

Apt, le 16 NOV. 2021

Monsieur Philippe EGG
Maire de CUCURON
BP 24
31 rue Léonce Briegne
84160 CUCURON

Objet : Commune de Cucuron, avis du Parc sur la modification n°3 du PLU
Réf : 2021-0338 CP/PJ
Dossier suivi par : Clara Peltier, Chargée d'études Documents d'urbanisme & impacts,
clara.peltier@parcduluberon.fr – 04.90.04.41.95

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), vous avez transmis pour avis au Parc naturel régional du Luberon, le dossier relatif à la modification de votre Plan Local d'Urbanisme. Le présent courrier constitue l'avis du Parc sur ce dossier.

Les modifications apportées au PLU concernent :

1. L'aménagement de la zone de Pourrières
2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone St Joseph
3. Des ajustements à apporter au règlement et aux annexes du PLU

Les modifications introduites par ces changements n'affectent ni le projet global du PLU de la commune ni sa compatibilité avec les orientations de la Charte du Parc du Luberon.

En 2019, le Parc naturel régional du Luberon, en lien avec les services de l'unité départementale d'architecture et de patrimoine du Vaucluse, a élaboré une orientation d'aménagement et de programmation pour la commune de Cucuron. Elle concernait le quartier de Pourrières. La présente modification vise à adapter cette orientation aux récents projets de la commune.

Si ces adaptations semblent nécessaires pour la réalisation des projets proposés, des compléments ou ajustements sont néanmoins à apporter au projet Pourrières dans le but de parfaire la qualité environnementale, paysagère, architecturale et urbaine du projet.

Vous trouverez en annexe, les conclusions et propositions issues de l'analyse technique élaborée par mes services qui sont à votre disposition pour vous accompagner dans la perspective de l'approbation de cette modification et dans la suite de votre projet communal.

Je reste à votre écoute pour tout complément et vous remercie de bien vouloir me faire parvenir, une fois la procédure d'élaboration terminée, une copie du document approuvé au format numérique.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes plus cordiales salutations.

La Présidente,
Dominique SANTONI

Parc naturel régional du Luberon • 60 place Jean-Jaurès • BP 122 • 84404 Apt Cedex
Tél : 04 90 04 42 00 • Fax : 04 90 04 81 15 • contact@parcduluberon.fr • www.parcduluberon.fr

60, place J. Jaurès
B.P. 122
84404 APT CEDEX



Commune de CUCURON

Modification n°3 du PLU - Octobre 2021

Analyse technique

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) voici les éléments qui découlent de l'analyse technique préparée par les services du PNRL. Ces remarques portent sur le fond et sur la forme du document. Elles font référence aux objectifs de la Charte du Parc du Luberon 2009-2024.

Le présent avis ne concerne que la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de Pourrières, les autres modifications ne faisant pas l'objet d'observations.

Ajustements et compléments à apporter au projet d'OAP proposé

1. Inscription du projet dans une réflexion d'aménagement globale

La modification de l'OAP de Pourrières est nécessitée principalement par la volonté de la commune de construire un nouvel équipement à destination de mairie, cinéma et salle polyvalente à la place du parking de l'Etang (zone 1AUb). Ce projet devra entraîner la déviation de la voie principale du quartier de Pourrières afin de laisser la place à la construction de la nouvelle mairie.

Ce nouvel équipement vient s'insérer à proximité de la place de l'Etang dont la richesse et l'exceptionnalité ont été reconnues par le classement de cet espace en site inscrit. Ce site est fragilisé néanmoins par les circulations et stationnements qui y sont actuellement pratiqués.

La proximité de l'école, ainsi que l'aménagement d'un nouvel équipement majeur pour le village de Cucuron au Nord du site de l'Etang peuvent laisser craindre à une augmentation des difficultés de circulations et de stationnement qui sont actuellement présentes sur le secteur.

De plus, l'aménagement de l'esplanade de la future mairie, en continuité directe avec la place de l'Etang porte la responsabilité d'un aménagement de qualité qui devra être en lien direct avec le caractère exceptionnel de la place de l'Etang.

A ce titre, l'aménagement du quartier de Pourrières et de la future mairie est à inscrire dans une réflexion d'aménagement d'ensemble qui étudierait :

- les flux de circulations générés par les équipements existants et les équipements à créer sur la place de l'Etang et sur le futur quartier Pourrières ;
- l'optimisation et l'articulation des circulations automobiles depuis le quartier Pourrières, l'Etang et dans l'ensemble du village (mise en place de sens uniques, aires de retournement, voies sans voitures...);
- les circulations à créer ou à renforcer pour permettre aux habitants et usagers de se déplacer sans voiture, ou en limitant sa place sur ces espaces restreints et sensibles ;

- La qualité de l'aménagement de l'esplanade de la mairie en lien avec l'exceptionnalité de la place de l'Etang (place du végétal, de l'eau, gestion des dénivelés, minimisation de la place de la voiture...);
- L'articulation entre le projet d'esplanade de la mairie et l'entrée Ouest du quartier Pourrières (continuité, gestion des dénivelés, place du végétal...).

2. Phasage et gestion des flux

Cette réflexion d'ensemble devrait également permettre de phaser de manière précise les interventions sur ces trois zones de projet : la place de l'Etang, le nouvel équipement public, le quartier d'habitation de Pourrières. En effet, la réalisation de l'équipement public sans réalisation de la voie du quartier de Pourrières impliquerait automatiquement une augmentation des circulations, des retournements et des stationnements sur la place de l'Etang, dommageables pour le site.

Il est donc conseillé de compléter le projet des éléments permettant d'apprécier :

- l'étude des flux générés par les nouveaux aménagements en lien avec les flux existants
- la qualité des voiries
- leur dimensionnement
- leur fonctionnement
- les sens de circulation proposés

3. Capacité des sols à recevoir le projet d'ilot 2 et gestion des stationnements

La modification du règlement de la zone 1AU fait apparaître la suppression de l'obligation de réalisation des stationnements en souterrains (et les accès dans les emprises bâties). Il semble important de maintenir cette demande du PLU, a minima pour les logements collectifs, afin de limiter l'impact des stationnements sur les espaces libres et publics du futur quartier et ainsi veiller à la qualité et l'attractivité du futur quartier.

Les premières études de sol connues - étude géotechnique de conception en phase avant-projet, avril 2015, bureau d'étude EGSOL - sur le quartier d'habitation de Pourrières (1AUa) montrent une capacité des sols faibles pour recevoir des constructions et notamment du stationnement sous-terrain. Cela n'était possible que sur la partie la plus au Nord du secteur où les compacités des sols sont faibles à moyennes sur des profondeurs de 0.80 à 3.40m et où des fondations superficielles ou semi-profondes étaient jugées possibles.

Sur la partie Sud du secteur, l'étude de sols montrait la présence d'eau à faible profondeur ainsi que des zones de compacités très faibles à faibles jusqu'à 5-6m de profondeur.

Les conclusions de ce rapport montraient donc des configurations du sol au Nord du site permettant l'implantation de bâtiments plus importants en termes de fondations ou d'ouvrages en sous-sol. L'implantation de bâtiment au Sud du site reste possible à condition de limiter les fondations. Les conclusions de ce rapport privilégiaient l'implantation de bâtiment de moindre importance dans cette zone ainsi qu'une vigilance en termes de gestion des écoulements d'eau, sur un terrain déjà saturé.

Sur le secteur du verger, la nature des sols et la saturation en eau rendent tout projet d'aménagement très contraint.

A ce titre, le choix de positionner le bâtiment collectif (ilot 2) sur le secteur le plus contraint de la zone d'aménagement en termes de capacité des sols, interroge sur la faisabilité du projet envisagé, et notamment dans le cas de parkings souterrains liés à cet ilot.

Une attention est à porter à ce choix, car dans le cas où des parkings souterrains seraient impossibles à réaliser pour l'îlot 2, les stationnements se reporteraient directement sur les espaces publics et abords de voiries du quartier dans son ensemble. La qualité de ces espaces publics en serait fortement diminuée et l'attractivité de ce quartier pour les habitants (présents et futurs) de Cucuron également.

Il est donc conseillé de proposer du logement individuel en R+1 sur ce secteur, dont le stationnement est prévu en aérien par ailleurs. Il est également conseillé à cet endroit de maintenir la coupure centrale de l'îlot afin de permettre le passage des piétons et la respiration des volumes bâtis qui seront créés.

Il est également conseillé de préciser la manière dont les accès aux garages des maisons individuelles pourront se réaliser.

4. Qualité des connexions piétonnes et cyclables depuis le futur quartier Pourrières

La modification de l'OAP et du règlement vient supprimer les espaces proposés pour les circulations cyclables du futur quartier.

Dans la perspective d'un nouveau quartier, adapté aux enjeux de circulations et de mobilités du XXI^e siècle et au vu des difficultés actuellement ressenties dans le quartier par rapport aux stationnements et à la circulation (voir ci-dessus), il semble important de maintenir les dispositifs qui permettent de changer les modes de déplacements et limiter la place de la voiture dans ce secteur.

Il est donc conseillé de maintenir, l'emprise de la voie principale à 6m (au lieu de 5m) et de conserver la bande cyclable initialement proposées.

De plus, le déplacement de la voie principale du quartier vient grever celui-ci d'une voie centrale initialement réservée aux déplacements piétons et cyclables. Il semble important à cet endroit, que la voie principale intègre une bande cyclable, séparée de l'espace réservé à la voiture.

Il est important que les connexions piétonnes proposées dans le schéma de l'OAP puissent aussi permettre les déplacements vélo.

5. Formes urbaines proposées

Au Nord du site, en contrebas de l'impasse des Pins, l'OAP propose la réalisation de maisons individuelles groupées en bande. Cette proposition est à reconsidérer au regard des études de sols actuellement connues et de la capacité des sols à recevoir à cet endroit les aménagements de parkings souterrains (voir plus haut).

Par ailleurs, la forme urbaine proposée, plus visible sur les coupes de principes proposées, peut laisser penser que la limite entre ces maisons individuelles et la future voie principale du quartier sera assurée par l'implantation de stationnements ou de garages individuels liés à ces maisons. La cohérence de ces aménagements traduira par la suite la future limite entre l'espace privé (les maisons) et l'espace public (la voie).

Il semble donc important ici, que le projet communal puisse gérer la cohérence d'ensemble des limites proposées sur la voie principale du futur quartier Pourrières : volumes bâtis, bande d'implantation des garages, clôtures végétalisées, qualité des matériaux proposés pour les garages, bande végétale....

De plus, le précédent projet d'OAP prévoyait sur l'îlot 2, une coupure dans les volumes bâtis afin :

- de permettre un meilleur écoulement des ruissellements à l'intérieur de la zone d'aménagement ;

- de couper l'effet « barre » du futur îlot
- de dégager des perspective sur la Roque et le fond du quartier
- de permettre un passage piéton aisé et déconnecté de la voirie principale

Pour l'ensemble de ces raisons, il est conseillé de maintenir cette coupure. Celle-ci serait d'autant plus aisée à maintenir si l'îlot 2 venait accueillir les maisons individuelles en bande et non l'îlot collectif (proposition de cet avis). Le cheminement piéton créé en bordure du futur quartier d'aménagement ne répond que partiellement à l'ensemble de ces enjeux.

6. Volume du bâtiment communal et insertion dans la topographie du terrain



L'équipement public proposé voit la possibilité d'une hauteur en R+2, soit jusqu'à 12 m au faitage. Les éléments permettant de justifier cette hauteur ne sont pas abordés alors que la limitation de la hauteur dans le quartier Pourrières attenant est justifiée par l'insertion du projet dans sa topographie et ses paysages.

Il est conseillé de justifier cette hauteur et la manière dont elle va s'insérer dans le paysage existant. Il est conseillé également de justifier la hauteur finale du bâtiment après les éventuels remblais et modification du terrain naturel envisagé.

A la suite de ces modifications du terrain naturel, il serait utile de préciser comment seront envisagés les dénivelés, accès aux stationnements souterrains, et gestion du dénivelé de la voie entre la place de l'Etang et l'entrée Ouest du quartier Pourrières.

7. Mixité sociale proposée

La modification de l'OAP prévoit de proposer 12% de logements créés réservés à des logements en accession sociale à la propriété.

L'OAP précédente proposait 30% de logements sociaux sur l'ensemble de la zone quelque soit leur mode (locatifs ou accession à la propriété).

Dans la perspective de ce nouveau projet, le quartier ne compterait donc aucun logement locatif abordable pour les habitants de la commune ou des communes alentours dont les moyens ne permettent ni l'accession à la propriété ni la location dans le parc immobilier

privé. Il est important de rappeler que la commune de Cucuron et le Parc du Luberon dans son ensemble souffrent d'un manque de logements locatifs, de surcroît abordable à la population la moins aisée du territoire (70% de la population est éligible à un logement locatif social selon la Préfecture de Vaucluse).

Il est donc conseillé de prévoir une part de logement locatif social à offrir à la population de Cucuron et/ou aux futurs habitants de la commune dans le cadre de ce projet.

8. Traitement du végétal et des espaces non bâtis

La modification de l'OAP fait apparaître la suppression du double alignement d'arbres des haute tige le long de la nouvelle voie principal du quartier Pourrières (à proximité du verger). Ce double-alignement est indispensable à la qualité de cette future voie et à sa continuité avec le cours Saint Victor. Il est donc fortement conseillé de la maintenir. Des espacements dans cet alignement peuvent être créés pour permettre aux habitants de Cucuron et aux futurs habitants du quartier Pourrières d'accéder au verger.

Il semble également important de qualifier les « espace partagés » créés par la modification de cette OAP au lieu des « accès perméables et drainants » et « voies végétalisées perméables et drainants qui avaient été pensées sur ces espaces ». Ces espaces partagés sont à penser comme des espaces perméables, végétalisés et plantés d'arbres d'ombrage (1 pour 4 places minimum) pouvant être le support de stationnements et d'usages pour les habitants (aires de jeux, espace de vie sociale...).

Au Sud du secteur, l'alignement d'arbres à constituer est pertinent mais devrait s'accompagner également d'arbustes sur une bande de 2 m minimale afin de marquer la transition avec l'imposant mur de limite de l'opération voisine.