

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Pernes les Fontaines

Modification n° 2 du PLU Pièce n° 5.1 : OAP Quartier Valayans centre village

PLU approuvé en décembre 2016

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

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

Arrêté de mise à jour n°1 :
Le 11 décembre 2019

Modification simplifiée n° 1 :
Approbation le 19/12/19

Révision allégée n° 1 :
Approbation le 20/02/2020

Arrêté de mise à jour n°2 :
Le 4 mars 2020

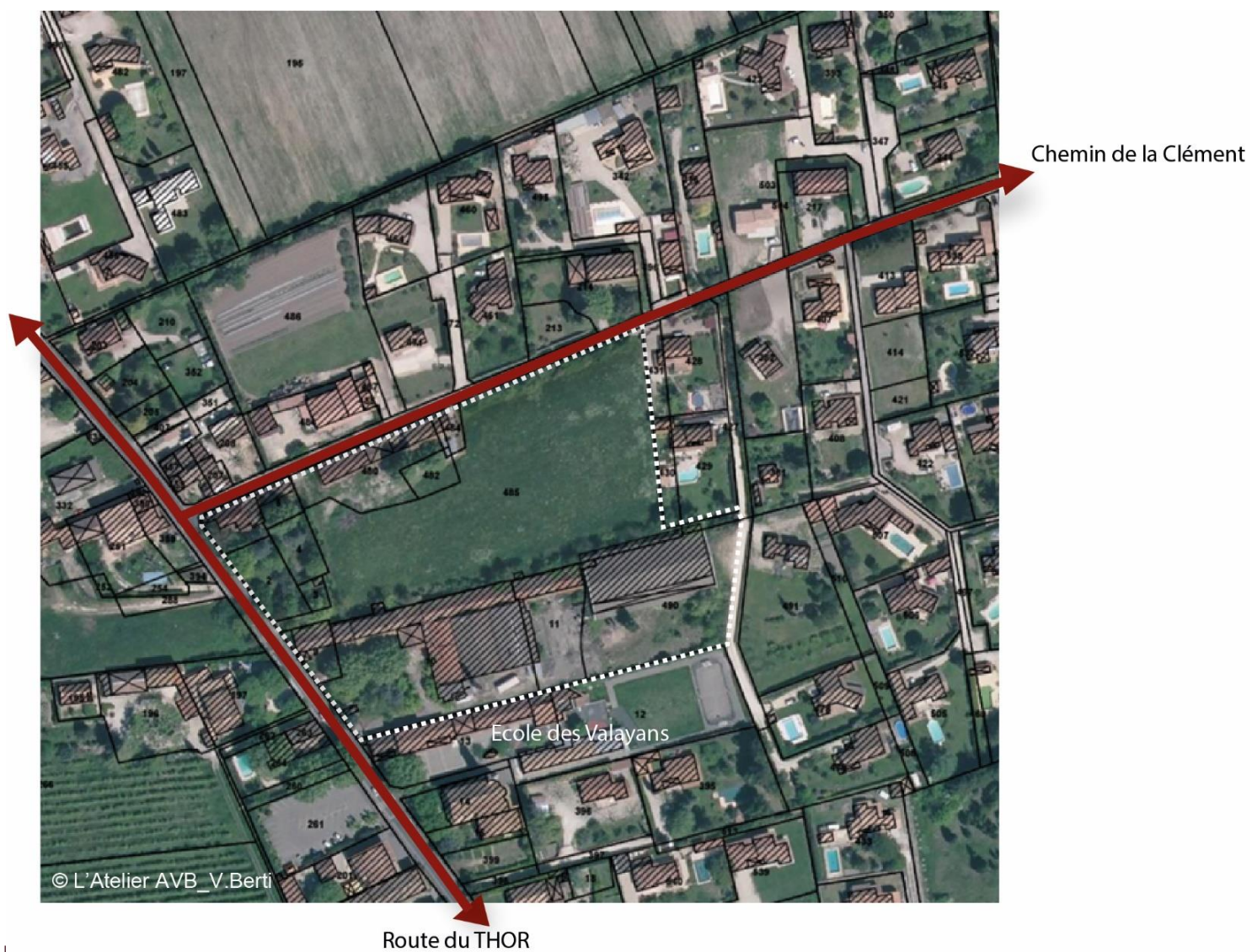
Modification n°2 du PLU :
Approbation le 10 juin 2021

Pièce 5.1. Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Quartier Valayans centre village

Modification n° 2

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



Pièce 5.1. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier 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 vacants. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain qui doit accueillir des logements, des commerces et services 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 préservé 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 reconverter en logements qui de par leur qualité architecturale et patrimoniale doivent être maintenus sur le site et de les compléter,
- de transformer une partie des logements anciens en bâtiments dédiés aux commerces, services, restaurants et logements en créant un esprit place de village autour des arbres à conserver,
- mettre en valeur 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 imposés 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,
- de desservir la zone depuis, d'une part, la route du Thor qui bénéficiera d'un réaménagement de carrefour et d'autre part, depuis le chemin de la Clément qui sera recalibré sur certaines sections.
- composer le quartier de voies mode-doux en complément de la voirie principale.



© L'Atelier AVB_V.Berti

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

Quartier des Valayans
- centre village -

Légende

- Réseau viaire existant
- Périmètre de l'OAP
Secteur de renouvellement urbain :
- réhabilitation des anciens bâtiments industriels
- démolition de hangars
- création d'un quartier mixte : habitat, services et commerces
- Démolition de bâtiments existants
- Bâtiments à démolir
- Mur à démolir
- Bâtiments à maintenir pour réhabilitation
- Bâtiment existant
- Arbres à préserver dans la composition du projet
- Principe de desserte

2. Description du projet - le programme

La surface du quartier s'élève à 1,9 hectare. Le nombre de logements prévus est compris dans un minimum de 42 logements sans dépasser un maximum de 46 logements.

Une obligation de production de 30% de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 14 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 aboutit sur une voie nouvelle qui longe la zone d'extension dédiée aux équipements publics. Deux espaces composent le projet :

- une zone 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.

Une espace public sous forme de placette est également prévu. Il doit conserver les arbres existants. La placette doit être organisée dans l'esprit place de village et accueillir des activités de commerces, services et/ ou restaurant au sein des bâtiments existants à réhabiliter.

- un autre espace est dédié à la création de logements implantés en mitoyenneté en R+1 maximum.

Et en complément, de ces opérations, un bassin paysagé de rétention des eaux de pluie devra être prévu. 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 avec obligation de réalisation de 40 logements dès lors que l'accès à la route du Thor sera réalisé.
- le maintien d'éléments existants 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 7 et 8.










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.

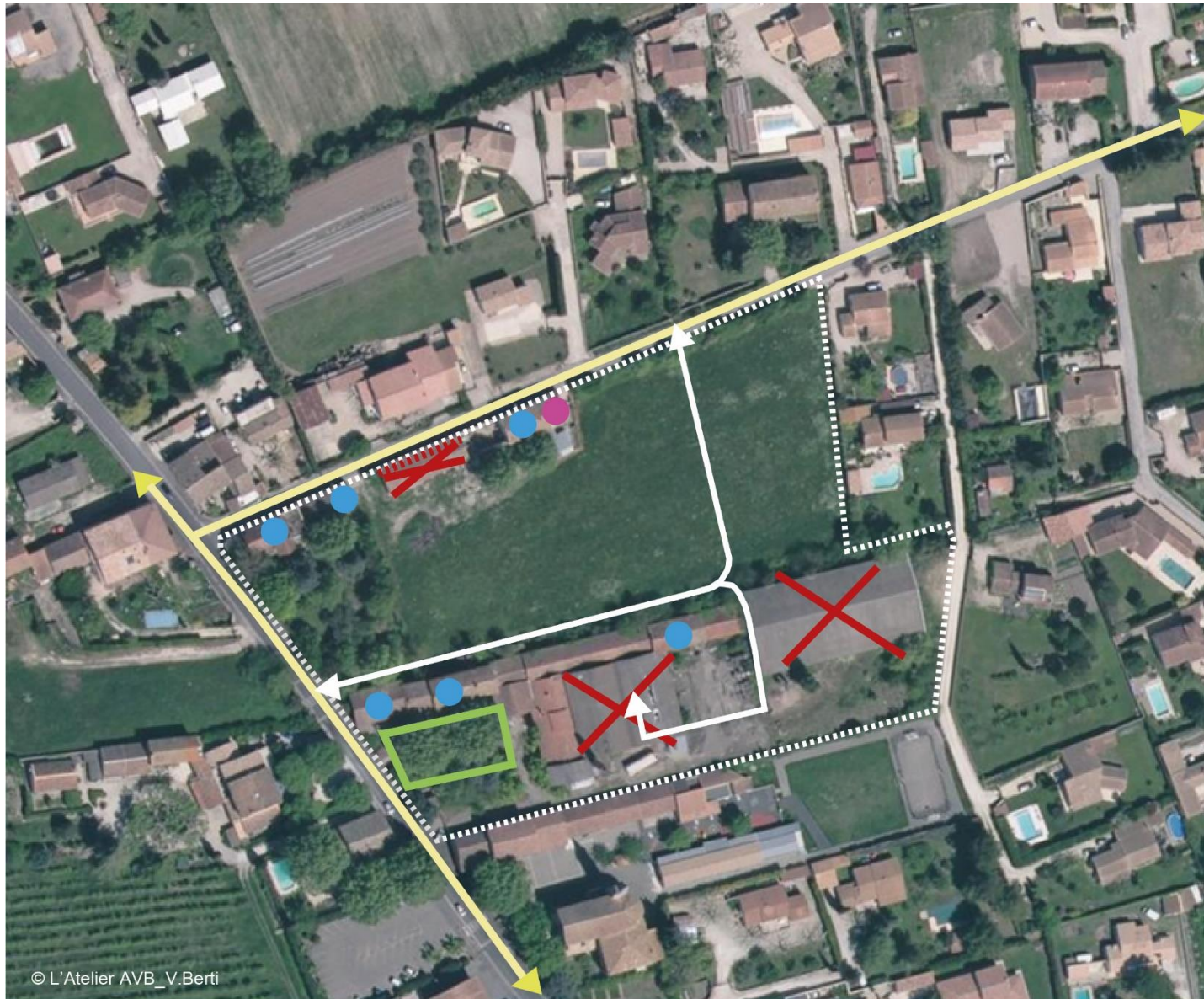
Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU (Zone UBV1).

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

Quartier des Valayans
- centre village -

Légende

-  Réseau viaire existant
-  Périmètre de l'OAP
Secteur de renouvellement
urbain :
 - réhabilitation des anciens
bâtiments industriels
 - démolition de hangars
 - création d'un quartier mixte :
habitat, services et commerces
-  Démolition de bâtiments
existants
-  Bâtiments à démolir
-  Mur à démolir
-  Bâtiments à maintenir
pour réhabilitation
-  Bâtiment existant
-  Arbres à préserver dans la
composition du projet
-  Principe de desserte



© L'Atelier AVB_V.Berti

Pièce 5.1. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier Valayans centre village

Juin 2021 - L'Atelier AVB -



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

Quartier des Valayans - centre village -

- Réseau viare existant
- Périmètre de l'OAP
- Principe de desserte
- Voie mode-doux
- Poche de stationnement à créer
- Zone dédiée à l'extension de l'école
- Arbres à préserver dans la composition du projet
- Végétation à créer
- Haie végétale à créer
- Carrefour à réaménager
- Bande d'implantation des constructions en R+1 dédiée aux commerces, services, café et restaurant (réhabilitation de l'existant)
- Bande d'implantation des constructions en R+1 dédiée aux habitations (réhabilitation de l'existant + reconstructions)
- Bande d'implantation des constructions en R+1 dédiée aux logements
- Aire de jeux

<p>4.1. accessibilité et desserte</p>	<p>La desserte du quartier s'effectue en deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le chemin de la Clément à partir duquel se connecte une voie de desserte interne au quartier, ▪ la route du Thor, à partir d'un nouvel accès à aménager pour permettre des flux de circulation sécurisés. <p>Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante du quartier, mais aussi sur des accès dissociés des voies motorisées.</p> <p>Des poches de stationnement ponctuent la zone.</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 intégrer 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 1,4 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>
<p>4.3. Organisation globale du site</p>	<p>Le site réservé aux activités s'organise autour d'une placette nouvellement créée à l'appui des deux arbres qui sont conservés. Les bâtiments existants sont à réhabiliter et sont destinés à l'implantation de commerces, services, cafés et restaurant La voie de désenclavement sert de support à l'implantation des constructions d'habitation.</p>

	<p>Doit être créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un espace public minéral et paysager, ▪ des activités économiques et commerces en R+1 maximum dans les logements réhabilités et reconvertis, ▪ des logements en R+1, à l’alignement, en bande afin de limiter la consommation d’espace, ▪ une voie circulée et composée d’emprise modes doux, ▪ une aire de jeux, <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>Doivent être créés dans la zone non bâtie à ce jour</u></p> <p>Des logements en R+1 en mitoyenneté ; une voie nouvelle de désenclavement.</p> <p><u>En complément,</u></p> <p>Une zone devra être dédiée à l’emprise d’un bassin de rétention des eaux de pluie.</p>
<p>4.4. Implantations des constructions</p>	<p>L’implantation des constructions devra suivre le principe du schéma de la page 8 et du règlement de la zone UBv1. La hauteur des constructions au faitage sera limitée à 6 mètres.</p> <p>Les espaces verts, parcs et armatures vertes inscrites au schéma de la page 7 sont à respecter. L’implantation des constructions devra respecter ces principes de protection.</p>
<p>4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles</p>	<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 de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées toutes les 4 places de stationnement par une bande plantée d’arbustes en bosquets ou arbres de haute tige, ▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 lauriers 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 et intégrés dans un aménagement paysager. <p>Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées: aire de jeux, jardins partagés et/ou familiaux, zone de pique-nique.</p>
<p>4.6. Gestion des eaux pluviales</p>	<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"> - 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 libres (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. <p>Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).</p>