

CR Réunion CCEEL 28/04/2015

Participants

Présents : voir feuille de présence

Excusés : A. Perrin, M. Jean, O. Metge, S Val,

Point sur les Comptes rendus de toutes les réunions depuis le début du fonctionnement du CCEEL :

Afin d'avoir une trace claire et validée par tous de la production du CCEEL, M POLGE a demandé que les CR de chaque réunion depuis le début fassent l'objet des corrections demandées et soient soumis aux membres pour validation : il est convenu que d'ici le 8 mai les rédacteurs des divers CR transmettent aux autres membres du CCEEL une version actualisée des CR qu'ils ont rédigés pour corrections complémentaires ou validation par mail ensuite.

Information diverses :

Lettre de la Coopérative le bigarreau

JYR donne lecture d'une lettre de la Coopérative le bigarreau en date du 22/04/2015 dans laquelle le Président exprime que son CA est intéressé par une implantation au quartier St Joseph

La production de Cerise a évolué à Cucuron : 1945 : 100t, 1990 400t, 2015 1250t, +20% 2021, Cucuron représentant 20% des apports à Apt union. Problème de l'emplacement actuel (nuisance circulation). Actuellement 1500 m². Les parcelles N° 92,94, 95 d'une surface de 8000m² correspondraient à leurs besoins.

Deux remarques ont été faites suite à cette lecture :

La Parcelle N° 92 appartient à la commune. Les autres appartiennent à des propriétaires privés.

Dès lors qu'il y aurait changement d'affectation (terres agricoles passant en zone d'activité), une révision du PLU serait nécessaire.

Afin de ne pas empiéter sur l'ordre du jour, aucun débat n'a eu lieu sur le sujet, même si le sujet l'aurait mérité.

Info sur les coûts de la station service de St Etienne les orgues :

Voir éléments intégrés dans le PPT de JYR qui a précisé que les éléments qu'il apportait avaient valeur d'information et non de projet.

Didier Vola a complété en apportant les précisions suivantes : les subventions (50% des coûts d'investissement) ont pu être obtenues en justifiant de façon très argumentée de l'isolement du

projet et donc de la non concurrence vis-à-vis des stations les plus proches, ce qui est très différent de la situation de Cucuron : l'argument défendu là bas était qu'il n'y avait pas de station à moins de 25 min de voiture ! (17km).

Information sur les commerces de Grambois :

D Vola a précisé que d'après l'analyse des élus de Grambois, les commerces actuels au rond-point sur la route en bas fonctionnent après tâtonnement, mais que cela pose problème en termes de désertification du village : la population de l'extérieur du village à tendance à ne plus venir dans le village.

C'est aussi un problème pour ceux qui sont à Grambois village et qui n'ont pas l'occasion d'aller en bas.... La mairie réfléchit actuellement à un projet de développement d'activité à proximité du centre village.

Commerce de Coustellet

D Vola s'est renseigné : C'est le supermarché qui est clairement le pôle d'attractivité pour les quelques commerces évoqués dans l'exemple présenté par JYR dans sa présentation. Il a cherché à obtenir des informations sur la fréquentation de la route en question et sur celle de Cucuron pour comparaison mais n'a pas obtenu ces informations pour le Vaucluse. Certains membres du CCEEL trouvent qu'il serait intéressant de se procurer cette information.

A Lourmarin, D Vola fait remarquer, après échange avec des élus de Lourmarin, que les commerces évoqués par JYR sont intégrés dans un projet communal, centré autour d'une place publique, lieu de vie rattaché au cœur du village. Seule la pharmacie à un accès sur l'extérieur, ce qui résulte d'un choix.

Analyse points forts et (ou) points faibles ou avantages et (ou) inconvénients de plusieurs sites à Cucuron

A. Gueydon anime la séance de travail en respect de l'ordre du jour transmis précédemment à savoir :

- **OBJECTIF** : Recueil des observations du comité consultatif suite à la présentation du projet de développement économique local effectuée le 24 Mars 2015 en préparation d'une réunion du Conseil municipal décisionnaire.
- **METHODE** : Permettre à l'ensemble des participants y ayant réfléchi au préalable, de pouvoir s'exprimer sur le choix de chacun des sites évoqués dans le document diaporama, en termes de points forts et (ou) points faibles ou avantages et (ou) inconvénients et mettre en commun le recueil des observations.

- **Pour chaque site :**

- bref rappel de la proposition présentée
- tour de table avec présentation d'un point fort et (ou) d'un point faible
- compléments éventuels et restitution en vue de la réalisation du compte rendu

-Déboulrière

-Cours et site Pourrières

-Cours St Victor et -Cave coopérative (regroupé en en discutant)

-St Joseph

- **OUTILS** : post-it, tableau papier, crayon, feutre

La Déboulrière

Rappel par JYR : la commune est propriétaire d'une superficie totale sur ce site de 8000m² ; Une autre parcelle (1025) de 3900m² appartient à un propriétaire privé.

Vu que la commune n'est pas propriétaire, pour JYR, l'hypothèse réaliste à court terme est la N°1 des trois propositions incluses dans le projet des élus. (Voir présentation du projet des élus communaux)

La Déboulrière : jusqu'à 11000 m² dont 8000 m² de propriété communale.

Points Forts	Points faibles
<p>Peu de nuisance, Discrétion</p> <p>Site existant et sous utilisé</p> <p>C'est une réponse pour permettre des locaux de stockage et activité sans besoin de visibilité, artisan etc...</p> <p>C'est positif d'ouvrir aux artisans : ça ne se voit pas,</p> <p>bon pour ceux qui n'ont pas besoin de visibilité.</p> <p>Peu visible depuis les voies principales.</p> <p>Lieu ingrat actuellement</p> <p>Moins d'exigence architecturale, réalisation plus simple</p>	<p>Projet construit autour du projet de relocalisation de la caserne des pompiers et autres équipements publics... :</p> <p>Le projet basé autour de la Caserne des pompiers ici est peu réaliste comme argument de défense du projet (mais l'un des participants estime qu'elle a plus de chance d'être soit aux 4 chemins, soit à Cadenet !) donc l'intégrer au projet est illusoire, et peu même éventuellement nuire au projet si la caserne est vue comme une nuisance aux riverains.</p> <p>Si 3000 m² sont réservés pour les pompiers, il va manquer de place.</p> <p>Mauvaise accessibilité pour pompiers ;</p> <p>Mauvaise accessibilité pour une éventuelle salle polyvalente car loin du village.</p>
<p>Maîtrise foncière</p> <p>Maîtrise foncière communale d'une surface conséquente.</p> <p>Evolutivité du site.</p> <p>Prix raisonnable (en lien avec la maîtrise foncière)</p>	<p>Absence de maîtrise foncière du parcellaire privé.</p> <p>Lors de la fin d'activité, la cession sera limitée aux artisans qui n'auront pas besoin de visibilité, et donc moins d'acheteurs potentiels.</p>
<p>Voirie et réseaux :</p> <p>Voirie plutôt bonne, d'autant plus que nombre de places sera limité.</p> <p>Bonne accessibilité</p>	<p>Difficultés pour l'accès si livraison...</p> <p>Les réseaux publics sont-ils suffisants ?</p> <p><u>Accès à reprendre depuis le giratoire + réseau en fonction de la fréquentation future</u></p>
<p>Aspect opérationnel</p> <p>Rapidité de mise en place du projet.</p> <p>Possible dans le cadre du PLU existant : simple modification car déjà constructible</p>	
<p>Atouts complémentaires</p> <p>Possibilité de photovoltaïque, en synergie coopérative, aide financière et amortissement des coûts de production.</p>	

Cours Pourrières et futur site Pourrières

JYR présente la situation actuelle et les projets à cours termes : Spar, boulangerie, prof lib, plus vraisemblablement un projet de magasin privé. De plus l'aménagement du site Pourrières prévoit une placette avec des commerces potentiels en rez de chaussée ; il faut s'attendre à des loyers plus importants que les baux actuels car neufs. (Voir présentation du projet des élus communaux).

Points Forts	Points faibles
<p>Impact sur les commerces du centre ancien</p> <p>Les locaux commerciaux sur le site seront très chers : peu de concurrence avec le centre ancien dont les baux sont moins chers.</p>	<p>Risque de vider le cœur du village des commerces qui le gardent vivant et qui incitent à aller dans le cœur du village.</p> <p>Risque de déséquilibre entre site Pourrières et centre ancien. Attention à ne pas vider la rue de l'Eglise.</p> <p>Risque de vider le centre à maîtriser, même si le risque est ici moindre qu'avec d'autres sites proposés ; il faut éviter de devenir un village musée...</p>
<p>Création d'un secteur dynamique</p> <p>Attractivité.</p> <p>Lieu très bon pour activité ayant besoin de visibilité.</p> <p>Conception des sites avec parking sur les sites ne pourra que permettre un meilleur fonctionnement que sur le tabac et la boulangerie où c'est le bazar tous les matins.</p> <p>Dynamisation du quartier, et mixité du quartier en l'ouvrant et en amenant les Cucuronais à aller dans ce quartier.</p> <p>Mixité fonctionnelle et sociale, (voir crèche éventuellement), quartier vivant lié au centre ancien.</p> <p>Possibilité de nouvelles formes d'activités</p> <p>Synergie avec les autres sites (St victor et cave coop).</p>	
<p>Maitrise foncière</p> <p>Perspective de préemption sur locaux existant sur le cours (commerciaux ou non) en vue de stimuler des locaux à vocation économique.</p>	<p>Manque de maîtrise foncière le long du Cours Pourrières actuellement : donc peu de possibilité d'initiative communale sur le cours.</p> <p>Nombre de commerces intéressés ?</p> <p>Coût potentiellement élevé des locaux neufs.</p>
	<p>Aménagements publics</p> <p><u>Problème de parking à gérer</u> (suppression des parkings du Spar et du fond de l'étang).</p>

CR Réunion CCEEL 05/05/2015

Participants

Présents : voir feuille de présence

Excusés : S Val, C Blanchin,

JP Gilles a transmis un mail confirmant qu'il ne souhaitait plus participer ; donne pouvoir à D Lairon car points de vue proches.

Point sur les CR des réunions précédentes :

Quelques amendements au CR 28/04 (voir ci-dessus)

CR ancien, A. Gueydon propose de modifier une phrase au CR rédigé par ses soins.

Il est convenu que tous les CR non encore validés sont transmis par mail à chaque membre du CCEEL pour validation ou suggestion de modification.

Reprise de l'analyse force et faiblesse des projets proposés par secteur

-Cours St Victor et cave coopérative (les deux sites très proches ont progressivement été associés dans les discussions)

Exploitation autour du parking, avec façade possible et visibilité, pôle d'activité qui pourrait être ciblé autour de l'agriculture, complémentarité vis-à-vis de la cave, espace commun mutualisé, voie de désenclavement possible par le sud, et renforcement des activités économiques le long du St Victor (St Victor : > 2015 m² ; Cave coop >5000 m² dont 0 en propriété communale

Points Forts	Points faibles
<p>Aspects fonciers</p> <p>Possibilité de combler les dents creuse (surface non négligeable si on compte non bati + requalification possible).</p> <p>Le terrain en vente près du cimetière est une opportunité à ne pas laisser passer en habitat.</p> <p>Le terrain lié à la cave coop (ouest du cours St victor) avec potentiel intéressant si la cave avait des solutions de substitution.</p> <p>Possibilité de maitrise foncière par préemption.</p> <p>Possibilité d'exploiter l'espace terrain de boules.</p>	<p>Potentiel limité, peu d'espace disponible.</p> <p>La <u>commune ne maîtrise pas le foncier</u> (rien ne lui appartient)</p> <p>Limite l'extension de l'habitat dans le village à moyen / long terme : zone d'extension naturelle du village.</p> <p>Déplacer le jeu de boule serait un problème.</p>
<p>Voies et réseaux</p> <p>Réseau disponible => intérêt de densifier, faibles coûts d'aménagement.</p>	<p>L'augmentation d'activité imposera de <u>gérer les conséquences : circulation...</u></p> <p>Augmentation du trafic.</p>

<p>Accès existant et améliorable à faible coût.</p> <p>Parking du jeu de boules valorisable pour se garer, proche des nouvelles activités</p> <p>Centralité et accès facile pied / vélo / voiture.</p>	
<p>Nuisances</p> <p>Sur le sujet des nuisances, il faut faire des choix</p> <p>Exemple : les camions sont-ils une réelle nuisance à Cucuron ?</p>	<p>Entouré d'habitation, risque de nuisance sonore et olfactive, circulation (telle que la cave actuellement par ex.)</p> <p>La cave coop serait mieux ailleurs.</p>
<p>Intérêt commercial</p> <p>Visibilité.</p> <p>Vitrine possible.</p> <p>Permet de renforcer les activités actuelles et historiques.</p> <p>Ouverture de nouvelles perspectives sur cette partie du village.</p> <p>Possibilité de regrouper des services.</p> <p>C'est déjà un pôle important : 3 artisans et cave</p> <p>Très près de cours Pourrieres et centre village : synergie naturelle.</p> <p>Parking permet visibilité.</p>	<p>Faible visibilité à l'Est du parking.</p> <p>La mixité fonctionnelle OK : jusqu'ou ?</p> <p>Nécessité de développer la signalétique.</p>
<p>Aspect opérationnel :</p> <p>Simple modification du PLU car déjà prévu dans le PADD.</p> <p>Le changement de destination peut être interdit/refusé pour donner une priorité claire à l'activité économique sur ce secteur.</p>	<p>Le <u>zonage actuel mérite d'être modifié</u> pour devenir incitatif.</p> <p>La volonté affichée par le projet du CM de ne pas déclasser les terrains de ce secteur ne permet pas d'envisager un développement économique accru dans ce secteur.</p>
<p>Pôle agroalimentaire potentiel</p> <p>La cave coop est un point fort, que l'on peut renforcer avec un pôle agroalimentaire autour : opportunité unique, pérennisation de la cave coop.</p> <p>L'identité agricole est attractive pour les touristes.</p> <p>Identité agricole du village est renforcée par un tel pôle, cela inclut le fait de protéger la cave coop.</p> <p>Une maison de produits de pays entrerait dans cette identité en étant accessible à tous (pied et voiture).</p> <p>Opportunité de mieux faire accepter voir d'améliorer l'esthétique de la cave.</p>	
<p>Possibilité de photovoltaïque (pas de cône de visibilité là)</p>	

St Joseph

Projet communal issu du projet initial ; volonté de définir un règlement excluant la possibilité de commerce de détail, mais permettant la vente de produit locaux...

Dde de JYR que CCEEL fasse part de son avis sur la demande de la coopérative le Bigareau. (voir ci-dessous « PLU et demande privée »)

- 8830 m² en zone 2AU dont 1605 m² communal
- 9510 m² en zone Agricole dont 2600 m² communal

Points Forts	Points faibles
Aspects fonciers Espace important. Nécessité d'une réglementation forte.	Ouverture d'un site nouveau au lieu de valoriser l'existant (Voir ci-dessous renvoi à rapport du Sénat sur l'ouverture de ZA nouvelles). Cohabitation difficile entre commerces et coop cerise. La non maîtrise foncière actuelle peut favoriser l'installation d'activités pas forcément souhaitées. <u>Maîtrise très partielle du foncier par la commune.</u> Risque d'agrandissement à terme.
Voies et réseaux Facilité d'accès <u>en voiture.</u> Proche des poubelles.	Attention : il faudra à terme déplacer la station d'épuration (coûts !). Coût des aménagements d'accès piétons/ vélos. Pas de photovoltaïque possible (cône de visibilité) <u>Coût important d'aménagement</u>
Nuisances Limitation des risques de nuisance au centre village.	Augmentation des nuisances pour certains <u>Dans cône de visibilité stratégique.</u> Zone de jardins riches anciennement.
Intérêt commercial Visibilité. Maison de pays et/ou station service serait la locomotive. Intègre la demande existante tout en pensant au futur.	Visibilité mais n'est pas si simple que ça, il faudra des enseignes discrètes !. <u>Coûts élevés générés par les exigences ABF etc...</u> Dénaturation de l'entrée du village et risque esthétique majeur. Potentiel de concurrence avec le cœur du village. Si la maison de pays est conçue pour promouvoir une production et consommation locales, il vaudrait mieux la rapprocher du centre. Contradictoire à la dynamique en cours sur le centre et le

	<p>site Pourrières.</p> <p><u>Déstabilisation de la chaîne commerciale existante : nécessiter d'évaluer les conséquences.</u></p> <p>Manque d'attractivité car manque de pompe essence ou supérette .</p> <p>Les activités commerciale (garage top tech) et le projet de site pour la coopérative le bigarreau sont-ils compatibles, synergiques ?</p> <p>Risque de qualification de clientélisme.</p>
Aspects opérationnel	<p><u>Incompatibilité avec le PADD : révision du PLU nécessaire.</u></p> <p>Réglementation sur une zone économique est reconnue comme peu opérationnelle et pas efficace.</p> <p><u>Une réglementation peu évoluer et donc le risque perdre d'un supermarché à long terme.</u></p> <p>Déjà une pétition ayant mobilisé plus de 1000 personnes du secteur dont 500 Cucuronais a été signée contre une zone économique à St Joseph : cette pétition ne parlait pas que du supermarché SPAR.</p>
	<p><u>Projet clivant dans la population.</u></p>

Remarques complémentaires :

- Critères à prendre en compte avant d'ouvrir une zone d'activité :

D Vola fait référence à un rapport du Sénat qui répond à la question : quel critère pour décider de l'ouverture de ZA en milieu rural dans un contexte de réduction de subvention et donc nécessaire maîtrise des charges d'investissements ; il faut répondre à la question : quels sont les arguments très forts qui justifient qu'avec l'existant on n'est pas capable de répondre aux besoins de développement ?

- PLU et demande privée

D. Lairon fait remarqué que la rédaction d'un PLU n'a pas pour objectif de répondre à des demandes privées, mais d'être la traduction d'un projet d'aménagement du village.

M. Polge fait remarquer que l'on peut s'inspirer des demandes actuelles, mais il est important d'avoir conscience que le PLU orientera les projets de demain qui seront peut-être issus des demandes actuelles mais plus certainement ce seront d'autres projets.

D Vola souligne que la logique politique ne peut pas se construire que sur la visibilité et l'accessibilité... ; il faut être capable d'argumenter et de convaincre pour chaque projet. Et en particulier celui là...

Suite à donner à l'action du CCEEL :

A. Gueydon regrette que le comité ne soit plus représentatif de la population.

D Vola lui demande : pourquoi cet avis ? Comment voit-il la diversité des participants ?

M Polge rappelle la position déjà exprimée par mail le 24 avril : Pour répondre à la demande formulé par le conseil municipal : « recueillir les réactions sur le projet communal », il est indispensable d'avoir une séance de recueil de réaction sur toute la partie introductive de la présentation faite par JY Riou, qui manquait cruellement de rigueur d'analyse et ne peut être validée sans débat.

De plus s'arrêter à l'analyse forces /faiblesses revient à s'arrêter au milieu du gué, la mission de la CCEEL est de faire une proposition au CM ; pour aller au bout de cette mission, l'étape logique suivante est un travail pour améliorer les propositions pour chaque site en évaluant et cherchant, si possible, comment corriger les faiblesses rédhibitoires... il faut donc prévoir des séances de travail pour fournir un dossier abouti aux instances décisionnaires. S'arrêter au milieu du gué serait un détournement de l'objet du CCEEL que l'on refuse de cautionner.

A. Gueydon précise que la proposition communale tenait compte des propositions d'AIL dont beaucoup de membres du CCEEL sont membres ; Il annonce que le présent Compte rendu sera soumis au Maire après quoi, les suite à donner seront envisagées.

L. Poidras rappelle tout l'intérêt qu'il y a pour la commune à se faire accompagner par de l'ingénierie pour préparer les évolutions du PLU de façon cohérente. D'autre part, elle suggère d'aller à Saint-Christol (34) où un pôle oenotouristique a été intégré au village...

D. Vola propose que le CCEEL aille présenter le travail fait à des acteurs économiques : il estime difficile de peser l'intérêt du projet autour de l'espace « cave / St Victor » sans aller débattre avec des personnes qui peuvent nous permettre d'avoir d'autres visions (cave coop...) ; Il y a une synergie potentielle à exploiter. Ce serait intéressant que le CCEEL soit intégré aux travaux futurs du CM sur ce sujet. Il va falloir que les projets soient défendus, les membres du CCEEL peuvent y contribuer si ils sont associés à la suite.

A. Gueydon a conclu en disant qu'il prenait note de toutes ces remarques.

Annexe :

Comité Consultatif "Espace Economique Local" : Réunion du 28 avril 2015					
FEUILLE DE PRESENCE					
Nom - Prénom(s)	Activité	Tél	E-mail	Signature	
HAMELIN A. Christine	Elu	0623044453	marie-christine - dlaga@letravail.fr		
POISSON LAETITIA	Architecte Urbaniste	0698697453	laetitia.poisson@wanadoo.fr		
POISSON Claude	Retraite	0698697453	claude.poisson@wanadoo.fr		
LAIRON Denis	Architecte Druillon				
VOLA Dorian	Adjoint chef de Service	0621368072			
BLANCHIN Claire	-	0130772824	Regine.blanchin@wanadoo.fr		
PANNIER MICHEL	RETRAITE	0490772255	michel.pannier@free.fr		
TENDEIRO Jean	Retraite	0690776862			
POLGE Marc					
DALW CLAUDE					
RIOU Jean-Yves					
AUDRENT Regis	Elu	068566573	audrent.regis@wanadoo.fr		

