



NOVEMBRE 2015

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES DU
GRAND PIC SAINT-LOUP

COMMUNE
DE LAURET

LAURET

Plan Local d'Urbanisme

2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du P.O.S approuvée le 23 novembre 1998

**1ère révision du P.O.S et transformation en P.L.U
prescrite par DCM le : 12 décembre 2006**

Approuvée par DCM le



SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur
- La portée des orientations d'aménagement par secteur
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U

1 - LE SECTEUR « *CENTRE DU VILLAGE* ».....4

2 - LE SECTEUR « *LA LONGAREDE* ».....6

3 - LE SECTEUR DE L'EGLISE.....7

4 - LE SECTEUR « *LE VIGNAOU* ».....10

5 - LE SECTEUR « *CHAMPS DU MOULIN* ».....11

6 - LE SECTEUR DE « *LA DEVEZE- ENTREPÔTS*».....12

7 - LE SECTEUR DE « *LA DEVEZE*».....13

8 - LE SECTEUR DE « *LA Z.A. DE PUECH CAMP*».....14

9 - LE SECTEUR DE « *LE CHAMP DU MOULIN* ».....15

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ce document intitulé «Les orientations d'aménagement par secteurs» constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document *comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il peut en outre prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme).*

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement (liaisons, mode d'urbanisation...).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

1 - LE CENTRE DU VILLAGE (1,35 hectares)

Source : C.A.U.E. de l'Hérault

Le schéma des orientations pour le centre de Lauret résume les interventions nécessaires pour :

- une amélioration du fonctionnement urbain et l'intégration des évolutions urbaines du village,
- une amélioration de «l'image de Lauret», autrement dit de son paysage urbain.

Il intègre à la fois la dimension intercommunale d'un projet d'équipement culturel et de développement du territoire, et celle, communale et complémentaire, d'aménagements d'espaces publics, de salles et petits équipements.

Plusieurs maîtrises d'ouvrage devront être sollicitées sur ce projet d'ensemble : départementale pour le foncier lié à la traversée du village, intercommunale pour l'équipement structurant et les fonctions associées (stationnement) et enfin communale.



SCHÉMA DES ORIENTATIONS POUR LE CENTRE



La route de Montpellier redevient une rue, arborée, où piétons, cyclistes et automobilistes partagent l'espace.



La voie traverse discrètement la place Miolane rendue à l'usage piéton. Sa structure végétale est renouvelée en relation avec celle de l'esplanade de la mairie.

- 1** Parvis de l'école
- 2** Place Miolane
- 3** Esplanade
- 4a** Rue et ruelles «ancienne Mairie»
- 4b** Rue de l'église
- 5** Parc de la Mairie
- 6** Liaison Sud

2 - LE SECTEUR DE «LA LONGAREDE» (0,82 ha)

Les orientations d'aménagements

Les orientations d'aménagement de ce secteur s'inscrivent dans une réflexion globale d'un développement du village vers le Sud, dans la plaine de *La Longarède*.



Source : CAUE, modifié par information & TERRITOIRES

zone résidentielle, densité minimale de 20 logements par hectare

commerces et logements



Source : CAUE, modifié par information & TERRITOIRES

aire de stationnement (traitement perméable et plantations) et réserve foncière en liaison avec le centre

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration programmée pour 1000 Equivalents-Habitants.

3 - LE SECTEUR DE L'EGLISE (0,31 ha)

Source : C.A.U.E. de l'Hérault

Constat initial :

Ce secteur représente un enjeu dans le développement urbain de la commune à plusieurs titres :

- situé sur le flanc Est du village ancien, les parcelles, en pente, sont l'opportunité d'une connexion Nord-Sud entre le site de l'église et celui, central, de la mairie (et à terme, de la Maison vigneronne).
- la mitoyenneté au bâti ancien, la proximité de l'église et la pente forment un contexte à valeur patrimoniale.
- l'accessibilité de l'ensemble parcellaire n'est pas aisée. A l'Ouest, par le haut, elle suppose un cheminement en chicane dans les ruelles étroites du centre ancien, qui débouchent sur une parcelle privée dont le statut est à clarifier (parcelle 324) empruntée par quelques riverains.

A l'Est, par le bas, la voirie est étroite. Elle suppose un choix de sens de circulation et une réduction de la vitesse, voir un élargissement sécurisé.

Objectifs :

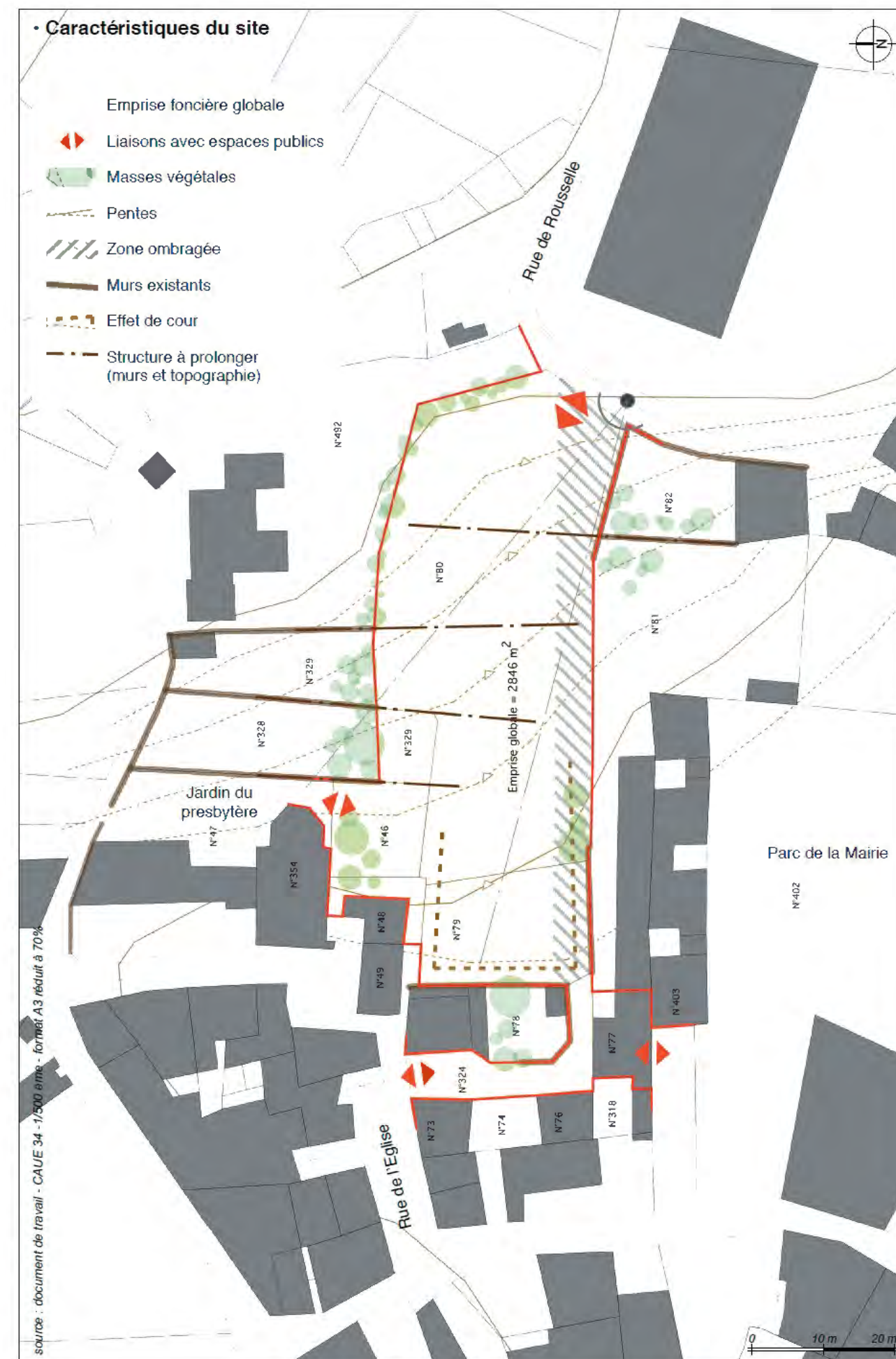
- proposer un programme de logements à des coûts maîtrisés, pouvant prendre soit la configuration de maisons mitoyennes avec jardins associés, soit celle d'une opération d'habitats intermédiaires qui intégrerait des critères de qualité architecturale bioclimatique.
- a priori, la partie haute du terrain serait consacré à une placette en connexion avec un cheminement accédant au jardin du presbytère, ainsi qu'une petite aire de stationnement intégrée positionnée de manière à gérer les besoins de deux riverains et visiteurs (3 à 6 places).
- la partie médiane serait dévolue à un programme de logements (5 à 7 habitats individuels ou semiindividuels-intermédiaires).
- la partie basse serait aménagée pour permettre une accessibilité automobile et selon les options choisies elle pourrait recevoir une aire de stationnement (environ 6 places).

Le futur projet doit prendre en compte :

- la relation au grand paysage, la perspective sur le rocher du Causse dominant le village et la vue dégagée sur le vallon du Brestalou et le site naturel des Conques en contrebas,
- la relation au cadre bâti, la forte muralité, l'effet de cour et l'échelle unitaire du bâti existant en partie haute,
- la relation au patrimoine, la perception du clocher de l'Eglise et de son mur gouttereau, la qualité des façades des maisons de villages, qui marquent la limite du centre ancien du village,
- la structure en terrasse des parcelles environnantes, le rythme des murs de soutènement existants,
- les possibilités de connexion et d'aménagement liées à la remise en parcelle n° 77 et au redécoupage de la parcelle n° 46.

Deux hypothèses d'aménagement sont proposées mais dans les deux cas, des préconisations d'ordre général sont à observer, liées au site et à la qualité environnementale :

- dans la continuité des volumétries existantes et du sens de faîtages dominant, des volumétries et des toitures simples seraient à envisager, des toitures terrasses pour des raisons de performance énergétiques et d'insertion paysagère dans la pente pourraient être autorisées,
- des hauteurs de bâti limitées à R+1 (R+1+ avec la prise en compte de l'épannelage du cadre bâti existant et selon l'adaptation à la pente),
- la recherche d'une forme urbaine de qualité, permettant de traiter des notions de seuils, de prolongements extérieurs, et de régler les questions d'intimité du logement et de vis-à-vis,
- la recherche des meilleurs performances énergétiques des logements selon l'orientation, l'ensoleillement, la protection aux vents et la recherche de confort des logements (vues, cadrages, modulabilité)



Hypothèse 2 : deux aires à l'Est (en partie basse) et à l'Ouest (en partie haute) permettent la gestion du stationnement. Un cheminement d'Est en Ouest relie et distribue les logements auxquels ne sont pas associés de garage, ni de stationnement privatif ouvert afin de traiter qualitativement l'espace public constitué.

Dans cette seconde hypothèse, la circulation automobile est contenue de part et d'autre de l'opération de logements afin d'éviter les conflits d'usage dus à la circulation en chicane rue de l'Eglise. Cela suppose des aires de stationnement en partie basse et en partie haute. Un double sens rue de la Rousselle serait à aménager et à sécuriser.

La surface de terrain «constructible» en est affectée mais l'absence de voiture sur la ruelle de liaison lui garantit des qualités : ambiance piétonne, traitement des façades Sud et des seuils d'accès, etc.

La desserte ponctuelle des voitures pour dépose-minute serait tolérée. Le programme de logements pourrait être décliné selon plusieurs typologies : soit 4 à 6 maisons de village mitoyennes, maisons en bande et/ou à patios, soit des logements intermédiaires.

- Terrains à bâtir et réhabilitation :

a1 Terrain «à construire» selon les bandes de constructibilité = environ 1150 m²
Typologie maisons de village ou habitat intermédiaire (R+1 ou R+1+ max.)
Surfaces indicatives à partir d'une simulation de 6 parcelles (cf. Annexes) :
Surface minimale des parcelles = 190 m² / Surface plancher max. = 575 m²

a2 Bâtiment remise + écurie à réhabiliter = environ 120 m²
1 maison de village ou 2 logements superposés + un passage sous porche

- Espace public :

s1 Aire de stationnement privative (partie basse) environ 6 places = 230 m²

s2 Aire de stationnement privative (partie haute) environ 6 places = 230 m²

b1 Petite esplanade = environ 300 m²

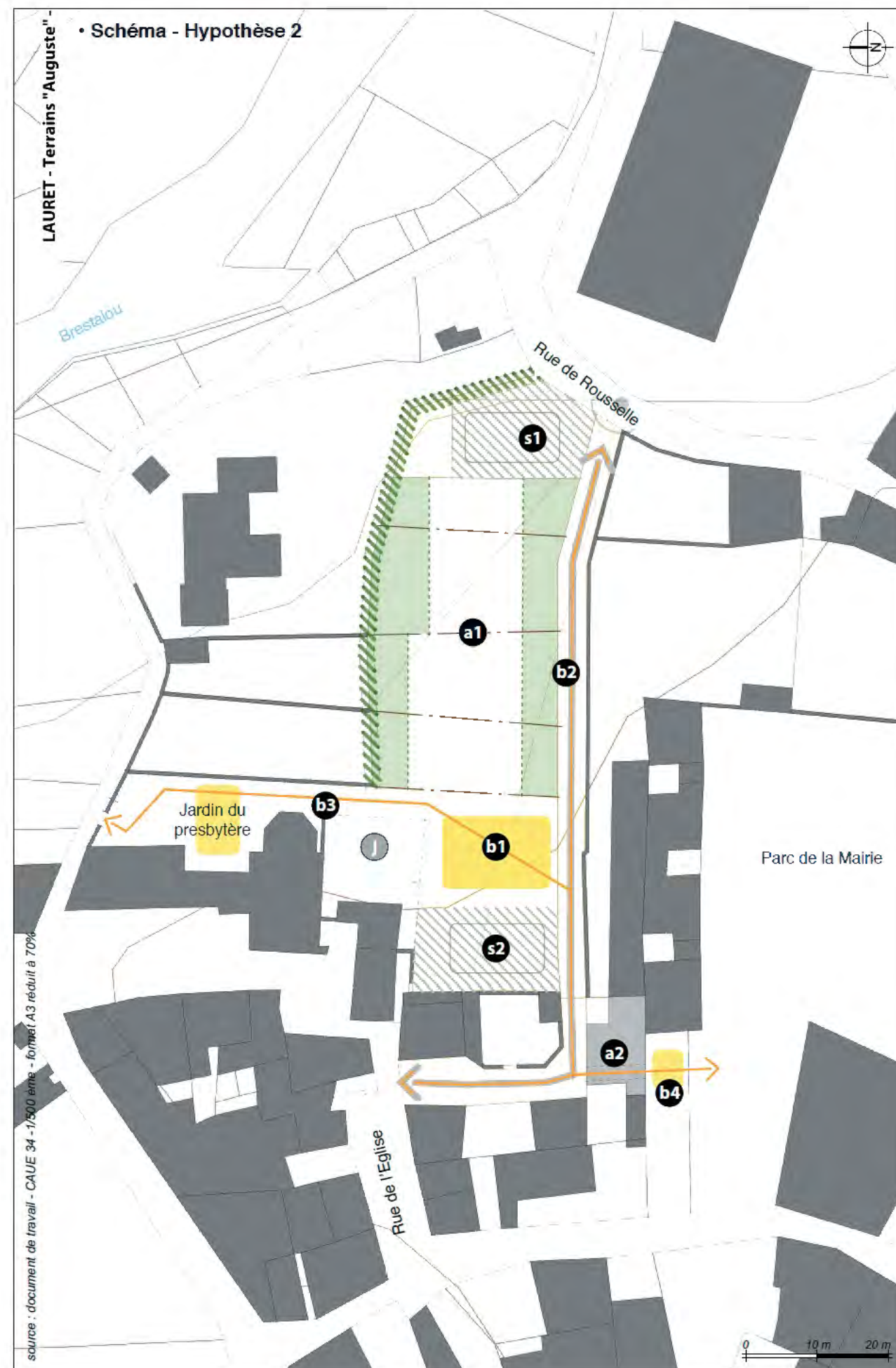
b2 Ruelle de liaison (largeur 4 m) = environ 500 m²

b3 Liaison piétonne (rampe de largeur 4 m.) vers jardin du presbytère = environ 100 m²

b4 Traitement du passage sous porche et accès au parc de la Mairie

- Foncier :

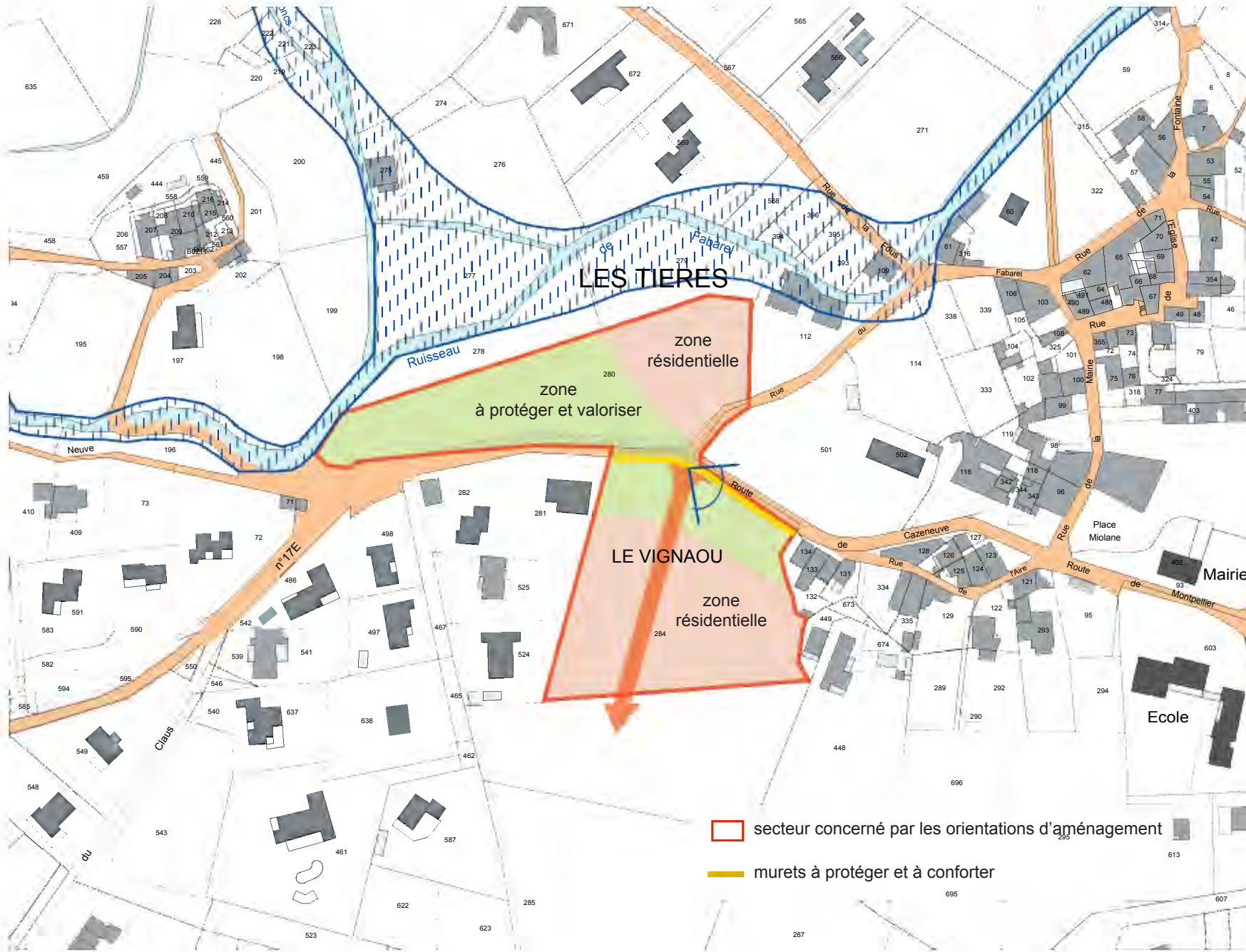
j Jardin privé à attribuer à la parcelle n°48 = environ 125 m²



4 - LE SECTEUR « LE VIGNAOU » (1,51 ha)

Visuellement le village est en relation permanente avec les espaces agricoles ou naturels. L'étalement urbain ou le «remplissage» des secteurs constructibles pourraient rapidement compromettre cette qualité.

Ce secteur nécessite en partie d'être protégés et confortés afin de maîtriser les abords du hameau du Soulié (perspectives paysagères) et de préserver les limites de la «Vigne neuve», notamment les murets, le portail, l'axe d'entrée et les perspectives vers la plaine.



Source : information & TERRITOIRES



Les qualités paysagères du village sont aussi constituées par le traitement des murs de clôtures et de soutènement anciens, la relation directe entre le bâti et la vigne (Source : C.A.U.E. de l'Hérault).

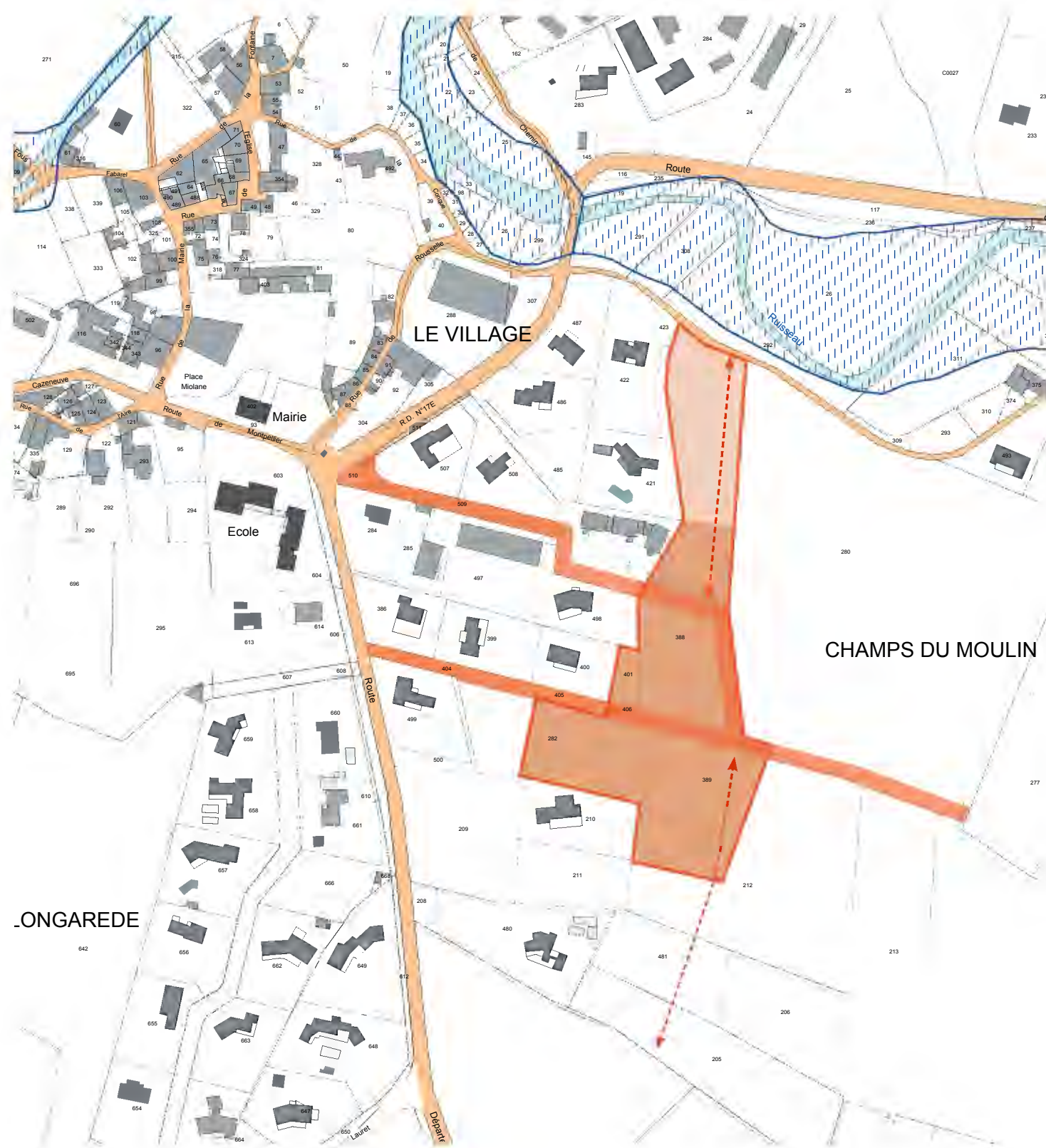


Vue sur le hameau du Soulié : préservation de la ceinture verte et de la «fenêtre paysagère» (Source : C.A.U.E. de l'Hérault).

5 - LE SECTEUR «CHAMPS DU MOULIN» (1,45 ha)

Secteur d'extension urbaine vers l'Est, les constructions sont autorisée uniquement dans le cadre d'une ou plusieurs opération d'ensemble.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres, en cohérence avec les constructions existantes à l'Est de la R.D., afin de préserver la perspective paysagère.



-  secteur concerné par les orientations d'aménagement
-  zone résidentielle, densité minimale de 20 logements par hectare
-  zone résidentielle, densité minimale de 10 logements par hectare
-  liaison à créer

6 - LE SECTEUR « LA DEVEZE - ENTREPÔTS » (0,96 ha)

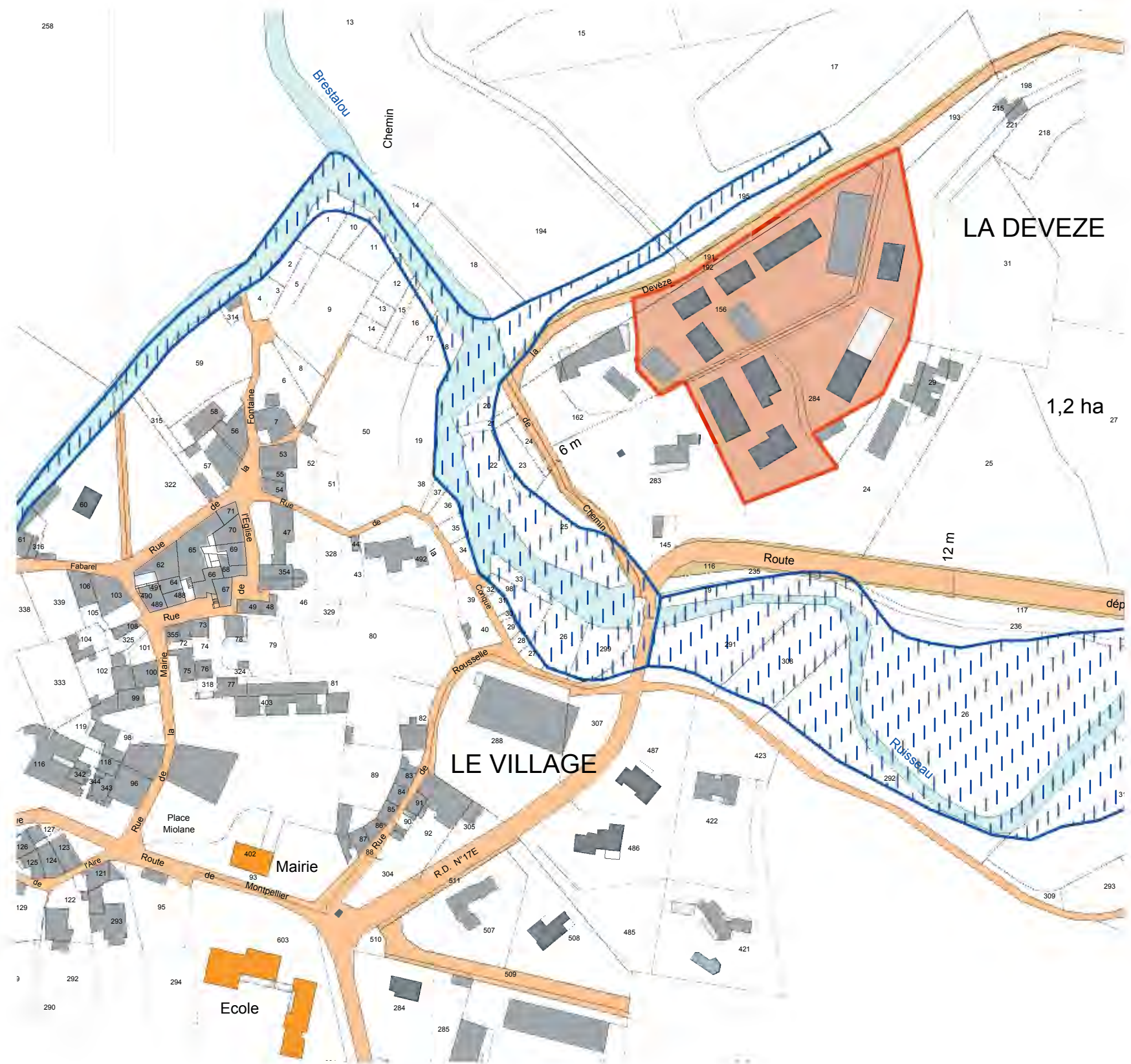
Ce secteur, d'environ 9 600 m², situé au Nord-Est du village bénéficie d'une situation géographique privilégiée sur un petit plateau s'ouvrant sur la vaste plaine agricole au Sud.

Dans le cadre de ce P.L.U., ce secteur n'est pas ouvert à l'urbanisation pour deux raisons principales :

- il est occupé actuellement par d'anciens entrepôts offrant un paysage de friche artisanale. Son urbanisation ne pourra se faire qu'après un vaste et coûteux programme de démolition respectueux de l'environnement dans la mesure où certains matériaux doivent être manipulés avec précaution (fibrociment...).
- il convient, vu sa proximité du village et son positionnement topographique, de permettre son ouverture à l'urbanisation qu'après la validation d'un projet d'aménagement respectueux des atouts de ce site (impact paysager, densité et hauteur des constructions...).



Un paysage de friche artisanale...

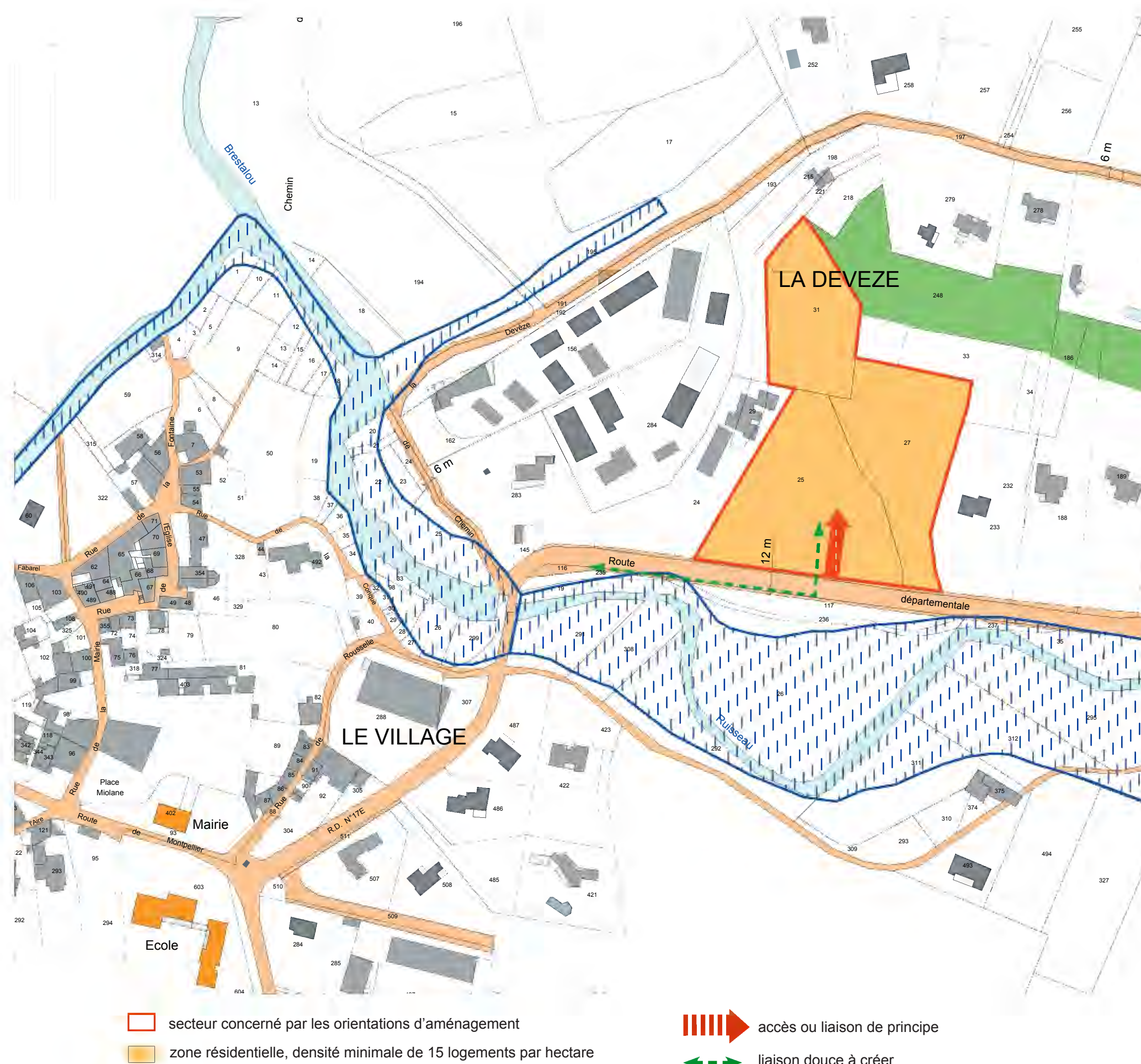


-  secteur concerné par les orientations d'aménagement
-  zone résidentielle, densité minimale de 15 logements par hectare

7 - LE SECTEUR DE « LA DEVEZE» (1,35 ha)

Ce secteur, d'environ 1,4 hectare, est situé au Nord-Est du village, en bordure de la R.D.17E, entre le site des «entrepôts» de La Deveze, et de l'habitat individuel à faible densité.

L'objectif sur ce secteur d'entrée Est du village est de réaliser, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, une zone résidentielle proposant une densité des constructions plus importante.



8 - LE SECTEUR DE « LA Z.A. DE PUECH CAMP» (4,51 ha)

La Zone Artisanale de Puech Camp d'environ 4,5 hectare, est située à l'extrémité Sud-Est de la commune, à l'intersection des R.D.17 et RD17E, à l'entrée du territoire communal.

Près de 50% de son emprise est actuellement occupée. L'objectif est d'assurer ;

- la «connexion» de la partie non lotie avec l'existant à travers une raquette de retournement qui doit servir aussi bien au fonctionnement de la zone que pour des questions de sécurité;
- une liaison à préserver vers le chemin d'Aleyrac à Lauret pour le long terme, et une éventuelle extension, avec une bande inconstructible de 10 mètres d'emprise
- un traitement plus qualitatif des abords de la Z.A. au niveau de la RD17E avec notamment des plantations d'alignement à créer.



 secteur concerné par les orientations d'aménagement

9 - LE SECTEUR DE « LE CHAMP DE LA FONT » (0,5 ha)

Ce secteur, d'environ 0,5 hectare, situé au Nord-Ouest du village ne dispose pas de l'ensemble des réseaux.

Situé à une entrée du village, l'objectif sur ce secteur est de préserver la zone boisée située entre la RD127E et le chemin de desserte de la zone constructible.

Son urbanisation est conditionnée à la réalisation de la nouvelle station d'épuration programmée pour 1000 Equivalents-Habitants.



- secteur concerné par les orientations d'aménagement
- Emprise constructible (environ 2800 m²)
- Espace boisé à préserver