



**Plan Local d'Urbanisme**

**Commune  
de Pernes les Fontaines**

**Approbation du PLU**

**Décembre 2016**

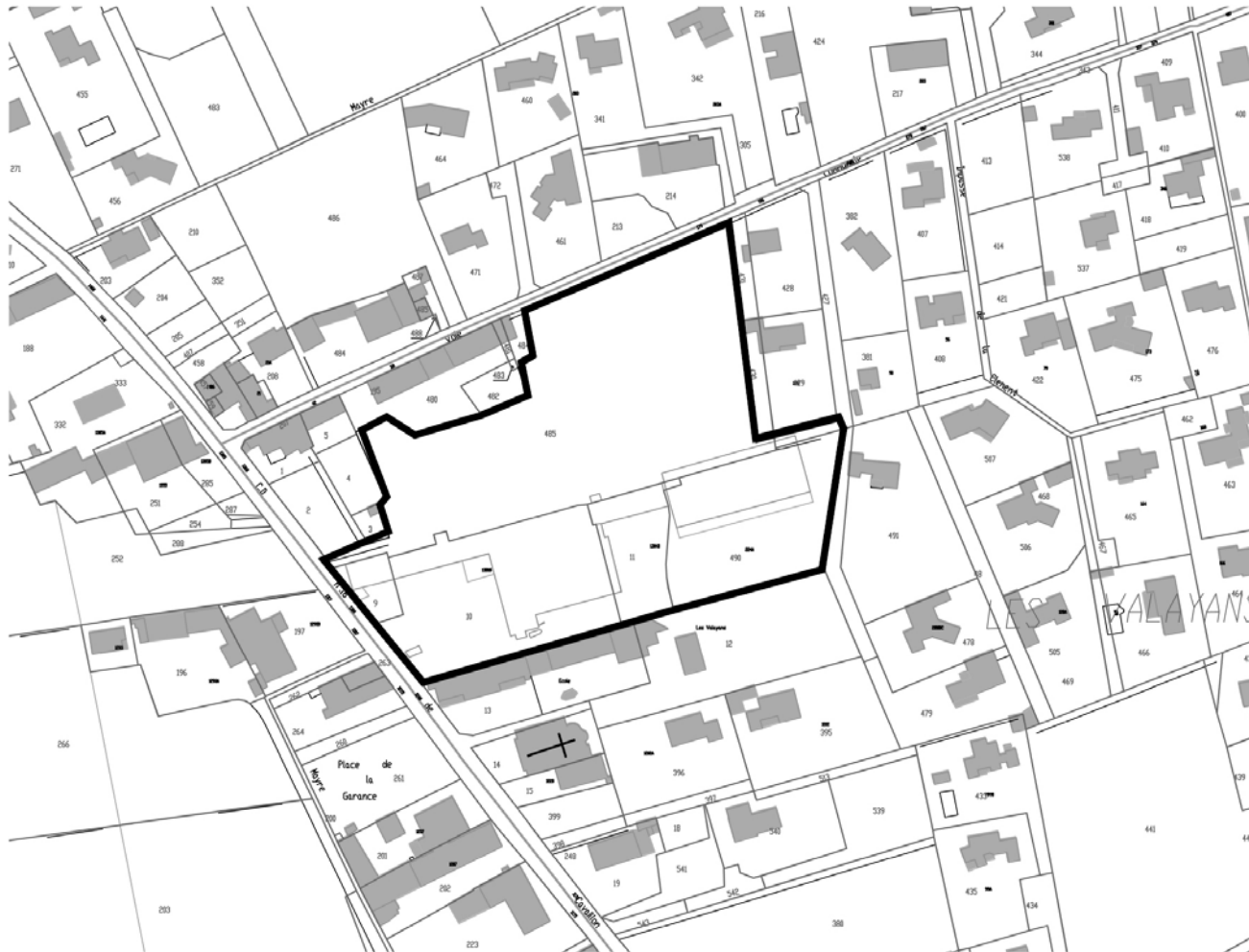
L'Atelier AVB - Viviane Berti - 06 63 93 65 33 - 09 50 87 86 90

## Pièce 5.1 : orientation d'aménagement et de programmation

Pièce 5.1. Orientation d'Aménagement  
et de Programmation :

Quartier Valayans centre village

## Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Quartier des Valayans - centre village



## 1. Objectifs d'aménagement

Ce quartier situé au cœur du centre villageois des Valayans, doit se développer sur un ancien site d'activités composé d'une friche économique et de bâtiments d'habitation vacant. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain qui doit accueillir des logements et des extensions pour l'école existante. Le secteur doit donc être aménagé en cohérence avec les possibilités foncières limitrophes à cet équipement tout en tenant compte du bâti ancien de qualité, qui mérite d'être préserver dans la composition du quartier.

Ce dernier doit se développer sous forme d'habitat individuel, de densité moyenne, en respectant les hauteurs présentes au sein du village.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- démolir l'ancien bâtiment d'activité pour libérer des emprises foncières qui seront utilisées pour la création de logements notamment,
- de conserver des anciens bâtiments à reconvertir en logements qui par leur qualité architecturale et patrimoniale doivent être maintenue sur le site,
- de préserver les deux platanes anciens qui participent à la qualité paysagère des lieux,
- limiter la hauteur du bâti en R+1 de manière à permettre une bonne intégration de celui-ci au sein de cet espace foncier situé au contact de zone d'habitat déjà existante,
- respecter les niveaux de densité variable imposée au SCoT du bassin de vie d'Avignon,
- de réserver des espaces fonciers pour permettre des extensions futures pour les équipements publics,
- d'aménager des espaces verts entre le quartier de logement et la zone d'équipement scolaire,
- composer le quartier de voies mode-doux en compléments de la voirie principale.

## 2. Description du projet - le programme

**La surface du quartier s'élève à 1,5 hectare. Le nombre de logements prévus est compris dans un minimum de 33 logements sans dépasser un maximum de 38 logements.**

**Une obligation de production de 30% de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 10 logements.** Leur répartition est prévue sur l'ensemble du quartier.

Le projet s'organise autour d'une voie nouvelle créée depuis la rue de la Clément qui permet de désenclaver l'ensemble du quartier. Elle aboutie sur une voie nouvelle qui longe la zone d'extension dédiée aux équipements publics. Deux espaces composent le projet :

- une zone A, est dédiée à la création des logements qui sont implantés majoritairement à l'alignement sur rue, sous forme de maison en bande en R+1 maximum, afin de s'intégrer avec le cadre bâti environnant de la silhouette villageoise.

Cette zone doit également prévoir la réhabilitation et reconversion des bâtiments à conserver tel que le prévoit le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation. Un espace public sous forme de placette est également prévu. Il doit conserver les arbres existants.

- la zone B, est dédiée à la création de logements implantés en mitoyenneté en R+1 maximum.

Et en complément, un espace d'environ **4 000 m<sup>2</sup> est prévu**. Il doit permettre la réalisation d'espaces verts et d'extension des équipements. Il est également prévu l'implantation d'un bassin de rétention des eaux de pluie.

La voie de désenclavement du quartier doit également recevoir des espaces pour les modes doux.

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

Conformément à l'orientation générale du PADD « Contenir l'urbanisation des Valayans en assurant le développement des équipements scolaires », l'aménagement de ce secteur vise à combler les espaces libres au sein du tissu existant tout en menant

des opérations de renouvellement urbain sur un ancien site d'activités économiques. 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

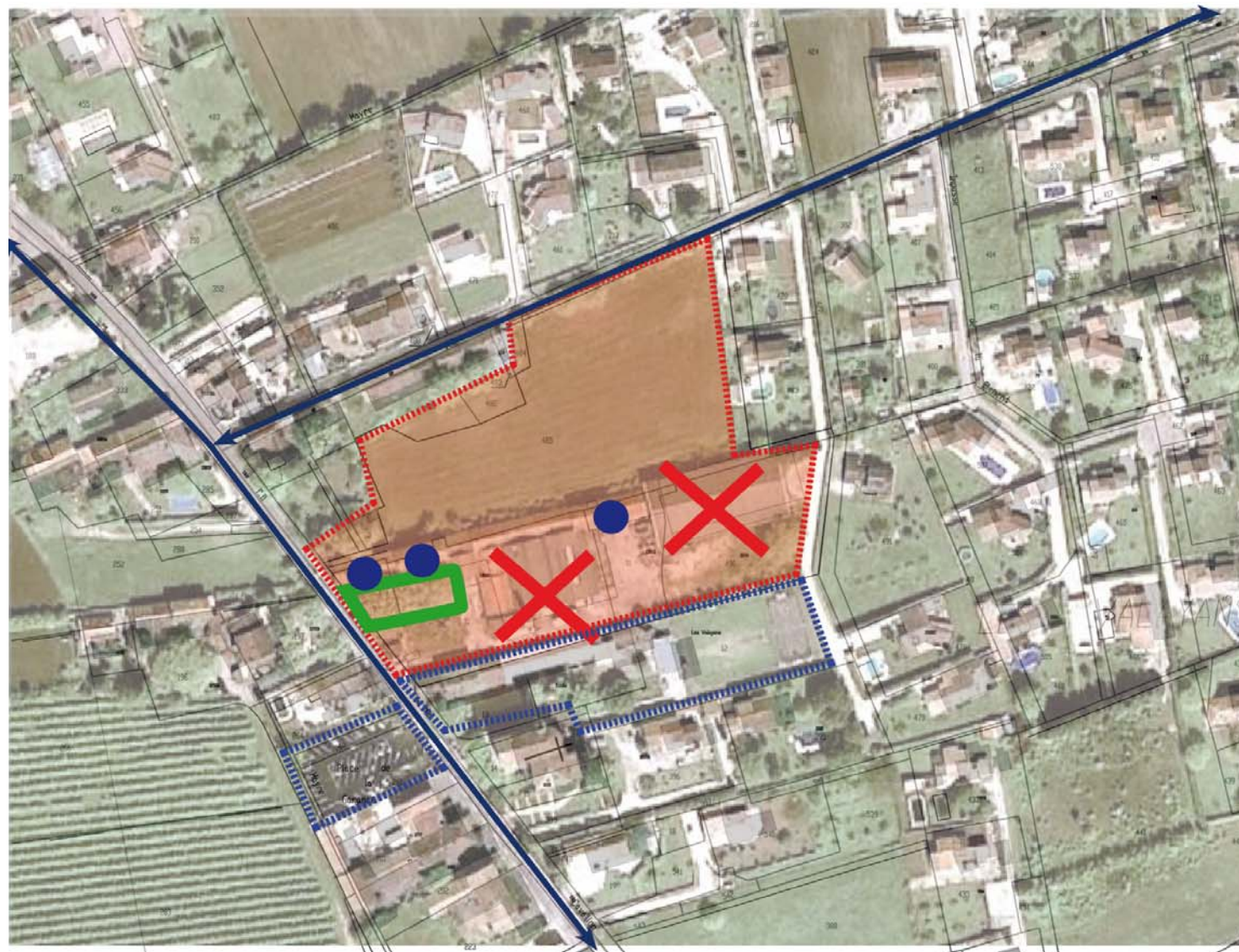
L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- 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 de type bâti ou paysager,
- la démolition du bâtiment d'activité en friche,
- la constitution d'espace vert et de réserve pour étendre les équipements existant.

**Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier des Valayans centre village figure en pages 6 et 7.**

**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.**



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

### Quartier des Valayans - centre village




#### Légende

-  Réseau viaire existant
-  Zone 1 : secteur de renouvellement urbain partiel
  - réhabilitation des anciens bâtiments industriels,
  - démolition de hangars,
  - création d'un quartier d'habitat
-  Zone 2 : secteur d'équipements publics
  - école
  - église
  - zone de stationnement
-  Démolition des bâtiments existants
-  Bâtiment à maintenir pour réhabilitation
-  Arbres à préserver dans la composition du projet

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

### Quartier des Valayans - centre village

#### Légende

-  Périmètre de l'opération
-  Bande d'implantation des constructions en R+1
-  Bande d'implantation des constructions en R+1 sur les zones en reconstruction
-  Bande d'implantation des constructions en R+1 à maintenir
-  Zone dédiée à l'extension de l'école
-  Espaces verts
-  Espaces publics
-  Emplacement pour bassin de rétention des eaux pluviales
-  Voirie structurante
-  Maillage modes doux
-  Arbres à préserver dans la composition du projet
-  Poche de stationnement



SURFACE SECTEUR D'ETUDE : 12 700 m<sup>2</sup> soit 1,27 ha

CAPACITE TOTALE DE LOGEMENTS : 33 logements SOIT 26 logements/ha

Zone A1 (R+1 - réhabilitation):  
Capacité maximale : 8 logements

Zone A2 (R+1 - constructions neuves):  
Capacité maximale : 5 logements

Zone B (R+1 - constructions neuves):  
Capacité maximale : 20 logements  
- Surface 0,6 ha  
- Soit 33 logements à l'ha

Echelle 1/1500 ème au format A3

4.1. accessibilité et desserte	<p>La desserte du quartier s'effectue en deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la rue de la Clément à partir de laquelle se connecte une voie de desserte interne au quartier,</li> <li>▪ la route du Thor, à partir de l'accès actuel en longeant la zone d'extension des équipements publics.</li> </ul> <p>Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante su quartier.</p>
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	<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>L'aménagement de ces voies devra valoriser le site.</p> <p>Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée de la population attendu.</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 1,4 m. 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 mode-doux qui traverse la frange végétale de transition permet de relier les différentes zones aux quartiers environnants et à l'école. 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'une placette nouvellement créée à l'appui des deux arbres qui sont conservés. La voie de désenclavement sert de support à l'implantation des constructions d'habitation.</p> <p>Doit être créé en zone A :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un espace public minéral et paysager,</li> <li>▪ des logements en R+1, à l'alignement, en bande afin de limiter la consommation d'espace,</li> <li>▪ une voie circulée et composée d'emprise modes doux,</li> </ul> <p>Doit être détruit, le bâtiment d'activité en friche.</p> <p>Doivent être conservés, les bâtiments identifiés sur le plan de la page précédente.</p> <p><u>Doit être créé en zone B</u></p> <p>Des logements en R+1 en mitoyenneté;</p> <p>Une voie nouvelle de désenclavement.</p> <p><u>En complément,</u></p> <p>Une zone est dédiée à l'emprise d'un bassin de rétention des eaux de pluie un espace vert de 4 000 m² servira de réserve foncière pour les extensions des équipements publics existants.</p>
<b>4.4. Implantations des constructions</b>	<p>L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma de la page 7 et du règlement de la zone 1 AU. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 7,50 mètres.</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 respectée ces principes de protection.</p>
<b>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles</b>	<p>Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige,</li> <li>▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places,</li> <li>▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté.</li> </ul>

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et</li> <li>▪ avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites.</li> <li>▪ Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques et mellifères nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets.</li> <li>▪ Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.</li> </ul> <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>
<b>4.6. Gestion des eaux pluviales</b>	<p>Le risque d'inondation par les eaux de ruissellement 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"> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>- une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, <u>par végétalisation des toitures</u>.</li> </ul> <p>Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).</p>

