Commune de Pourrières

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°10

1. Notice de présentation

Dossier d'approbation

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1540, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04 94 35 25 21
Mob : 06 80 22 78 38
xgconseil@yahoo.fr

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pourrières a été approuvé le 13 mars 2009.

Il a fait l'objet de deux procédures de révisions simplifiées, une procédure de révision allégée (projets divers) et de sept procédures de modifications, principalement pour des adaptations réglementaires :
- une première modification approuvée le 11 octobre 2010
- une deuxième modification approuvée le 16 juin 2012
- une première révision simplifiée approuvée le 9 novembre 2012 (projet CEMA)
- une troisième modification approuvée le 1er juin 2013
- une seconde révision simplifiée approuvée le 15 octobre 2013 (projet parc photovoltaïque)
- une quatrième et cinquième modifications approuvées le 29 juin 2015
- une sixième modification approuvée le 30 janvier 2017
- une première révision allégée approuvée le 17 juillet 2017
- une septième modification approuvée le 2 octobre 2017
- une huitième modification approuvée le 16 octobre 2018

Par délibération en date du 22 mars 2019, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une nouvelle modification (n°9) en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUz définie au PLU approuvé et destinée au développement économique de la commune.

Parallèlement, à cette modification spécifique, une autre modification est mise en oeuvre (n°10) afin de traiter d'autres sujets, notamment :
- la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur d'enjeux fonciers stratégiques proche du centre villageois
- l'introduction dans le règlement d'urbanisme de la règle du «bonus de densité pour exemplarité énergétique ou environnementale»
- un changement de zonage dans le cadre de la poursuite du projet Pauquier
- le classement d'un terrain en emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- l'augmentation de l'emprise de l'emplacement réservé pour équipements publics n°2 destiné à la création d'un parc public de stationnement en centre villageois

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Le dossier de modification fait l'objet :
- d'une notification préalable à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de la procédure dite du cas par cas. Par décision en date du 23 septembre 2019, la MRAE a informé la commune que la procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale.
- d'une notification préalable aux Personnes Publiques Associées (Préfet, Région, Département, Chambres Consulaires, Communauté d'Agglomération, Syndicat Mixte SCOT Provence Verte, PNR Sainte Baume)
- d'une enquête publique.

1. SECTEUR DE LA COSTE

Le secteur dit de La Coste se situe à l'Est immédiat du coeur de village de Pourrières, en situation d'interface entre la plaine agricole et le petit collet sur lequel s'est historiquement développé le village.

Il couvre près de un hectare aujourd'hui vierge de toute urbanisation mais étroitement enserré entre la forme urbaine dense du village et un tissu d'habitat pavillonnaire semi-dense.

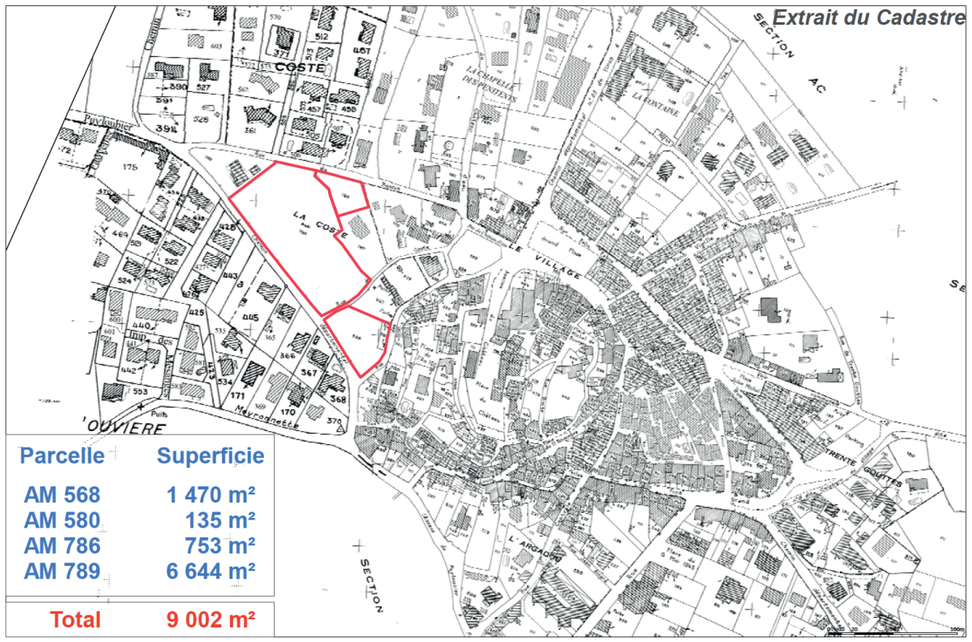
Il est bordé par la RD 623 (dite route de Puyloubier) au Sud, la rue du Bassin au Nord, et la rue des Jardins à l'Ouest.

Il s'inscrit dans un paysage très ouvert de plaine agricole, avec notamment la Montagne Sainte Victoire et le Mont Aurélien en toile de fond.



1. SECTEUR DE LA COSTE



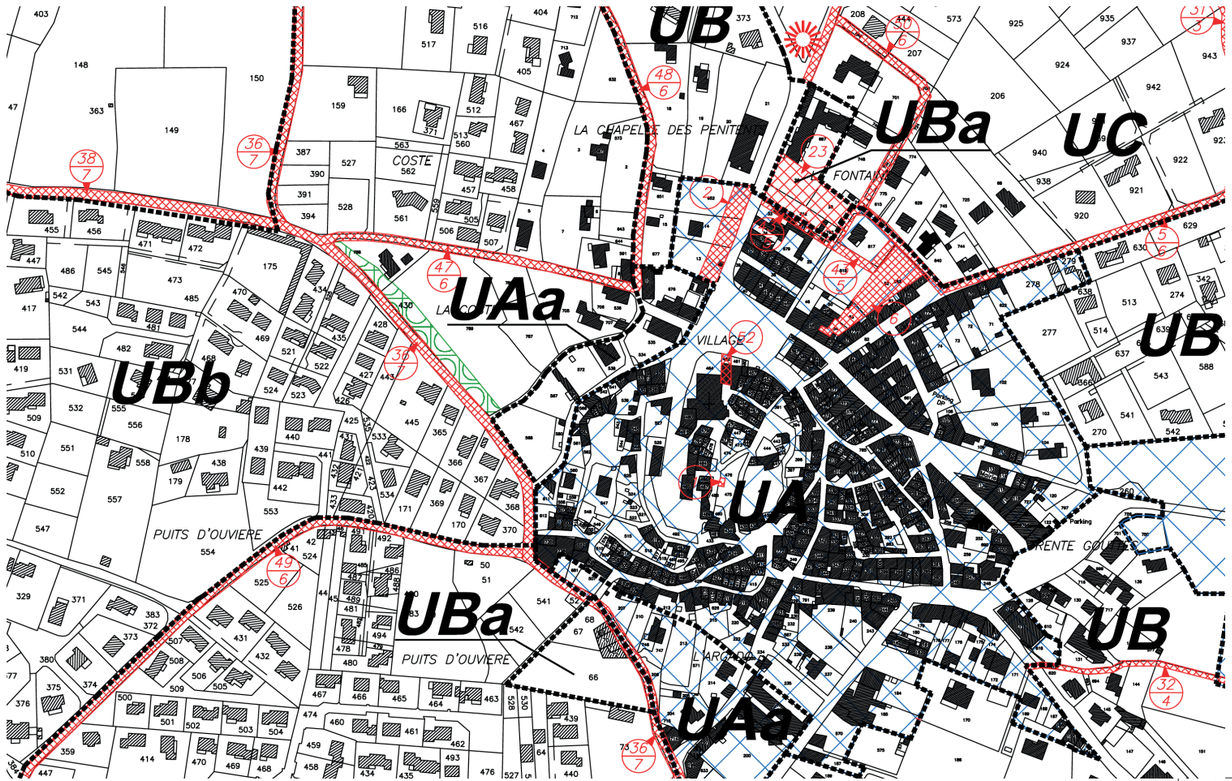


Parcelle	Superficie
AM 568	1 470 m²
AM 580	135 m²
AM 786	753 m²
AM 789	6 644 m²
Total	**9 002 m²**

Le secteur compte 4 parcelles pour un total de 9002 m2. Il est classé dans le PLU approuvé :

- pour partie en zone UAa (parcelles AM 568 et AM 580, d'une superficie cumulée de 1605 m2). La zone UAa impose notamment l'implantation des constructions en continu et à l'alignement des voies (forme urbaine dense du village), avec une hauteur limitée à 9 m (R+2).

- pour partie en zone UBb (parcelles AM 786 et AM 789, d'une superficie cumulée de 7397 m2). La zone UBb correspond au tissu d'habitat pavillonnaire de «première périphérie» avec notamment des implantations en retrait (de 7 mètres par rapport à l'axe des voies, de trois mètres par rapport aux limites séparatives), un coefficient d'emprise au sol de 20%, un coefficient d'espace libre de 60%, et une hauteur limitée à 4 m (plain-pied) + un second niveau partiel (R+1) sur un tiers de l'emprise au sol des constructions. A noter également une protection d'Espace Boisé Classé (EBC) sur la frange Sud de la parcelle 789, parallèle à la route de Puyloubier et correspondant à un alignement d'oliviers.



1. SECTEUR DE LA COSTE

Dans le cadre des études préalables à la révision du PLU en cours, l'intérêt stratégique de ce secteur a pu être mis en exergue, en y recommandant d'éviter l'effet pavillon afin d'exploiter au mieux en terme de densité les possibilités d'aménagement du site.

Cette recommandation sous-tend logiquement une évolution des dispositions règlementaires du PLU, le règlement de la zone UBb étant caractéristique des zones d'habitat pavillonnaire et interdisant donc de facto une recherche de densité sur ce secteur stratégique.

Une étude préalable d'aménagement a donc été réalisée afin d'apprécier l'ensemble des caractéristiques (paysagères, fonctionnelles, urbaines, etc...) du secteur et de définir des principes d'aménagement venant présider à l'évolution règlementaire envisageable.

ENGAGER DES LOGIQUES D'INTERVENTIONS URBAINES

Croiser approche foncière et stratégie de développement

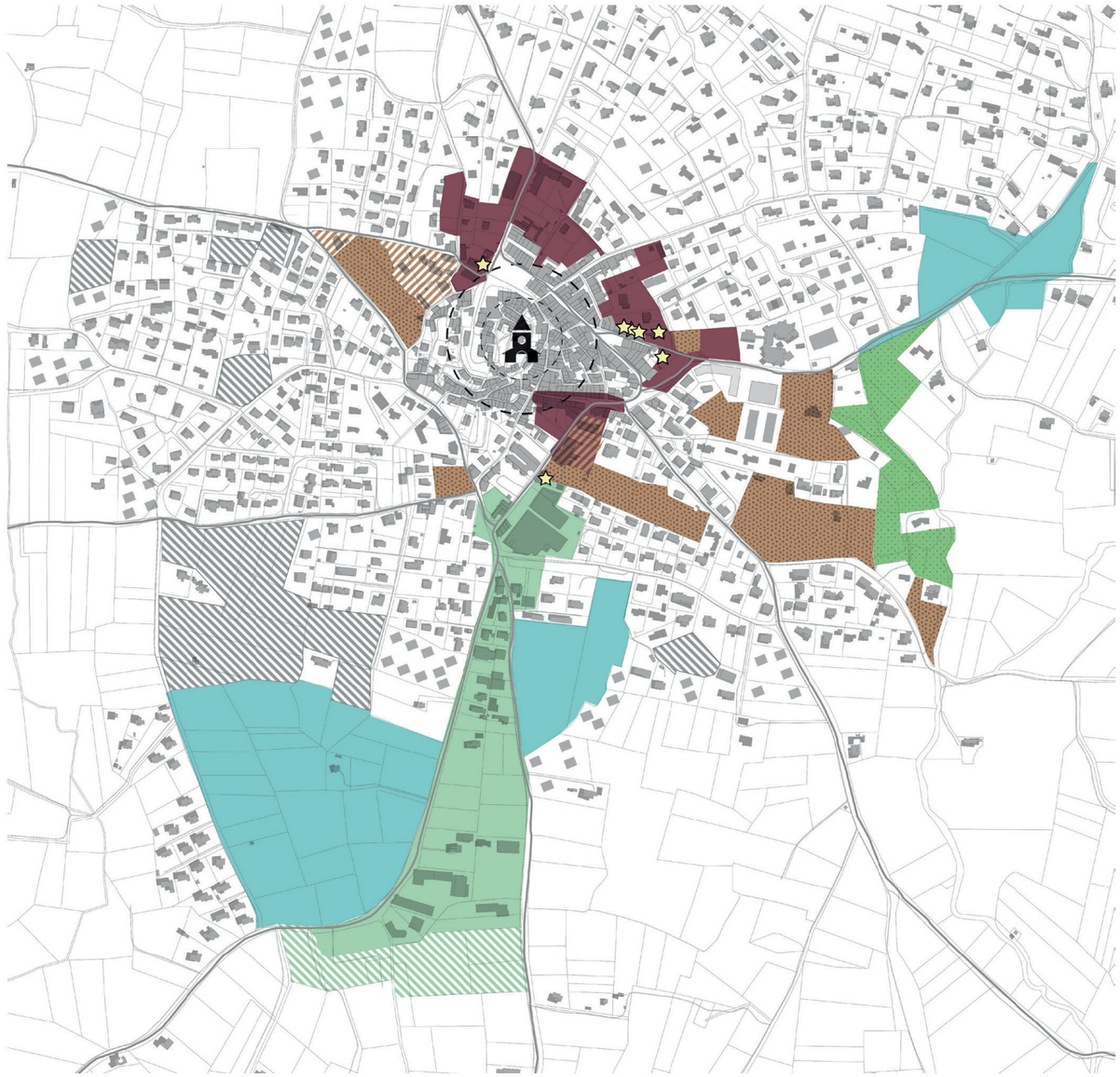
- Mobiliser le foncier en déplaçant certains équipements
- Mobiliser les secteurs stratégiques : éviter l'effet pavillon
- Préserver les ripisylves de la Tune : Parc urbain ?
- Transiter vers une zone d'activités paysagère

Accompagner et mener le renouvellement urbain

- Rachat progressif de bâtiments patrimoniaux ou à détruire
- Proposer un renouvellement urbain dynamique et participatif pour le village
- Envisager des restructurations urbaines d'îlots mutables

Une vision à long terme

- Suivre le développement résidentiel : vers des espaces paysagers ?
- Assurer le développement à long terme : équipements, habitat paysager



1. SECTEUR DE LA COSTE

Les différentes planches photographiques présentées ci-contre et pages suivantes permettent d'apprécier les caractéristiques du secteur.

Cette première planche présente notamment la partie «basse» du secteur (parcelles 568-580). On notera notamment :

- l'étroitesse de la rue des Jardins descendant du village (vues 2,5,7,8,9), enserrée de part et d'autre par de hauts murs de pierre

- la situation en contre-haut (environ 3 mètres) des parcelles par rapport aux plate-forme de voiries (vue 4)

- l'importance paysagère des murs de pierre, très révélateurs de l'identité patrimoniale du site.


Vue 1



Analyse du Site - Photos du Site 1/5


Vue 2


Vue 3


Vue 4


Vue 5


Vue 6


Vue 7


Vue 8


Vue 9

1. SECTEUR DE LA COSTE

L'occupation du sol de ces parcelles combine une situation en friche et la persistance de beaux sujets d'oliviers.

L'ensemble compose un terrain globalement plan, mais en situation topographiquement dominante, notamment par rapport à la plate-forme de la route de Puyloubier (vues 5 et 6), a fortiori par rapport aux habitations pavillonnaires situées en bordure Sud de cette route.

La parcelle 568 se trouve ainsi sur un niveau dépassant le faîtage des constructions pavillonnaires alentour.


Vue 1


Vue 2


Vue 3


Vue 4


Vue 5

Analyse du Site - Photos du Site 2/5




Vue 6

1. SECTEUR DE LA COSTE

L'entrée de village depuis la route de Puyloubier au droit du secteur de La Coste se caractérise par :

- la silhouette pittoresque du village, en situation émergente par rapport à la vaste plaine agricole (vue 1)

- une transition douce entre l'espace de campagne et l'espace villageois, l'intersection entre la rue du Bassin montant vers le village et la route de Puyloubier marquant véritablement l'entrée dans l'espace villageois (vues 2 et 3)

- la situation en contrebas de la plate-forme de la route de Puyloubier (vues 4 à 7) et en conséquence la situation dominante du bâti.

- l'importance de l'alignement d'oliviers et des murs en pierre qui structurent les perceptions paysagères





Analyse du Site - Photos du Site 3/5















1. SECTEUR DE LA COSTE

Les parcelles «hautes» (786 & 789) sont desservies par la rue du Bassin (vues 3, 4 et 5). Si quelques sujets boisés y persistent, l'essentiel de la parcelle 789, la plus vaste, est en friche et traversé par un chemin en tout venant desservant le pavillon implanté sur la parcelle 787 attenante.

Des aménagements très sommaires (murs de soutènement en agglos non enduits, vues 1 et 2) contrastent sensiblement avec des aménagements qualitatifs (clôtures en pierre, vue 4) plus en phase avec les éléments forts du grand paysage alentour.

On notera depuis ce secteur l'importance des échappées visuelles vers la plaine agricole et les points d'appel de la Sainte Victoire et du Mont Aurélien.



Analyse du Site - Photos du Site 4/5


Vue 1


Vue 2


Vue 3


Vue 5


Vue 4


Vue 6

1. SECTEUR DE LA COSTE

On notera enfin l'importance du grand paysage en lien étroit avec ce secteur de La Coste.

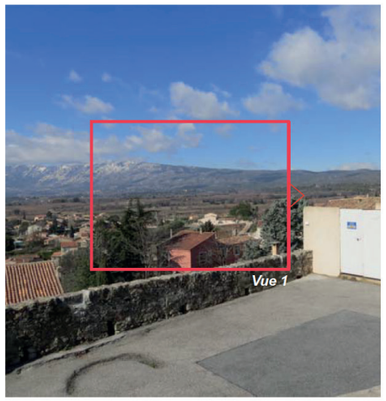
En vue depuis le village vers la Montagne Sainte Victoire, le secteur de La Coste représente ainsi le premier plan visuel (vue 1), très important dans la composition d'ensemble.

De même en vue depuis la plaine vers le village, le secteur de La Coste constitue également un premier plan visuel, dominé par la pittoresque silhouette du village (vue 2).

Analyse du Site - Photos du Site 5/5











1. SECTEUR DE LA COSTE

Bien que le secteur ne soit pas véritablement contraint par la topographie, cette dernière a toutefois une importance fondamentale en lien avec les différentes compositions paysagères emblématiques de la commune de Pourrières : perceptions sur le grand paysage de la vallée de l'Arc et de la Montagne Sainte Victoire, perceptions vers le village émergent au dessus de la plaine, etc...

L'extrait ci-contre témoigne des importantes différences de niveau entre les différentes parties du secteur.



1. SECTEUR DE LA COSTE

Au regard de ces différentes caractéristiques du secteur de La Coste, plusieurs principes d'aménagement s'imposent :

1. Préserver la silhouette pittoresque du village.
Ce principe impose notamment la recherche d'un équilibre hauteur/densité respecteux de la situation de piémont et de la morphologie des terrains.

2. Envisager un projet d'habitat compatible avec la situation d'interface entre l'espace villageois et l'espace pavillonnaire.
La forte densité et la morphologie urbaine du village ne peuvent être reproduites, tant pour des raisons fonctionnelles (étroitesse de la rue des Jardins par exemple) que sitologiques (situation en contre-haut, environnement pavillonnaire....). Pour autant, le site est parfaitement compatible avec une densité plus élevée que celle du voisinage pavillonnaire.

3. Préserver les vues et l'intimité du voisinage.
Le projet d'aménagement doit s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain et composer avec des habitations existantes en bordure immédiate du secteur. Une attention particulière doit donc être apportée à cette question, tant pour préserver l'intimité des habitations que pour préserver leurs atouts et notamment leurs perspectives sur le grand paysage.

4. Restaurer le chemin de La Coste pour l'aménagement d'une liaison piétonne vers le village.
Le tracé de l'ancienne rue de La Coste descendant du village vers la plaine a été progressivement oublié car non utilisé par la circulation automobile



1. SECTEUR DE LA COSTE

du fait de son étroitesse (cf vue 1 planche photos 1). Ce tracé permet toutefois une liaison directe entre le coeur villageois (place Sainte Victoire) et la route de Puyloubier et au-delà les quartiers résidentiels du Puits d'Ouvière. Du fait de l'impossibilité technique de créations de cheminements piétonniers rue des Jardins ou rue du Bassin (étroitesse), ce tracé doit être restauré pour participer à un maillage piéton de l'ensemble du village.

5. Préserver l'alignement d'oliviers et le poursuivre sur la parcelle 568.

L'alignement d'oliviers existant en bordure Nord de la route de Puyloubier est un des éléments forts du paysage : identité provençale, co-visibilité avec la Sainte Victoire en arrière plan, etc.. Cet alignement doit être préservé et poursuivi vers le Sud sur la parcelle 568 afin d'intégrer le projet derrière un alignement végétal structurant et imposant de facto un recul des constructions par rapport à la plate-forme de la RD 623 pour éviter un effet de surplomb préjudiciable.

Pour répondre à ces différents enjeux et principes d'aménagement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie sur ce secteur au travers de la présente modification.

Cette OAP est présentée ci-après.



1. SECTEUR DE LA COSTE



Principes d'aménagements viaires

Connexions viaires à la rue du Bassin et à la rue des Jardins : aménagement de voies et d'aires de retournement

Restauration du chemin de la Coste pour aménagement d'un piétonnier vers le village

Principes d'organisation urbaine

Polygone d'implantation de constructions d'habitations individuelles groupées en rez de chaussée

Polygones d'implantations de constructions d'habitations individuelles groupées en R+1

Polygone d'implantation d'habitat collectif en R+1

Principes d'implantation du bâti à respecter (continuité du bâti)

A *Désignation des programmes par polygones*

Principes d'aménagements paysagers

Espace vert commun central : lieu de vie, lieu de jeux

Préservation de l'alignement d'oliviers existants et prolongement vers le Sud pour continuité linéaire. Respect d'une marge de recul pour éviter tout aplomb de construction sur la route de Puyloubier.

Gestion intégrée des eaux pluviales et préservation d'un recul par rapport à la parcelle 788

Périmètre de l'OAP

0 *30 m*

1. SECTEUR DE LA COSTE

L'OAP déclinée sur le secteur de La Coste comporte :

1. Des principes d'aménagements viaires.

Le secteur sera desservi :

- via la rue du Bassin par deux connexions sur des voies de desserte aménagées en parties terminales sous-forme d'aires de retournement. Ces connexions seront complétées par l'aménagement d'une voie de desserte de la parcelle 787 rétablie sur la frange Est de la parcelle 786.

- via la rue des Jardins par une voie desservant le programme d'aménagement à réaliser sur la parcelle 568.

Toute autre desserte est proscrite, notamment via la route de Puyloubier afin de préserver le mur et l'alignement d'oliviers.

Cette desserte viaire sera complétée par la restauration du chemin de la Coste afin d'y aménager un cheminement piétonnier vers le village.

2. Des principes d'organisation urbaine.

Le schéma d'aménagement identifie des polygones d'implantation des constructions qui correspondent aux emprises **maximales** dans lesquelles les projets doivent s'inscrire. Sont distingués :

- des polygones destinés à des constructions d'habitations individuelles groupées en R+1 (polygones A, B, C, F, G). Les constructions seront implantées en continu et bénéficieront d'espaces privatifs extérieurs en avant ou en arrière des constructions. L'implantation en continu du bâti n'impose pas une linéarité de façades : celles-ci pourront bénéficier de décrochés afin d'optimiser l'intégration architecturale et urbaine du projet.

- un polygone destiné à des constructions d'habitations individuelles groupées en rez de chaussée (polygone D). La limitation de hauteur est motivée par la nécessité d'éviter tout surplomb préjudiciable au dessus de la plate-forme de la route de Puyloubier et de préserver les perspectives paysagères depuis l'habitation existante sur la parcelle 787. Les constructions seront implantées en continu et bénéficieront d'espaces privatifs extérieurs en arrière des constructions. L'implantation en continu du bâti n'impose pas une linéarité de façades : celles-ci pourront bénéficier de décrochés afin d'optimiser l'intégration architecturale et urbaine du projet.

- un polygone destiné à l'implantation d'un immeuble d'habitat collectif en R+1 (polygone E)

3. Des principes d'aménagements paysagers.

Le schéma d'aménagement identifie :

- un espace réservé à la création d'un espace vert central de proximité (lieu de convivialité, lieu de jeux). La localisation de cet espace permet «d'isoler» la parcelle 787 et l'habitation préexistante.

- la préservation de l'alignement d'oliviers bordant la route de Puyloubier. Cet alignement sera prolongé vers la Sud (parcelle 568) et aura pour double but de préserver cet élément fort du paysage et d'éviter des implantations de constructions en surplomb de la route de Puyloubier.

- un espace de gestion des eaux pluviales qui assurera également une fonction de «tampon» entre le programme d'aménagement La Coste et la maison d'habitation existante sur la parcelle 788.

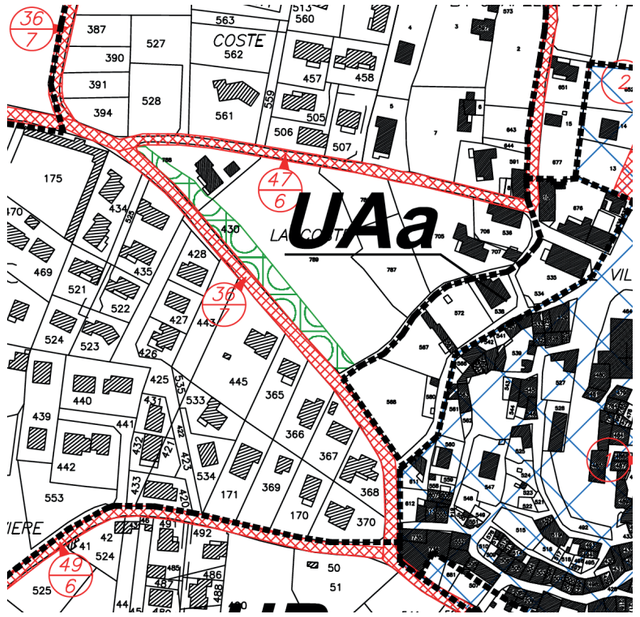
1. SECTEUR DE LA COSTE

L'OAP est réglementairement accompagnée par la création d'un nouveau secteur UBc qui recouvre la totalité de son périmètre.

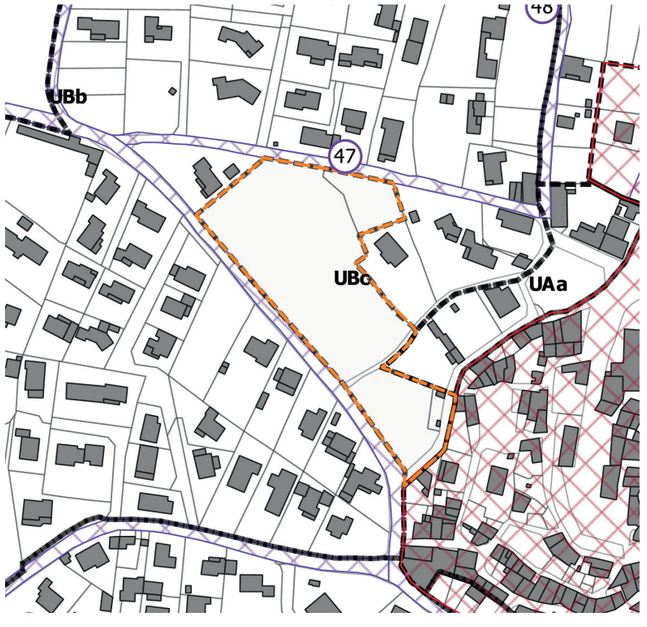
Sur ce secteur s'appliquent les dispositions règlementaires définies par le PLU (dispositions générales + certaines dispositions spécifiques à la zone UB) et les principes définis au travers de l'OAP.

Certaines règles normatives définies sur la zone UB (coefficient d'emprise au sol, coefficient d'espace libre...) ne s'y appliquent pas mais s'y substituent les principes de l'OAP, dans une logique de projet et dans un rapport de compatibilité.

La création de ce secteur est accompagnée par la suppression de la servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) qui avait été instituée par le PLU, le linéaire d'oliviers objet de l'EBC étant désormais protégé par les principes paysagers de l'OAP.



Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : création d'un nouveau secteur UBc

2. BONUS DE DENSITÉ POUR HAUTE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

L'article L.151-28 (alinéa 3) du Code de l'Urbanisme stipule que «*le règlement du plan local d'urbanisme peut prévoir, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive*»

Cette disposition dite du bonus de densité pour haute performance permet donc une majoration, dans une limite de 30% des règles relatives au gabarit, c'est à dire :
- de la règle dite de l'emprise au sol (article 8 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)
- de la règle de hauteur maximale des constructions (article 8 du règlement de chacune des zones identifiées par le PLU)

Le tableau ci-dessous synthétise les règles définies pour chacune des zones et chacun des secteurs

Zone ou secteur	UA	UAa	UAh	UB	UBa	UBb	UC	UCa	UE	UZ	UZc	AUh	AUz
Coefficient d'émprise au sol	100%	100%	100%	20%	-	20%	10%	8%	-	50%	70%	-	50%
Hauteur	12 m	9 m	9 m	7 m	7m	4 m 7 m sur 1/3 de l'emprise	4 m 7 m sur 1/3 de l'emprise	4 m 7 m sur 1/3 de l'emprise	9 m	9 m	12 m	1 niveau	9 m + OAP

La commune souhaitant encourager l'exemplarité énergétique et environnementale des constructions, il apparaît opportun d'instituer le principe de cette majoration de densité.

Au regard du corpus règlementaire de chacune des zones et de la morphologie urbaine des différents quartiers, il est proposé d'instituer :

- une possible majoration de 30% du coefficient d'emprise au sol en zones UB, UC, UZ, et en secteurs UBb, UCa, AUz

- une possible majoration de 30% de la règle de hauteur en zone UB

La majoration n'est en revanche pas instituée :

- dans la zone UA et ses sous-secteurs (préservation de la silhouette du village)

- pour la règle de hauteur en UBa, UBb, UC et UCa (constructions pavillonnaires de plain pied ou avec R+1 partiel), UZ et AUz

- dans le secteur UZc (secteur de la cave coopérative qui bénéficie déjà d'une densité renforcée.

3. MODIFICATION ZONAGE QUARTIER PAUQUIER

Le secteur de Pauquier, situé à l'interface du village et des quartiers pavillonnaires Est, est identifié depuis le PLU de 2009 comme un secteur stratégique de la commune pour le développement de l'habitat, des équipements, du commerce.

Depuis l'installation initiale de l'école Saint Exupéry et du parc de stationnement, ce secteur a accueilli :
- la crêche Lei Parpaioun
- le foyer de vie l'Afidamen (hébergement personnes handicapées)
- une moyenne surface commerciale
- des programmes d'habitat social dont certains en cours de travaux

Il fait l'objet dans le PLU approuvé d'un zonage spécifique, la zone UE.

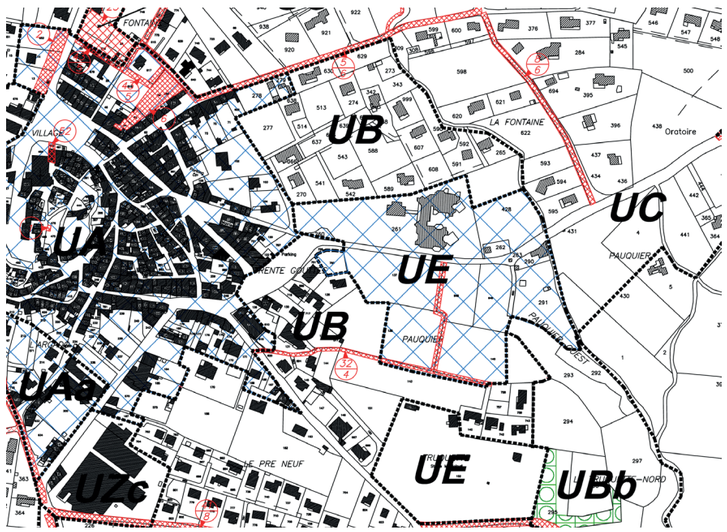
Dans la poursuite de la mise en oeuvre de ces projets, la commune souhaite intégrer dans cette zone UE la parcelle AM 892, attenante à la zone UE mais classée dans le PLU approuvé en zone UB. De par sa situation, cette parcelle de 3289 m2 apparaît en effet comme stratégique pour la réalisation de programmes publics d'intérêt général (parc de stationnement, etc...).

Au travers de la présente modification, le périmètre de la zone UE est donc étendu par le rattachement à cette zone de la parcelle AM 892.

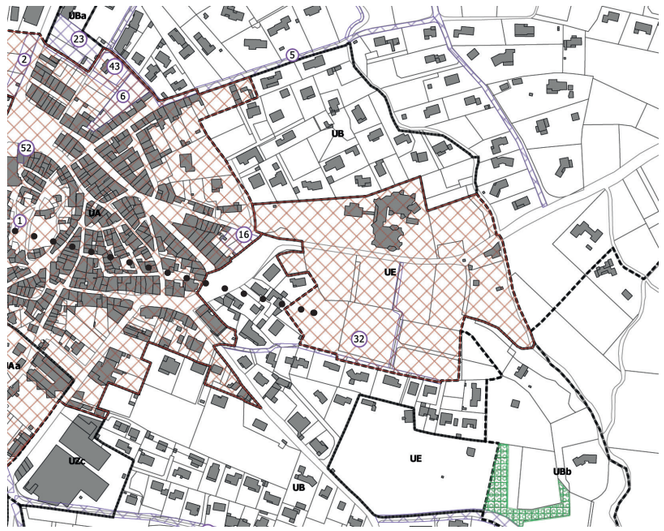


Parcelle 892 — Périmètre Pauquier

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU modifié : rattachement de la parcelle AM 892 à la zone UE

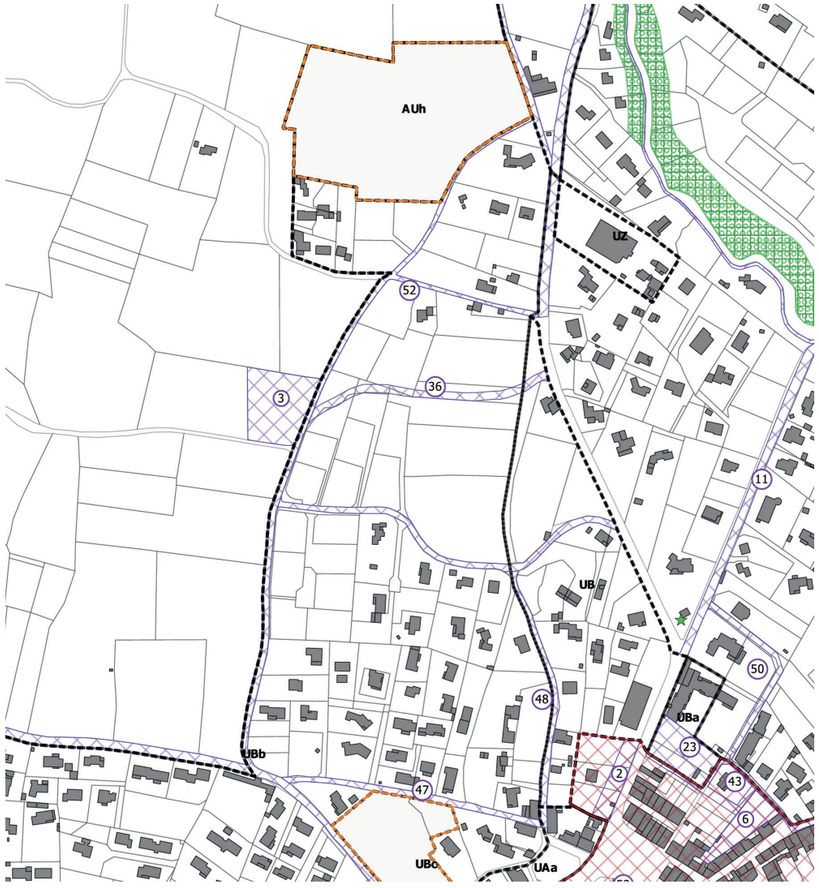


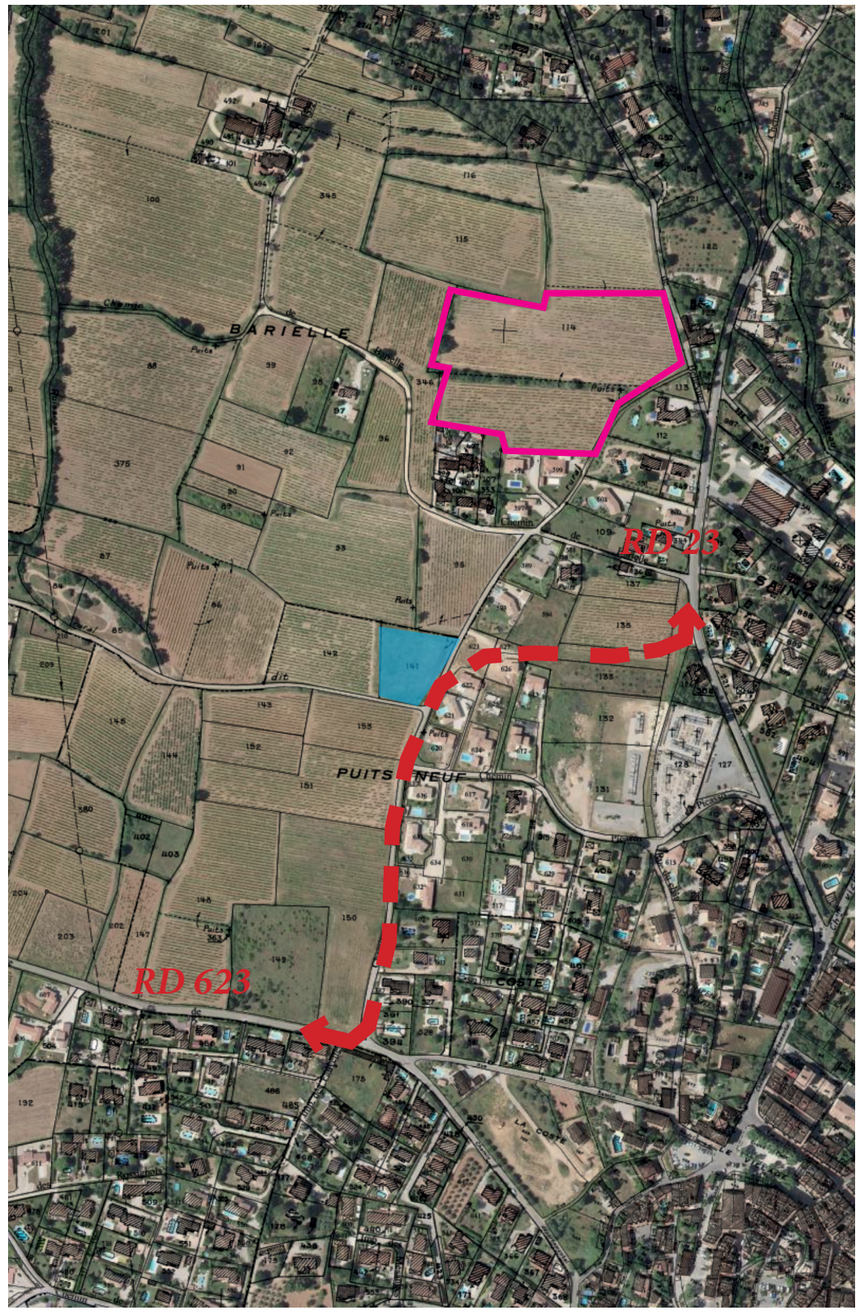
4. CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR UN BASSIN DE RÉTENTION

Les quartiers situés au Nord-Ouest du village (Puits Neuf, Barielle) sont concernés par différents projets, d'ores et déjà inscrits dans le PLU approuvé :
- la création d'un barreau de liaison entre la route de Puyloubier (RD 623) et la route de Rians (RD 23), barreau dit de contournement Ouest du village, projet faisant l'objet d'un emplacement réservé (n°36) représenté en pointillés rouges ci-contre
- la mise en oeuvre opérationnelle du projet des Sénioriales sur la zone AUh de Barielle (périmètre en rosé ci-contre)

En corollaire de ces projets, les différentes études préalables et notamment les études hydrauliques ont permis de mettre en exergue la nécessité de créer sur ce secteur un bassin de rétention des eaux pluviales de ruissellement destiné à retenir des flux accrus par l'imperméabilisation des sols.

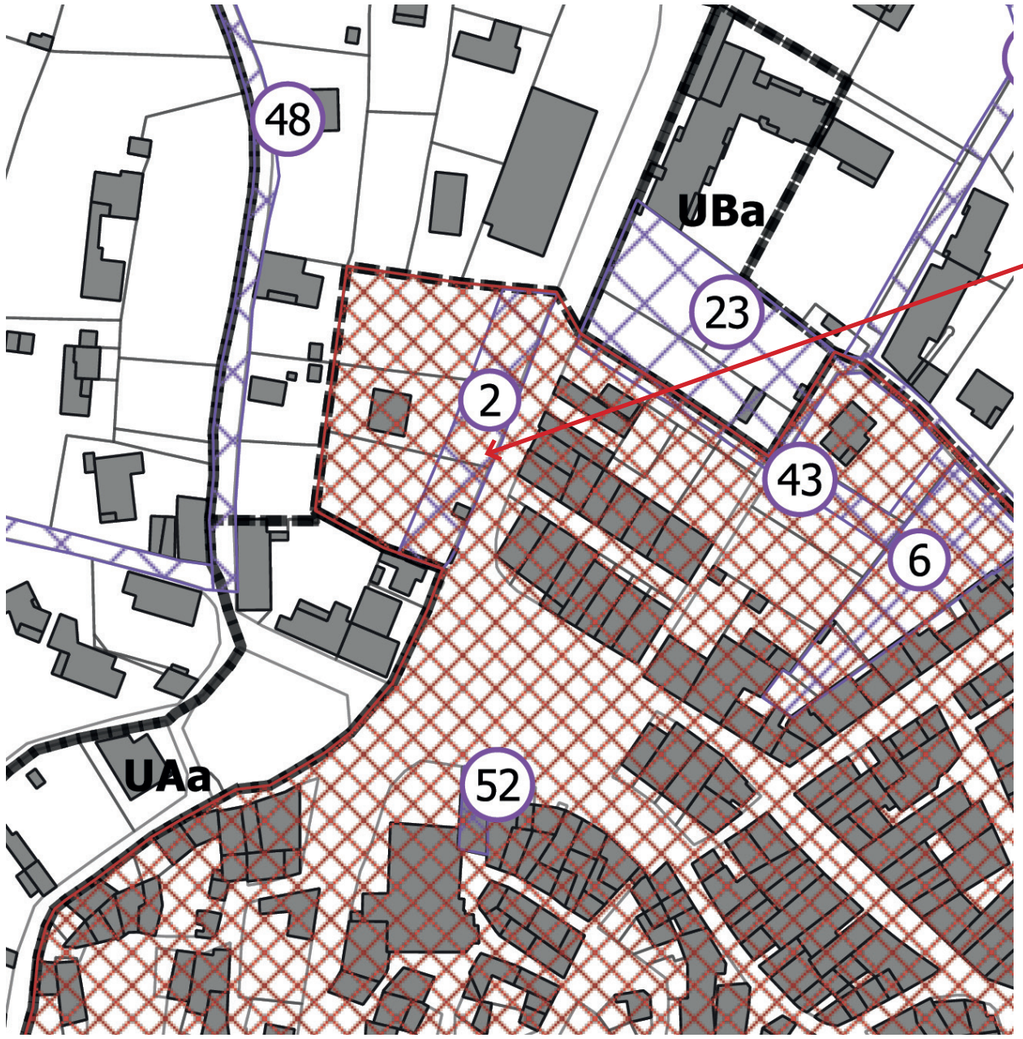
L'emplacement retenu pour la création de ce bassin de rétention correspond à la parcelle AN 141, parcelle de 3174 m2 située dans la zone agricole A mais qui au regard de ce projet a été exclue du périmètre de la Zone Agricole Protégée (ZAP) créée par arrêté préfectoral du 21 septembre 2018. Cette parcelle est représentée sur l'extrait de photographie aérienne ci-contre par un aplat de couleur bleue.
Elle fait l'objet via la modification du PLU d'un nouvel emplacement réservé pour équipements, emplacement réservé destiné à la création d'un bassin de rétention et numéroté ER n°3 (cf extrait de zonage ci-contre).





5. MODIFICATION D'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉQUIPEMENT N°2

L'emplacement réservé n°2 identifié par le PLU approuvé couvre une superficie de 942 m2 et correspond à des parties de terrains situés au contact immédiat du centre villageois, en bordure de la route de Rians, à l'articulation entre la Grand Place et la salle des fêtes.
En bordure Ouest de l'emplacement réservé, l'autre partie des terrains impactés par l'emplacement réservé fait partie d'un périmètre de renouvellement urbain étudié dans le projet Coeur de Ville.
Ce périmètre participe donc d'un programme global de renouvellement urbain et de confortement des équipements publics avec la nécessaire aménagement d'un nouveau parc public de stationnement dans le centre villageois.



ER n°2



5. MODIFICATION D'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR ÉQUIPEMENT N°2

Les nouvelles études menées au travers du projet Coeur de Ville (cf extrait ci-contre) ont mis en exergue la nécessité d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé n°2, en la décalant vers l'Ouest, sur une emprise supplémentaire de 100 m2.

Cette augmentation d'emprise est apportée au document graphique du PLU ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.

