MAIRIE DE CUCURON

Rue Léonce Brieugne
84160 CUCURON
Tél : 04.90.77.22.01
mairie-cucuron@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme de Cucuron

MODIFICATION N°3

NOTICE EXPLICATIVE

Juillet 2021

JÉRÔME BERQUET URBANISTE O.P.Q.U.	**Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.** **Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire** Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
Ellip SIG	**ELLIPSIG** **Conseil & prestation en géomatique** 1, rue de Cherchell – 34070 Montpellier

SOMMAIRE

INTRODUCTION 6

1- Historique du plan local d'urbanisme 6

2- Objets de la 3ème modification du P.L.U. de Cucuron 6

3- Régime juridique de la modification 7
3-1 Application des dispositions transitoires 7
3-2 Les conditions de fond 8
3-2 Les conditions de forme 8

I – EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET ANALYSE DES INCIDENCES 10

THEME 1 : AMENAGEMENT DU SITE « POURRIERES » 10

1-1 Adapter les conditions d'aménagement de l'opération « Pourrières » 10
1-1-1 Exposé des motifs 10
1-1-2 Objet de la modification 13
1-1-3 Effet de la modification 22

1-2 Permettre l'aménagement d'un pôle d'équipements publics sur le parking de l'Etang 27
1-2-1 Exposé des motifs 27
1-2-2 Objet de la modification 32
1-2-3 Effet de la modification 39

THEME 2 : RECONSIDERER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL 42

2-1 Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Saint-Joseph 42
2-1-1 Exposé des motifs 42
2-1-2 Objet de la modification 48
2-1-3 Effet de la modification 57

2-2 Modifier l'affectation d'une partie de la zone UE Route de Cabrières afin de l'adapter à l'occupation réelle (vocation résidentielle) et réduire son périmètre 61
2-2-1 Exposé des motifs 61
2-2-2 Objet de la modification 63
2-2-3 Effet de la modification 63

2-3 Modifier l'affectation d'une parcelle support d'un bâtiment artisanal pour en permettre l'extension 64
2-3-1 Exposé des motifs 64
2-3-2 Objet de la modification 68
2-3-3 Effet de la modification 70

THEME 3 : ACTUALISER ET MODIFIER LE REGLEMENT ET LES ANNEXES……73

3-1 Intégrer les dispositions de la Loi ELAN dans le règlement de la zone agricole..... 73
3-1-1 Exposé des motifs 73
3-1-2 Objet de la modification 73
3-1-3 Effet de la modification..... 73

3-2 Modifier la définition de l'emprise au sol des constructions afin d'en exclure les bassins de piscine 75
3-2-1 Exposé des motifs 75
3-2-2 Objet de la modification 75
3-2-3 Effet de la modification..... 76

3-3 Actualiser les dispositions relatives à la défense incendie suite au nouveau RDDECI 77
3-3-1 Exposé des motifs 77
3-3-2 Objet de la modification 77
3-3-3 Effet de la modification..... 78

3-4 Actualiser le plan de l'annexe relative aux forêts publiques..... 79
3-4-1 Exposé des motifs 79
3-4-2 Objet de la modification 79
3-4-3 Effet de la modification..... 79

III- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION 80

INTRODUCTION

1- Historique du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cucuron a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 15 mai 2015.

Depuis lors, le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- 1ère mise à jour constatée par arrêté du Maire du 28 mars 2017,
- 1ère modification approuvée par délibération du 26 octobre 2018,
- 2ème modification approuvée par délibération du 7 novembre 2019,
- Révision allégée approuvée par délibération du 2 mars 2021,
- 2ème mise à jour constatée par arrêté du Maire du 1er juin 2021.

Par délibération en date du 2 mars 2021, le Conseil Municipal a pris acte des propositions de modifications du PLU et autorisé le Maire à engager la 3ème modification du PLU.

Par délibération en date du 29 juin 2021, le Conseil Municipal a, d'une part, justifié l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint-Joseph au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones et, d'autre part, pris des actes des modifications additionnelles envisagées.

Par arrêté n°2021.96 en date du 12 juillet 2021, le Maire a engagé la procédure de modification n°3 du PLU.

2- Objets de la 3ème modification du P.L.U. de Cucuron

La procédure de modification n°3 est entreprise en vue d'apporter des modifications au règlement écrit et graphique, aux orientations d'aménagement et de programmation et aux pièces annexes répondant aux objets suivants :

Thème 1 : Aménagement de la zone 1AU Pourrières

- Adapter les conditions d'aménagement de l'opération Pourrières,

- Permettre la réalisation du projet d'équipements publics sur le parking de l'Etang,

Thème 2 : Reconsidérer le développement économique et commercial

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU « Saint-Joseph » pour permettre la création d'un pôle véhicules électriques et, accessoirement, une station de lavage,

- Modifier l'affectation d'une partie de la zone UE « Route de Cabrières » afin de l'adapter à l'occupation réelle (vocation d'habitat) et réduire en conséquence son périmètre,

- Modifier l'affectation d'une parcelle support d'un bâtiment artisanal pour en permettre l'extension,

Thème 3 : Actualiser et modifier le règlement et les annexes

- Intégrer les dispositions de l'article L151-11 II du Code de l'urbanisme issues de la loi ELAN dans le règlement de la zone agricole,

- Modifier la définition de l'emprise au sol des constructions afin d'en exclure les bassins de piscine,

- Actualiser les dispositions relatives à la défense incendie suite au nouveau RDDECI,

- Actualiser le plan de l'annexe relative aux forêts publiques.

3- Régime juridique de la modification

Dans les développements suivants, les articles font référence au Code de l'Urbanisme. En cas contraire, le code de référence est nommément cité.

3-1 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.
Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (…)
Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

3-2 Les conditions de fond

Article L153-31
Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38
Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Article L153-43
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44
L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

I – EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET ANALYSE DES INCIDENCES

THEME 1 : AMENAGEMENT DU SITE « POURRIERES »

1-1 Adapter les conditions d'aménagement de l'opération « Pourrières »

1-1-1 Exposé des motifs

1-1-1-1 Contexte et objectifs

Dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2015, le site Pourrières a été retenu comme unique secteur d'extension du village à court terme. A proximité immédiate du centre du village et de la place de l'Etang, il bénéficie d'un positionnement stratégique pour la réalisation d'un programme de logements mixtes. A cet effet, le site a été classé en zone 1AU, urbanisable après réalisation des réseaux internes à la zone, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Afin de maîtriser cette extension urbaine et l'aménagement de ce nouveau quartier en accord avec l'identité du village, la Commune a acquis la maîtrise foncière par convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Région PACA.

Par la suite, le site a fait l'objet d'études d'aménagement, en particulier une étude en collaboration avec le Parc Naturel Régional du Luberon et l'Architecte des Bâtiments de France, qui a été intégrée au PLU sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à l'occasion de la modification n°2 du PLU.

1-1-1-2 Rappel des éléments structurants du projet :

Un diagnostic du site et de son environnement exposé dans le cadre de la modification n°2 du PLU a permis de définir le parti d'aménagement et les éléments de programme suivants :

- Une opération d'aménagement d'ensemble proposant une typologie de logements mixtes, un programme de 40 à 50 logements,

- La préservation du verger sur la partie Est du site,

- Un maillage viaire réduit à l'essentiel :
    - la création d'une voie principale connectée au Cours Pourrières, dans le prolongement du Cours Saint-Victor,
    - des voiries secondaires pour desservir les îlots constructibles,

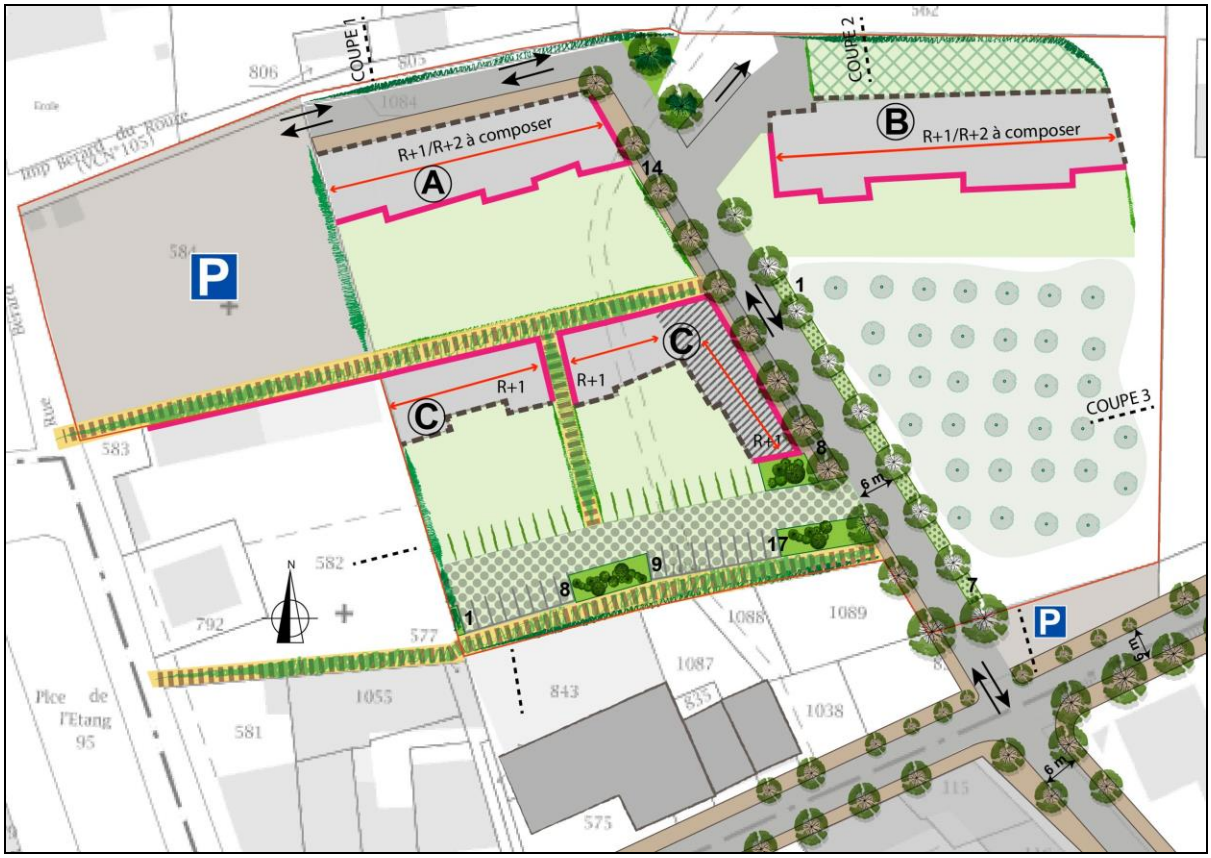
- Trois îlots constructibles proposant une diversité de formes urbaines et de typologies d'habitat,

- Des espaces publics qualitatifs proposant des aménagements piétons, des espaces de stationnement, des espaces verts, tous autant supports d'une trame verte urbaine,

- Une prise en compte du contexte topographique et paysager, déterminant notamment l'orientation Est-Ouest et les volumétries des bâtiments,

- Une prise en compte du risque de ruissellement pluvial s'exprimant notamment dans la limitation de l'imperméabilisation des sols, le recours à des revêtements perméables, la mise en place de jardins végétalisés.

Schéma de principe d'aménagement du site Pourrières – OAP en vigueur



LÉGENDE :

ACCÈS ET CONNEXIONS

- Aménagement de voiries en prolongement du cours Saint-Victor desservant les îlots constructibles
- Aménagement piétons à réaliser, sans surélévation par rapport à la voie de circulation des véhicules
- Aménagement d'une voie végétalisée,perméable et drainante, circulable exceptionnellement pour VL
- Voie piétonne paysagère et cyclable, avec espaces verts à amén

STATIONNEMENT

- Espace de stationnement perméable
- Espaces de stationnement privatifs
- Accés, perméable et drainant, aux espaces de stationnements

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGÈRE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Réalisation d'espaces Verts Communs, placettes à aménager
- Alignement d'arbre à constituer
- Haies végétalisées/clôtures, à aménager
- Verger existant à conserver
- Espaces dédiés aux jardins privatifs paysagers

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET APPROCHE PATRIMONIALE

- Linéaire de gabarit alignement front bâti, à respecter
- Sens principal de faîtage de l'ilôt constructible, à respecter
- Front bâti libre
- Aménagement d'activités, de services et de commerces de proximité en rez de chaussée

Aujourd'hui, les études de programmation portées par l'opérateur et son équipe d'architectes d'une part, et l'émergence du projet d'aménagement de l'actuel parking de l'Etang en pôle d'équipements publics d'autre part, nécessitent de faire évoluer le règlement et les OAP applicables à l'opération « Pourrières ».

Sans remettre en cause les orientations générales prédéfinies, il s'agit d'ajuster certains éléments du projet :

- Le maillage viaire interne : repositionner le tracé de la voie principale en lien avec l'aménagement du pôle d'équipements publics, adapter les voiries secondaires et cheminements piétons en conséquence,

- Un programme prévisionnel de 47 logements répartis sur les 3 îlots constructibles, proposant des formes urbaines différenciées et des logements en accession aidée,

- Réduire la hauteur des constructions en lien avec les cônes de vue et la topographie du terrain,

- Augmenter les capacités de stationnement et proposer du stationnement public en compensation de la suppression du parking de l'Etang,

- Adapter la trame végétale à composer à la nouvelle composition urbaine.

L'avancée concomitante des études d'aménagement du site Pourrières et de reconversion de la salle de l'Eden permettent en outre de reconsidérer l'installation de commerces de proximité dans l'opération au profit du site de l'Eden.

En effet, suite à la délocalisation de la salle des fêtes et de la salle de cinéma sur le site du parking de l'Etang, l'immeuble l'Eden sera vendu avec l'objectif d'accueillir des commerces au rez-de-chaussée. Sa situation sur le Cours Pourrières, à côté de la supérette, face à la boulangerie-pâtisserie et à proximité du futur bâtiment pharmacie, boucherie, pôle santé, étude notariale est propice à l'accueil d'activités pour affirmer une nouvelle centralité commerciale entre la place de l'Étang et le cours Pourrières. L'installation de commerces de proximité dans le site Pourrières n'est donc plus nécessaire.

Le projet d'aménagement repensé fait l'objet d'un plan de masse indicatif qui expose les intentions de projet. Cette nouvelle mouture du projet a été présentée à l'Architecte des Bâtiments de France et ajustée en conséquence.

Les intentions de projet – Plan de masse indicatif

Source : Atelier MC Architectes

1-1-2 Objet de la modification

La modification du PLU est entreprise afin de modifier les conditions d'aménagement du site telles qu'elles figurent dans les pièces réglementaires du PLU en vigueur (règlement écrit et graphique, OAP) pour répondre aux nouvelles réflexions portées sur le secteur tout en définissant les conditions d'une insertion urbaine, architecturale et paysagère réussie.

1-1-2-1 Les dispositions du PLU en vigueur au droit du site

Le site de l'opération « Pourrières » est actuellement classé en zone 1AU et est soumis à plusieurs prescriptions graphiques (cf. carte page 16) :

- Tracé des voies et cheminements modes actifs à créer,
- Trame verte à protéger ou à créer,
- Secteur particulier de hauteur maximale,
- Secteur de performances énergétiques renforcées,
- Servitude de mixité sociale.

1-1-2-2 La modification du zonage et des prescriptions graphiques

Au sein de la zone 1AU, en considération du projet d'aménagement du parking de l'Etang (reclassé en secteur 1AUb), le périmètre de l'opération Pourrières est reversé dans un secteur 1AUa tel que figurant sur le plan ci-dessous.

L'objectif est d'isoler ce secteur au sein de la zone 1AU pour y définir des règles particulières adaptées aux besoins et objectifs de l'aménagement du site et, le cas échéant, différenciées de celles applicables au secteur 1AUb.

Concernant les prescriptions graphiques, des évolutions sont également entreprises afin de refléter les adaptations dans l'aménagement du site.

Tracé des voies et cheminements piétons

Le tracé de la voie principale est rectifié : la partie Nord de la voie est repositionnée au cœur de l'opération, en limite de l'îlot de logements collectifs, dans le prolongement de la voie de desserte du pôle d'équipements publics prévu sur le parking de l'Etang.

Les cheminements piétons transversaux reliant la voie principale à la place de l'Etang sont conservés. Toutefois, ils ne seront pas constitutifs d'espaces partagés piétons / cycles car les déplacements vélos seront reportés sur la voie, à la faveur de l'institution d'une zone 30.

Le cheminement piéton d'orientation Nord-Sud est déporté en façade Ouest, dans la continuité de la voie à créer (emplacement réservé n°10).

Trame verte à protéger ou à créer

Le principe d'accompagnement paysager de la voie principale par la constitution d'alignements d'arbres est conservé. Toutefois, il est supprimé en bordure du verger pour offrir une aménité plus directe avec cet espace agro-naturel. (Cf. Coupe de principe dans l'OAP)

L'identification de la haie de cyprès existante à protéger en façade Est demeure inchangée.

En limite du futur pôle d'équipements publics, la haie à créer est repositionnée vers le Nord en considération du nouveau tracé de la voie et renommée « transition végétale à créer » pour permettre de proposer d'autres solutions dans la conception paysagère de cette interface végétale.

Secteur particulier de hauteur maximale

Ce secteur était positionné sur l'îlot de logements collectifs pour limiter sa hauteur à R+1. Les autres îlots constructibles au Nord du site pouvaient s'élever jusqu'à R+2.

Le secteur particulier de hauteur maximale est supprimé à la faveur d'une limitation de l'épannelage des constructions à R+1 sur l'ensemble de l'opération.

Secteur de performances énergétiques renforcées

Ce secteur appliqué à l'ensemble de la zone 1AU visait un renforcement de la performance énergétique des bâtiments équivalent au niveau du label Bâtiment Durable Méditerranée (BDM).

Cette prescription est supprimée considérant que les bâtiments seront conçus dans le respect des nouvelles exigences de la RE 2020 dont l'entrée en vigueur est prévue pour l'année 2022 et dont les objectifs sont de :

- diminuer l'impact carbone des bâtiments, en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction,
- poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs,
- garantir aux habitants une adaptation des logements aux conditions climatiques futures (confort estival).

<u>Servitude de mixité sociale</u>

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, une servitude de mixité sociale a été délimitée sur la zone 1AU pour la production de logements locatifs sociaux dans l'opération Pourrières permettant d'assurer une mixité sociale de l'habitat. En effet, à la date d'élaboration du diagnostic, le constat était fait que la commune ne comptait que 4 logements locatifs sociaux en immeuble collectif, représentant 0,4 % du parc de résidences principales.

Depuis lors, une opération de logements locatifs sociaux a été conduite dans le bâtiment de la boulangerie Cours Pourrières, proposant 9 logements locatifs sociaux supplémentaires en immeubles d'habitat collectif. Au total, la commune compte 13 logements locatifs sociaux sous formes diverses de financement (PLUS, PLAI).

Dès lors, à la faveur du SCOT du Sud Luberon et en l'absence de Programme Local de l'Habitat (PLH), la Commune souhaite promouvoir d'autres formes de logements aidés et, en particulier, l'aide à l'accession à la propriété pour les ménages à revenu modeste.

Le SCOT[1] prévoit en effet que :

« Le développement de l'habitat à prix maîtrisé doit être encouragé pour permettre le logement de toutes les catégories de la population.

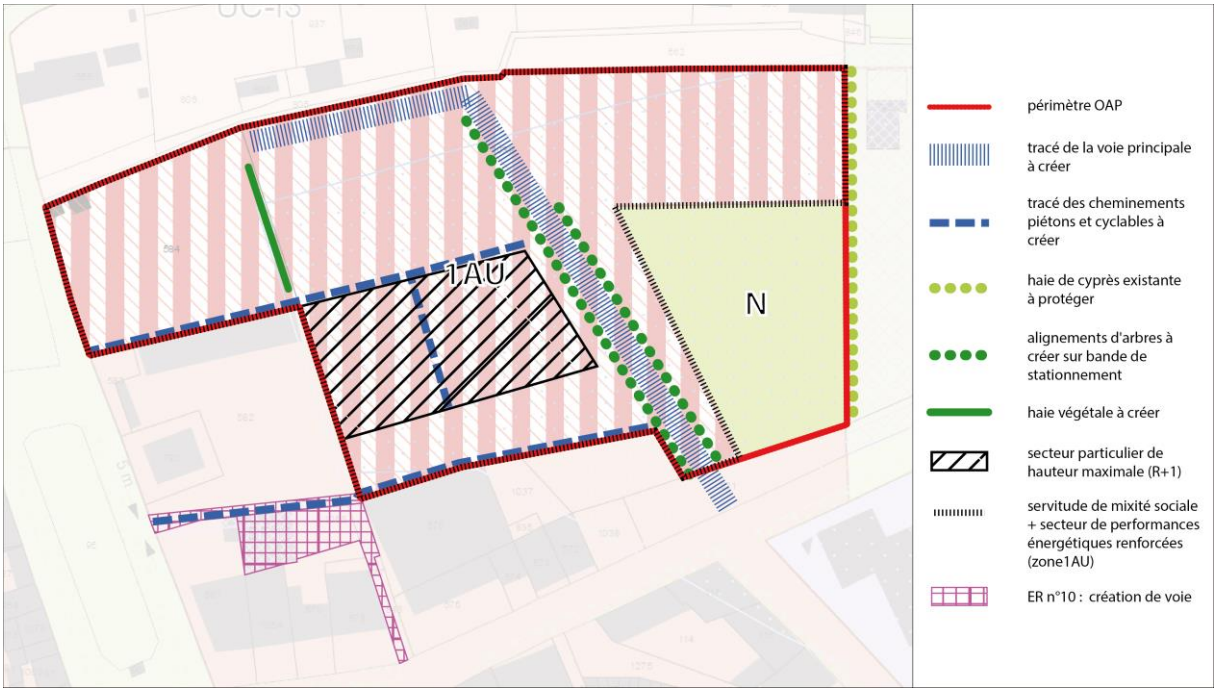
L'habitat à prix maîtrisé ne se limite pas aux logements locatifs sociaux (LLS) gérés par les organismes d'habitations à loyer modéré mais comprend l'ensemble des logements vendus ou loués à des prix inférieurs à ceux du marché grâce à l'intervention de la puissance publique à travers divers mécanismes.

Comme en matière de diversité des formes d'habitat, la nécessité de produire des logements à prix maîtrisé s'applique à l'échelle de chaque commune en fonction des besoins et des possibilités locales, bien qu'aucune obligation liée aux Lois SRU/ DALO ne soit applicable sur le territoire du SCOT. »

Ainsi, il est proposé de modifier les « produits » visés par la servitude de mixité sociale en les réorientant vers des logements en accession sociale à la propriété (de type Prêt Social Location Accession – PSLA). L'objectif est de produire au moins 6 logements en accession aidée sur l'opération, soit un minimum de 12 % du programme prévisionnel (47 logements).

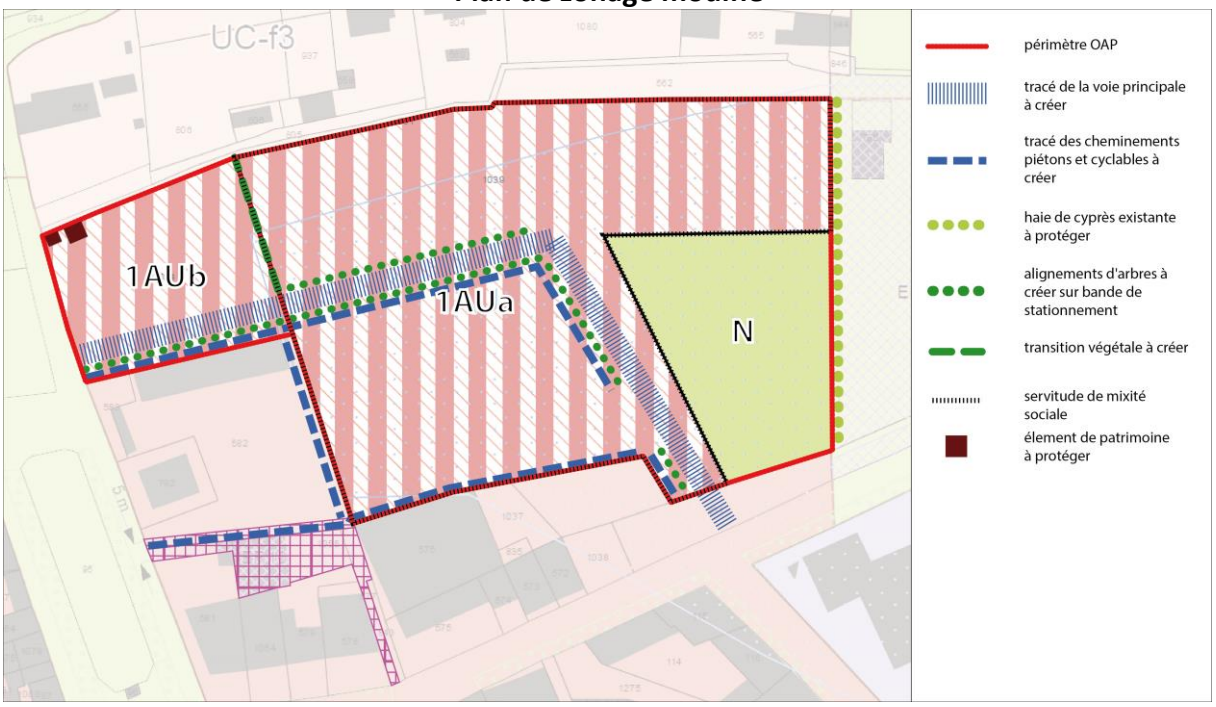
[1] DOO du SCOT du Sud Luberon – Orientation n°10 « Développement de l'habitat à prix maîtrisé » - pages 26-27

Le zonage et les prescriptions graphiques en vigueur au droit du site



PLU issu de la Modification n°2

Plan de zonage modifié



1-1-2-3 La modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU est modifié pour tenir compte de son redécoupage en deux secteurs distincts 1AUa et 1AUb et pour mettre en cohérence les prescriptions réglementaires applicables au secteur 1AUa avec les adaptations du projet.

Justification des modifications du règlement

Modifications proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
Correspondant au site « Pourrières », la zone 1AU se divise en deux secteurs particuliers : - le secteur 1AUa destiné à l'opération de logements « Pourrières », - le secteur 1AUb destiné à l'accueil d'équipements publics.	Le caractère de la zone a pour objet de définir sa vocation et ses objectifs. Sa description est complétée par la nomenclature des nouveaux secteurs et la mention de leur vocation principale.
INFORMATIONS UTILES	
~~**9) le secteur particulier de hauteur maximale** au titre de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme,~~ ~~**10) le secteur de performances énergétiques** au titre de l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme.~~	Ces mentions sont retirées car les prescriptions graphiques correspondantes sont supprimées. (cf. plus haut)
1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Sans modification	
1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
~~Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra réserver au moins 30 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.~~ En secteur 1AUa**,** l'opération devra réserver au moins 12 % du nombre de logements créés à des logements en accession sociale à la propriété.	La servitude de mixité sociale est modifiée pour cibler de nouvelles catégories de logements (cf. plus haut).
<u>3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :</u> Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone restent admis mais leurs caractéristiques sont revues à la baisse : dans la limite d'une hauteur de **2 mètres** pour les remblais et d'une profondeur de **4 mètres** pour les déblais.	L'étude topographique et le principe de niveaux enterrés nécessitent de revoir les caractéristiques des déblais et remblais en s'alignant sur le régime général applicable dans toutes les zones du PLU.

1AU 3 – ACCES ET VOIRIE	
~~Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi tour.~~	Cette disposition est supprimée pour favoriser la porosité des voies à créer avec le maillage viaire périphérique.
Les voies de circulation et cheminements piétons ~~et cyclables~~ dont le tracé est repéré aux documents graphiques devront avoir les caractéristiques suivantes :	Les déplacements vélos sont reportés sur la voie, à la faveur de l'institution d'une zone 30.
- La voie de circulation dans le prolongement du cours Saint-Victor aura une largeur de 5,00 mètres permettant un double sens de circulation. Elle sera assortie d'une bande de stationnement perméable et végétalisée d'une largeur de 2,50 mètres et d'un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 mètre. - Les cheminements piétons ~~et cyclables~~ seront réalisés en matériaux perméables, au même niveau de sol que la voirie (sans surélévation).	Ces dispositions sont destinées à préciser le gabarit, le profil et/ou le traitement des voies et cheminements piétons à créer et de leurs abords afin de fixer un cadre réglementaire traduisant les objectifs d'aménagement du site. Ces voies et cheminements constituent l'ossature viaire du futur quartier autour de laquelle s'organisera le bâti et s'articuleront les mobilités internes et externes du quartier. Il est donc nécessaire que leurs caractéristiques répondent aux usages envisagés et que leur traitement s'insère au maximum dans les objectifs d'intégration environnementale, paysagère et de qualité du cadre de vie. La modification réduit le gabarit de la voie principale à 5 m (contre 6 m initialement), permettant de ralentir la vitesse de circulation et de limiter l'imperméabilisation du sol.
1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Sans modification	
1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
~~Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 0 à 18 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, en compatibilité avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.~~ L'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Pourrières *(voir document n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »).*	La nouvelle proposition d'aménagement ne fonctionne plus par bandes de constructibilité au niveau des logements individuels. Il est donc nécessaire de proposer une alternativité des règles d'implantation qui se combinera avec le schéma de l'OAP, sans remettre en cause les objectifs consistant à optimiser l'efficacité du maillage viaire, à créer des fronts urbains qualitatifs et à permettre des espaces plantés sur les parcelles répondant aux objectifs de qualité environnementale (ruissellement) et paysagère.

Les constructions nouvelles pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait minimum de 5,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. En cas d'implantation à l'alignement, des décrochés de façades pourront être autorisés sous réserve de créer un front bâti cohérent sur la voie ou l'emprise publique ou privée.	Les constructions à l'alignement et, en particulier, le front bâti à constituer au niveau de l'îlot 2 (immeuble collectif), pourront admettre des décrochés de façade afin de proposer un rythme de façade moins rigide.
1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Sans modification	La règle existante demeure : implantation en limite séparative ou selon la règle L= H/2 ≥ 4 m, pour s'adapter à la diversité des formes urbaines et des typologies de logements attendue.
1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	
Sans modification	Non réglementé
1AU 8 - EMPRISE AU SOL	
Sans modification	Non réglementé
1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour toute construction nouvelle, la hauteur du bâtiment ne peut excéder **un niveau** au-dessus du rez-de-chaussée **(R+1),** dans la limite de **8,00** mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère **et de 10 mètres au faîtage.** ~~Dans le secteur particulier de hauteur maximale délimité aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée à R+1 dans la limite de 6,00 mètres à l'égout du toit et de 7,00 mètres au faîtage.~~	Le choix est fait de limiter l'épannelage général de la zone à R+1 pour prendre en compte les cônes de vue au Nord du site. Les métrages sont définis à l'égout (ou à l'acrotère) et au faîtage pour répondre à cet enjeu, tout en prenant en compte les nécessités liées à la topographie du site et à la prise en compte du ruissellement pluvial.
1AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
8- Menuiseries et huisseries extérieures ~~On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent.~~ Les menuiseries seront : - soit en bois peint et non verni ni laissé en bois apparent, - **soit en aluminium.**	Les règles d'aspect extérieur (volumétries, couvertures, percements, façades, menuiseries, annexes, clôtures, …) restent inchangées. Il est seulement proposé d'introduire une nouvelle possibilité de matériaux de menuiseries, dont la nuance devra rester compatible avec les teintes traditionnelles.

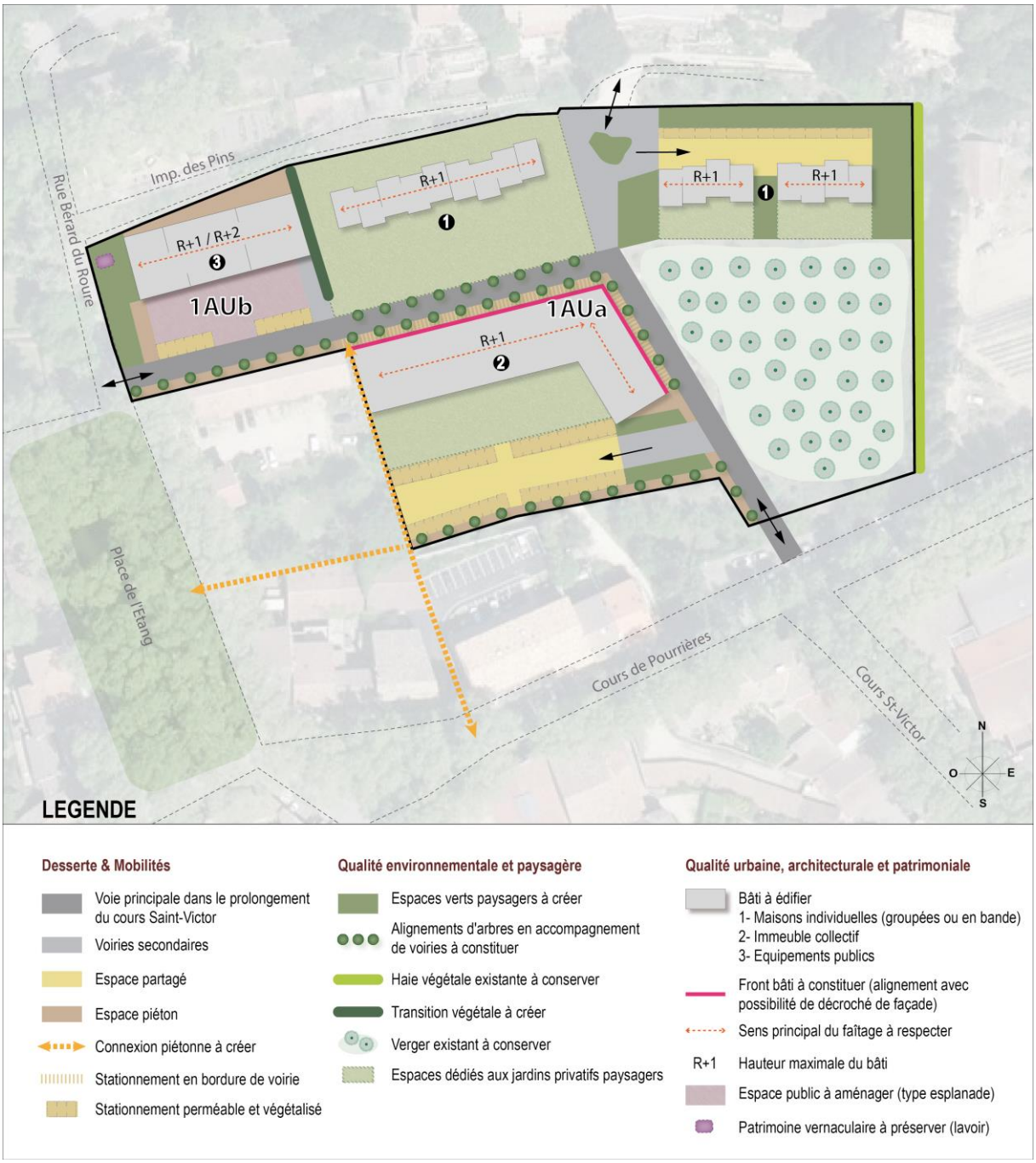
En toutes hypothèses, la coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.	
1AU 11 - STATIONNEMENT	
~~Les stationnements correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles seront réalisés en souterrain des constructions dont la hauteur est limitée à R+2 (constructions hors secteur particulier de hauteur maximale).~~ ~~Les accès aux stationnements souterrains seront réalisés dans l'emprise du bâti.~~	La nouvelle proposition d'aménagement envisage de renverser le principe : - Les îlots de logements groupés accueilleront le stationnement à la parcelle, sans nécessité de places en sous-sol. - Sur l'îlot 2 (immeuble collectif), le stationnement sera réalisé en souterrain. - Des parkings de surface seront prévus pour le stationnement public. L'objectif reste de limiter la visibilité des véhicules en proposant des stationnements privatifs intégrés au bâti. Les rampes d'accès aux places en sous-sol pourront être réalisées hors emprise bâtie afin d'optimiser le nombre de places souterraines.
1AU 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans modification	
1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
~~Le niveau de performance énergétique attendu est équivalent au niveau argent du label Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) dans le secteur de performances énergétiques renforcées délimité au titre du L151-21 CU.~~	Le secteur de performances énergétiques renforcées et les dispositions réglementaires afférentes sont supprimés, considérant que les constructions répondront aux nouvelles normes de la RE 2020.
1AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Sans modification	Non réglementé. Il n'y a pas lieu de prévoir des obligations renforcées en la matière.

1-1-2-4 La modification de l'OAP

Le schéma de l'OAP est modifié pour tenir compte des nouveaux principes d'aménagement :

- la restructuration viaire et piétonne de l'opération, en lien avec l'aménagement du parking de l'Etang,
- la redéfinition de la trame végétale en accompagnement des voiries,
- la suppression des rez-de-chaussée affectés aux commerces et services de proximité,
- la limitation des volumétries à R+1 sur l'ensemble du secteur 1AUa.

Schéma d'aménagement de l'OAP modifiée



1-1-3 Effet de la modification

Les incidences prévisibles de l'aménagement du site Pourrières et les mesures de prise en compte et de mise en valeur de l'environnement ont été exposées lors de la modification n°2 du PLU qui fixait les premières orientations d'aménagement du secteur.

Elles sont reprises et ajustées dans les développements suivants au regard des nouveaux principes d'aménagement.

1-1-3-1 Incidences sur l'occupation des sols et l'agriculture

L'urbanisation du secteur Pourrières a pour conséquence une consommation d'environ 1,30 ha. Toutefois, cette consommation foncière s'insère et se justifie au regard du projet de territoire défini dans le PLU approuvé en 2015 et des besoins en développement du village. La présente modification du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation mais de redéfinir / préciser les conditions de son aménagement.

En terme agricole, le verger de cerisiers présent sur le site n'est plus exploité depuis plusieurs années et est en voie d'enfrichement. Il reste en dehors des périmètres AOC. L'opération prévoit une consommation d'environ 1 ha du verger.

Environ 3.000 m² du verger sont sauvegardés par un classement en zone N au PLU en vigueur. En complémentarité, l'OAP le désigne comme étant l'un des futurs espaces verts publics majeurs de la commune de Cucuron. Pour sa pérennité, elle insiste également sur le fait que celui-ci ne doit pas être utilisé comme ouvrage de gestion hydraulique.

Le verger restera propriété de la commune qui en assurera l'entretien. Elle pourra le faire vivre avec le concours du secteur associatif ou dans le cadre d'activités périscolaires.

Le verger étant destiné à constituer un espace vert public, tout traitement par produit phytosanitaire y sera interdit en application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

L'impact de l'urbanisation du secteur 1AUa peut ainsi être considéré comme faible en terme de consommation d'espace et d'agriculture.

1-1-3-2 Incidences sur l'environnement urbain et le patrimoine

Le tissu urbain et la forme urbaine historique de Cucuron à proximité directe du projet sont préservés et rappelés grâce aux principes d'aménagements énoncés. L'opération unique d'ensemble requise par le règlement garantit une maîtrise dans le temps des aménagements et dans l'ensemble du secteur.

Le choix de l'individuel groupé et du petit collectif visé dans l'OAP rappelle la densité connue du village en adaptant l'urbanisation aux exigences contemporaines et paysagères.

La place des espaces verts dans ce secteur est majeure et l'intégration d'espaces de jardins privatifs est demandée via l'OAP.

Le principe d'ondulation de hauteur défini dans l'OAP s'inspire des formes urbaines historiques de Cucuron et du Pays d'Aigues.

Enfin, des principes d'implantation différenciés sont déterminés par l'OAP. Pour les îlots 1 d'habitat individuel, un retrait se justifie vis-à-vis des constructions existantes aux abords Nord du site. L'impact paysager moindre de ce secteur sur les perceptions depuis la rue, justifie la liberté des alignements demandés. En revanche, l'alignement de l'immeuble d'habitat collectif (îlot 2) se justifie par la nécessité de constituer un front bâti sur rue à la fois sur le cheminement piéton et sur la nouvelle voie créée.

Une trame végétale est à créer entre la future limite bâtie du quartier et le futur pôle d'équipements publics sur le parking de l'Etang (limite parcelles A584 et A1090) afin de créer une transition végétale qui valorisera le cône de vue depuis le site inscrit de la place de l'Etang.

L'alignement créé entre le hangar existant et l'îlot constructible 2 vise également à insérer les futures constructions dans les perspectives visuelles préexistantes.

1-1-3-3 Incidences sur le paysage

Le site géologique de la Roque est concerné par les cônes de vue paysagers depuis le cours Pourrières et depuis le site de projet. L'aménagement du site vise à préserver et mettre en valeur ces vues. De plus, afin de permettre de mettre en valeur ces vues depuis le cours Pourrières, l'épannelage général du quartier est limité à R+1 dans le règlement.

Afin de ne pas constituer de front bâti continu et rigide des principes de décrochés dans les alignements sont définis dans l'OAP ainsi qu'un principe d'ondulation des hauteurs sur les îlots constructibles. L'alignement d'arbres de haute tige de la voirie principale soulignera ce cône de vue.

Les platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor sont mis en valeur par la création d'une voie en prolongement du cours Saint-Victor dans l'OAP. En complémentarité, celle-ci est identifiée au titre du L151-38 dans les documents règlementaires. Dans cette même OAP, un alignement d'arbre de haute tige est demandé en prolongement de celui du cours Saint-Victor. En complémentarité, cet alignement est identifié dans les documents règlementaires au titre du R151-43. L'entrée du futur quartier ainsi que le réaménagement du parking Pourrières en entrée de secteur concourront à leur mise en valeur.

Gestion de l'entrée de ville Est : afin de garantir une entrée de ville Est qualitative et non perturbée par les futurs aménagements, la haie de cyprès située en bordure des parcelles A1090 et A847 fait l'objet d'un classement au titre du L151-19. Ainsi elle devra être conservée ou replantée au même endroit avec des arbres de haute tige, de la même espèce ou d'une espèce adaptée au climat local.

De plus, l'OAP propose un principe d'alignement de l'immeuble d'habitat collectif sur la nouvelle voie créée en prolongement du Cours Saint-Victor.

Covisibilités : dans le règlement du secteur 1AUa, la limitation des hauteurs des bâtiments en R+1 permet de diminuer les covisibilités depuis les monuments historiques avoisinants et depuis les cônes de vue. L'inscription des bâtiments dans la pente naturelle du terrain et le sens des faîtages principaux Est-Ouest insèrent les futures constructions dans le site et dans le sens du développement historique de la commune.

1-1-3-4 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Incidences sur les espèces protégées et patrimoniales

Au vu de l'évaluation environnementale du PLU, le bilan des incidences potentielles de l'urbanisation du site sur les espèces protégées et/ou patrimoniales est faible.

Le site Pourrières reste par ailleurs en dehors des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, Secteur de Valeur biologique majeure, PNA).

Il peut être souligné que la modification du PLU intègre le maintien des éléments végétaux remarquables et la création d'une trame verte qui participeront, au même titre que les espaces libres laissés en pleine terre, à constituer un support pour la biodiversité ordinaire, conformément aux recommandations de l'évaluation environnementale.

Incidences sur la trame verte et bleue et les fonctionnalités écologiques

Aucun élément de fonctionnalités écologiques définies à l'échelle régionale ou communale (réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques) n'est présent sur le secteur Pourrières. Aucune incidence sur ces éléments n'est donc à attendre.

L'évaluation environnementale du PLU conclut à une bonne fonctionnalité pour les écosystèmes naturels à l'échelle du site mais à une faible naturalité.

Il peut être souligné que la modification du PLU intègre le maintien des éléments végétaux remarquables et la création d'une trame verte qui participeront, au même titre que les espaces libres laissés en pleine terre, à constituer un support pour la nature en ville.

1-1-3-5 Incidences sur les réseaux

Incidences en matière d'eau potable

L'apport démographique induit par l'urbanisation de l'opération Pourrières générera des besoins supplémentaires en matière d'eau potable et des pressions plus fortes sur la ressource.

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire et des perspectives de développement démographique avec les ressources en eau potable a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de distribution d'eau potable afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau.

Incidences en matière d'eaux usées

L'apport démographique induit par l'urbanisation de l'opération Pourrières générera des effluents supplémentaires et des pressions accrues sur la station d'épuration.

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire et des perspectives de développement démographique avec les capacités de traitement de la station d'épuration a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de collecte des eaux usées afin d'assurer une gestion publique et raisonnée des effluents.

Incidences sur les risques et nuisances

L'urbanisation de la zone, à vocation d'habitat, n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisances ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

La création de nouveaux logements va induire un trafic automobile supplémentaire mais les nuisances (sonores notamment), pollutions (de l'air notamment) et risques induits (sécurité routière) ne semblent pas significatives. Le PLU prévoit par ailleurs de favoriser les déambulations piétonnes pour réduire ces effets.

Au regard du risque lié au ruissellement pluvial, des règles sont énoncées dans le règlement de la zone 1AU : les déblais et remblais sont limités, les clôtures traitées de manière uniquement végétales, dans un but à la fois paysager et de gestion des écoulements pluviaux. L'intégration des voiries au plus près du terrain naturel est demandée. Des dispositifs d'infiltration naturelle des eaux de pluie à la parcelle sont demandés, ainsi que la mise en place de noues, fossés, zones tampon dans les aménagements collectifs. L'imperméabilisation des voies, cheminements et stationnements est minimisée. Dans le règlement, 40% de la surface d'assiette de la construction ou de l'opération seront constitués de surfaces non imperméabilisées. A noter que la solution d'imposer une limitation de l'imperméabilisation des sols est en cohérence avec les principes du SDAGE Rhône-Méditerranée, l'objectif étant de réduire autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Au regard du risque de feu de forêt, le site Pourrières reste en retrait des zones forestières les plus sensibles. Le règlement intègre en outre dans une annexe spécifique la nouvelle réglementation départementale relative à la défense extérieure contre l'incendie.

Au regard du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures constructives et de gestion du phénomène préconisées par l'Etat sont exposées en annexe du règlement. Elles n'ont pas de valeur contraignante mais leur mise en œuvre est fortement recommandée pour sécuriser les constructions face au risque.

Au regard du risque sismique, la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » est exposée en annexe du règlement.

1-2 Permettre l'aménagement d'un pôle d'équipements publics sur le parking de l'Etang

1-2-1 Exposé des motifs

1-2-1-1 Contexte et objectifs

Positionné en continuité directe de l'opération Pourrières, le parking de l'Etang intègre le périmètre de la zone 1AU.

Si les premières études d'aménagement du site Pourrières prévoyaient de maintenir le parking, cet espace stratégique représente une opportunité foncière dont la Commune souhaite se saisir pour proposer un programme d'équipements sous maîtrise d'ouvrage publique, au bénéfice des habitants de la commune, présents et futurs.

L'objectif est de délocaliser la Mairie, la salle polyvalente et la salle de cinéma dans de nouveaux locaux pour en permettre la modernisation (respect des normes ERP, amélioration des conditions d'accueil du public, accessibilité PMR, amélioration des conditions de travail du personnel, …) et ainsi créer un pôle majeur d'équipements publics au cœur du village et à proximité du secteur en devenir du site Pourrières.

Vue aérienne IGN Géoportail

1-2-1-2 L'expression des besoins

La Mairie

La Mairie de Cucuron est installée depuis plus de 140 ans dans l'Hôtel Bérard du Roure, au cœur de la troisième enceinte du village médiéval.

Edifiée au XVIème siècle, la bâtisse est cadastrée depuis 1598. Dotée d'une tour d'escalier à vis et d'une façade ordonnancée, ornée de deux pilastres, elle a été remaniée au XVIIIème siècle. Mettant à profit sa vente aux enchères, la municipalité l'a acquise en novembre 1877 pour y installer la mairie.

De nos jours, la fonctionnalité de l'édifice ne permet pas de répondre aux normes d'accessibilité, de confort et d'ergonomie, tant pour les administrés que pour le personnel administratif et les élus. L'accès des personnes handicapées ou à mobilité réduite est difficile au rez-de-chaussée et impossible aux étages. En outre, le bâtiment nécessite d'importants travaux de rénovation, dont le montant a été chiffré par une étude de juillet 2016 à 731.718,75 € H.T.

La salle polyvalente et la salle de cinéma

Situé sur le cours Pourrières, l'immeuble l'Eden abrite la salle polyvalente et la salle de cinéma Le Cigalon.

En 1891, Sylvain Paul Figuière, artisan maçon de Cucuron, acquiert les bâtiments et le terrain pour y ouvrir une salle de spectacle privée, l'Eden-théâtre. Dès 1913, la salle fait partie des premiers établissements de Vaucluse à proposer des projections cinématographiques. Entre 1925 et 1947, les locaux reçoivent d'autres usages avant d'être rachetés en février 1947 par la Mairie pour y réaliser un foyer des campagnes, déclaré d'utilité publique. Les derniers travaux significatifs ont été réalisés au début des années 1980.

Aujourd'hui installé à l'étage du bâtiment, le cinéma Le Cigalon est devenu un acteur culturel majeur du territoire. Exploité par une association, il diffuse une offre culturelle tous publics (projections de films, soirées thématiques, ateliers d'éducation à l'image, stages durant les vacances scolaires, …) qui confère à Cucuron un fort rayonnement culturel extra-communal.

Pour répondre aux attentes des spectateurs mais aussi pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en termes de rayonnement, la Commune souhaite moderniser le cinéma :

- Mise aux normes pour les personnes à mobilité réduite (accès, toilettes, salle, …)
- Réfection et agrandissement de la capacité de la salle de cinéma.

La municipalité a commandé une mission diagnostic « Restructuration et rénovation du cinéma Le Cigalon » avec un objectif d'enveloppe financière fixé à 400.000 € HT. Le diagnostic a finalement conclu à un coût prévisionnel (frais d'études et travaux) de 910.288,20 € HT.

Au rez-de-chaussée, la salle polyvalente, qui accueille des activités culturelles et sportives, ne peut faire l'objet d'aucune évolution ni transformation. Or les locaux sont vétustes et totalement inadaptés aux besoins des associations et de la population et ne répondent pas aux normes actuelles d'accessibilité et de sécurité. Certaines activités sont ainsi délocalisées dans le groupe scolaire. De plus, l'implantation du complexe socio-culturel et sportif sur le cours Pourrières pose à la fois des problèmes de sécurité et de stationnement aux usagers.

La municipalité envisage donc de délocaliser et de regrouper l'ensemble de ces équipements (Mairie, salle polyvalente et salle de cinéma) sur un nouveau site pour offrir une meilleure qualité de services aux habitants, accroître la dynamique culturelle de la commune et optimiser les coûts d'investissement.

1-2-1-3 Les intentions de projet

Le site retenu, le parking de l'Etang (parcelle A584, d'une surface de 2310 m²), présente un caractère stratégique pour la réalisation de ce nouveau pôle d'équipements publics.

Vue sur le parking de l'Etang depuis la rue Bérard du Roure

D’une part, son emplacement central dans le village garantira l’accessibilité d’équipements et de services publics à la population. D’autre part, l’implantation de la salle polyvalente à proximité de l’ancienne école de garçons, déjà partiellement reconvertie en maison des associations permettra de créer un véritable complexe socio-culturel et favorisera les synergies entre ces deux bâtiments. Enfin, l’immeuble l'Eden sera vendu avec l’objectif d’accueillir des commerces au rez-de-chaussée. En effet, sa situation à côté de la supérette, face à la boulangerie-pâtisserie et à proximité du futur bâtiment pharmacie, boucherie, pôle santé, étude notariale, est propice à l’accueil d’activités pour générer une nouvelle centralité commerciale entre la place de l’Étang et le cours Pourrières.

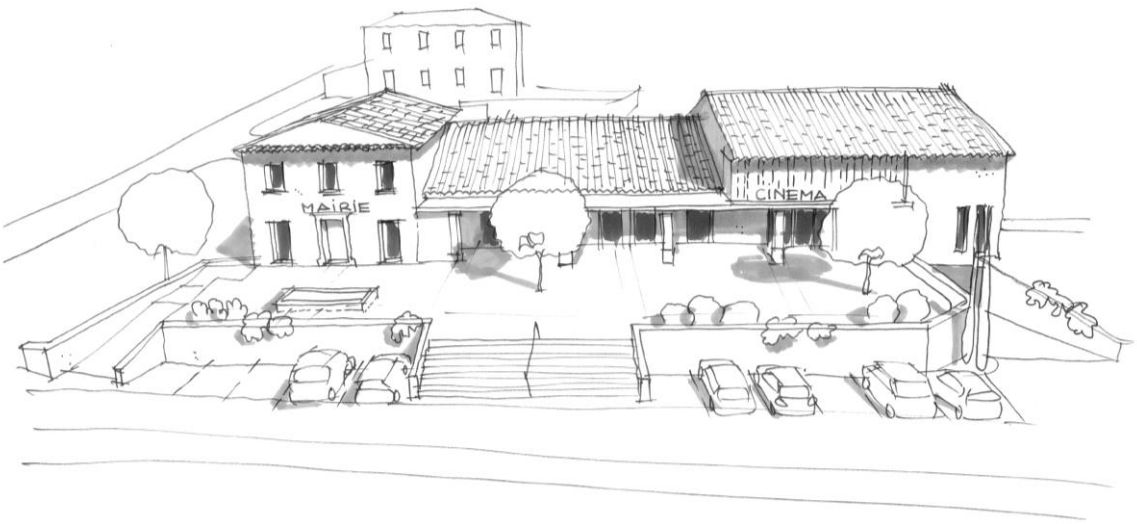
Ainsi, la Mairie a diligenté une étude de faisabilité dont sont tirées les premières intentions architecturales et paysagères présentées ci-après. Le projet propose :

- une nouvelle Mairie sur double niveaux d’environ 250 m² au sol,
- une salle polyvalente d’environ 350 m² au sol, avec salles associatives à l’étage,
- une salle de cinéma sur double niveaux d’environ 350 m² au sol et d’une capacité de 130 places,
- un espace de stationnement extérieur et une trentaine de places en surface et/ou en sous-sol,
- une esplanade commune et des espaces extérieurs paysagers,
- une desserte par la création d’une nouvelle voie au Sud dans le prolongement de celle créée sur le site Pourrières.

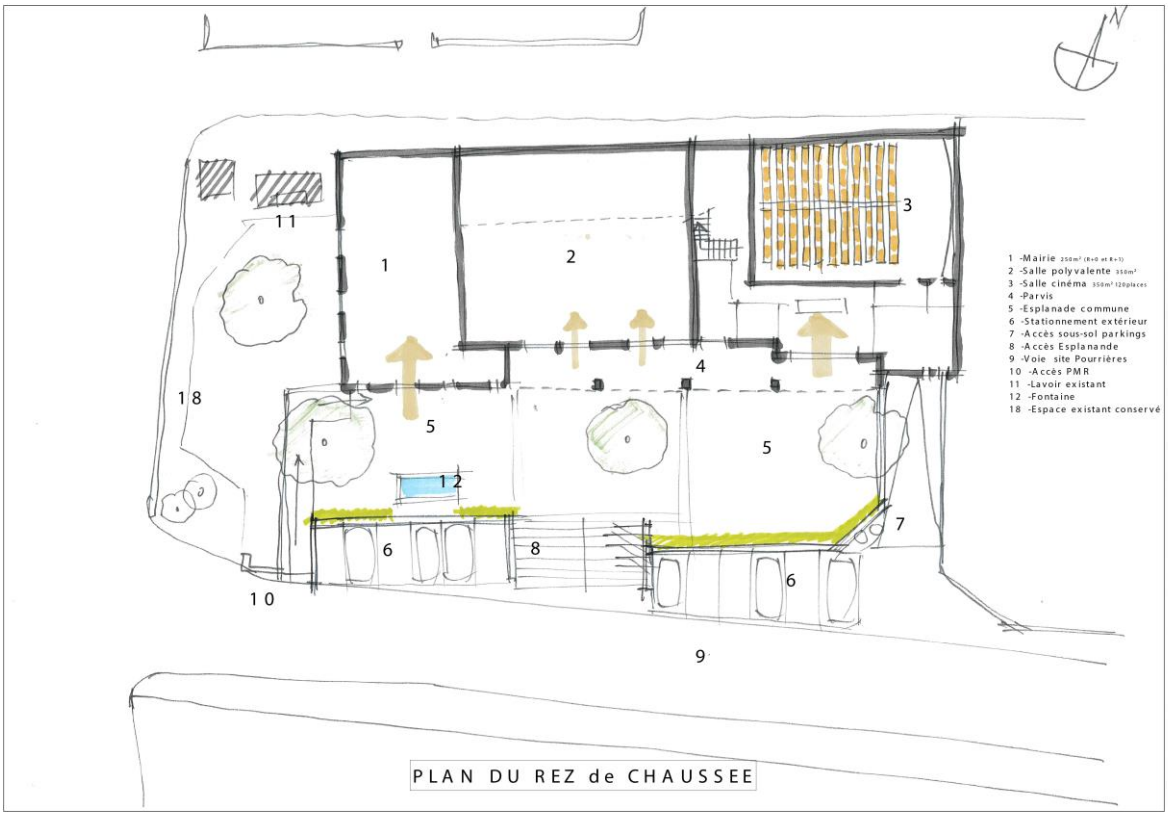
Ces intentions ont reçu un accueil favorable de l’Architecte des Bâtiments de France et ont été présentés à Madame la Sous-préfète d’Apt. La Mairie a lancé un appel d’offres en vue de désigner un cabinet d’architectes pour affiner et réaliser le projet.

INTENTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

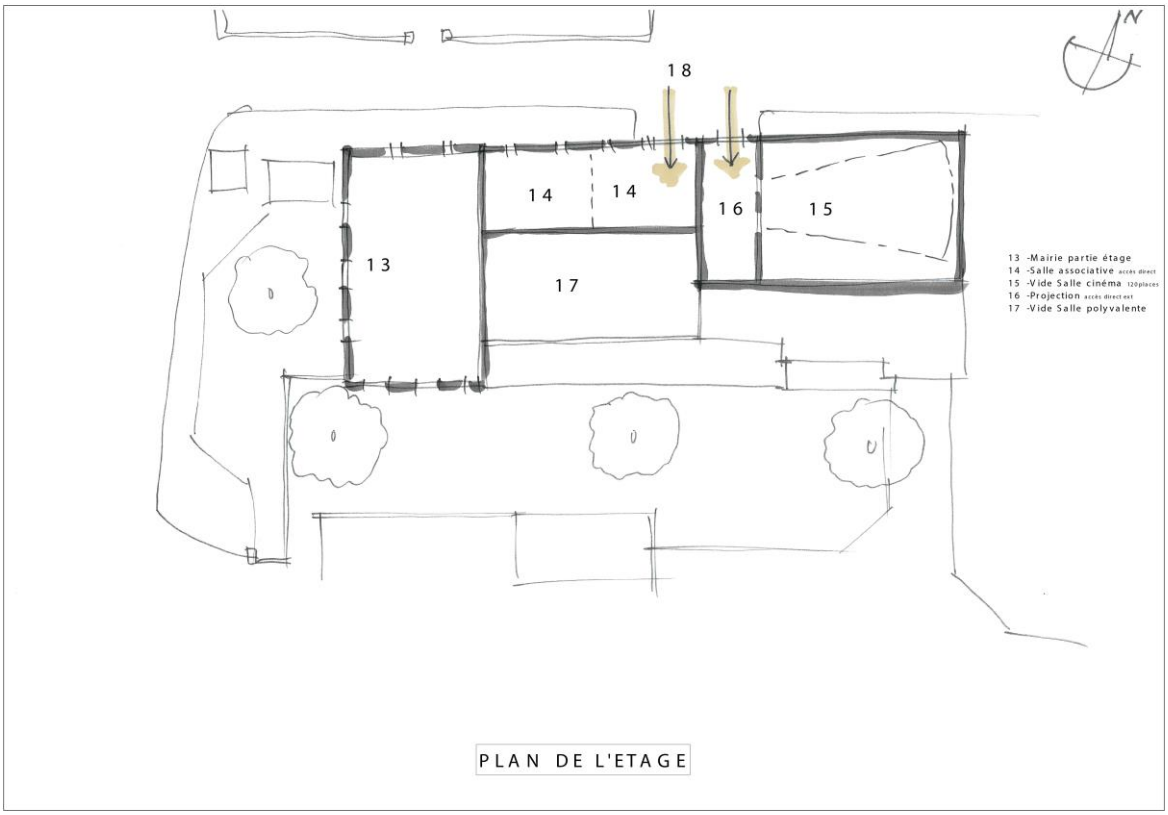
Perspective d’ensemble



Plan du rez-de-chaussée



Plan de l'étage



1-2-2 Objet de la modification

La modification du PLU est entreprise afin de créer les conditions réglementaires favorables à l'aménagement du site pour répondre aux besoins spécifiques du nouveau pôle d'équipements publics tout en définissant les conditions d'une insertion urbaine, architecturale et paysagère réussie.

1-2-2-1 Les dispositions du PLU en vigueur au droit du site

Le parking de l'Etang est actuellement classé en zone 1AU et fondu dans le périmètre du site Pourrières. S'il ne relève pas du projet d'aménagement du site Pourrières, il relève toutefois du périmètre de l'OAP et du régime réglementaire définis pour ce projet et est soumis aux prescriptions suivantes (cf. carte page 33) :

- Tracé des voies et cheminements modes actifs à créer,
- Trame verte à protéger ou à créer,
- Secteur de performances énergétiques renforcées,
- Servitude de mixité sociale.

1-2-2-2 La modification du zonage et des prescriptions graphiques

Au sein de la zone 1AU, il est créé un secteur 1AUb sur l'emprise foncière du parking de l'Etang correspondant au site de projet (parcelle A584) tel que figurant sur le plan ci-après.

L'objectif est d'isoler ce secteur au sein de la zone 1AU pour y définir des règles particulières adaptées aux besoins et objectifs de l'aménagement du site et, le cas échéant, différenciées de celles applicables au secteur 1AUa.

Concernant les prescriptions graphiques, des évolutions sont également entreprises afin de refléter les évolutions dans l'occupation et l'aménagement du site.

Tracé des voies et cheminements piétons

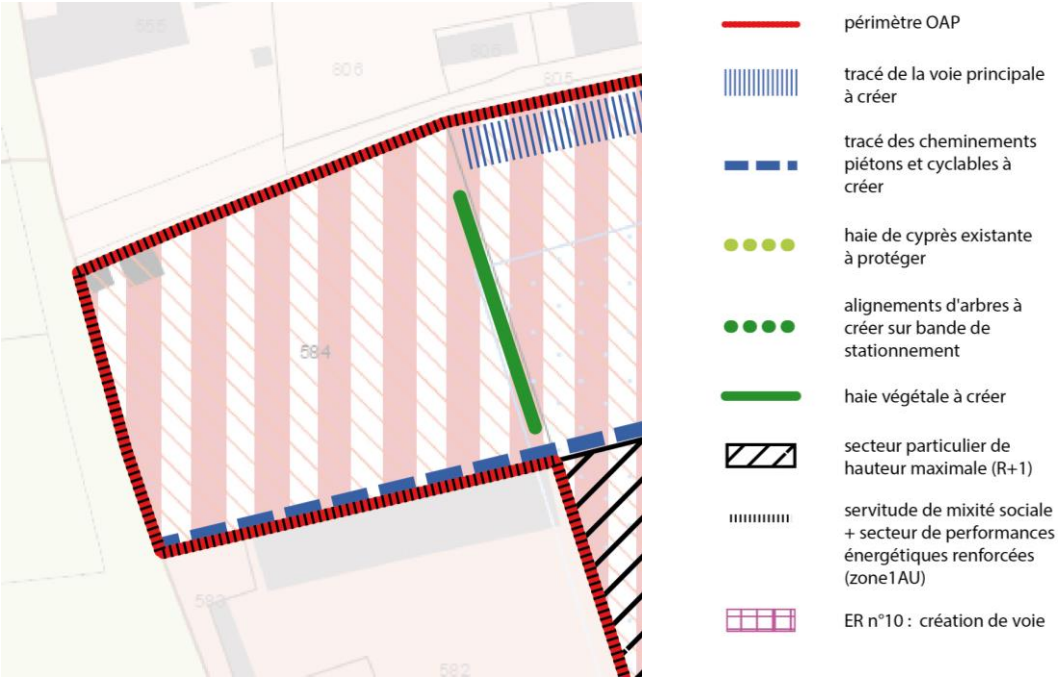
La voie à créer et son accotement piéton prévus dans l'opération Pourrières trouvent leur prolongement sur le secteur 1AUb pour assurer une cohérence dans le tracé des voies à l'échelle du site et une continuité des déplacements.

Trame verte à protéger ou à créer

Le principe d'accompagnement paysager de la voie principale par la constitution d'alignements d'arbres est prolongé sur le secteur 1AUb pour créer un élément de continuité paysagère avec l'opération Pourrières.

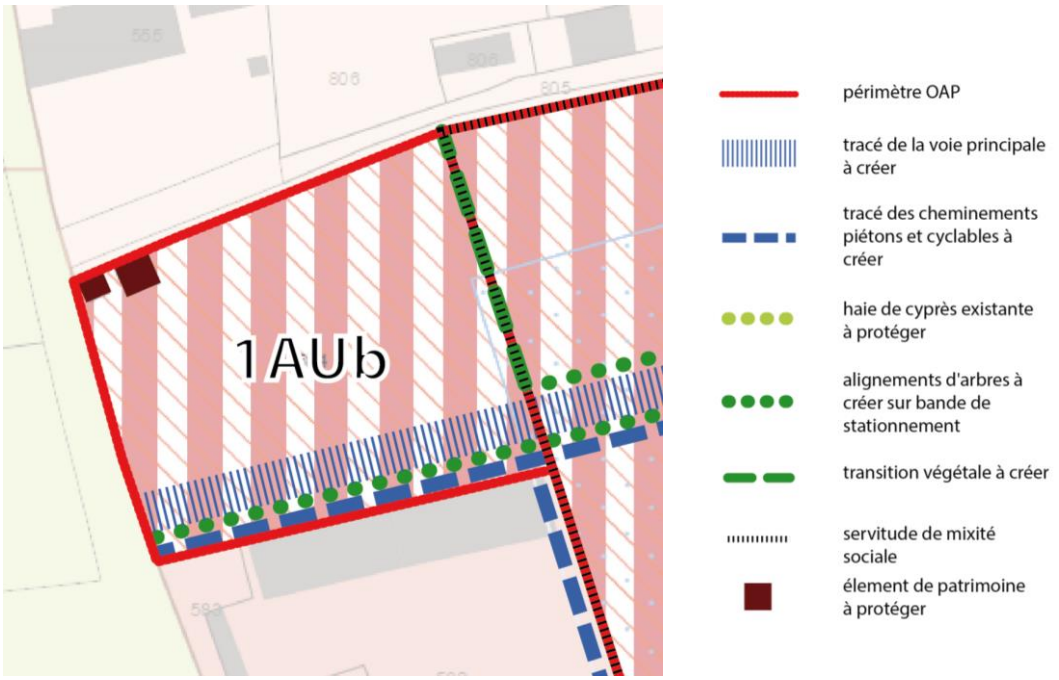
En limite de secteur 1AUa, la haie à créer est repositionnée vers le Nord en considération du nouveau tracé de la voie et renommée « transition végétale à créer » pour permettre de proposer d'autres solutions dans la conception paysagère de cette interface végétale.

Le zonage et les prescriptions graphiques en vigueur au droit du site



PLU issu de la Modification n°2

Plan de zonage modifié



Secteur de performances énergétiques renforcées

Ce secteur appliqué à l'ensemble de la zone 1AU visait un renforcement de la performance énergétique des bâtiments équivalent au niveau du label Bâtiment Durable Méditerranée (BDM). Cette prescription est supprimée considérant que les bâtiments seront conçus dans le respect des nouvelles exigences de la RE 2020.

Servitude de mixité sociale

Considérant que le secteur 1AUb est destiné à recevoir un pôle d'équipements publics, son intégration dans la servitude de mixité sociale est sans fondement.

La création d'un élément de patrimoine à protéger

Le PLU de 2015 identifie un certain nombre d'éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme[2].

Ce dispositif est complété par la protection de l'ancien lavoir au Nord-Ouest du site, pour sa valeur historique et culturelle, car il fait partie du petit patrimoine vernaculaire qui témoigne de la vie quotidienne ancestrale au village.

Le lavoir est mentionné au 5.1 des Dispositions Générales du règlement qui déterminent le régime juridique qui leur est applicable.

1-2-2-3 La modification du règlement

Le règlement de la zone 1AU est modifié pour tenir compte de son redécoupage en deux secteurs distincts 1AUa et 1AUb et introduire des prescriptions particulières au secteur 1AUb au regard des objectifs d'aménagement.

Justification des modifications du règlement

Dispositions particulières proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
Correspondant au site « Pourrières », la zone 1AU se divise en deux secteurs particuliers : - le secteur 1AUa destiné à l'opération de logements « Pourrières », - le secteur 1AUb destiné à l'accueil d'équipements publics.	Le caractère de la zone a pour objet de définir sa vocation et ses objectifs. Sa description est complétée par la nomenclature des nouveaux secteurs et la mention de leur vocation principale.

[2] Article L123-1-5 III 2° dans le PLU approuvé

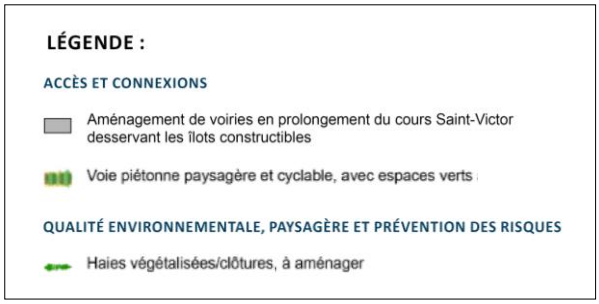
1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que les équipements d'intérêt collectif et de services publics.	Le régime d'occupation du secteur 1AUb est spécialisé / circonscrit à l'objet de son aménagement (pôle d'équipements publics accueillant la Mairie, la salle polyvalente, la salle de cinéma)
1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU. Il est soustrait à la servitude de mixité sociale.
1AU 3 – ACCES ET VOIRIE	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU. Les accès et voiries seront compatibles avec le schéma de l'OAP.
1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
3- Eaux pluviales Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.	Le secteur 1AUb sera connecté au réseau pluvial.
1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU (implantation à l'alignement ou retrait minimum 5 m)
1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU (implantation en limite séparative ou selon la règle L= H/2 ≥ 4 m)
1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	
Pas de dispositions particulières	Non réglementé
1AU 8 - EMPRISE AU SOL	
Pas de dispositions particulières	Non réglementé
1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pour toute construction nouvelle, la hauteur du bâtiment ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère et de 12 mètres au faîtage.	La hauteur est plus importante qu'en secteur 1AUa pour répondre aux nécessités techniques des équipements socio-culturels et sportifs et permettre un R+2 dans la Mairie. Elle reste limitée au faîtage pour réduire l'impact dans les cônes de vue.
1AU 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU, pour présenter une homogénéité architecturale avec l'opération Pourrières et prendre en compte les enjeux patrimoniaux du site (proximité du site inscrit de la place de l'Etang).

1AU 11 - STATIONNEMENT	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU.
1AU 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Pas de dispositions particulières	Le secteur 1AUb relève du régime général de la zone 1AU
1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Sans objet	Les constructions répondront aux nouvelles normes de la RE 2020.
1AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Sans objet	Il n'y a pas lieu de prévoir des obligations renforcées en la matière.

1-2-2-3 La modification de l'OAP

L'OAP actuelle préserve la fonction d'aire de stationnement sur le site de projet. Elle prévoit une connexion à double sens avec la voie de desserte du site Pourrières au Nord-Est et la création d'une voie piétonne et cyclable en limite Sud qui relie le site Pourrières à la place de l'Etang. La transition avec le site Pourrières se formalise avec la création d'une haie végétale.

Schéma de l'OAP en vigueur *(extrait)*



L'objet de la modification est d'enrichir l'OAP au regard des intentions de projet, en inscrivant l'aménagement dans son environnement urbain et paysager, en cohérence avec les principes d'aménagement du site Pourrières.

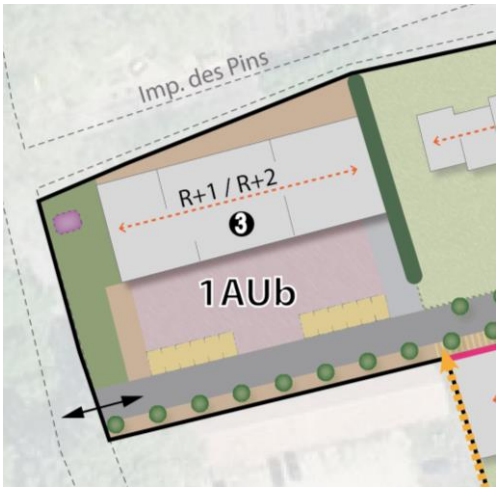


Schéma de l'OAP modifié *(extrait)*

Justification de l'OAP

Principes retenus	Justifications
Desserte et mobilités	
Voie principale dans le prolongement du cours Saint-Victor	- Assurer une desserte viaire par la création d'une voie en limite Sud du secteur, dans le prolongement de la voie de desserte du site Pourrières
Voiries secondaires	- Limiter la trame viaire au strict nécessaire - Permettre un accès aux stationnements souterrains
Espace piéton	- Favoriser les mobilités actives en créant un cheminement piéton le long de la voie de desserte en cohérence avec ceux du site Pourrières - Prévoir les aménagements nécessaires à l'accessibilité PMR des équipements
Stationnement perméable	- Prévoir des stationnements extérieurs (courte durée, …) - Limiter l'imperméabilisation des sols (ruissellement pluvial) par un revêtement en matériaux perméables
Qualité environnementale et paysagère	
Espaces verts paysagers à créer	- Créer un espace vert paysager en bordure de la rue Bérard du Roure pour valoriser le premier plan paysager du secteur d'équipements - Limiter l'imperméabilisation des sols (ruissellement pluvial) et les îlots de chaleur - Un espace public pouvant être support d'usages (jeux d'enfants, départ de randonnées, …)
Alignements d'arbres en accompagnement de voiries à constituer	- Créer une trame verte d'accompagnement des voies pour valoriser le cadre de vie, ombrager les cheminements piétons et limiter les îlots de chaleur
Transition végétale à créer	- Créer une trame verte de transition avec l'opération Pourrières - Créer un fond de scène vert au pôle d'équipements
Qualité urbaine, architecturale et patrimoniale	
Bâti à édifier 3- Equipements publics	- Préciser et circonscrire la destination des bâtiments à édifier
Sens principal du faîtage à respecter	- Définir l'orientation des bâtiments en lien avec la topographie (parallèlement aux courbes de niveaux) pour une meilleure inscription du bâti dans le site, en cohérence avec l'orientation des bâtiments sur le site Pourrières
R+1 Hauteur maximale du bâti	- Préciser la hauteur maximale du bâti (ici R+1 à R+2) en lien avec les besoins des équipements prévus, pour maîtriser les volumétries et limiter les cloisonnements paysagers en amont du site
Espace public à aménager (type esplanade)	- Aménager un espace public ouvert (type esplanade) à l'entrée des équipements, comme espace d'accueil et de convivialité
Patrimoine vernaculaire à préserver (lavoir)	- Préserver le lavoir présent sur le site comme élément de patrimoine vernaculaire témoignant des usages ancestraux de la commune

1-2-3 Effet de la modification

1-2-3-1 Incidences sur l'occupation des sols

L'urbanisation du parking de l'Etang a pour conséquence une consommation d'environ 2310 m². Cette consommation foncière, qui correspond à un espace déjà artificialisé et occupé, est déjà prévue dans le PLU approuvé en 2015. La présente modification du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation mais de définir les conditions de son aménagement au regard de besoins émergeants en terme de modernisation d'équipements publics communaux majeurs.

L'impact de l'urbanisation du secteur 1AUb peut ainsi être considéré comme négligeable.

1-2-3-2 Incidences sur l'environnement urbain et le patrimoine

L'OAP prévoit un principe d'implantation des bâtiments au Nord de la parcelle, dans la continuité des secteurs d'habitat individuel de l'opération Pourrières. Cela permet de dégager des espaces collectifs de convivialité (parvis), des espaces de fonctionnalité (stationnement courte durée, accès PMR) et des espaces verts supports d'usages publics (aire de jeux, …).

La suppression du parking de l'Etang sera compensée par l'aménagement de places de stationnement public dans l'opération Pourrières et par la création de surfaces de stationnement en sous-sol.

Le lavoir en partie Nord-Ouest du site est identifié comme élément de patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 afin de préserver cet élément qui participe du petit patrimoine local et témoigne le vie quotidienne ancestrale au village.

1-2-3-3 Incidences sur le paysage

Le site géologique de la Roque est concerné par les cônes de vue paysagers depuis le site du projet. Son aménagement vise à préserver et mettre en valeur ces vues. Les constructions sont limitées à R+2 dans le règlement afin d'éviter les cloisonnements paysagers.

Afin de valoriser le cône de vue depuis le site inscrit de la Place de l'Etang, le PLU crée une trame végétale valorisante pour réduire l'impact du minéral.

Dans le prolongement de la voie à créer dans l'opération Pourrières, un alignement d'arbres de haute tige est demandé en bordure du cheminement piéton.

Une transition végétale est à créer entre les équipements publics et l'opération Pourrières (limite parcelles A584 et A1090) afin de créer un arrière-plan paysager qui valorisera le cône de vue depuis le site inscrit de la place de l'Etang.

Au premier plan, un espace vert paysager est à créer pour réduire les confrontations visuelles directes avec les bâtiments.

L'inscription des bâtiments dans la pente naturelle du terrain et le sens des faîtages principaux Est-Ouest insèrent les futures constructions dans le site et dans le sens du développement historique de la commune.

1-2-3-4 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Incidences sur les espèces protégées et patrimoniales

Au vu de l'évaluation environnementale du PLU, le bilan des incidences potentielles de l'urbanisation du site sur les espèces protégées et/ou patrimoniales est faible.

Le site reste par ailleurs en dehors des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, Secteur de Valeur biologique majeure, PNA).
Il peut être souligné que la modification du PLU intègre la création d'une trame verte (espaces végétalisés, transition végétale avec l'opération Pourrières) qui participera à constituer un support pour la biodiversité ordinaire, conformément aux recommandations de l'évaluation environnementale.

Incidences sur la trame verte et bleue et les fonctionnalités écologiques

Aucun élément de fonctionnalités écologiques définies à l'échelle régionale ou communale (réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques) n'est présent sur le secteur. Aucune incidence sur ces éléments n'est donc à attendre.

L'évaluation environnementale du PLU conclut à une bonne fonctionnalité pour les écosystèmes naturels à l'échelle du site Pourrières mais à une faible naturalité.

Il peut être souligné que la modification du PLU intègre la création d'une trame verte qui participera à constituer un support pour la nature en ville.

1-2-3-5 Incidences sur les réseaux

Incidences en matière d'eau potable

Le projet de pôle d'équipements publics n'induit pas d'apport démographique. Il ne générera pas de besoins supplémentaires en matière d'eau potable ni des pressions plus fortes sur la ressource.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire avec les ressources en eau potable a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de distribution d'eau potable afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau.

Incidences en matière d'eaux usées

Le projet de pôle d'équipements publics n'induit pas d'apport démographique. Il ne générera pas d'effluents supplémentaires ni de pressions accrues sur la station d'épuration.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire avec les capacités de traitement de la station d'épuration a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de collecte des eaux usées afin d'assurer une gestion publique et raisonnée des effluents.

1-2-3-6 Incidences sur les risques et nuisances

L'urbanisation de la zone, à vocation d'équipements publics, n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisances ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

La création de nouveaux équipements va substituer le trafic automobile d'accès aux équipements au trafic actuel d'accès au parking de l'Etang. Elle n'induira pas de nuisances (sonores notamment), pollutions (de l'air notamment) et risques (sécurité routière) supplémentaires. Le PLU prévoit en tout état de cause de favoriser les déambulations piétonnes pour réduire ces effets.

Au regard du risque lié au ruissellement pluvial, des règles sont énoncées dans le règlement de la zone 1AU : les déblais et remblais sont limités, les clôtures traitées de manière uniquement végétales, dans un but à la fois paysager et de gestion des écoulements pluviaux. L'intégration des voiries au plus près du terrain naturel est demandée. Des dispositifs d'infiltration naturelle des eaux de pluie à la parcelle sont demandés, ainsi que la mise en place de noues, fossés, zones tampon dans les aménagements collectifs. L'imperméabilisation des voies, cheminements et stationnements est minimisée. Dans le règlement, 40% de la surface d'assiette de la construction ou de l'opération seront constitués de surfaces non imperméabilisées. A noter que la solution d'imposer une limitation de l'imperméabilisation des sols est en cohérence avec les principes du SDAGE Rhône-Méditerranée, l'objectif étant de réduire autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Au regard du risque de feu de forêt, le site reste en retrait des zones forestières les plus sensibles. Le règlement intègre en outre dans une annexe spécifique la nouvelle réglementation départementale relative à la défense extérieure contre l'incendie.
Au regard du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures constructives et de gestion du phénomène préconisées par l'Etat sont exposées en annexe du règlement. Elles n'ont pas de valeur contraignante mais leur mise en œuvre est fortement recommandée pour sécuriser les constructions face au risque.

Au regard du risque sismique, la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » est exposée en annexe du règlement.

THEME 2 : RECONSIDERER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Le PADD se fixe pour orientation générale d'accompagner le développement économique de la commune (Orientaition n°3). S'appuyant sur l'*Étude du commerce et de l'environnement urbain du cœur de ville de Cucuron* conduite en novembre 2009 par le Service Prospective Territoriale de la Chambre de Commerce d'Industrie de Vaucluse, il cible deux opérations en matière de commerces et de services de proximité : l'installation de commerces en rez-de-chaussée dans l'opération Pourrières et le confortement des activités présentes sur le cours Saint-Victor, notamment artisanales.

Dernièrement, de nouvelles opportunités se sont faites jour, des nouveaux besoins se sont exprimés, qui amènent la Commune à porter un nouveau regard sur le développement économique et commercial d'intérêt local.

Dans la continuité du PADD, la Commune, au-delà des intérêts particuliers, souhaite mettre en place de nouvelles pistes d'action pour pérenniser, conforter et développer les activités présentes et soutenir la dynamique économique de Cucuron et l'emploi local.

2-1 Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Saint-Joseph

2-1-1 Exposé des motifs

2-1-1-1 Contexte et objectifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, le site de Saint-Joseph, en entrée Sud-Est du village, a été classé en zone 2AU dite « fermée ». L'objectif était de pouvoir disposer d'un gisement foncier pour répondre, le cas échéant, aux besoins en logements et en matière de développement économique.

Or il s'avère que l'environnement du site est peu favorable à une vocation résidentielle, avec la présence à quelques mètres de la station d'épuration communale, d'un transformateur électrique et d'un point de collecte de déchets ménagers (conteneurs). Le site accueille par ailleurs un local d'activités, à l'origine exploité par un électricien, laissé à l'abandon depuis de nombreuses années.

Aujourd'hui, un artisan installé sur la commune depuis 1980 souhaite utiliser le local pour déployer et conforter son activité de garage. Il s'agit de proposer une aire de service pour les véhicules électriques (mécanique rapide et borne de recharge) pour répondre à une demande grandissante en la matière et, accessoirement, une aire de lavage (avec récupération d'eau et filtrage pour réutilisation). Son site actuel, dans le quartier Dégouteau, ne dispose pas d'une surface suffisante pour réaliser ces installations et sera réservé aux véhicules thermiques. Par ailleurs, sa localisation dans un secteur résidentiel est inadaptée en terme d'attractivité commerciale et de voisinage (augmentation du trafic automobile, …).

Pour la Commune, au-delà des intérêts particuliers, il est primordial de permettre ce projet :

- pour maintenir la dernière activité de garage à Cucuron,
- préserver trois emplois locaux (+ un apprenti) et permettre la création d'un quatrième,
- donner un nouvel usage à un bâtiment artisanal désaffecté en entrée de village,
- s'inscrire dans une stratégie de transition énergétique et environnementale favorisant les mobilités électriques au détriment des énergies fossiles et émettrices de gaz à effet de serre.

D'ailleurs, la commune utilise déjà un véhicule utilitaire électrique et, de plus, a sollicité le Département dans le cadre du CDST pour l'acquisition d'un second véhicule électrique.

Aucun autre site ne pouvant être envisagé sur la commune, il est ainsi envisagé une ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint-Joseph correspondant à la seule emprise des parcelles nécessaires au projet, représentant 2260 m² (soit environ ¼ de la zone 2AU), telle que figurant sur le plan ci-après.

Ce secteur étant positionné en entrée de village, dans le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques, la Commune entend prendre toutes mesures nécessaires pour garantir la qualité des aménagements afin de ne pas altérer la qualité du village.

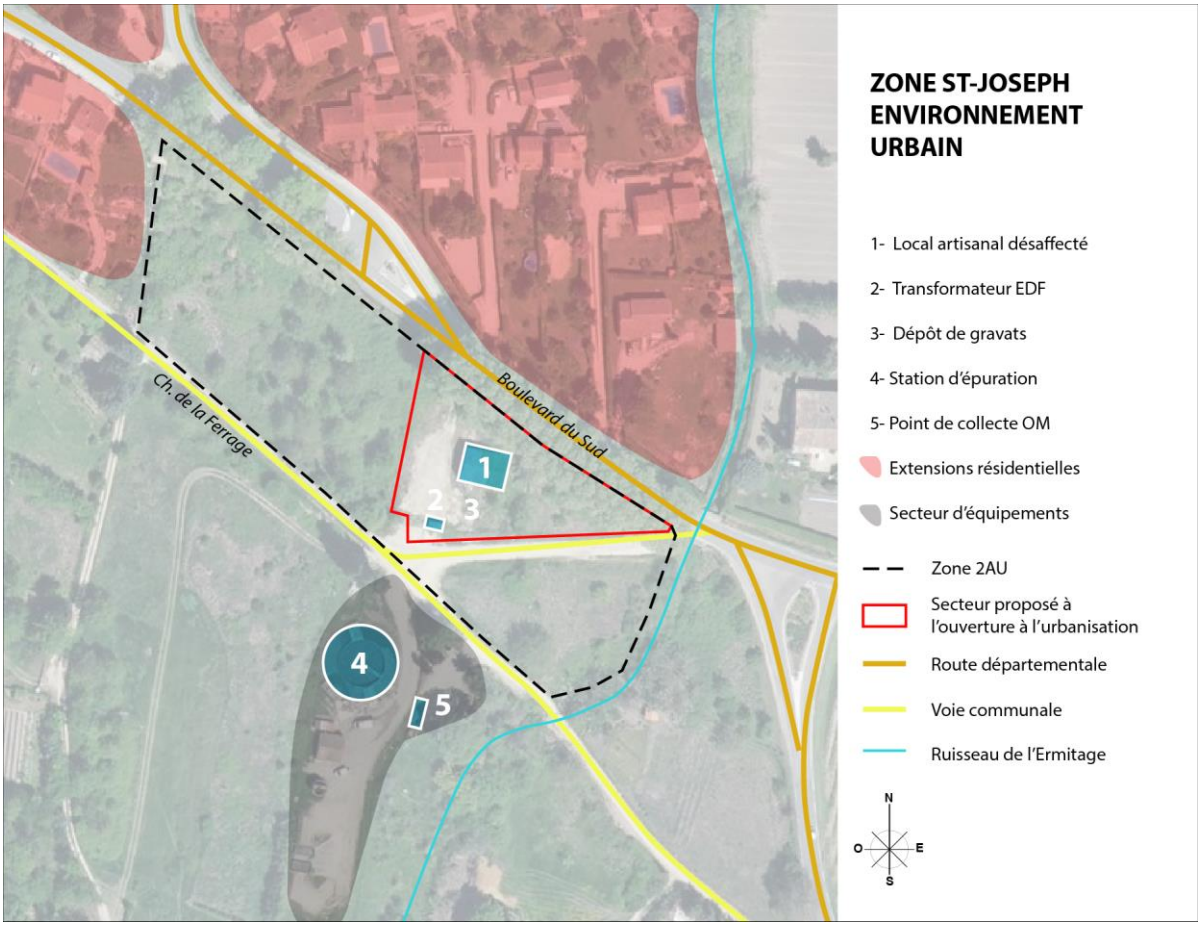
2-1-1-2 Analyse du site

Environnement urbain

La zone 2AU de Saint-Joseph se positionne en entrée Sud-Est du village, dans la continuité des zones résidentielles du village et à proximité d'un secteur d'équipements publics comprenant la station d'épuration et un point de collecte de déchets ménagers.

Elle se déploie sur 9000 m² environ et s'insère entre le Boulevard du Sud (RD 27) et le Chemin de la Ferrage. Le secteur proposé à l'ouverture à l'urbanisation est composé de trois parcelles pour une surface totale de 2260 m², situées à l'angle de ces deux voies, vis-à-vis du pont sur le ruisseau de l'Ermitage. L'accès au site se fait par le Chemin de la Ferrage, dont le débouché sur la RD 27 offre des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Le site s'intègre ainsi dans un environnement relativement anthropisé. Il accueille lui-même un local artisanal désaffecté (emprise au sol d'environ 100 m²), devant lequel stagne une zone de gravats. Un transformateur électrique se trouve en bordure de chemin, sur une dalle béton.



Contexte paysager

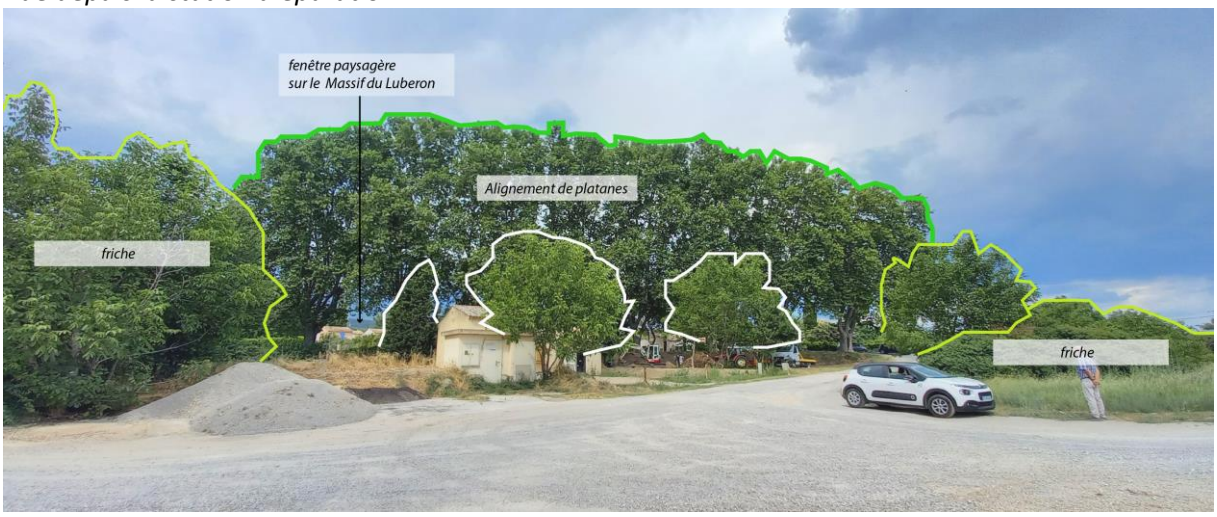
Le site s'inscrit dans le vaste espace agro-naturel qui se déploie au pied du village entre la Route de Villelaure (RD 182) et la RD 27. Son caractère anthropisé et la présence d'éléments bâtis peu qualitatifs offrent une faible qualité paysagère en vue rapprochée mais le cadre paysager du site présente des éléments valorisants : alignements de platanes du Boulevard du Sud et ouvertures visuelles sur le grand paysage, le Massif du Luberon au Nord et le Massif de la Barbasse au Sud.

Le site n'offre pas de co-visibilité avec le village médiéval mais sa localisation en entrée de village constitue un enjeu fort d'insertion paysagère. Il reste inscrit dans le périmètre délimité des abords des Monuments Historiques du village.

Un cadre paysager valorisant

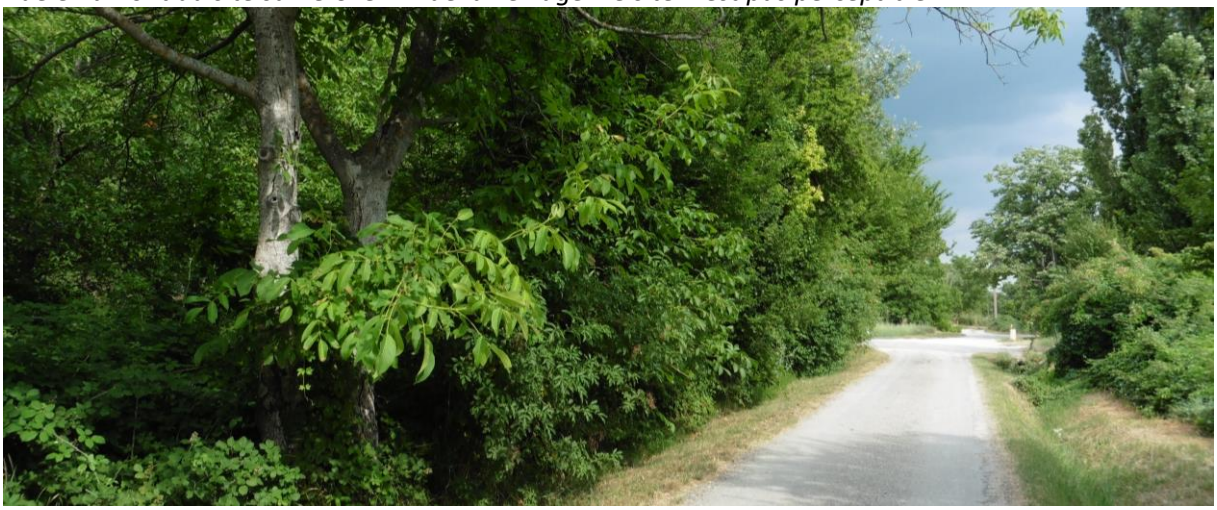
Des arbres isolés en premier plan, l'alignement de platanes comme fond de scène, des friches boisées qui cadrent le site.

Vue depuis la station d'épuration



Vue depuis le Chemin de la Ferrage

Vue en amont du site sur le Chemin de la Ferrage : le site n'est pas perceptible

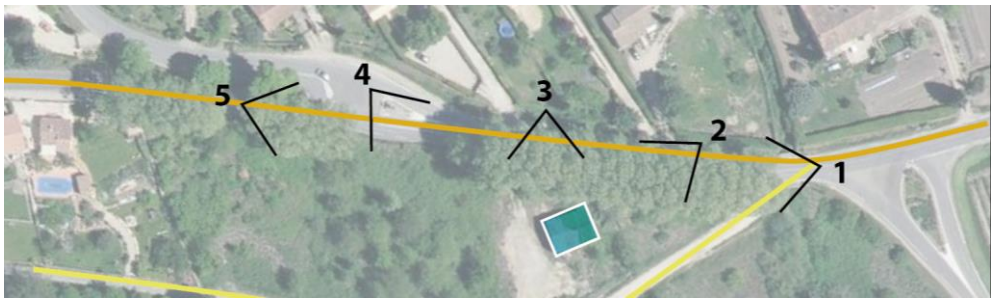


Vue rapprochée : une image peu valorisante

Séquences paysagères - Boulevard du Sud (RD 27)

Les travaux de défrichement du site permettent une visibilité directe sur le site depuis la RD27 au niveau du croisement avec le Chemin de la Ferrage. De même, le cheminement sur le Boulevard du Sud et le Cours Saint-Victor offrent des vues directes sur le local désaffecté et la station d'épuration en arrière-plan. La haute trame arborée constituée par les alignements de platanes de la RD 27 laisse en effet pénétrer le regard.

Localisation des vues



1- Vue depuis le pont sur le ruisseau de St-Victor

A gauche, l'embranchement du Chemin de la Ferrage ; l'alignement de platanes laisse transparaître le local artisanal

2- Vue en pénétrant sur le Boulevard du Sud, à hauteur du local artisanal

Confrontation visuelle directe avec le local artisanal et la station d'épuration en arrière-plan

3- Vue depuis le Boulevard du Sud, à hauteur du local artisanal

Confrontation visuelle directe avec le local artisanal et la station d'épuration en arrière-plan ; en fond de scène, le Massif de la Barbasse est perceptible

4- Vue à l'intersection du Cours Saint-Victor

Le local artisanal se perçoit à travers l'alignement de platanes

5- Vue en amont de l'intersection avec le Cours Saint-Victor

Le local se perçoit à droite de l'alignement de platanes

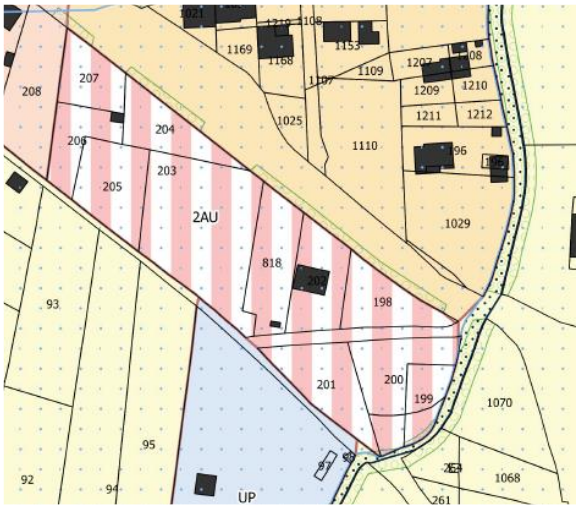
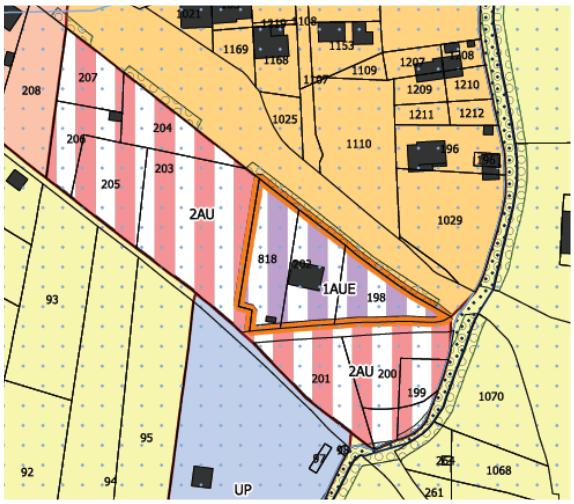
L'intervention sur le site constitue ainsi une opportunité pour en améliorer l'image mais doit présenter les garanties d'une insertion paysagère réussie pour ne pas préjudicier à la qualité de l'entrée de village. Pour rappel, le site intégrant le Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques du village, les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

2-1-2 Objet de la modification

La modification du PLU est entreprise afin d'ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone 2AU de Saint-Joseph afin de permettre la réalisation du projet, tout en définissant strictement les mesures d'intégration urbaine et paysagère nécessaires à la valorisation du site et au maintien de la qualité de l'entrée de village.

2-1-2-1 La modification du zonage

Le zonage est modifié sur le secteur ouvert à l'urbanisation (2260 m²). Le secteur est reclassé en zone 1AUE, zone à urbaniser à vocation économique.
Il s'agit d'une nouvelle catégorie de zone à urbaniser qui permettra de définir les conditions réglementaires adaptées à sa vocation particulière et aux enjeux d'aménagement du site.

Plan de zonage en vigueur	Plan de zonage modifié
	

2-1-2-2 La création d'un règlement adapté

L'ouverture à l'urbanisation de la zone implique d'édicter les règles d'urbanisme et les conditions de son aménagement. L'objectif premier des règles définies est de garantir une parfaite insertion urbaine, environnementale et paysagère de l'activité à implanter.

Justification du règlement

Modifications proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
La zone 1AUE correspond aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation et réservés à des activités économiques de nature artisanale et commerciale.	Le caractère de la zone précise sa nature et met en exergue sa vocation.
INFORMATIONS UTILES	
La zone est concernée en tout ou partie par : 1) **un risque naturel de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles** pour lequel on se reportera à l'annexe IV du présent règlement, 2) **un risque sismique d'aléa moyen** (zone de sismicité 4) pour lequel on se reportera à l'article VIII des Dispositions Générales du présent règlement, 3) **les zones de ruissellement pluvial** telles que repérées aux documents graphiques, pour lesquelles on se reportera au 3-1 de l'article IV des Dispositions Générales du présent règlement.	Les informations utiles ont pour objet de mentionner les sujétions particulières qui s'appliquent à la zone et qui doivent être prises en compte dans son aménagement. Une OAP est définie sur le site en vue de définir les conditions de son urbanisation et de son insertion paysagère. (Cf. supra)

4) les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Saint-Joseph *(voir document n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »)*.	
1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions destinées au logement, - les constructions destinées à l'industrie, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, - la création de terrains de camping et de caravanage, - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, - les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs, - la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, - la création de parcs d'attractions et de golfs, - les dépôts de véhicules hors d'usage, - l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières, - les parcs éoliens et photovoltaïques.	L'ouverture à l'urbanisation de la zone se justifie pour un besoin économique identifié (artisanal et commercial). La vocation de la zone est ainsi spécialisée pour éviter tout autre usage. En particulier, sont interdits les logements, y compris ceux nécessaires à l'activité économique.
1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
1- Modalités d'urbanisation L'urbanisation de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. **2- Conditions particulières** L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Saint-Joseph *(voir document n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »)*. **3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :** Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens : - les constructions à usage artisanal et commercial, - les installations classées pour la protection de l'environnement.	L'installation de l'activité prévue sur la zone ne requiert pas la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les constructions seront ainsi autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Toutefois, l'aménagement du secteur devra répondre aux exigences de qualité urbaine et paysagère définies dans l'OAP qui constitue le cadre de l'urbanisation de la zone. Le règlement cherche à limiter les nuisances éventuelles portées au voisinage et à l'environnement urbain. Cette condition s'apparente à celle existante dans la zone UE du PLU.

Sont admis les exhaussements et affouillements du sol dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone. Ils seront limités au strict nécessaire, dans la limite d'une hauteur de 2 mètres pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.	Il vise également à limiter les modifications topographiques pour favoriser une adaptation du projet au site et éviter une modification du régime d'écoulement des eaux dans un secteur soumis à un risque de ruissellement pluvial.
1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE	
Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. **1- Accès** *L'accès à la zone sera localisé en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Saint-Joseph (voir document n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »).* Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (concernant les règles techniques pour la sécurité contre l'incendie, se reporter aux annexes I et III du présent règlement). La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. **2- Voirie** Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de	Les règles visent à définir les caractéristiques des accès et voiries pour assurer la fonctionnalité de la zone et déterminer les conditions de greffe au maillage viaire existant (assurer la sécurité, éviter les conflits d'usages, prendre en compte le ruissellement pluvial, …).

satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères (concernant les règles techniques pour la sécurité contre l'incendie, se reporter aux annexes I et III du présent règlement).	
1AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1- Eau potable Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. **2- Eaux usées** Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères, des effluents non traités et des eaux de piscine dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.	Concernant la desserte en eau potable et la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, le raccordement aux réseaux publics sera obligatoire de façon à permettre une gestion publique des prélèvements et des rejets. Les règles sont déterminées par analogie avec les dispositions existantes dans les autres zones du PLU.
3- Eaux pluviales Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels. Les dispositifs de récupération d'eau pluviale pour un usage non domestique sont autorisés et encouragés. A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.	Afin d'économiser la ressource en eau pour l'activité d'aire de lavage, les dispositifs de récupération d'eau pluviale sont encouragés.

4- Electricité et télécommunications Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.	L'objectif est d'éviter la prolifération de câbles aériens préjudiciables à la qualité du cadre paysager.
5- Défense extérieure contre l'incendie Les règles de défense extérieure contre l'incendie sont déterminées à l'annexe VI du présent règlement.	Comme dans toutes les zones du PLU, les règles DECI devront être respectées pour assurer des conditions de sécurité satisfaisantes.
1AUE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
Les constructions nouvelles seront implantées en retrait minimum de : - 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 27 (Boulevard du Sud), - 5,00 mètres des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.	Le règlement impose un recul des constructions par rapport aux voies, adapté aux enjeux paysagers. Le long du Boulevard du Sud, un recul de 10 mètres minimum devra être respecté pour limiter les confrontations visuelles depuis la voie et, permettre, en compatibilité avec les OAP, un aménagement paysager qui réduit l'impact visuel des constructions.
1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions devront être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres (L ≥ 4 m).	Aucune construction existante sur les parcelles attenantes. Le règlement anticipe les potentiels conflits d'usage avec de futures constructions en imposant un recul minimum de 4 mètres.
1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	
Sans objet	La disposition des constructions et installations dans l'emprise constructible de la parcelle répondra à leurs nécessités techniques.
1AUE 8 - EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 25 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Les constructions et installations à édifier seront localisées dans l'emprise constructible définie aux OAP applicables au secteur.	L'emprise au sol des constructions et installations est limitée tant en terme de taille que de localisation pour répondre aux enjeux paysagers du secteur et limiter l'imperméabilisation dans un secteur de risque de ruissellement pluvial.
1AUE 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
1- Définition de la hauteur Le point bas de référence est constitué par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou de terrassement ; lorsque le terrain est en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.	Le projet consistant en une requalification et une extension du bâtiment artisanal désaffecté, le respect de la volumétrie existante limitera son impact paysager.

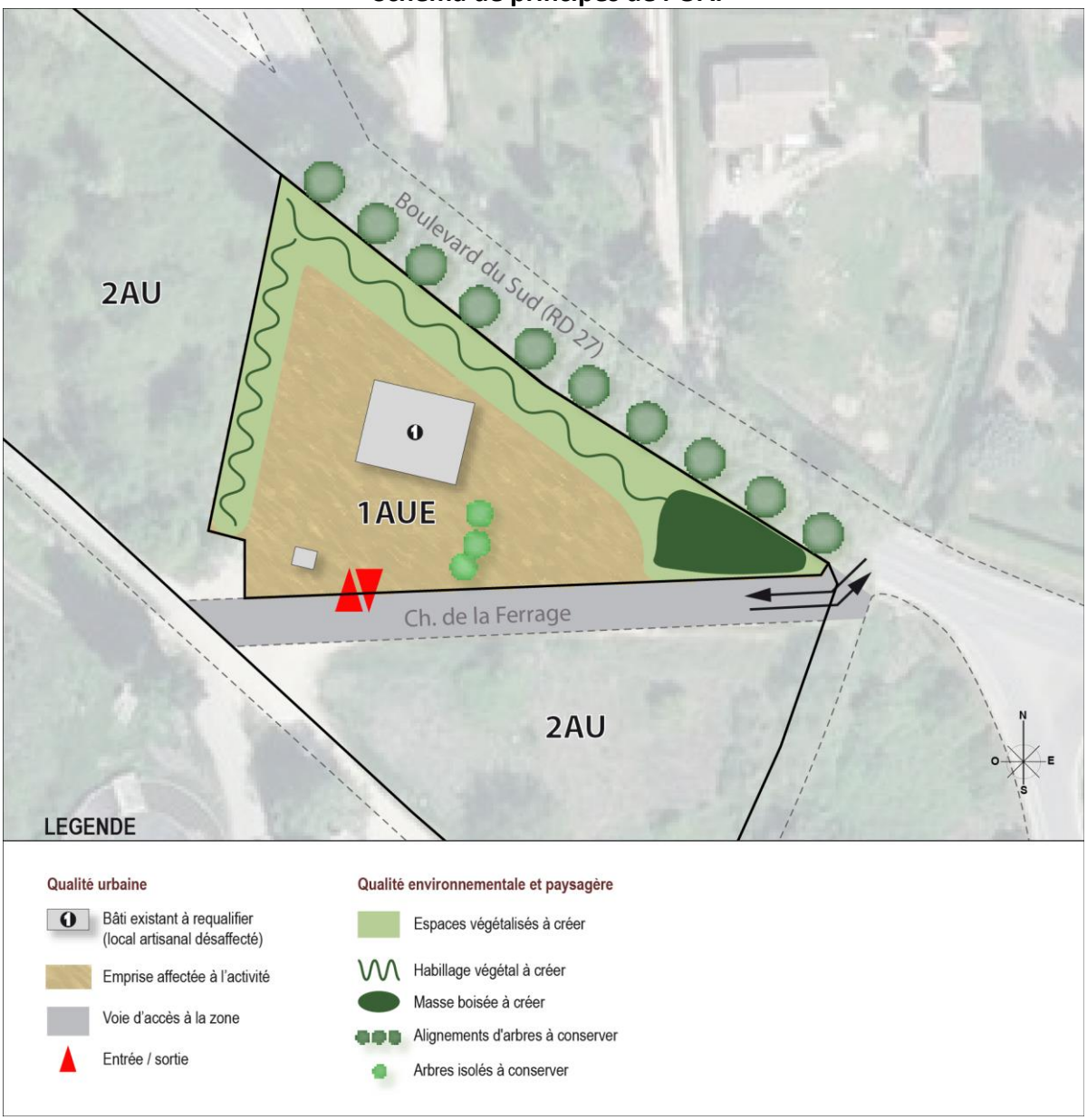
2- Hauteur maximale L'extension des constructions existantes ne pourra pas excéder la hauteur existante du bâtiment. La hauteur des constructions et installations nouvelles ne pourra pas la hauteur au faîtage du plus haut bâtiment existant.	Pour les constructions et installations nouvelles (installations de recharge électrique, aire de lavage, …), leur hauteur ne pourra excéder celle du local existant et limiter également leur impact paysager.
1AUE 10 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
1- Aspect général Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers, ...). Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. **2- Orientation** Dans les zones de ruissellement pluvial identifiées aux documents graphiques, sauf impossibilité liée à la forme de la parcelle et nonobstant toute disposition contraire du présent plan, l'orientation des constructions nouvelles sera déterminée de façon à limiter au maximum les perturbations sur l'écoulement des eaux de ruissellement. **3- Matériaux** La rénovation et l'extension des constructions existantes devront respecter leurs caractéristiques architecturales et volumétriques initiales. Le choix des couleurs des matériaux devra permettre une insertion harmonieuse dans le paysage. **4- Annexes** Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites et privilégieront un traitement analogue à celui du bâtiment principal.	Les règles d'aspect extérieur recherchent une architecture simple et sobre, adaptée à l'environnement du site. Le règlement local de publicité devra impérativement être respecté.

5- Enseignes Les enseignes devront être conformes au règlement de publicité, des pré-enseignes et des enseignes adopté par la commune *(voir les annexes du plan)*. **6- Clôtures** Les clôtures maçonnées sont interdites. Elles seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage transparent d'une hauteur maximale de 2 mètres. Les éléments métalliques éventuels (barreaudage, portail, ...) seront de compositions simples et de teinte en harmonie avec l'environnement naturel.	Les clôtures en dur sont interdites, seules des clôtures transparentes seront mises en œuvre pour préserver des porosités visuelles et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
1AUE 11 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.	L'activité prévue ne nécessite pas de stationnement en dehors de celui de l'entrepreneur.
1AUE 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Les espaces libres et plantations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Saint-Joseph *(voir document n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »).* **Dans les zones de ruissellement pluvial identifiées aux documents graphiques,** 40% au moins de la surface d'assiette de la construction ou de l'opération seront constitués de surfaces non imperméabilisées en incluant les espaces de circulation et de stationnement perméables. Les surfaces libres de tout aménagement doivent être plantées et/ou enherbées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées. Toute plantation sera constituée d'arbustes ou d'arbres d'essences régionales et variées. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, …	Les enjeux paysagers du site déterminent des espaces d'aménagement paysager à mettre en place. Les espaces libres et plantations seront conçus selon les dispositions de l'OAP. En complément du CES de 25 %, un minimum de 40 % de surfaces non imperméabilisées devra être maintenu pour prendre en compte les aménagements paysagers à mettre en place mais aussi le risque de ruissellement pluvial. La végétalisation des espaces libres viendra compléter ce dispositif. Les plantations existantes seront maintenues autant que possible car elles contribuent à limiter l'impact visuel de l'aménagement du site. A défaut, elles seront remplacées.
1AUE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé	Sans objet
1AUE 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
Non réglementé	Sans objet

2-1-2-3 La définition d'OAP pour répondre aux enjeux d'aménagement du site

L'ouverture à l'urbanisation du secteur s'accompagne de la définition d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) destinées à définir et spatialiser les principes d'aménagement et de traitement paysager.

Schéma de principes de l'OAP



Justification des OAP

Principes retenus	Justifications
Qualité urbaine	
Bâti existant à requalifier (local artisanal désaffecté)	- Rénover le bâti existant en respectant ses caractéristiques architecturales (volumétrie, hauteur, teintes, …)
Emprise affectée à l'activité	- Spatialiser les surfaces affectées aux constructions et installations et aux aires de manœuvre au regard des mesures paysagères
Voie d'accès à la zone	- La desserte se réalisera à partir de la voie existante (chemin de la Ferrage)
Entrée / sortie	- L'entrée / sortie au site se fera depuis le Chemin de La Ferrage ; toute création d'accès à partir de la RD 27 est interdite.
Qualité environnementale et paysagère	
Espaces verts à créer	- Créer des espaces verts supports de la trame paysagère existante à créer - Limiter les surfaces occupées par l'activité - Limiter l'imperméabilisation des sols (ruissellement pluvial)
Habillage végétal à créer (strate arbustive ou arborée d'essences locales diverisifiées)	- Les alignements de platanes laissent des fenêtres paysagères sur le site depuis la RD 27 et le Cours St-Victor ; il convient de mettre en place un accompagnement paysager de type strate arborée ou arbustive d'essences diversifiées, pour rendre plus discrets les aménagements et limiter les confrontations visuelles. Il conviendra d'éviter la constitution d'un rideau vert opaque et monospécifique et de créer un habillage paysager diversifié et d'aspect « naturel ». - Idem en limite parcellaire Ouest, pour limiter les perceptions depuis l'amont du Boulevard du Sud et du Chemin de la Ferrage
Masse boisée à créer	- Créer une masse boisée au droit de la RD 27 et du Chemin de la Ferrage comme masque paysager dans les perspectives depuis l'entrée de village
Alignements d'arbres à conserver	- Conserver l'alignement de platanes comme élément remarquable du cadre paysager de l'entrée de village
Arbres isolés à conserver	- Conserver les arbres isolés existants sur le site comme éléments d'intégration paysagère des constructions

2-1-3 Effet de la modification

2-1-3-1 Incidences sur l'occupation des sols

L'ouverture à l'urbanisation partielle du secteur Saint-Joseph a pour conséquence une consommation foncière de 2260 m².

Toutefois, cette consommation s'inscrit dans le projet de territoire prédéterminé par le PLU approuvé en 2015 et n'induit pas de réduction de zone agricole, naturelle ou forestière.
L'urbanisation de cette friche, qui accueille un bâtiment artisanal désaffecté et un transformateur électrique, n'ampute pas un secteur à potentiel agronomique.

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1AUE peut ainsi être considéré comme faible en terme de consommation d'espace et comme inexistant en terme agricole.

2-1-3-2 Incidences sur l'environnement urbain

Le site de projet s'inscrit dans un environnement largement anthropisé, avec la présence de la route départementale, de la station d'épuration et du point de collecte de déchets ménagers, en vis-à-vis des extensions résidentielles de Cucuron. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, dont les constructions resteront au demeurant limitées, peut ainsi être considéré comme faible.

En terme de sécurité routière, l'OAP prévoit un accès depuis le Chemin de la Ferrage et interdit la création de tout accès depuis la RD27. Le croisement entre la RD 27 et le Chemin de la Ferrage offre des conditions de visibilité satisfaisantes qui n'induisent pas de risque accru pour la sécurité routière.

2-1-3-3 Incidences sur le paysage

Le site de projet présente une image de faible qualité mais bénéficie d'un cadre paysager valorisant (alignement de platanes du Boulevard du Sud, …)

L'objectif principal du règlement et de l'OAP est de définir des mesures d'intégration paysagère des constructions et installations :

- Prescriptions sur le maintien des caractéristiques architecturales et volumétriques des constructions existantes,

- Création d'un bosquet d'arbres en entrée du site comme masque paysager dans les perspectives depuis l'entrée de village,

- Création d'une strate arbustive ou arborée d'essences locales diversifiées aux abords du Boulevard du Sud et en limite parcellaire, comme habillage paysager d'aspect « naturel », permettant de réduire les confrontations visuelles directes avec les constructions depuis le Boulevard,

- Maintien des arbres isolés sur la parcelle pour réduire la visibilité des constructions depuis le Chemin de la Ferrage,

- Création ou maintien d'espaces verts pour limiter l'artificialisation des sols, la minéralité du site et pour servir de supports aux plantations à réaliser.

L'impact paysager de l'urbanisation du site est fort mais les mesures d'intégration paysagère définies par le règlement et l'OAP tendent à limiter la perception des constructions et à les insérer de manière qualitative dans les perspectives visuelles.

2-1-3-4 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Incidences sur les espèces protégées et patrimoniales

Le site se positionne en dehors des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, Secteur de Valeur biologique majeure, PNA).

L'évaluation environnementale du PLU de 2015 conclut que l'urbanisation de la zone 2AU ne représente aucune menace potentielle pour les sites Natura 2000.

Les mesures d'intégration paysagère définies par le règlement et l'OAP permettront de créer une trame verte qui constituera un support pour la biodiversité ordinaire en lien avec les éléments naturels présents dans l'environnement du site.

Incidences sur la trame verte et bleue et les fonctionnalités écologiques

Aucun élément de fonctionnalités écologiques définies à l'échelle régionale ou communale (réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques) n'est présent sur le secteur. Aucune incidence sur ces éléments n'est donc à attendre.

La création d'une trame verte sur le site participera à constituer un support pour la nature en ville.

2-1-3-5 Incidences sur les réseaux

Incidences en matière d'eau potable

Le règlement de la zone 1AUE prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de distribution d'eau potable afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau.

L'aire de services pour les véhicules électriques ne présente pas de besoins en eau significatifs (personnel et nettoyage des locaux). L'aire de lavage qui pourrait être installée dans un second temps représente en revanche une demande en eau, mais pas nécessairement d'eau potable. A cet effet, l'entrepreneur souhaite mettre en place un dispositif de récupération et de filtrage des eaux pluviales pour les réutiliser en eaux de lavage. Ce dispositif devrait permettre de réduire les besoins en eau potable de 85 %.

Incidences en matière d'eaux usées

Le règlement de la zone 1AUE prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de collecte des eaux usées afin d'assurer une gestion publique et raisonnée des effluents.

L'aire de services pour les véhicules électriques ne générera pas d'effluents significatifs (personnel et nettoyage des locaux). Les effluents liés à l'aire de lavage seront traités sans utilisation de floculant avant rejet dans le réseau public ou réutilisation en eaux de lavage.

2-1-3-6 Incidences sur les risques et nuisances

L'activité envisagée (aire de services pour véhicules électriques et aire de lavage) n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisances ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

Elle est susceptible d'accroître le trafic automobile mais les nuisances induites (sonores notamment), pollutions (de l'air notamment) et risques (sécurité routière) ne sont pas significatives ni incompatibles avec le voisinage immédiat.

Au regard du risque lié au ruissellement pluvial, des règles sont énoncées dans le règlement de la zone 1AUE : les déblais et remblais sont limités, les clôtures devront être transparentes aux écoulements pluviaux. L'imperméabilisation des sols sera réduite à travers la fixation d'un CES maximal de 25 % et le maintien d'au moins 40% de surfaces non imperméabilisées. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie permettront en outre de réduire le ruissellement.

Au regard du risque de feu de forêt, le site reste en retrait des zones forestières les plus sensibles.

Au regard du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures constructives et de gestion du phénomène préconisées par l'Etat sont exposées en annexe du règlement. Elles n'ont pas de valeur contraignante mais leur mise en œuvre est fortement recommandée pour sécuriser les constructions face au risque.

Au regard du risque sismique, la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » est exposée en annexe du règlement.

2-2 Modifier l'affectation d'une partie de la zone UE Route de Cabrières afin de l'adapter à l'occupation réelle (vocation résidentielle) et réduire son périmètre

2-2-1 Exposé des motifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, une zone d'activités économiques (zone UE) a été délimitée en entrée du village depuis la Route de Cabrières.

Cette zone d'environ 7400 m² est exploitée pour moitié comme dépôt de véhicules par la Société des Autocars de Haute Provence (SAHP), comprenant les garages, les espaces de stationnement extérieur, l'aire de manœuvre et le logement de gardien.

L'autre moitié est occupée par deux habitations individuelles implantées en bordure de la Route de Cabrières et leurs jardins privatifs en fond de parcelles, sans lien avec une activité économique.

Par ailleurs, l'opportunité de renforcer la vocation de zone d'activités sur ce secteur pose question au vu de son positionnement dans le village et de son environnement agro-naturel.

Localisation des vues

1- Vue depuis la route de Cabrières (150 mètres à l'Est)

Les habitations sont visibles en bordure de voie. Les jardins attenants (pointillé vert) participent à la trame végétale du secteur. L'image de l'entrée revêt une belle qualité.

2- Vue au droit des habitations

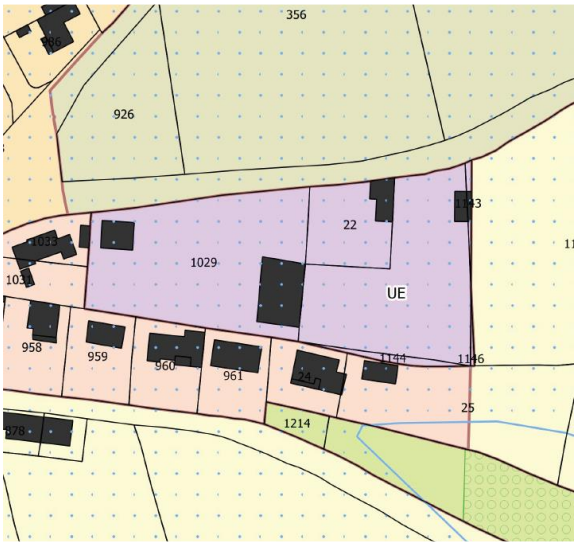
3- Vue au droit de l'entrepôt

2-2-2 Objet de la modification

La modification du PLU est entreprise afin de modifier l'affectation des deux parcelles occupées par les habitations pour l'adapter à l'occupation réelle (vocation résidentielle) et d'exclure les jardins en fond de parcelles de la zone constructible par un reclassement en zone naturelle pour ne pas renforcer l'urbanisation sur ce secteur.

La modification consiste donc en une adaptation du zonage telle que figurant sur le plan ci-dessous :

- La zone UE est réduite aux seules parcelles supports d'activité économique,
- Les habitations sont reclassées en zone UDb,
- Les jardins sont reclassés en zone N.

Plan de zonage en vigueur	Plan de zonage modifié
	

2-2-3 Effet de la modification

La modification a pour effet de remanier le zonage dans un sens mieux adapté à l'occupation réelle du secteur.

Le reclassement des jardins en zone N (environ 1900 m²) limitera la consommation foncière et les possibilités de construire dans un secteur qui n'est pas appelé à se densifier. Elle maintiendra par ailleurs la qualité paysagère de l'entrée du village.

2-3 Modifier l'affectation d'une parcelle support d'un bâtiment artisanal pour en permettre l'extension

2-3-1 Exposé des motifs

2-3-1-1 Contexte et objectifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, le quartier Dégouteau, au Nord du village, a été classé en zone UDby à fonction principalement résidentielle. Cette zone admet néanmoins une mixité de fonctions urbaines (commerces, services, artisanat, équipements publics, …). Ce secteur est en zone d'assainissement non collectif.

Compte tenu des caractéristiques urbaines (faible densité, équipements insuffisants) et paysagères (forte trame végétale) de cette zone, le PLU de 2015 définit un coefficient d'emprise au sol limité à 10 % en zone UDby.

Or, de nouveaux besoins économiques ont été exprimés auprès de la Mairie concernant l'extension d'un bâtiment artisanal d'une entreprise familiale installée dans le quartier depuis les années 1980 sur la parcelle B1069, Chemin de la Déboulière.

Autrefois entreprise de maçonnerie, l'activité est aujourd'hui spécialisée dans la maintenance d'engins de travaux publics et agricoles et la chaudronnerie (fabrication de godets, …). Elle fournit des prestations de réparation et du matériel pour une clientèle professionnelle diversifiée (collectivités, exploitants agricoles, entreprises régionales de travaux publics et d'engins agricoles). Les locaux professionnels se composent d'un atelier d'une surface de 150 m², d'un garage de 80 m² et deux abris extérieurs de matériels (auvent de 35 m² et serre de 65 m²).

L'exploitant actuel est un jeune artisan de la commune qui a repris le site familial en 2012 et acquis le terrain et les bâtiments en 2016. Il souhaite aujourd'hui étendre son atelier d'environ 115 m² pour conforter son activité productive ainsi que pour abriter et sécuriser les engins et le matériel actuellement entreposé à l'extérieur. Par ailleurs, le bâtiment actuel, d'une hauteur de 4,80 mètres au faîtage permet difficilement l'entrée des engins. L'extension nécessite une légère surélévation à cet effet. Le projet d'agrandissement doit permettre la création d'un emploi supplémentaire (soudeur) et d'un poste d'apprenti.

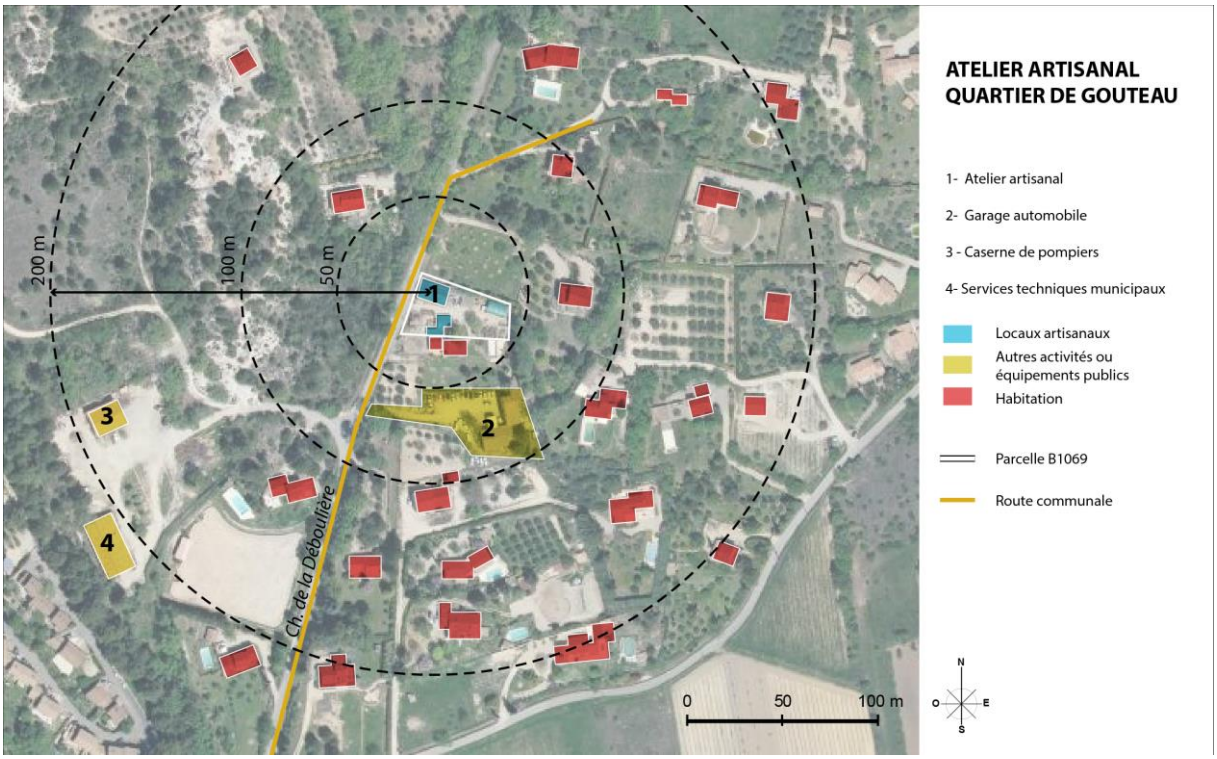
Or le règlement du PLU de la zone UDby ne permet pas cette extension au regard de la règle d'emprise au sol. En effet, la surface de la parcelle étant de 1658 m², l'application d'un CES de 10 % n'offre donc aucune possibilité de construction nouvelle.

De manière générale, la commune, au-delà des intérêts individuels, souhaite permettre la pérennité et le développement de l'activité présente, pour soutenir la dynamique économique de Cucuron et l'emploi local, tout en répondant aux enjeux liés à l'environnement urbain, paysager et naturel du site.

2-3-1-2 Analyse du site

Environnement urbain

Le bâtiment artisanal se positionne au Nord du village, dans le quartier résidentiel Dégouteau, caractérisé par une urbanisation diffuse. La parcelle jouxte sur sa façade Sud un logement dont l'artisan est propriétaire et des jardins privatifs sur ses flancs Est et Nord. Elle est bordée à l'Ouest par le Chemin de la Déboulière qui dessert également le garage automobile, la caserne de pompiers et le local des services techniques municipaux à environ 200 mètres.



Dans un périmètre de 100 mètres autour du bâtiment artisanal, on ne recense que 4 habitations. En matière de nuisances sonores, si elles ne sont pas quantifiées, aucun conflit de voisinage n'a été rapporté depuis le début de l'activité en 2012.

Contexte paysager

Dans le quartier Dégouteau, la trame parcellaire, relativement lâche, est le support d'une trame végétale importante (jardins arborés, haies végétales en limites de parcelles, arbres isolés, olivettes, …) que le PLU de 2015 s'efforce de préserver. Au Nord et à l'Ouest, les premiers contreforts du Massif du Luberon forment un fond de scène vert.

La parcelle est bordée par des haies arbustives en limite des jardins voisins et présente trois arbres isolés qui émergent du bâti et participent à la trame végétale du quartier.

L'atelier artisanal qui borde le Chemin de la Déboulière est largement visible. Cependant, la fonction économique du site ne se perçoit qu'au droit de la parcelle. Dans les vues amont ou aval depuis le chemin, les logements, les arbres isolés et la haie arbustive au Nord masquent en effet le garage et les dépôts extérieurs de matériel et de matériaux.

1- Vue Sud depuis le Chemin de la Déboulière

Le mur pignon de l'atelier apparaît le long du chemin ; le garage émerge au centre du site ; les dépôts extérieurs ne se perçoivent pas ; les deux arbres isolés de la parcelle participent à la trame paysagère du quartier.

2- Vue Nord depuis le Chemin de la Déboulière

L'atelier se perçoit mais la zone d'extension du bâtiment (pointillé blanc) reste masquée derrière la haie arbustive en bordure du chemin.

3- Vue au droit de la parcelle depuis le Chemin de la Déboulière

La fonction artisanale du site ne se découvre réellement qu'à hauteur de la parcelle.

Localisation des vues

2-3-2 Objet de la modification

La modification du PLU est entreprise afin de modifier l'affectation de la parcelle B1069, support du bâtiment artisanal existant, vers une vocation économique et en permettre l'extension, tout en apportant des garanties réglementaires à la bonne insertion dans son environnement.

2-3-2-1 La modification du zonage

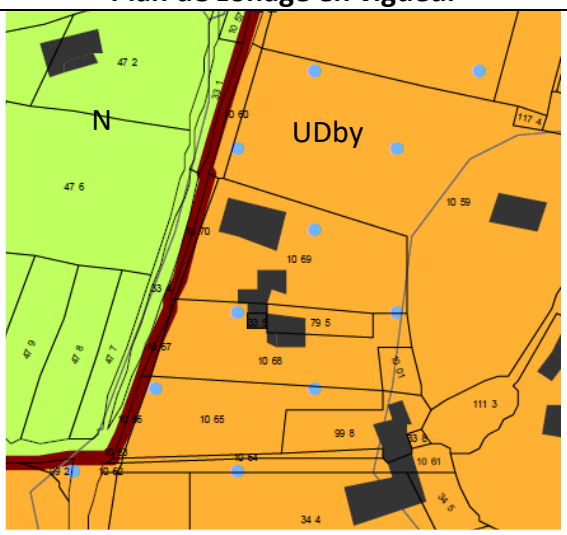
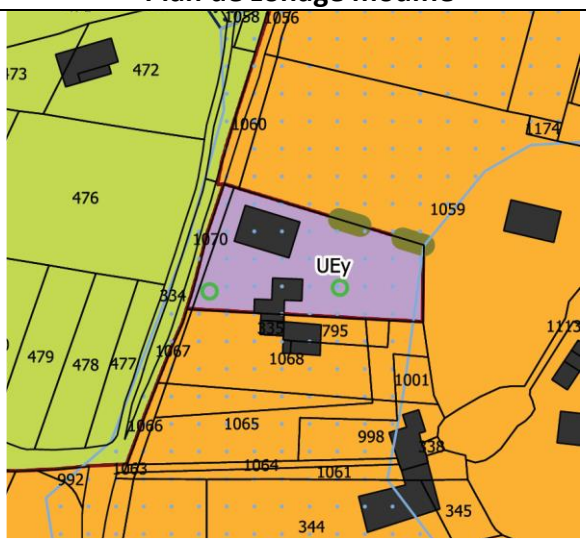
Il est proposé d'intégrer la parcelle en zone UE à vocation d'activités économiques pour révéler son occupation réelle. Considérant qu'elle se situe en zone d'assainissement non collectif, elle fait l'objet d'un secteur UEy.

Pour une meilleure lisibilité du plan de zonage, un nouveau plan de secteur est créé sur la partie Nord du village (Pièce 6-4 – Plan Secteur Nord).

2-3-2-2 La création d'éléments de paysage à protéger

Le P.L.U. en vigueur identifie un certain nombre d'éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme[3].

La haie arbustive en limite de parcelle Nord ainsi que les arbres isolés présents sur la parcelle sont identifiés en éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 car ils constituent des motifs paysagers qui valorisent l'image du site et limitent l'exposition paysagère de l'extension bâtie dans les perspectives depuis le Chemin de la Déboulière.
Ces éléments sont mentionnés au 5.1 des Dispositions Générales du règlement qui déterminent le régime juridique qui leur est applicable.

Plan de zonage en vigueur	Plan de zonage modifié
	

[3] Article L123-1-5 III 2° dans le PLU approuvé

2-3-2-3 La modification du règlement

Le règlement de la zone UE est modifié pour prendre en compte la création du secteur UEy, déterminer les conditions réglementaires permettant de répondre aux besoins économiques tout en garantissant une insertion réussie dans l'environnement urbaine et paysager.

Lorsque le secteur UEy ne fait l'objet de prescriptions particulières, il relève du régime général de la zone.

Justification des dispositions particulières au secteur UEy

Dispositions réglementaires proposées	**Explications / Justifications**
CARACTERE DE LA ZONE	
La zone UE correspond aux secteurs équipés de la commune réservés à des activités économiques de nature diverse (artisanat, commerce, industrie, bureaux, entrepôts). **Elle comprend un secteur UEy en zone d'assainissement non collectif.**	Indiquer l'existence du secteur UEy et sa particularité en matière d'assainissement.
INFORMATIONS UTILES	
La zone est concernée en tout ou partie par : (…) **4) les éléments de paysage à protéger** tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels on se reportera au 5 de l'article IV des Dispositions Générales.	Mettre en exergue l'identification de la trame végétale du site en éléments paysagers à protéger. Ces éléments sont mentionnés au 5.1 des Dispositions Générales du règlement qui déterminent le régime juridique qui leur est applicable.
ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
En secteur UEy, sont admises les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	L'objectif est de préciser les conditions d'insertion des constructions artisanales dans leur environnement urbain et assurer la jouissance paisible dans les zones résidentielles alentours.
ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
En secteur UEy : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être équipée d'un dispositif non collectif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.	Le secteur UEy étant en zone d'assainissement non collectif, des prescriptions particulières sont définies pour garantir la récupération et le traitement des effluents et éviter la pollution des milieux naturels. Elles s'apparentent à celles déterminées pour les autres zones d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux ménagères, des effluents non traités et des eaux de piscine dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.	
ARTICLE UE8 – EMPRISE AU SOL	
En secteur UEy, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain d'assiette de la construction.	La zone UE ne définissant pas de Coefficient d'emprise au sol maximale (CES), l'objectif est de définir strictement les droits à construire dans un contexte paysager contraint. Les constructions existantes mesurent environ 330 m² d'emprise au sol totale (150 m² d'atelier + 80 m² de garage + 35 m² de stockage sous auvent + 65 m² de serre). Le projet prévoit une extension d'environ 115 m² d'emprise au sol, en remplacement de l'auvent existant, soit 410 m² au total. Pour une parcelle de 1658 m², le CES maximal est ainsi fixé à 25 %. L'emprise au sol maximale est ainsi définie au plus juste pour permettre la réalisation du projet tout en maîtrisant la densité des constructions, permettre le maintien d'une trame paysagère sur la parcelle et limiter l'imperméabilisation des sols.
ARTICLE UE9 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
En secteur UEy, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 mètres au faîtage.	La hauteur maximale est réduite par rapport au régime général de la zone UE (6,50 m à l'égout) et de la zone UD (7 m à l'égout et 9 m au faîtage) pour limiter les volumétries et l'exposition paysagère des bâtiments, tout en tenant compte des nécessités techniques (passage des engins BTP et agricoles).

2-3-3 Effet de la modification

2-3-3-1 Incidences sur l'occupation des sols et la consommation foncière

Le projet consistant en l'extension d'un bâtiment artisanal sur un site d'exploitation existant depuis près de 40 ans et supportant déjà des volumes bâtis, les effets sur la consommation foncière sont nuls.

2-3-3-2 Incidences sur l'environnement urbain et le cadre de vie

Au regard des éléments de projet présentés par l'artisan, l'accroissement de l'activité productive sur site n'est pas de nature à augmenter sensiblement les nuisances sonores ni le trafic routier. L'activité ne nécessite pas d'accueil de clientèle. Aucun trouble de voisinage majeur n'est à prévoir.

En toutes hypothèses, le règlement prend les dispositions nécessaires pour assurer la tranquillité et la sécurité du voisinage.

2-3-3-3 Incidences sur le paysage

Le quartier Dégouteau se caractérise par une urbanisation diffuse et une trame végétale omniprésente s'appuyant sur les jardins, haies et arbres isolés. Le PLU identifie les structures végétales du site (haie en limite Nord, arbres isolés sur la parcelle) en éléments de paysage à protéger de façon à préserver les motifs paysagers existants et leur interrelation avec l'environnement paysage du quartier.

Le maintien de la végétation existante et la limitation des volumétries (hauteur, emprise au sol) permettra par ailleurs de limiter l'impact visuel des constructions existantes et en projet.

Le projet d'extension permettra enfin d'améliorer l'image du site en intégrant les dépôts extérieurs dans des volumes bâtis.

2-3-3-4 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le site se positionne en dehors de tout périmètre d'intérêt écologique et des éléments majeurs de la trame verte et bleue. A environ 1,6 km de la ZSC Massif du Luberon (Natura 2000), il n'est pas susceptible d'avoir des effets sur les sites Natura 2000.

2-3-3-5 Incidences sur les réseaux

D'après les éléments de projet présentés par l'artisan, l'accroissement de l'activité ne génère ni besoins en eau potable supplémentaires ni augmentation des effluents. La présence à terme d'employés supplémentaires est sans incidence majeure. Le dispositif d'assainissement non collectif devra être conforme aux exigences réglementaires.

2-3-3-6 Incidences sur les risques

En limite de massif forestier soumis à un risque de feu de forêt, le projet devra justifier du respect des exigences réglementaires en matière de défense incendie.

Le site étant inclus dans un secteur de ruissellement pluvial, le règlement prévoit un CES limité de 25 % limité aux besoins économiques. En outre, au moins 20 % de la parcelle devront être maintenus en surfaces non imperméabilisées conformément au régime général de la zone UE (analogue à celui de la zone UD dans laquelle se trouve actuellement le site).

2-3-3-7 Incidences sur la qualité de l'air, des sols et des sous-sols

L'accroissement de l'activité n'est pas susceptible de générer des pollutions atmosphériques significatives ni une augmentation du trafic routier.

Les eaux usées seront traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux exigences réglementaires.

D'après les éléments de projet présentés par l'artisan, aucune peinture industrielle n'est utilisée sur le site.

THEME 3 : ACTUALISER ET MODIFIER LE REGLEMENT ET LES ANNEXES

3-1 Intégrer les dispositions de la Loi ELAN dans le règlement de la zone agricole

3-1-1 Exposé des motifs

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) a introduit de nouvelles possibilités de construire en zone agricole.

L'article L151-11 II du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

La commune souhaite soutenir la dynamique agricole locale et permettre aux agriculteurs de Cucuron de conforter et développer leur exploitation. Elle souhaite également encourager une agriculture de proximité et permettre ainsi les points de vente à la ferme, pour répondre à une demande grandissante des consommateurs pour les circuits courts.

3-1-2 Objet de la modification

La modification est entreprise afin d'insérer dans le règlement de la zone A les dispositions de l'article L151-11 II ci-dessus.

La zone Aa de protection paysagère correspondant aux points de vue particulièrement intéressants sur le village reste en dehors de ce nouveau dispositif.

La zone Ax correspondant au STECAL artisanal reste également en dehors du champ de cette disposition.

3-1-3 Effet de la modification

3-1-3-1 Incidences sur l'occupation des sols et la consommation foncière

La modification soutiendra le développement de la filière agricole dans la commune. Les conditions associées à cette nouvelle possibilité de construire permettront d'éviter la consommation et le mitage de l'espace agricole. L'avis de la CDPENAF restera le garant d'une gestion raisonnée du foncier agricole.

3-1-3-2 Incidences sur les milieux naturels et le paysage

Le règlement intègre les dispositions de l'article L151-11 II relatives à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages pour refuser des projets qui porteraient préjudices aux milieux naturels ou aux paysages agricoles.

3-2 Modifier la définition de l'emprise au sol des constructions afin d'en exclure les bassins de piscine

3-2-1 Exposé des motifs

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, la définition de l'emprise au sol retenue s'est appliquée sur la définition donnée à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas maintenus par des poteaux ou des encorbellements. » (cf. Glossaire du règlement)

Au terme de la circulaire du 3 février 2012[4], sont ainsi constitutifs d'emprise au sol les bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non).

Toutefois, cette même circulaire précise que :

« Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect. »

Par conséquent, le PLU peut retenir une définition de l'emprise au sol pour l'application de son article 8 différente de celle applicable en matière d'autorisations du droit des sols.

Dès lors, la commune souhaite exclure les bassins de piscine du calcul de l'emprise au sol au sens du PLU. En effet, l'instruction des permis de construire sur ces dernières années a démontré que la définition actuelle s'avère prohibitive pour les droits à construire, au détriment des possibilités d'extension des constructions existantes ou à la densification des zones constructibles.

3-2-2 Objet de la modification

La modification est entreprise afin de préciser la définition de l'emprise au sol dans le glossaire du règlement, pour en exclure les bassins de piscine, tout en précisant les limites d'application au regard du droit des sols.

Les annexes des habitations existantes en zones A et N sont exclues de ce dispositif : les bassins de piscine sont à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement puisque les conditions d'emprise et de densité doivent être précisées par le règlement (Art. L151-12 du Code de l'urbanisme).

[4] Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme – Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – Page 22

Dispositions réglementaires existantes	Dispositions réglementaires existantes
GLOSSAIRE	
Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas maintenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du Code de l'Urbanisme issu du Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 modifié par Décret du 27 février 2014).	**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas maintenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du Code de l'Urbanisme issu du Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 modifié par Décret du 27 février 2014). Pour l'application du présent règlement, les bassins de piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol telle que déterminée par le règlement des zones, excepté pour les annexes autorisées en zones A et N. Cette définition propre au PLU de Cucuron est sans incidence sur l'application des dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

3-2-3 Effet de la modification

La modification facilitera l'extension des constructions existantes et la densification des zones constructibles.

Elle reste sans effet sur les annexes aux habitations existantes en zone A et N qui sont exclues du champ de la modification.

3-3 Actualiser les dispositions relatives à la défense incendie suite au nouveau RDDECI

3-3-1 Exposé des motifs

Par arrêté n°17-135 en date du 10 janvier 2017, le Préfet de Vaucluse a approuvé le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département de Vaucluse.

Le RDDECI a été annexé au règlement du PLU au travers de l'annexe VI et des adaptations du règlement ont été effectuées lors de la modification n°2 du PLU approuvée en 2019, sur la base de l'avis du SDIS 84.

Il s'avère que des actualisations complémentaires du règlement sont nécessaires pour une meilleure conformité avec le RDDECI.

3-3-2 Objet de la modification

La modification est entreprise afin de modifier certains points du règlement et de ses annexes et les mettre en adéquation avec le RDDECI.

Dispositions réglementaires existantes	Dispositions réglementaires modifiées
ARTICLES 3 - ZONES UC, UD, UP, A ET N	
2- Voirie **En secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 »,** les constructions autorisées ne pourront être admises, quel que soit l'aléa, que dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie figurant en annexe I.	**2- Voirie** **En secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 »,** les constructions autorisées ne pourront être admises, ~~**quel que soit l'aléa,**~~ que dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie figurant en annexe I.
ARTICLES 4 – ZONES UC, UD, UP, A ET N	
5- Défense extérieure contre l'incendie En secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 », les constructions autorisées ne pourront être admises, quel que soit l'aléa, que dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de défense extérieure contre l'incendie figurant en annexe VI.	**5- Défense extérieure contre l'incendie** En secteurs indicés « f1 », « f2 » et « f3 », les constructions autorisées ne pourront être admises, ~~**quel que soit l'aléa,**~~ que dans la mesure où les terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de défense extérieure contre l'incendie figurant en annexe VI.

ANNEXE 1 – MESURES DE PROTECTION CONTRE LES FEUX DE FORÊT	
1) ACCES ROUTIER Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours : • chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.	**1) ACCES ROUTIER** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes, de nature à permettre à la fois l'évacuation des personnes et à faciliter l'intervention sur le terrain des moyens de secours : • chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de **16 tonnes** dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement de longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres, voie incluse, et distantes de moins de 300 mètres les unes des autres.
Définition des zones urbanisées défendables dans les zones d'aléa très fort (Z.U.D.) Une Z.U.D. correspond à un secteur dans lequel…	Définition supprimée
ANNEXE III – REGLES TECHNIQUES POUR LA SECURITE CONTRE L'INCENDIE	
1) IMPLANTATION ET ACCESSIBILITE **1-3) Etablissements recevant du public** Leur implantation sera effectuée conformément aux dispositions des articles CO1 à CO8 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.	Paragraphe supprimé

3-3-3 Effet de la modification

La modification permet une meilleure prise en compte du RDDECI.

3-4 Actualiser le plan de l'annexe relative aux forêts publiques

3-4-1 Exposé des motifs

Suite à la consultation des personnes publiques associées lors de la révision allégée du PLU approuvée en 2021, l'ONF a fait parvenir à la Commune un courrier relatif à la gestion des forêts domaniale et communale présentes sur le territoire de Cucuron.

Les préconisations réglementaires concernant l'accès à la forêt, les voies de circulation et la distance de construction par rapport à la forêt avaient été préalablement intégrées au PLU lors de la modification n°2 du PLU approuvée en 2019.

L'actualisation de la carte faisant figurer les forêts publiques n'avait toutefois pas pu être entreprise dans le cadre de la révision allégée.

3-4-2 Objet de la modification

La modification est entreprise afin de modifier le plan de l'annexe 7.2.1 relative aux forêts soumises au régime forestier afin de le mettre en adéquation avec le plan joint au courrier de l'ONF.

3-4-3 Effet de la modification

La modification permet une meilleure lisibilité des forêts publiques et donc une mise en application adaptée des mesures réglementaires intégrées au PLU.

III- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Considérant, d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, que la modification a uniquement pour objet les modifications suivantes, sans qu'aucune autre pièce du PLU ne soit modifiée :

Règlement écrit : Modifications suivantes :

- Modification du règlement de la zone 1AU et création des dispositions particulières aux secteurs 1AUa et 1AUb,
- Création des dispositions particulières à la zone 1AUE,
- Création des dispositions particulières au secteur UEy,
- Modification de l'article A2,
- Modification de la définition de l'emprise au sol,
- Modification des prescriptions relatives à la défense incendie dans le corps du règlement des zones soumises au risque de feu de forêt ainsi que les annexes I et III,
-

Document graphique : Modifications suivantes :

- Découpage de la zone 1AU en deux secteurs 1AUa et 1AUb,
- Modification ou suppression des prescriptions graphiques : éléments de paysage à protéger, éléments de paysage à créer, tracé des voies et cheminements piétons à créer, secteur particulier de hauteur limitée, secteur de performances énergétiques renforcées,
- Création de la zone 1AUE au sein de la zone 2AU
- Création du secteur UEy au sein de la zone UE,
- Réduction de la zone UE avec reclassement en zone UDb et en zone N.

OAP : Modifications suivantes :

- Modification des OAP propres au secteur 1AUa,
- Création des OAP propres au secteur 1AUb,
- Création des OAP propres à la zone 1AUE.

Annexes : Actualisation de l'annexe relative au régime forestier (7.1.2)

Considérant, d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que la modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD (cf. ci-dessous) ;

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant plus particulièrement le développement économique et artisanal, si le PADD cible deux opérations en matière de commerces et de services de proximité (l'installation de commerces en rez-de-chaussée dans l'opération Pourrières et le confortement des activités présentes sur le cours Saint-Victor, notamment artisanales), il n'est pas exclusif d'autres pistes de développement.
Dernièrement, les nouvelles opportunités et les nouveaux besoins qui se sont exprimés auprès de la Commune l'ont amenée, au-delà des intérêts particuliers, à mettre en place de nouvelles pistes d'action pour pérenniser, conforter et développer les activités présentes et soutenir la dynamique économique de Cucuron et l'emploi local. La modification n°3 s'inscrit ainsi dans la philosophie générale de la Commune et du PADD.

Concernant le site Pourrières, l'aménagement du site représentait une opportunité d'installer des commerces de proximité dans ce secteur aux portes du centre ancien. Aujourd'hui, la délocalisation de la salle des fêtes et de la salle de cinéma sur le site du parking de l'Etang permettra de reconvertir l'immeuble l'Eden et d'y installer des commerces en rez-de-chaussée. Le projet de reconversion de la salle de l'Eden permet ainsi de repenser l'installation de commerces de proximité dans ce même secteur et d'affirmer une nouvelle centralité commerciale entre la place de l'Étang et le cours Pourrières, sans bouleverser l'orientation du PADD. La Commune étant propriétaire de la salle de l'Eden, la vente se fera sous cette condition.

Il résulte de ce qui précède que la procédure de modification se justifie au regard du champ d'application de la modification défini aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

TABLEAU DE SURFACES DES ZONES

ZONES		SUPERFICIES (en ha)		
		AVANT Modification n°3	APRES Modification n°3	VARIATION (en ha)
ZONES U	UA	7,00	7,00	-
	UAr	6,23	6,23	-
	Sous-total UA	*13,23*	*13,23*	-
	UC	4,61	4,61	-
	UC-f3	0,96	0,96	-
	Sous-total UC	*5,57*	*5,57*	-
	UD	10,04	10,04	-
	UD-f3	1,70	1,70	-
	UDy-f3	0,27	0,27	-
	UDb	1,16	1,35	**+ 0,19**
	UDb-f3	0,46	0,46	-
	UDby	53,18	53,01	**- 0,17**
	UDby-f1	1,10	1,10	-
	UDby-f3	0,64	0,64	-
	Sous-total UD	*68,55*	*68,57*	***+ 0,02***
	UE	1,53	1,14	**- 0,39**
	UEy	-	0,17	**+ 0,17**
	Sous-total UE	*1,53*	*1,31*	**- 0,22**
	UP	5,11	5,11	-
	UPy	0,66	0,66	-
	UPy-f3	0,26	0,26	-
	Sous-total UP	*6,03*	*6,03*	-
	TOTAL ZONES U	94,91	94,71	***- 0,20***
ZONES A URBANISER	1AUa	1,28	1,05	-
	1AUb		0,23	
	1AUE	-	0,22	**+ 0,22**
	2AU	2,55	2,33	**- 0,22**
	TOTAL ZONES AU	3,83	3,83	**0,00**
ZONES AGRICOLES	A	1566,50	1566,50	-
	A-f1	7,45	7,45	-
	A-f2	8,10	8,10	-
	A-f3	119,77	119,77	-
	Aa	53,12	53,12	-
	Aa-f3	2,83	2,83	-
	Ax	0,09	0,09	-
	TOTAL ZONES A	1757,86	1757,86	-
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	22,90	23,10	**+ 0,20**
	N-f1	914,82	914,82	-
	N-f2	366,47	366,47	-
	N-f3	47,25	47,25	-
	Ndfci	21,73	21,73	-
	Nr	0,75	0,75	-
	Ns	6,47	6,47	-
	Nt	4,67	4,67	-
	Nt-f3	2,21	2,21	-
	TOTAL ZONES N	1387,27	1387,47	**+ 0,20**
TOTAL		**3243,87**	**3243,87**	-