



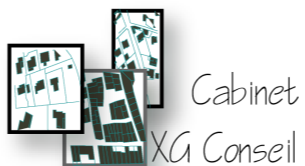
Commune de Pourrières

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). Il est à préciser que cette procédure avait déjà été engagée en 2023 (montage du dossier, recueil avis MRAE, notification aux Personnes Publiques Associées, mise à disposition du public) mais qu'elle n'avait pas été menée à son terme du fait d'un avis défavorable formulé sur le projet par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Depuis lors, le projet a été reconsidéré ce qui implique de reprendre la procédure après modification du dossier.

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).

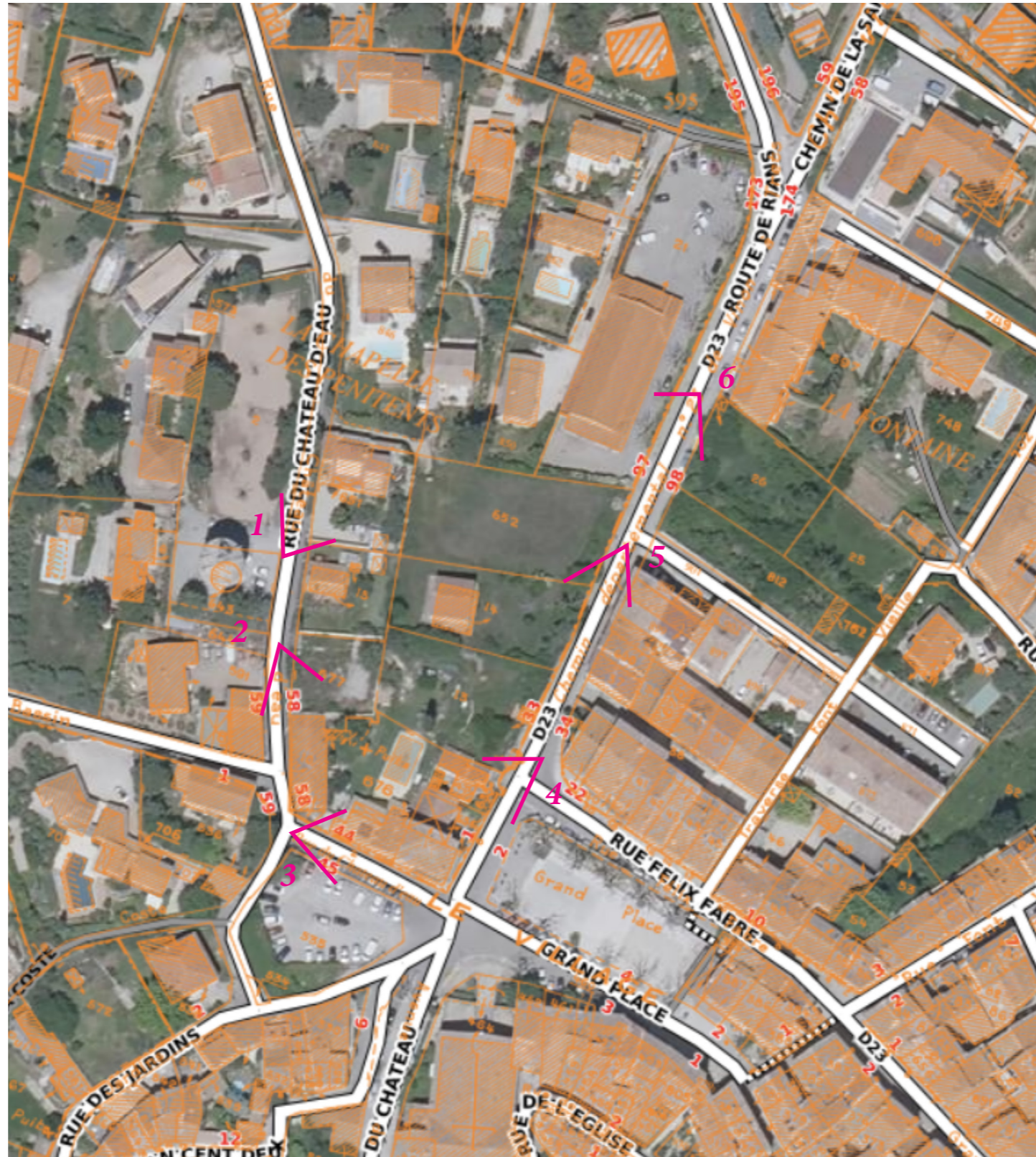
Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

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

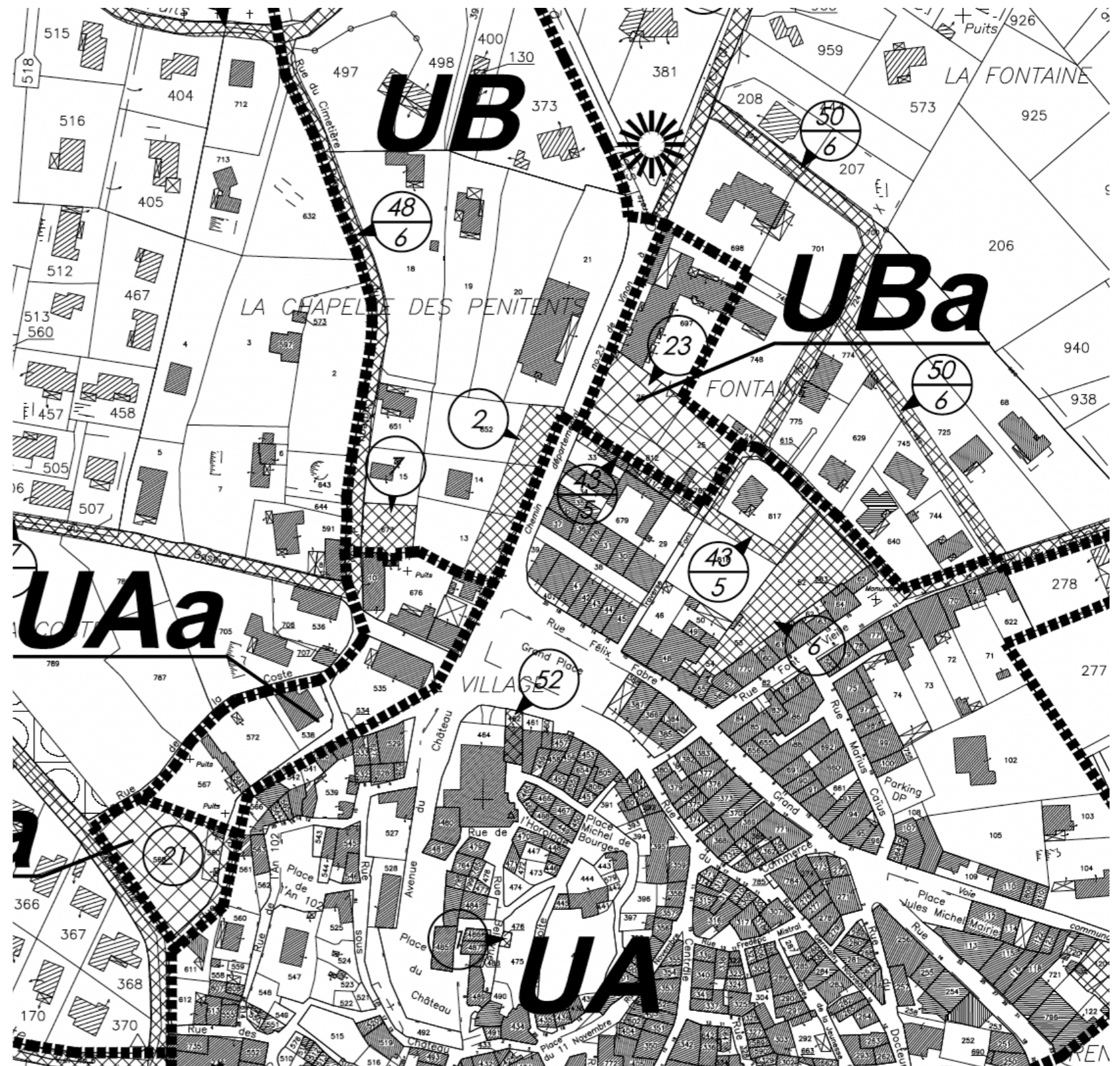
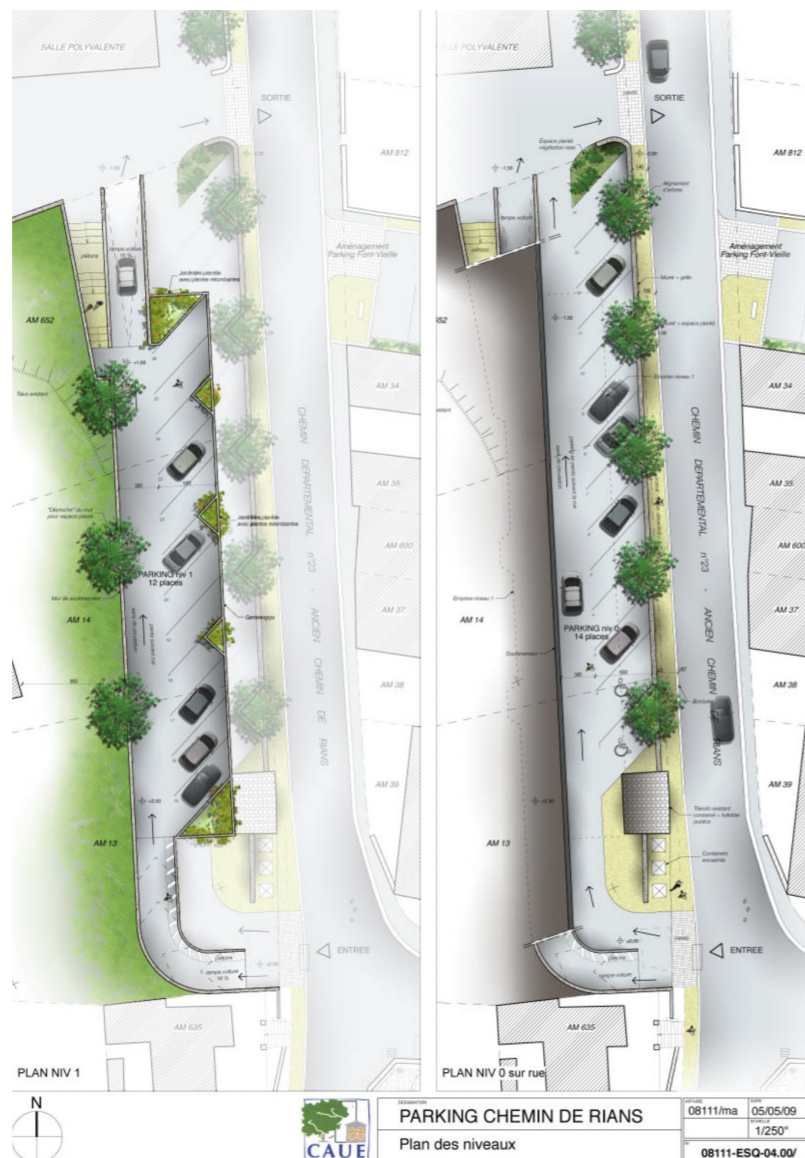


1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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.

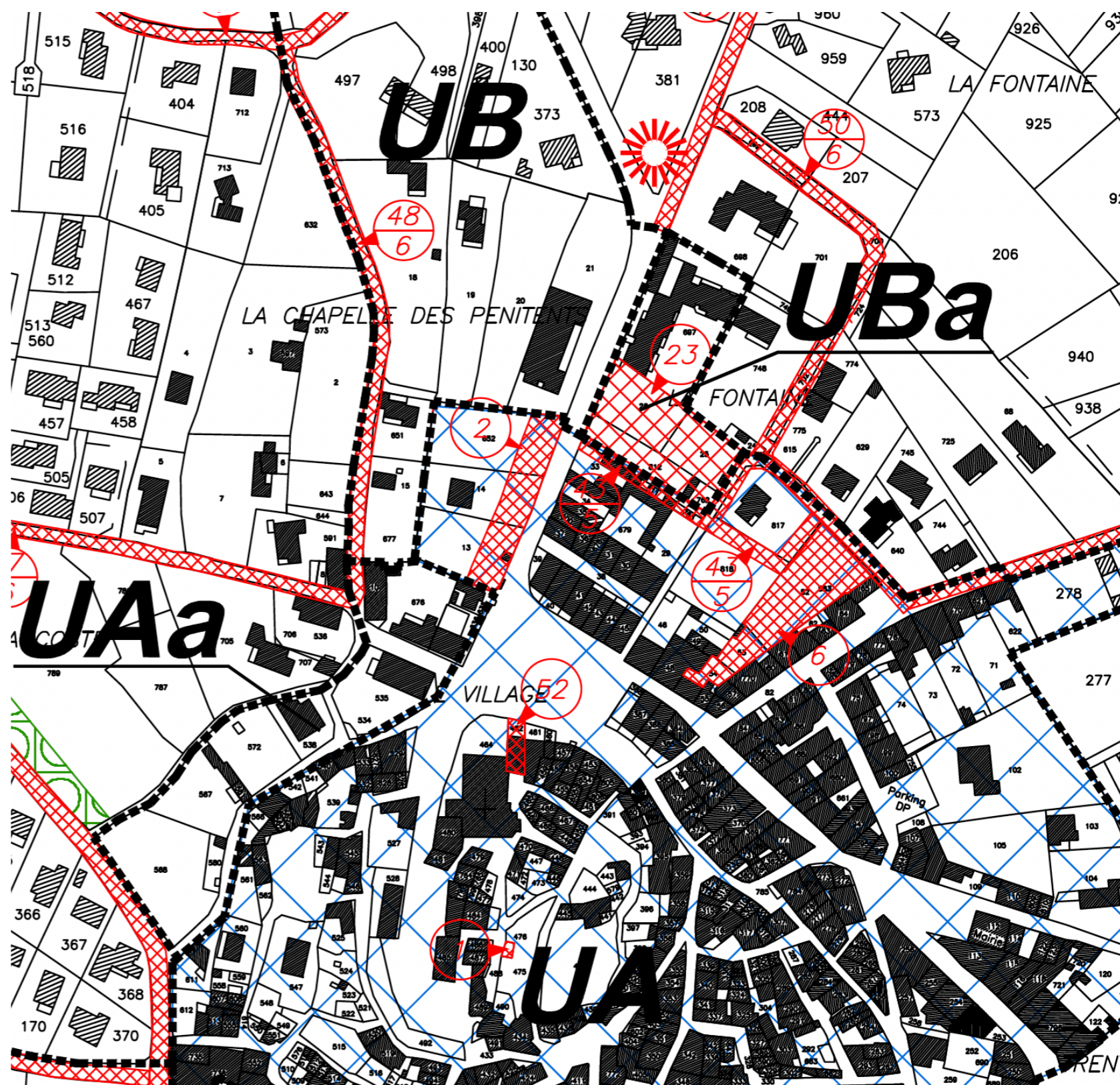


1. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PRÉSENTATION GÉNÉRALE

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).



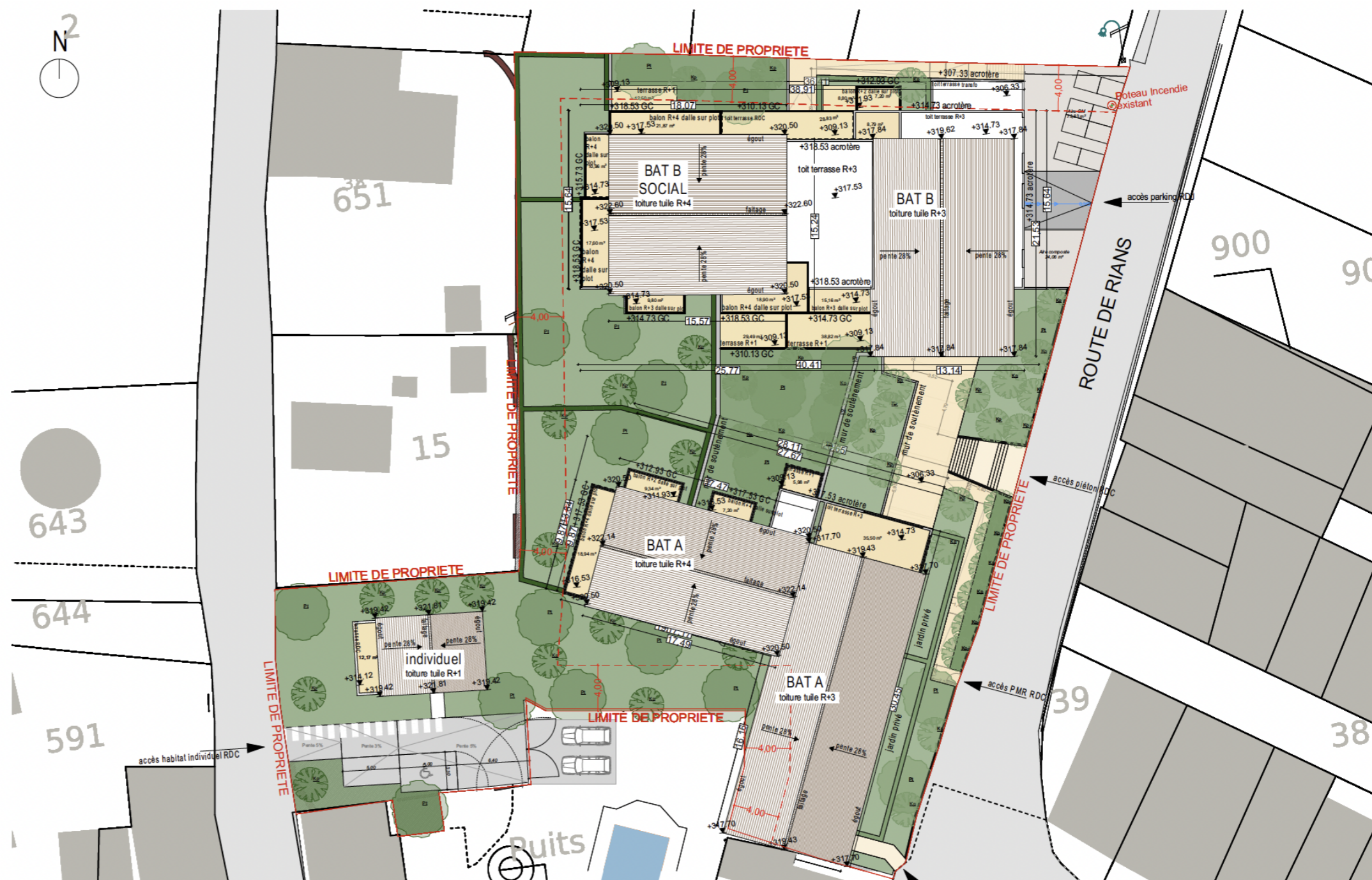
2. LE SECTEUR DE LA CHAPELLE DES PÉNITENTS : PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Dans le cadre des études opérationnelles de mise en œuvre du projet actuellement menées (cf projet de plan masse 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.

Par ailleurs, au regard de la configuration du terrain et notamment sa topographie, il apparaît impossible de concilier sur ce périmètre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain avec la réalisation du parc de stationnement tel qu'initialement prévu.



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

Dès lors, au travers de la présente modification simplifiée du PLU, il est créé sur cet îlot un nouveau périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

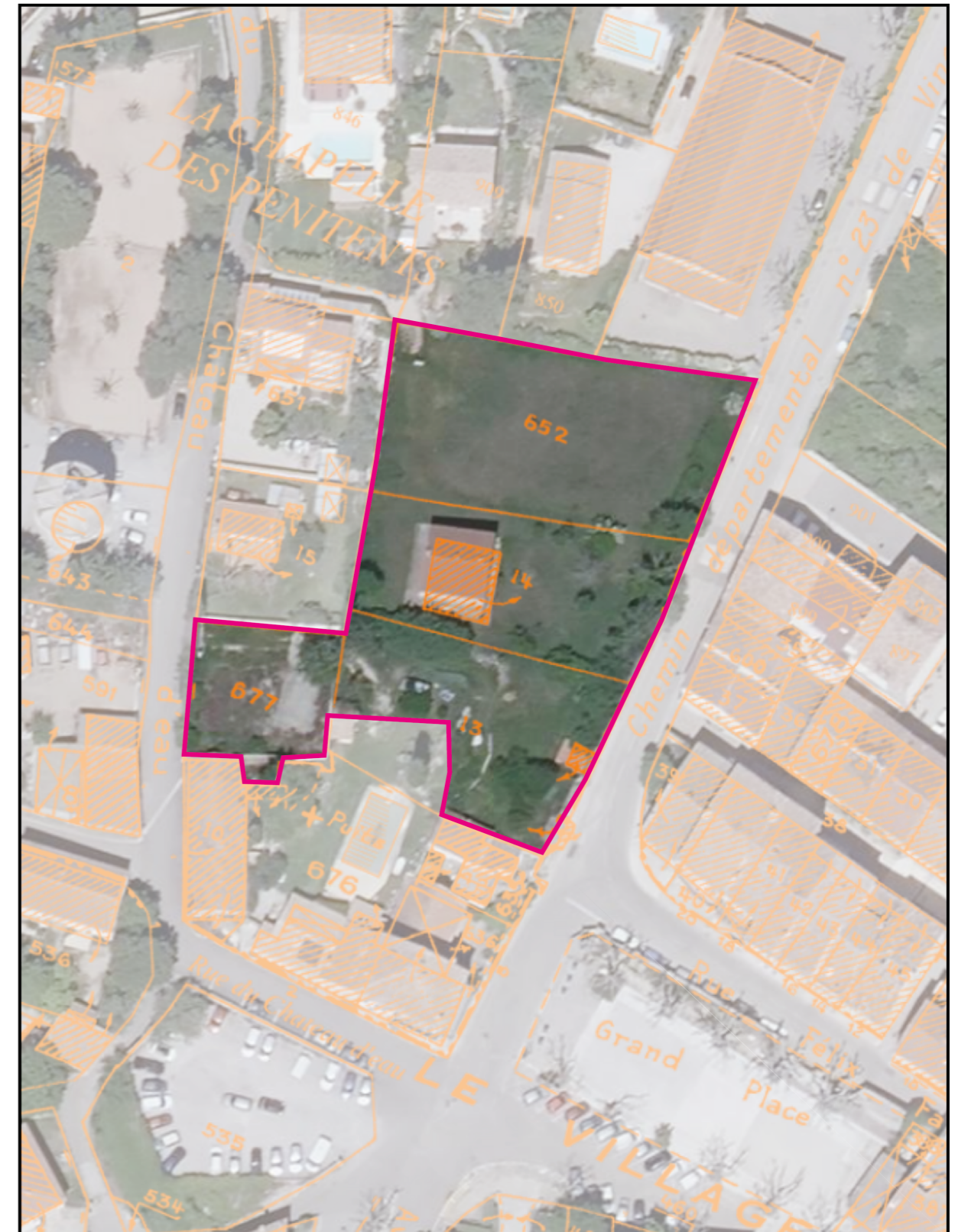
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont codifiées par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme. L'article L.151-7 précise notamment que les OAP peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,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

- les secteurs d'implantation et les principes d'ordonnancement des volumes bâtis d'habitat collectif. Le schéma prévoit la construction de deux volumes bâtis qui seront édifiés en R+3 et R+4 partiel, avec une hauteur maximale de 12 mètres.
- le principe d'une césure entre les deux volumes bâtis d'habitat collectif, qui fera l'objet d'un traitement paysager global
- un secteur d'implantation d'un volume bâti d'habitat individuel en R+1.
- des principes de préservation d'espaces de respiration sur les franges du projet, avec le maintien de zone non aedificandi avec traitement paysager

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



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 suppression de l'emplacement réservé n°2
- 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.
- le rajout dans le règlement d'urbanisme d'une nouvelle disposition générale (disposition générale n°10) relative au traitement des espaces libres. Cette nouvelle disposition précise que dans un objectif d'urbanisme durable et de réduction des îlots de chaleur, les espaces libres de construction privilégieront l'emploi de revêtements perméables et feront l'objet d'une végétalisation avec des essences adaptées au contexte local. En corollaire, il est annexé au règlement une palette d'essences végétales à encourager.

Parallèlement à la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain, la commune va mettre en œuvre prochainement la création d'un nouveau parc public de stationnement sur les parcelles AM52, 53 et 583 d'une contenance totale de 1286 m². Ces parcelles qui étaient en emplacement réservé (emplacement réservé n°6 ci-contre) sont également situées dans le centre villageois et le Conseil Municipal a par délibération du 19 octobre 2023 décidé leur acquisition.

