

# Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Auddicé Environnement  
Agence Sud  
Route des Cartouses  
84 390 SAULT  
Tél : 04 90 64 04 65



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze  
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste  
Résidence Saint-Marc  
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35  
Fax : 04 90 26 30 76  
atelier@lacroze.fr

Elaboration du PLU	Prescription 12/04/2012	Arrêt 11/12/2018	Mise à l'enquête 31/08/2020	Approbation 10/12/2020
--------------------	-------------------------	------------------	-----------------------------	------------------------

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'expression d'un projet urbain.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Qu'est-ce que le développement durable ?.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Le contenu du PADD.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Perspectives d'évolution démographique et besoins fonciers .....</b>	<b>5</b>
Scénario démographique retenu de 0,8%/an.....	5
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	6
<b>Orientation n°1 : Assurer un développement urbain en limitant la consommation de l'espace ..</b>	<b>8</b>
Prioriser la revitalisation du centre ville .....	8
Affirmer les espaces en premier front de part et d'autre des avenues Charles de Gaulle et Louis Pasteur comme secteur de structuration urbaine .....	8
Développer un projet urbain sur le secteur de la Gare .....	8
Confirmer une évolution du quartier Périgord à vocation économique vers une occupation mixte (activités et habitat) .....	9
Comblers les dents creuses dans le tissu urbain existant et proposer une offre de logements diversifiée .....	9
Organiser et hiérarchiser le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacements doux .....	9
Mettre en adéquation les réseaux avec le projet communal.....	10
Prendre en compte les risques.....	10
Valoriser le patrimoine bâti.....	10
<b>Orientation n°2 : Poursuivre le développement économique.....</b>	<b>11</b>
Conserver l'attractivité du secteur Panisset/Perigord et permettre une mixité des fonctions urbaines	11
Confirmer la vocation artisanale et industrielle du secteur de l'Oseraie, route de Sorgues et la vocation commerciale et de services secteur Realpanier .....	12
Insuffler au Port du Pontet une nouvelle dynamique .....	12
<b>Orientation n°3 : Conserver le patrimoine agricole et naturel du territoire communal .....</b>	<b>13</b>
Assurer le maintien du potentiel agricole .....	13
Protéger les éléments caractérisant la trame verte et bleue.....	14
Sauvegarder les continuités écologiques.....	15
<b>Carte de synthèse des orientations du PADD .....</b>	<b>16</b>

## INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospection pour que le PLU devienne un document d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi la carte de synthèse présentée à la fin du document doit être considérée comme un schéma de principe dont le contenu général est indicatif.

## 1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

### 1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

#### ➤ Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Bruntland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable que l'on peut résumer d'une phrase simple :

**« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »**

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

#### ➤ Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 2 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI<sup>e</sup> siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

### 2.1 LE CONTENU DU PADD

#### ➤ Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD.

Son contenu a évolué notamment avec la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, *"Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le*

*développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."*

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

### ➤ La portée juridique du PADD

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

### En résumé :

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.
- sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation, dont l'esprit doit être respecté,

## 2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS FONCIERS

### SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU DE 0,8%/AN

	Perspectives						
année	1975	1982	1990	1999	2015	2018	2028
population	10 465	12 920	15 688	15 582	17 563	17 630	19100
Evolution moyenne annuelle	+3,4%	+2,7%	-0,07%	<b>+0,8%</b>	+0,13%	+0,8%	

Source : INSEE et estimation communale pour 2018

Les perspectives du P.L.U reposent sur une augmentation de la population de 1 500 habitants environ sur une période de 10 ans soit 150 habitants environ par an ce qui correspond à une croissance annuelle de 0,8%, croissance moyenne annuelle constatée entre 1999 et 2015.

La commune du Pontet souhaite maintenir ce taux de croissance démographique afin de permettre le renouvellement de la population, développer une offre de logement adaptée au parcours résidentiel des habitants et poursuivre le développement économique.

Cette évolution est compatible avec les orientations retenues au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie d'Avignon et du PLH du Grand Avignon.

Elle entraîne des besoins fonciers estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 1 500 environ
- Nombre de logements (avec prise en compte du desserrement des ménages, de la fluidité du marché, des résidences secondaires) : 1 300 environ
- Nombre de logements/an : 140 environ
- Une partie de la production de logements ne nécessitera pas de foncier car réalisée dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant (réhabilitation/restructuration/changement de destination, division de propriété bâti). Il est estimé à 40% des logements à produire soit 500 logements environ.
- Nombre de logements nécessitant du foncier : 800 logements environ

Le SCOT du bassin de vie d'Avignon annonce pour les communes désignées comme "cœur urbain" dont fait partie Le Pontet la répartition de typologie du bâti et les densités suivantes :

- Individuel pur : 30% maximum avec une densité de 15 logements à l'hectare,
- Individuel groupé : 30% minimum avec une densité de 25 logements à l'hectare,
- Collectifs : 40% minimum avec une densité de 50 logements à l'hectare.

*NB : ces répartitions doivent s'apprécier au regard du projet global du PLU et non opération par opération.*

Sur ces bases, les 800 logements supplémentaires seront répartis de la façon suivante :

- 240 logements en individuels purs soit un besoin foncier de 16 ha environ,
- 240 logements en individuel groupé soit un besoin foncier de 9 ha environ,
- 320 logements en collectif soit un besoin foncier de 5 ha environ.

**Ainsi, il est estimé qu'environ 30 ha seront nécessaires pour accueillir les logements des populations nouvelles à l'horizon 2028. Ce besoin foncier s'articulera entre le potentiel en « dents creuses » dans le tissu urbain existant (16 ha environ) et le secteur en extension sur Périgord/Panisset voué à une vocation mixte (habitat et activités économiques).**

### **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

- *Une baisse de la consommation d'espace proportionnellement au scénario de croissance démographique retenu*

Sur les 12 dernières années, la consommation d'espace totale est estimée à 2,3 ha/an sur la base d'une croissance démographique de 0,13%/an.

Pour les 10 prochaines années, sur la base du scénario retenu d'une croissance démographique de 0,8%/an, la commune retient :

- la résorption des dents creuses dans le tissu urbain existant représentant 16 ha environ à vocation d'habitat et 37 ha environ à vocation d'activités économiques (les deux anciens sites pétroliers route de Sorgues représentant 10 ha environ ne sont pas comptabilisés car ce sont des friches industrielles, cela ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire),
- une zone mixte (habitat et activités) sur Périgord/Panisset de 33,1 ha environ en extension de l'urbanisation comprenant également la création d'une voie structurante inscrite (emplacement réservé au bénéfice de grand Avignon). Cette zone est inscrite comme secteur stratégique au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon en vigueur.

Soit une consommation foncière de 8,6 ha/an sur la base d'une croissance de 0,8%/an.

Proportionnellement, si l'on ramène cette estimation sur la base d'une croissance de 0,13%/an constatée depuis 2006, la consommation serait de 1,4 ha/an environ soit une baisse de 39% environ par rapport au douze dernières années.

*Nota : il s'agit d'une consommation en fourchette haute ne prenant pas en compte les phénomènes de rétention foncière, de fluctuation du marché de l'immobilier et de la croissance économique. Tous ces facteurs vont influencer sur la consommation foncière des 10 prochaines années.*

- *Un projet s'inscrivant dans une démarche de renouvellement urbain, limitant ainsi la consommation d'espace*

Une part des logements estimée à 40% (500 logements environ) sera réalisée en renouvellement urbain (réhabilitation/restructuration/changement de destination, division de propriété bâti) et ne nécessitera donc pas de foncier supplémentaire.

Tout particulièrement, la commune retient :

- le réaménagement du quartier du Lac / centre ville,
- la requalification du secteur de la gare,
- la requalification de certains ilots le long de l'avenue du Général de Gaulle.

- *L'absence de consommation d'espace à vocation agricole ou naturelle du POS devenu caduc*

Pour mettre en œuvre son projet urbain, la commune n'envisage pas d'extension de l'urbanisation sur des espaces inscrits en zone agricole ou naturelle du POS devenu caduc. Au contraire, elle décide de restituer à la zone agricole des zones d'urbanisation future inscrites au POS situées :

- sur le secteur Panisset/Périgord en limite avec la commune de Sorgues pour une superficie de 17 ha environ, les besoins dégagés ne nécessitant pas de prévoir ces espaces pour une urbanisation future à l'échéance du PLU. Ces espaces pourront être reconsidérés si le besoin s'en fait ressortir lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme ;
- sur le secteur des Barattes en limite Sud du territoire communal pour une superficie de 10 ha environ. Il s'agit d'une bande le long de la RD 28 constitué d'un habitat diffus sur lequel la commune n'entend pas poursuivre l'urbanisation en raison de l'insuffisance des réseaux et de

la préservation de l'espace agricole, inscrit au niveau du SCOT comme espace agricole à préserver.

- *Permettre une structuration urbaine des secteurs de développement à vocation d'habitat en harmonie avec les caractéristiques et particularités du tissu urbain existant*

Des formes urbaines moins consommatrices d'espace seront privilégiées dans les futures quartiers tout en encourageant une structuration des opérations et en veillant à s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant, le tout en cohérence avec les préconisations du SCOT du bassin de vie d'Avignon en terme de densité et de typologie de bâti.



## **ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN LIMITANT LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

### **PRIORISER LA REVITALISATION DU CENTRE VILLE**

L'objectif premier est la revitalisation du centre-ville qui passe par plusieurs actions :

- diversifier l'offre de logements : des opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation de logements (remise sur le marché de logements vacants) sont en cours ou en projet avec l'objectif d'améliorer et diversifier l'offre de logements sur le centre-ville. C'est le cas du « quartier du Lac » (écoles, lac, square, etc.), l'ilot Sabatier, etc.
- proposer des équipements qui participent au dynamisme de la ville et qui répondent aux besoins de la population,
- réaménager les espaces publics. Cela concerne aussi bien la requalification de la voirie, l'aménagement d'aires de stationnement, que la création de nouvelles liaisons douces pour désenclaver les quartiers et mailler les différents équipements publics structurants. La commune souhaite notamment améliorer les liaisons entre le centre ville, le lac et les différents quartiers périphériques,
- permettre le maintien des commerces et services de proximité en centre-ville et leur diversification.

Cette démarche s'inscrit également dans le cadre du contrat de ville 2015/2020 qui inscrit les quartiers centre-ville/Joffre, Camp Rambaud et les Mérides comme quartiers prioritaires.

### **AFFIRMER LES ESPACES EN PREMIER FRONT DE PART ET D'AUTRE DES AVENUES CHARLES DE GAULLE ET LOUIS PASTEUR COMME SECTEUR DE STRUCTURATION URBAINE**

La commune entend, à travers son document d'urbanisme, confirmer et organiser cette structuration avec plusieurs orientations :

- adapter les règles d'urbanisme pour permettre cette structuration urbaine notamment la hauteur des constructions, prospects et emprise au sol (rapport habitat individuel/collectif et rapport habitat/activités sur Realpanier),
- permettre le transfert d'activités de type « industrielle » ou « d'entrepôt » vers des secteurs plus propices à ce type d'activités (route de Sorgues par exemple).
- mise à niveau et répartition des équipements publics : déplacements doux, transports collectifs en site propre, espaces publics et collectifs, etc.

### **DEVELOPPER UN PROJET URBAIN SUR LE SECTEUR DE LA GARE**

Il est identifié comme secteur stratégique au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon. A ce titre, il fera l'objet d'un projet urbain intégrant des objectifs de densité, d'offre de logements variée avec une part de logements locatifs aidés, de diversité des fonctions urbaines, de performances énergétiques pour le bâti. Le parti d'aménagement prévoira un espace tampon (voie de desserte et espaces verts) entre le projet et le centre pénitencier. D'autre part, les constructions seront orientées de façon privilégiée vers le centre-ville.

Ce secteur constitue un point stratégique créant une jonction entre le centre ville et le secteur Périgord/Panisset au Nord de la commune qu'il faudra affirmer par un maillage des lignes de transports en commun entre ces différents quartiers. Un parking relais est également envisagé du fait de sa position stratégique, en lien également avec la remise en service de la gare voyageurs non effective à ce jour.

La commune, en partenariat avec Grand Avignon, l'AURAV et d'autres partenaires, a initié une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur le secteur dit « cœur de ville » qui comprend notamment le secteur de la gare.

En attente des conclusions de cette étude, la commune décide d'instituer une servitude d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme sur le secteur de la gare.

## **CONFIRMER UNE EVOLUTION DU QUARTIER PERIGORD A VOCATION ECONOMIQUE VERS UNE OCCUPATION MIXTE (ACTIVITES ET HABITAT)**

Le changement de vocation d'une partie du quartier Périgord s'inscrit dans une réflexion de territoire portée :

- au niveau des orientations du SCOT du bassin de vie d'Avignon qui annonce le secteur de Périgord comme site stratégique métropolitain avec le développement de programmes d'habitat ;
- au niveau communal avec la volonté de programmer la réalisation de 500 logements environ dont une part de logements locatifs aidés en optimisant le foncier et proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces. Ces objectifs seront traduits dans des orientations d'aménagement et de programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Ce projet s'articulera avec la nouvelle desserte projetée par le Grand Avignon (cf. page 11).

## **COMBLER LES DENTS CREUSES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT ET PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE**

La "densification" du tissu urbain existant dans des proportions qui permettent de préserver le cadre de vie des habitants et conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres. Cette densification doit être adaptée au dimensionnement des réseaux, à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des dessertes (rapport équilibré entre habitat individuel et collectif).

Les dents creuses les plus significatives ou présentant un enjeu particulier font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne la production de logements locatifs sociaux, la commune retient :

- la mise en place de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur certains secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation et sur des projets à plus long terme comme le secteur de la Gare, le projet de renouvellement urbain sur le quartier du Lac ou le quartier Périgord avec des taux oscillant entre 25% et 35% de logements locatifs sociaux ;
- l'institution d'une majoration de 20% de l'emprise au sol pour les programmes de logements sociaux dans la zone UB vouée à une structuration urbaine notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle.

D'autre part, la commune a mis en place un système de subvention pour inciter les propriétaires privés à conventionner auprès de l'ANAH.

L'ensemble de ces dispositifs permettra de consolider la part de logements locatifs aidés et tendre vers l'obligation légale de 25% de logements locatifs sociaux, la part de ceux-ci représentant à ce jour sur la commune 19% environ des résidences principales ce qui la situe en 2<sup>ème</sup> position au niveau de Grand Avignon.

## **ORGANISER ET HIERARCHISER LE RESEAU DE VOIRIE ET PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX**

De manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité des entrées de ville par des aménagements urbains et paysagers, un revêtement particulier de la route aux points stratégiques, des espaces dédiés aux circulations douces.

La commune a déjà entrepris cette démarche et va la poursuivre dans les prochaines années.

L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit de développer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est prévu de poursuivre la réalisation d'aménagements spécifiques, favorables aux déplacements doux.

L'objectif est d'aménager des continuités piétonnes entre les différents espaces publics et lieux de vie de la commune (école, commerces, etc.).

De plus, les nouveaux quartiers devront intégrer des espaces publics permettant de sécuriser les conditions de déplacements de ces modes doux (cour urbaine, esplanade, etc.).

D'autre part, la commune entend mettre en œuvre les aménagements nécessaires concernant le passage de la ViaRhôna (piste cyclable menant du Lac Léman à la méditerranée en suivant le Rhône).

## **METTRE EN ADEQUATION LES RESEAUX AVEC LE PROJET COMMUNAL**

### **1. Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales**

Elles doivent être prises en compte au niveau du PLU en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées sur les nouvelles opérations et en proposant des dispositifs de rétention des eaux pluviales traités qualitativement en terme d'intégration paysagère et urbaine (mise en place de dispositif alternatif de type noues de rétention par exemple).

Elle est une composante importante des nouvelles formes d'urbanisation qui conduisent à la densité et la nécessité de prévoir des espaces libres urbains conséquents avec un aménagement quantitatif et qualitatif.

### **2. Développer les communications numériques**

L'objectif est de favoriser l'installation du très haut débit sur l'ensemble du territoire communal. La mise en place de la fibre optique constitue un enjeu majeur pour le développement économique du territoire mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agit pour la commune, en lien avec les différents opérateurs, de prévoir les équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre très haut débit (pose de fourreaux notamment lors des travaux de voirie).

## **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES**

La commune est concernée par plusieurs risques : inondation, feu de forêt sur Roberty, sismique, retrait et gonflement des argiles, technologiques (Site Eurenco sur Sorgues), transport de matières dangereuses.

Le PLU prend en compte l'ensemble des risques dans le cadre du développement futur de la commune.

Plus particulièrement, au niveau du risque inondation, au-delà du PPRi du Rhône, la connaissance du risque inondation lié au débordement de la roubine Morières Cassagne est intégrée au PLU.

D'autre part, des espaces sont réservés pour des zones d'expansion de crues (site Roberty, bords de Rhône).

## **VALORISER LE PATRIMOINE BATI**

Il s'agit de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ne faisant pas l'objet de protection réglementaire particulière mais représentant des éléments identitaires de la commune, le plus souvent privés (église Notre Dame de Bon Secours, Château de Cassagne, Hôtel de Ville, fermes, etc.). Leur préservation se caractérise par une identification sur les documents graphiques et des prescriptions particulières dans le règlement.

## ORIENTATION N°2 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune a connu un développement économique sur la partie Nord du territoire avec deux secteurs d'activités distincts : l'un à l'Est de la voie ferrée à vocation principale d'activités commerciales et de services, l'autre à l'Ouest de la voie ferrée à vocation principale d'activités artisanales et industrielle.

La commune entend poursuivre le développement économique principalement dans le tissu urbain existant en le restructurant et en améliorant les dessertes.

### CONSERVER L'ATTRACTIVITE DU SECTEUR PANISSET/PERIGORD ET PERMETTRE UNE MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

Il représente une partie du pôle commercial "Avignon Nord" en lien avec les communes de Sorgues et de Vedène.

Pour conserver l'attractivité de ce pôle, la commune entend :

#### 1- Favoriser son intégration urbaine et paysagère

Il s'agit de mettre en œuvre des actions pour l'aménagement des voiries, des accès, des circulations douces, les plantations, la signalétique, etc.

#### 2- Diversifier les fonctions urbaines

Au niveau économique, la fonction commerciale et de services est confirmée.

La commune souhaite, en adéquation avec les orientations retenues au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon, permettre le développement d'une zone à vocation mixte (activités, habitat) sur le secteur Périgord (cf. page 9).

#### 3- Restructurer la desserte du quartier

L'objectif est d'obtenir un maillage cohérent, une réorganisation des itinéraires de déplacements et des transports collectifs. Il s'agit également de préparer la mutation annoncée au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon annonçant le secteur de Périgord comme site stratégique métropolitain.

La voie sera reliée à ses extrémités aux axes existants :

- RD 225 d'un côté avec une facilitation des échanges par une réorganisation du plan de circulation,
- Avenue de Saint-Tronquet de l'autre côté en lien avec la zone commerciale d'Avignon Nord.

Cette voirie s'accompagnera d'un espace réservé aux modes de déplacements doux, avec un traitement qualitatif des surfaces et de l'éclairage, l'objectif étant de préfigurer une voie urbaine.

Ce nouvel axe permettra de conforter un maillage entre les différentes voies existantes qui desservent la zone d'activités. Cet aménagement aura pour ambition de préserver les continuités hydrauliques de la zone, drainer de multiples fossés et canaux d'irrigation, et également de maintenir la trame verte paysagère qui sera complétée par des espaces végétalisés destinés pour partie à la rétention des eaux pluviales.

Il est prévu la possibilité d'intégration d'un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et également les évolutions ultérieures qui permettront des extensions de ce mode de transport en direction d'une part de la gare du Pontet et d'autre part de Sorgues.

Cette voirie fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice du Grand Avignon.

### **CONFIRMER LA VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE DU SECTEUR DE L'OSERAIE, ROUTE DE SORGUES ET LA VOCATION COMMERCIALE ET DE SERVICES SECTEUR REALPANIER**

Ce secteur situé au Nord de la commune entre la voie ferrée et le Rhône dispose d'un potentiel foncier qui pourra être exploité dans le cadre du PLU. La levée des zones de danger autour de deux anciens sites de dépôt d'hydrocarbures démantelés offre également des disponibilités foncières supplémentaires.

D'autre part, la structuration de cette zone d'activités devra s'accompagner d'une requalification urbaine et paysagère de la route de Sorgues afin de traiter l'entrée de ville.

Au niveau de Réalpanier, la commune souhaite permettre une finalisation de ce secteur, situé au sein du tissu urbain, en poursuivant la structuration de l'urbanisation le long de l'avenue Louis Pasteur tout en prenant en compte les sensibilités environnementales notamment la zone humide identifiée.

### **INSUFFLER AU PORT DU PONTET UNE NOUVELLE DYNAMIQUE**

Les Voies Navigables de France (VNF) ont entrepris une réflexion pour la modernisation et le développement du port dans le contexte économique du Grand Avignon et du projet d'aménagement de la plate-forme CNR de Courtine.

La démarche, qui s'inscrit notamment en partenariat de la commune, vise à proposer un plan stratégique de développement portuaire à l'échelle du Grand Avignon avec notamment des propositions de réaménagement du port et l'analyse des opportunités foncières envisageables à proximité immédiate (terrains « Total » par exemple).

## ORIENTATION N°3 : CONSERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le développement de l'habitat, des activités et des infrastructures de transport a réduit au fil du temps les espaces agricoles, naturels et modifié les paysages urbain, agricole et boisé de la commune.

Il est ainsi nécessaire de confirmer l'importance de ces espaces dans l'équilibre du territoire communal en identifiant les richesses agricole et naturelle, vecteurs d'identité de la commune afin de renforcer leur protection.

Marquée par une vocation agricole et naturelle encore présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité. C'est dans cette démarche que le projet communal se forge afin de prendre en compte les éléments garants d'un paysage diversifié et d'un cadre de vie agréable.

### ASSURER LE MAINTIEN DU POTENTIEL AGRICOLE

La zone agricole représente 20% du territoire communal et constitue un enjeu paysager important, en complément des espaces naturels.

Le projet de PLU doit permettre de renforcer sa protection, afin de préserver le potentiel agronomique, biologique et économique.

#### 1. Réaffirmer la vocation agricole des terres

La zone agricole est confirmée sur :

- le secteur des Barattes au Sud du territoire communal,
- les secteurs des Allemagnes et de l'Archicote en continuité du site de Roberty,
- le secteur Périgord-Nord : la commune entend restituer à la zone agricole les espaces d'urbanisation future du POS sur ce secteur en limite avec la commune de Sorgues (18 ha environ).



La commune entend conserver les espaces agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. C'est dans cette logique également que la commune souhaite poursuivre le développement urbain d'une façon maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf. orientation n°1).

Une protection stricte des zones agricoles doit être assurée à l'exception de l'habitat diffus non agricole pour lequel une évolution encadrée sera admise à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations et leurs annexes. Le règlement du PLU viendra préciser les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

En dehors de ce cas, aucune construction autre que celle nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise.

## **2. Mettre en œuvre un projet urbain préservant le potentiel des terres agricoles**

La commune ne consommera pas d'espace à potentiel agricole dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

L'objectif est de limiter l'étalement urbain, pérenniser les espaces agricoles. Le projet communal s'inscrit préférentiellement dans l'enveloppe urbaine existante et s'oriente dans une démarche de renouvellement urbain (cf. orientation n°1).

### **PROTEGER LES ELEMENTS CARACTERISANT LA TRAME VERTE ET BLEUE**

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable, mettre en valeur le paysage et promouvoir le développement économique et touristique.

La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

Au niveau du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Rhône (trame verte et bleue) et le canal de Vaucluse sont identifiés comme réservoir de biodiversité et corridor écologique. Ces éléments sont également repris au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon ainsi que le canal Crillon.

#### **1. Confirmer la vocation naturelle des sites emblématiques de la commune (trame verte)**

La commune est caractérisée par plusieurs entités naturelles à préserver, constituant la trame verte et bleue du territoire communal et constituant des espaces de loisirs et de détente appréciés des habitants :

- le Rhône et sa ripisylve, classés Natura 2000,
- le site de Roberty représentant 120 ha environ, la commune entend permettre l'aménagement dans les volumes existants des constructions existantes (le château, la Grangette, Font Rose),
- le parc de l'hôtel de Ville,
- les espaces autour de Cassagne (espaces de loisirs et de détente faisant office également de bassin d'orage),
- le Lac et les bords du Rhône.

Le classement en zone naturelle est confirmé pour ces différentes entités. La commune entend permettre une évolution de certaines constructions existantes notamment les constructions de l'hippodrome sur le site Roberty.

#### **2. Préserver le réseau hydrographique, élément identitaire de la commune (trame bleue)**

Au delà du Rhône, la commune est traversée par plusieurs canaux (canal de Vaucluse, canal Crillon, Roubine de Morières, Filiole Saint-Martin).

Il s'agit de protéger la richesse naturelle et paysagère de ces différents cours d'eau et leur ripisylve :

- instauration de marge de recul des constructions par rapport aux berges,
- institution d'une protection particulière d'élément naturel et paysager à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, les ripisylves peuvent être recomposées pour des motifs d'entretien des cours d'eau par exemple à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

### **SAUVEGARDER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Les espaces boisés, les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve développés ci-avant et dans une moindre mesure les haies constituent les principales continuités écologiques sur le territoire communal.

Les boisements, espaces verts significatifs dans le milieu urbain ou en dehors représentent des espaces de biodiversité utilisés par la faune et la flore terrestre, qui permettent une connexion entre les corridors aquatiques et terrestres de la commune.

L'ensemble de ces continuités écologiques seront préservées par une identification en zone naturelle dans le PLU.



# CARTE DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

