Commune de Pourrières

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dossier de mise à disposition du public

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, 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 ;»

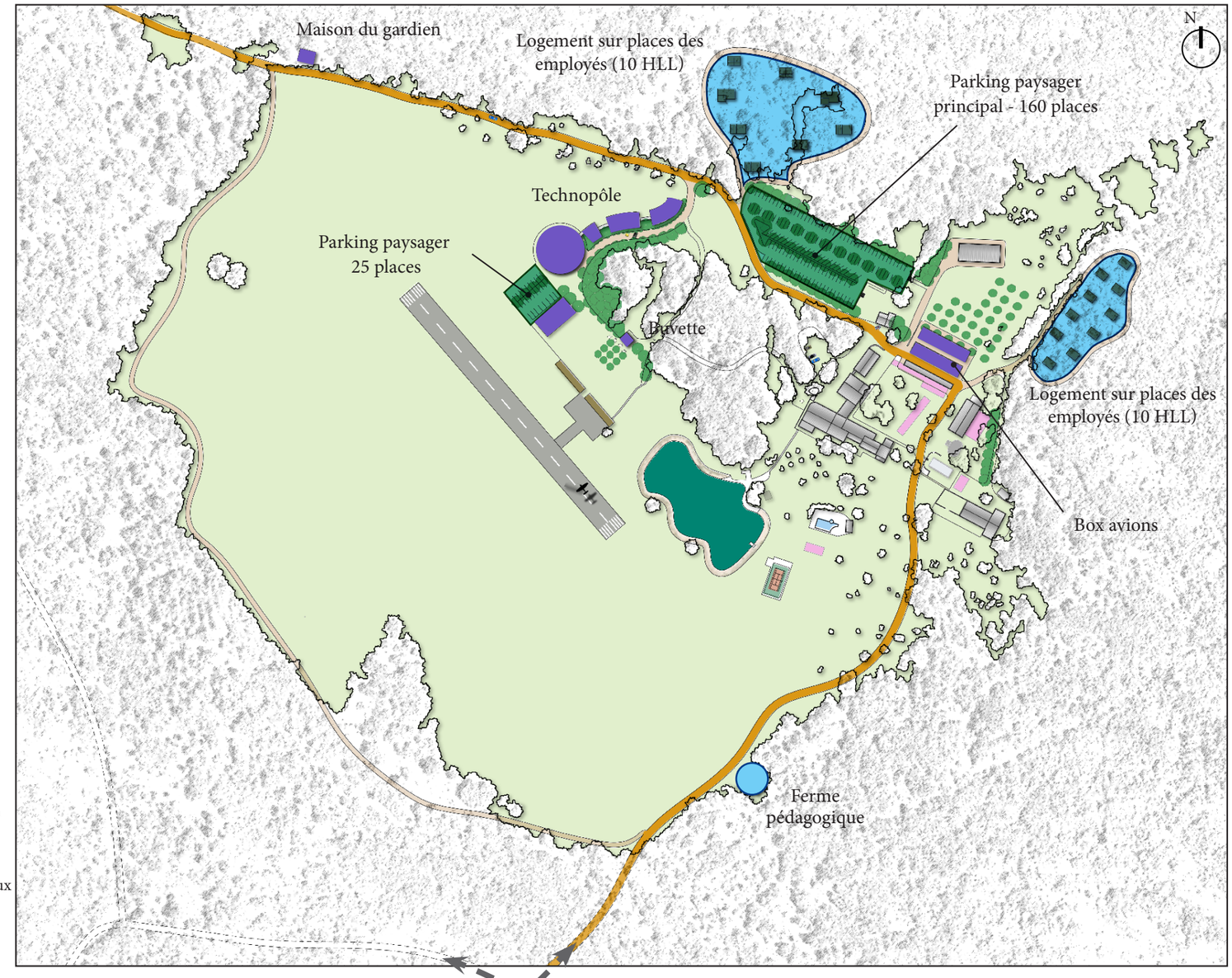
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, dans une logique de compatibilité.

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

OAP n°1 : le secteur du PLANET

(OAP créée par la révision simplifiée n°1 approuvée en novembre 2012)

Plan de l'Orientation d'Aménagement



SURFACES D'EMPRISE AU SOL DES NOUVEAUX BÂTIMENTS

	PROJET
Box supplémentaires pour avions	500 m²
Buvette et bloc sanitaire	40 m²
Le Technopôle : - Incubateur d'entreprise - Laboratoire et salle de séminaire - Atelier de prototype - Salle indoor - Magasin, showroom, atelier et salle de contrôle	1 460 m² 200 m² 200 m² 70 m² 700 m² 290 m²
Maison du gardien	70 m²
TOTAL DES SURFACES BÂTIES SUPPLÉMENTAIRES	2 070 m²

Les bâtiments démontables et réversibles qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol du projet :

HLL pour les salariés	350 m²
HLL pour l'hébergement touristique	325 m²
Ferme pédagogique	250 m²

Ainsi, ce projet nécessite une augmentation d'un tiers de la surface du bâti existant mais avec pour objectif d'offrir un projet innovant et ambitieux à la commune de Pourrières et au Var et cela dans le respect des principes du développement durable : un projet à la fois viable, vivable et équitable.

Les nouveaux bâtiments en dur doivent respecter les emprises au sol définies par le plan de l'orientation d'aménagement ci-contre.

OAP n°2 : le secteur de BARIELLE

(OAP créée par la modification n°4 du PLU approuvée en juin 2015)

SYNTHÈSE GRAPHIQUE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



OCCUPATION DU SOL

- Logements individuels adaptés aux besoins des seniors
- Zone d'accueil d'équipements et de services en entrée de site
- Petit collectif positionné afin de respecter la tranquilité du quartier

TRAITEMENT PAYSAGER

- Espaces publics ou espaces verts à traiter de manière qualitative
- Boisements existants à protéger
- Traitement paysager des limites du site
- Protection et valorisation de la restanque existante

DÉPLACEMENTS ET MOBILITÉ

- Sécuriser et aménager l'entrée vers les résidences
- Desserte douce de l'ensemble de logements
- Organisation de la desserte interne,création d'une interface adaptée aux véhicules et piétons

FORMES URBAINES

- Construction en RDC : équipements et locaux techniques
- Logement individuel en RDC, respectant les formes architecturales locales
- Petit collectif en R+1 dont l'intégration paysagère doit être assurée par des boisements denses

ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

Le projet d'aménagement du secteur dit de Barielle consiste en la réalisation d'un programme mixte comprenant une résidence seniors, un programme d'habitat collectif, et des équipements communs (club house, piscine, etc...)
Le projet de résidence seniors prévoit la réalisation de 53 logements, tous en rez de chaussée.
Le programme d'habitat collectif prévoit la réalisation de 32 logements au sein d'un bâtiment en R+1.

Ce programme sera mis en œuvre au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble et après la définition d'un régime de participation financière aux équipements publics au travers d'un Projet Urbain Partenarial (PUP).

OAP n°3 : le secteur de La Coste

(OAP créée par la modification n°10 du PLU approuvée en février 2020)

3. 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.



3. OAP LA COSTE

Les études préalables menées sur le secteur ont permis de définir un certain nombre de principes d'aménagement pour ce secteur d'enjeux fonciers et paysagers stratégiques :

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 ou



3. OAP LA COSTE

blié car non utilisé par la circulation automobile du fait de son étroitesse. 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.

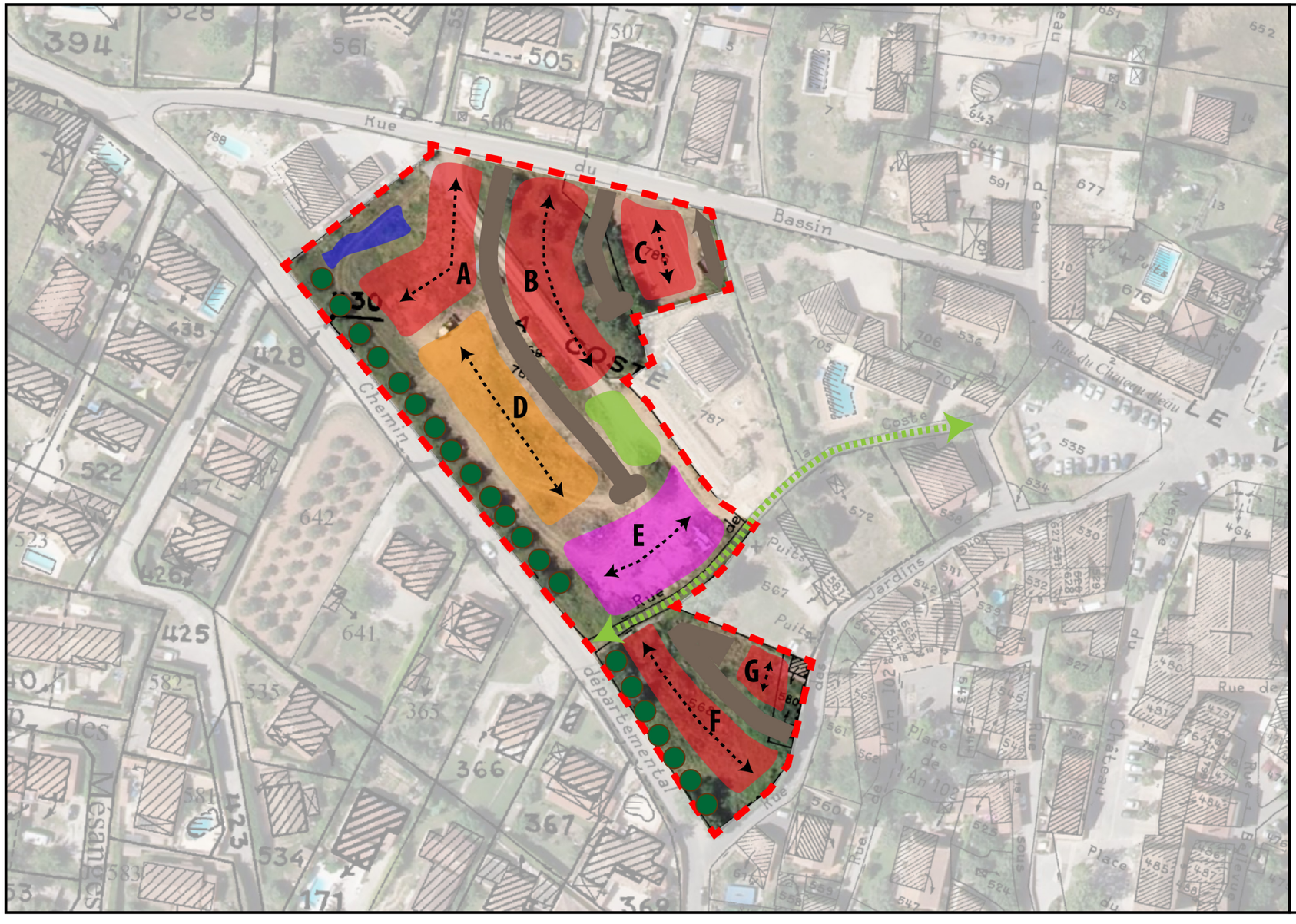
5. Préserver l'alignement d'oliviers et le poursuivre sur la parcelle 568.

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 graphiquement déclinée ci-après.



3. 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.

3. 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.

OAP n°4 : secteur Chapelle des Pénitents

(OAP créée par la modification simplifiée n°3 du PLU / 2023)

4.1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le secteur dit de la Chapelle des Pénitents schématiquement identifié ci-contre par le sinusoïde rosé se situe au Nord immédiat du centre villagois, entre la route de Rians (Route Départementale 23), la rue du Bassin et la rue du Château d'Eau.

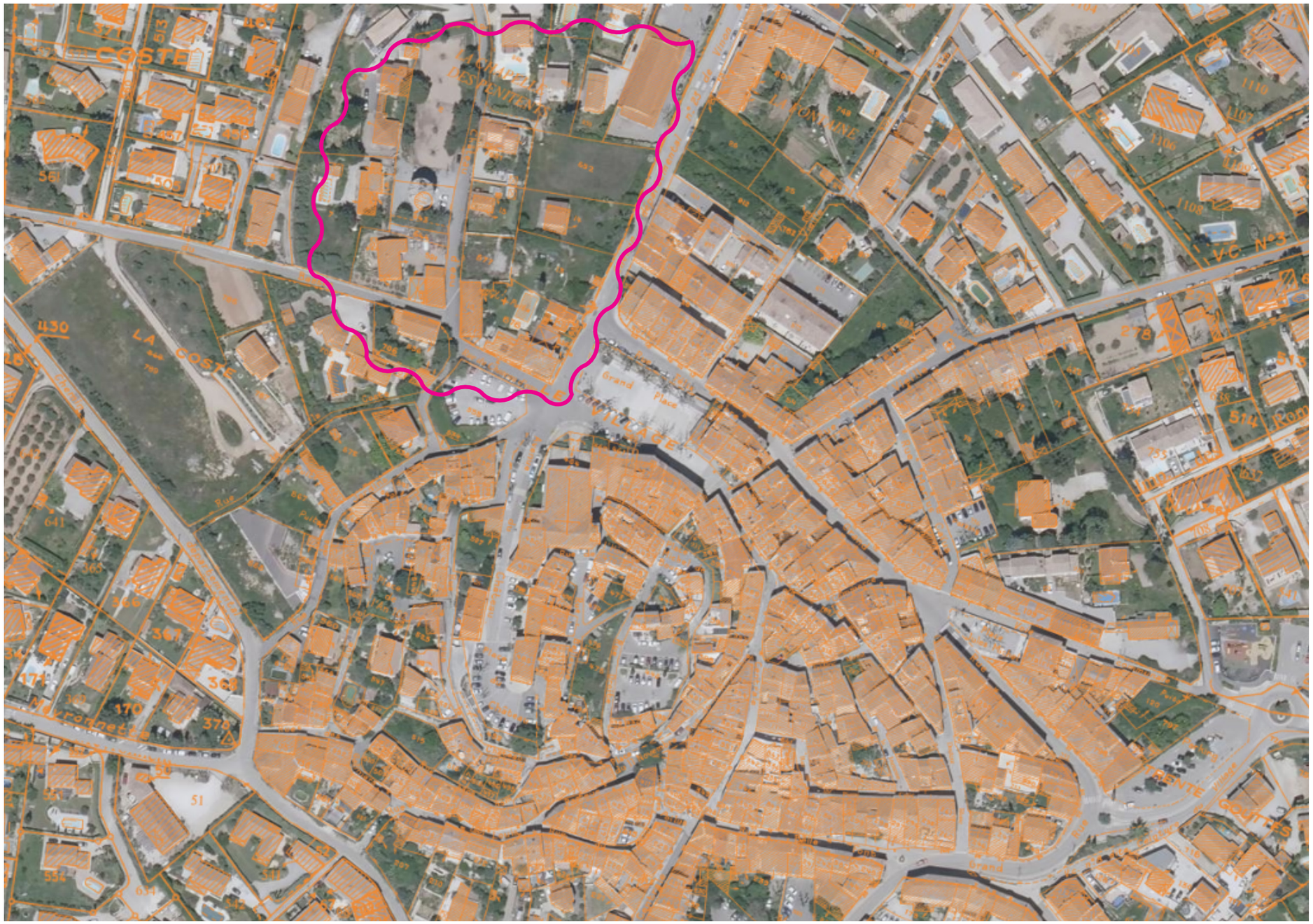
Il présente une morphologie urbaine contrastée avec :

- une forme urbaine villageoise composée de maisons implantées en ordre continu et en alignement sur rue, notamment sur sa frange Sud (rue du Bassin)

- une forme urbaine pavillonnaire de densité décroissante en éloignement du centre villageois, avec des implantations de bâtis assez irrégulières (implantations en alignement sur rue / implantations en retrait).

Il présente également des espaces non bâtis correspondant à des jardins.

Il mêle une double fonction d'habitat et d'équipements publics (salle des fêtes, boulodrome)



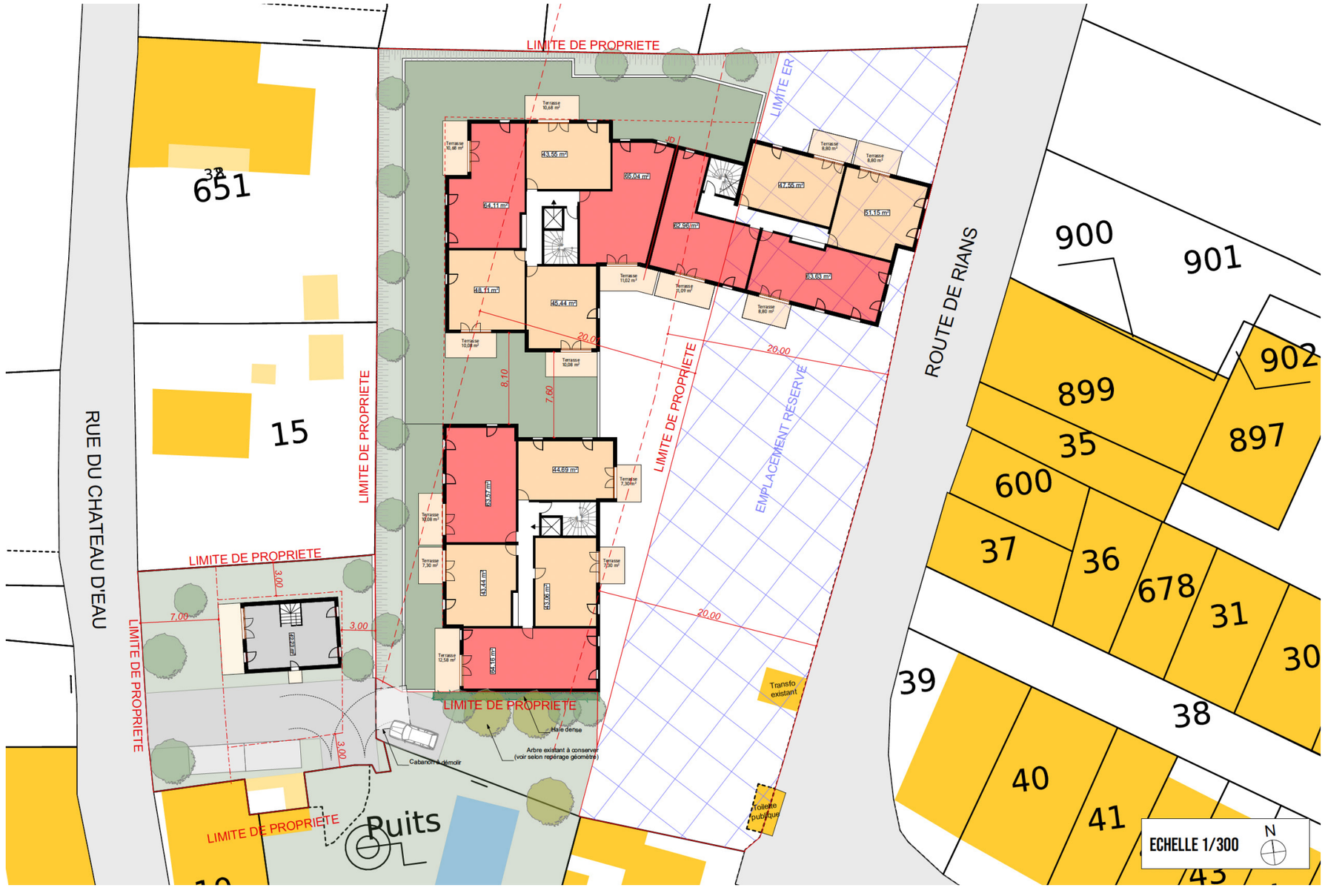
4.2. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au fil des réflexions menées depuis plusieurs années, le secteur de la Chapelle des Pénitents apparaît propice à un projet de renouvellement urbain combinant habitat et équipement public (parking public).

Dans le cadre des études opérationnelles de mise en œuvre du projet actuellement menées (cf esquisse ci-contre), il est toutefois apparu que les dispositions réglementaires applicables à la zone UA étaient pour certaines mal adaptées car cet îlot présente une structuration foncière différente de la trame parcellaire traditionnelle du village (parcelles larges et vastes sur l'îlot de projet / parcelles étroites et petites sur les îlots bâtis villageois).

Les règles dites de prospects notamment (article UA 5 relatif à l'implantation par rapport aux voies qui impose que les constructions soient édifiées à l'alignement des voies publiques, article UA 6 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives qui impose que les constructions soient implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, et article UA 7 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété qui impose un retrait au moins égal à la hauteur) ne permettent pas la réalisation d'un projet fonctionnel et harmonieux en termes d'intégration architecturale et urbaine.

Dès lors, il apparaît opportun de redéfinir certaines dispositions réglementaires tout en permettant un programme dense et adapté à la situation stratégique de cet îlot de renouvellement urbain.



4.3. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : DÉFINITION D'UNE OAP

A cet effet, il est créé sur cet îlot un nouveau périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le périmètre de cette nouvelle OAP est reporté ci-contre et le schéma d'aménagement qui y est défini est reporté planche ci-après.

Ce schéma d'aménagement fait apparaître :

- le principe d'aménagement d'un parc public de stationnement en bordure de la RD 23.

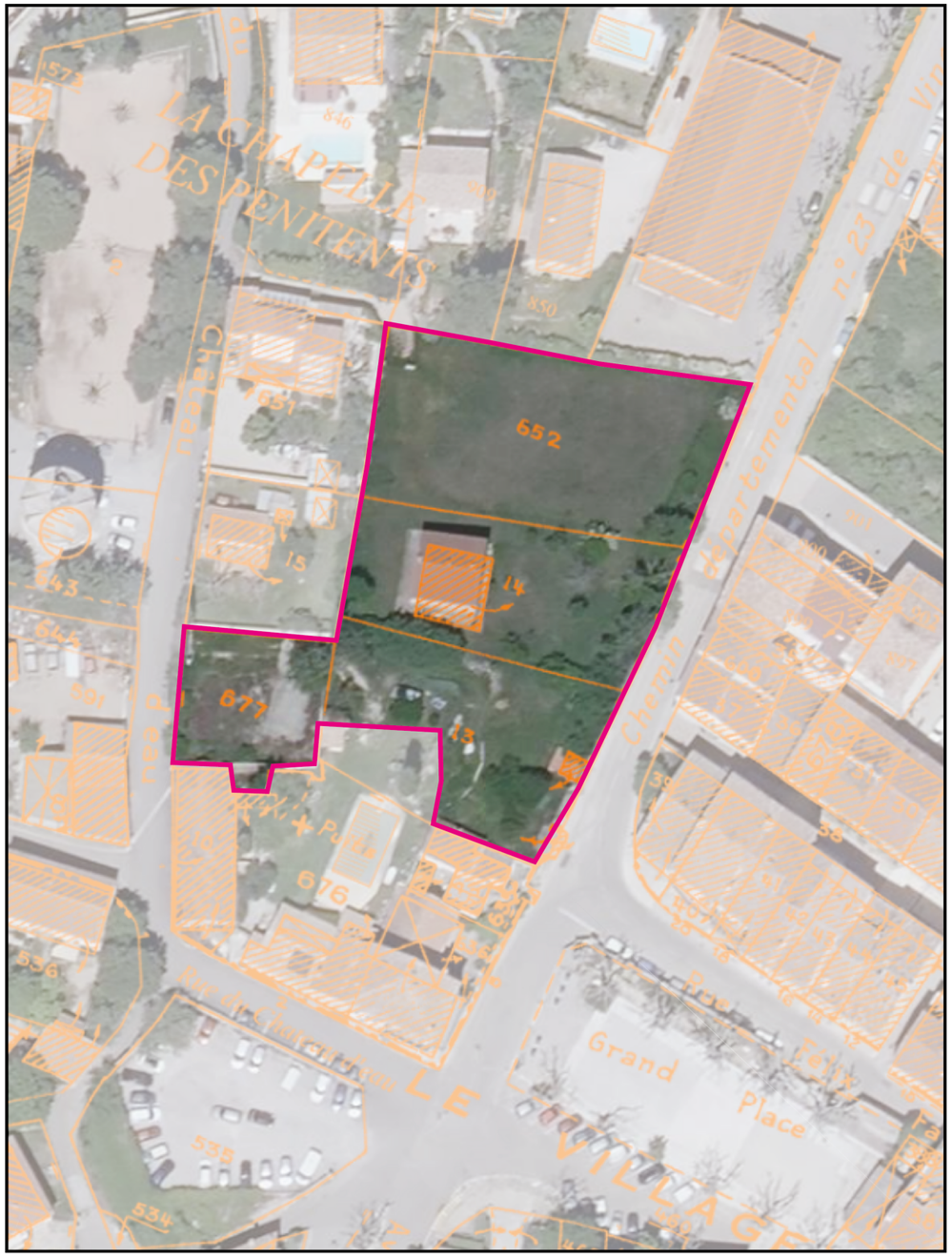
- les secteurs d'implantation et les principes d'ordonnancement des volumes bâtis d'habitat collectif, dont une partie est prévue en surplomb du parc public de stationnement. Le schéma prévoit la construction de deux volumes bâtis qui seront édifiés en R+3 avec une hauteur maximale de 12 mètres.

- le principe d'une césure entre les deux volumes bâtis d'habitat collectif.

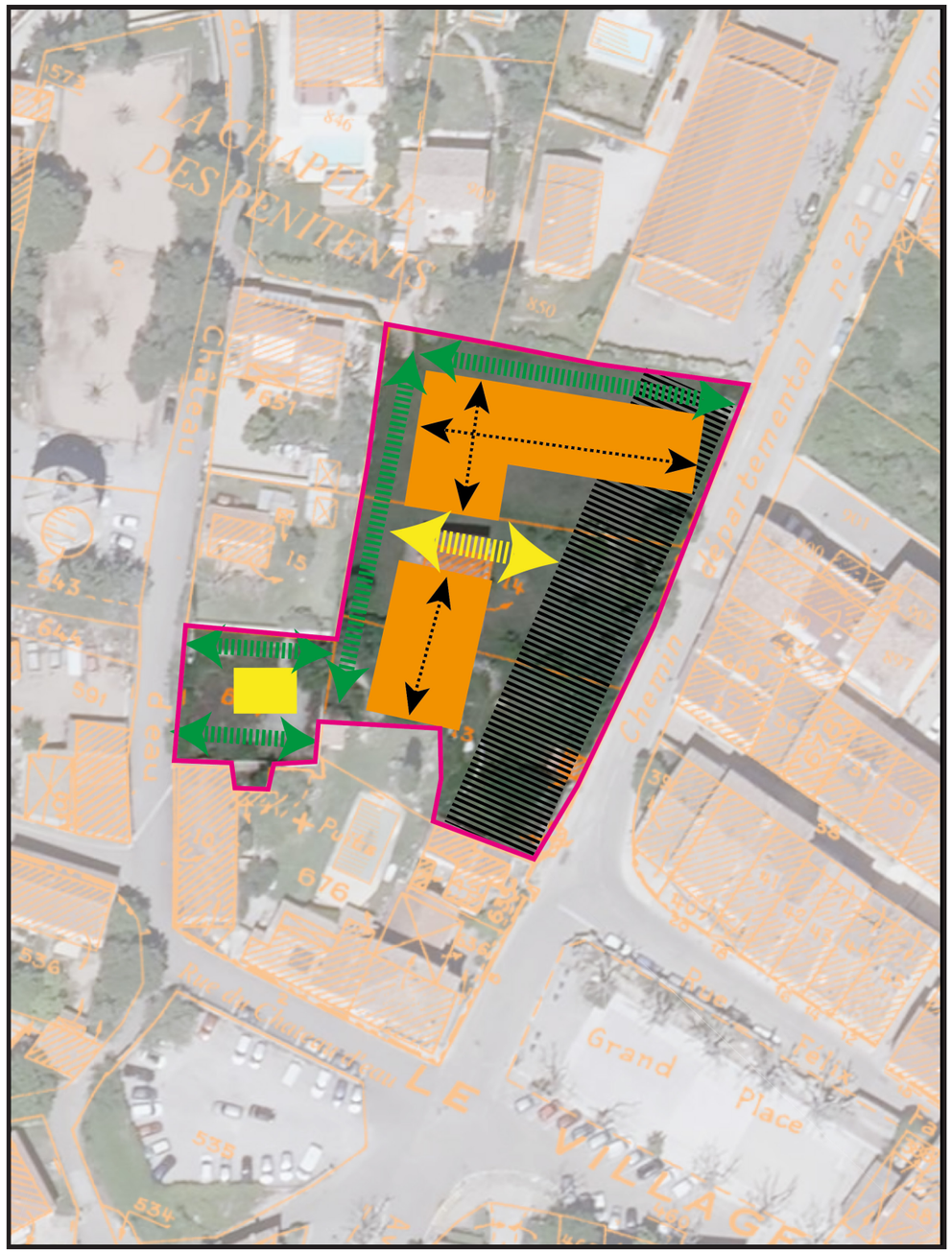
- un secteur d'implantation d'un volume bâti d'habitat individuel en R+1.

- des principes de zone non aedificandi sur certaines franges externes du périmètre de projet.

Ce schéma d'aménagement s'impose au futur projet dans une logique de compatibilité.



4.4. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : DÉFINITION D'UNE OAP



Périmètre opérationnel de l'OAP

Aménagement d'un parc de stationnement public, pour partie surplombé par du bâti

Préservation d'espaces de respiration en limites du projet sous forme de bandes non aedificandi avec traitement paysager

Préservation d'une césure dans l'organisation des volumes bâtis

Secteurs d'implantation et principes d'ordonnancement des volumes bâtis d'habitat collectif en R+3 (hauteur maximale 12 mètres)

Secteur d'implantation d'un volume bâti d'habitat individuel en R+1 (hauteur maximale 7 mètres)

N

0 m 20 m 40 m