Département du Var

Commune de Pourrières

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de concertation n°2

24 juin 2023

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

Rappels :

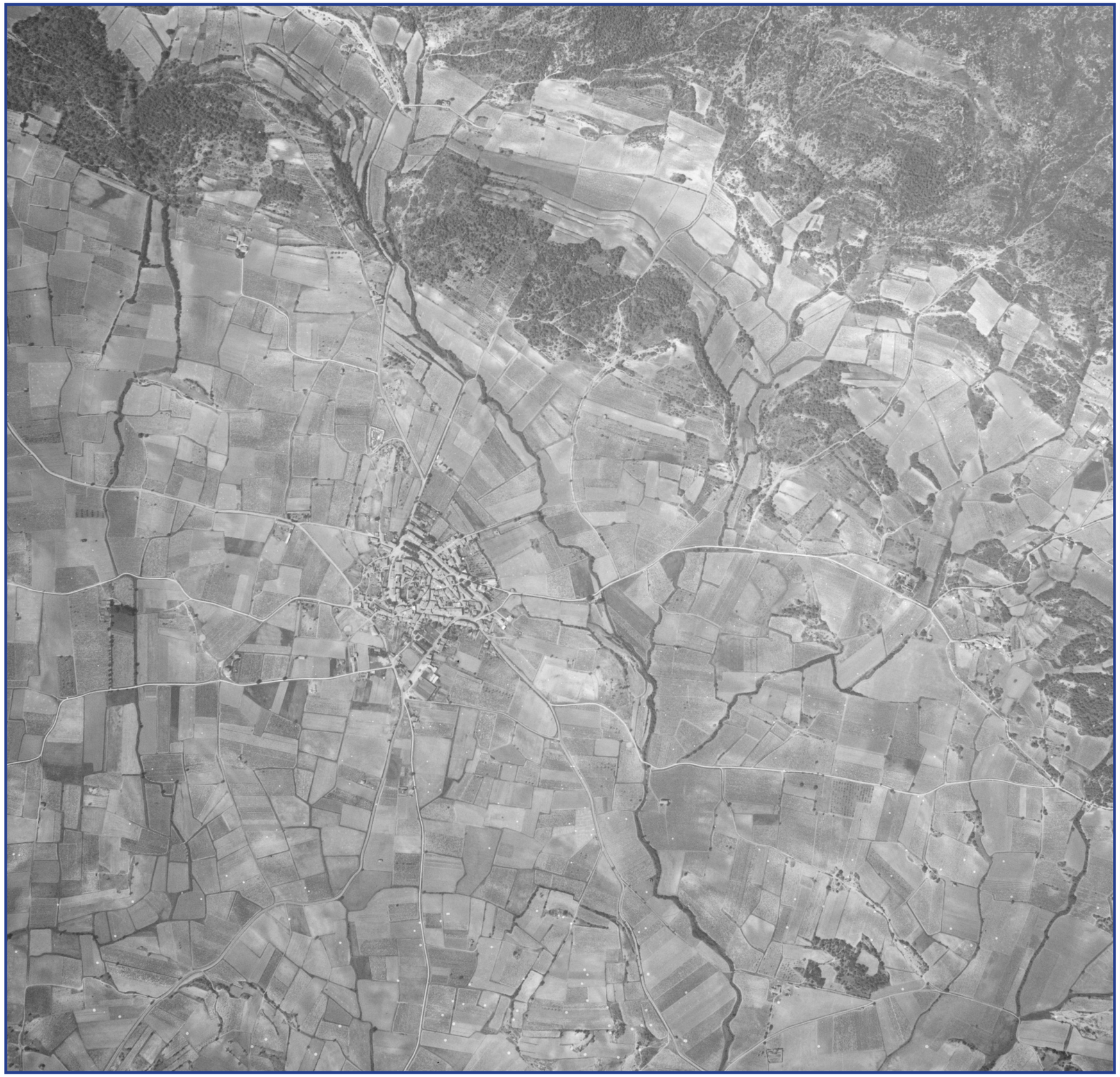
- Le PLU de Pourrières a été approuvé en mars 2009. Il n'a connu depuis lors que des évolutions mineures.

- Le contexte de la planification a connu depuis lors une multitude d'évolutions : Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, loi ELAN, loi Climat et Résilience, approbation du SCOT de la Provence Verte, création de la Communauté d'Agglomération Provence Verte, création du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume, approbation de la Zone Agricole Protégée (ZAP), approbation du Programme Local de l'Habitat, etc....

- La révision du PLU est devenu pour la commune une obligation. Elle se fait toutefois dans un cadre très contraint et sous le prisme de nouveaux paradigmes.

- La révision du PLU a été prescrite en septembre 2020. En septembre 2022 le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Une première réunion publique relative au diagnostic et au PADD s'est tenue le 1er avril 2023.



1958

La commune compte environ 900 habitants et 400 logements.

Tous les axes structurants (routes de Trets, de Pourcieux, de Puyloubier, chemin des Bastides, chemin de Berthoire, chemin de la Sainte Allée, chemin des Plaines, etc...) sont déjà très nettement perceptibles.

Toute l'urbanisation est strictement concentrée sur l'enveloppe villageoise.

Quasi exclusivité de l'agriculture, avec des boisements limités aux seuls espaces collinaires.

1969

La commune compte presque 1000 habitants et 490 logements.

On observe :

- l'amorce d'un glissement de l'urbanisation à partir des axes structurants

- l'émergence des premières opérations de lotissement en première périphérie du centre villageois

- l'apparition des premières villas isolées

1979

La commune compte environ 1500 habitants et 650 logements.

L'urbanisation poursuit sa dynamique de glissement en première périphérie du centre villageois.

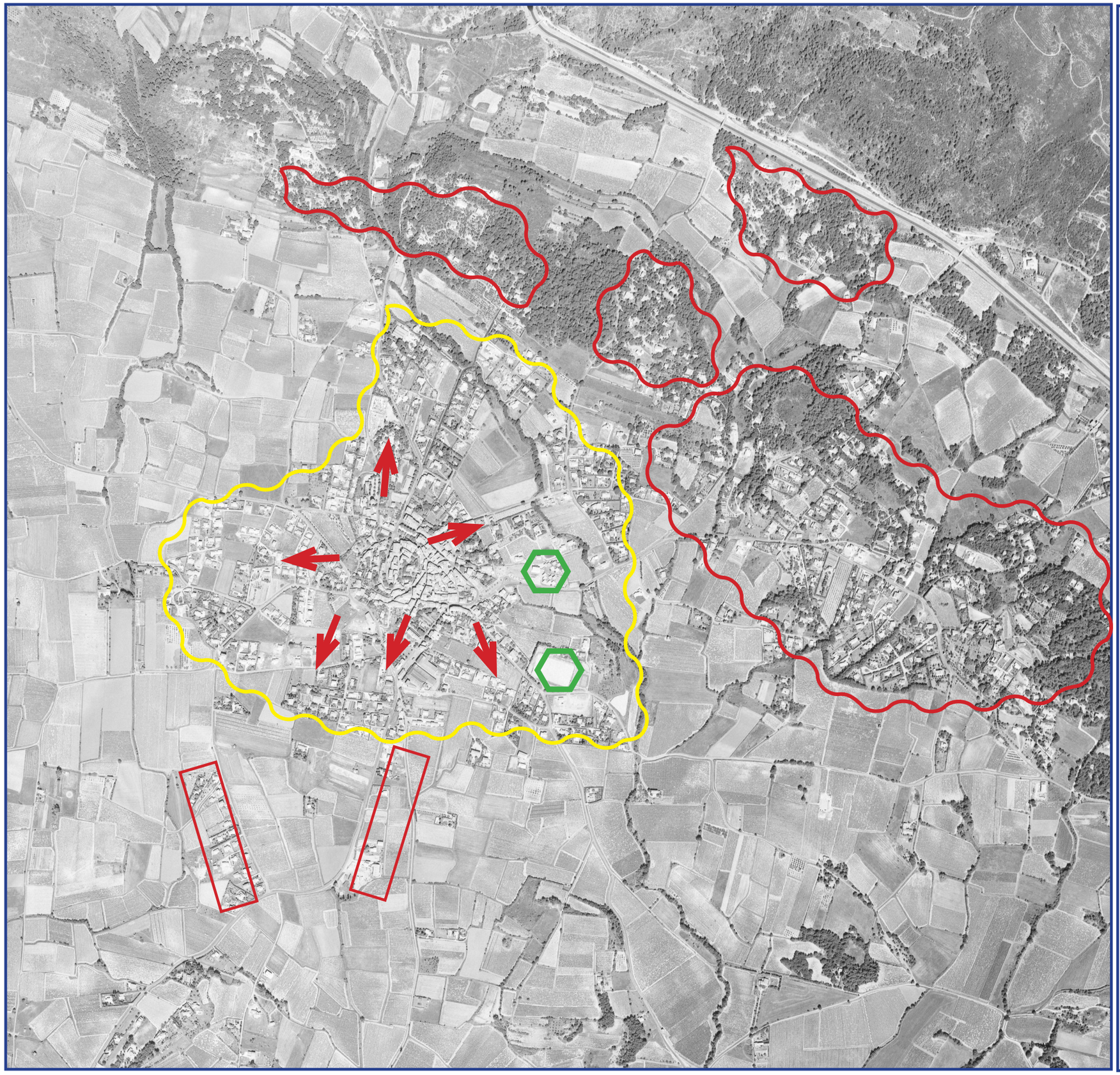
Les villas isolées se multiplient sous forme de «nappe» résidentielle et investissent petit à petit de nouveaux secteurs (Les Près, Grosse Pierre, Saint Pierre, etc...).

1986

La commune compte plus de 2000 habitants et aux alentours de 1100 logements (936 au recensement de 1982, 1226 au recensement de 1990).

Les lotissements en première couronne se confortent.

Les nappes d'habitat pavillonnaire se multiplient, s'étendent spatialement et se remplissent progressivement.



1995

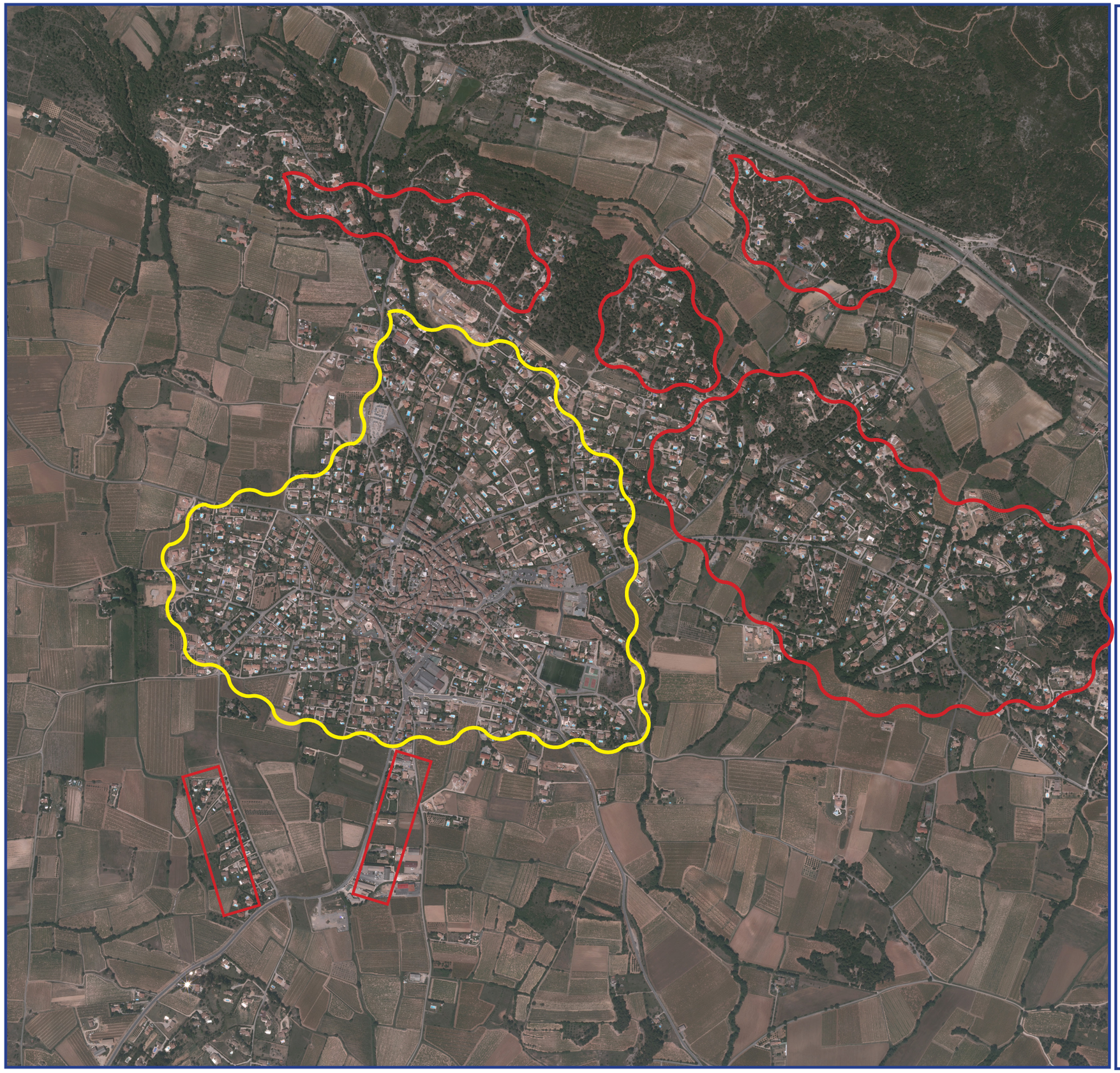
La commune compte environ 3500 habitants et aux alentours de 1500 logements (1226 au recensement de 1990 et 1636 au recensement de 1999).

La première couronne d'habitat pavillonnaire semi-dense se dessine.

L'habitat pavillonnaire excentré poursuit son développement (extension spatiale & densification).

Les équipements publics sont confortés (groupe scolaire Saint Exupéry, complexe sportif)

La zone d'activités économiques du Réal des Arlens émerge.

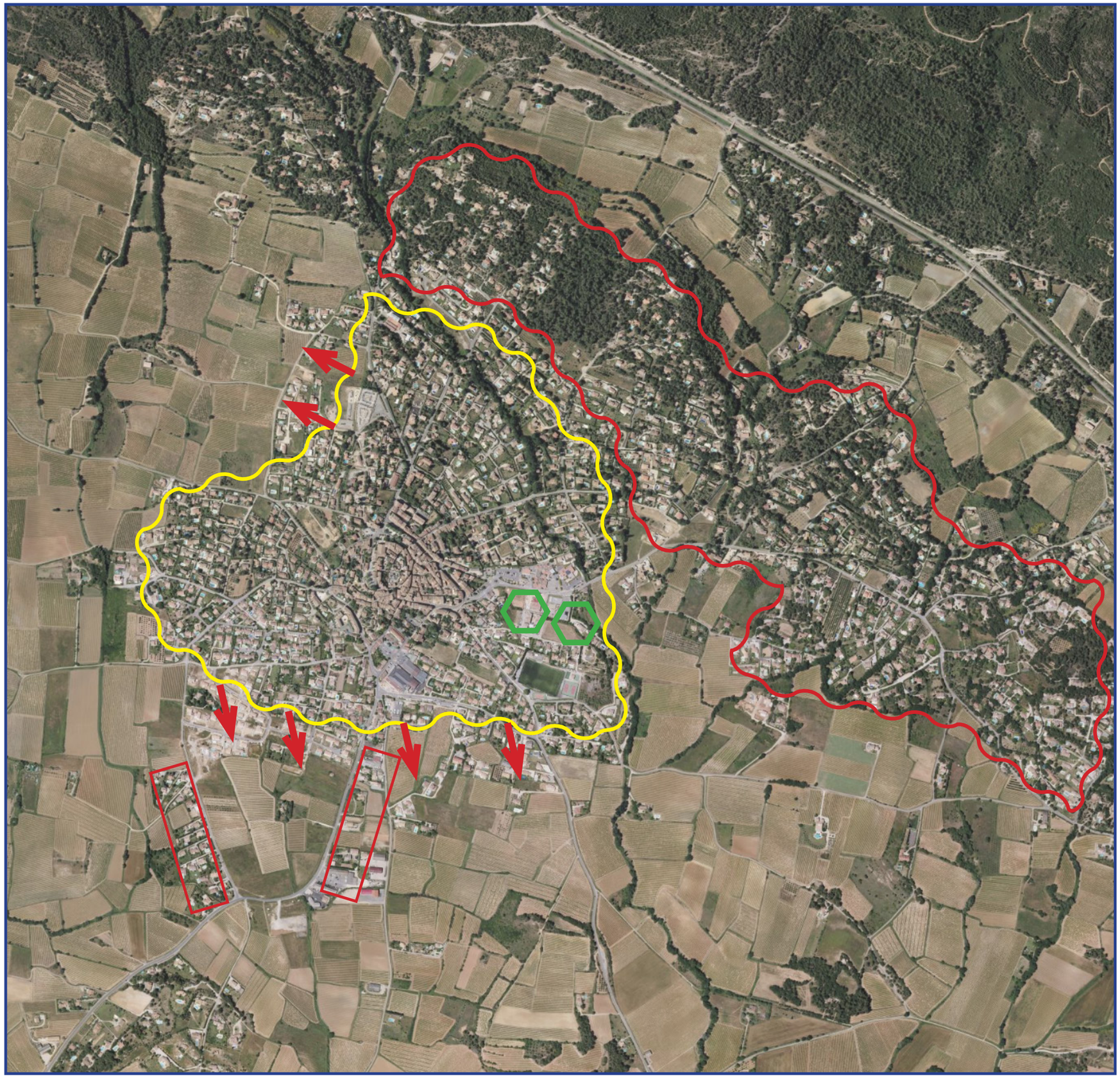


2010

La commune compte 4500 habitants et 2000 logements.

La première couronne d'habitat pavillonnaire semi-dense se densifie par un remplissage progressif des «dents creuses».

La dynamique d'extension des nappes d'habitat résidentiel excentrées est stoppée.



2020

La commune compte plus de 5000 habitants et 2350 logements.

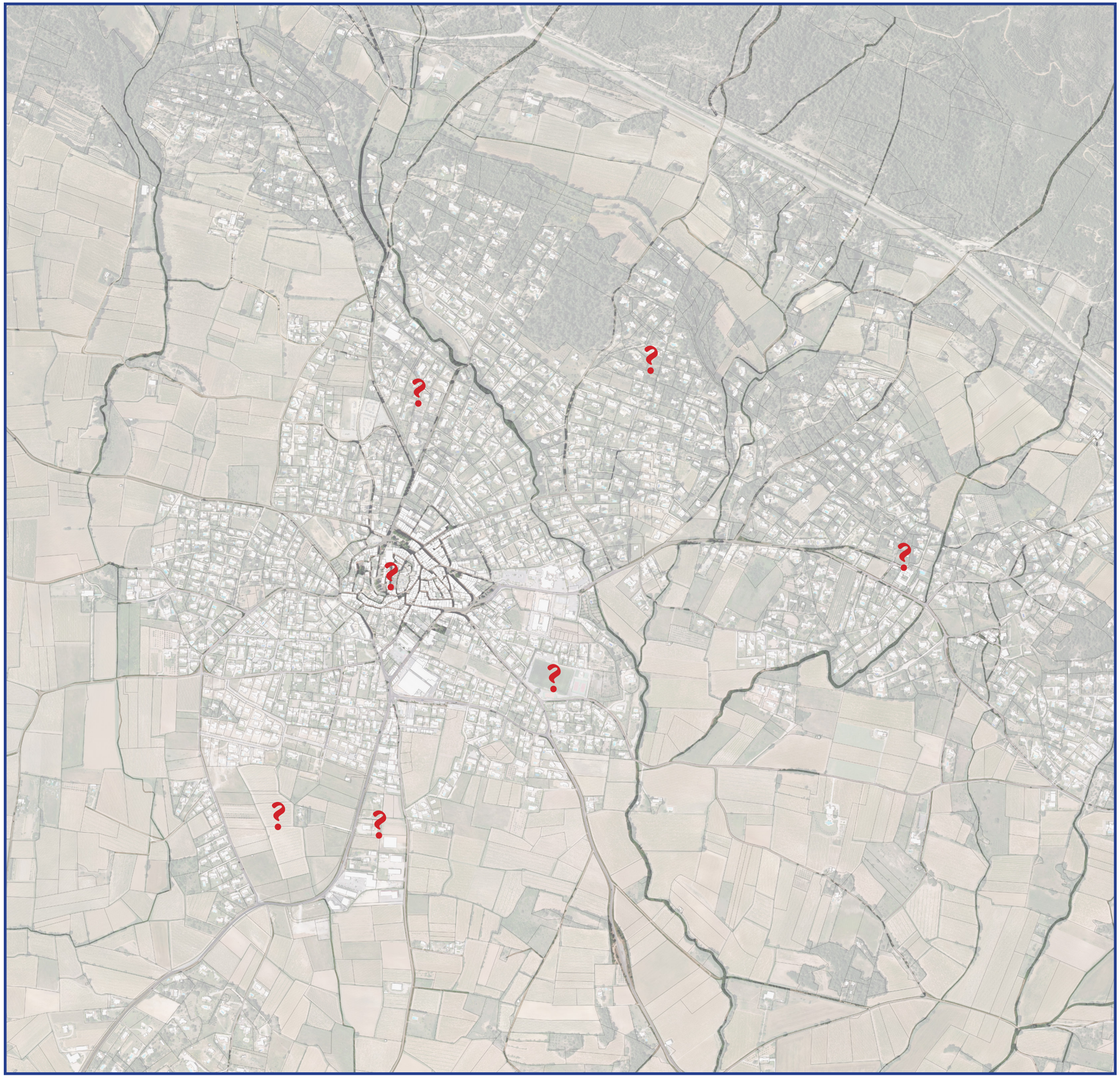
La densification de la première couronne se poursuit (exemple Pauquier) comblant quasiment toutes les dents creuses.
Cette première couronne s'étend spatialement sur ses franges Ouest (Puits Neuf) et Sud (Caulière, Saint Pierre).

Les nappes d'habitat résidentiel excentré se densifient fortement par comblement des dents creuses et divisions foncières.

Le terroir agricole est sacralisé par la création de la Zone Agricole Protégée.

En synthèse, les deux extraits cartographiques ci-dessous illustrent la dynamique de développement de la commune sur un pas de temps de 45 ans (1975-2020).

Sur cette période :
- la population communale est passée de 1270 à 5700 habitants, soit une multiplication par 4,5 et une augmentation de 348%
- le parc de logements est passé de 636 à 2400 unités, soit une multiplication par 3,8 et une augmentation de 277%
- la «tâche urbaine» est passée d'environ 35 hectares à environ 380 hectares, soit une multiplication par 10,8 et une augmentation de 985%
- la densité urbaine moyenne (rapport nombre de logements & superficie de la «tâche urbaine») est passée de 18,2 logements par hectare à 6,3 logements par hectare



2035 ?

Les principaux enjeux :

- contenir la croissance démographique et urbaine
- limiter l'étalement urbain & protéger les terres agricoles
- préserver un cadre de vie en mutation
- répondre aux nécessaires besoins en nouveaux logements tout en diversifiant les typologies produites
- restructurer et renforcer les équipements publics
- améliorer les circulations et les déplacements
- conforter l'économie locale pour sortir du schéma d'une commune trop résidentielle
- valoriser les multiples atouts du territoire (situation, paysages, etc...)

Ces multiples enjeux supposent de passer d'une logique d'urbanisation «subie» à une urbanisation programmée.

La prospective doit en outre désormais s'inscrire dans le cadre de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et de l'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à échéance 2050.

Pour la déclinaison de cet objectif, il a été défini une «trajectoire» à échéance 2031 de diminution de 50% de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport au rythme de consommation constaté sur les dix années précédent la promulgation de la loi (2011-2021). La fixation de cette trajectoire suppose une analyse rétrospective de la consommation d'espace.

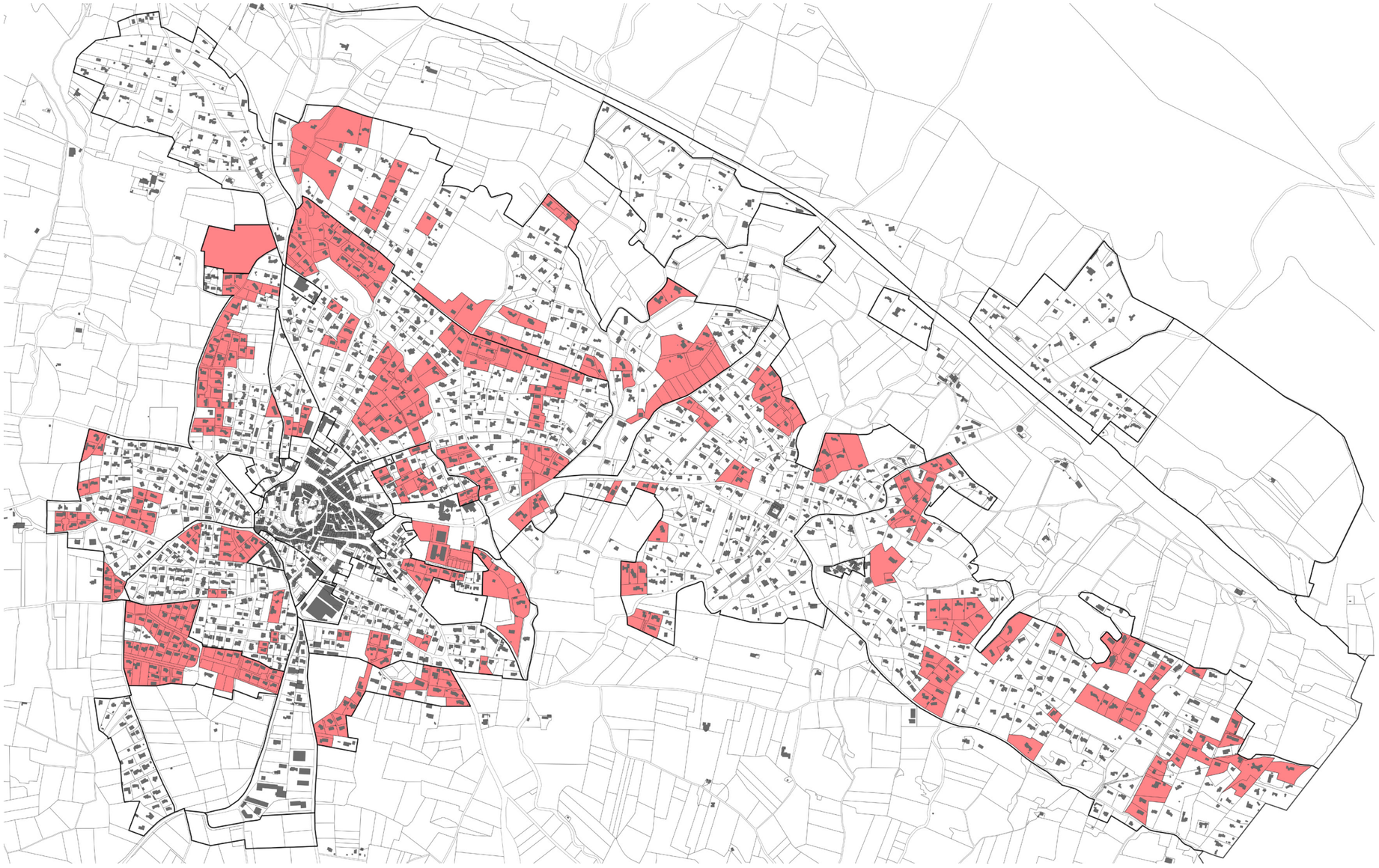
On observe sur Pourrières :

- entre 2010 et 2021, 657 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune

- ces nouveaux logements ont entraîné une consommation foncière totale de 70,29 hectares, consommation représentée ci-contre en aplat de couleur rouge

- ces nouveaux logements ont consommé en moyenne 1071 m2 par logement

- la densité moyenne de cette nouvelle production de logements s'établit à 9,34 logements par hectare.



Pour la déclinaison de la loi Climat et Résilience, seule la consommation des Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) doit être prise en considération.

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021 a donc été reconsidérée afin d'apprécier :

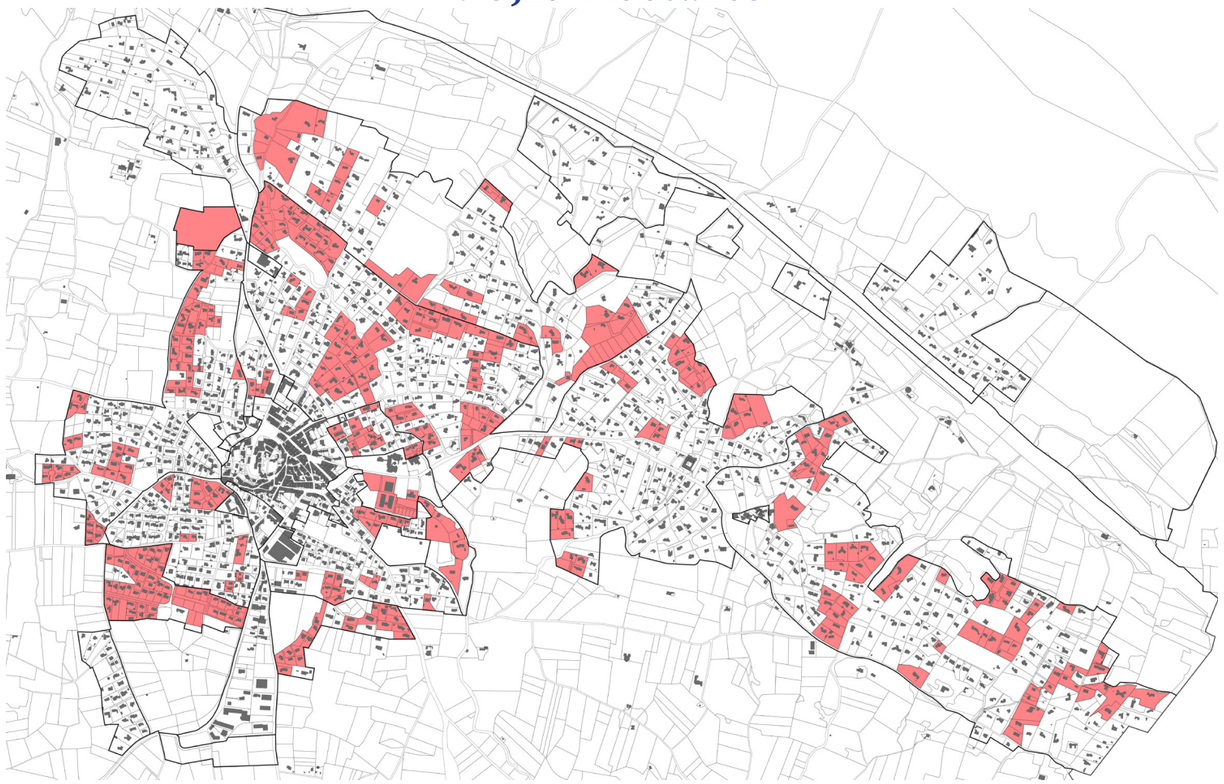
- d'une part la consommation en densification, c'est à dire au sein de l'enveloppe urbaine préexistante

- d'autre part la consommation en extension, c'est à dire en lieu et place de terrains initialement à vocation agricole ou naturelle

<u>Il en ressort une consommation estimée d'ENAF de 41,03 hectares.</u>

Consommation foncière totale 2011-2021

70,29 hectares

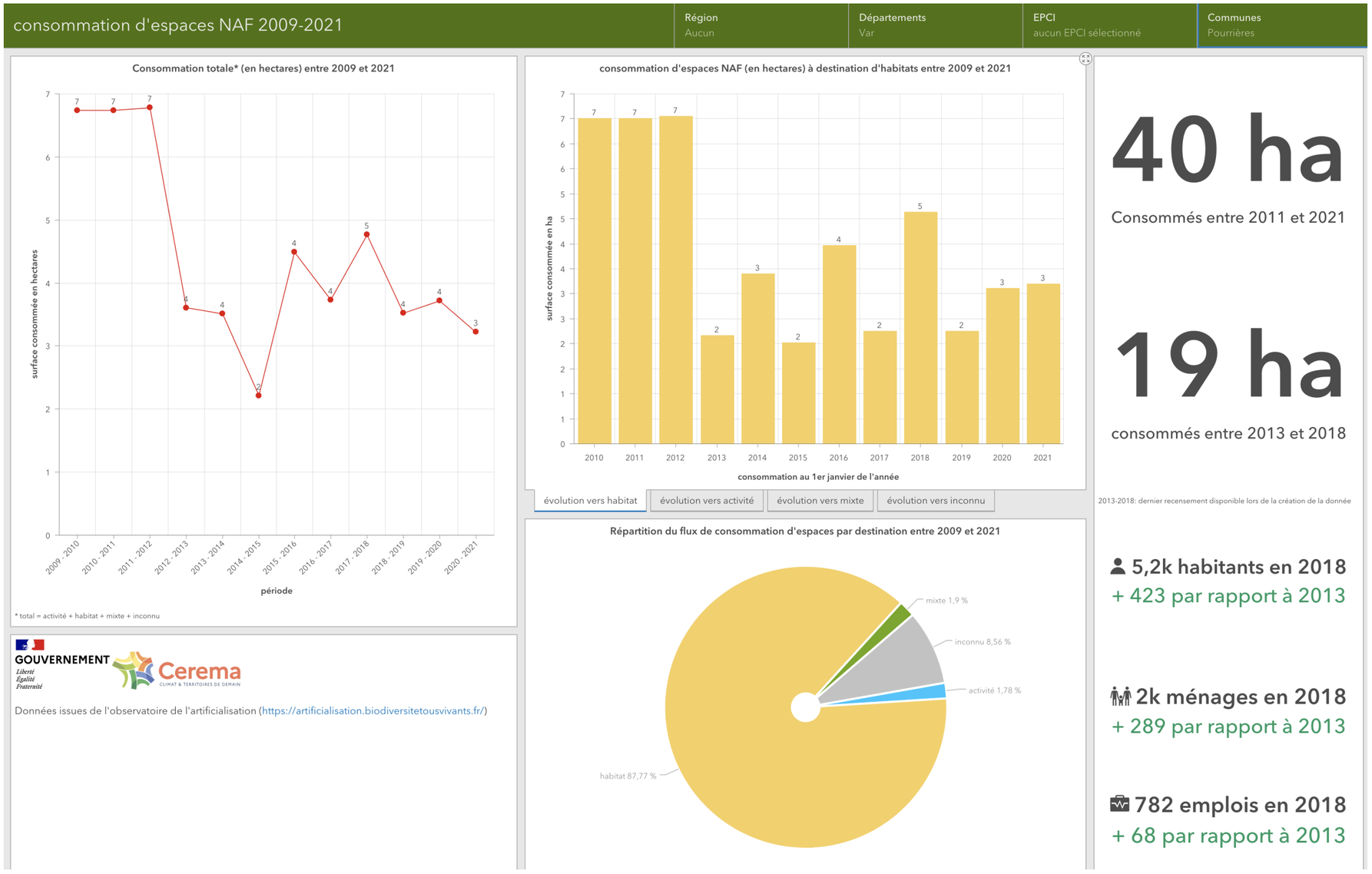


Consommation foncière en extension 2011-2021

41,03 hectares

Cette estimation d'une consommation de 41,03 hectares est confirmée par l'intelligence artificielle du portail de l'artificialisation des sols qui fait pour sa part état d'une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de 40 hectares sur la période de référence 2011-2021 (extrait ci-dessous).

On retiendra donc comme valeur de référence pour la définition de la trajectoire ZAN une consommation de 40 hectares sur la période 2011-2021.



RESSOURCES IA DE COUVERTURE DU SOL

Des données d'intelligence artificielle au service de la description des territoires.

Dans le cadre de l'observatoire de l'artificialisation des sols, l'IGN pilote la production de données géographiques décrivant l'occupation et l'usage des sols selon la nomenclature OCS GE.

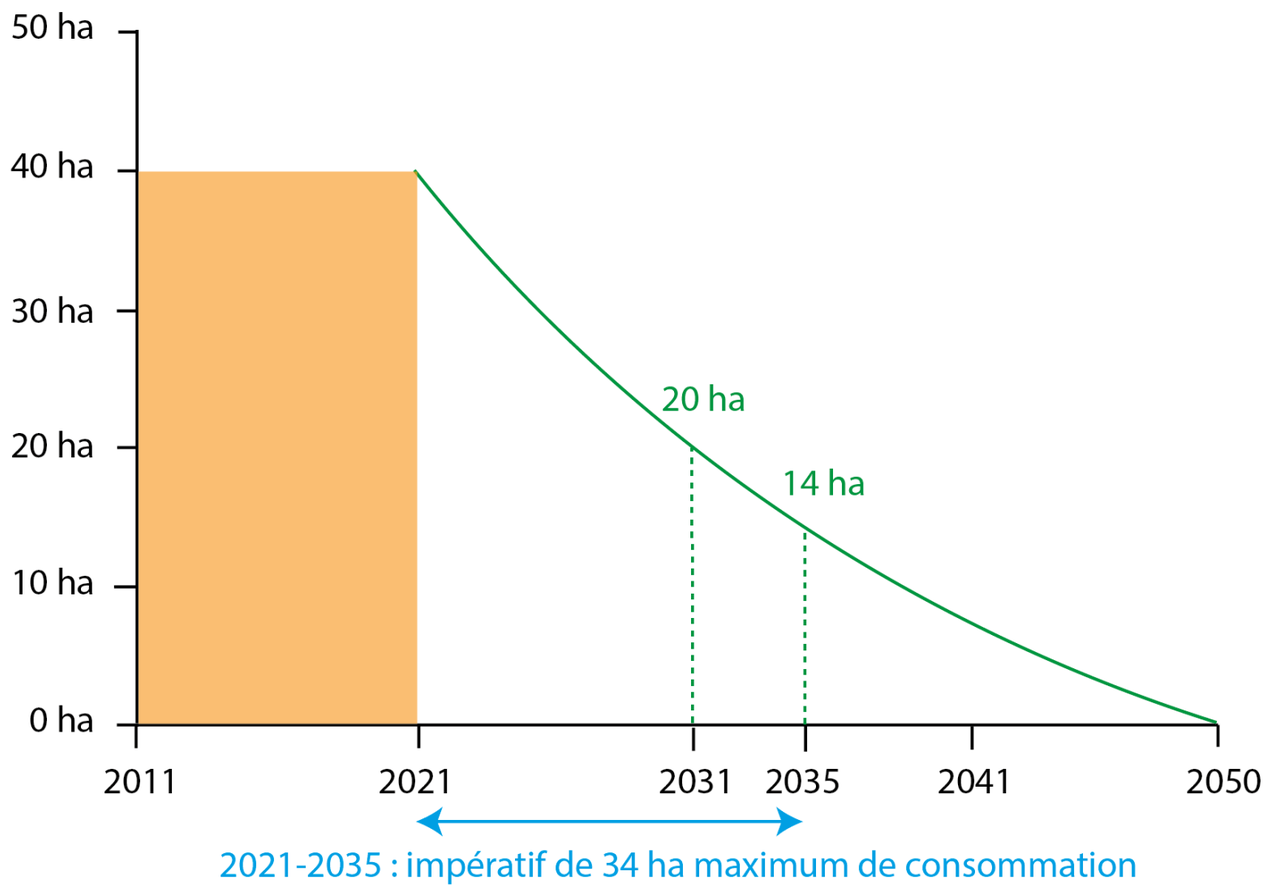
Afin de produire ces données rapidement sur l'ensemble du territoire national et à des coûts maîtrisés, l'IGN mise sur l'intelligence artificielle (IA) pour automatiser les chaînes de production initiale et de mise à jour de ces données.

Sur la base de référence d'une consommation de 40 ha sur la période 2011-2021, la déclinaison sur la commune de Pourrières de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace issue de la loi Climat et Résilience est illustrée par le graphique ci-dessous.
Ainsi :
- à échéance 2031 la réduction de 50% de la consommation enregistrée sur la période 2011-2021 conduit à une limitation de consommation de 20 hectares (50% de 40 hectares)
- pour la période 2031-2035 (2035 étant l'horizon de référence du PLU), la poursuite de la trajectoire conduit à une limitation de consommation de 14 hectares
- l'objectif du PLU est donc une limitation d'une consommation d'espace en extension de 34 hectares maximum à échéance 2035.

Cet objectif traduit une modération très significative de la consommation d'espace et un important engagement de lutte contre l'étalement urbain puisque cette «enveloppe» de 34 hectares :

- représente moins de 10% de la surface des espaces qui avaient été ouverts à l'urbanisation par les premiers documents d'urbanisme des années 1970/1980 (près de 400 hectares)

- représente moins de 50% des surfaces totales consommées par l'urbanisation au cours des dix dernières années.



Pour rappel, les axes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Axe 1 : Apaiser et maîtriser le rythme de développement démographique et urbain

1.1. Ralentir et maîtriser le rythme de croissance démographique
1.2. Fixer des objectifs limités de production de logements
1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements

Axe 2 : Préserver et valoriser le cadre de vie résidentiel

2.1. Se préserver d'une densification mal contrôlée
2.2. Définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle
2.3. Maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement

Axe 3 : Redéfinir la stratégie de développement urbain

3.1. Mener une stratégie foncière et une programmation urbaine
3.2. Poursuivre l'objectif d'un recentrage de l'urbanisation
3.3. Ralentir l'urbanisation sur certains secteurs pavillonnaires

Axe 4 : Accompagner les évolutions par une programmation d'équipements publics structurants

4.1. Permettre l'émergence de véritables pôles administratif et technique
4.2. Programmer la création d'un nouveau groupe scolaire et de nouveaux équipements
4.3. Poursuivre la requalification des espaces publics et encourager les projets innovants

Axe 5 : Recomposer la trame urbaine à partir d'un nouveau schéma de circulations et de déplacements

5.1. Apaiser les flux automobiles dans le village et sur ses abords
5.2. Repenser les modes de circulation et de déplacements
5.3. Assurer des liaisons inter-quartiers par une trame de déplacements doux

Axe 6 : Préserver et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel

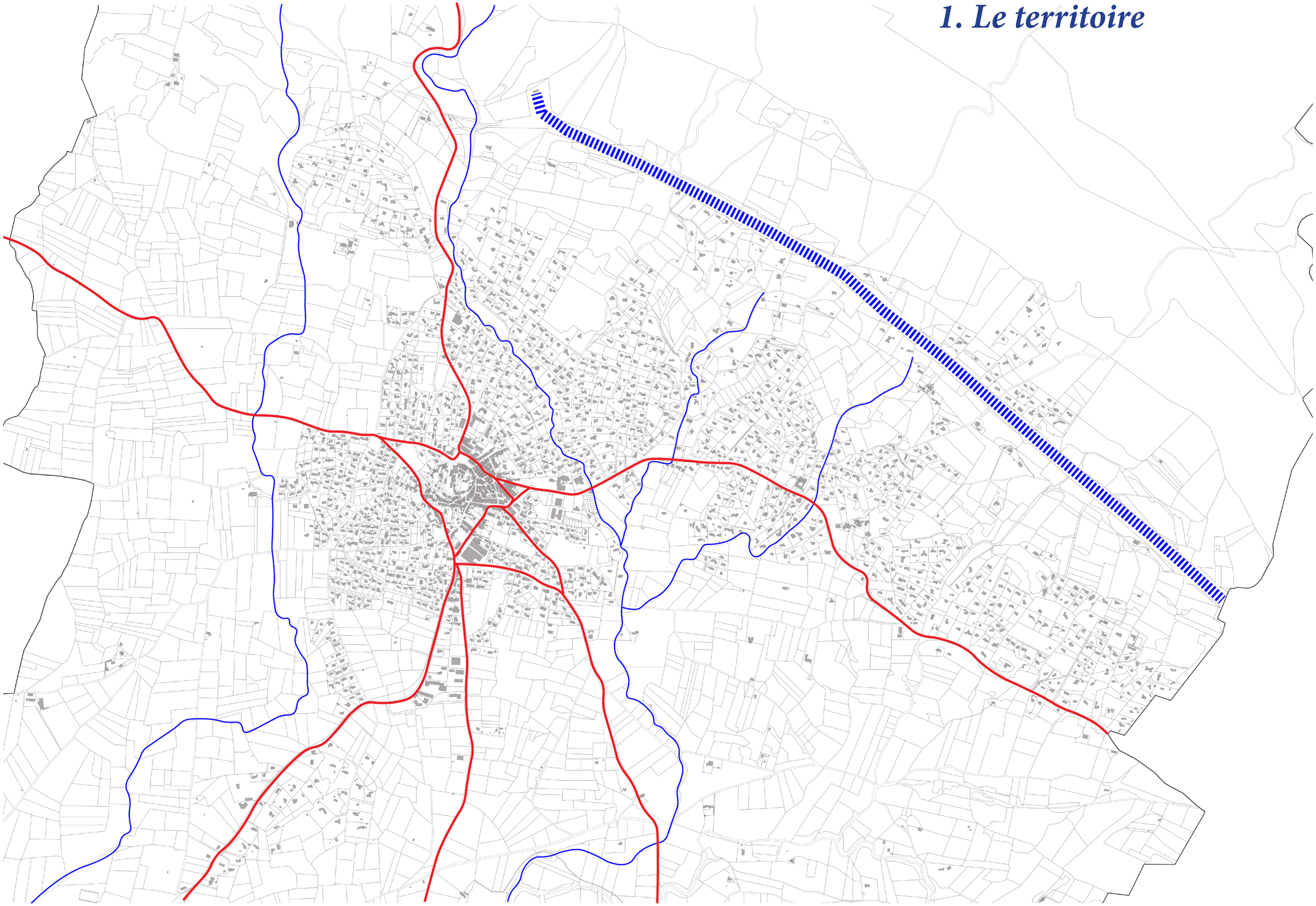
6.1. Introduire des dispositifs réglementaires d'inventaire et de protection patrimoniale et paysagère
6.2. Poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain
6.3. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)

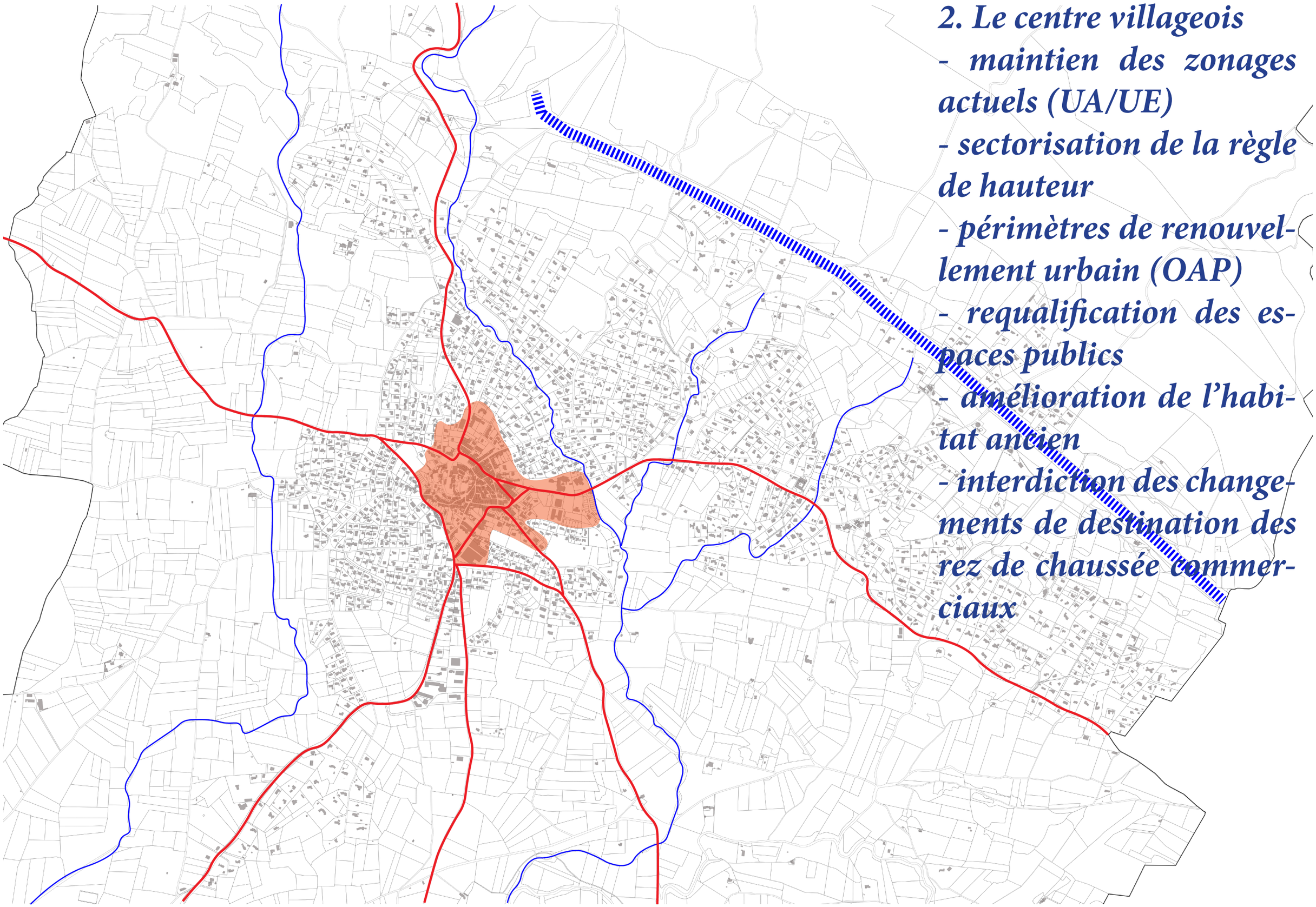
Axe 7 : Conforter et diversifier l'économie locale

7.1. Conforter et dynamiser l'agriculture
7.2. Permettre une diversification des activités agricoles
7.3. Développer et diversifier le tissu économique

Les pièces opposables du PLU (zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) doivent être déclinées <u>en cohérence</u> avec ces orientations du PADD.

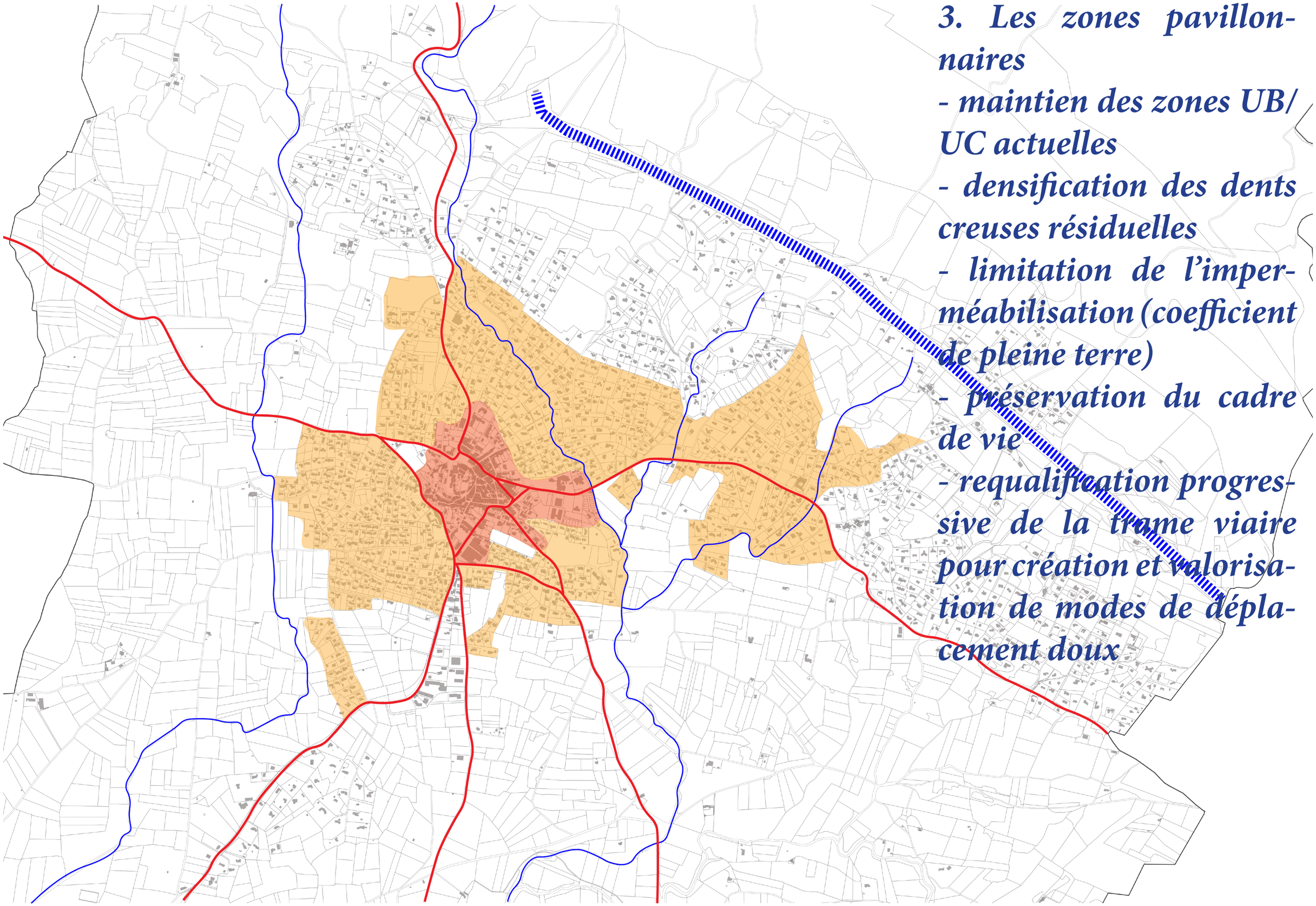
1. Le territoire





2. Le centre villageois

- maintien des zonages actuels (UA/UE)
- sectorisation de la règle de hauteur
- périmètres de renouvellement urbain (OAP)
- requalification des espaces publics
- amélioration de l'habitat ancien
- interdiction des changements de destination des rez de chaussée commerciaux



3. Les zones pavillonnaires

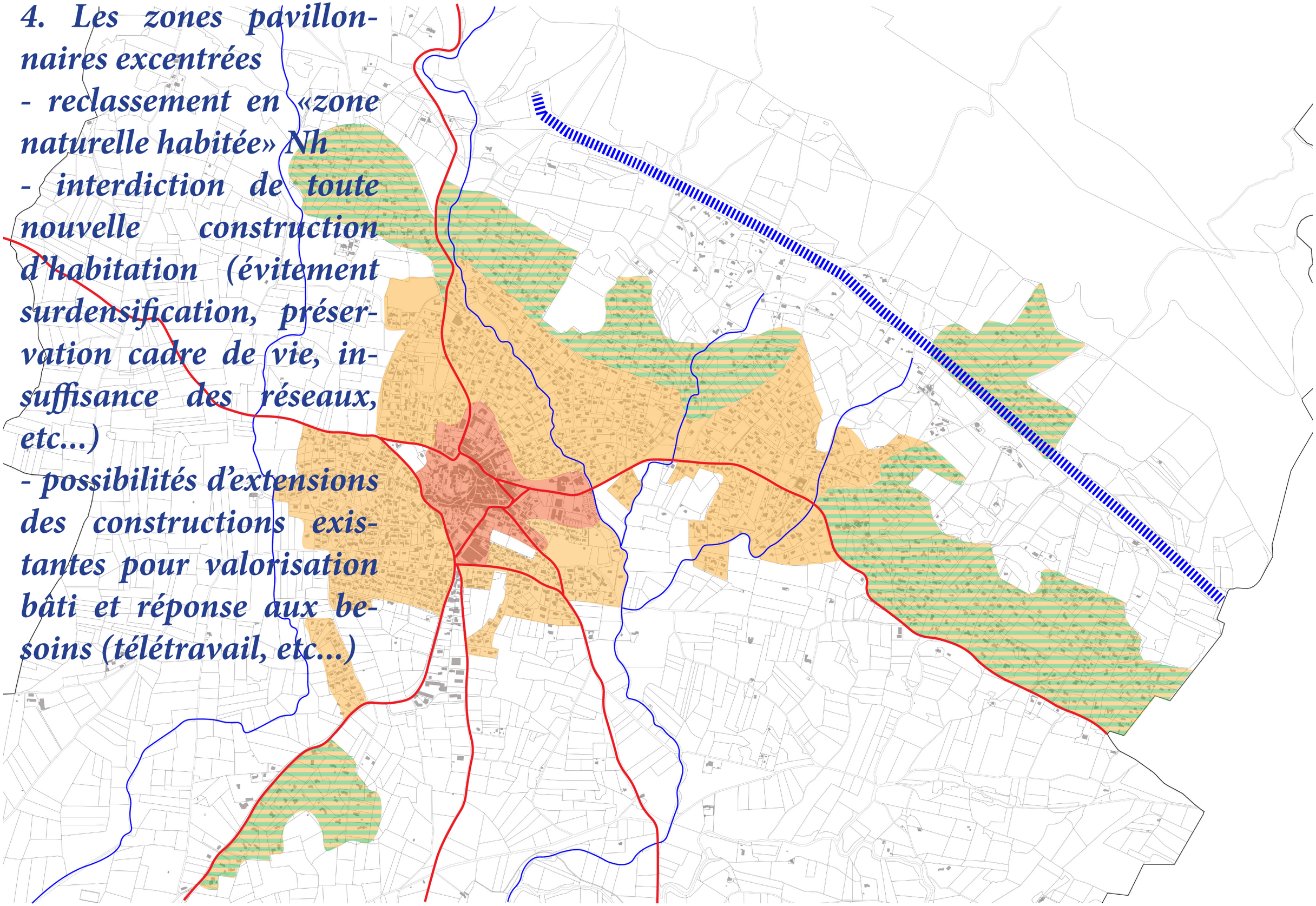
- maintien des zones UB/UC actuelles
- densification des dents creuses résiduelles
- limitation de l'imperméabilisation (coefficient de pleine terre)
- préservation du cadre de vie
- requalification progressive de la trame viaire pour création et valorisation de modes de déplacement doux

4. Les zones pavillonnaires excentrées

- reclassement en «zone naturelle habitée» Nh

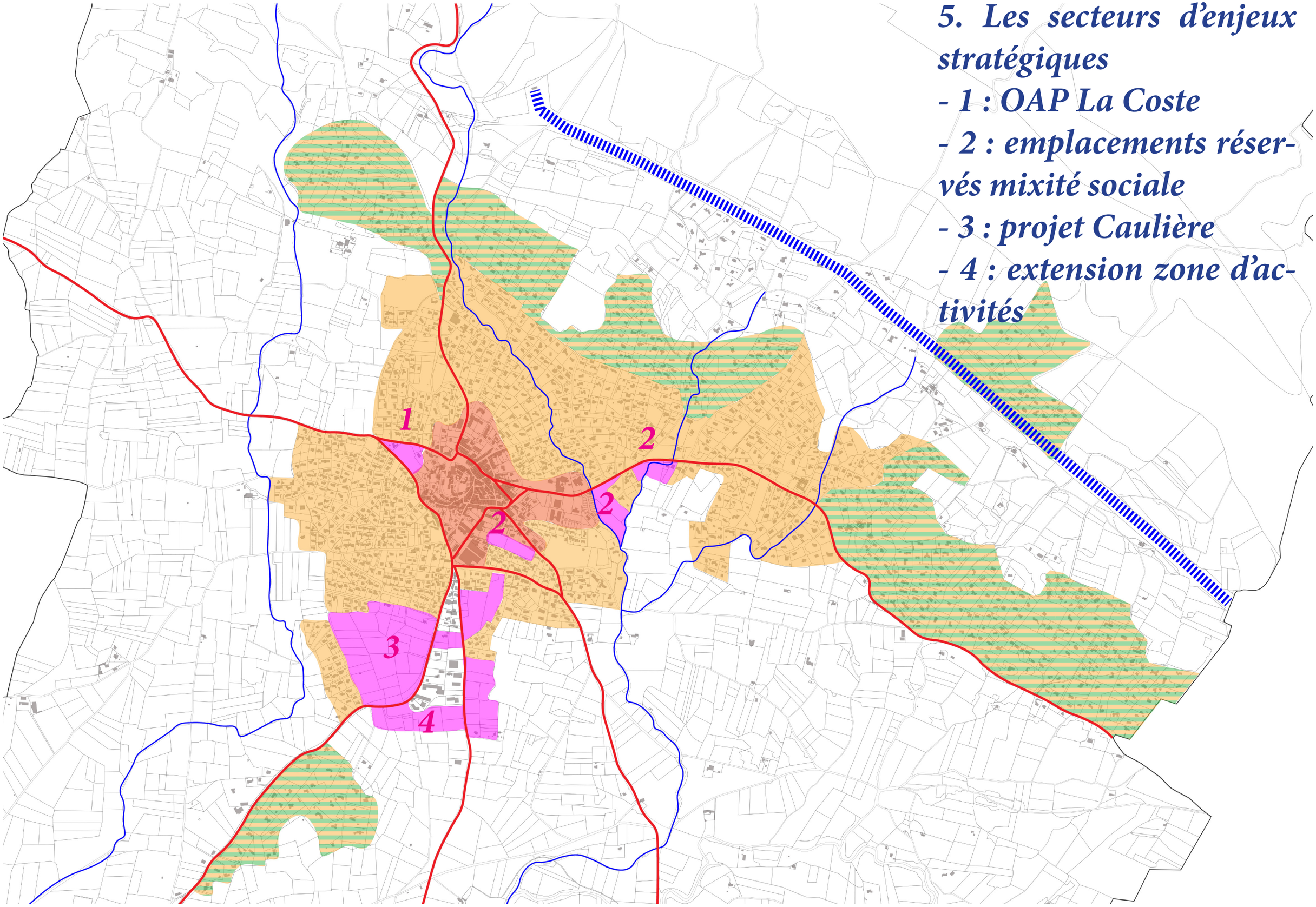
- interdiction de toute nouvelle construction d'habitation (évitement surdensification, préservation cadre de vie, insuffisance des réseaux, etc...)

- possibilités d'extensions des constructions existantes pour valorisation bâti et réponse aux besoins (télétravail, etc...)



5. Les secteurs d'enjeux stratégiques

- 1 : OAP La Coste
- 2 : emplacements réservés mixité sociale
- 3 : projet Caulière
- 4 : extension zone d'activités

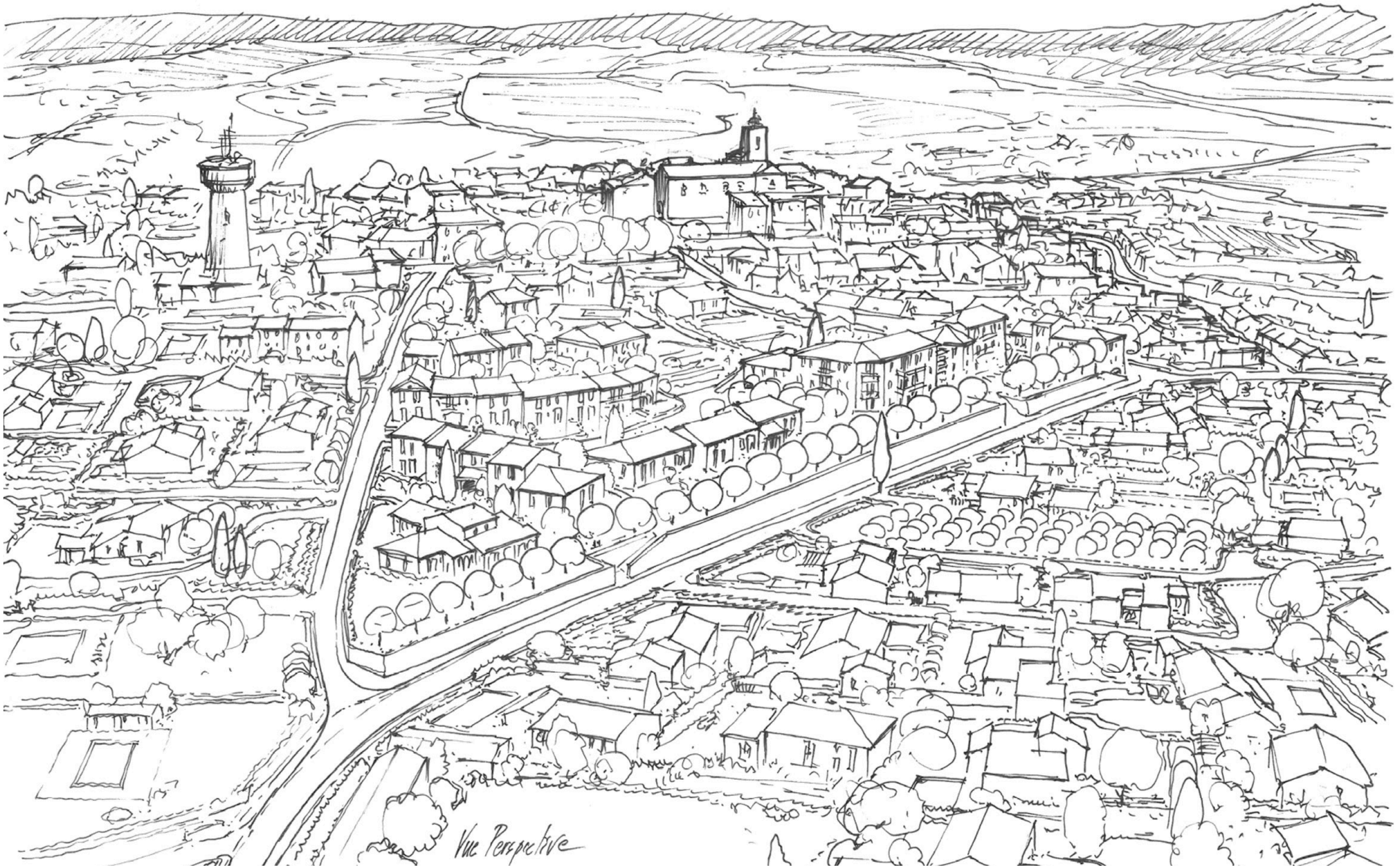


5.1 : OAP La Coste (enjeux)

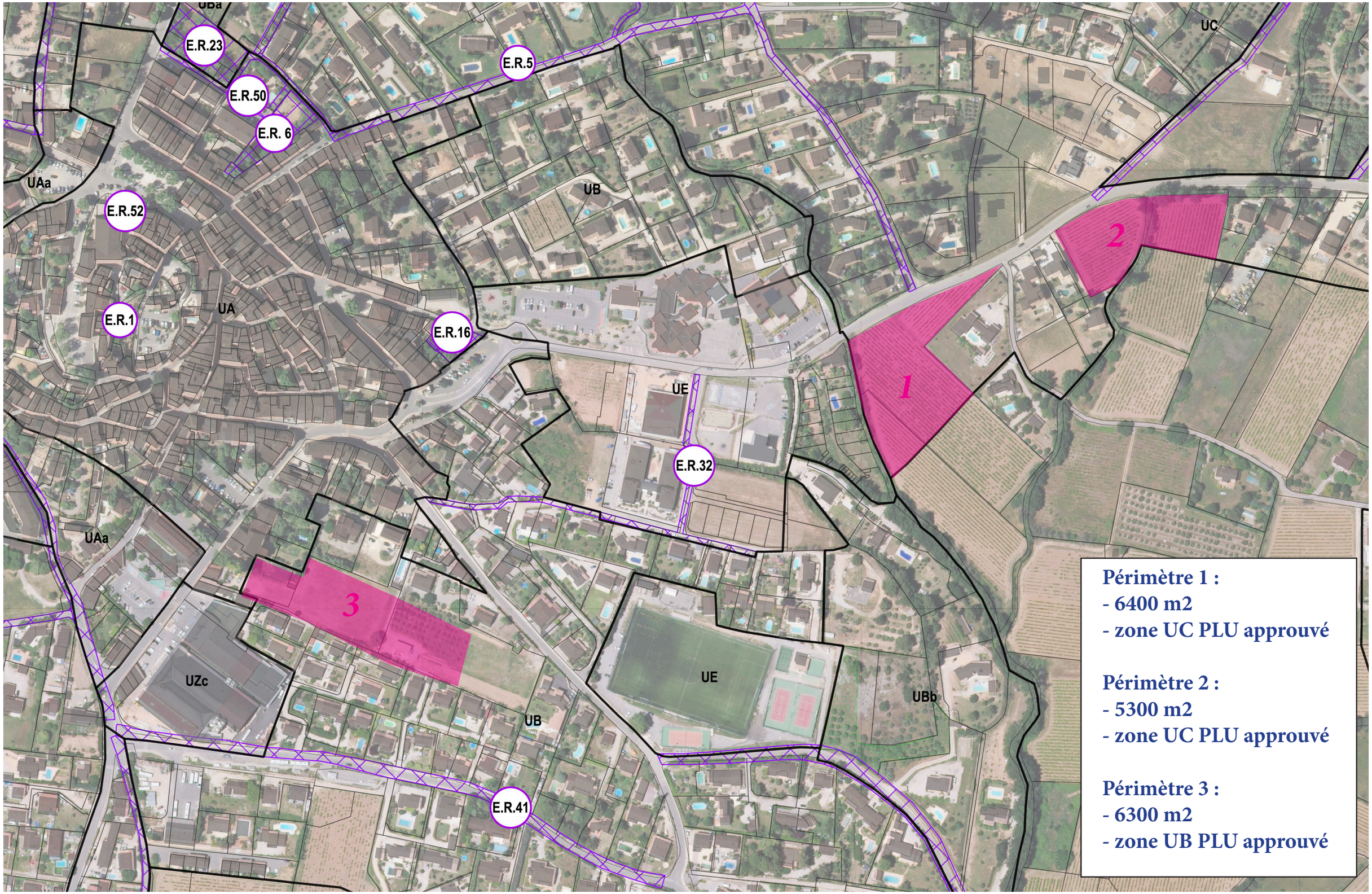
LES ENJEUX

1. Conserver la silouhette du village
2. Créer du Logement (social & accession)
3. Augmenter le parc de stationnement public
4. Préserver les vues du voisinage
5. Restaurer le chemin de la Coste
6. Créer une promenade
7. Préserver et prolonger l'alignement d'oliviers

5.1 : OAP La Coste (projet)



5.2 : emplacements réservés mixité sociale

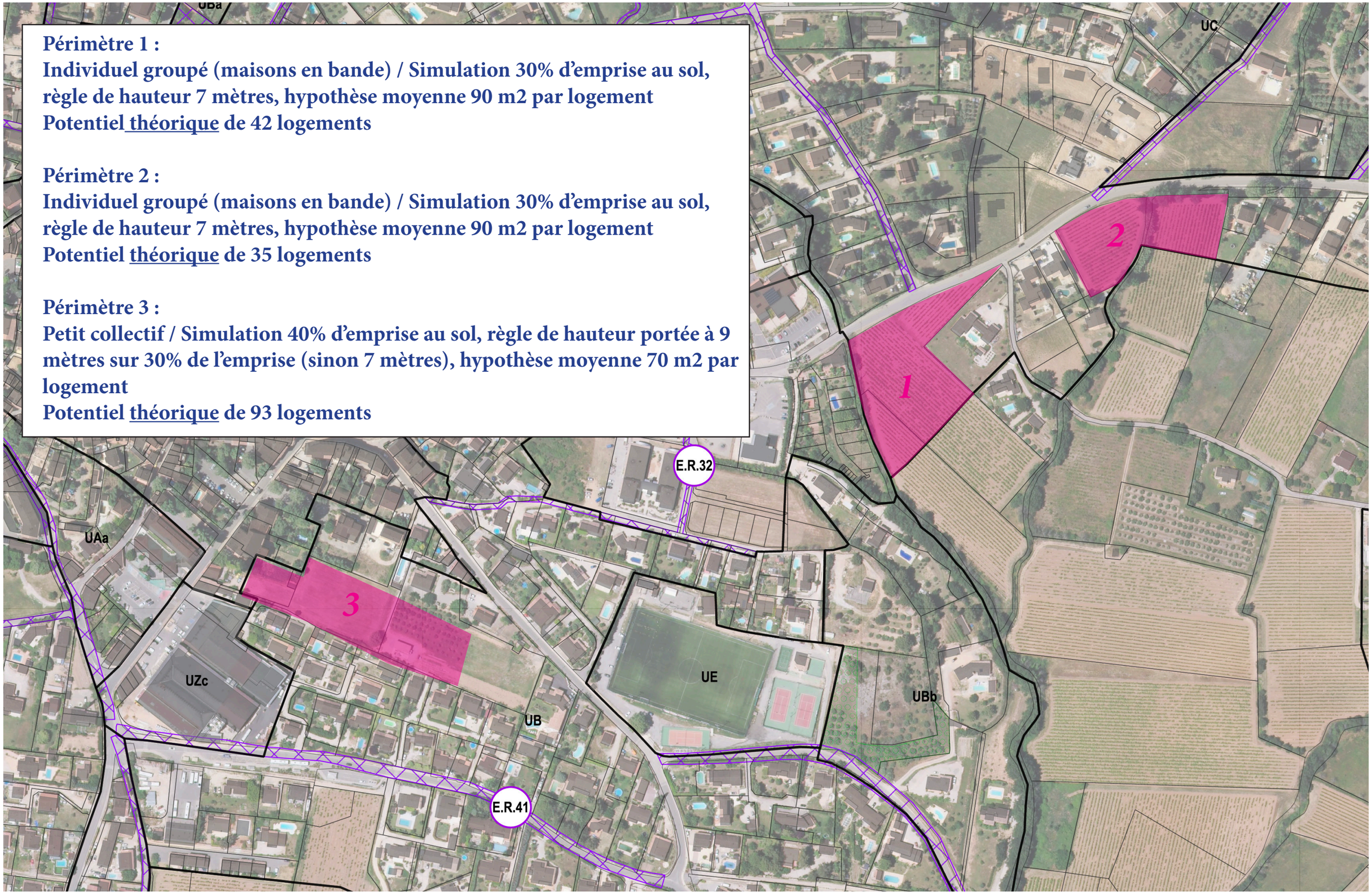


5.2 : emplacements réservés mixité sociale

Périmètre 1 :
Individuel groupé (maisons en bande) / Simulation 30% d'emprise au sol, règle de hauteur 7 mètres, hypothèse moyenne 90 m2 par logement
Potentiel théorique de 42 logements

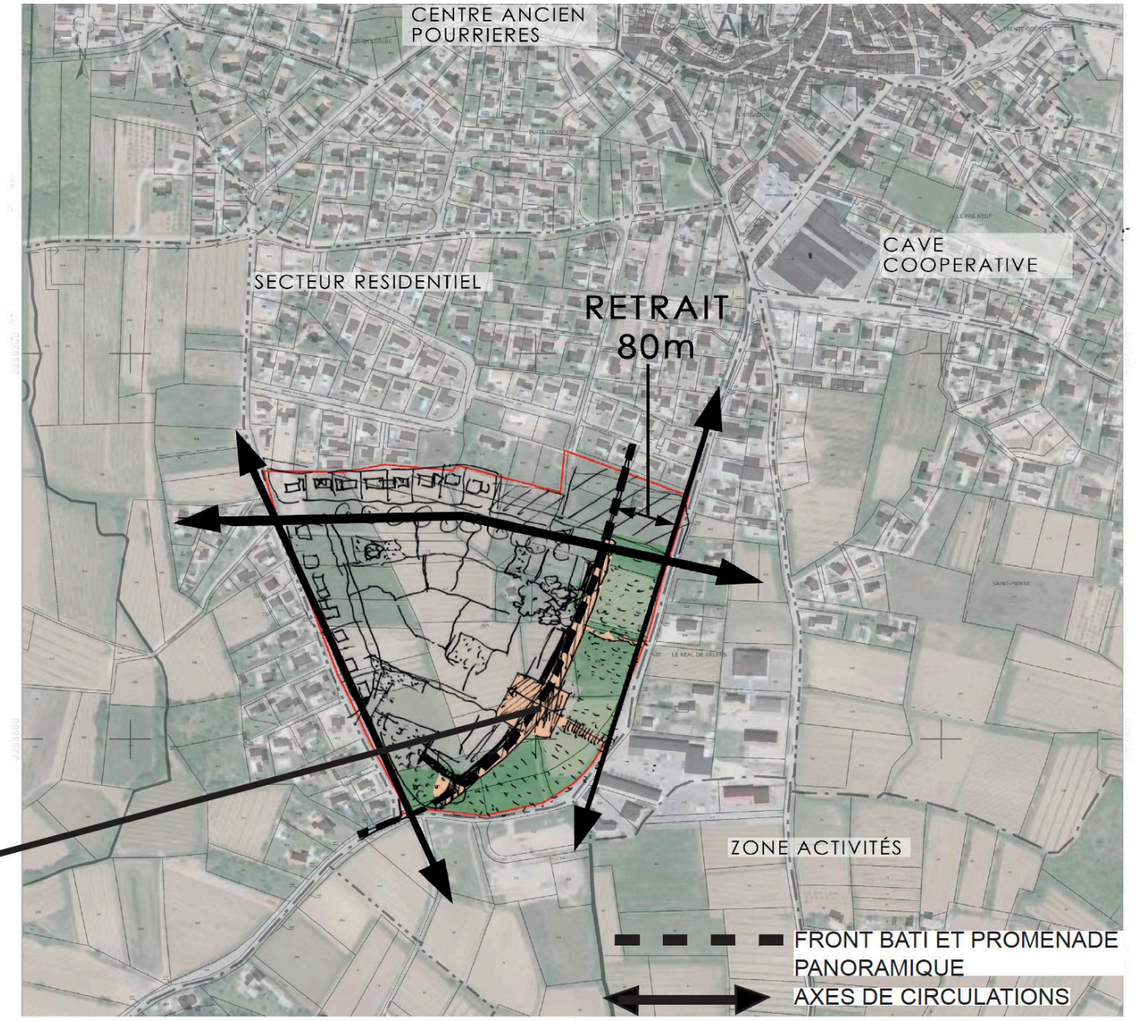
Périmètre 2 :
Individuel groupé (maisons en bande) / Simulation 30% d'emprise au sol, règle de hauteur 7 mètres, hypothèse moyenne 90 m2 par logement
Potentiel théorique de 35 logements

Périmètre 3 :
Petit collectif / Simulation 40% d'emprise au sol, règle de hauteur portée à 9 mètres sur 30% de l'emprise (sinon 7 mètres), hypothèse moyenne 70 m2 par logement
Potentiel théorique de 93 logements



ORIENTATION PROJET : RETRAIT PAYSAGER SUR L' ENTRÉE DE VILLAGE + PROMENADE PANORAMIQUE

REFERENCE PROJET LE BEAUSSET

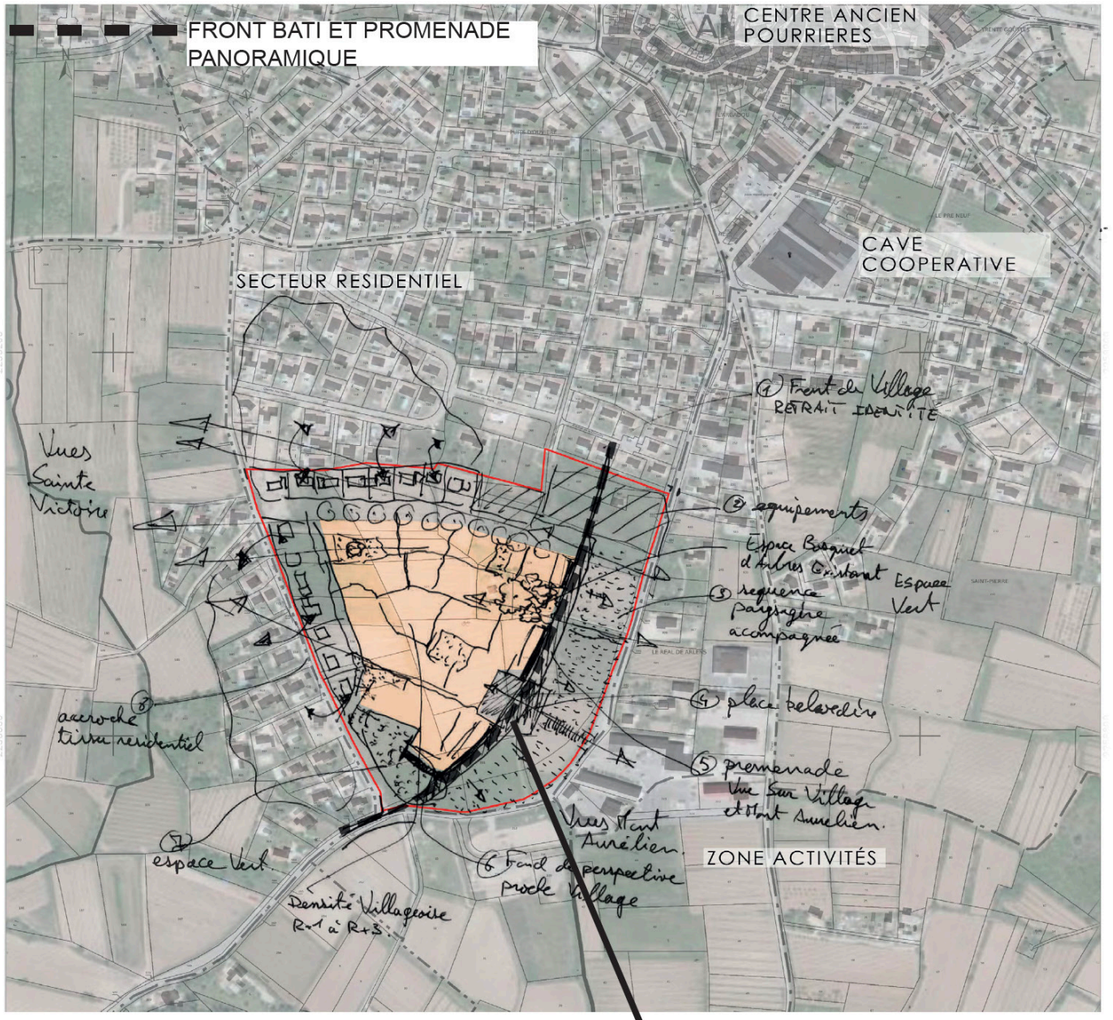


ORIENTATION PROJET : DENSITÉ VILLAGEOISE UNE FACADE CONTINUE & COHERENTE

REFERENCE PROJET LE BEAUSSET

AVANT

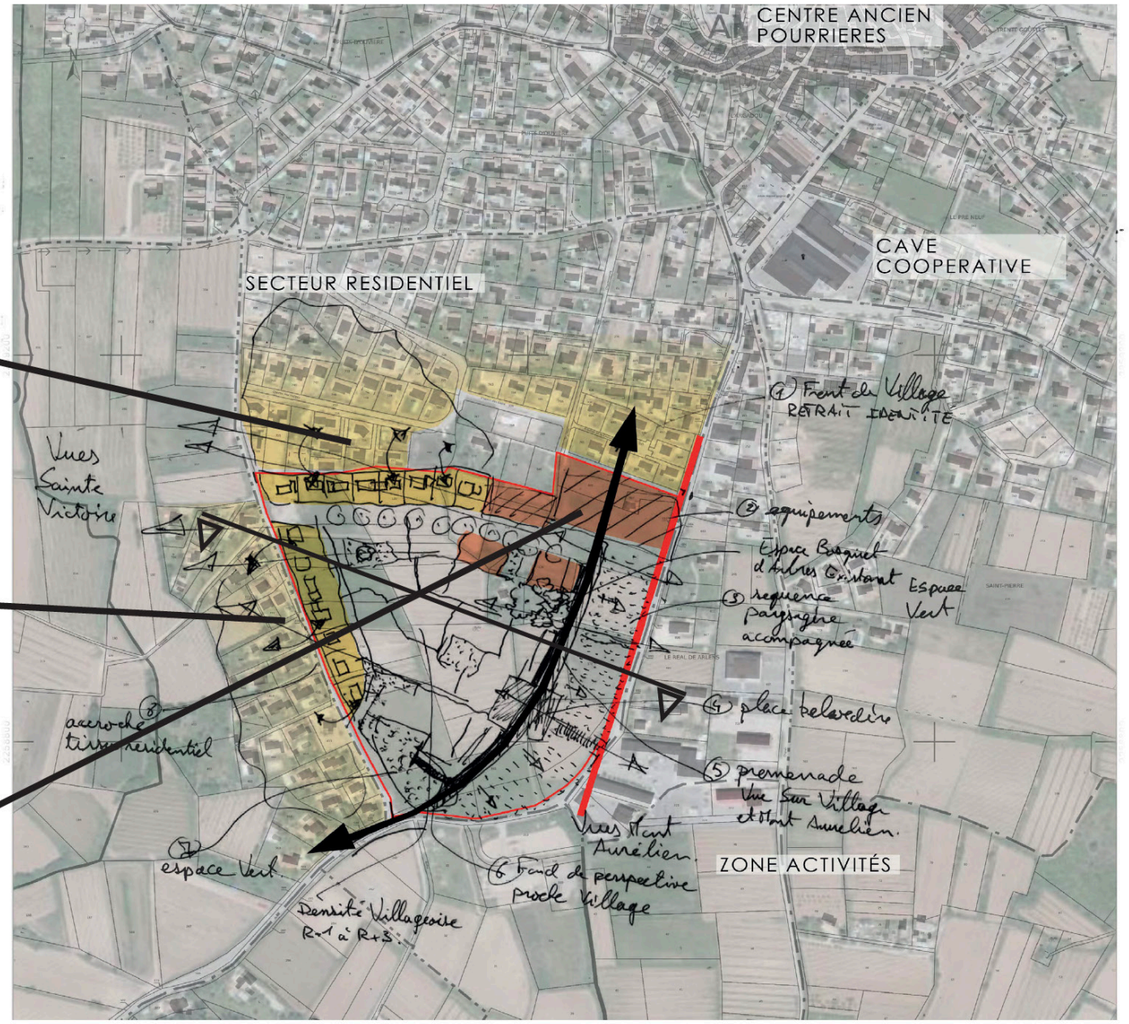
APRES



ORIENTATION PROJET : EQUIPEMENT / ACCROCHE AU TISSU EXISTANT = CONTINUITÉ DE GABARIT

TISSU EXISTANT

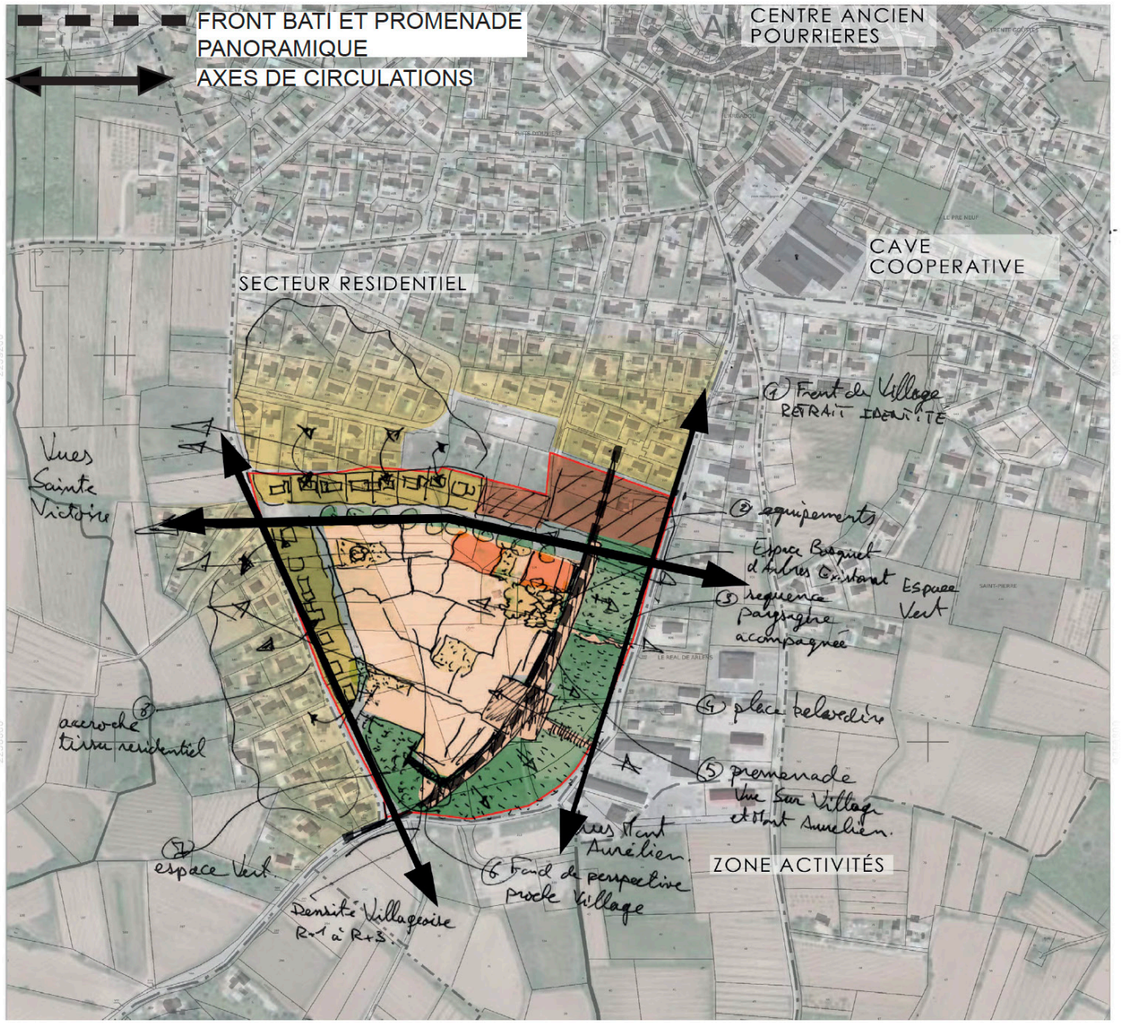
GROUPE SCOLAIRE, CRECHES, ...



COUPE EST/OUEST

ORIENTATION PROJET : DENSITÉ BATIE = TISSU VILLAGEOIS / RUELLES, VENELLES, PLACETTES,...

REFERENCE PROJET LE BEAUSSET



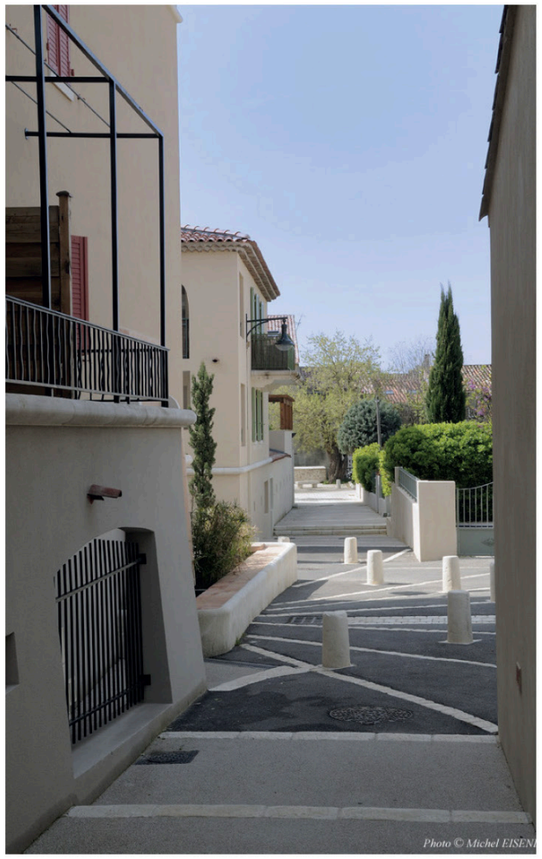


Photo © Michel EISENLOHR

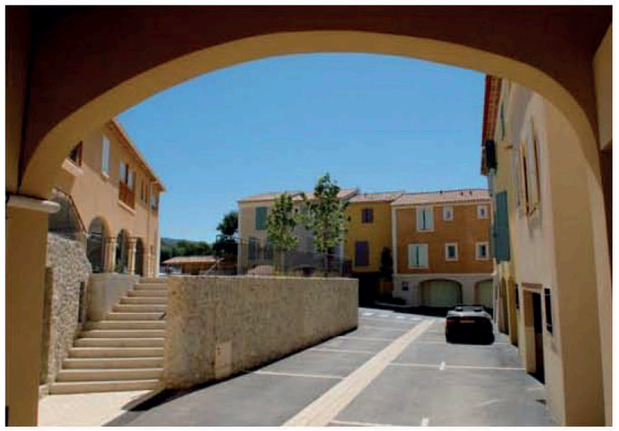
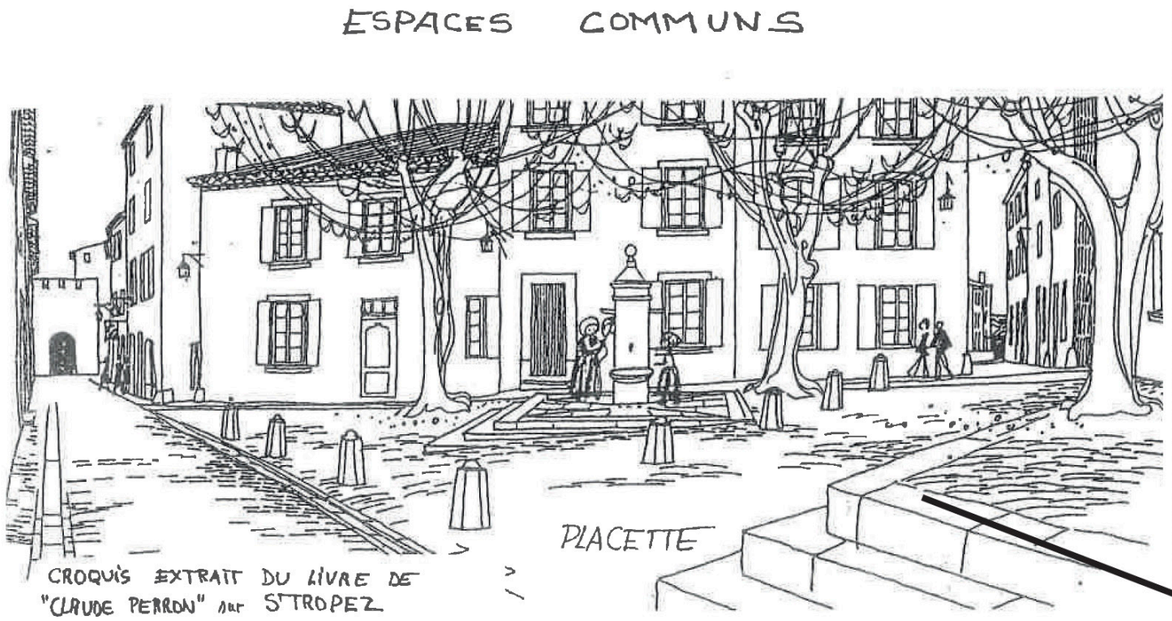
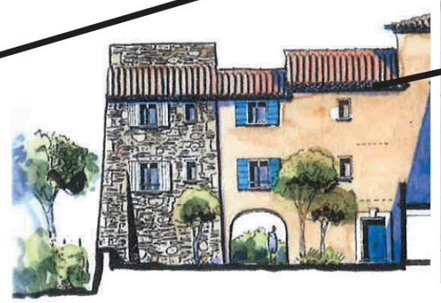


Photo © Michel EISENLOHR

ORIENTATION PROJET : STRUCTURER LE BATI PAR LE VIDE: ESPACES COMMUNS ET ESPACES VERTS OMNIPRESENTS

ORIENTATION PROJET : SIMULATION DE PLAN : MAISON DE VILLAGE, ET PETIT COLLECTIF

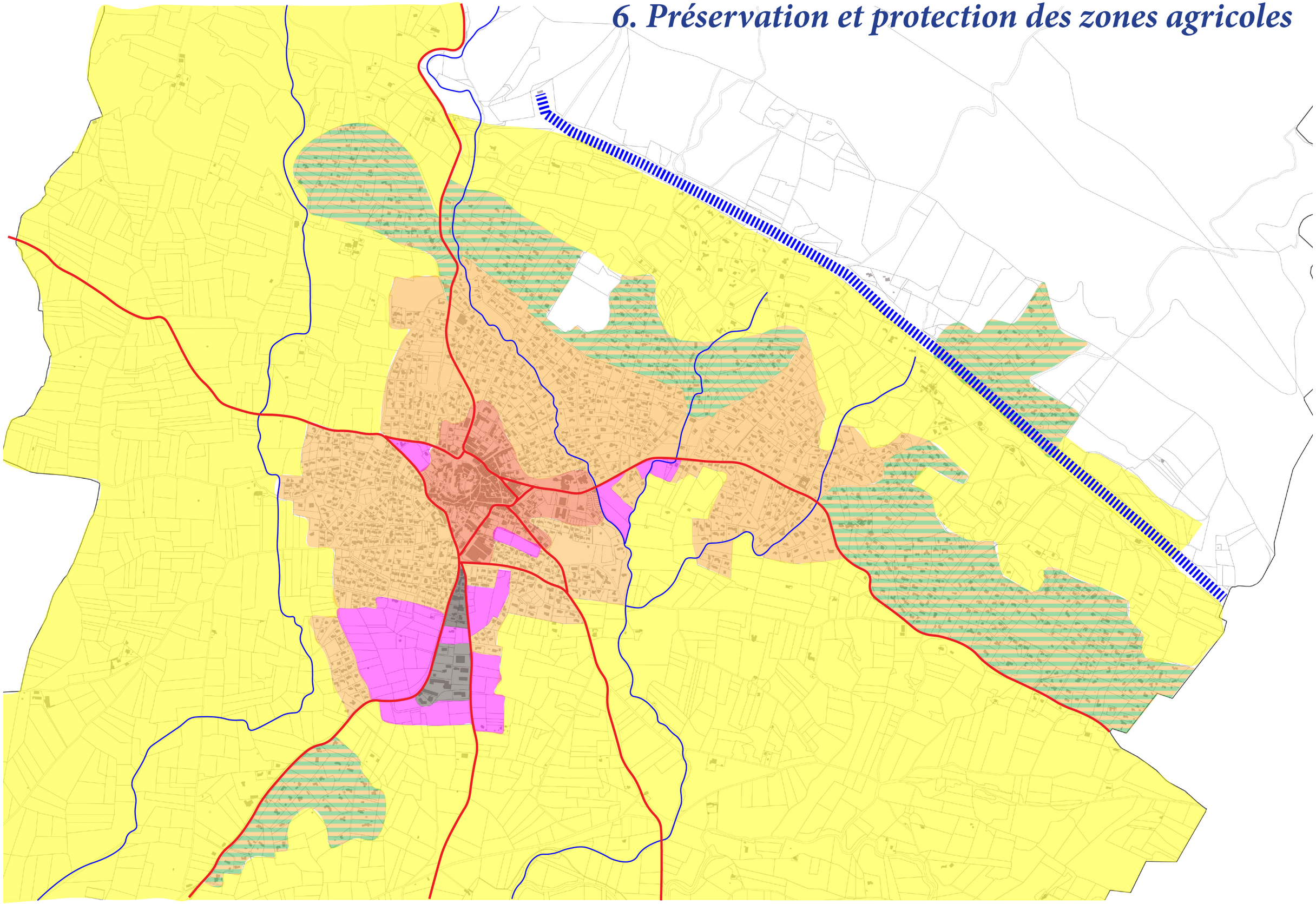




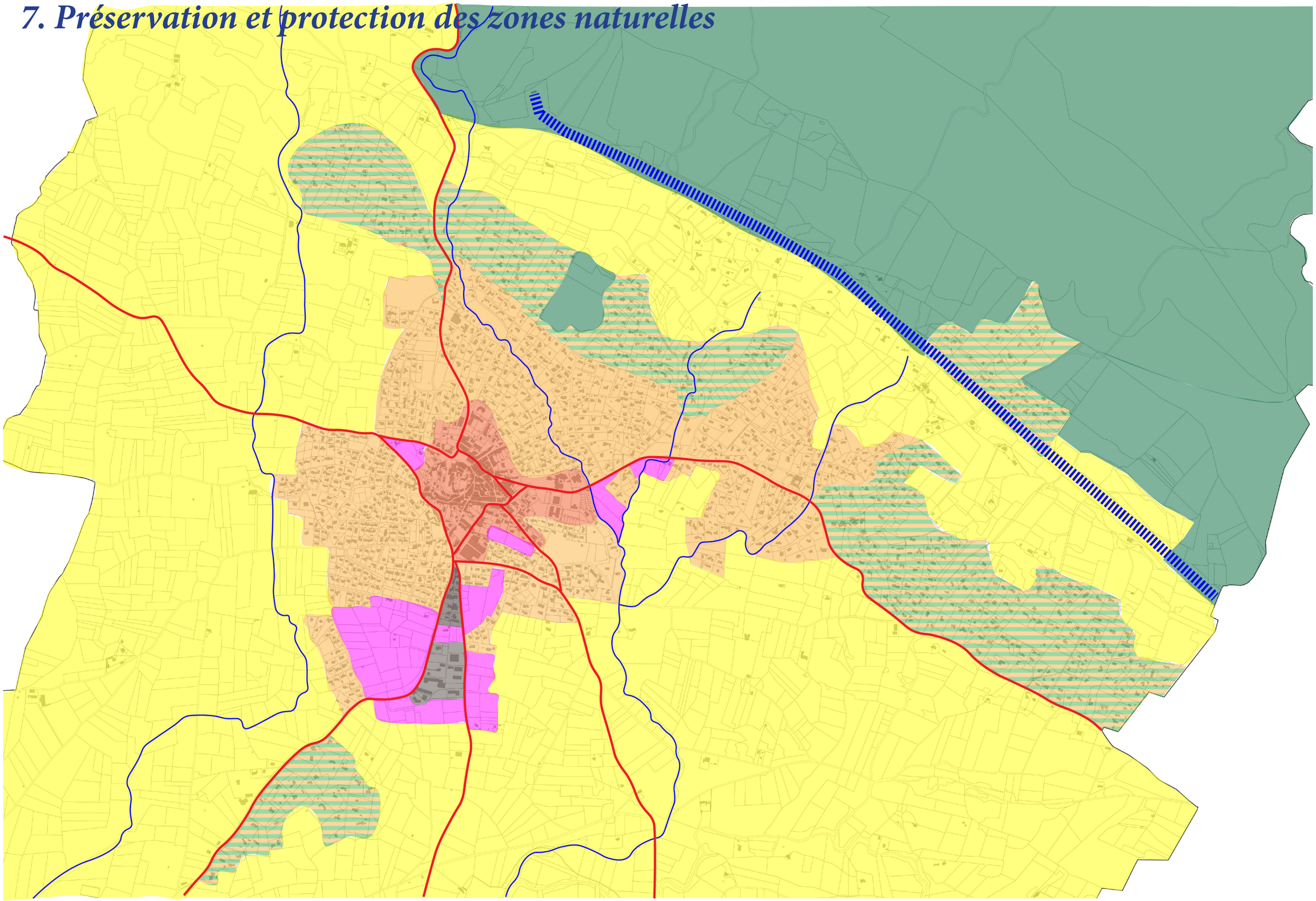
FACADE VILLAGEOISE R+2

5.3 : La Caulière

6. Préservation et protection des zones agricoles

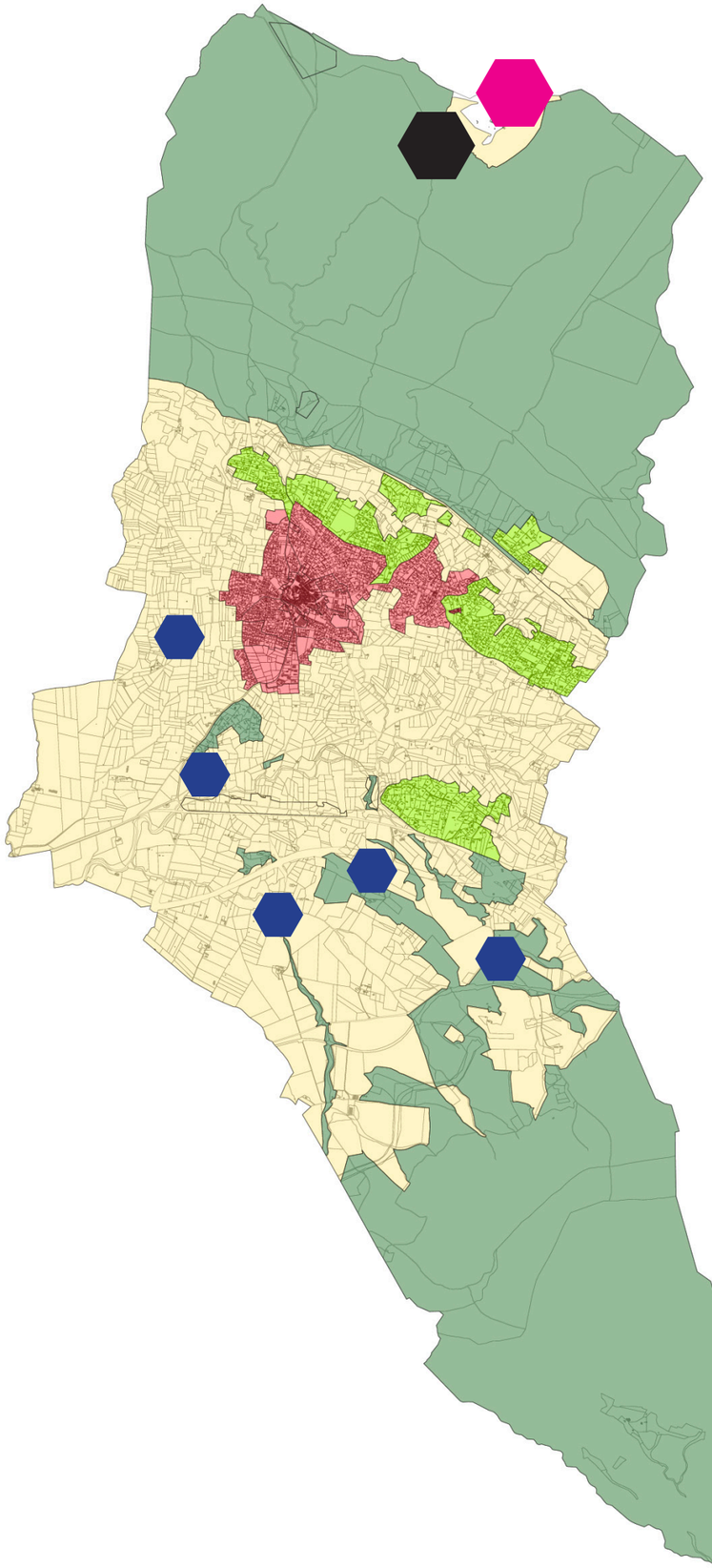


7. Préservation et protection des zones naturelles



8. Protection et valorisation des zones agricoles et naturelles de l'écrin communal

- *confortement du pôle économique du Planet*

- *accompagnement du projet de villa antique (projet Rhéa)*

- *poursuite de l'identification des possibles changements de destination en zones agricoles pour diversification et confortement des activités*