les secteurs les moins denses (UDb et UDe).</p> <p>Dans le secteur UCa, secteur résidentiel le plus dense, qui regroupe des opérations groupées et du collectif, l'implantation est cependant possible jusqu'à l'alignement de la voie. C'est le cas de certains bâtiments sur ce secteur. C'était également une disposition du PLU avant 5^{ème} modification sur le secteur UDa (habitat collectif). Ces espaces étant constitués et structurés, ils évolueront peu. Enfin, de manière à préserver les « jardins de devant » aménagés dans le cadre des opérations groupées, ces derniers sont identifiés sur le plan de zonage (trame d'espaces libres à dominante végétale). Ils sont de fait inconstructibles.</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>1. <u>Règle générale : retrait</u></p> <p>La distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans jamais être inférieure à 4 m, hors débords de toiture. Ceux-ci sont autorisés dans la limite de 1 m de débord.</p> <p>Les piscines et les terrasses ne dépassant pas 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel pourront être implantées jusqu'à 1,90 m vis à vis des limites séparatives, ainsi que les locaux techniques (machineries). Ces derniers devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.</p> <p>2. <u>Implantation en limite séparative</u></p> <p>Des implantations en limites sont admises, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ; - à l'intérieur d'une opération d'ensemble, afin de permettre les constructions groupées ; - pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,60 m à l'égout ou à l'acrotère, 3 m de hauteur totale, sauf en UDr. - En UDr : <ul style="list-style-type: none"> o lorsque les zones d'implantation le prévoient sur le plan de découpage joint en annexe du présent règlement ; o ou lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment de gabarit sensiblement identique sur le fond voisin ; o ou pour une seule construction sur l'unité foncière autre que l'habitation, telle que garage, remise, etc... de 3 m de largeur minimum et ne dépassant pas 4 m de hauteur totale, sous réserve que la somme des dimensions (longueur + largeur) n'excède pas 12 m. 	<p>Le secteur UDr est intégré au secteur UCb général. La zone étant construite, il n'est plus nécessaire de maintenir un règlement spécifique sur le lotissement du Rebayral.</p> <p>La possibilité de construire en limite séparative est étendue à 3 m, ce qui correspond à la hauteur maximale des clôtures admises par le code civil en limites séparatives. Cela permet également de se rapprocher de ce qui était permis en UDr (1 annexe de 4 m de haut maximum).</p>



Article 9 – Emprise des constructions	<p>9.1. Les règles graphiques spécifiques reportées sur les plans de zonage devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - «Parcs d'accompagnement à conserver» : l'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 10% de l'emprise des parcs d'accompagnement à conserver. <p>9.2. En l'absence de règles graphiques spécifiques, l'emprise au sol des constructions nouvelles sur la surface parcellaire est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UCa et UCe : 40 % ; • En UCb : : 30% et 40% pour constructions groupées ; • En UCc : 20% ; • En UCd : 10%. • En AUb : 30% 	<p>Afin d'adapter les densités aux caractéristiques des quartiers, telles qu'identifiées à travers l'analyse urbaine (partie II.2. de la présente notice).</p>
Article 10 – hauteur des constructions	<p>1. Règle générale : la hauteur maximale est limitée à 6,5 m jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), soit R+1+C.</p> <p>2. Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UCa et UCb : cette hauteur peut être portée à 9 m et 12 m pour un étage en attique dans le cadre d'opérations dont la surface habitable est entièrement dédiée aux logements locatifs sociaux (1 étage supplémentaire). • En UCe : la hauteur est limitée à 11 m au sommet. 	<p>Cette possibilité permet de prendre en compte les poches de logements locatifs sociaux existants au cœur du tissu d'habitat pavillonnaire, sans pour autant avoir à créer des secteurs spécifiques (éviter le pastillage du PLU comme s'était le cas avant la 5ème modification). Elle vise par ailleurs à favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux en renouvellement urbain.</p>
Article 11 – Aspect extérieur des bâtiments	<p>Clôtures</p> <p>En bordure de l'espace public :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures et portails concourent à la qualité de l'espace public et de la rue. - La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,60 m, mur de soutènement compris. - Elles seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> o d'un mur maçonné ou en pierres sèches ou pierres apparentes, de 1 m de haut maximum, accompagné au besoin, d'une grille à barreaudage vertical en serrurerie ou similaire, ou de panneaux de métal ou similaire de simple facture et de végétaux ; o d'un grillage incorporé et masqué par la végétation, ou simples barreaudages. - Les parties maçonnées des clôtures (donc hors murs en pierre sèche) seront obligatoirement enduites sur les deux côtés, de couleur ocre clair. La finition des enduits sera lisse ou à grain fin. - Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de plantations. - La couleur des grillages, barreaudages ou panneaux utilisés en clôture seront prises dans la palette des bruns ou verts. <p>Les clôtures entre parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. - Elles seront composées d'un grillage doublé de plantations de chaque côté. 	<p>En complément du retour à la règle de recul par rapport aux voies, il apparait essentiel de réglementer de manière stricte le traitement des clôtures.</p> <p>Ces dispositions visent à conserver une perception qualitative depuis les voies, telle qu'elle existe encore aujourd'hui dans la plupart des quartiers résidentiels de Saint-Georges d'Orques.</p>
Article 13 – Espaces libres et plantations	<p>13.1. Espaces libres</p> <p>Dans le cadre de constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - espaces libres en pleine terre végétalisée : <ul style="list-style-type: none"> o au minimum 30% de la surface parcellaire en UCa, UCb et UCe ; o au minimum 40% de la surface parcellaire en UCc ; o au minimum 45% de la surface parcellaire en UCd. <p>13.2. Plantations</p> <p>Les arbres abattus doivent être remplacés en nombre et qualité équivalents.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées (force 14/16 minimum au moment de la plantation, et localisés de manière à garantir l'ombrage des véhicules) à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement ou un arbre de moyenne tige pour deux places de stationnement.</p>	<p>Cet article est étoffé par rapport au PLU avant 5^{ème} modification.</p> <p>La définition de l'espace libre est précisée dans le glossaire en préambule du règlement.</p> <p>Les espaces libres étaient avant 5^{ème} modification au minimum de 20% de la surface de la parcelle. Ils sont de fait accrus par la limitation de l'emprise au sol (Cf article 9), en vue d'encadrer qualitativement la densification des zones, de préserver un caractère aéré au bénéfice des espaces publics et des plantations.</p> <p>Le PLU avant 5^{ème} modification imposait qu'au minimum 50% des espaces libres soient maintenus en pleine terre (ce qui représentait seulement 10% de la parcelle). Le PLU étend et précise cette obligation, en imposant également qu'au minimum 50% des espaces libres soient maintenus en pleine terre, selon des pourcentages adaptés aux caractéristiques des quartiers (par exemple : en UCa les espaces libres représentent au minimum 60% de la parcelle. Les espaces en pleine terre représentent 30% minimum de la parcelle, soit la moitié). Le terme végétalisé est ajouté, afin de favoriser la nature en ville.</p>

<p>Article 13 – Espaces libres et plantations</p>	<p>Les voies nouvelles des opérations d'ensemble devront obligatoirement être plantées d'arbres de moyenne ou haute tiges, selon le gabarit des voies.</p> <p>Les espèces végétales choisies dans les clôtures, espaces libres en pleine terre et stationnement seront prises dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.</p> <p>Les plantations utilisées en clôture seront obligatoirement composées de végétaux d'essences variées. Les haies mono végétales sont interdites.</p> <p>Les bandes de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques seront majoritairement plantées (strates basses ou arborées) ou paysagers.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).</p> <p>Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créés à des emplacements judicieusement choisis.</p> <p>Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque de feux de forêt doivent être débroussaillés.</p> <p>Les «espaces libres à dominante végétale» et les «parcs d'accompagnement à conserver» représentés sur les plans de zonage doivent conserver une dominante végétale et perméable.</p> <p>Au sein des «parcs d'accompagnement à conserver», les arbres doivent être conservés. La coupe des arbres ne pourra y être admise que si elle est nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, et à condition de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité.</p> <p>Les espaces boisés classés représentés sur les plans de zonage (alignements d'arbres le long des voies principales) sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme. En cas de coupe d'arbre nécessaire pour des raisons de sécurité, dûment justifiées, l'ordonnancement végétal (alignement) devra être conservé ou retrouvé.</p>	<p>Imposer un pourcentage d'espaces libres en pleine terre végétalisée permet de limiter l'imperméabilisation des sols et donc les risques d'inondation, et concourt aux diverses fonctions écologiques et paysagères en ville.</p> <p>Les plantations des retraits des bâtiments par rapport aux voies (constitution de « jardins de devant ») vise à améliorer la qualité des perceptions des parcelles publiques depuis les voies, et ainsi à participer à l'animation et à la qualité de la rue.</p> <p>Ainsi, les dispositions ajoutées en article 13 visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - améliorer la qualité paysagère des zones bâties ; - prendre en compte les contraintes climatiques (essences végétales adaptées au climat et moins consommatrices d'eau, ombrage d'été, plantation devant les façades Ouest, etc.) ; - renforcer la trame verte urbaine, de manière à contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ; - réduire les risques d'allergie en diversifiant les végétaux dans les haies ; - intégrer les contraintes de ruissellement dans la composition des projets d'aménagement d'ensemble, afin de concourir à leur qualité (transformer une contrainte en atout).
--	--	--

3.3. Intégration d'une servitude de mixité sociale

> Rappel des problématiques et des enjeux

La commune de Saint-Georges-d'Orques dispose de 10,15 % de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2014. Elle rentre dans le champ d'application de l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. A ce titre, un constat de carence a été pris par arrêté préfectoral du 5 décembre 2014 au titre de la période 2011-2013.

Au regard de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, « dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux, hors PLS, sont des logements locatifs sociaux ».

Par-delà ces dispositions de nature législative et réglementaire, la commune entend s'inscrire dans un processus durable de rattrapage de la production de logement social, et s'inscrire dans les dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

> Objectifs

Ainsi, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces dispositions déclinent les prescriptions du PLH 2013-2018, pour lequel l'intégration de programmes de logements locatifs sociaux (logements familiaux et offres spécifiques) dans les opérations d'aménagements sera nécessaire mais ne sera pas suffisante pour atteindre les objectifs de production visés, compte tenu de leur caractère volontariste. Les opérations de logements produites en diffus dans le tissu urbain existant doivent également contribuer à l'atteinte des objectifs, d'où l'enjeu d'inscrire des servitudes de mixité sociale dans les PLU de toutes les communes

> Traduction réglementaire :

En conséquence, l'article 2 des zones urbaines et à urbaniser (hors AU0, A et N) est complété comme suit :

« Tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher à usage d'habitation devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération ».

Cette disposition contribuera à la réalisation de logements sociaux sur la commune.

3.4. Diverses modifications réglementaires

Elles correspondent à un nécessaire «toiletage» du règlement pour notamment s'adapter aux évolutions réglementaires.

	Règles ajoutées/supprimées après 5 ^{ème} modification du PLU	Exposé des motifs
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	Dans toutes les zones, suppression de : - Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme, sauf les parcs de stationnement publics ou privés et les aires de jeux ou de sport, ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.	Article obsolète.
Article 9 - emprise	Dans la zone UE, l'emprise est limitée à 50% de la surface parcellaire.	Compenser la suppression du COS.
Article 11 – aspect extérieur des bâtiments	Dans les UC, UE, AU, A et N : ajout d'une règle concernant la couleur des enduits autorisés : « La couleur des enduits sera ocre clair. D'autres couleurs peuvent être admises sur de petites surfaces. » ;	Réglementer la couleur des enduits, afin de préserver les caractéristiques urbaines locales et les paysages.
Article 12 - Stationnement des véhicules	<p>1. De nouvelles règles de surfaces de stationnement à prendre en compte sont intégrées dans toutes les zones U et AU :</p> <p>« La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m. Cette largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking «handicapé» et réduite à 2,25 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.</p> <p>2. Le nombre de places de stationnement imposé est modifié et adapté aux besoins des occupations du sol et aux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans toutes les zones U et AU : <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement ; 1,5 en AUa ; 1 place de stationnement par logement locatifs sociaux, résidences universitaires et hébergements de personnes âgées ; • pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ; • pour les constructions destinées au commerce : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente au-delà de 200 m² de surface de vente ; • pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre ; • pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. ▪ En UE : <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt : une place de stationnement par tranche de 80 m² de SHOB 120 m² de surface de plancher ; • pour les résidences étudiants : 1 place de stationnement par unité d'hébergement inférieure ou égale à 60 m² de SHON-surface de plancher et 2 places de stationnement par unité d'hébergement supérieure à 60 m² de SHON-surface de plancher ; <p>3. Des dispositions spécifiques aux opérations d'ensemble sont ajoutées dans toutes les zones urbaines et à urbaniser :</p> <p>« Dans les opérations d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des places complémentaires aux besoins des constructions et installations précisées ci-dessus sont à prévoir, afin de permettre l'accueil des visiteurs. Ils pourront dans ce cas être intégrés aux voies et espaces collectifs de l'opération ; • lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet. » 	<p>Ces évolutions visent à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - intégrer les besoins des personnes à mobilité réduites ; - prendre en compte le remplacement de la SHON par la surface de plancher ; - préciser les dérogations imposées par la loi en matière d'obligation de stationnement pour les logements aidés. - mieux adapter le nombre de places de stationnement aux besoins des différentes occupations et utilisation du sol ; - prendre en compte l'accueil des visiteurs ; - permettre plus facilement une mutualisation des places de stationnement à l'échelle d'un projet ;
Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols	Dans toutes les zones, la mention au COS est supprimée. Le COS est non réglementé.	Mise en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR

	Règles ajoutées/supprimées après 5 ^{ème} modification du PLU	Exposé des motifs
	<p>4. Le stationnement des vélos est davantage règlementé dans toutes les zones urbaines et à urbaniser :</p> <p>« Les constructions nouvelles de plus de 300 m² de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, aux commerces, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, devront prévoir des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos. Il s'agira de locaux ou d'espaces clos et ajourés, équipés d'arceaux de stationnement et facilement accessibles, qui seront répartis par unité de construction. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir : Sont à prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les habitations collectives : 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m² par local ; - pour les bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif : 1,5% de la surface de plancher, avec une superficie minimale de 8 m² par local. <p>Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les aires de stationnement vélos pourront être mutualisées, sous forme de box, pergola,... »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - développer l'usage des vélos, conformément aux dispositions du PDU. - Minimas harmonisés sur les prescriptions issues du Code de la Construction et de l'Habitat.
Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols	<p>Dans toutes les zones, la mention au COS est supprimée.</p> <p>Le COS est non règlementé.</p>	Mise en cohérence avec les dispositions de la loi ALUR
Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale	<p>Sont ajoutés dans toutes les zones urbaines et à urbaniser :</p> <p>« Les constructions neuves répondront à minima aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Les dispositifs innovants sont encouragés pour répondre aux enjeux de l'adaptation au changement climatique (épaisseurs d'isolant, choix des matériaux, couleurs réfléchissantes et non absorbantes, inertie thermique, propriétés radiatives, etc.).</p> <p>Sont notamment recommandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures végétalisées (gazons, plantations), - les projets d'isolation par extérieur, - les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, - les dispositifs de récupération des eaux pluviales. <p>De la même manière, l'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités ; - en limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales. 	Nouvelles dispositions imposées par la loi grenelle 2 de l'environnement
Article 16 - les obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Sont ajoutés dans toutes les zones urbaines et à urbaniser :</p> <p>« Les opérations d'ensemble intégreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.</p> <p>Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.</p>	Nouvelles dispositions imposées par la loi grenelle 2 de l'environnement



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

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

6ème modification simplifiée du PLU approuvée par DCM le 17 décembre 2014

1. Notice de présentation de la 6ème modification simplifiée du PLU

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour <i>Arrêté</i>	Modification <i>Approbation</i>	Modification simplifiée <i>Approbation</i>	Révision simplifiée <i>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		13.02.2013	05.12.2011	
4ème		11.12.2013	29.11.2012	
5ème			13.02.2013	
6ème			17.12.2014	

Sommaire

I. OBJET DE LA 6^{EME} MODIFICATION SIMPLIFIEE ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
I.1. Objet de la 6^{ème} modification simplifiée du PLU	3
I.2. Justification de la procédure	3
I.2.1. Utilisation d'une procédure de modification	3
I.2.2. Utilisation d'une procédure simplifiée	4
II. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	5
1. Evolutions du règlement du secteur AUa	5
2. Suppression du document graphique 5.4 du PLU et intégration dans les pièces de la ZAC	12

I. OBJET DE LA 6^{ÈME} MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE

I.1. Objet de la 6^{ème} modification simplifiée du PLU

Par délibération du 05 novembre 2014, le Conseil Municipal de Saint-Georges-d'Orques a défini les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée. Cette procédure de modification simplifiée vise à **adapter certaines dispositions règlementaires relatives au secteur AUa** concernant la ZAC Cœur d'Orques.

Ces adaptations portent sur :

- l'augmentation du nombre de stationnement sur la ZAC Cœur d'Orques, afin de réduire les tensions sur le stationnement dans le village ;
- des modifications de formes du règlement du secteur AUa et la suppression du plan des implantations bâties (pièce graphique 5.4) remplacé par le principe général d'une implantation des constructions à l'alignement, afin de rendre les prescriptions plus lisibles, d'améliorer leur traduction opérationnelle et leur contrôle ;
- l'adaptation du règlement du secteur AUa aux évolutions législatives et notamment la prise en compte de la loi ALUR.

I.2. Justification de la procédure

I.2.1. Utilisation d'une procédure de modification

Conformément aux dispositions des articles L123-13 et suivants du code de l'urbanisme, les évolutions envisagées n'entrent dans aucun des champs d'application de l'article L123-13, modifié par la loi du 24 mars 2014 (ALUR), relatif aux procédures de révision :

« 1. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

La présente procédure porte uniquement sur des adaptations règlementaires sur la zone AUa. Elle n'induit pas de changement du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD), ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle, ni une protection, et enfin elle n'induit pas de graves risques de nuisances.

Ainsi, conformément à l'article L123-13-1, modifié par la loi du 24 mars 2014 (ALUR) :

« **Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

I.2.2. Utilisation d'une procédure simplifiée

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L123-13-3, modifié par la loi du 24 mars 2014 (ALUR), **une procédure de modification simplifiée peut être utilisée**, car les évolutions prévues dans le cadre de la présente procédure n'entrent dans aucuns des cas mentionnés à l'article L123-13-2 :

L123-13-2 : « Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet:

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire. »

L123-13-3 : « I.-**En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

II. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1. Evolutions du règlement du secteur AUa

Article concerné	Rédaction avant 6 ^{ème} modification simplifiée du PLU	Rédaction après 6 ^{ème} modification simplifiée du PLU	Exposé des motifs
ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE	« Dans le secteur AUa, les voies en impasse sont admises. »	« Dans le secteur AUa, les voies en impasse sont admises, <i>à condition de maintenir des continuités piétonnes.</i> »	Les continuités piétonnes sont prévues dans le projet de la ZAC Cœur d'Orques. Ce point est précisé dans le règlement.
ARTICLE 4 DESERTE PAR LES RESEAUX	<u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable, sauf celles qui n'en nécessitent pas de part leur utilisation (remises, abris de jardins,...).	<u>Alimentation en eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable <i>de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur</i> , sauf celles qui n'en nécessitent pas de part leur utilisation (remises, abris de jardins,...). <i>Le raccordement au réseau d'eau brute lorsqu'il existe pour les usages non domestiques est subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite dis connexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.</i>	Précision demandée par l'ARS (courrier du 25 novembre 2014 reçu en mairie le 3 décembre 2014). Complément proposé lors de la délibération d'approbation de la 6 ^{ème} modification du 17 décembre 2014, afin de concilier les deux dispositifs (eau potable et eau brute) et éviter tout risque sanitaire.
ARTICLE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement. 2) Des implantations autres peuvent être admises :	<u>1) Règle générale :</u> Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif ou avec un recul de 5 mètres par rapport à cet alignement. <u>2) Des implantations autres peuvent être admises :</u>	

	<ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les piscines, où le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 1,90 m ; - dans la zone AUh et AUa. <p>3) En AUa, les rez-de-chaussée des constructions devront être édifiés selon les principes d'implantation représentés sur le document graphique 5.4.</p> <p>4) A défaut, des implantations différentes sont imposées sur les sous-secteurs 2, 3 et 4 de la zone AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le sous-secteur 2, les rez-de-chaussée des constructions doivent être édifiés selon un retrait compris entre 20 et 25 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ; - dans le sous-secteur 3, les rez-de-chaussée des constructions: 	<ul style="list-style-type: none"> - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - pour les piscines, où le recul minimal par rapport aux limites séparatives est de 1,90 m ; - dans la zone AUh et AUa, sous réserve, en AUa, du respect des règles énoncées au paragraphe suivant. <p>3) En AUa :</p> <p>L'alignement est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.</p> <p>Les règles d'implantation définies ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.</p> <p>Des adaptations aux règles d'implantation énoncées sur le secteur AUa pourront être admises, sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble du projet urbain de la ZAC.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans le secteur AUa, à l'exception des règles spécifiques imposées sur les sous-secteurs 1, 2, 3 et 4 : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions doivent être édifiées à l'alignement, sans toutefois être tenues d'une implantation en ordre continu ; - des reculs de 1,5 m maximum par rapport à l'alignement sont ponctuellement possibles. ▪ Sur le sous-secteur 1 : en bordure Est du secteur, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 3 m maximum par rapport à l'alignement ; 	<p>Clarification de l'écriture réglementaire, afin d'éviter toute erreur d'interprétation et en faciliter l'application et l'instruction.</p> <p>Ajout de définitions, pour une meilleure compréhension et application des règles d'implantation.</p> <p>Ces adaptations étaient déjà permises, et étaient mentionnées sur le plan d'implantation bâti.</p> <p>Le plan d'implantation bâti (document graphique 5.4. du PLU) est supprimé. Il est remplacé par la règle générale de l'alignement, avec des reculs ponctuels possibles à 1,5 m.</p> <p>Ces dispositions traduisent le projet urbain de la ZAC dans son ensemble et lui donnent un cadre réglementaire strict dans le PLU. La traduction spatiale de la règle est précisée par le plan des implantations bâties qui est intégré au cahier de recommandations de la ZAC.</p>
--	--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ○ sont édifiés selon un retrait minimum de 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques (complexe sportif) ; ○ sont édifiés selon un retrait compris entre 1,5 m et 3 m par rapport à l'alignement du mail ; ○ peuvent être édifiés jusqu'à l'alignement de la voie de desserte du complexe sportif ; <p>- dans le sous-secteur 4, les rez-de-chaussée des constructions:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ sont édifiés selon un retrait minimum de 6 m par rapport aux limites d'emprises publiques (complexe sportif) ; ○ sont édifiés selon un retrait compris entre 1,5 m et 3 m par rapport à l'alignement du mail. <p>5) En AUa, les retraits et interruption du bâti sont admis aux étages supérieurs aux rez-de-chaussée, ainsi que les débords, dans la limite de 2 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur le sous-secteur 2 : les constructions doivent être édifiées selon un recul compris entre 20 et 25 m par rapport à l'alignement ; ▪ Sur le sous-secteur 3, les constructions : <ul style="list-style-type: none"> - seront édifiées selon un recul minimum de 9 m par rapport à la limite Sud du secteur AUa (emprise publique du complexe sportif) ; - seront édifiées à l'alignement ou selon un recul compris entre 1,5 m et 3 m par rapport à l'alignement du mail central de la ZAC ; - peuvent être édifiées jusqu'à l'alignement en limite Est du secteur AUa ; ▪ Sur le sous-secteur 4, les constructions : <ul style="list-style-type: none"> - seront édifiées selon un recul minimum de 5,5 m par rapport à la limite Sud du secteur AUa (emprise publique du complexe sportif) ; - seront édifiées à l'alignement par rapport à la RD5 ou en recul de 1,5 m maximum par rapport à cet alignement ; - seront édifiées selon un recul compris entre 1,5 m et 3 m par rapport à l'alignement du mail central de la ZAC. ▪ Règles particulières communes à l'ensemble du secteur AUa : <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation à l'alignement n'impose pas une implantation en ordre continu tout le long des linéaires d'îlots ; - Les retraits et interruptions du bâti par rapport au rez-de-chaussée sont admis aux étages ; - Les débords en surplomb du domaine public sont admis sur une profondeur maximale de 2 m par rapport à l'implantation des rez-de-chaussée et à condition que la sous face du débord soit située à 	<p>Les retraits sur les secteurs 3 et 4 sont légèrement revus afin de les ajuster au plan masse de la ZAC.</p> <p>Le complexe sportif, le mail et la voie de desserte du complexe sportif seront indiqués sur le plan de zonage de manière à rendre plus lisible le texte.</p> <p>Nouvelles formulations et précisions visant à améliorer la lisibilité des règles.</p>
--	---	---	---

		une hauteur minimum de 3,5 m par rapport à la voie ou emprise publique.	
<p>ARTICLE 10</p> <p>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur des bâtiments est mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).</p> <p>En AUa, la hauteur est limitée à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) et au maximum à 14 m, sauf sur le sous-secteur 3, mesuré depuis tout point du terrain de projet.</p> <p>Sur le sous-secteur 3 du secteur AUa, les constructions sont limitées à 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et au maximum à 7 m. Des émergences ponctuelles à 10 m sont autorisées (R+2).</p> <p>En AUb, la hauteur maximale des constructions est de 6,50 m.</p>	<p>La hauteur des bâtiments est mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère du toit terrasse (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus), sauf sur le secteur AUa, où la hauteur est mesurée depuis le sol fini après travaux.</p> <p>En AUa, la hauteur est limitée à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) et au maximum à 14 m, sauf sur le sous-secteur 3. mesuré depuis tout point du terrain de projet.</p> <p>Sur le sous-secteur 3 du secteur AUa, les constructions sont limitées à 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et au maximum à 7 m. Des émergences ponctuelles à 10 m sont autorisées (R+2).</p> <p>En AUb, la hauteur maximale des constructions est de 6,50 m.</p>	<p>Modification de forme, pour une meilleure lisibilité de la règle.</p> <p>La hauteur est bien mesurée depuis le sol fini après travaux de la ZAC et cela concerne l'ensemble du secteur AUa, et non seulement le secteur 3.</p>
<p>ARTICLE 12</p> <p>STATIONNEMENT</p>	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'habitat : deux places de stationnement par logement, sauf en AUa, où il est imposé au minimum 1 place de stationnement par logement ; - pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la SHON de l'établissement, sauf en AUa, où il est imposé 1 place par 100 m² de SHON ; 	<p>Il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour l'habitat : deux places de stationnement par logement, sauf en AUa, où il est imposé au minimum 1,5 place de stationnement par logement ; - pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la SHON de l'établissement, sauf en AUa, où il est imposé 1 place par 100 m² de SHON : <ul style="list-style-type: none"> o pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher; 	<p>En AUa :</p> <p>Augmentation du nombre de places de stationnement par logement sur la ZAC afin de mieux l'adapter aux usages réels des ménages, la commune n'étant pas desservie par une ligne de transport en commun en site propre cadencée. L'objectif est de réduire les tensions sur l'offre de stationnement dans le centre du village.</p> <p>Les surfaces de stationnement minimum imposées pour les</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ; - pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ; - pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ; - pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ; - en AUa, pour les résidences (services, seniors, étudiants,...) : une place pour trois chambres ; - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. <p>Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.</p> <p>En AUa, les stationnements privatifs sont intégrés aux constructions en sous-sol et ne sont pas traités en aérien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> o pour les constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente au-delà de 200 m² de surface de vente ; - pour les établissements hospitaliers, les cliniques ou maisons de retraite : une place de stationnement pour quatre lits ; - pour les hôtels : une place de stationnement par chambre ; - pour les salles de spectacle et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil ; - pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe ; - en AUa, pour les résidences (services, seniors, étudiants,...) : une place par chambre ; - Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire. <p>Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.</p> <p>En AUa, les stationnements privatifs sont intégrés aux constructions en sous-sol et ne sont pas traités en aérien.</p> <p>En AUa, des places complémentaires aux besoins des constructions et installations précisées ci-dessus sont à prévoir dans la composition urbaine globale de l'opération, afin de permettre l'accueil des visiteurs. Ils pourront dans ce cas être intégrés aux voies et espaces collectifs de l'opération.</p>	<p>bureaux sont augmentées pour les mêmes raisons.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est imposée pour les petits commerces (<200 m² de surface de vente) afin de favoriser leur implantation au cœur du village. Au-delà de ce seuil, des places sont à prévoir.</p> <p>La référence à la SHON est obsolète. Les besoins doivent être calculés sur la base de la surface de plancher.</p> <p>Le nombre de place pour les résidences de service, seniors, étudiants, est revu à la hausse, pour les mêmes raisons que celles évoquées pour les logements classiques.</p> <p>Ces places complémentaires sont prévues dans le cadre de la ZAC. Elles sont mentionnées dans le règlement.</p>
--	---	--	--

	<p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et équipements, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.</p>	<p>Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et équipements, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction, sauf en AUa.</p> <p>En AUa, les constructions nouvelles de plus de 300 m² de surface de plancher destinées à l'habitat collectif, aux commerces, aux bureaux, aux équipements publics ou d'intérêt collectif, devront prévoir des espaces exclusivement destinés au stationnement des vélos. Il s'agira de locaux ou d'espaces clos et ajourés, équipés d'arceaux de stationnement et facilement accessibles, qui seront répartis par unité de construction. Ils seront équipés pour les logements collectifs d'une alimentation pour recharger les vélos électriques. Sont à prévoir : 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 5 m².</p>	<p>La règle des stationnements pour les vélos préexistait. Elle est précisée.</p>
<p>ARTICLE 13</p> <p>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Plantations :</p> <p>Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade,...).</p>	<p>Plantations :</p> <p>Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade,...), sauf en AUa.</p> <p>En AUa, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).</p>	<p>Les dispositifs de rétention des eaux pluviales sont intégrés dans la composition urbaine du projet de ZAC et participent à sa valorisation paysagère.</p> <p>Ce point est précisé dans le règlement.</p>
<p>ARTICLE 15</p> <p>Les obligations imposées en matière de performance</p>		<p>En AUa :</p> <p>Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.</p>	<p>Cet article doit désormais être renseigné.</p>

énergétique et environnementale			
ARTICLE 16 les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques		<p>En AUa :</p> <p>Les opérations d'ensemble intégreront la mise en place des réseaux de télécommunication électroniques et numériques.</p> <p>Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.</p>	Cet article doit désormais être renseigné.

2. Suppression du document graphique 5.4 du PLU et intégration dans les pièces de la ZAC

Le plan d'implantation du bâti est supprimé des pièces du PLU (document graphique 5.4.) pour être inséré au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC, et il accompagnera également les fiches de lots.

Sa suppression est remplacée par une écriture dans l'article 6 du règlement du PLU : règle générale de l'alignement, avec des reculs ponctuels possibles à 1,5 m et exceptions sur des secteurs identifiés (cf. tableau précédent). Ces règles traduisent le projet urbain de la ZAC dans son ensemble et lui donnent un cadre réglementaire strict dans le PLU.

Intégrer le plan d'implantation du bâti dans les pièces de la ZAC permet de traduire spatialement avec plus de souplesse le principe du PLU, en particulier en ce qui concerne les possibilités de reculs, ou encore d'interruptions bâties pour desservir les cœurs d'îlots, qui sont offertes aux opérateurs privés.

Le plan d'implantation du bâti permet de préciser spatialement les décrochés des constructions vis-à-vis de l'espace public tels qu'envisagés sur le plan masse de la ZAC, tout en respectant et affirmant la règle d'implantation des constructions à l'alignement (avec reculs ponctuels à 1,5 m) définie par le PLU.

Ce plan permet de définir les limites des lots, qui définiront elles-même l'alignement (limite espace privé/ espace public). Les limites des lots pourront par exemple intégrer les possibilités d'avancées de 1,5 m telles que précisées sur le plan d'implantation du bâti, qui dans ce cas définiront l'alignement.

Le découpage particulier des fiches de lots permet ainsi de traduire la spécificité du projet urbain de la ZAC Cœur d'Orques, tout en étant conforme à la règle générale du PLU. L'alignement étant donné par la limite des lots privés.

Le positionnement de ce plan dans les pièces de la ZAC permet en outre d'ajuster au besoin les limites des lots en fonction des projets, tout en restant conforme à la règle du PLU et en préservant la cohérence d'ensemble du projet urbain de la ZAC.



Département de l'Hérault

Commune de Saint-Georges d'Orques

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

2ème révision simplifiée du PLU approuvée par DCM le 11 décembre 2013



Rapport de présentation de la 2^{ème} révision simplifiée

divercités
planification urbaine
& projets de territoires

Contact : **Mika Richardier**, urbaniste
17, rue St Etienne - 34 070 Montpellier
06 17 30 60 99 - divercites@gmail.com

Sommaire

I. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	4
I.1. Objet de la révision simplifiée : l'intégration de la ZAC Cœur d'Orques	4
I.2. Justification de la procédure et cohérence de l'opération avec les documents d'urbanisme	5
La procédure de révision simplifiée	5
La ZAC « Cœur d'Orques » : une opération d'intérêt général pour la commune et pour l'agglomération	6
La ZAC « Cœur d'Orques » : une opération cohérente avec le PADD	9
II. LE SITE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
II.1. Situation et desserte	11
Un site dans le cœur du bourg	11
Facilement accessible par tous modes	11
II.2. Caractéristiques géographiques	13
Relief et grands paysages	14
Occupation du sol	14
Densités urbaines environnantes	15
Espaces naturels protégés et végétation	16
II.3. Risques naturels	17
Hydraulique	18
Mouvements de terrain	18
Autres risques	19
II.4. Réseaux existants	19
Réseaux d'alimentation en eau potable	19
Assainissement des eaux usées	20
Assainissement des eaux pluviales	20
Electricité	21
Gaz	21
Téléphone	22
Haut Débit/ internet et fibre optique	22
II.5. Servitudes d'Utilité Publiques	23
Sites archéologiques	23

III. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA 2^{EME} REVISION SIMPLIFIEE DU PLU	24
III.1. Incidence de la révision simplifiée sur le PLU et exposé des motifs des changements apportés	24
Intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et explication des choix retenus pour établir l'OAP	24
Incidences sur le zonage	24
Incidence sur les emplacements réservés	26
Incidences sur le règlement	27
Incidence sur le plan des Servitudes d'Utilités Publiques	28
III.2. Incidences du projet sur l'environnement	29
Incidences sur le ruissellement pluvial	29
Incidences sur les eaux souterraines	29
Incidences sur le dispositif d'assainissement des eaux usées	30
Incidences sur les réseaux AEP et sur la ressource en eau potable	31
Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles	32
Incidences sur le patrimoine bâti villageois	32
Incidences sur les espaces naturels, les paysages et les boisements	32
III.3. Evolution des surfaces de zone	34
Capacités des zones du PLU avant la première révision du PLU	34
Capacités des zones du PLU après la première révision du PLU	35

I. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

I.1. Objet de la révision simplifiée : l'intégration de la ZAC Cœur d'Orques

Par délibération du 07 mars 2012, le conseil municipal de Saint-Georges-d'Orques a prescrit la révision simplifiée du PLU approuvé le 3 décembre 2007, pour l'intégration de la ZAC « Cœur d'Orques ».

Le projet de ZAC « Cœur d'Orques » a pour objectifs :

- **La réalisation d'une greffe urbaine** : intégrer le quartier dans le centre bourg, maîtriser les densités, préserver la cohérence des formes urbaines et architecturales, améliorer le maillage des circulations piétonnes et cycles pour assurer la greffe ;
- **L'extension de la centralité urbaine existante** : valoriser l'identité du village, favoriser l'attractivité commerciale et les équipements et offrir des espaces publics qualitatifs ;
- **L'aménagement d'un quartier "durable"** : valoriser les paysages et le patrimoine bâti, favoriser la mixité des fonctions et des usages, privilégier la qualité énergétique des bâtiments, préserver les ressources naturelles et réduire les nuisances.

A cette fin, la révision simplifiée du PLU intègre les dispositions nécessaires à la transcription des principes d'aménagement définis pour le quartier, en utilisant notamment les nouveaux outils issus de la loi grenelle 2 de l'environnement.

La procédure de révision simplifiée consiste ainsi à :

- **modifier le zonage du PLU** :
 - o étendre la zone AUa correspondant à la ZAC Cœur d'Orques sur les zones AUL, UD, UDv, UAb et UAv ;
 - o supprimer l'emplacement réservé n°3 C sur le secteur de la ZAC ;
 - o modifier le périmètre identifié au titre du L123-1-5 al5, afin de le replacer sur les limites de la ZAC ;
- **modifier le règlement de la zone AUa**, afin de l'adapter au projet de la ZAC ;
- **intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** correspondant à la ZAC « Cœur d'Orques ».

I .2. Justification de la procédure et cohérence de l'opération avec les documents d'urbanisme

La procédure de révision simplifiée

Conformément à l'article L123-13 modifié par loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V), qui est en vigueur jusqu'au 01 janvier 2013 :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement .

[...]

*Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, **présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité**, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon **une procédure simplifiée**. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à **un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance**. »*

L'intégration du projet de ZAC cœur d'Orques répond aux conditions de la révision simplifiée, à double titre :

- *la ZAC « Cœur d'Orques » revêt un caractère d'intérêt général pour la commune et pour l'agglomération, d'une part ;*
- *d'autre part, la ZAC « Cœur d'Orques » étend la zone constructible sur le secteur AUL (à vocation de loisirs) sans porter atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable et sans comporter de graves risques de nuisance.*

La ZAC « Cœur d'Orques » : une opération d'intérêt général pour la commune et pour l'agglomération

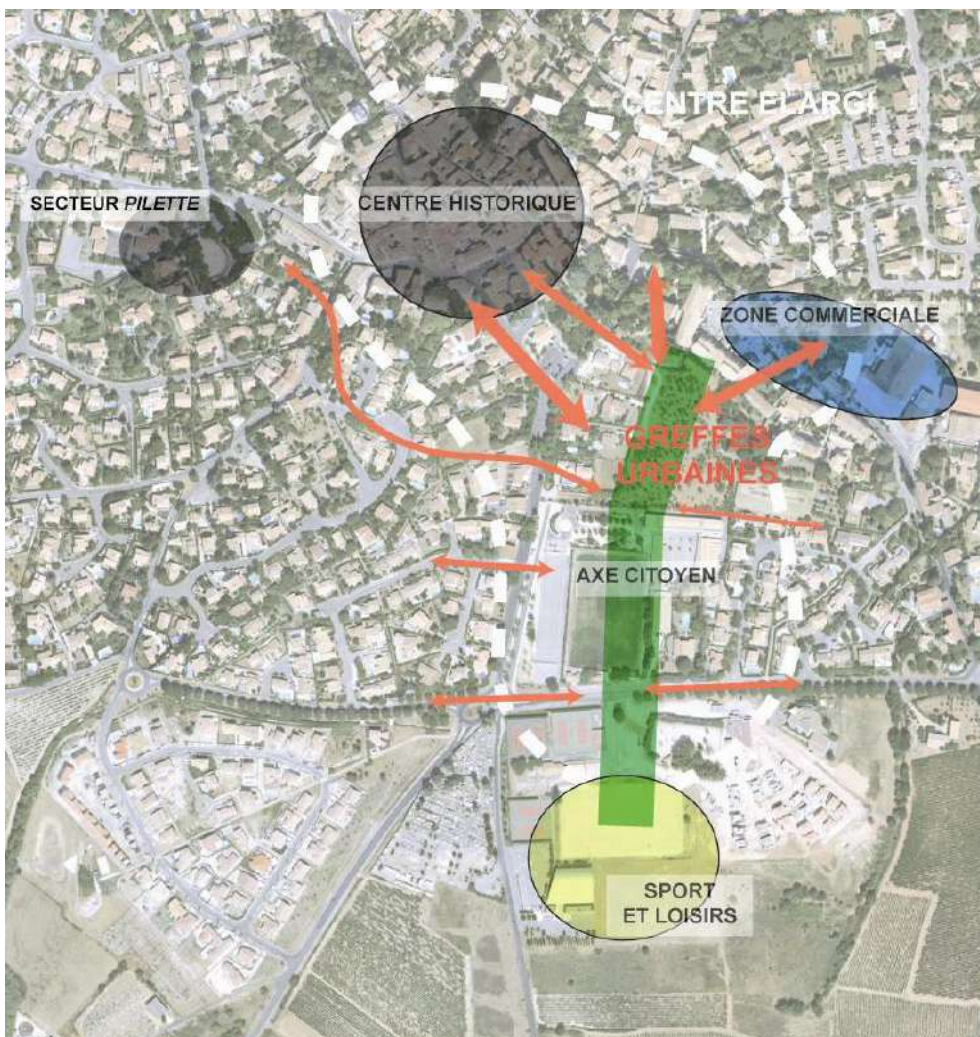
La ZAC « Cœur d'Orques » est une opération d'intérêt général qui permet de répondre aux besoins de développement démographiques et de cohérence urbaine identifiés sur la commune d'une part, et d'autre part, à l'échelle de l'agglomération, l'opération répond aux objectifs fixés par le SCoT et le PLH en matière de développement urbain et d'aménagement du territoire.

Une réponse aux besoins de la commune

Le choix du projet et sa localisation se justifient par la volonté de répondre à quatre types de besoins identifiés sur la commune :

- 1) Palier à **l'absence d'un véritable cœur de village** par la réalisation d'une nouvelle centralité urbaine en continuité du centre bourg. Le projet constitue une greffe urbaine permettant d'élargir le centre et de renforcer son rayonnement à l'échelle de la commune, en s'appuyant sur une **armature d'espaces publics qualitatifs** ;

Processus de greffe urbaine et d'élargissement du centre-ville



Source : Groupement Lebunetel, 2009 – Dossier de création de ZAC – Rapport de présentation

2) **Répondre aux besoins en logement actuels et futurs par la création d’un nouveau quartier d’habitation « durable »** : la commune doit prévoir le renouvellement et la croissance de son parc de logement, au niveau quantitatif (350 logements) et qualitatif pour répondre aux perspectives de croissance démographiques communales et aux objectifs de production de logements du PLH ;

3) Optimiser et rationaliser l’utilisation du sol et **inciter à la densification en coeur de ville afin de limiter la périurbanisation** : la commune préserve le foncier communal et les terres agricoles, en privilégiant le renouvellement urbain et des formes urbaines moins consommatrices d’espace ;

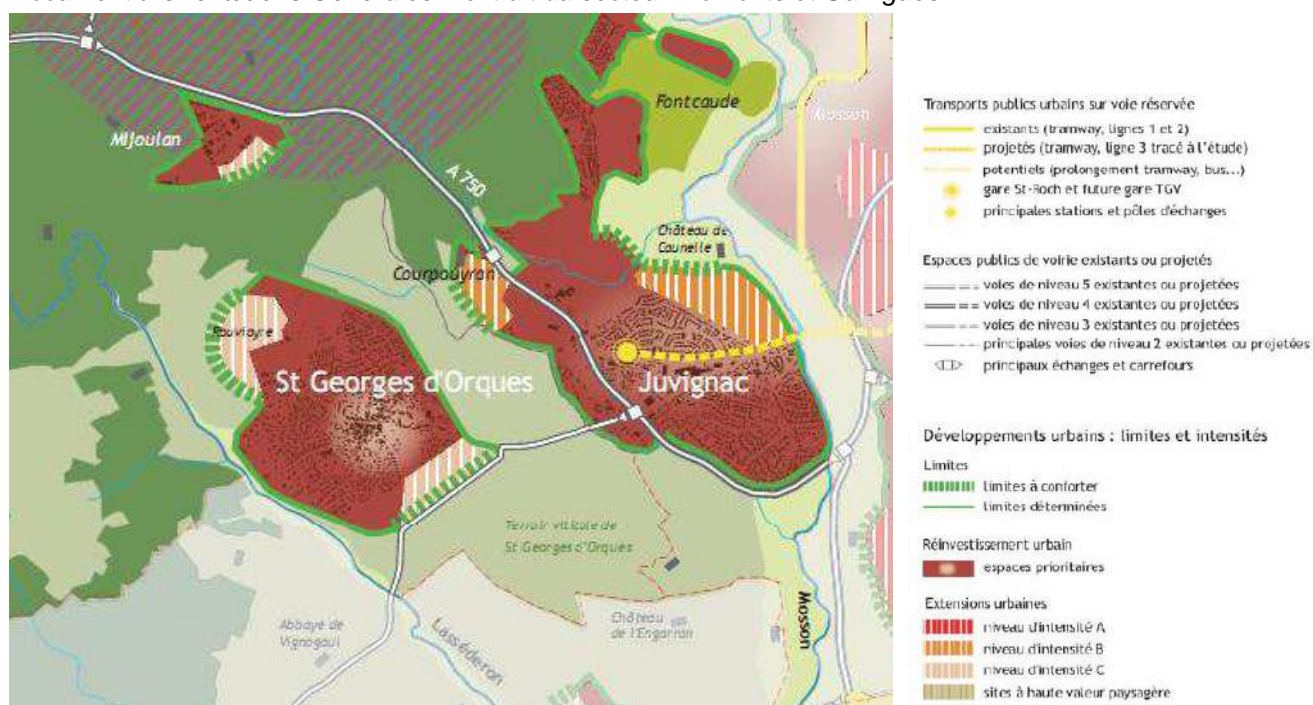
4) **Développer la mixité urbaine et renforcer et diversifier l’offre commerciale de proximité** : la commune renforce l’offre de services et d’équipements, par la constitution d’un quartier mixte, répondant aux besoins quotidiens de la population actuelle et à venir.

Une opération qui répond aux orientations définies par le SCoT

Le SCoT de l’agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006, propose une vision stratégique de l’agglomération de Montpellier à l’horizon 2020. Le SCoT définit des limites et intensités de développement urbain, de manière différenciée sur le territoire. Il renforce le réinvestissement urbain, en imposant qu’un minimum de 20% des logements à construire dans les communes de l’agglomération (hors Montpellier) soient localisés dans les espaces urbains existants.

Sur Saint-Georges-d’Orques, le SCoT identifie le coeur du village, dont la partie Nord de la ZAC, comme un espace de renouvellement urbain prioritaire. Le sud de l’avenue de l’Occitanie est inscrit en espace d’extension urbaine d’intensité C¹, jusqu’à la future Liaison Intercommunale à l’Ouest de Montpellier (LICOM), qui en marque la limite.

*Schéma de Cohérence Territoriale– Montpellier Agglomération
Document d’Orientations Générales – extrait du secteur Piémonts et Garrigues*



Ainsi, le projet de ZAC s'inscrit en cohérence avec les orientations définies par le SCoT et répond aux objectifs d'intérêt général en matière de production de logements et de réinvestissement urbain.

Le projet est également cohérent avec les intensités urbaines minimales préconisées par le SCoT au sud de l'avenue de l'occitanie. La densité de la zone est supérieure à 20 logements à l'hectare, minimum imposé par le SCoT. Elle sera de l'ordre de 40 logements à l'hectare.

Orientations définies par le PLH

Par ailleurs, l'opération d'aménagement prévue dans le cadre de la ZAC répond aux objectifs d'intérêt général établis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'agglomération de Montpellier en cours sur la période 2007-2012.

En termes quantitatifs, l'opération Coeur d'Orques permettra de réaliser environ 350 logements. Elle permettra ainsi de répondre aux objectifs de production en logements identifiés par le Programme Local de l'Habitat, qui étaient de 420 logements sur les 6 ans, soit 70 logements/an. Seulement 92 logements ont été créés sur la période, soit 22% de taux de réalisation par rapport aux objectifs du PLH. Avec 350 logements, l'opération de ZAC permettra ainsi de rattraper le retard de production de logement sur la période et anticiper le PLH à venir.

En termes qualitatifs, le projet répond aux objectifs du PLH de diversification de l'offre de logements, en :

- **diversifiant les tailles des logements** : sur les communes périphériques, les petits logements (T1, T2 et T3) sont encouragés, de manière à ce qu'ils représentent au moins le tiers de la production future. Sur Saint-Georges d'Orques, la demande de logements de T3 est importante. Le programme de la ZAC répondra aux objectifs du PLH, tout en répondant aux besoins exprimés par le marché, en proposant approximativement 30% de T2 et 70% de T3 et plus ;
- **développant la production de logements en accession à la propriété à prix abordable** : un minimum de 20% de logements en accession à la propriété abordable (c'est-à-dire de prix inférieur de 25% à 50% aux prix du marché) sera recherché sur la ZAC, afin de répondre aux principes du PLH ;
- **augmentant l'offre en logements sociaux** : le PLH impose que les logements sociaux représentent au minimum 25 % des logements neufs construits dans chacune des communes de l'agglomération, qu'il s'agisse de logements familiaux ordinaires ou bien de logements ou places d'hébergement destinés aux populations défavorisées, dont :
 - au minimum 20% de logements très sociaux (PLAI) ;
 - au maximum 20 %, de logements financés en PLS (intermédiaires) ;
 - 60 % de PLUS (social).

Sur les 350 logements créés sur la ZAC, 35 sont des logements sociaux, ce qui représente 10% des logements de l'opération.

Au regard de la production de logements non sociaux créés dans le cadre de la ZAC, un total de 105 logements sociaux devront être réalisés pour répondre aux objectifs du PLH.

Aussi, en complément des 35 logements créés dans la ZAC, 70 logements sociaux devront être réalisés sur la commune. La municipalité prévoit ainsi de développer de petits programmes de logements sociaux dans le village, qui permettront de répondre aux objectifs du PLH actuel et d'anticiper le PLH à venir.

- **inscrire la future politique de l'habitat dans le cadre du développement durable**, en développant notamment des éco-quartiers et des logements de haute qualité environnementale, mais aussi en économisant l'espace. La ZAC « Cœur d'Orques » s'inscrit dans les principes d'un écoquartier, privilégiant le traitement du pluvial en aérien dans les espaces publics, valorisant le rapport à la nature, prenant en compte les orientations des bâtiments, l'ensoleillement et privilégiant des bâtiments économes en énergie. Son positionnement en cœur de village, ainsi que les densités et les formes urbaines préconisées limitent l'étalement urbain et préservent le foncier agricole.

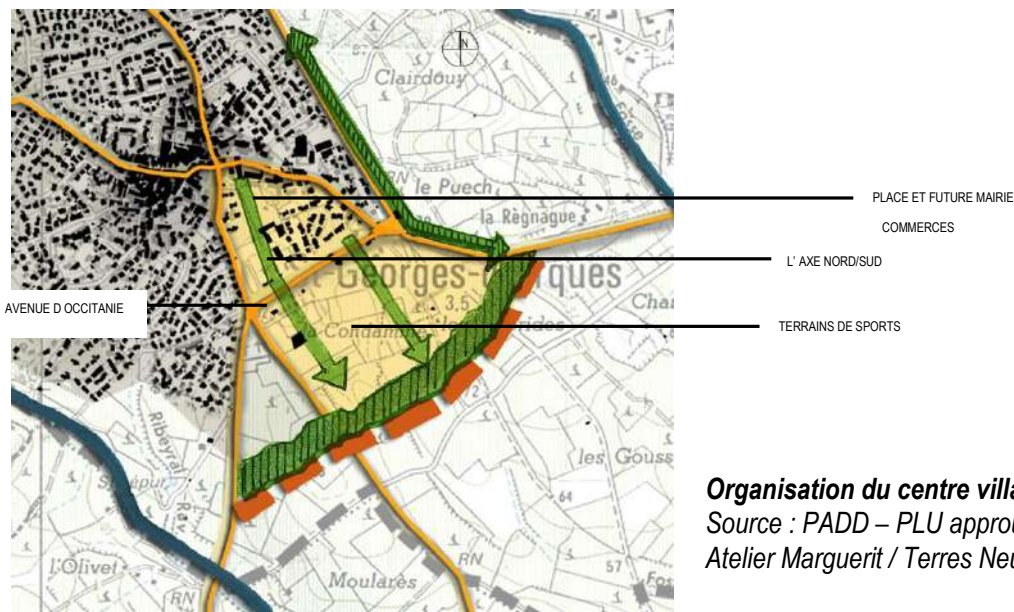
La ZAC « Cœur d'Orques » : une opération cohérente avec le PADD

Le PLU en vigueur, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), identifie le secteur de la ZAC « Cœur d'Orques », comme une zone stratégique pour étendre la centralité villageoise, avec l'aménagement d'un nouveau quartier greffé au centre ancien.

« 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
 Source : PADD – PLU approuvé 2007
 Atelier Marguerit / Terres Neuves

Par ailleurs, les principes d’aménagement qui guident le projet de ZAC « Cœur d’Orques » entrent en cohérence avec les principes du PADD définis sur ce secteur :

« Un quartier organisé autour d’espaces publics fédérateurs

[...] organiser ce nouveau quartier autour d’espaces publics fédérateurs, mettant en valeur les différents équipements générateurs de déplacement. [...] La liaison Nord/sud piéton et cycle reliera l’ensemble des espaces publics structurants. Elle complète le réseau de voiries et permet une liaison sécurisée entre les différents espaces et équipements publics du centre du village.

[...]

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. 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 attenant participeront également à la composition d’ensemble du quartier et à son attractivité.»

II. LE SITE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Situation et desserte

Un site dans le cœur du bourg

La zone concernée par le projet d'aménagement couvre une superficie d'environ 7 ha, répartis de part et d'autre de l'actuelle avenue d'Occitanie et qui s'insère entre :

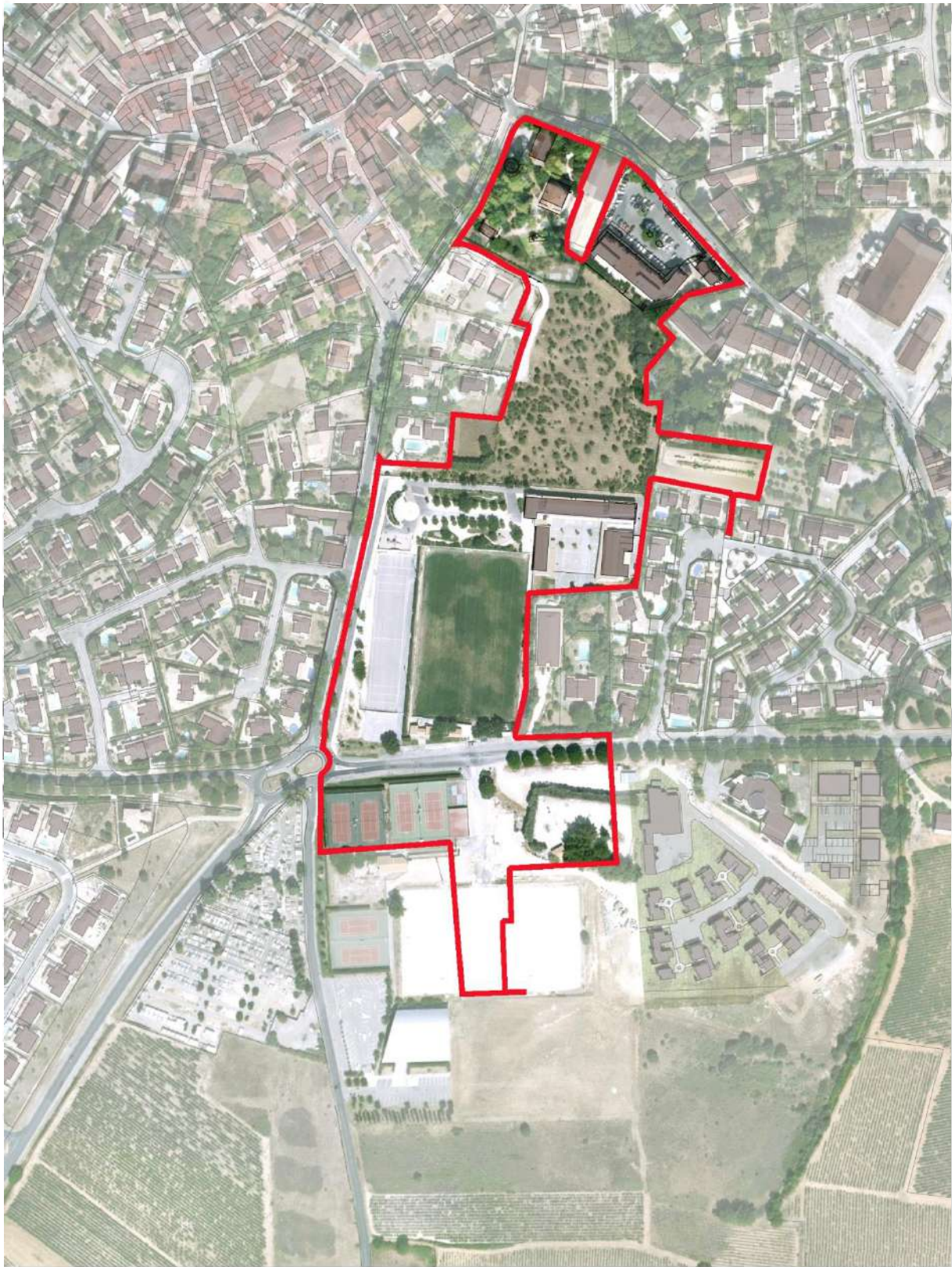
- le cœur du village situé au nord-ouest (zone de la mairie) et l'avenue de Montpellier au nord ;
- des zones résidentielles d'entrée de ville et le cimetière à l'est ;
- la « plaine des Sports » et la plaine viticole au sud.

La zone de projet apparaît encadrée par la présence des voies structurantes d'entrée de ville (avenue de l'Occitanie, de Montpellier et des Jardins, route de Lavérune) et par des affectations des sols très caractéristiques (plaine des sports, groupe scolaire, place Saint Georges...Espace Courty...).

Plan de situation de la ZAC « Cœur d'Orques »



PERIMETRE DE ZAC



Maire d'honneur



Mairie de Saint Georges d'Orques
Place de la Mairie
34400 Saint Georges d'Orques
Tel : 03 34 47 15 11 84
Fax : 03 34 47 48 42 97

Maire d'honneur mandataire



1122 Avenue du Prieur
Le Dôme
F. 34800 Montpellier
Tel : 03 34 46 73 81 28
Fax : 03 34 47 12 81 28

65 - ZAC COEUR D'ORQUES

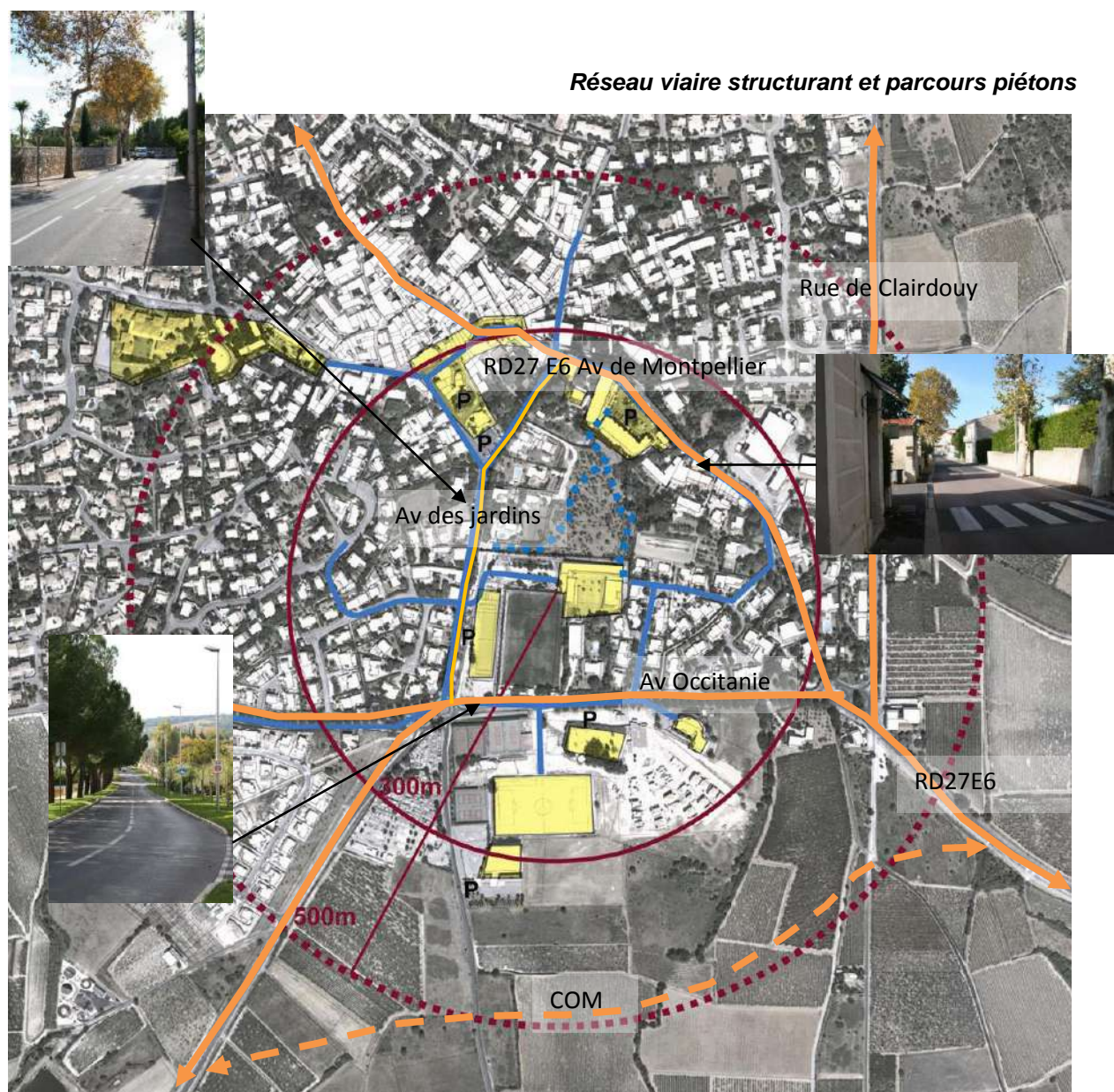
Echelle: 1/2000
Etat: en cours
Etabli le: 11/06/2013
Inscriit: N° 11466812
Page: 4

Facilement accessible par tous modes

Le secteur d’étude est desservi et cadré par trois voies liées entre elles : l’avenue des Jardins à l’ouest, l’avenue d’Occitanie au sud et l’avenue de Montpellier au nord. L’accès au secteur peut se faire également par la rue du Creux du Pont.

La situation géographique de la zone permet une desserte viaire favorable qui sera confortée et complétée par le développement des accès pour les vélos et piétons.

La zone de projet et les principaux pôles de fréquentation (équipements, commerces en jaune sur la carte) se situent très majoritairement dans un périmètre de proximité de 300 m ce qui confirme le fort potentiel de développement et de renforcement des circulations piétonnes actuelles.



Source : Rapport de présentation ZAC – Groupement Lebutetel

- Réseau viaire structurant
- Trajets piétons en centre vile
- Principaux pôles de fréquentation
- 300 m - Distance de proximité
- ⋯ 500 m - Distance de seuil piéton

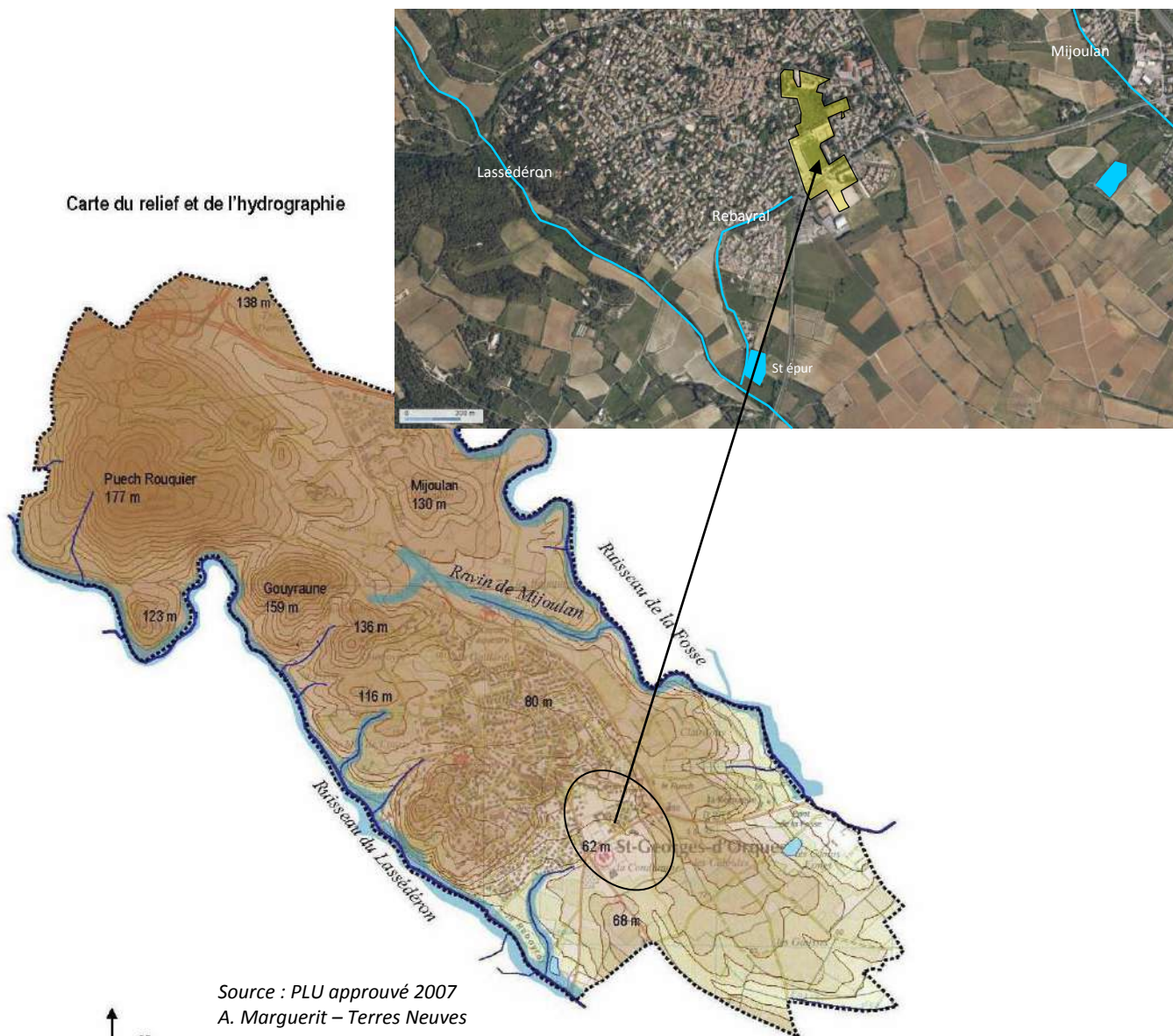
II.2. Caractéristiques géographiques

Relief et grands paysages

La zone d’étude se situe à une altitude moyenne de 114 mètres NGF. La partie la plus basse atteint 45 mètres NGF et la plus haute 183 mètres NGF. Le site de projet est installé sur quatre terrasses successives.

Par sa topographie orientée Nord/ Sud (dénivelé d’environ 7m) et sa situation entre puech du centre ancien et plaine viticole, le site de projet possède une identité paysagère forte. C’est un espace «d’articulation » important à préserver (vue, épannelage).

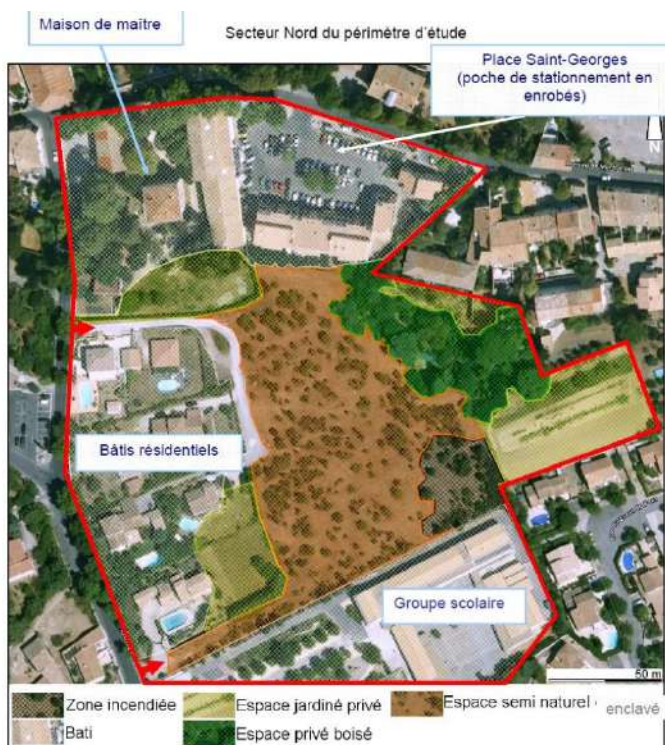
La commune appartient au bassin versant de la Mosson. Le cours d’eau le plus proche de la zone étudiée est le Rebayral. Ce cours d’eau temporaire au niveau de l’avenue d’Occitanie est l’exutoire de la station d’épuration située au sud de la commune de Saint-Georges d’Orques. Le Rebayral rejoint ensuite le Lassédéron situé environ 900 m plus au Sud. Enfin, ce dernier se jette dans la Mosson après environ 2,5 km.



Occupation du sol

Le site de projet fait l'objet de différents modes d'occupation :

- Au nord, une friche privée est caractérisée par un espace semi-naturel : quelques arbres par leur port imposant constituent des éléments remarquables de cette zone. Il s'agit de pins pignons ou « parasols », de cyprès d'Italie, de micocoulier et de quelques lauriers nobles ;
- De part et d'autre de cet espace semi-naturel enclavé, présence de zones urbanisées : au nord, la place Saint-Georges ; à l'ouest et à l'est, des habitations pavillonnaires (hors ZAC) et au sud un secteur de transition comprenant le groupe scolaire et des équipements sportifs ;
- En limite sud de la zone de projet, le secteur est voué aux équipements sportifs (plaine de sports). Toutefois, l'offre actuelle arrive à saturation et devra être requalifiée et élargie afin de répondre aux nouveaux besoins induits par le projet d'aménagement, notamment :
 - o une extension de l'école Jean Jaurès est à programmer ;
 - o les équipements sportifs seront requalifiés et réaménagés (hors ZAC).



Densités urbaines environnantes

Le secteur de projet constitue un « vide » urbain en coeur de bourg. Son environnement urbain est contrasté :

- Au nord, le centre ancien et ses faubourgs présentent des densités fortes et des formes urbaines structurées ;
- A l'est et à l'ouest la présence d'espace pavillonnaire et d'habitat individuel peu dense et « cloisonnés » marque une rupture peu génératrice d'urbanité ;
- Le secteur de projet doit répondre aux enjeux de greffe urbaine et de centralité élargie en développant une typologie d'habitat plus « compacte » (logements semi-collectif) avec une densité et des hauteurs maîtrisées, aptes à recréer des liens et régénérer la ville sur ce secteur de centre bourg.

Carte des différentes densités urbaines sur la zone de projet



Source : Groupement Lebunetel, 2009

Espaces naturels protégés et végétation

La ZAC n'est concernée par aucun :

- périmètre d'inventaire ZNIEFF (le plus proche est celui de la Mosson, situé à plus de 2,5 km);
- site d'intérêt communautaire (aucun n'est recensé à proximité de la zone d'étude) ;
- arrêté préfectoral de protection du Biotope ;
- site classé ou projet de site ;
- zone humide.



Source : Etude Impact – dossier création ZAC – Ingerop - sept 2010

A partir des inventaires spécifiques existants pour les territoires naturels alentours et grâce à une prospection sur le terrain le 28 septembre 2009, les principales formations végétales de la zone de projet ont été dégagées. La végétation présente sur la zone de projet est très réduite et, de manière générale, peu diversifiée du fait de la forte anthropisation du site.

On trouve principalement au nord de l'avenue d'Occitanie des espèces pionnières telle le Pin d'Alep (*Pinus alepensis*), le fenouil officinal (*Foeniculum vulgare*) ou le peuplier tremble. Sur la partie Sud, l'espace est soit urbanisé, soit présentant uniquement des espèces ornementales.

« L'alignement résiduel » de platanes sur l'Avenue des jardins est à signaler.

Par ailleurs, le PLU classe les boisements significatifs sur la commune, comme le parc lié à la mairie, en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 al7 du code de l'urbanisme.

Il n'existe pas d'espaces boisés classés (EBC) sur le site.



Végétation sur le nord du site et au sud de l'avenue d'occitanie de l'avenue d'occitanie

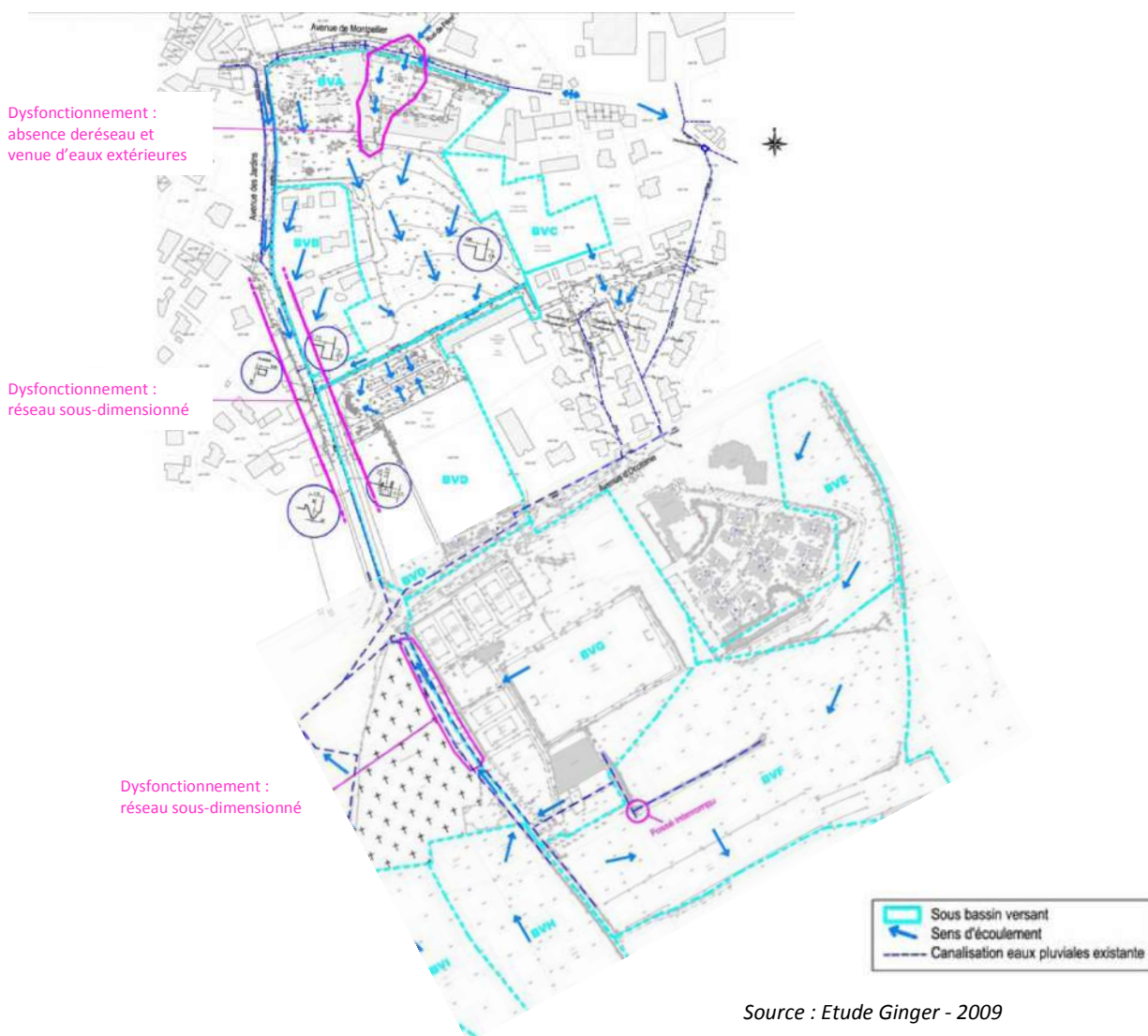
II.3. Risques naturels

Hydraulique

Le secteur de la ZAC n’est pas concerné par les zones de risque identifiées par le plan de prévention des risques naturels d’inondation (PPRi)², qui s’applique à Saint-Georges d’Orques.

Par ailleurs, un diagnostic hydraulique a été réalisé par le bureau d’études GINGER en 2009 sur le site. L’analyse des écoulements dans le périmètre d’intention a montré un dysfonctionnement hydraulique au nord de cette zone, lié à l’inexistence de réseau au droit de la zone commerciale (place Saint-Georges).

La composition du sol constitue un frein aux possibilités d’infiltration : d’après la carte géologique de Montpellier, le sol serait constitué en surface d’argile, qui est un matériau à faible perméabilité et qui impacte la capacité d’absorption des sols. L’étude conclue à l’existence d’un « aléa faible » qui nécessitera des mesures compensatoires.



² Plan de prévention des risques naturels d’inondation « Mosson Haut Bassin » approuvé par arrêté préfectoral le 9 mars 2001.

Mouvements de terrain

Il existe sur la commune de Saint-Georges d'Orques, comme sur de nombreuses communes de l'Hérault, une problématique liée au retrait et au gonflement des argiles du sol. Des mesures architecturales seront prises pour se prémunir de cet aléa.

Autres risques

La commune n'est pas concerné par d'autres risques naturels majeurs (le PPRif³ inscrit la ZAC en zone d'aléa « nul » ou « très faible ».)

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été prescrit sur la commune de Saint-Georges d'Orques.

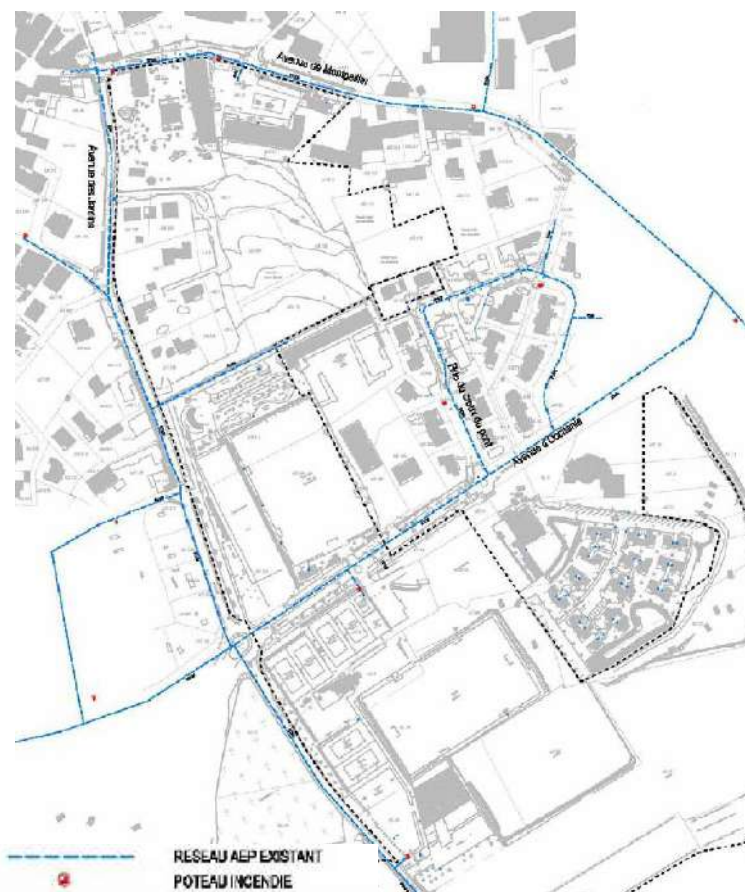
II.4. Réseaux existants

Réseaux d'alimentation en eau potable

Les réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) existent en périphérie de la ZAC le long des voies de desserte.

Après consultation des services du Syndicat Bas Languedoc et de la Lyonnaise des Eaux, il apparaît que le réseau actuel à proximité de l'opération est sous dimensionné pour assurer le débit et la pression nécessaire à l'alimentation de la « ZAC Cœur d'Orques » et de sa défense incendie.

Des travaux de renforcement du réseau existant « Avenue de l'Occitanie » devront être réalisés par l'aménageur.

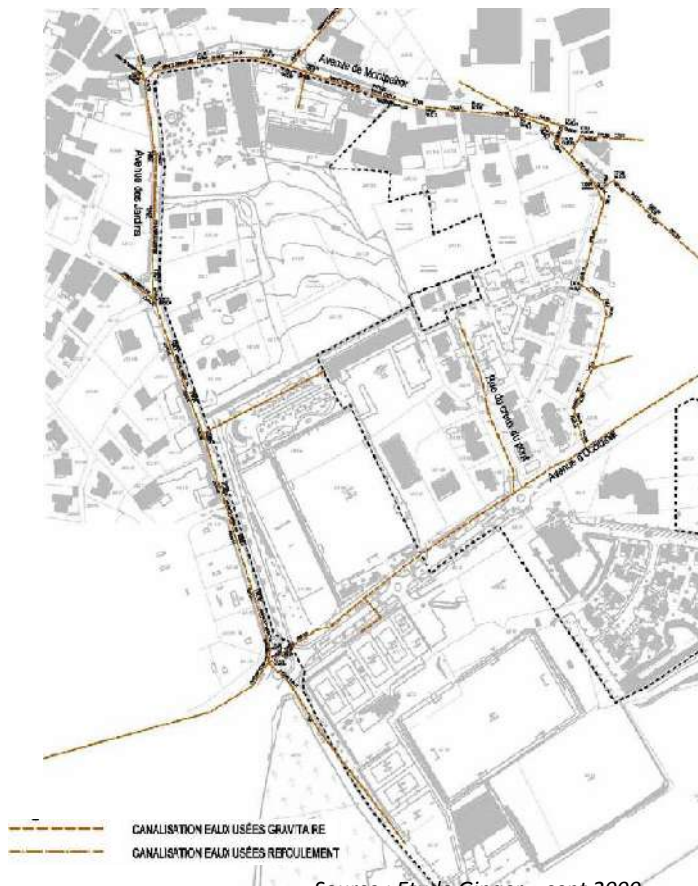


Source : Etude Ginger – sept 2009

³ Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt « Nord de Montpellier », approuvé le 30 janvier 2008.

Assainissement des eaux usées

Les réseaux d'assainissement des eaux usées (AEU) existants passent le long des voies qui bordent la ZAC Ils ont la capacité suffisante pour desservir la zone. Ils devront être complétés dans le cadre du projet de ZAC.

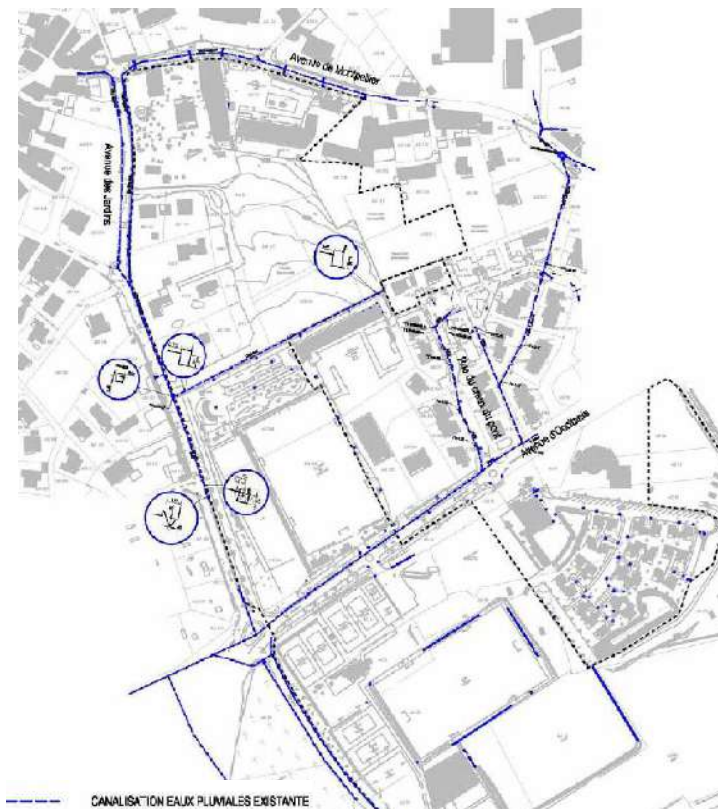


Source : Etude Ginger – sept 2009

Assainissement des eaux pluviales

La commune est en réseau séparatif. Les réseaux pluviaux existent à proximité immédiate et dans la zone (ouvrage cadre, Ø 400 mm et Ø 500 mm). Ils sont actuellement dimensionnés pour une période de retour de 2 ans et devront faire l'objet d'un redimensionnement.

De plus, au vu des dysfonctionnements hydrauliques observés par l'étude Ginger, le traitement du pluvial devra faire l'objet d'une attention particulière et sera géré dans la zone dans une approche hydraulique globale (noues, réseaux, espace de rétention).

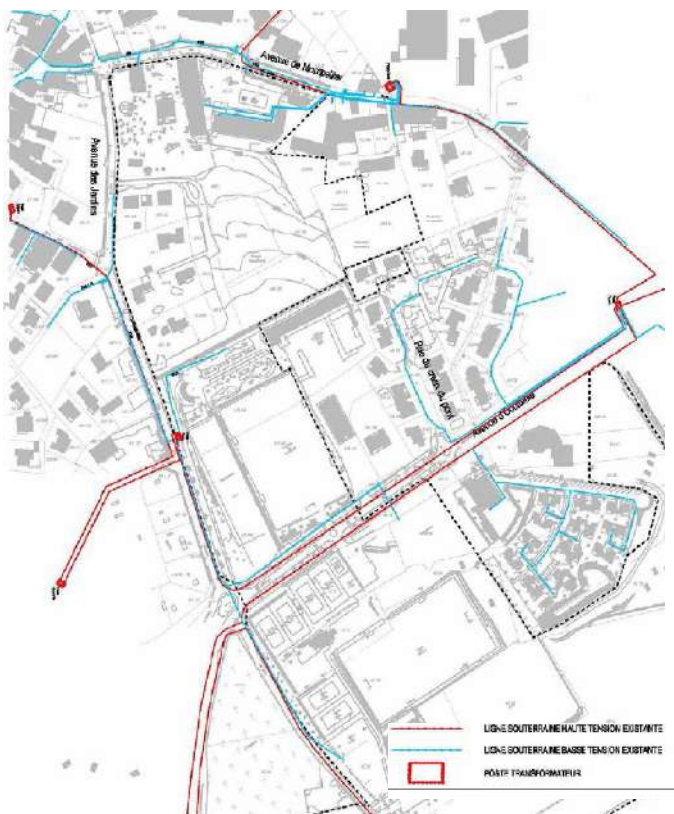


Source : Etude Ginger – sept 2009

Electricité

Pour l'électricité, les possibilités de raccordement existent :

- Au nord, sur le poste de transformation « Cave » situé au droit de la cave coopérative ;
- A l'ouest, sur le poste de transformation «Stade » situé au droit de l'aire de Jeu du Tambourin ;
- A l'ouest, sur le poste de transformation «Square» situé, rue des Lavandières ;
- A l'est, sur le poste de transformation «Puech » situé sur l'avenue de l'Occitanie.



Source : Etude Ginger – sept 2009

Le concessionnaire devra définir, en fonction du besoin de puissance demandé par l'aménagement de la zone et le parti d'aménagement retenu, si les postes de transformations existants doivent être renforcés.

Gaz

Pour le gaz, les possibilités de raccordement existent :

- sur une conduite basse pression en PE 110 mm, située sous l'avenue des Jardins ;
- sur une conduite basse pression en PE 40 mm, située sous la voie d'accès à l'école ;
- sur une conduite basse pression en PE 40 mm, située sous l'avenue d'Occitanie ;
- sur une conduite basse pression en PE40, située sous la rue du Creux du Pont ;



Source : Etude Ginger – sept 2009

- sur une conduite basse pression en PE110 située sous l'avenue de Montpellier ;
- sur une conduite en PE50 située sous la place Saint Georges.

Téléphone

Pour le téléphone, la desserte du quartier pourra s'effectuer à partir des conduites multitubulaires existantes :

- sous l'avenue des Jardins composées de 3DN45 ;
- sous la voie d'accès à l'école composée de 3 DN45 ;
- sous l'avenue du Montpellier : 3 DN45 et 6DN80 ;
- sous la rue du Creux du Pont composées de 3DN45 ;
- sous l'avenue d'Occitanie composées de 3DN45.



Source : Etude Ginger – sept 2009

Haut Débit/ internet et fibre optique

Les possibilités de raccordement existent. Le secteur est en zone de dégroupage total (Hors TV numérique).

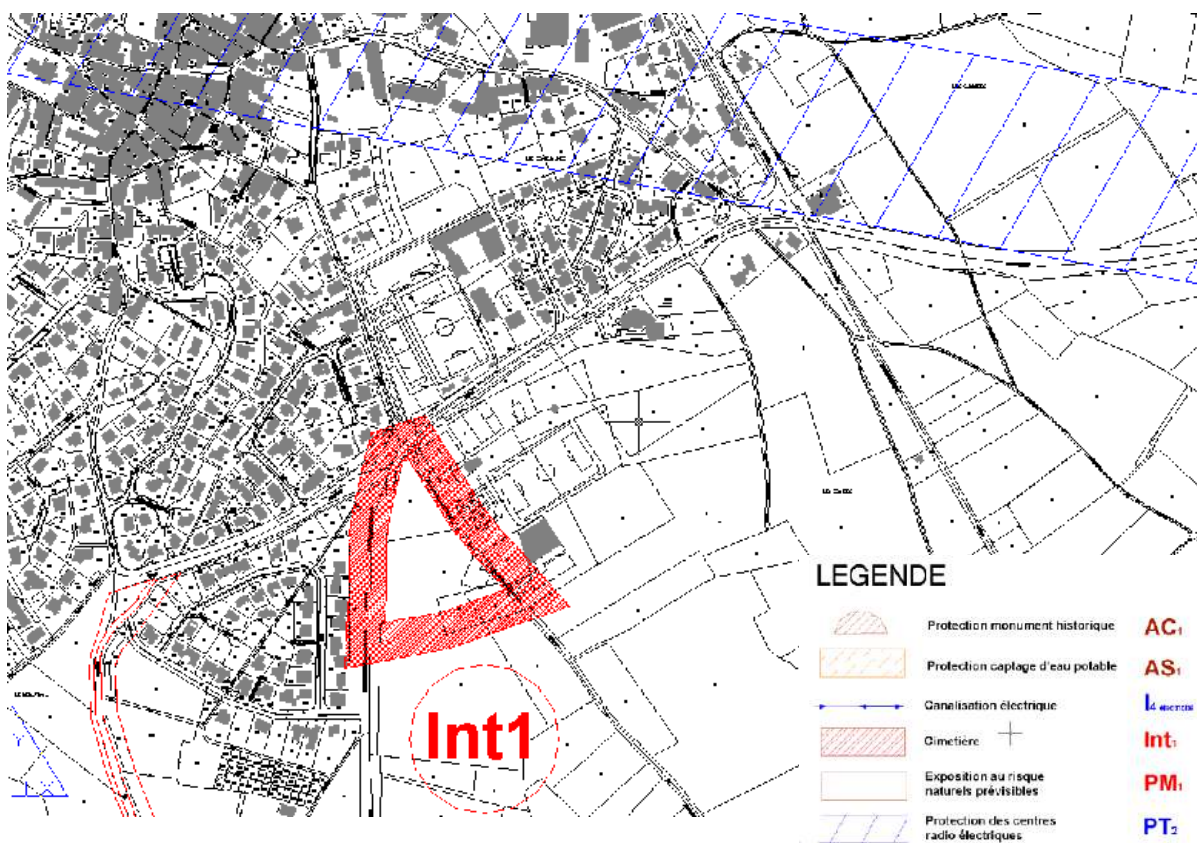
Conclusion : L'opération Coeur d'Orques bénéficie de possibilités de raccordement sur les différents réseaux cités ci-dessus qui s'explique par une localisation au centre village.

Ces derniers seront nécessairement renforcés pour les besoins de l'opération et permettront également de réparer des désordres actuels (hydraulique, eaux usées, eaux potables).

II.5. Servitudes d’Utilité Publiques

Le site est concerné à la marge par :

- la servitude **PT2 de protection des centres radio électriques** en limite Nord (faisceau hertzien La Boissière-Montpellier caserne Guillaut). Cette servitude interdit tous obstacles aux transmissions radioélectriques et toute construction d’une hauteur supérieure à 25 m et atteignant une cote supérieure à la cote définie par la servitude diminuée de 10 m ;
- la servitude **INT1 au voisinage des cimetières**, en limite Sud-Ouest, qui instaure une zone non aedificandi de 100 m autour de l’emprise du cimetière. A moins d’obtenir l’autorisation de l’autorité administrative, il est interdit d’élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés ou créés hors des communes.



Sites archéologiques

Aucun site archéologique n’est recensé par la DRAC sur la ZAC.

III. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA 2^{EME} REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

III.1. Incidence de la révision simplifiée sur le PLU et exposé des motifs des changements apportés

Intégration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et explication des choix retenus pour établir l'OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation est intégrée au PLU, conformément aux prescriptions du Grenelle II de l'environnement portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.

L'objectif du projet de ZAC, retranscrit dans l'OAP, est de renforcer la qualité de vie villageoise et l'identité de Saint-Georges-d'Orques, en créant une nouvelle centralité urbaine greffée au village, véritable cœur de vie de la commune qui fait défaut aujourd'hui. Il s'agit également de créer un « quartier durable », ambition forte pour valoriser les potentialités du site et créer un environnement très qualitatif.

L'idée centrale de la conception du projet est de faire du lien « avec et par » l'espace public, en créant une armature d'espaces publics forte et qualitative, greffée au vieux bourg.

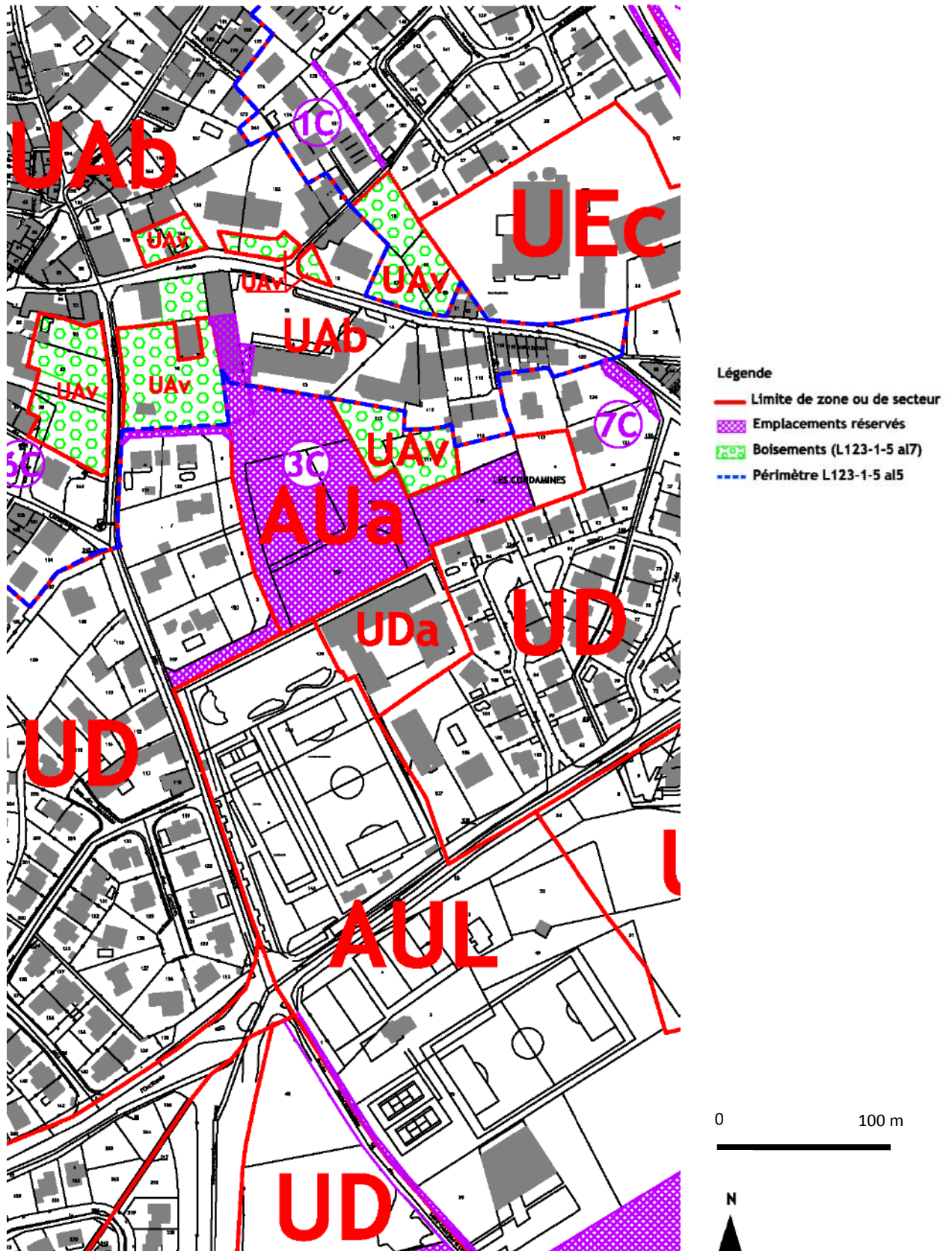
Une attention particulière est également portée aux déplacements doux, à la gestion des eaux pluviales (noues et canalets), ainsi qu'au traitement architectural et paysager (volumétries, épannelages, coloris, axes visuels, plantations) de la ZAC.

Incidences sur le zonage

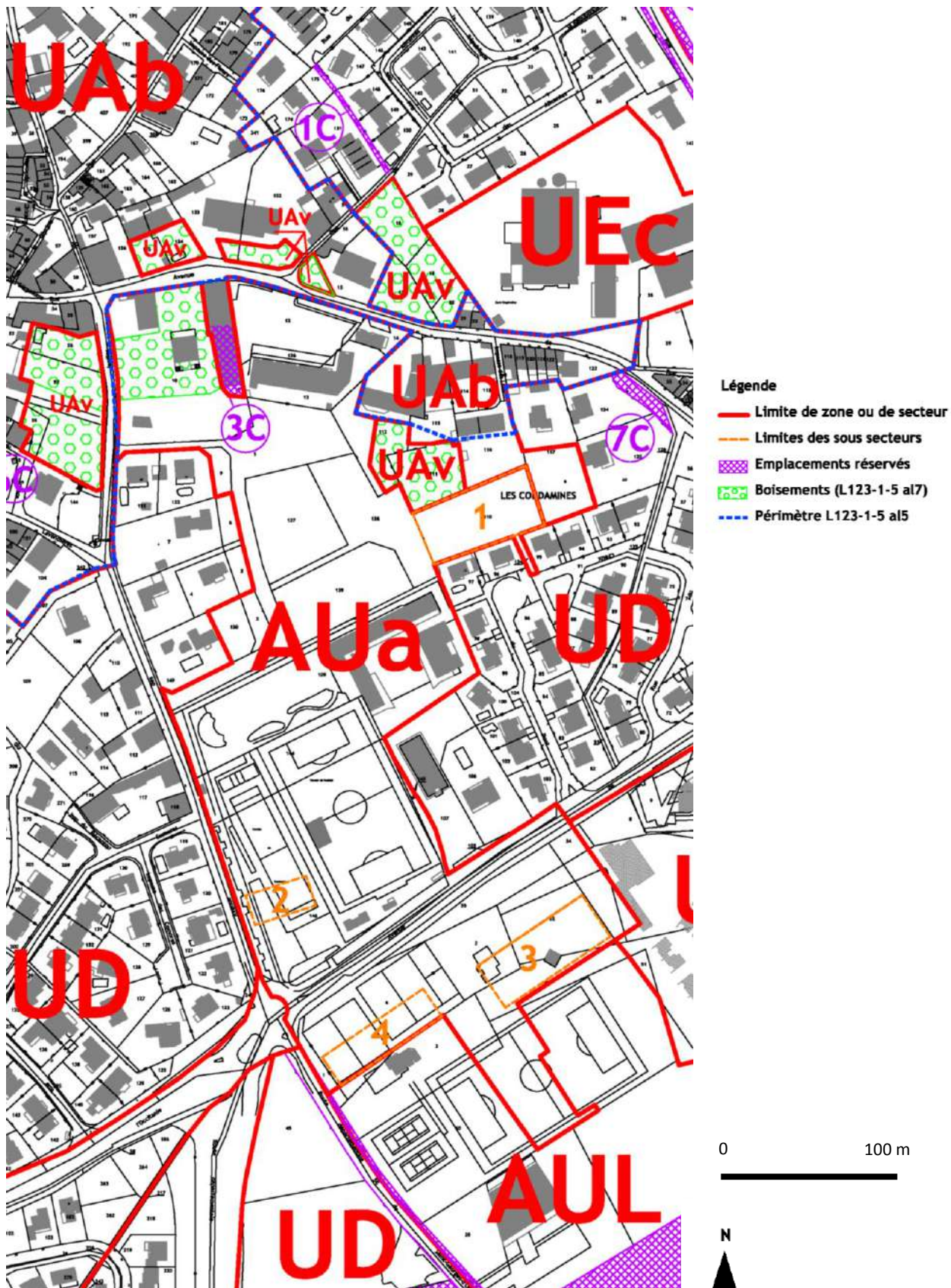
Les incidences de la seconde révision simplifiée sur le zonage sont :

- nouvelle délimitation d'une zone AUa ;
- création de quatre sous-secteurs dans la zone AUa, répondant à des règles d'implantation du bâti différentes ;
- réduction à la marge (-550 m²) du secteur UDv en limite nord-est de la ZAC (secteur des Condamines) ;
- suppression du secteur UAv et réduction de la zone UAb au niveau de la maison de maître, de la future mairie et de son parc, pour intégration de ces secteurs dans la ZAC ;
- légère réduction des boisements à préserver au titre de l'article L123-7-1 al⁷ (- 2 000 m² e), qui sont intégrés dans la ZAC ;
- réduction du périmètre identifié au titre du L123-1-5 al5, afin de l'adapter sur les limites de la ZAC.

Extrait du plan de zonage avant la 2^{ème} révision simplifiée



Extraits du plan de zonage après la 2^{ème} révision simplifiée



Incidence sur les emplacements réservés

Réduction de l'ER n°3C, supprimé dans la partie comprise dans la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La maîtrise du foncier passe par la procédure de ZAC.

Incidences sur le règlement

Différents articles du règlement de la zone AUa sont modifiés, afin de rendre constructible la zone et d'y intégrer les règles qualitatives nécessaires à la tenue des principes d'aménagement de la ZAC. Des prescriptions paysagères et architecturales plus fines seront ensuite développées dans le cahier des charges de la ZAC.

Les principales modifications concernent :

- **Article 2** : en AUa, suppression de l'obligation d'affecter 25% des logements programmés dans le cadre d'un programme de logements, à du logement locatif aidé.

En contrepartie, la commune développe d'autres programmes de logements aidés sur le reste de son territoire, permettant de répondre aux objectifs du PLH.

- **Article 3** : en AUa, les voies en impasse sont admises.

Cette modification se justifie par la configuration du site (inséré dans un tissu urbanisé existant) et par le projet de desserte de la ZAC, qui favorise les continuités piétonnes mais permet des dessertes en impasse pour les véhicules, depuis l'avenue des jardins.

- **Article 6** : en AUa, un plan d'implantation du bâti est joint au zonage du PLU, de manière à :
 - o structurer et composer qualitativement l'espace public par le bâti ;
 - o optimiser la constructibilité des terrains par des implantations bâties prioritairement situées en premier rang ;
 - o dégager les cœurs d'îlots, afin de permettre la constitution de jardins intérieurs ;
 - o rendre l'offre commerciale directement accessible depuis l'espace public.

Des exceptions sont admises dans les sous-secteurs 1, 2 et 3 du secteur AUa, afin de prendre en compte les typologies particulières de ces sous-secteurs.

Une réglementation pour les débords, retraits ou discontinuités de façade en étage est intégrée, afin de permettre la réalisation de balcons et de volumes habités qui ne présentent pas un aspect uniforme et rigide.

- **Article 7** : en AUa, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, comme sur l'ensemble de la zone AU. A défaut, les distances minimales sont réduites à 2 m.
- **Article 10** : la hauteur n'était pas règlementée en AUa. Elle est désormais limitée à 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) et au maximum à 14 m, afin d'offrir un équilibre entre cohérence

avec les hauteurs existantes dans le village et structuration d'espaces publics géréreux créés sur la ZAC.

Sur le secteur 3 du secteur AUa, la hauteur des constructions est encore réduite, afin de préserver des vues sur la plaine et éviter les masques solaires sur les bâtiments situés sur l'avenue de l'Occitanie.

- **Article 11** : en AUa, le bois n'est pas admis en parement, afin de respecter les typologies locales.

Des prescriptions supplémentaires sont intégrées pour les édicules techniques en toiture, ainsi que pour les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, afin de les intégrer aux caractéristiques des bâtiments et éviter des visibilités disgracieuses.

Une attention particulière sera également portée au traitement des clotures, qui sera gérée par le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC. En effet, la qualité et la cohérence de ce traitement à l'échelle de l'ensemble de la zone est essentiel à la qualité du futur quartier.

- **Article 12** : en AUa, le nombre de stationnements passe :

- o de 2 places à 1 place par logement, afin de réduire l'importance de la voiture ;
- o pour les commerces de détail et les bureaux : de « 1 surface affectée au stationnement au moins égale à 40% de la SHON » à 1 place pour 100 m² de SHON , afin de ne pas freiner leur implantation ;
- o pour les résidences (services, séniors, étudiants,...) : une place pour trois chambres.

De plus, les stationnements privatifs sont intégrés aux constructions en sous-sol, et ne sont pas traités en aérien.

- **Article 13** : en AUa, la règle de maintien en pleine terre de 50% des espaces libre est supprimée, en raison de l'importance des espaces libres sur la ZAC liée à la réalisation des espaces publics, qui ne pourront être maintenus à 50% en terre pleine.
- **Article 14** : Le COS 0 est supprimé sur le secteur AUa, où il est désormais non règlementé. La constructibilité sur la ZAC est gérée par les autres articles du règlement (implantation du bâti par rapport aux voies, aux limites séparatives, emprise au sol, hauteurs et espaces verts notamment).

Incidence sur le plan des Servitudes d'Utilités Publiques

Cette servitude s'applique aux nouveaux cimetières transférés ou créés hors des communes, ce qui est le cas du cimetière de Saint-Georges-d'Orques. Cependant, elle peut être levée avec l'accord de l'autorité administrative pour les projets soumis à permis de construire. L'autorisation délivrée à un propriétaire de construire sur son terrain à une distance de moins de 100 mètres du cimetière, entraîne l'extinction de la servitude non aedificandi.

Aussi, dans le cadre de la ZAC, la mairie supprime la servitude Int1 le long de la RD5E2.

III.2. Incidences du projet sur l'environnement

Incidences sur le ruissellement pluvial

Les eaux pluviales issues de la zone d'aménagement s'écouleront à partir des points hauts le long du fil d'eau des bordures ou caniveaux, puis seront recueillies par des regards à grille ou avaloirs à grille afin de les drainer vers un réseau de canalets qui achemineront les eaux vers le réseau pluvial existant. Les canalets et noues végétalisés assureront aussi la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales de la partie amont du projet seront récoltées par 192 mètres linéaires de canalets (représentant un volume de 620 m³) avec un raccordement du débit de fuite vers le réseau de l'avenue des Jardins.

Concernant la moitié sud du projet, ce sont 250 mètres linéaires de canalets (représentant 220 m³) reliés entre eux, qui collecteront les eaux pluviales vers un bassin de rétention au Sud de l'avenue de l'Occitanie.

Ce bassin de rétention aura un volume de 520 m³. Le débit de fuite de celui-ci sera alors évacué vers le réseau pluvial de l'avenue de l'Occitanie. Il aura des pentes très douces permettant l'accès à l'espace vert pour les véhicules d'entretien.

Ce dispositif est complété par des coeurs d'ilots verts préservant une capacité de rétention et d'infiltration. Ces ilots auront leur propre rétention avec un débit de fuite qui se rejettera dans le réseau public existant « Avenue des Jardins » et « Avenue d'Occitanie ».

Concernant le dysfonctionnement hydraulique observé place Saint-Georges, des grilles avaloirs supplémentaires permettant un meilleur engouffrement des eaux de ruissellement seront mises en place. L'emplacement de ces grilles est à préciser. A ce stade des études, elles pourraient être localisées au droit de l'entrée de la zone commerciale ainsi qu'au droit de la rue de Peret et de l'avenue de Montpellier.

Ce dispositif permettra de compenser l'imperméabilisation de la zone, selon les prescriptions de la Mission Inter Services de l'Eau de l'Hérault (MISE 34) et d'améliorer l'existant.

Incidences sur les eaux souterraines

La hauteur des déblais-remblais sera limitée compte tenue des caractéristiques du terrain (fondations des bâtiments, noues). La nappe d'eau souterraine étant suffisamment profonde, le projet n'aura pas d'effet sur les écoulements souterrains.

Le site ne s'inscrit dans aucun périmètre de protection de captage. Il n'aura donc aucun effet sur l'alimentation en eau potable des populations locales.

Incidences sur le dispositif d'assainissement des eaux usées

Réseaux

Les eaux usées seront collectées dans un réseau séparatif étanche du type collectif tout-à-l'égout gravitaire.

Il sera réalisé avec des canalisations en PVC Ø 200 mm (pour des profondeurs < 2,00 mètres) et en fonte Ø 200 mm (pour des profondeurs > 2,00 mètres). Des regards de visite Ø 1000 mm seront prévus à chaque changement de pente ou de direction. Tous les ilots seront raccordés par un branchement particulier en PVC Ø 200 mm avec un regard de visite Ø 1000 mm en attente en limite du domaine public. Le branchement de l'école maternelle sera repris en PVC Ø 200 mm avec un regard de branchement en limite du domaine public.

Le raccordement du réseau principal se fera sur le réseau PVC Ø 200 mm existant « Avenue de l'Occitanie » qui achemine ces eaux vers la station d'épuration de la commune de Saint-Georges d'Orques.

Adéquation des besoins à la capacité de la station d'épuration

La station d'épuration de Saint-Georges d'Orques est de type « boue activée ». Elle a été construite en 1966 et étendue en 1995, avec la réalisation d'une deuxième filière de traitement.

Elle a actuellement une capacité nominale de 6 970 équivalents/habitants avec un débit nominal de 1 242m³/j (soit 453 330 m³ annuel). La capacité nominale de la station est de 418 kg/j DBO5.

En 2008, 1 852 abonnés ont été recensés, soit un équivalent habitant de 4 445 (Inclus raccordement zone du Mijoulan). Les charges maximales et les charges moyennes sont en diminution depuis 2008.

L'évolution de la population raccordée et des charges moyennes reçues laissent à penser que la capacité de la station actuelle est suffisante au moins jusqu'en 2028. Cependant, afin de prendre en compte les pointes de charges, il convient de prévoir l'extension des capacités de la station, opérationnelle à partir de 2019, afin de prendre en compte les futurs programmes de logements.

L'assainissement sera réalisé conformément aux directives de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Compte tenu des délais d'études et de réalisation de l'extension (ou reconstruction) de la station (5 ans), un démarrage en 2014 / 2015 sera à prévoir.

Pour conclure, il apparaît que les réseaux, ainsi que la capacité de la station d'épuration actuelle, sont en mesure de recevoir les effluents supplémentaires de l'opération Cœur d'orques jusqu'à la seconde tranche, soit 225 logements supplémentaires à l'échéance 2017.

Incidences sur les réseaux AEP et sur la ressource en eau potable

Aménagement des réseaux

Le réseau existant « Avenue de l'Occitanie » sera renforcé en Ø 150 mm de l'intersection « Avenue de l'Occitanie / Avenue de Montpellier » à l'intersection « Avenue de l'Occitanie / Avenue des Jardins ».

La desserte de la ZAC en eau potable sera en outre assurée par un réseau d'alimentation principal, réalisé avec une canalisation en fonte Ø 150 mm, raccordé sur le réseau fonte Ø 150 mm existant « Avenue de Montpellier » et sur le réseau existant à renforcer « Avenue de l'Occitanie ».

Le branchement de l'école maternelle sera repris en fonte Ø 100 mm avec un regard de branchement en limite du domaine public.

Il est également prévu des branchements en PEHD Ø 32 mm avec la mise en place de coffret d'arrosage. Tous les ilots seront raccordés par un branchement particulier en fonte Ø 100 mm avec un compteur général en attente en limite du domaine public.

Adéquation des besoins à la capacité de la ressource en eau potable

La ressource en eau potable disponible pour la commune de Saint Georges d'Orques a été estimée par le schéma directeur d'alimentation en eau potable à 6 116 habitants à l'horizon 2015 et à 7 140 habitants à l'horizon 2030. A cette fin, le syndicat du Bas-Languedoc prévoit de mettre en application des actions et travaux prioritaires :

- Importants programmes de renouvellement et de renforcement du réseau d'adduction du syndicat entrepris depuis quelques années,
- Mise en place d'une politique avec l'exploitant pour la réduction des pertes (objectifs fixé de 25% des pertes), et par le renouvellement de la station de reprise des Pins par une nouvelle station de reprise ;
- Projet de mobilisation de ressources complémentaires :
 - o mobilisation des ressources karstiques avec une possibilité de disposer de 12 000 m³/jour complémentaire ;
 - o études de définition des potentialités de la nappe de l'Hérault (130 000m³/j sur le site de Florensac) ;
 - o mobilisation de la ressource BRL avec mise en service de l'usine G. Debraille, qui potabilise l'eau brute du réseau Maillon Sud, afin de disposer de 30 000 m³/jour.

La ressource en eau potable disponible pour la commune est ainsi suffisante pour répondre aux besoins générés par le projet Cœur d'Orques.

Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Une reconnaissance géotechnique sera réalisée au droit des différents îlots concernés par l'édification de bâtiments, afin de s'assurer de la stabilité du sous-sol. Les constructions devront respecter les prescriptions définies dans le cadre des études géotechniques.

Incidences sur le patrimoine bâti villageois

Le projet architectural développé dans le cadre de la ZAC prend en compte les densité et formes urbaines existantes voisines, afin de s'intégrer harmonieusement au village. Il propose des densités moyennes qui assurent la transition entre le centre ancien et ses faubourgs, denses, et les zones pavillonnaires peu denses.

Plus que cela, il crée un quartier vivant, aéré et structuré, autour d'un parti pris architectural très qualitatif.

Les principes d'implantation du bâti (alignements, retraits, continuités et ruptures des continuité) représentées graphiquement, visent à structurer l'espace public par le bâti, sans pour autant générer un front urbain uniforme. L'aménagement d'entrées privatives est privilégié, selon une logique de maisons de ville. Les cœurs d'îlots sont préservés pour les jardins privatifs, tandis que l'espace public se déploie généreusement à l'extérieur (plus de 50% d'espaces publics).

Par ailleurs, un travail fin sur les hauteurs est réalisé, afin de limiter la hauteur des bâtiments à celle du centre ancien, tout en utilisant la pente, qui décline vers le sud.

La réduction du périmètre L123-1-5 al5 concerne le nord de la zone. Il s'agit des bâtiments qui encadrent la place St-Georges qui sont des bâtiments récents et ne présentent aucune qualité architecturale et urbaine qui justifierait leur intégration dans ce périmètre. Le projet de ZAC préserve une partie de ces bâtiments, mais prévoit de restructurer le site du Lidl et de la Poste, afin de favoriser les liaisons et ouvertures entre la place et le futur quartier Cœur d'Orques. Les bâtiments anciens situés à l'ouest du Lidl sont préservés et restaurés par la commune (future mairie).

Incidences sur les espaces naturels, les paysages et les boisements

La zone de projet **n'interférant avec aucune des zones bénéficiant de protection réglementaire** identifiées par l'état initial de l'environnement du site, l'impact du projet d'aménagement sera nul sur ces zones.

Les **formations végétales les plus remarquables** identifiées sur le site, **sont intégrées au projet et valorisées par le parti d'aménagement paysager retenu**. Ainsi, la majeure partie des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme par le PLU sont maintenus en espaces verts.

Autour de la future mairie, ils sont intégrés dans un parc public, ouvert sur l'esplanade et la future place centrale du village. Une partie de ces boisements sera supprimée pour créer le mail reliant la place à l'avenue des jardins.

En contrepartie, d'importantes plantations sont prévues sur l'ensemble de la ZAC : dans les espaces publics (mail, esplanade et place centrale ombragée, parkings plantés, canalets et noues végétalisées,...) et dans les cœurs d'îlots, tel que présenté sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Le parti d'aménagement paysager **créera un environnement très qualitatif à dominante naturelle**, où la végétation aura une large place, sous formes d'alignements d'arbres de hautes tiges ou de bosquets, privilégiant les essences végétales locales. Le système de traitement hydraulique participe pleinement à la valorisation paysagère du futur quartier. Les noues et canalets organisent le site, façonnent son paysage, influencent de manière très positive son image.

En plus de leur fonction paysagère, ces boisements assureront le maintien de la biodiversité sur le site.

III.3. Evolution des surfaces de zone

Capacités des zones du PLU avant la 2^{ème} révision simplifiée du PLU

ZONES	TOTAL ZONES M ²	m ²
Total N	1 319 651	m²
Zones N	1 039 790	m ²
Zones Na	13 075	m ²
Zones Nb	13 900	m ²
Zones Nd	77 358	m ²
Zones Ne	129 975	m ²
Zones Ng	5 500	m ²
Zones NI	45 553	m ²
Zones A	5 766 464	m²
Zones AU	147 423	m²
Zones AUa	15 581	m ²
Zones AUb	11 276	m ²
Zones AUh	25 619	m ²
Zones AUL	94 947	m ²
Zones U	1 973 689	m²
Zones UAa	8 165	m ²
Zones UAb	121 465	m ²
Zones UAv	9 901	m ²
Zones UD	1 117 118	m ²
Zones UDa	46 929	m ²
Zones UDb	138 539	m ²
Zones UDe	136 205	m ²
Zones UDe	2 867	m ²
Zones UDv	11 051	m ²
Zones UDRa	8 090	m ²
Zones UDRb	23 323	m ²
Zones UDRc	31 098	m ²
Zones UDRd	2 385	m ²
Zones UEa	230 363	m ²
Zones UEb	71 440	m ²
Zones UEc	14 750	m ²
TOUTES ZONES	9 207 227	m²

Capacités des zones du PLU après la 2^{ème} révision simplifiée du PLU

ZONES	TOTAL ZONES M²	m²
Total N	1 319 651	m²
Zones N	1 039 790	m ²
Zones Na	13 075	m ²
Zones Nb	13 900	m ²
Zones Nd	77 358	m ²
Zones Ne	129 975	m ²
Zones Ng	5 500	m ²
Zones NI	45 553	m ²
Zones A	5 766 464	m²
Zones AU	157 416	m²
Zones AUa	40 956	m ²
Zones AUb	11 276	m ²
Zones AUh	25 619	m ²
Zones AUL	79 565	m ²
Zones U	1 963 696	m²
Zones UAa	8 165	m ²
Zones UAb	121 641	m ²
Zones UAv	6 374	m ²
Zones UD	1 117 118	m ²
Zones UDa	40 867	m ²
Zones UDb	138 539	m ²
Zones UDe	136 205	m ²
Zones UDe	2 867	m ²
Zones UDv	10 471	m ²
Zones UDRa	8 090	m ²
Zones UDRb	23 323	m ²
Zones UDRc	31 098	m ²
Zones UDRd	2 385	m ²
Zones UEa	230 363	m ²
Zones UEb	71 440	m ²
Zones UEc	14 750	m ²
TOUTES ZONES	9 207 227	m²



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

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

4^{ème} modification du PLU approuvée par DCM le 11 décembre 2013



Rapport de présentation de la 4^{ème} modification du PLU

divercités
planification urbaine
& projets de territoires

Contact : **Mika Richardier**, urbaniste
17, rue St Etienne - 34 070 Montpellier
06 17 30 60 99 - divercites@gmail.com

Sommaire

I. OBJET DE LA 4^{EME} MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
I.1. Objet de la 4eme modification du PLU : l'intégration de dispositions nécessaires pour la réalisation de programmes de logements sociaux	3
I.2. Procédure de modification du PLU	3
1.2.1. Cohérence avec les orientations du PADD	4
1.2.2. Non atteinte à un EBC, zone A ou N	4
1.2.3. Non réduction d'une protection	4
I.3. Cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur	5
1.2.4. Cohérence avec les orientations du SCOT	5
1.2.5. Cohérence avec les objectifs du PLH	6
II. CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	7
II.1. Réserves d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, respectant les objectifs de mixité sociale au titre du L123-2 b	7
1.1.1. Objet de la modification : répondre aux besoins en matière de logements sociaux	7
1.1.2. Moyen utilisé et justification des choix réglementaires	8
1.1.3. Les sites concernés	9
1.1.4. Traduction réglementaire	19
II.2. Modification de l'ER n°20C	20
2.2.1. Objet de la modification et justification des évolutions réglementaires	20
2.2.2. Traduction réglementaire	20
II.3. Modification de la zone AUL en AU0	21
2.3.1. Objet de la modification et explication des choix retenus pour établir le règlement/zonage AU0	21
2.3.2. Traduction réglementaire	22
III. EXTRAITS DU ZONAGE AVANT / APRES LA 4^{EME} MODIFICATION	23

I. OBJET DE LA 4^{ÈME} MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

I.1. Objet de la 4^{ème} modification du PLU : l'intégration de dispositions nécessaires pour la réalisation de programmes de logements sociaux

Par délibération du 13 février 2013, le conseil municipal de Saint-Georges-d'Orques a prescrit la modification du PLU approuvé le 3 décembre 2007, pour l'intégration de dispositions nécessaires à la réalisation de programmes de logements sociaux dans le village, permettant de répondre aux objectifs définis par le Programme Local de l'habitat pour la commune.

Ces dispositions concernent :

- **L'inscription de réserves d'emplacements** en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article L123-2 b) du code de l'urbanisme. Ces réserves seront transcrites sur le plan de zonage en application du c) de l'article R123-12 du code de l'urbanisme ;
- **La réduction de l'emplacement réservé n°20**, situé au sud de la plaine des sports, qui était réservé pour la réalisation d'équipements publics, ;
- **L'intégration d'une zone AU0** dans la partie Sud de la plaine des sports, cohérente avec l'inscription d'une réserve d'emplacement pour la réalisation future d'un programme de logements sociaux sur ce secteur.

I.2. Procédure de modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L123-13, L123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 art3, en vigueur depuis le 1er janvier 2013, la procédure de modification est utilisée, sous réserves :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le contenu de la présente modification du PLU entre bien dans le champs d'application de ces articles.

1.2.1. Cohérence avec les orientations du PADD

Les différentes dispositions envisagées, qu'il s'agisse de l'intégration de réserves d'emplacements pour programmes de logements sociaux dans le village, de la modification d'emplacement réservé et de l'inscription d'une zone AU0 sur la partie Sud de la zone AUL, sont cohérents avec les orientations du PADD et ne nécessitent donc pas de changer ces dernières.

En effet, le PADD, dans son axe 1 « Un développement calé sur la trame paysagère de la commune », définit la limite Sud du village, qui s'appuie sur le futur Contournement Ouest de Montpellier. Au sud de cette infrastructure à venir, la plaine viticole est protégée. Au nord, le village peut s'étendre en dépassant l'avenue de l'Occitanie. La vocation de cet espace n'est pas précisée, ce qui permet d'envisager un déclassement d'une partie de la zone de loisirs en zone d'habitat.

1.2.2. Non atteinte à un EBC, zone A ou N

La modification porte uniquement sur les zones urbaines et à urbaniser. Elle ne concerne aucun espace boisé classé (EBC).

1.2.3. Non réduction d'une protection

La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Une servitude a été instaurée au titre du L123-1-5 al5 sur le centre du village, qui permet de «délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, [...] ».

Cette servitude, instaurée par la modification n°2 du PLU concerne la zone UA (UAa et UAb).

Elle induit un régime dérogatoire à toute reconstruction sur place et à l'aménagement des bâtiments existants, qui seront limités à la densité existante antérieurement et ne pourront pas bénéficier de la totalité des droits à construire déterminés par le coefficient d'occupation des sols.

Les limites de ce périmètre L123-1-5 al5 ne sont pas modifiées dans le cadre de cette 4^{ème} modification du PLU. A contrario, cette servitude doit être prise en compte dans la définition des programmes de logements sociaux sur les trois réserves d'emplacements au titre du L123-2 b introduites par la présente modification, qui se situent sur dans le cœur du village (zone UAb).

I.3. Cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur

1.2.4. Cohérence avec les orientations du SCOT

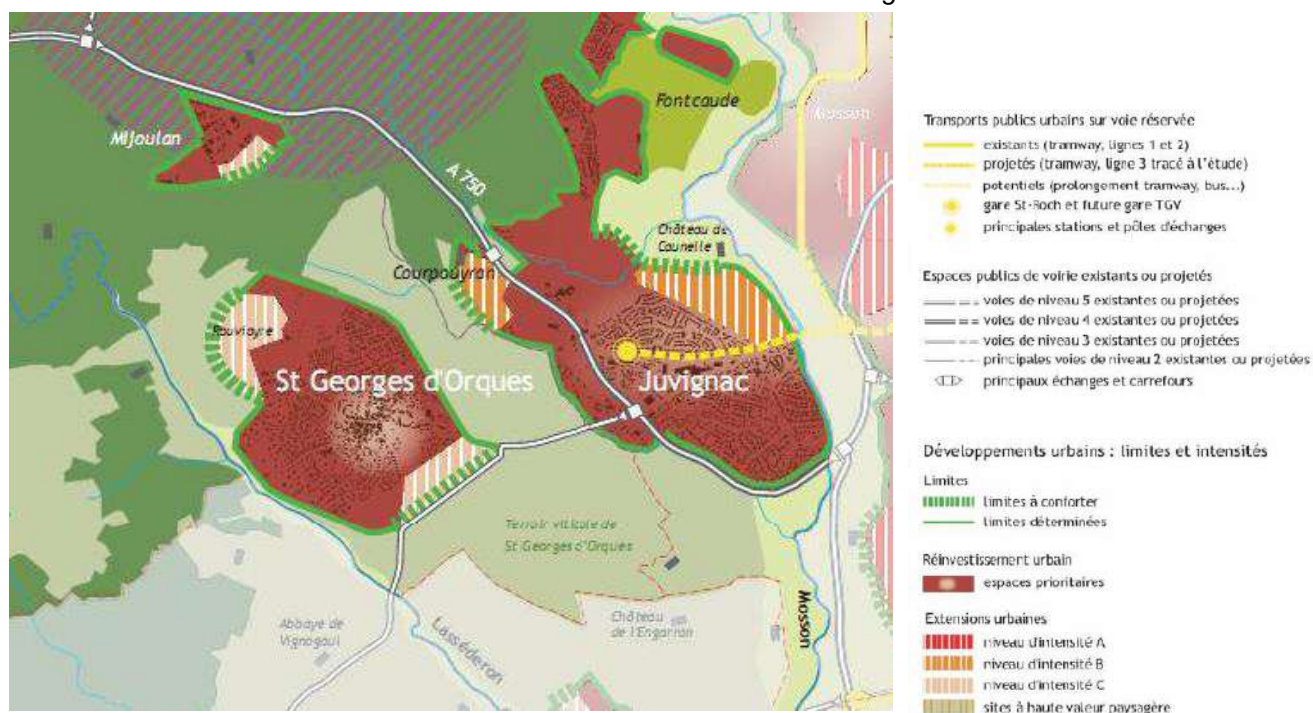
Le SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006, propose une vision stratégique de l'agglomération de Montpellier à l'horizon 2020. Le SCoT définit les limites et intensités de développement urbain sur les différentes communes de l'agglomération.

Il renforce le réinvestissement urbain, en imposant qu'un minimum de 20% des logements à construire dans les communes de l'agglomération (horts Montpellier) soient localisés dans les espaces urbains existants.

Sur Saint-Georges-d'Orques, le SCoT identifie le cœur du village comme un espace de renouvellement urbain prioritaire. Le sud de l'avenue de l'Occitanie est inscrit en espace d'extension urbaine d'intensité C¹, jusqu'à la future Liaison Intercommunale à l'Ouest de Montpellier (LICOM), qui en marque la limite.

Schéma de Cohérence Territoriale– Montpellier Agglomération

Document d'Orientations Générales – extrait du secteur Piémonts et Garrigues



¹ Plus de 20 logements à l'hectare ou plus de 2 000 m² SHON/hectare.

Ainsi, les différents points de la modification s'inscrivent en cohérence avec les orientations définies par le SCoT : qu'il s'agisse des programmes de logements sociaux dans la zone UA qui répond aux objectifs de réinvestissement urbain, ou dans le secteur des Combes, au sud du village, situé dans la zone d'intensité C du SCoT. La densité sur ce secteur sera supérieure à 20 logements /ha ou 2 000 m² de SHON / ha.

1.2.5. Cohérence avec les objectifs du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2007-2012 en vigueur, impose que les logements sociaux représentent au minimum 25 % des logements neufs construits dans chacune des communes de l'agglomération, qu'il s'agisse de logements familiaux ordinaires ou bien de logements ou places d'hébergement destinés aux populations défavorisées, dont :

- au minimum 20% de logements très sociaux (PLAI) ;
- au maximum 20 %, de logements financés en PLS (intermédiaires) ;
- 60 % de PLUS (social).

La présente modification a pour but l'intégration de dispositions nécessaires à la réalisation de programmes de logements sociaux. Elle vise ainsi à répondre aux objectifs du PLH fixés pour la commune de Saint-Georges-d'Orques en matière de production de logements sociaux.

II. CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

II.1. Réserves d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, respectant les objectifs de mixité sociale au titre du L123-2 b

1.1.1. Objet de la modification : répondre aux besoins en matière de logements sociaux

Un faible taux de logements sociaux sur la commune

La commune dispose d'un parc de résidence principales de 2 132 logements au premier janvier 2012, avec 216 logements locatifs sociaux. La part des logements sociaux est ainsi de 10,33% des résidences principales sur la commune.

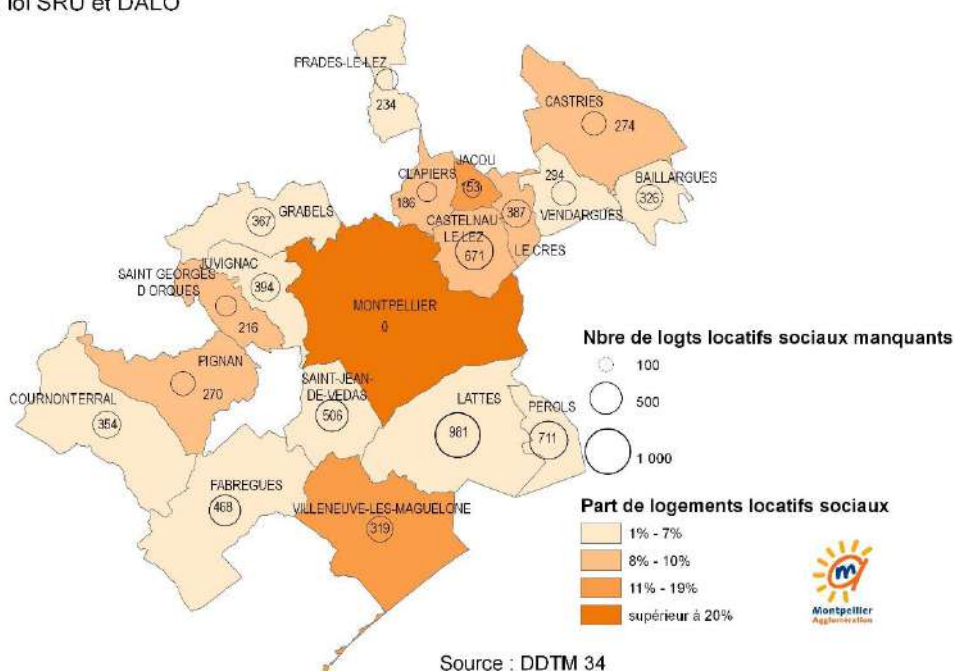
Des obligations législatives en matière de création de logements sociaux

La loi DALO en son article 55, impose un minimum de 20% de logements locatifs sociaux parmi le parc de résidences principales. Le nombre de logements locatifs sociaux manquants pour atteindre les 20% est donc de 210.

Ce différentiel a engagé la commune à mener un effort de rattrapage en matière de logements sociaux.

Sur la période 2007-2012, 18 logements sociaux ont été réalisés, soit une part de 33% parmi les logements autorisés (source : Source : DREAL- Sitadel /Montpellier Agglomération –DUH -observatoire de l'habitat).

Recensement des logements locatifs sociaux en 2011 dans les 19 communes de Montpellier Agglomération soumises à l'obligation de disposer 20% de logements sociaux parmi l'ensemble des résidences principales au titre de la loi SRU et DALO



Des obligations liées au Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH impose que les logements sociaux représentent au minimum 25 % des logements neufs construits. En complément de l'urbanisation de la ZAC Cœur d'Orques (350 logements, dont 35 logements sociaux, soit 10%), 70 logements sociaux complémentaires devront être créés pour répondre aux objectifs du PLH.

La municipalité prévoit ainsi de développer de petits programmes de logements sociaux dans le village, qui permettront de répondre aux objectifs du PLH actuel et au-delà, d'anticiper le PLH à venir.

Les différents programmes de logements identifiés dans le cadre de la présente modification permettront de réaliser entre 76 et 85 logements sociaux.

1.1.2. Moyen utilisé et justification des choix règlementaires

L'article L123-2 b, modifié par la *Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32* stipule que :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) [...]

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

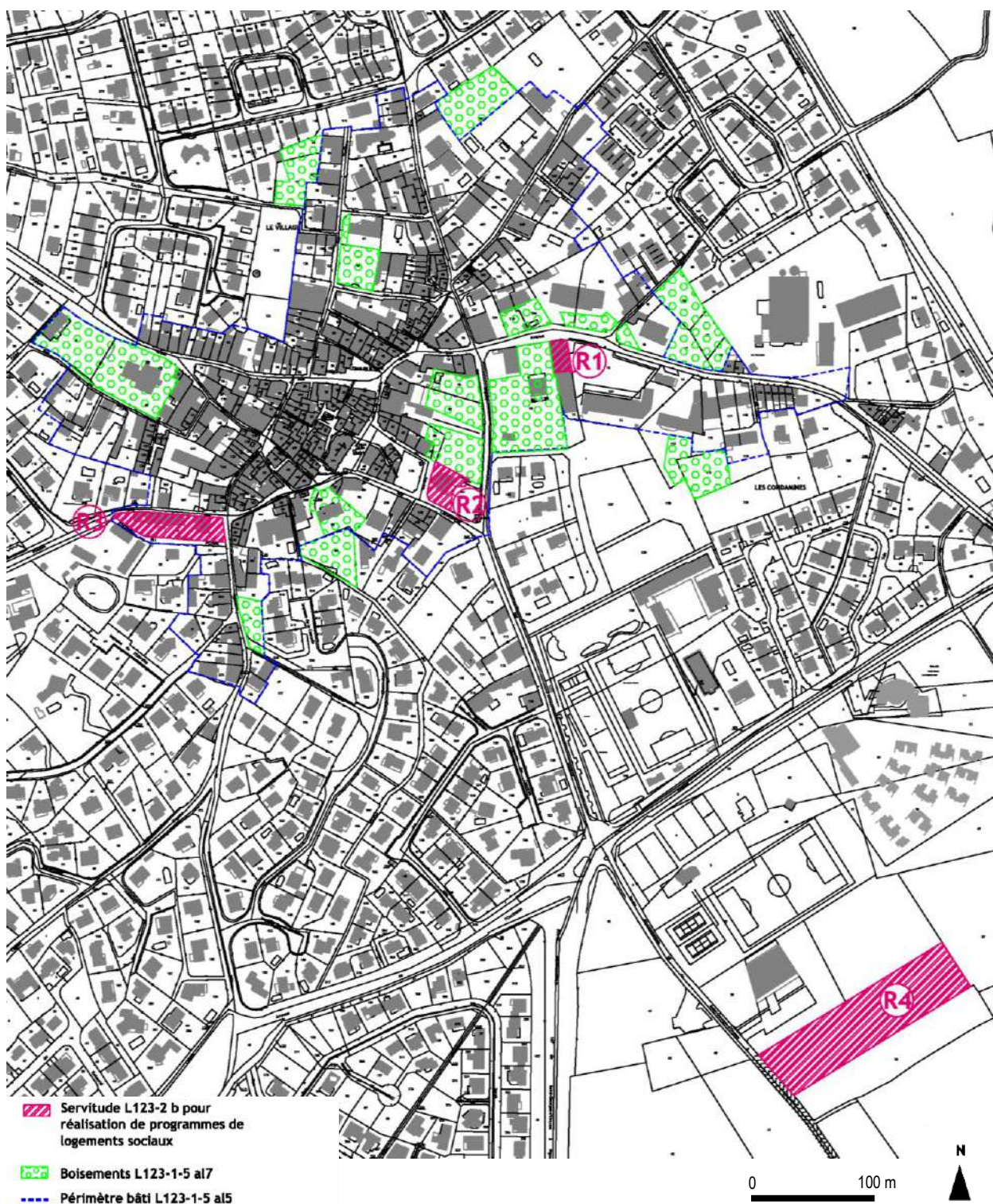
c) [...] »

Cet outil permet d'afficher la volonté communale de réaliser ces programmes de logements sociaux sur les terrains qui lui appartiennent, et de s'assurer de leur réalisation sur les terrains privés.

1.1.3. Les sites concernés

Situation

Les secteurs concernés par l'intégration de réserves d'emplacements pour la réalisation de programmes de logements répondant à des objectifs de mixité sociale, identifiés au titre de l'article L123-2 b) sont localisés sur la carte ci-dessous. Les trois premiers se situent dans la zone UAb du village et sont concernés par le périmètre L123-1-5 al 5 qui limite la reconstruction au volume bâti existant.



Reserve d'emplacement n°1 : Site du Lidl

Situation



Parcelle : AH11
 Zone UAb
 Emprise au sol du bâtiment 900 m²
 Emprise au sol du site objet de la réserve : 400 m²

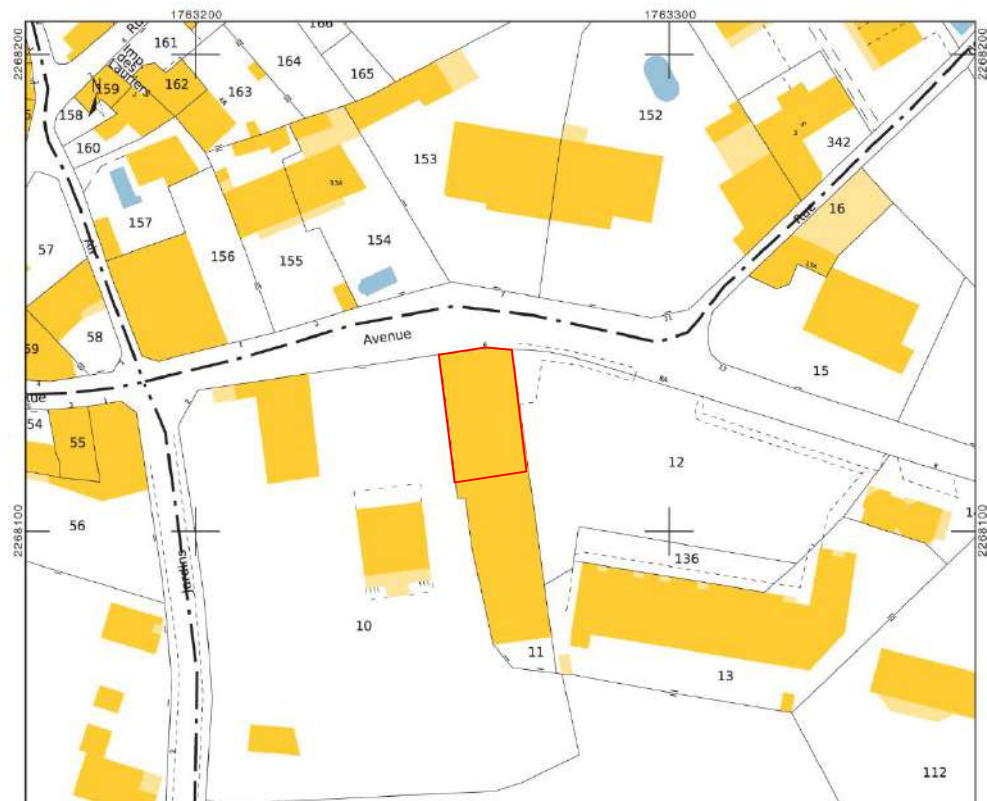
La parcelle se compose actuellement d'un bâtiment qui est occupé par une grande surface (supermarché «lidl»). Le bâtiment est en R+1 et est positionné à la limite séparative des parcelles 10 et 12.
 C'est un bâtiment datant des années 90 en toiture double pente en tuile. Sa façade sur rue est un mur aveugle, son accès se fait par la façade Est.

Un projet de zac est prévu sur les parcelles voisines 10, 11 et 13 et empiètera sur la parcelle AH 11.
 Après déduction de la surface affectée à la ZAC, il reste 387m² de surface foncière constructible.



Fond cadastral

Parcelle concernée :
AH11

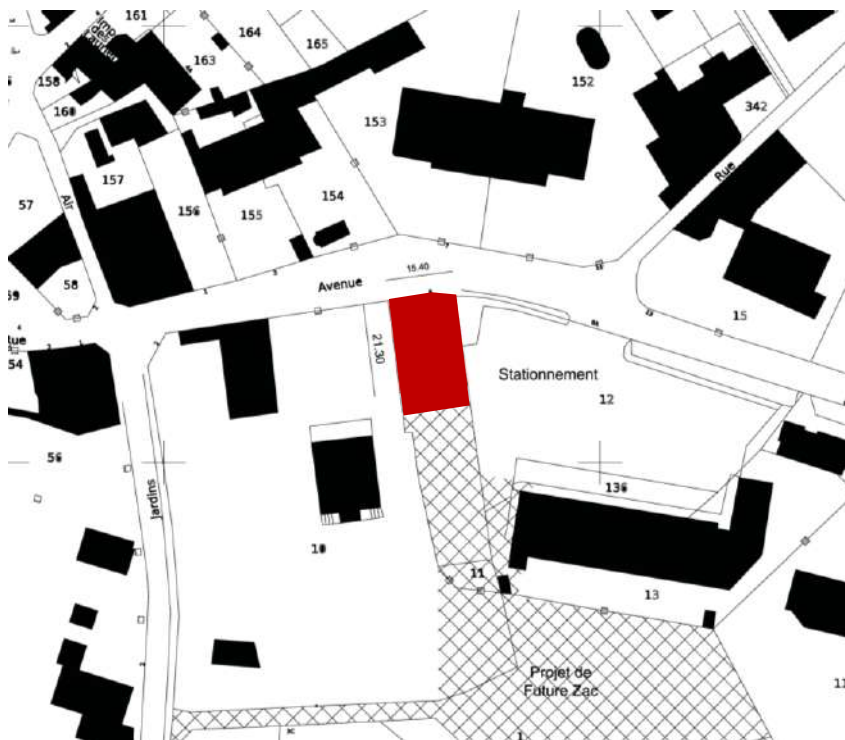


Programme de logements :

Programme de logements sociaux envisagé en reconstruction sur deux niveaux.

Surface de plancher potentielle : environ 1 200 m²

Nombre de logements potentiels : entre 15 et 20 logements sociaux du T1 au T3.



Respect du PLU :

- Alignement aux voiries
- Alignements aux limites séparatives
- Réduction du gabarit existant

L'article L123-1-5 al 5 du PLU impose de respecter le gabarit volumétrique de l'existant avant démolition. La hauteur du bâtiment d'activité est à 9 m au faîte.

De plus, la partie Sud du bâtiment de la parcelle AH11 sera démolie et laissée en espace libre pour permettre une ouverture vers la ZAC Cœur d'Orques, ce qui réduira in fine la volumétrie du bâti existant.

Ainsi, tout en respectant cette servitude, il est envisagé, par homogénéité avec les ensembles bâtis environnants, et notamment la résidence Saint-Georges, de reconstruire un bâtiment en R+2, ce qui porte la surface de plancher potentielle à 1 200 m².

Il serait possible d'y réaliser 15 logements selon la typologie suivante : 4 T1, 3 T2, 8 T3. Des adaptations seront possibles en diminuant le nombre de T3, portant le nombre de logements à 20.

Le stationnement peut être réalisé en sous-sol et également sur la parcelle 12.

Réserve d'emplacement n°2 : Maison des anciens

Situation



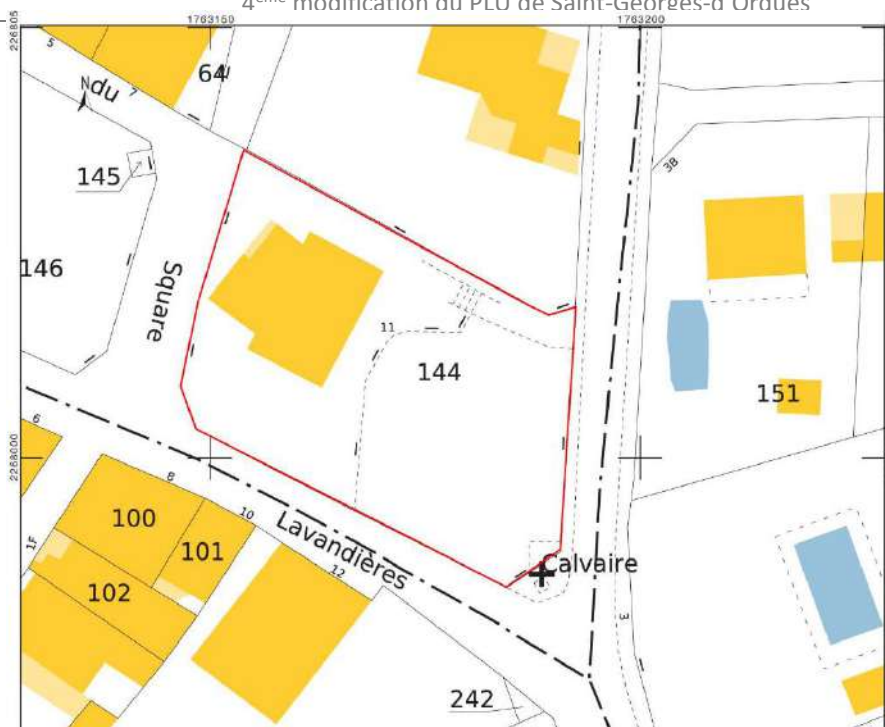
Parcelle : AN144
 Zone UAb
 Emprise au sol du bâtiment : 220 m², R+1
 Superficie de la réserve d'emplacements : 780 m²

Le site se situe à l'intersection de la rue des lavandières et l'avenue des Jardins dans un quartier situé à la limite Sud du centre historique.

Il se compose actuellement d'une aire de stationnement et de la maison des anciens. Le bâtiment a été construit dans les années 80. Il se développe en Rdc mais avec une volumétrie de type R+1. Sa toiture est une toiture à double pente en tuiles. Sa surface de plancher actuelle est évaluée à environ 220 m².



Fond cadastral numérisé :
parcelle AN144



Programme de logements

Programme de logements sociaux en reconstruction sur un niveau

Surface de plancher potentielle : environ 450 m²

Nombre de logements potentiels : entre 8 et 10 logements sociaux du T1 au T3.



Respect du PLU :

- Alignement aux voiries
- Alignements aux limites séparatives, avec interruption possible sur façade >20m
- Gabarit existant

L'article L123-1-5 al 5 du PLU impose de respecter le gabarit volumétrique de l'existant avant démolition. Le bâtiment existant a une emprise de 220 m² et une hauteur à R+1. La surface de plancher potentielle pourrait ainsi être d'environ 450 m².

En proposant une nouvelle implantation qui respecte les règles du PLU, il est possible de proposer un bâtiment en R+1 intégrant entre 8 et 10 logements du T1 au T3.

Le stationnement public existant sera entièrement conservé.

Le stationnement lié à la réalisation de l'immeuble sera trouvé sur l'emprise de la réserve.

Source : Atelier d'architecture Patrice Genet. Janvier 2013

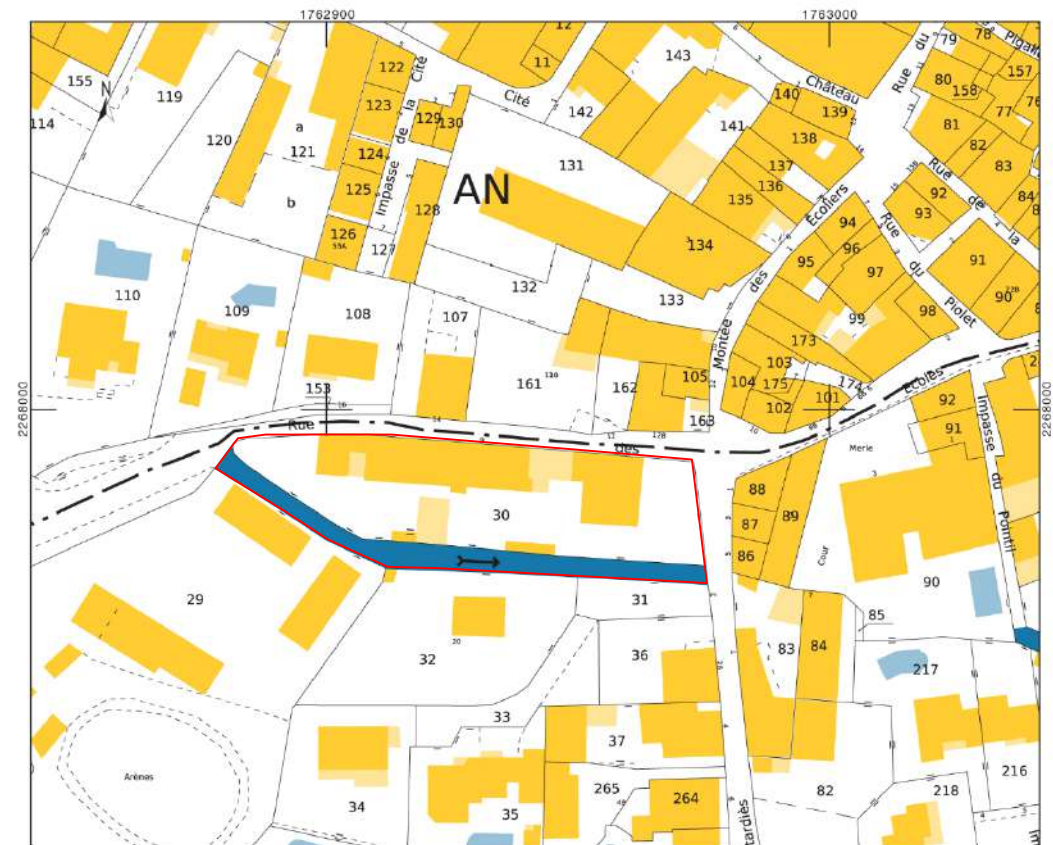


Etude d'opportunité foncière – Hypothèse d'implantation des logements.
 Source Atelier d'architecture Patrice Genet. Janvier 2013.

Réserve d'emplacement n°3 : Anciennes écoles

Situation





Parcelle : AO 30
 Zone UAb
 Superficie de la réserve d'emplacements : 1 710 m²
 Emprise au sol des bâtiments existants : environ 600 m²

Le site se situe à l'intersection de la rue des Ecoles et la rue de Fontardiès.

Il se compose actuellement d'un bâtiment désaffecté qui était une école, puis qui a été reconverti en point rencontre jeunesse par la suite dans les années 1990. Le bâtiment se compose d'une partie existante rénovée et d'une partie plus récente.

Le terrain a un dénivelé important et le niveau varie selon l'exposition du bâtiment. Une partie du bâtiment se fait donc en niveau rdc et une autre partie en R+1. La surface totale est d'environ 1224m².

Note: il est prévu un élargissement de la rue des écoles de 2m.

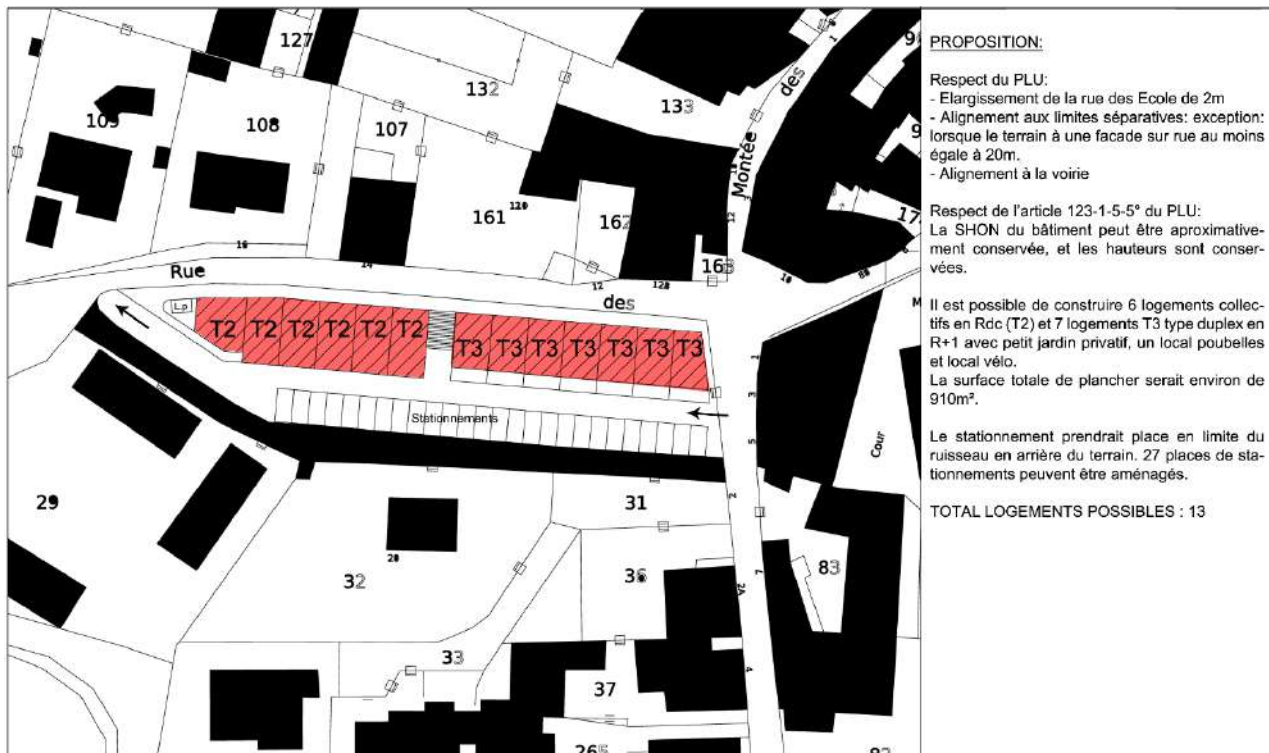


Programme de logements

Programme de logements sociaux en reconstruction sur un niveau

Surface de plancher potentielle : environ 1 200 m²

Nombre de logements potentiels : entre 13 et 15 logements sociaux du T2 au T3.



Source : Atelier d'architecture Patrice Genet. Janvier 2013

Réserve d'emplacement n°4 : Les combes

Situation actuelle





Parcelle: AC 37

Aire de la parcelle: 19480m²

Le site se situe à proximité d'un complexe sportif comprenant 4 terrains de tennis, un terrain de foot, et 2 terrains sportifs et d'un quartier résidentiel de maisons individuelles.

Il est composé de terres agricoles et de friches abandonnées.



Programme de logements

Programme de logements sociaux.

Constructions de logements individuels groupés ou logements intermédiaires.

Densité potentielle : supérieure à 30 logements à l'hectare.

Surface de plancher potentielle : entre 3 000 et 3 500 m²

Nombre de logements potentiels : environ 40 logements sociaux du T3 au T4.

1.1.4. Traduction règlementaire

Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés se décompose désormais en deux parties :

- emplacements réservés au titre des articles L123-1-5 al 8 et R123-11 d ;
- réserves d'emplacements au titre de l'article L123-2 b et R123-12 c.

Intégration des quatre réserves d'emplacements au titre du L123-2 b :

Numéro de la réserve	Nature des programmes de logements	Superficie de la réserve
R1 <i>Site du Lidl</i>	Programme de logements sociaux en reconstruction sur deux niveaux - Surface de plancher potentielle : environ 1 200 m ² - Nombre de logements sociaux potentiels : entre 15 et 20 logements sociaux du T1 au T3.	400 m ²
R2 <i>Maison des anciens</i>	Programme de logements sociaux en reconstruction sur un niveau - Surface de plancher potentielle : environ 450 m ² - Nombre de logements sociaux potentiels : entre 8 et 10 logements sociaux du T1 au T3.	780 m ²
R3 <i>Anciennes écoles</i>	Programme de logements sociaux en reconstruction sur un niveau - Surface de plancher potentielle : environ 1 200 m ² - Nombre de logements sociaux potentiels : entre 13 et 15 logements sociaux du T2 au T3.	1 710 m ²
R4 <i>Les Combes</i>	Programme de logements sociaux - Constructions de logements individuels groupés – Densité potentielle : supérieure à 30 logements à l'hectare – Surface de plancher potentielle : environ 3 500 m ² - Nombre de logements sociaux potentiels : environ 40 logements sociaux du T3 au T4.	8 036 m ²

Modification du zonage

Intégration des quatres réserves d'emplacements.

Cf. Extraits du zonage avant / après 4^{ème} modification du PLU en partie III de la présente notice.

Cf. Plan de zonage après la 4^{ème} modification du PLU au format 1 / 2000 du dossier de PLU.

II.2. Modification de l'ER n°20C

2.2.1. Objet de la modification et justification des évolutions règlementaires

L'emplacement réservé n°20C reporté sur le plan de zonage et dans la liste des servitudes du PLU, au titre des articles L123-1-5 al 8 et R123-11 d, est modifié. L'objectif de cette modification est de permettre de réserver une partie de ce site à la réalisation d'un programme de logements sociaux (réserve d'emplacement R4).

L'emplacement n°20C était réservé pour la réalisation d'équipements publics. Il s'agissait des équipements publics sportifs, qui ont été réalisés sur les terrains situés au dessus de cet emplacement réservé, sur le site de « la plaine des sports ». On ainsi été réalisé :

- Un terrain de foot en pelouse synthétique ;
- Un terrain de jeux de balles au tambourin ;
- Une piste de skateparc ;
- Un espace multifonctionnel (city parc), pour le volley ball, le hand ball,...

Cette réserve n'est ainsi plus nécessaire à la réalisation d'équipements publics sportifs. Toutefois, elle est maintenue sur sa partie Sud et Est, afin d'y réaliser un bassin de rétention et des espaces verts paysagés, et une promenade, qui marquera la limite Sud du village et l'intégration de la future déviation.

2.2.2. Traduction règlementaire

Modification du plan de zonage

Réduction de l'emplacement réservé n°20C sur le plan de zonage.

Modification de la liste des emplacements réservés

Avant la 4^{ème} modification du PLU

Número des opérations	Désignation des opérations	Superficie	Maître d'ouvrage (bénéficiaire)
20C	Aménagement d'équipements publics	32 100 m ²	Commune

Après la 4^{ème} modification du PLU

Número des opérations	Désignation des opérations	Superficie	Maître d'ouvrage (bénéficiaire)
20C	Aménagement de bassins de rétentions, promenades et espaces verts	24 056 m ²	Commune

II.3. Modification de la zone AUL en AU0

2.3.1. Objet de la modification et explication des choix retenus pour établir le règlement/zonage AU0

Modification de la zone AUL en AU0

Le programme de logements sociaux envisagé sur le secteur des Combes, sur lequel est inscrit une réserve d'emplacements pour la réalisation d'un programme de logements sociaux au titre du L123-2 b est actuellement inscrit en zone AUL du PLU.

La zone AUL est une zone à urbaniser, réservée aux équipements sportifs et de loisirs et aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces activités. A ce titre, les constructions destinées à l'habitat n'y sont pas autorisées.

Dans le cadre de la présente modification, afin de rendre compatible le programme de logements défini sur le site en application du L123-2 b et la vocation de la zone, il est décidé d'intégrer une nouvelle zone AU0 dédiée à la réalisation d'un programme de logements sociaux, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs et à la réalisation de bassins de rétentions marquant qualitativement la limite de la zone urbaine au sud du village.

La zone AU0 est une zone bloquée, en l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, qui devra intervenir après réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation établie à l'échelle de l'ensemble du secteur, cohérente avec le schéma de la ZAC Cœur d'Orques.

Le choix d'un secteur bloqué se justifie par le fait que les réseaux n'existent actuellement pas en quantité suffisante pour desservir la zone et par la nécessité d'élaborer un projet urbain qualitatif, cohérent avec la ZAC Cœur d'Orques et bien relié au village.

Cohérence avec la temporalité de la ZAC

La réalisation de la ZAC Cœur d'Orques est prévue en 3 tranches :

- Phase 1 : réalisation de 100 logements, 2014 ;
- Phase 2 : réalisation de 115 logements, 2016 ;
- Phase 3 : réalisation de 135 logements, 2019.

Aussi, l'inscription en zone AU0 est cohérente avec la temporalité de la ZAC. Son ouverture à l'urbanisation pourra intervenir à partir de la deuxième phase de travaux de la ZAC.

2.3.2. Traduction règlementaire

Modification du règlement du PLU

Un chapitre V, concernant le règlement applicable à la zone AU0 est intégré au règlement du PLU.

Il est joint en pièce n°2 de la présente modification du PLU.

Modification du zonage

Le zonage est modifié, afin d'intégrer le sud de la zone AUL en zone AU0.

Cf. Extraits du zonage avant / après 4^{ème} modification du PLU en partie III de la présente notice.

Cf. Extrait du plan de zonage après la 4^{ème} modification du PLU au format 1 / 2000 en pièce N°3 du dossier de 4^{ème} modification du PLU.

Evolution des surfaces de zones :

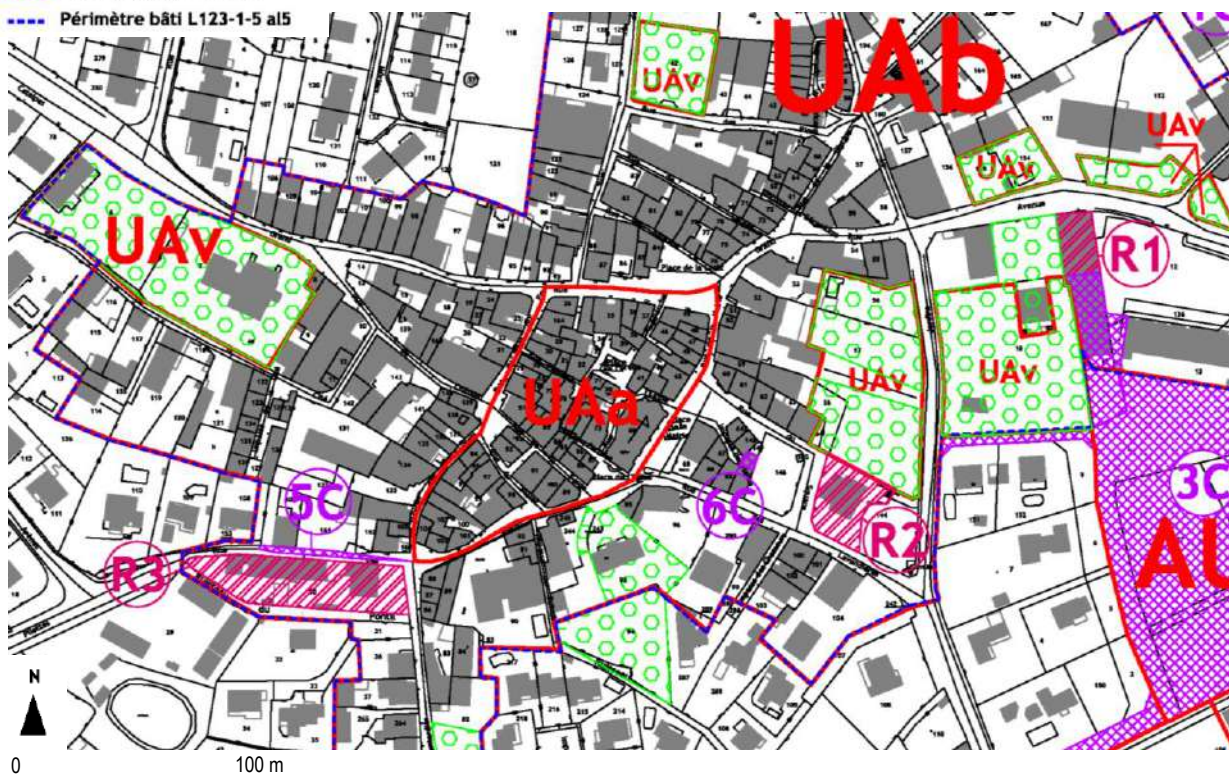
ZONES	Superficie avant la 4 ^{ème} modification	Superficie après la 4 ^{ème} modification
AU0	0	3,2 ha
AUL	9,49 ha	6,29 ha

III. EXTRAITS DU ZONAGE AVANT / APRES LA 4^{ÈME} MODIFICATION

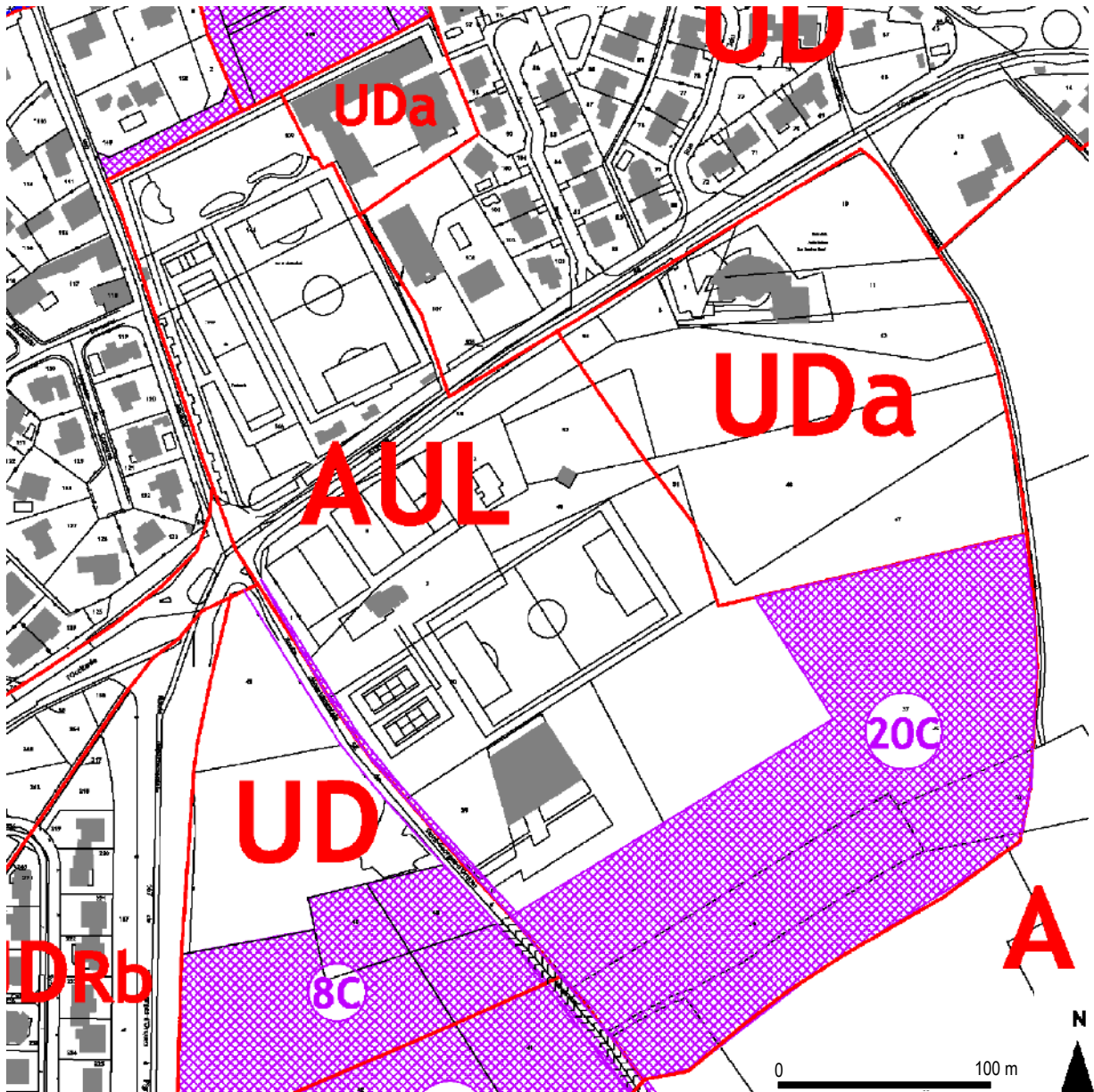
Extrait du zonage avant la 4^{ème} modification du PLU



Extrait du zonage après la 4^{ème} modification du PLU



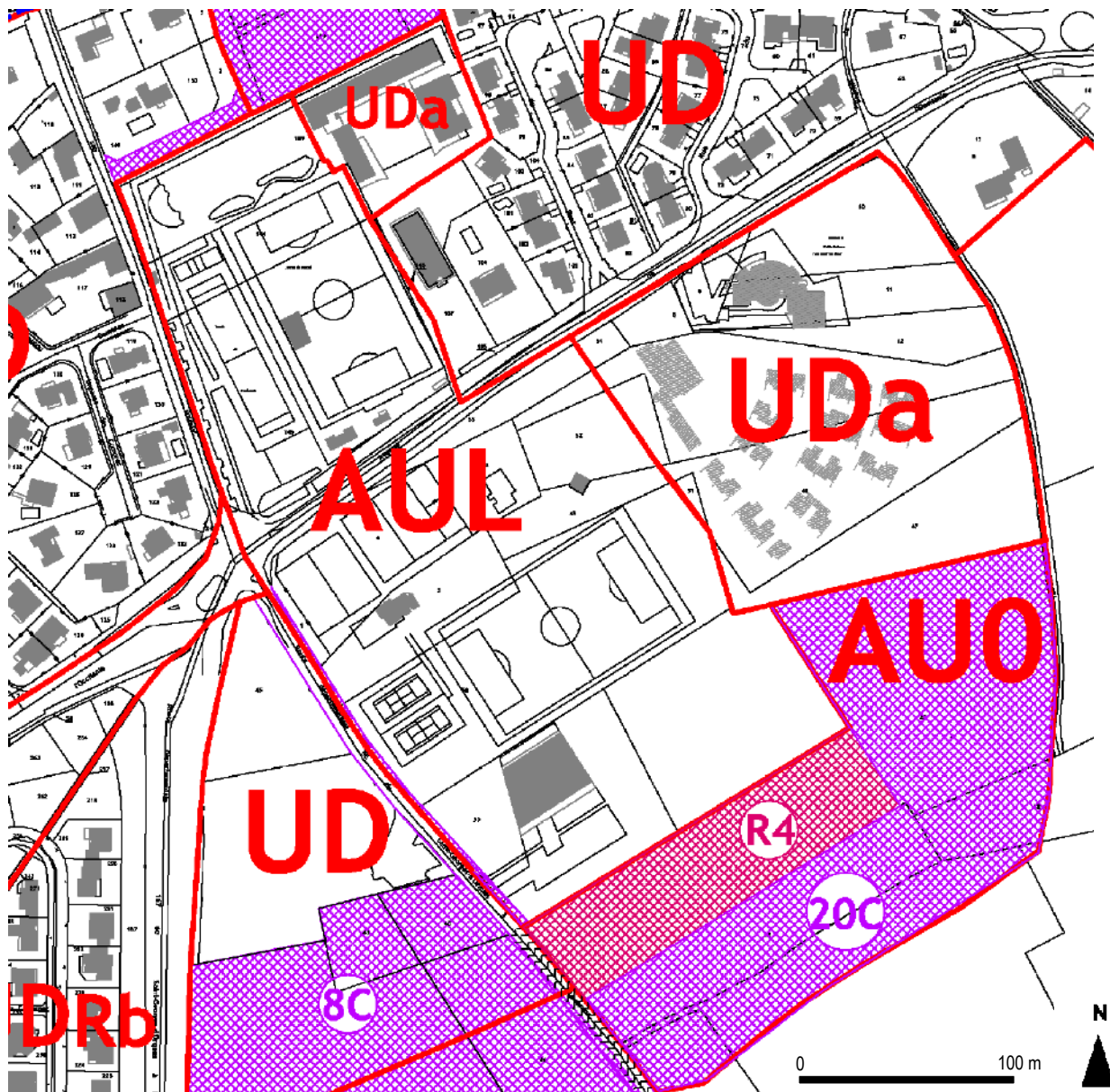
Extrait du zonage avant la 4^{ème} modification du PLU



Légende

- Limite de zone ou de secteur
- Emplacements réservés
- Boisements L123-1-5 a17
- Périmètre bâti L123-1-5 a15
- Routes où la création d'accès direct est réglementée

Extrait du zonage après la 4^{ème} modification du PLU



Légende

- Limite de zone ou de secteur
- Emplacements réservés
- Servitude L123-2 b pour réalisation de programmes de logements sociaux
- Boisements L123-1-5 a17
- Périmètre bâti L123-1-5 a15
- Routes où la création d'accès direct est réglementée



COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'ORQUES (34680)

Département de l'Hérault

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION



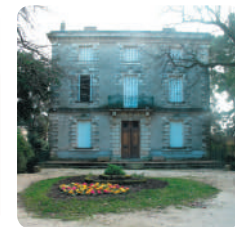
URBANISME ET TERRITOIRES

Septembre 2011

42, AVENUE SAINT-LAZARE • RÉSIDENCE LE MAIL - BÂT. 1 - APPT 76 • 34000 MONTPELLIER
TÉL./ FAX : 04.67.41.05.59 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

PRÉAMBULE.....	3
La procédure de modification.....	4
Historique du plan local d'urbanisme.....	5
1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD.....	6
1.1 Saint-Georges d'Orques, une commune rurale de l'agglomération montpelliéraine.....	7
1.2 Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.....	9
2. OBJET DE MOTIFS DE LA MODIFICATION.....	10
2.1 Objet de la modification.....	11
2.2 Motif architectural.....	11
2.3 Motif d'urbanisme.....	13
3. EFFETS DE LA MODIFICATION.....	14
3.1 Effets sur le zonage.....	15
3.2 Effets sur le règlement.....	15
3.3 De la conformité de la modification aux conditions de fond de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.....	15
3.4 Impact de la mise en oeuvre de la modification du plan local d'urbanisme sur l'environnement.....	15

PRÉAMBULE



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. LES CONDITIONS DE FOND

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (alinéa 2)

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.»

2. LES CONDITIONS DE FORME

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (alinéa 3)

« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121-4.»

Article R123-24 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R123-25 :

(...)

- b) La délibération qui approuve, modifie, révisé ou abroge un plan local d'urbanisme, en application de l'article L123-13 (...).»

Article R123-25 du Code de l'Urbanisme

«Tout acte mentionné à l'article R123-24 est affiché pendant un mois en mairie (...). Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;
- (...)

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué.»

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (in fine)

«Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.»

HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Georges d'Orques est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2007.

Depuis lors, ce document a fait l'objet de deux mises à jour :

- arrêté de mise à jour du 7 février 2008, suite à l'arrêté préfectoral n°2007-I-2605 du 30 novembre 2007 déclarant d'utilité publique le captage de l'Olivet,
- arrêté de mise à jour du 14 mars 2008, suite à l'arrêté préfectoral n°2008-0I-198 du 30 janvier 2008 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

Par ailleurs, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme par délibération en date du 22 octobre 2008.

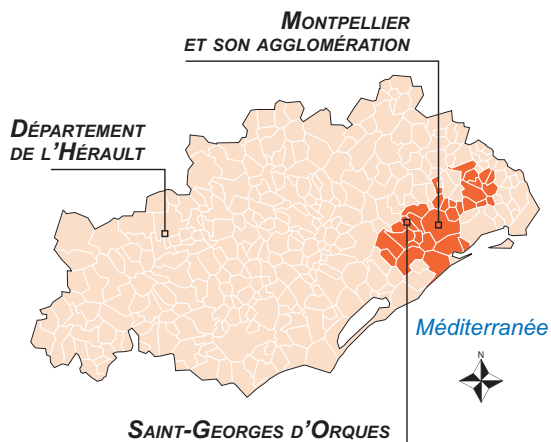
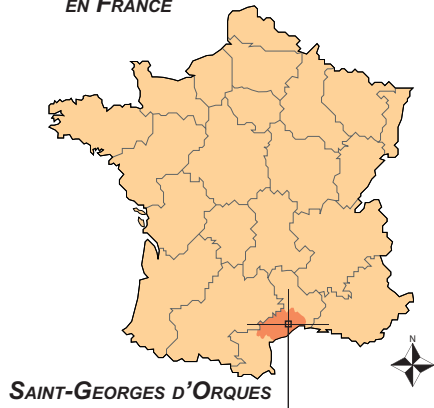
La procédure de modification du plan local d'urbanisme a été mise en oeuvre en mars 2011 conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme en vue de faire application de l'article L123-1-5 5° du Code de l'Urbanisme.

Elle est concomitante de deux autres procédures d'évolution du document d'urbanisme.

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



SAINT-GEORGES D'ORQUES
EN FRANCE



1.1 SAINT-GEORGES D'ORQUES, UNE COMMUNE RURALE DE L'AGGLOMÉRATION MONTPELLIÉRAINE

Positionnée à 8 km à l'ouest de Montpellier, préfecture du département de l'Hérault, en région Languedoc-Roussillon, la commune de Saint-Georges d'Orques est une terre d'histoire et de modernité.

Évoquée dès le XI^e siècle dans plusieurs chartes relatives à l'évêché de Maguelone, le village fortifié est administré dès le début du XVII^e siècle par des institutions consulaires indépendantes. À la faveur de sols calcaires, le village développe un savoir-faire viticole dont la renommée internationale est faite au début du XVIII^e siècle par l'entremise du président américain Thomas Jefferson, amateur du vin de Saint-Georges. Cette longue histoire permet à la commune de bénéficier d'un fort patrimoine historique et d'une tradition viticole de qualité.

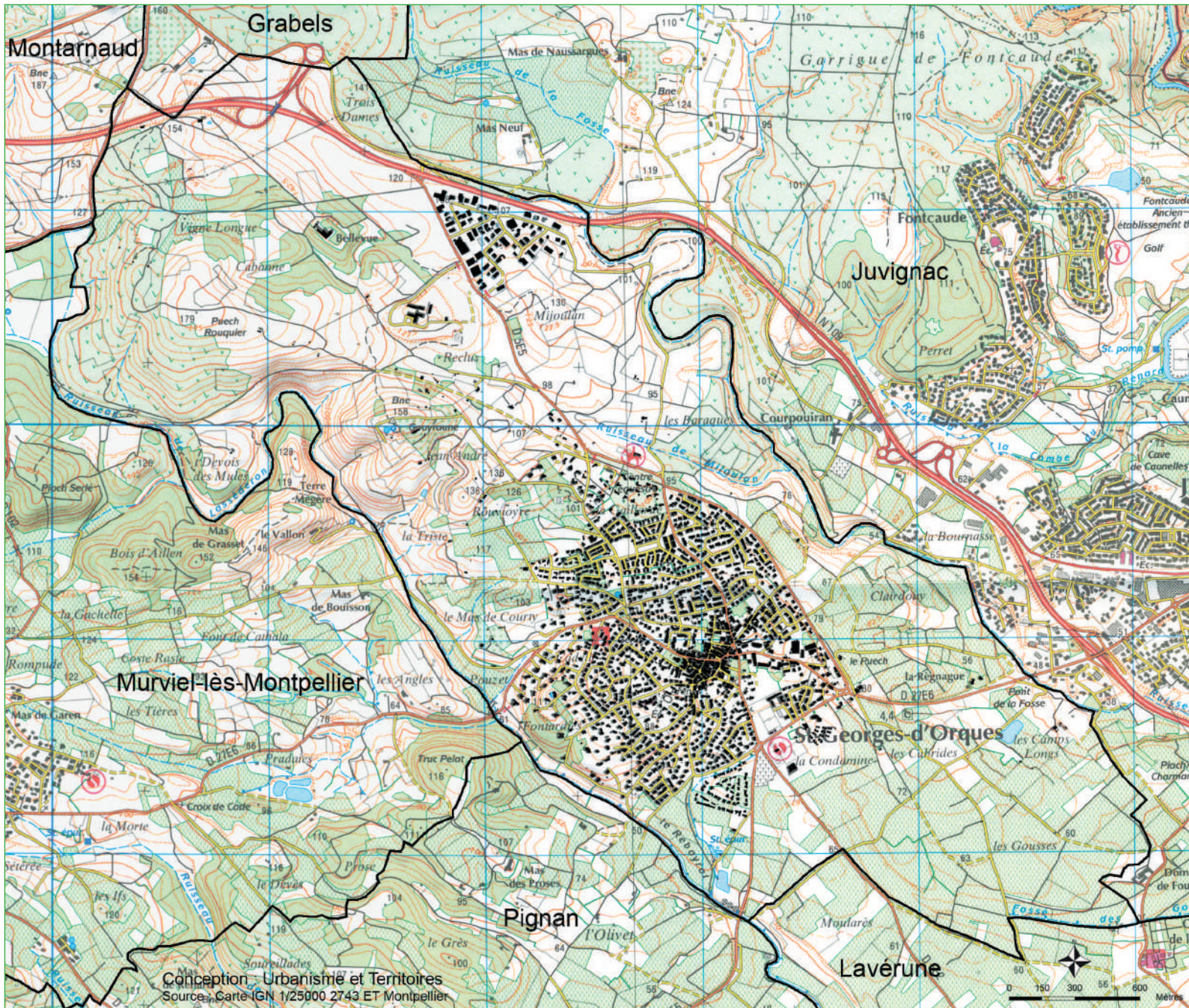
Aujourd'hui membre de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (31 communes, 408.951 habitants), Saint-Georges d'Orques compte 5169 habitants en 2008 ⁽¹⁾ et bénéficie largement de l'attractivité du département et de l'agglomération. Le développement du cadre bâti s'est opéré dans le respect des grands paysages, contraint par les espaces naturels et le potentiel agronomique des sols. Néanmoins, la tâche urbaine s'est fortement élargie sur la base d'une dynamique de construction liée à l'explosion démographique des années 1960. L'urbanisation contemporaine s'est réalisée selon un mode qui s'inscrit en rupture totale avec celui des anciens schémas urbains. Autour du noyau médiéval, s'agglomèrent aujourd'hui près de 120 ha d'extensions résidentielles. Au nord du village, la zone d'activités de Mijoulan s'est développée en bordure de l'A750, grappillant sur les espaces naturels. L'occupation dominante reste néanmoins agricole, imprimant à un caractère rural à cette commune péri-urbaine.

Sa position entre les garrigues d'Aumelas, la montagne de la Moure et la plaine de Fabrègues offre des qualités environnementales et paysagères qui contribuent à l'attractivité de la commune. D'une superficie de 930 ha, le territoire communal se caractérise par une répartition tripartite entre les espaces urbanisés (au centre), les paysages naturels (au nord) et les terres de culture (au sud).

Entrant dans l'aire d'influence de la capitale régionale où travaille l'essentiel de la population active communale, Saint-Georges d'Orques a toutefois su développer une économie résidentielle fondée sur les activités du tertiaire, lui permettant de conserver un dynamisme propre. La viticulture reste un point fort de la dynamique économique locale.

« Entre village traditionnel de la plaine languedocienne et commune périurbaine, Saint-Georges d'Orques doit affirmer sa place et son devenir en tant que bourg dans l'agglomération, en répondant aux objectifs supra communaux tout en affirmant son identité.»
(PLU - page 7 du rapport de présentation)

⁽¹⁾ Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2011 - source INSEE



LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.2 LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce stratégique du plan local d'urbanisme. Le PADD a pour objet de définir le projet de territoire retenu pour les années à venir et les stratégies d'aménagement et d'urbanisme qui en découlent. Il se synthétise comme suit.

I. UN DÉVELOPPEMENT CALÉ SUR LA TRAME PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

1. La plaine viticole protégée, au sud
Construire la nouvelle limite Sud de l'urbanisation : la route belvédère
Préserver les espaces agricoles de la plaine et soutenir l'activité agricole
2. Les vallées, comme limites naturelles à l'est et à l'ouest
À l'est : construire la limite entre le village et les vallées de la Fosse et du Mijoulan
À l'Ouest : la vallée du Lasséderon et l'accès vers Murviel-lès-Montpellier
3. Les collines boisées et jardinées au nord
Marquer la limite Nord de l'urbanisation en s'appuyant sur le relief
Valoriser des espaces de loisirs et de promenade
Préserver la « rupture » paysagère entre le village et la zone du Mijoulan, tout en améliorant la fonctionnalité de la RD5E

II. UN DÉVELOPPEMENT VILLAGEOIS RAISONNÉ À PARTIR DU CENTRE ANCIEN

1. Étendre la centralité villageoise avec l'aménagement d'un nouveau quartier
Un quartier organisé autour d'espaces publics fédérateurs
Des formes et fonctions génératrices d'urbanité
2. Optimiser le potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble des zones urbanisées
3. Valoriser le centre ancien et son patrimoine
Valoriser le patrimoine bâti et architectural du coeur du village
Favoriser la réhabilitation du centre ancien
- 4 Compléter l'urbanisation avant la ligne de crête

III. UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT AVEC LES AMBITIONS DU SCOT : LE SECTEUR DU MIJOU LAN ET DE BEL AIR

2. OBJET ET MOTIFS DE LA MODIFICATION



2.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du plan local d'urbanisme a été entreprise par le conseil municipal en vue de l'application, sur l'ensemble de la zone UA délimitée audit document, de l'article L123-1-5 5° du Code de l'Urbanisme.

Article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

«Le règlement peut : (...)

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous (...).»

[Le 13° renvoie à la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols, qui détermine la densité de construction admise.]

L'application de cet article est mise en oeuvre afin de renforcer les mécanismes de protection du patrimoine bâti du centre ancien (motif d'architecture) et d'anticiper des dysfonctionnements urbains potentiels liés à la mise en oeuvre du renouvellement urbain dans ce secteur (motif d'urbanisme).

2.2 LE MOTIF ARCHITECTURAL

2.2.1 UN PATRIMOINE DE QUALITÉ

Le village de Saint-Georges d'Orques présente un caractère architectural et urbain typique des villages de la plaine languedocienne. Le centre ancien témoigne de ses origines, empreintes de ruralité, par la présence de son bâti regroupé, par l'existence de petites places intimes enserrées dans le tissu bâti.

Le noyau ancien s'est constitué autour des édifices principaux de la commune : son église et la mairie. Il est organisé selon une forme groupée et sa structure est dense. Le maillage viaire est irrégulier et serré. L'habitat est de type maison de village, sur deux à trois étages. Les bâtiments sont mitoyens et sont alignés sur la rue, dégagant des jardinets à l'arrière.

Outre quelques édifices remarquables, la qualité du centre ancien est due à sa cohérence urbaine, donnée par les gabarits des bâtiments, le rapport à la rue, le traitement des façades.

L'analyse architecturale du centre historique et des faubourgs de la commune permet de dégager des critères d'appartenance à des familles architecturales induites par les modes de vie souvent dépendants de l'histoire (sécurité), de l'évolution technique (modes et évolutions des cultures, apparition de la motorisation...) et de l'évolution urbaine (démographie, décentralisation...).

Chaque époque historique a laissé des vestiges et il n'est pas rare, sur un même bâti, de trouver des traces superposées. La démarche consiste à respecter cette évolution et à gérer cette cohabitation. Les interventions sur le bâti ancien devraient valoriser les éléments les plus anciens souvent cachés ou en partie démolis lors des modifications ultérieures.

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et architectural du centre ancien sont logiquement introduites comme orientations générales du PADD. Elles se traduisent par l'institution d'une zone UA (zone urbaine générale dense du centre ancien et des faubourgs), dont l'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et d'affirmer le caractère villageois du centre.

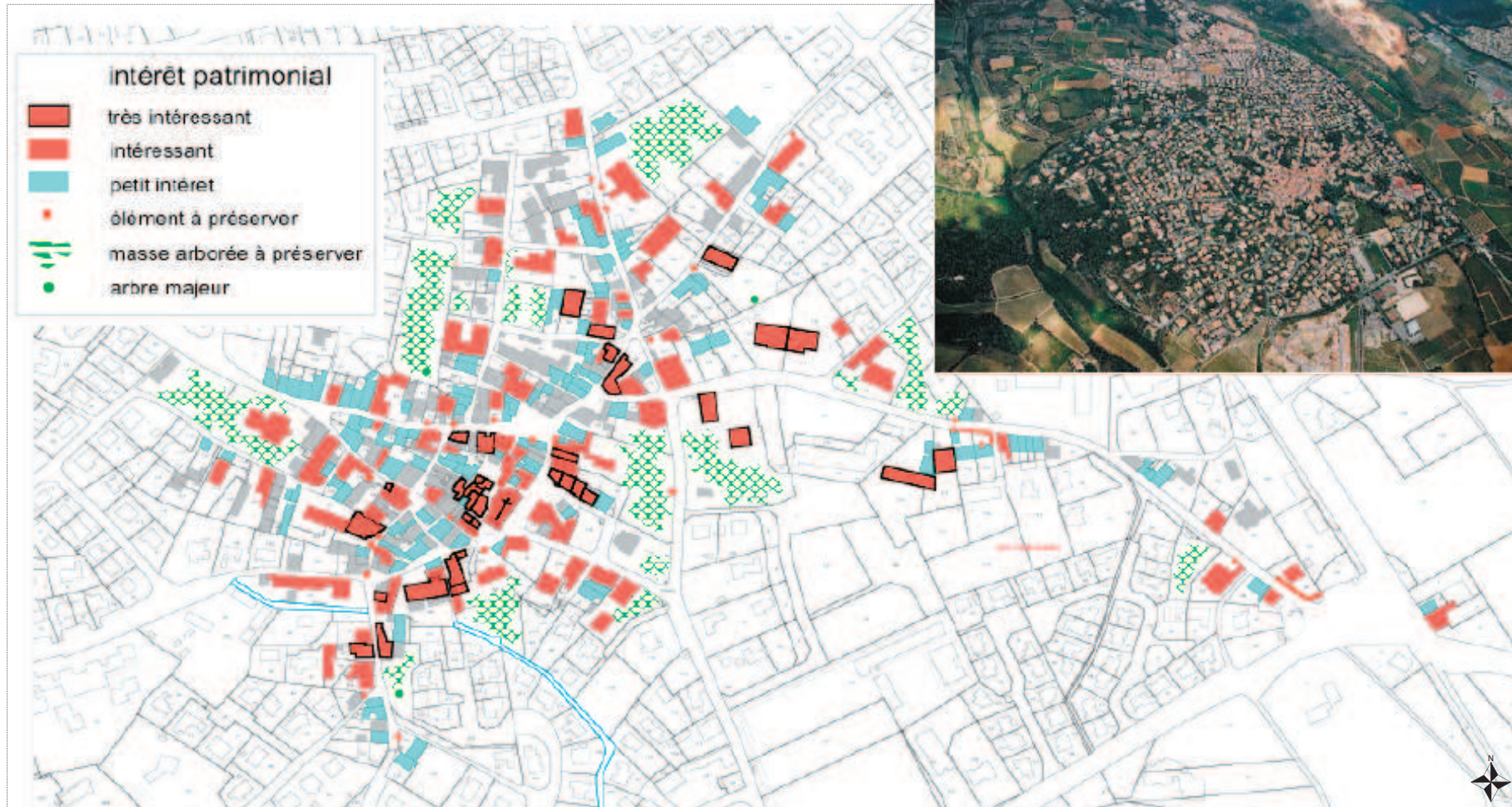
2.2.2 ENJEUX DE PRÉSERVATION

Si le renouvellement urbain se pose également comme orientation générale du PADD, il est important dans la zone UA de limiter une densification des volumes existants ne permettant pas de préserver :

- l'harmonie volumétrique et de hauteur des constructions,
- les cours et les jardins, facteurs de qualité de vie et de valorisation végétale du tissu urbain,
- l'ensoleillement,
- les perspectives visuelles dans un tissu urbain déjà très dense.

C'est pourquoi le conseil municipal s'est déterminé à limiter la reconstruction et l'aménagement des bâtiments du centre ancien au volume existant.

Un patrimoine architectural identifié



2.3 LE MOTIF D'URBANISME

2.3.1 UN MAILLAGE VIAIRE MAL ADAPTÉ À LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Le centre ancien est organisé selon une forme groupée et une structure très dense, qui composent un maillage viaire irrégulier et serré. La structuration des rues est très nette et bien identifiable grâce à l'alignement du bâti. En résulte un rapport intime entre l'espace public et l'espace privé, notamment dans les ruelles les plus étroites, pentues et sinueuses qui assurent les dessertes jusqu'aux maisons les plus anciennes et les plus difficiles d'accès.

Historiquement, les habitants travaillaient dans leur grande majorité sur la commune. De ce fait, les besoins en déplacements étaient faibles et les modes de déplacements différents d'aujourd'hui, comme en témoigne l'étroitesse du réseau viaire et la relation entre espace bâti et espace public. Ce mode d'organisation et de fonctionnement urbain accordait une place prépondérante à l'espace public, la rue, espace de communication, d'échange, de représentation et de conflit.

De cet héritage résulte un maillage viaire mal adapté à la circulation dans le centre ancien, avec des rues et ruelles parfois à peine carrossables.



Un maillage viaire dense et serré dans le centre historique

2.3.2 ENJEUX DE FONCTIONNEMENT URBAIN

La majorité des actifs de la commune travaillent désormais dans la ville centre de l'agglomération, Montpellier, ce qui nécessite une motorisation accrue des ménages et un usage quotidien de la voiture particulière, la commune étant à cette heure peu desservie par des transports en commun répondant aux usages.

Ce contexte, s'il devait s'accompagner d'une dynamique importante de densification de l'hypercentre, contribuerait de façon significative à une dégradation du cadre de vie et nécessiterait une mutation du réseau viaire qui dispose d'un faible potentiel de requalification compte tenu de sa structuration.

Par ailleurs, le règlement de la zone UA exige en matière de stationnement la réalisation d'une place par logement et, pour les opérations d'ensemble de plus de deux logements, deux places de stationnement par logement.

Le renouvellement urbain, s'il est nécessaire, doit permettre une revalorisation et une revitalisation du centre historique mais il est impératif d'anticiper les difficultés de fonctionnement urbain (circulation, stationnement) induites par l'augmentation du nombre de logements dans le secteur.

C'est pourquoi le conseil municipal s'est déterminé à limiter la reconstruction et l'aménagement des bâtiments du centre ancien à la densité existante. Cette mesure permettra de maîtriser l'augmentation du parc résidentiel dans le centre ancien et de limiter la surfréquentation de ses rues par les véhicules automobiles et la pratique d'un stationnement anarchique peu compatible avec la qualité du cadre de vie.



Des ruelles historiques mal adaptées à l'automobile



3. EFFETS DE LA MODIFICATION



3.1 EFFETS SUR LE ZONAGE

Conformément à l'article R123-11 e) du Code de l'Urbanisme, la modification consiste à délimiter sur le plan de zonage les secteurs concernés par l'application de l'article L123-1-5 5° sus évoqué.

Le secteur concerné est la zone UA dans sa globalité (comprenant les secteurs UAa, UAb et UA_v), où se posent les enjeux de préservation et de fonctionnement urbain qui ont été précisés. Est appliquée sur le zonage une trame spécifique.

Aucune autre modification des plans de zonage n'est envisagée.

3.2 EFFETS SUR LE RÈGLEMENT

La modification n'a pas vocation à modifier les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme.

En revanche, elle induit un régime dérogatoire à toute reconstruction sur place et à l'aménagement des bâtiments existants en zone UA, qui seront limités à la densité existante antérieurement et ne pourront pas bénéficier de la totalité des droits à construire déterminé par le coefficient d'occupation des sols.

3.3 DE LA CONFORMITÉ DE LA MODIFICATION AUX CONDITIONS DE FOND DE L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables.

La modification n'a pas vocation à contrevenir au renouvellement urbain. Elle n'interdit ni la reconstruction, ni l'aménagement du bâti existant mais vise à anticiper des effets pervers qui seraient préjudiciables à la qualité patrimoniale et au cadre de vie en centre ancien.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

3.4 IMPACT DE LA MISE EN OEUVRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

De manière générale, les impacts de la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme modifié sur l'environnement sont nuls.

Les seuls effets notoires seront ceux visés par la modification elle-même, à savoir le renforcement des mécanismes de préservation de la qualité du centre ancien.



COMMUNE DE SAINT-GEORGES D'ORQUES (34680)

Département de l'Hérault

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION



URBANISME ET TERRITOIRES

Septembre 2011

42, AVENUE SAINT-LAZARE • RÉSIDENCE LE MAIL - BÂT. 1 - APPT 76 • 34000 MONTPELLIER
TÉL./ FAX : 04.67.41.05.59 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

PRÉAMBULE.....	3
La procédure de modification.....	4
Historique du plan local d'urbanisme.....	5
1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD.....	6
1.1 Saint-Georges d'Orques, une commune rurale de l'agglomération montpelliéraine.....	7
1.2 Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.....	9
2. LA VALORISATION DE L'URBANISME VÉGÉTAL.....	10
2.1 Un patrimoine végétal de qualité.....	11
2.2 Les dispositifs de protection mis en oeuvre par le plan local d'urbanisme et leurs manquements.....	11
3. L'OBJET DE LA MODIFICATION.....	12
3.1 L'objet de la modification.....	13
3.2 Les motifs de la modification.....	13
3.3 Les effets de la modification.....	15
3.2.1 Effets sur le zonage.....	15
3.2.2 Effets sur le règlement.....	15
3.4 De la conformité de la modification aux conditions de fond de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.....	15
3.5 Impact de la mise en oeuvre de la modification du plan local d'urbanisme sur l'environnement.....	15
<i>Annexe : Etat du zonage après modification.....</i>	<i>16</i>

PRÉAMBULE



LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. LES CONDITIONS DE FOND

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (alinéa 2)

« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.»

2. LES CONDITIONS DE FORME

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (alinéa 3)

« Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L121-4.»

Article R123-24 du Code de l'Urbanisme

« Font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées à l'article R123-25 :

(...)

- b) La délibération qui approuve, modifie, révisé ou abroge un plan local d'urbanisme, en application de l'article L123-13 (...).»

Article R123-25 du Code de l'Urbanisme

«Tout acte mentionné à l'article R123-24 est affiché pendant un mois en mairie (...). Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) Au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3500 habitants et plus ;
- (...)

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué.»

Article L123-13 du Code de l'Urbanisme (in fine)

«Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.»

HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Georges d'Orques est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2007.

Depuis lors, ce document a fait l'objet de deux mises à jour :

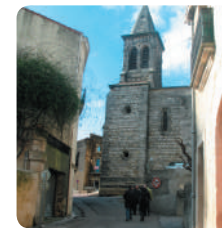
- arrêté de mise à jour du 7 février 2008, suite à l'arrêté préfectoral n°2007-I-2605 du 30 novembre 2007 déclarant d'utilité publique le captage de l'Olivet,
- arrêté de mise à jour du 14 mars 2008, suite à l'arrêté préfectoral n°2008-01-198 du 30 janvier 2008 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

Par ailleurs, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme par délibération en date du 22 octobre 2008.

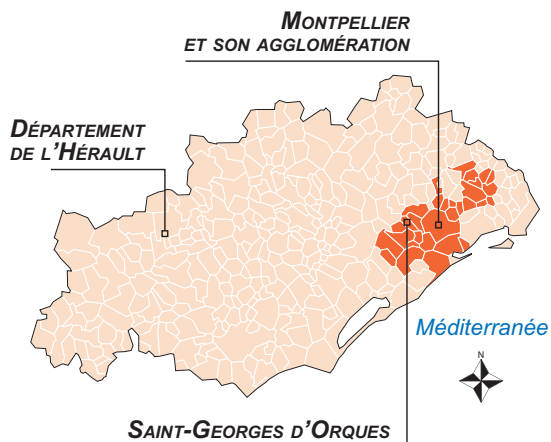
La procédure de modification du plan local d'urbanisme a été mise en oeuvre en mars 2011 conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme en vue d'homogénéiser la situation des parcs et jardins urbains désignés en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Elle est concomitante de deux autres procédures d'évolution du document d'urbanisme.

1. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



SAINT-GEORGES D'ORQUES
EN FRANCE



1.1 SAINT-GEORGES D'ORQUES, UNE COMMUNE RURALE DE L'AGGLOMÉRATION MONTPELLIÉRAINE

Positionnée à 8 km à l'ouest de Montpellier, préfecture du département de l'Hérault, en région Languedoc-Roussillon, la commune de Saint-Georges d'Orques est une terre d'histoire et de modernité.

Évoquée dès le XI^e siècle dans plusieurs chartes relatives à l'évêché de Maguelone, le village fortifié est administré dès le début du XVII^e siècle par des institutions consulaires indépendantes. À la faveur de sols calcaires, le village développe un savoir-faire viticole dont la renommée internationale est faite au début du XVIII^e siècle par l'entremise du président américain Thomas Jefferson, amateur du vin de Saint-Georges. Cette longue histoire permet à la commune de bénéficier d'un fort patrimoine historique et d'une tradition viticole de qualité.

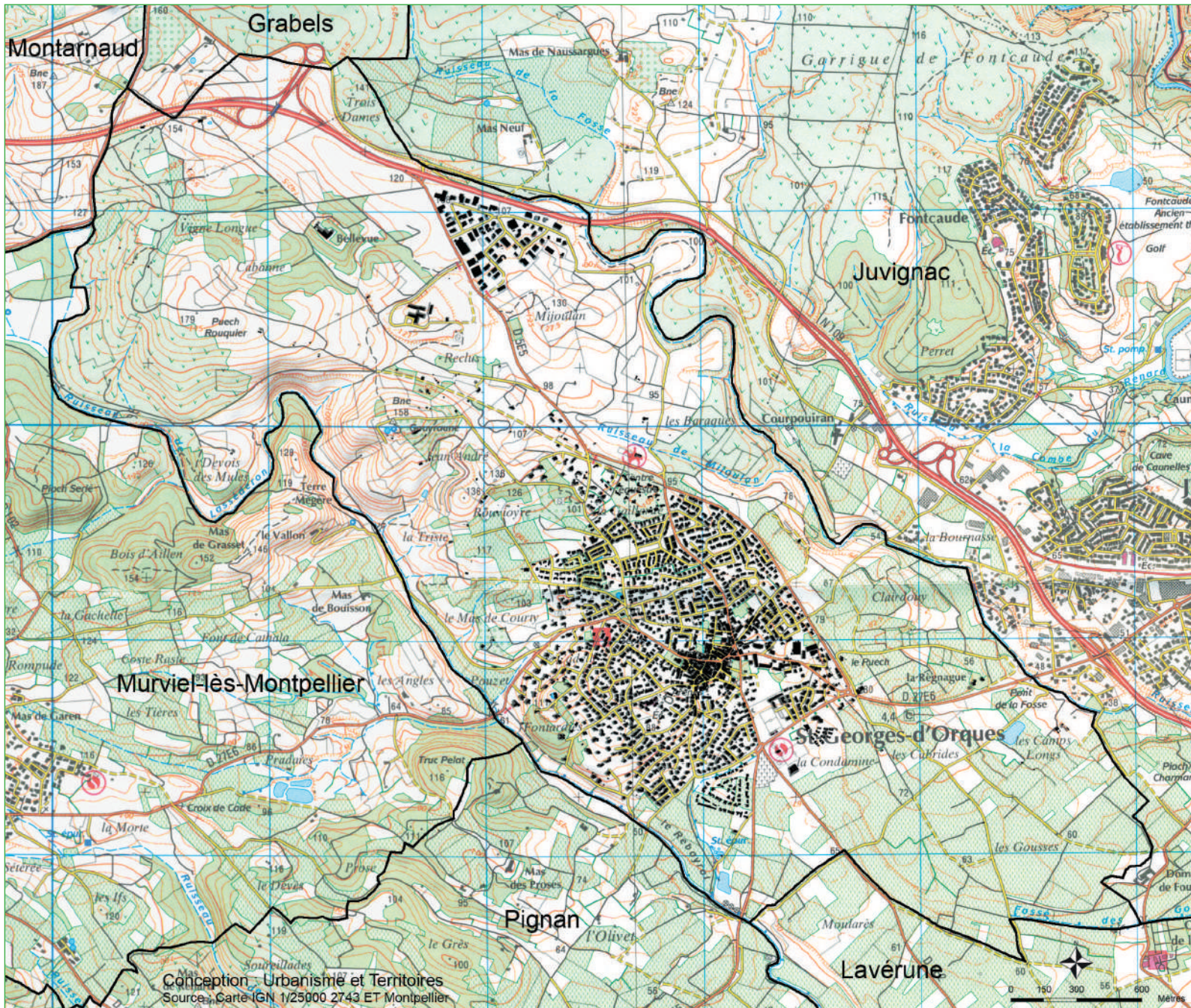
Aujourd'hui membre de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (31 communes, 408.951 habitants), Saint-Georges d'Orques compte 5169 habitants en 2008 ⁽¹⁾ et bénéficie largement de l'attractivité du département et de l'agglomération. Le développement du cadre bâti s'est opéré dans le respect des grands paysages, contraint par les espaces naturels et le potentiel agronomique des sols. Néanmoins, la tâche urbaine s'est fortement élargie sur la base d'une dynamique de construction liée à l'explosion démographique des années 1960. L'urbanisation contemporaine s'est réalisée selon un mode qui s'inscrit en rupture totale avec celui des anciens schémas urbains. Autour du noyau médiéval, s'agglomèrent aujourd'hui près de 120 ha d'extensions résidentielles. Au nord du village, la zone d'activités de Mijoulan s'est développée en bordure de l'A750, grappillant sur les espaces naturels. L'occupation dominante reste néanmoins agricole, imprimant à un caractère rural à cette commune péri-urbaine.

Sa position entre les garrigues d'Aumelas, la montagne de la Moure et la plaine de Fabrègues offre des qualités environnementales et paysagères qui contribuent à l'attractivité de la commune. D'une superficie de 930 ha, le territoire communal se caractérise par une répartition tripartite entre les espaces urbanisés (au centre), les paysages naturels (au nord) et les terres de culture (au sud).

Entrant dans l'aire d'influence de la capitale régionale où travaille l'essentiel de la population active communale, Saint-Georges d'Orques a toutefois su développer une économie résidentielle fondée sur les activités du tertiaire, lui permettant de conserver un dynamisme propre. La viticulture reste un point fort de la dynamique économique locale.

« Entre village traditionnel de la plaine languedocienne et commune périurbaine, Saint-Georges d'Orques doit affirmer sa place et son devenir en tant que bourg dans l'agglomération, en répondant aux objectifs supra communaux tout en affirmant son identité.»
(PLU - page 7 du rapport de présentation)

⁽¹⁾ Population municipale légale entrée en vigueur le 1er janvier 2011 - source INSEE



LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.2 LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce stratégique du plan local d'urbanisme. Le PADD a pour objet de définir le projet de territoire retenu pour les années à venir et les stratégies d'aménagement et d'urbanisme qui en découlent. Il se synthétise comme suit.

I. UN DÉVELOPPEMENT CALÉ SUR LA TRAME PAYSAGÈRE DE LA COMMUNE

1. La plaine viticole protégée, au sud
Construire la nouvelle limite Sud de l'urbanisation : la route belvédère
Préserver les espaces agricoles de la plaine et soutenir l'activité agricole
2. Les vallées, comme limites naturelles à l'est et à l'ouest
À l'est : construire la limite entre le village et les vallées de la Fosse et du Mijoulan
À l'Ouest : la vallée du Lasséderon et l'accès vers Murviel-lès-Montpellier
3. Les collines boisées et jardinées au nord
Marquer la limite Nord de l'urbanisation en s'appuyant sur le relief
Valoriser des espaces de loisirs et de promenade
Préserver la « rupture » paysagère entre le village et la zone du Mijoulan, tout en améliorant la fonctionnalité de la RD5E

II. UN DÉVELOPPEMENT VILLAGEOIS RAISONNÉ À PARTIR DU CENTRE ANCIEN

1. Étendre la centralité villageoise avec l'aménagement d'un nouveau quartier
Un quartier organisé autour d'espaces publics fédérateurs
Des formes et fonctions génératrices d'urbanité
2. Optimiser le potentiel de renouvellement urbain sur l'ensemble des zones urbanisées
3. Valoriser le centre ancien et son patrimoine
Valoriser le patrimoine bâti et architectural du coeur du village
Favoriser la réhabilitation du centre ancien
- 4 Compléter l'urbanisation avant la ligne de crête

III. UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT AVEC LES AMBITIONS DU SCOT : LE SECTEUR DU MIJOU LAN ET DE BEL AIR

2. LA VALORISATION DE L'URBANISME VÉGÉTAL



2.1 UN PATRIMOINE VÉGÉTAL DE QUALITÉ

Les jardins et les parcs arborés : un patrimoine historique

Le tissu du coeur de ville est dense, les maisons sont serrées, accolées les unes aux autres. Il laisse pourtant place à un patrimoine végétal décliné en jardins privés, parcs, jardins familiaux, square, esplanade, alignements d'arbres... Historiquement, ces parcs et jardins, dont la plupart fut plantée au temps du développement des premiers faubourgs, témoignent d'un art de vivre et d'une époque florissante où les maisons de maître furent embellies par l'art des jardins.

Les jardins et les parcs arborés : un écrin vert pour le village ancien

La diversité de la végétation urbaine, qu'elle appartienne à l'espace public ou à l'espace privé, fait partie des éléments fédérateurs du paysage urbain. Composés d'arbres centenaires (pins parasols, pins d'Alep, cèdres, chênes verts, micocouliers...), les parcs et les jardins tissent un écrin vert pour le coeur du village et des poches de respiration de qualité.

Un parc privé



La végétation urbaine du coeur de ville

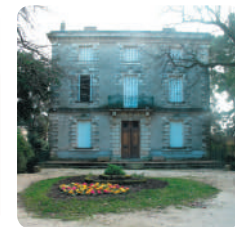


2.2 LES DISPOSITIFS DE PROTECTION MIS EN OEUVRE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme en vigueur prend deux mesures de préservation et de valorisation de l'urbanisme végétal :

- Inscription des parcs et jardins urbains remarquables en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- Institution des secteurs UAv et UDv où la constructibilité est limitée en raison de l'existence de bois de qualité non classés en Espaces Boisés Classés.

3. L'OBJET DE LA MODIFICATION



3.1 L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification du plan local d'urbanisme a pour objet :

- > d'une part, de procéder au reclassement en secteur UAv du parc de la maison de retraite, actuellement classé en UAb,
- > d'autre part, de procéder au reclassement en secteur UAv des parcs et jardins faisant l'objet d'un classement en secteur UDv.

3.2 LES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le reclassement du parc de la maison de retraite

Le parc de la maison de retraite forme un espace boisé remarquable sur le plan paysager, dont la valeur est reconnue par le plan local d'urbanisme en vigueur par une désignation en élément du paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Positionné au bout de la Grand Rue, il constitue une respiration végétale à la sortie du centre historique où le tissu urbain est très dense. Il participe grandement à la valorisation paysagère de la voie, comme un point de mire vert qui délie la densité minérale du tissu urbain, et constitue l'un des principaux éléments de l'écrin vert du village.

Le parc de la maison de retraite fait l'objet, dans le plan local d'urbanisme en vigueur, d'un classement en zone UAb. Or le régime général de la zone UAb se caractérise notamment par un coefficient d'occupation des sols très important (COS de 2), susceptible de préjudicier à la préservation de ce boisement remarquable.

La modification du plan local d'urbanisme vise ainsi à lui appliquer une protection renforcée en procédant à son reclassement en secteur UAv, où les droits à construire sont circonscrits à 0,20.

Le reclassement des secteurs UDv

L'ensemble des secteurs UDv, implantés en périphérie de la zone UAb, se rattache à des propriétés classées dans cette zone. Cette différence de classification ne correspond ni à la réalité historique de ces espaces (plantés lors du développement des premiers faubourgs) ni à la réalité foncière. Certains constituent par ailleurs des enclaves de zone UD non justifiées, positionnées entre la zone UAb et une autre zone (AUa, UE).

La modification du plan local d'urbanisme vise ainsi à restituer ces boisements à la zone UA tout en maintenant un régime protecteur par un l'application du régime des secteurs UAv.

**Le parc de la maison de retraite :
fond de scène végétal de la Grand Rue**



**Le parc de la maison de retraite :
une masse boisée de qualité**



3.3 LES EFFETS DE LA MODIFICATION

3.3.1 EFFETS SUR LE ZONAGE

Le zonage est modifié comme suit (voir plan page suivante):

- > d'une part, la parcelle n°AN 169 [nouvelle numérotation], accueillant la maison de retraite et son parc, est reclassée en secteur UAv,
- > d'autre part, les secteurs UDv sont reclassés en secteurs UAv.

En aucun cas, le périmètre des éléments identifiés au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme n'est modifié.

Aucune autre modification du zonage n'est opérée.

3.3.2 EFFETS SUR LE RÈGLEMENT

La modification n'a pas vocation à modifier les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme. Elle permet toutefois d'appliquer un régime réglementaire plus adapté à la sensibilité du parc de la maison de retraite.

Par ailleurs, par effet de la suppression des secteurs UDv, les dispositions afférentes sont retirées du corps du règlement de la zone UD.

3.4 DE LA CONFORMITÉ DE LA MODIFICATION AUX CONDITIONS DE FOND DE L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'alinéa 2 de l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme :

- > ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- > ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- > ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- > ne comporte pas de graves risques de nuisance.

3.5 IMPACT DE LA MISE EN OEUVRE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

De manière générale, les impacts de la mise en oeuvre du plan local d'urbanisme modifié sur l'environnement sont limités.

L'application du régime UAv aux secteurs UDv aura pour conséquence d'assouplir les droits à construire (COS passant de 0,10 à 0,20) mais ceux-ci restent limités et peu susceptibles de remettre en cause la préservation des boisements, contrairement à la situation antérieure du parc de la maison de retraite où un COS de 2 était autorisé.

En tout état de cause, ces espaces restent assujettis au régime restrictif des éléments de paysage à préserver résultant du Code de l'Urbanisme ou défini par le règlement :

> R421-23 d) du Code de l'Urbanisme : Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques en application de l'article L123-1 7° doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable.

> R421-17 d) du Code de l'Urbanisme : Tous travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques en application de l'article L123-1 7° doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux préalable.

> Article 13 du règlement de la zone UA : *«Dans les secteurs UAv, lors de toute demande de permis de construire, les arbres à préserver devront être indiqués sur le plan masse».*

Par ailleurs, le reclassement en secteur UAv du parc de la maison de retraite permet une meilleure préservation et valorisation de cet espace.



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DES MOTIFS

A la suite d'une omission dans la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune, les conditions d'implantation de certaines constructions par rapport à la voirie publique ne peuvent pas être autorisées car elles ne remplissent pas les exigences réglementaires.

Il s'agit de l'absence du terme « minimum » dans l'article UD6 .

L'absence de ce mot interdit le positionnement des habitations dans les angles droits des parcelles riveraines de la voie publique. En effet, si on respecte le règlement à la lettre, le coin de l'habitation n'est pas situé à 5 mètres de la limite avec la rue, mais dans tous les cas, à une distance supérieure aux 5 mètres réglementaires, donc le permis de construire est refusé.

L'ajout du mot « minimum » après le mot « distance » modifierait les conditions d'implantation et permettrait une implantation pertinente.

La rédaction de l'article UD 6 est :

1. Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement, à condition que dans les 5 m à partir de l'alignement de la voie, puisse être intégré le garage pour les voitures (celui-ci peut également être intégré dans la composition du bâtiment) ;
- soit à 5 m, à partir de l'alignement de la voie.

La rédaction de l'article UD 6 après la modification est la suivante :

1. Règle générale :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement, à condition que dans les 5 m à partir de l'alignement de la voie, puisse être intégré le garage pour les voitures (celui-ci peut également être intégré dans la composition du bâtiment) ;
- soit à 5 m minimum, à partir de l'alignement de la voie.

Au regard des modifications envisagées qui n'affectent pas la destination des sols, la procédure de modification simplifiée prévue par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme est mise en œuvre.

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

PLU

Plan Local d'Urbanisme



I - Rapport de présentation

PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007

2^{ème} Mise à jour arrêtée le 14 mars 2008

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

PREAMBULE

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET DES OBJECTIFS DE LA REVISION

Les élus de commune de St-Georges-d'Orques ont prescrit la quatrième révision globale de leur document d'urbanisme par Délibération du Conseil Municipal du 21 janvier 2003.

Cette révision est l'occasion de faire évoluer le document en prenant en compte :

- des nouvelles règles d'urbanismes liées aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et à la Loi Urbanisme et Habitat (UH) ;
- des objectifs supra communaux définis par le SCoT et le PLH récemment élaborés ;
- des mesures de protections environnementales ou de risques naturels récemment prescrites ou en cours d'élaboration (PPRIF, risques de gonflement des argiles, etc.).

Cette révision est enfin et surtout l'occasion de parfaire **le projet communal pour les dix à quinze ans à venir**, dans un contexte de très forte pression démographique.

Située dans la première couronne de l'agglomération montpelliéraine, dans un environnement encore rural, la commune de Saint Georges d'Orques est soumise à la pression de la capitale régionale, dont la population a plus que triplé en trente ans. Dans le même temps, la population de Saint Georges d'Orques a plus que quadruplé passant d'environ 1 100 habitants en 1970 à 4 400 habitants aujourd'hui.

Cette attractivité est renforcée par la proximité d'infrastructures majeures à l'échelle de l'agglomération : aménagement de l'A750, projet de liaison intercommunale d'évitement nord (LIEN), projet de rocade Ouest, etc.

Toutefois, la commune conserve - et souhaite conserver - un caractère rural, avec un village à la forme encore groupée dans son écrin viticole, caractéristique des villages languedocien de l'ouest de l'agglomération.

La croissance démographique s'est pourtant traduite par une dynamique de construction importante qui emprunte à des formes et modes d'urbanisation très consommateurs d'espace, souvent banalisant, tant pour les paysages que pour le cadre de vie, et qui ne sont pas pensés de manière globale.

La structure urbaine et la typologie sociologique évoluent, risquant de diluer l'identité du village et du territoire.

Aussi, l'objectif majeur du PLU est de prendre en compte cette pression foncière, en répondant à la demande d'accueil de population de manière maîtrisée et structurée, afin de ne pas mettre à mal ce qui fait l'attractivité de ce territoire.

A partir de l'analyse du cadre paysager du village, de la composition des espaces urbains, des caractéristiques socio-économique, des diverses perspectives d'évolutions territoriales et des besoins répertoriés dans tous ces domaines, est imaginé un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) adapté au territoire et favorisant la dynamique villageoise en confortant son centre.

Le PLU approuvé par DCM le 3 décembre 2007 a fait l'objet de 2 mises à jour afin d'intégrer des servitudes d'utilité publiques :

- mise à jour par arrêté du Maire le 7 février 2008 afin d'intégrer la DUP du Captage d'eau potable ;
- mise à jour par arrêté du Maire le afin d'intégrer le PPRif approuvé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2008.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Rappel de la procédure et des objectifs de la révision	3
SOMMAIRE	4
PARTIE I DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
I.1. Analyse socio-économique et perspectives de développement	7
Un territoire rural au sein d'une agglomération en pleine croissance ...	7
La population	8
Les logements	10
Les activités économique.....	12
II. La structuration du territoire communal	16
Topographie et hydrographie.....	16
Le reseau viaire	18
L'occupation du sol et les paysages.....	21
Sites archéologiques et monuments historiques	25
Les risques naturels.....	26
Les risques Technologiques	29
Le réseau d'assainissement.....	30
L'alimentation en eau potable.....	31
La collecte des déchets	33
III. Structuration de l'espace bâti de la commune	34
Un centre villageois à conforter.....	34
Des extensions urbaines diffuses réalisées au « coup par coup ».....	35

PARTIE II. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU ET LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	39
II.1. Les choix retenus pour établir le PADD.....	40
II.2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	44
II.3 Récapitulatif des surfaces de zones	57
II.4. Les incidences du projet sur l'environnement.....	58
1. les incidences du plan sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine et les mesures prises pour limiter ces impacts	58
2. les incidences du plan sur les espaces naturels et les espaces boisés et les mesures prises pour limiter ces impacts.....	59
3. les incidences du plan sur les zones agricoles.....	60
4. les incidences du plan sur les risques et leur prise en compte	61
5. les incidences du plan sur l'exposition au bruit des grandes infrastructures et le traitement des abords des grandes infrastructures (L111.1.4).....	65
6. les incidences du plan sur les sites archéologiques	66
7. les incidences du plan sur les équipements sanitaires et l'alimentation en eau potable.....	67

PARTIE I

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce diagnostic territorial se décline à trois échelles et types d'analyses :

- une analyse des caractéristiques socio-économiques (démographie, logements, économie, services, équipements) et des perspectives d'évolution en la matière, à partir du contexte supra communal dans lequel s'inscrit le territoire de Saint Georges d'Orques ;
- une analyse de la structure géographique et paysagère du territoire communal et de ses évolutions visibles ou prévisibles, incluant l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la structure des différentes entités constitutives du bâti de la commune, de ses principaux atouts et dysfonctionnements.

Pour chacune de ces thématiques, sont identifiés les principaux enjeux et/ou besoins.

I.1. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

UN TERRITOIRE RURAL AU SEIN D'UNE AGGLOMERATION EN PLEINE CROISSANCE

Située dans la première couronne de l'agglomération de Montpellier, au niveau d'un nœud d'infrastructures majeures, la place du village de Saint Georges d'Orques au sein de cette agglomération en pleine croissance se pose avec force.

Saint Georges d'Orques est une commune dont les grands paysages conservent une dominante rurale, mais le profil socio-économique de la population se rapproche de plus en plus de celui d'une commune urbaine.

La commune connaît depuis plus de trente ans une augmentation spectaculaire de sa population, qui travaille désormais principalement sur la ville centre.

D'un point de vu institutionnel, la commune s'inscrit désormais dans la Communauté d'Agglomération

de Montpellier qui regroupe 31 communes et près de 400 000 habitants. Cette structure intercommunale a adopté un Plan de Déplacements Urbains, un Programme Local de l'Habitat ainsi qu'un Schéma de Cohérence Territoriale, qui définissent des objectifs avec lesquels le PLU se doit d'être cohérent.

Elle appartient en outre au Syndicat intercommunal « entre Vène et Mosson » qui regroupe les communes de Cournonsec, Cournonteral, Fabrègues, Lavérune, Murviel-les-Montpellier, Pignan, Saint Georges d'Orques et Saussan. Cette structure met en place une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) à cette échelle intercommunale.

Entre village traditionnel de la plaine languedocienne et commune périurbaine, Saint Georges d'Orques doit affirmer sa place et son devenir en tant que bourg dans l'agglomération, en répondant aux objectifs supra communaux tout en affirmant son identité.



Les 31 communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier

Source : carte IGN au 1/250 000

LA POPULATION

Une « explosion démographique » sur les trente dernières années

La population a plus que quadruplé ces trente dernières années. Elle est en effet passée de 1 090 habitants en 1968 à 4 400 en 1999.

Cette forte croissance s'est ralentie entre les deux derniers recensements (90-99) mais elle reste soutenue.

Une commune attractive

L'augmentation de la population de Saint Georges d'Orques repose en grande partie sur le flux migratoire. Ainsi, après une période très prolifique en matière de nouvelles arrivées (solde migratoire de 3,01 % entre 1982 et 1990), le flux de nouveaux habitants dû au solde migratoire a diminué pour atteindre la valeur toujours positive de 1,97 % entre 1990 et 1999.

Ceci explique le ralentissement général de l'augmentation de la population.

Quant au solde naturel il demeure stable et oscille depuis une trentaine d'années autour de 0,38%.

Une dynamique périurbaine

Le taux de croissance de la commune est plus élevé que celui qui est observé à l'échelle de l'agglomération (2,35% entre 90-99 contre 1,89%). Ce chiffre est significatif du dynamisme des communes périurbaines sur lesquelles se reporte la pression relative à l'expansion de l'agglomération montpellieraine.

La densité de population de St-Georges, avec 472 hab/km², reste toutefois une des plus faible de la première couronne périurbaine, avec Laverune, Grabels, Lattes et Montferrier.

Perspectives de croissance démographique et « besoins » quantitatifs d'accueil de population

Selon un scénario tendanciel sur la base d'un taux de croissance de 2,33%, la population à l'horizon 2015 serait de **6 240** habitants environ. Cela correspond à un accroissement de population d'environ **1 050** habitants, soit un « besoin » **420** nouveaux logements sur la base de 2,5 personnes par foyer.

Ces perspectives sont à mettre en corrélation avec les objectifs du PLH.

Tableau 1 : Evolution du nombre d'habitants à Saint Georges d'Orques entre 1968 et 1999.

Année	Nbre d'habitants	Evolution globale	Taux d'évolution annuelle
1968	1 091		
1975	1 157	6,05%	0,76%
1982	2 727	135,70%	16,96%
1990	3 567	30,80%	3,42%
1999	4 398	23,29%	2,33%
2007	5 189	17,98%	-

Source : Recensements de la population (données INSEE).

Graphique 1 : Evolution du nombre d'habitants à Saint Georges d'Orques entre 1968 et 1999

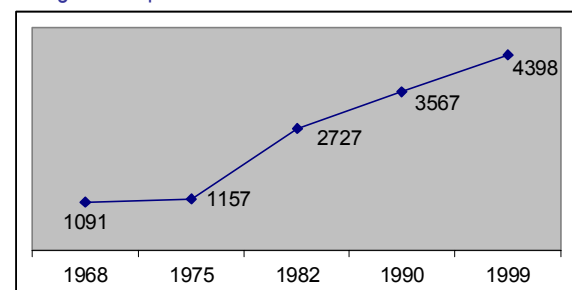
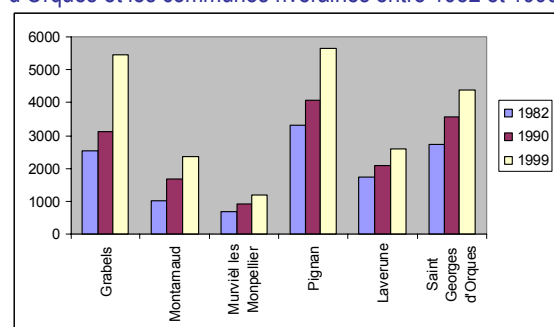


Tableau 2 : Soldes naturel et migratoire à Saint Georges d'Orques

	Mouvement (%)		Annuel total (%)
	naturel	migratoire	
Entre 1982 et 1990	0,4	3,01	3,41
Entre 1990 et 1999	0,38	1,97	2,35

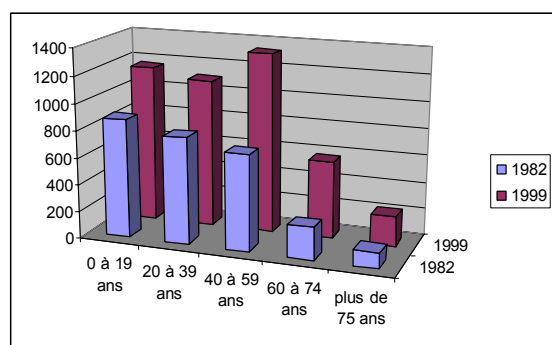
Graphique 2 : Evolution de la population à Saint Georges d'Orques et les communes riveraines entre 1982 et 1999.



Une population jeune

A l'inverse de bon nombre de communes limitrophes, Saint Georges d'Orques est une commune dont la part des moins de vingt ans est élevée et est en augmentation. Ainsi, entre 1982 et 1999, leur nombre a augmenté de plus de 32% induisant par là même un rajeunissement significatif de la population.

Graphique 3 : Evolution du nombre d'habitants de Saint Georges d'Orques par tranche d'âge



Un taux de chômage en augmentation

La population active est en hausse : entre 1982 et 1999, la commune abrite 891 actifs supplémentaires, le taux d'activité passant à 82,60%. Parmi ces actifs supplémentaires, 181 sont sans emplois, le taux de chômage atteignant désormais 13,20%. Il reste néanmoins inférieur à celui du bassin d'emploi qui s'élève à 18,1% en 1999.

A noter que l'augmentation du taux de chômage (5,3 points) est plus importante que celle des actifs ayant un emploi. Elle reste néanmoins inférieure à celle du taux d'activité globale (7,7 points).

Tableau 3 : population active et taux de chômage.

	Population active	Taux d'activité	Chômeurs	Taux de chômage
1982	1187	74,90%	94	7,90%
1990	1638	78,80%	149	9,10%
1999	2078	82,60%	275	13,20%

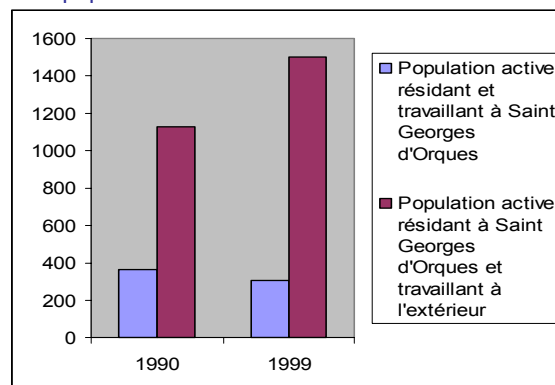
Des migrations pendulaires importantes

Au cours de ces dix dernières années, on observe une baisse sensible du nombre d'habitants résidant et travaillant à Saint Georges d'Orques.

A l'inverse, le nombre d'habitants travaillant à l'extérieur de la commune a connu une augmentation significative de 33%.

Les actifs travaillent principalement sur la ville centre.

Graphique 4 : Evolution des migrations économiques de la population



Ainsi, un réseau de transports structuré et de qualité reliant Saint Georges d'Orques à Montpellier faciliterait les migrations pendulaires de ses habitants. En outre, un tel réseau permettrait aux habitants de Saint Georges d'Orques de concilier proximité avec la métropole économique Montpellier et qualité de vie.

Enjeux et « besoins » fonctionnels liés à la structure démographique de la population :

- proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux caractéristiques de la population (part importante de jeunes ménages avec enfants et d'actifs) ;
- adapter les équipements à la structure de la population et prévoir les capacités d'évolution des équipements et des services.

LES LOGEMENTS

Un parc immobilier constitué essentiellement de résidences principales

En 1999, les résidences principales représentent près de 95% des logements de la ville. Leur nombre moyen d'occupants y est supérieur à la moyenne nationale : 2,7 occupants par habitation. Ce chiffre élevé, bien qu'ayant diminué depuis dix ans (3 occupants par habitation en 1990), corrobore avec le nombre important d'actifs et de jeunes ménages avec enfants.

Parc de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1700	1607	24	69

Au 01 janvier 2005, le nombre de résidences principales est de 1849 (source Filocom).

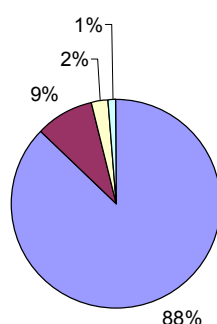
Un habitat essentiellement individuel et pauvre en logements sociaux

Le nombre de logements collectifs est faible puisqu'il représente seulement 9% du parc immobilier de la ville.

Par ailleurs, la commune dispose d'un parc de logements sociaux bien qu'elle n'ait pas été soumise jusqu'à présent à cette obligation d'un point de vue légal. En 1999, 178 logements sont à vocation sociale, ce qui représente 11,08% du parc de résidences principales. En 2008, ce chiffre passe à 216 logements sociaux, pour un parc de 1900 logements, ce qui représente une proportion sensiblement identique mais en augmentation (11,37%). Un effort supplémentaire doit être mené afin de réaliser les 20% de logements sociaux parmi les résidences principales auxquels est désormais soumis la commune, dans les 6 ans à partir de janvier 2008.

On recense 100 demandes de HLM sur la commune, dont 30 habitent la commune. La précarité des demandeurs est élevée : 64% de ces demandeurs sont éligibles aux logements très sociaux. Le nombre de logements indignes est significatif.

Graphique 8 : part des logements collectifs et individuels.



Une dynamique de construction importante...

Depuis le milieu des années 70, la commune a multiplié par 3 son parc immobilier. Ces investissements dans la pierre se sont particulièrement intensifiés dans les années 90, puisque cette décennie a vu la construction de plus de 25% du parc de logements de la ville.

Cette dynamique de construction est loin de s'être essouffée, bien au contraire, car entre 1999 et 2004, 309 permis de construire ont été délivrés soit une moyenne de 51 permis chaque année avec une superficie moyenne par parcelle de 1000 m².

Selon le scénario tendanciel, c'est-à-dire si on prolonge dans le futur la tendance des constructions observée entre 1999 et 2004, selon le même rythme de croissance (soit 51 permis par an sur des parcelles de 1000 m²), les besoins de surfaces à urbaniser pour les 10 ans à venir équivalraient à 51 hectares, ce qui apparaît contradictoire aux enjeux de préservation des caractéristiques du site (Cf. partie suivante).

Année	Permis de construire délivrés	Superficie moyenne par P.C
2004	42	1 000 m ²
2003	50	
2002	30	
2001	60	
2000	73	
1999	54	

Enjeux, besoins :

- répondre à la demande de logement dans l'esprit de la loi SRU et en accord avec les objectifs du SCoT (permettre d'accueillir 500 000 habitants à l'horizon 2020 sur le territoire du SCoT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- diversifier les types de logements : développer les logements locatifs, les logements sociaux, les logements de taille moyenne ;
- améliorer la qualité des logements dans le centre ancien, lutter contre l'habitat indigne ;
- mettre à disposition des logements locatifs avec des loyers modérés ;
- réhabiliter les logements vacants ainsi que ceux qui relèvent de l'insalubrité.

■	maison individuelle
■	logmt ds imm collectifs
□	pièce louée
□	Autres

...et très consommatrice d'espaces

Jusque qu'à la fin des années 1960, la forme du village évolue peu, elle reste très resserrée autour du noyau médiéval. Une véritable « explosion » s'opère à partir des années 1960-1970.

La dynamique de construction liée à l'explosion démographique des années 1960, s'est réalisée selon un mode qui s'inscrit en rupture totale de celui des anciens schémas urbains.

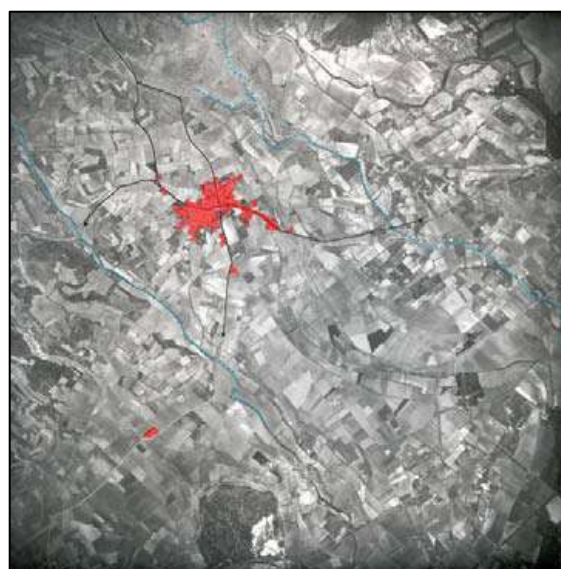
Avec la motorisation de masse des ménages, les distances s'atténuent, les urbains recherchent un mode d'habiter « à la campagne », qui s'est traduit par de grandes parcelles privées et des espaces publics désormais entièrement dédiés aux voitures (Cf. II. Structuration de l'espace bâti).

Le bâti occupe aujourd'hui 120 ha, alors que le centre ancien représente désormais moins de 9% de la zone urbanisée.

Aussi, en trente ans, l'urbanisation a consommé 23% du territoire communal alors qu'elle n'en avait consommé que 1,5% en dix siècles. En d'autres termes, en trente ans l'urbanisation a consommé quinze fois plus d'espace qu'en 1000 ans...

Enjeux

Développer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus génératrices « d'urbanité » : développer les logements collectifs et les logements groupés, structurer la rue par le bâti.



1954



1960



2006

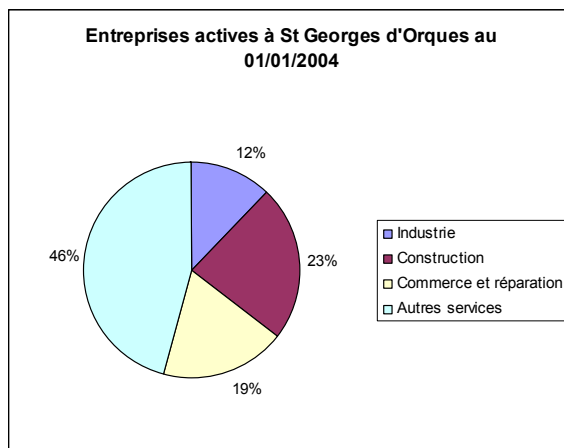
LES ACTIVITES ECONOMIQUE

Des entreprises majoritairement tertiaires

L'activité économique à Saint Georges d'Orques est quasi majoritairement composée d'entreprises du tertiaire puisque ces entreprises représentent 65% des entreprises installées sur le territoire, dont 19% sont des commerces. En outre, le secteur tertiaire est celui qui a connu le plus grand nombre de créations d'entreprises entre 1995 et 2004 avec une croissance de 21,4 % de son secteur d'activité.

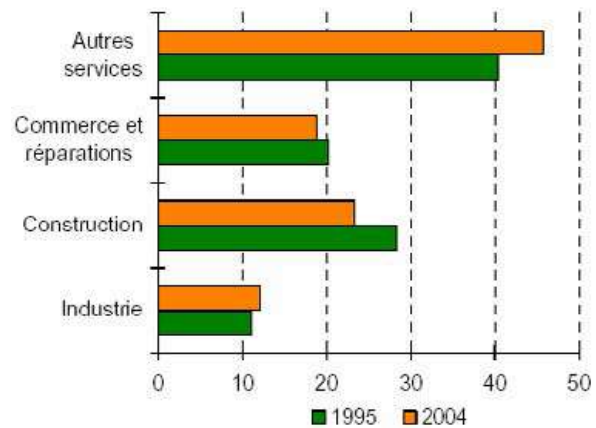
A contrario, durant la même période, le secteur de la construction a connu une diminution du nombre de ses entreprises de l'ordre de 11,9%. Il demeure cependant le deuxième secteur d'activité de la ville avec une part de 23,3%.

12% des entreprises actives sont des entreprises industrielles.



En terme de créations d'entreprises, la ville a des statistiques inférieures de 4 points à celles de la métropole.

	Nombre de créations	Taux de création (%)	
		St Georges d'Orques	Métropole
Ensemble	21	9,4	13,4
Industrie	3	11,1	9,2
Construction	5	9,6	14,9
Commerce et réparations	5	11,9	14,2
Autres services	8	7,8	13,5

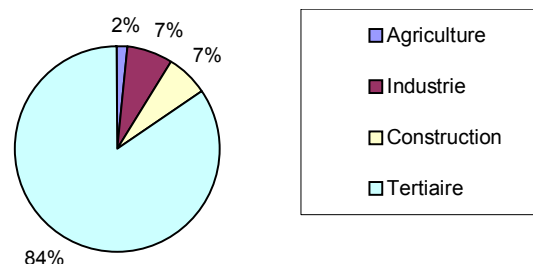


Les activités industrielles ou artisanales sont localisées sur la zone artisanale du Mijoulan. Celle-ci offre aujourd'hui une image peu attractive et fera l'objet d'une restructuration totale. La commune n'enregistre pas de besoins particuliers pour l'accueil de nouveaux artisans.

Un secteur d'activité tertiaire générateur d'emplois

Le secteur tertiaire est la catégorie socioprofessionnelle la plus répandue, suivie par l'industrie et la construction. L'agriculture est quant à elle marginale avec seulement 2%.

Graphique 5 : catégories socio professionnelles des habitants de Saint Georges d'Orques



Des services diversifiés

Les commerces de proximité de première nécessité sont présents sur le territoire tels que pharmacie, superette, bureau de tabac. Cependant l'activité n'est pas figée. D'autres professions libérales telles que dentistes, infirmiers ou encore médecins généralistes s'implantent sur le territoire communal. Cette liste n'est pas exhaustive puisque les services de santé de la commune se généralisent aussi aux professions de kinésithérapeute, d'orthophoniste ou encore de radiologue.

L'offre commerciale est suffisamment dimensionnée sur le territoire ou à proximité immédiate (centre commercial de Juvignac). Un petit supermarché est présent au centre du village. Il constitue une offre compétitive au sein du tissu urbain, participant à la vie du village. Un effort doit être fait pour permettre son maintien au centre de St-Georges, tout en facilitant son fonctionnement et son développement éventuel.

Les équipements et services publics

La commune dispose, outre la mairie, la Poste, la police municipale et la gendarmerie, de nombreux équipements scolaires et périscolaires.

Ainsi, avec ses deux groupes scolaires les Pilettes et Jean Jaurès, la commune possède 8 classes maternelles et 11 classes primaires. Ces équipements sont complétés par une halte-garderie d'une capacité de 10 enfants, d'un centre de loisirs (44 enfants entre 3 et 12 ans) ainsi que d'un Point Rencontre Jeunes pour les 13-25 ans.

Il est à noter que compte tenu du rajeunissement de la population, il devrait être envisagé à moyen-long terme une augmentation de la capacité d'accueil de la halte-garderie.

La commune dispose également de nombreux équipements sportifs : une salle de sports, deux terrains de football, sept terrains de tennis, un centre équestre, un terrain de horse-ball, un terrain de pétanque, un terrain de basket, un terrain de tambourin ainsi qu'une arène municipale. Des équipements seront délocalisés afin d'être regroupés en un pôle sportif au sud du village.

Un travail sur l'accès à ces différents services et équipements est à réaliser, notamment en ce qui concerne les liaisons dites « douces » (piétons, vélos,...).

Des transports en commun structurants la ville à l'échelle communale et de l'agglomération

La mairie a mis en place une navette gratuite qui assure le ramassage scolaire des deux écoles en début et en fin de journée. Les collégiens sont quant à eux pris en charge par un bus du Conseil Général.

La politique volontariste de la mairie en matière de transports en commun transparaît au travers de la mise en place d'une ligne de bus qui dessert l'ensemble de la ville. A plus grande échelle, le bus 117 de la TAM assure une liaison avec Montpellier toutes les heures.

Enjeux et besoins :

- conforter le dynamisme villageois au travers du maintien des commerces au coeur du village organisés autour d'espaces publics à (re)structurer ;
- optimiser l'activité économique de la ZAE du Mijoulan et surtout requalifier et restructurer cet espace ;
- réserver des disponibilités pour des équipements ou des services publics complémentaires dans les zones à urbaniser ;
- optimiser les services et équipements publics et les relier entre eux et au reste du village.

Localisation des services et des équipements



Mairie actuelle



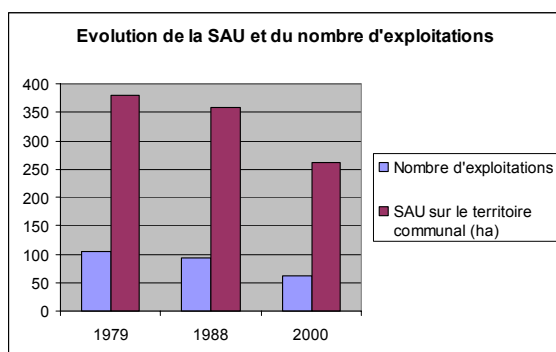
Domaine municipal (future mairie)

L'agriculture

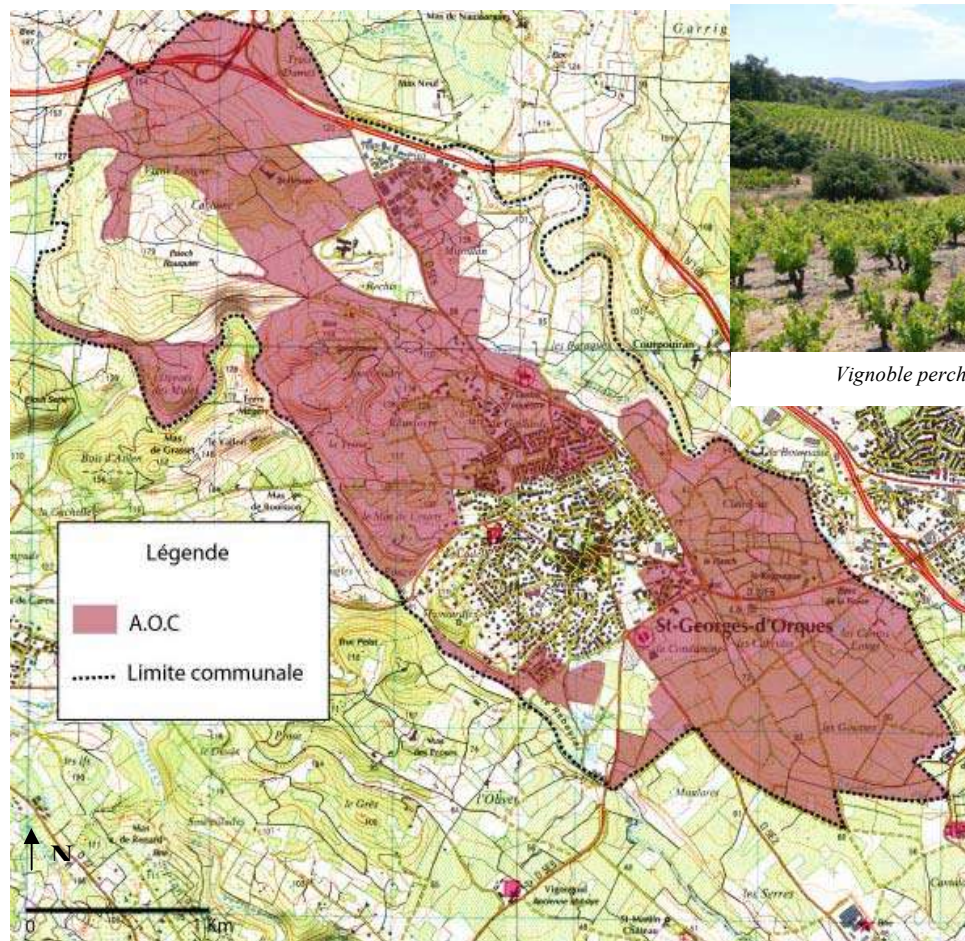
Le nombre d'exploitations a chuté de 40% en 21 ans, tout comme la SAU (surface agricole utile) de la commune qui a perdu 1/3 de sa superficie entre 1979 et 2000. Le nombre de chefs d'exploitations est passé ainsi de 104 à 63.

Une dizaine d'agriculteurs vivent exclusivement de la vigne.

Graphique 6 : Evolution de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations agricoles



Terres classées en AOC sur la commune de Saint Georges d'Orques



Autrefois très présent, l'élevage n'est aujourd'hui plus recensé sur le territoire communal. Seul subsiste la vigne qui possède derrière elle une longue tradition et correspond à un terroir. En effet, une grande partie des exploitations viticoles de la commune bénéficie d'une A.O.C (Les Coteaux du Languedoc).

Toutefois, l'extension du village s'est réalisée sur ces riches terres. Le classement en AOC n'apparaît plus suffisant pour maintenir la viticulture face à la pression foncière.

Malgré ce constat, le vignoble de St-Georges-d'Orques reste reconnu, avec des domaines privés et une cave coopérative de grande qualité. La cave coopérative a fusionné avec celle de Celleneuve. En 2007, elle regroupe un agriculteur de plus. Elle traite 25 000 hectolitres par an.

Enjeux, « besoins » :

- soutenir l'activité agricole et favoriser la création ou le développement d'exploitations, sans pour autant dénaturer les paysages ;
- préserver les ensembles agricoles et éviter leur mitage, afin de conserver l'identité du territoire.

II. LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Des collines de la Moure à la plaine de la Mosson, du nord au sud

La commune est marquée par les deux entités géographiques à l'interface desquelles s'est implanté le village :

⇒ la partie nord/ nord-ouest de la commune, est marquée par une série de points hauts dominants, créant autant de vallons. Ces « puech » dont l'altitude est comprise entre 116 m et 177 m dominant sur un village situé à hauteur de 80 m. Il s'agit des collines de la Moure, premiers reliefs du plateau de Valhauquès et du causse d'Aumelas.

Ces reliefs offrent des vues courtes et protégées dans les creux, et des panoramas grandioses sur les points hauts.

Les puech Rouquier et du Mijoulan définissent une ligne de crête importante qui isole visuellement le village de la zone artisanale.

⇒ La partie sud/ sud-est de la commune est occupée par la vaste plaine viticole de la Mosson, qui s'étend vers le massif de la Gardiole, dernier obstacle avant de rencontrer la mer. Depuis la plaine, on aperçoit le village, situé sur les premiers reliefs, qui observe son vignoble.

Au sud du village, les terrains restent assez hauts et sont encore marqués par des vallées sèches qui modèlent la plaine et animent les perspectives. Les vues sont toutefois largement ouvertes.

Vue du village depuis la plaine au sud.



Deux cours d'eau cadrent la commune à l'est et à l'ouest

Le territoire communal est cadré à l'est et à l'ouest par deux structures géographiques fortes : des cours d'eau affluents de la Mosson et descendus des plateaux de Valhauquès. Ils forment chacun un vallon et ont creusé un fossé plus ou moins abrupt orientés nord-ouest / sud-est.

⇒ A l'ouest, le Lassédon marque la limite avec Murviel les Montpellier. Ce cour d'eau encaissé est marqué par sa ripisylve.

⇒ A l'est, le ruisseau de la Fosse matérialise la limite avec Juvignac. Il a creusé au fil du temps un fossé profond mais plus largement ouvert, aux pentes de vallon plus douces. Il est traversé par de nombreux chemins.

Ces ruisseaux ont un champ d'inondation de faible ampleur.

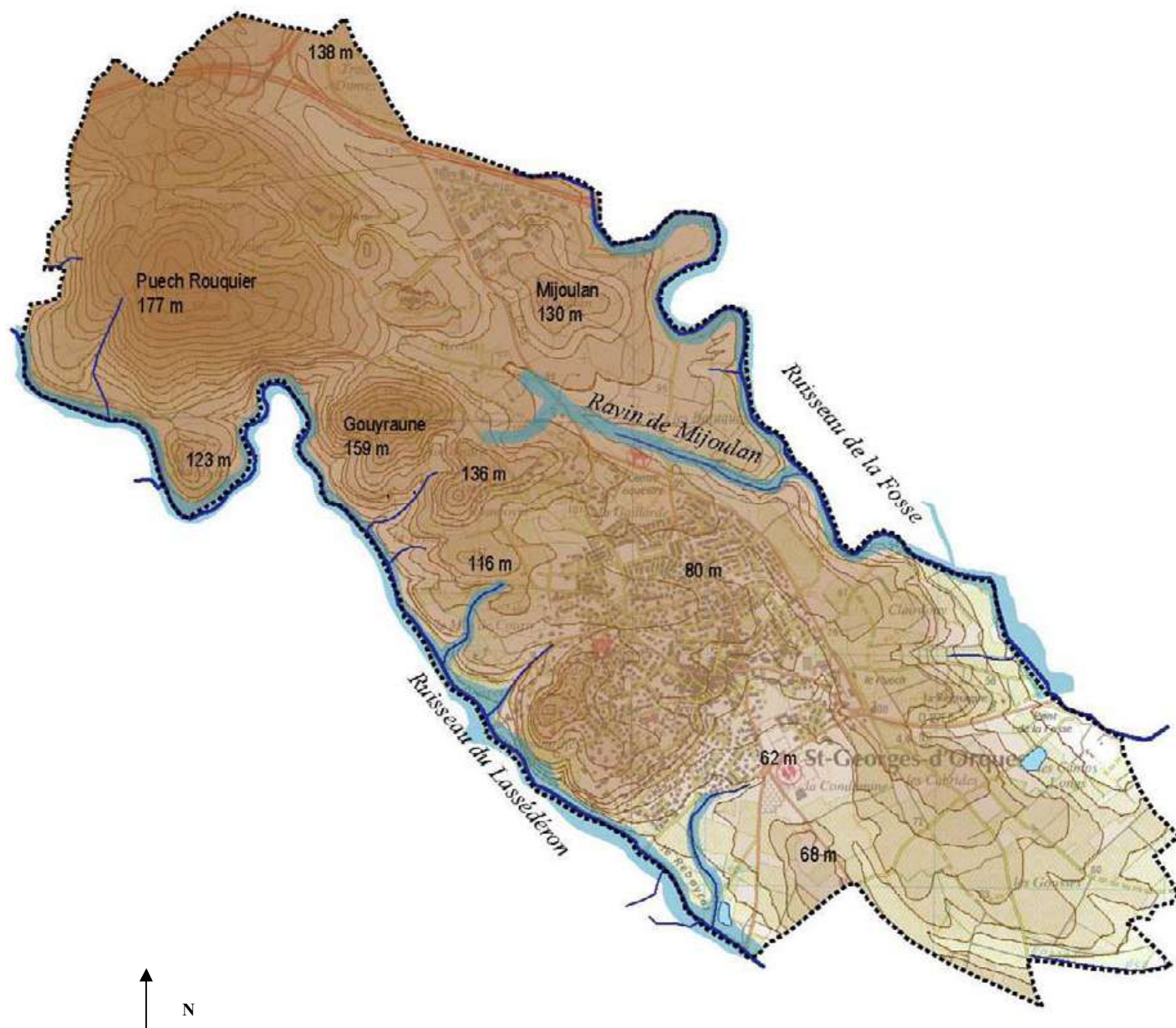
Enjeux, besoins

Une structuration forte du territoire offerte par le relief, à même de cadrer l'urbanisation.

Une organisation territoriale et des perspectives visuelles à préserver.



Carte du relief et de l'hydrographie



LE RESEAU VIAIRE

Le réseau structurant d'échelle supra communale

Le secteur nord de la commune représente la « porte nord-est » de l'agglomération, du fait de la présence d'un carrefour d'infrastructures majeures d'échelle nationale et intercommunale :

- l'A750, qui borde le nord de la commune et est directement relié à la RD5E et à la zone d'activité du Mijoulan. Son tracé emprunte l'ancienne RN9. Cette 2x2 voies relie l'agglomération montpelliéraine à l'autoroute A75 entre Béziers et Clermont-Ferrand, qui permet de désenclaver le massif central et d'offrir une alternative efficace au couloir rhodanien pour le trafic de transit ;
- la Liaison Intercantonale d'Évitement Nord (L.I.E.N) en cours de réalisation, qui permet de relier les communes satellites du nord de Montpellier à l'A750 à l'ouest et à l'A9 à l'est, au niveau de Baillargues ;
- la future rocade Ouest, qui permettra de connecter l'A750 à l'A9 au niveau de Saint-Jean-de-Védas et d'assurer la continuité du trafic de transit autoroutier, ainsi que la continuité du trafic d'échange sur l'agglomération par le bouclage du système de rocades.

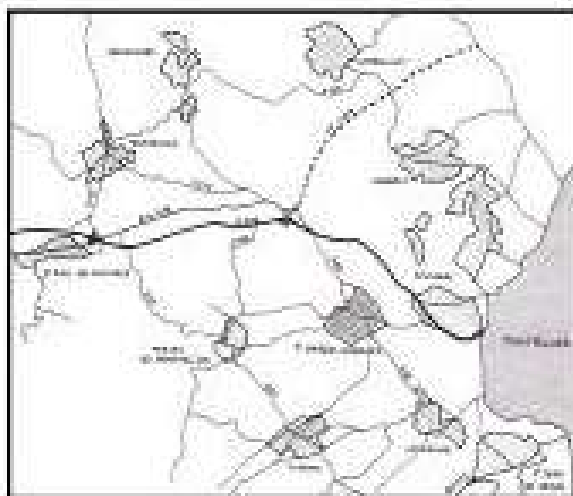
Si le village désire se préserver des nuisances de ces grandes infrastructures, il bénéficiera par ailleurs à terme d'une desserte qui le rendra d'autant plus attractif.

Le secteur de Bel Air/ Mijoulan au nord de la commune apparaît par ailleurs comme un secteur particulièrement stratégique sur le plan du développement économique, mais aussi particulièrement sensible sur le plan paysager. La zone d'activité présente aujourd'hui une image dégradée, non représentative de la qualité du territoire communal, ni de l'entrée d'agglomération.

Ce secteur recèle ainsi des enjeux qui dépassent le cadre communal, qui doivent être pris en compte dans le cadre du projet de PLU.

Enjeux, besoins :

- limiter l'impact des grands projets d'infrastructure et préserver le village dans son écrin paysager ;
- requalifier l'interface A750/ZAE, dans l'optique d'un projet de développement d'échelle intercommunale ;
- optimiser la position de porte nord-est de l'agglomération.



Les infrastructures d'échelle communale

A l'échelle communale, le village est structuré autour de deux principaux axes orthogonaux.

La **RD5E** irrigue le territoire de la commune dans le sens de sa longueur (nord ouest/sud est). Cet axe a été dévié à l'est : l'avenue de Clairdouy constitue aujourd'hui la « limite » Est du village. Ces deux voies offrent une liaison directe à l'A750 et relient le quartier du Mijoulan au village. Elles permettent d'accéder au sud vers les communes de Pignan (RD5E5) et de Lavérune (RD5E2). Ces axes sont assignés au trafic local mais ils conservent un traitement très routier où les circulations non motorisées ne trouvent pas leur place.

L'autre axe secondaire, la **RD27**, d'orientation transversale est/ouest, permet la jonction avec Montpellier vers l'est et avec Murviel-les-Montpellier vers l'ouest.

Ces axes sont assignés au trafic local dans la traversée du village, mais ils sont aussi pour partie utilisés pour le trafic d'échange et de transit vers les communes de Pignan et de Murviel-les-Montpellier notamment.

L'avenue de l'Occitanie, reliant la RD27 à la RD5E au sud du village a permis de dévier une première fois le centre ancien pour les liaisons vers Pignan.



Cette amorce de réseau circulaire a constitué un temps la limite Sud de l'urbanisation. Une limite aujourd'hui franchie.

Avec le projet de liaison inter villageoise envisagé plus au sud du village, l'avenue de l'Occitanie sera libérée d'une part importante de ses flux, ce qui pourra être l'occasion de sa requalification en une véritable rue.

De la même manière, la réalisation d'un accès direct à Murviel-les-Montpellier depuis l'A750 ou depuis la déviation au Sud de Saint-Georges-d'Orques permettra de réduire considérablement les flux à la traversée du centre ancien et de requalifier la RD27 à la traversée du village.

Par ailleurs, l'analyse de la structuration des espaces bâtis mets en évidence un certains nombres de dysfonctionnement dans les extensions urbaines (Cf. III.).

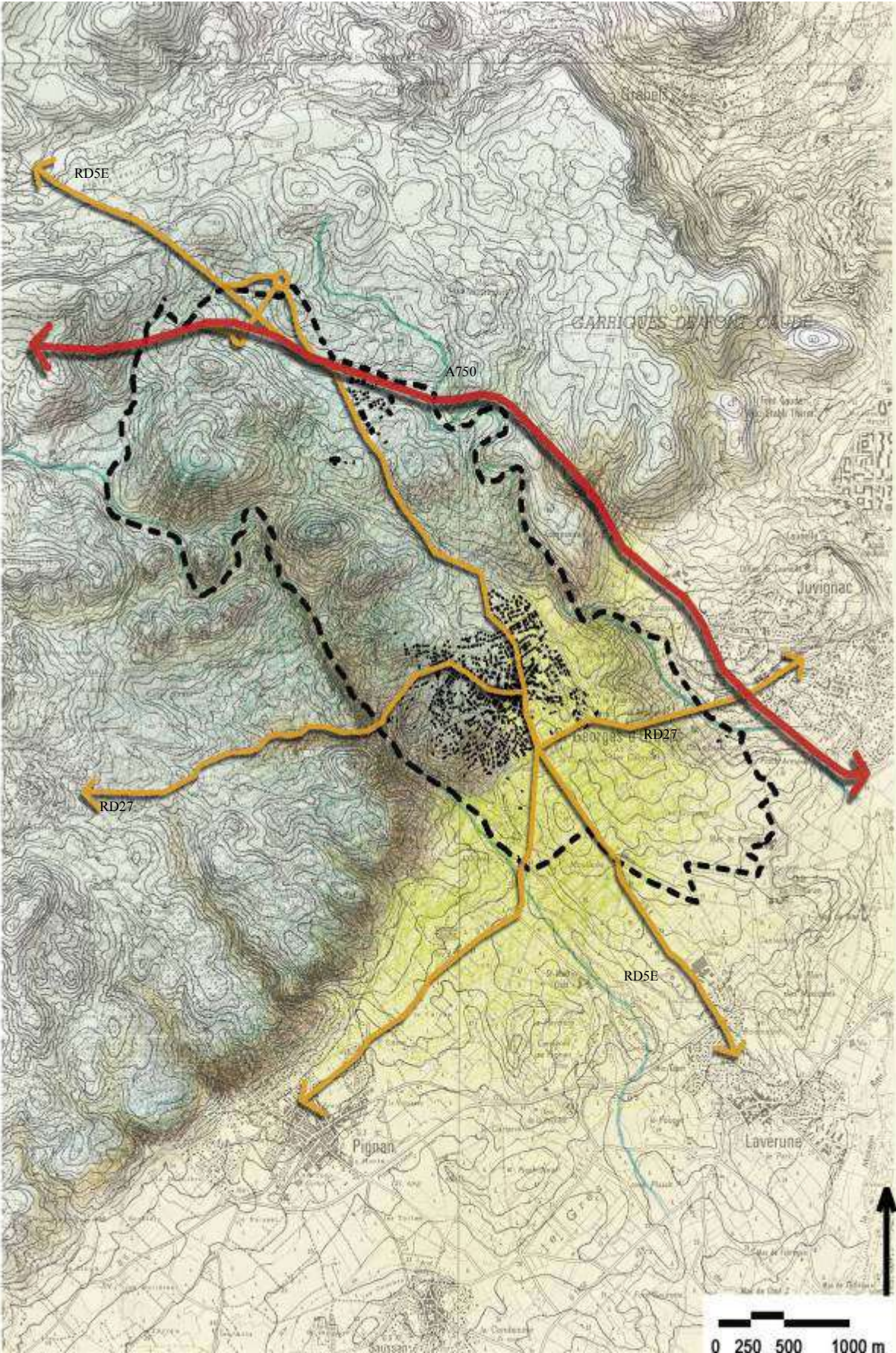
Enjeux, besoins :

- améliorer les liaisons inter villageoises et délester les axes à la traversée du village ;
- requalifier en axes urbains les voies desservant le village qui n'ont plus vocation à accueillir le trafic d'échange ou de transit.



Ci-dessus, rue de Clairdouy, qui marque la limite Est du village. Ci-contre, l'avenue de l'Occitanie, désormais intégrée dans le tissu urbain : des axes qui doivent voir leur profil et leur fonction évoluer, pour devenir de véritables axes urbains.

Carte des réseaux structurants



L'OCCUPATION DU SOL ET LES PAYSAGES

Le territoire communal s'étend sur 980 hectares. Le village a conservé une forme ramassée, placé au cœur d'un environnement naturel ou cultivé de qualité. Ce cadre paysager remarquable participe à l'attractivité du village et confère à Saint-Georges d'Orques sa spécificité au sein de l'agglomération.

L'occupation du sol alliée à la topographie permet de définir cinq « unités paysagères » sur la commune, dégagant une image, des usages, des types de vues et une ambiance générale propres.

Le vignoble, au sud et à l'est

La plaine de la Mosson est le territoire de la vigne, qui occupe tout le sud de la commune jusqu'aux coteaux de la vallée de la Fosse, à l'est du village. Il s'agit d'un espace ouvert, offrant des vues dégagées et des perceptions lointaines. Il est très sensible à toute modification et implantation urbaine mal contrôlée.

Le village est fortement perceptible depuis la plaine et ses voies d'accès Sud et Est. La structure paysagère de la plaine n'offre pas de limite naturelle nette au village, sur laquelle les extensions urbaines pourraient se caler. L'avenue de l'Occitanie, qui un temps a marqué la limite Sud, est désormais franchie par l'urbanisation.

A l'est, le vignoble se développe sur le versant ouvert de la vallée de la Fosse. Il marque une rupture urbaine essentielle avec la commune de Juvignac.

Enjeux :

Préserver la structure paysagère ouverte de la plaine et éviter toute implantation urbaine, qui aurait un impact fort dans le paysage ;

Border le village au sud, et construire une nouvelle façade urbaine qualitative, autorisant son développement.

Préserver le caractère viticole de la vallée de la Fosse, comme rupture paysagère avec Juvignac, à l'Est.



Le bâtiment de l'usine Jaques Vabre, sur la commune de Lavérune, se dégage avec force dans ce paysage très ouvert.



Les coteaux viticoles de la vallée de la Fosse repoussent la ville, qui s'est rapprochée jusqu'au ruisseau, sur la commune de Juvignac.

La garrigue, au nord et à l'ouest

Domaine des collines, c'est un espace naturel de végétation rase, avec des chênes hermès et quelques olivettes. L'emprunte humaine est visible par les Clapas qui structurent le paysage, et par les capitelles. Il est largement perceptible depuis la RD5E à la sortie nord du village, en direction de la zone artisanale (puech du Mijoulan) ou depuis le Puech Rouquier, au nord-est.

C'est un espace sensible d'un point de vue paysager, car la végétation y est basse.

Le centre équestre situé en bordure de la rue de Clairdouy (RD5E) a d'ailleurs à ce titre un impact visuel important et mériterait une meilleure intégration paysagère.

C'est également un espace sensible au regard du risque incendie.



Enjeux :

Prendre en compte la sensibilité paysagère, ainsi que le risque incendie dans les espaces de garrigue.

Préserver la rupture paysagère entre le village et la zone artisanale constituée par la ligne de crête formée par les puech Rouquier, Gouyraune et Mijoulan.

Border le village au nord, en se calant sur la rupture de pente du ruisseau du Mijoulan.

L'espace agricole jardiné

Il comprend les principaux puech situés au nord de la commune et à l'ouest de la RD5E : puech de Rouvioyre, puech de Gouyraune, puech Rouquier. Ces reliefs créent en leur sein des vallons sec dont le principal est emprunté par l'ancienne voie ferrée. Celle-ci a été transformée en chemin, qui constitue une des promenades privilégiées des habitants de Saint Georges.

Cet espace de grande qualité paysagère apparaît comme le plus original de la commune. Encore cultivé par la vigne, il présente un caractère intimiste et un aspect jardiné, avec les murets de pierres sèches bordés d'amandiers ou d'oliviers, les chênes truffiers ou les olivettes. Une marqueterie soignée qui se découvre dans les vallons, au détour d'un chemin.

La forêt occupe également une place importante et semble envahir les terrains : forêt de chênes blancs, chênes verts, châtaigniers, forêt de pins d'Alep et de pins parasols.

Particulièrement attractif, « l'espace agricole jardiné » est soumis à une pression qui tend à faire évoluer ses paysages : développement des friches, développement des manades, transformation progressive de cabanes en villas d'habitation...

Enjeux :

Stopper le mitage par l'urbanisation.

Préserver le caractère jardiné et intimiste de ce lieu porteur de valeur pour les habitants, utilisé pour les loisirs et promenades.



Vignes ponctuées d'arbres et de murets...mais des paysages qui évoluent (friches, dépôts divers et reboisements).



Des motifs paysagers qui participent à la qualité et à l'intimité de ces paysages.

Le vallon boisé, au sud-ouest

Un espace boisé de grande qualité borde le ruisseau du Lassédéron, au niveau de la route de Murviel-les-montpellier. Sur le versant de Saint Georges d'Orques, les constructions ont été édifiées dans les boisements, et se sont rapprochées du ruisseau. Le ruisseau présente un profil étroit et encaissé, avec des vues relativement courtes.

C'est un espace sensible d'un point de vue paysager mais également sensible au risque d'incendie.



Enjeux :

Préserver les boisements.

Limiter le risque d'incendie.



L'espace bâti du village

Le village, quand à lui, s'est établi à son origine sur un point haut dominant la plaine (premier relief des collines de la Moure), afin de préserver les terres arables.

Les extensions pavillonnaires se sont ensuite développées autour du vieux village, sous forme de lotissements de densité moyenne (parcelles de 600 m²) ou sous forme de constructions individuelles sur de grandes parcelles (2 000 m²), sur le coteau du Lassedéron au sud-ouest ainsi qu'au nord du village, bénéficiant d'une bonne exposition au sud.

Cette juxtaposition de différentes opérations s'est réalisée sans schéma d'ensemble, créant une vaste zone « monospécifique », non structurée par les espaces publics et sans hiérarchie de formes urbaines.

Toutefois, l'agglomération reste groupée et continue autour du centre ancien. Les arbres élevés des parcs et des jardins se voient de loin et contribuent à l'unité paysagère de l'agglomération.

Le sud du village est un espace particulièrement sensible sur le plan paysager, car il est fortement perceptible depuis la plaine. Les terrains de sport offrent une image peu structurée en entrée de village depuis la route de Lavérune.

Enjeux

Préserver la forme groupée du village dans son écrin paysager.

Veiller à la sensibilité des bordures du village et des perceptions en entrées de villes.



L'entrée sud ouest via la RD 27 achemine le visiteur en provenance de Juvignac entre deux vallons dédiés à la viticulture. L'effet obtenu y est surprenant car la coupure urbaine est de toute beauté. Cependant, c'est un espace naturel fragile et qui doit être préservé.



Equipements sportifs à l'entrée Sud depuis la route de Lavérune.

La zone d'activités

La zone d'activité s'est quand à elle développée au nord du village, en bordure de l'A750.

Elle constitue l'entrée nord de la commune et l'entrée nord-est de l'agglomération, dont elle offre une image dévalorisante.

Zone d'activités de « première génération », elle n'a pas été réalisée selon un plan de composition d'ensemble et n'a bénéficiée d'aucun traitement de ses espaces publics et de ses bâtiments. Elle présente un aspect disparate et déstructuré de bâtiments industriels banalisés au sein desquels se mêlent d'importantes villas...

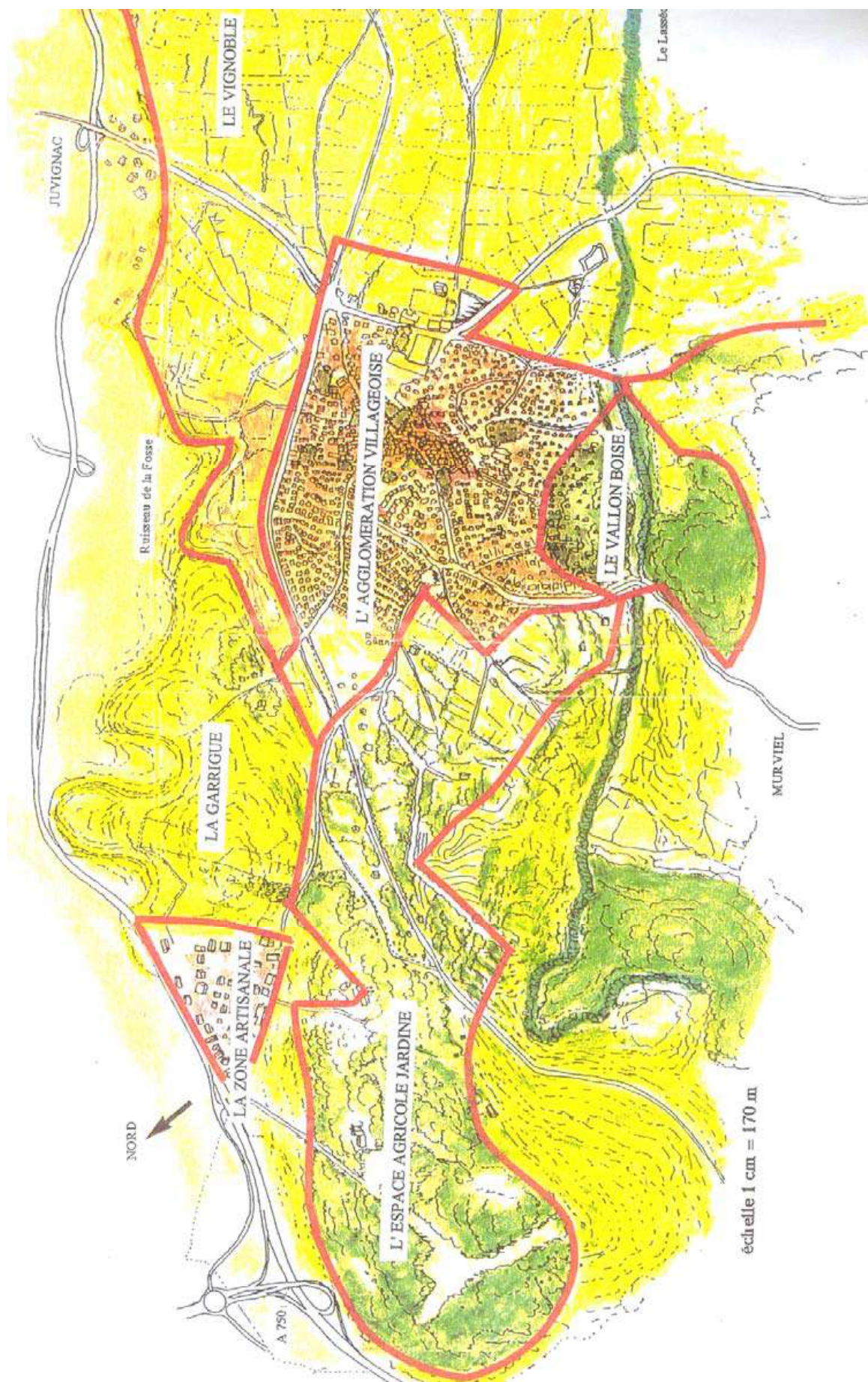
Sa mauvaise qualité paysagère en fait un point noir paysager à résoudre.

Enjeu :

Restructurer la zone d'activités du Mijoulan, améliorer l'image de l'entrée nord la commune et de l'entrée nord-ouest de l'agglomération.

Carte des unités paysagères

Extrait de l'étude paysagère de Lucile Chabrol Rey, paysagiste.



SITES ARCHEOLOGIQUES ET MONUMENTS HISTORIQUES

Monuments historiques

La commune ne possède aucun monument historique. Cependant, le château de l'Engerran, situé sur la commune de Lavérune a une partie de son périmètre de protection sur la commune de Saint Georges d'Orques.

20. Habitat du haut empire
21. République romaine
22. Coffre mégalithique du puech Rouquier (même site que 5)
23. Drain : république du haut empire
24. Voie : république du haut empire

Sites archéologiques

Les sites répertoriés à ce jour sur la commune :

1. Dolmen du puech Rouquier
2. Tombe du puech
3. Clairdouy
4. Vigne longue
5. Coffre mégalithique du puech Rouquier
6. Capielle moderne
7. Capielle moderne
8. Capielle moderne
9. Capielle du néolithique moyen
10. Capielle du haut empire
11. Pont du Lassederon
12. Capielle moderne du puech Rouquier
13. Capielle du néolithique
14. Habitat du haut empire
15. Habitat du haut empire
16. Habitat du haut empire
17. Habitat du haut empire
18. Habitat du néolithique
19. Habitat du haut empire

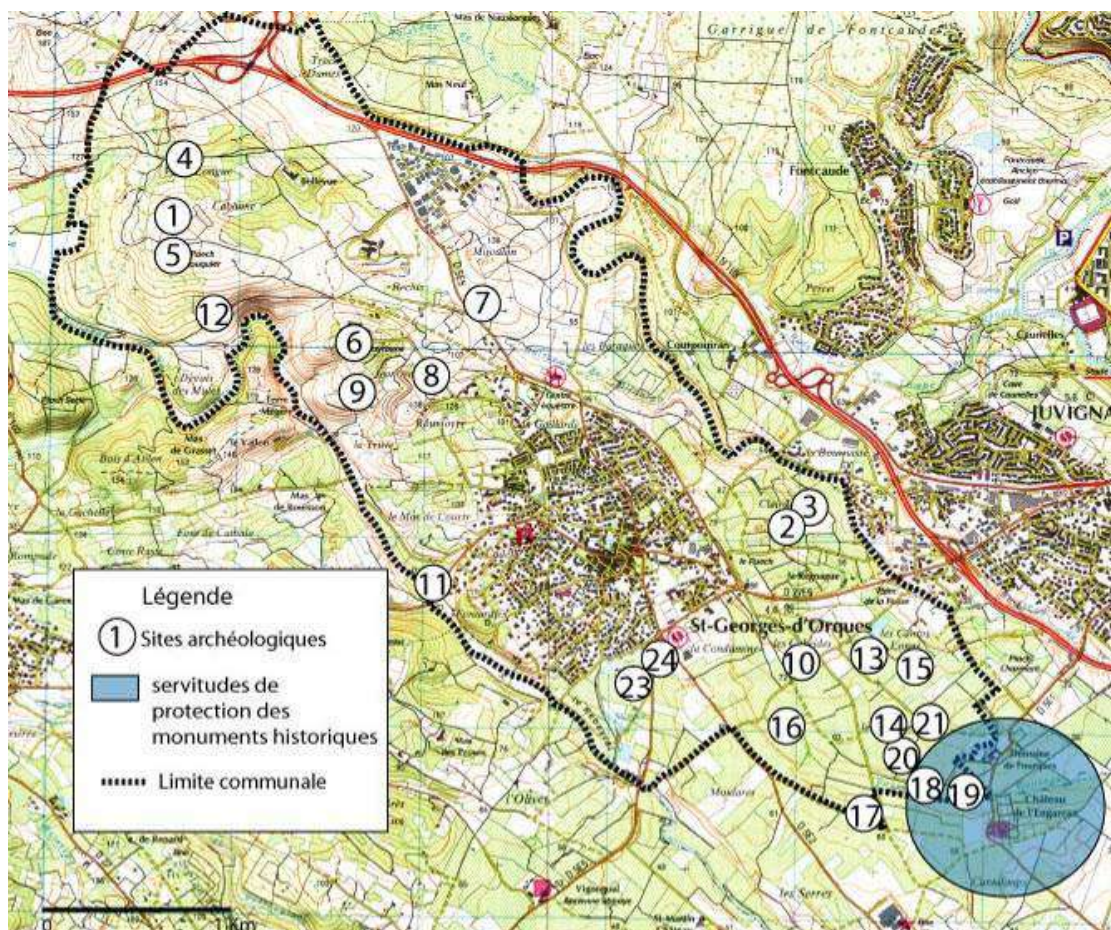
En application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

⇒ toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article 3 de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 ;

⇒ toute autorisation de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Enjeux

Prendre en compte la préservation du patrimoine historique et archéologique dans les projets d'aménagement.



LES RISQUES NATURELS

Risque incendie de forêt

La commune appartient au massif n°2 « Garrigues et Causses d'Aumelas » identifié par le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie, qui classe la commune en « commune de lisière de massif à hauts risques d'incendie ».

Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'incendie de forêt (PPRif) a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2005.01.1858 du 26 juillet 2005. Il a été approuvé par arrêté préfectoral n°2008.01.198 le 30 janvier 2008.

Cinq niveaux d'aléa sont identifiés : aléa incendie de forêt faible, modéré, moyen, élevé et très fort.

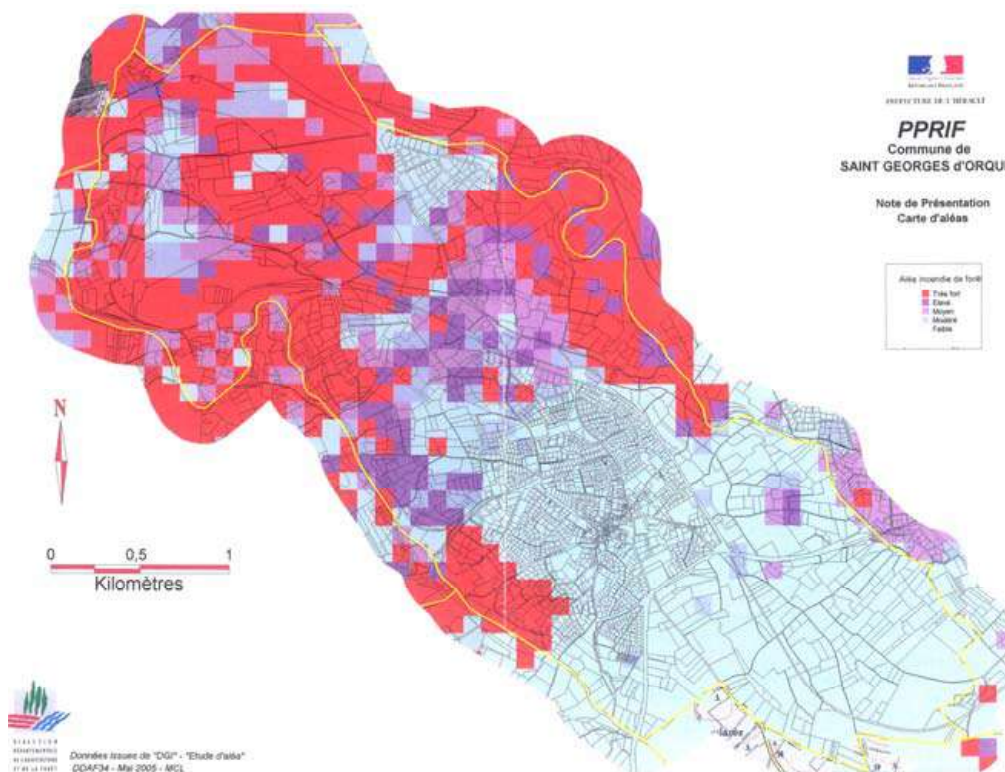
La commune est concernée par un niveau d'aléa faible à très fort.

En conjuguant ces aléas avec l'occupation du sol et la présence de zone urbaines ou naturelles, un zonage réglementaire et un règlement sont élaborés. Ils définiront trois types de zones :

- les zones de danger, qui concernent principalement les grands espaces naturels exposés aux risques d'incendie de forêt, où l'implantation de nouvelles constructions sera interdite ;
- Les zones de précaution forte, qui sont des zones tampon entre les zones de danger ou les zones potentiellement urbanisables ;
- les zones de précaution, qui sont des zones déjà fortement urbanisées où une densification urbaine est souhaitée, afin de réduire significativement le risque.

Saint Georges d'Orques	Nombre de feux de forêt			Surface brûlée par les feux de forêt			Nombre de feux dans l'espace rural et périurbain
	1974-1983	1984-1993	1994-2003	1974-1983	1984-1993	1994-2003	1974-2003
	8	8	3	145,5	22,9	15,35	214

Carte des aléas incendies de feux de forêt



Source : DDAF 34 – Mai 2005

Le risque d'inondation

Localement, la pluviométrie décennale locale sur 24 h varie de 110 à 129 m/m et la centennale de 170 à 199 m/m.

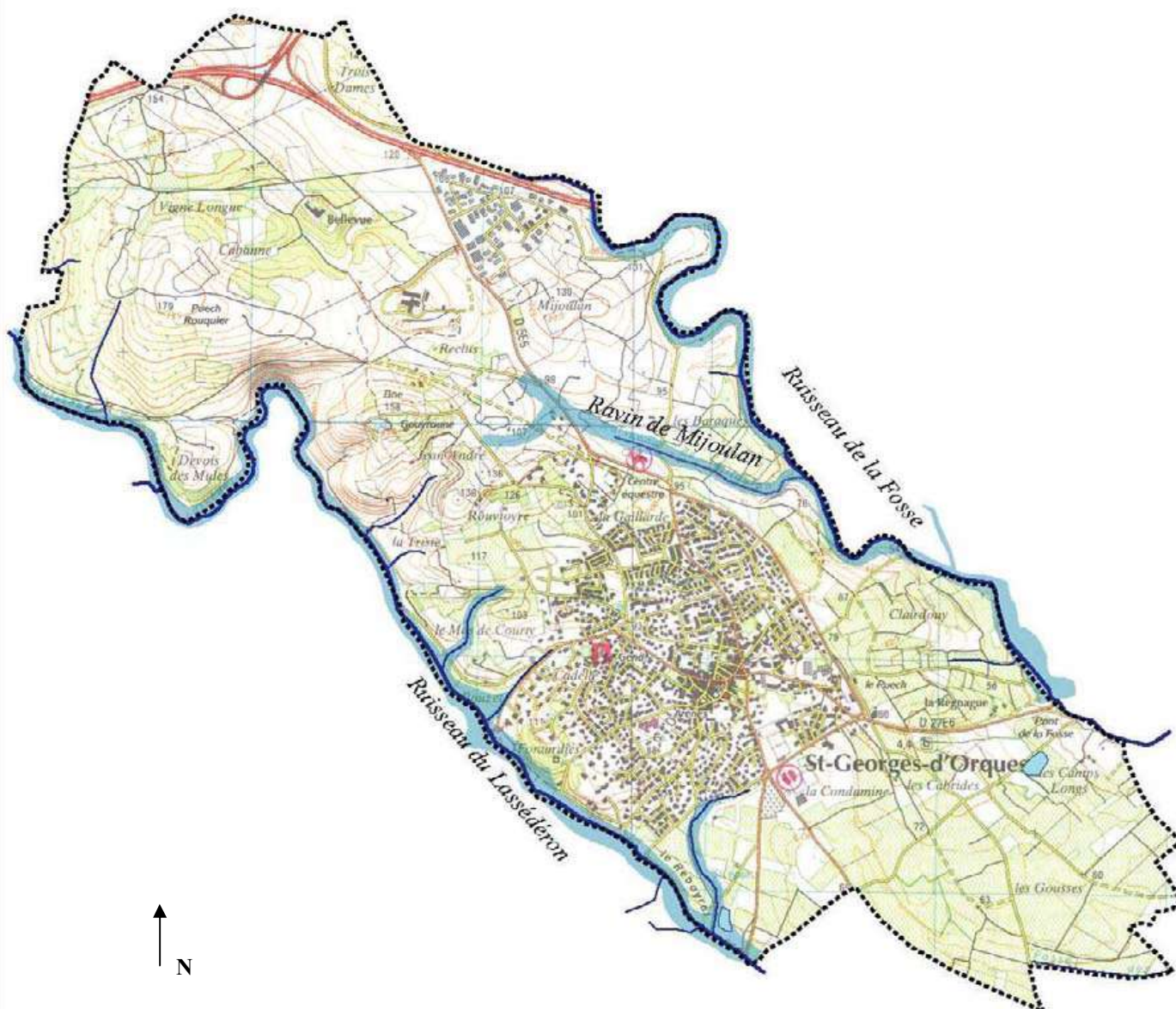
Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelles.

Les zones de risque d'inondation par les crues des rivières ont été identifiées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation prescrit le 21 juin 2000 et approuvé le 09 mars 2001, qui concerne les communes de Combaillaux, Vailhauquès, Montarnaud, Murles, Grabels, Juvignac et St-Georges-d'Orques.

Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau est limité sur la commune de Saint Georges d'Orques (zone bleu clair sur la carte).

En outre d'après le programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, élaboré par le ministère de l'environnement en 1992, la commune est soumise à des risques de crues périurbaines.

La commune pourrait toutefois être concernée par des phénomènes de ruissellement pluvial urbain engendré par des pluies intense localisées.



Risque de retrait - gonflement des argiles

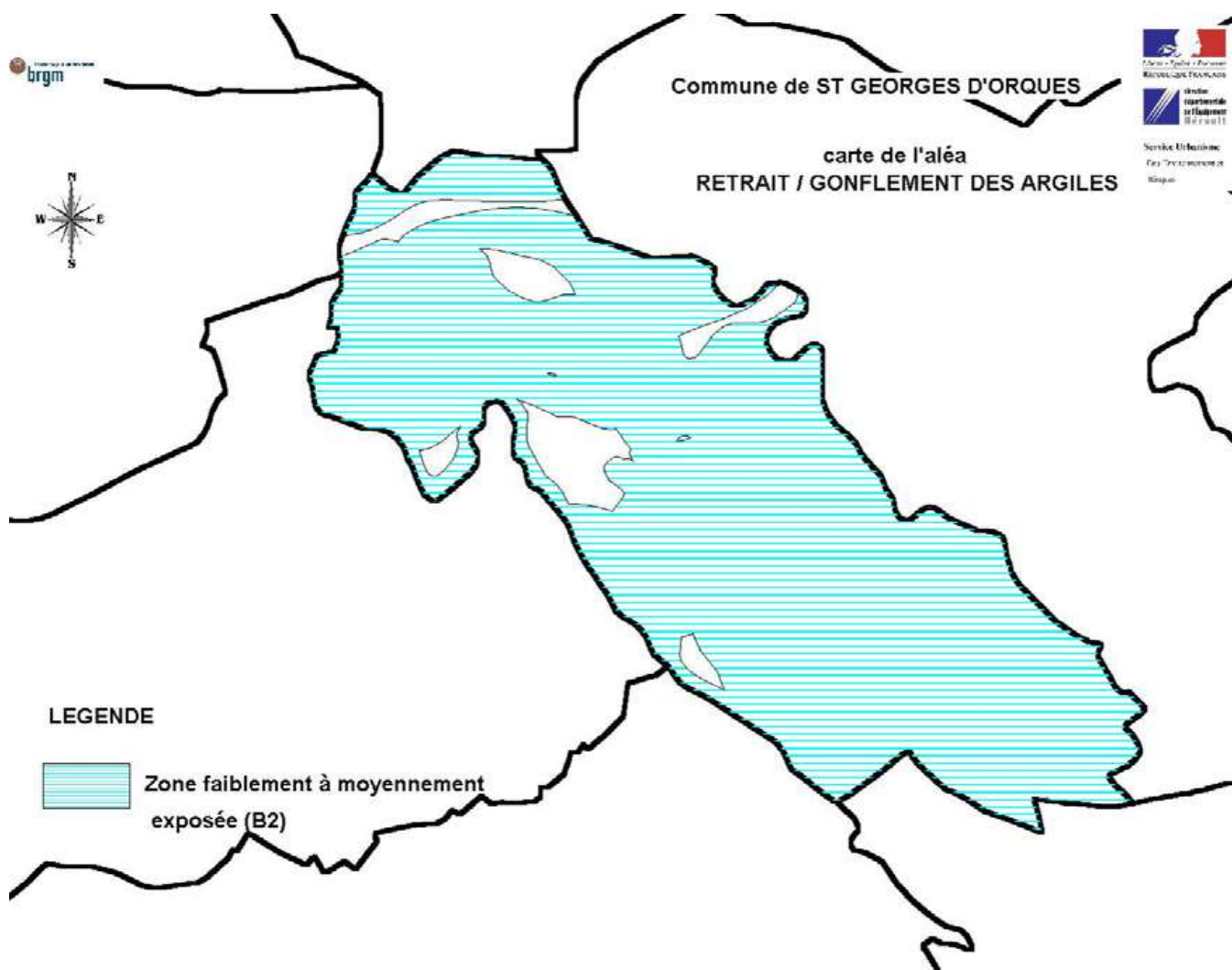
Il existe sur la commune de Saint Georges d'Orques, comme sur de nombreuses communes de l'Hérault, une problématique liée au retrait et au gonflement des argiles du sol.

Le Plan de Prévention des Risques des « mouvements différentiels » n'est pas encore prescrit. Toutefois une étude sur les risques de

retrait – gonflement des argiles a été réalisée. Une cartographie de l'aléa a été élaborée.

La commune est concernée par un niveau d'aléa faible à moyen.

Des prescriptions relatives à la prise en compte de ce risque sont données en partie 2 du présent rapport de présentation.



LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risque de transport des matières dangereuses

Il existe sur la commune de Saint Georges d'Orques, un risque de transport de "matières dangereuses" le long de l'A750.

Sur la section autoroutière A750, des dispositifs spécifiques de collecte des eaux de ruissellement et de collectes de résidus dangereux, ont été mis en place lors de l'aménagement de l'infrastructure autoroutière.

Il s'agit de bassins qui permettent de retenir les pollutions avant rejet dans le milieu naturel.

Un plan d'intervention et de secours, qui prévoit l'intervention des pompiers et du gestionnaire de cette voie (aujourd'hui, la Direction Interdépartementale des Routes Massif Central), comporte en outre une procédure particulière pour les accidents de véhicules de transports de matières dangereuses.

Risque dû au plomb

L'arrêté préfectoral n°2002-I-2486 du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Assainissement collectif

Compétence AEU

La gestion du service assainissement est déléguée à la société S.D.E.I. par contrat d'affermage en date du 1^{er} janvier 1992 pour une durée de 15 ans. Le maître d'ouvrage est la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Sur la commune de Saint Georges d'Orques, le service d'assainissement consiste à assurer la collecte et le traitement des eaux usées de l'ensemble de la population desservi et de les transporter à la station d'épuration.

Caractéristique du réseau et du dispositif épuratoire

Les recensements effectués entre 2002 et 2004 donnent suivant le tableau ci-dessous le nombre d'abonnés raccordés au réseau.

Abonnés	2002	2003	2004
Total	1699	1708	1762

Les principales installations du service comprennent :

- un réseau de collecte d'une longueur totale de 25,284 km en système séparatif.
- 2 postes de relèvement :
 - o PR MIJOU LAN n° 1
 - o PR MIJOU LAN n° 2
- une station d'épuration, située sur le territoire de la commune, qui traite les effluents de Saint Georges d'Orques (les effluents traités étant rejetés dans le Lasséderon).

Qualités des réseaux et principales anomalies

Une étude diagnostic des réseaux de la commune de St-Georges-d'Orques a été réalisée en 2001 par le bureau d'étude SIEE.

Les conclusions de cette étude font apparaître les principaux éléments suivants :

- en temps sec (nappe haute), les eaux claires parasites représentent 50 % de la charge

hydraulique en entrée de station d'épuration. Le réseau présente donc des problèmes d'étanchéité important, avec des apports essentiellement au niveau du centre bourg.

- par temps de pluie, la surface active raccordée a été estimée à 13 500 m².

Caractéristiques principales de la station

Les caractéristiques nominales de cette station construite en 1987 (TERLY) et qui rejette ses effluents traités dans le ruisseau du Lasséderon sont les suivantes :

- Capacité nominale (éq./h) : 6 970
- Débit de pointe de temps sec (m³/h) : 130
- DBO5 (kg/j) : 418
- Capacité nominale est de 1 242 m³/j.

Elle est composée :

- d'un poste de relevage (Q1= 55 m³/h, Q2=65 m³/h, Q3= 65 m³/h)
- d'un prétraitement (dessableur/dégraisseur à tamis rotatif)
- d'un bassin d'aération (volume 650+440 m³, hauteur d'eau 4,3 m, 2 aérateurs Turbine de puissance 26 et 22 Kw)
- d'un clarificateur
- d'une lagune de finition

Rejets et qualité du milieu récepteur

La qualité du traitement a été contrôlée en 2003 par 12 bilans et analyses (Cf. annexes sanitaires), réalisés par l'exploitant dans le cadre de l'auto-surveillance réglementaire mise en place depuis février 1998.

La qualité des eaux traitées est très bonne, y compris pour l'azote et le phosphore. La norme de rejet est respectée.

Les boues sont déshydratées par centrifugeuse mobile puis compostées sur site. Elles sont ensuite valorisées sur l'ancien C.E.T. de St-Georges-d'Orques pour sa réhabilitation, dispositions autorisées par arrêté préfectoral.

Le milieu récepteur est le ruisseau du Lasséderon qui est un affluent de la Mosson. Il a été assigné par le SAGE Lez Mosson un objectif de qualité 1B pour la Mosson qui a été classée en milieu sensible.

Aux vues des différentes analyses effectuées, les rendements épuratoires observés sur les principaux paramètres sont bons. Les normes de rejet fixées sur les paramètres MES, DCO, DBO5 sont respectées, l'abattement sur l'azote et le phosphore est bon.

L'intégration de la station d'épuration au milieu naturel est donc réussie.

Assainissement autonome

Le nombre de logements assainis en non collectif sur la commune est estimé en première approche à 70 soit environ 210 habitants.

Une étude a été réalisée en 2005 par la communauté d'Agglomération de Montpellier pour établir les zonages d'assainissement et créer une base de données des habitations assainies en non collectif sur la commune.

Ces éléments permettront le fonctionnement du Service Public d'Assainissement non Collectif (SPANC) sur la commune qui a été créé le 16 décembre 2005 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier conformément à la réglementation.

Enjeux :

- réaliser les travaux sur le réseau AEU sur la commune, afin d'éliminer les eaux parasites.
- définir les zonages propres à chacun des modes d'assainissement.
- ajuster la réglementation du PLU en fonction des nouveaux éléments, notamment en matière d'assainissement autonome.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Compétence AEP

La commune de St-Georges-d'Orques est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau du Bas Languedoc, qui lui assure le volume d'eau nécessaire pour tous les usagers de la commune.

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau (S.I.A.E.) du Bas Languedoc regroupe 25 collectivités dont 19 dites « rurales » et 4 collectivités dites « urbaines ».

- 19 collectivités rurales : Bouzigues, Cournonsec, Lavérune, Loupian, Marseillan, Montbazin, Saussan, Vic-la-Gardiole, Villeveyras, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Georges-d'Orques, Cournonterral, Fabrègues, Poussan, Pignan et Murviel-les-Montpellier, Gigean, Pinet et Mireval.
- 4 collectivités urbaines : Sète, Agde, Mèze et le Syndicat de Frontignan, Balaruc-les-bains et Balaruc-le-vieux.

Pour les Communes rurales, le S.I.A.E. assure l'ensemble de la compétence eau potable à savoir la production et la distribution.

Actuellement, on estime que le S.I.A.E. alimente en période estivale 350.000 habitants en moyenne avec des pointes pouvant atteindre 500 000 habitants sur un périmètre littoral allant d'Agde à Montpellier.

Pour le dimensionnement de ses installations, le Syndicat tient compte des besoins futurs des collectivités locales.

Le gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable de la commune est le Syndicat des Eaux Intercommunal (SDEI), filiale de la Lyonnaise des eaux.

Celui-ci transmet régulièrement les rapports de fonctionnement des stations de pompage.

Installations de pompage et capacité de la ressource en eau

L'eau provient de la station de pompage André Filliol situé sur la commune de Florensac. Il s'agit du site principal de production composé de 12 forages captant la nappe d'accompagnement de l'Hérault.

Le débit autorisé par DUP est de 4 000 m³/h et de 96 000 m³/jour.

Le débit d'équipement du forage de Florensac est de 4 800 m³/h et de 115 200 m³/jour.

Les 12 forages de la station de pompage ont une capacité globale de 4 800 m³/h scindé en deux zones traversées par le passage de l'autoroute.

Actuellement, le débit maximal prélevé est de 4 200 m³/h en pointe avec 10 puits en fonctionnement.

La commune de St Georges est ensuite alimentée par une station de reprise située sur la commune de Pignan. Cette station est équipée de 2 groupes d'environ 200 m³/h chacun.

Une station de reprise existe également sur la commune de St-Georges, il s'agit de la station de reprise des Pins. Cette station est équipée de deux groupes électropompes d'un débit unitaire de 50 m³/h qui refoule l'eau vers le réservoir de Gouyraune. Lorsque les besoins de ce haut-service dépasseront 1 000 m³ par jour de pointe, la commune devra envisager le remplacement de ses pompes.

Le réseau du syndicat compte 28 réservoirs de stockage d'eau potable d'une capacité comprise entre 150 et 20 000 m³. Sur la commune de St-Georges-d'Orques il s'agit de :

- réservoir de la Cadelle : capacité de 1 500 m³ ce réservoir peut alimenter correctement les terrains situés à une altitude inférieure à 80 m NGF (cette valeur ne constitue pas une frontière infranchissable mais plutôt une valeur guide, puisque la détermination de la pression résiduelle d'autres éléments tels que le diamètre et la longueur du réseau entre le réservoir et l'abonné sont à considérer).
- réservoir de Gouyraune : capacité de 2 000 m³. Ce réservoir permet d'alimenter correctement les terrains situés sous la cote guide 125 m NGF (cette valeur ne constitue pas une frontière infranchissable mais plutôt une valeur guide, puisque la détermination de la pression résiduelle d'autres éléments tels que le diamètre et la longueur du réseau entre le réservoir et l'abonné sont à considérer).

En terme quantitatif, le Syndicat bénéficie d'une ressource abondante et les installations actuelles permettent de faire face aux besoins et à leurs variations saisonnières (il n'y a pas de manque d'eau). Cependant, la production atteint les débits autorisés de Florensac (96 000 m³/jour).

Ressource en eau – Aspects qualitatifs

En terme qualitatif, les résultats d'analyses du forage de Florensac montrent que l'eau est globalement de bonne qualité.

De nombreuses analyses sont réalisées soit par la DDASS (578 en 1999) soit par le fermier (433 en 1999) et très peu de résultats sont non conformes (5 analyses en 1999).

En revanche, des « goûts de chlore » dus au développement de chloramines sont ressentis en bout de réseau.

Face à ces difficultés, le S.I.A.E. a engagé un programme de travaux visant à mettre en place un système de traitement au bioxyde de chlore, le traitement actuel au chlore étant gardé en secours (opération en cours).

Il est toutefois à noter que des problèmes d'augmentation importante de concentration en manganèse et en pesticides ont été mis en évidence lors de certaines analyses ces dernières années.

Réseau de distribution

Compte tenu de la situation excentrée de la ressource principale, le linéaire de canalisation d'adduction est important (près de 80 km de canalisations de diamètre 500 à 1 000 mm sur la boucle bas service notamment).

Le réseau alimentation en eau potable (AEP) est en majeure partie en fonte avec branchements particuliers en PEHD.

Le réseau bas service a son origine en diamètre 200 mm. Le réseau haut service est constitué principalement par une conduite de diamètre 150 mm.

Sur l'ensemble du réseau du syndicat, 17% de la production est perdue dans le réseau de distribution (données 2005).

Les pressions calculées sur le modèle ne présentent pas de point de disfonctionnement.

Le plan du réseau d'eau potable propre à la commune de St-Georges-d'Orques est indiqué en annexe du PLU.

Enjeux :

- *développer la ressource en eau, afin de pouvoir répondre aux besoins à long terme d'accroissement de population ;*
- *réduire les pertes sur le réseau.*

LA COLLECTE DES DECHETS

La compétence collecte a été transférée à la Communauté d'Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2004.

La gestion par une seule entité de l'ensemble de la compétence « élimination et valorisation des déchets » sera ainsi, à terme, de nature à améliorer le service rendu tant en termes de satisfaction des usagers que de réponse aux enjeux de la filière retenue.

Les équipements

La commune de Saint Georges d'Orques bénéficie de l'installation du pôle ouest de la Régie de collecte des déchets ménagers de la Communauté d'Agglomération situé au lieu dit « les Molières », à la sortie de la commune de Pignan.

La Communauté d'Agglomération y dispose d'un hangar principal de 350 m² pour le parcage de 8 engins et d'un hangar secondaire de 80 m² abritant les cuves de gazole et de fuel. Cette dernière construction, vétuste, sera démolie courant 2005 pour laisser place à un bâtiment neuf de 1 000 m² permettant le stationnement couvert des 18 véhicules de collecte du pôle, dont 13 bennes à ordures ménagères.

Les installations techniques se composent quant à elles d'une station de transit de déchets, installation classée pour la protection de l'environnement mise en service en 2001, ainsi que d'un Point Propreté (déchetterie) ouverte au public, classée également. Ce Point Propreté collecte par apport volontaire de proximité le verre ainsi que les gaz CFC (Chloro-Fluoro-Carbone). De même, une opération de collecte des déchets toxiques des ménages en quantité dispersée (DTQD) y est assurée par un personnel chimiste qualifié les samedis en alternance sur les 19 déchetteries que compte la Communauté d'Agglomération.

En outre, une aire de lavage permet l'entretien post collecte des véhicules du pôle de Pignan. Cette aire est équipée d'un débourbeur déshuileur.

La collecte

Concernant la collecte des déchets de la commune proprement dite, la commune de St Georges d'Orques est scindée en trois secteurs, le centre et le reste du Village, découpé en un secteur Nord et un secteur Sud.

Le secteur centre est collecté 6 jours par semaine pour les ordures ménagères (sauf le Dimanche), ainsi qu'1 fois pour la collecte sélective, le mercredi. Le secteur nord du village est collecté 2 fois pour les ordures ménagères, le lundi et le vendredi, ainsi qu'1 fois pour la collecte sélective, le mercredi. Le secteur sud du village est collecté 2 fois pour les ordures ménagères, le mardi et le samedi, ainsi qu'1 fois pour la collecte sélective, le jeudi.

Complémentairement, une collecte d'encombrants, après enregistrement préalable de la demande par appel en mairie (qui transmet ensuite la demande aux services de la régie communautaire), a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2005.

Enjeux, besoins :

Le système actuel ne génère aucun enjeu ou besoin particulier dans le cadre du projet.

III. STRUCTURATION DE L'ESPACE BÂTI DE LA COMMUNE

UN CENTRE VILLAGEOIS A CONFORTER

Le vieux village de Saint Georges d'Orques s'est installé sur un point haut dominant la plaine. Tourné vers le sud, le village et son clocher dominant. Le village est organisé autour des deux axes historiques que sont les deux départementales.

Le noyau ancien c'est traditionnellement constitué autour des édifices principaux de la commune : son église et la mairie. Il est organisé selon une forme groupée et sa structure est dense. Le maillage viaire est irrégulier et serré. Ses ruelles étroites, pentues et sinueuses assurent les dessertes jusqu'aux maisons les plus anciennes et les plus difficiles d'accès.

L'habitat est de type maison de village, sur deux à trois étages. Les bâtiments sont mitoyens et sont alignés sur la rue, dégageant des jardinets à l'arrière.

Le centre de saint Georges d'Orques témoigne de ses origines, empreintes de ruralité, par la présence de son bâti regroupé, par l'existence de petites places intimes enserrées dans le tissu bâti.

Outre quelques édifices remarquables la qualité du centre ancien est surtout due à sa cohérence urbaine.

L'église avec son clocher reste un signal fort du centre ancien, visible jusque dans la plaine de la Mosson.

Cependant, l'image et le caractère de ce petit centre villageois se perdent aujourd'hui dans l'ensemble de lotissements développés tout autour.

Par ailleurs, la commune ne dispose pas d'une véritable place de village, jouant un rôle fédérateur pour les habitants et structurant pour les commerces. La place saint Georges joue aujourd'hui mal ce rôle car elle est mal structurée et non reliée au tissu urbain environnant. Elle définit un ensemble isolé en bordure de la route de Montpellier et de piètre qualité, dominé par la voiture. Elle est pourtant bordée de commerces et offre un potentiel très intéressant.

Enjeux

Préserver et mettre en valeur le centre ancien qui est l'image identitaire du village.

Étendre le centre du village, en restructurant une partie des zones d'extension.



DES EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES REALISEES AU « COUP PAR COUP »

Un manque de liaisons inter quartier et de hiérarchie du réseau viaire

Depuis les années 60, le village n'a eu de cesse de se développer et des extensions se sont réalisées au fur et à mesure des opérations, en l'absence d'un réel schéma d'aménagement d'ensemble qui aurait pu assurer une meilleure cohérence entre chaque zone.

Il en résulte une multiplication de petites unités urbaines juxtaposées sans véritable structure ni organisation.

Ce développement a pour conséquence un manque de cohérence structurelle et de liaisons inter quartiers, avec également des incidences sur le caractère villageois de Saint Georges d'Orques.

Chaque opération immobilière s'est accompagnée de la création d'un système de desserte spécifique et introvertie, pensé à l'échelle du lotissement. Cela se traduit, à l'échelle du village, par des problèmes de liens entre les différents quartiers.

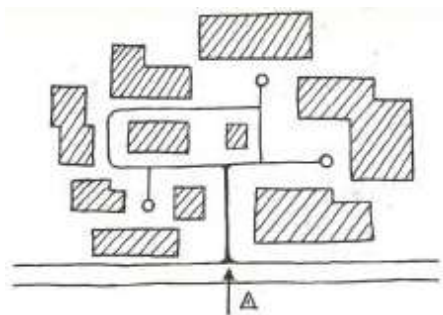


Schéma viaire « autobloquant » :

le système arborescent et en impasse bloque l'évolution du réseau viaire. Il rend de plus conflictuel le point de contact avec l'axe principal et ne favorise pas les liaisons inter quartiers.

Le réseau viaire du village s'apparente plus à un ensemble de petites voies d'accès aux habitations qu'à un véritable réseau hiérarchisé et structurant.

Seule les deux départementales se montrent réellement structurantes à l'échelle du village.

Enjeux, besoins

- favoriser la création de schémas viaires évolutifs dans les nouvelles zones urbanisées ;
- améliorer les liaisons inter quartier ;
- favoriser une meilleure hiérarchisation du réseau viaire.

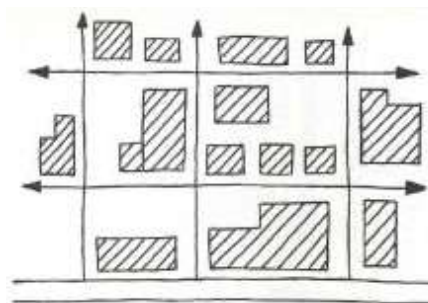
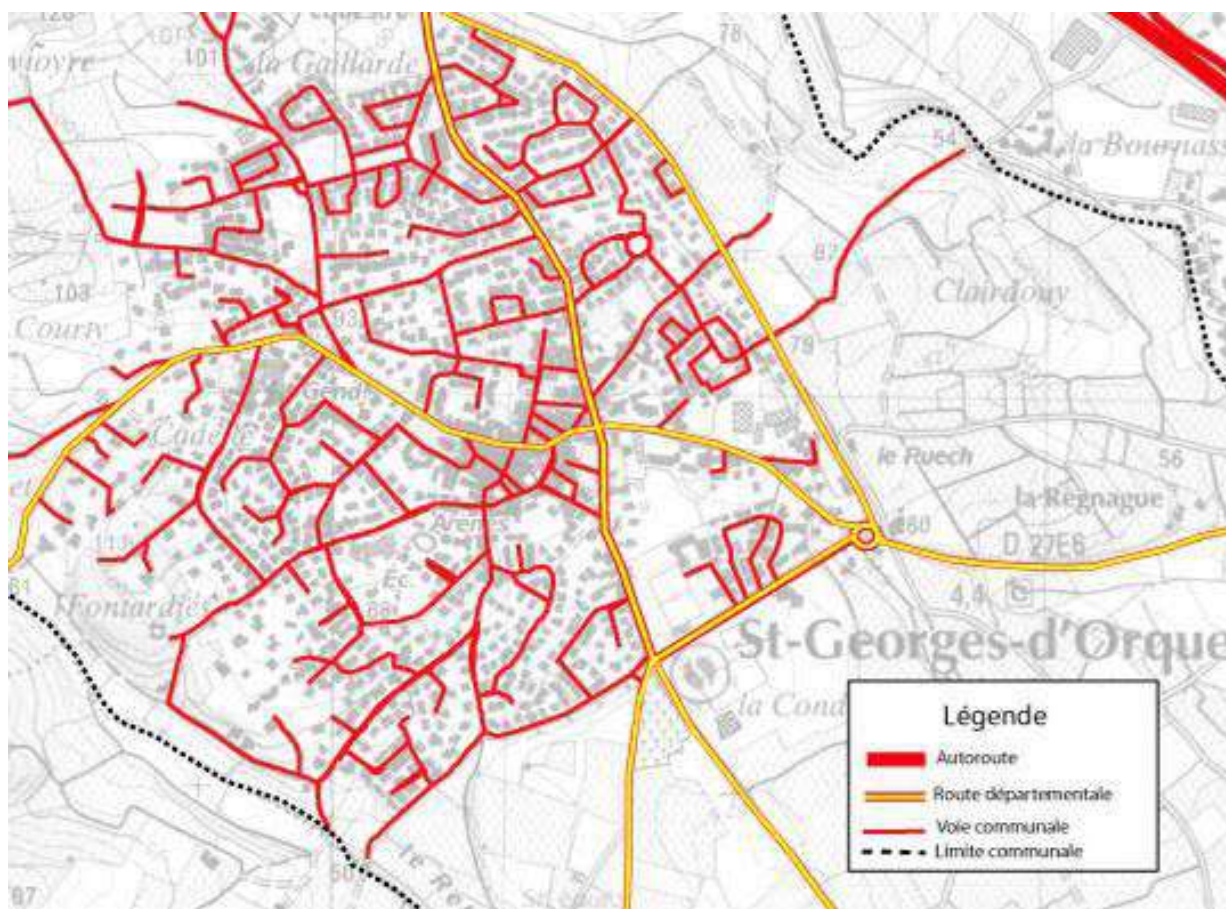


Schéma viaire évolutif :

le système maillé prévoyant les liaisons futures, favorise l'évolution de la ville. L'organisation des connexions sur la voie principale permet une meilleure répartition de la circulation et une plus grande fluidité dans les liaisons inter quartiers.

Trame urbaine



Dans les extensions, le réseau viaire est largement constitué de voies « introverties » ou en impasses, qui rendent difficiles les liaisons inter quartiers. Cette configuration anarchique met en exergue la nécessité d'une planification urbaine à l'échelle communale.

Des cheminements piétonniers pour pallier les insuffisances du réseau viaire

La ville de Saint Georges d'Orques possède un linéaire total de cheminements piétonniers intéressant. Toutefois, ces cheminements, de par leur dispersion, ne constituent en aucune façon un réseau proprement dit. En effet, ces liaisons « douces » parsèment les extensions loties afin de faciliter des échanges inter quartiers rendus difficiles après la multiplication des voies en impasse ou « introverties ». Ces cheminements piétonniers ne permettent pas de se rendre ou se déplacer dans le centre historique ou vers les équipements. Ils assurent toutefois concrètement une plus grande fluidité dans les liaisons inter quartiers périphériques.

Enjeux : développer les cheminements piétonniers et de pistes cyclables.

Cheminements piétonniers



Une urbanisation très « lâche » et une forte consommation d'espace

Investies essentiellement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire, ces extensions se

caractérisent par un tissu bâti peu dense, qui se traduit par un étalement de la tâche urbaine.



Sur cette photo aérienne, on peut aisément distinguer la différence de densité de l'habitat du centre ancien et des extensions pavillonnaires.

Des formes urbaines et architecturales peu « inscrite » dans le territoire

La structure des lotissements ainsi que l'implantation des constructions s'opère à travers un découpage parcellaire très systématique, détaché du site et du contexte naturel. Des projets s'appuyant sur les caractéristiques du territoire (limite d'urbanisation constituée au nord par les premiers reliefs et au sud par le vignoble), permettraient un développement plus cadré et plus structuré du village.

Le développement de Saint Georges d'Orques s'est en outre accompagné d'une banalisation des formes bâties caractéristique des lotissements : absence d'inscription au lieu, implantations parcellaires systématiques, formes, matériaux et couleurs standardisés, etc.



La transition entre l'espace bâti et l'espace naturel s'opère souvent de manière brutale

Enjeux, besoins

- développer de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace et préservant l'avenir.
- se référer à la structure du site dans la conception des projets.

Des voies à traiter comme des espaces publics

Dans les ensembles pavillonnaires, les maisons entourées de leur jardin fermé caractérisent une appropriation individuelle de l'espace. Cela se traduit par un délaissement de l'espace public qui n'a plus, dès lors, qu'une fonction de desserte.

Le traitement des limites de parcelles (clôtures) est particulièrement disparate et ne permet pas de structurer et de donner de la qualité aux voies.

La structuration des rues devient beaucoup plus floue, délimitées seulement par les clôtures des propriétés dont le traitement hétérogène accentue l'effet de banalisation.

Un traitement de qualité des espaces publics dans les lotissements devrait être envisagé.



Dans les lotissements, les espaces sont entièrement voués aux voitures : peu ou pas de surface de trottoir par exemple. De plus, le traitement disparate des clôtures tend à déprécier la valeur de l'espace public.

Des points de repères et des lieux charnières à développer

Le manque de points de repères, de lieux charnières et de véritables espaces publics dans les zones d'extension contribue à faire du village un ensemble assez uniforme dans lequel l'orientation n'est pas toujours facile.

Il est donc important de recréer des espaces de respiration, de transition entre les quartiers, qui pourront prendre la forme d'espaces publics.

Dans cette optique, il conviendra d'optimiser les espaces publics existants et d'en créer dans les nouveaux quartiers. Ainsi, les équipements sportifs qui jouxtent l'avenue d'occitanie possèdent un fort potentiel et devront être en prise directe avec les quartiers qui l'entourent.

Enjeux, besoins

- valoriser les espaces publics existants et en créer dans les zones à urbaniser.
- veiller à un traitement qualitatif des voies dans les zones à urbaniser, moins routier.
- veiller au traitement cohérent et moins banalisant des clôtures.

PARTIE II. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU ET LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

II.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuient sur une double volonté :

- celle de préserver le cadre paysager de la commune, d'une part ;
- celle d'affirmer la centralité du village, en restructurant les espaces urbanisés et en permettant le développement du centre du village, d'autre part.

1. Valoriser et préserver les grands paysages par un développement calé sur la trame paysagère de la commune.

Le PADD définit l'enveloppe villageoise en s'appuyant sur la trame paysagère de la commune. L'affirmation de limites claires du village permet du même coup de préserver les espaces naturels et agricoles qui participent au premier plan à l'identité de St Georges d'Orques.

- au sud, la plaine viticole est protégée. Une nouvelle limite du village serait à créer, par le biais d'une esplanade (voie de liaison Sud). Les perspectives visuelles sur le village sont maintenues en évitant une dilution de l'habitat le long des axes d'entrée au village. La création d'un hameau agricole dans l'enveloppe du village offre par ailleurs aux agriculteurs la possibilité de développer et de moderniser leurs activités, en contrepartie de l'inconstructibilité des espaces agricoles.
- Les vallées de la Fosse et du Lassédéron constituent le cadre paysager du village à l'est à l'ouest, à préserver en tant que ruptures urbaines. A l'est il s'agit d'établir la limite entre le village et la commune de Juvignac, en confortant le caractère

agricole de la vallée de la Fosse. A l'ouest, il s'agit de prendre en compte la zone inondable et les boisements qui marquent le coteau urbanisé.

- Les collines boisées et cultivées au nord jouent un rôle important dans la structure paysagère du territoire. Le souhait est de caler l'urbanisation future sur le relief dominant le village et sur la rupture de pente avec le ravin du Mijoulan et préserver et valoriser les collines au Nord dans leur fonction récréative et de promenade. La « rupture » paysagère entre le village et la zone d'activités du Mijoulan doit être confortée, mais tout en aménageant la liaison entre ces entités urbaines au travers de la RD5E.

2. Valoriser et structurer les zones urbanisées

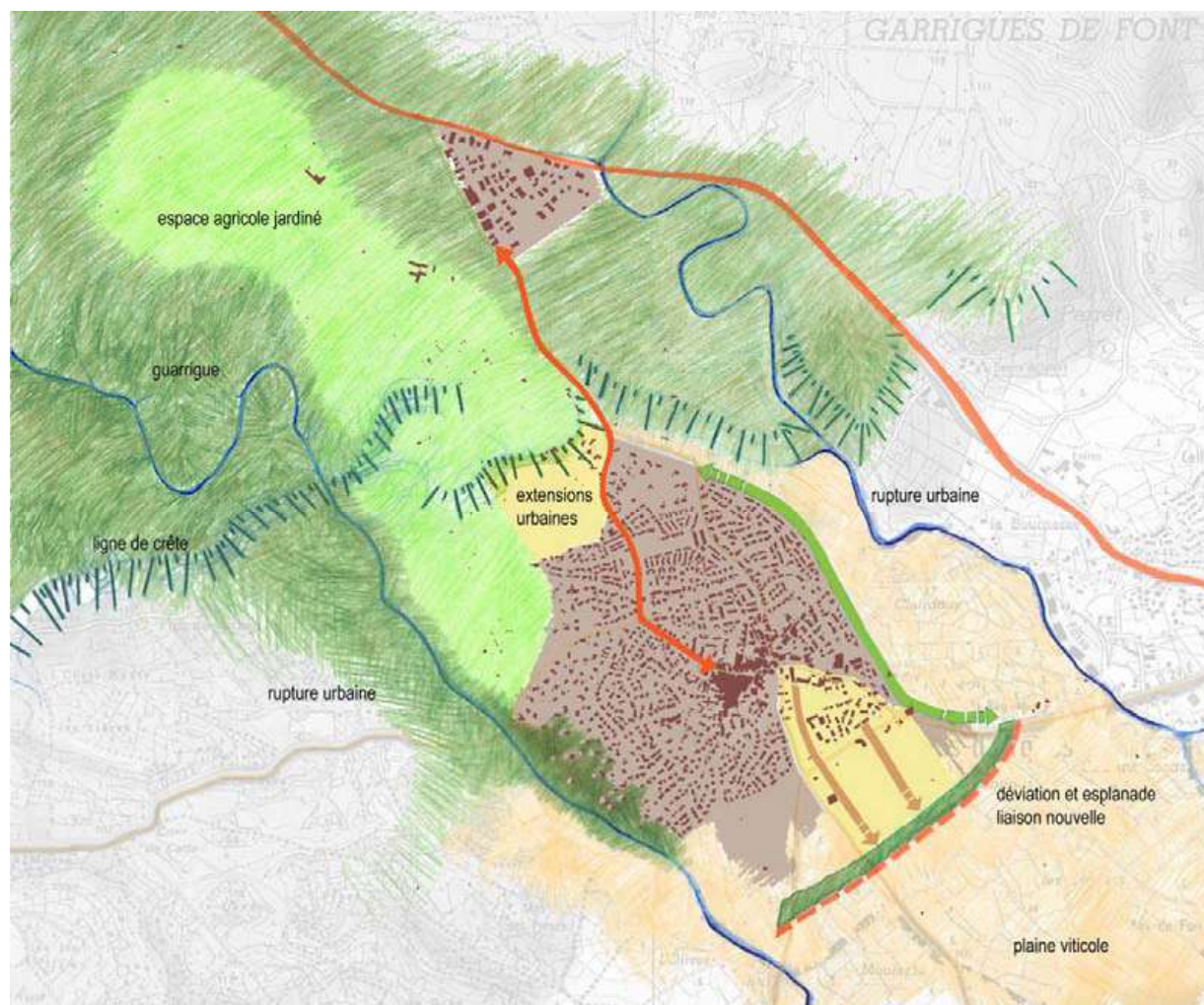
Une fois définie l'enveloppe villageoise, l'espace urbain et à urbaniser doit être organisé. Le développement villageois doit être raisonné à partir du centre ancien. A cette fin, un nouveau quartier, situé en continuité du centre ancien au sud est, sera organisé. Il permettra de conforter la centralité du village et de relier les principaux espaces. Ce secteur qui sera conçu dans un esprit de renouvellement urbain, permettra de répondre en outre aux principaux besoins d'accueil de population et sur lequel doit se concentrer le PLU afin de répondre aux objectifs définis par le PLH et le SCoT (voir point suivant sur les capacités d'accueil offertes par le PLU).

De manière générale, les potentialités de renouvellement urbain et d'amélioration des liaisons seront recherchées sur l'ensemble des zones urbanisées pour favoriser la création de schémas viaires hiérarchisés, évolutifs en améliorant les liaisons inter quartiers.

L'objectif est de faire évoluer l'ensemble des zones urbanisées vers plus de qualité villageoise, en améliorant le traitement des espaces publics et en intégrant davantage de mixité et de diversité dans l'offre de logement (locatif, accession à la propriété,...) et les fonctions urbaines (habitat, commerces et services de proximité, équipements publics,...).

Une attention particulière est en outre portée sur la valorisation du centre ancien et son patrimoine architectural ainsi que sur sa réhabilitation.

Enfin, l'urbanisation pourra à terme s'étendre au Nord, en continuité du village et avant la ligne de crête, dans le secteur de la ZAD.



L'adéquation de l'offre de logement avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le droit au logement opposable

Le projet de PLU doit permettre sur cette base de répondre aux besoins identifiés sur la commune au regard du PLH (et des orientations du SCoT) en matière d'accueil de population.

L'objectif de production annuelle de logement sur la période 2007-2012 décliné à la commune de St-

Georges est conforme au PLH et 25 % au minimum de ces logements devront être des logements sociaux.

La commune s'engage à réaliser les logements nécessaires à l'horizon 2012 dans le cadre du PLH.

Les réalisations récentes permettent de répondre dorénavant et déjà à cette nécessité.

L'offre de logements récente ou en cours :

- 20^{aine} de constructions sur le lotissement du Reyberal, soit environ 50 habitants (sur la base de 2,5 personnes par foyer) ;
- 380 logements sur la résidence étudiante, soit environ 570 habitants (sur la base de 1,5 personnes par foyer).

Ces projets représentent 620 habitants de plus.

A l'horizon 2015, il reste ainsi un « besoin » supplémentaire de création d'environ 170 logements, selon le scénario de croissance démographique tendanciel¹, auquel doit répondre l'offre foncière nouvelle dégagée par le PLU.

■ *L'offre de logements futurs dégagée par le PLU :*

- environ 90 logements en AUa, en continuité du centre ;
- une trentaine de logements en UDa, dont des logements sociaux sur le secteur de l'ancienne gendarmerie ;
- une dizaine de logements sur le secteur AUb ;
- des potentialités de densification dans la zone UD.

Cette offre permettra en partie de répondre aux besoins identifiés à l'horizon 2015.

Au-delà, la commune dispose également de réserves à plus long terme identifiées par le PADD : secteur de Rouvoire (ZAD), zones de renouvellement urbain et extensions possibles à l'intérieur de l'enveloppe villageoise définie par le PADD.

En terme de logements sociaux, la commune accroît progressivement son parc de logements sociaux, avec des réalisations récentes :

- opération de 8 logements sociaux rue Fontardiès en 2002 ;
- 21 logements sociaux dans la ZAC du mas de Buisson en 2003 ;
- 21 logements sociaux dans la ZAC du Reyberal en 2006 ;
- 12 logements sociaux dans les locaux de l'ancienne gendarmerie en 2007 ;
- 18 logements sociaux le long de l'avenue de l'Occitanie (à côté de la Crèche) en 2008.

Ces opérations portent le parc total de logement sociaux à 216, soit 11,37% des résidences principales en 2008.

En outre, la commune s'engage à ce que soit réalisé une part de logements sociaux lors de chaque ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser. Le règlement des zones AU impose par exemple que «dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements, 25% du nombre de logements programmés soient affectés à du logement locatif aidé ».

En outre, des actions de renouvellement urbain dans les zones urbaines seront poursuivies, en fonction des opportunités foncières, et pourront accueillir des logements aidés, comme cela a été le cas dans la rue Fontardiès ou encore à l'ancienne gendarmerie.

Le PLU répond ainsi aux objectifs du PLH et du SCoT en matière de production de logement et de logements sociaux. L'effort mené dans ce cadre devra permettre de répondre *in fine* aux objectifs de la loi du 05 mars 2007.

En effet, la commune est désormais soumise à l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales (article 11 de la loi du 05 mars 2007 relatif au droit au logement opposable), dans un délai de 6 ans à partir du 01 janvier 2008.

¹ Selon le scénario de croissance démographique tendanciel, la population serait de 6 200 habitants à l'horizon 2015 (Cf. p7), soit 1050 habitants de plus. Le besoin de 170 logements correspond à l'accueil de 430 habitants (l'offre récente ou en cours permettant d'en accueillir 620), sur la base moyenne de 2,5 personnes par foyer.

La compatibilité du PLU avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération de Montpellier

Le PLU s'inscrit en outre en cohérence avec les valeurs fondatrices du projet de SCoT qui sont :

- **Préserver le capital nature :**

Le PLU conforte les grandes continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT (crêtes et points haut des garrigues ; territoire viticole de la plaine ; vallées de la Fosse et du Mijoulan). Ces espaces sont affirmés dans leur vocation agricole ou naturelle et de loisirs ;

- **Promouvoir une ville des proximités :**

Le PLU améliore les liaisons à l'échelle du village au travers du développement des continuités urbaines dans les zones à urbaniser et dans les zones urbaines : emplacements réservés, projets d'ensemble, limitation des voies en impasse,....

Il dégage le centre du trafic de transit (aménagement de liaison au Sud du village) ; Il développe des formes urbaines moins génératrices

de déplacement (quartier central plus dense situé au centre, avec des logements, des services et commerces de proximité et des équipements publics (école, équipements sportifs,...)).

Il développe les liaisons piétonnes et cycles (hiérarchisation des voies, traitement des espaces publics, création de promenades et pistes cycles sur pourtour du village,...).

- **Intensifier le développement et économiser l'espace :**

Le PLU renoue avec la compacité des formes villageoises. Il affirme des limites nettes au village ; Il limite l'ouverture de nouvelles surfaces à urbaniser ; Il favorise les opérations de renouvellement urbain (extension de la centralité du village, avec des formes urbaines plus structurées et plus denses, dégageant de ce fait des espaces publics fédérateurs) ; Il favorise la densification du tissu urbain existant par une évolution du règlement des zones UD.

II.2. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

L'évolution du zonage, des appellations de zones et du règlement du projet de PLU est fonction :

- de la mise en œuvre du projet communal défini par le PADD ;
- des évolutions réglementaires issues de la loi SRU et de la loi UH ;
- d'une recherche de cohérence et d'harmonisation vis-à-vis des prescriptions ou des recommandations du SCoT ;
- de l'intégration d'éléments issus de la mise en place de la ZPPAUP intercommunale.

I. LES ZONES URBAINES (U) :

Leur découpage renvoie davantage à une définition morphologique qu'à une définition fonctionnelle, en respect du principe de mixité et de diversité des tissus urbains. Le zonage de la commune de St-Georges-d'Orques recouvre :

1.1. Zone UA : zone urbaine générale dense du centre ancien et des faubourgs

Objectif : préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone UA et affirmer le caractère villageois du centre.

⇒ **création de deux secteurs, correspondant aux secteurs déterminés par l'étude ZPPAUP :**

- **UAa**, correspondant au centre ancien ;
- **UAb**, correspondant aux extensions 19/20^{ème} des faubourgs.

⇒ **Maintien des secteurs UA_v (anciens secteurs UA_c du POS) où la constructibilité est limitée en raison de l'existence de bois de qualité** non classés en EBC. Les boisements sont inscrits en éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme.

Principales règles propres à la zone UA et à ses secteurs :

- **structuration de la rue par le bâti** : principe général d'alignement des bâtiments par rapport aux voies (article 6) ;
- **continuité urbaine** : les bâtiments sont implantés d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie. Au-delà, retrait systématique de la moitié de la hauteur du bâtiment, sauf pour les constructions dont la hauteur



est inférieure ou égale à 4 m. On préserve ainsi les jardins en fond de parcelle, mais on autorise également des constructions annexes de faible hauteur en limite séparative (article 7) ;



- **Hauteur** : la hauteur est limitée à 12,5 m et à 8,5 m en UAv. Ces hauteurs correspondent à la typologie architecturale des bâtiments du centre.
- **Prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments** : (article 11) ;
 - sont réglementé : l'aspect des revêtements (granulométrie fine), teintes (nuancier en mairie), formes des ouvertures, préservation des éléments d'architecture ancienne (encadrement, portails cintrés, menuiseries et ferronneries...), l'aspect plastique ou brillant, les volets roulants extérieurs sont notamment interdits.
 - une dérogation aux prescriptions concernant les toitures est offerte, afin de permettre la réalisation de projets d'architecture contemporaine ou la mise en œuvre de dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables. Dans ce cadre peuvent être admis :
 - les toitures terrasses accessibles et/ou végétalisées ;
 - l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie,....
- **Stationnement** : 1 place de stationnement est imposée par logement, sans référence à la taille du logement, afin de ne pas favoriser la place de la voiture dans le centre ancien. Toutefois, dans les opérations d'ensemble de plus de 2 logements, il est imposé la réalisation de 2 places de stationnement et non 1 seule par logement (article 12). Cette mesure vise à ne pas aggraver le problème du stationnement dans le centre en incitant à la réalisation de parkings là où il y a la possibilité de le faire.
- **Espaces libres** : dans la zone UAb, qui est moins dense que la zone UAa, il est imposé un minimum de 10% d'espaces libres pour les opérations d'ensemble de plus de 200 m² de surface bâtie au sol, afin d'éviter une trop forte densification de la zone sur laquelle il existe encore des parcelles avec des surfaces non bâties importantes (article 13).
- **densité** : la zone UA est une zone dense. Le coefficient d'occupation des sols est limité à 2. Sur les secteurs UAv, le COS est limité à 0,20, afin de contribuer à préserver les boisements existants.

1.2. Zone UD : zones urbaines générales à dominante d'habitat individuel discontinu :

Objectifs : Permettre l'évolution de la zone vers des caractéristiques plus villageoises, sans pour autant générer de conflits d'usages

La zone UD correspond aux extensions résidentielles. La zone comprend des sous secteurs :

- ⇒ **UDa**, correspondant à des secteurs accueillant (ou ayant vocation à accueillir) des logements locatifs ou des équipements publics, sur lesquels des densités plus fortes sont admises, afin d'offrir des possibilités de renouvellement urbain ;
- ⇒ **UDb**, correspondant aux anciennes zones IINA actuellement construites, où les densités sont faibles ;

- ⇒ **UDc**, correspondant aux anciennes zones IIINA situées sur le coteau du Lassédéron (secteur boisé et en pente), où les densités sont faibles et l'assainissement individuel possible ;
- ⇒ **UDe**, correspondant à une zone réservée aux activités économiques dans la zone urbaine générale ;
- ⇒ **UDra, UDrb, UDrc**, correspondant aux secteurs de la ZAC du domaine du Rebayral ;
- ⇒ **UDv**, correspondant à des secteurs boisés, où les possibilités de construire sont limitées.

Principales règles propres à la zone UD et à ses secteurs :

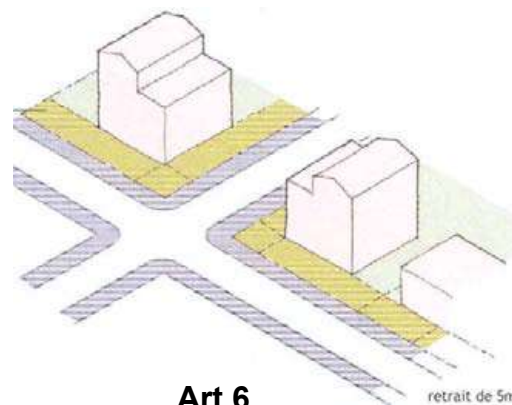
⇒ **Implantation fixe par rapport aux voies (Art 6)**

: la règle générale n'est plus le retrait à 5 m minimum mais une implantation fixe à l'alignement ou à 5 m.

Objectifs :

- conforter la notion de rue structurée par le bâti ;
- optimiser la constructibilité tout en dégageant l'arrière des parcelles pour les jardins ;
- rendre l'offre commerciale directement accessible depuis l'espace public.

Maintien des règles du POS sur la ZAC Reyberal, qui est en cours de construction.



Art 6

⇒ **Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (Art 7)** : le principe général d'implantation reste le retrait par rapport aux limites séparatives ($L = H/2$), afin de ne pas trop bouleverser le tissu urbain existant et éviter de générer des conflits d'usage.

Source : Cahier de recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier - Guide des PLU

Toutefois, des possibilités d'implantation en limite sont offertes dans le but de favoriser l'évolution progressive du tissu urbain :

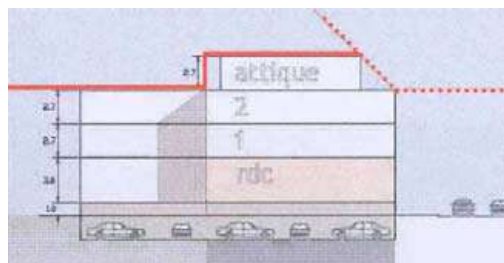
- pour des constructions groupées réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble ;
- pour des constructions dont la hauteur est inférieure à 2,60 m (en référence aux hauteurs des clôtures du code civil).

⇒ **Emprise au sol réglementée (Art 9)**: Un coefficient d'emprise au sol (CES) est intégré, afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles et afin de conserver des jardins à l'arrière des parcelles. L'intégration d'un CES bonifiant les constructions groupées par rapport aux constructions individuelles vise en outre à favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

⇒ **Hauteur des bâtiments (art 10) :**

- la hauteur des constructions est désormais définie jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère des toits terrasses, et non depuis le sommet du bâtiment, afin de mieux maîtriser la hauteur des bâtiments avec toits terrasses, qui sont admis sur ces zones.
- La hauteur relative est supprimée, car il s'agit d'une règle difficile d'application.
- La hauteur absolue des bâtiments reste inchangée par rapport à celle autorisée actuellement (6,5 m, soit un étage), sauf en UDa, la hauteur des constructions est surélevée, afin de permettre la réalisation de bâtiments de 2 étages, ou 3 étages en attique, sur ce secteur de renouvellement urbain.

Art 10



Source : Cahier de recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération de Montpellier - Guide des PLU

⇒ **Aspect extérieur des bâtiments (Art 11) :** principes similaires à ceux évoqués pour la zone UA, sans être aussi poussés.

⇒ **Stationnement (Art 12) :**

Deux places de parking sont imposées par logement. Ces dispositions visent à réduire le déficit de stationnement dans les zones urbaines, sur des secteurs moins contraints en terme de place que le centre ancien.

⇒ **Espaces libres et plantations (Art 13) :**

Des dispositions sont rajoutées dans le but de :

- favoriser la constitution d'un paysage urbain aéré et mettant en relation les espaces végétalisés publics et privés ;
- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- concevoir des espaces paysagers contribuant à la rétention et à la récupération des eaux de pluie ;
- concevoir un parti architectural et un traitement paysager dans la conception d'ensemble des bandes de retrait visibles depuis les voies en zone UC, UE et AU ;
- permettre des plantations d'arbres de haute tige.

⇒ **Coefficient d'occupation des sols (Art 14) :**

- Augmentation du COS de la zone UD de 0,30 à 0,40, afin de favoriser la densification de la zone ;
- Augmentation du COS en UDa à 0,60, afin de permettre des opérations de renouvellement urbain notamment pour la réalisation de logements locatifs sociaux (secteur de l'ancienne gendarmerie) ;
- Augmentation du COS de 0,10 à 0,15 en UDC, afin de permettre une densification mesurée de cette zone.

1.3. Zone UE : zones dédiées aux activités économiques.

La zone UE correspond à une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Elle comprend trois secteurs :

- UEa, correspondant à la zone d'activités du Mijoulan ;
- UEb, correspondant à la zone d'activités mixte en extension du Mijoulan ;
- UEc, correspondant au secteur réservé à la cave coopérative.

Règles propres à la zone UE et à ses secteurs :

⇒ **Occupation et utilisation des sols admises :**

- les habitations sont strictement réglementées, afin d'éviter une utilisation dévoyée de la zone. Ainsi les constructions à usage d'habitation peuvent être admises à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et dans la limite d'un seul logement ;
 - et être construites simultanément ou postérieurement au local d'activité ;
 - et disposer d'une superficie de 150 m² de-SHON maximum.
- Le secteur UEb admet les constructions destinées aux résidences étudiantes, afin de prendre en compte l'existant.

⇒ **Implantation des constructions :**

- les constructions sont implantées en retrait par rapport aux voies (A750, départementale et desserte interne) et implantation des dépôts et stockage à l'arrière des bâtiments vis à vis de l'A750 (article 6) ;
- une implantation en limite séparative est possible (article 7), sous réserve que les précautions de sécurité soient prises le cas échéant. Cette possibilité a pour but de favoriser un renouvellement de la zone en vue de sa requalification. Des implantations en limite peuvent apporter une meilleure structuration de l'espace.
- retrait minimum de 4 m sur une même parcelle (article 8). La référence aux façades avec ouvertures ou sans ouverture est supprimée. Elle fait référence aux dispositions du code civil, qui s'applique dans tous les cas.

⇒ **hauteur des constructions (art 10) :** 9 m et 7,50 m pour les bâtiments existants à usage de logement non intégrés au bâtiment d'activité.

⇒ **Aspect extérieur des bâtiments (Art 11) :** développement des prescriptions, notamment implantation des bâtiments en parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau.

⇒ **Espace libre et plantations (art 13) :** plantation des aires de stationnement ; plantation des abords des voiries de desserte principale (1 arbre haute tige tout les 10 m) ; 25 % mini des espaces libres laissés en pleine terre végétalisée.

2. LES ZONES A URBANISER (AU) :

Les zones à urbaniser (AU) regroupent les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ou aménagés. Les réseaux existent à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone.

On distingue les secteurs :

- **AUa**, à vocation générale (habitat, services, commerces, bureaux,...), qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur (par exemple Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)). Son aménagement permettra d'étendre la centralité du village et répondre à l'objectif II.1 du PADD.
- **AUb**, à dominante d'habitat, qui pourra être urbanisé sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelles, après aménagement des réseaux ;
- **AUL** : réservé aux équipements sportifs et de loisirs et aux bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces activités ;
- **AUh**, réservé à la réalisation d'un hameau agricole (bâtiments d'exploitation et habitations). Il pourra être urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble élaborée à l'échelle du secteur.

Règles propres à la zone AU et à ses secteurs :

⇒ **Condition à l'occupation et l'utilisation du sol :**

- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements, 25% des logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- L'aménagement des secteurs AUa et AUh doit obligatoirement être réalisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, élaborée au minimum à l'échelle de chaque secteur ;
- En AUb, cette disposition n'est pas imposée car il s'agit d'un secteur de faible superficie situé en périphérie du village et disposant d'accès, ne nécessitant de fait pas la mise en œuvre d'une opération d'ensemble ;
- En AUh, les constructions sont strictement destinées à l'exploitation agricole et aux habitations qui y sont liées (création d'un hameau agricole pour compenser l'inconstructibilité de la zone agricole et répondre aux besoins des agriculteurs).

⇒ **Implantation des constructions :**

- **par rapport aux voies** (article 6) : la règle générale est une implantation fixe à l'alignement des voies ou à 5 m (sauf en zone AUh, où les principes seront définis dans le cadre du projet d'aménagement). Les objectifs sont identiques à ceux évoqués en zone UC.
- **par rapport aux limites séparatives** (article 7) :
 - Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, afin de conforter la notion de rue structurée par le bâti. Ces dispositions offrent une plus grande liberté dans la conception des opérations d'ensemble, afin de privilégier la logique de projet.
 - En AUb, les règles de la zone UD-7 s'appliquent.
- **Hauteur** (article 10) :
 - La hauteur des constructions n'est pas réglementée, sauf en AUb. La hauteur sera ainsi définie dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble du secteur AUa. Elle n'est pas réglementée pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs ;
 - En AUb, la hauteur est identique à celle qui est imposée en zone UD.

- **Coefficient d'occupation des sols** (article 14) :
 - o Il est égal à 0 en AUa, AUL et AUh. En AUa et AUh, le COS pourra être règlementé une fois que les projets d'aménagement d'ensemble seront précisés, après modification ou révision simplifiée du PLU.
 - o en AUb il est limité à 0,40;
 - o non règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.4. Evolutions générales du règlement sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser :

⇒ Modification de l'article 1 :

- Inversion de l'article 1 par rapport au POS, afin de tenir compte des évolutions réglementaires issues de la loi SRU et UH (article R123-9) : doit désormais être défini ce qui est interdit et non ce qui est admis ;
- Utilisation des différentes rubriques de constructions telles qu'elles sont énoncées à l'article R123-9 ;
- En particulier, on interdit dans les zones UA, UD et AU : les constructions destinées à l'industrie et aux exploitations agricoles ou forestières, qui n'ont pas leur place en zone urbaine et à urbaniser ;
- Dans les zones UE et AUE : les constructions à usage d'habitat, sauf aux conditions de l'article 2.

⇒ Modification de l'article 2 :

- La mention aux installations classées est simplifiée dans le document d'urbanisme. Les installations classées sont soumises à une réglementation très stricte issue du code de l'environnement.
- La mention au fait que les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans tous les articles permet de mieux maîtriser ces éléments essentiels dans la composition d'une rue (issu de la réforme des permis de construire).

⇒ Evolution de l'article 3 :

- La référence au code civil est supprimée, en raison du respect du principe de l'indépendance des codes.
- Des dispositions sont rajoutées concernant les voies en impasse, dans le but de les limiter. La règle de base, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, est de favoriser les continuités viaires, afin d'éviter de cloisonner les quartiers et de créer des problèmes de circulation en concentrant les flux.

Toutefois, des exceptions peuvent être admises exceptionnellement et de manière très encadrée, afin d'offrir une certaine souplesse dans les projets urbains, tout en limitant la création d'impasses : celles-ci doivent desservir au plus 5 constructions et avoir un linéaire de 30 m maximum.

⇒ Evolution de l'article 4 :

- obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable pour toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable ;

- idem pour le raccordement au réseau public d'assainissement de toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; Une exception est autorisée en zone UDC, où l'assainissement autonome est admis, conformément aux dispositions du schéma d'assainissement ;
- concernant les eaux pluviales, le règlement demande à ce que soit privilegié les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) et les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.
- concernant les réseaux d'électricité, de téléphonie ou de télédistribution, une disposition concernant les antennes et paraboles est rajoutée : celles-ci doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.
- Une disposition est également rajoutée dans le but de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...).

⇒ **Evolution de l'article 5 :**

- la règle de superficie minimum des terrains à construire est supprimée car cette disposition n'est plus légale. En revanche, une superficie minimum peut être imposée en UCc, afin de prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectif.

⇒ **Evolution de l'article 6, 7 et 8 et 9 :**

- Voir règles propres à chaque zone évoquées précédemment.
- Des exceptions aux règles de base sont rajoutées de manière systématique pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les piscines.

⇒ **Evolution de l'article 10 :**

- Voir règles propres à chaque zone.

⇒ **Evolution de l'article 11 :**

- De nouvelles règles sont incluses dans le PLU par rapport au POS, dans un souci accru de respect de l'environnement et des paysages.

Notamment l'aspect des enduits est réglementé (une granulométrie fine est imposée). Ou encore, pour être autorisés les toits terrasses doivent être accessibles ou végétalisés. Cette dernière disposition a un intérêt sur le plan paysager, énergétique et du ruissellement.

En outre, des dispositions différentes sont admises pour les toitures, afin de permettre la réalisation de constructions contemporaines, qui n'ont pas obligatoirement à emprunter aux formes de l'architecture traditionnelle, ou encore afin d'intégrer des énergies renouvelables dans la conception des bâtiments.

⇒ **Evolution de l'article 12 :**

- Voir règles propres à chaque zone.
- Possibilité dans les opérations d'ensemble, de remplacer le stationnement à la parcelle, lorsqu'il est rendu difficile, par la réalisation de parkings collectifs : cette **mutualisation du stationnement** peut représenter une économie d'espace non négligeable et préserver les espaces de vie de la présence permanente de la voiture.
- Pour les constructions à usage d'habitat collectif, pour les bureaux, les commerces et équipements, il est imposé la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction, afin de développer la prise en compte de ce mode de déplacement.

⇒ Evolution de l'article 13 :

- Voir règles propres à chaque zone.
- plantations : les ensembles boisés repérés sur les plans de zonage dans les secteurs UAv et UDv doivent être préservés. Lors de toute demande de permis de construire, les arbres à préserver devront être indiqués sur le plan masse (article 13).
- Dans les zones UD et AU, 50% des espaces libres doivent être maintenus en terre pleine végétalisée.
- Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).



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

⇒ Evolution de l'article 14 :

- Voir règles propres à chaque zone.

3. LES ZONES PROTEGEES :

3.1. Zone agricole (A)

- ⇒ La zone agricole est étendue par rapport à celle du POS, afin de prendre en compte l'occupation réelle du sol et sa richesse (zones AOC).
- ⇒ La zone agricole est une zone protégée, sur laquelle aucune construction nouvelle n'est admise.
- ⇒ La zone A comprend un secteur inondable figurant sur les plans graphiques de zonage.

Règles propres à la zone A et à ses secteurs :

⇒ Evolution des articles 1 et 2

- Inversion de l'article 1 pour tenir compte des évolutions réglementaires ;
- La zone agricole est désormais exclusivement réservée aux exploitations agricoles, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.
- De plus, sur l'ensemble de la zone agricole le règlement du PLU de St-Georges interdit les constructions nouvelles, même à vocation agricole. Seul est admis l'extension des bâtiments existants à condition d'être nécessaire à l'activité agricole et d'être limité à 100 m² de SHOB supplémentaire. Cette disposition vise à éviter le mitage de l'espace agricole de la commune. Son rôle d'écran paysager du village est renforcé. Les besoins de construction de nouveaux sièges d'exploitation sont pris en compte par la création d'un « hameau agricole », zone à urbaniser située en continuité du village et dédiée aux agriculteurs.

⇒ Evolution de l'article 3 :

- La référence au code civil est supprimée, en raison du respect du principe de l'indépendance des codes.

⇒ Evolution de l'article 4 :

- obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable pour toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable ;
- maintien des possibilités d'assainissement autonome, à défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif.

⇒ Evolution de l'article 11 :

De nouvelles règles sont incluses dans le PLU par rapport au POS, dans un souci accru de respect de l'environnement et des paysages. Notamment l'aspect des enduits est réglementé (une granulométrie fine est imposée) ou encore l'aspect des toitures. Des dispositions différentes sont admises, afin de permettre la mise en place d'énergies renouvelables dans la conception des bâtiments.

3.2. Zone naturelles (N) :

- ⇒ *La zone N est une zone protégée, sur laquelle aucune construction n'est admise, sauf sur les zones « dédiées » ;*
- ⇒ *Création de secteurs « dédiés », sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises :*
 - **Na**, correspondant au mas de Bellevue ; Ce secteur est identifié afin de permettre le changement éventuel de destination du bâtiment existant ;
 - **Nd**, correspondant à la déchetterie et au bassin d'évaporation de la cave coopérative. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sont admises ;

- **Ng**, correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage. Un secteur situé en bordure de la commune de Juvignac a été retenu. Cet espace est facilement raccordable aux réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable existants, ainsi qu'aux voiries (un chemin le relie à l'avenue de Montpellier sur 200 m environ). Il s'agit en outre d'un espace aujourd'hui peu valorisé (dépôts divers) mais qui présente une qualité paysagère sans être sensible sur le plan environnemental ou soumis à des risques ou nuisances. Enfin, il ne s'agit pas d'une parcelle cultivée, ni d'une parcelle classée en AOC. Cet espace de près de 5 500 m² permet largement de répondre à la nécessité de créer une aire de passage qui doit être au minimum de 3 500 m² ;



*Ci- contre vue du secteur Ng.
Ci-dessus chemin d'accès du secteur
Ng et connexion sur l'avenue de
Montpellier.*

- **Nh**, qui englobe des constructions existantes à vocation d'habitation. Des extensions sont admises sur ce secteur déjà habité, mais de manière très limitées, afin de préserver cet espace tout en prenant en compte l'existant. Les constructions existantes devront faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une déclaration au service d'urbanisme de la commune. Elles pourront obtenir une extension sans toutefois dépasser les 40 m² de SHON une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- **NL**, dédié aux équipements publics de loisirs (en particulier la ferme équestre), sur lequel les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces activités sont admises ;
- **Ne**, correspondant à une activité existante en vis-à-vis de la zone d'activités du Mijoulan.

Règles propres à la zone N et à ses secteurs :

⇒ Evolution des articles 1 et 2

- Inversion des articles pour tenir compte des évolutions réglementaires ;
- La zone N est une zone protégée, sur laquelle les constructions nouvelles ne sont pas admises, hormis les équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs ou encore les box à chevaux, mais de manière limitée (superficie maximale de 18 m² et superficie de terrain de 4 000 m² minimum). Cette mesure a pour but de préserver les paysages de la zone naturelle et de limiter la prolifération même de ce type de construction ;
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes déclarées dans leur vocation initiale est toutefois admise ;

- Dans les zones dédiées, des occupations spécifiques sont toutefois admises :
 - En Na, sont autorisés :
 - les constructions à usage agricole et les construction à usage d'habitation et leurs annexes à condition que le logement soit accolé au bâtiment agricole, qu'il ait 100 m² de SHON maximum, et qu'il soit directement nécessaire à l'exploitation agricole ;
 - l'aménagement ou le changement de destination des bâtiments existants, pour des occupations et utilisations du sol autres qu'agricoles, à condition que cette occupation du sol ne concerne que le bâti existant et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.
 - En Ne, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités existantes ou celles qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises ;
 - En Ng, l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
 - En Nh, est admise une seule extension par construction existante, à partir de la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 40 m² de SHON au total et de s'intégrer à l'environnement. Les constructions existantes devront faire l'objet d'un relevé de géomètre et d'une déclaration au service d'urbanisme de la commune.
 - en Nd, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la déchetterie et au bassin d'évaporation de la cave coopérative ;
 - en NL, les constructions et installations nécessaires aux équipements publics de loisirs et en particulier ceux qui sont nécessaires à la ferme équestre.

⇒ **Evolution de l'article 3 :**

- La référence au code civil est supprimée, en raison du respect du principe de l'indépendance des codes.

⇒ **Evolution de l'article 4 :**

- obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable pour toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable ;
- maintien des possibilités d'assainissement autonome, à défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif.

⇒ **Evolution de l'article 5 :**

- La règle de superficie minimale des terrains est supprimée, car elle répond désormais à des conditions strictes. Par contre, il est précisé dans le PLU que pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale suffisante au regard du dispositif d'assainissement autonome retenu, conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

⇒ **Evolution de l'article 10 :**

Des règles de hauteurs sont rajoutées afin de prendre en compte les constructions existantes qui ont été intégrées dans la zone N.

⇒ **Evolution de l'article 11 :**

De nouvelles règles sont incluses dans le PLU par rapport au POS, dans un souci accru de respect de l'environnement et des paysages. Notamment l'aspect des enduits est réglementé (une granulométrie fine est imposée) ou encore l'aspect des toitures. Des dispositions différentes sont admises, afin de permettre la mise en place d'énergies renouvelables dans la conception des bâtiments.

II.3 RECAPITULATIF DES SURFACES DE ZONES

ZONES	TOTAL ZONES M ²	m ²
Zones N	1 039 790	m ²
Zones Na	13 075	m ²
Zones Nb	13 900	m ²
Zones Nd	77 358	m ²
Zones Ne	129 975	m ²
Zones Ng	5 500	m ²
Zones Ni	45 553	m ²
Zones A	5 766 464	m ²
Zones AUa	15 581	m ²
Zones AUb	11 276	m ²
Zones AUh	25 619	m ²
Zones AUl	94 947	m ²
Zones UAa	8 165	m ²
Zones UAb	121 465	m ²
Zones UAv	9 901	m ²
Zones UD	1 117 118	m ²
Zones UDa	46 929	m ²
Zones UDb	138 539	m ²
Zones UDC	136 205	m ²
Zones UDe	2 867	m ²
Zones UDv	11 051	m ²
Zones UDRa	8 090	m ²
Zones UDRb	23 323	m ²
Zones UDRc	31 098	m ²
Zones UDRd	2 385	m ²
Zones UEa	230 363	m ²
Zones UEb	71 440	m ²
Zones UEc	14 750	m ²
TOUTES ZONES	9 270 830	m²

II.4. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER CES IMPACTS

Dans le respect de l'identité paysagère et architecturale et de la sensibilité du territoire, le PLU cherche à limiter l'impact sur les paysages, le cadre de vie et le patrimoine.

Ainsi, les grands paysages et les espaces naturels et agricoles qui participent au premier plan à l'identité de Saint-Georges d'Orques sont inscrits en zone naturelle (N) et zone agricole (A) afin de les préserver et les valoriser.

La vigne possède derrière elle une longue tradition et correspond à un terroir, à un patrimoine. Toutefois, l'extension du village s'est réalisée sur ces riches terres bénéficiant en grande partie d'une A.O.C (Les Coteaux du Languedoc). L'inscription en zone N et A permet de stopper le mitage par l'urbanisation. De plus, le caractère jardiné et intimiste du Nord de la commune et à l'Ouest de la RD5E, porteur de valeur pour les habitants et utilisé pour les loisirs et promenades, est préservé.

Toute implantation urbaine, qui aurait un impact fort dans la structure paysagère ouverte de la Plaine de la Mosson et la Vallée de la Fosse (à l'Est) est empêchée. Dans les espaces de garrigue (au Nord et à l'Ouest), la sensibilité paysagère mais également la sensibilité au risque incendie est prise en compte.

Le projet s'appuie sur la structuration forte du territoire offerte par le relief qui cadre l'urbanisation et préserver des perspectives visuelles de qualité.

Le PLU présente également des mesures pour valoriser le paysage, le cadre de vie et le patrimoine des zones urbanisées.

Le centre de Saint Georges d'Orques témoigne de ses origines, empreintes de ruralité, par la présence de son bâti regroupé. L'église avec son clocher reste un signal fort du centre ancien, visible jusque dans la plaine de la Mosson. La commune ne dispose pas d'une véritable place de village, jouant un rôle fédérateur pour les habitants et structurant pour les commerces. Le sud du village est un espace particulièrement sensible sur le plan paysager, car il est fortement perceptible depuis la plaine. Les terrains de sport offrent une image peu structurée en entrée de village depuis la route de Lavérune.

Le classement en zone UA (prescriptions spécifiques sur l'aspect extérieur des bâtiments, la structuration de la rue, la continuité urbaine et ou les hauteurs de bâti garantissent, etc..) du centre ancien et des faubourgs permet de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et d'affirmer le caractère villageois du centre.

De plus, le PLU présente des mesures pour étendre le centre du village, en restructurant une partie des zones d'extension, tout en préservant la forme groupée du village dans son écrin paysager.

24 sites archéologiques sont répertoriés sur la commune. Le PLU préconise la prise en compte de la préservation du patrimoine historique et archéologique dans les projets d'aménagement.

Le secteur de Bel Air/ Mijoulan au Nord de la commune apparaît comme un secteur particulièrement stratégique sur le plan du développement économique. La zone d'activité

présente aujourd'hui une image dégradée, non représentative de la qualité du territoire communal, ni de l'entrée d'agglomération. Sa mauvaise qualité paysagère en fait un point noir paysager à résoudre. L'inscription en zone UE (zone urbaine dédiée aux activités économiques) permet de réglementer l'habitat afin d'éviter une utilisation dévoyée de cette zone.

2. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES BOISES ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER CES IMPACTS

Il n'existe pas d'espace naturel protégé au titre des sites naturels, ni de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) sur la commune.

Toutefois, les espaces naturels identifiés par le diagnostic comme des espaces de qualité, importants dans la structuration du territoire communal sont préservés et sont inscrits en zone naturelle sur le plan de zonage (zone N), avec interdiction de réaliser des constructions nouvelles sur ces espaces. Les constructions existantes, si elles existent peuvent s'agrandir de manière très limitée.

Les bois et forêt les plus remarquables sont en outre classés en Espace Boisé Classé reportés au plan de zonage. L'inscription de ces EBC est quasiment identique à celle qui était inscrite au précédent POS. En bordure du Lassédéron, quelques adaptations ont été réalisées afin de

prendre en compte l'occupation réelle de l'espace (présence d'une habitation

Le classement en EBC n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple), qui se fait par des autorisations de coupes délivrées par le Maire.

Il n'existe pas de forêt classée au titre du régime forestier, ni de bois privés dont la contenance est supérieure à 25 ha d'un seul tenant sur la commune.

Il est en outre rappelé que tout changement de destination des sols forestiers dans les massifs de plus de 4 ha, est soumis à une autorisation préalable de défrichement en application des articles L311-1 et L312-1 du code forestier. Cette autorisation doit être jointe à toute demande de permis de construire.

3. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES ZONES AGRICOLES

Une partie de la zone agricole est utilisée pour l'extension de la zone urbanisée au sud du village.

Le choix d'implantation de la LICOM doit être guidé par un souci de minimisation de son impact sur les terres agricoles et sur les paysages. En rapprochant au plus près l'infrastructure de la zone urbanisée, le PADD affirme la limite Sud du village et protège du même coup les espaces agricoles situés au sud de cet axe.

Ce choix permettrait en outre de traiter cet axe comme une voie urbaine associée à une promenade (plantation et liaison cycle et piétons qui borde le village), tel que cela est imaginé par le PADD.

A *contrario*, un tracé éloigné s'appuyant sur le chemin communal qui s'inscrit sur le relief au sud du village aurait un impact fort :

- sur les terres agricoles :
 - difficultés d'accès aux terres agricoles situées au nord de l'axe, car celui-ci sera en effet peu « perméable » ;
 - mauvaise lisibilité foncière des terres agricoles situées entre le village et la voie de Liaison Sud, l'espace entre le village et l'infrastructure étant un espace

inévitablement amené à être comblé par l'urbanisation.

- sur les paysages : la voie passerait sur le relief et aurait de ce fait un impact fort sur le paysage (déblais – remblais, situation en surplomb,...).

Par ailleurs, il est à noter que la zone agricole est désormais exclusivement réservée aux exploitations agricoles, conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Le PLU va plus loin dans la protection de cet espace, en interdisant sur l'ensemble de la zone agricole toute construction nouvelle, même à vocation agricole, hormis l'extension des constructions agricoles existantes qui est admise dans la limite de 100 m² de SHOB. Cette disposition vise à préserver du mitage l'espace agricole de la commune. Son rôle d'écrin paysager du village est renforcé.

En contrepartie, les besoins de constructions des agriculteurs sont pris en compte par la création d'un « hameau agricole » dédié aux bâtiments d'activités et au logement des agriculteurs. Ce hameau sera à construire dans l'enveloppe villageoise, au sud du village.

4. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES RISQUES ET LEUR PRISE EN COMPTE

La prise en compte du risque d'inondation et les mesures prises pour limiter le risque

Inondation par les crues des rivières

Les zones soumises à un risque d'inondation par débordement des rivières, telles qu'identifiées par le PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 09 mars 2001 sont reportées sur les plans de zonage du PLU.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue sur ces secteurs.

En outre, la limite des zones UD est modifiée afin d'extraire les zones soumises aux risques d'inondation des zones constructibles.

Ainsi, seules les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont soumises aux risques d'inondation. Le règlement des zones A et N rappelle que sur ces secteurs, les occupations et utilisations des sols doivent respecter les prescriptions de la zone rouge « R » édictées par le PPRi qui est annexé au dossier de PLU. A l'intérieur de ces zones, toute construction, aménagement ou obstacle est rigoureusement interdit.

Trois grands principes sont ainsi respectés :

- éviter toute construction nouvelle dans les zones d'aléas forts (zones rouges inconstructibles). En effet, ces secteurs dits de risques graves, posent des problèmes particuliers de sécurité des personnes, d'évacuation et de dégradation des biens et peuvent entraîner par voie de conséquence des problèmes de responsabilité pénale ;
- préserver les champs d'expansion des crues : le caractère naturel des lits majeurs des cours

d'eau est préservé, ce qui permet de bénéficier de leurs capacités de stockage et d'écroulement. Cela permet également de ne pas aggraver la vulnérabilité à l'intérieur de ces zones.

- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau, qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Risques d'inondation par ruissellement pluvial

La collectivité a compétence en matière de maîtrise des eaux de pluie et de ruissellement.

Des dispositions sont intégrées dans le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser, afin de :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- optimiser la récupération des eaux pluviales ;
- limiter le ruissellement pluvial pour réduire les débits de rejet à l'aval ;
- réduire les eaux parasites dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

A ces fins, le règlement du PLU est complété par les dispositions suivantes :

■ Article 4 :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel. »
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions situées dans les zones d'extension résidentielles (zones UD) est limitée.

▪ Article 13 :

- Il est imposé un minimum d'espaces libres dans les zones d'extension résidentielles (zones UD) qui sont des zones de densité moyenne (20% d'espaces libres).

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

En outre, au minimum 50% des espaces libres seront maintenus en pleine terre.

- Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,...).

Dans les zones d'urbanisation futures, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'ensemble, dont la commune aura la maîtrise foncière (type ZAC). L'aménagement du réseau pluvial sera réalisé dans ce cadre, suivant les principes évoqués plus haut.

Par ailleurs, les principaux axes d'écoulement, correspondant aux lits majeurs des cours d'eaux sont préservés.

Enfin, les dysfonctionnements observés sur le réseau pluvial ont été résolus :

- création d'un nouveau réseau pluvial le long de l'avenue des jardins depuis les quatre chemins. Ce réseau est relié au ravin du Reyberal qui se rejette dans la rivière du Lassédéron ;
- création d'un bassin de rétention de 12 000 m³ sur le quartier de la Gaillarde, qui rassemble toutes les eaux de ruissellement du bassin versant.

En outre la commune s'engage à réaliser un **schéma d'assainissement pluvial**, afin de :

- connaître avec précision tous les écoulements sur le territoire communal, et notamment sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation, afin d'en tenir compte lors de l'implantation des voiries et des bâtiments ;
- donner un outil de décision à la commune qui connaîtra les limites de capacité du réseau communal et pourra ainsi se prononcer lors de l'instruction des documents d'urbanisme ;
- donner un outil de dimensionnement utile lors de la construction d'un réseau nouveau ou lors de travaux sur le réseau existant ;
- s'assurer que l'urbanisation future n'aggraverait pas les débits à l'aval en prenant les mesures de rétention et d'infiltration éventuellement nécessaires.

A noter cependant qu'aucun problème de ruissellement n'est actuellement identifié. Les points problématiques ont été résolus avec les aménagements récents :

- réalisation d'un important bassin de rétention dans le secteur UD, d'une capacité de 13 000 m³ ;
- canalisation du Reyberal réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Reyberal.

La prise en compte du risque dû au plomb

L'arrêté préfectoral du 27 mai 2002 classe le département de l'Hérault en zone à risque d'exposition au plomb.

Cette information est mentionnée dans le PLU. Elle ne génère pas de traduction réglementaire particulière au titre de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

La prise en compte du risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de "matières dangereuses" lié à l'A750 est pris en compte dans le cadre du projet de PLU.

Des dispositifs spécifiques de collecte des eaux de ruissellement et de collectes de résidus dangereux, ont été mis en place lors de l'aménagement de l'infrastructure autoroutière.

Il s'agit de bassins qui permettent de retenir les pollutions avant rejet dans le milieu naturel.

Un plan d'intervention et de secours, qui prévoit l'intervention des pompiers et du gestionnaire de la voie, comporte en outre une procédure particulière pour les accidents de véhicules de transports de matières dangereuses.

Les constructions à vocation d'habitation sont en outre limitées sur la zone d'activités dans le cadre du nouveau règlement de PLU. Les constructions réalisées récemment à vocation d'habitation (résidence étudiante) se situent en retrait vis-à-vis de l'autoroute.

La prise en compte du risque incendie et l'obligation de débroussaillage

La commune de St-Georges est exposée au risque feux de forêt. Un PRIF a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2005.01.1858 du 26 juillet 2005. Il a été approuvé par arrêté préfectoral n°2008.01.198 le 30 janvier 2008.

Le document d'urbanisme prend en compte l'aléa feux de forêt.

Ainsi aucune zone à urbaniser n'est prévue dans les zones soumises aux risques moyens, forts et très forts.

Dans les secteurs urbanisés soumis aux risques d'incendie (coteau boisé surplombant le Lassédéron

notamment (zone UDC) ou zone naturelle habitée située au nord du village autour de l'ancienne voie ferrée (Nh)), les constructions sont très limitées.

Sur ces secteurs, il conviendra de se reporter au règlement du PPRif annexé au dossier de PLU.

En outre, il est rappelé que le code forestier comporte des obligations de débroussaillage. Les constructions de toute nature situées à moins de 200 mètres des boisements ainsi que des espaces naturels sensibles aux risques de feux de forêt sont soumises à des obligations qui sont précisées aux articles L322-3 et suivants du code Forestier.

Risque de retrait – gonflement des argiles

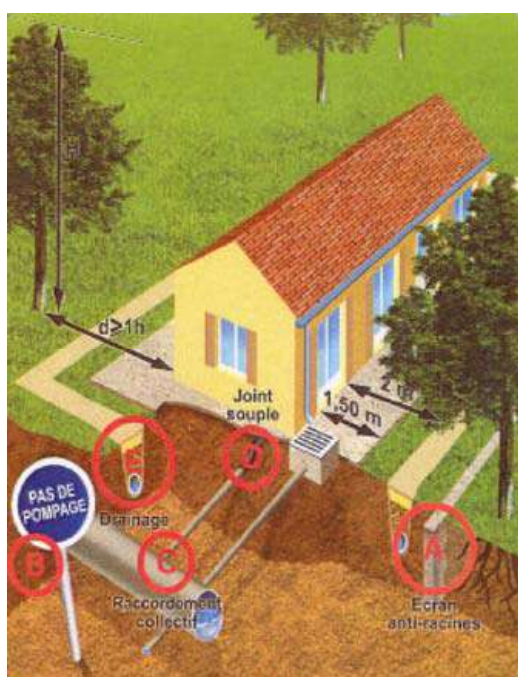
En l'absence de PPR des « mouvements différentiels », il n'est pas possible d'imposer les conditions de constructions pour les terrains concernés par les risques de retrait-gonflement des argiles, mais seulement de conseiller la prise en compte de prescriptions particulières.

Toutefois, il est préconisé de recourir à des missions géotechniques d'étude de sol (sondage, essais et mesures, exemples de dimensionnement des fondations, etc.).

A défaut, il est préconisé de respecter des dispositions constructives forfaitaires, qui se distinguent par des profondeurs minimales de fondation de 0,80 m minimum en zone d'aléa moyen à faible, sauf rencontre de sols durs non argileux.

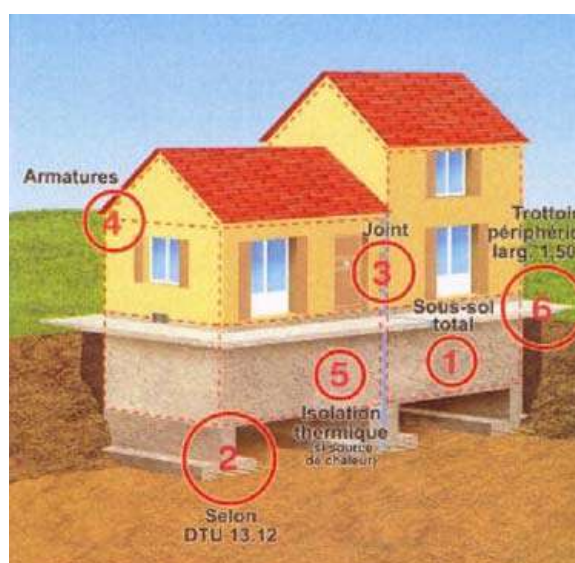
Sont à proscrire :

- l'exécution de sous sols partiels sous une même partie de bâtiment, car il accroît le risque différentiel en modifiant le sol d'assise, à l'inverse d'un sous sol total ;
- les plantations d'arbres à une distance inférieure à la hauteur du sujet adulte ;
- le pompage dans une nappe phréatique à moins de 10 m de la construction.



A contrario, des dispositions sont à suivre :

- sur un terrain en pente, descendre les fondations plus profondément à l'aval qu'à l'amont ;
- Réaliser des fondations sur semelles continues, armées et bétonnées à pleine fouille ;
- Désolidariser les parties de construction fondées différemment ;
- Mettre en œuvre des chaînages horizontaux et verticaux des murs porteurs ;
- Adapter le dallage sur terre plein, à défaut de la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total ;
- Prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous sol ;
- Mettre en place un trottoir périphérique ou un dispositif spécifique pour limiter l'évaporation à proximité immédiate des murs de façade.
- privilégier un raccordement des eaux usées au réseau collectif ;
- étanchéifier les canalisations ;
- capter les écoulements superficiels à distance de la construction ;
- respecter un délai minimal d'un an entre l'arrachage des arbres et le début des travaux de construction.



Source : DDE 34 – SU/EER

5. LES INCIDENCES DU PLAN SUR L'EXPOSITION AU BRUIT DES GRANDES INFRASTRUCTURES ET LE TRAITEMENT DES ABORDS DES GRANDES INFRASTRUCTURES (L111.1.4).

Les incidences du projet sur l'exposition au bruit des infrastructures de transport terrestre et la manière dont le plan prend en compte le souci de la prévention de l'exposition au bruit

Les nuisances de bruit générées par les infrastructures de transport terrestre sont prises en compte tant dans la conception du projet que dans ses traductions réglementaires. Les orientations du plan ont en outre des incidences limitées sur l'exposition au bruit.

1. Les nouvelles zones à urbaniser destinées à l'habitation ne sont pas prévues à proximité des voies classées bruyantes (l'A750 et la RN109 est classée voie bruyante, de catégorie 2).

En outre le règlement de la zone urbanisée située en bordure de l'A750 (zone UE) rappelle en son article 2 que les constructions et extensions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier situées dans la zone de bruit générée par cette voie (250 m de part et d'autre de l'axe), sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

La zone de bruit est reportée sur les plans de zonage du PLU.

2. Le projet ne génère pas d'accroissement significatif du trafic dans les zones urbanisées. Si la création de nouveaux logements liés au développement du centre du village générera de nouveaux flux, l'amélioration des liaisons à l'échelle de ce quartier, mais aussi à l'échelle du village², permettra de mieux diffuser le trafic et ainsi de diminuer les nuisances.

² Inscription d'emplacements réservés permettant d'aménager ces liaisons.

L'aménagement de cet espace permettra de mieux relier les espaces publics existants (avenue de Montpellier, place St-Georges, future mairie et jardin public, esplanade de l'école, avenue des jardins et avenue de l'Occitanie) et ainsi de fluidifier les circulations locales et développer les liaisons piétonnes.

Le règlement de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser limite la création des voies en impasse, à cette fin (Cf. Schémas).

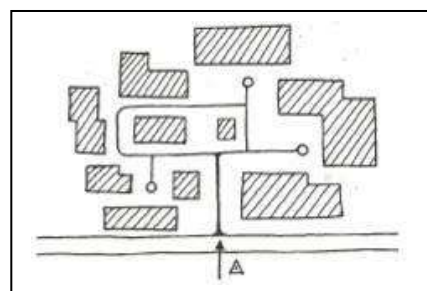


Schéma viaire « autobloquant » :

Le système arborescent et en impasse bloque l'évolution du réseau viaire. Il rend de plus conflictuel le point de contact avec l'axe principal et ne favorise pas les liaisons inter quartiers.

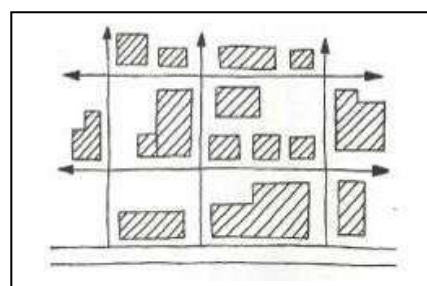


Schéma viaire évolutif :

Le système maillé prévoyant les liaisons futures, favorise l'évolution de la ville. L'organisation des connexions sur la voie principale permet une meilleure répartition de la circulation et une plus grande fluidité dans les liaisons inter quartiers.

De plus, avec la réalisation de la liaison Sud, la traversée du centre du village sera délestée d'une part importante du trafic à destination de Pignan ou de Laverune qui transite actuellement par l'avenue de l'Occitanie.

Par ailleurs, il est à noter que le projet développe les liaisons cyclables d'une manière générale, avec la création d'une grande promenade bordant le village (le long de la voie de Liaison Sud et le long de la rue de Clairdouy). Cette promenade prolonge la voie cyclable existante le long de l'avenue de Montpellier depuis Juvignac jusqu'à la zone d'activités du Mijoulan et la résidence

étudiante. Cette voie cyclable permettra en outre d'accéder au secteur de promenade privilégié des habitants de St-Georges-d'Orques situé au nord du village (secteur des « collines jardinées » et des garrigues).

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser incite ce mode de circulation, en imposant lors de la création des nouvelles constructions à usage d'habitat collectif, de bureaux, de commerces ou d'équipements, la réalisation de garages à vélos d'une taille minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.

La prise en compte de l'article L111-1-4 dit « amendement Dupont »

L'A750 et la RN109 sont concernées par l'article L111-1-4 (amendement Dupont) de la loi Barnier.

L'objectif de l'amendement Dupont est de maîtriser le développement urbain aux abords des grandes infrastructures, en imposant une marge de recul importante des constructions vis-à-vis de l'axe.

Concernant l'A750/RN109, cette marge de recul est de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'infrastructure. Cette zone non aedificandi est reportée sur les plans de zonage.

Cette marge de recul pourrait être adaptée dans le cadre d'une étude d'entrée de ville présentant notamment l'organisation et le traitement des espaces situés le long de ces voies.

6. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Les textes législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal en matière d'archéologie sont :

- loi validée du 27 septembre 1941 ;
- article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme ;
- loi n°2003 707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- loi du 15 juillet 1980 et article 322.2 du code pénal.

Le Service régional de l'Archéologie exerce sa mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 452092 du 13 septembre 1945, de l'article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme, de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, décret 2002-89 du 16 janvier 2002 et du décret n° 93-245 du 25 février 1993.

La délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique, porté à la

connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

Les projets de développement urbains envisagés dans le cadre du plan local d'urbanisme ne touchent pas de site archéologique tels qu'ils sont identifiés à ce jour, sauf le site n°24 « Rebeyral voie : république haut empire ».

En application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux

divers, concernant les sites archéologiques de la liste ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article 3 de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 : les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;

- toute autorisation de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier Z.A.C.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

7. LES INCIDENCES DU PLAN SUR LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Réseau d'assainissement

Zonage d'assainissement

L'élaboration des zonages d'assainissement et la création au 16/12/2005 du SPANC sont autant d'outils qui permettront de définir avec précision les modes d'assainissement mis en place sur la commune ainsi que leur répartition. La définition du zonage d'assainissement est en cours.

Toutefois, sans attendre l'approbation du schéma d'assainissement, le zonage du plan local d'urbanisme a été mis en adéquation avec la desserte par le réseau d'assainissement collectif et les capacités du sol à l'assainissement autonome.

Les zones urbaines sont obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif, sauf sur le secteur UDC.

Le secteur UDC correspond au secteur boisé du coteau du Lassédéron, sur lequel le raccordement individuel est admis. Ce secteur dispose d'un COS plus faible (0,15). Le règlement spécifie que des superficies minimales de parcelles pourront être imposées en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pour les constructions disposant d'un assainissement autonome.

Travaux d'amélioration du réseau

La structure des réseaux de collecte n'est pas amenée à évoluer, car elle ne recèle pas de dysfonctionnements particuliers.

Par contre, le système de collecte sera amélioré via des opérations visant à réduire les eaux claires parasites dans les réseaux à la fois par temps sec et temps de pluie, observés par l'étude diagnostic d'assainissement.

Des travaux sont engagés ou programmés en ce sens par la Communauté d'Agglomération :

- Avenue d'Occitanie : suppression de 30 m³/j d'eaux parasites – réalisé en 2005 ;
- Rue des Fontandiers : suppression de 52 m³/j d'eaux parasites – travaux programmés 2nd trimestre 2006 ;
- Rue des Ecoles : suppression de 9 m³/j d'eaux parasites – travaux programmés 2nd trimestre 2006.

En outre, les réseaux seront étendus dans les zones inscrites en assainissement collectif par le schéma directeur d'assainissement, ainsi que dans les zones à urbaniser, qui seront des zones d'assainissement collectif.

Adéquation entre la croissance démographique à l'horizon du PLU (2017) et le dispositif d'assainissement collectif

La population de St-Georges-d'Orques est de 5 189 habitants au recensement intermédiaire de 2007.

A l'horizon 2015, on retient l'hypothèse de croissance démographique issue sur la croissance tendancielle.

Selon cette hypothèse, la population de St-Georges-d'Orques serait accrue de 1 050 nouveaux habitants en 2015, portant la population totale à environ 6 200 habitants.

Un autre scénario de croissance a été choisi par le dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de l'Agglomération de

Montpellier. Celui-ci identifie une population de 6 950 habitants à l'horizon 2015.

La capacité actuelle de la station, qui est de 6 900 équivalents habitants, permet de répondre à ces deux hypothèses.

Dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier qui a été adopté par délibération du Conseil Communautaire en date du 22 décembre 2004, il a ainsi été conclu que la station de St-Georges-d'Orques était suffisamment dimensionnée pour accueillir l'évolution de son urbanisation jusqu'à l'horizon 2015 au minimum.

Il n'y a donc pas d'évolution prévue de l'ouvrage épuratoire à moyen terme.

Alimentation en eau potable

Adéquation entre la croissance démographique envisagée et la ressource en eau

La ressource en eau potable disponible pour la commune de St-Georges-d'Orques a été estimée par le schéma directeur d'alimentation en eau potable (AEP) à 6 180 habitants à l'horizon 2015³.

La capacité de la ressource en eau disponible pour la commune de St-Georges-d'Orques apparaît ainsi sensiblement identique à l'accroissement de la population envisagée par le PLU.

Dans tous les cas, la délivrance des permis de construire sera limitée à la capacité de la ressource en eau.

Outre les actions sur la qualité de l'eau définies dans la partie diagnostic (p31), des actions et

³ 5 728 eh résidents permanents + 452 eh pour les résidents temporaires. Source SAEF Octobre 2007.

travaux prioritaires sont envisagés par le syndicat d'alimentation en eau, afin de répondre aux besoins de la population future. Il s'agit :

1. Mobilisation de ressources complémentaires :

- Mobilisation des ressources karstiques : possibilité de disposer de 12 000 m³/jour complémentaire.

Les forages de Pioch Sérié, de l'Olivet et du Boulidou présentent des potentialités intéressantes et pourront être complétés par d'autres sites en cours d'études.

Le forage de l'Olivet (commune de Pignan) a fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 30 novembre 2007 par arrêté préfectoral n° 2007-I-2605.

Sa capacité pourra être portée à 300 m³/h.

- Etudes pour définir les potentialités de la nappe de l'Hérault : disponibilité potentielles de 130 000 m³/jour sur le site de Florensac.

2. Les travaux prioritaires :

- importants programmes de renouvellement et de renforcement du réseau d'adduction du syndicat entrepris depuis quelques années ;
- mise en place d'une politique avec l'exploitant pour la réduction des pertes : objectif fixé dans le cadre du schéma directeur d'une réduction de 25 % des pertes. L'objectif à atteindre est de passer sous la barre des 7000 m³/jour de pertes sur l'ensemble du syndicat.

Cette réduction des pertes passe par une réduction des fuites (recherche et élimination à réaliser par le fermier, travaux de renouvellement par le syndicat) et une amélioration du ratio de facturation (action de police pour diminuer les prélèvements pirates, réduction des pertes commerciales), devront être menées en partenariat entre le syndicat et l'exploitant des réseaux.

- Par ailleurs, le Syndicat du Bas Languedoc envisage de renouveler la station de reprise des Pins (réseau haute pression) par une nouvelle station de reprise d'un débit supérieur (environ 100 m³/h au lieu des 50 m³ actuels), qui permettra de desservir correctement la commune.