



DEPARTEMENT DE L'HERAULT

---

COMMUNE DE SAINT GERVAIS SUR MARE

---

ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION (OAP)**

## PREAMBULE

---

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite loi Grenelle 2, entrée en vigueur le 14 janvier 2011 est venue apporter des modifications aux documents d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui présentent désormais un caractère obligatoire et un contenu considérablement enrichi.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En outre, conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme elles peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

- 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 ;

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

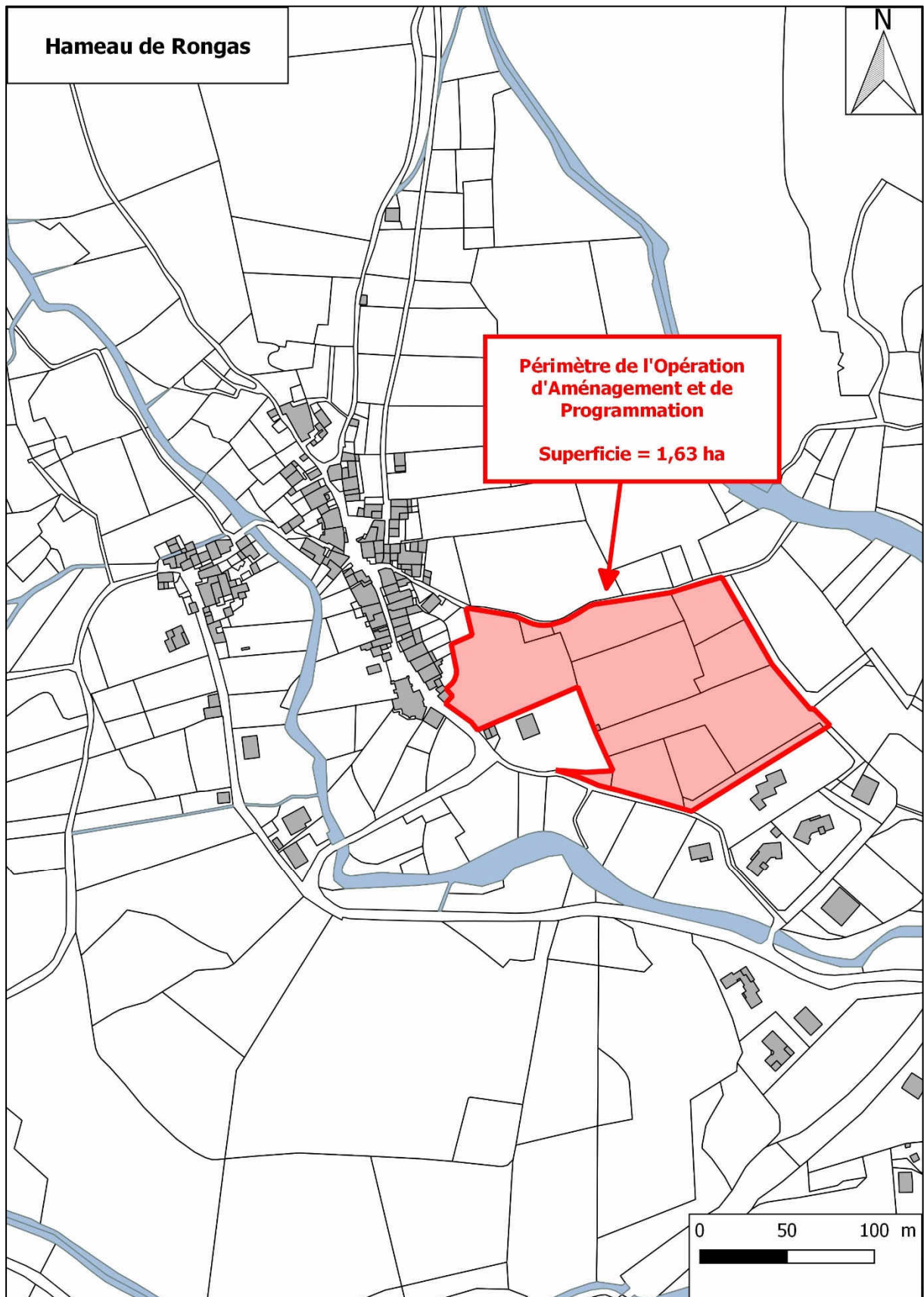
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

Par ailleurs, l'article L.152-1 du même code vient préciser que tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette compatibilité signifie notamment que les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Dès lors, l'aménagement et les constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, mais également conformément au règlement du PLU. C'est ainsi qu'un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette section.

Ainsi, à l'aune des prescriptions réglementaires une Orientation d'Aménagement et de Programmation viendra fixer notamment les grands principes d'aménagement de la zone.

Cette OAP présente un caractère opposable et traduit les volontés communales de développement de la commune.

## Localisation du périmètre de l'OAP



## Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP, couvrant une superficie de 1.63 hectares, se situe au Sud-Est du hameau de Rongas, bordé au Nord et à l'Est par des chemins agricoles en terre, au Sud par des habitations, à l'Ouest par des jardins potagers et la voie communale 22E17.

Notons par ailleurs que le hameau de Rongas se trouve à une distance d'environ deux kilomètres depuis le centre du village de Saint Gervais sur Mare, à l'écart de l'axe de la départementale D922, permettant de relier la commune à Saint Etienne d'Estréchoux.

Concernant l'occupation du sol, le secteur d'études est dominé par une friche agricole dégradée complétée par une prairie de fauche ainsi qu'une zone buissonnante en cours de fermeture. Notons également la présence d'un jardin aménagé et planté en partie Est du secteur ainsi qu'un jardin potager cultivé à l'Ouest, proche des habitations. Il existe également de nombreux murets en pierre sur l'ensemble de la zone.

Concernant la topographie, le secteur d'études se compose de fortes pentes d'orientation principales Ouest / Est.



*Vue du terrain depuis l'Est*



*Jardin aménagé avec cabanons, murets en pierre et plantations (Est du terrain)*



*Vue du terrain depuis l'Ouest, soit depuis le hameau de Rongas*



*Jardin potager cultivé*



---

## Enjeux et objectifs

---

L'aménagement du secteur projeté devra permettre de contribuer au développement de la commune de Saint Gervais sur Mare et doit, à ce titre, être traité de manière qualitative pour créer un trait d'union cohérent entre le Soulier et Rongas. La forme urbaine sera ainsi complétée.

Dès lors, les aménagements futurs devront :

- Créer un front bâti compréhensible entre Rongas et le Soulier depuis les espaces lointains ;
- Conserver la différenciation entre zone urbaine, boisement et terre agricole ;
- S'inspirer des trames végétales en place pour créer des limites nettes, mais harmonieuses avec la matrice agro-paysagère périphérique : travail judicieux des franges entourant une greffe minérale ;
- Prendre en compte la topographie du terrain naturel ;
- Encourager les mobilités douces ;
- Respecter une certaine densité de construction ;
- Permettre la mixité sociale.

---

## Les affectations et l'architecture du quartier

---

L'ensemble du secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation d'habitation ainsi qu'un établissement public avec une densité moyenne de 12 logements par hectare. Il s'agira autant que possible de privilégier l'orientation bioclimatique des constructions et de proposer une diversité de typologie de parcelles correspondant à différents profils de ménages participant ainsi à la mixité sociale de la zone.

L'architecture du nouveau quartier devra quant à elle être cohérente, s'adapter à la topographie du terrain naturel et s'inscrire dans la continuité du hameau de Rongas.

Les parcelles situées à l'interface avec le milieu agricole et naturel au Nord et à l'Est de la zone feront l'objet d'un traitement paysager de type bocage aéré afin de créer un espace de transition et adoucir les vues depuis les espaces extérieurs au quartier.

---

## L'environnement et le paysage

---

De par sa situation, l'aménagement du secteur de l'OAP devra nécessairement prendre en compte à la fois les paysages naturels environnants ainsi que les paysages urbains qui l'entourent.

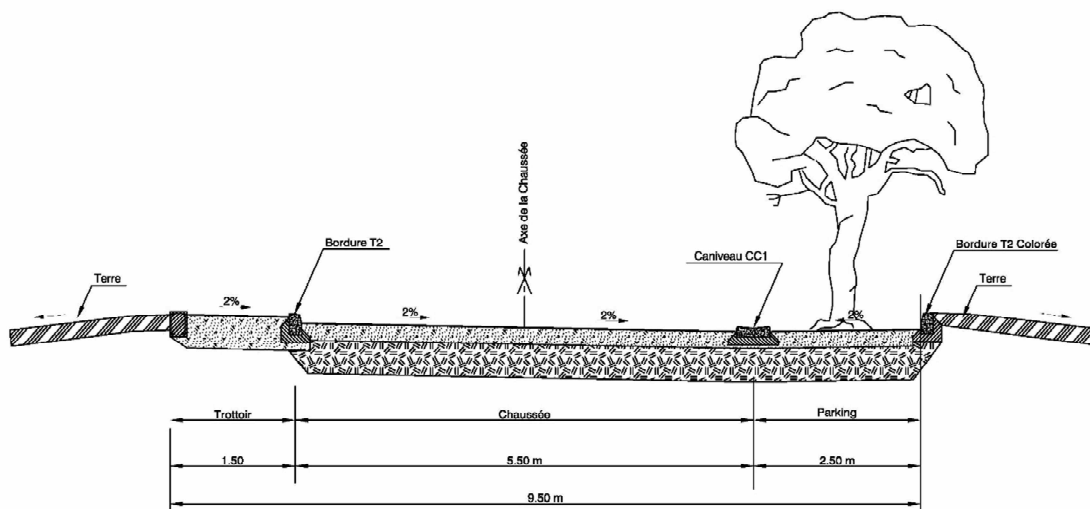
Ainsi, le traitement des franges urbaines doit être au cœur des réflexions d'aménagement afin de constituer un filtre entre les deux milieux. La façade Sud-Ouest restera en l'état en raison de la présence d'un boisement. Les façades Nord et Est feront l'objet d'un traitement paysager de type bocage aéré. Ces trames végétales favoriseront un effet de mosaïque permettant de distinguer

clairement les unités paysagères comme c'est actuellement le cas. Dans l'absolu, cette approche permettra de maintenir l'effet de balcon visible au niveau du hameau de Rongas.

## Les dessertes, déplacements et stationnements

Le secteur sera uniquement desservi par un point d'accès situé au Sud-Est de la zone, dans le prolongement du chemin de la Grange, lui-même accessible depuis la voie communale 22E17.

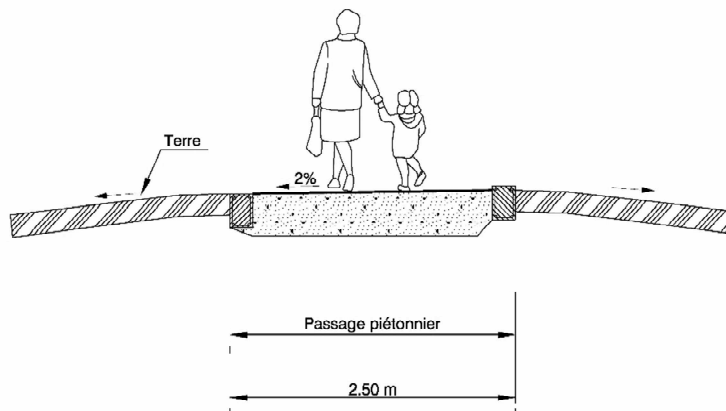
Soulignons qu'aucun accès ne devra être réalisé directement depuis la voie communale à l'Ouest du secteur pour des questions de sécurité (présence d'un virage limitant la visibilité).



A l'intérieur du périmètre de l'OAP, il ne sera créé qu'une seule voie de circulation, à double sens, agrémentée de stationnements publics en alternance avec des arbres de haut-jet ainsi que d'un trottoir sur toute sa longueur.

De plus, afin de permettre le développement de la zone par tranche, l'extrémité de la nouvelle voirie fera l'objet d'une raquette de retournement provisoire, qui pourra ainsi être déplacée au fur et à mesure de l'aménagement du secteur.

Concernant les déplacements piétons, la zone bénéficiera d'une liaison douce permettant de relier le trottoir le long de la voirie avec la voie communale 22E17 à l'Ouest du secteur sans l'empiéter. Cette dernière prendra la forme d'un passage entre deux parcelles et permettra aux habitants de se rendre notamment à l'arrêt de bus existant.



---
























## La traduction graphique de l'OAP

---

Il convient de préciser que les modes de représentations utilisés sont avant tout schématiques. En effet, il s'agit de bien indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de délimiter précisément les éléments du programme de l'opération mais plutôt de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lequel prendra place le projet d'aménagement.

Ce schéma doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur du secteur sachant que la nature et l'implantation des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre de l'opération.

### Légende

-  Emprise de l'OAP
-  Zone d'extension projetée à vocation d'habitat
-  Zone urbaine existante
-  Zone naturelle existante
-  Zone agricole existante
-  Ruisseau existant
-  Route Départementale D922
-  Voie communale D22E17
-  Chemin de la Grange
-  Chemins/sentiers existants
-  Voirie à créer (double sens et stationnement)
-  Raquette de retournement à créer
-  Projet équipement public
-  Chemin de la grange à prolonger jusqu'à la voirie à créer afin de permettre l'accès au secteur
-  Aménagement piétonnier à créer
-  Traitement paysager de type bocager
-  Muret en pierre à préserver
-  Desserte possible
-  Point d'accès préférentiel à la zone projetée
-  Arret de bus existant (ramassage scolaire)
-  Gestion adaptée des eaux pluviales au projet et intégrant une approche qualitative et quantitative
-  Assurer la défense incendie
-  Densité moyenne de 12 log/ha à respecter

