



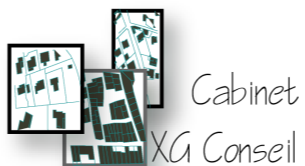
Commune de Pourrières

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

1. Notice de présentation

Dossier de mise à disposition du public



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

Il a depuis lors fait l'objet de deux procédures de révisions simplifiées, d'une procédure de révision allégée, de procédures de modifications, et de procédures de modification simplifiée :

- une première modification approuvée le 11 octobre 2010
- une première modification simplifiée approuvée le 25 juillet 2011
- une deuxième modification simplifiée approuvée le 16 juin 2012
- une deuxième modification approuvée le 16 juin 2012
- une première révision simplifiée approuvée le 9 novembre 2012
- une troisième modification approuvée le 1er juin 2013
- une seconde révision simplifiée approuvée le 15 octobre 2013
- 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
- une dixième modification approuvée le 20 février 2020 (NB : la modification n°9 initiée par délibération du 22 mars 2019 n'a pas été menée à son terme).

Une nouvelle procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) est aujourd'hui engagée afin de redéfinir les règles applicables sur un îlot stratégique du centre villageois (lieu-dit Chapelle des Pénitents), avec la définition d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale (article R.104-33 du Code de l'Urbanisme)

Il est également notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte
- au Président du Syndicat Mixte de la Provence Verte
- au Président du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture).

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

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

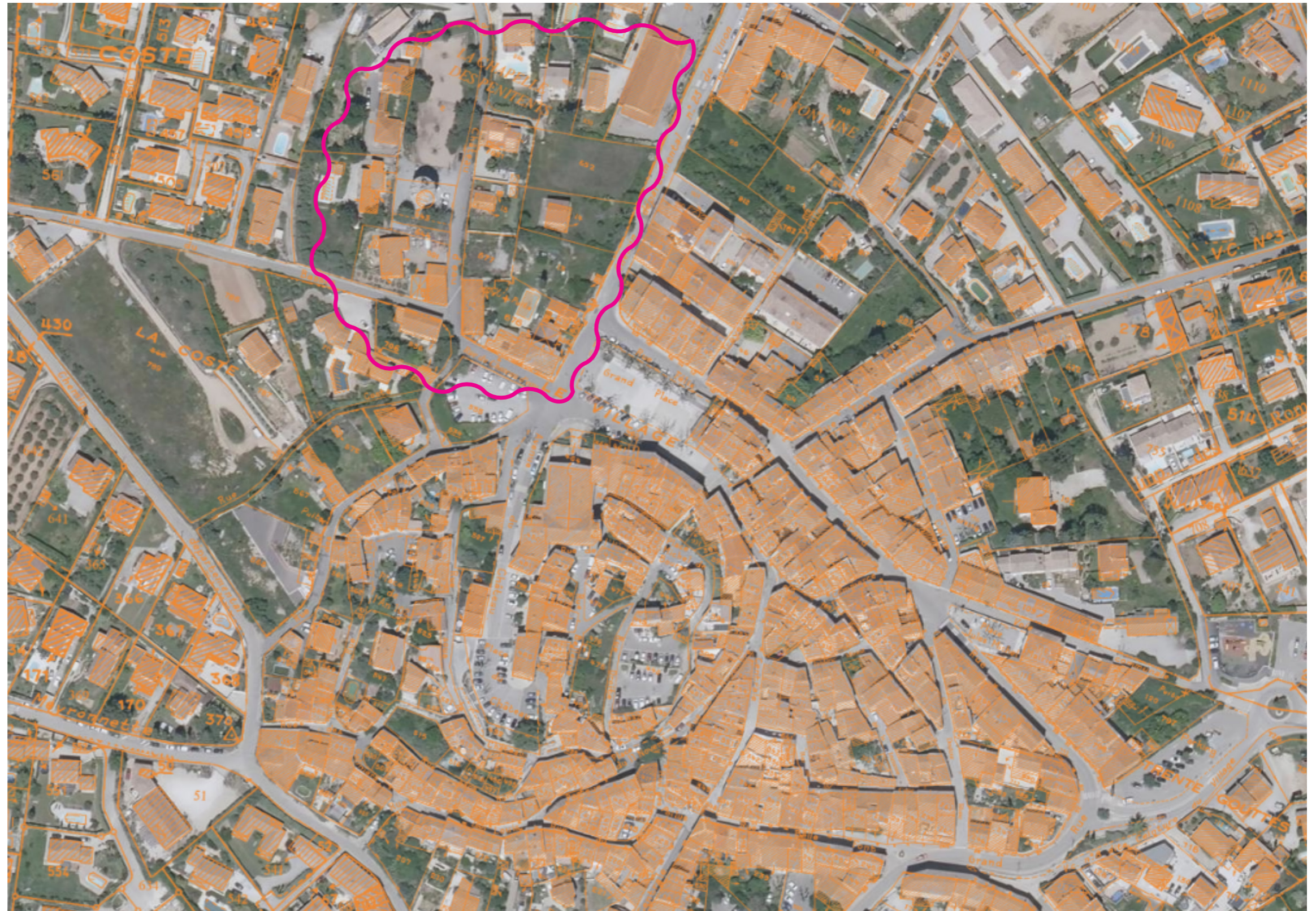
Le secteur dit de la Chapelle des Pénitents schématiquement identifié ci-contre par le sinusoïde rosé se situe au Nord immédiat du centre villageois, entre la route de Rians (Route Départementale 23), la rue du Bassin et la rue du Château d'Eau.

Il présente une morphologie urbaine contrastée avec :

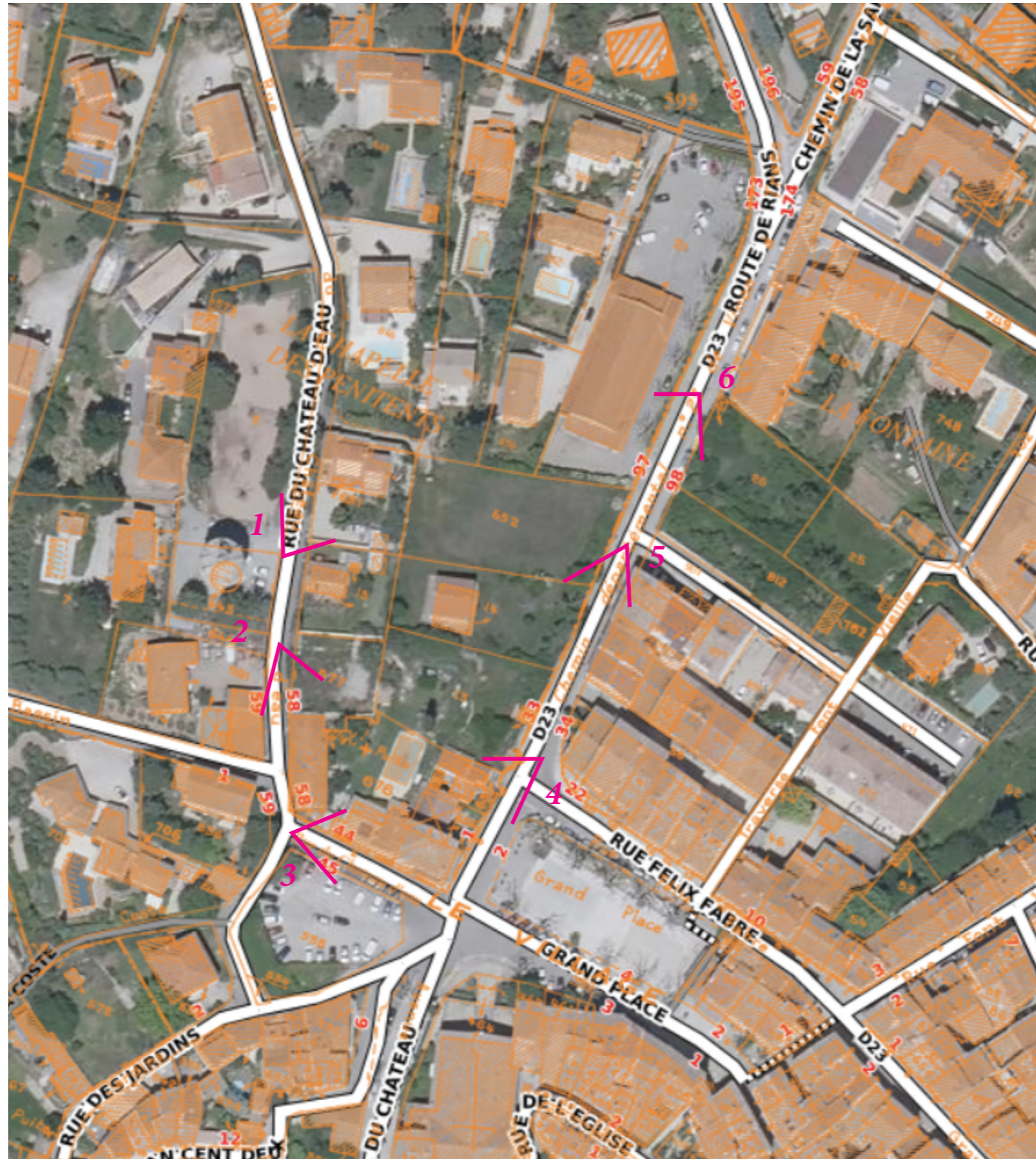
- une forme urbaine villageoise composée de maisons implantées en ordre continu et en alignement sur rue, notamment sur sa frange Sud (rue du Bassin)
- une forme urbaine pavillonnaire de densité décroissante en éloignement du centre villageois, avec des implantations de bâtis assez irrégulières (implantations 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)



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

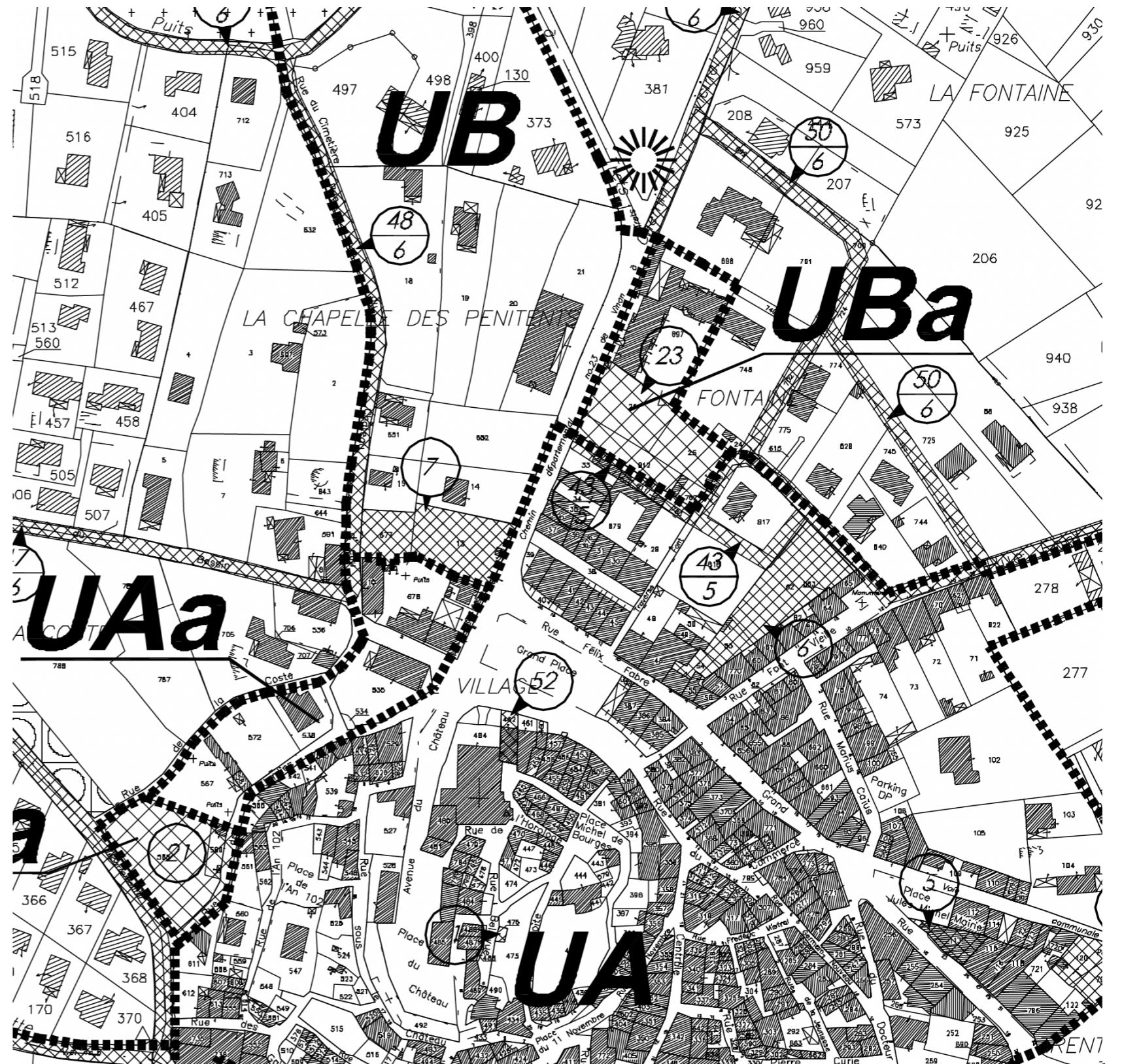


1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Le classement de ce secteur dans le PLU a évolué au fil du temps.

Dans le PLU approuvé en 2009 (cf extrait ci-contre), l'îlot situé entre la RD 23 à l'Est et la rue du Château d'Eau à l'Ouest était classé en zone pavillonnaire UB, à l'exception de sa fange Sud (rue du Bassin) classée en zone urbaine centrale UAa.

Un emplacement réservé n°7 d'une superficie de 1335 m² avait été positionné sur les parcelles n°13 & 677 en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement. Cet emplacement réservé reliait la rue du Château d'Eau à l'Ouest à la RD 23 à l'Est.

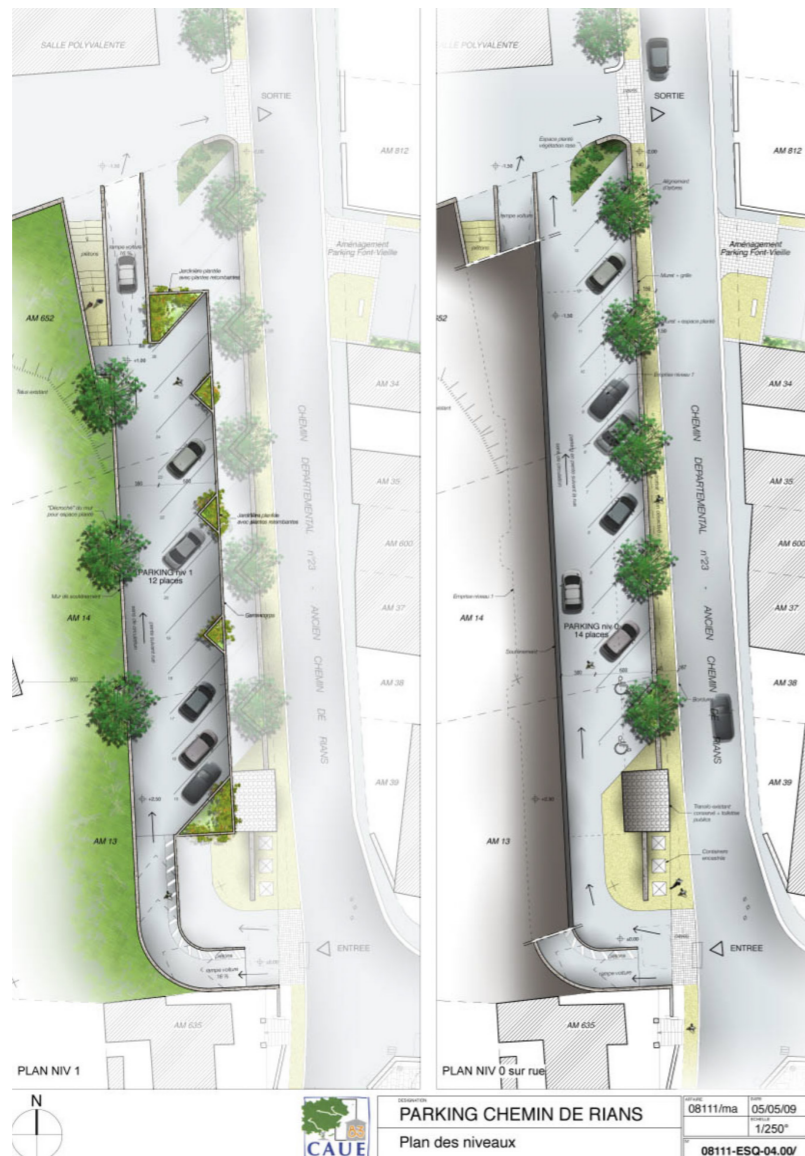


1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

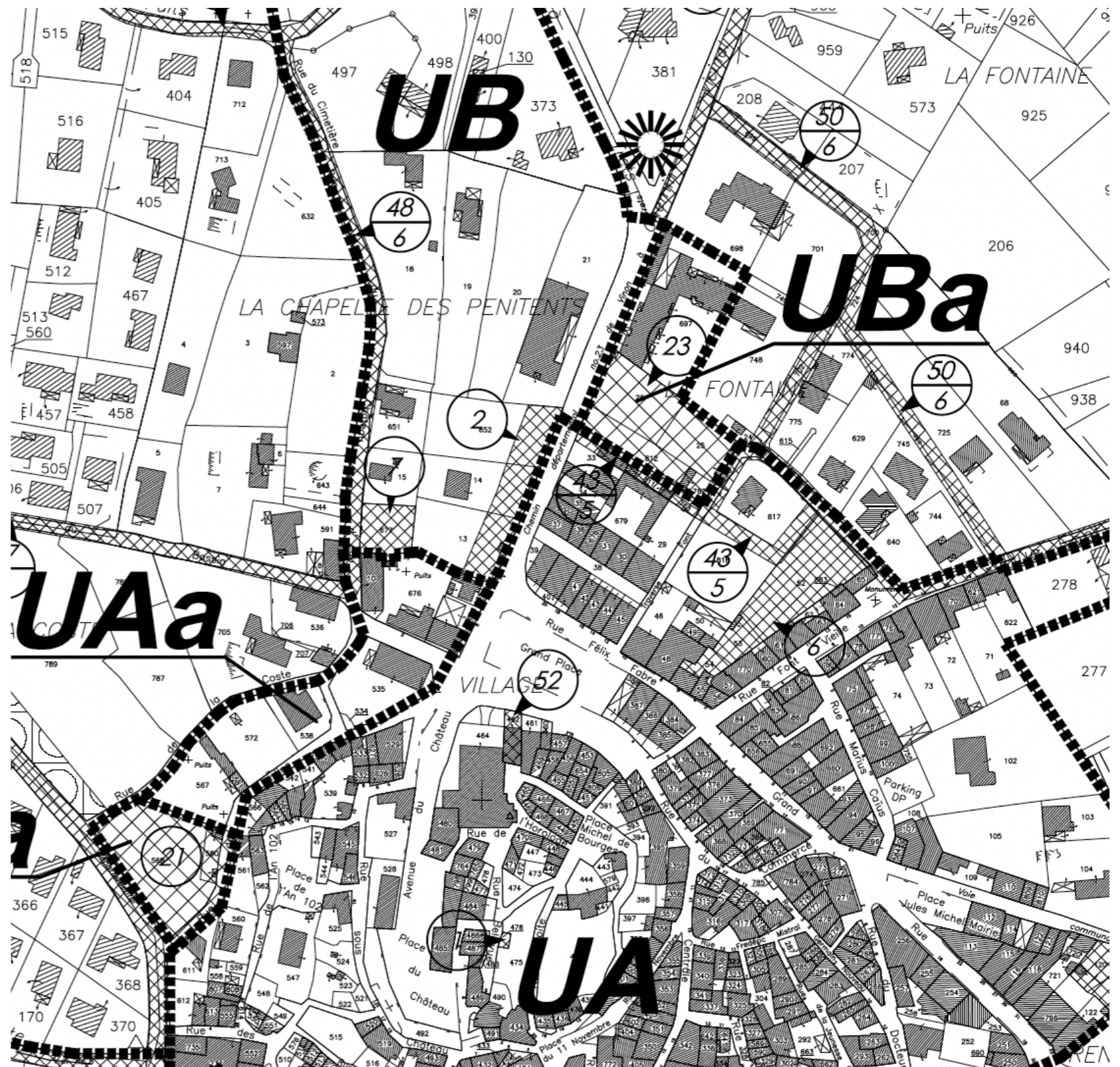
Au travers de la première modification du PLU approuvée en octobre 2010, les dispositions réglementaires sur cet îlot demeuraient inchangées.

En revanche, le projet de parking était reconsidéré suite à une étude préalable menée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Var (dont un extrait est présenté ci-dessous) avec notamment :

- le maintien d'un projet de parking sur la seule parcelle 677 au contact de la rue du Château d'Eau, sur une superficie de 410 m², maintenu en emplacement réservé n°7
- la création d'un nouvel emplacement réservé (numéroté 2) pour la réalisation d'un parking implanté parallèlement à la RD 23, depuis l'intersection entre la rue Félix Fabre et la RD 23 au Sud jusqu'au niveau de la salle des fêtes au Nord. Ce nouvel emplacement réservé n°2 couvrait une superficie de 942 m².



CAUE
PARKING CHEMIN DE RIANs
Plan des niveaux
08111/ma 05/05/09
1/250°
08111-ESO-04-00'

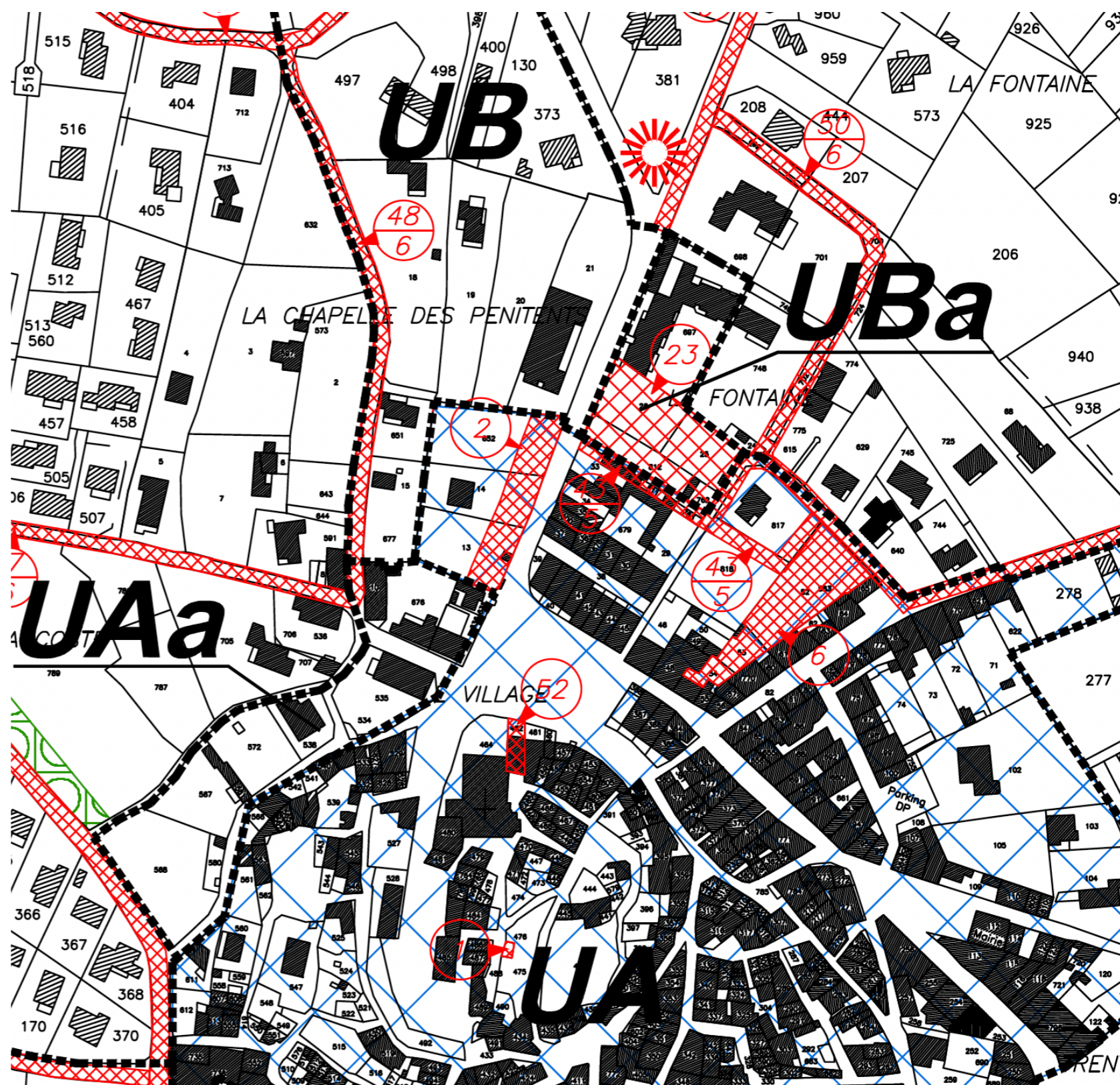


1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Au travers de la modification n°7 approuvée en octobre 2017 et suite à une étude préalable menée par l'Établissement Public Foncier (EPF) PACA en vue d'encourager un renouvellement urbain et une densification sur ce secteur stratégique de la commune, le PLU avait été modifié par le reclassement des parcelles 13,14 et 652 en zone urbaine centrale UA (cf extrait ci-contre), tandis que les parcelles donnant sur la rue du Château d'Eau étaient maintenues en zone UB.

L'emplacement réservé n°2 en vue de l'aménagement d'un parking parallèle à la RD 23 était maintenu, tandis que l'emplacement réservé n°7 était supprimé, l'acquisition foncière ayant été réalisée.

L'objectif poursuivi au travers de cette modification était d'autoriser un projet d'habitat dense sur cet îlot au contact immédiat du centre villageois. A noter qu'avec cette extension du périmètre de la zone UA était également étendu le périmètre de servitude de mixité sociale applicable à cette zone (obligation d'un minimum de 20% de la surface de plancher des programmes d'habitat dévolu à de l'habitat social).

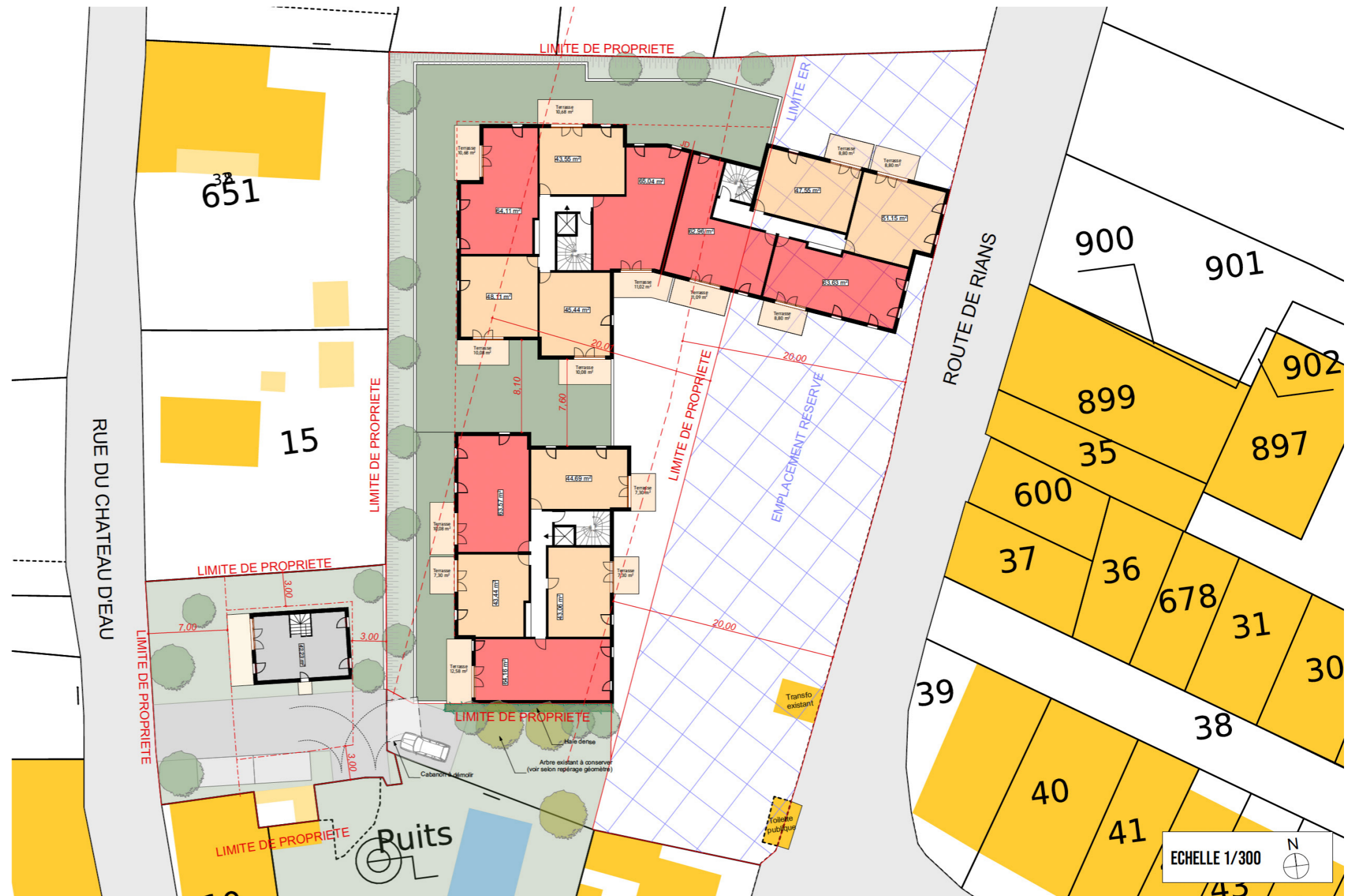


2. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

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.



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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont codifiées par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme. L'article L.151-7 précise notamment que les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, et prendre la forme de schémas d'aménagement.

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

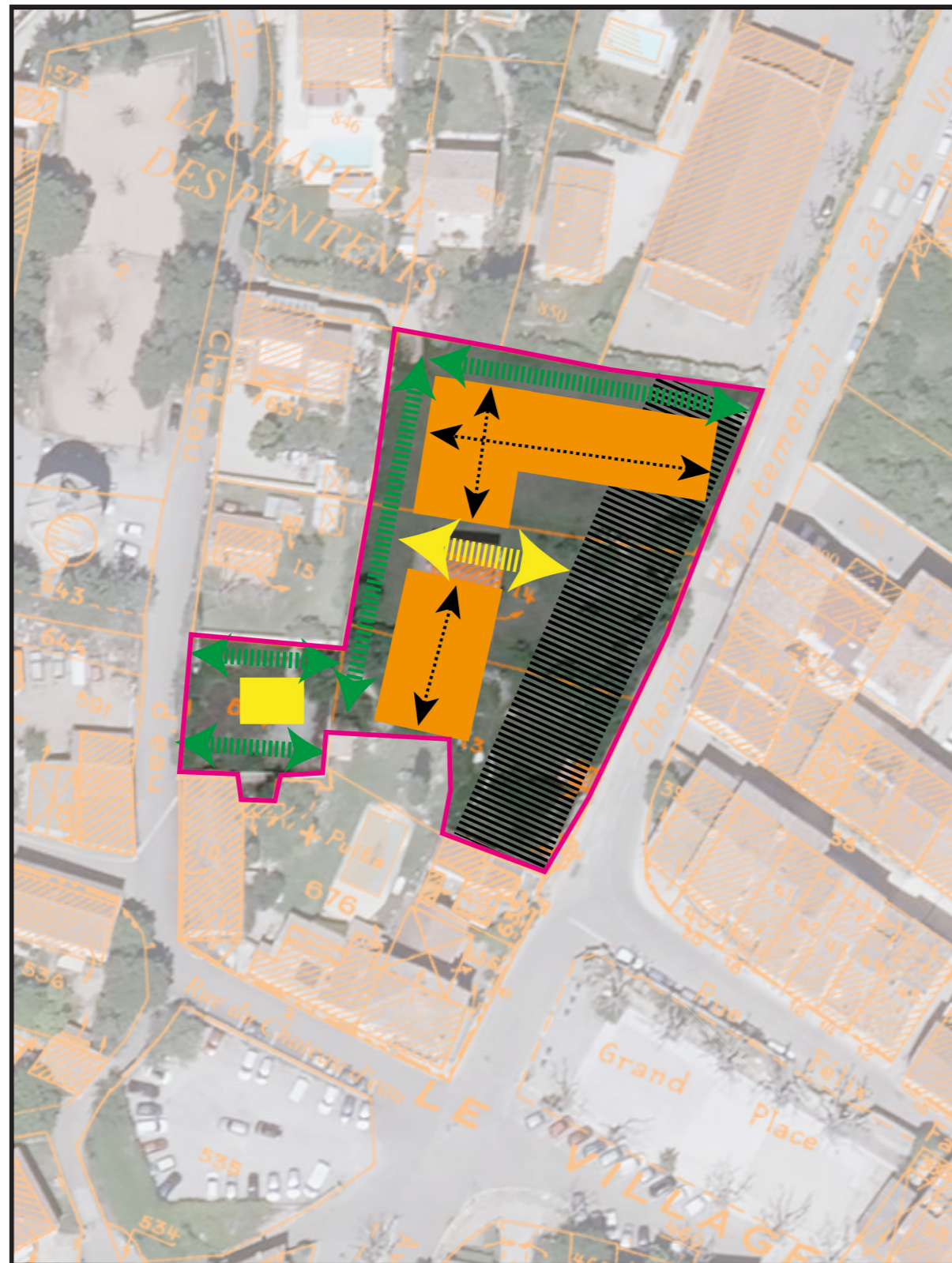
Ce schéma d'aménagement fait apparaître :


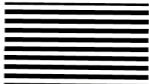




- le principe d'aménagement d'un parc public de stationnement en bordure de la RD 23.
- les secteurs d'implantation et les principes d'ordonnancement des volumes bâtis d'habitat collectif, dont une partie est prévue en surplomb du parc public de stationnement. Le schéma prévoit la construction de deux 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.



3. 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'ordonnement 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)**



0 m 20 m 40 m

4. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE

En corollaire de la définition de cette nouvelle OAP, le PLU est modifié par :

- la création d'un nouveau secteur UAb spécifiquement défini sur le périmètre de l'OAP (cf extrait ci-contre)
- la modification du règlement d'urbanisme avec de nouveaux alinéas rajoutés aux articles UA 5 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), UA 6 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UA 7 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), UA 8 (emprise au sol des constructions), UA 9 (hauteur des constructions) et UA 12 (espaces libres), alinéas précisant que sur le secteur UAb les principes définis au travers de l'OAP s'imposent aux règles du PLU. Le règlement précise également que la servitude de mixité sociale imposant qu'un minimum de 20% de la surface de plancher des programmes de constructions soit destiné au logement social.
- la suppression de l'emplacement réservé n°2 destiné à l'aménagement du parc de stationnement, la commune étant désormais propriétaire du terrain.

