

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Georges-des-Agoûts

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2025.

Fait à Saint-Georges-des-Agoûts,

Didier BERNARD,

Maire de la commune de Saint-Georges-des-Agoûts

Date d'arrêt

23/09/2025

Pièce du PLU

3.1

Sommaire

Préambule.....	5
----------------	---

OAP secteurs à vocation habitat.....	8
---	---

1 - Propos introductifs.....	8
------------------------------	---

2 - Les orientations communes à tous les secteurs.....	9
--	---

3 - Les orientations applicables à chaque secteur.....	11
--	----

Bourg	12
-------------	----

Préambule

1.1_ QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Les OAP sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques ou des sujets à enjeux du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

1.2_ Contexte législatif

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

6 Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction de projet », le travail sur les secteurs d'OAP a fait l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail avec les élus.

La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers...

La seconde étape a, quant à elle, permis un temps d'échange privilégié sur la méthode de projet pour concevoir l'OAP. Une visite des sites a permis de partager la méthode de conception de projet, de sensibiliser et former à l'outil OAP Secteur.

La troisième étape de conception a été réalisée par le bureau d'études en intégrant le projet initialement imaginé par les élus aux potentiels et contraintes du site.

Parallèlement, plusieurs phases d'échanges ont eu lieu à travers les documents, les équipes techniques, et les « acteurs réseaux ».

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

2 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

- les OAP Thématiques,
- les OAP Secteurs.

LES OAP THÉMATIQUES

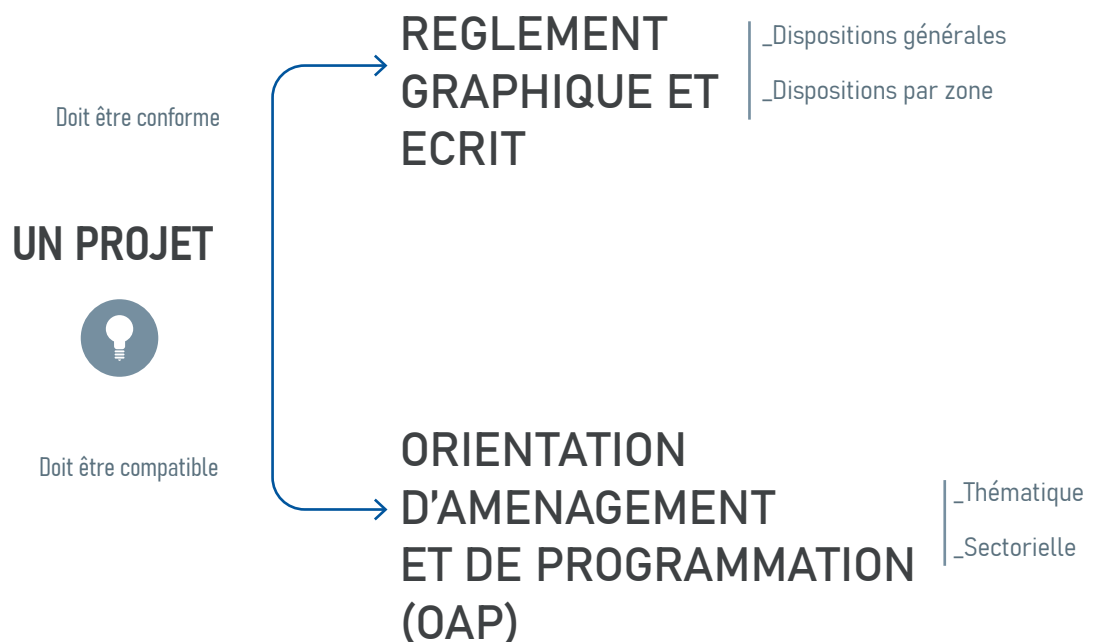
Les OAP dites « thématiques » concernent des principes d'aménagement et répondent à des problématiques globales du territoire de Saint-Georges-des-Agouts. Elles répondent aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux particulièrement représentés sur la commune et ses environs constituent une part engagée du projet d'aménagement et de développement durables. Elles concernent :

- la Trame Verte et Bleue.
- L'Habitat et la Densification.

LES OAP SECTEURS

La ou les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de ladite zone. Elles concernent les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elles utilisent la capacité d'accueil existante et ne modifient pas structurellement le quartier ou le groupement bâti qui accueille le projet.

L'ensemble des secteurs de projet présente un ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site, les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



1 - Propos introductifs

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :



Secteur soumis à OAP

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES



Espace destiné prioritairement à la création de logements



Privé : Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (jardin privé)



Espace naturel ou jardiné à créer ou préserver (espace vert, transition végétale, etc.)



Espace dédié aux services, équipements et espaces publics - ou préciser dans le corps de l'OAP



Espace destiné à la création de bâtiments d'activités



Perimètre dédié aux logements de fonction - ou préciser dans le corps de l'OAP



Perimètre dédié à l'implantation d'installations solaires photovoltaïques

Répartition des typologies de logements :



Logements individuels et/ou intermédiaires



Logements intermédiaires et/ou collectifs.



Logements type Tiny Houses



Espace dédié à la mise en place d'une offre en logements dédiés aux seniors



Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (placette, terrain de jeux, etc.)

ORIENTATIONS LIEES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE



Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines (jardin, haies, etc.)



Implantation spécifique orientation de la toiture / construction



Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise



Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové



Bâtiment destiné à être détruit

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES



Maintenir, voire renforcer, les haies et/ou motifs boisés (excepté pour les besoins en accès, si précisé dans le corps de texte de l'OAP)



Arbre(s) remarquable(s) à conserver



Créer un alignement d'arbres



Arborer l'espace



Assurer une transition paysagère



Secteur à tendance humide ou récupérant les eaux de pluie par ruissellement



Fossé à conserver / Noue à prévoir



Cône de vue à préserver



Elément spécifique à préserver (murets, talus, etc.)

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT



Voie de desserte structurante à créer



Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle



[précisions]
Voie partagée entre véhicules motorisés et mobilités douces (type : zone de rencontre)



Liaison douce à créer

[précisions] : (Voie mixte, piste cyclable, voie piétonne) si besoin



Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)



Possibilité de liaison douce complémentaire (position indicative)



Accès à créer (position indicative)

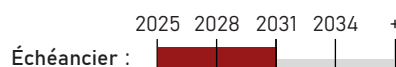


Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé



Aire de retournement

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation du développement du territoire. Cet échéancier est le moyen de pouvoir graduer l'ouverture à l'urbanisation et donc la consommation d'espace et d'avoir un regard progressif sur le respect de la modération d'espace attendue par la Loi Climat & Résilience.



Pour chaque site de projet faisant l'objet d'une OAP, l'échéancier est représenté dans la partie projet sous une forme graphique, en indiquant par un encadré rouge la période d'ouverture prévisionnelle à l'urbanisation.

Dans l'exemple ci dessus, le secteur pourrait être ouvert avant le 1er janvier 2031.

2 - les orientations communes à tous les secteurs

Cette partie à vocation à donner les principes de base d'aménagement à respecter avant d'entrer plus à même dans la précision du projet. Ils sont à prendre au compte au même titre que les détails précisés site par site.

Présentation générale des secteurs

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtie (ou bâtis, mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations ponctuelles de logements et d'activités, empreintes des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir « achever, compléter » la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

La composition urbaine

Ces secteurs de projet identifiés devront comprendre :

- Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées ou d'activités respectant la capacité d'accueil du site et se référant au tissu environnant en termes de gabarit et volumétrie,
- Un réseau viaire et doux, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants. Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires.

La densité minimale

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCoT, la densité minimale demandée par l'OAP doit être respectée.

Les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

Les principes de voirie

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

Les principes relatifs à l'espace public

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) doivent plutôt être pensés de manière à être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces paysagers ou aux dynamiques naturelles du site (ruissellements, continuités plantées...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

Le traitement des lisières urbaines

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telles limites est autorisée à condition de permettre les déplacements de la petite faune. De même, lorsque la lisière entre espace urbanisé et agricole s'établit dans un cône de vue privilégié et identifié, il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée.

La gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération doit être pris en compte et démontré : sauf impossibilité technique avérée et justifiée (aptitude des sols défavorable) ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palettes végétales utilisés doit être portée, et permettre l'absorption sur la parcelle. L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs devront être réalisés en matériaux perméables à l'eau. Hors agglomération, prévoir un système de récupération d'eau pluviale pour les constructions neuves.

3 - Les orientations applicables à chaque secteur

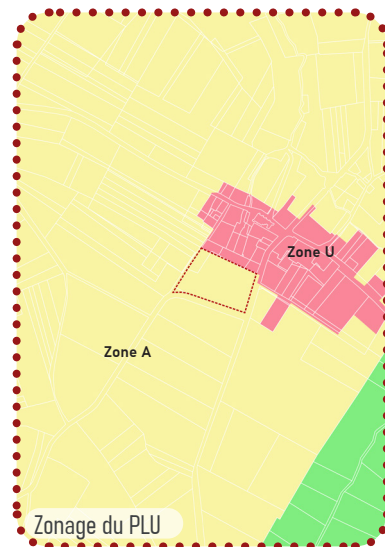
Saint-Georges-des-Agoûts

Site : Bourg

Échéancier : 2025 2028 2031 2034 +

Contexte

- Le site se trouve en entrée de bourg, à l'arrière de la rue principale.
- Le terrain est bordé à l'ouest par la rue de la croix et à l'ouest par la rue de Schweyen.
- Le terrain est également bordé d'un alignement d'arbres, marquant l'entrée de village le long de la rue de Schweyen.
- Au nord, se trouvent les jardins des maisons donnant sur la rue de la Rosière.
- Au sud du terrain, se trouve une coopérative agricole (?).



Enjeux

- Proximité du cœur de bourg.
- Assurer la cohérence harmonieuse entre les différents types d'habitat.
- Transition paysagère entre le site et le champ cultivé.

Données clés

- Surface du secteur comportant des OAP : **0,76 ha**
- Desserte par les réseaux eau potable et électricité: **oui**
- **Assainissement individuel**
- Densité minimale attendue sur l'espace dédié à l'habitat et si aucune contrainte technique ou naturelle ne l'empêche: **10 logs/ha**
- Nombre de logements minimal attendus : **7 logements (estimation)**
- Vocation du site et programmation : **Logements**
- Secteur soumis à une opération d'aménagement d'ensemble : **Non**



0/ L'opération comprend une programmation d'habitat.

1/ La desserte du secteur se fera par la création d'une voirie traversante reliant la rue de Schweyen à la rue de la Croix. Cette voirie interne sera préférentiellement perméable et sera partagée avec les modes actifs. Le stationnement sera géré à l'échelle de la parcelle et sera lui aussi perméable de préférence.

2/ Les lots créés seront dédiés à **sept maisons individuelles**. Les constructions devront veiller à limiter les vis-à-vis pour le confort des habitants. Les constructions devront employer des matériaux locaux et s'intégrer dans le contexte architectural du bourg. Une attention particulière sera portée à l'insertion paysagère du secteur situé en entrée de bourg.

3/ Un espace public sera créé au centre du secteur. Celui-ci sera végétalisé et perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Exemple d'implantation du bâti non opposable

