

Superficie du site : 1,4 ha

Classement du site au plan de zonage : AU-C2 / AU-C3

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Frange ouest » se situe sur la commune de Saint-Georges-d'Orques, à l'ouest de la métropole de Montpellier.

Celui-ci s'inscrit dans le relief collinaire des garrigues d'Aumelas sur lequel se sont développées les extensions résidentielles du village. Il se situe en frange d'urbanisation et est délimité :

- au nord par une maison de retraite ;
- à l'ouest par des espaces agricoles ;
- au sud par la RM 27^E qui relie la Commune à Murviel-lès-Montpellier ;
- à l'est par un tissu pavillonnaire existant.

Le site offre un dénivelé d'environ 20 m s'étagant progressivement du nord au sud de 98 m à 79 m ngf. Il présente ainsi une pente douce orientée Sud, dégagant ponctuellement des vues lointaines et se donnant à voir depuis la route de Murviel-lès-Montpellier qui marque l'entrée Ouest du village.

Il est desservi par la RM 27^E via une voirie existante et par un arrêt de bus situé à 350 m (ligne n°42).



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site vise à traiter qualitativement la limite urbaine à l'ouest du village, en développant une opération immobilière au sein d'une « dent creuse ». Celle-ci devra prendre en compte les spécificités du site et en particulier sa topographie, le cadre bâti environnant, sa visibilité en entrée de ville ainsi que les vues que celui-ci offre sur les espaces agro-naturels.

D'un point de vue programmatique, l'objectif visé est de répondre aux besoins de production de logements par une opération d'ensemble efficiente sur le plan de la consommation foncière. L'offre de logement devra être variée, comprenant des logements libres, sociaux, et abordables, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site devra veiller à limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser la végétalisation des espaces perméables. Ceci permettra :

- De proposer des îlots de fraîcheur ;
- De favoriser la biodiversité en préservant des continuités écologiques avec les espaces agro-naturels situés à l'ouest du site,
- D'infiltrer les pluies courantes.

L'opération développée sur le site devra aussi tenir compte des aléas feux de forêt.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Il s'agira de réaliser un nouveau quartier d'habitat en traitant qualitativement la limite urbaine à l'ouest du village.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration du nouveau quartier dans son environnement, s'appuiera sur :

- La mise en valeur de la topographie du site :
 - le plan de composition : les bâtiments s'implanteront sur des terrasses successives afin de minimiser les modifications du terrain naturel. Ceci permettra d'offrir des vues dégagées depuis les habitations sur les espaces agro-naturels et d'intégrer une partie du stationnement en rez-de-chaussée des bâtiments d'habitat collectif ;
 - la conception des espaces collectifs : des placettes en situation de belvédère seront créées en bordure du site, afin d'offrir des perspectives sur le grand paysage ;
 - la préservation de continuités écologiques est/ouest qui pourront aussi accueillir des ouvrages hydrauliques (noues, bassins de compensation, ouvrage d'infiltration des eaux pluviales).
- Des typologies bâties variées, respectant la configuration du site :
 - En partie Nord, s'implanteront de petits collectifs sous forme de plots en R+2+attique ;
 - En partie Sud, seront bâties des maisons individuelles groupées, ou non, en R+1.
- La conservation et le renforcement du végétal :
 - L'organisation générale du bâti veillera à conserver une large part d'espaces libres végétalisés, notamment dans la partie Nord qui accueillera l'habitat collectif ;
 - Les boisements existants seront conservés au maximum, notamment le parc arboré situé en limite nord-est, assurant une transition avec la zone résidentielle.
- La qualification de la limite urbaine : la bordure Ouest du site devra être traitée avec soin, afin de marquer une limite urbaine franche et qualitative avec la zone agro-naturelle,. Elle accueillera un espace collectif permettant la mise en recul du bâti et la défense incendie. Les végétaux résistants au feu seront privilégiés entre la voirie et les bâtiments (ex : vigne, oliviers, amandiers, chêne liège, etc.).

Mixité sociale

Ce secteur comprendra des logements aux typologies variées (logements individuels et collectifs) pour favoriser une mixité sociale et urbaine.

À l'échelle du périmètre de l'OAP, les opérations d'aménagement devront prévoir au moins 33% des logements et 25 % de surface de plancher d'habitation affectés au logement locatif social.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Le site n'est pas concerné par le risque inondation par débordement de cours d'eau. Toutefois, celui-ci étant en pente, la gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée de manière à ralentir leur vitesse tout en favorisant leur infiltration. Les espaces destinés à la gestion hydraulique du site seront majoritairement perméables et végétalisés. Ils pourront être aussi le support de continuités écologiques.

En ce qui concerne l'aléas feu de forêt, celui-ci est pris en compte par la mise en place d'une zone tampon entre les constructions et les espaces agro-naturels. Celle-ci accueillera un espace collectif destiné à l'accès des véhicules de lutte contre les incendies ainsi que des poteaux incendies.

Le projet d'aménagement limitera l'imperméabilisation des sols et conservera une large part d'espaces libres végétalisés, avec 40 à 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP traitée en espaces perméables. Ceci permettra de maintenir des continuités écologiques reliant le parc arboré maintenu à l'est et les espaces agro-naturels à l'ouest. La limite urbaine avec la zone agro-naturelle offrira une porosité pour la petite faune.

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

L'opération se connectera sur la RM27E pour rejoindre l'arrêt de bus situé à 350 m. L'opération devra prévoir des cheminements doux par des circulations distinctes et/ou sur les emprises des voies de desserte interne.

En ce qui concerne le stationnement des automobiles, il conviendra :

- pour l'habitat collectif, situé au nord du site, d'intégrer le stationnement dans le volume du bâtiment et sur des espaces extérieurs perméables ;
- pour l'habitat individuel et/ou groupé, situé au sud du site, les stationnements extérieurs devront être perméables;

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La desserte du quartier sera assurée par un accès unique sur le chemin en partie Sud permettant l'accès à la RM27E. La conception des voies internes devra intégrer l'aléa feu de forêt en implantant une emprise accessible aux engins de lutte contre les incendies qui pourra être mutualisée avec les accès aux différentes constructions.

Les placettes belvédère pourront accueillir les circulations tous modes, et notamment les éventuels retournements des engins motorisés. Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

L'opération projetée assurera la construction d'une soixantaine de logements à l'échelle du site, avec une densité moyenne cible d'environ 40 logements par hectare.

L'aménagement du site s'effectuera en deux tranches. La première débutera à l'horizon 2025-2026.

Principes d'aménagement et de programmation



Légende graphique

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE










ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine bâti, urbain et paysager



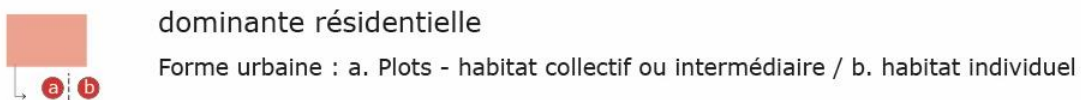
QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  espaces collectifs structurants à créer (placettes belvédères et axe coupe-feu)
-  aménagement paysager à dominante végétale : massif boisé, espaces verts,...
-  espace de transition végétale à constituer
-  porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
-  continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer
-  aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes
-  principe de retrait du bâti à végétaliser

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer





Objectif programmatique quantitatif



ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Accès

-  Accès véhicules
-  Accès piétons