

#### **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°2**

## **NOTICE EXPLICATIVE**



Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U.

Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire

Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier



#### **ELLIPSIG**

Conseil & prestation en géomatique

Future Building 1 - Avenue des Platanes - 34970 Lattes

#### **SOMMAIRE**

INTRODUCTION	5
1- Historique de la procédure	5
2- Objet de la modification n°2 du PLU de Cucuron	5
3- Régime juridique de la modification de droit commun	6
I - L'INTEGRATION DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT DU SITE POURRIERES (ZONE 1AU)	DANS
LE PLU	8
1- Contexte et objectifs de l'étude d'aménagement	8
2- Diagnostic du site et de son environnement	10
3- Etude des formes urbaines : quelle forme urbaine inventer pour le quartier Pou	rrières
au XXIe siècle ?	30
4- Exposé des motifs des changements apportés au PLU	40
5- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de prise en c	ompte
et de mise en valeur	61
II - AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	66
1- La suppression des emplacements réservés n°2 et 6	66
2- L'intégration du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendi	
3- La rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique	68
4- La prise en compte des forêts publiques	68
III. ILISTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	70

#### **INTRODUCTION**

#### 1- Historique de la procédure

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cucuron a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 15 mai 2015.

Par délibération en date du 26 octobre 2018, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du PLU.

Par arrêté du 2 novembre 2018, Monsieur le Maire a pris l'initiative d'engager la modification n°2 du PLU.

#### 2- Objet de la modification n°2 du PLU de Cucuron

La procédure de modification n°2 est entreprise en vue de :

- d'une part, intégrer l'étude d'aménagement relative au site Pourrières (zone 1AU) dans le PLU :
  - modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans leur partie graphique et littérale, sur la base des orientations et principes exposés dans l'étude,
  - compléter le règlement graphique et écrit pour le mettre en adéquation avec l'étude d'aménagement et intégrer les éléments de paysage à protéger, les espaces verts à créer, le tracé des voies et cheminements piétons, la délimitation d'un secteur de hauteur limitée et d'un secteur de performances énergétiques renforcées,
  - · réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°10,
- d'autre part, procéder à des modifications mineures du règlement écrit et graphique du PLU :
  - supprimer l'emplacement réservé n°2,
  - · intégrer la nouvelle réglementation relative à la défense incendie,
  - rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage au niveau du figuré des périmètres de protection des captages d'eau potable.

Suite à l'enquête publique, des modifications supplémentaires ont été insérées dans le document sur la base des avis des personnes publiques associées joints au dossier :

- · supprimer l'emplacement réservé n°6,
- · intégrer les demandes de l'ONF relatives aux forêts publiques,
- · opérer les ajustements réglementaires proposés par le SDIS.

#### 3- Régime juridique de la modification de droit commun

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 Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre ler du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre ler du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...)

Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au régime modernisé tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

#### 3-2 Les conditions de fond

#### Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé 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.

#### 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 modifié 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.

#### 3-2 Les conditions de forme

#### Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### 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 L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler 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 L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

# I - L'INTEGRATION DE L'ETUDE D'AMENAGEMENT DU SITE POURRIERES (ZONE 1AU) DANS LE PLU

#### 1- Contexte et objectifs de l'étude d'aménagement

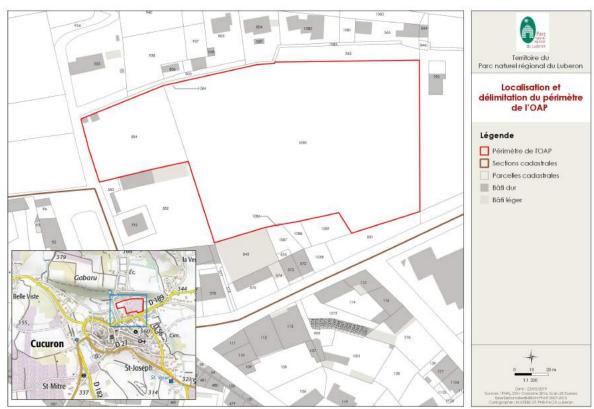
#### 1-1 Contexte de l'étude

Lors de l'établissement du PLU en 2015, le site Pourrières a été retenu pour la réalisation d'un programme mixte de logements et d'activités liées à la vie urbaine telles que commerces, services et équipements.

A proximité immédiate du centre du village et de la place de l'Etang, le site Pourrières constitue l'unique secteur de projet du PLU de la commune ouvert à l'urbanisation à court terme. La municipalité souhaite anticiper le développement de la commune, maîtriser cette extension urbaine et orienter l'aménagement d'un quartier futur durable et en accord avec l'identité communale.

Dans le PLU approuvé, le secteur a ainsi été désigné dans le PADD comme site d'extension urbaine et a fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser 1AU, hormis le verger classé en zone naturelle N. Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur la base d'une première esquisse de faisabilité de l'aménagement du site.

#### Localisation et délimitation du site



Parc naturel régional du Luberon - SIT des PNR PACA - www.pnrpaca.org

Afin de mener à bien et de maîtriser cette opération, la commune, avec le concours de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Région PACA, a mené une réflexion spatiale et prospective sur le site Pourrières afin de maîtriser le foncier du site et de permettre aux élus de maîtriser le programme de la future opération. Cette réflexion a conduit notamment à l'acquisition de la parcelle A1090 par l'EPF et sa revente à la commune. L'ensemble du terrain d'assiette du projet est donc sous maîtrise foncière communale.

Par la suite, une étude d'aménagement et de programmation du site a été conduite en collaboration avec le Parc Naturel Régional du Luberon et l'Architecte des Bâtiments de France pour affiner les principes d'aménagement et de programmation de l'opération.

La finalisation de cette étude nécessite désormais de faire évoluer le PLU et notamment l'OAP, le règlement et le zonage afin de les mettre en adéquation avec les principes d'aménagement et le programme ainsi déterminés.

Nota : Les développements suivants sont pour partie tirés de l'étude du Parc Naturel Régional du Luberon pour l'aménagement du site Pourrières.

#### 1-2 Enjeux et objectifs

La commune de Cucuron souhaite le développement d'une opération à dominante d'habitat, avec des logements en locatif libre, social et en accession à prix maîtrisé sur le secteur Pourrières. D'une surface d'environ 1,57 ha, le site propose une zone constructible d'environ 1,30 ha classée principalement en zone 1AU ainsi qu'un verger classé en zone N.

Situé à proximité immédiate du centre du village et attenant à la place de l'Etang, site inscrit mais également espace public majeur de la commune, le projet d'aménagement du site vise à créer une véritable greffe urbaine pour le village de Cucuron. Du fait de sa proximité avec le centre ancien du village, le secteur de projet est entièrement desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif.

L'enjeu de cette opération est de réaliser un ensemble de logements de grande qualité architecturale et environnementale. Le nombre de logements prévus est estimé à 50 pour une densité brute projetée de 30 log/ha. Il s'agira de concevoir un projet d'aménagement qui soit à la fois conscient de son environnement (patrimonial et naturel), en cohérence avec l'histoire urbaine de Cucuron et conforme aux exigences contemporaines de confort de l'habitat. L'enjeu sera également de structurer un quartier de la commune vivant et qui participe à la vie du village et ainsi de réaliser une opération exemplaire.

La commune souhaite réaliser sur ce site, une urbanisation comprenant de l'habitat, des commerces et services de proximité et des espaces publics. L'objectif est d'une part, la diversification de l'offre de logements et d'autre part, la création d'un nouveau quartier avec la création d'aménagements et d'équipements publics de qualité : placettes, verger ouvert au public et stationnements paysagers. Le programme de logements sera traduit sous la forme de petits collectifs et d'individuels groupés.

#### 2- Diagnostic du site et de son environnement

#### **2-1 Environnement urbain**

D'une superficie d'environ 1,57 ha, le site se positionne en entrée Nord-Est du village de Cucuron, dans la continuité du centre historique, de la place de l'Étang et des écoles, bénéficiant ainsi de la proximité de trois pôles stratégiques de la commune.

Cadré par le Cours de Pourrières au Sud et la rue Bérard du Roure à l'Ouest, et s'appuyant sur des espaces bâtis sur trois de ses façades, le site s'inscrit dans une logique de densification de la tâche urbaine en intégrant le périmètre de l'agglomération du village. Il se positionne par ailleurs à moins de 50 m de l'arrêt de bus faisant face à la cave coopérative, bénéficiant ainsi d'une desserte par les transports publics.

#### **Environnement urbain**



#### **Enjeux:**

Le projet urbain devra tenir compte du maillage viaire existant autour du site pour s'inscrire de manière cohérente dans le fonctionnement du village et favoriser des porosités avec les espaces périphériques.

#### 2-2 Milieu physique

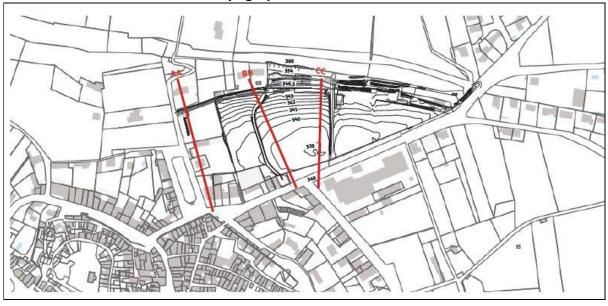
#### 2-2-1 Topographie et ruissellement pluvial

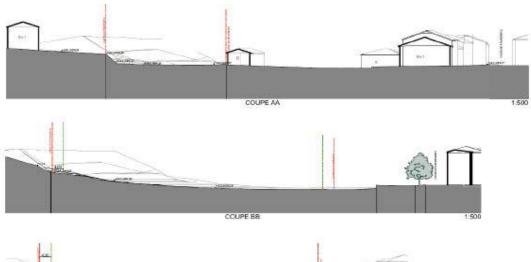


Le relevé topographique du terrain montre un terrain en légère pente descendante vers le Sud. Le terrain se trouvant en contrebas du Cours Pourrières d'environ 1m à 1,50m par endroits ainsi qu'un talus sur le flanc Nord d'environ 3m.

Le secteur se situe également en secteur soumis à un fort ruissellement des eaux pluviales notamment du fait de la nature du sol et de la topographie.

#### Topographie actuelle du site





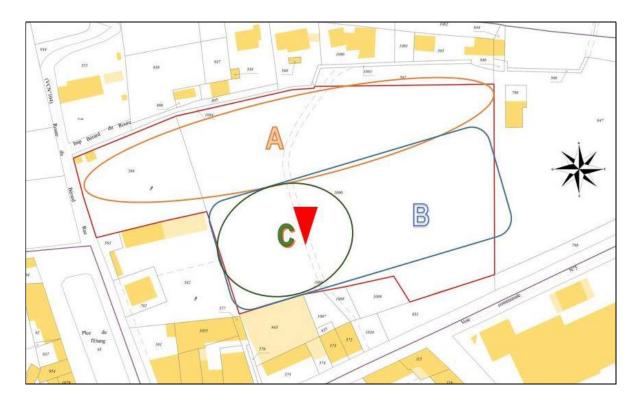


Source : Etude de capacité - Ordener Architecture - Juillet 2014

Le projet urbain devra donc tenir compte de la pente du terrain et inscrire les éléments bâtis dans la pente. A ce titre il est préférable de proposer une orientation des constructions parallèle aux courbes de niveau. De plus, afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales et favoriser leur infiltration naturelle, les déblais et les remblais devront être limités et la perméabilité des aménagements recherchée au maximum : voiries, cheminements piétons, espaces publics, espaces libres, clôtures, stationnements. Une part minimale d'espaces libres et plantés dans l'aménagement favorisera l'infiltration des eaux pluviales.

#### 2-2-2 Caractéristiques des sols

Une étude géotechnique de conception en phase avant-projet a été menée sur la zone de projet en avril 2015 par le bureau d'étude EGSOL. Ses résultats peuvent être synthétisés sur le schéma suivant :



#### **ZONE A**

Zone de compacité faible à moyenne sur des profondeurs de 0,80 à 3,40 m. Des fondations superficielles ou semi-profondes sont possibles

#### **ZONE B**

Présence d'eau à faible profondeur, impose des précautions d'usage (dispositif de drainage, d'évacuation gravitaire ou système de pompage). Dans le cas d'ouvrages en sous-sol, la création de rigoles en périphérie avec évacuations vers des exutoires permanents et suffisants sont nécessaires, gravitairement ou avec une pompe de relevage/cuvelage.

#### **ZONE C**

Zone de compacités très faibles à faibles jusqu'à 5.00 / 6.00 m de profondeur, profondeur d'arrêt des sondages. Pas de fondations superficielles ou semi profondes. Recommandations : fondations profondes de type pieux /micro pieux, ou renforcements de sols par colonnes ballastées.

#### **POINTE DU TRIANGLE ROUGE**

A partir de ce point, compacité du sol plus importante à partir de 8,40 m de profondeur.

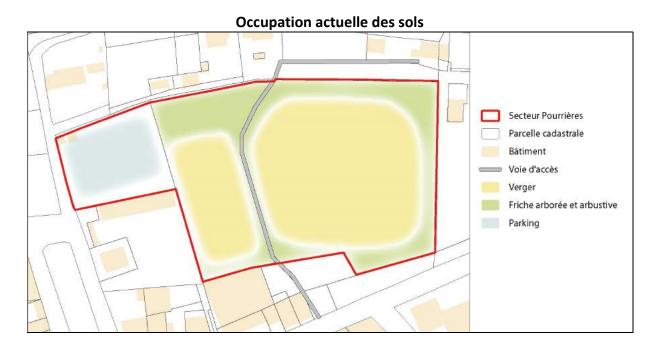
#### Enjeux:

Les configurations du sol montrent des profondeurs de sol plus importantes au Nord du site (zone A) permettant l'implantation de bâtiments plus importants en terme de fondations (R+2 et parkings). L'implantation de bâtiments dans la zone C reste possible à condition de limiter les fondations. On privilégiera des bâtiments de moindre importante (R+1). Dans cette zone, la présence d'eau impliquera des précautions en terme de gestion des écoulements d'eau. En zone B, hors zone C, la compacité très faible du sol et la présence d'eau superficielle implique une constructibilité très réduite à nulle de la zone.

#### 2-2-3 Occupation des sols

Le site est principalement occupé par un ancien verger de cerisiers, traversé par un chemin d'accès depuis le Cours de Pourrières et clôturé par une haute haie de cyprès sur sa façade orientale. Les abords du verger sont constitués de friches arborées ou arbustives et, à l'Ouest par le parking de l'Etang.

Le site reste en dehors des périmètres AOC et le verger n'est plus exploité et n'est plus recensé au Registre Parcellaire Graphique depuis 2016 et son acquisition par l'EPF. Il ne présente donc plus d'enjeux agricoles spécifiques.



#### 2-3 Contexte paysager et patrimonial

#### 2-3-1 Caractéristiques principales du site et éléments structurants du paysage





Source des photos : Base de données IGN PFAR 2007 -2016 ; Ortho-photo 2015

Les photos aériennes du site en été et en hiver permettent d'illustrer les lignes structurantes du paysage sur le secteur de projet :

- La ligne horizontale formée par la barre rocheuse
- Les lignes horizontales et verticales formées par les alignements d'arbres du verger
- La ligne horizontale formée par l'alignement de platanes du cours Pourrières
- L'orientation majoritairement Est-Ouest des faîtages des constructions environnantes

#### **Enjeux:**

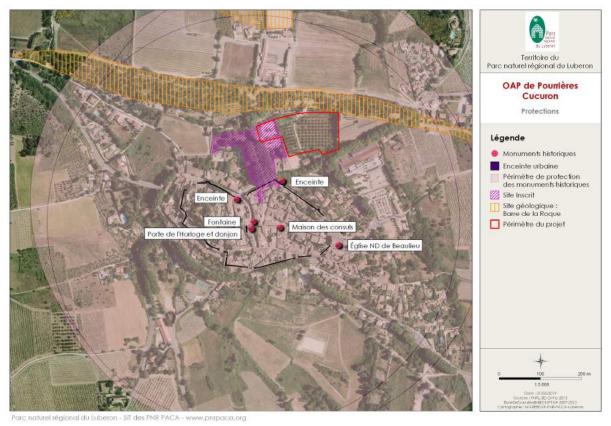
La définition du programme d'aménagement devra s'inspirer de ces lignes majoritairement horizontales et de l'implantation Est-Ouest de faîtages. L'exposition au Sud du terrain nécessitera également une prise en compte de l'exposition dans l'orientation des constructions afin de favoriser des aménagements bioclimatiques.

#### 2-3-2 Enjeux patrimoniaux identifiés

Le site Pourrières est compris dans les périmètres de protection des Monuments Historiques du village de Cucuron. Il se situe également en partie dans l'emprise du site inscrit de l'Etang. Il se situe par ailleurs à proximité immédiate du site géologique de la Barre de la Roque, inscrit à l'inventaire national du patrimoine géologique – 53 sites du Vaucluse y sont inscrits – ainsi qu'à l'inventaire des sites géologiques du Parc naturel régional du Luberon depuis 1980.

Les formes urbaines historiques ainsi que les enceintes fortifiées existantes ou en ruine sont repérées à l'Inventaire général des monuments et richesses artistiques de France – Vaucluse - Pays d'Aigues, édité par le Ministère de la Culture

#### Périmètres de protection liés au patrimoine naturel et culturel



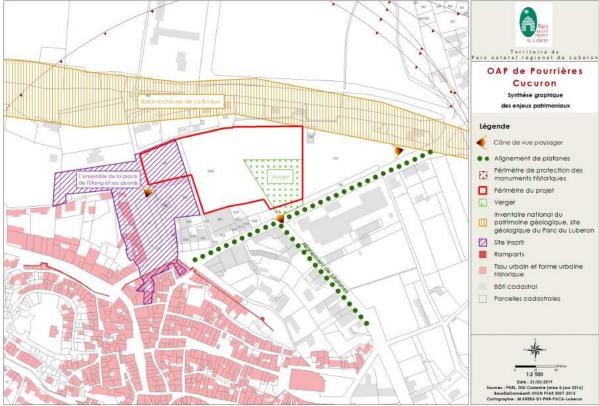
Du fait des protections patrimoniales et des enjeux liés au patrimoine naturel et culturel du site, un certain nombre d'éléments patrimoniaux situés dans le site ou à ses abords sont à protéger ou à mettre en valeur :

- Monuments Historiques et leurs périmètres de protection des abords: le site Pourrières est entièrement compris dans les périmètres des abords des monuments historiques du village. Il s'agira donc de porter une attention particulière à la qualité urbaine et architecturale du projet afin de ne pas nuire à la préservation de ces monuments et de leurs abords.
- Le site inscrit de l'Etang: il s'agit du site de l'Etang bordé de ses platanes, dont le périmètre des abords vient empiéter la partie Ouest du site Pourrières. Son caractère patrimonial et fortement identitaire pour la commune de Cucuron demande une attention particulière du projet urbain sur sa partie Ouest.
- Le site géologique de la Roque (décrit ci-avant).
- Le verger de cerisiers actuellement présent sur le site de la friche agricole de Pourrières : il s'agit de projeter l'aménagement de ce site tout en garantissant le maintien d'une partie du verger.
- Les platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor : ces alignements revêtent une valeur patrimoniale du fait de leur âge et du fait de leur fonction urbaine. Ils

marquent l'entrée dans le village depuis l'entrée Sud et l'entrée Est de la commune. Leur hauteur et leur port permettent l'ombrage et l'amélioration du paysage urbain de ces deux boulevards principaux de Cucuron.

- Cônes de vue paysagers: trois cônes de vue paysagers nécessitant protection et mise en valeur sont définis. Le premier depuis le site de l'Etang, le deuxième depuis le Cours Pourrières, au croisement avec le cours Saint-Victor, le troisième depuis le cours Pourrières en entrée de ville Est.
- Tissu urbain et forme urbaine historique de Cucuron : le tissu urbain et les formes urbaines historiques de Cucuron sont référencés à l'Inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France, édité par le Ministère de la Culture. L'organisation concentrique du village ainsi que les différentes enceintes successives ont permis la création d'un village en plusieurs étapes et plusieurs formes urbaines. Il s'agira de comprendre ce développement afin de s'inscrire en continuité de cette histoire urbaine.

### Enjeux patrimoniaux



Parc naturel régional du Luberon - SIT des PNR PACA - www.pnrpaca.org

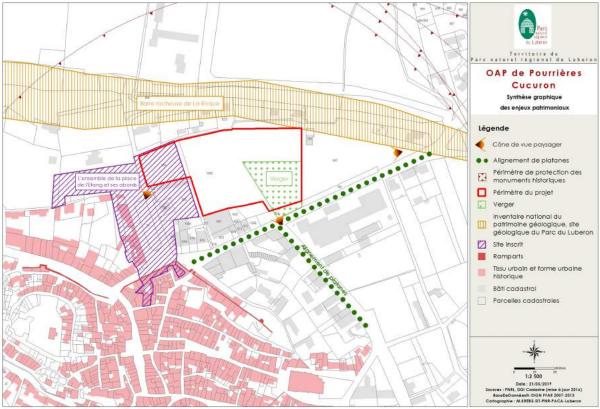
L'aménagement du site de Pourrières devra donc faire preuve d'une grande attention à ces éléments de patrimoines situés à proximité immédiate du futur aménagement. La définition des futures formes urbaines du quartier devra prendre en compte la proximité immédiate du tissu urbain historique de la commune.

- Maintenir une distance entre les constructions bâties du quartier Pourrières et le site de l'Etang
- Réaménager le parking de l'Etang afin d'améliorer la qualité des abords du site inscrit
- Maintenir les cônes de vue vers le site de la Roque
- Préserver une partie du verger
- Mettre en valeur les alignements de platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor grâce au projet Pourrières
- Préserver et mettre en valeur les cônes de vue paysager
- Inventer des formes urbaines qui entrent en résonance avec le tissu urbain historique de Cucuron tout en répondant aux exigences contemporaines de confort d'habitat et de cadre de vie
- Ne pas nuire à la perception des monuments historiques et de leurs abords.

#### 2-3-3 Diagnostic des abords et de l'environnement

#### A. Cônes de vue paysagers

Trois cônes de vue paysagers majeurs sont à prendre en compte dans l'étude du site et dans la manière dont le projet s'insère dans son environnement. Ceux-ci sont repérés sur la cartographie ci-jointe.



Parc naturel régional du Luberon - SIT des PNR PACA - www.pnrpaca.org

#### • Cône de vue depuis le site inscrit de l'Etang

Depuis le site de l'Etang, la vue s'attarde sur l'entrée du parking de l'Etang et sur le début du site de la Roque. Le site de projet est en arrière-plan. Le hangar actuellement construit occupe la majeure partie de la vue sur le site.





#### Enjeux:

- Assurer la transition entre le futur quartier et le site de l'Etang
- Aménager un espace de retrait entre le site inscrit et le futur quartier grâce au maintien du parking non bâti
- Ne pas perturber les vues sur le site de la Roque
- S'inscrire dans la continuité du hangar existant.

#### • Cônes de vue depuis le cours Saint-Victor et le parking Pourrières

Depuis le cours St-Victor, les vues sur le site sont les plus nombreuses. Elles sont dirigées par l'allée de platanes qui bordent le cours vers le site de projet. Au premier plan, sont visibles le croisement du cours St-Victor et du cours Pourrières, puis le parking Pourrières actuellement existant. A l'arrière-plan, la vue sur le site de la Roque et ses constructions individuelles. Depuis le parking Pourrières, situé en surélévation par rapport au secteur de projet, les vues sont panoramiques sur le verger et le site de la Roque.





- Mettre en valeur et prolonger l'alignement de platanes du cours St-Victor
- Préserver les vues vers le site de la Roque en limitant la hauteur des bâtiments
- Concevoir une émergence visuelle progressive des bâtiments en faisant varier les hauteurs des bâtiments du Sud vers le Nord
- Aménager l'entrée du site et le parking Pourrières
- Cône de vue depuis le cours Pourrières et le monument aux morts (entrée de ville Est)





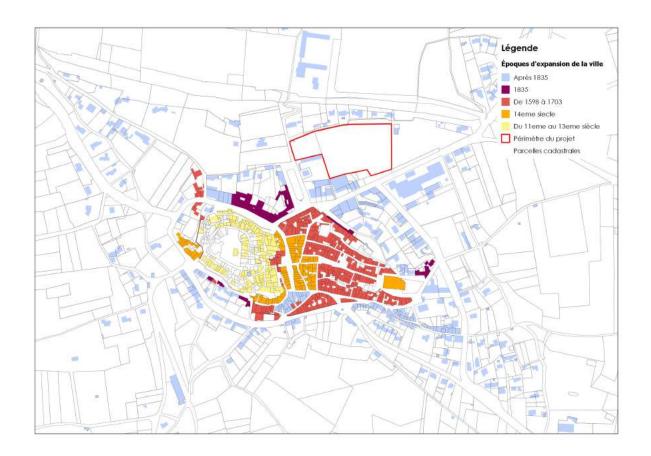
Depuis l'entrée de ville Est, les vues sont dirigées grâce à l'alignement de platanes vers la porte du rempart de la ville historique. Sur la droite, au Nord, une parcelle agricole encore en activité bordée par un alignement de cyprès. Cet alignement de cyprès constitue un masque visuel du secteur de projet. Le parking du cours Pourrières est également visible.

#### Enjeux:

- Maintenir la qualité de l'entrée de ville Est de Cucuron
- Conserver la haie de cyprès et veiller à sa pérennité
- Aménager l'entrée du site et le parking Pourrières

#### B. Etude des ambiances du quartier et du site

Le quartier environnant le secteur de projet est caractérisé par un développement récent comme le montre le plan cadastral suivant. Les bâtiments colorés en bleu correspondent aux constructions édifiées après 1835.



Deux ambiances urbaines cohabitent aux alentours du site de Pourrières : le caractère globalement industriel et artisanal du quartier au Sud du secteur et le caractère plutôt villageois et rural du site et aux abords Nord et Est.

Les bâtiments environnants le site, souvent imposants, correspondent aux bâtiments « de périphérie » de la commune. Ils correspondent à des usages jugés incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou inadaptés à l'étroitesse des rues anciennes du village. Ainsi aux abords du site, on retrouve des bâtiments liés aux garages, à la cave coopérative de Cucuron, aux artisans ainsi que les locaux de la caserne de pompiers destinée à être prochainement transférée.









Ces bâtiments édifiés aux XIXe et XXe siècles, et dans un objectif utilitaire font appel à des matériaux et des architectures modernes (acier, bétons, tuiles mécaniques). Des éléments architecturaux rappellent leur vocation industrielle et artisanale (portes acier, cheminées, hangar...).

Parallèlement, le secteur de projet est caractérisé par une ambiance encore rurale : le verger de cerisiers du site ainsi que l'exploitation agricole de la parcelle attenante au secteur de l'OAP sont les témoins de l'activité agricole pratiquée dans cette périphérie du village de Cucuron. Ils participent à donner à ce secteur, qui est aussi l'entrée de ville Est de Cucuron, une ambiance villageoise et rurale. Le traitement du site en terre nue ou enherbée, les alignements du verger, les haies arborées ou arbustives, les murets de pierre, les allées en gravillon sont les indices paysagers permettant de donner à ce secteur un caractère rural.



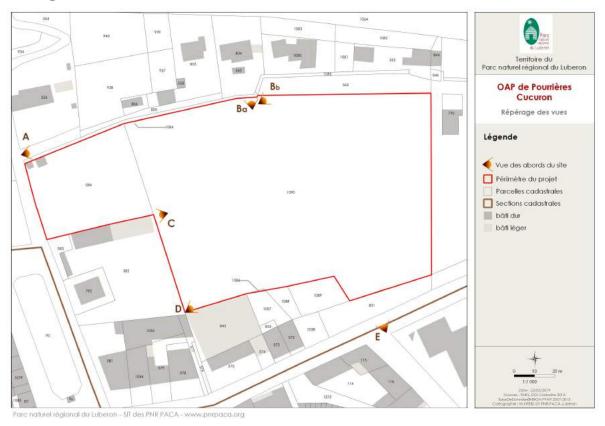






L'enjeu du projet urbain sera donc de ne pas renier les deux ambiances caractéristiques du quartier et d'en assurer la cohérence et la transition. Transition entre le quartier industriel et artisanal au sud du projet et entre le caractère encore agricole et rural du site et des abords. L'architecture du projet pourra faire référence à ces deux ambiances, et le traitement des espaces publics pourra rappeler le caractère anciennement agricole du site.

#### C. Diagnostic des abords





#### Vue A

Depuis l'impasse des Pins situé au Nord du site et les habitations situées sur le promontoire de la Roque, il existe une covisibilité directe. Celle-ci se trouvant en surélévation par rapport au futur quartier.

- Gérer la différence de dénivelé entre le quartier de la Roque et le futur quartier
   Pourrières
- Limiter la hauteur des bâtiments du futur quartier afin de ne pas gêner les habitations existantes
- Garder une distance par rapport aux constructions existantes.

#### Vue B





Au Nord du site, une servitude de passage vers la construction contemporaine (image a) traverse actuellement le site du projet Pourrières. Un espace en gravillons est utilisé comme espace de parking et de stockage par l'habitation (image b). Celui-ci est situé en surélévation par rapport au site (pente d'accès). Au Nord-Est du site (image b), des anciennes terrasses de culture viennent marquer la limite du secteur.

#### Enjeux:

- Maintenir l'accès vers la construction contemporaine
- Tenir compte du dénivelé pour l'accès
- Maintenir et mettre en valeur les terrasses au Nord du site
- Garder une distance par rapport aux habitations existantes

#### Vue C



A l'Est du futur quartier, le terrain est caractérisé par un talus qui remonte vers une zone surélevée qui comprend le hangar existant ainsi que le parking de l'Etang. Le sens du faîtage du hangar est Est-Ouest. Il marque la transition avec le site inscrit de l'Etang.

- Gérer le dénivelé entre le futur quartier et le quartier existant situé en surélévation
- Maintenir l'alignement avec le bâtiment existant, en discontinuité du bâtiment (sans continuité bâtie entre les deux ensembles bâtis).
- Respecter le sens des faîtages

#### Vue D



Le sud-Ouest du secteur de projet est caractérisé par la constitution d'un nouveau projet sur la parcelle 843 notamment. La limite de la parcelle est délimitée grâce à un mur.

#### Enjeux:

- Gérer la transition brutale entre le mur et le verger notamment par la création de plantations hautes
- Intégrer l'aménagement des abords du mur dans la création du cheminement piéton liant la place de l'Etang et le futur quartier.

#### Vue E



Au Sud du secteur de projet, au carrefour entre le cours Saint-Victor et le cours Pourrières, l'actuel parking Pourrières marque la fin du cours Saint-Victor et la future entrée du site. A cet endroit les perspectives sur le site de la Roque sont les plus importantes. La limite entre le futur quartier et l'exploitation agricole existante est formée par la haie de cyprès.

- Maintenir et valoriser le cône de vue vers la Roque
- Trouver une continuité avec le cours St Victor
- Créer une entrée qualitative du quartier
- Maintenir la séparation entre les deux espaces : futur quartier Pourrières et secteur exploité en maintenant la haie de cyprès

#### 2-4 Milieux naturels et biodiversité

#### 2-4-1 Périmètres d'intérêt écologique

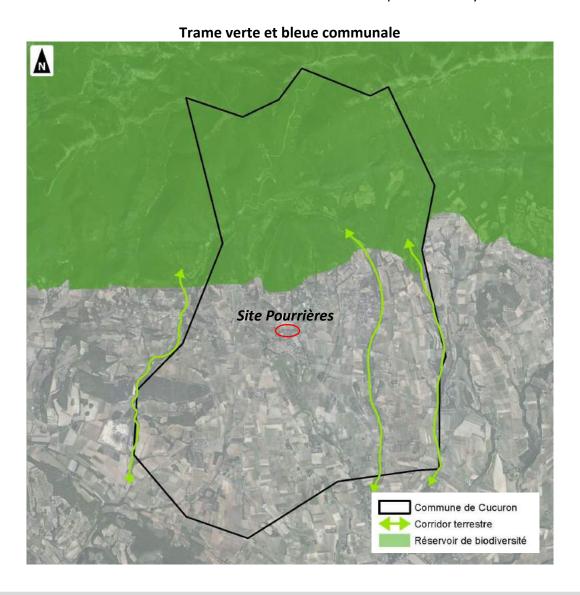
Différents types de zonages écologiques mettent en exergue les milieux naturels d'intérêt écologique sur la commune ou à proximité.

Dénomination	Situation	
	vis-à-vis du site de projet	
Périmètres de protection réglementaire		
Arrêté de Protection de Biotope « Grands rapaces du	Distance au site : 4 km	
Luberon »		
Réserve naturelle géologique du Luberon	Distance au site : 2,5 km	
Périmètre de protection de la Réserve naturelle géologique	Inclus	
du Luberon	(toute la commune)	
Schéma Régional de Cohérence Ecologique		
Réservoir de biodiversité FR93RS307 « Arrière-pays méditerranéen »	Distance au site : 1,2 km	
Réservoir de biodiversité FR93RS1169 « Basse Provence calcaire »	Distance au site : 2,5 km	
Zones humides et plans d'eau FR93RS5592 « Secteur de la		
Durance, du Verdon au Rhône » (ruisseaux de l'Ermitage, de	Distance au site : 0,6 km	
Laval et du Vabre)		
Périmètres de protection contractuelle		
Directive Oiseaux FR9310075 « Massif Petit Luberon »	Distance au site : 4 km	
Directive Habitats FR9301585 « Massif du Luberon »	Distance au site : 2,3 km	
Parc Naturel Régional du Luberon – Secteur de Valeur	Distance au site : 2,5 km	
biologique majeure « Grand Luberon Vauclusien »		
Périmètres d'inventaire		
ZNIEFF Type I n°84105123 « Crète du Grand Luberon »	Distance au site : 4 km	
ZNIEFF Type I n°84105146 « Hêtraie du Grand Luberon »	Distance au site : 4 km	
ZNIEFF Type II n°84105100 « Grand Luberon »	Distance au site : 0,7 km	
Plan National d'Action « Aigle de Bonelli »	Distance au site : 4 km	
Engagement international		
Réserve de Biosphère Luberon-Lure	Zone de coopération	

#### 2-4-2 Faune et flore remarquable, fonctionnalité écologique

Au vu de l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune établie lors de l'élaboration du PLU de Cucuron, le site de Pourrières n'accueille aucune espèce faunistique ou floristique protégée ou remarquable et se situe en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui constituent la trame verte et bleue communale.

Les friches herbacées et arbustives et le verger présents sur le site constituent des habitats pour des espèces de flore et de faune communes dont les enjeux sont faibles. Le site présente une faible naturalité mais une bonne fonctionnalité pour les écosystèmes naturels.



#### **Enjeux:**

Au vu de l'évaluation environnementale du PLU, les enjeux écologiques potentiels du site au regard des habitats naturels, de la flore et de la faune sont faibles, y compris pour les espèces patrimoniales. L'évaluation environnementale recommande néanmoins de favoriser la plantation d'essences locales et variées d'arbustes et/ou d'arbres pour assurer le maintien et le développement de la biodiversité ordinaire.

#### 2-5 Risques naturels

#### 2-5-1 Risque d'inondation (débordement et ruissellement pluvial)

La commune et *a fortiori* le site Pourrières ne sont pas couverts par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

L'Atlas des Zones Inondables de la région PACA identifie pour autant à la fois des zones de débordement potentiel des cours d'eau (le lit moyen inondé par les crues les plus fréquentes et le lit majeur inondé en cas de grande crue) et les zones soumises au phénomène de ruissellement des eaux pluviales. Le ruissellement pluvial assujettit largement la plaine de Cucuron, de la zone du piémont du Luberon jusqu'à la limite sud du territoire communal.

La situation du site Pourrières en retrait des cours d'eau le positionne en dehors des zones à risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

En revanche, le site Pourrières est concerné par un risque d'inondation par ruissellement pluvial favorisé par la nature du sol et la topographie du site.

#### Enjeux:

Cf. Infra « Topographie et ruissellement pluvial »

Afin de ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales et favoriser leur infiltration naturelle, les déblais et les remblais devront être limités et la perméabilité des aménagements recherchée au maximum : voiries, cheminements piétons, espaces publics, espaces libres, clôtures, stationnements. Une part minimale d'espaces libres et plantés dans l'aménagement favorisera l'infiltration des eaux pluviales.

#### 2-5-2 Risque de feu de forêt

Le site se positionne en retrait des espaces forestiers de la commune et des zones à risque de feu de forêt. Un aléa moyen est toutefois identifié sur la barre rocheuse au Nord du site.

#### Enjeux:

Garantir la sécurité des personnes et des biens vis-à-vis du risque de feu de forêt en intégrant à l'aménagement les prescriptions du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (cf. supra)

#### 2-5-3 Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Le site Pourrières n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain (effondrement, éboulement, ...) mais il existe une instabilité potentielle des sols liée au retrait-gonflement des argiles (aléa faible).

Prendre en compte l'instabilité potentielle des sols liée au phénomène de retraitgonflement des argiles

#### 2-5-4 Risque sismique

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa moyen (zone de sismicité 4 sur une échelle de 5) en application de la cartographie des zones de sismicité issue du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

#### Enjeux:

Prendre en compte la nouvelle réglementation parasismique

#### 2-6 Synthèse des enjeux du site et du projet

#### Du diagnostic du site, il est possible de rappeler les enjeux du site :

- Le dénivelé et la pente Nord -Sud du terrain,
- L'exposition au Sud du terrain,
- Les enjeux de compacités variables des sols qui orientent les constructions à fondations importantes au Nord du site,
- La gestion du ruissellement fort sur la zone et la récupération des eaux pluviales,
- Les lignes paysagères fortement marquées Est-Ouest : topographie, alignement des bâtiments existants, voiries,
- L'inscription du site dans les périmètres de monuments historiques et du site inscrit de l'Etang, la proximité avec le tissu urbain historique de Cucuron, nécessitant une attention particulière aux formes urbaines nouvellement créées et à l'enjeu patrimonial du futur quartier,
- Les éléments structurants du paysage à prendre en compte dans l'aménagement : les cônes de vue, le site de la Roque, le verger, les alignements de platanes à poursuivre, la haie de cyprès à maintenir,
- Les abords variés du site constituant des points de couture à créer et des éléments d'inspiration pour le futur quartier,
- La situation du projet en entrée de ville Est de Cucuron et son caractère de « premier image » pour l'habitant ou le visiteur de la commune.

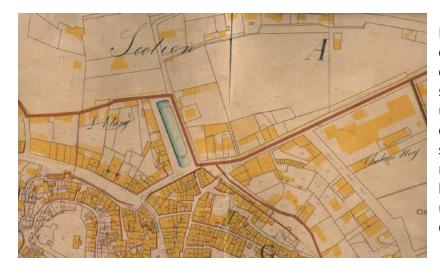
# De ces éléments de diagnostic, il est ainsi possible de déduire des enjeux forts pour le futur projet urbain du site de Pourrières :

- La gestion de la pente et des micro-dénivelés,
- L'orientation des constructions Est-Ouest pour respecter la topographie du terrain, les alignements existants et maximiser l'orientation favorable des constructions,

- La constitution d'une entrée de ville Est de qualité,
- La valorisation de l'ambiance rurale et villageoise du site en conservant les éléments arborés et en gardant une souplesse et une légèreté dans les aménagements urbains,
- La nécessité d'une réinterprétation des formes urbaines historiques de Cucuron pour allier respect du patrimoine et adaptation du quartier et du bâti aux exigences de confort et d'optimisation de l'espace actuelles,
- La découverte progressive du bâtiment dans la pente : afin de maintenir les cônes de vue vers le site de la Roque et ne pas constituer de front bâti rigide,
- La gestion fine de l'écoulement des eaux pluviales par le projet urbain : imperméabilisation minimale, dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration naturels,
- La gestion des covisibilités avec les constructions environnantes,
- La couture urbaine du futur quartier avec les constructions et aménagements environnants,
- La gestion des accès vers le domaine public et vers les parcelles privées,
- La gestion du stationnement existant et futur.

# 3- Etude des formes urbaines : quelle forme urbaine inventer pour le quartier Pourrières au XXIe siècle ?

#### 3-1 Empreinte urbaine historique

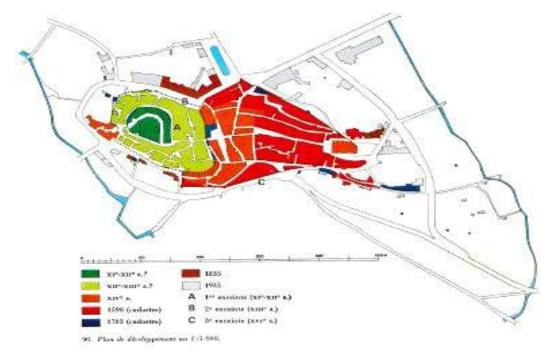


La superposition du cadastre napoléonien et du cadastre actuel sur le secteur de projet montre une évolution récente des constructions aux abords du site de projet et des modifications relativement limitées de la structure urbaine du village de Cucuron.

Les lignes orthogonales autour des remparts, sur le cours Pourrières et le cours Saint-Victor semblent avoir structurer le développement urbain.

#### 3-1-1 Implantation du village

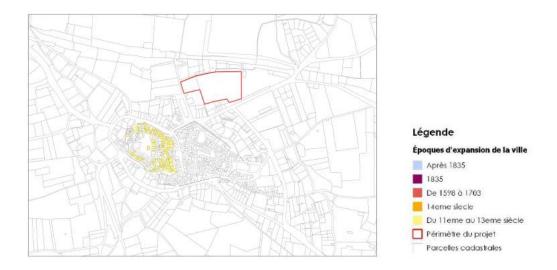
Le village de Cucuron est perché sur un éperon rocheux. Son développement commence depuis le village castral, organisé autour du château sur la butte. Il se poursuit de manière concentrique dans le périmètre des enceintes historiques successives, puis, de manière orthogonale vers l'Est. Le développement urbain de Cucuron est limité au Nord par la barre de la Roque, à l'Est et à l'Ouest par deux ruisseaux.



Source : Inventaire général des richesses artistiques de la France, Vaucluse, Pays d'Aigues, Cucuron

#### 3-1-2 Développement urbain historique

#### A. Partie médiévale (XIe et XIIe siècles)





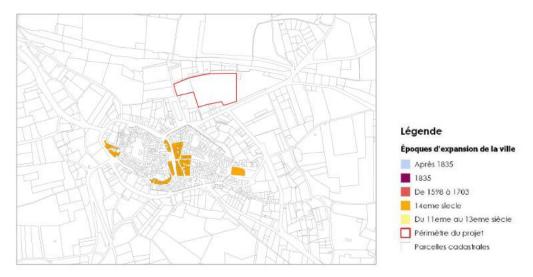




Le développement médiéval de Cucuron se produit à l'intérieur des enceintes du village castral (première enceinte). Les raisons ayant conduit à ce développement sont :

- Une forme arrondie liée à la topographie de la butte de Cucuron
- L'implantation à proximité du Luberon comme source de protection à proximité d'une voie de passage importante entre Aix et Apt donc de ressources commerciales
- La protection assurée par les murs d'enceinte : le bâti est regroupé, l'espace limité et la densité des constructions forte
- La sauvegarde d'un terroir agricole fertile et accessible et la protection des sources d'eau
- L'emprise centrale du château et du couvent induisant l'implantation concentrique des constructions restantes entre ces bâtiments et les enceintes
- Des déplacements piétons ou par traction animale conduisant à l'étroitesse et la sinuosité des axes de communication.

#### B. Sortie des enceintes – faubourg des XIIIe et XIVe siècles



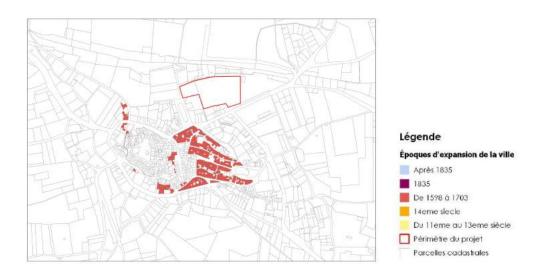






Entre le XIIIe et le XIVe siècles, Cucuron connaît un afflux de population du à la richesse du village lié à l'implantation sur un lieu de passage. Le développement urbain déborde des enceintes médiévales sur les parties planes à proximité. Du fait de la recherche de protection et de proximité au village existant, les nouvelles constructions se regroupent autour des murs d'enceintes existants. La contrainte topographique du site étant encore présente, le développement de Cucuron s'effectue en majorité à l'Est. Les axes de communication demeurent étroits.

#### C. Expansion orthogonale (XV-XVIe siècles)



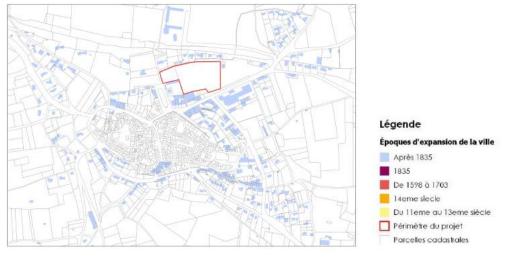
Entre le XVe et XVIe siècle, Cucuron se développe, accroît son nombre d'habitant pour arriver à la fin du XVIIe siècle à son apogée en nombre d'habitants soit 3000 habitants. A cette époque, Cucuron est le plus gros village du pays d'Aigues. Au XVIIIe siècle la construction de nombreuses bastides bourgeoises et nobles dispersées dans la campagne témoigne de cette apogée.

Entre le XVe et le XVIe siècle, Cucuron connaît donc un nouveau développement urbain :

- Vers l'Est, encore une fois pour des raisons topographiques
- Contraint, par des contraintes géographiques, imposant une forme de densité
- Dans le cadre d'un projet d'ensemble, marquant ainsi les débuts de l'urbanisme au sens d'un développement urbain maîtrisé par les pouvoirs publics
- Protégé par un nouveau mur d'enceinte englobant le faubourg nouveau et imposant encore une fois la densité aux constructions incluses dans cette fortification

Le développement nouveau de Cucuron empreinte au courant des villes nouvelles, néoclassiques et fait le choix de rues et ruelles orthogonales. Avec les débuts de l'hygiénisme, les voies s'élargissent pour laisser circuler l'air et libérer l'espace en ville.

#### D. Tissu périphérique du XIX et XXe siècles







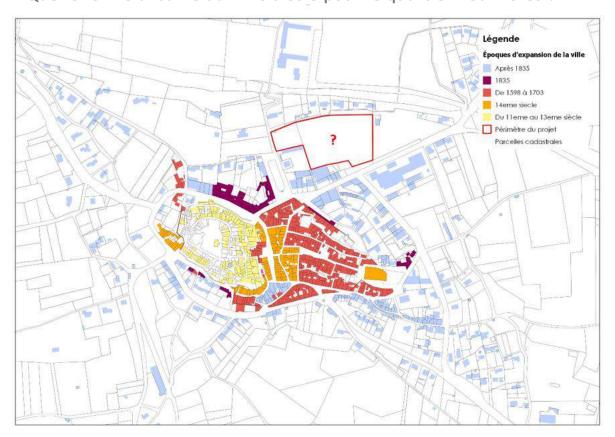


Au XIXe et au XXe siècles, les faubourgs du village se construisent, notamment autour du quartier de l'Etang et à l'Est du village. L'Etang connaît au XIXe siècle une nouvelle fonction touristique (en plus de l'alimentation des moulins) et voit apparaître des guinguettes et maisons d'agréments sur ses abords. Il voit l'apparition d'un nouveau quartier.

A cette époque, l'urbanisme s'affranchit des contraintes topographiques et voit l'apparition de construction au Nord, au Sud et à l'Est sur les pentes du village. Le foncier agricole, peu onéreux conduit à l'urbanisation de grandes parcelles. Le besoin d'espace lié aux activités et aux changements de mode de vie conduit à la construction de grands bâtiments sur de grandes parcelles. L'habitat s'implante au centre des parcelles. La généralisation de l'automobile conduit à l'élargissement des voies de circulation et à l'urbanisation linéaire le long des voies de circulation.

Au début du XXIe siècle, le site du futur quartier de Pourrières est une zone hors des zones de densité forte du centre village. Les constructions situées aux alentours sont alignées avec de faibles continuités. Les alignements sur les voies sont déstructurés avec des effets de rupture liés à la pente, aux éléments de façades, de jardins.

#### E. Quelle forme urbaine du XXIe siècle pour le quartier Pourrières ?



Le futur projet d'aménagement du quartier Pourrières devra tenir compte des exigences, contraintes et opportunités de son époque.

Ainsi le découpage foncier de la zone est libre puisqu'il s'inscrit sur une grande parcelle agricole et il est maîtrisé intégralement par un propriétaire public. La recherche de calme et d'espace pour les futurs habitants exige des densités inférieures à la densité médiévale connue dans le village. A contrario, le prix du foncier et la recherche d'économie d'espace, limitent la taille des futures parcelles. Les exigences en termes de confort climatique et lumineux jouent sur l'orientation des constructions. Les exigences en termes de confort urbain et piéton dans les espaces publics et la limitation de la place de l'automobile

conduisent à la mise en place de voies plus étroites et d'espaces de respiration dans le tissu bâti. Le respect des exigences environnementales et d'écoulement des eaux pluviales conduit à une proportion plus importante d'espace non bâti par rapport à l'espace bâti. Les demandes actuelles en termes de lien social conduisent à favoriser l'aménagement d'espaces publics et de rencontre contre l'individualisme sociétal. La prise de conscience d'un patrimoine à protéger et d'une identité urbaine communale amène à s'inspirer des formes urbaines existantes dans la création des nouvelles formes urbaines. Enfin, tels les projets de l'urbanisme moderne du XVe siècle, le souhait de la commune d'élaborer un projet d'ensemble porté par la puissance publique témoigne d'une recherche de pérennité et de cohérence pour ce nouveau projet de développement communal.

#### 3-2 Inspirations pour les formes urbaines du site

#### A. Alignements déstructurés

La variation des hauteurs et la déstructuration des alignements permettent de briser la monotonie et la rigidité des façades.





Rues de Cucuron Source : Etude TANGRAM Exemple similaire à Lourmarin



#### B. Organisation dissymétrique



Un front bâti faisant face à la végétation, Cucuron

Les implantations générant des fronts bâtis se faisant face seront à éviter. Il s'agit de s'implanter en continuité de l'urbanisation du centre ancien de Cucuron. Ainsi, les fronts bâtis du projet peuvent faire face soit aux espaces publics végétalisés du site (verger), soit aux jardins privatifs.

Source: Etude TANGRAM



Un front bâti faisant face aux espaces verts du projet

#### C. Gestion de la transition espace public/privé



Afin de créer des espaces de transition entre l'espace public et l'espace privé, des zones tampons (jardins, courettes..) pourront être aménagés à l'avant ou à l'arrière des constructions.

### D. Construire dans la pente, gérer le dénivelé



Du fait de la pente du terrain, les voiries, les espaces publics et les alignements des constructions devront s'adapter à la pente. Des exemples sont visibles dans les rues de Cucuron et des villages avoisinants (ex: Cabrières d'Aigues).



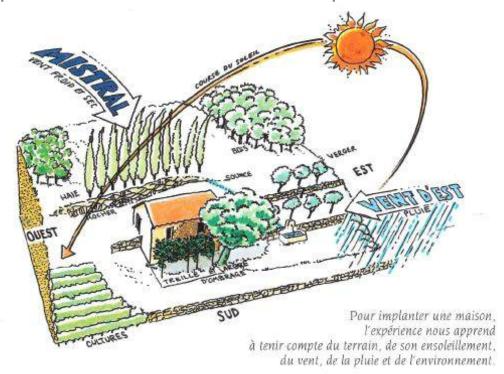


E. Mettre en valeur le caractère rural du site / La place du végétal

Le site Pourrières est caractérisé par une ambiance rurale. Ce caractère peut être rappelé grâce à l'usage récurrent du végétal dans les aménagements. Des exemples sont visibles dans les rues de Cucuron.



## F. Adapter l'orientation aux conditions climatiques



### G. Ondulation des hauteurs

Afin de construire dans la densité tout en s'inspirant des formes urbaines locales et sans rigidité, il est possible de jouer sur l'ondulation des hauteurs des îlots constructibles. A Sannes, commune voisine de Cucuron et dans le hameau de Roquecolombe, ce principe est bien illustré.



### 4- Exposé des motifs des changements apportés au PLU

#### 4-1 Le PLU en vigueur

## 4-1-1 Vocation de la zone

Au terme du P.A.D.D. et du rapport de présentation, le site Pourrières est retenu pour la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte proposant une offre en logements diversifiée (habitat individuel, habitat groupé et logements collectifs) et une mixité de fonctions urbaines (habitat, commerces et services de proximité, voire d'équipements publics).

#### 4-1-2 Le zonage en vigueur

Le secteur de projet est situé :

- principalement en zone 1AU, zone à urbaniser à vocation d'habitat et de commerces, services et équipements publics, dimensionnée pour l'accueil d'une cinquantaine de logements,
- pour partie en zone N concernant le verger, zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels,

La zone 1AU relève d'un secteur de mixité sociale défini au zonage et au règlement du PLU au titre de l'article L123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au moment de l'approbation du PLU. Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra ainsi réserver 30 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'accès à la zone depuis le site de l'Etang fait l'objet d'un emplacement réservé ER10 qui vise à la création d'un cheminement piéton.

Le secteur de projet est également caractérisé par une zone inondable liée au ruissellement pluvial au vu de l'Atlas des zones inondables.

### Extrait du PLU en vigueur - Plan de zonage



# 4-2 Motif de la modification : la nécessaire évolution du PLU pour l'intégration de l'étude d'aménagement

Au terme du règlement de la zone 1AU, « L'urbanisation de la zone devra se réaliser lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au site Pourrières. »

A cet effet, le PLU comprend un Document d'orientations d'aménagement et de programmation qui définit les principes d'aménagement du site Pourrières sur la base d'une première esquisse de faisabilité de l'aménagement du site.

Aujourd'hui, l'étude d'aménagement préalable conduite par la mairie avec le concours du Parc Naturel Régional de Luberon et de l'Architecte des Bâtiments de France nécessite de faire évoluer le PLU afin, d'une part, de le mettre en adéquation avec les principes d'aménagement et le programme ainsi déterminés et, d'autre part, d'enrichir le document en se saisissant de nouveaux outils réglementaires visant à garantir la qualité urbaine, environnementale et paysagère d l'opération.

De manière connexe, il s'agit par ailleurs de faire évoluer l'emprise de l'emplacement réservé n°10.

#### 4-3 Objet de la modification et exposé des changements apportés au PLU

La présente modification du PLU est entreprise afin de faire évoluer le document en vigueur pour offrir un nouveau socle réglementaire à l'aménagement du site Pourrières traduisant, dans les pièces réglementaires du document, les orientations retenues par l'étude d'aménagement.

# 4-3-1 La modification des orientations d'aménagement et de programmation applicables à la zone 1AU

L'étude d'aménagement du site Pourrières est déclinée en orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au sens des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, qui se substituent à celles existantes.

Les OAP sont l'expression littérale et graphique du parti d'aménagement retenu sur le site. Elles sont destinées à traduire les principes d'aménagement de la zone fondés sur les enjeux urbains, paysagers, écologiques et environnementaux identifiés, et à leur donner plus de lisibilité par un schéma de principe, pour une mise en œuvre circonstanciée et cohérente de l'opération, intégrée à son environnement. Elles déterminent le programme de logements au regard des objectifs du PLU en matière de mixité sociale et fonctionnelle.

L'OAP Pourrières comprend ainsi 5 thématiques principales pour lesquelles elle formule des principes d'aménagement et liées :

- A l'intégration au site (irriguée par les 4 autres thématiques)
- Aux accès et aux connexions
- Au stationnement
- A la qualité environnementale et paysagère et la prévention des risques
- A la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale



## **Justification des OAP**

Principes retenus	Justifications
Accès et connexions	
Aménagement de voiries en prolongement du cours St-Victor desservant les îlots constructibles	Prévoir une desserte principale du quartier à partir d'une voirie structurante en cohérence avec le réseau viaire périphérique Simplifier et rationaliser la trame viaire pour limiter les déplacements automobiles dans le quartier, au plus près des besoins Assurer des porosités viaires avec les espaces environnants en prenant appui sur le maillage existant
Aménagements piétons à réaliser, sans surélévation par rapport à la voie de circulation des véhicules	Créer des cheminements piétons aux abords des voies pour irriguer l'ensemble des îlots bâtis et inviter aux modes actifs Assurer des porosités piétonnes et cyclables avec les espaces environnants
Aménagement d'une voie végétalisée perméable et drainante, circulable exceptionnellement pour véhicules légers	Limiter l'imperméabilisation liée aux infrastructures routières tout en permettant une desserte automobile ponctuelle
Voie piétonne paysagère et cyclable, avec espaces verts à aménager	Créer des cheminements piétons pour irriguer l'ensemble des îlots bâtis et inviter aux modes actifs Assurer des porosités piétonnes et cyclables avec les espaces environnants
Stationnement	
Espace de stationnement perméable	Prévoir du stationnement longitudinal le long de la voirie principale destinée aux visiteurs en limitant l'imperméabilisation des sols
Espaces de stationnements privatifs	Limiter les aires de stationnement en surface à l'îlot C (pour les îlots A et B, le stationnement se fera en soussol dans les emprises bâties)
Accès, perméable et drainant, aux espaces de stationnement	Permettre un accès aux aires de stationnement en surface depuis la voie principale en limitant l'imperméabilisation des sols
	agère et la prévention des risques
Réalisation d'espaces verts communs, placettes à aménager	Créer des espaces de rencontre et de récréation participant à la qualité du cadre de vie et à la valorisation paysagère du quartier
Alignement d'arbre à constituer	Prévoir un accompagnement végétal de la voirie principale pour limiter la « dureté » des aménagements routiers et participant à la qualité du cadre de vie, à la valorisation paysagère du quartier et contribuant à la création d'une trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire

Haies végétalisées/clôtures à	Créer des éléments à dominante végétale assurant des	
aménager	liaisons douces avec les espaces alentours et favorables	
	à l'insertion paysagère du quartier	
Verger existant à conserver	Protéger un élément essentiel du site qui participe à une	
	ambiance rurale et créant un fond de scène vert	
Espaces dédiés aux jardins	Offrir un confort aux logements par des jardins privatifs	
privatifs paysagers	contribuant à limiter le ruissellement pluvial, à la	
	valorisation paysagère du quartier et à la création d'une	
	trame verte urbaine favorable à la biodiversité ordinaire	
Qualité urbaine, architecturale et patrimoniale		
Linéaire de gabarit, alignement	Une composition urbaine créant des fronts bâtis	
front bâti à respecter	qualitatifs, en harmonie avec les formes urbaines du	
	centre ancien	
Sens principal de faîtage de l'îlot	Inscrire le bâti dans les caractéristiques topographiques	
constructible à respecter	naturelles du site	
Aménagement d'activités, de	Permettre une diversification des fonctions urbaines	
services et de commerces de	compatibles avec la fonction d'habitat, au bénéfice du	

### 4-3-2 La modification du règlement graphique (zonage)

La modification du zonage consiste en un enrichissement du document par la définition de prescriptions graphiques supplémentaires destinées, en complémentarité avec le règlement écrit, à définir le substrat de la qualité urbaine, environnementale et paysagère du nouveau quartier et garantir la protection des éléments remarquables identifiés.

#### • Les voies et cheminements doux à créer

En vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique précise le tracé des voies de circulation, des cheminements piétonniers et cyclables à créer qui constitueront le maillage viaire principal de l'opération :

- la voie de desserte principale de l'opération à créer dans le prolongement du Cours St-Victor, qui permettra d'irriguer l'ensemble de l'opération,
- les cheminements dédiés aux modes actifs (piétons et cycles) qui assurent une porosité de l'opération vers la place de l'Etang et le centre du village.

Les caractéristiques de la voie principale et de ses abords (trottoirs, bandes de stationnement) ainsi que celles des cheminements sont précisées dans le règlement et font l'objet d'une coupe de principe dans l'OAP.

#### • <u>Le secteur particulier de hauteur maximale des constructions</u>

Le zonage détermine un secteur particulier de hauteur maximale des constructions correspondant à l'îlot C identifié au schéma de l'OAP, au titre de l'article L151-18 du code de l'urbanisme.

Dans ce secteur, la limite de la hauteur des constructions à R+1 vise à préserver l'ouverture visuelle depuis le Cours de Pourrières vers la barre de La Roque qui constitue un fond de scène de qualité pour l'opération et éviter ainsi le cloisonnement paysager.

#### • Les éléments de paysage à protéger

Le PLU de Cucuron en vigueur identifie un certain nombre d'éléments de paysage et de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Ce dispositif est complété au niveau du site Pourrières afin de préserver un élément remarquable du site, la haie de cyprès en limite Est du quartier, qui constitue à la fois :

- un motif paysager remarquable et identitaire du site,
- un élément de liaison entre le futur bâti et le verger,
- un élément de transition avec l'espace cultivé à l'est du site.

L'objectif est de pérenniser la haie existante. A défaut, le règlement écrit prévoit que toute destruction partielle ou totale de la haie donnera lieu à replantation au même endroit et selon une densité d'arbres au moins égale, avec des essences de la même espèce ou d'une espèce adaptée au climat local.

#### • Les éléments de paysage à créer

Deux éléments paysagers à créer au titre de l'article R123-9 13° du code de l'urbanisme<sup>2</sup> sont inscrits sur le document graphique pour contribuer à la qualité paysagère de l'opération :

- une haie végétale à créer entre la future limite bâtie du quartier et le parking de l'Etang pour préserver le cône de vue depuis le site inscrit de la Place de l'Etang ;
- des alignements d'arbres de haute tige à constituer de part et d'autre de la voie de desserte principale de l'opération à créer dans le prolongement du Cours St-Victor, afin de constituer une trame verte qualitative et de valoriser le cône de vue sur la barre de La Roque en arrière-plan.

Le règlement précise que les plantations ainsi constituées devront être composées d'essences adaptées au climat local.

### • <u>Le secteur de performances énergétiques renforcées</u>

En application de l'article L151-21 du code de l'urbanisme, le P.L.U peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Pour le site Pourrières, le choix a été fait d'inscrire résolument les constructions dans une démarche qualitative et durable prenant en compte les aspects environnementaux, sociaux et économiques des bâtiments.

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Article L123-1-5 III 2° dans le PLU approuvé

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015

Le PLU délimite ainsi un secteur de performances énergétiques renforcées dans lequel est attendu un niveau de performances équivalent au niveau argent du label Bâtiment Durable Méditerranéen.

#### La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°10

Le PLU en vigueur délimite un emplacement réservé n°10 institué au bénéfice de la commune et destiné à l'aménagement d'une voie publique créant une porosité entre la Place de l'Étang et le Cours Pourrières : il s'agit d'améliorer les connexions intra-urbaines en lien avec le programme d'aménagement du site Pourrières.

D'une emprise d'environ 633 m², il recouvre partiellement les parcelles n°577, 581, 582 et 1055 section G.

Cette porosité est ciblée dans le PADD dans son orientation IV « Se déplacer à Cucuron » comme piste d'action retenue au regard de l'étude du plan de circulation de la commune.

Au regard de l'étude d'aménagement du site Pourrières, il s'agira dans un premier temps d'acquérir la partie haute de l'emplacement réservé pour créer un cheminement en modes actifs partagés (piéton/cycles) entre le futur quartier et la place de l'Etang. Au vu du schéma de principe de l'OAP et de la configuration de l'emplacement réservé, son emprise est supprimée sur la parcelle G 581, à l'exception de son extrémité Ouest qui permettra d'aménager une rampe accessible aux personnes à mobilité réduite en jonction entre le cheminement à créer et la Place de l'Etang.

#### Synthèse des modifications du règlement graphiques - Site Pourrières



### 4-3-3 La modification du règlement écrit

### A. Les Dispositions Générales du règlement (Titre I)

Les Dispositions Générales du règlement (Titre I) exposent l'ensemble des prescriptions particulières figurant aux documents graphiques du PLU (Section IV).

Cette section est complétée avec les nouveaux outils réglementaires mis en œuvre pour l'aménagement du site Pourrières tels qu'exposés ci-avant.

#### B. La zone 1AU

Le règlement de la zone 1AU est modifié par l'insertion de nouvelles dispositions en complément ou en substitution des dispositions en vigueur, destinées à traduire le parti d'aménagement retenu.

Dispositions proposées (en gras)	Motif/ Justification		
CARACTERE DE LA ZONE			
Les nouveaux outils réglementaires mis en œuvre pour l'aménagement du site Pourrières sont rappelés dans les informations utiles de la zone.	Le caractère de la zone a pour objet de définir sa vocation et ses objectifs.  Sont ainsi mises en exergue les principales sujétions auxquelles l'urbanisation doit répondre pour leur garantir une meilleure prise en compte et une application éclairée.		
1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES			
Sans modification	La zone conserve la même vocation : habitat et activités liées à la vie urbaine (commerces, services et équipements de proximité).		
1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS			
1- Modalités d'urbanisation  L'urbanisation de la zone devra se réaliser lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.	Le règlement définit des conditions particulières d'urbanisation qui doivent permettre d'atteindre les objectifs assignés à la zone.  Le règlement existant impose une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Cette modalité permet de définir une composition cohérente de l'urbanisation, en menant une réflexion d'ensemble sur les problématiques, les enjeux, les besoins et les solutions en terme de fonctionnement urbain, de gestion hydraulique, d'accompagnement végétal et paysager, de stationnement,  La modification vient alors préciser que cette opération sera unique pour donner tout sens à la cohérence d'ensemble.		

#### 2- Conditions particulières

Sans modification

L'urbanisation du site reste soumise aux deux conditions existantes :

- être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) propres à la zone,
- une servitude de mixité sociale imposant de réserver 30 % de la surface de plancher créée à destination d'habitation à des logements locatifs sociaux, pour contribuer aux objectifs de la commune en terme de diversification de l'offre en logement et de mixité sociale de l'habitat.

# 3- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone restent admis mais leurs caractéristiques sont revues à la baisse : dans la limite d'une hauteur de 1 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 3 mètres pour les déblais.

Il s'agit de limiter au maximum les modifications topographiques du site, dans un contexte de terrain en pente, et ainsi de favoriser l'adaptation des projets aux caractéristiques du terrain et non l'inverse. Cela permettra une meilleure insertion paysagère et environnementale du projet, notamment en terme de fonctionnement hydraulique.

#### 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Il est proposé d'insérer les dispositions suivantes dans le paragraphe 2 relatif aux voiries :

Les voies de circulation et cheminements piétons et cyclables dont le tracé est repéré aux documents graphiques devront avoir les caractéristiques suivantes :

- voie de circulation dans - La le prolongement du cours Saint-Victor aura une largeur de 6,00 mètres permettant un double sens de circulation. Elle sera assortie, côté Est, d'une bande de stationnement perméable et végétalisée d'une largeur de 2,50 mètres et côté Ouest, d'une bande de stationnement et d'un trottoir d'une largeur de 4,50 mètres, réduite à 2,00 mètres en entrée de l'opération.
- Les cheminements piétons et cyclables seront réalisés en matériaux perméables, au même niveau de sol que la voirie (sans surélévation).

Ces dispositions sont destinées à préciser le gabarit, le profil et/ou le traitement des voies et cheminements doux à créer et de leurs abords afin de fixer un cadre réglementaire traduisant les objectifs d'aménagement du site.

Ces voies et cheminements, repérés au plan de zonage, constituent l'ossature viaire du futur quartier autour de laquelle s'organisera le bâti et s'articuleront les mobilité internes et externes du quartier.

Il est donc nécessaire que leurs caractéristiques répondent aux usages envisagés et que leur traitement s'insère au maximum dans les objectifs d'intégration environnementale, paysagère et de qualité du cadre de vie.

Une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandée.

#### 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 3- Eaux pluviales

Aux dispositions existantes, il est proposé de substituer les dispositions suivantes :

Toute utilisation du sol ou modification de son utilisation conduisant à un changement du régime dans l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation, ni de la fréquence, ni de l'ampleur du ruissellement en aval. De plus, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

L'infiltration des eaux pluviales doit faire l'objet d'un système d'infiltration dans le sol en priorité et sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée (nature des sols – en particulier en cas de glissement de terrain), seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public existant ou à créer.

Les ouvrages de rétention, pour lesquels les méthodes alternatives seront privilégiées (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.), devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être faciles d'entretien. Des dispositifs de collecte sous voirie peuvent être envisagés. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La gestion des eaux pluviales et, le cas échéant, les dispositifs de rétention pluviale seront, sauf justification particulière, mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les nouvelles dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont directement issues des études de sol et de fonctionnement hydraulique préalables à l'étude d'aménagement.

Dans un secteur soumis à des risques de ruissellement, elles ont pour ambition une gestion raisonnée et cohérente à l'échelle du quartier, privilégiant l'infiltration des eaux pluviales pour limiter le ruissellement, au bénéfice du futur quartier mais aussi des quartiers aval.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Des dispositifs de collecte et d'infiltration naturelle des eaux pluviales tels que les fossés, noues et zones tampon devront être mis en place, notamment aux abords des voiries. Ces dispositifs pourront également être enterrés sous voiries.

# 1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux dispositions existantes, sont substituées les dispositions suivantes :

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 0 à 18 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, en compatibilité avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

L'objectif est ici de traduire la composition urbaine attendue par le schéma de l'OAP, en définissant des bandes de constructibilité aux abords des voies et chemins de desserte, de façon à optimiser l'efficacité du maillage viaire, à créer des fronts urbains qualitatifs et à libérer les fonds de parcelle pour permettre des espaces plantés répondant aux objectifs de qualité environnementale (ruissellement) et paysagère.

### 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans modification

La règle existante demeure : implantation en limite séparative ou selon la règle L=  $H/2 \ge 4$  m, pour s'adapter à la diversité des formes urbaines et des typologies de logements attendue.

# 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans modification Non réglementé

#### **1AU 8 - EMPRISE AU SOL**

Sans modification Non réglementé

### **1AU 9 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aux dispositions existantes, sont substituées les dispositions suivantes :

Pour toute construction nouvelle, la hauteur du bâtiment ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), dans la La règle existante est maintenue mais la hauteur maximale est abaissée de 9,50 m à 9 m pour une meilleure insertion paysagère des constructions.

limite de **9,00** mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Dans le secteur particulier de hauteur maximale délimité aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée à R+1 dans la limite de 6,00 mètres à l'égout du toit et de 7,00 mètres au faîtage.

Dans la partie Sud de l'opération, les hauteurs seront plus réduites pour limiter les confrontations visuelles depuis le Cours Pourrières et maintenir les cônes de vue vers le site de la Roque.

### 1AU 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé de compléter ou de substituer les dispositions existantes par les dispositions suivantes

#### 1- Aspect général

Complété par :

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. On se référera utilement au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.

#### 3- Orientation

Substitué par :

Les constructions neuves seront orientées de sorte que la ligne de faîtage principale suive une direction Est-Ouest afin de respecter le parallélisme aux courbes de niveau du terrain et l'intégration à l'environnement du site.

# 8- Menuiseries et huisseries extérieures

Complété par :

Pour les volets, on évitera les modèles à barres, écharpes ou à enroulement qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

#### 9- Détails architecturaux

Suppression de :

On évitera l'ajout de balcons sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue. L'objectif est de permettre de proposer des formes architecturales qualitatives et innovantes, adaptées au site et aux objectifs de qualité environnementale et paysagère.

Le règlement est augmenté d'une annexe constituée d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

#### 11- Clôtures

Les clôtures seront traitées de manière végétale uniquement, éventuellement doublées de dispositifs légers tels que ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saule, avec une hauteur comprise entre 0,5 et 1,5 mètre.

#### **1AU 11 - STATIONNEMENT**

Il est proposé de compléter les dispositions existantes par les dispositions suivantes :

Les stationnements correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles seront réalisés en souterrain des constructions dont la hauteur est limitée à R+2 (constructions hors secteur particulier de hauteur maximale).

Les accès aux stationnements souterrains seront réalisés dans l'emprise du bâti.

L'objectif est de limiter la visibilité des véhicules en proposant des stationnements privatifs intégrés au bâti.

#### **1AU 12- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dispositions sont globalement remaniées et complétées dans les termes suivants :

Les plantations existantes seront conservées ou remplacées. L'abattage des arbres existants devra être limité au maximum.

La haie de cyprès repérée aux documents graphiques devra être préservée. Toute destruction partielle ou totale donnera lieu à replantation au même endroit et selon une densité d'arbres au moins égale, avec des essences de la même espèce ou d'une espèce adaptée au climat local.

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 construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les allées piétonnes seront plantées, traitées de manière perméable et Les objectifs de ces dispositions sont :

- de maintenir les éléments paysagers remarquables existants du site, notamment la haie de cyprès,
- affirmer un parti d'aménagement paysager valorisant le cadre de vie du futur quartier,
- créer une trame verte valorisant les perspectives paysagères et favorable à une biodiversité ordinaire,
- favoriser la perméabilité des aménagements pour limiter le ruissellement pluvial,
- encadrer les plantations nouvelles en privilégiant des essences adaptées au climat local et à l'environnement local.

maintenues au niveau du terrain naturel. Les abords seront végétalisés. Les pétitionnaires pourront se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement.

Les espaces de stationnement devront être plantés pour garantir l'ombrage à hauteur de 1 arbre pour 4 places de stationnement. 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 éléments de paysage à créer en accompagnement de l'aménagement du site (alignement d'arbres ou haie végétale) repérés aux documents graphiques seront constitués d'essences adaptées au climat local.

Concernant les aires de stationnement. l'insertion des bâtiments dans l'environnement ou encore le long des voiries et cheminements, il est recommandé d'associer une strate arbustive alignements d'arbres pour favoriser davantage le maintien de la biodiversité ordinaire et permettre la perméabilité de la zone.

Les plantations à réaliser devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. Les végétaux rustiques, adaptés au climat local et de croissance lente, ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés (se référer à l'annexe au règlement pour la palette végétale).

Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier fauxacacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

# 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sont insérées les dispositions suivantes :

Le niveau de performance énergétique attendu est équivalent au niveau argent du label Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM) dans le secteur de performances énergétiques renforcées délimité au titre du L151-21 CU.

Une volonté affirmée d'édifier des constructions remplissant des critères renforcés en matière de performances énergétiques pour inscrire le quartier dans le développement durable, favoriser le confort des logements et les économies d'énergie.

# 1AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans modification Non réglementé

#### C. La zone UA

La zone UA est concernée de façon marginale mais stratégique par l'aménagement du site. En effet, la parcelle en entrée du site constituera la porte d'entrée du futur quartier par l'aménagement de la voie principale à créer dans le prolongement du cours St-Victor. Cette parcelle est ainsi concernée par les prescriptions graphiques relatives au tracé des voies. Par conséquent, l'article 3 du règlement de la zone UA (Accès et voirie) est augmenté de dispositions relatives au gabarit et au profil de la voie et de ses abords.

#### D. La zone N

La zone N n'est pas directement concernée par les aménagements du site Pourrières mais le verger à l'Est du site intègre la réflexion globale sur l'aménagement et le paysage du site. L'article 12 du règlement de la zone N (Espaces libres et plantations) est augmenté de dispositions relatives à la préservation de la haie de cyprès à l'Est du site.

# 4-4 Justification de la cohérence de l'OAP et du règlement avec les orientations du PADD et complémentarité entre les dispositions du règlement et de l'OAP

Les dispositions écrites et graphiques de l'OAP viennent préciser les dispositions du règlement par des orientations et principes d'aménagement. Au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Aussi les OAP doivent-elles être lues de manière complémentaire avec les dispositions écrites du règlement et appliquées dans un rapport de compatibilité.

L'orientation I.2 du PADD « Préserver et valoriser la force paysagère du territoire » énonce les dispositions concernant la préservation des espaces et motifs paysagers remarquables via :

- La mise en place d'une stratégie d'aménagement ne venant pas en contrariété de la préservation et de la valorisation de ces espaces
- La protection des structures végétales remarquables constituant la trame verte du village
- Sur le site de Pourrières et à ses abords, cette orientation concerne la barre rocheuse de la Roque, les alignements de platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor et de la place de l'Etang.

#### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- Adaptation à la topographie en forme de cuvette du terrain, gestion hydraulique et nécessité d'aménagements légers et à un aménagement au plus près du terrain naturel.
- Un principe d'intégration au site avec : un principe d'alignement avec le hangar agricole à l'Ouest du site ; la plantation d'une haie végétale le long du cheminement piéton située en limite Sud du secteur.
- Afin de garantir sa pérennité, le verger ne pourra pas être traité comme un élément de gestion hydraulique.
- La prolongation du cours Saint Victor sera plantée de part et d'autre de la voie, afin de constituer un alignement d'arbre de haute tige, monospécifique, à port et feuillage identiques.
- Un espace vert public devra être créé à l'angle du nouveau Cours St Victor et de l'accès aux stationnements au Sud de la zone.
- Les espaces de stationnements en surface au Sud de la zone seront agrémentés d'espaces verts.
- Au Nord de l'îlot constructible B, une voie sera créée. Elle sera circulable exceptionnellement pour les véhicules lourds et devra être traitée de manière à maintenir son caractère drainant, perméable et végétalisé.
- Une haie végétalisée devra être créée entre le parking de l'Etang et le bâtiment A et ses jardins.
- Un cheminement piéton sera créé perpendiculairement au sens de la pente, traversant l'îlot constructible C, 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.
- Instauration d'un principe d'ondulation du volume sur le linéaire des îlots constructibles A et B. Les hauteurs des ensembles bâtis devront être les plus faibles vers leurs extrémités et les plus hautes dans leur centre.
- 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 y répondre, les principes d'aménagement introduits dans le règlement et les documents graphiques sont les suivants :

#### Dimensions et aspects des constructions :

- Limitation des hauteurs au R+2 (9m) et instauration d'un secteur particulier de hauteur maximale (R+1) pour préserver les cônes de vue vers le site de la Roque
- 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 continu.

#### Eléments de paysage :

- Inscription de la haie à créer entre le parking de l'Etang et le secteur construit au titre du R123-9 13°
- Conservation d'une partie du verger comme espace vert public en zone N
- Les déblais et remblais ainsi que l'abattage des arbres existants devront être limités.

#### Adaptation au terrain:

- Une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandée
- Les déblais et remblais sont limités à 1m pour les remblais et 3 m pour les déblais.
- L'abattage des arbres existants devra être limité au maximum
- Intégration des stationnements des constructions en R+2 en souterrain
- Accès aux stationnements dans l'emprise du bâti

#### Ecoulement des eaux pluviales :

- 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.
- Principe d'infiltration de l'eau de pluie de manière naturelle, en priorité sur la parcelle
- Favoriser les ouvrages de rétention de collecte et d'infiltration naturels
- Mutualisation des dispositifs de rétention pluviale
- Création d'un cheminement piéton traversant l'îlot C pour le passage piéton et l'écoulement des eaux perpendiculairement à la pente
- Orientation des lignes de faîtages principales des constructions selon une Orientation Est-Ouest

#### Espaces libres et stationnements

- 40% de la surface d'assiette minimale de la construction ou de l'opération en surfaces non imperméabilisées
- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les plantations existantes seront conservées ou remplacées.
- Les plantations à réaliser devront être constituées d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. Les végétaux rustiques, adaptés au climat local et de

- croissance lente, ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés (se référer à l'annexe au règlement pour la palette végétale).
- Les allées piétonnes seront plantées, traitées de manière perméable et maintenues au niveau du terrain naturel. Les abords seront végétalisés.
- Les espaces de stationnement devront être plantés pour garantir l'ombrage à hauteur de 1 arbre pour 4 places de stationnement. 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 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.

#### Prescriptions urbaines, architecturales et paysagères :

- Annexion d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et paysagères au règlement

# L'orientation II.1.1 du PADD « Favoriser la diversification de l'offre de logements » énonce les principes suivants :

- Diversifier la production de logement dans les extensions futures: conjuguer les modes d'habitat (individuel, individuel groupé, habitat intermédiaire etc.) et les modes d'habiter (propriété, location, locatif aidé)
- Développer l'offre de logements aidés
- Conjuguer l'habitat pavillonnaire et opérations d'ensemble
- Maintenir les services aux personnes
- Créer un espace mixte d'accueil de l'habitat, des activités commerciales voire de service public
- Concevoir des formes urbaines comme facteur de valorisation du secteur dans son aspect et son fonctionnement

#### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- L'urbanisation du secteur devra assurer le caractère groupé des constructions.
- L'OAP permet la création d'un projet variant les possibilités de constructions en individuel groupé ou en habitat intermédiaire
- Le projet urbain permet l'implantation de commerces et de services au RDC de la façade sur rue de l'îlot constructible C
- L'OAP garantit la création d'un nouvel espace vert en plein cœur du village grâce au maintien d'une partie du verger
- L'OAP vise à créer de nouveaux espaces publics (placettes, cheminements)

Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits dans le règlement et les documents graphiques sont les suivants :

- 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation pour du logement financé avec un prêt aidé
- Autorisation des destinations de commerces et services de proximité
- Formes urbaines : alignement des constructions sur les voies et emprises publiques et privées existantes, à modifier ou créer ou dans une bande d'implantation de 0 à 18 m de l'emprise des voies publiques ou privées
- Orientation des lignes de faîtages principales des constructions selon une Orientation Est-Ouest pour valoriser le bioclimatisme
- Instauration d'un secteur de performances énergétiques renforcées

# L'orientation II.2.3 du PADD « Maîtriser et rationaliser les extensions urbaines » énonce les principes suivants pour le site Pourrières :

- Ce secteur stratégique situé aux portes du centre historique, à proximité des services aux personnes, sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble associant à son périmètre le parking de l'Etang.
- L'opération favorisera la mixité d'usages (habitat 50 logements programmés, commerces, voire équipements publics) ainsi que les mixités sociale et intergénérationnelle (diversification des modes d'habitat et des modes d'habiter incluant des logements aidés).
- Les formes urbaines mises en œuvre seront un facteur de densité et de valorisation du secteur dans son aspect et son fonctionnement.

#### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- Le projet prévoit la réalisation de 40 à 50 logements dont la densité brute cible est de 25 à 30 log./ha
- L'urbanisation du secteur devra assurer le caractère groupé des constructions.
- L'OAP permet la création d'un projet variant les possibilités de constructions en individuel groupé ou en habitat intermédiaire
- Le projet urbain permet l'implantation de commerces et de services au RDC de la façade sur rue de l'îlot constructible C

# Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits dans le règlement et les documents graphiques sont les suivants :

- 30% de la surface de plancher totale à destination d'habitation pour du logement financé avec un prêt aidé
- Autorisation des destinations de commerces et services de proximité

# L'orientation III.2.1 du PADD « Un pôle de commerces » énonce les principes suivants pour le site Pourrières :

- Lieu : friche Cours Pourrières (convention EPFR/Commune)
- Développement proposé : création d'un secteur d'habitat avec possibilité d'espaces commerçants en pied d'immeubles
- Aménagement proposé : création d'îlots bâtis et d'un cheminement transversal entre la place de l'Étang et le site Pourrières, site qui accueillera du stationnement

### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- Le projet urbain permet l'implantation de commerces et de services au RDC de la façade sur rue de l'îlot constructible C
- Création d'un cheminement piéton et végétalisé depuis le site de l'Etang jusqu'à la voirie principale
- Création de 30 places de stationnement publiques dans le secteur de l'OAP hors parkings existants

# Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits dans le règlement et les documents graphiques sont les suivants :

- Autorisation des destinations de commerces et services de proximité

# L'orientation IV 1.1 du PADD « Les pistes d'actions retenues en matière de déplacement » énonce les principes suivants pour le site Pourrières :

- Création des liaisons entre la place de l'Etang et le parking Pourrières

#### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- Création d'une voie à double sens entre le site de l'Etang et le cours Pourrières
- Création de deux cheminement piétons et végétalisé depuis le site de l'Etang jusqu'à la voie principale de l'OAP

# Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits dans le règlement et les documents graphiques sont les suivants :

 Tracé des voies, voiries et cheminements piétons au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

# L'orientation IV 2.1 du PADD « Des axes de circulation partagés » énonce les principes suivants :

- Prévoir des axes de déplacements mixtes suffisamment confortables (calibrage) pour fluidifier le trafic de desserte et suggérer des liaisons avec le centre historique.
- Ces axes de circulation devront, quand cela est possible, être partagés entre les modes de déplacements.

#### Pour y répondre, les principes d'aménagement introduits par l'OAP sont les suivants :

- Les emprises de voirie doivent intégrer le cheminement piéton et cyclable tel que présenté dans la coupe transversale de la voirie principale de l'OAP.
- Le secteur devra comprendre deux cheminements piétons et cyclables depuis l'extérieur du site, tels que présentés sur le schéma de principe:
- un cheminement depuis la place de l'Etang jusqu'au prolongement du cours St Victor créé
- une voie d'accès depuis le parking de l'Etang actuel jusqu'au prolongement du cours St Victor créé. Ce cheminement est situé entre les îlots constructibles A et C et sera traité comme un espace public végétalisé.
- Ces voies seront non imperméabilisées.
- Un cheminement piéton sera créé perpendiculairement au sens de la pente, traversant l'îlot constructible C, 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.

# L'orientation IV 2.2 du PADD « Les entrées de ville à soigner » énonce les principes suivants :

- Les entrées de ville présentent à titres divers des intérêts majeurs que ce soit pour les perspectives qu'elles proposent sur la silhouette villageoise ou pour l'image de la commune. À défaut d'intervenir, une attention particulière sera portée aux aménagements se situant sur ces secteurs afin de ne pas altérer la qualité des perspectives sur le village et la qualité paysagère du site.

L'OAP de Pourrières est située en entrée de ville Est de Cucuron. Du fait de l'attention portée à la qualité environnementale, paysagère, urbaine et patrimoniale de l'opération, l'ensemble des dispositions de l'OAP et du règlement de la zone 1AU s'inscrit dans cette orientation du PADD.

L'inscription de la haie de cyprès marquant l'entrée Est du village, au titre du L151-19 au règlement et au zonage participe à la réalisation de cet objectif.

## 5- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de prise en compte et de mise en valeur

#### 5-1 Incidences sur l'occupation des sols et l'agriculture

L'urbanisation du secteur Pourrières a pour conséquence une consommation d'environ 1,30 ha. Toutefois, cette consommation foncière s'insère et se justifie au regard du projet de territoire défini dans le PLU approuvé en 2015 et des besoins en développement du village. La présente modification du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation mais de redéfinir / préciser les conditions de son aménagement.

En terme agricole, le verger de cerisiers présent sur le site n'est plus exploité depuis plusieurs années et est en voie d'enfrichement. Il reste en dehors des périmètres AOC. L'opération prévoit une consommation d'environ 1 ha du verger.

Environ 3.000 m² du verger sont sauvegardés par un classement en zone N au PLU en vigueur. En complémentarité, l'OAP le désigne comme étant l'un des futurs espaces verts publics majeurs de la commune de Cucuron. Pour sa pérennité, elle insiste également sur le fait que celui-ci ne doit pas être utilisé comme ouvrage de gestion hydraulique.

Le verger restera propriété de la commune qui en assurera l'entretien. Il est envisagé de réactiver le verger en associant les habitants à la taille et à la récolte. Les modalités restent à définir mais est envisagée une journée festive de récolte organisée par la mairie ou une association ou dans le cadre d'activités périscolaires.

Le verger étant destiné à constituer un espace vert public, tout traitement par produit phytosanitaire y sera interdit en application de la réglementation en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

L'impact de l'urbanisation de la zone 1AU peut ainsi être considéré comme faible en terme de consommation d'espace et d'agriculture.

#### 5-2 Incidences sur l'environnement urbain et le patrimoine

Le tissu urbain et la forme urbaine historique de Cucuron à proximité directe du projet sont préservés et rappelés grâce aux principes d'aménagements énoncés. L'opération unique d'ensemble requise par le règlement garantit une maîtrise dans le temps des aménagements et dans l'ensemble du secteur.

Le choix de l'individuel groupé et du petit collectif visé dans l'OAP rappelle la densité connue du village en adaptant l'urbanisation aux exigences contemporaines. Ainsi un secteur de performances énergétiques renforcées est défini au zonage sur la zone 1AU. Dans le règlement de la zone 1AU, des exigences en termes de performances énergétiques sont énoncées avec un niveau équivalent au niveau argent du label Bâtiment Durable Méditerranéen.

La place des espaces verts dans ce secteur est majeure et l'intégration d'espaces de jardins privatifs est demandée via l'OAP. Le principe d'ondulation défini dans l'OAP s'inspire des formes urbaines historiques de Cucuron et du Pays d'Aigues. Enfin, afin de constituer un alignement de rue, des principes d'alignement des constructions sur les voiries sont définis grâce au règlement. Les alignements sont justifiés par la nécessité d'un retrait des constructions vis-à-vis des constructions existantes aux abords Nord du site. L'impact paysager moindre de ce secteur sur les perceptions depuis la rue, justifie la liberté des alignements demandés. Les alignements de l'îlot C sont justifiés par la nécessité de constituer un front bâti sur rue à la fois sur le cheminement piéton et sur la nouvelle voie créée.

Afin de préserver le site inscrit de l'Etang et de ses abords, le choix a été fait de garder une distance entre les aménagements futurs du quartier Pourrières et le site de l'Etang. Ainsi le parking de l'Etang situé en zone 1AU, n'est pas concerné par les bandes d'implantation du bâti définies dans l'OAP. Son réaménagement est prévu. Une haie végétale est à créer entre la future limite bâtie du quartier et le parking de l'Etang (limite parcelle 584 et 1090) pour préserver le cône de vue depuis le site de l'Etang. L'alignement créé entre le hangar agricole existant et l'îlot constructible C vise également à insérer les futures constructions dans les perspectives visuelles préexistantes.

#### 5-3 Incidences sur le paysage

Le site géologique de la Roque est concerné par les cônes de vue paysagers depuis le cours Pourrières et depuis le site de projet. L'aménagement du site vise à préserver et mettre en valeur ces vues. Ainsi, la hauteur des bâtiments du site est limitée au R+2 dans le règlement. De plus, afin de permettre de mettre en valeur ces vues depuis le cours Pourrières, la hauteur des bâtiments de l'îlot constructible C est limité au R+1 via la création d'un secteur particulier de hauteur maximale délimité au titre du L151-18. Afin de ne pas constituer de front bâti continu et rigide des principes de décrochés dans les alignements sont définis dans l'OAP ainsi qu'un principe d'ondulation des hauteurs sur les îlots constructibles. L'alignement d'arbres de haute tige de la voirie principale soulignera ce cône de vue.

Les platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor sont mis en valeur par la création d'une voie en prolongement du cours Saint-Victor dans l'OAP. En complémentarité, celle-ci est identifiée au titre du L151-38 dans les documents règlementaires. Dans cette même OAP, un alignement d'arbre de haute tige est demandé en prolongement de celui du cours Saint-Victor. En complémentarité, cet alignement est identifié dans les documents règlementaires au titre du R151-43. L'entrée du futur quartier ainsi que le réaménagement du parking Pourrières en entrée de secteur concourront à leur mise en valeur.

Gestion de l'entrée de ville Est : afin de garantir une entrée de ville Est qualitative et non perturbée par les futurs aménagements, la haie de cyprès située en bordure des parcelles 1090 et 847 fera l'objet d'un classement au titre du L151-23. Ainsi elle devra être conservée ou replantée au même endroit avec des arbres de haute tige, de la même espèce ou d'une espèce adaptée au climat local. De plus, le règlement propose un principe d'alignement des constructions sur voirie (îlots A et C), sur la nouvelle voie créé en prolongement du Cours Saint-Victor.

Covisibilités: dans le règlement de la zone 1AU, la limitation des hauteurs des bâtiments en R+1 et R+2 permet de diminuer les covisibilités depuis les monuments historiques avoisinants et depuis les cônes de vue. Au règlement, l'inscription des bâtiments dans la pente naturelle du terrain et le sens des faîtages principaux Est-Ouest insèrent les futures constructions dans le site et dans le sens du développement historique de la commune.

#### 5-4 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

### 5-4-1 Incidences sur les espèces protégées et patrimoniales

Au vu de l'évaluation environnementale du PLU, le bilan des incidences potentielles de l'urbanisation du site sur les espèces protégées et/ou patrimoniales est faible.

Le site Pourrières reste par ailleurs en dehors des périmètres d'intérêt écologique présents sur la commune (arrêté de protection de biotope, sites Natura 2000, ZNIEFF, Secteur de Valeur biologique majeure, PNA).

Il peut être souligné que la modification du PLU intègre le maintien des éléments végétaux remarquables et la création d'une trame verte qui participeront, au même titre que les espaces libres laissés en pleine terre, à constituer un support pour la biodiversité ordinaire, conformément aux recommandations de l'évaluation environnementale.

#### 5-4-2 Incidences sur la trame verte et bleue et les fonctionnalités écologiques

Aucun élément de fonctionnalités écologiques définies à l'échelle régionale ou communale (réservoirs de biodiversité, zones humides, corridors écologiques) n'est présent sur le secteur Pourrières. Aucune incidence sur ces éléments n'est donc à attendre.

L'évaluation environnementale du PLU conclut à une bonne fonctionnalité pour les écosystèmes naturels à l'échelle du site mais à une faible naturalité.

Il peut être souligné que la modification du PLU intègre le maintien des éléments végétaux remarquables et la création d'une trame verte qui participeront, au même titre que les espaces libres laissés en pleine terre, à constituer un support pour la nature en ville.

#### 5-5 Incidences sur les réseaux

### 5-5-1 Incidences en matière d'eau potable

L'apport démographique induit par l'urbanisation du site Pourrières générera des besoins supplémentaires en matière d'eau potable et des pressions plus fortes sur la ressource. Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire et des perspectives de développement démographique avec les ressources en eau potable a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de distribution d'eau potable afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau.

#### 5-5-2 Incidences en matière d'eaux usées

L'apport démographique induit par l'urbanisation du site Pourrières générera des effluents supplémentaires et des pressions accrues sur la station d'épuration.

Toutefois, dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'adéquation du projet de territoire et des perspectives de développement démographique avec les capacités de traitement de la station d'épuration a été démontrée.

Le règlement de la zone 1AU prévoit un raccordement obligatoire des constructions au réseau public de collecte des eaux usées afin d'assurer une gestion publique et raisonnée des effluents.

#### 5-6 Incidences sur les risques et nuisances

L'urbanisation de la zone, à vocation principale d'habitat, n'est pas susceptible d'induire de graves risques de nuisances ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance.

La création de nouveaux logements va induire un trafic automobile supplémentaire mais les nuisances (sonores notamment), pollutions (de l'air notamment) et risques induits (sécurité routière) ne semblent pas significatifs. Le PLU prévoit par ailleurs de favoriser les déambulations piétonnes et cyclables pour réduire ces effets.

Au regard du risque lié au ruissellement pluvial, des règles sont énoncées dans le règlement de la zone 1AU : les déblais et remblais sont limités, les clôtures traitées de manière uniquement végétales, dans un but à la fois paysager et de gestion des écoulements pluviaux. L'intégration des voiries au plus près du terrain naturel est demandée. Des dispositifs d'infiltration naturelle des eaux de pluie à la parcelle sont demandés, ainsi que la mise en place de noues, fossés, zones tampon dans les aménagements collectifs. L'imperméabilisation des voies, cheminements et stationnements est minimisée. Dans le règlement, 40% de la surface d'assiette de la construction ou de l'opération seront constitués de surfaces non imperméabilisées. A noter que la solution d'imposer une limitation de l'imperméabilisation des sols est en cohérence avec les principes du SDAGE Rhône-Méditerranée, l'objectif étant de réduire autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Au regard du risque de feu de forêt, le site Pourrières reste en retrait des zones forestières les plus sensibles. Le règlement intègre en outre dans une annexe spécifique la nouvelle réglementation départementale relative à la défense extérieure contre l'incendie.

Au regard du risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures constructives et de gestion du phénomène préconisées par l'Etat sont

exposées en annexe du règlement. Elles n'ont pas de valeur contraignante mais leur mise en oeuvre est fortement recommandée pour sécuriser les constructions face au risque.

Au regard du risque sismique, la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » est exposée en annexe du règlement.

### II - AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

## 1- La suppression des emplacements réservés n°2 et 6

#### 1-1 Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur délimite un emplacement réservé n°2 (ER02) en entrée Nord-Ouest du village, institué au bénéfice de la commune. Connecté au boulevard du Nord, cet ER a pour objet la création d'une aire publique de stationnement permettant d'augmenter la capacité de stationnement du village et compenser la disparition programmée de parkings dans le village (place de l'Étang, ...).

D'une emprise d'environ 7.100 m², il recouvre partiellement les parcelles n°2, 1163, 1164 et 1165 section G, à l'angle de la RD56 et de la rue Fontvieille.

Le PLU délimite par ailleurs un emplacement réservé n°6 (ER06) au Nord du village, sur une partie de la parcelle A859, à l'angle du chemin du Cagnard et du chemin de Gabaru.

D'une emprise d'environ 2.900 m², il est institué au bénéfice de la commune pour permettre l'élargissement du chemin de Gabaru et la création d'une aire publique de stationnement en entrée de village donnant accès sur le boulevard du Nord, pour augmenter la capacité de stationnement en complémentarité avec l'ERO2.

Ces parkings sont ciblés dans le PADD dans son orientation IV « Se déplacer à Cucuron » comme pistes d'action retenues au regard de l'étude du plan de circulation de la commune.

#### 1-2 Motif de la modification

La présente modification a pour objet de supprimer l'ER02 ainsi que l'ER06, comme suite à l'avis de l'UDAP. En effet, dans son avis sur le projet de modification, l'UDAP demande la suppression de l'ER06 en tant qu'il s'applique sur "un ensemble paysager d'intérêt [qui] ne peut être modifié au profit d'un tel aménagement".

Au terme de la délibération en date du 26 janvier 2018, le Conseil Municipal a donné son accord pour l'acquisition de 2.000 m² de terrain situé sur les parcelles G1164 et G1165, dans l'emprise de l'ER02, en vue de la réalisation de 60 à 70 places de stationnement en entrée du village.

#### Considérant en outre que :

- le parking de l'Etang demeurera un parking public au vu de l'étude d'aménagement du site Pourrières,
- la requalification de la Place de l'Etang et la suppression des places de stationnement existantes n'interviendront qu'à moyen terme,

la surface initiale de l'ER02 (environ 7.100 m²) et celles de l'ER06 semblent surdimensionnées et inadaptées aux besoins de la commune en terme de création de nouvelles places de stationnement.

C'est pourquoi l'ER02 et l'ER06 sont supprimés, y compris sur les emprises non acquises par la commune.

#### 1-3 Effet de la modification

Le document graphique est modifié pour tenir compte de la suppression des ER02 et ER06, sans remettre en cause les orientations générales du PADD.

En effet, les emprises en voie d'acquisition par la commune seront aménagées en parking paysager. Cet aménagement permettra largement de pallier le nombre de places théoriques supprimées par la disparition de l'ER 06. De plus, ces parcelles sont situées sur le même secteur Nord-Est de la commune : il n'y a donc pas atteinte au plan de circulation et aux pistes d'action retenues en matière de stationnement inscrites dans le PADD. C'est pourquoi la commune s'est déterminée à donner une suite favorable à la demande de l'UDAP. Enfin, il est précisé qu'un cheminement piéton sera réalisé entre le futur parking et le chemin de Gabarru, permettant une liaison « douce » avec le site inscrit dit « de l'Etang ».

La suppression des deux emplacements réservés est sans incidence sur la constructibilité des terrains qui relèvent de la zone naturelle et forestière (N).

La suppression de l'ER06 permet de pérenniser l'ensemble paysager d'intérêt identifié par l'UDAP au Nord du vilage.

# 2- L'intégration du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie

#### 2-1 Motif de la modification

Par arrêté n°17-135 en date du 10 janvier 2017, le Préfet de Vaucluse a approuvé le Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département de Vaucluse.

Ce règlement porte sur les principes de la DECI pour la protection générale des bâtiments.

Conformément au courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Vaucluse en date du 12 avril 2018, le règlement est intégré au PLU au travers de l'annexe VI.

Conformément à l'avis du SDIS en date du 21 mai 2019 transmis à la commune suite à la notification du projet de PLU modifié et joint au dossier d'enquête publique, des ajustements du règlement sont effectués pour une meilleure articulation entre le règlement du PLU et le RDDECI:

- Titre IV des dispositions générales Concernant les secteurs exposés au risque de feu de forêt : Rajout de la mention « et de défense extérieure contre l'incendie figurant en annexe VI » (cette mention est également ajoutée dans le corps du règlement des zones concernées)
- Article 4 de chaque zone : remplacer le titre du paragraphe 5 par « Défense extérieure contre l'incendie » et faire référence à l'annexe VI au lieu des annexes I et
- Annexe I : Suppression des paragraphes 2 et 3 et renvoi à l'annexe VI
- Annexe III : Suppression du paragraphe 2 et renvoi à l'annexe VI
- Paragraphe 3-3: Remplacer « 13 tonnes » par « 16 tonnes » et supprimer le quatrième point concernant la DCEI.

#### 2-2 Effet de la modification

Le règlement écrit est augmenté d'une annexe VI qui intègre le RDDECI.

L'intégration du RDDECI dans le règlement permettra une meilleure information des pétitionnaires et une meilleure prise en compte des mesures de sécurité dans les projets de construction.

### 3- La rectification d'une erreur matérielle sur le règlement graphique

Le document graphique du règlement contient une erreur matérielle au niveau de la légende des périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages d'eau potable.

En effet, les figurés de la légende sont inversés par rapport aux figurés reportés sur le plan. La légende est donc modifiée pour correspondre aux figurés du plan.

En outre, les sigles ZPR et ZPE, évoquant des Zones de Protection Rapprochée et Eloignée, sont substitués par les sigles PPR correspondant mieux à la dénomination Périmètres de protection Rapprochée et Eloignée.

### 4- La prise en compte des forêts publiques

#### 4-1 Motif de la modification

Conformément à l'avis de l'Office National des Forêts en date du 2 avril 2019 transmis à la commune suite à la notification du projet de PLU modifié et joint au dossier d'enquête publique, le PLU intègre les modifications suivantes.

Le document d'urbanisme doit veiller au maintien des accès à la forêt pour des engins d'exploitation de fort tonnage.

A cet effet, au niveau de l'article N3, est insérée la disposition suivante : « Les caractéristiques des voies doivent permettre l'accès à la forêt pour des engins d'exploitation de fort tonnage (cf. Annexe VII du présent règlement) »

Une annexe VII relative aux préconisations de l'ONF concernant les voies de circulation est insérée dans le règlement.

Par ailleurs, quand les pourtours de la forêt publique ne sont pas urbanisés, l'ONF préconise de créer une contrainte d'urbanisme imposant un recul des constructions de 30 à 50 m de largeur en limite de la forêt publique afin d'éviter tout problème lié à la chute d'arbres, de branches ou de feuilles, et de demande d'abattage ultérieure. Il s'agit également d'éviter les impacts défavorables au sein des parcelles forestières des Obligations Légales de Débroussaillement résultant des lisières urbanisées.

A cet effet, au niveau des articles A6 et N6, est imposée une implantation des constructions en recul minimum de 50 mètres des limites des forêts publiques.

En complément, la carte des forêts publiques de l'annexe du PLU relative au régime forestier (Pièce 7.1.2) est actualisée.

#### 4-2 Effet de la modification

Le règlement écrit est modifié comme précisé ci-dessus et augmenté d'une annexe VII relative aux préconisations de l'ONF concernant les voies de circulation. L'annexe 7.1.2 relative au régime forestier est actualisée.

Ces modifications permettront une meilleure lisibilité et gestion des forêts publiques en anticipant sur les conflits d'usages potentiels et en favorisant les conditions d'exploitation forestière.

### III- JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Considérant, d'une part, au regard des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, que la modification a uniquement pour objet les modifications suivantes, sans qu'aucune autre pièce du PLU ne soit modifiée :

Règlement écrit : Modifications suivantes :

- Zone UA: articles 3, 4

- Zones UC, UD, UE et UP: article 4

- Zone 1AU: articles 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12 et 13

Zone A: articles 4, 6Zone N: article 3, 4, 6, 12

- Annexes I et III

- Annexe V : Cahier de recommandations architecturales et

paysagères

- Annexe VI: RDDECI

- Annexe VII: Préconisations ONF

Document graphique : Modifications suivantes :

 Prescriptions graphiques supplémentaires : éléments de paysager à protéger, éléments de paysage à créer, tracé des voies et cheminements piétons à créer, secteur particulier de hauteur limitée, secteur de performances

énergétiques renforcées

- Suppression des ER02 et ER06

Modification de l'emprise de l'ER10

- Correction d'une erreur matérielle dans la légende

OAP: Modifications des OAP propres à la zone 1AU

Annexes: Actualisation de l'annexe relative au régime forestier (7.1.2)

Considérant, d'autre part, au regard des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, que la modification n'a ni pour objet ni pour effet de :

- modifier les orientations définies par le PADD :

Les prescriptions du règlement et les OAP s'insèrent dans les orientations générales du PADD (cf. supra IV-3)

La suppression des ER02 et ER06 et la modification de l'ER10 ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD en matière de stationnement.

 réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :

Plus généralement, la modification n'apporte aucune modification à la délimitation des zones du PLU.

 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 :

Au regard de la vocation principale d'habitat de la zone 1AU et de la gestion des réseaux divers à mettre en place, la modification n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

 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:

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU. La modification consiste à préciser ses conditions d'urbanisation.

Il résulte de ce qui précède que la procédure de modification se justifie au regard du champ d'application de la modification défini aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.