



## Plan Local d'Urbanisme

Commune  
de Pernes les Fontaines

Modification simplifiée n°1 du PLU

PLU approuvé en décembre 2016

PLU arrêté le 26/11/2015  
PLU approuvé le 01/12/2016

Modification n°1 du PLU :  
le 28/02/2019

Modification simplifiée n°1  
du PLU : le 19/12/2019

Pièce 5.5. Orientation d'Aménagement  
et de Programmation

Pièce 5.5. Orientation d'Aménagement  
et de Programmation :

Quartier de la Paroisse

## Localisation du quartier de la Paroisse dans la Commune



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



Le périmètre de l'OAP de la Paroisse s'étend sur 4 000 m<sup>2</sup>.

Il comprend :

- un ancien bâtiment industriel,
- des bâtiments annexes,
- deux logements,
- des espaces verts libres de constructions.



## 1. Rappel historique

Au début du XXe siècle, le marquis d'Anselme construit un atelier sur ces terrains jouxtant le Cours Frizet, c'est l'usine Saint Montant qui, de mémoire d'Homme, fabriquait des berlingots et sucreries. Il s'agit du site concerné par la présente OAP.

Le marquis habitait le Château Quai de Verdun.

La famille FONTANA a racheté le site entre les deux guerres pour y créer une usine agro-alimentaire traitant les produits locaux.

Les deux frères FONTANA Honoré et Léon, s'installent au retour de la guerre de 1939-1945.

Le « FF » sur la cheminée indique « Fontana Frères ».



*Vue du site depuis l'église de Notre Dame de Nazareth*



*Vue du site depuis le parking Frédéric Mistral*

Pendant un demi-siècle, ils vont transformer les produits agricoles du terroir Pernois avec les cerises blanches au sirop, les tomates en coulis ou en morceaux, les épinards en purée, les pommes en compote. L'usine faisait également de la prestation de services pour le sertissage des boîtes de conserve pour le compte des familles qui faisaient leurs propres conserves.

L'usine s'est agrandie dans les années 1950 puis 1960 avec la construction de deux hangars métalliques. La marque de l'usine était « SONPOIDOR ». L'activité s'est arrêtée dans le courant des années 1990.



*La cheminée Fontana*



*Bâtiments en façade du cours Frizet*

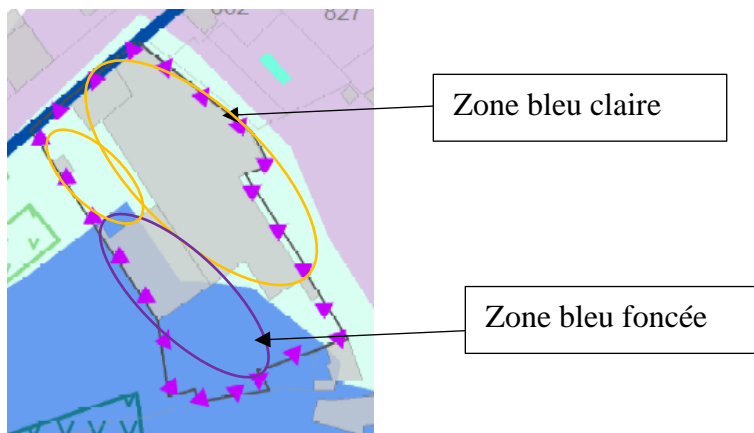


*Vue de l'ancien site industriel depuis l'intérieure*

## 2. Objectifs d'aménagement

L'ancien site industriel, dénommé « La Paroisse » est situé en milieu urbain dense (en bordure du Cours Frizet), à proximité de l'église de Notre Dame de Nazareth et de la rivière La Nesque. Cette dernière induit un risque d'inondation de deux niveaux sur le site à aménager dont il est nécessaire de tenir compte :

- 80 % de l'OAP est ainsi concernée par une zone d'aléa faible de niveau 5, bleu clair, définie comme une zone urbanisée dans le PAC inondation de l'Etat, autorisant les constructions nouvelles sous réserve de respecter un plancher de 0,70 mètres. L'évolution des constructions existantes est quant à elle autorisée ainsi que les ERP ;
- 20% de l'OAP est concernée par zone d'aléa forte, bleu foncé, correspond aux secteurs les plus exposés aux risques, situés dans le centre urbain dense, le principe est d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité globale des personnes et des biens. Ainsi, seul le hangar ouvert existant et des espaces non bâtis qui ne le seront pas dans le projet est concerné par ce niveau de risque.



Au regard de la contrainte du risque et de son classement en milieu urbain dense, il est donc possible d'envisager la reconversion de l'ancien site industriel. Afin de respecter le caractère, d'une part, historique des lieux et d'autre part économique du centre ancien dont la vocation est liée aux développements des métiers d'art, le projet doit accueillir :

- une mixité de fonctions : création d'un centre d'artisanat d'art au sein de l'ancien bâtiment industriel à réhabiliter pouvant accueillir des commerces, services et restauration en lien avec la vocation du centre d'art, des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition.
- des services d'intérêt collectif,
- quatre logements dont deux en réhabilitation et deux nouveaux,
- des espaces où seront conservés les témoignages des activités du passé (salle des autoclaves et ateliers),

Les espaces plantés existants doivent également être maintenus ainsi que des bâtiments particuliers (cheminée et pont à bascule),

L'opération pourra bénéficier du parking public existant bordant le cours Frizet.

#### Principes de renouvellement urbain de La Paroisse

Le bâtiment d'activité devra être réinvesti et réaménagé pour accueillir plusieurs fonctions, centre d'artisanat d'art et liés à celui-ci, commerces, services et restauration. L'opération doit aussi permettre de contribuer à l'amélioration d'un espace dégradé qui devra donner une image valorisante au cœur historique tout en conservant son histoire industrielle.

Les accès piétons et la visibilité du site seront assurés depuis le front bâti du cours Frizet. L'entrée du centre d'artisanat d'art sera travaillé en lien avec la silhouette urbaine du Cours Frizet.

Les logements seront situés à l'étage (rehaussement lié aux contraintes inondation), de part et d'autre du site. Chaque bloc de deux logements dispose d'une entrée particulière.

Certains éléments à valeur historique sont à conserver telles que la cheminée et le pont bascule.

Le parti d'aménagement retenu est donc de :

- préserver les vues sur le village et l'église en remodelant le bâti sans dépasser la hauteur des habitations environnantes,
- maintenir la cheminée et le pont bascule, élément de repère et trace du passé industriel,

- maintenir l'accès depuis le cours Frizet et traiter les espaces libres par des continuités douces,
- conserver la volumétrie actuelle du bâtiment industriel, seul site économique de Pernes les Fontaines en l'état, témoignant du passé industriel agro-alimentaire.

### 3. Description du projet - le programme

**La surface du secteur de renouvellement urbain s'élève à 4000 m<sup>2</sup>. Le nombre de logements prévu est de 4. Le reste des anciens bâtiments doit accueillir des activités économiques liés au centre d'artisanat d'art avec des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition, un restaurant et des commerces en lien avec la thématique du Centre d'Artisanat d'Art.**

Le projet s'organise autour du bâtiment existant et des espaces libres qui sont à conserver et réaménager en espaces piétons notamment. Des liaisons douces sont ainsi à rechercher entre le cœur du site et les espaces de parking existants aux abords ainsi que le secteur de l'église.

Le front bâti à l'alignement sur rue donnant sur le cours Frizet est à conserver, il a vocation à constituer l'entrée du centre d'artisanat d'art et pourra accueillir des commerces, un restaurant et divers services. Le centre d'artisanat d'art prendra place au sein du corps du bâtiment existant qui devra être réhabilité.

Les logements seront situés de part et d'autre du site, lequel dispose d'un accès coté Nord (cours Frizet) et Sud (Eglise) (voir schéma). Ils seront situés à l'étage ou réhaussés de 70 centimètres.

La cheminée et le pont bascule seront conservés et les espaces verts dominants seront protégés par une trame verte au titre d'article L151-19 du CU.

Du stationnement sera à créer (voir schéma).

#### 4. 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 de la RD1 -RD 28 », la présence du risque inondation impose de recevoir une urbanisation limitée, en rendant au site de la paroisse, un aspect plus attractif et en cohérence avec l'architecture du centre ancien.

La mise en place de l'OAP de La Paroisse annule la servitude de projet inscrite au PLU en vigueur qui avait une durée de 5 années.

#### 5. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

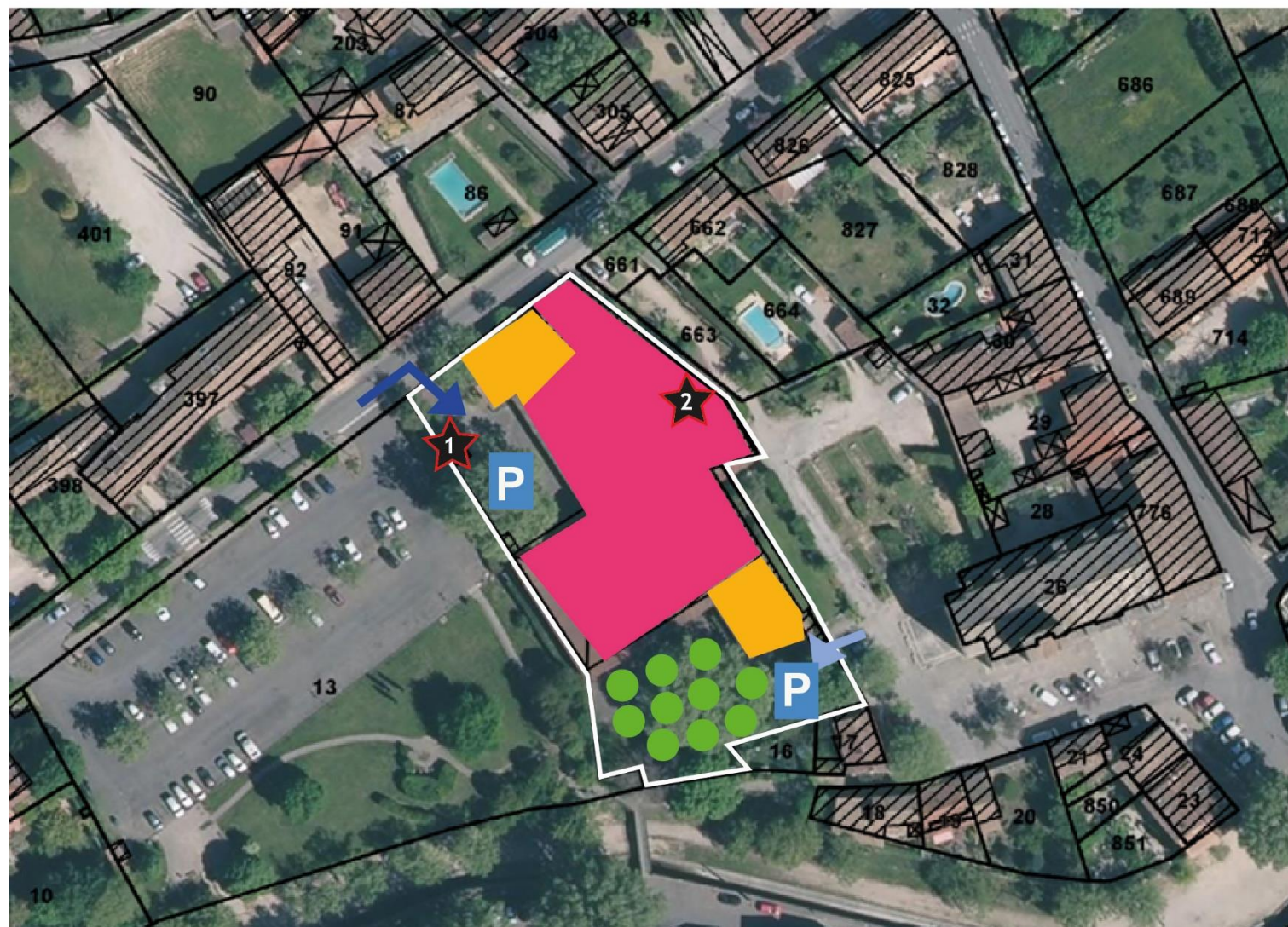
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- la création d'un centre d'artisanat d'art en lieu et place de l'ancienne usine.
- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 3) et le nombre de logements (4 dont deux déjà existant et dont la surface de plancher est déjà à 0,70 centimètres du TN).
- le maintien d'éléments existants (bâti ou paysage),

**Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Paroisse figure en page 10.**

**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 UA1.**

## Schéma de principe des conditions d'urbanisation du site de l'OAP de La Paroisse



- Végétation à préserver au titre de l'article L151-19 du CU
- ★ 1 Ancien pont à bascule à conserver au titre de l'article L151-19 du CU
- ★ 2 Ancienne cheminée industrielle à conserver au titre de l'article L151-19 du CU
- ➡ Accès au site du centre d'artisanat d'Art et aux 2 logements côté Nord
- ➡ Accès aux 2 logements côté Sud
- Emprise destinée au Centre d'Artisanat d'Art, Ateliers d'artisanat d'art, salles d'exposition, commerces, services, restaurants.
- Emprise destinée aux 4 logements (2 en réhabilitation et 2 en création).
- P Stationnements

4.1. Accessibilité et desserte	La desserte du centre d'art s'effectue en un seul point depuis le Cours Frizet. Des voies mode-doux pourront être aménagées afin d'assurer des passages entre le parking Frizet et l'église.
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	Les voies mode-doux à aménager devront prévoir une largeur de 3 mètres permettant aux piétons et cycles de circuler.
4.3. Organisation globale du site	Le site s'organise au sein des bâtiments existants qui doivent être réinvestis en respectant les règles de la zone inondable « bleu clair ». Le détail des implantations est prévu au schéma.
4.4. Implantations des constructions	L'implantation des constructions devra suivre le schéma de la page 7 et le règlement de la zone UA1. Les espaces verts sont protégés au titre de l'article L151-19 du CU.