

Caractérisation du site

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

Celui-ci s'inscrit en continuité du tissu urbain existant et est délimité :

- au nord par le quartier « cœur d'Orques » et par l'Avenue d'Occitanie ;
- à l'ouest par la gendarmerie et un tissu pavillonnaire existant ;
- au sud par espaces naturels et agricoles ;
- à l'est par la RM5E2 qui relie la Commune à Lavérune.

Développé dans la plaine, le site offre un très faible dénivelé, légèrement orienté sud. Il présente en entrée de ville Sud le premier plan de la silhouette de Saint-Georges-d'Orques, particulièrement perceptible depuis la route de Lavérune (RM5E2).



Le site est desservi par :

- l'Avenue d'Occitanie, la RM5E2 et l'Allée Abbé Pierre ;
- un arrêt de bus au contact du site (ligne 34) ;
- une piste cyclable le long de l'Avenue d'Occitanie.



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement du site vise à poursuivre la mise en œuvre du projet urbain « Cœur d'Orques », initié en 2010, en prenant en compte sa proximité avec les espaces agricoles et naturels ainsi que sa visibilité en entrée de ville. Ceci se concrétisera par l'émergence d'un quartier attractif autour d'espaces publics généreux, permettant de conforter et d'étendre la centralité du village, en greffe avec l'urbanisation existante.

L'opération d'aménagement devra proposer une programmation mixte comprenant :

- des logements intégrant une mixité sociale et répondant aux nouveaux parcours résidentiels ;
- des commerces et services de proximité ;
- des équipements publics.

Celle-ci devra aussi permettre la relocalisation des équipements sportifs au sud du site pour constituer une plaine sportive, en interface avec l'espace agricole.

L'aménagement devra prendre en compte les enjeux environnementaux, et ce afin :

- de limiter l'imperméabilisation du sol et de favoriser l'infiltration des pluies courantes ;
- de végétaliser le site afin de réduire les îlots de chaleur ;
- de préserver la biodiversité et les continuités écologiques en lien avec les espaces naturels et agricoles qui bordent le site au sud.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

- la conservation du lien avec les quartiers existants en prévoyant :
 - la création d'un espace piétonnier et arboré, en prolongement du mail existant au nord, pensé comme une véritable promenade. Cet espace permettra le prolongement d'une percée visuelle entre le quartier « Cœur d'Orques » et les espaces agro-naturels situés au sud ;
 - le déplacement des équipements sportifs à l'interface avec les espaces agro-naturels afin de développer des logements en lieu et place en prolongement de l'opération « Cœur d'Orques » ;
 - la structuration de l'avenue d'Occitanie et du futur espace piétonnier par la création d'une façade commerçante en pied d'immeuble ;
 - l'aménagement devra veiller toutefois à maintenir une transparence visuelle et fonctionnelle (piéton, hydraulique, écologique et paysagère) vers la plaine depuis le Cœur d'Orques jusqu'en limite Sud du site ;
- l'organisation des îlots bâtis qui accueilleront uniquement des logements collectifs veillera à conserver un épannelage des bâtiments cohérent avec la silhouette du village perceptible depuis la plaine et la route de Lavérune, ainsi que des formes et gabarits variés (R+1 à R+4 ponctuels) ;
- le développement d'une trame végétale et le traitement qualitatif de la limite Sud du village :
 - les espaces publics et les cheminements piétons seront accompagnés de végétation et de plantations arborées ;
 - les arbres existants significatifs seront pris en compte et préservés dans le cadre du projet (le long de la route de Lavérune et en bordure du site notamment) ;
 - les abords des équipements sportifs de plein air devront être accompagnés de plantations et de haies vives qui viendront masquer les clôtures grillagées si elles existent.

Orientations d'aménagement et de programmation (suite)

Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est un secteur mixte sur le plan fonctionnel car il intégrera des logements, des commerces, des services de proximité et des équipements publics, principalement à destination sportive.

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

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

La gestion du ruissellement urbain et de la compensation de l'imperméabilisation devra être traitée avec soin, en intégrant sur le site les ouvrages hydrauliques comme des espaces paysagers.

Le projet d'aménagement limitera l'imperméabilisation du site et conservera une large part d'espaces libres végétalisés. Les espaces publics et cheminements seront accompagnés de plantations permettant d'offrir des îlots de fraîcheur et de conserver des continuités écologiques entre le cœur du village et la plaine agricole, en particulier avec la végétalisation du mail central et des abords des équipements publics.

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

Les cheminements destinés aux mobilités douces qui seront aménagés dans le futur quartier se connecteront aux infrastructures de mobilités existantes et futures (vélo ligne C qui relie la Commune à Montpellier via Juvignac ainsi qu'à Pignan via l'Avenue d'Occitanie) et à l'arrêt de bus, situés en périphérie du site.

Les stationnements des automobiles destinés aux équipements publics, aux commerces et aux services de proximité seront dimensionnés au regard de leurs capacités de foisonnement. Ceux destinés aux logements s'intégreront majoritairement dans le volume du bâti.

Les stationnements extérieurs aériens seront réalisés majoritairement en matériaux perméables et seront plantés de manière à les ombrager.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

La desserte du quartier pour les voitures sera assurée par des accès sur la route de Lavérune (RM5E2) et par l'Allée Abbé Pierre. L'accès pour les voitures au mail central sera limité à la partie dédiée au stationnement.

Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et des pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

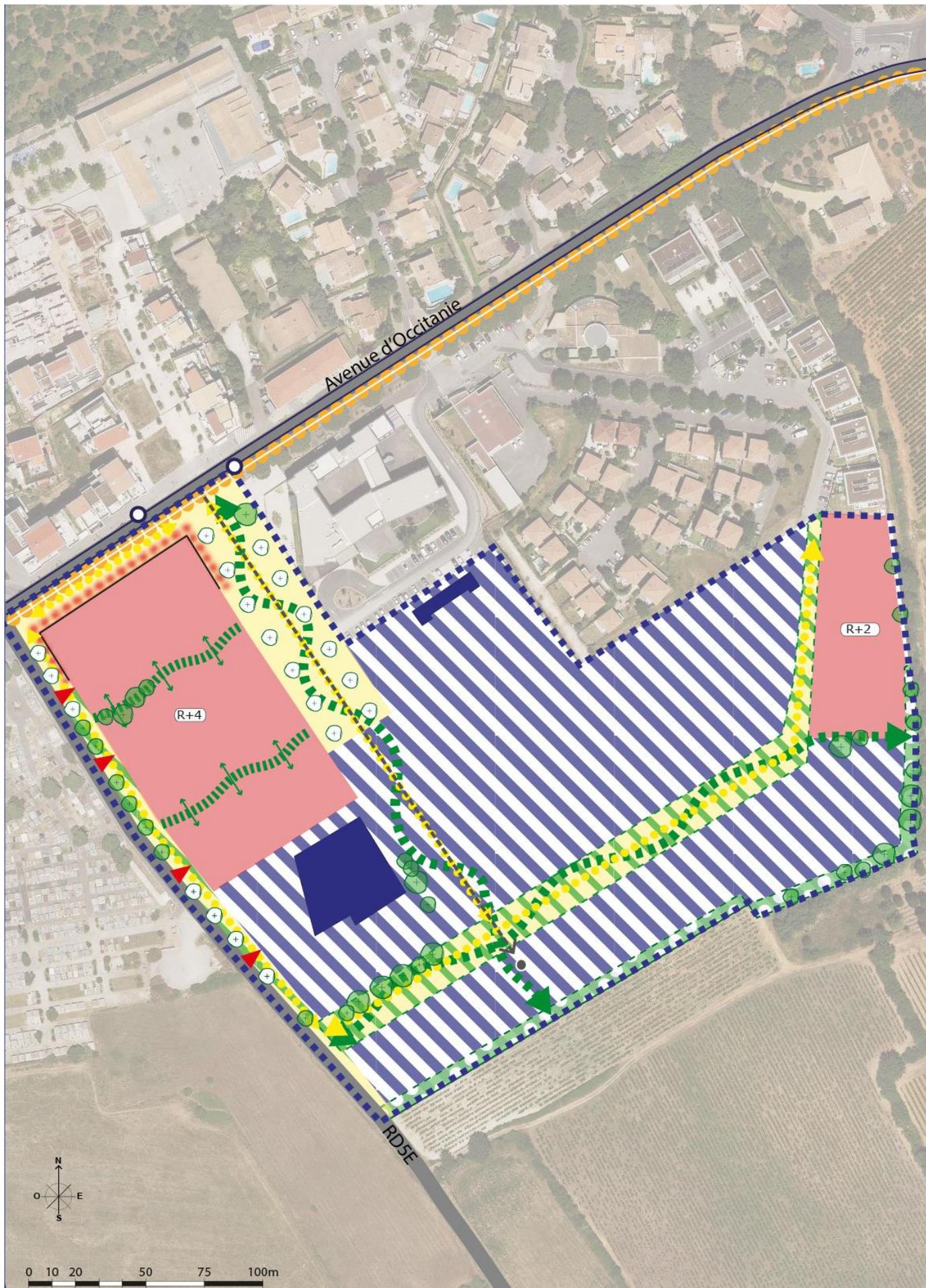
Programmation et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'opération projetée assurera la réalisation :

- d'environ 190 logements ;
- de commerces et de services de proximité (ex : halle marchande) ;
- d'équipements publics sportifs en superstructure (ex : halle de sports) et de plein air (ex : tennis, city stade, boulodromes, ...).

L'aménagement du site s'échelonnera sur une dizaine d'années et pourra être réalisé en plusieurs tranches. La première tranche pourra débuter à l'horizon 2025-2026.

Principes d'aménagement et de programmation



Légende graphique

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  équipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine écologique et végétal

-  arbres significatifs, d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  espace public structurant à créer / aménager
-  espace public à dominante végétale à créer
-  continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter
-  espace de transition végétale à constituer
-  aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes
-  porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
-  axe de vue / percée visuelle à maintenir

Objectifs urbains

-  rez-de-chaussée actif commerces

Morphologie urbaine

-  accès véhicules préférentiel (sous-sol, unité foncière...) - principe

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

-  Dominante résidentielle
-  Dominante équipements publics (plaine sportive)

Objectif programmatique quantitatif

-  hauteur bâtie maximale (nombre de niveaux au dessus du rez-de-chaussée)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

-  voie structurante existante

Transports en commun

-  ligne et arrêt bus existant (ligne 34)

Modes actifs

-  itinéraire cycle : réseau express vélo futur (vélo ligne C)
-  itinéraire piéton à créer/ à aménager