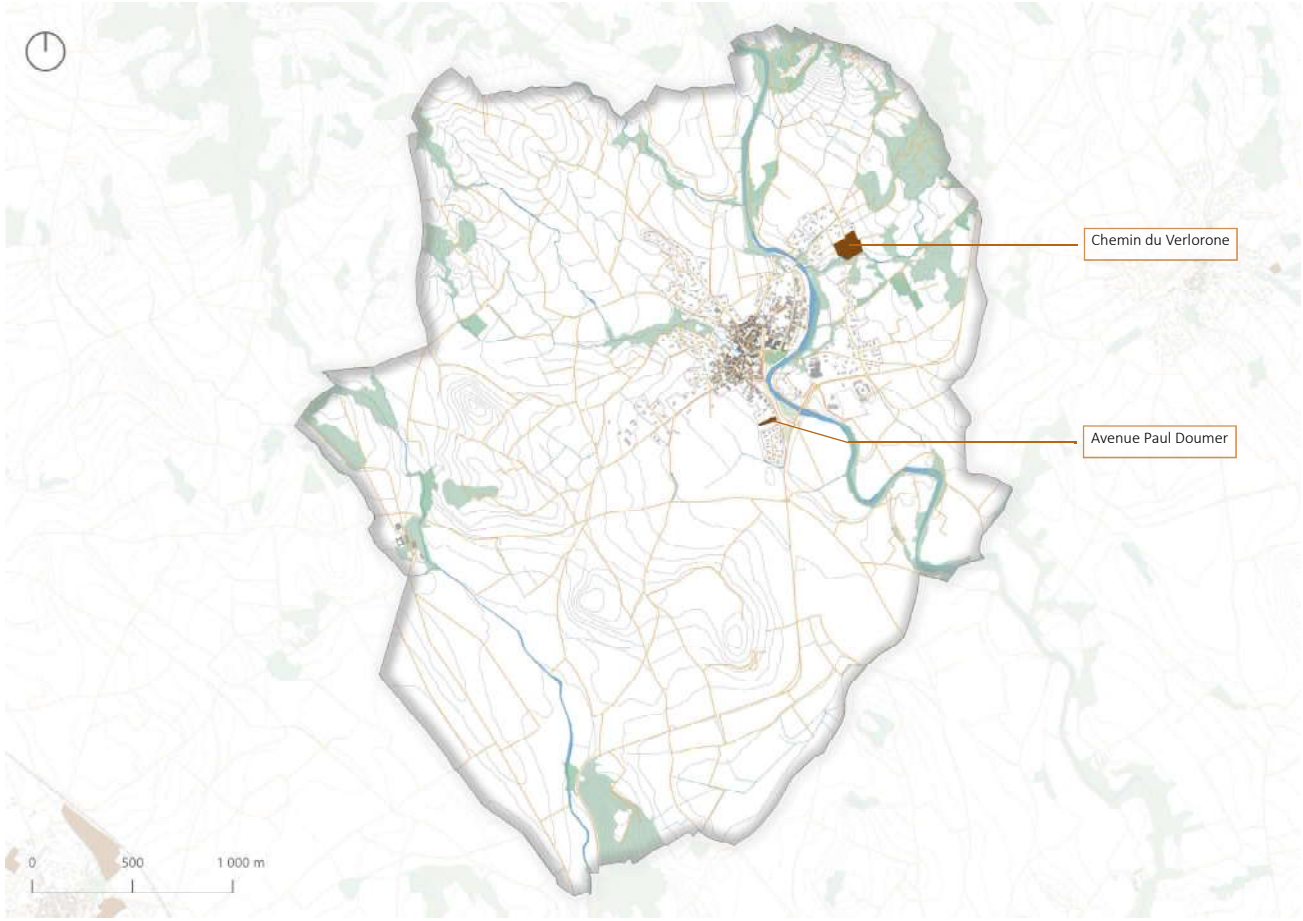
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Pouzolles

Pouzolles



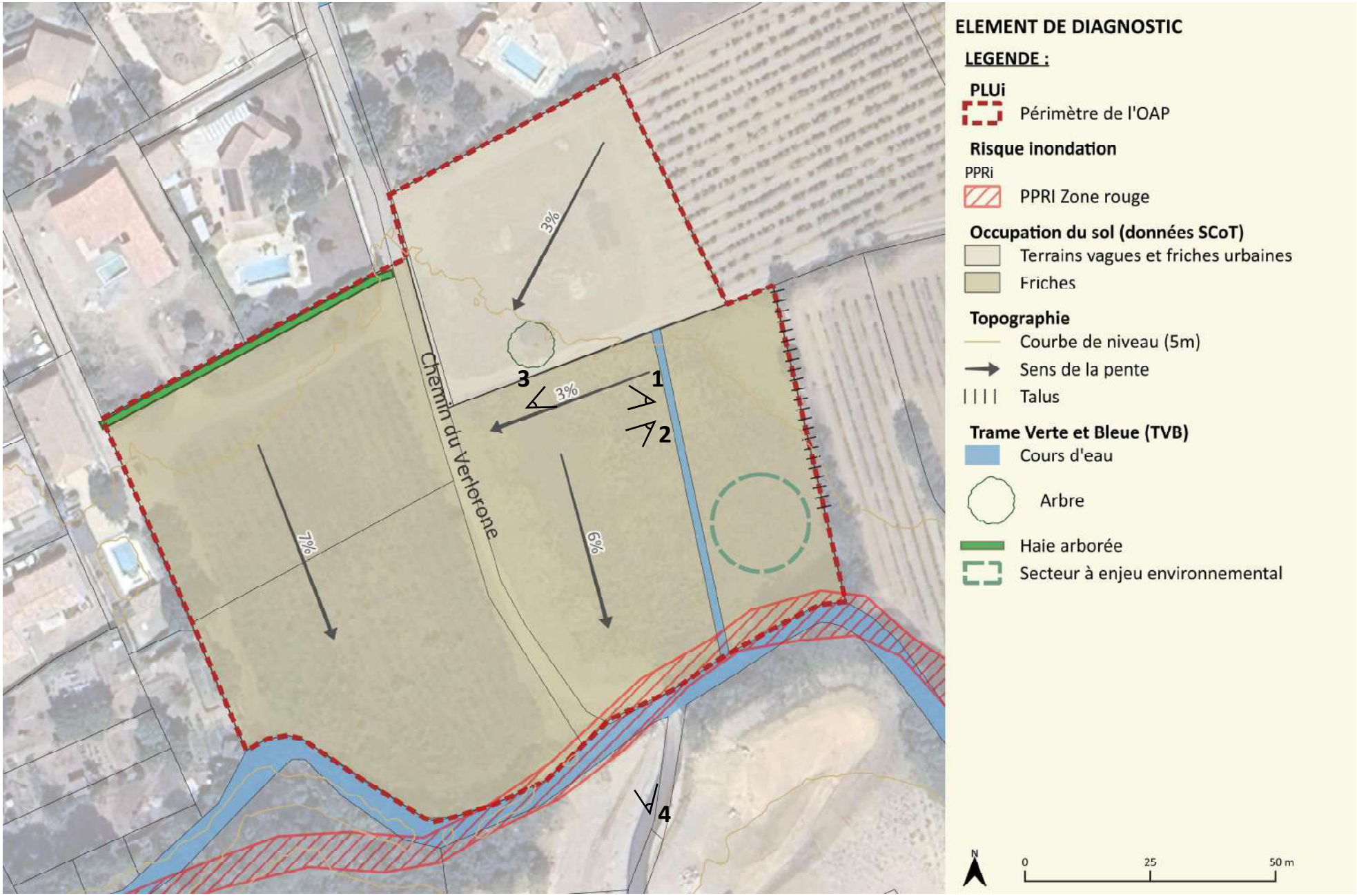
OAP n°39 : Chemin du Verlorone *Numéro : AU39*

12 944 m² N° de parcelles : 236, 237, 608, 609, 941

OAP n°40 : Avenue Paul Doumer *Numéro : AU40*

1 579 m² N° de parcelle : 1157

OAP N°39 : CHEMIN DU VERLORONE


ELEMENT DE DIAGNOSTIC
LEGENDE :
PLUi
Périmètre de l'OAP
Risque inondation
PPRi
PPRI Zone rouge
Occupation du sol (données SCoT)
Terrains vagues et friches urbaines
Friches
Topographie
Courbe de niveau (5m)
Sens de la pente
Talus
Trame Verte et Bleue (TVB)
Cours d'eau
Arbre
Haie arborée
Secteur à enjeu environnemental
Chemin du Verlorone
3%
3%
7%
6%
1
2
3
4
N
0
25
50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU39 - Chemin du Verlorone* est situé au Nord-Est du village de Pouzolles.

Son urbanisation est la dernière phase de la réalisation d'une ZAC qui a mené à la réalisation d'un vaste quartier dans cette partie du village.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente de l'Est vers l'Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. La gestion de la pente est en partie assurée par des terrasses bordées par des murs de soutènement.

Au Sud-Ouest du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord-Est, il offre une vue sur les vignes.

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : environ 6 logements/ha au Nord et environ 18 logements/ha (ZAC) au Sud.

En frange Sud, le ruisseau de Verlorone borde le site et le sépare du reste de la ZAC.

En direction des vignes à l'Est, les terrains sont marqués par la présence d'une terrasse intermédiaire.

Réseau viaire et accès

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

En effet, au Nord, l'urbanisation existante est structurée par le chemin de Cassan et seule une voie relativement étroite, le chemin de Verlorone, rejoint et traverse le site. Il devient «chemin de Bonian» en passant le ruisseau mais la traversée existante n'est pas adaptée pour le trafic envisagé à venir.

Ce chemin de Bonian n'acquiert une largeur en rapport avec un usage urbain que dans sa desserte de la ZAC. Celle-ci est ainsi desservie par la route de Roujan que le chemin rejoint plus au Sud.

Un chemin de terre (photo n°2) permet aux équipements agricoles d'accéder aux vignes.

Un autre chemin rejoint des habitations à l'Ouest, mais il n'apparaît pas indispensable puisque ces bâtiments ont un accès depuis le chemin de Cassan.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied malgré la césure que représente la Thongue.

Photo n°1 : Vue en direction de l'entrée Nord du site

Photo n°2 : Vue vers le Sud-Ouest

Photo n°4 : Vue depuis le chemin de Bonian, le ruisseau de Verlorone se devine au deuxième plane

Photo n°3 : Voie d'accès à une habitation à l'Ouest

Trame verte et bleue

Le ruisseau de Verlorone au Sud est doté d'une ripisylve relativement dense avec de grands chênes.

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

Le site est occupé par des friches, la parcelle de vigne abandonnée située à l'Ouest présente une végétation dense et est parsemée de recrus de chênes, sans doute des rejetons des grands sujets de la ripisylve. Cette partie de la zone est très favorable à la petite faune (insectes notamment, mais aussi reptiles, petits mammifères et oiseaux nichant dans les zones arbustives). L'enjeu est modéré au regard de la biodiversité sur cette partie du site. La parcelle en face est également une friche. Elle présente un intérêt un peu moindre pour la biodiversité, car elle n'est pas encore en début d'embroussaillement. De plus, elle commence à être colonisée par la Canne de Provence, espèce invasive très présente de manière générale sur le territoire. Des préconisations visant à limiter sa propagation sont proposées dans l'OAP TVB.

Des haies subsistent à l'état résiduel.

ETAT DES LIEUX

Vue par drone depuis le Nord du terrain- La ZAC est en arrière-plan

Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier et diversifier l'offre urbaine de la ZAC.

La localisation en frange de tissu bâti appelle également une prise en compte de la relation à l'espace rural.

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue d'au moins 21,5 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti peu dense et composé d'habitations individuelles, l'opération comprendra des logements collectifs et des maisons accolées de façon à mieux correspondre aux attendus de diversification de l'offre résidentielle portée par le PLUI.

Les typologies bâties au Nord de l'opération seront des maisons accolées ou de l'habitat intermédiaire pour être en continuité avec les constructions observables à proximité.

En revanche, en partie Sud, une densité plus forte est attendue en lien avec l'échelle du ruisseau et de sa zone inondable. Un recul non construit plus important est prévu sur cette frange Sud.

Des logements sociaux sont à programmer.

Au Sud-Ouest et à l'Est de la parcelle, des espaces verts seront développés pour servir d'espaces communs fédérateurs aux résidents et maintenir la biodiversité.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de Verlorone sera à requalifier et élargir.

Une impasse sera aménagée pour permettre le passage des engins agricoles vers les parcelles situées à l'Est et une voie vers le tissu pavillonnaire à l'Ouest sera maintenue.

Une connexion au chemin de Bonian par-delà le ruisseau est possible pour aider au désenclavement du site.

Intégration paysagère et architecturale

L'espace vert commun est positionné à l'interface entre tissu bâti et terres cultivées afin de réaliser une transition. Un deuxième espace commun, situé au Sud de l'opération, offrira une ouverture sur le ruisseau et la végétation associée tout en préservant la biodiversité.

Le chemin de Verlorone est doté d'alignements d'arbres.

Des haies bocagères sont à planter en limite Est en rapport avec l'espace agricole.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :
- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :
- Chemin de Verlorone à élargir et requalifier
- Possibilité de connexion avec le reste de la ZAC au-delà du ruisseau de Verlorone
- Maintien des connexions existantes vers des habitations à l'Ouest et des vignes à l'Est

Intégration paysagère et architecturale :
- Espace commun en frange Est (interface avec l'espace agricole)
- Densités différenciées en fonction des secteurs : moindre densité à proximité du tissu pavillonnaire, plus de densité en rapport avec les espaces verts communs
- Façade urbaine à valoriser en frange Sud
- Alignements d'arbres le long du chemin de Verlorone
- Plantation de haies bocagères en limite Est

Dispositions réglementaires

Programmation :
- 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 20% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs
- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs
- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

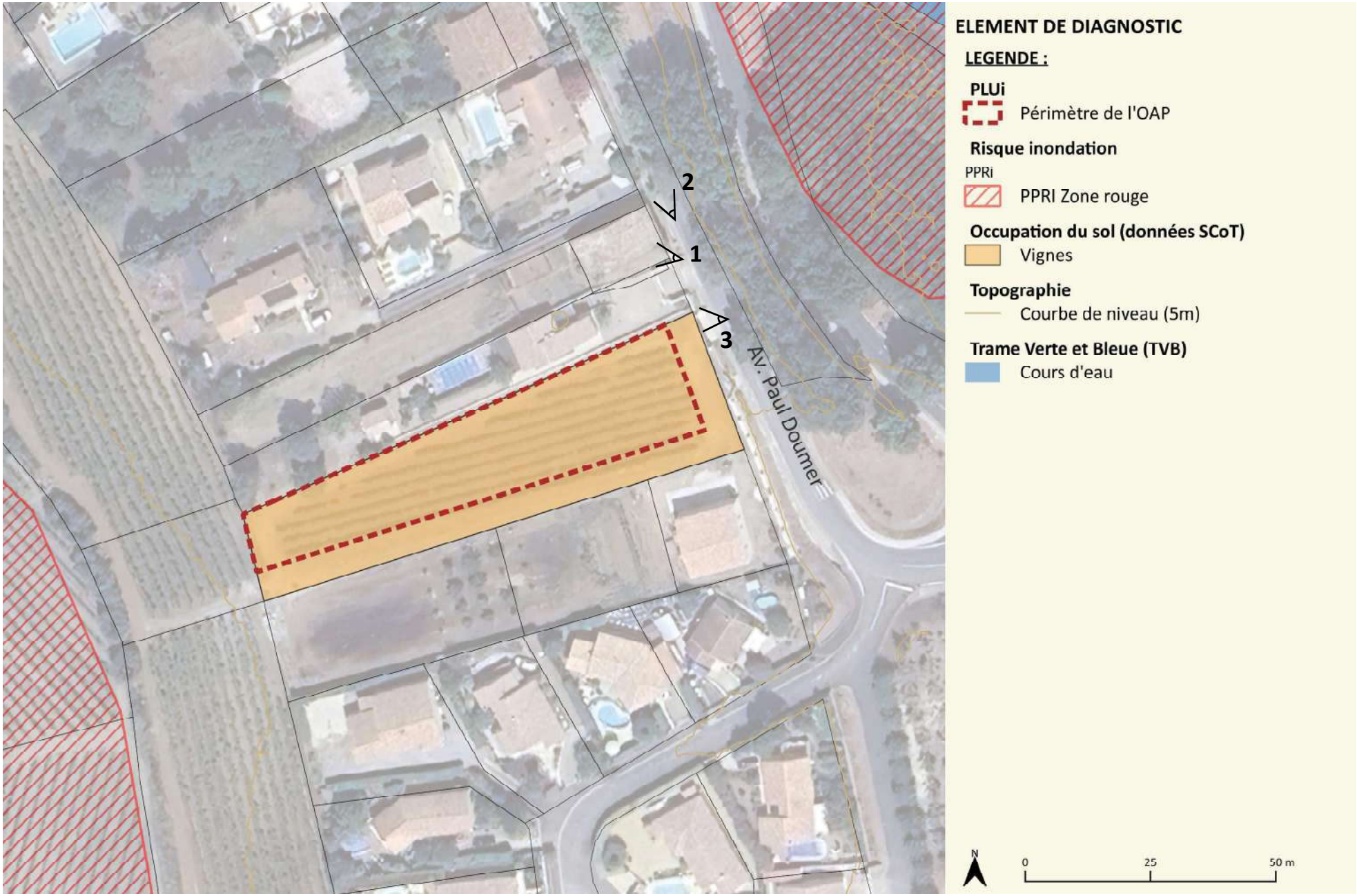
Maillage viaire et mobilités :
- 2 places par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

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

12 944 m² | **21,5 lgts/ha** | **Pôle Périurbain** | **1 AUa**

OAP N°40 : AVENUE PAUL DOUMER


2
1
3
Av. Paul Doumer
ELEMENT DE DIAGNOSTIC
LEGENDE :
PLUi
Périmètre de l'OAP
Risque inondation
PPRi
PPRI Zone rouge
Occupation du sol (données SCoT)
Vignes
Topographie
Courbe de niveau (5m)
Trame Verte et Bleue (TVB)
Cours d'eau
N
0
25
50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU41 - Avenue Paul Doumer* est situé au Sud du village de Pouzolles.

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

Paysage et contexte bâti

Le site correspond à une parcelle en lanière non construite au sein d'une bande déjà urbanisée entre l'avenue Paul Doumer à l'Est et des terres agricoles à l'Ouest.

Au Nord et au Sud, l'opération est limitrophe de tissus pavillonnaire. Une habitation occupe déjà l'angle Sud-Est et 2 nouvelles maisons seront édifiées prochainement au Sud.

L'ensemble de l'opération est entouré d'une clôture, et l'accès se fait par un portail (voir photo n°3).

Les tissus bâtis voisins sont dotés d'une densité moyenne relativement faible d'environ 12 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible depuis l'avenue Paul Doumer (voir photo n°2). Cette route permet d'accéder au centre bourg de la commune au Nord et rejoint, au Sud, le rond-point situé en entrée de ville donnant sur la RD15 (Roujan- Espondeilhan).

Un chemin privatif doté des réseaux longe le site au Sud.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

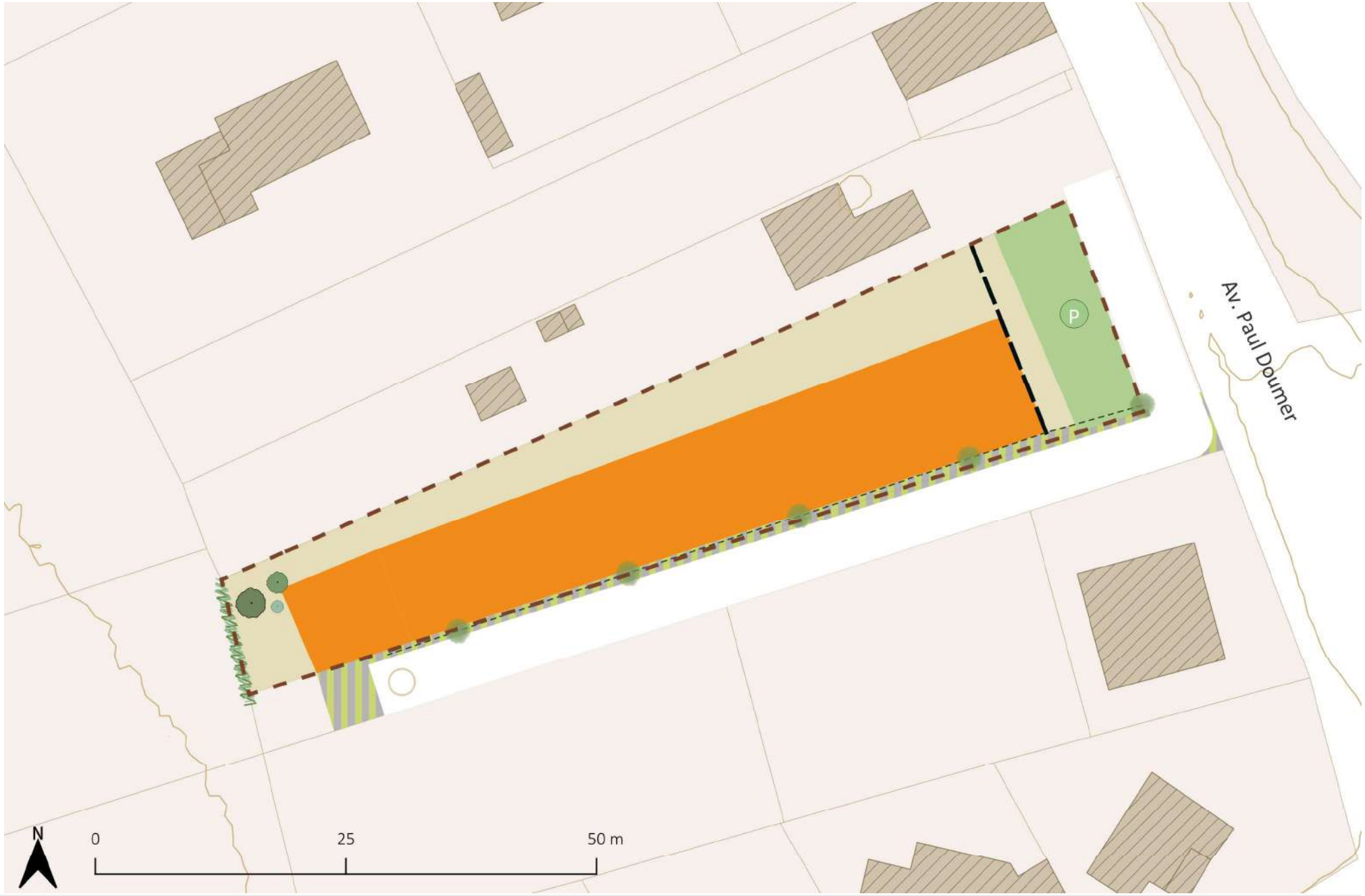
La parcelle est consacrée à la viticulture.

L'intérêt environnemental reste limité.

Photo n°1 : Limite Nord de l'opération

Photo n°2 : Avenue Paul Doumer vers le Nord

Photo n°3 : Entrée de l'opération



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

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

La localisation en frange de la tache urbaine appelle également une prise en compte de la relation à l'espace rural.

Programmation

Le site est prévu pour un usage résidentiel, avec une densité minimale de 16 logements par hectare. En raison du contexte bâti peu dense, constitué principalement d'habitations individuelles, l'opération privilégie cette typologie.

Maillage viaire et mobilités

L'impasse/chemin rural reste à aménager pour desservir l'opération.

Une zone de stationnement sera créée à l'entrée de l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

La voirie sera bordée d'un alignement d'arbres, et une haie bocagère sera plantée le long de la limite Ouest, en lien avec l'espace agricole.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :
- Densité de 16 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat

Maillage viaire et mobilités :
- Chemin privatif à aménager

Intégration paysagère et architecturale :
- Plantation d'une haie bocagère en limite Ouest
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la nouvelle voie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte
- Principe de valorisation d'une façade le long de l'avenue Paul Doumer

Dispositions réglementaires

Programmation :
- 25 % 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
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 150m² d'espaces verts communs

Points clefs

1579 m²

16 lgts/ha

Pôle Périurbain

2AU