



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CUCURON

Séance du 29 juin 2021

L'an deux mille vingt et un,
Le 29 juin,

À 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Philippe EGG, Maire**

Présents :

- **Adjoints au Maire**

M. Jean-Yves RIOU, 1^{er} Adjoint ; Mme Anne-Marie DAUPHIN, 2^{ème} Adjointe ; M. Thierry BENOIT, 3^{ème} Adjoint ; Mme Marjorie BERARD, 4^{ème} Adjointe ; M. Philippe ANGELETTI, 5^{ème} Adjoint.

- **Conseillers municipaux :**

M. Régis VALENTIN, Mme Geneviève MANENT, Mme Claudie CHIRI, Mme Aurélie MARTINEZ, M. Jérémy COULANGE, M. Alain GUEYDON, Mme Marie-Jo SOTTO, M. Régis AUDIBERT.

- **Excusés :** Mmes Claudie BLANC, Sophie ARNAUD et Anne-Cécile REUS puis Mrs Alain GARDON et René LAURENT

Pouvoirs : Mme Claudie BLANC à M. Jean-Yves RIOU / Mme Sophie ARNAUD à Mme Aurélie MARTINEZ / Mme Anne-Cécile REUS à M. Alain GUEYDON / M. Alain GARDON à M. le Maire / M. René LAURENT à M. Régis VALENTIN.

Secrétaire de séance : Mme Anne-Marie DAUPHIN.

NOMBRE DE MEMBRES			
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Présents	Suffrages exprimés
19	19	14	19

Date de la convocation

24 juin 2021

Délibération n°42/2021

Objet : Modification du plan local d'urbanisme – objets additionnels et justification de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint Joseph

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du 2 mars 2021, le Conseil Municipal a pris acte des propositions de modifications du PLU et autorisé le Maire à lancer la procédure de modification n°3. Parmi les modifications envisagées, figure l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU lieu-dit Saint-Joseph pour permettre la création d'un pôle véhicules électriques et, accessoirement, d'une station de lavage.

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée 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.

Préalablement à cette justification, Monsieur le Maire expose la nécessité de porter un nouveau regard d'ensemble sur le développement économique et commercial de la commune.

De manière générale, la commune, au-delà des intérêts particuliers qui lui sont présentés, souhaite permettre la pérennité et le développement des activités présentes, pour soutenir la dynamique économique de Cucuron et l'emploi local.

D'abord, l'avancée concomitante des études d'aménagement du site Pourrières et de la reconversion de la salle de l'Eden permettent de reconsidérer l'installation de commerces de proximité dans le site Pourrières 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'Étang, 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 ne semble donc pas nécessaire.

Par ailleurs, de nouveaux besoins économiques ont été exprimés auprès de la Mairie concernant l'extension d'un bâtiment artisanal situé dans le quartier De Gouteau. Or le règlement du PLU actuel ne permet pas cette extension. Une entreprise familiale est installée sur le site depuis les années 1980 et la commune, au-delà de l'intérêt individuel, souhaite permettre le maintien et le confortement de l'activité de l'actuel propriétaire, qui permettrait la création d'emplois supplémentaires sur notre territoire.

Dans le cadre de la modification du PLU, il est ainsi proposé de modifier l'affectation de la parcelle support du bâtiment vers une vocation économique pour en permettre l'extension.

Sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint-Joseph :

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 », dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution préalable du PLU. La zone accueille un local d'activités, à l'origine exploité par un électricien et laissé à l'abandon depuis de nombreuses années.

Aujourd'hui, un artisan installé sur Cucuron depuis 1980, souhaite utiliser ce local pour déployer et conforter son activité de garage. Il s'agit de proposer une aire de services pour les véhicules électriques 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 De Gouteau, ne dispose pas d'une surface suffisante pour réaliser ces installations et sera réservé aux véhicules thermiques. De plus, par rapport aux services apportés aux usagers et donc à la population et sur un plan purement commercial, l'implantation quartier St-Joseph est beaucoup plus adaptée.

Pour la commune, 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).

La zone 2AU ayant été créée depuis moins de 9 ans, la procédure de modification est fondée pour procéder à son ouverture à l'urbanisation.

Sur l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation en zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Lors de l'élaboration du PLU en 2015, deux zones à vocation économique ont été délimitées (zones UE), le site de la cave coopérative et une zone d'activités sur la Route de Cabrières, et trois zones à urbaniser aux quartiers Pourrières, Derrière La Roque et Saint-Joseph.

Concernant les emprises foncières non bâties dans le village, situées en zones constructibles (entrée de Route de Vaugines, zone UP Derrière La Roque), elles ne sont pas destinées à recevoir des activités économiques.

- Concernant la zone UE de la cave coopérative :

Cette zone d'environ 8000 m² accueille les bâtiments de la cave, les installations techniques (cuves, ...) et le caveau de vente. Elle ne présente plus de disponibilité foncière pour accueillir une nouvelle activité.

- Concernant la zone d'activités Route de Cabrières :

Cette zone d'environ 7400 m² est exploitée pour moitié par la Société des Autocars de Haute Provence comprenant les garages, les espaces de stationnement extérieur, les aires de manœuvre et le logement de gardien.

L'autre moitié est occupée par deux habitations individuelles sans toutefois accueillir d'activité économique. Elle offre un espace résiduel d'environ 1800 m² occupé par le jardin des habitations. Toutefois, la faisabilité opérationnelle du projet n'est pas avérée. Sans considérer la question de la disponibilité foncière, cet espace est d'une surface insuffisante pour le projet envisagé et sa position en fond de parcelle ne permet pas de disposer d'un accès indépendant.

Par ailleurs, l'opportunité de développer une zone d'activités sur ce secteur pose question. A cet effet, il est proposé, dans le cadre de la modification, de modifier l'affectation des deux parcelles occupées par les habitations pour l'adapter à l'occupation réelle (vocation résidentielle) et d'exclure l'espace résiduel de la zone constructible par reclassement en zone naturelle.

- Concernant la zone 1AU Pourrières

Cette zone d'une surface de 1,28 ha est retenue pour l'aménagement d'un nouveau quartier proposant une mixité d'habitat et l'aménagement du nouveau pôle d'équipements publics (mairie, salle des fêtes et salle de cinéma).

- Concernant les zones 2AU Derrière La Roque et Saint-Joseph

Lors de l'élaboration du PLU de 2015, deux zones 2AU dites « fermées » ont été délimitées aux quartiers Derrière La Roque et Saint-Joseph. 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.

La zone Derrière La Roque, située au Nord du village, entre les écoles et le lotissement du Collet Blanc, semble moins adaptée au développement d'une surface d'activités que la zone 2AU de Saint-Joseph au regard de son environnement. En effet, le site de Saint-Joseph se positionne à quelques mètres de la station d'épuration communale et d'un point de collecte de déchets ménagers (conteneurs). Il est donc moins propice à accueillir de l'habitat que la zone Derrière La Roque et plus favorable à l'installations d'activités économiques.

Par ailleurs, le site de Saint-Joseph bénéficie de la proximité des réseaux d'électricité, d'eau et d'assainissement et d'une bonne desserte à partir du chemin de la Ferrage. Ainsi la faisabilité technique et opérationnelle du projet dans cette zone est établie.

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants tels que résultant de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2015, la modification n°1 approuvée le 26 octobre 2018, la modification n°2 approuvée le 7 novembre 2019 et la révision allégée approuvée le 2 mars 2021 ;

Vu la délibération en date du 2 mars 2021 par laquelle le Conseil Municipal prend acte des propositions de modifications du PLU et autorise le Maire à lancer une procédure de modification n°3 dans les formes prévues aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

Décide que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de Saint-Joseph est justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Prend acte des modifications additionnelles proposées, à savoir :

- o Modifier la destination 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,
- o Permettre l'extension du bâtiment artisanal au quartier De Gouteau en modifiant la destination du secteur.

Sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU de St Joseph

Décision adoptée à la majorité

Vote :

Pour : 15

Contre : 4 (M. Alain GUEYDON, M. Régis AUDIBERT, Mme Marie-Jo SOTTO, Mme Anne-Cécile REUS)

Abstention : 0

Modification de la zone UE route de Cabrières

Décision adoptée à l'unanimité

Vote :

Pour : 19

Contre : 0

Abstention : 0

Extension du bâtiment artisanal au quartier de Gouteau

Décision adoptée à la majorité

Vote :

Pour : 18

Contre : 1 (Mme Anne-Cécile REUS)

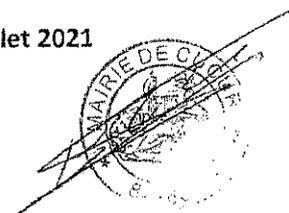
Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susdits

Fait à CUCURON, le 2 juillet 2021

Le Maire

Philippe EGG



Publiée le :