

Préfecture du Vaucluse

Commune de Cucuron



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport d'enquête publique

Nathalie Andrieu Maire, commissaire enquêteur

Janvier 2022

1 Le projet

11 Contexte

La commune de Cucuron se situe au sud du Lubéron, sur le versant nord de la vallée d'Aigues. Entourée de vignes et cultures, elle se trouve dans le Parc naturel régional du Lubéron.. Le village existe sur ce site depuis l'époque médiévale dont il reste encore quelques vestiges sous forme d'un patrimoine architectural remarquable (remparts, tour, portail...) et un musée.

Elle appartient au département du Vaucluse, dans l'arrondissement d'Apt, à 50 km au nord de Marseille.

En 2018, Cucuron comptait près de 1800 habitants.

12 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de Cucuron a été approuvé le 15 mai 2015. Il a subi depuis 2 modifications.

Aujourd'hui une nouvelle procédure de modification est demandée par la mairie pour faire évoluer les points suivants :

- Adapter l'opération d'aménagement Pourrières (construction de 47 logements collectifs et individuels),
- Permettre l'implantation d'un pôle d'équipements publics comprenant mairie, cinéma et salle polyvalente,
- Ouvrir partiellement à l'activité économique la zone ZAU de St Joseph,
- Modifier la zone UE route de Cabrières pour l'adapter à l'occupation résidentielle réelle,
- Modifier l'affectation d'une parcelle support d'un bâtiment artisanal pour en permettre l'extension,
- Intégrer les dispositions de la Loi ELAN dans le règlement de la zone agricole,
- Exclure de l'emprise au sol des constructions les bassins de piscine,
- Actualiser les dispositions relatives à la défense incendie,
- Actualiser le plan de l'annexe relative aux forêts publiques.

Ces différents points se répartissent en 3 catégories : l'aménagement du quartier « Pourrières », le développement économique du village et l'actualisation de règlements en vigueur. La dernière catégorie n'a fait l'objet d'aucun intérêt ni réaction au cours de l'enquête.

13 Impact du projet

Le projet de modification du PLU aura des effets conséquents sur le village de Cucuron puisqu'il suppose la création d'un « quartier » nouveau sur le site de Pourrières, constitué de 47 logements et d'un pôle d'équipements public (mairie cinéma, salle polyvalente). Les enjeux sociaux, urbains, paysagers et environnementaux sont multiples et détaillés dans l'analyse des réactions du public présentée ci-après.

2 Déroulement de l'enquête

21 Le dossier présenté

Le dossier présenté par la mairie de Cucuron est constitué de

- Une notice explicative;
- Du règlement du PLU dans sa version modifiée;
- L'avis d'enquête ;
- Les avis parus dans la presse,
- Les avis des personnes publiques associées,
- les plans du village actuel.

Ce dossier est jugé correct et complet pour être mis à l'enquête.

22 Désignation du commissaire enquêteur et ouverture de l'enquête

La mairie de Cucuron a demandé au Tribunal administratif de Nîmes de désigner un commissaire enquêteur afin de lui confier l'enquête publique. C'est l'objet de la communication du 12 octobre 2021, n°E21000080/84.

Après étude du dossier et vérification de sa conformité globale, le commissaire enquêteur et le service urbanisme de la mairie de Cucuron définissent les dates d'enquête et de permanences en mairie : du 16 novembre au 16 décembre 2021, soit 30 jours consécutifs, sur lesquels se répartissent 3 permanences assurées par le commissaire enquêteur, sur des créneaux horaires et des jours différents afin de favoriser l'accès au public.

Ces informations figurent dans un avis d'enquête affiché en mairie et sur les panneaux installés dans l'ensemble du territoire communal, et sur le site internet de la commune. Le lieu de consultation du dossier et d'inscriptions éventuelles dans le registre d'enquête est indiqué. Un Arrêté Municipal énonce l'objet de l'enquête et les renseignements pratiques permettant au public d'accéder au dossier, et de rencontrer le commissaire enquêteur.

23 Publicité et vérification de l'affichage

Des parutions dans la presse de l'avis d'ouverture d'enquête sont demandées par la mairie de Cucuron. Ainsi les parutions suivantes sont constatées :

- . Vaucluse hebdo les 28 octobre et 18 novembre 2021 ;
- . La Provence, aux mêmes dates.

Les principes de publicité dans la presse, avant et pendant l'enquête publique, sont respectés.

Par ailleurs, les avis d'enquête sont affichés dès le 29 octobre 2021, soit 2 semaines avant le début de l'enquête et durant toute la période de l'enquête, en plusieurs emplacements du territoire communal :

- A la mairie,
- Cours Pourrières,
- Parking du haut de l'étang,
- Quartier St Joseph,
- Quartier le Dégouteau,
- Route de Cabrières d'Aigues,
- Rue de l'Eglise.

Cet affichage est vérifié par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête, le 14 novembre, et fait l'objet d'un certificat d'affichage signé de la mairie le 16 déc 2021. Le grand format A3 et la couleur jaune fluorescente des affiches les rendent bien visibles.

Enfin le site internet de la commune relaie également l'information d'ouverture d'une enquête ; fournit l'avis et le lien pour consultation en ligne du dossier. Par ailleurs sur ce même site figurent depuis février 2021 des articles de presse, éléments de présentation et plateforme d'échanges relatifs à l'opération Pourrières et son extension au pôle d'équipements publics. Plus de mille consultations du site ont été enregistrées.

24 Consultation des personnes publiques associées

En amont de l'enquête publique, la mairie de Cucuron a adressé le dossier de modification du PLU aux différentes personnes publiques concernées : Agence régionale de santé, Centre régional de la propriété forestière, Chambre d'agriculture du Vaucluse, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Communauté de communes COTELUB, Conseil départemental, Conseil régional sud PACA, Direction Départementale des Territoires, Institut national des Appellations et Origines, le Préfet du Vaucluse, la Mission régionale de l'autorité environnementale, l'office national des forêts, le parc naturel régional du Lubéron, le SCOT sud Lubéron, le service de protection contre les incendies et l'UDAP du Vaucluse.

Un peu plus de la moitié de ces organismes n'ont pas répondu à la demande d'avis émise par la commune. Cette absence de réponse dans les délais de l'enquête est interprétée comme un accord tacite pour le projet de modification. Les réponses reçues portent sur les points suivants :

- La MRAE, le 23 sept, dispense la commune de procéder à une évaluation environnementale ;
- La DRAC, le 9 nov, interroge sur les difficultés et l'intensité de la circulation automobile sur le site à préserver de l'Etang ;
- L'ONF par courrier électronique le 18 oct, n'a aucune remarque à formuler,
- L'INAOQ, le 23 nov, n'a pas de remarque car le projet ne consomme pas de nouvelles parcelles agricoles,
- Le conseil départemental, le 19 nov, souligne la qualité de l'opération envisagée et demande pourquoi l'obligation de 30% de logements locatifs sociaux n'est pas respectée. L'intégration de parcelles récemment achetées par la commune au régime forestier est demandée et un avis globalement favorable au projet donné.
- La CCI valide le dossier le 24 novembre ;

- Le Parc naturel du Lubéron, le 16 nov, rappelle qu'il était partie prenante dans l'opération Pourrières dans sa première version, habitat ; il propose des ajustements du nouveau projet intégrant l'équipement public mairie/cinéma/salle polyvalente selon plusieurs axes résumés ci-après :

Le projet doit être inscrit dans une réflexion globale d'aménagement des abords de l'Etang, notamment en termes de circulation automobile et piétonne et de stationnement. Les flux de circulation et les besoins en stationnement doivent être étudiés et chiffrés pour répondre aux besoins de manière exemplaire.

Un phasage doit être ajusté pour réaliser les voiries qui desserviront le nouveau quartier d'habitations, les équipements publics, ainsi que le dimensionnement des accès et les sens de circulation ;

La capacité des sols à recevoir les nouvelles constructions et les parkings souterrains doit faire l'objet d'expertises géotechnique et hydraulique.

La place des cheminements doux (piétons et cycles) est à préciser dans le projet. De même paraissent insuffisants sur le plan de projet présenté, les coupures en zones végétalisées entre les différents bâtiments, les écoulements et stockages d'eaux pluviales, et les chemins.

Les volumes de bâtiments envisagés (R+1, R+2) pourraient faire l'objet d'une analyse « réponse aux besoins » dans le contexte urbain actuel tout en cherchant à réduire l'artificialisation des sols.

La mixité sociale, la part des logements sociaux ont été réduits sans réelle argumentation.

Attention enfin à préserver les alignements d'arbres haute tige existants et prévoir des plantations d'arbres et arbustes ainsi que suffisamment de surfaces perméables pour la bonne gestion des écoulements pluviaux.

25 Observations du public

En plus des observations portées au Registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Cucuron, de nombreux courriers sous forme papier et électronique ont été réceptionnés en mairie, constituant une forme de registre dématérialisé. Enfin deux lettres ouvertes accompagnées l'une de près de 300 signatures, l'autre de plus de 400 ont été ajoutées au registre. Au total, plus de 70 observations écrites ont été recueillies par le commissaire au cours de l'enquête.

Chaque observation a été numérotée dans le registre d'enquête, lue et analysée. Le dépouillement de ces nombreux courriers et interpellations a permis de dégager les thèmes principaux autour desquels se cristallisent les remarques et critiques. Ils sont présentés ci-après par ordre décroissant de fréquence.

. défaut de communication des porteurs de projet avec les citoyens (observations 2,3,4,5,7,11,20,24,27,29,30,38,41,51,54,68,70) : de nombreuses personnes ne connaissaient pas le projet de construction d'une nouvelle mairie/cinéma/salle polyvalente, s'ajoutant à l'opération Pourrières d'une cinquantaine de logements.

L'ensemble est perçu comme un nouveau quartier pour le village, déplaçant le centre de vie, centre économique et administratif. Il est décrit comme un projet pharaonique, concernant la majorité de la

population cucuronaise et pose même un problème d'intégration avec le village existant. Les habitants ne comprennent pas pourquoi un tel enjeu pour le village n'a pas fait l'objet de réunions de présentation, de débats, voire même de création d'une commission dédiée, groupe de travail constitué des élus porteurs du projet mais aussi de représentants des citoyens, des associations et des acteurs économiques du village. L'adhésion de la population paraît indispensable. Ce projet d'envergure doit permettre l'expression d'une démocratie participative ; or le défaut d'informations techniques (plan, budget) et de réunions débats et les conseils municipaux tenus à huis clos sont déplorés par le public.

Enfin, la réunion publique organisée à la demande du commissaire en début d'enquête a été vécue comme une parodie de démocratie par certains avec un nombre de participants limités, et un temps de débat réduit. Elle est aussi décrite comme la première du genre et à renouveler.

. **les difficultés de circulation automobile et de stationnements autour de l'Étang** (observations 2,5,7,11,13,23,30,34,37,38,68,69,71,72,74) : la situation existante paraît déjà problématique lorsque se conjuguent les flux automobiles liés à l'école, à la fréquentation touristique du site et aux activités économiques locales (commerces, coopérative vinicole). Le projet ne présente pas d'études spécifiques quantifiant les flux et besoins de stationnement, l'approche paraît beaucoup trop rapide et les emplacements proposés pour les voies d'accès et parkings mal dimensionnés. Le projet apporte en effet un nouveau pôle administratif, des salles de spectacles et manifestations, et près de 50 logements ; de quoi générer des besoins de circulation et de stationnement conséquents !

. **les logements sociaux et accès à la propriété négligés** (observations 2,7,9,11,13,18,19,30,34,39,41,48,51,60,65,67,68) : la part des logements sociaux et leur effectif a diminué dans la version la plus récente du projet par rapport à ce qu'elle était en 2015 . des promesses ont été entendues au sujet d'un accès à la propriété facilité pour les cucuronais (jeunes et retraités) mais qu'en est-il exactement ? quelle garantie que les prix resteront raisonnables ? ne faudrait-il pas envisager des logements en R+2 voire R+3, comme les maisons de village typiques des villages luberonais, afin d'augmenter la capacité d'accueil sur le site ?

. **la modification de zonage pour l'activité Navarro sur le site St Joseph** (observations 2,5,7,9,11,13,22,23,24,25,30,33,50,54,68,74) plusieurs personnes comprennent que le zonage du PLU va être modifié pour le bénéfice d'une seule famille alors que d'autres ont abandonné des projets non compatibles avec le zonage existant...l'intérêt collectif ne paraît pas évident d'autant que l'installation d'une annexe de garage sur ce site risque d'entraîner des dégradations paysagères (enseigne, stockage de voitures) en entrée de village touristique. Pourquoi ne pas élargir cette zone pour accueillir un ensemble d'activités artisanales et économiques afin de créer un pôle d'emplois au village ?

. **le coût et la conduite de la maîtrise d'œuvre sur le site Pourrières** (observations 5,9,11,12,13,14,18,19,20,23,24,28,34,38,39,42,44,45,49,51,63,70,72) peu de chiffres annoncés, pas de budget détaillé, le projet (amalgame fait de la zone d'habitats et des équipements publics) paraît pharaonique ; des dépassements sont à craindre du fait notamment de la fragilité géotechnique du site, de la présence d'eaux souterraines, des estimations insuffisantes de voies de circulation et zones de stationnement . Le village va se retrouver endetté sur de nombreuses années, quelles conséquences sur la fiscalité locale ? Comment la mise en concurrence et le choix des entreprises pour les travaux vont-ils être organisés ? La loi des marchés public s'applique t-elle ?

. **le village historique délaissé** (observations 2,7,13,18,23,24,25,37,38,42,49,51,54,67,73) :le fait de décentraliser la mairie et les salles d'accueil du public, de favoriser le regroupement des commerces dans ce quartier de l'Étang va vider l'ancien village de ses activités, le vouer à devenir un « musée pour les touristes ». Or ce patrimoine (façades anciennes, bâti remarquable) doit rester fréquenté et utilisé par des habitants et des acteurs économiques quotidiennement. La crainte de voir se transformer un grand nombre de logements en meublés touristiques ouverts seulement quelques mois dans l'année, est formulée.

. **Pour une modernisation du village avec ce nouveau quartier Pourrières** (observations 10,18,19,20,21,26,31,32,35,37,40,43,46,47,52,65,67) de nombreuses voix s'élèvent, relayées par un ensemble de 400 signatures, pour souligner que la modernisation du village est nécessaire, qu'elle passe par une offre de logements neufs et conformes aux nouvelles règles d'urbanisme, des infrastructures capables d'accueillir des activités socio culturelles, des équipements administratifs accessibles. De nouveaux commerces et services (pôle médical) généreront du dynamisme C'est une condition pour que le village reste vivant avec une population qui puisse y demeurer à l'année et s'y développer. Par ailleurs, ce projet est porté par une équipe élue démocratiquement, représentant donc une majorité de la population.

. **une nécessaire étude de variantes** (observations 7,13,23,24,27,30,34,41,44,45,51,54,60,71,72,74) pourquoi ne pas restaurer et moderniser l'existant ? Réutiliser des locaux vides et disponibles (coopérative du blé, ancienne école, pharmacie...) ? Par exemple une simple annexe de la mairie pourrait être crée tout en préservant le bâtiment actuel. Ces alternatives permettraient d'éviter l'extension urbaine du village et l'artificialisation des sols. De véritables études couts/bénéfices, avec devis contradictoires, pourraient être le support d'échanges avec la population afin de choisir le meilleur parti d'aménagement du village.

. **un nouveau quartier exemplaire** en termes d'urbanisme et de prise en compte de l'environnement ? (observations 18,36,48,53,54,71,73) les engagements manquent dans le projet au sujet de l'esthétique paysagère, de la gestion de l'énergie et des eaux pluviales, de la végétalisation...qui permettraient d'être fier d'un véritable « éco-quartier ».

26 Clôture de l'enquête

Au terme des 30 jours d'enquête et à la fin de la troisième permanence tenue en mairie, le commissaire enquêteur clôture le registre d'enquête le 16 décembre à 17h30. Il rend compte de la forte mobilisation du public et des nombreuses questions posées au Maire et son adjoint, au cours d'un entretien tenu en mairie.

Un courrier de synthèse des interrogations posées est préparé par le commissaire enquêteur est remis aux élus. Une réponse sous dizaine de jours est attendue afin de finaliser le rapport d'enquête.

3 Analyse des observations recueillies

Les personnes publiques consultées par écrit, dossier à l'appui, ont posé des questions.

De nombreuses personnes se sont par ailleurs manifestées durant toute la durée de l'enquête.

L'ensemble de ces observations a été synthétisé et a conduit à présenter les questions suivantes aux élus :

1. Préciser le budget et l'échéancier des équipements publics à Pourrières ;
2. Détailler les modalités de recrutement des entreprises de maîtrise d'œuvre, les critères de sélection, les modalités d'application de la réglementation des marchés publics ;
3. Enoncer les conditions d'accès privilégié au logement, réservées aux Cucuronais ;
4. Fournir une étude approfondie des futures conditions de circulation et de stationnement dans le nouveau quartier Pourrières ;
5. Quelles mesures seront prises pour éviter l'abandon du village historique ?
6. Présenter des variantes au projet de nouvel équipement public avec analyse coûts/bénéfices ;
7. Ouvrir la zone St Joseph pour accueillir d'autres activités artisanales et économiques ;
8. Un urbaniste conseil a été consulté par la commune, quelles sont ses conclusions ?

La réponse des élus porteurs du projet tient en l'envoi de plusieurs documents (devis, photos, extraits de compte rendus de réunions...) et la remise de textes explicatifs entre les 20 et 28 décembre. Elle apporte les réponses suivantes aux points précédents :

Point1 : le budget prévu pour l'implantation d'un pôle d'équipements publics est de 4,5 millions d'euros. Ce montant couvre différents postes de dépenses : l'aménagement du pourtour de l'Etang (revêtement et réseaux enterrés) la reprise de la route départementale, la construction du pôle mairie/cinéma/salle polyvalente et la transformation de l'ancienne école en salle des associations. Le budget reste global et l'échéancier peu précis, des études ultérieures permettant d'affiner ces points.

Point2 : le choix des maîtres d'œuvre pour la réalisation de l'opération décrite ci-dessus se fera en application des règles des marchés publics avec avis d'appel à la concurrence, publié par voie dématérialisée. Mémoire technique, actes d'engagement, prix seront analysés selon les règles en vigueur.

Point3 : Des conditions d'accès privilégié seront offertes aux Cucuronais pour les nouveaux logements du quartier Pourrières :l'opérateur Villenova-Celtic s'engage auprès de la commune à présenter en avant-première le projet aux Cucuronais, à recenser les candidats acquéreurs, à leur faciliter le contact avec des partenaires bancaires, et à leur ouvrir la commercialisation 1 mois avant un public plus large. Les offres de prix seront compatibles avec le marché immobilier local.

Point4 : Les stationnements prévus dans ce quartier seront ceux affectés aux nouvelles habitations collective et individuelles, des places en bordure de la voie de desserte pour distribuer le centre du village et les commerces, 33 places en sous terrain sous le pôle d'équipements publics, 17 places en aérien

devant la future mairie. Cette capacité de stationnement vise à réduire la présence des voitures autour de l'Etang et à compenser la perte de places du parking de l'Etang actuel.

Par ailleurs une étude des flux de circulation a été réalisée par le cabinet Horizon Conseil. Celle-ci conclut en le maintien à double sens de la voie principale jusqu'aux futurs bâtiments publics, et l'aménagement nécessaire de cheminements piétons. Un rond- point en entrée de Cucuron, côté Ansouis Pertuis est également en discussion avec le service des routes du Département.

Point5 : la mairie n'énonce pas de mesures visant à réduire la « dévitalisation » du village historique. Elle rappelle seulement que le déplacement de plusieurs commerces vers l'Etang et Pourrières relève d'initiatives privées.

Point6 : des études de variantes ont démarré à la demande du commissaire enquêteur portant notamment sur une première option qui consisterait à ne rien faire, une deuxième consistant à restaurer la mairie, le cinéma et la salle polyvalente existantes, une troisième variante présenterait la création d'une annexe de la mairie complémentaire à la mise aux normes du bâtiment existant, et d'autres options consistant à exploiter des bâtiments vides disponibles. Chaque variante sera présentée par la mairie à la population en termes d'avantages, inconvénients et coûts.

Point7 : sur le site St Joseph, pour ne pas laisser la seule activité Navarro s'implanter, les élus se montrent à l'écoute des demandes d'autres acteurs économiques tels que la cave vinicole ou les producteurs de cerises. Mais ils rappellent que l'ouverture d'une véritable zone d'activités relève d'une compétence intercommunale (Cotelub)

Point8 : un architecte conseil a été consulté par la mairie mais n'a pas encore remis ses conclusions. Il semble juger le projet pertinent pour la mise en valeur du site de l'Etang, la suppression des voitures sur l'espace public, et la volumétrie des bâtis futurs. Il interroge sur la gestion des flux de circulation automobiles, recommande de valoriser les circulations douces et regrette la non intégration de la friche industrielle riveraine (foncier privé) au projet Pourrières.

Conclusions motivées

La modification n°3 du PLU de Cucuron porte sur 9 points de nature et aux enjeux très différents. Seuls les 3 premiers d'entre eux ont mobilisé le public.

La mairie de Cucuron a respecté les conditions de publicité et la forme de l'enquête publique énoncée par le Code de l'environnement, tant pour la durée, les permanences, l'affichage que les parutions dans la presse.

Les forts enjeux du projet ont nécessité la tenue d'une réunion publique en début d'enquête afin de favoriser l'information et le débat avec les Cucuronais. La mairie a satisfait la demande du commissaire enquêteur sur ce point.

La mobilisation du public a été forte durant toute l'enquête, avec plus de 70 contributions au registre d'enquête (formes papier et dématérialisée), deux « lettres ouvertes » de près de 300 et plus de 400 signatures, et des dépassements sur les temps de permanence. Un ensemble de Cucuronais ont transformé les premiers points de modification du PLU en enjeux politiques prolongeant les débats des dernières élections municipales...

Les nombreuses questions et inquiétudes qui ressortent de cette forte mobilisation ont été synthétisées et présentées aux porteurs du projet. Les réponses données sous huit jours par la mairie paraissent satisfaisantes et sont la preuve d'une volonté de construire un projet pertinent et moderne pour le village, et de se mettre à l'écoute des Cucuronais.

Aussi, à titre personnel, le commissaire enquêteur donne un **avis favorable à l'ensemble du projet de modification n°3 du PLU, mais émet des réserves** sur deux points de la modification. Il souhaite que:

- Une **étude de variantes du projet Pourrières** soit présentée par les élus aux Cucuronais, avec supports écrits facilitant la prise de connaissances et le débat (affiches en mairie, dossier consultable sur internet, réunions publiques),
- Le zonage du site saint Joseph reste ouvert à l'implantation d'autres activités artisanales dans le respect des contraintes paysagères du site, et de la compétence intercommunale.

Nathalie Andrieu Maire

Commissaire enquêteur