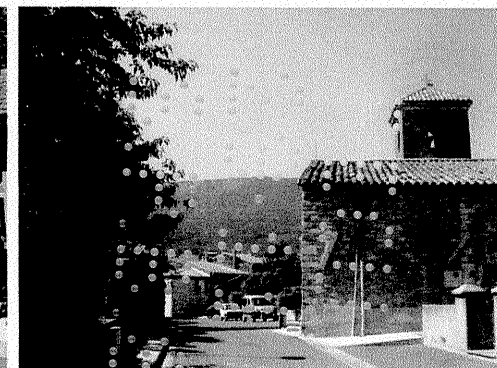
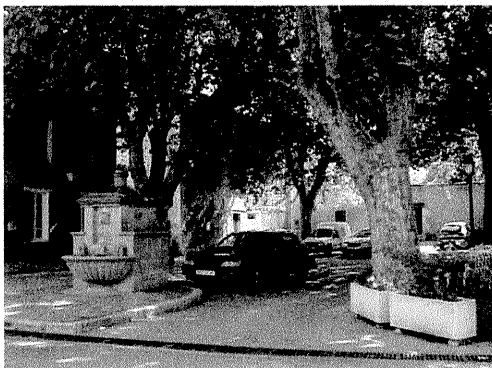
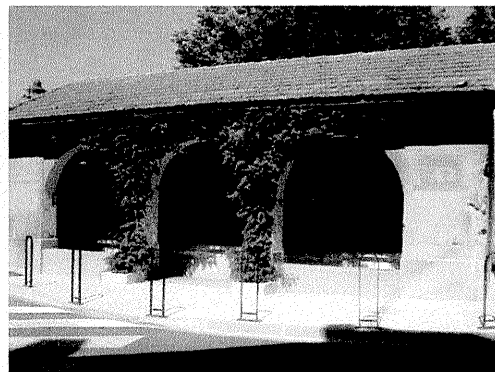


DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE POURCIEUX



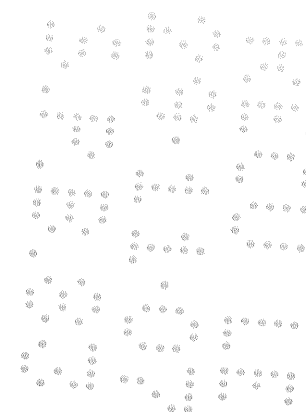
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
PLU, du 19 novembre 2007

Le Maire

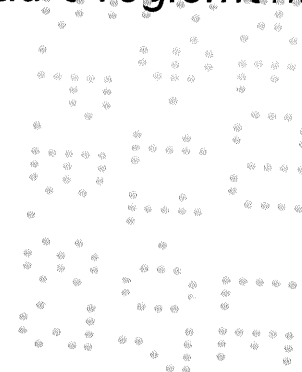
Sommaire

1 PORTEE ET CONTENU DU PADD	1
2 DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL AU PADD	3
2.1 CONSTATS DU DIAGNOSTIC	4
2.2 LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	7
3 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	8
3.1 ENJEUX.....	9
3.2 LES ORIENTATIONS DU PADD	10



1 PORTEE ET CONTENU DU PADD

Cadre réglementaire



L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000)
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- Diverses lois en matière d'environnement

Pièce obligatoire du PLU, le PADD est un nouveau document imposé par la loi SRU du 13/12/2000. Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

Article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « Développement Durable », dont les principes sont énoncés à **l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :**

1. « **L'EQUILIBRE** entre le **renouvellement urbain**, un **développement** urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la **préservation des espaces** affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. **LA DIVERSITE des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. **UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2 DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL AU PADD

2.1 CONSTATS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial préalable a permis de dresser un tableau dynamique de la situation de la commune de Pourcieux, en abordant les thématiques suivantes :

- l'environnement et les paysages
- le fonctionnement urbain et le cadre de vie
- la démographie et l'habitat
- les emplois et le développement économique

C'est à partir des principales conclusions du diagnostic, rappelées ici, que les enjeux pour le territoire de Pourcieux ont été définis.

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

D'une superficie de 2 123 ha, la commune de Pourcieux dispose d'un territoire où les espaces naturels et agricoles prédominent. En effet, situé au premier plan entre le Mont Aurélien au Sud, premier contrefort du massif de la Sainte-Baume, et la montagne Sainte Victoire au Nord, le village de Pourcieux est entouré de champs cultivés ou de vignes.

Un paysage remarquable : une imposante barre rocheuse domine et ombrage une forêt fraîche. A ses pieds, s'étend une vaste plaine agricole, peu urbanisée qui est devenue une rareté en Provence.

3 unités paysagères : le village et ses extensions, la plaine alluviale cultivée, les espaces naturels boisés.

La commune de Pourcieux est soumise à de multiples protections et contraintes :

- zones d'inventaires ZNIEFF et ZICO
- site éligible Natura 2000
- risques naturels faibles : séismes, mouvements de terrain, feux de forêts
- risques industriels et technologiques



FONCTIONNEMENT URBAIN ET CADRE DE VIE

Contenue dans un espace limité par la ligne de chemin de fer au Nord et la déviation de la RN au Sud, la petite agglomération de Pourcieux s'est développée de manière linéaire à partir de son noyau historique. Elle s'étend à l'Est comme à l'Ouest sous forme de quartiers pavillonnaires. Autour de cette agglomération prend place une zone agricole qui est constituée de petits hameaux dont certains ont progressivement affirmé une vocation résidentielle.

Espaces publics de qualité

Des espaces publics de qualité ponctuent et aèrent le centre ancien.

Des travaux de requalification des espaces publics améliorent fortement l'image du village.

Trois grandes unités urbaines

- le noyau historique
- les extensions récentes
- les hameaux ruraux

Les équipements

Des équipements de superstructure concentrés dans le centre historique à adapter.

DEMOGRAPHIE ET HABITAT

Démographie

- une croissance démographique forte sur le long terme qui ralentit entre 1999 et 2004 : population multipliée par 3.5 en moins de vingt ans.
- un ralentissement de la croissance démographique vraisemblablement liée à la saturation de la capacité d'accueil de la commune
- une évolution démographique conditionnée par un solde migratoire fort : arrivée de jeunes ménages
- un rajeunissement de la population
- des ménages plus nombreux et de taille plus importante

Logements

- le parc immobilier s'est renforcé avec 29% d'augmentation (essentiellement des résidences principales + 42%)
- prégnance des résidences principales
- un parc immobilier récent : plus des 2/3 des habitations ont été construites après 1949, avec une part importante entre 1990 et 1999
- un tassement du rythme des constructions observé, essentiellement dû à la raréfaction des terrains constructibles
- le type « logement individuel » est largement prédominant (96% du parc en 1999)
- des logements plutôt de grande taille (4 pièces et plus) constituent plus de la moitié du parc total
- progression de logements de 1 ou 2 pièces induite par l'arrivée de jeunes actifs
- en 1999, 3/4 des résidents de la communes étaient propriétaires de leur logement

EMPLOI ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Population active

- entre 1990 et 1999, la population active a augmenté de 101,9%
- près de 80% des actifs travaillent dans une autre commune
- 69% des actifs de Pourcieux travaillent dans une commune d'un autre département, et notamment dans les Bouches du Rhône
- influence exercée par les aires urbaines de Marseille et d'Aix-en-Provence, et également présence du pôle d'activités de Rousset

Développement économique

- l'agriculture devient un secteur d'emploi pue important avec 6% des emplois en 1999 contre 56 % en 1982
- activité agricole principalement spécialisée dans la production de vins de qualité (AOC) qui font la renommée du village
- secteur secondaire en progression avec plus d'1/3 des actifs concernés
- un secteur tertiaire prépondérant qui concentre près de 2/3 des actifs (administrations, services, commerces).

2.2 LES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Contrairement aux communes de l'Ouest varois qui ont connu une explosion démographique et avec elle, de grandes vagues d'urbanisation, Pourcieux présente un scénario de développement tout à fait singulier. En effet, malgré la forte pression foncière dans cette zone géographique, la commune a su maîtriser non seulement son développement démographique mais aussi son urbanisation. Ainsi, la commune présente toujours aujourd'hui des zones d'habitat regroupées autour de son village, préservant les nombreuses zones agricoles ou naturelles qui participent directement à son attrait.

La commune de Pourcieux présente donc une situation favorable, cependant certains handicaps sont à considérer pour poursuivre un développement cohérent, tout en préservant l'environnement agricole du village.

	ATOUTS/POTENTIALITES	HANDICAPS	ENJEUX / PROBLEMATIQUES
ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE	• Un environnement très préservé d'une grande qualité paysagère • Un patrimoine vert important recelant une faune et une flore spécifiques	• Des risques conditionnent l'aménagement du territoire	• Valorisation du patrimoine vert • Protection des paysages et de leur caractère rural
CONTEXTE URBAIN	• Un tissu urbain aggloméré autour du noyau historique	• Des équipements et services peu importants	• Renforcement des enveloppes urbaines existantes • Structuration du tissu • Affirmation de la centralité du noyau ancien
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	• Un rajeunissement de la population • Une part prédominante de résidences principales • Un parc immobilier récent • Une commune située dans un bassin d'emplois dynamique • Une activité agricole qui se maintient	• Un parc immobilier « monotypé » : T4 • Une stagnation de la part des logements collectifs • Un potentiel touristique sous exploité	• Stabiliser le niveau de population afin de préserver un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune • Diversifier l'offre de logements à destination des ménages jeunes et des actifs. • Réhabiliter les logements vacants par le biais d'opérations (convention PACT-ARIM, OPAH) • Diversifier le tissu économique

3 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

3.1 ENJEUX

La commune de Pourcieux, en élaborant son PLU, entend continuer à maîtriser son développement afin de préserver son caractère agricole et sauvegarder l'identité de son village.

Contrairement à de nombreuses communes de l'Ouest Varois, Pourcieux a su maîtriser non seulement son développement démographique mais aussi son urbanisation, et ceci malgré une pression foncière de plus en plus forte.

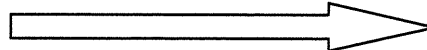
La commune souhaite aujourd'hui **poursuivre un développement cohérent** dans la même démarche à travers **un parti d'aménagement volontaire** en matière de protection de son territoire, de développement urbain et économique et de valorisation de son patrimoine.

Les orientations générales du PADD de la commune de Pourcieux reposent sur 3 enjeux essentiels pour la commune qui répondent directement aux problématiques mises à jour par le diagnostic.

Une qualité paysagère remarquable

Un territoire contraint

Un potentiel « vert » mal exploité



**ORIENTATION 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT
EN SOUTENANT ET DEVELOPPANT LES ACTIVITES LOCALES**

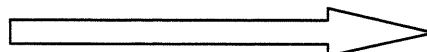
*Un tissu urbain aggloméré autour du noyau
historique*

La raréfaction des terrains constructibles

L'uniformité du parc de logements (T4)

Une stagnation du logement collectif

Le tassement démographique

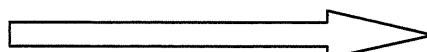


**ORIENTATION 2 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT
COHERENT ET MAITRISE EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE**

Un paysage urbain à valoriser

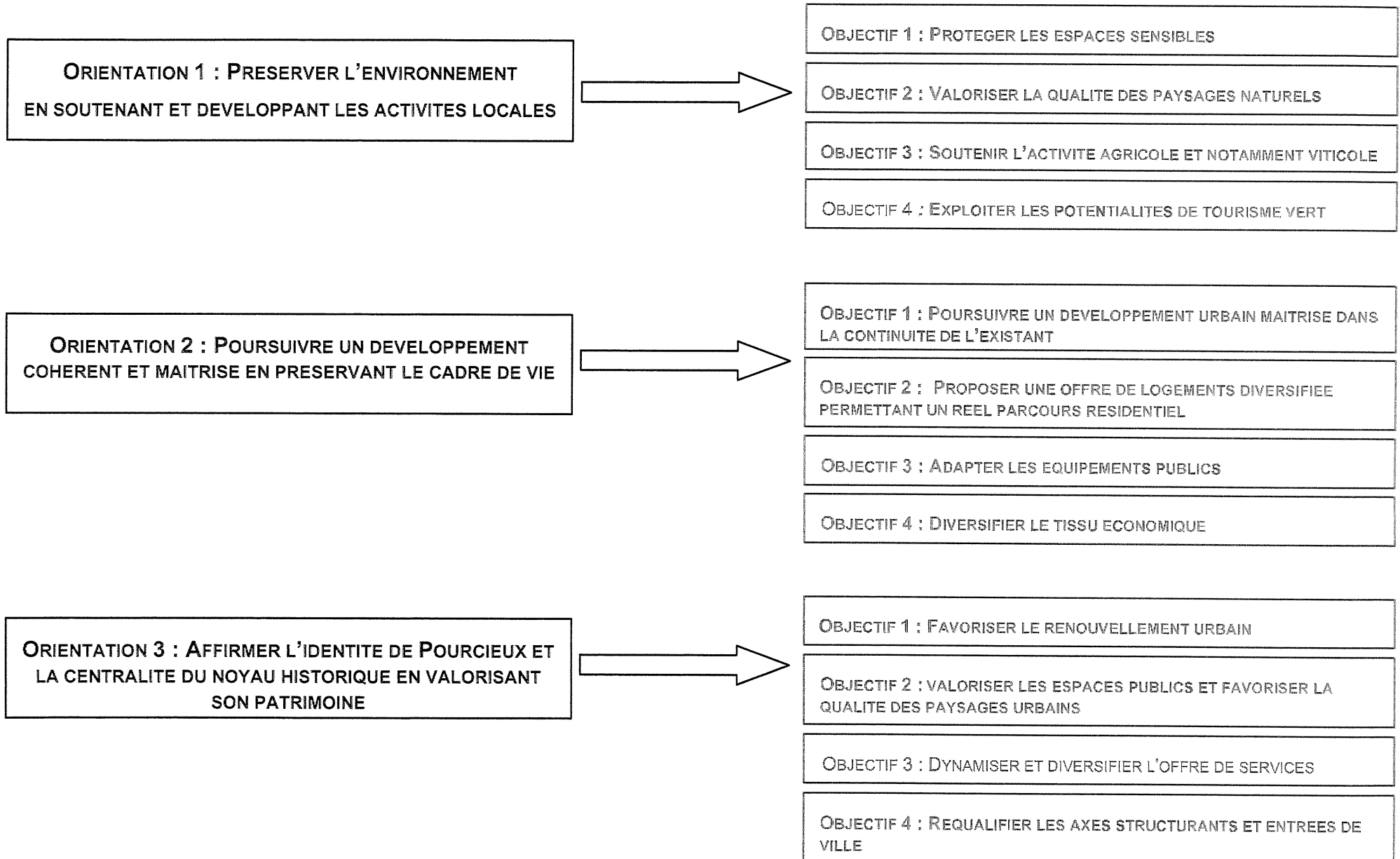
Une patrimoine architectural

Des équipements et services peu importants



**ORIENTATION 3 : AFFIRMER L'IDENTITE DE POURCIEUX ET
LA CENTRALITE DU NOYAU HISTORIQUE EN VALORISANT
SON PATRIMOINE**

3.2 LES ORIENTATIONS DU PADD



ORIENTATION 1 : PRESERVER L'ENVIRONNEMENT EN SOUTENANT ET DEVELOPPANT LES ACTIVITES LOCALES

Cette première orientation vise à sauvegarder et à valoriser ce qui fait aujourd'hui le caractère de la commune de Pourcieux, à savoir son environnement agricole et naturel qui offre un cadre de vie de qualité à ses habitants.

OBJECTIF 1 : PROTEGER LES ESPACES SENSIBLES

- Protéger, gérer et valoriser les massifs boisés
- Assurer une prévention du risque incendie
- Organiser la fréquentation par le public du site (aménagement de sentiers, de parkings, de panneaux explicatifs, circuits de randonnées..)
- Limiter les extensions de l'urbanisation en dehors de enveloppes urbaines déjà constituées

OBJECTIF 2 : VALORISER LA QUALITE DES PAYSAGES NATURELS

- Identifier les éléments de patrimoine vernaculaire (restanques, murets, ...)
- Identifier les éléments végétaux remarquables
- Identifier et préserver les cônes de vue intéressants

OBJECTIF 3 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET NOTAMMENT VITICOLE

- Préserver le dynamisme agricole et l'image de marque (AOC)
- Contrôler l'abandon des terres agricoles
- Accompagner les projets de la Cave Coopérative viticole

OBJECTIF 4 : EXPLOITER LES POTENTIALITES DE TOURISME VERT

- Favoriser et diversifier les structures d'accueil touristiques (tourisme de passage et moyen ou long séjour)
- S'appuyer sur l'image de la Provence Verte pour promouvoir un tourisme vert
- Développer des itinéraires de découverte du patrimoine (architectural : château, historique, paysager , œnologique, ...)

ORIENTATION 2 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT COHERENT ET MAITRISE EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE

Cette deuxième orientation vise à accueillir une croissance urbaine maîtrisée en utilisant les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines déjà constituées. Il s'agit également de poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants de Pourcieux.

OBJECTIF 1 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE DANS LA CONTINUITE DE L'EXISTANT

- Utiliser les opportunités foncières à l'intérieur ou dans la continuité des enveloppes urbaines existantes, notamment le secteur du Claous et Guinguette.
- Lutter contre l'étalement urbain
- Veiller à l'intégration paysagère et fonctionnelle des nouvelles opérations d'aménagement
- Programmer les extensions d'urbanisation pour une meilleure adéquation avec les équipements

OBJECTIF 2 : PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE PERMETTANT UN REEL PARCOURS RESIDENTIEL

- Promouvoir les opérations de logements permettant de la mixité sociale
- Favoriser la réalisation de logements de petite taille pour répondre à la demande des jeunes actifs

OBJECTIF 3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- Créer / délocaliser des équipements fédérateurs
- Mettre les équipements publics en adéquation avec le développement démographique
- Rester à l'écoute des habitants soucieux de la qualité de leur cadre de vie

OBJECTIF 4 : DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

- Promouvoir la diversification des activités
- Favoriser les activités compatibles avec l'image du village et le développement du tourisme, type artisanat
- Profiter de l'attractivité de la Provence Verte pour développer des activités génératrices d'emplois, notamment BTP et tertiaire
- Encourager la transformation des produits agricoles pour la vente directe



ORIENTATION 3 : AFFIRMER L'IDENTITE DE POURCIEUX ET LA CENTRALITE DU NOYAU HISTORIQUE EN VALORISANT SON PATRIMOINE

Cette troisième orientation vise à reconquérir le centre ancien du village de Pourcieux, selon les principes du renouvellement urbain, de la valorisation architecturale, urbaine et paysagère, de la mixité et du lien social.

OBJECTIF 1 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Réhabiliter le bâti dégradé
- Engager une politique volontaire en matière de rénovation urbaine afin de rétablir progressivement un équilibre du parc (logements locatifs, locatifs aidés, accession)

OBJECTIF 2 : VALORISER LES ESPACES PUBLICS ET FAVORISER LA QUALITE DES PAYSAGES URBAINS

- Poursuivre la requalification des espaces publics
- Adopter un vocabulaire cohérent (matériaux, mobilier urbain, plantations) pour marquer l'identité du centre
- Mettre en valeur et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti
- Promouvoir la qualité architecturale et la qualité des matériaux dans les projets de réhabilitation
- Rendre le centre ancien plus lisible avec l'enfouissement des réseaux secs

OBJECTIF 3 : DYNAMISER ET DIVERSIFIER L'OFFRE DE SERVICES

- Favoriser l'implantation commerciale en rez-de-chaussée
- Redonner à la rue sa vocation de vitrine commerciale (commerces de proximité)
- Améliorer l'accessibilité du centre ancien (offre de stationnements)

OBJECTIF 4 : REQUALIFIER LES AXES STRUCTURANTS ET ENTREES DE VILLE

- Promouvoir les aménagements structurants sur les axes principaux
- Intégrer la dimension paysagère dans les aménagements urbains
- Prendre en compte les liaisons douces dans les aménagements
- Identifier clairement les entrées de ville pour les rendre plus lisibles (surtout à l'Ouest)

