



Plan Local d'Urbanisme

**Commune
de Pernes les Fontaines**

Approbation du PLU

Décembre 2016

L'Atelier AVB - Viviane Berti - 06 63 93 65 33 - 09 50 87 86 90

Pièce 5.3 : orientation d'aménagement et de programmation

**Pièce 5.3. Orientation d'Aménagement
et de Programmation :**

Quartier de La Fabrique

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Quartier de la Fabrique



Pièce 5.3. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Fabrique Sud

Décembre 2016 - L'Atelier AVB - Landfabrik

1. Objectifs d'aménagement

Ce quartier d'une surface de 11 hectares doit se développer sous forme d'habitat mixte, d'habitat individuel et de petits collectifs allant du RDC au R+2 et dans le cadre d'un plan d'aménagement qui respecte les co-visibilités avec le vieux village. Il doit permettre d'achever l'entrée de ville depuis la route de Mazan en tenant compte des règles issues de la ZPPAUP (servitudes du PLU en vigueur).

Le parti d'aménagement retenu est de :

- préserver les vues sur le village en recréant un paysage plus naturel et soigné d'entrée de ville qui respecte le parcellaire actuel (haie de cyprès, deux cabanons) d'une surface minimum de 10 000 m² (y compris bassin de rétention), et qui prend place en arrière de la route de Mazan (à droite en rentrant dans Pernes, les espaces situés à gauche étant protégés par la rue inondable qui doivent restés agricoles).
- créer des ensembles bâtis donnant sur un parc naturel de manière à préserver le cadre paysager des lieux,
- planter de manière prioritaire des habitations en R+1 et quelques bâtiments en R+2 de manière à préserver d'une part les vues sur la silhouette villageoise et d'autre part, de limiter l'apport de population sur un quartier soumis à un risque d'inondation modéré. L'épannelage doit prévoir une composition en alternance entre les bâtiments en R+1 et ceux en R+2.
- respecter les niveaux de densité variable imposée au SCoT du bassin de vie d'Avignon,
- créer une voie structurante de desserte depuis la RD 1, à partir d'un nouveau giratoire, qui permettra d'irriguer l'ensemble du quartier à partir du chemin de la fabrique, lui-même recalibré,
- composer le quartier d'une armature verte et irriguées de voies modes-doux, qui longe notamment le canal.

2. Description du projet - le programme

La surface du quartier s'élève à un environ 11 ha et se décompose en deux parties, un secteur A pouvant accueillir 123 logements et un secteur B, devant en accueillir 155. Le nombre de logements total prévus est compris dans un minimum de 270 logements sans dépasser un maximum de 278 logements, soit une densité moyenne de 25 logements à l'hectare sur l'ensemble de la zone.

Une obligation de production de 30% de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 83 logements. Leur répartition est prévue sur l'ensemble du quartier.

Le projet s'organise autour d'un vaste parc naturel situé aux abords du canal et de la route du Mazan et à partir de laquelle des ensembles bâtis permettent de constituer une façade urbaine de qualité. Cette façade urbaine se compose d'un habitat sous forme de petits collectifs ponctués de bâtiments en R+1 et R+2.

Sur les arrières de la zone d'habitat qui vient se greffer aux quartiers adjacents existants, prend place un habitat sous forme de maison individuelle majoritairement en cœur de parcelle et en mitoyenneté. Les hauteurs ne dépassent pas le R+1.

Des poches vertes qui pourront être composées d'aires de jeu, d'espaces plantés à usage d'espaces communs pour les habitants du quartier, sont aménagées en différents points.

Des liaisons modes-doux sont prévues entre le parc paysager, le centre ville et les quartiers limitrophes, mais aussi le long du canal.

La desserte du quartier s'effectue depuis le chemin de la Fabrique à partir d'un nouveau giratoire d'accès crée sur la RD1.

Des poches de stationnement sont prévues sur chacun des sous-secteurs.

Un bassin de rétention des eaux de pluie est prévu sur le parc.

3. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Même si l'aménagement de ce quartier correspond à l'orientation générale du PADD « Densifier et diversifier le tissu aggloméré de Pernes centre situé au Nord de l'axe RD 1 – RD 28 », la présence du risque d'inondation et les servitudes de la ZPPAUP, imposent au site de recevoir une urbanisation de faible densité, en faisant de la route de Mazan, une entrée de ville attractive.

Il comporte des objectifs de production de logements sociaux afin de répondre aux obligations de la Loi DALO, le PLH et le SCoT du bassin de vie d'Avignon. Un seuil minimum de 30 % de logements sociaux est à respecter.

4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2) et le nombre de logements minimum,
- le maintien d'éléments existant (bâti ou paysage- cabanons-haies),
- la présence de poches de stationnement et d'espaces libres qu'ils soient publics ou privés.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Fabrique Sud figure en page 6.

Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau ci-après.

Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU en zone 1AUH2.



SURFACE SECTEUR D'ÉTUDE : 11 ha
SURFACE HAB EXISTANTE : 0.13 ha
VOIRIE + PARCELLE : 7.9 ha
SURFACE ESPACES VERTS + BASSIN : 3.42 ha
CAPACITÉ TOTALE DE LOGEMENTS: 278 logements
SOIT 25 logements/ha

Schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation

Quartier de la Fabrique Sud

Légende

-  Périmètres de l'opération
-  Secteur de petits collectifs
-  Secteurs de plots collectifs
-  Secteur de maisons individuelles
-  Habitat existant
-  Emplacement pour bassin de rétention des eaux pluviales
-  Espaces verts d'accompagnement
-  Maillage modes doux
-  Voirie structurante
-  Poches de stationnement paysagées

ZONE A - LA FABRIQUE SUD -123 LOGEMENTS

SOUS ZONE A1
 50 appartements dans des petits collectifs en R+1 / R+2
 (Type du T1 au T4)
 - Surface 1 ha
 - soit 50 logements à l'ha

SOUS ZONE A2
 55 appartements dans des plots de 4 logements en R+1 / R+2
 (Type du T1 au T4)
 - Surface 1.36 ha
 - soit 40 logements à l'ha

SOUS ZONE A3
 18 maisons individuelles en coeur de parcelle
 Surface de parcelle moyenne située entre 250 m² et 500 m²
 - Surface 1.14 ha
 - soit 16 logements à l'ha

ZONE B - LA FABRIQUE SUD - 155 LOGEMENTS

SOUS ZONE B1
 70 appartements dans des petits collectifs en R+1 / R+2
 (Type du T1 au T4)
 - Surface 1.34 ha
 - soit 52 logements à l'ha

SOUS ZONE B2
 75 appartements dans des plots en R+1 (Type T4)
 - Surface 0.85 ha
 - soit 35 logements à l'ha

SOUS ZONE B3
 10 maisons individuelles en coeur de parcelle
 Surface de parcelle moyenne située entre 250 m² et 500 m²
 - Surface 0.6 ha
 - soit 15 logements à l'ha

4.1. accessibilité et desserte	<p>La desserte du quartier s'effectue en un seul point depuis un nouveau giratoire crée au niveau de l'intersection de la RD 1 et du chemin de la fabrique lui même élargi. Deux boucles desservent chacun des deux quartiers. le chemin de la Fabrique à partir duquel se connecte une voie de desserte en boucle interne au quartier.</p> <p>Des voies modes-doux assurent des passages entre le parc péri-urbain et le quartier d'habitat.</p>
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	<p>Sont considérées comme voiries principales nécessaire à l'aménagement des constructions, les voies reportées sur le schéma. Ces voies principales devront obligatoirement intégrées des espaces de circulation dédiés aux modes doux.</p> <p>L'aménagement de ces voies devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée de la population attendue.</p> <p>Les voies de circulation auront le profil suivant : L'emprise minimum de la voirie sera de 10 m. Sur ces axes, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes. La partie circulée aura une emprise minimum de 5,8 m avec de part et d'autre des cheminements piétons d'une largeur de 1,4m. Une ou deux bandes formant une largeur de 1,4 m sont à intégrer dans le profil de manière à paysager la voie (plantation d'arbres et d'arbustes).</p> <p>La voie modes doux qui traverse la frange végétale de transition permet de relier les différentes zones aux quartiers environnants. Cette voie mixte (piéton/cycle) d'une largeur de 3,5 m maximum séparera le flux piéton du flux cycle.</p>
4.3. Organisation globale du site	<p>Le site s'organise autour d'un parc paysager naturel qui respecte le caractère rural et agricole en accueillant notamment un ouvrage de rétention des eaux de pluie qui devra être aménagé avec soin.</p> <p>Le quartier d'habitat prend place en arrière du parc et doit s'organiser des ensembles bâtis offrant des ouvertures sur les limites du parc naturel.</p> <p>Doivent être créés des espaces verts de proximité.</p> <p>La poche de stationnement reportée sur le schéma est réservée au stationnement des</p>

	visiteurs. Cet espace sera planté et devra respecter à ce titre les règles de l'article 13 de la zone 1 AUH2 du règlement
4.4. Implantations des constructions	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma de la page 6 et du règlement de la zone 1 AUH2. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 7,50 mètres sur certaines zones et 9 mètres sur d'autres (R+2).</p> <p>Les espaces verts ; parcs et armatures vertes inscrites au schéma de la page 6 sont reportés sur le document graphique qui les protègent au titre de l'application de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respecter ces principes de protection.</p>
4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles	<p>Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige, ▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places, ▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). ▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et ▪ avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. ▪ les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques et mellifères nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets. ▪ Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés

	<p>et intégrés dans un aménagement paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le traitement de l'armature verte cherchera à s'intégrer aux structures paysagères et rurales en place. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbres et arbustes seront plantés en bosquets ou en haie champêtre. Les arbres situés dans le périmètre devront être conservés au maximum dans l'aménagement. <p>Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées: aire de jeux, jardins partagées et/ou familiaux, zone de pique nique.</p>
4.6. Gestion des eaux pluviales	<p>Le risque d'inondation par les eaux de ruissèlement qui existe sur la commune ne devra pas être aggravé, il convient que des dispositions soient prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser. Plusieurs moyens seront utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables. <p>Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, par végétalisation des toitures.