

MAIRIE DE CUCURON

Rue Léonce Brieugne 84160 CUCURON Tél : 04.90.77.22.01

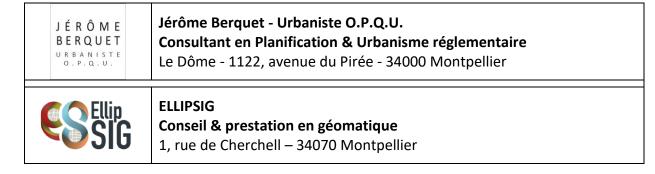
mairie-cucuron@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme de Cucuron

MODIFICATION N°3

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Juillet 2021



SOMMAIRE

OAP « SITE POURRIERES »	4
I- PREAMBULE	4
1- Contenu du document	4
2- Enjeux et objectifs	4
II- DEFINITION DU PERIMETRE	5
III- OPERATION DE LOGEMENTS « POURRIERES » (ZONE 1AUa)	6
1- Principes d'aménagement	6
2- Eléments de programmation	10
III- PÔLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (ZONE 1AUb)	11
1- Principes d'aménagement	11
2- Eléments de programmation	13
IV- SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT « SITE POURRIERES »	14
VI- COUPES DE PRINCIPES	15
VII- REFERENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES	16
OAP « SITE SAINT-JOSEPH »	20
I- PREAMBULE	20
1- Contenu du document	20
2- Enjeux et objectifs	20
II- DEFINITION DU PERIMETRE	21
III- PRINCIPES D'AMENAGEMENT	22
1- Accès et connexions	22
2- Qualité environnementale, paysagère et prévention des risques	22
3- Qualité urbaine et architecturale	23
IV- SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT « SITE SAINT-IOSEPH »	24

OAP « SITE POURRIERES »

I- PREAMBULE

1- Contenu du document

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du secteur « Pourrières » définies ci-après sont assorties d'un schéma de principe qui exprime et complète celles-ci.

Ces O.A.P., avec leurs documents graphiques, sont établies en application des dispositions des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Pour rappel, elles sont opposables dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Elles sont par ailleurs assorties de données à caractère purement informatif, à savoir :

- Un plan de situation
- Des références architecturales et urbaines
- Des coupes de principe : les hauteurs indiquées correspondent aux hauteurs maximales des bâtiments résultant du règlement du PLU applicable à ce secteur. Les profils proposés sont indicatifs.

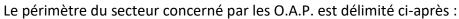
2- Enjeux et objectifs

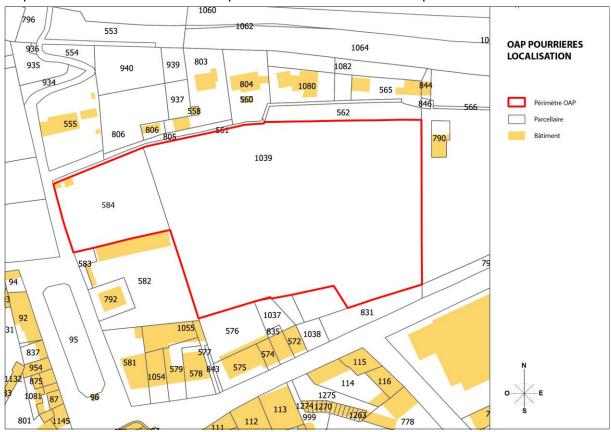
Situé à proximité immédiate du centre du village de Cucuron et attenant à la place de l'Étang, site inscrit mais également espace public majeur de la commune, le site « Pourrières » d'une surface de 1,6 ha environ constitue un secteur à fort enjeu pour la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation visent à créer une véritable greffe urbaine pour le village de Cucuron. La commune souhaite ainsi encadrer le développement urbain, maîtriser cette extension urbaine et orienter l'aménagement d'un quartier futur durable et en accord avec l'identité communale.

L'enjeu de cette opération est de réaliser un ensemble de grande qualité architecturale et environnementale. Il s'agira de concevoir des conditions d'aménagement qui soient à la fois conscientes de l'environnement (patrimonial et naturel), en cohérence avec le l'histoire urbaine de Cucuron et conformes aux exigences contemporaines de confort de l'habitat. L'enjeu est également de structurer un quartier vivant et qui participe à la vie du village et ainsi de réaliser une opération exemplaire.

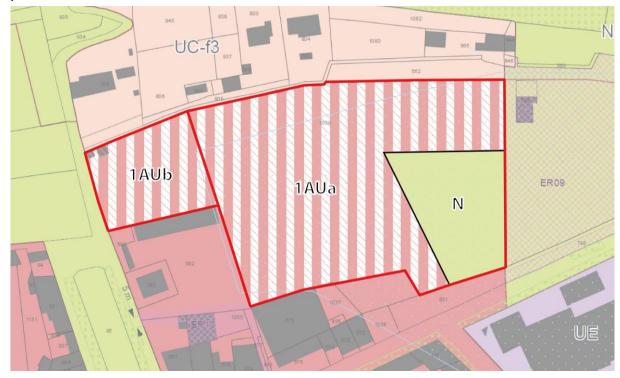
La commune a pour objectif la réalisation sur ce site d'une opération d'habitat et d'un pôle d'équipements publics majeur dans la commune sur le parking de l'Etang : la Mairie, la salle polyvalente et la salle de cinéma y seront délocalisées pour moderniser ces équipements.

II- DEFINITION DU PERIMETRE





Au plan local d'urbanisme, le périmètre recouvre la zone 1AUa et la zone 1AUb et couvre partiellement la zone N.



III- OPERATION DE LOGEMENTS « POURRIERES » (ZONE 1AUa)

L'ambition est la création d'un nouveau quartier et d'aménagements et d'espaces publics de qualité : voiries, placettes, verger ouvert au public et stationnements qualitatifs. Le programme de logements sera traduit sous la forme de petits collectifs et de maisons individuelles, proposant une mixité sociale dans l'habitat.

1- Principes d'aménagement

Les développements en italiques sont formulés à titre indicatif ou en guise de contexte aux principes et orientations énoncés.

Outre les principes énoncés par les O.A.P., des dispositions réglementaires relatives à la zone sont énoncées à titre de rappel.

1-1 Intégration au site

Le site de l'OAP de Pourrières est façonné par des éléments naturels et bâtis qui induisent l'orientation et l'implantation des constructions : la barre rocheuse de La Roque, la topographie du site, la nature du sous-sol.

Il convient donc de veiller à l'adaptation à la forme de cuvette du terrain, à la gestion hydraulique, à la nécessité d'aménagements légers et à un aménagement au plus près du terrain naturel.

Les conditions d'aménagement visent à articuler le futur quartier aux limites du quartier existant et participer à la mise en valeur de ses abords.

Pour ce faire:

- Un principe d'alignement de l'îlot 2 avec le hangar à l'Ouest du site est retenu,
- Une haie végétale le long du cheminement piéton située en limite Sud du secteur doit être plantée.

- Les déblais et remblais ainsi que l'abattage des arbres existants devront être limités,
- Une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandée,
- L'implantation des bâtiments devra respecter une orientation Est-Ouest des faîtages pour l'intégration paysagère et l'orientation des façades au Sud.

1-2 Accès et connexions

L'accès au nouveau quartier se fera principalement par la nouvelle voie créée dans le prolongement du cours Saint-Victor pour sortir via le parking actuel de l'Étang qui accueillera les futurs équipements publics (cf. supra *III-Pôle d'équipements publics*). Cette voie sera à double sens. Elle sera classée en zone 30, permettant une déambulation sécurisée des cycles.

A partir de cette voie, un accès devra être assuré pour garantir l'accès à l'îlot au Nord-Est du site et rétablir l'accès aux parcelles situées au Nord du site.

Un accès perméable et drainant sera créé au Sud-Ouest du site afin de permettre l'accès aux stationnements des habitations de l'îlot constructible 2 et le stationnement public.

Les emprises de la voirie principale du secteur (prolongement du cours Saint-Victor) doivent intégrer le cheminement piéton tel que présenté dans la coupe transversale de la voirie principale (ci-dessous). Les espaces piétons seront réalisés au même niveau de sol que la voirie (sans surélévation).

Projet R+1 Terrain Naturel = Terrain Aménagé 1.50 2.50 5.00 trottoir stationnement voie verger

Le secteur devra comprendra deux cheminements piétons depuis l'extérieur du site, tels que présentés sur le schéma de principe :

- Un cheminement le long du prolongement du cours Saint-Victor créé qui traverse l'actuel parking de l'Étang jusqu'à la place de l'Etang. Ce cheminement est situé entre les îlots constructibles et sera traité comme un espace public végétalisé;
- Un cheminement en limite Sud depuis le prolongement du cours St-Victor créé jusqu'à la place de l'Étang ; cette voie piétonne sera non imperméabilisée.

Un cheminement piéton sera créé perpendiculairement au sens de la pente entre le prolongement du cours Saint-Victor et le cours Pourrières, en limite Ouest du site, afin de permettre la respiration des alignements bâtis et l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales. Il sera perméable, maintenu au niveau du terrain naturel et ses abords seront végétalisés.

1-3 Stationnement

L'aménagement du secteur devra intégrer au minimum 35 places de stationnement public hors parkings existants.

Le stationnement correspondant aux besoins des logements individuels (îlots 1) sera assuré à la parcelle.

Le stationnement correspondant aux besoins de l'immeuble d'habitat collectif (îlot 2) sera assuré pour partie en sous-terrain et pour partie en surface.

1-4 Qualité environnementale, paysagère et prévention des risques

Le verger existant devra être conservé dans les limites indiquées sur le schéma de principe et dans le règlement graphique (zone N). Il deviendra un espace vert public pour le village. Afin de garantir sa pérennité et sa conservation, le verger ne pourra pas être traité comme un ouvrage de gestion hydraulique, seules des noues pour l'infiltration des eaux de pluie pourront être mises en place sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager.

Le prolongement du cours Saint-Victor sera planté aux abords des parcelles bâties, afin de constituer un alignement d'arbres de haute tige, monospécifique, à port et feuillage identiques.

Comme indiqué sur le schéma de principe, des espaces verts publics seront créés à l'angle du nouveau Cours Saint-Victor et de l'accès aux stationnements du Sud de la zone.

Une transition végétalisée devra être créée entre l'actuel parking de l'Étang et l'îlot 1 et ses jardins telle que figurant au schéma de principe.

- Les végétaux rustiques, adaptés au climat local et de croissance lente, ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et cheminements piétons. Le projet pourra se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés pour garantir l'ombrage. Ils pourront être agrémentés de dispositifs tels que des treilles ou pergolas dans le même objectif.

- Les revêtements des espaces de stationnement seront perméables et traités de manière végétale.
- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les caractéristiques topographiques et pédologiques du terrain impliquent une gestion fine des écoulements des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur. Il devra donc :
 - o prévoir une imperméabilisation minimale des espaces non bâtis,
 - intégrer des dispositifs de collecte et d'infiltration naturelle des eaux pluviales
 : fossés, noues, puisards, notamment aux abords des voiries,
 - diriger les eaux non infiltrées vers les dispositifs collectifs de collecte des eaux pluviales existants ou à créer tels que des bassins de rétention enterrés sous voirie notamment.

1-5 Qualité urbaine, architecturale et approche patrimoniale

L'urbanisation du secteur devra assurer le caractère groupé des constructions.

Les façades Sud des ensembles bâtis devront comprendre des décrochés multiples afin de ne pas constituer de front bâti continu et rigide. On entend par décrochés la constitution d'une façade en ligne brisée à l'inverse d'une ligne continue.

Le projet d'aménagement devra opter pour un principe d'ondulation du volume des îlots constructibles 1. Les hauteurs des ensembles bâtis devront être les plus faibles vers leurs extrémités et les plus hautes dans leur centre. Des références sont mobilisables dans le document « Références urbaines et architecturales ». (cf. supra)

Des espaces de jardins privatifs à destination des habitations doivent être assurés, comme éléments de confort d'habitat et de transition entre l'espace public et l'espace privé.

- Pour des questions de respect des paysages et des cônes de vue, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser le R+1,
- Les alignements sur rue de l'îlot **2** pourront comprendre des décrochés de façade sous réserve de créer un front bâti cohérent,
- Les clôtures entre les jardins privatifs et l'espace public seront traitées uniquement de manière végétale éventuellement doublées de dispositifs légers tels que des ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saules.

2- Eléments de programmation

2-1 Programme de logements

Objectif de production de logements : 40 à 50 logements

Densité brute cible : 25 à 30 log./ha

Le programme de logements sera traduit sous la forme de petits immeubles d'habitat collectif et de maisons individuelles (maisons groupées ou maisons en bande), répartis sur trois îlots constructibles tels que repérés au schéma de principe.

2-2 Mixité sociale

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

- 12% des logements créés à l'échelle de l'opération seront réservés à des logements en accession sociale à la propriété.

2-3 Phasage

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

- Conformément au règlement de la zone, le site sera urbanisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, afin notamment d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble et dans le temps.

III- PÔLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (ZONE 1AUb)

L'objectif est d'aménager, sur l'actuel parking de l'Etang, un pôle d'équipements publics majeur dans la commune. Il s'agit de délocaliser la Mairie, la salle polyvalente et la salle de cinéma dans de nouveaux locaux pour permettre leur modernisation (respect des normes ERP, amélioration des conditions d'accueil du public, accessibilité PMR, amélioration des conditions de travail du personnel, ...).

1- Principes d'aménagement

Outre les principes énoncés par les O.A.P., des dispositions réglementaires relatives à la zone sont énoncées à titre de rappel.

1-1 Intégration au site

Les conditions d'aménagement visent à articuler le futur quartier aux limites du quartier existant et participer à la mise en valeur de ses abords.

Pour ce faire:

 Un principe de continuité de voiries et cheminements piétons avec ceux de l'opération de logements « Pourrières »

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

- Les déblais et remblais ainsi que l'abattage des arbres existants devront être limités,
- Une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandée,
- L'implantation des bâtiments devra respecter une orientation Est-Ouest des faîtages pour l'intégration paysagère et l'orientation des façades au Sud.

1-2 Accès et connexions

La zone sera desservie à partir d'une voie en façade Sud, connectée à la Rue Bérard du Roure, en continuité du prolongement du Cours Saint-Victor créé sur le secteur 1AUa (cf. infra *II-Opération de logements « Pourrières »*). La voie intégrera un cheminement piéton dans la continuité de celui mis en place dans cette opération.

Le parvis et les équipements seront rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite par des aménagements adaptés.

1-3 Stationnement

Des stationnements extérieurs permettront un stationnement courte durée (accès Mairie, ...).

Les stationnements correspondant aux besoins des usagers des équipements socio-culturels pourront être établis en sous-sol.

1-4 Qualité environnementale, paysagère et prévention des risques

La voie de desserte sera plantée en limite du site tel que figurant sur le schéma de principe, afin de constituer un alignement d'arbres de haute tige, monospécifique, à port et feuillage identiques.

Comme indiqué sur le schéma de principe, un espace vert public sera créé aux abords de la Rue Bérard du Roure. Il sera support d'une mixité d'usages et mettra en valeur le lavoir comme élément de patrimoine vernaculaire.

Une transition végétalisée devra être créée entre l'opération et l'opération de logements telle que figurant au schéma de principe.

- Les végétaux rustiques, adaptés au climat local et de croissance lente, ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et cheminements piétons. Le projet pourra se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés pour garantir l'ombrage. Ils pourront être agrémentés de dispositifs tels que des treilles ou pergolas dans le même objectif.
- Les revêtements des espaces de stationnements seront perméables et traités de manière végétale.
- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.
- Les caractéristiques topographiques et pédologiques du terrain impliquent une gestion fine des écoulements des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur. Il devra donc :
 - o favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des espaces non bâtis,
 - o diriger les eaux non infiltrées vers les dispositifs collectifs de collecte des eaux pluviales existants ou à créer.

1-5 Qualité urbaine, architecturale et approche patrimoniale

L'urbanisation du secteur devra assurer le caractère groupé des constructions.

Le projet d'aménagement devra opter pour un principe d'ondulation des volumes des différents équipements à construire (implantation, hauteur).

Un espace public ouvert (type parvis, esplanade) sera aménagé à l'entrée des équipements comme espace d'accueil et de convivialité.

Le lavoir au Nord-Ouest du site sera préservé et, au besoin rénové, et intégré et valorisé dans la composition urbaine et paysagère d'ensemble.

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

- Pour des questions de respect des paysages et des cônes de vue, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser le R+2,
- Les clôtures seront traitées uniquement de manière végétale éventuellement doublées de dispositifs légers tels que des ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saules.

2- Eléments de programmation

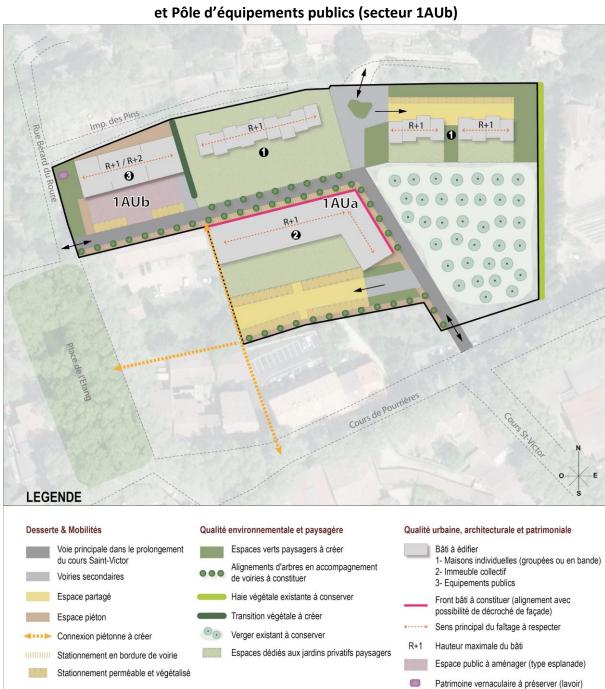
2-1 Programme d'équipements

Le programme d'équipements comprend le bâtiment de la nouvelle Mairie ainsi qu'une nouvelle salle polyvalente et une salle de cinéma.

2-2 Phasage

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

 Conformément au règlement de la zone, le site sera urbanisé au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, afin notamment d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble et dans le temps.



Opération d'habitat (secteur 1AUa)

VI- COUPES DE PRINCIPES

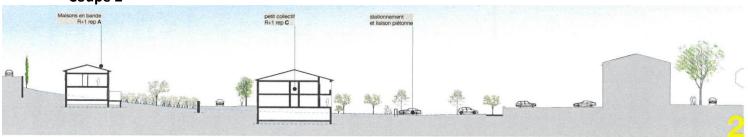
Repérage des coupes



Coupe 1



Coupe 2



VII- REFERENCES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Le projet pourra s'inspirer des esquisses suivantes :



- Groupement des constructions
- Principe d'ondulation du volume : hauteurs variables avec hauteur maximale au centre du groupement
- Implantation dans la pente



- Alignement avec variation des hauteurs
- Transition entre espace public et privé
- Accroche à l'espace public



- Traitement d'angle en R+1
- Traitement de l'extrémité de l'ensemble bâti en R+1
- Variations des hauteurs

Le projet pourra s'inspirer des références architecturales ci-dessous.

Roquecolombe, Sannes



- Groupement des constructions
- Ondulation du volume : hauteurs variables avec hauteur maximale au centre du groupement
- Implantation dans la pente

Cucuron, boulevard du Sud et rue de l'Eglise





- Déstructurations horizontale et verticale des alignements



Lourmarin, rue du Grand Pré

- Déstructuration des alignements
- Construction dans la pente
- Effet rue
- Rigidité brisée par le jeu de des hauteurs, les alignements de fenêtres, les couleurs, les ouvertures en façade



Cabrières d'Aigues, rue de l'église



Cucuron, rue de la Place et rue de l'Eglise :



- Construire dans la pente
- Gestion du dénivelé
- Place du végétal en façade

Lourmarin, avenue Henri Bosco et avenue Philippe de Girard : transition entre espace public et espace privé et alignement et effet rue sans rigidité







Cucuron, Cours Pourrières

Cucuron, rues et ruelles du centre-ville : place du végétal en ville



PLU DE CUCURON – Modification n°3 – Juillet 2021

OAP « SITE SAINT-JOSEPH »

I- PREAMBULE

1- Contenu du document

Les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) du secteur « Saint-Joseph » définies ci-après sont assorties d'un schéma de principe qui exprime et complète celles-ci.

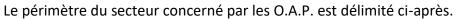
Ces O.A.P., avec leurs documents graphiques, sont établies en application des dispositions des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Pour rappel, elles sont opposables dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

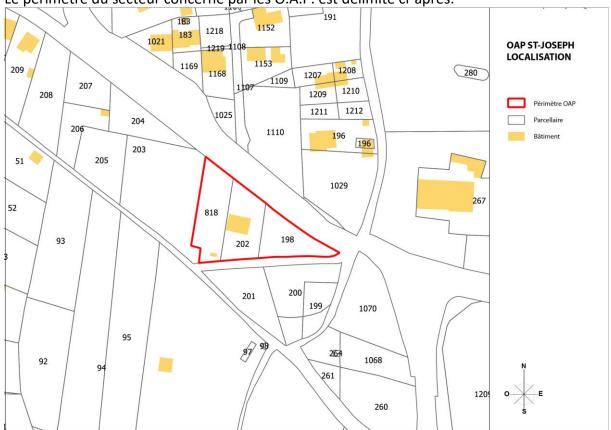
2- Enjeux et objectifs

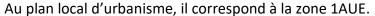
Situé en entrée Sud-Est du village depuis la RD 27, le site de Saint-Joseph fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation partielle pour répondre à un besoin de développement économique du dernier garage automobile implanté à Cucuron. Il s'agit de réutiliser une local artisanal désaffecté pour développer une aire de service pour les véhicules électriques ainsi que, accessoirement, une aire de lavage.

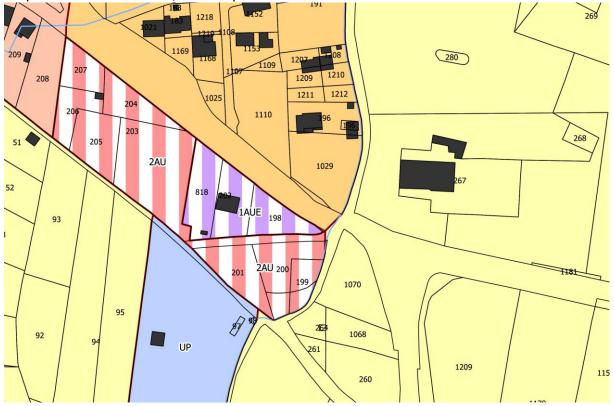
L'enjeu de cette opération est de réussir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et installations dans un contexte d'entrée de village, en s'appuyant et en confortant le cadre paysager existant. Elle est aussi l'occasion de revaloriser l'image d'un site dégradé et abandonné depuis plusieurs années.

II- DEFINITION DU PERIMETRE









III- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1- Accès et connexions

L'accès au site se réalisera à partir du Chemin de la Ferrage, à l'exclusion de toute autre possibilité d'accès : tout accès depuis la RD27 est interdit. Les entrées / sorties seront réalisées dans l'emprise réservée à l'activité telle que figurant au schéma de l'OAP.

2- Qualité environnementale, paysagère et prévention des risques

L'aménagement du site doit faire l'objet d'une grande attention à l'insertion paysagère des constructions et installations existantes et futures, y compris les enseignes et pré-enseignes. Un accompagnement paysager permettant de mettre à discrétion l'ensemble des éléments bâtis et techniques dans les perspectives depuis l'entrée de village, le Boulevard du Sud (RD 27) et le Cours Saint-Victor devra être proposé, sur la base des éléments figurant dans le schéma de l'OAP.

Au croisement du Chemin de la Ferrage et de la RD 27, une masse arborée ou arbustive occultera toutes vues depuis l'entrée Sud-Est du village sur le site. Elle sera constituée d'essences locales à feuillage persistant et entretenue dans la durée.

En limite du Boulevard du Sud, un habillage végétal sera mis en place en doublement de l'alignement de platanes, sous forme de strate arborée ou arbustive (haies, bosquets, ...) composée d'essences locales diversifiées, dont une majorité à feuillage persistant. L'objectif n'est pas de créer un rideau vert opaque et monospécifique, qui brouillerait la lecture de l'alignement de platanes, mais plutôt de créer un habillage paysager diversifié et d'aspect « naturel ». Des ouvertures visuelles devront être conservées entre le sommet des plantations et la partie basse du houppier des platanes.

En façade Ouest, un habillage végétal accompagnera la limite parcellaire pour occulter les vues directes sur les installations depuis le Boulevard du Sud et depuis le Chemin de la Ferrage en amont du site.

Sur l'emprise dédiée à l'activité, les arbres isolés existants seront maintenus pour réduire l'impact paysager des constructions et installations.

Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :

 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 enseignes et pré-enseignes devront être conformes au règlement local de publicité (voir les annexes du plan).

3- Qualité urbaine et architecturale

Les aménagements, constructions et installations devront être localisés dans l'emprise affectée à l'activité telle que repérée au schéma de l'OAP.

Le local artisanal désaffecté devra être réhabilité, dans le respect de ses caractéristiques architecturales.

- La rénovation et l'extension des constructions existantes devront respecter leurs caractéristiques architecturales et volumétriques initiales.
- L'extension des constructions existantes ne pourra pas excéder la hauteur existante du bâtiment.
- La hauteur des constructions et installations nouvelles ne pourra pas excéder la hauteur au faîtage du plus haut bâtiment existant.
- Les clôtures maçonnées sont interdites. Elles seront constituées sur toute leur hauteur d'un grillage transparent d'une hauteur maximale de 2 mètres.

IV- SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT « SITE SAINT-JOSEPH »

