



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 5.2 : orientation d'aménagement et de programmation

**Pièce 5.2. Orientation d'Aménagement
et de Programmation :**

Quartier de l'Argelouse

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Quartier de l'Argelouse



1. Objectifs d'aménagement

Ce quartier doit se développer sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs en R+1 maximum. Situé en frange d'urbanisation, aux pieds des collines des Monts du Vaucluse, il doit permettre d'achever de manière harmonieuse l'enveloppe du bâti existante en y développant une urbanisation modérée qui tienne compte des caractéristiques paysagères du site, de la préservation des cônes de vue sur la tour de l'horloge et du type d'urbanisation environnante.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter deux poches d'habitat sous formes de maisons individuelles en mitoyenneté ou en cœur de parcelles,
- implanter une poche d'habitat sous forme de petits collectifs en R+1,
- limiter les hauteurs du bâti en R+1 de manière à assurer une gradation à la baisse en s'éloignant des zones d'habitat plus compactes, et de préserver les vues caractéristiques du village,
- respecter les niveaux de densité variable imposée au SCoT du bassin de vie d'Avignon,
- créer un réseau de voie structurante qui rattache le fonctionnement du quartier aux chemins de l'Argelouse et du Peyrard,
- de composer le quartier d'une armature verte traitée notamment sous forme de frange végétale en limite de zone d'urbanisation, support de voies mode doux, afin d'assurer un lien avec les équipements publics et la campagne.

2. Description du projet - le programme

La surface du quartier s'élève à près de 6,3 hectares. Le nombre de logements prévus est compris dans un minimum de 90 logements sans dépasser un maximum de 95 logements. Sur l'ensemble du quartier, la densité globale est de 15 logements à l'hectare.

Une obligation de production de 30% de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 27 logements et un maximum de 29 logements. Leur répartition est prévue au sein des trois secteurs d'aménagement.

Le projet s'organise autour de trois poches d'habitat reliées pour la première au chemin de l'Andra, la seconde au chemin de l'Argelouse et la troisième au chemin du Peyrard.

- la zone A de **1,28 ha**, accueille une mixité de logements individuels en cœur de parcelle ou en mitoyenneté. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7,50 mètres au faitage. Le nombre de logements minimum à produire est fixé à 21.
- la zone B de **3,15 ha**, accueille une mixité de logements individuels en cœur de parcelle ou en mitoyenneté et une petite zone d'habitat en collectif en R+1. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7,50 mètres au faitage. Un espace est dédié à la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux de pluie. 30 logements minimum sont à construire sur ce secteur.
- la zone C de **1,96 ha**, accueille une mixité de logements individuels en cœur de parcelle ou en mitoyenneté. La hauteur maximum des constructions est fixée à 7,50 mètres au faitage. 32 logements minimum sont à construire sur ce secteur.

Le cœur du quartier se compose d'une armature verte de 1,2 hectares qui doit être aménagée sous forme de terrain de jeux par exemple de proximité et reliée à des mode-doux qui se connectent aux poches d'habitat. Des poches de stationnement ponctuent le quartier ainsi que des espaces verts plus ponctuels.

L'aménagement d'une liaison verte, en frange sud-est, doit constituer le support d'une voie mode-doux qui doit assurer des liens directs avec l'école Marie Mauron, d'une part et la campagne, d'autre part.

Un bassin de rétention des eaux de pluie est prévu sur la zone B.

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

Conformément à l'orientation générale du PADD « Préserver de l'urbanisation la partie agglomérée de Pernes située au sud de l'axe RD1 – RD 28 », l'aménagement de ce secteur vise à achever l'urbanisation située entre le chemin de Fontblaque et l'avenue René Char. Les franges urbaines de ce nouveau quartier d'habitat doivent s'intégrer à leur contexte environnant en permettant de créer des formes urbaines respectueuses des sites naturels avec lesquels elles cohabitent et des formes d'urbanisation des alentours.

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 existants (bâti ou paysage),
- 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 l'Argelouse 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

Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU à la zone 1 AUH1.



SURFACE SECTEUR D'ETUDE : 63 600 m² soit 6,36 ha
 dont SURFACE HAB EXISTANT : 0,16 ha
 dont SURFACE VOIRIE + PARCELLE : 3,1 ha
 dont SURFACE ESPACES VERTS ET BASSINS : 1,9 ha

CAPACITE TOTALE DE LOGEMENTS :
 95 logements soit 15 logements / ha

SOUS ZONE A
 21 maisons individuelles
 - Surface 1,28 ha
 - Soit 16,5 logements à l'ha

SOUS ZONE B
 19 logements de petit collectif en R+1
 23 maisons individuelles
 - Surface 3,1 ha
 - 13,5 logements à l'ha

SOUS ZONE C
 32 maisons individuelles
 - Surface 1,9 ha
 - Soit 16,5 logements à l'ha

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

Secteur de l'Argelouse

Légende



Périmètre de l'opération



Secteur de petit collectif en R+1



Secteur de maison individuelle en coeur de parcelle



Secteur de maison individuelle mitoyenne



Habitation à intégrer dans le projet



Espaces verts



Emplacement pour bassin de rétention des eaux pluviales



Poche de stationnement



Voirie structurante



Maillage modes doux

<p>4.1. accessibilité et desserte</p>	<p>La desserte du quartier s'effectue en plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la zone A est desservie depuis une voie nouvelle qui desservira également la zone B en venant se raccorder d'une part au chemin de Landra et d'autre part au chemin de l'Argelouse, ▪ la zone C bénéficie d'une desserte par le sud, depuis le chemin de Peyrard. Un emplacement réservé de désenclavement de la poche d'habitat est prévu sur le plan de zonage, <p>Une voie mode doux structure et traverse l'ensemble des trois poches d'habitat en limite Est de la zone 1 AUH1 du PLU.</p>
<p>4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes</p>	<p>Sont considérées comme voiries principales nécessaires 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>Les zones B et C doivent bénéficier d'une desserte en boucle.</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 mètres. Sur ces axes, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes. La partie circulée aura une emprise minimale de 5,8 mètres avec de part et d'autre des cheminements piétons d'une largeur de 1,4 mètres. Une ou deux bandes formant une largeur de 1,4 mètres sont à intégrer dans le profil de manière à paysager la voie (plantation d'arbres et d'arbustes).</p> <p>La voie mode-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 mètres maximum séparera les flux piétons et cycles.</p>

4.3. Organisation globale du site	<p>Le site s'organise autour de trois poches d'habitat qui peuvent être aménagées indépendamment les unes des autres sous réserves de créer les voies nécessaires à leur désenclavement.</p> <p>Doivent être créés des espaces verts de proximité comme l'indique le schéma de la page 6 et un espace vert commun sous forme de square de 3 500 m² minimum.</p> <p>Les poches de stationnement reportées sur le schéma sont réservées au stationnement des visiteurs. Ces espaces seront plantés et devront respectés à ce titre les règles de l'article 13 de la zone 1 AUH1 du règlement.</p>
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 AUH1. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 7,50 mètres autorisant du petit collectif en r+1 sur la zone consacrée.</p> <p>Les espaces verts ; franges vertes 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-III-2° du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respectés 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).

<p>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Le traitement de l'armature verte cherchera à s'intégrer aux structures paysagères en place. Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage et d'espèces mellifères. 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. ▪ 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>Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.</p>
<p>4.6. Gestion des eaux pluviales</p>	<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. Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).