

### **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 SIMPLIFIEE N°1**

# **NOTICE EXPLICATIVE**

### Janvier 2023



# **SOMMAIRE**

INTRODUCTION	5
1- Historique du plan local d'urbanisme	5
2- Objet de la modification simplifiée	6
3- Régime juridique de la modification simplifiée	6
3-1 Les conditions de fond	6
3-2 Les conditions de forme	7
I – EXPOSE ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES	9
1- Exposé des motifs	9
1-1 Rappel du contexte	9
1-2 Le scénario d'aménagement retenu	11
2- Objet de la modification simplifiée	15
2-1 Les dispositions du PLU en vigueur au droit du site	
2-2 Les modifications proposées	
II- EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	20
1- Incidences sur le PLU	20
2- Incidences sur l'environnement	21
3-1 Incidences sur la consommation d'espaces	21
3-2 Incidences sur la qualité urbaine et paysagère	
3-3 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	
3-4 Incidences sur les risques et la qualité environnementale	22

### 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,
- 1<sup>ère</sup> modification approuvée par délibération du 26 octobre 2018,
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du 7 novembre 2019,
- Révision allégée approuvée par délibération du 2 mars 2021,
- 2<sup>ème</sup> mise à jour constatée par arrêté du Maire du 1<sup>er</sup> juin 2021,
- 3ème mise à jour constatée par arrêté du Maire du 9 novembre 2021,
- 3<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du 15 février 2022.

Par délibération n°61/2022 en date du 08 novembre 2022, le Conseil Municipal a pris acte des propositions de modifications du PLU destinées à mettre en cohérence le document avec l'évolution du programme d'équipements publics sur le site du parking de l'Etang, et autorisé le Maire à engager la 1ère modification simplifiée du PLU.

Parallèlement, par délibération n°57/2022 en date du 08 novembre 2022, le Conseil Municipal a engagé une concertation avec la population relative aux projets structurants du secteur Etang / Pourrières :

- Revalorisation du site inscrit de la place de l'Etang,
- Réalisation d'un programme de logements mixtes sur le site Pourrières,
- Réalisation d'un programme d'équipements socio-culturels sur le parking de l'Etang
- Relocalisation de la Mairie dans l'ancienne école de garçons,
- Réorganisation des mobilités, notamment piétonnes, et du stationnement,
- Requalification des espaces publics, notamment rue Intendant-Général Deranque et cours Pourrières.

Conduite selon les modalités définies dans la délibération susvisée, la concertation s'est déroulée sur une période d'un mois, du 10 novembre au 10 décembre 2022. Par délibération n° 62/2022 du 15 décembre 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation.

Suite à cette concertation, le Maire a engagé la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU par arrêté n° 2022.156 en date du 19 décembre 2022.

### 2- Objet de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Cucuron est entreprise en vue d'apporter des modifications aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables à la zone 1AUb afin de mettre en cohérence le document avec l'évolution du programme d'équipements publics sur le site du parking de l'Etang.

### 3- Régime juridique de la modification simplifiée

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 Les conditions de fond

### Article L153-31

- Le plan local d'urbanisme est <u>révisé</u> 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 <u>modifié</u> 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.

#### 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 L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

### 3-2 Les conditions de forme

### Article L153-45

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

### 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 L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

### I – EXPOSE ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

### 1- Exposé des motifs

### 1-1 Rappel du contexte

Depuis le début du mandat, la Municipalité travaille à un projet de restructuration du secteur Etang / Pourrières, reposant sur la requalification des espaces publics et la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement : un programme de logements mixtes (opération Pourrières) et la constitution d'un pôle d'équipements publics majeurs sur le site du parking de l'Etang.

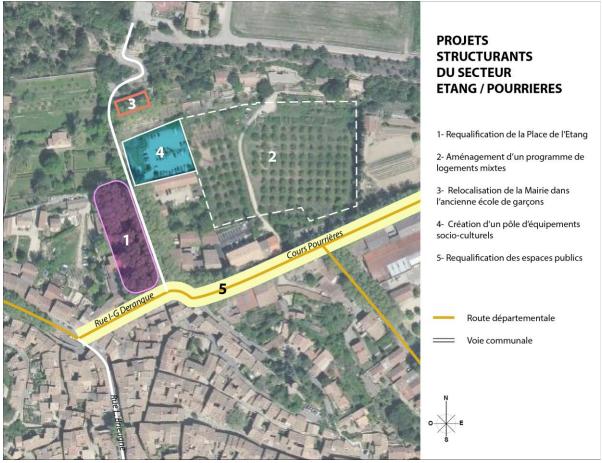
L'objectif est de composer de manière cohérente une nouvelle polarité dans le village, s'inscrivant harmonieusement dans le contexte du site inscrit de la place de l'Etang et en répondant aux besoins en logements et de modernisation des équipements publics : Mairie, salle polyvalente, salles associatives et salle de cinéma.

Le choix de l'emplacement de la nouvelle Mairie s'est initialement porté sur le site du parking de l'Etang, regroupée avec le nouveau pôle d'équipements socio-culturels. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°3 en ce sens. Le dossier comporte une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui inscrit la nouvelle Mairie dans le programme de l'opération.

Toutefois, l'avancée des études d'aménagement, en association avec Mme la Sous-Préfète d'Apt, l'Architecte des Bâtiments de France et le Parc Naturel Régional de Luberon, a permis de faire évoluer le scénario d'aménagement initial et d'identifier l'ancienne école de garçons, classée en zone UC du PLU, comme lieu propice à l'accueil du nouvel Hôtel de ville. Ce projet, qui nécessite de réhabiliter et d'agrandir l'ancienne école de garçons, permettra de répondre aux normes en termes d'accessibilité PMR de la Mairie, d'augmenter la qualité d'accueil et de services offerts aux administrés et d'améliorer les conditions du travail du personnel et des élus, tout en mettant en valeur un élément fort du patrimoine architectural de la commune.

Sur le site du parking de l'Etang, le scénario propose un agrandissement du projet de salle polyvalente, permettant de centraliser dans un même lieu les locaux mis à disposition du monde associatif. Réunies sur un même site, la salle polyvalente, les salles associatives et la salle de cinéma créeront ainsi un pôle modernisé d'équipements socio-culturels, qui dynamisera la vie au village, au bénéfice de tous les habitants.

Enfin, la requalification du tour de l'Etang, du cours Pourrières et de la rue Intendant-Général Deranque doit permettre de réorganiser les circulations et le stationnement à l'échelle du quartier, de requalifier les espaces publics en laissant plus de place aux cheminements piétons.



Vue aérienne IGN Géoportail

### 1-2 Le scénario d'aménagement retenu

Le scénario d'aménagement retenu s'est fondé sur une étude de programmation préalable et la définition d'un plan guide par un cabinet d'architectes et d'urbanistes.

Ce scénario est l'aboutissement d'un travail concerté avec l'ABF et le PNR Luberon, qui a fait l'objet de la concertation avec la population.





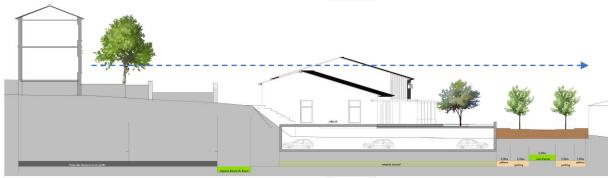
# Plan d'intention à l'échelle du pôle d'équipements socio-culturels

- 1 Salle polyvalente
- 2 Salles associatives
- 3 Salle de cinéma
- 4 Mairie

Au niveau du pôle d'équipements socio-culturels, le scénario d'aménagement intégré dans le PLU par l'intermédiaire de la modification n°3 reste sensiblement analogue, mais il propose d'augmenter la fonctionnalité des aménagements et d'amplifier leur intégration environnementale et paysagère.

Afin de ménager des vues qualitatives depuis la nouvelle Mairie, la volumétrie du bâtiment des salles associatives est réduite, avec un principe de construction de plain-pied (R+0), pour permettre une échappée visuelle vers le Sud et la place de l'Etang, en surplomb du bâtiment.







La salle de cinéma, dont la fonctionnalité nécessite une plus grande volumétrie, est maintenue sur le côté droit, la salle polyvalente en position centrale. Les bâtiments feront place à un accès piéton créant une porosité directe entre le pôle d'équipements socio-culturels et la future Mairie.

A l'avant des bâtiments, un espace ouvert au public et paysager (de type parvis ou esplanade) et répondant aux normes d'accessibilité PMR est aménagé comme espace d'accueil et de convivialité. Il sera orné d'arbres de haute tige pour proposer ombrage lors des saisons chaudes et créer des aménités végétales.

En contrebas, un cheminement piéton et PMR dégagé de tout obstacle est ajouté en bordure de la voie de desserte qui prolonge la voirie créée dans l'opération Pourrières jusqu'à la rue Bérard du Roure. Ce cheminement permet une connexion directe entre le parking semi-enterré, le parvis et la rue Bérard du Roure. Les places de stationnement minutes sont déplacées au plus près de la voie pour ne pas occasionner d'entrave aux circulations piétonnes et PMR.

En sous-sol du cinéma, la pente naturelle du terrain permet d'aménager un parking semi-enterré de 30 places.

Les abords de la rue Bérard du Roure et de l'impasse des Pins sont constitués d'espaces verts, supports d'une trame verte paysagère, qui limitent l'imperméabilisation du secteur. L'ancien lavoir, identifié comme élément de patrimoine à protéger par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, est préservé et valorisé par les aménagements paysagers.

La composition architecturale reste conçue selon le référentiel du village en termes de matériaux et de couleurs (toitures, façades, ...). Les faîtages sont orientés Est-Ouest, parallèlement aux courbes de niveau et aux constructions existantes dans l'environnement immédiat, permettant de proposer des façades principales orientées Sud et ouvrant des vues paysagères.

Les éventuelles clôtures sont traitées uniquement de manière végétale, éventuellement doublées de dispositifs légers tels que des ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saules.

# Perspectives d'ambiance

Projection axonométrique



Perspective depuis la rue Bérard du Roure



### 2- Objet de la modification simplifiée

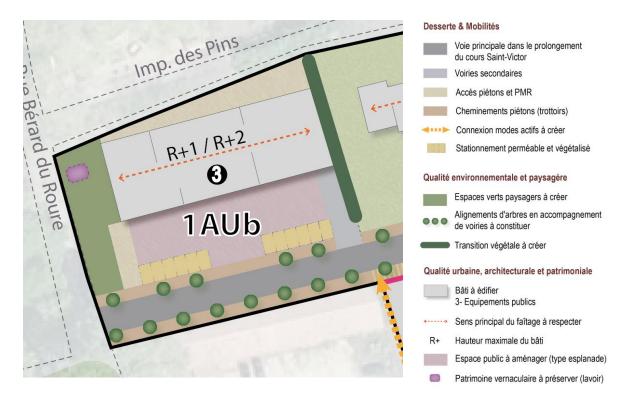
La modification simplifiée du PLU est entreprise afin de modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) applicables à la zone 1AUb correspondant au parking de l'Etang, afin de mettre en cohérence le PLU avec le scénario d'aménagement retenu.

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

Le parking de l'Etang, site de projet du pôle d'équipements socio-culturels, est classé en zone 1AUb au PLU. Il intègre le périmètre de l'OAP applicable au site Pourrières. Sur le site, l'OAP détermine à la fois le programme prévisionnel de constructions ainsi que les principes d'aménagement, transcrits par un schéma.

Or, l'OAP est conçue par rapport au scénario d'aménagement initialement retenu, qui intègre le projet de Mairie dans le programme prévisionnel. Par ailleurs, l'évolution du scénario d'aménagement nécessite des ajustements sur les principes d'aménagement (volumétrie des bâtiments, accès piéton aux équipements et PMR, positionnement du stationnement minute).

### Schéma de l'OAP en vigueur Zone 1AUb



### 2-2 Les modifications proposées

L'objet de la modification simplifiée est d'adapter l'OAP au regard du nouveau programme de constructions et des intentions de projet issues du scénario d'aménagement retenu.

### 2-2-1 Modification du programme de constructions

cinéma.

L'OAP est modifiée pour susbstituer le projet de salles associatives au projet de Mairie dans le programme de constructions.

OAP en vigueur	OAP modifiée	
PREAMBULE		
2- Enjeux et objectifs		
La commune a pour objectif la réalisation sur	La commune a pour objectif la réalisation sur	
ce site d'une opération d'habitat et d'un pôle	ce site d'une opération d'habitat et d'un pôle	
d'équipements publics majeur dans la	d'équipements <b>socio-culturels</b> majeur dans la	
commune sur le parking de l'Etang : la Mairie,	commune sur le parking de l'Etang : la salle	
la salle polyvalente et la salle de cinéma y	polyvalente, les salles associatives et la salle	
seront délocalisées pour moderniser ces	<b>de cinéma</b> y seront délocalisées pour	
équipements.	moderniser ces équipements.	
UL DÂLE DISOLUBERASSITS DUDUSS (ZONE 4 AUN		
III- PÔLE D'EQUIPEMENTS PUBLICS (ZONE 1AUb)		
L'objectif est d'aménager, sur l'actuel parking	L'objectif est d'aménager, sur l'actuel parking	
de l'Etang, un pôle d'équipements publics	de l'Etang, un pôle d'équipements socio-	
majeur dans la commune. Il s'agit de	culturels majeur dans la commune. Il s'agit de	
délocaliser la Mairie, la salle polyvalente et la salle de cinéma dans de nouveaux locaux pour	délocaliser et de regrouper la salle polyvalente, les salles associatives et la salle	
permettre leur modernisation (respect des	de cinéma dans de nouveaux locaux pour	
normes ERP, amélioration des conditions	permettre leur modernisation (respect des	
d'accueil du public, accessibilité PMR,	normes ERP, amélioration des conditions	
amélioration des conditions de travail du	d'accueil du public, accessibilité PMR,).	
personnel,).	a decach ad pashe, decessionite i witt,	
porconner, m,		
2-1 Programme d'équipements		
Le programme d'équipements comprend le	Le programme d'équipements comprend une	
bâtiment de la nouvelle Mairie ainsi qu'une	salle polyvalente, un bâtiment de salles	
nouvelle salle polyvalente et une salle de	associatives et une salle de cinéma.	

### 2-2-2 Modification des dispositions relatives aux accès et connexions

L'OAP est modifiée pour compléter les principes de desserte et circulation piétonnes et PMR afin d'augmenter la fonctionnalité et l'accessibilité du secteur :

- Assurer une accessbilité piétonne et PMR depuis le parking semi-enterré jusqu'au parvis et à la rue Bérard du Roure,
- Assurer une porosité piétonne entre les équipements publics et la future Mairie.

OAP en vigueur	OAP modifiée	
1- Principes d'aménagement		
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 des cheminements piétons dans la continuité de ceux mis en place dans cette opération.	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 des cheminements piétons dans la continuité de ceux mis en place dans cette opération.	
Le parvis et les équipements seront rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite par des aménagements adaptés.	Le parvis, les équipements et le parking semi- enterré seront rendus accessibles aux personnes à mobilité réduite par des aménagements adaptés.  Une connexion piétonne sera assurée entre le parvis et la future Mairie.	

### 2-2-3 Modification des dispositions relatives à la qualité environnementale et paysagère

L'OAP est modifiée pour compléter les mesures d'intégration environnementale et paysagère des aménagements :

- Le parking des équipements ne pourra être que semi-enterré pour limiter les travaux d'affouillements et les modifications de la structure topographie des sols.
- Les abords de l'impasse des Pins seront traités en espace vert afin d'augmenter les aménités végétales des aménagements et de réduire les surfaces imperméabilisées ;

	•
OAP en vigueur	OAP modifiée
1- Principes d'aménagement	
1-3 Stationnement	
Les stationnements correspondant aux	Les stationnements correspondant aux
besoins des usagers des équipements socio-	besoins des usagers des équipements socio-
culturels pourront être établis en sous-sol.	culturels pourront être partiellement 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 des alignements d'arbres de haute tige, monospécifiques, 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 pourra être le 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.

et, au besoin rénové, et intégré et valorisé

dans la composition urbaine et paysagère

d'ensemble.

La voie de desserte sera plantée en limite du site tel que figurant sur le schéma de principe, afin de constituer des alignements d'arbres de haute tige, monospécifiques, 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 pourra être le support d'une mixité d'usages et mettra en valeur le lavoir comme élément de patrimoine vernaculaire. Les abords de l'impasse des Pins seront également traités en espace vert.

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

Un espace public ouvert (type parvis,

esplanade) sera aménagé à l'entrée des

équipements comme espace d'accueil et de

### 2-2-4 Modification des mesures relatives à la qualité urbaine et architecturale

L'OAP est modifiée pour revoir les principes volumétriques des constructions :

- Limiter la volumétrie du bâtiment des salles associatives (construction de plain-pied) afin de permettre une échappée visuelle depuis le bâtiment de la future Mairie.

OAP en vigueur	OAP modifiée	
1- Principes d'aménagement		
1-5 Qualité urbaine, architecturale et approche patrimoniale		
L'urbanisation du secteur devra assurer le	L'urbanisation du secteur devra assurer le	
caractère groupé des constructions.	caractère groupé des constructions.	
Le projet d'aménagement devra opter pour un principe d'ondulation des volumes des différents équipements à construire.	Le projet d'aménagement devra opter pour un principe d'ondulation des volumes des différents équipements à construire.	
Un espace public ouvert (type parvis, esplanade) sera aménagé à l'entrée des équipements comme espace d'accueil et de convivialité.	La hauteur du bâtiment des salles associatives ne devra pas cloisonner les perspectives paysagères depuis l'ancienne école de garçons, futur Hôtel de ville, et garantira une échappée visuelle vers le Sud.	
Le lavoir au Nord-Ouest du site sera préservé		

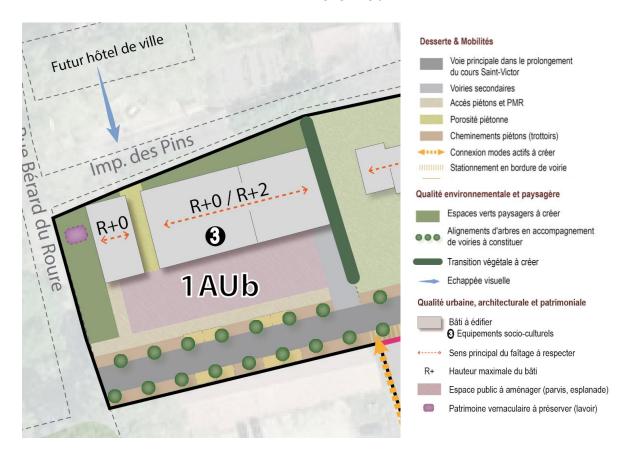
convivialité.

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.

### 2-2-5 Modification du schéma de principes d'aménagement

Le schéma de principes d'aménagement est modifié pour retranscrire de manière spatialisée les nouvelles dispositions de l'OAP.

### Schéma modifié de l'OAP Zone 1AUb



### II- EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1- Incidences sur le PLU

La modification simplifiée modifie l'OAP applicable à la zone 1AUb afin d'adapter les conditions de son aménagement au nouveau scénario retenu, à l'exclusion de tout autre pièce du PLU

L'OAP se substitue à celle issue de la modification n°3 du PLU.

Considérant que la modification a uniquement pour objet de modifier l'OAP au sens de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que, au sens de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, la modification n'a pas pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD;
- 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 enfin que, au sens de l'article L153-41 du Code de l'urbanisme, la modification n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- appliquer l'article L131-9 du présent code.

Il résulte de ce qui précède que la modification est fondée à être conduite selon la procédure simplifiée visée aux articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 2- Incidences sur l'environnement

La modification simplifiée a pour seul objet de modifier l'OAP introduite dans le PLU par la modification n°3. Les incidences sur l'environnement de l'urbanisation du site du parking de l'Etang ont été analysées dans le cadre de cette procédure, laquelle a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale au terme d'un examen au cas par cas par la Mission régionale d'autorité environnementale PACA (Cf. Avis MRAe n°2021DKPACA83.)

Au regard de son objet, les effets de la modification simplifiée sont limités mais visent à renforcer la qualité urbaine, paysagère et environnementale de l'opération.

### 3-1 Incidences sur la consommation d'espaces

Le parking de l'Etang constitue un espace artificialisé et occupé, dont l'urbanisation est déjà prévue par le PLU de 2015 et dont les modalités ont été définies par la modification n°3 du PLU. La modification simplifiée a seulement pour objet de redéfinir les conditions de son aménagement. Elle n'implique pas de consommation d'espaces supplémentaire.

### 3-2 Incidences sur la qualité urbaine et paysagère

La modification simplifiée affirme un scénario d'aménagement proposant une qualité urbaine et paysagère renforcée :

- amélioration de la fonctionnalité des aménagements pour les déplacements piétons et l'accessibilité PMR: continuité des cheminements, déplacement du stationnement minute, nouvelle porosité piétonne avec la future Mairie
- évitement des cloisonnements paysagers depuis la future Mairie par la limitation de la volumétrie du bâtiment des salles associatives situé dans son axe de vue,
- proposition d'un nouvel aménagement paysager en bordure de l'impasse des Pins.

### 3-3 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le site de projet se situe en dehors de tout espace d'intérêt écologique (site Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle géologique, zones humides, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques au titre de la trame verte et bleue régionale et locale, ...).

L'aménagement du pôle d'équipements socio-culturels prévoit la création d'une trame verte urbaine (espaces végétalisés, transition végétale avec l'opération Pourrières) qui participera à constituer un support pour la biodiversité ordinaire.

La modification simplifiée augmente cette trame végétale par la création d'un espace vert supplémentaire le long de l'impasse des Pins.

### 3-4 Incidences sur les risques et la qualité environnementale

Le site du parking de l'Etang n'est pas directement concerné par le risque de ruissellement pluvial identifié par l'Atlas des Zones Inondables de la région PACA et transcrit dans le règlement graphique du PLU.

Toutefois, le règlement de la zone 1AUb et l'OAP prennent déjà un certain nombre de mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et les obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (coefficient d'emprise au sol limitée à 40 %, stationnements minutes en matériau perméable, clôtures transparentes aux écoulements, ...).

La modification simplifiée augmente la qualité environnementale en prévoyant un espace vert supplémentaire le long de l'impasse des Pins, qui réduit les surfaces imperméabilisées et favorise l'infiltration des eaux de pluie dans le sol en amont de l'opération.

Le parking sous le cinéma, initialement prévu en souterrain, sera semi-enterré pour limiter les atteintes à la structure topographique du sol.