

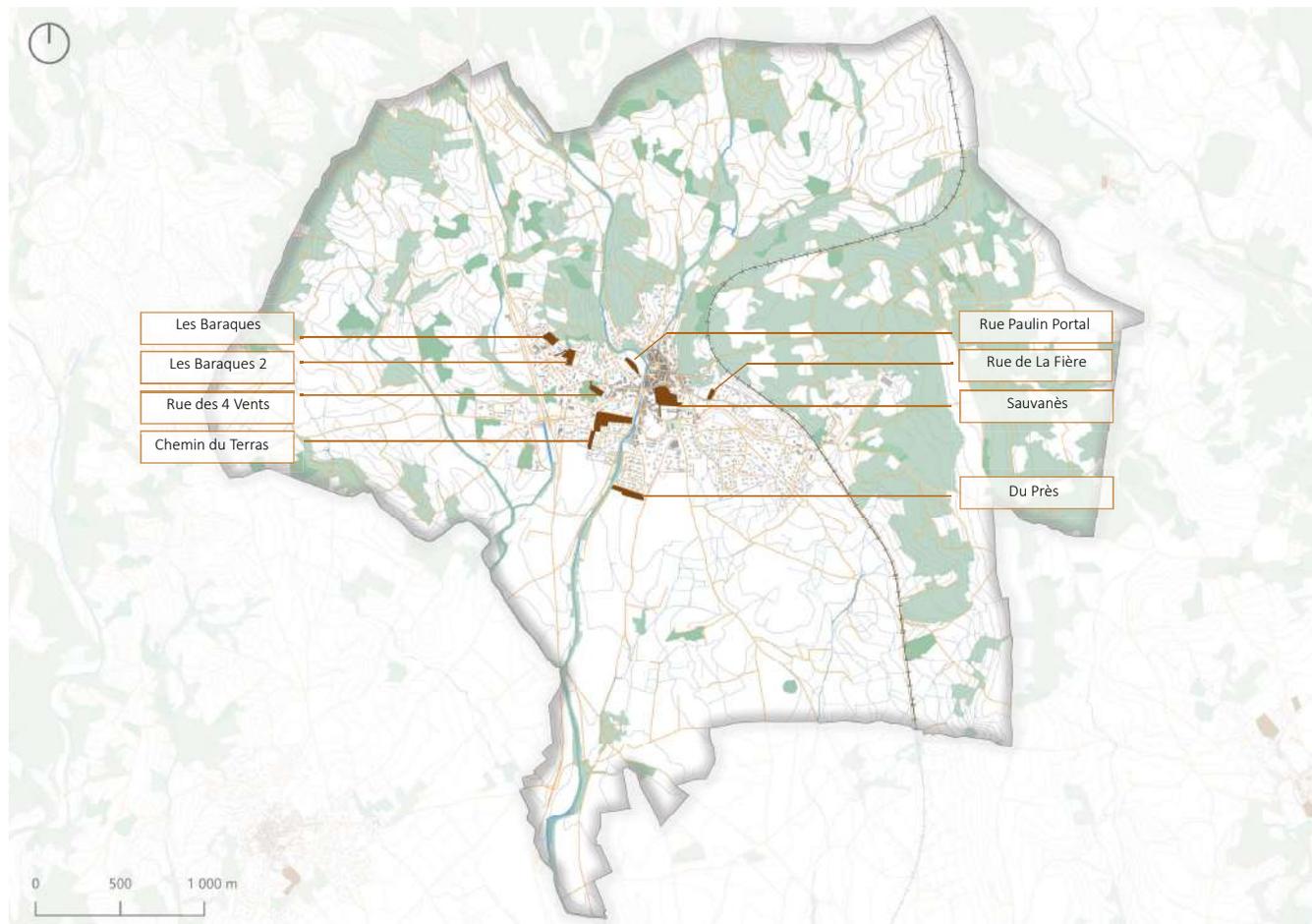
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la
Communauté de communes des Avant-Monts



Laurens

Laurens



OAP 19 : Sauvanès

Numéro : AU019

13 398 m²

N° de parcelle : 1189, 1276

OAP 20 : Chemin du Terras

Numéro : AU020

16 551 m² N° de parcelle : 347, 1017, 1018, 1019, 1020, 1127, 1093, 1092

OAP 21 : Du Près

Numéro : AU021

6 674 m² N° de parcelle : 769, 770, 771, 772, 991, 1498

OAP 22 : Les Baraques

Numéro : AU022

4 070 m²

N° de parcelle : 1180

OAP 23 : Les Baraques 2

Numéro : AU023

5 201 m²

N° de parcelle : 6, 1077

OAP 24 : Rue de La Fièrè

Numéro : AU024

1 738 m²

N° de parcelle : 936

OAP 25 : Rue des 4 Vents

Numéro : AU025

3 132 m²

N° de parcelle : 1159, 1162

OAP 26 : Rue Paulin Portal

Numéro : AU026

2 937 m²

N° de parcelle : 360, 363, 830

OAP 19 : SAUVANES



Photo n°1 : Vue depuis le Sud du site



Photo n°2 : Vue depuis la rue Molière



Photo n°3 : Zone PPRI au Sud de l'opération

ETAT DES LIEUX

La zone AU019 - Sauvanès correspond à un vaste espace libre au coeur du tissu bâti de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans un positionnement stratégique à proximité, à la fois, du centre historique, du Libron, de la maison de Santé, d'un espace public fédérateur et de divers équipements communaux (école, salle des Fêtes...).

Paysage et contexte bâti

Malgré l'étendue du site, tous les tissus bâtis proches semblent lui "tourner le dos", lui conférant une dimension d'enclavement.

Au Nord, une rangée de petites maisons présentent des façades pratiquement aveugles et s'ouvrent côté Libron au Nord. leur accès est complexe et passe par le lit de celui-ci. Un jardin commun prend place en partie Est. Au regard de l'état existant, la seule ouverture possible se situe à l'angle Nord-Ouest. Au-dessus des murs aveugles des maisons qui le bordent se distingue la silhouette du haut du village avec le château.

A l'Ouest, de hauts murs ferment parcelles et bâtiments.

Au Sud, un ensemble bâti dédié historiquement à une cave particulière et qui va être réinvesti dans ce sens occupe une emprise conséquente. Un logis dessiné comme une maison de maître et doté d'un parc complète cet ensemble côté Ouest. Il est accessible depuis la rue de la Gare au Sud. Il est séparé du terrain de l'opération par une

haie arborée imposante et par un espace-tampon herbacé au Nord de celle-ci d'une largeur de 10 à 20m environ.

A l'Est, un programme récent avec maison de santé, pharmacie et logements constitue un des rares projets de logements collectifs des Avant-Monts.

Son parking et une parcelle en friche séparent le site de l'avenue des Platanes. Cette voie, comme son nom l'indique, bordée de platanes (2 alignements), possède un intérêt paysager certain renforcé par les hauts murs de pierre qui la longe. De l'autre côté de la voie se développe le principal espace public fédérateur de la commune malgré un paysage banalisé du fait de l'importance donnée au stationnement et malgré la présence d'une source et d'un ancien lavoir. Cet espace a été "gagné" sur d'anciens jardins dont il subsiste des exemples résiduels plus au Nord.

L'OAP se situe dans un secteur stratégique entre un tissu bâti ancien et des extensions accueillant divers services et commodités.

Le terrain est plat.

Réseau viaire et accès

Bien que dans une position centrale le site apparaît relativement enclavé puisque le seul accès carrossable et malgré tout relativement étroit (entre environ 6m et 8,50m) est l'impasse des Ecoles au Sud-Ouest. Elle est privée et dessert des bâtiments en second rideau par rapport à l'avenue de la Gare, artère principale du centre bourg. Bâtiment à l'alignement et mur de clôture limitent les vues. A l'angle Nord-Ouest, un accès piétonnier est possible vers le lit du Libron; le terrain est situé plusieurs mètres au-dessus de celui-ci.



Photo n°4 : Vue depuis le lit du Libron

Considérant que le parking de la maison de Santé / pharmacie est privé, le seul nouvel accès d'importance possible est celui passant par la parcelle en friche à l'Est et donnant sur l'avenue des Platanes.

Services et commodités

Le terrain est au coeur du plus grand nombre d'équipements et services présents à Laurens.

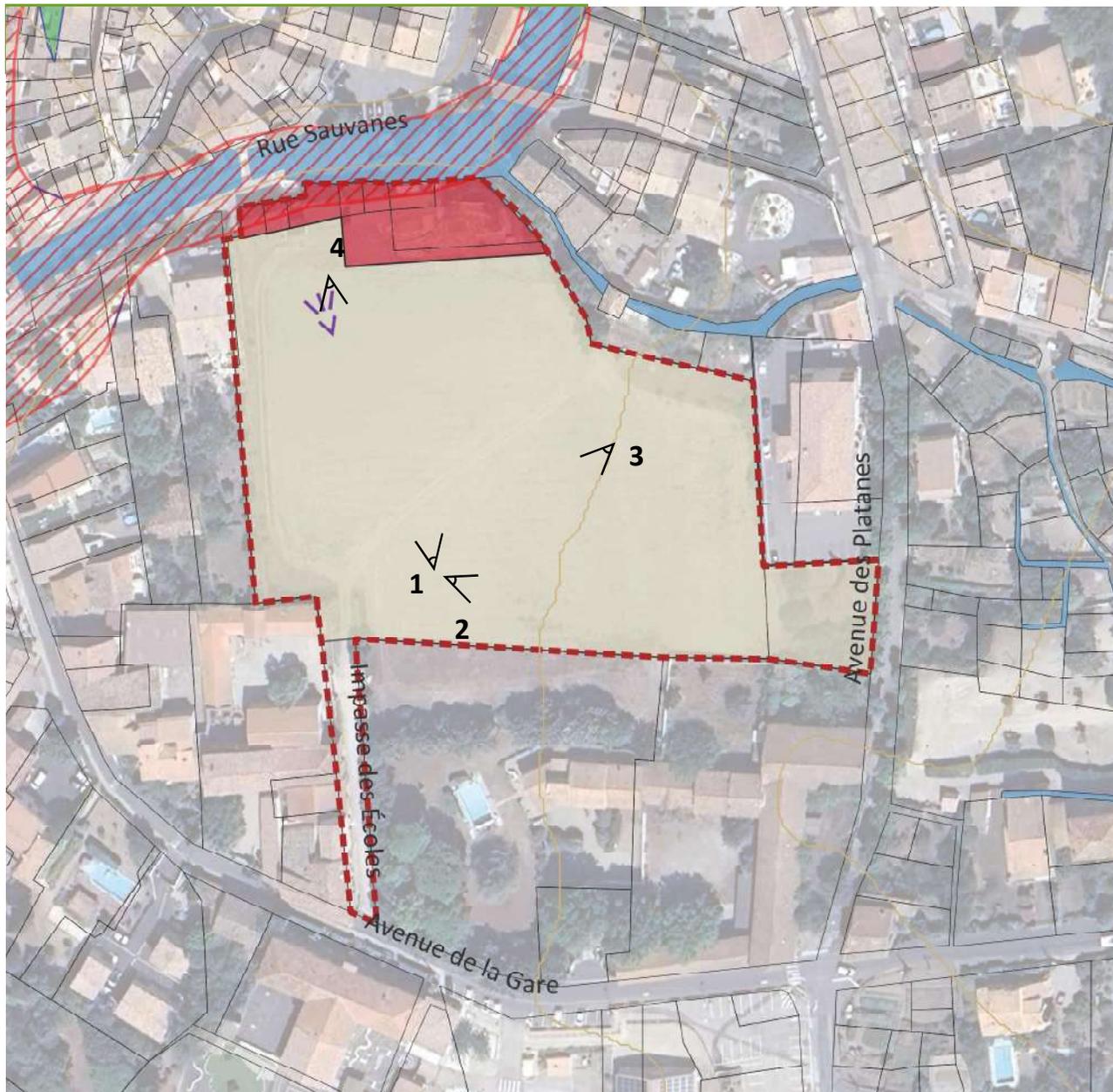
Trame verte et bleue

Le Libron se crée officiellement à la confluence du Sauvanès et de la Naubine à proximité au Nord-Ouest. Il génère un risque d'inondation (PPRI) qui touche le terrain sur sa frange Nord (maisons anciennes).

Le sites

Le site est dans sa totalité une friche agricole pouvant sous certains aspects être considéré comme un terrain vague.

A l'Ouest, le site est délimité par un mur haut en pierre.



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

- PLUi**
-  Périmètre de l'OAP
- Risque inondation**
-  Bande de protection le long des cours d'eau
- PPRi**
-  PPRi Zone rouge
- Occupation du sol (données SCOT)**
-  Tissu urbain continu
-  Terrains vagues et friches urbaines
- Topographie**
-  Courbe de niveau (5m)
- Trame Verte et Bleue (TVB)**
-  Cours d'eau
- Paysage et patrimoine**
-  Point de vue





Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaires, des maisons individuelles accolées à du logement collectif
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°1)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Maillage viaire ou piétonnier
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier le centre bourg de la commune et de diversifier l'offre en logements en profitant de la proximité d'équipements structurants.

Programmation

Le caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur amène à proposer une densité moyenne de 25 logements par hectare du fait d'une construction relativement dense associée au besoin d'espaces extérieurs structurants et fédérateurs généreux.

Des logements sociaux sont à programmer.

Considérant le contexte bâti et sa densité, l'opération sera constituée de logements collectifs.

Les maisons mitoyennes au Nord auront la possibilité de s'agrandir et de disposer d'un jardin.

Un espace commun sera aménagé au cœur de l'îlot, s'étendant du Nord au Sud.

Maillage viaire et mobilités

La desserte automobile principale sera définie à partir de l'avenue des Platanes et permettra d'accéder à un espace de stationnement perméable et ombragé à l'Ouest.

Le bouclage avec le chemin des Ecoles ne sera que piétonnier pour sécuriser l'accès des écoles au terrain de sport et ne pas porter de nuisances aux riverains.

Intégration paysagère et architecturale

Un espace vert commun est prévu à l'Ouest?

2 principes structurent l'aménagement du quartier :

. le maintien d'un large espace ouvert offrant des vues sur le centre ancien en partie Nord. Cet espace ouvert est destiné à accueillir des fonctionnalités urbaines : espaces verts récréatifs, cheminements piétons, stationnement... éventuellement rétention pluviale. Cet espace vert commun pourra prendre une dimension publique complémentaire de l'espace à l'Est de l'avenue des Platanes. Aucune construction n'est prévue en frange Sud-Est afin de garder des perméabilités et des accroches possibles avec les bâtiments de la cave particulière

. la définition d'immeubles collectifs à l'échelle du site et en lien avec l'échelle du bâtiment de la maison de Santé (R+2).

Il s'agit du seul secteur à Laurens où de tels bâtiments sont prévus. De l'habitat intermédiaire voire de la maison de ville peuvent être envisagés, l'objectif étant d'entrer dans un rapport d'échelle répondant à la logique urbaine.

Les voies sont plantées d'alignements d'arbres.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle (habitat collectif)
- Espace commun végétalisé / terrain de sport

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse des écoles à requalifier
- Création d'un accès à partir de l'avenue des Platanes
- Cheminement doux à créer en direction du Libron

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun au centre de l'opération
- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Maintien d'une ouverture visuelle en direction du château par la présence de l'espace commun
- Définition de volumes bâtis à l'échelle du site et de la majorité des constructions proches - Typologie de type immeubles collectifs

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs
- 30 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs
- 30 places de stationnement minimum dédiées à l'équipement public

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

13 398
m²

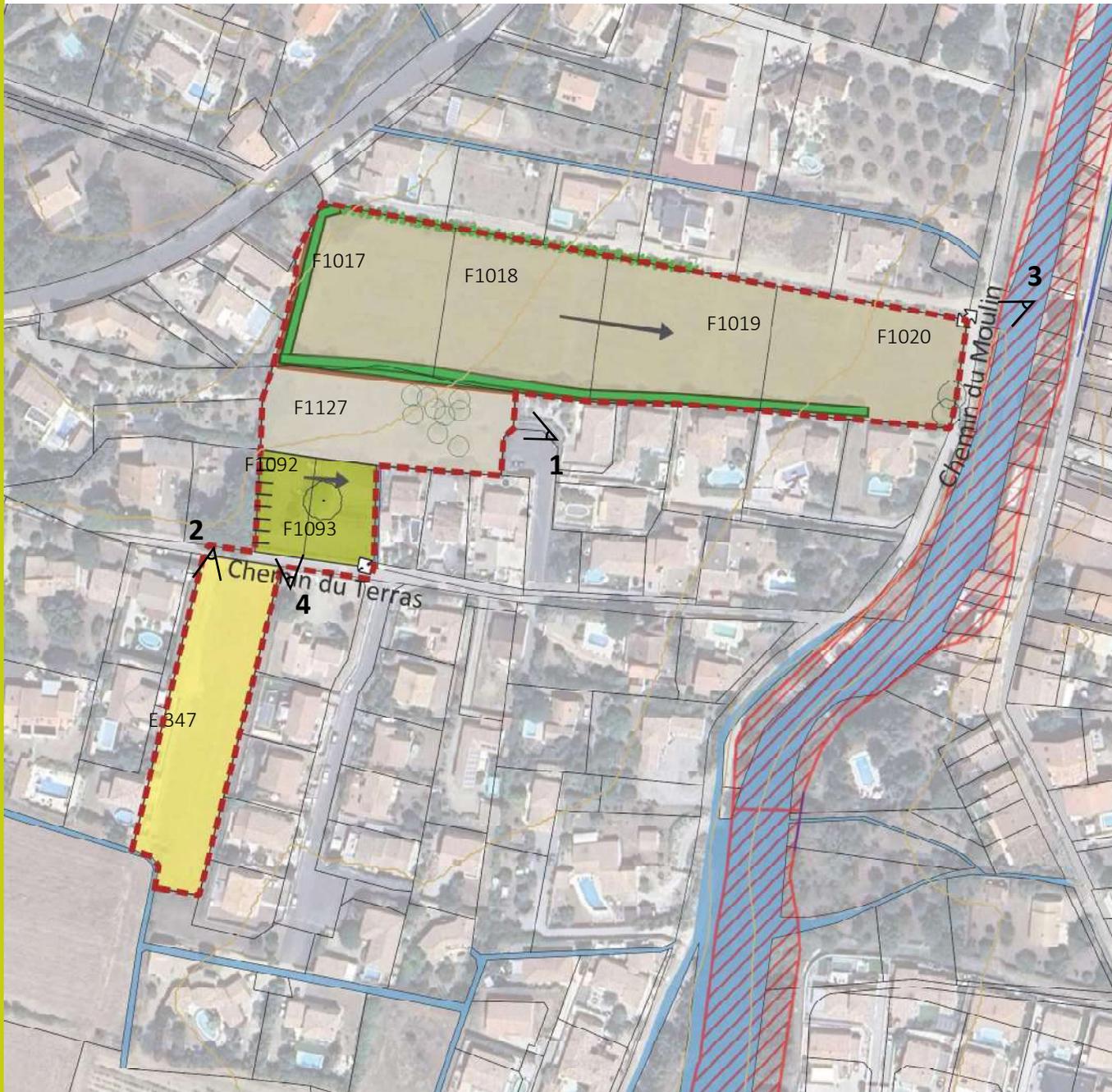
30,1 lgts/
ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

OAP 20 : CHEMIN DU TERRAS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

Bande de protection le long des cours d'eau

PPRi

PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Jardins potagers

Autres cultures annuelles

Friches

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Accès et mobilités

Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbre de haute tige remarquable

Arbre

Arbuste

Haie basse

Haie arborée

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU020 -Chemin du Terras est située à l'intérieur de la commune de Laurens.
L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

L'opération se situe au cœur d'un quartier pavillonnaire de la commune.

Ce quartier pavillonnaire se place au Sud-Ouest du centre bourg de Laurens. Les constructions environnantes sont plus ou moins denses : 11 logements/ha

Le long du chemin du terras, la parcelle n°F1093 est délimitée par un portail et un muret accompagné d'un grillage(parcelle accueillant des jardins potagers).

La topographie connaît une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Réseau viaire et accès

Le site est traversé de l'Ouest à l'Est par le chemin du Terras. À l'Est, il est délimité par le chemin du Moulin, longé de l'autre côté par le Libron (photo n°4). L'impasse du lotissement les Amandiers vient desservir la parcelle numéro 1127. (photo n°1)

Services et commodités

Situé au Sud du centre-bourg, le site offre un accès aux commerces, aux écoles et aux équipements sportifs.

Trame verte et bleue

Au nord, la parcelle n° 1020 est délimitée par un muret en pierre qui crée un talus entre le chemin du Moulin et celui-ci. Cette parcelle est soumise au PPRI.

Les parcelles n°1017, n°1018, n°1019 et n°1020, en friches agricoles, sont bordées au Sud par une haie arborée, doublée d'un talus maintenu par un mur en pierre envahit par la végétation. Ce mur en pierre joue un rôle de refuge pour la petite faune locale (reptiles, petits mammifères, insectes).

La parcelle numéro n°1127, accessible via le lotissement des Amandiers, est délimitée par un talus et est parsemée de différentes végétations arbustives. (photo n°1)

Les parcelles n°1092 et n°1093 sont des jardins potagers. (photo n°6)

La parcelle n°347, classée comme terre agricole par l'OCCSOL en 2021, est devenue une friche agricole en juin 2024. (photo n°2)



Photo n°1 : Entrée de parcelle n°1127



Photo n°2 : Parcelle n°347



Photo n°3 : Parcelles n°1017, n°1018, n°1019 et n°1020

ETAT DES LIEUX



Photo n°4 : Vue sur le Libron



Photo n°5 : Chemin du Terras



Photo n°6 : Entrée de la parcelle n°1093



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°1)
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace commun végétalisé
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haie basse existant
-  Haie arborée existant
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement
-  Muret en pierre à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire à proximité du centre-bourg.

Programmation

En raison de l'importance stratégique de l'aménagement de ce secteur, il est proposé une densité moyenne de 30,1 logements par hectare, compte tenu de la construction relativement dense.

Dans les parties Sud, pour s'intégrer dans le quartier, la construction est réservée à une habitation individuelle ou accolée.

Au Nord, les parcelles n°1127, n°1017, n°1018 et n°1019 seront dédiées à des habitations individuelles ou accolées.

Des logements collectifs en R+2 seront aménagés sur la parcelle n°1920.

Il sera nécessaire d'aménager plusieurs espaces de stationnement.

Maillage viaire et mobilités

Au Nord, une voirie viendra relier le chemin du Terras au chemin du Moulin. Au Sud, une voie sans issue accompagnée d'une raquette de retournement desservira les habitations. Un chemin piétonnier débutera au lotissement des Amandiers pour

rejoindre la voirie créée. Des zones de stationnement seront aménagées pour structurer l'opération le long du chemin du Terras, le long de la voirie créée et au pied du logement collectif.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement par rapport aux habitations existantes.

Au Nord, le site sera délimité par une haie.

Un espace commun se placera entre le bâtiment collectif et le chemin du Moulin.

Les voies sont plantées d'alignements d'arbres.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin du terras à requalifier
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire
- Cheminement doux à créer

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Bâti à l'échelle du contexte urbain

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

16 551
m²

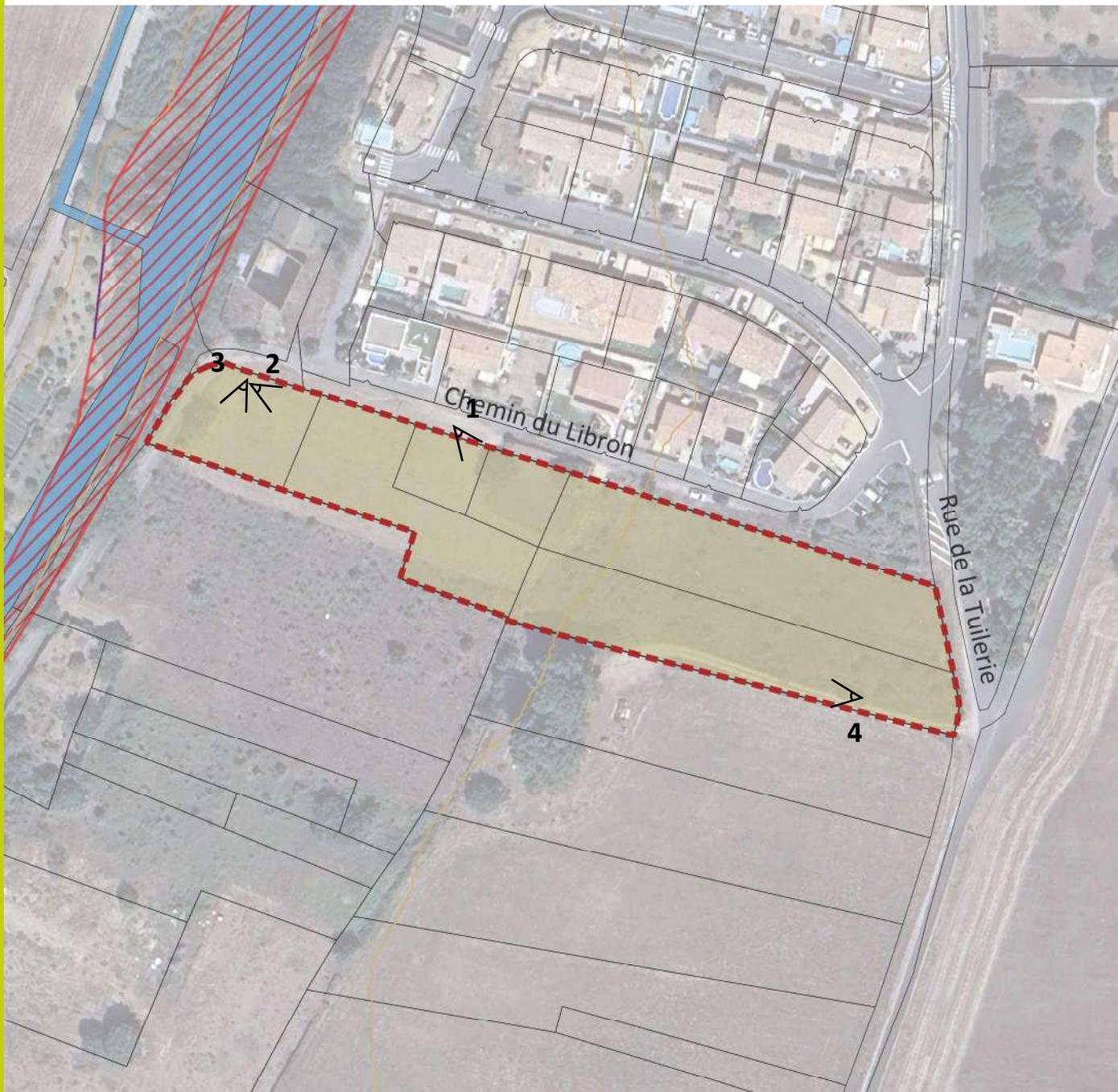
30,1 lgts/
ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

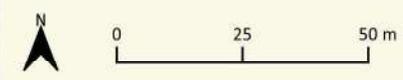
OAP 21 : DU PRÈS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

- PLUi**
-  Périmètre de l'OAP
- Risque inondation**
-  Bande de protection le long des cours d'eau
- PPri**
-  PPRI Zone rouge
- Occupation du sol (données SCoT)**
-  Friches
- Topographie**
-  Courbe de niveau (5m)
- Trame Verte et Bleue (TVB)**
-  Cours d'eau



ETAT DES LIEUX

La zone AU021 - Du Près est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Délimité au Nord par le quartier pavillonnaire et au Sud par des terres agricoles, l'opération présente un terrain avec une légère pente de l'Est vers l'Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

A l'Ouest du site, le Libron vient délimiter le site, tandis qu'au Sud, le paysage agricole offre une vue dégagée. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 26 logements/ha.

A l'Est, les terrains sont délimités par la rue de la Tuilerie.

La parcelle n°991 est délimitée par un muret en pierre. (photo n°1)

Réseau viaire et accès

Placé à l'entrée Sud de la commune, le site est placé à l'embouchure entre la rue de la Tuilerie et le chemin de la Murelle.

Au Nord, l'urbanisation existante est desservie par le chemin du Libron. A l'Ouest, le site est longé par un chemin séparant le Libron du site.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre avec ses équipements est accessible en 5 min à pied.

Trame verte et bleue

Le ruisseau temporaire à l'Ouest est doté d'une ripisylve relativement dense. (photo n°3)

Une zone inondable lui est associée, même si le régime du ruisseau paraît temporaire.

Le site, une ancienne friche agricole, est arboré dans sa partie Sud-Est.(photo n° 4)



Photo n°1 : Parcelle n°991



Photo n°2 :



Photo n°4 :



Photo n°3 : Chemin longeant le Libron



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un quartier pavillonnaire et préparer une transition avec les terres agricoles.

Programmation

La dimension stratégique de l'aménagement de ce secteur justifie une densité moyenne de 20 logements par hectare, avec une construction relativement compacte, en lien avec le quartier pavillonnaire voisin. L'orientation principale du site privilégie des logements individuels ou mitoyens.

Des logements sociaux seront à prévoir.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin du Libron se verra être arboré et requalifié afin de créer une transition avec les nouveaux logements. De plus, des poches de stationnement devront être intégrés à l'extrémité Est de l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

Au Sud, une haie bocagère assurera la transition avec le paysage rural et les terres agricoles, tandis qu'à l'Ouest, un espace public perméable clôturera l'aménagement tout en s'ouvrant sur le sentier.

Principe

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 20 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin du Libron à élargir et requalifier
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères aux abords des terres agricoles au Sud

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

Points clefs

6 674 m²

20 lgts/ha

Pôle structurant

2 AU

PPRI

OAP 22 : LES BARAQUES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi



Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)



Vergers, oliveraies et petits fruits

Topographie



Courbe de niveau (5m)



Sens de la pente

ETAT DES LIEUX

La zone AU022 - Baraques est située à l'intérieur de la commune de Laurens. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Nord Est vers le Sud Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

De l'Ouest à l'Est en passant par le Sud du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord, il offre une vue sur la garrigue

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 21 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur est relativement enclavé.

En effet, au Sud, l'urbanisation existante est desservi par le chemin des Baraques (photo n°1) . Seule une voie relativement étroite, l'impasse des Baraques, longe le site afin de desservir le site (photo n°3).

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre-bourg avec ses services et commodités est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site est occupé dans sa plus grande partie par oliviers (photo n° 2). Au Sud-Est, la parcelle n°3F est une friche possédant quelques arbustes et arbres. (photo n°4). Au Nord le site est bordé par un espace boisé. À l'Est du site se trouvent de grands pins qui doivent être conservés pour leur valeur environnementale. En les conservant, on protège les habitats naturels de nombreuses espèces et on contribue à maintenir l'équilibre écologique de la zone.



Photo n°1 : Chemin des Baraques



Photo n°2 : Coeur de l'opération



Photo n°3 : Parcelle n°6F



Photo n°3 : Impasse des Baraques



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Trame d'oliviers à conserver
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 28 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera créée à partir de l'impasse des Baraques à l'Ouest.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées à l'entrée du site.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de l'impasse des Baraques
- Poches de stationnement plantées à l'Ouest

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

4 070m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

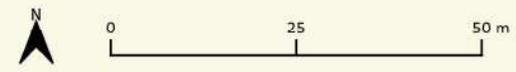
OAP 23 : LES BARAQUES 2



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

- PLUi**
 Périmètre de l'OAP
- Risque inondation**
 Bande de protection le long des cours d'eau
- Occupation du sol (données SCoT)**
 Terrains vagues et friches urbaines
- Topographie**
 Courbe de niveau (5m)
 Sens de la pente
- Trame Verte et Bleue (TVB)**
 Cours d'eau
 Arbre
 Secteur à enjeu environnemental



ETAT DES LIEUX

La zone AU023 - Baraques est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Nord Est vers le Sud Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

De l'Ouest à l'Est en passant par le Sud du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord, il offre une vue sur la garrigue

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 21 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur est relativement enclavé.

En effet, au Sud, l'urbanisation existante est desservi par le chemin des Baraques (photo n°1) . Seule une voie relativement étroite, l'impasse des Baraques, longe le site afin de desservir le site (photo n°3).

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre-bourg avec ses services et commodités est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site est occupé dans sa plus grande partie par oliviers (photo n° 2). Au Sud-Est, la parcelle n°3F est une friche possédant quelques arbustes et arbres. (photo n°4). Au Nord le site est bordé par un espace boisé. À l'Est du site se trouvent de grands pins qui doivent être conservés pour leur valeur environnementale. En les conservant, on protège les habitats naturels de nombreuses espèces et on contribue à maintenir l'équilibre écologique de la zone.



Photo n°1 : Chemin des Baraques



Photo n°2 : Coeur de l'opération



Photo n°3 : Parcelle n°6F



Photo n°3 : Impasse des Baraques



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 30,1 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle voie sera créée à partir de deux accès, le chemin des Baraques au Sud et l'impasse des Baraques à l'Ouest.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées le long du Chemin des Baraques.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte avec deux accès

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

5 201 m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

OAP 24 : RUE DE LA FIÈRE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

 Friches

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau



ETAT DES LIEUX

La zone AU024 - Rue de la Fièvre est située à l'intérieur de la commune de Laurens. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Situé sur la parcelle n°936, le site domine la rue de la Fièvre par le talus qui les sépare (photo n°1). Le terrain présente une pente du Nord vers le Sud, offrant une vue sur les avant-monts à l'ouest. (photo n°3) Au Nord, le paysage est principalement rural, tandis qu'à l'Est, le site est délimité par une voie menant à des habitations.

Les tissus bâtis voisins sont plus ou moins denses : 12 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Le site est positionné à l'intersection de deux routes : à l'Est, le chemin des puits, à l'Ouest, la rue de la Fièvre. Il est également situé à proximité de l'avenue de la Gare, la rue principale de la commune.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, les services et commodités du centre-bourg sont accessibles en 5 min à pied.

Trame verte et bleue

Au nord, une haie délimite le site (voir photo n°2), tandis qu'à l'est, un alignement d'arbres le sépare de la voie desservant les habitations voisines. Au sud, quelques arbres surplombent la rue. L'accès au site est bordé par un talus structuré un muret de soutènement en pierre. (photo n°4)



Photo n°1 : Rue de la Fièvre



Photo n°2 : Vue Sud



Photo n°4 : Entrée de la parcelle



Photo n°3 : Vue face Ouest



Rue de la Fièvre

0 25 50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 28 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires et le place avec le paysage rurale, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse accompagnée d'une raquette de retournement sera créée à partir de la rue de la Fièrè.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres tandis que les délimitations nord du site seront accompagnées d'une haie bocagère afin de créer une transition avec les espaces ruraux.

Les arbres existants devront être conservés.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse accompagnée d'une placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation de haies bocagères en limites Nord et Ouest
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privés en fond de parcelles

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privées et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Points clefs

1 738 m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

OAP 25 : QUATRE VENTS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau



ETAT DES LIEUX

La zone AU025 - Rue des Quatre Vents est située à l'intérieur de la Commune de Laurens.
L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Sud Ouest vers le Nord Est, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. Le site, placé au cœur d'un quartier pavillonnaire, donne accès à des habitations. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 20 logements/ha.

La topographie du site est marquée par un talus se situant au Sud de la voirie existante.

Réseau viaire et accès

Accessible par la rue des 4 Vents, le site possède un accès existant desservant des habitations. (photo n°4)

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied.

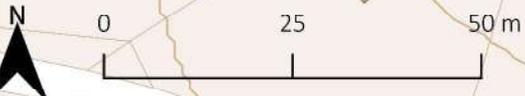
Trame verte et bleue

Le site est arboré de part et d'autre de la voirie. La voirie est séparée de l'espace arboré par un talus. (photo n° 1 et 2)





Rue des Quatre Vents



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 30,1 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolées.

Maillage viaire et mobilités

L'impasse existante sera requalifiée et devra desservir les habitations déjà existantes. Le stationnement sur voirie sera à privilégier.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement visible plus à l'Est.

Cet alignement pourra se réaliser en retrait de la voie compte tenu de la contrainte du dénivelé. La voirie sera accompagnée par un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse existante à réaménager en fonction du projet

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

Points clefs

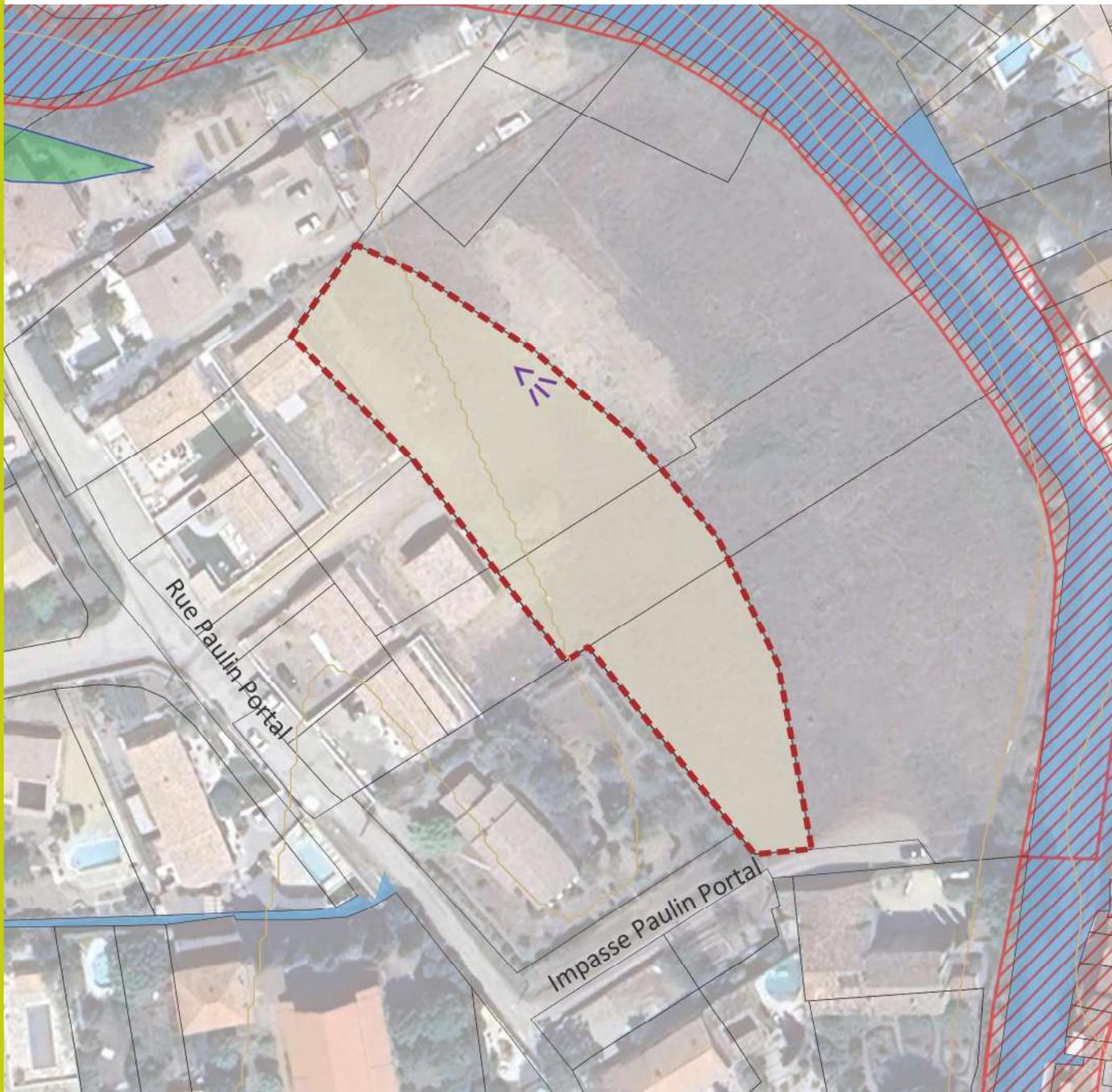
3 132 m²

30,1 lgts/ha

Pôle structurant

2AU

OAP 26 : PAULIN PORTAL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

PPRi

 PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

Paysage et patrimoine

 Point de vue



ETAT DES LIEUX

La zone AU026 - Rue Paulin Partal est située à l'intérieur de la commune de Laurens. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire tout en préservant la zone inondable.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Sud Ouest vers le Nord Est, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. Le site, placé au cœur d'un quartier pavillonnaire, donne accès à des habitations. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 20 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Accessible par la rue Paulin Portal, le site possède un accès existant desservant des habitations. L'impasse Paulin Portal dessert le Sud de l'opération.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site, anciennement utilisé comme pâturage, est situé en zone de précaution PPRI jaune à l'Est.



Photo n°1 : chemin de Paulin Portal



Photo n°2 : Accès au site



Photo n°3 : Vue sur le château de la commune



Photo n°3 : vue vers le Nord



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération afin de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 28 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels. Un espace commun créera une continuité entre la voirie au Sud-Ouest et l'espace naturel au Nord-Est.

Maillage viaire et mobilités

L'impasse existante sera requalifiée et devra rejoindre le chemin Paulin Portal pour desservir les habitations. Une poche de stationnement structurera l'entrée de l'opération

Intégration paysagère et architecturale

La vue sur le château de la commune sera préservée. À l'Est, une haie bocagère délimitera le site, créant ainsi une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Voirie existante à requalifier et à prolonger
- Poches de stationnement plantées
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun au Nord
- Plantation de haies bocagères en limite Nord
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

2 937 m²

30,1 lgts/ha

Pôle structurant

2 AU

PPRI

