Commune de Pourrières

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de concertation n°1

1er avril 2023

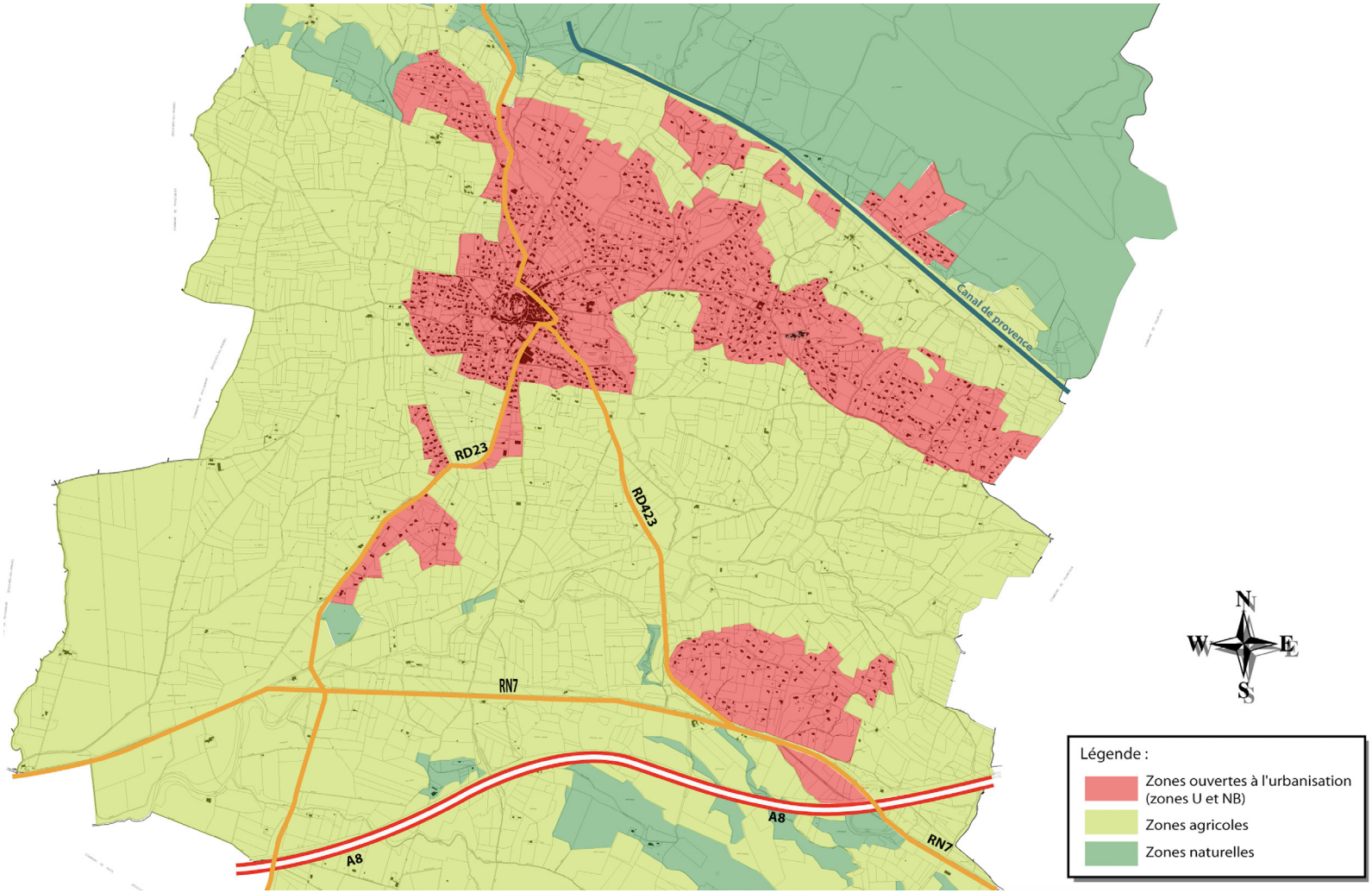
Le contexte :

La commune de Pourrières dispose d'un document d'urbanisme (POS puis PLU) depuis le milieu des années 1970.

La commune comptait alors environ 1200 habitants et 600 logements, principalement concentrés sur le village.

Le contexte :

Le POS avait ouvert à l'urbanisation de très vastes espaces (près de 400 hectares), représentés en rouge sur cet extrait cartographique.

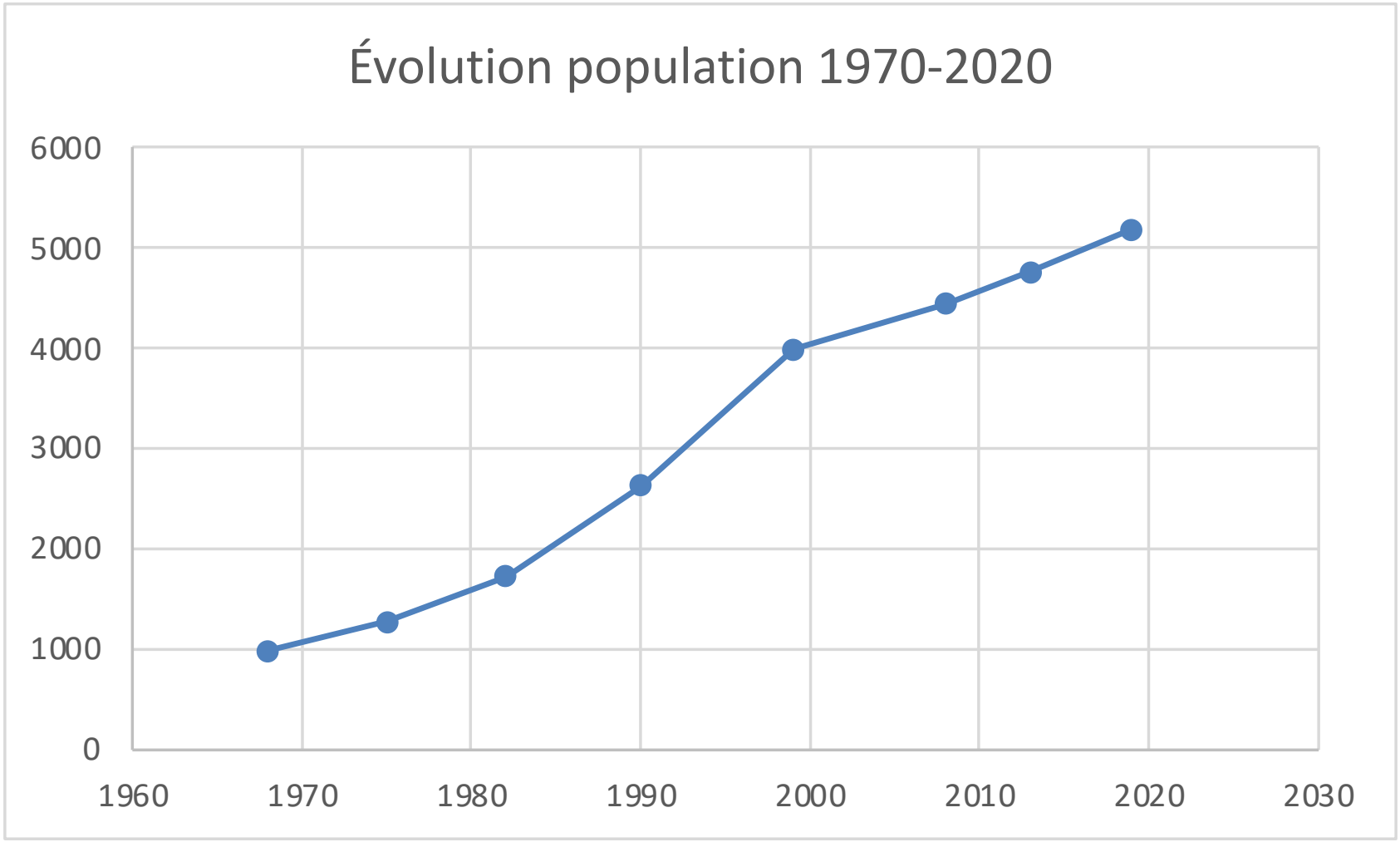


Le contexte :

La commune compte aujourd'hui 5700 habitants et près de 2500 logements

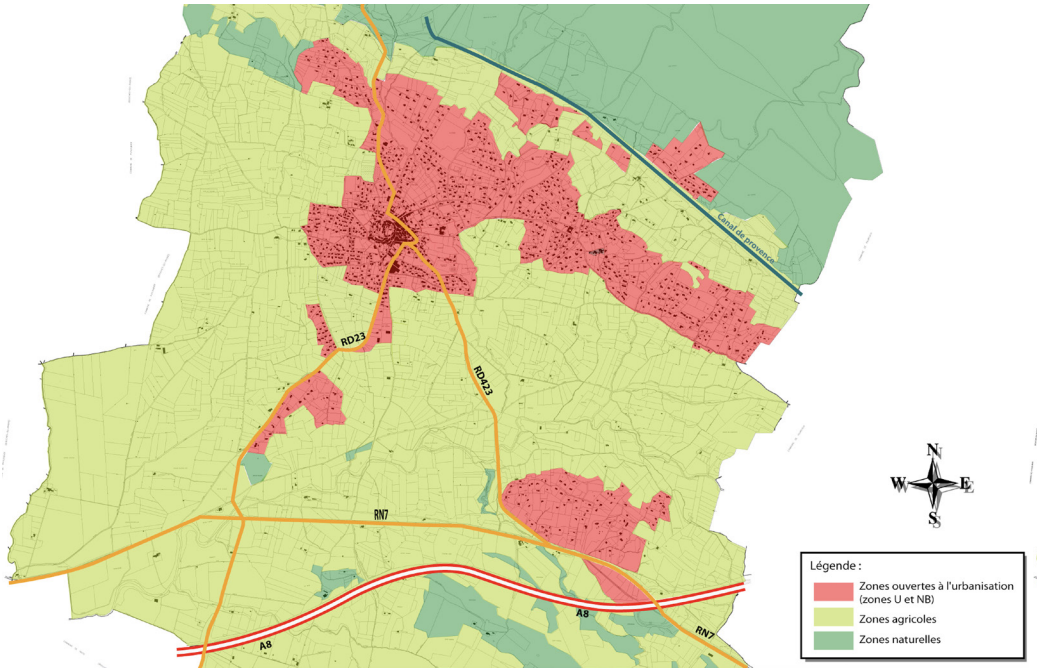
Le contexte :

Une croissance très importante donc, mais contrairement à une idée reçue très largement répandue, la croissance a été sensiblement plus forte au cours des années 1980-2000 qu'au cours des années 2000-2020 (infléchissement de la courbe)

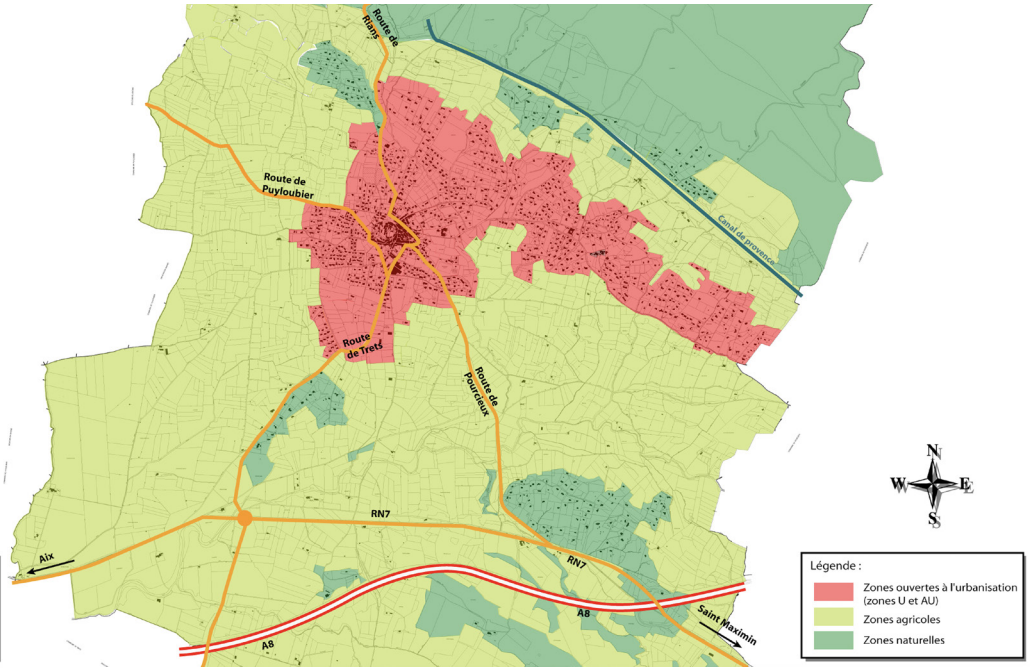


Le contexte :

Le PLU a été approuvé en 2009. Il affichait une volonté forte de réduction du rythme de croissance et de recentrage de l'urbanisation, avec notamment 80 hectares de zones reclassées inconstructibles sur les secteurs les plus excentrés (quartiers Défens du Pin, Cataran, Grosse Pierre, Barielle)



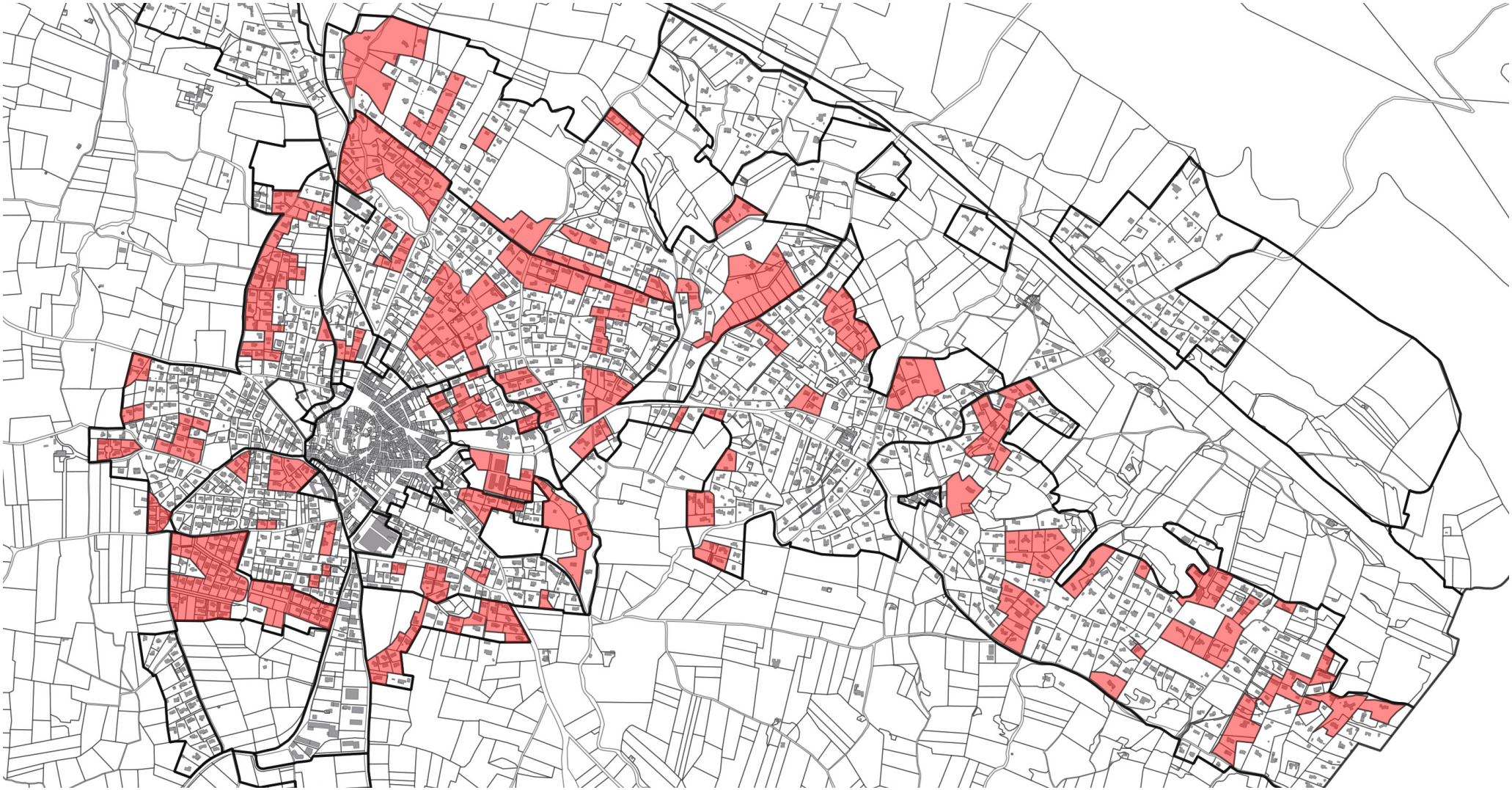
Zonage simplifié POS



Zonage simplifié PLU 2009

Le contexte :

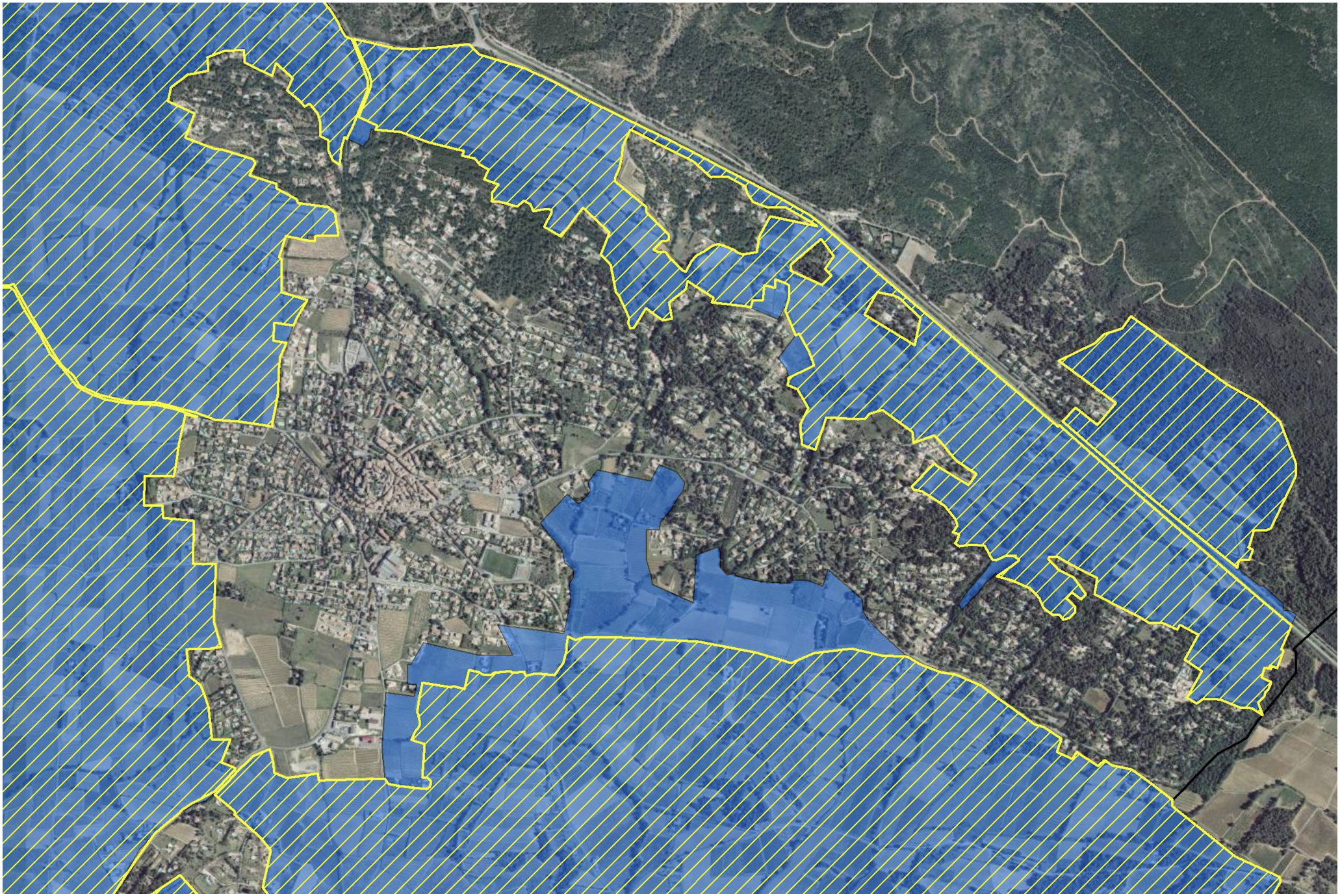
Depuis 2009 : la mise en œuvre du PLU a permis un ralentissement dans la production de logements, mais un rythme qui reste soutenu (680 nouveaux logements, pour une consommation foncière de 68 hectares)



Le contexte :

Depuis 2009 :
- de nombreuses et importantes évolutions législatives et réglementaires : le Grenelle de l'Environnement de 2010, la loi ALUR de 2014, la loi ELAN de 2018, la loi Climat et Résilience de 2021.
Deux maîtres mots dans toutes ces évolutions : la densification et la lutte contre l'étalement urbain, soit l'exact opposé du modèle de développement de la commune depuis 40 ans.

- de nombreuses et importantes évolutions institutionnelles : l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Provence Verte en 2014 et sa révision en 2020, le rattachement de la commune à la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte en 2017 (et l'obligation qui en a découlé d'une mixité sociale de l'habitat à hauteur de 25%), l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Provence Verte, la création du Parc Naturel de la Sainte Baume, la création de la Zone Agricole Protégée (ZAP), la nouvelle réglementation défense incendie, etc...



PRÉFET DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer du Var

Sébastien Lerda
Service habitat et rénovation urbaine
Bureau politique de mixité sociale
sebastien.lerda@var.gouv.fr

Toulon, le 29 MARS 2023

MAIRIE de POURRIERES - COURRIER
31 MARS 2023
ARR

LRAR

Monsieur le Maire,

En application des articles L.302-9 et L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les communes soumises aux obligations de réalisation de logements sociaux sont tenues d'établir un bilan portant sur le respect des engagements résultant de l'application de l'article L.302-8 du même code.

Pour la période 2020-2022, l'objectif assigné à votre commune par courrier en date du 24 septembre 2020 portait sur la production de 92 logements, avec pour la typologie de financement de ces logements un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

En considérant les logements sociaux publics et privés comptabilisés depuis 2020, le bilan triennal, en matière de réalisation de logements sociaux, pour la période 2020-2022 s'établit à 21 logements sociaux, dont 33,33 % de PLAI et 14,29 % de PLS.

Le détail de ce bilan est joint en annexe à la présente.

L'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que « lorsque, dans les communes soumises aux obligations définies aux I et II de l'article L. 302-5, au terme de la période triennale échue, le nombre de logements sociaux à réaliser en application du I de l'article L. 302-8 n'a pas été atteint ou lorsque la typologie de financement définie au III du même article L. 302-8 n'a pas été respectée, le représentant de l'État dans le département informe le maire de la commune de son intention d'engager la procédure de constat de carence ».

Monsieur Sébastien BOURLIN
Maire de Pourrières
Hôtel de Ville
83910 POURRIERES

Risque COURANT Important	• ***Toutes habitations directement exposé au feu de forêt***	1 PEI de 60m³/h pendant 2 heures ou RI 120 m³	***Situé à moins de 200m*** *(Mesure effectuée par voie praticable par les sapeurs pompiers, de l'entrée principale du risque à défendre au point d'eau).* **pour chaque colonne sèche la distance est ramenée à 60m entre l'orifice d'alimentation de la colonne sèche et son PEI associé.* **Si plusieurs points d'eau sont utilisés, le premier doit être situé à moins de 100 m de l'entrée principale du bâtiment (le second à moins de 200 m et les suivants 500 m maxi).*
	• *ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 1000 m² et ≤ 2000 m²* • *Exploitation agricole de tout type > 1000 m² et ≤ 2000 m²*	1 ou 2 PEI totalisant 90m³/h pendant 2 heures ou RI de 180m³	
	• *Habitations collectives R+7 maximum* • *Habitations collectives > R+7** • *ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 2000 m² et ≤ 3000 m²* • *ERP types J, N, O, R, X, U, V, W > 3000 m²* → • *ERP types L, P, Y > 1000 m² et ≤ 2000 m² ** • *Artisanats, industries, parc de stationnement couvert (établissements non soumis à la réglementation ICPE) > 1000 m² et ≤ 2000 m² ** • *Exploitation agricole de tout type > 2000 m² et ≤ 3000 m² **	1 ou 2 PEI totalisant 120 m³/h pendant 2 heures ou RI de 240 m³ *Ajouter 15 m³/h par tranche ou fraction de 500 m²*	
	• *ERP types M, S, T > 2000 m² et ≤ 3000 m² ** • *ERP types M, S, T > 3000 m² ** →	**Plusieurs PEI** totalisant 240 m³/h pendant 2 heures ou RI de 480 m³. *Ajouter 30 m³/h par tranche ou fraction de 500 m²*	

Le contexte :

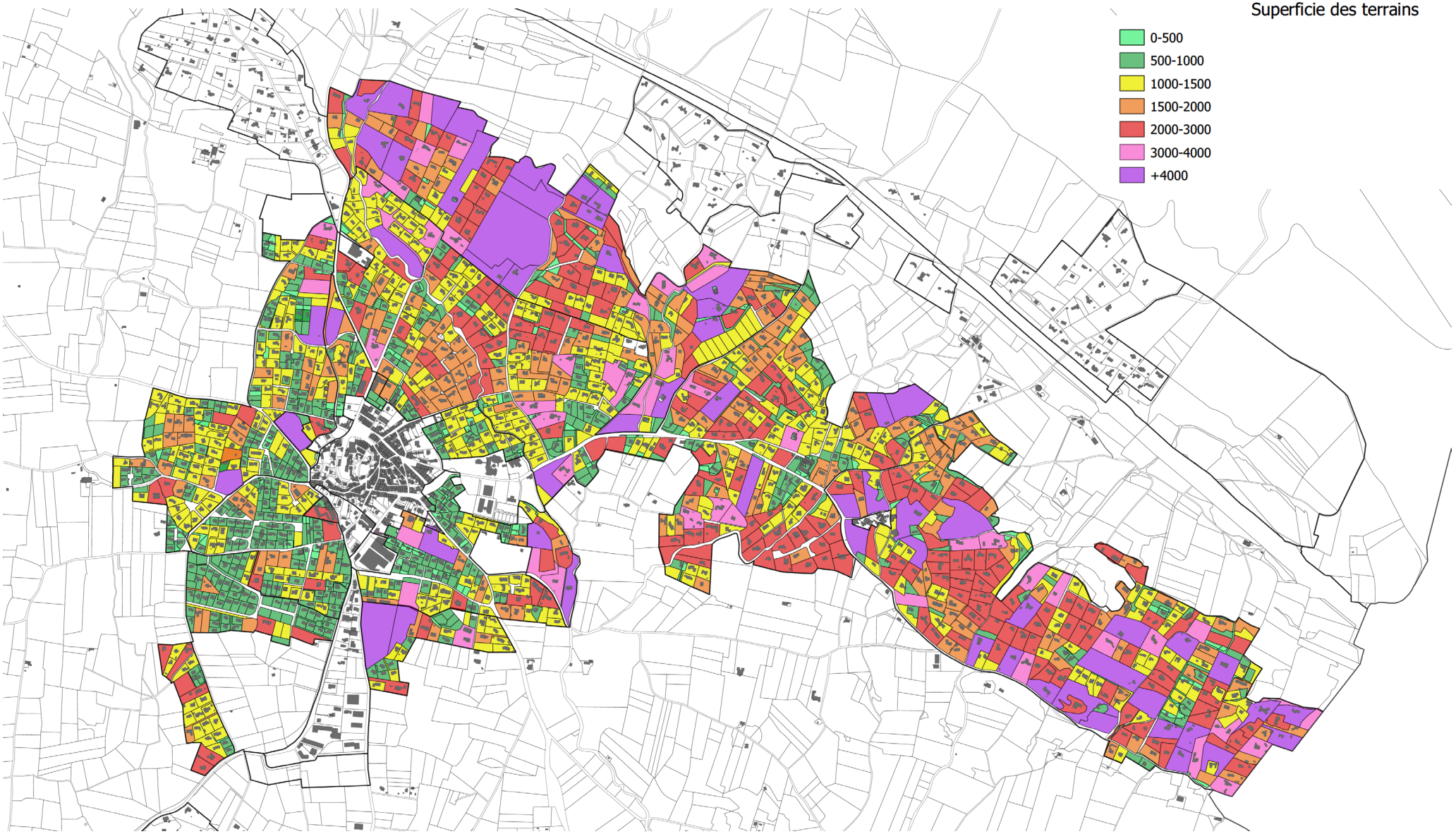
Depuis 2009 :

- une attractivité résidentielle de la commune qui ne s'est jamais démentie, et qui s'est même renforcée (effet confinement COVID). Un double effet corollaire : la raréfaction et la hausse des prix du foncier et de l'immobilier.

- l'apparition de nouvelles tendances dans les modes d'habiter : des logements plus petits, sur des terrains plus petits, qui encouragent une forte dynamique de divisions foncières (facilitée par la structure foncière du tissu pavillonnaire)

- des besoins en renforcement des équipements publics (scolaires, sportifs, etc...)

- le double spectre de l'obligation d'un PLU intercommunal à échéance 2026 et d'une déclaration de carence pour insuffisance du parc d'habitat social


Superficie des terrains
0-500
500-1000
1000-1500
1500-2000
2000-3000
3000-4000
+4000

Le contexte :

Une révision du PLU qui s'impose donc (compatibilité SCOT & PLH, compatibilité évolutions législatives, obligations de mixité sociale, etc...)

Mais un exercice particulièrement délicat :

- qui impose, plus que jamais, de gérer de nombreuses contradictions (ralentir le rythme de développement/produire plus de logement social)

- qui suppose une «révolution culturelle» dans les perspectives d'évolution (la fin du modèle exclusif de la maison individuelle qui a prévalu jusqu'à présent, sortir de la logique binaire constructible/pas constructible)

Le contexte :

Dans ces conditions, la révision du PLU a été prescrite avec pour objectifs :

- de permettre un développement maîtrisé de la commune dans un contexte de forte attractivité territoriale
- de poursuivre la diversification du parc d'habitat et le recentrage de l'urbanisation
- de répondre aux besoins en matière d'équipements structurants
- de conforter les activités économiques en valorisant les nombreux atouts de la commune
- de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles en veillant au maintien et au développement des activités en lien avec la vocation et le fonctionnement de ces espaces
- de valoriser les paysages et le cadre de vie communal

Les étapes de la démarche :

La révision du PLU repose sur un diagnostic (territorial, environnemental, socio-économique, etc...) qui dresse un état des lieux et définit les enjeux.

Sur la base de ce diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations générales sur l'ensemble des thématiques (l'habitat, l'économie, les équipements, le paysage, l'environnement, etc....).

Le PADD est la clef de voûte de la révision du PLU qui fixe des orientations et qui s'impose aux pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement, OAP) dans un rapport de cohérence.
Il fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal, débat tenu en septembre 2022.

Le PADD est ensuite traduit dans les diverses pièces opposables du PLU.

Le PADD repose sur sept axes distincts :

Axe 1 : Apaiser et maîtriser le rythme de développement démographique et urbain
Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie résidentiel
Axe 3 : Redéfinir la stratégie de développement urbain
Axe 4 : Accompagner les évolutions par une programmation d'équipements publics structurants
Axe 5 : Recomposer la trame urbaine à partir d'un nouveau schéma de circulations et de déplacements
Axe 6 : Préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel
Axe 7 : Conforter et diversifier l'économie locale

Ces sept axes sont déclinés sous forme d'orientations générales et précisés au travers d'objectifs et d'actions qui seront concrètement définis au travers des pièces réglementaires du PLU.

AXE 1 : APAISER ET MAÎTRISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
1.1. Ralentir et maîtriser le rythme de croissance démographique	- Mettre en place un nouveau cadre réglementaire pour assurer une croissance gérée et mesurée, en adéquation avec les ressources du territoire et les capacités des équipements communaux (équipements structurants, voirie, etc...) - Contenir le rythme de la croissance démographique avec comme seuil maximum une population de 7000 habitants à l'horizon 2035
1.2. Fixer des objectifs limités de production de logements	- Plafonner la production de nouveaux logements à 185 unités à l'horizon 2025, en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat. Cet objectif suppose de réduire de moitié la production de logements par rapport à celle observée sur les dix dernières années (60 logements par an en moyenne lissée) - Anticiper sur la production de 400 nouveaux logements sur la période 2025-2035 par une politique foncière et la programmation des équipements d'accompagnement nécessaires - Sortir de la logique du «coup par coup» et promouvoir des opérations d'ensemble permettant de phaser le développement et de conforter les équilibres entre les différents quartiers de l'armature urbaine communale

AXE 1 : APAISER ET MAÎTRISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements	**- Permettre la réalisation sur la commune de l'ensemble du parcours résidentiel avec un parc d'habitat diversifié et répondant à l'ensemble des besoins, notamment des jeunes et des seniors** **- Inciter à l'émergence de nouvelles opérations de logements locatifs ou d'accessions à la propriété, dans une logique de mixité urbaine et sociale** **- Encourager les opérations de renouvellement urbain et les actions de réhabilitation de l'habitat dégradé dans le centre villageois.** **- Favoriser les conditions de production de logements locatifs sociaux, dans le respect de l'objectif de mixité fixé par le Programme Local de l'Habitat et des obligations liées à la loi SRU.**

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE RÉSIDENTIEL

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
2.1. Se préserver d'une densification mal contrôlée	- Analyser et apprécier les potentialités de mutation des différents quartiers pavillonnaires de la commune - Interroger l'opportunité de ces éventuelles mutations sous le prisme de la préservation des équilibres territoriaux et du cadre de vie collectif - Concerter avec les habitants pour apprécier au mieux les aspirations collectives d'évolutions potentielles des quartiers, au travers d'une démarche participative de construction partagée du projet urbain communal
2.2. Définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle	- Redéfinir le corps réglementaire du PLU (emprise au sol, hauteur, prospects, etc...) pour éviter toute surdensification préjudiciable sur les secteurs non adaptés - Renforcer les obligations en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion du ruissellement des eaux pluviales - Encadrer et limiter les procédures de divisions foncières, notamment sur les tissus résidentiels les plus excentrés et les moins denses

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE RÉSIDENTIEL

2.3. Maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement	**- Protéger les structures paysagères des tissus d'habitat résidentiel : boisements, restanques, oliveraies, trame parcellaire et bâtie, etc...** **- Imposer des coefficients élevés d'Espaces Verts Protégés (EVP) et définir des servitudes paysagères sur les secteurs les plus emblématiques** **- Définir des prescriptions réglementaires pour une intégration optimale de l'ensemble des constructions (habitations, annexes) et des aménagements (terrassements, clôtures, etc) dans l'environnement paysager** **- Protéger les différentes composantes de la «nature en ville»**

AXE 3 : REDÉFINIR LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
3.1. Mener une stratégie foncière et une programmation urbaine	- Identifier les secteurs et les terrains d'enjeux fonciers stratégiques et apprécier leurs opportunités de développement au regard des objectifs communaux - Évaluer les potentialités de densification des tissus urbains existants et déterminer en corollaire les besoins d'ouverture à l'urbanisation - Mobiliser sur les secteurs stratégiques les différents acteurs publics et privés pour faire émerger collectivement de véritables projets d'aménagement (habitat, équipements, commerces, etc...) dans une logique d'éco-quartier - Décliner au travers du PLU l'ensemble des outils nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie foncière communale (emplacements réservés, servitude de projet, OAP, etc...)
3.2. Poursuivre l'objectif d'un recentrage de l'urbanisation	- Poursuivre les actions de renouvellement urbain du centre villageois (requalification d'espaces publics, amélioration de l'habitat, revitalisation commerciale et événementielle, etc...) par la déclinaison opérationnelle du projet cœur de ville - Encourager les programmes de requalification de l'habitat via la poursuite du PIG Habitat porté par la Communauté d'Agglomération - Renouveler l'image du centre villageois pour une réappropriation collective de ses fonctions de centralité (commerces, animations)

AXE 3 : REDÉFINIR LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

3.3. Ralentir l'urbanisation sur certains secteurs pavillonnaires	**- Hiérarchiser les tissus résidentiels au regard de leur situation, de leur densité, de leur niveau de desserte en équipements publics et de leurs possibilités d'évolution/mutation** **- Limiter les divisions foncières «sauvages» et préserver la qualité du cadre de vie par l'instauration de servitudes paysagères** **- Accompagner cette évolution par la définition d'un régime d'extension des constructions existantes pour optimiser l'habitabilité du bâti (par exemple une extension pour un bureau de télétravail)**

AXE 4 : ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS PAR UNE PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
4.1. Permettre l'émergence de véritables pôles administratif et technique	- Regrouper l'ensemble des services communaux au sein d'un nouveau pôle administratif réaménagé en lieu et place de l'école Joseph Pascal, sur un site mieux adapté au fonctionnement des services et à l'accueil du public - Délocaliser les services techniques sur les terrains communaux en extension de la zone d'activités du Réal des Arlens pour optimiser leur fonctionnement - Valoriser les équipements libérés en répondant aux besoins aujourd'hui insuffisamment satisfaits (maison des associations en lieu et place de l'actuelle mairie)
4.2. Programmer la création d'un nouveau groupe scolaire et de nouveaux équipements	- Anticiper sur les nouveaux besoins par la programmation d'un nouveau groupe scolaire (maternelle & primaire) en entrée de ville Sud, sur le secteur de la Caulière - Accompagner cet équipement par l'aménagement d'une nouvelle gare routière et multimodale, mieux adaptée aux besoins - Étudier la faisabilité de création sur le site de la Caulière d'une nouvelle salle polyvalente répondant à l'ensemble des besoins

AXE 4 : ACCOMPAGNER LES ÉVOLUTIONS PAR UNE PROGRAMMATION D'ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS

4.3. Poursuivre la requalification des espaces publics et encourager les projets innovants	**- Poursuivre et finaliser le projet global de réaménagement du cœur de village (requalification des espaces publics, organisation du stationnement, etc...)** **- Accompagner tous les projets de développement par des traitements qualitatifs de l'espace public** **- Valoriser les potentialités de la commune par l'accompagnement et le soutien aux projets innovants, à l'exemple du projet de villa antique Rhéa**

AXE 5 : RECOMPOSER LA TRAME URBAINE À PARTIR D'UN NOUVEAU SCHÉMA DE CIRCULATIONS / DÉPLACEMENTS

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
5.1. Apaiser les flux automobiles dans le village et sur ses abords	- Programmer la réalisation d'une voie d'évitement par l'Ouest du centre villageois permettant de desservir les quartiers résidentiels Nord et d'absorber les flux de transit vers Rians (via le chemin des Près et le chemin du Puits) - Étudier, dans le cadre du schéma de circulation, la faisabilité d'une voie d'évitement par l'Est du cœur villageois pour desservir les espaces résidentiels Est sans passage obligé par le centre - Améliorer les articulations entre le cœur villageois et le quartier Pauquier par la requalification du chemin des Trente Gouttes - Finaliser la requalification de la RD 23 au niveau de l'entrée de ville Sud et assurer une véritable articulation entre le village et la zone d'activités économiques du Réal des Arlens

AXE 5 : RECOMPOSER LA TRAME URBAINE À PARTIR D'UN NOUVEAU SCHÉMA DE CIRCULATIONS / DÉPLACEMENTS

5.2. Repenser les modes de circulation et de déplacements	**- Poursuivre les réaménagements viaires sur l'ensemble des quartiers en privilégiant des profils de voiries et des aménagements spécifiques assurant une cohabitation harmonieuse entre circulations automobiles et modes doux** **- Sécuriser les points noirs routiers (secteurs accidentogènes) et résorber les conflits d'usages entre flux routiers et flux piétons ou cyclistes** **- Mettre en place une signalétique spécifique afin de garantir une parfaite lisibilité des itinéraires et des cheminements** **- Encourager les déplacements dans des modes alternatifs à l'automobile**
5.3. Assurer des liaisons inter-quartiers par une trame de déplacements doux	**- Traiter les axes viaires principaux en véritables voies urbaines afin d'apaiser les circulations et d'assurer une mixité des usages** **- Aménager une promenade en bordure du cours de la Tune** **- Marquer une bande cyclable sur l'axe de l'avenue des Bastides, colonne vertébrale de la desserte des quartiers résidentiels Est** **- Réserver des porosités déambulatoires dans l'aménagement des nouveaux quartiers**

AXE 6 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
6.1. Introduire des dispositifs réglementaires d'inventaire et de protection patrimoniale et paysagère	- Inventorier l'ensemble des composantes patrimoniales et paysagères de la commune : édifices et constructions, restanques, murs, points de vues, arbres isolés ou en alignements, etc... - Définir, en concertation avec l'ensemble des acteurs (ABF, PNR Sainte Baume, Grand Site Sainte Victoire, associations, etc...) de prescriptions réglementaires de protection à intégrer dans la révision du PLU : protection accrue du centre villageois, protection des paysages agrestes et des grandes entités naturelles, etc... - Élaborer une charte communale du patrimoine et du paysage au travers d'une démarche concertée et pédagogique de sensibilisation à ce patrimoine commun

AXE 6 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

6.2. Poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain	**- Encourager l'amélioration du cadre bâti du centre villageois (ravalement de façades, lutte contre l'habitat dégradé) par la poursuite des initiatives publiques et privées de requalification urbaine** **- Requalifier les espaces publics intra-urbains (projet cœur de ville) et valoriser les cheminements piétonniers entre les différentes composantes du centre villageois et de ses extensions** **- Encourager les potentialités de valorisation touristique (itinéraires de découverte du territoire et de ses richesses, positionnement touristique spécifique en porte de Métropole, hébergement touristique insolite...)**

AXE 6 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

6.3. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)	**- Identifier et caractériser la Trame Verte et Bleue communale pour définir et hiérarchiser les enjeux** **- Composer les projets de développement et d'aménagement autour de cette Trame Verte et Bleue** **- Préserver de toute urbanisation ou de toute artificialisation les espaces naturels les plus significatifs sur le plan environnemental et paysager** **- Contribuer à la remise en état des continuités écologiques et à la mise en réseau des différentes composantes environnementales (espaces boisés, espaces agricoles, nature en ville, etc...)**

AXE 7 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
7.1. Conforter et dynamiser l'agriculture	- Définir à l'échelle communale un Plan de Conquête et de Reconquête Agricoles sur des espaces aujourd'hui en friches ou reconquis par les espaces forestiers, dans un objectif de développement du potentiel de production, de gestion intégrée du territoire et de lutte contre le risque incendie - Concilier les enjeux de conquête ou reconquête agricole avec les enjeux paysagers /patrimoniaux / environnementaux

AXE 7 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE

7.2. Permettre une diversification des activités agricoles	**- Valoriser les activités agricoles dans leur multifonctionnalité : production agricole, gestion de l'espace et des paysages, protection contre les risques naturels de feu de forêt ou d'inondation, etc...** **- Permettre, par des dispositifs réglementaires adaptés (changements de destination, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) une diversification de l'activité agricole : vente directe, hébergement touristique, développement des activités en lien avec l'oeno-tourisme, etc...** **- Garantir la pérennité des exploitations agricoles par l'arrêt de tout mitage des espaces agricoles identifiés par le PLU approuvé et par la définition de limites claires entre l'espace agricole et l'espace urbanisé**

AXE 7 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE LOCALE

7.3. Développer et diversifier le tissu économique	**- Soutenir et développer les activités commerciales, artisanales et de services du centre villageois par la poursuite de la requalification de ce dernier (traitement des espaces publics, offre en stationnement, etc...)** **- Apprécier, en lien avec la Communauté d'Agglomération, les possibilités de développement économique pour poursuivre et finaliser l'aménagement de la zone d'activités du Real des Arlens** **- Offrir des possibilités d'adaptation aux nouvelles modalités d'activité économique (télétravail, déploiement du réseau fibre optique)**