



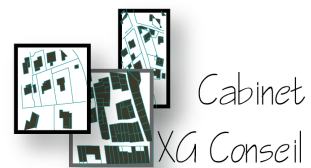
Commune de Pourrières

Plan Local d'Urbanisme

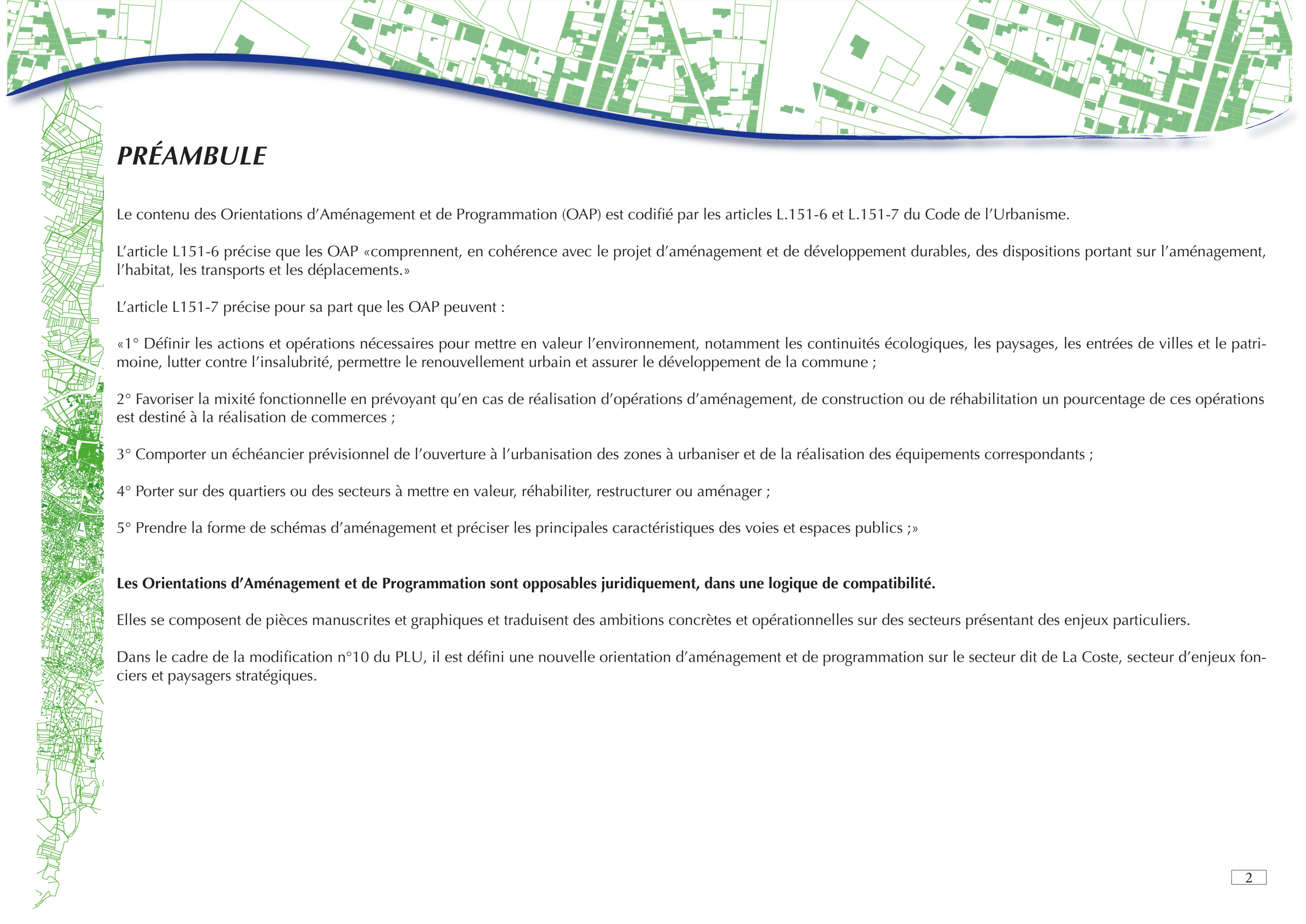
Modification n°10

2. Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'approbation



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 contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L151-6 précise que les OAP «comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

L'article L151-7 précise pour sa part que les OAP peuvent :

«1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;»

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, dans une logique de compatibilité.

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

Dans le cadre de la modification n°10 du PLU, il est défini une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur dit de La Coste, secteur d'enjeux fonciers et paysagers stratégiques.

1. OAP LA COSTE

Le secteur dit de La Coste se situe à l'Est immédiat du cœur 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.



Le tracé de l'ancienne rue de La Coste descendant du village vers la plaine a été progressivement ou-



1. SECTEUR DE LA COSTE

blié car non utilisé par la circulation automobile du fait de son étroitesse. Ce tracé permet toutefois une liaison directe entre le cœur 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.

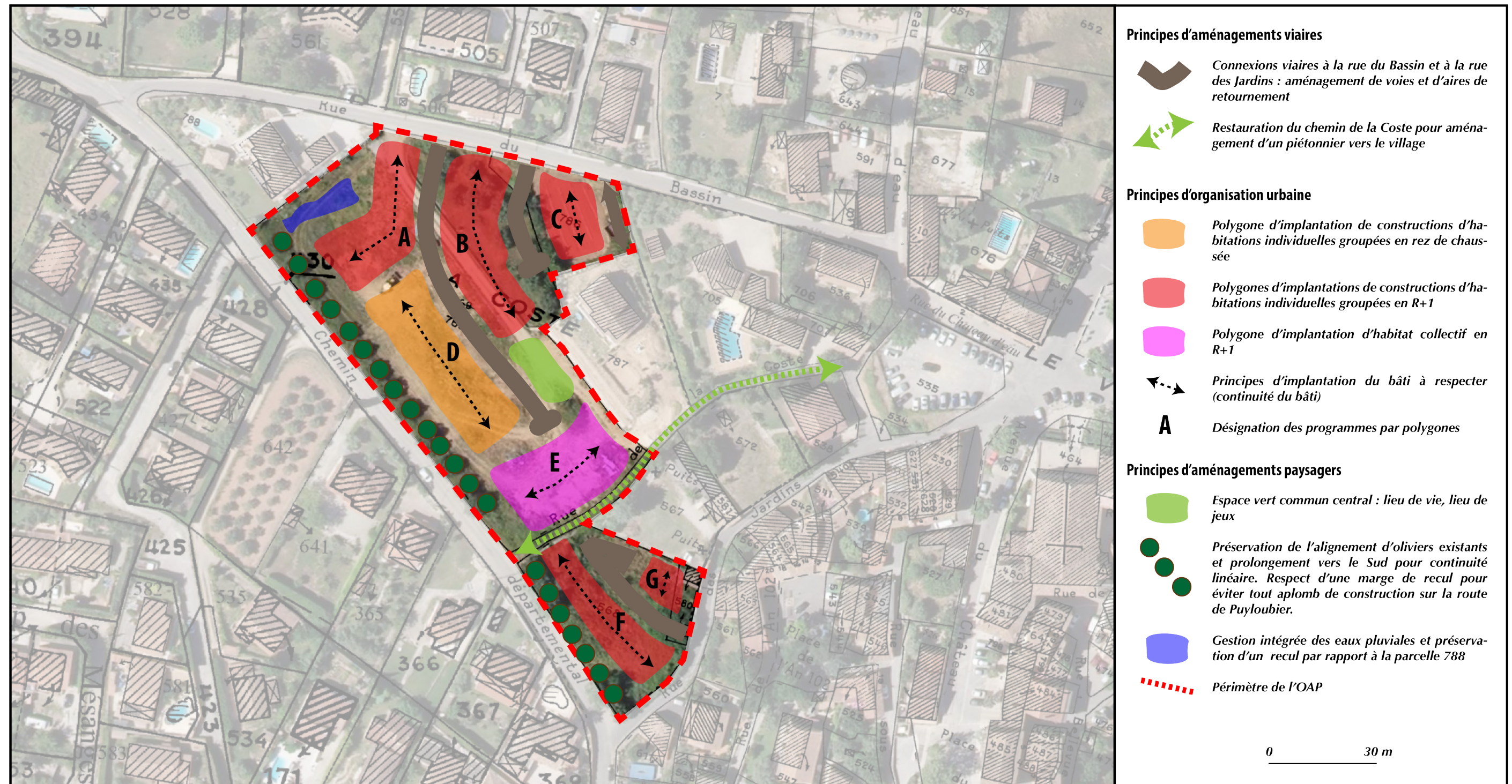
5. Préserver l'alignement d'oliviers et le poursuivre sur la parcelle 568.

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.

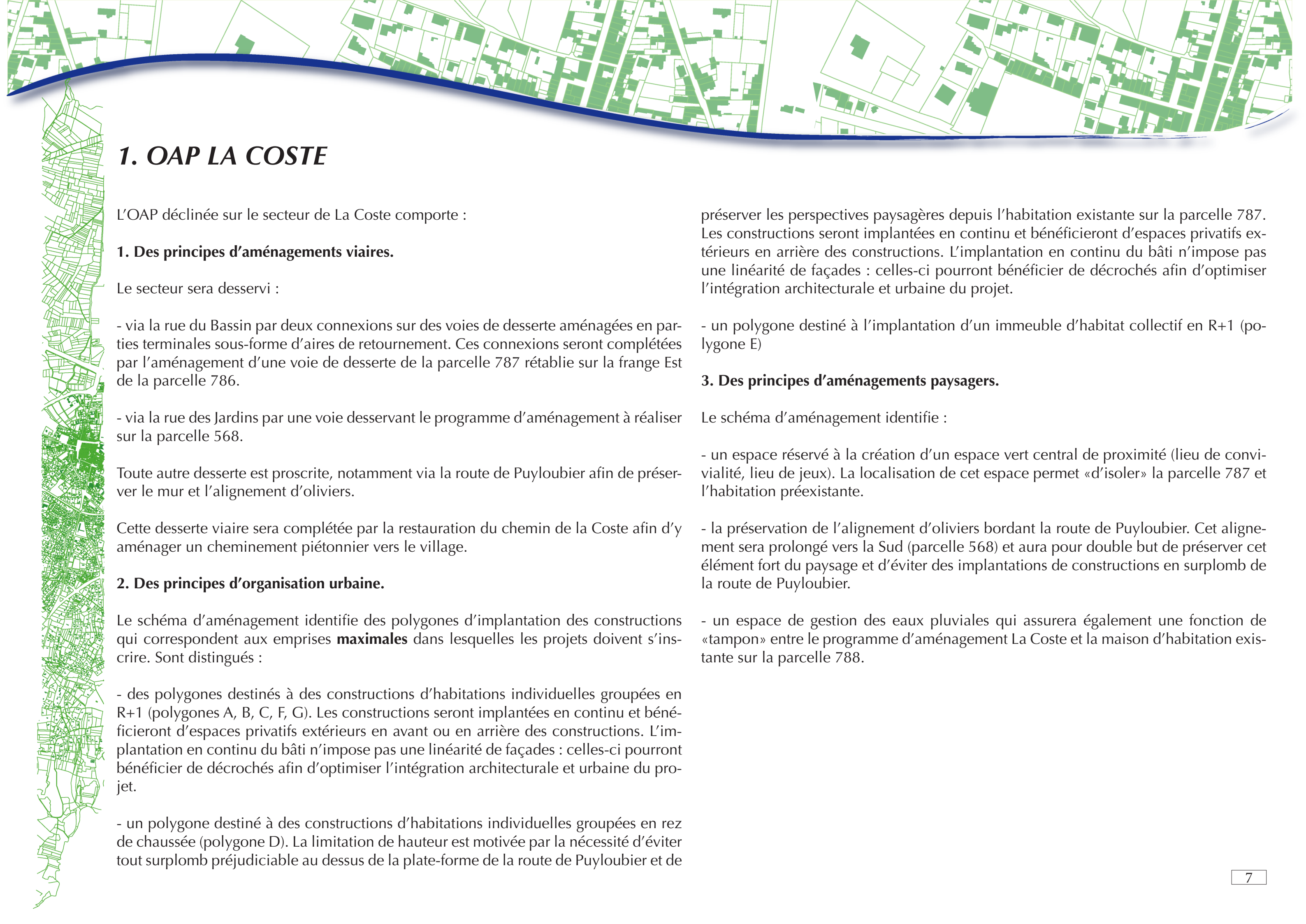
Pour répondre à ces différents enjeux et principes d'aménagement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est graphiquement déclinée ci-après.



1. OAP LA COSTE



Les principes d'aménagements et d'organisation tels que déclinés ci-dessus s'imposent à tout projet dans un rapport de compatibilité. Ils ne constituent pas un plan masse opérationnel mais un cadre de principes à respecter.



1. OAP 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.