



Parc
naturel
régional
du Luberon



CUCURON QUARTIER POURRIERES

ETUDES PRE-OPERATIONNELLES

NOVEMBRE 2017 - NOVEMBRE 2018

parcduluberon.fr

Eléments à intégrer en lieu et place des pages 165-166 du rapport de présentation

Sauf mention contraire, l'ensemble des illustrations proposées dans ce volet du rapport de présentation sont issus des travaux réalisés par le Parc naturel régional du Luberon.

I. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Le présent volet du rapport de présentation vise à définir les justifications ayant abouties aux orientations **d'aménagement et de programmation de l'OAP Pourrières**.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, avec leurs documents graphiques, sont établies en application des dispositions des articles L. 151-6 et L. 151-7 **du code de l'urbanisme**. Elles comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Pour rappel, elles sont opposables dans un rapport de compatibilité à toute personne publique ou privée pour **l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées, dans les conditions définies par l'article L152-1 du code de l'urbanisme**.

Des dispositions du PLU sont établies en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dispositions seront également justifiées dans le présent volet du rapport de présentation.

II. OBJECTIFS DE L'OAP

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, situé en entrée de ville Est. Ce secteur correspond à une surface d'environ 1.6 ha.

Situé à proximité immédiate du centre du village de Cucuron et attenant à la place de l'Etang, site inscrit mais également espace public majeur de la commune, le projet d'aménagement de l'OAP de Pourrières vise à créer une véritable greffe urbaine pour le village de Cucuron.

Ce secteur constitue l'unique secteur de projet du PLU de la commune ouvert à l'urbanisation à court terme. La municipalité souhaite ainsi anticiper le développement de la commune, maîtriser cette unique extension urbaine et orienter l'aménagement d'un quartier futur durable et en accord avec l'identité communale.

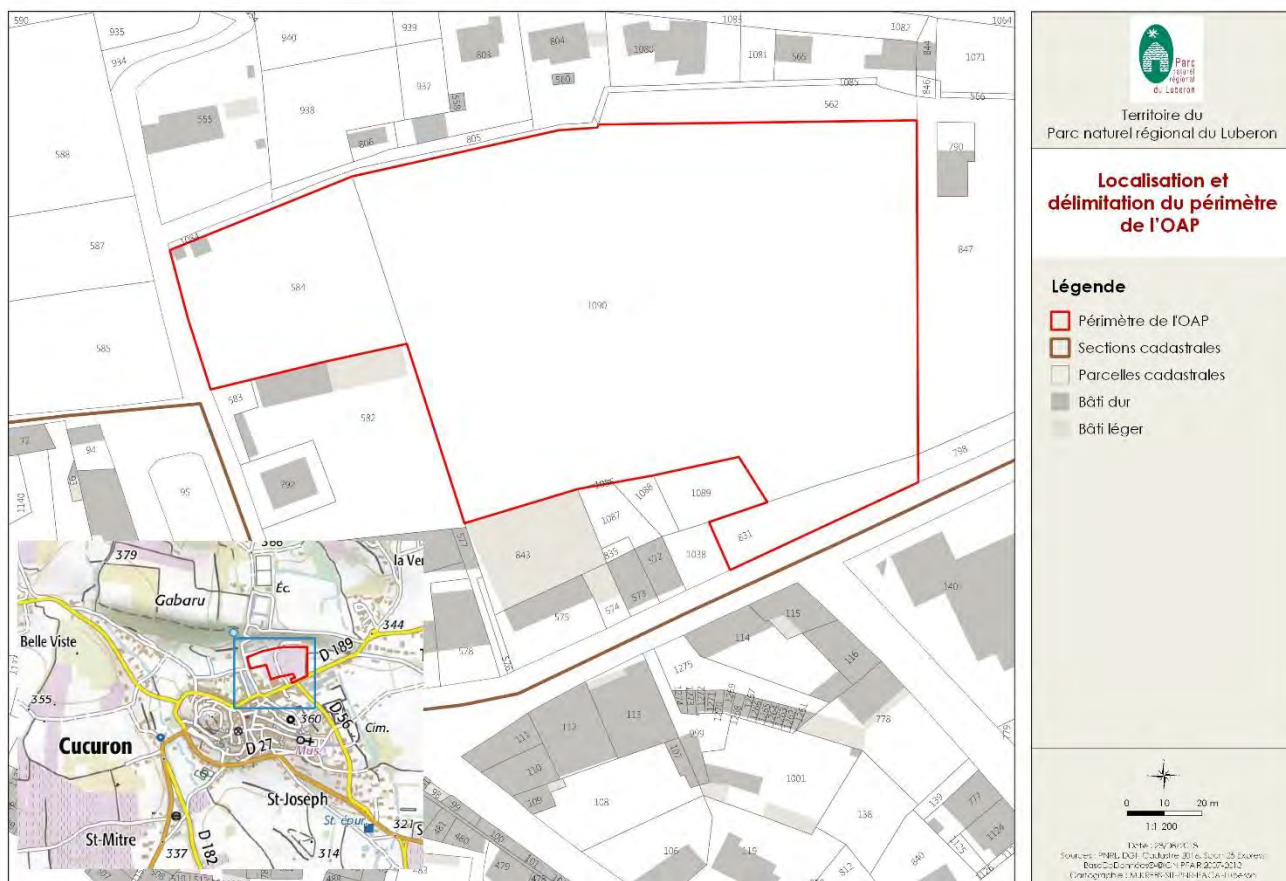
Afin de mener à bien et de maîtriser cette opération, la commune a passé une convention avec l'**Etablissement Public Foncier (EPF)** de la Région PACA afin de maîtriser le foncier du site et de permettre aux élus de maîtriser le programme de la future opération.

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 le 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**.

III. LOCALISATION ET DELIMITATION DE L'OAP



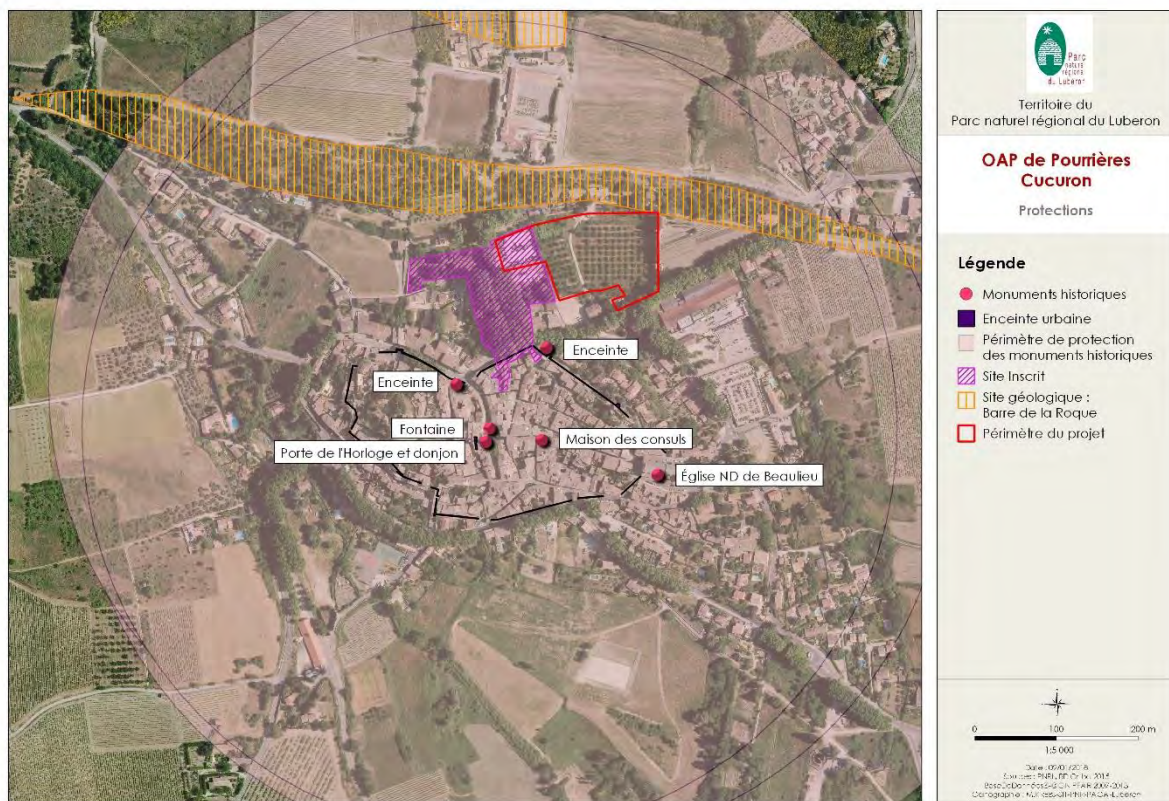
IV. DIAGNOSTIC DU SITE

A. Stratégie foncière de la commune

En préalable à l'élaboration du PLU, la commune, avec le concours de l'EPFR PACA a mené une réflexion spatiale et prospective sur le site Pourrières. Cette réflexion a conduit notamment à l'acquisition de la parcelle A1090 par l'EPF et sa revente à la commune de Cucuron. L'ensemble du terrain d'assiette du projet est donc sous maîtrise foncière communale.

Le secteur de projet fait l'objet d'une zona à urbaniser 1AU ouverte à l'urbanisation, hormis le verger classé en zone naturelle N. 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.

B. Périmètres de protections liés au patrimoine naturel et culturel

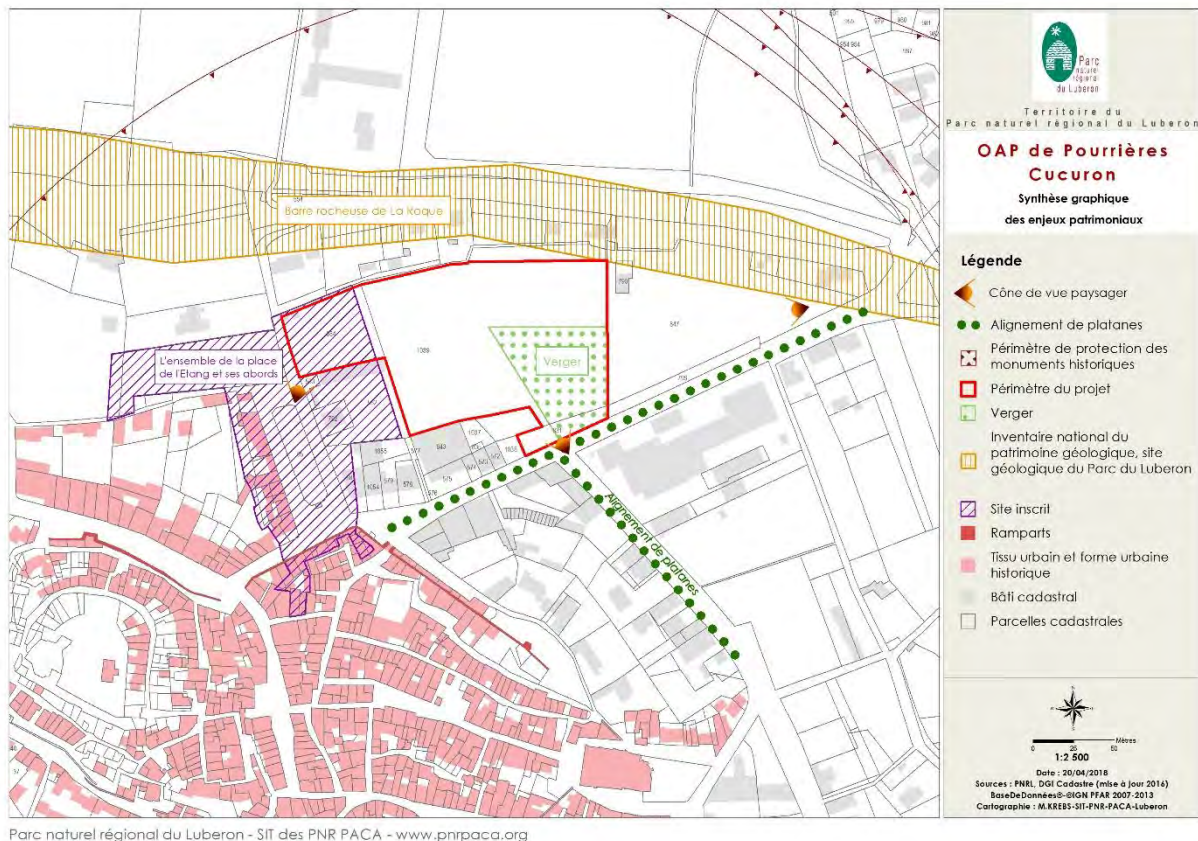


Le site de l'OAP Pourrières est compris dans les périmètres de protection des monuments historiques du village de Cucuron. Il se situe également en partie dans l'emprise du site inscrit du site de l'Étang. Il se situe à proximité immédiate du site géologique de la Barre de la Roque, inscrit à l'inventaire 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

Enjeux du projet urbain

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.

C. Enjeux patrimoniaux identifiés



Du fait des protections patrimoniales et des enjeux liés au patrimoine naturel et culturel du site, le diagnostic a **montré un certain nombre d'éléments patrimoniaux situés dans le site de l'OAP ou à ses abords** sont à protéger ou à mettre en valeur.

Ces éléments patrimoniaux sont les suivants :

- Monuments historiques et leurs périmètres de protection des abords : le site de 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 sur le secteur Ouest de l'OAP. 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 cerisier 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 pour le projet urbain

- Maintenir une distance **entre les constructions bâties du quartier Pourrières et le site de l'Etang**
- **Réaménager le parking des écoles 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 boulevard 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.

D. Caractéristiques principales du site et éléments structurants du paysage



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

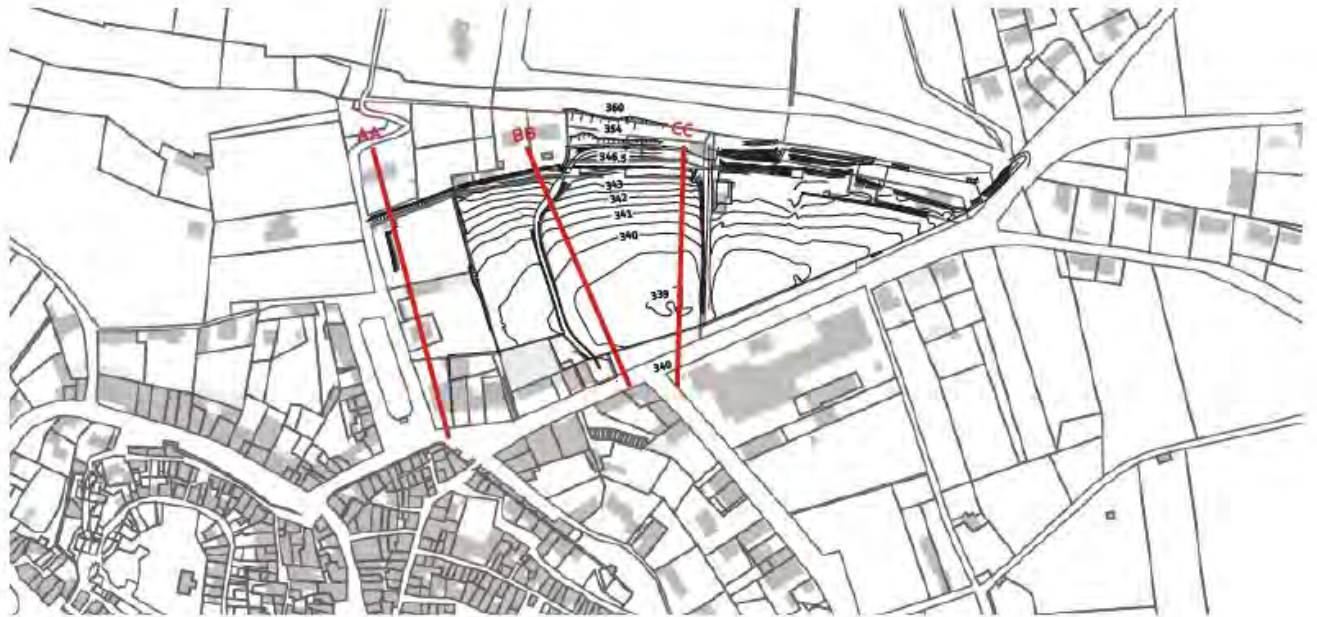
Les photos aériennes du site en été et en hiver **permettent d'illustrer** les lignes structurantes du paysage sur le secteur de projet :

- 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 façades des constructions environnantes**

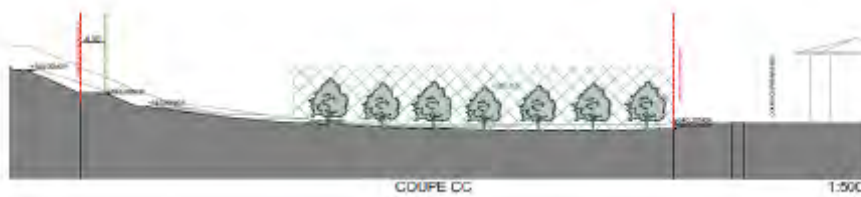
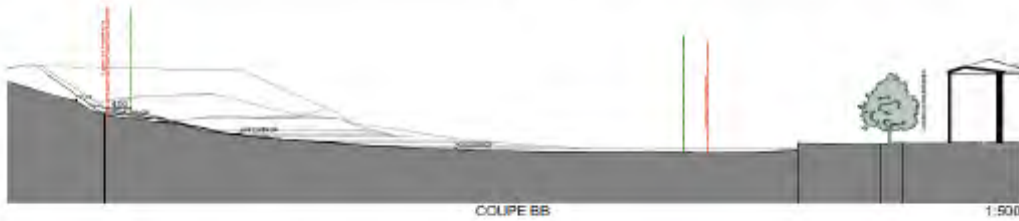
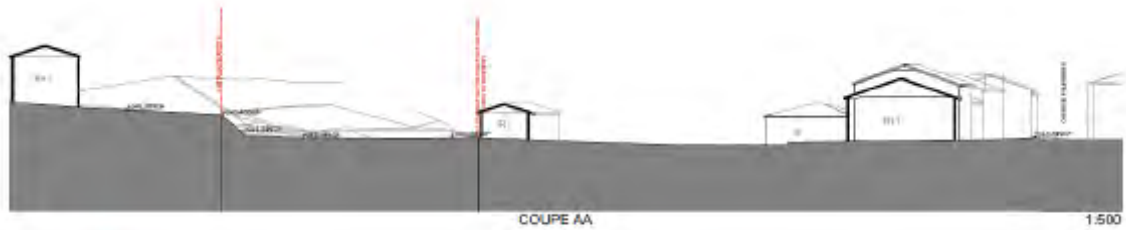
Enjeux du projet urbain

La **définition du programme d'aménagement** devra s'inspirer de ces lignes majoritairement horizontales et de l'implantation Est-Ouest de façades. 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.

E. Topographie et ruissellement des eaux pluviales



Topographie actuelle du site des Pourrières.



Source : Etude de capacité - Ordener Architecture - Juillet 2014



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.

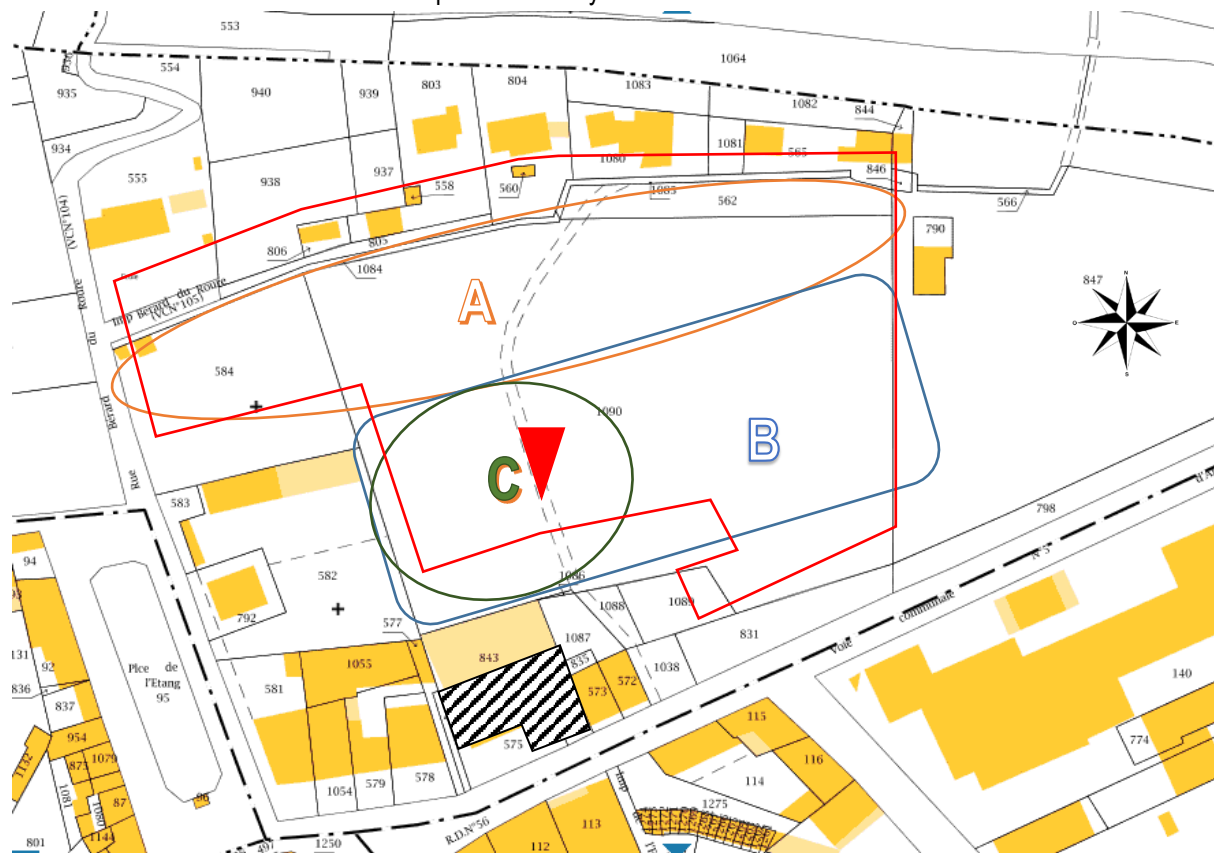
Le secteur se situe également dans le PLU de Cucuron en secteur soumis à un fort ruissellement des eaux pluviales notamment du fait de la nature du sol et de la topographie.

Enjeux du projet urbain

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.**

F. 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 3.40m. 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 8.40m de profondeur.

Enjeux

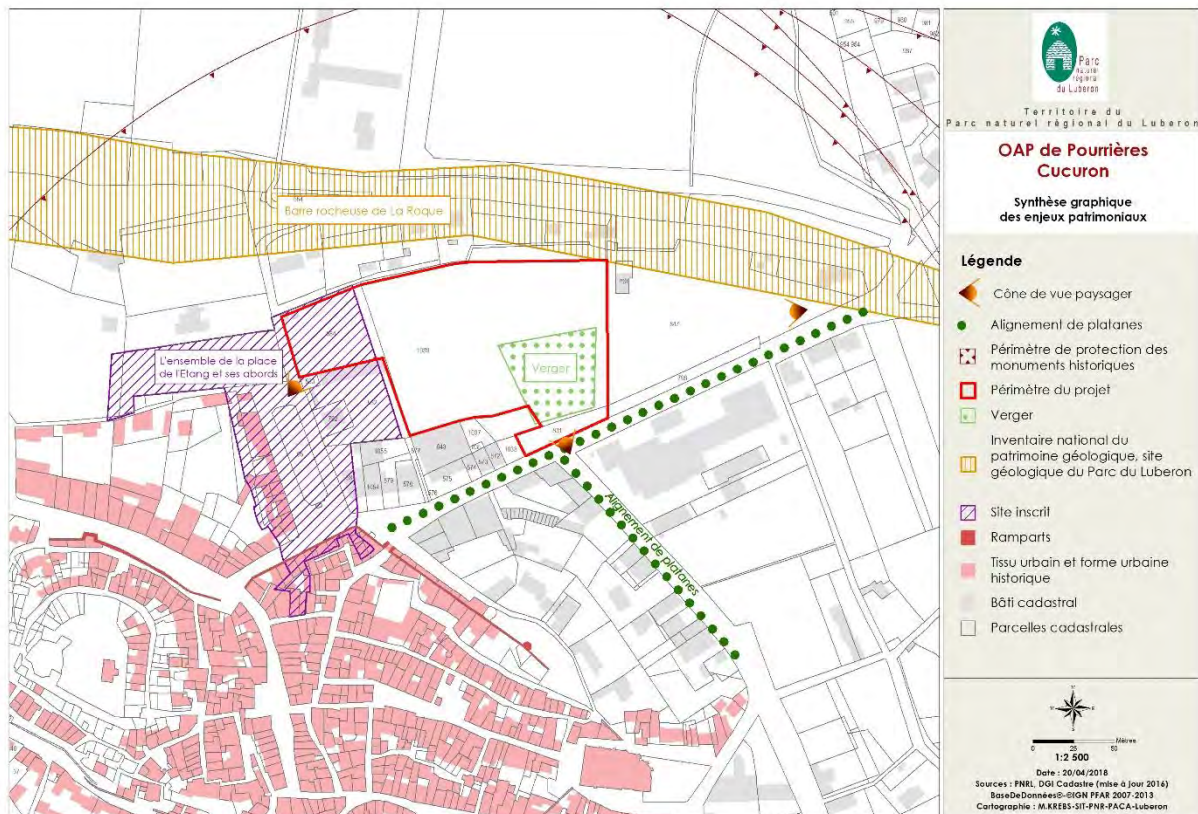
Les configurations du sol montrent ainsi des profondeurs de sol plus importantes au Nord du site (zone A) permettant l'implantation de bâtiments plus importants en termes de fondations (R+2 et parkings). L'implantation de bâtiments dans la zone C reste possible à condition de limiter les fondations. On privilégiera des bâtiments de

moins importante (R+1). Dans cette zone, la présence d'eau impliquera des précautions en termes 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.

G. Diagnostic des abords et de l'environnement

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.



1. 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 du projet urbain

- 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.**

2. Cônes de vue depuis le boulevard Saint-Victor et le parking Pourrières



Depuis le boulevard Saint-Victor, les vues sur le site sont les plus nombreuses. **Elles sont dirigées par l'allée de platanes** qui bordent le boulevard vers le site de projet. Au premier plan, sont visibles le croisement du boulevard 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.

Enjeux du projet urbain

- **Mettre en valeur et prolonger l'alignement de platanes du boulevard 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

3. Cône de vue depuis le cours Pourrières et le monument aux morts (entrée de ville Est)



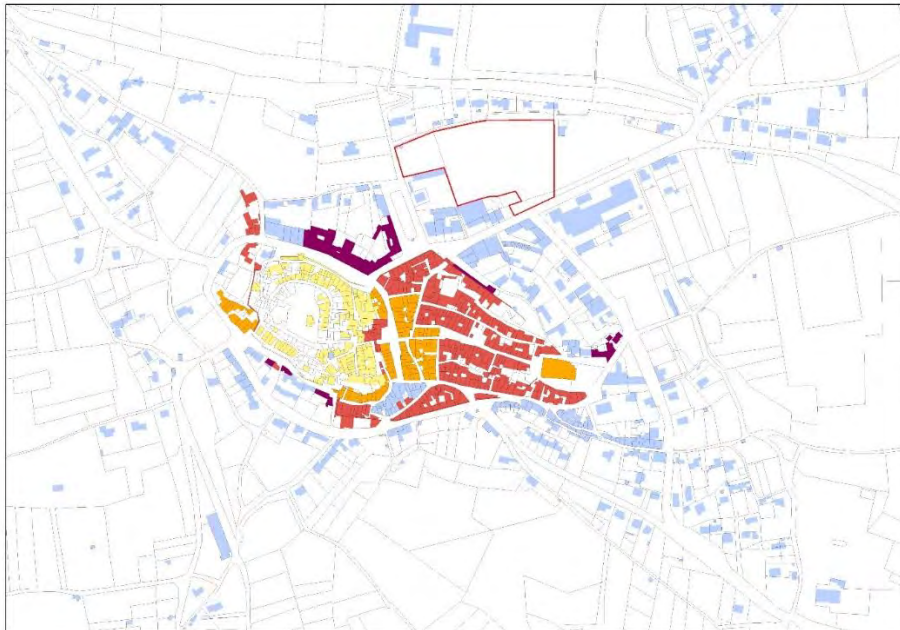
Depuis l'entrée de ville Est, les vues sont dirigées grâce à l'alignement de platanes vers la porte du rempart de la ville historique. Sur la droite, au Nord, une parcelle agricole encore en activité bordée par un alignement de cyprès. Cet alignement de cyprès constitue un masque visuel du secteur de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

Enjeux du projet urbain

- **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

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.



Légende

Époques d'expansion de la ville

- Après 1835
- 1835
- De 1598 à 1703
- 14^{ème} siècle
- Du 11^{ème} au 13^{ème} siècle
- Périmètre du projet
- Parcelles cadastrales

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 pompiers, aux artisans.





Ces bâtiments édifiés au XIXe et XXe siècle, et dans un objectif utilitaires 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...**).

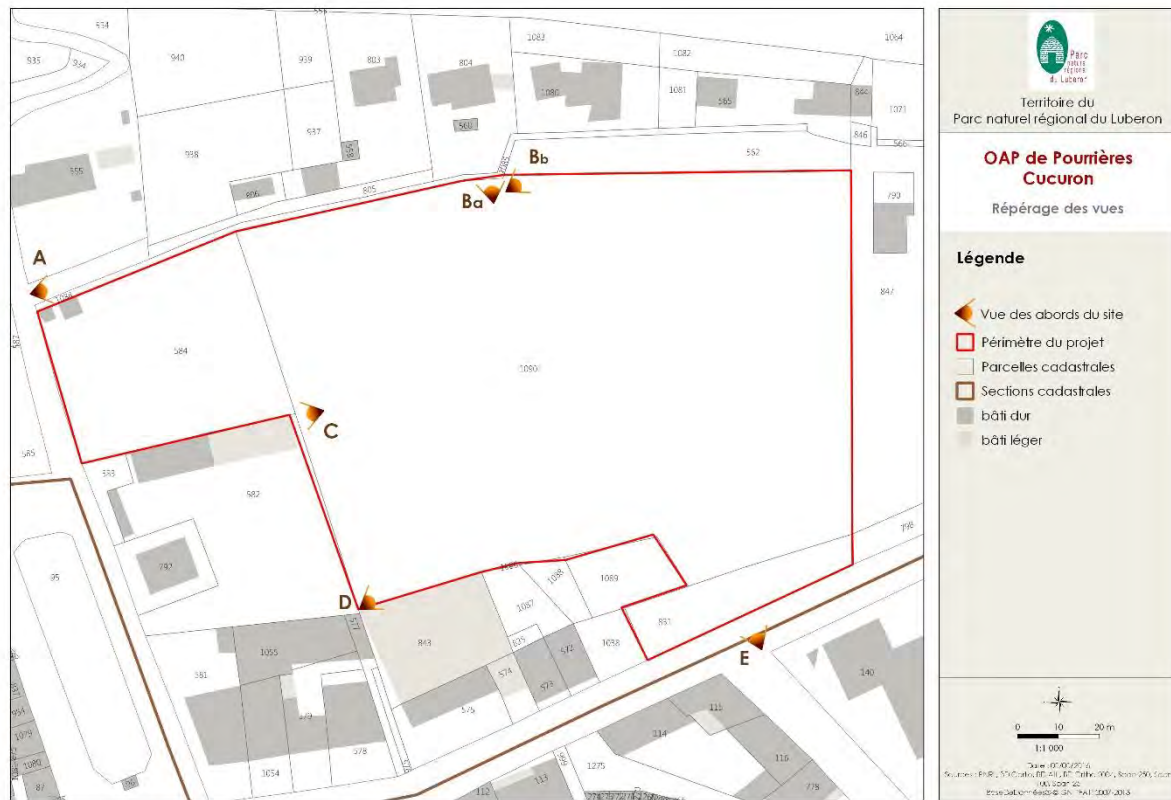
Parallèlement, le secteur de projet est caractérisé par une ambiance encore rurale : le verger de cerisier du site **ainsi que l'exploitation agricole de la parcelle attenante au secteur de l'OAP sont les témoins de l'activité agricole** pratiquée dans cette périphérie du village de Cucuron. **Ils participent 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.



Enjeu pour le projet urbain :

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.

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.

Enjeu du projet urbain

- 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

a)



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.

Enjeu du projet urbain

- **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'Étang. Le sens du faîtage du hangar est Est-Ouest. Il marque la transition avec le site inscrit de l'Étang.

Enjeu du projet urbain

- 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.

Enjeu du projet urbain

- 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 (emplacement réservé du PLU).**

Vue E



Au Sud du secteur de projet, au carrefour entre le boulevard Saint-Victor et le cours Pourrières, l'actuel parking Pourrières marque la fin du boulevard Saint-Victor et la futur 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.**

Enjeu du projet urbain :

- 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

H. ENJEUX DU SITE ET DU PROJET

Du diagnostic du site précédemment exposé, 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.

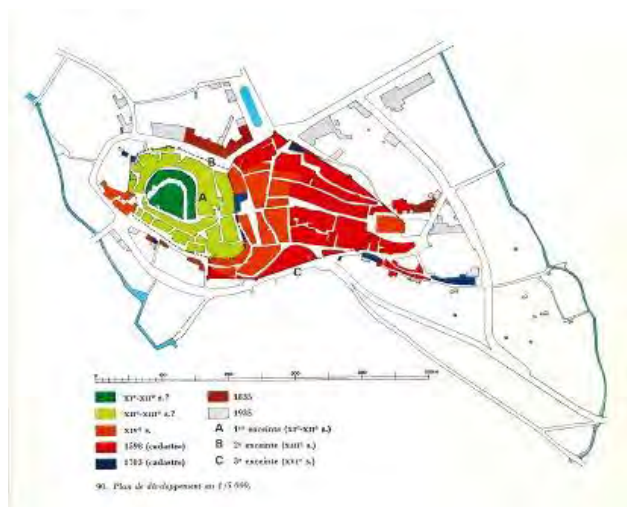
V. ETUDE DES FORMES URBAINES : Quelle forme urbaine inventer pour le quartier Pourrières au XXI^e siècle ?

A. 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.

Implantation du village

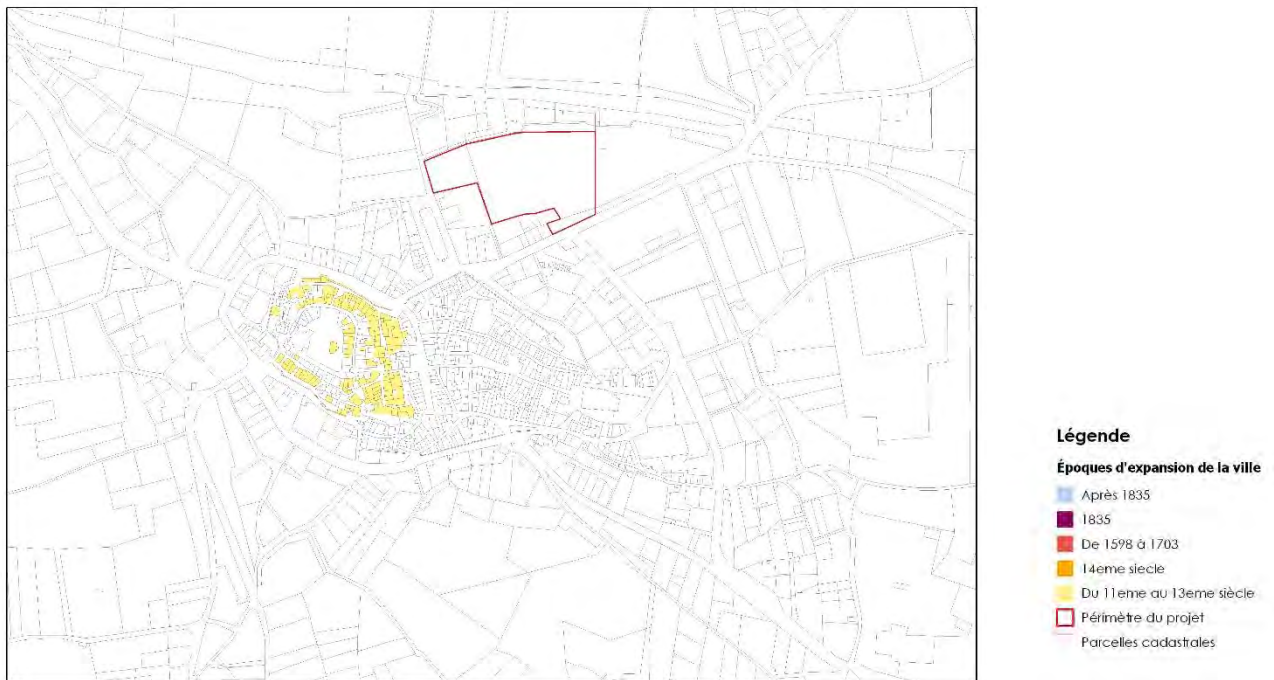


Source : Inventaire général des richesses artistiques de la France, Vaucluse, Pays d'Aigues, Cucuron

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.

Développement urbain historique

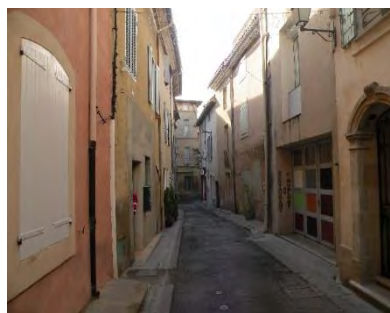
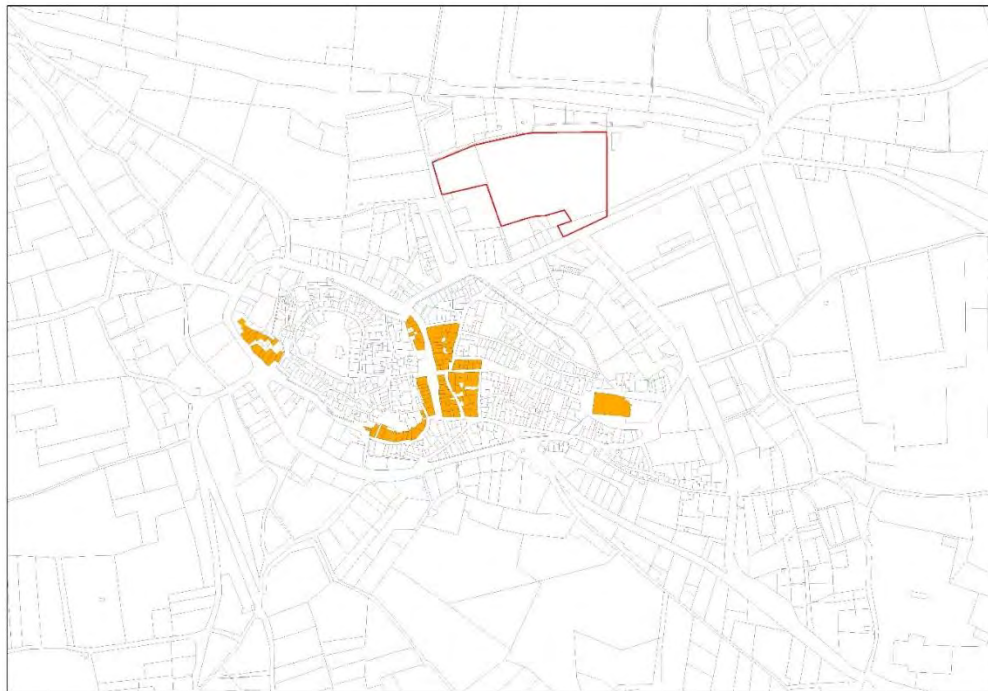
Partie médiévale XIe et XIIe siècles



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 :

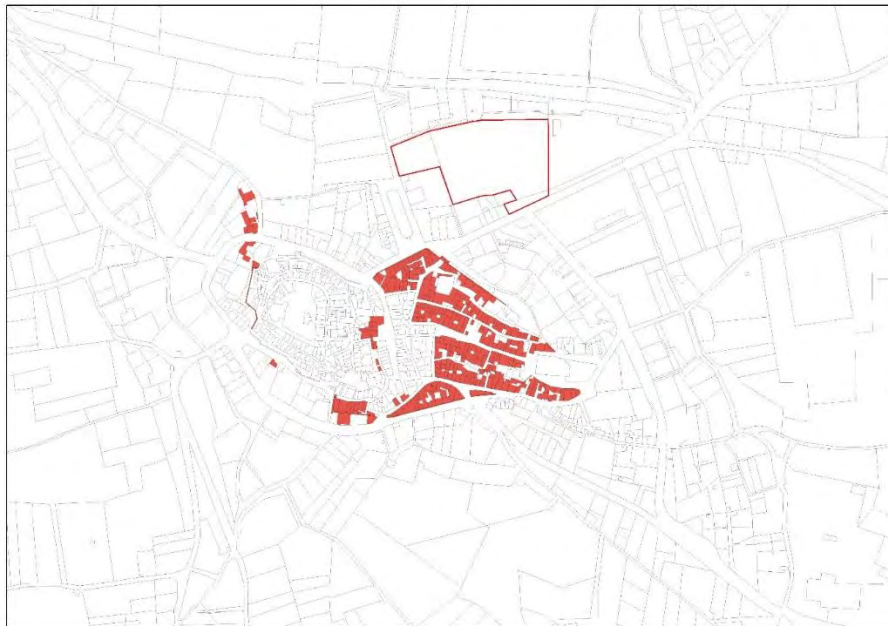
- Une forme arrondie liée à la topographie de la butte de Cucuron
- **L'implantation à proximité du Luberon comme source de protection à proximité d'une voie de passage importante entre Aix et Apt donc de ressources commerciales**
- **La protection assurée par les murs d'enceinte : le bâti est regroupé, 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.

Sortie des enceintes – faubourg des XIIIe et XIVe siècles



Entre le XIIIe et le XIVe siècle, **Cucuron connaît un afflux de population dû 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.**

Expansion orthogonale XV-XVIe s.



Légende

Époques d'expansion de la ville

- Après 1835
- 1835
- De 1598 à 1703
- 14eme siècle
- Du 11eme au 13eme siècle
- Périmètre du projet
- Parcelles cadastrales



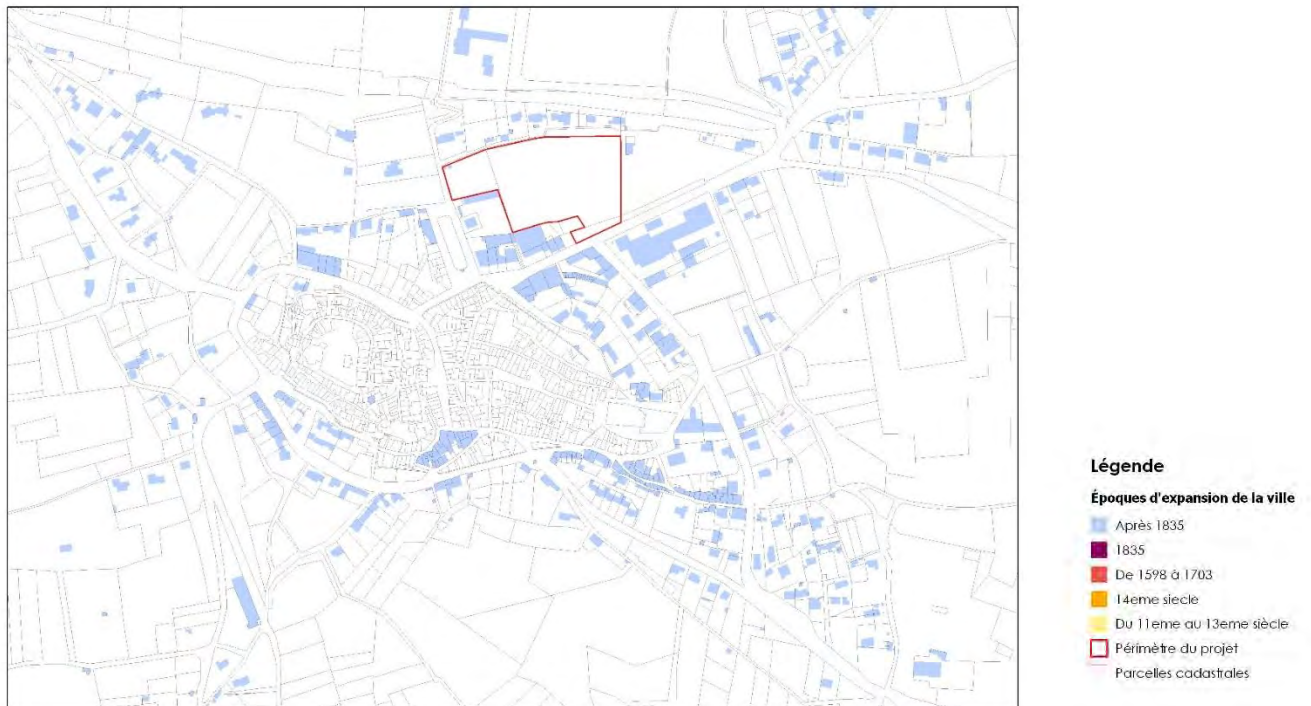
Entre le XVe et XVIe siècle, Cucuron se développe, accroît son nombre d'habitants pour arriver à la fin du XVIIe siècle à son apogée en nombre d'habitants soit 3000 habitants. A cette époque, Cucuron est le plus gros village du pays d'Aigues. Au XVIIIe siècle la construction de nombreuses bastides bourgeoises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

Tissu périphérique du XIX et XXe s.

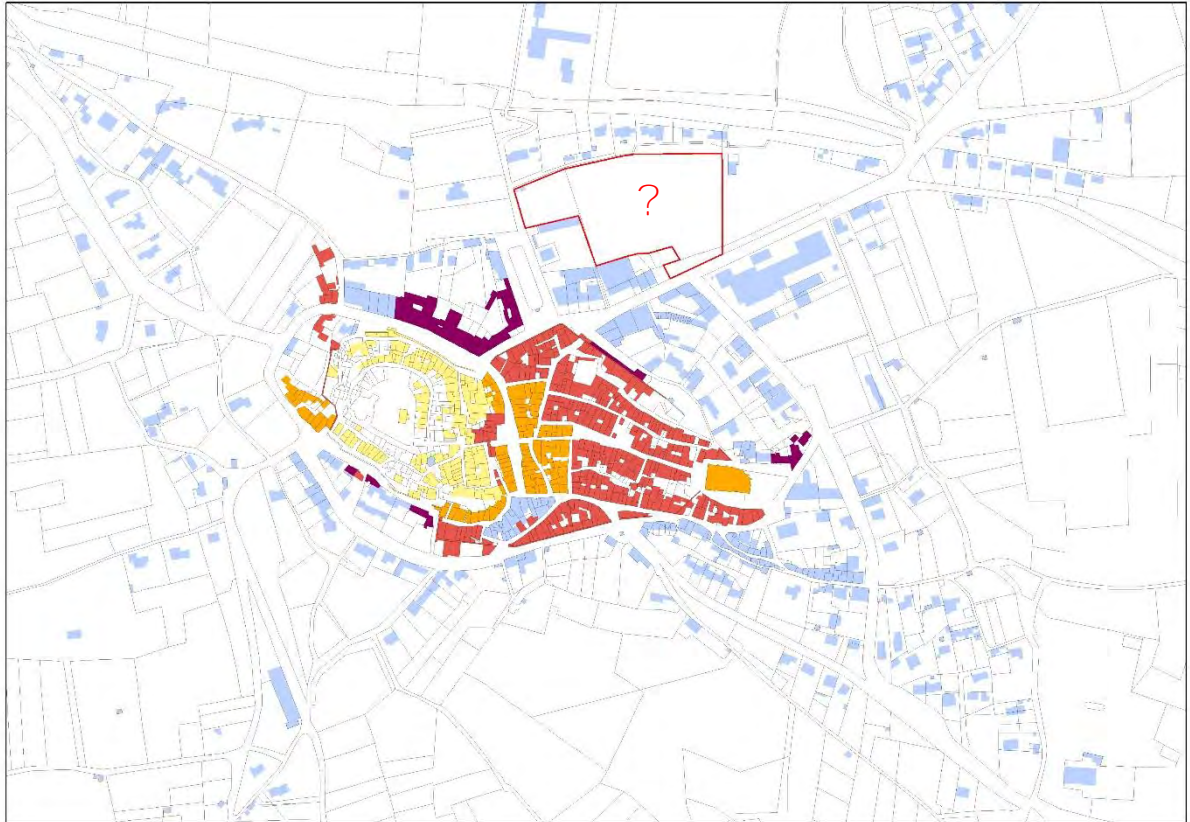


Au XIXe et au XXe siècle, les faubourgs du village se construisent, notamment autour du quartier de l'Etang et à l'Est du village. L'Etang connaît au XIXe siècle une nouvelle fonction touristique (en plus de l'alimentation des moulins) et voit apparaître des guinguettes et maisons d'agrément sur ses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

Quelle forme urbaine du XXI^e s. 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 conduisent 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.

B. Inspirations pour les formes urbaines du site

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 : *d'après* Etude TANGRAM

Exemple similaire à Lourmarin



Organisation dissymétrique



Un front bâti faisant face à la végétation, Cucuron



Un front bâti faisant face aux espaces verts du projet

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 privés.

Source : Etude TANGRAM

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.

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).

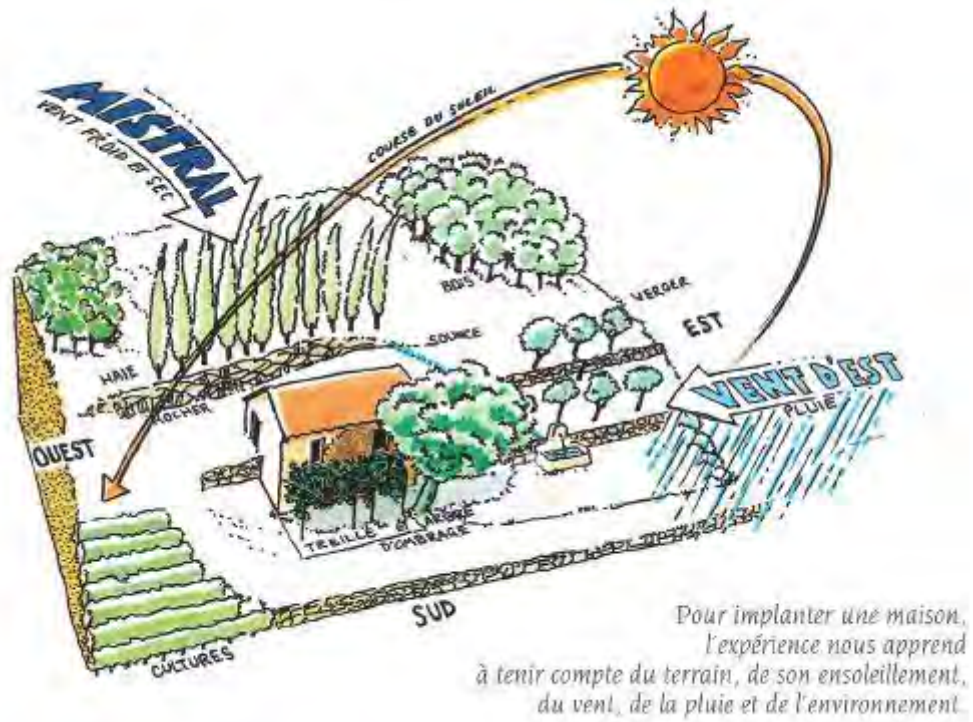


Mettre en valeur le caractère rural du site – Place du végétal

Le site de l'OAP 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.



Adapter l'orientation aux conditions climatiques



Ondulation des hauteurs

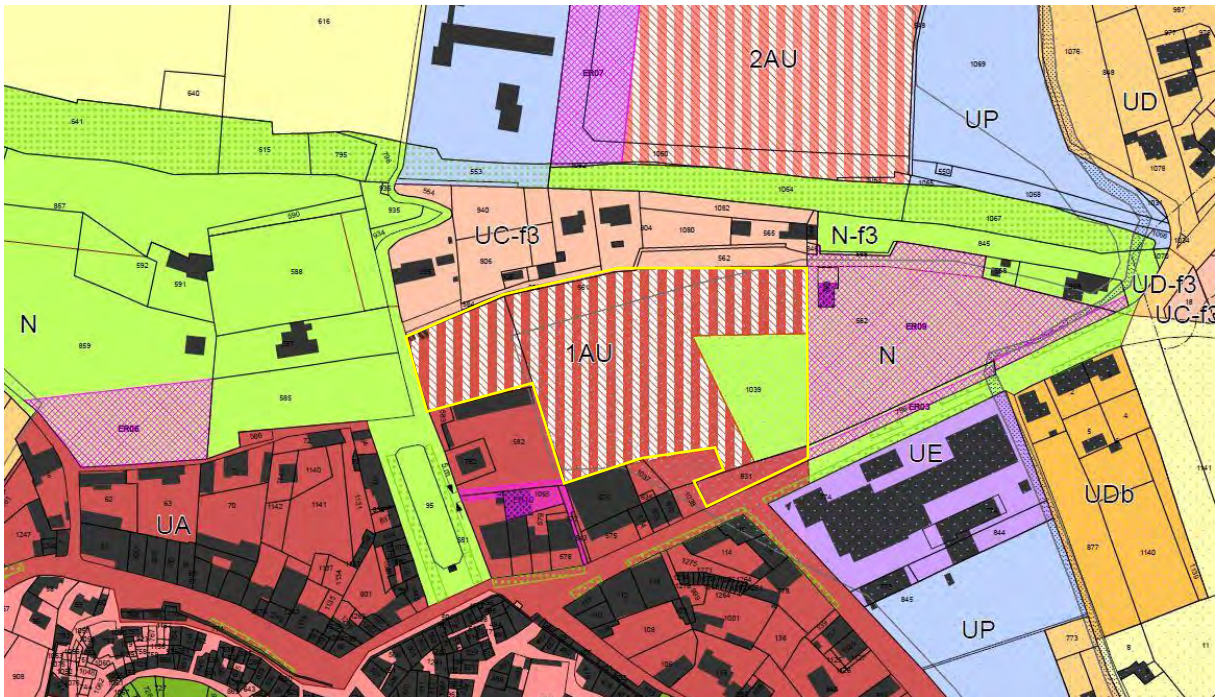
Afin de construire dans la densité tout en s'inspirant des formes urbaines locales et sans rigidité, il est possible de jouer sur l'ondulation des hauteurs des îlots constructibles. A Sannes, commune voisine de Cucuron et dans le hameau de Roquecolombe, ce principe est bien illustré.



VI. PARTI-PRIS D'AMENAGEMENT RETENU

A. PLU de Cucuron en vigueur en 2018

Le secteur de projet est situé :



- pour partie en zone 1AU, zone à urbaniser à vocation d'habitat et de commerces, services et équipements publics
- pour partie, concernant le verger en zone N
- pour partie concernant l'actuel parking Pourrières, parcelle 831 en zone UA, zone à vocation principale d'habitat et admettant les activités de commerces, services et équipements publics
- dans un secteur de mixité sociale défini au zonage et au règlement du PLU

L'accès à la zone depuis le site de l'Etang est également caractérisée par l'emplacement réservé ER10 qui vise à la création d'un cheminement piéton.

Le secteur de projet est également caractérisé par une zone inondable liée aux ruissellements.

B. Principes d'aménagement retenu dans l'OAP



- Réalisation d'espaces Verts Communs, placettes à aménager
- Aménagement piétons à réaliser, sans surélévation par rapport à la voie de circulation des véhicules
- Aménagement d'une voie végétalisée, perméable et drainante circulaire exceptionnellement pour VL
- Linéaire de gabarit alignement front bâti, à respecter
- Sens principal de façitage de l'îlot constructible, à respecter
- Front bâti libre
- Voie piétonne paysagère et cyclable, avec espaces verts à aménager
- Espace de stationnement perméable
- Aménagement d'activités, de services et de commerces de proximité en rez de chaussée
- Alignement d'arbre à constituer
- Haies végétalisées/clôtures, à aménager
- Verger existant à conserver
- Espaces dédiés aux jardins privatifs paysagers
- Espaces de stationnement privatifs
- Accès, perméable et drainant, aux espaces de stationnements

C. Protection et mise en valeur du patrimoine

Certaines conditions d'urbanisation du secteur font l'objet de dispositions dans l'OAP ainsi que de dispositions plus précises à l'échelle de la parcelle. Celles-ci sont indiquées au règlement et dans les documents graphiques. L'ensemble de ces conditions d'urbanisation est exposée ci-dessous. Elles répondent à une volonté de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et environnemental, particulièrement remarquable sur le site de Pourrières et exposé dans le diagnostic.

- ❖ 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.
- ❖ 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 de l'OAP souligneront ce cône de vue.
- ❖ Le verger actuellement présent est sauvegardé en partie via le zonage N du PLU. 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. Des règles concernant la gestion du ruissellement et des eaux pluviales sont définies dans le règlement de la zone 1AU afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux, la mise en place de gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, puits d'infiltration...).
- ❖ Les platanes du cours Pourrières et du cours Saint-Victor sont mis en valeur par la création d'une voie en prolongement du boulevard Saint-Victor dans l'OAP. En complémentarité, celle-ci est identifiée au titre du L151-38 dans les documents réglementaires. Dans cette même OAP, un alignement d'arbre de haute tige est demandé en prolongement de l'allée du boulevard Saint-Victor. En complémentarité, cet alignement est identifié dans les documents réglementaires 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.
- ❖ 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 faitages principaux Est-Ouest insèrent les futures constructions dans le site et dans le sens du développement historique de la commune.
- ❖ 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'ilot 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.**

- ❖ **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 (ilot A et C), sur la nouvelle voie créée en prolongement du Cours Saint-Victor.
- ❖ Valeur paysagère et environnementale du site : afin de maintenir la qualité paysagère et environnementale du site dans les futurs aménagements, des règles sont énoncées dans le règlement de la zone 1A : les déblais et remblais sont limités, les clôtures traitées de manière uniquement végétales, dans un but 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 sera constitués de surfaces non imperméabilisées.

VII. **JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DE L'OAP ET DU REGLEMENT AU PADD ET COMPLEMENTARITE ENTRE LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ET DE L'OAP (ART. R151-2 CU)**

L'OAP Pourrières comprend 6 thématiques principales pour lesquelles elle formule des principes d'aménagement liés :

- A l'intégration au site
 - Aux accès et les connexions
 - Au stationnement
 - A la qualité environnementale et paysagère et la prévention des risques
 - A la qualité urbaine, architecturale et patrimoniale
-
- ❖ **L'orientation I.2** « Préserver et valoriser la force paysagère du territoire » du PADD 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 boulevard 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, mono-spécifique, 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.

Éléments de paysage

- Inscription de la haie à créer entre le parking de l'Etang et le secteur construit au titre du R151-43
- **Conservation d'une partie du verger** comme espace vert public pour le village en zone N
- **Les déblais et remblais ainsi que l'abattage des arbres existants** devront être limités.
- Inscription de la barre rocheuse au titre du L151- 23

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**

Écoulement 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 façades principales des constructions selon une Orientation Est-Ouest

Espaces libres et stationnements

- **40% de la surface d'assiette minimal 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.

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

- ❖ **L'orientation II.1.1 « Favoriser la diversification de l'offre de logements »** du PADD 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 façades 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 « Maîtriser et rationaliser les extensions urbaines » du PADD 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 des écoles.
- 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 « Un pôle de commerces » du PADD 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 « Les pistes d'actions retenues en matière de déplacement »** du PADD 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 du L151-38 CU

❖ **L'orientation IV 2.1 « Des axes de circulation partagés »** du PADD 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:
 - o un cheminement depuis la place de l'Etang jusqu'au prolongement du cours St Victor créé
 - o 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 ilots constructibles A et C et sera traité comme un espace public végétalisé.
 - o Ces voies seront non imperméabilisées.
- Un cheminement piéton sera créé perpendiculairement au sens de la pente, traversant l'ilot 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.

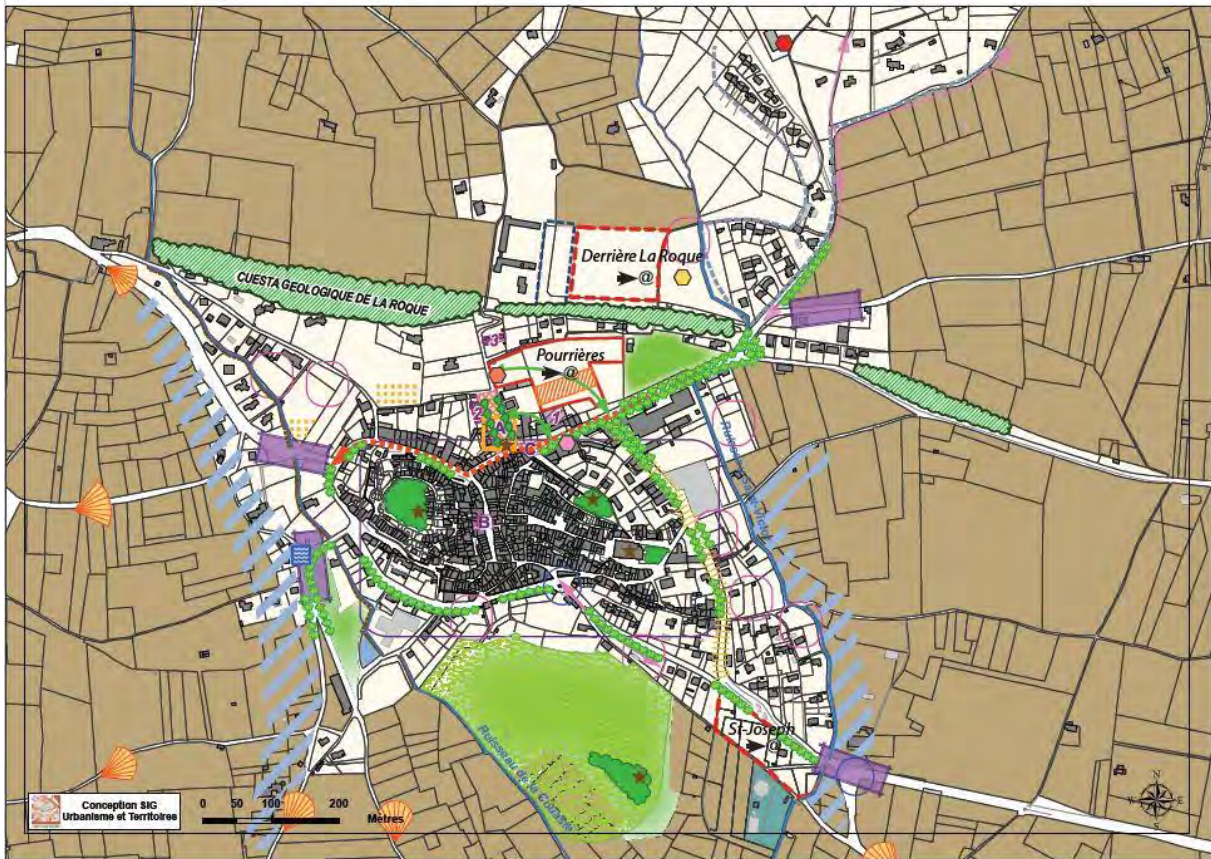
❖ **L'orientation IV 2.2 « Les entrées de ville à soigner »** du PADD énonce les principes suivants :

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'OAP, l'ensemble des dispositions de l'OAP et du règlement de la zone 1AU s'inscrivent dans cette orientation du PADD.

L'inscription de la haie de cyprès marquant l'entrée Est du village, au titre du L151-23 au règlement et au zonage participent à la réalisation de cet objectif.

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



PAYSAGE ET PATRIMOINE

	Espaces paysagers remarquables à préserver
	Espace végétal mettant en scène le patrimoine historique à préserver
	Alignements de platanes à protéger
	Grande prairie mettant en scène la silhouette villageoise à maintenir ouverte
	Patrimoine bâti historique
	Ruisseau de la Couaste et son chemin d'eau (murets de pierres) à préserver
	Ruisseau de Saint-Victor et sa ripisylve à protéger
	Lavoir et ses abords à préserver
	Points de vue remarquables sur le village à maintenir

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

	Création de commerces de proximité sur le site Pourrières
	Maintenir les activités artisanales existantes sur le cours St-Victor
	Soutenir l'activité agricole
	Permettre l'extension des campings

EXTENSIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN

	Potential d'extension urbaine dense à proximité du centre historique faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
	Capacité résiduelle des zones constructibles à optimiser
	Zones AU «fermées» dont l'ouverture est soumise à modification du PLU
	Renouvellement urbain : 1-Friche à reconvertir 2,3-Changement d'usage
	Limites d'urbanisation : maintenir les extensions dans l'enveloppe urbaine existante
	Contenir le développement des secteurs d'habitat diffus en s'appuyant sur des limites construites ou naturelles
	Espaces publics à requalifier A- Place de l'Étang B- Place Maurice Taron C- Place du Poids Public

DÉPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

	Requalification du Cours Pourrières et du Boulevard du Nord
	Parking à créer
	Entrées de village à soigner
	Déplacements doux à créer
	Créer des porosités
	Carrefour à requalifier/sécuriser
	Place de l'Étang à libérer du stationnement

ÉQUIPEMENTS

	Équipements sportifs à créer
	Espace d'agrément / loisirs / repos Jardins familiaux à créer
	Salle de cinéma : accessibilité PMR
	Déplacement de la caserne de pompiers
	Départ de randonnées à aménager
	Déplacement de la maison de retraite
	Équipements sportifs péri-scolaires à créer
	STEP à entretenir
	desserte ADSL des zones à urbaniser

VIII. EVOLUTION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE (dossier de modification)

1 – Exposé des motifs des changements apportés par la procédure de modification (art. R151-5 CU)

Partie à alimenter par le BE

2 – Liste des évolutions induites dans les différentes pièces du PLU

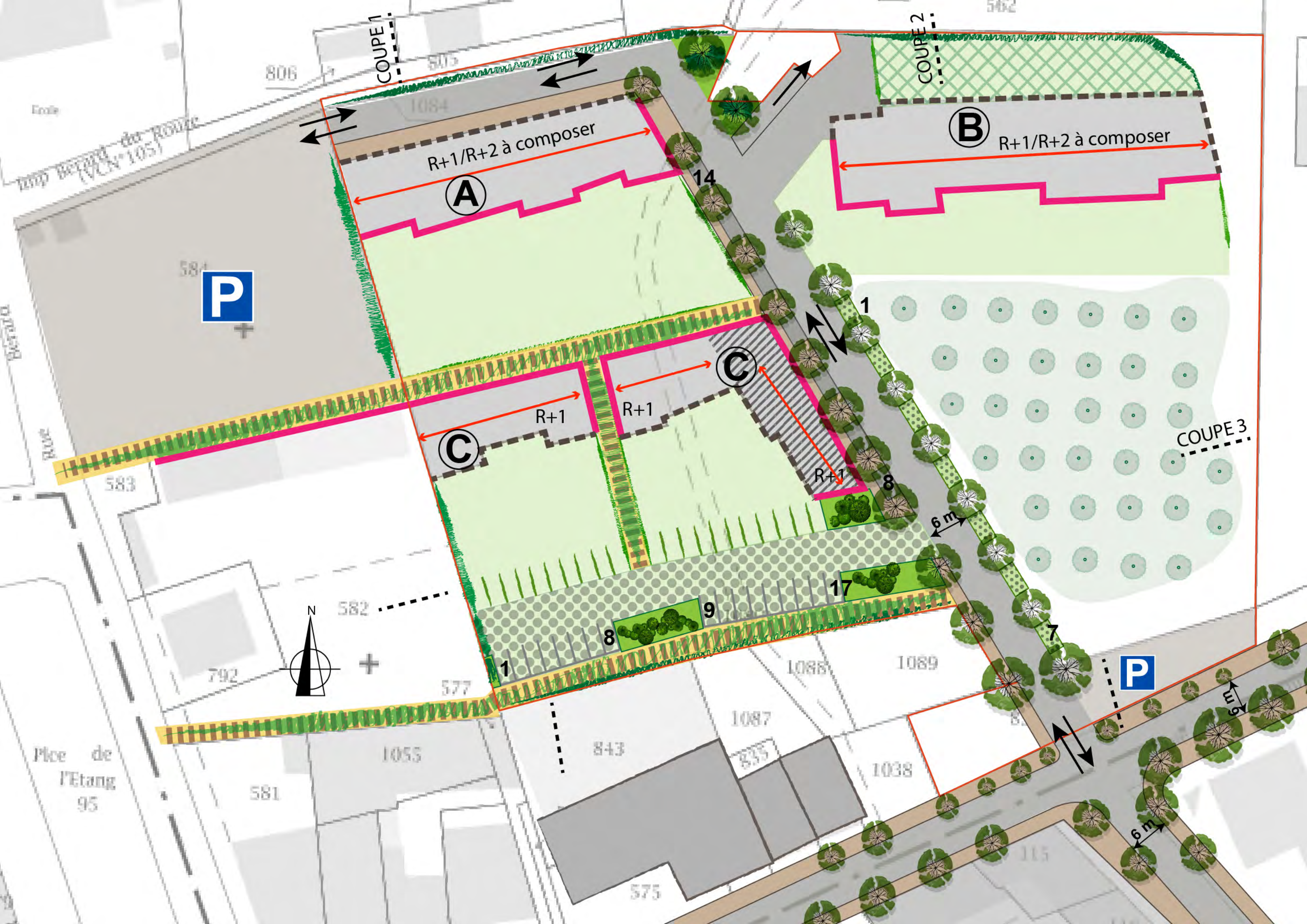
Partie à alimenter par le BE avec les éléments fournis par le PNRL

- Liste des éléments à modifier au règlement
- Liste des éléments à modifier au zonage
- Modifications induites par **l'OAP et par l'ensemble des dispositions nouvelles du PLU, y compris sur l'environnement.**

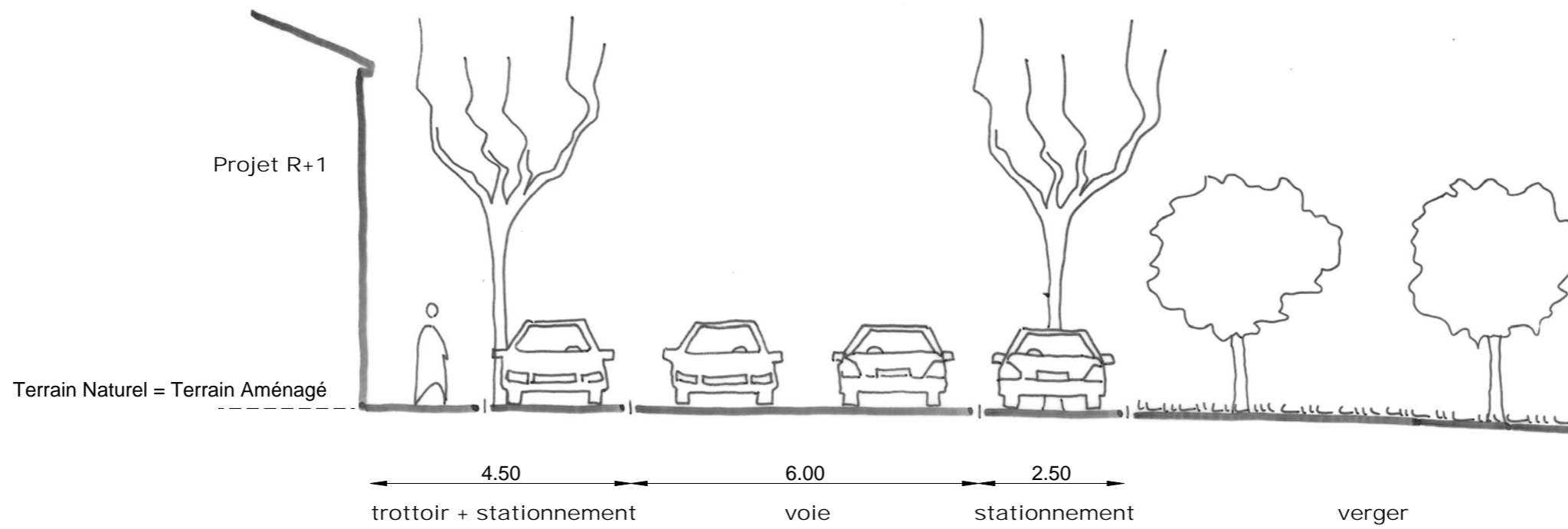
Penser à : saisine de la MRAE pour demande au cas par cas

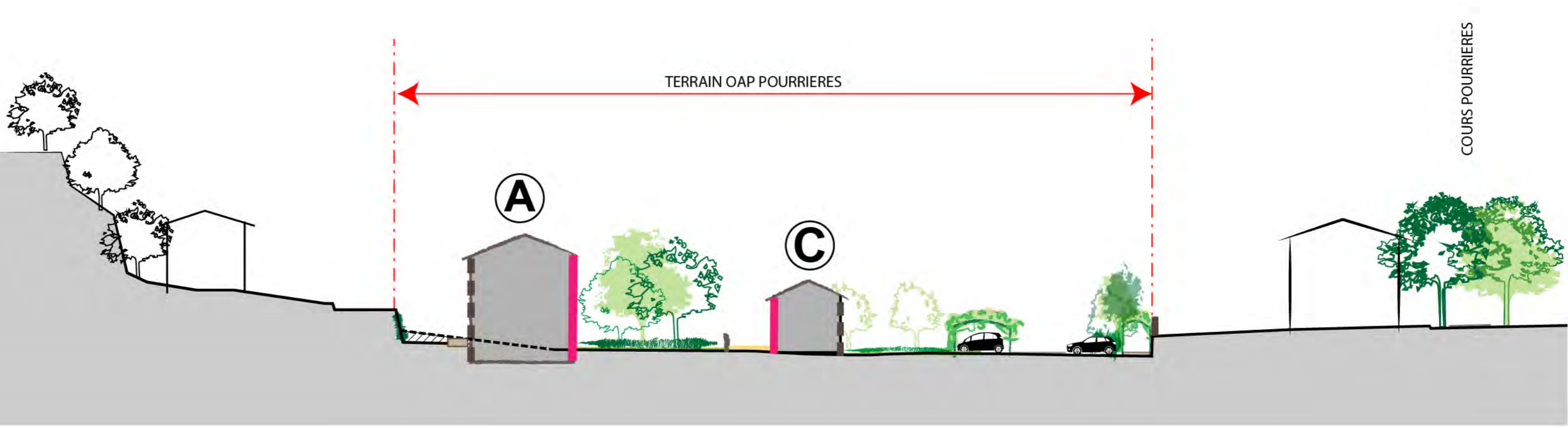
3 – Nouveau plan de zonage et règles graphiques modifiées

Partie à alimenter par le BE après modifs des documents

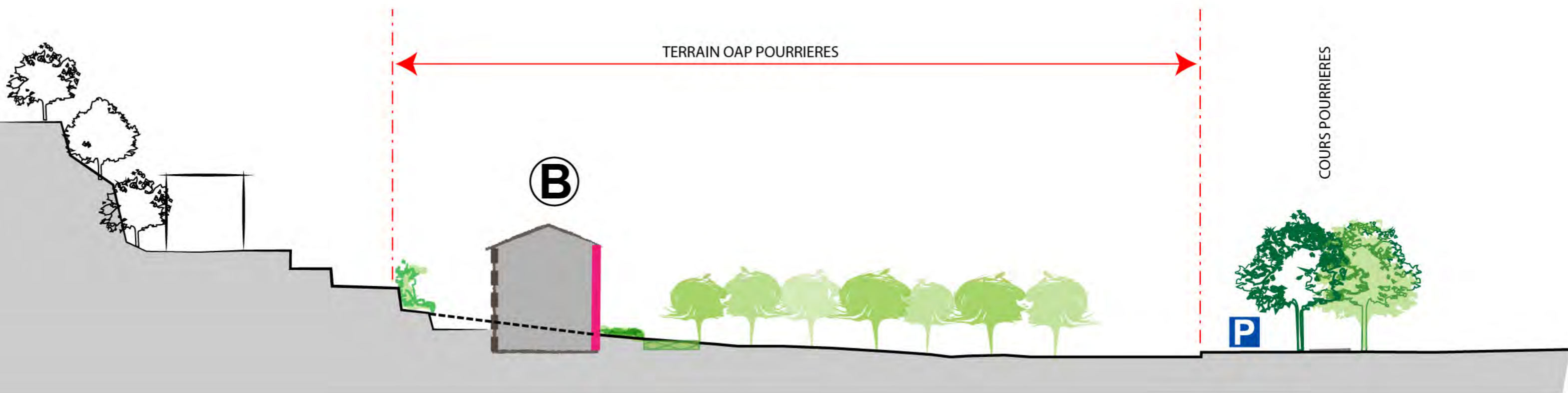


-  Réalisation d'espaces Verts Communs, placettes à aménager
-  Aménagement piétons à réaliser, sans surélévation par rapport à la voie de circulation des véhicules
-  Aménagement d'une voie végétalisée, perméable et drainante, circulaire exceptionnellement pour VL
-  Linéaire de gabarit alignement front bâti, à respecter
-  Sens principal de façitage de l'îlot constructible, à respecter
-  Front bâti libre
-  Voie piétonne paysagère et cyclable, avec espaces verts à aménager
-  Espace de stationnement perméable
-  Aménagement d'activités, de services et de commerces de proximité en rez de chaussée
-  Alignement d'arbre à constituer
-  Haies végétalisées/clôtures, à aménager
-  Verger existant à conserver
-  Espaces dédiés aux jardins privatifs paysagers
-  Espaces de stationnement privatifs
-  Accès, perméable et drainant, aux espaces de stationnements

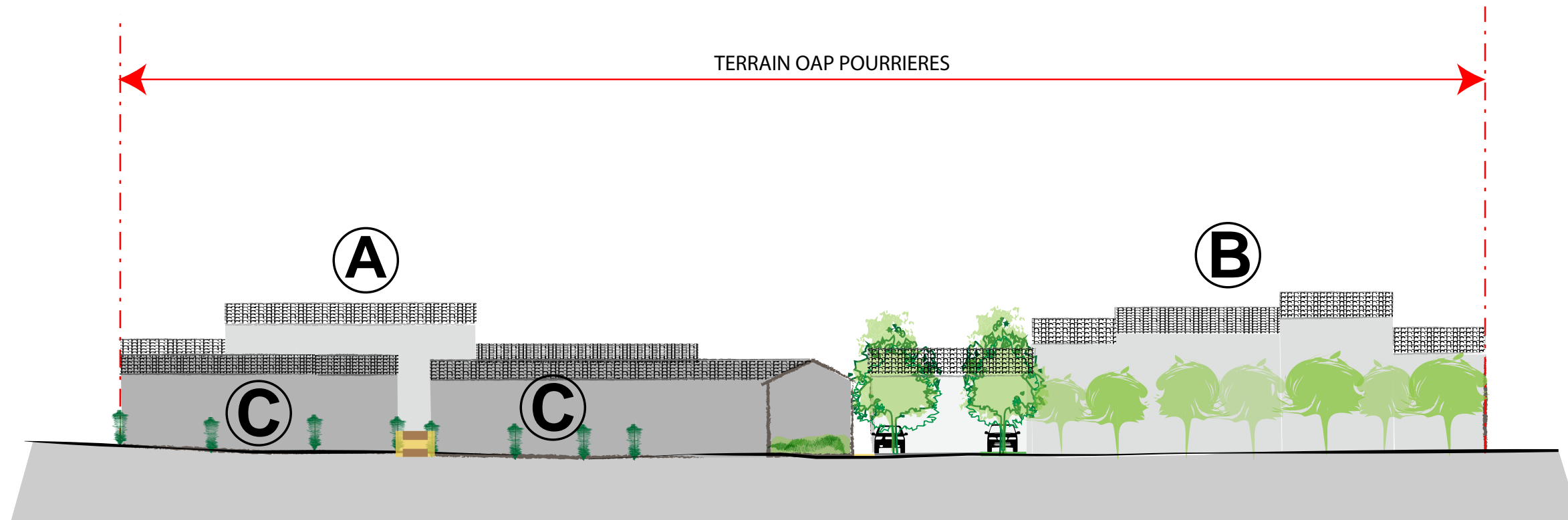




COUPE 1



COUPE 2



COUPE 3

OAP Pourrières – CUCURON

Orientations littérales

PREAMBULE :

Composition de l'OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Pourrières » définies ci-après sont assorties de plusieurs documents graphiques figurant en annexe du présent document qui expriment et complètent celles-ci, à savoir :

- Schéma de principe
- 1 coupe de voirie

Ces orientations d'aménagement et de programmation, avec leurs documents graphiques, sont établies en application des dispositions des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme. Pour rappel, elles sont opposables dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont assorties par ailleurs de données à caractère purement informatif, à savoir :

- Plan de situation
- Références architecturales et urbaines
- 3 coupes de principe : *les hauteurs indiquées correspondent aux hauteurs maximales des bâtiments résultant du règlement du PLU applicable à ce secteur. Les profils proposés sont indicatifs.*

Enjeux et objectifs de l'OAP

Situé à proximité immédiate du centre du village de Cucuron et adossé à la place de l'Etang, site inscrit mais également espace public majeur de la commune, le secteur « Pourrières » qui représente un périmètre de 1.6 ha environ constitue un secteur à fort enjeu pour la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Pourrières » visent à créer une véritable greffe urbaine pour le village de Cucuron. La commune souhaite ainsi encadrer le développement urbain, maîtriser cette unique extension urbaine et orienter l'aménagement d'un quartier futur durable et en accord avec l'identité communale.

L'enjeu de cette opération est de réaliser un ensemble principalement de logements, de grande qualité architecturale et environnementale. Il s'agira de concevoir des conditions d'aménagement qui soient à la fois conscientes de l'environnement (patrimonial et naturel), en cohérence avec le l'histoire urbaine de Cucuron et conformes 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 a pour objectif la réalisation sur ce site, une opération à dominante d'habitat, accessoirement de commerces et d'espaces publics. L'objectif est la création d'un nouveau quartier et d'aménagements et d'espaces publics de qualité : voiries, placettes, verger ouvert au public et stationnements qualitatifs. Le programme de logements sera traduit sous la forme de petits collectifs et d'individuels groupés. Il doit comprendre une part significative de logements aidés.

1. PERIMETRE

Le périmètre du secteur auxquels s'appliquent ces orientations est délimité ci-après :



2. PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

Nombre de logements à créer : entre 40 et 50 logements

Densité brute cible : 25 à 30 log/ha

Les éléments en italiques sont formulés à titre indicatif ou en guise de contexte aux principes et orientations énoncés.

Outre les principes énoncés par l'orientation d'aménagement et de programmation, des dispositions réglementaires relatives à la zone sont énoncées à titre de rappel.

INTEGRATION AU SITE

- *Le site de l'OAP de Pourrières est façonné par des éléments naturels et bâtis qui induisent l'orientation et l'implantation des constructions : la barre rocheuse de La Roque, la topographie du site, la nature du sous-sol.*
Il convient donc de veiller à : l'adaptation à la forme de cuvette du terrain, la gestion hydraulique, à la **nécessité d'aménagements légers** et à un aménagement au plus près du terrain naturel.
- *L'étude de reconnaissance des sols de géotechnique et de conception en phase APS (Avant-Projet Sommaire) montre des compacités de sol disparates en fonction des différents secteurs du site de l'OAP.*
Pour ces raisons, **l'implantation des bâtiments nécessitant les fondations et les dispositifs souterrains les plus importants (îlots constructibles A et B), devra s'effectuer sur la partie Nord du secteur de l'OAP.**
- *Les conditions d'aménagement visent à articuler le futur quartier aux limites du quartier existant et participer à la mise en valeur de ses abords. Pour ce faire :*
 1. **Un principe d'alignement avec le hangar agricole à l'Ouest du site est retenu**
 2. Une haie végétale le long du cheminement piéton située en limite Sud du secteur doit être plantée.
- Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :
 - **les déblais et remblais ainsi que l'abattage des arbres existants** devront être limités.
 - une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandé
 - **l'implantation des bâtiments devra respecter une orientation Est-Ouest des façades pour l'intégration paysagère et l'orientation des façades au Sud.**

ACCES ET CONNEXIONS

- **L'accès au nouveau quartier se fera principalement par la nouvelle voie créée en continuité du cours Saint-Victor et longera le mur de soutènement au Nord du quartier pour sortir via le parking actuel de l'Etang.** Cette voie sera à double sens.
- Au croisement des deux voies, un accès devra être assuré pour garantir **l'accès aux parcelles situées au Nord du site**
- Un accès perméable et drainant sera créé au Sud-Ouest du site afin de permettre **l'accès aux stationnements des habitations de l'îlot constructible C** et le stationnement public.
- Les emprises de la voirie **principale de l'OAP (prolongement du cours Saint-Victor)** doivent intégrer le cheminement piéton et cyclable tel que présenté dans la coupe transversale de la voirie principale de **l'OAP**. Les espaces piétons et cyclables seront réalisés au même niveau de sol que la voirie (sans surélévation).
- 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 ilots 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.**

STATIONNEMENT

- **L'aménagement du secteur** devra intégrer au minimum 30 places de stationnement public hors parkings existants.
- Environ 30 places privées seront réalisées en surface et 30 places publiques en surface. La localisation des espaces de stationnement en surface est indiquée sur le schéma de principe de l'OAP.
- Les **principes d'accès aux stationnements souterrains sont indiqués sur le schéma de l'OAP.**
- Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :
 - Les stationnements liés aux logements seront réalisés en souterrain des ilots constructibles A et B.
 - Les accès aux stationnements souterrains seront **réalisés dans l'emprise du bâti**

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

- Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel, 30% de la surface de plancher totale **à destination d'habitation** doit correspondre à du logement financé avec un prêt aidé
- **Les bâtiments de l'îlot constructible** dont les façades sont situées sur rue – pour la nouvelle voie créée en prolongement du cours Saint-Victor - pourront accueillir des commerces et services en rez-de-chaussée.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE ET PREVENTION DES RISQUES

- Le verger existant devra être conservé dans les limites indiquées sur le schéma de principe **de l'OAP** et dans le document graphique du zonage (zone N). Il deviendra un espace vert public pour le village. Afin de garantir sa pérennité et sa conservation, le verger ne pourra pas être traité comme un ouvrage 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, mono-spécifique, à port et feuillage identiques.**
- Comme indiqué sur le schéma de principe, un espace vert public sera créé à **l'angle du nouveau Cours St Victor et de l'accès aux stationnements** du Sud de la zone.
- 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.

- Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :
 - Les végétaux rustiques, adaptés au climat local et de croissance lente, ne nécessitant que **peu de taille et d'entretien seront privilégiés**. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et cheminements piétons. Le projet pourra se référer au cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au règlement.
 - **Les espaces de stationnement devront être plantés pour garantir l'ombrage. 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 surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
 - *Les caractéristiques topographiques et pédologiques du terrain impliquent une gestion fine des écoulements des eaux pluviales dans l'aménagement du secteur.* Il devra donc :
 - prévoir une imperméabilisation minimale des espaces non bâtis ;
 - intégrer des **dispositifs de collecte et d'infiltration naturelle** des eaux pluviales : fossés, noues, puisards, notamment aux abords des voiries ;
 - diriger les eaux non infiltrées vers les dispositifs collectifs de collecte des eaux pluviales existants ou à créer tels que des bassins de rétention enterrés sous voirie notamment.
 - Le niveau de performance énergétique attendu est équivalent au niveau argent du label Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM).

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET APPROCHE PATRIMONIALE

- **L'urbanisation du** secteur devra assurer le caractère groupé des constructions.
- Afin de ne pas créer de front bâti continu et rigide, les alignements définis dans le schéma **de principe de l'OAP** et matérialisés par la couleur rose, devront respecter un principe de décrochés multiples. On entend par décrochés un alignement en ligne brisée, **à l'inverse de** la ligne droite.
- **Le projet d'aménagement devra opter pour un principe d'ondulation du volume** 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 références sont mobilisables dans le document « Références urbaines et architecturales ».
- 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**.
- Conformément aux dispositions réglementaires de la zone, et pour rappel :
 - Pour des questions de respect des paysages et des cônes de vue, les hauteurs des îlots A et B ne peuvent dépasser le R+2
 - **L'îlot constructible C devra limiter sa hauteur afin de préserver le cône de vue vers le site de la Roque.** Ces hauteurs seront limitées en R+1.
 - 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.
 - 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.**

3. PHASAGE

Pour rappel et conformément au règlement de la zone, le site sera urbanisé au moyen d'une opération unique d'ensemble afin notamment d'assurer une meilleure cohérence d'ensemble et dans le temps.

OAP Pourrières – CUCURON

Références urbaines et architecturales

➤ Le projet pourra s'inspirer des esquisses suivantes



- Groupement des constructions
- **Principe d'ondulation du volume** : hauteurs variables avec hauteur maximale au centre du groupement
- Implantation dans la pente



- Alignement avec variation des hauteurs
- Transition entre espace public et privé
- **Accroche à l'espace public**



- **Traitement d'angle en R+1**
- **Traitement de l'extrémité de l'ensemble bâti en R+1**
- Variations des hauteurs

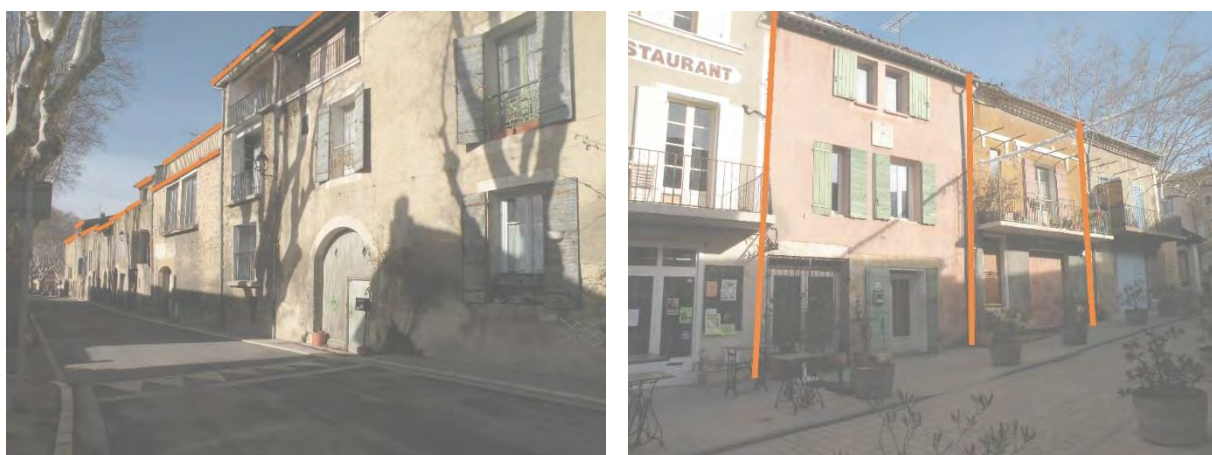
Le **projet pourra s'inspirer des références architecturales** ci-dessous.

Roquecolombe, Sannes



- Groupement des constructions
- Ondulation du volume : hauteurs variables avec hauteur maximale au centre du groupement
- Implantation dans la pente

Cucuron, boulevard du Sud et rue de l'Eglise



- Déstructurations horizontale et verticale des alignements



Lourmarin, rue du Grand Pré

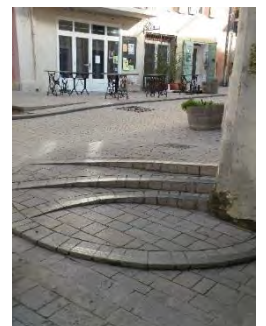
- Destructuration des alignements
- Construction dans la pente
- Construction dans la pente
- Effet rue
- Rigidité brisée par le jeu de des hauteurs, les alignements de fenêtres, les couleurs, les ouverture en façade

Cabrières d'Aigues, rue de l'église



Cucuron, rue Léonce Briugne et rue de l'église :

- Construire dans la pente
- Gestion du dénivelé
- Place du végétal en façade



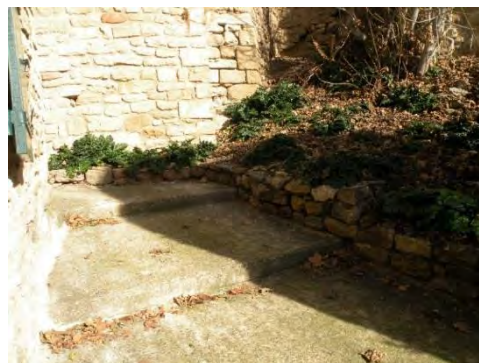
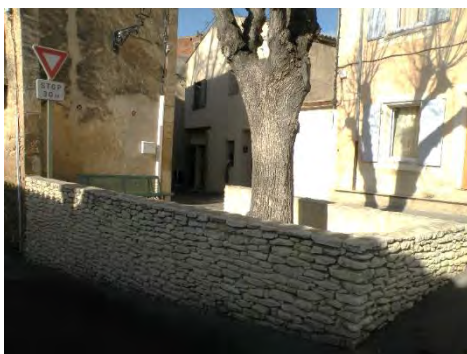
Lourmarin, avenue Henri Bosco et avenue Philippe de Girard : transition entre espace public et espace privé et alignement et effet rue sans rigidité



Cucuron, Cours Pourrières



Cucuron, rues et ruelles du centre-ville : place du végétal en ville



MODIFS GENERALES DU REGLEMENT et ZONAGE

- Intégrer la recodification du code urbanisme dans sa partie législative, pas de modernisation du PLU envisagée
- Au zonage et dans les dispositions générales du PLU > inscrire les éléments paysagers au L151-23 situés hors OAP mais qui participent à son insertion paysagère : haie de cyprès
- Eléments paysagers à créer au titre du R151-43 2° : **haie entre le parking de l'Etang et îlot A**, alignement **d'arbres** cours Saint Victor nouveau, espace vert **à l'angle du cours nouveau et de l'accès aux stationnements de l'îlot C**, espace vert à la sortie du chemin traversant îlot C+ ajouter dans les dispositions générales du règlement les règles associées : protection maximale et replantation. Pour la haie de cyprès, replantation au même endroit avec des essences de la même **espèce ou d'une espèce** adaptée au climat local.
- Tracé des voies, voiries et cheminements piétons au titre du L151-38 CU dans le zonage
- Insérer secteur particulier de hauteur maximale **en R+1 correspondant à l'îlot C au zonage** au titre du L151-18
- Intégrer un secteur de performance énergétique renforcé au titre du L151-21 au zonage et les règles associées dans les dispositions générales du règlement (rappelée dans la zone 1AU concernée).
- Etude TANGRAM à intégrer comme annexe au règlement, comme cahier de recommandations architecturales et paysagères du site de Pourrières.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Chapeau à changer pour inclure les modifications indiquées ci-dessus (L151-23 ; secteur de performance énergétiques, secteur de hauteur maximale).

1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Inchangé

1AU2 : 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 unique **d'ensemble**, hors aménagements et équipements publics.

2 – Conditions particulières

- Retrait du « au moins » 30% de la surface **de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat**
- **Autoriser l'implantation de commerces et services de proximité**

3 – Occupations admises sous conditions

Modifications

Sont admis les **exhaussements et affouillements (...)** dans la limite d'une hauteur de 1m pour les remblais et d'une profondeur de 3m pour les déblais.

Ajouts :

- **l'abattage des arbres existants** devra être limité au maximum
- une intégration des voiries et des cheminements au plus près du terrain naturel est demandé

1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

Inchangé

1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

3 – Eaux pluviales

Remplacer le contenu

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 pluvial seront, sauf justification **particulière, mutualisés à l'échelle de l'opération.**

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.

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

En remplacement

Pour rappel, **les constructions nouvelles** devront suivre les principes d'implantation définis dans l'OAP.

- Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 0 à 18 m de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer

1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Inchangé

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Inchangé

1AU 8 EMPRISE AU SOL

Inchangé

1AU 9 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Modification* : Pour toute construction nouvelle, la hauteur du bâtiment ne peut excéder deux niveaux au-dessus du rez-de-**chaussée, dans la limite de 9 m à l'égout du toit ou de l'acrotère**
- Dans le secteur particulier de hauteur maximale **délimité au plan de zonage au titre de l'article L151-18**, la hauteur des constructions est limitée en R+1.
- *Retrait* : **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics (...)** lorsque les besoins techniques le justifient.

1AU 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Aspect général :

- 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.**

3 – Orientation :

- 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.**
- Retrait § sur zones de ruissellement pluvial : superflu.

8 – Menuiseries et huisseries extérieures

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

9 – Détails architecturaux

Retrait : **On évitera l'ajout de balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.

11 - Clôtures :

- Clôtures sur rue :
 - Retrait de la possibilité de murs maçonnés pour question ruissellement pluvial
 - Retrait du doublement de la haie végétalisée par le grillage
 - les clôtures seront traitées de manière végétale uniquement éventuellement doublées de dispositifs légers tels que des ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saules, avec une hauteur comprise entre 0.5 et 1.5 m
- Clôtures entre les jardins privés :
 - les clôtures seront traitées de manière végétale uniquement éventuellement doublées de dispositifs légers tels que des ganivelles ou gaulettes de châtaignier ou de saules, avec une hauteur comprise entre 0.5 et 1.5 m

1AU 11 STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

A ajouter

- Les stationnements correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles seront réalisés en souterrain des constructions dont la hauteur est limitée en R+2 (constructions hors secteur particulier de hauteur maximale).
- **Les accès aux stationnements souterrains seront réalisés dans l'emprise du bâti**

1AU 12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A modifier

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 sera** constitué de surfaces non imperméabilisées en incluant les espaces de circulation et de stationnement perméables.

A ajouter

- 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 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

1AU 13 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.

1AU 14 OBLIGATIONS EN METIRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Inchangé



EQUIPE

Clara PELTIER, urbaniste, coordination des études
Virgine PINEAUD, architecte, architecte-conseil de Cucuron
Patrick COHEN, architecte du patrimoine, responsable du pôle Patrimoine culture et Aménagement durable

MAITRE D'OUVRAGE



Commune de
Cucuron

Parc naturel régional du Luberon
60, place Jean Jaurès • BP 122 • 84400 Apt Cedex
Tél. +33 (0)4 90 04 42 00 • www.parcduluberon.fr