AVIGNON
Ville d'exception

Plan Local d'Urbanisme

VILLE D'AVIGNON

1.1 Justification des choix



Sommaire

Rappel des objectifs de la révision du PLU 5

PARTIE 1 PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC 9

I. Du diagnostic au projet : synthèse 10

I.1. Situation et contexte administratif 10
I.2. Dynamique démographique et perspectives 11
I.3. Logements et équilibre social de l'habitat 12
I.4. Développement économique, commerce, tourisme 15
I.5. Surfaces et développement agricole 16
I.6. Équipements et transports 17
I.7. Constitution de la ville 18
1.8. Analyse typo-morphologique des tissus et grandes entités urbaines 19
I.9. Environnement et biodiversité 28

II. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 30

2.1. Analyse des densités brutes des tissus urbains 30
2.2. Capacités d'évolution par typologie de tissus urbains 31
2.3. Identification des gisements fonciers au sein de la tache urbaine 33

III. Occupation du sol et analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels 35

3.1. Un espace fortement artificialisé 35
3.2. Une progression des espaces artificialisés au détriment des terres agricoles 36
3.3. Un étalement urbain modéré 37
3.4. Actualisation 2008-2018 37

PARTIE 2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PLU 38

I. Choix retenus pour établir le PADD et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces 39

I.1. Justifications des orientations générales du PADD 40
I.2. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 47

II. Choix retenus pour établir les OAP 54

OAP sectorielle Pierre Sémard 57
OAP sectorielle Entrée de ville Sud-Est 59
OAP sectorielle Bel Air / Cristole 61
OAP sectorielle Technopôle 64
OAP sectorielle Montfavet quartier gare 67
OAP sectorielle Joly-Jean / rocade Sud 70
OAP sectorielle Confluence 73
OAP sectorielle Saint-Michel 76
OAP sectorielle îlot Souvet 78
OAP thématique modes actifs 80

III. Choix retenus pour établir le règlement et le zonage 81

III.1. Présentation du règlement 81
III.2. Justification de la délimitation des zones et des dispositions qui y sont applicables 83
III.3. Justification des dispositions réglementaires génériques à toutes les zones 141
III.4. Justification des prescriptions graphiques particulières 146
III.5. Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation 153
III.6. Évolution du zonage 155

IV. Dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers 158

IV.1. Des dispositions adaptées aux entités urbaines d'Avignon 158
IV.2. Une enveloppe urbaine «finie», avec des surfaces ouvertes à l'urbanisation réduites et adaptées aux besoins 164

Rappel des objectifs de la révision du PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2015, la mairie a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 8 octobre 2011.

L'évolution des dispositions réglementaires propres aux documents d'urbanisme issues de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 ainsi que de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 nécessitent d'engager cette révision.

Dans le cadre de sa délibération de 2015, la commune affiche la volonté, à travers la révision de son Plan Local d'Urbanisme, de :

«mettre en œuvre un projet répondant aux dispositions des articles L121-1, L123-6a, L123-13, L300-2 dont les principaux objectifs sont notamment :

> **Conforter l'attractivité et le rayonnement d'Avignon**

En tant que ville centre d'une aire urbaine de plus de 500 000 habitants, l'attractivité et le dynamisme de la ville d'Avignon est un véritable enjeu pour tout un bassin de vie, composé de multiples communes aux identités propres qui en font sa richesse. Le bassin de vie d'Avignon bénéficie d'un positionnement stratégique, à la croisée du couloir rhodanien et de l'arc méditerranéen, axes économiques majeurs à l'échelle nationale et européenne.

Cette position « charnière » doit être mieux valorisée, notamment dans un contexte d'émergence de systèmes métropolitains voisins, comme ceux d'Aix-Marseille et de Montpellier/Nîmes/Alès.

Le projet de PLU doit ainsi constituer l'occasion de (re)définir le rôle de la ville d'Avignon dans son agglomération, son bassin de vie et plus largement dans son positionnement régional, en s'appuyant sur ce qui fonde son identité et ses nombreux atouts.

Cet enjeu est d'autant plus important que la ville d'Avignon retrouve depuis la fin des années 1990 et le début des années 2000 une croissance démographique après plusieurs décennies de recul en grande partie lié au développement des communes périurbaines ce qui, en autre, multiplie les déplacements quotidiens vers Avignon, premier pôle d'emploi du bassin de vie.

Le projet de PLU doit permettre d'accompagner et de renforcer cette tendance, notamment en assurant un renouveau urbain d'Avignon et en offrant un cadre de vie de qualité. La révision du PLU est donc l'occasion d'actionner l'ensemble des leviers permettant de conforter le rayonnement de la ville, en lien avec la politique territoriale du Grand Avignon et du SCoT du Bassin de vie d'Avignon.

> Améliorer la qualité urbaine et le fonctionnement de la ville

- **Retisser des liens entre les quartiers** :

  La commune d'Avignon est un territoire fragmenté par de nombreuses coupures physiques générées par les infrastructures routières et ferrées ou les remparts.

  La révision du PLU doit permettre de recoudre le tissu urbain et de mieux articuler les quartiers entre eux, notamment par l'aménagement de liaisons en modes doux et en réussissant la greffe entre projets urbains et tissu existant.

Il s'agit notamment d'atténuer la coupure de la Rocade Sud dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Cet objectif devra s'appuyer sur la richesse de la ville d'Avignon, que constituent ses différents quartiers et la diversité de ses composantes (présence d'espaces naturels et agricoles, de zones d'activités, d'espaces publics et de patrimoine UNESCO…)

- **Faire Ville :**

  Développer des projets urbains ambitieux et réussir leur articulation avec les quartiers existants. A ce titre, la ville a d'ores et déjà identifié des sites de développement urbain stratégiques qui seront des leviers du renouveau urbain et favoriseront une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. Ces projets seront porteurs d'exigence en matière de qualité urbaine, paysagère, environnementale et architecturale. Il s'agit notamment de :

  o Courtine/ Confluence : polarité majeure en devenir de la ville et de l'agglomération qui doit constituer un quartier novateur contemporain articulé autour du pôle d'échange de la gare TGV. Il s'agit d'une porte d'entrée, vitrine pour l'ensemble du bassin de vie.

  o La ZAC Joly Jean qui s'inscrit déjà dans une démarche d'éco-quartier. Cette opération doit jouer le rôle de pivot entre des quartiers prioritaires de la politique de la ville du secteur Rocade et la ceinture verte d'Avignon.

  o La ZAC Bel Air qui constituera un quartier exemplaire en matière de formes urbaines et de modes d'habiter ainsi qu'un espace de transition entre Saint-Chamand et Avignon Sud.

- **Diminuer les obligations de déplacements motorisés et développer les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :**

  Le PLU contribuera à la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains élaboré par le Grand Avignon et permettra de mieux articuler l'aménagement urbain avec les transports collectifs, notamment autour des gares gare et le long du projet de tramway.

  De manière générale, le PLU doit définir un projet de ville fondé sur les mobilités durables privilégiant « la ville des proximités », c'est-à-dire des courtes distances au quotidien.

- **Développer une offre de logements** permettant à la fois d'assurer le parcours résidentiel des ménages avignonnais mais également d'attirer de nouveaux ménages qui aujourd'hui ne trouvent pas de réponse à leur besoin dans le parc de logements de la ville. En effet, l'offre de logements à Avignon ne répond pas pleinement aux besoins, en termes de qualité, de typologie ou en rapport avec la solvabilité des ménages.

  L'habitat sera au cœur du projet de PLU, notamment en développant des formes urbaines innovantes ou des modalités de réalisation novatrices comme l'habitat participatif.

  La révision du PLU doit également garantir une mixité sociale et intergénérationnelle dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat. Dans ce sens, le projet de PLU favorisera l'effet levier et l'articulation entre les grands projets urbains et les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

- **Requalifier les entrées de ville**, portes d'entrée du territoire communal et intercommunal.

  Il s'agit notamment de requalifier la route touristique des bords du Rhône CD 225 et de l'entrée de ville Sud Route de Marseille.

- **Promouvoir la ville apaisée** en mettant en œuvre une politique globale des espaces publics avignonnais qui constitue le cadre de vie quotidien de la population : la qualité urbaine de ces espaces doit contribuer au « vivre ensemble », à la mixité des usages, être vecteur de lien social, et permettre le lien entre les quartiers.

- **Adapter et développer l'offre d'équipements publics** en adéquation avec le profil de la population et les ressources financières de la commune. La révision du PLU doit permettre d'anticiper les besoins en équipements (scolaires, sportifs, culturels ou de loisirs) ou liés au vieillissement de la population, de favoriser leur accessibilité et leur répartition équilibrée. Une étude prospective de la fréquentation des écoles doit permettre une programmation adaptée des équipements scolaires.

- **Se donner les moyens d'accueillir des entreprises créatrices d'emplois et de maintenir l'emploi local** : le PLU contribuera à la mise en œuvre de la stratégie de développement économique du Grand Avignon. Il permettra entre autre de dégager les marges de manœuvre foncières nécessaires, de définir les principes de qualité des aménagements des zones d'emplois et de promouvoir la mixité fonctionnelle en insérant l'emploi dans le tissu urbain. Par ailleurs le PLU permettra de définir les objectifs en matière de développement numérique et de communications électroniques.

- **Prioriser la revitalisation du commerce de centre-ville** (l'intra-muros étant une polarité commerciale pour l'ensemble du bassin de vie) et des polarités commerciales de quartier. Le PLU promouvra une diversité des fonctions urbaines et devra assurer un équilibre de l'équipement commercial à l'échelle de la commune, en lien avec le projet de SCOT du Bassin de vie d'Avignon, échelle géographique pertinente pour définir une politique équilibrée d'aménagement commercial.

> Mener une gestion raisonnée des ressources

- **Définir des objectifs de limitation de consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain** en mobilisant de manière prioritaire le potentiel de renouvellement urbain et de restructuration des espaces urbanisés. Cet enjeu devra être traité en prenant en compte l'identité des différents quartiers. Le PLU devra également promouvoir des formes urbaines économes en foncier et répondant aux aspirations des habitants.

- **Assurer la protection des espaces naturels et des paysages, de la biodiversité** notamment par la conservation, la restauration, la création de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

  La définition d'une Trame Verte et Bleue, cohérente avec celle identifiée à l'échelle du SCOT, permettra de préserver le capital naturel et paysagé tout en replaçant la nature au cœur du projet de ville. Il s'agit notamment de s'appuyer sur les nombreux espaces verts et de nature existants (îles du Rhône, ceinture verte, foins de Montfavet, les parcs urbains, les canaux…) pour créer un véritable réseau vert et bleu urbain, accessible à tous.

- **Préserver et valoriser sur le long terme le capital patrimonial urbain et agricole** de la commune. Le patrimoine urbain historique constitue un élément majeur du P.L.U. La valorisation des espaces agricoles avignonnais, véritable terroir, articulé autour de l'agriculture périurbaine et de proximité, des jardins partagés, des circuits courts, du potentiel de l'île de la Barthelasse assurera la mise en valeur du patrimoine naturel de la ville.

- **Promouvoir un développement et un aménagement urbain qui minimise et compose avec les risques d'inondation et en adéquation avec les ressources en eaux de la ville** : Le PLU Avignon doit permettre de concevoir des projets innovants en matière de prise en compte des risques d'inondation.

- **Inscrire la ville dans une démarche de transition énergétique** pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, garantir la maîtrise de l'énergie et promouvoir la production énergétique à partir de sources renouvelables.

  En lien avec le projet Territoire à énergie positive, il s'agit d'actionner les leviers mis à disposition dans le cadre du PLU comme l'articulation urbanisme/ déplacements, la préservation des espaces agricoles et naturels, la réhabilitation du parc résidentiel et tertiaire existant, notamment pour lutter contre la précarité énergétique, la promotion d'une éco-construction, l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves, la mobilisation du bâti pour produire de l'énergie renouvelable, la promotion des projets collectifs ou mutualisés pour favoriser les énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, bois énergie, réseau de chaleur…).

PARTIE 1

PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC SUR LESQUELLES S'APPUIE LE PLU

Conformément à l'article **L151-4** du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU :

« *s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. […]*

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.»

Pour l'application de l'article L151-4, l'article **R151-1** précise que « *le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lesquelles il s'appuie* ».

Ainsi, la partie 1 du tome 1 du rapport de présentation :

- expose la synthèse du diagnostic : perspectives de croissance démographiques et économiques, synthèse des enjeux et besoins répertoriés en matière de logements, d'activités, d'équipements ou de services, d'environnement et de biodiversité,… ;
- analyse la consommation d'espaces naturels et agricoles des dix dernières années ;
- analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

Autant d'éléments sur lesquels s'est appuyé le projet de révision du PLU.

Le diagnostic socio-économique et urbain complet, ainsi que le diagnostic agricole et patrimonial sont quant à eux reportés en annexes 1, 2 et 3 du rapport de présentation. L'analyse complète de l'état initial de l'environnement est intégrée dans le tome 2 évaluation environnementale.

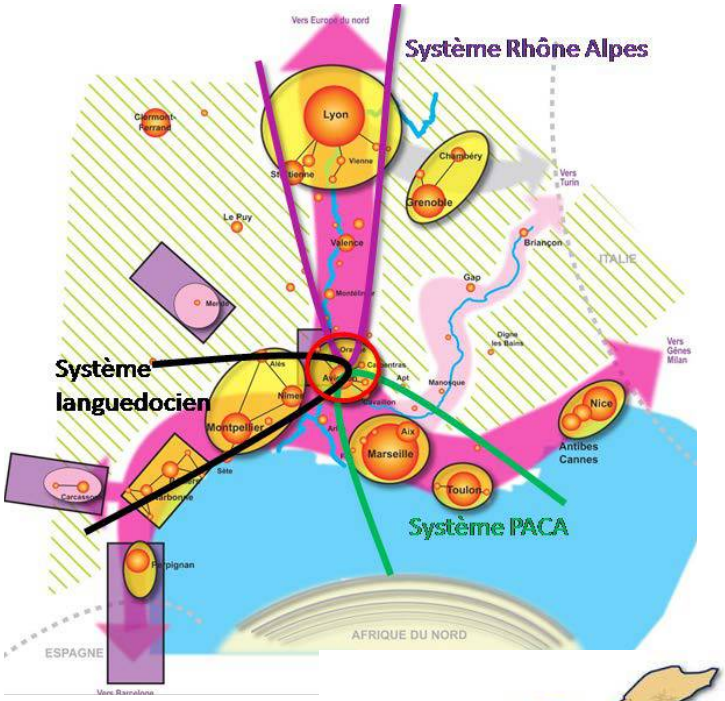
I. Du diagnostic au projet : synthèse

I.1. Situation et contexte administratif

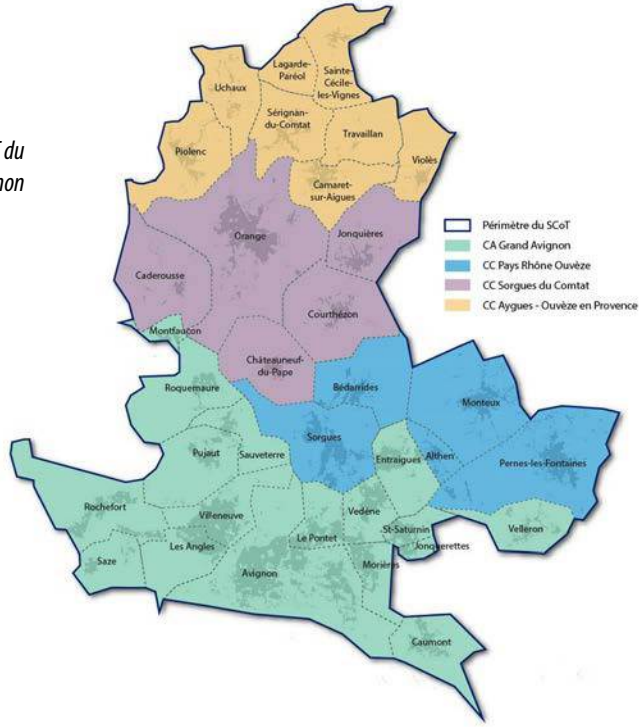
Synthèse

- Ville Préfecture de Vaucluse ;
- Organisée en Communauté d'Agglomération (Grand Avignon) de plus de 195 000 habitants ;
- Ville-centre d'un bassin de vie de près de 530 000 habitants (aire urbaine qui s'étend sur les 3 départements du Vaucluse, Bouches-du-Rhône et Gard) ;
- Un SCoT du bassin de Vie d'Avignon approuvé le 16 décembre 2011, qui regroupe 34 communes sur le Vaucluse et le Gard ;
- Une position stratégique au carrefour de trois grands systèmes urbains régionaux : le système rhodanien au nord, le système provençal au sud-est et le système languedocien au sud-ouest ;
- Un patrimoine d'une grande richesse, reconnu mondialement (intramuros patrimoine unesco) et un rayonnement culturel national avec des événements d'envergure.

> Enjeu / besoin : Valoriser la situation stratégique d'Avignon au carrefour de trois grands systèmes urbains régionaux (rhodanien, provençal et languedocien) et renforcer son rayonnement culturel, fonctionnel et économique, qui s'appuie sur ses spécificités et sa notoriété internationale.



Situation stratégique de carrefour au sein de grands systèmes territoriaux



Périmètre du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

I.2. Dynamique démographique et perspectives

Synthèse :

- Une population de 91 729 habitants en 2018, soit 92 884 en 2022 selon un scénario tendanciel (To) ;
- Un renouveau du dynamisme démographique depuis une vingtaine d'années, après une longue période de décroissance (1975-1999). Le taux de variation annuel 2013/2018 est de 0,3%, soit + 3 points/ période inter-censitaire précédente 2008-2013) ;
- Une dynamique démographique portée par le solde naturel depuis 50 ans, largement excédentaire depuis 2008, permettant de compenser le solde migratoire ;
- Une population qui tend vers les 100.000 habitants
  > Un objectif à atteindre à l'horizon du PLU (10 ans, soit 2032).

> Enjeu / besoin : Soutenir la reprise démographique d'Avignon au sein de son bassin de vie, en affichant une perspective de croissance démographique volontariste, portant la population à 100 000 habitants à l'horizon du PLU (10 ans).

Différents scénarios de croissance démographique ont été étudiés dans le cadre du PLU. Pour les besoins de la démonstration, deux scénarios sont synthétisés ici :

- **le scénario tendanciel, ou scénario « au fil de l'eau »**, prolonge à l'horizon des dix ans du PLU (2032) la dynamique passée observée sur un laps de temps équivalent, suffisamment long pour représenter une tendance, soit le taux de variation annuel de 0,18% de la période intercensitaire 2008-2018 ;
- **le scénario volontariste**, qui prolonge la tendance observée lors de la dernière période intercensitaire 2013-2018 à l'horizon 2022, soit un taux de variation annuel de 0,31% sur un laps de temps équivalent, hors PLU. A partir de 2022, Temps 0 (To) du PLU, au vu du projet la commune afficherait une reprise confirmée et accentuée de sa croissance démographique (soit un taux de variation annuel de la population de 0,67%), correspondant à un objectif de 100 000 habitants à l'horizon du PLU.

  Ce scénario se justifie par la volonté politique communale et intercommunale de soutenir le rôle d'Avignon au sein de son bassin de vie. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec le SCoT et le SRADDET PACA, qui visent tous deux une dynamique renforcée et équilibrée sur son territoire, en priorisant l'accueil de population à 65% sur le cœur urbain, dont Avignon est le centre.

  Ce recentrage du développement, qui répond également aux orientations du SRADDET PACA en matière d'armature urbaine, permettra de renforcer la place et le rayonnement de la ville et par ailleurs de limiter les déplacements motorisés et la consommation d'espaces naturels et agricoles des communes périphériques, qui devront quant à elles maîtriser leur développement.

Scénarios de croissance démographique	**Bases de calcul**		**Évolution réelle**			**Projections**			
	Taux de variation annuel	*Coefficient de variation annuel*	2008	2013	2018	2022 To PLU	2030	2032 Horizon PLU	2035
Scénario tendanciel	0,18% (2008-2018)	1,001783	90 109	90 305	91 729	92 884	95 239	95 837	97 433
Scénario volontaire	0,31% (2013-2018)	1,003134				92 884			
	0,67%	1,006733					98 667	100 000	101 351

Le scénario volontariste est celui qui est retenu dans le cadre du projet de PLU. Il est affiché dans le PADD.

I.3. Logements et équilibre social de l'habitat

Synthèse :

- La population d'Avignon est une population jeune (40% de la population a moins de 30 ans en 2018), avec une part importante, et qui augmente, de ménages isolés (46,5%). Les familles sont composées en majorité de couples avec enfants (77%) et les familles avec plus de 3 enfants sont en augmentation (+14%). Toutefois, la part représentée par les personnes âgées augmente, avec un besoin d'accueil spécifique.
- La taille moyenne des ménages est de 2,07, en diminution de 0,25%/an > soit 2,05 en 2022 selon un scénario tendanciel.
- Les disparités sociales sont très marquées et tendent à s'accentuer. En 2018, 32% des habitants vivent sous le seuil de pauvreté. 60% des ménages ne sont pas imposables. Les ménages aux plus bas revenus sont majoritairement des locataires.
- Le parc de logements progresse, mais selon une dynamique inférieure à celle observée à l'échelle supra-communale (500 logements/an entre 2012 et 2015).
- Les logements sont à 80% des résidences principales. Les résidences secondaires représentent seulement 4% du parc, mais elles ont doublé sur la dernière période (2013-2018). Les logements vacants représentent plus de 15% du parc en 2018 et ils sont en augmentation. Ils se situent en grande partie dans l'intra-muros.
- Les logements sont relativement anciens. On note une part importante de logements vétustes, voir insalubres. 4 OPAH ont été engagées depuis 199 sur le centre ancien.
- 62,4% des ménages sont des locataires. 71% des logements sont des logements collectifs.
- L'offre de petits logements (moins de 2 pièces) apparaît sous-dimensionnée à l'inverse des grands logements (4 pièces et plus).
- Les logements locatifs sociaux (LLS) représentent 32,1 % des résidences principales en 2016. Elle regroupe 77% des LLS du Grand Avignon, dont elle est la seule commune à répondre aux obligations de la loi SRU en la matière.
- Le PLH 2020-2025 fixe un objectif annuel de production de 438 logements locatifs sociaux sur Avignon, dont 348 dans le neuf (dont 30% en reconstruction d'opération ANRU ;
- Des quartiers abritent une population de gens du voyage sédentarisée, présentant un habitat insalubre. Le territoire du Grand Avignon ne dispose pas d'aire de grand passage.

> Enjeux / besoins :

- Proposer une offre de logement suffisante pour mettre en œuvre les perspectives de croissance démographique, tout en veillant à réduire la part très importante de logements vacants ;
- Répondre aux besoins en logements variés des différentes catégories de population (jeunes, personnes âgées, familles ou personnes isolées, différentes CSP). En particulier, Avignon doit à la fois répondre aux besoins des populations à faible revenus, favoriser leur accès à un logement décent et un parcours résidentiel, mais également renforcer son attractivité résidentielle pour les actifs travaillant sur la commune et ne trouvant pas ou ne désirant pas y loger ;
- Mieux répartir les LLS à l'échelle du Grand Avignon. Avec un parc de logement composé à 32,1% de LLS, et regroupant 77% des LLS du Grand Avignon, la commune n'a pas d'obligation de production de nouveaux LLS au titre de la loi SRU. Toutefois, elle s'est engagée à produire 438 LLS dans le cadre du PLH 2020-2025 ;
- Réhabiliter le parc de logements, relativement ancien et parfois peu attractif (vétusté, voir insalubrité) ;
- Résoudre la problématique d'accueil des gens du voyage : des quartiers d'habitats insalubres de gens du voyage sédentarisés ; la création d'une aire de grand passage à l'échelle du Grand Avignon.

Calcul des besoins en logements en termes quantitatifs :

Le calcul des besoins en logements auxquels doit répondre le PLU d'un point de vue quantitatif est estimé sur la base des deux scénarios -tendanciel et volontariste- de croissance démographique (évoqués en partie précédente).

Le parc de logements en 2018 est de 53 970 (donnée INSEE).

Dans chacun des scénarios, le To est établi sur l'année 2022, date prévue pour l'approbation du PLU.

Les projections sont établies sur les 10 années à venir (horizon du PLU), soit 2032. Les données sont également extrapolées à 2035, date à laquelle l'offre de logement du PLU doit toutefois être envisagée, au regard du temps nécessaire à la mise en œuvre des programmes d'aménagement engagés dans la temporalité du PLU.

- **Dans le scénario tendanciel ou « au fil de l'eau »**, les projections ont été établies en prolongeant les dynamiques d'évolution des dix années passées (2008-2018), sur les dix ans à venir (2022-2032) :
  - de la population (taux de croissance annuel de 0,18%), soit 94 046 habitants en 2032 ;
  - de la taille moyenne des ménages (réduction progressive de -0,25%/an), soit 2 personnes par foyers en 2032 ;
  - des résidences principales, qui correspondent au nombre de ménages (soit la population / taille des ménages) ;
  - des résidences secondaires (taux de variation annuel de 7,59%) ;
  - des logements vacants (taux de variation annuel de 3,79%).

Les données du To (2022) sont établies à partir des chiffres de 2018 actualisés avec les dynamiques de la période précédente 2008-2018, temps long adapté à un scénario fil de l'eau.

- **Dans le scénario volontariste**, les variables d'ajustement reposent sur :
  - la reconquête progressive d'une partie des logements vacants, enjeu identifié par le diagnostic, pour atteindre l'objectif affiché dans le PADD de - 110 logements vacants/an à l'horizon du PLU (soit 12% en 2032). Selon ce scénario, il est pris comme postulat que les efforts engagés par la collectivité, et qui vont se poursuivre, permettront de stopper l'augmentation de la vacance dans un premier temps (le To à 2022 propose un nombre de logements vacants identique à celui de 2018), puis d'engager une réduction progressive à partir de 2022 ;
  - les mouvements de création/disparition de logements, qui sont estimés à 700 logements de moins à l'horizon 2032 et 2035. Il s'agit des résultats des créations /disparitions issues du NPNRU (-630 logements au total) et des politiques de restructuration des centres anciens (destruction de logements vétustes et regroupement de petits logements principalement (peu de division de grands logements) ;
  - la part des résidences secondaires est réduite par rapport au scénario tendanciel, en considérant que le phénomène de sa croissance très forte, conjoncturel sur la période (2013-2018), se stabilise à 150 résidences secondaires de plus par an sur la période à venir, portant leur part à 7% en 2032, ce qui apparaît plus réaliste. On peut estimer que cette croissance des résidences secondaires sera prise en grande partie sur les logements vacants de l'intra-muros.

Selon ce scénario, la projection démographique de la période 2018-2022 (4 ans) est établie en prolongeant la dynamique des cinq dernières années 2013-2018 (+0,31%). L'objectif de croissance volontariste affiché à 0,67% s'applique à partir de 2022 (To du PLU).

L'évolution de la taille moyenne des ménages reste quant à elle celle du scénario tendanciel, c'est-à-dire le prolongement de la dynamique de réduction de -0,25%/an de la période passée (2008-2018), prolongée dans les années à venir.

	SCÉNARIO 1 « FIL DE L'EAU »				SCÉNARIO 2 « VOLONTARISTE »			
	Base de calcul	**2022** *To PLU*	**2032** *Horizon PLU*	**2035**	**Base de calcul**	**2022** *To PLU*	**2032** *Horizon PLU*	**2035**
Population	Taux variation annuel : 0,18% (évolution 2008-2018)	92 385	94 046	95 226	Taux variation annuel : 2018-2022 : 0,31% 2022 -2032/2035 : 0,67%	92 884	100 000 (+ 7 116)	101 351
Taille moyenne des ménages	Taux variation annuel : - 0,25%	2,05	2,00	1,98	Taux variation annuel : - 0,25%	2,05	2,00	1,98
Nombre de ménages	Population/taille moyenne des ménages	45 066	47 023	48 094	Population/taille moyenne des ménages	45 323	50 032	51 090
Résidences principales (RP), *nombre total et part /parc logement total*	= nombre ménages	45 066 (78,3%)	47 023 (71,9%)	48 094 (67,6%)	= nombre ménages	45 323	50 032	51 090
Résidences secondaires (RS), *nombre total, augmentation annuelle et part/parc logement total*	Taux variation annuel : 7,59% (évolution 2008-2018)	2 870 +182/an (5%)	5 962 +309/an (9,1%)	7 425 +350/an (10,4%)	Stabilisation à + 150/an à partir du To	2 870 +182/an (5%)	4 370 +150/an (7,1%)	4 820 +150/an (7,6%)
Logements vacants (LV)	Taux variation annuel : 3,79% (évolution 2008-2018)	9 611 (16,7%)	12 389 (19%)	15 580 (21,9%)	Réduction progressive avec objectif de- 110/an à l'horizon 2032, base – 50/an en 2022	8 284	7 493 (12,1%)	7 273 (11,5%)
Parc de logements (PL)	RP+RS+LV	57 547	65 374	71 099	RP+RS+LV	56 477	61 895	63 183
Besoins en logement	PL 2032 - PL 2022	To	7 827 (+783/an)	13 552 (+1 042/an)	PL 2032- PL 2022 + 700 (disparition de logement par démolition ou restructuration)	To	**6 118**	7 406

Selon le scénario volontariste de croissance démographique retenu par la commune,
les besoins en logements sont estimés à 6 118 logements à l'horizon du PLU.

I.4. Développement économique, commerce, tourisme

Synthèse :

- Avignon regroupe 65% des emplois du Grand Avignon. La commune compte deux fois plus d'emplois que d'actifs occupés résidants sur la commune (194 emplois pour 100 actifs occupés résidants). Avignon joue le rôle d'un véritable pôle d'emplois, qui contraste avec un taux de chômage important (16,8% en 2018).
- Le tissu économique est porté par de petits établissements (93% de moins de 10 salariés et 66% aucun salarié). 66% des établissements concernent la sphère présentielle.
- Le secteur tertiaire est prédominant et est en augmentation. Il représente 88% des emplois, principalement dans le commerce, transport et services divers (50% des emplois) et l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (37,8% des emplois).
- Le secteur du commerce a un poids important dans l'économie : 3 400 commerces dont 1 500 en intramuros, 23% des emplois privés. Le CA commercial est cependant absorbé essentiellement par les centres commerciaux de périphérie (Cap Sud, Castellette, Cristole, Courtine, Avignon Nord) qui présentent des dysfonctionnements (faible qualité architecturale, absence d'insertion dans l'environnement urbain ou naturel, difficultés d'accessibilité modes doux, forte consommation d'espaces (parkings),...). A l'inverse, on note un taux de vacance de locaux commerciaux critique (environ 10%), touchant principalement les petits commerces des centralités urbaines (centre-ville et de quartier).
- Avignon compte de vastes zones d'activités économiques dédiées pour l'accueil d'activités de l'économie productive. Celles de «1ère génération » sont occupées à plus de 95% (La Courtine ; Fontcouverte ; MIN ; Réalpanier).

  Des ZAC mixtes à vocation principales d'activités sont en cours, dans le cadre de grands projets urbains (Avignon-Confluence, Agroparc). Elles visent à créer de nouveaux quartiers durables d'intérêt métropolitain autour d'équipements structurants (gare TGV, aéroport). Agroparc est occupé à 90%. Le principal secteur de développement économique à long terme est Avignon-Confluence (87 ha de projet).

  Des zones franches urbaines ont été créées en 2006 soutien aux quartiers prioritaires (Monclar, Croix des Oiseaux, Saint-Chamand et la Rocade Charles de Gaule).
- Le tourisme est un secteur économique important, créateur d'emplois et de richesses (1,5 millions de touristes, 5,3 millions de nuitées, 450 millions d'euros de chiffre d'affaires). Il repose sur l'image d'Avignon, fondée sur un patrimoine hors du commun et de grands événements internationaux, mais aussi sur une offre annuelle diversifiée.

> Enjeux / besoins :

- Conforter Avignon dans son rôle de pôle d'emplois majeur du bassin de vie, dynamique et diversifié (santé, culture, administratif, commerces, artisanat, logistique,...) ;
- Renforcer le centre-ville et les polarités de quartier dans leurs fonctions commerciales et de services ;
- S'appuyer sur les filières d'excellence présentes sur la commune (agroalimentaire, culture, économie numérique, santé, énergie, tourisme, formation,...), sur le potentiel en matière logistique, la silver-économie,...
- Requalifier et optimiser les zones d'activités économiques dédiées existantes et mettre en œuvre les projets urbains d'envergure favorisant l'accueil de nouvelles activités d'excellence à fort rayonnement (Avignon-Confluence, Agroparc,...) ;
- Valoriser l'image de marque d'Avignon et ses atouts historiques et culturels de notoriété mondiale.

I.5. Surfaces et développement agricole

Synthèse :

- Plaine à la confluence du Rhône et Durance, bénéficiant d'un climat ensoleillé, d'une réserve en eau importante et d'un vaste réseau d'irrigation (canaux, filioles, roubines, forages,...) le territoire avignonnais est propice au développement d'une agriculture diversifiée et mécanisée, avec des terres fertiles sur la majorité du territoire (75% des sols agricoles ont une aptitude agronomique bonne à excellente). Les coteaux d'Avignon ont quant à eux un potentiel de production viticole intéressant à exceptionnel.
- Le maraîchage représente 54% des exploitations enquêtées mais 22% de leurs surfaces (à 84% sur la ceinture verte). Les vergers représentent 16% des exploitations mais 35% de leurs surfaces (à 60% sur l'île de la Barthelasse). Les prairies, fourrages et parcs à animaux représentent 38% des surfaces exploitées (foins de Montfavet). Les vignes AOC Côtes du Rhône représentent 5% des surfaces (coteaux Est).
- Le nombre d'exploitations a fortement diminué entre 1970 et 2016 (-76%). Dans le même temps, la taille moyenne des exploitations a augmenté de +198% (même si elle reste inférieure à celle de la région ou de la France), sans compenser cette perte.
- Les terres agricoles représentent 2092 ha en 2013, soit 28% du territoire communal. La SAU (1 339 ha en 2016) a diminué de 57% entre 1970 et 2016 (quasiment deux fois plus qu'aux échelons du SCoT BVA et Vaucluse), mais qui se poursuit à un rythme beaucoup moins soutenu (-10 ha/an entre 2005 et 2018).
- 69% des surfaces agricoles sont sous influence et pression urbaine (proximité d'une habitation). Outre les contraintes d'exploitation (allongement des temps de parcours, circulations et accès difficiles, conflits d'usage et de voisinage), cette situation induit une pression foncière (élévation artificielle du prix du foncier agricole, rétention/spéculation foncière,...) qui menace la pérennité de l'agriculture communale.
- L'âge moyen des agriculteurs augmente, questionnant sur le devenir des exploitations, dont les exploitants sont en majorité propriétaires. La transmission du foncier, sans transmission du bâti (conservé pour du logement), est problématique (morcellement néfaste au devenir de l'agriculture).
- Cependant l'activité agricole se maintient (peu de friches) et une majorité d'exploitations est en développement (La Barthelasse). On observe une diversification des modes de production avec la montée en puissance de l'agriculture biologique, des circuits courts et de la vente en direct. Les doubles activités sont peu développées mais sont plus présentes chez les jeunes exploitants.
- Les besoins exprimés sont principalement l'extension des terres (200 ha à trouver, dont entre 10 et 15 ha d'un seul tenant), la construction de bâtiments de stockage, l'habitation pour l'agriculteur, les logements pour les saisonniers et enfin la diversification (tourisme).

> Enjeux / besoins :

- Protéger de manière ferme et durable le foncier agricole, en particulier les secteurs où la pression urbaine est forte (ceinture verte, foins de Montfavet) ;
- Répondre aux enjeux différenciés des secteurs agricoles :
  - o valoriser la renommée des foins de Montfavet ;
  - o soutenir l'activité viticole des coteaux, protéger, tout en laissant une certaine latitude pour réaliser des projets ;
  - o améliorer les conditions d'exploitations sur la ceinture verte, aider à la reconquête des friches, favoriser la diversification,... ;
- Répondre aux besoins des agriculteurs nécessaires au maintien de leur activité, dans le respect des paysages.
- Éviter le morcellement des exploitations avec détachement du bâti associé.

I.6. Équipements et transports

Synthèse :

- Avignon est le pôle principal d'équipements du territoire du bassin de vie (4 625 équipements, soit 37% du bassin de vie) ;
- La ville est positionnée comme pôle d'enseignement du réseau méditerranéen, 4ème site universitaire de la Région, avec une université de 4 sites et 10 000 étudiants (soit 6% de la population du grand Avignon).
- La ville est marquée par une spécialisation des quartiers, avec un centre historique regroupant la majorité des équipements et des services (administratifs, formation, culturels), les équipements médicaux et hospitaliers sur le quartier Baigne-Pied (quartier Sud) et Montfavet, des zones commerciales périphériques ;
- Le territoire d'Avignon se situe au centre d'un nœud routier (RN7, RN100, RN570) et autoroutier (A7, E714 et A9) d'importance nationale et Sud européenne ;
- La ville est irriguée de départementales supportant un important trafic (RD225 à l'ouest, N100 à l'est, RN1007, RD570, N7 au sud), pénétrants jusqu'à la rocade Charles de Gaulle. Ces axes se prolongent en une série d'avenues jusqu'aux boulevards des remparts.
- Ces axes créent des coupures urbaines fortes dans le tissu urbain (rocade Ch de Gaule) et offrent une image routière aux entrées de ville ;
- Le réseau routier est saturé par une forte dépendance à la voiture (72% des déplacements à l'échelle du SCoT, 68% à l'échelle d'Avignon), encouragé par une offre importante en stationnement (9 500 places dans le centre historique et 42 200 places extra-muros) ;
- La LEO, un projet de contournement visant au désengorgement de l'agglomération ;
- Des modes alternatifs à la voiture particulière en développement : réseaux de bus interurbains ; réseau de bus urbains avec des bus à haute fréquence complété de la ligne de tramway T1 depuis 2019 ;
- Une commune desservie par une étoile ferroviaire (Paris/Marseille/Montpelier), disposant de trois gares à la fréquentation accrue : gare-centre d'Avignon, gare de Montfavet et gare TGV (Courtine) avec lequel le projet de pôle multimodal et le quartier Avignon-Confluence s'articulera ;
- Un réseau fluvial en expansion (2ème port d'escale du Rhône), avec un projet de port de plaisance sur l'île Piot, et un réseau aérien tourné vers le tourisme d'affaires ;
- Un réseau de desserte en mode doux en cours d'aménagement : zone piétonne intra muros, voie verte du chemin des canaux, aménagements cyclables existants et en projet,...

> Enjeux / besoins :

- Valoriser le réseau fluvial ;
- Conforter le rôle de pôles d'échange des gares, et renforcer leurs liens avec le centre ancien ;
- Favoriser la mise en place de solutions visant à réduire les déplacements motorisés et la place de la voiture en ville ;

  Il s'agira d'agir à la fois sur le développement des alternatives à la voiture particulière (transports en commun et réseau de modes doux), sur des aménagements de voiries et de stationnement favorisant le transfert modal, ainsi que sur le rapprochement des lieux d'emplois et d'habitat.
- Repenser la place du stationnement à l'échelle de l'agglomération et en particulier de l'offre des parkings de périphérie (ZAE notamment) ;
- Minimiser l'impact négatif du trafic local et du transit important à la traversée de la ville.

I.7. Constitution de la ville

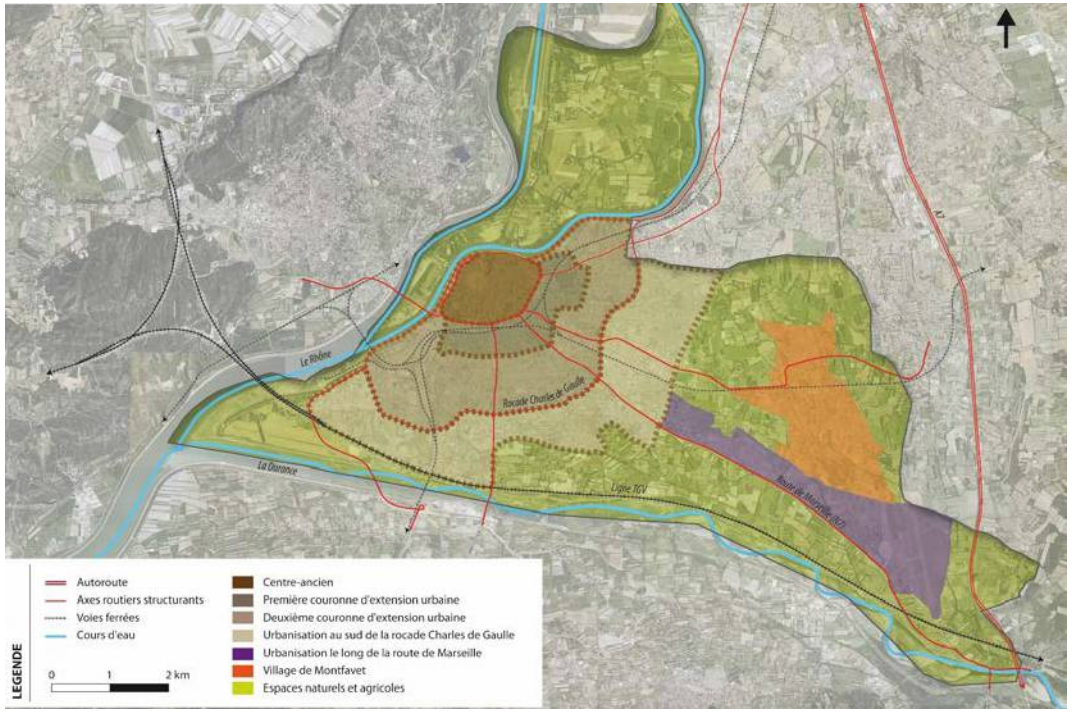
Synthèse :

La ville s'est développée par étapes successives :

- centre historique, implanté depuis l'antiquité puis élargi au moyen-âge, il reste circonscrit à l'intérieur de ses murs d'enceinte ;
- première couronne, développée extra muros à partir du 19ème siècle, avec l'arrivée du chemin de fer et la gare, jusqu'aux boulevards Sud Jules Ferry, Jacques Monod, Sixte Isnard et de la Première Division Blindée ;
- deuxième couronne, développée jusqu'à la rocade Charles de Gaulle avant/après-guerre, où s'entremêlent groupes d'immeubles collectifs premiers grands ensembles et lotissements, sous forme d'extensions moins homogènes et en rupture avec l'architecture d'avant-guerre ;
- troisième couronne, développée à partir des années 1970 au delà la rocade Charles de Gaulle -qui marque une coupure forte entre quartiers- sous forme hétérogène, peu structurée et mono-fonctionnelle, avec les premières zones d'activités et le développement des zones pavillonnaires ;
- l'entrée de ville Sud (route de Marseille/av. Pierre Sémard), développée avec l'arrivée de l'A7 / RD907, sous forme de grandes zones commerciales (Cap Sud) et de l'aéroport ;
- Montfavet, ancienne commune au coeur médiéval, qui a également connu un fort développement à partir des années 1960, principalement sous forme pavillonnaire et délimité par une ceinture verte.

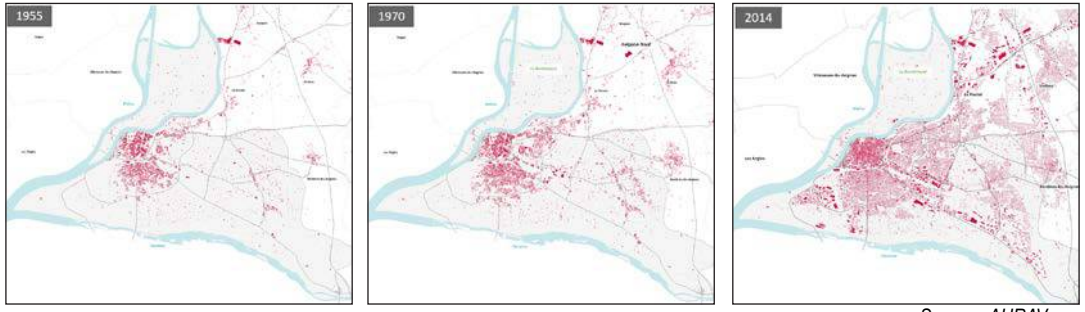
L'évolution de la tache urbaine est marquée par un croissance encore contenue en seconde couronne jusqu'au milieu du 20ème siècle, suivi d'une forte diffusion, principalement après les années 1970, avec l'habitat pavillonnaire et les zones d'activités périphériques. Désormais les projets de la ville s'inscrivent en renouvellement urbain ou dans les poches non urbanisées au sein du tissu urbain existant.

Organisation urbaine d'Avignon



Source : AURAV

Évolution de la tache urbaine



Source : AURAV

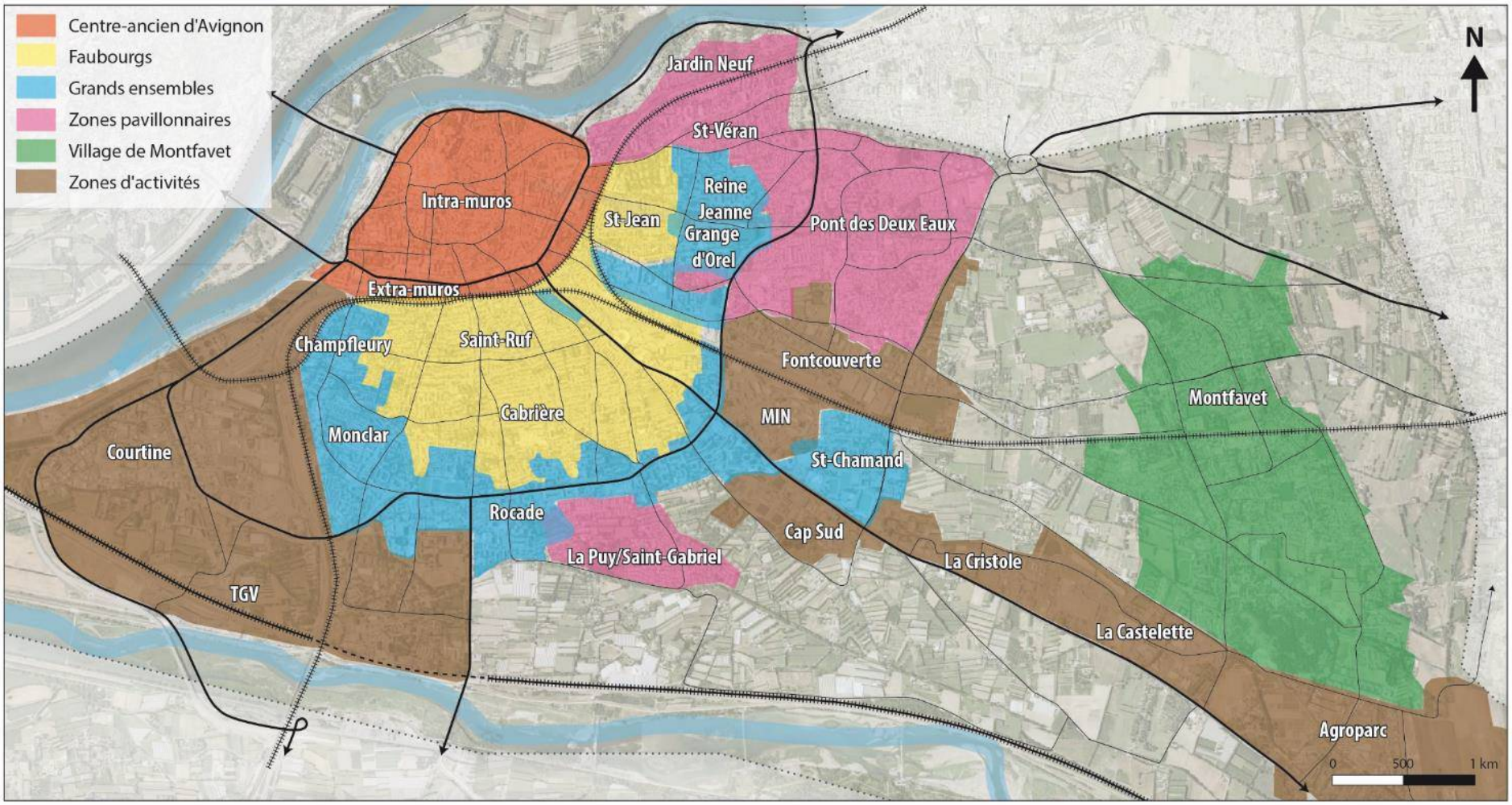
> Enjeux / besoins :

- améliorer les liaisons entre les secteurs de la ville, coupés par les grandes infrastructures ;
- maîtriser la diffusion de l'urbanisation et favoriser le développement de la ville sur la ville.

1.8. Analyse typo-morphologique des tissus et grandes entités urbaines

L'analyse du tissu urbain d'Avignon, croisant formes urbaines et bâties, densités et fonctions, a abouti à une division en six entités urbaines : le centre ancien, les faubourgs, les grands ensembles, les zones pavillonnaires, le village de Montfavet et les zones d'activités.

L'analyse de chacun de ces secteurs permet de dégager les enjeux propres à ces espaces.



Les différents quartiers d'Avignon selon leurs densités et leurs formes urbaines (source : aurav)

Centre ancien d'Avignon

Synthèse :

Il est composé :

- **du centre historique intra-muros**, caractérisé par sa forte valeur patrimoniale, avec un tissu homogène de trame médiévale, parcellaire exigu, constitué d'un maillage radioconcentrique avec ruelles étroites, un bâti implanté à l'alignement (R+2/3), des espaces publics de qualité, piétonnisés, à forte valeur symbolique, de nombreux commerces et équipements et de grands édifices remarquables protégés (MH, Sites inscrits et classés, secteur sauvegardé, Patrimoine mondial de l'UNESCO). Un PSMV couvre l'intégralité du centre ;
- **du « tour des remparts »**, entre la ceinture fortifiée et les emprises ferroviaires. Ce secteur extra-muros joue un rôle fondamental dans le fonctionnement de la ville : zone d'échange, soumise à forte circulation, accueillant la gare SNCF et routière, le TCSP et lignes de bus le long de la ceinture de boulevards, de nombreux commerces et équipements. Ce secteur présente un tissu urbain et architectural hétérogène et dispose encore d'opportunités foncières.

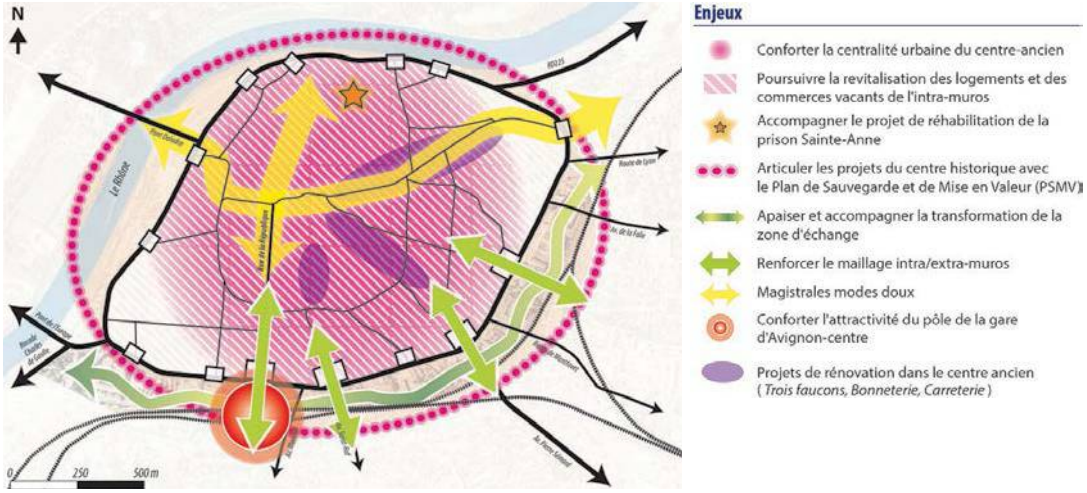
Le centre intra et extra-muros d'Avignon constitue une centralité majeure du territoire avignonnais, confortée par la présence de nombreux parkings et équipements publics.



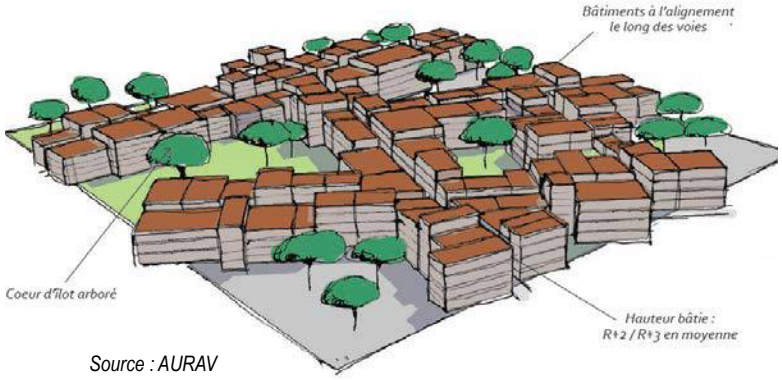
Intra-muros

Tour des remparts





Source : AURAV



Source : AURAV

> Enjeux / besoins :

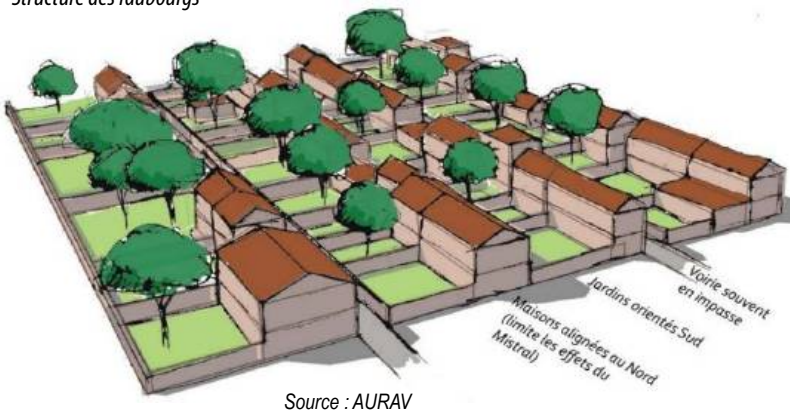
- Conforter la centralité urbaine du centre ancien : poursuivre la vitalisation des commerces ;
- Apaiser et accompagner la transformation du secteur tour des remparts, et renforcer son attractivité de pôle d'échange, en lien avec le projet de structuration du pôle multimodal de la gare et le tramway ;

Les Faubourgs

Synthèse :

- De caractère résidentiel, les faubourgs sont caractérisés par une trame bâtie très structurée composée de petites maisons de villes mitoyennes implantées au nord des parcelles de manière à dégager des jardins au sud.
- Ce secteur présente un certain nombre de maisons remarquables et de jardins.
- Les commerces équipements et parcs sont concentrés sur les avenues P. Sémard, Monclar et St-Ruf, créant des « centralités » linéaires.

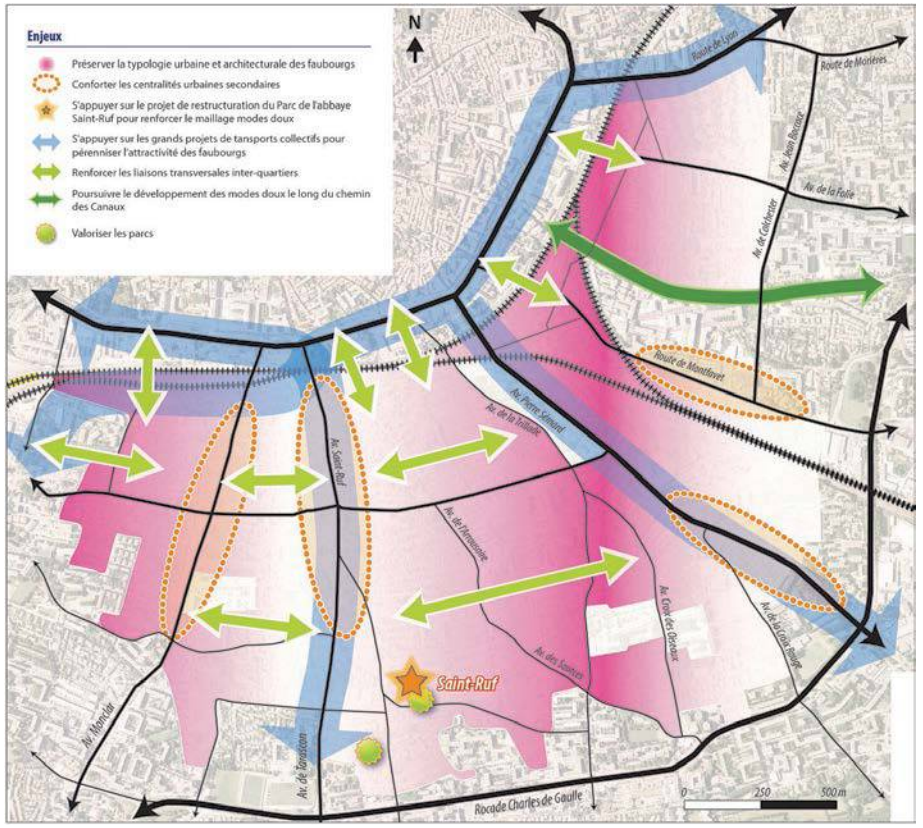
Structure des faubourgs



Source : AURAV



Maison remarquables et jardins dans les faubourgs



> Enjeux / besoins :

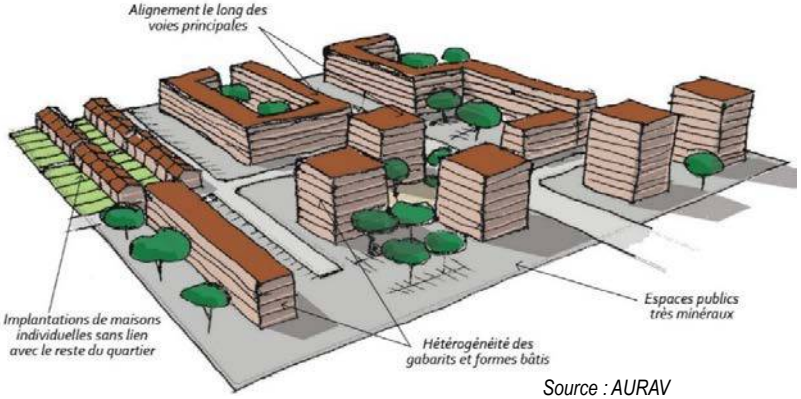
- Préserver la typologie spécifique des faubourgs, sa trame urbaine et les caractéristiques principales du bâti, tout en optimisant le foncier disponible ;
- Renforcer les centralités commerciales secondaires développées le long des avenues (Sémard, St-Ruf, Monclar) et optimiser l'arrivée du tramway (St-Ruf/Tarascon) ;
- Atténuer les grandes coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires et renforcer les liaisons entre quartiers ;
- S'appuyer sur les grands projets de transports collectifs pour pérenniser l'attractivité du centre et des faubourgs ;
- S'appuyer sur les projets de restructuration du parc de l'abbaye de St-Ruf pour renforcer le maillage modes actifs.

Les grands ensembles

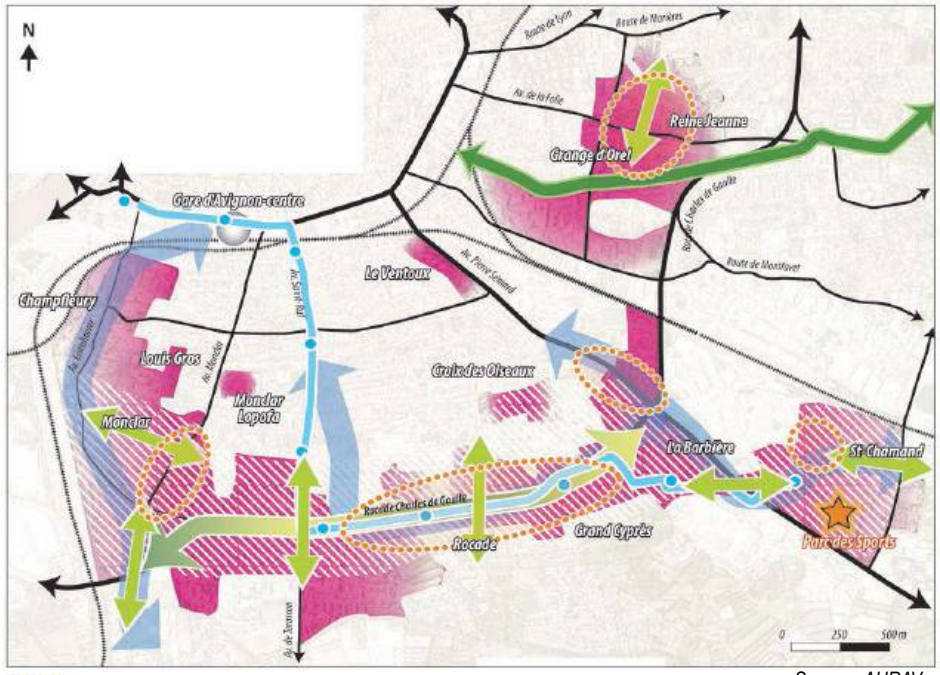
Synthèse :

- Immeubles collectifs résidentiels d'après-guerre développés de part et d'autre de la rocade Charles-de-Gaulle ;
- Des quartiers refermés sur eux-même, contraints par les emprises ferroviaires et la rocade qui constituent des barrières physiques fortes ;
- Des centralités commerciales de quartiers développées le long de la rocade C. de Gaulle, av. Montclar et P. Sémard ;
- Une morphologie caractéristique des grands ensembles : barres et tours de hauteurs variables (R+4 à R+13), avec des surfaces d'espaces libres importantes ;
- Des espaces publics internes aux quartiers très minéraux, peu structurés et peu lisibles, avec une place prédominante de la voiture et un manque de cheminements pour les modes actifs ;
- Un habitat social vétuste et dégradé, inclus dans les périmètres d'actions de la politique de la ville, ayant bénéficié de nombreuses opérations de renouvellement urbain qui ont générés des transformations significatives et qui se poursuivront avec le NPNRU ;
- Des projets urbains constituant des opportunités de requalification : tramway, parc St-Ruf, chemin des canaux, plaine des sports.

Morphologie des grands ensembles



Source : AURAV



Source : AURAV

Enjeux

- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des quartiers prioritaires de la politique de la ville
- Encourager le développement d'emplois au sein de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
- Conforter les centralités urbaines secondaires
- Accompagner le projet de restructuration du parc des Sports
- Apaiser et accompagner la transformation de la rocade Charles de Gaulle
- S'appuyer sur les grands projets de tansports collectifs pour désenclaver les quartiers Sud
- Renforcer les liaisons transversales inter-quartiers
- Poursuivre le développement des modes doux le long du chemin des Canaux
- Projet de ligne de tramway
- Projet de stations de tramway

> Enjeux / besoins :

- désenclaver les quartiers Sud et Est fermés par la rocade et les emprises ferroviaires ;
- améliorer les liens avec les quartiers environnants et retrouver une perméabilité au niveau des équipements et des espaces publics, en particulier pour les cheminements modes actifs ;
- Densifier et redonner de la lisibilité à ces quartiers en cohérence avec le contexte urbain.

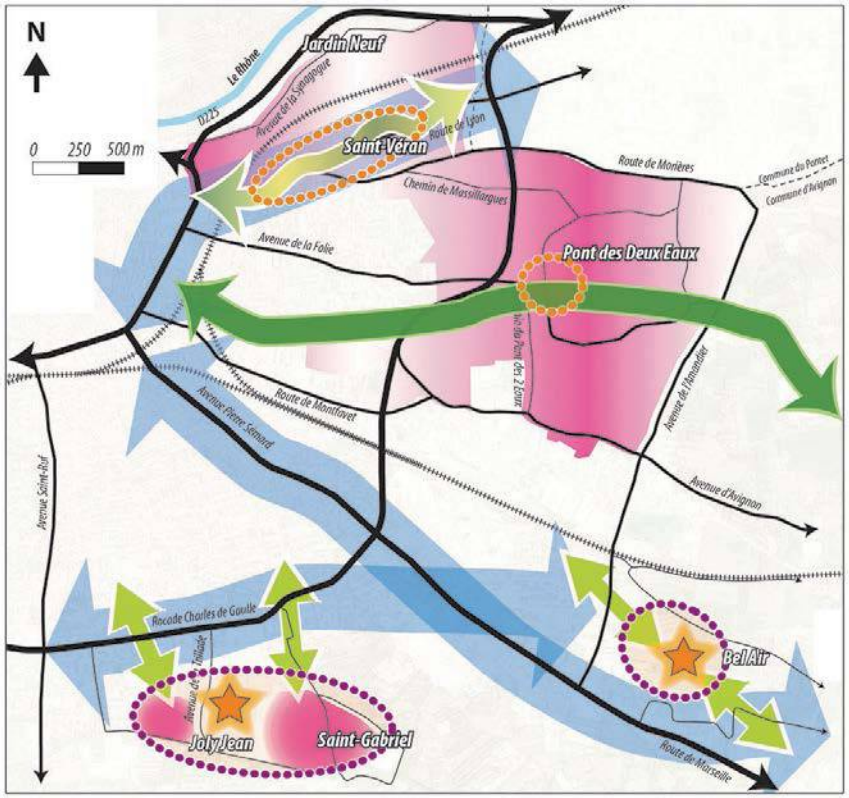
Les zones pavillonnaires

Synthèse :

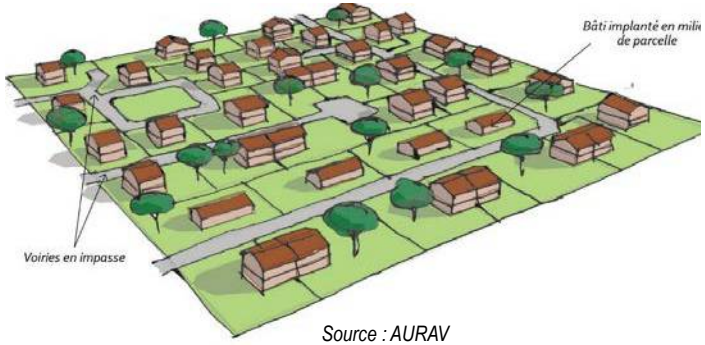
- Secteurs principalement développés dans la seconde moitié du 20ème siècle, à l'est et au sud, en limite des zones agricoles et déconnectés du centre ville par la rocade ;
- Espaces résidentiels, bénéficiant de petites centralités commerciaux intégrées au tissu urbain ;
- Un urbanisme réalisé au coup par coup, sous forme de lotissements, de ZAC ou d'habitat libre, caractérisé par une juxtaposition de formes et un manque de continuités et de liens avec le tissu bâti environnant (voies introverties ou en impasse) ;
- Les bâtiments sont généralement implantés en milieu de parcelles ou mitoyennes, en R+1 ;
- les projets Bel-Air, Joly-Jean, Mathe Grand Riban / Sacristie et Route de Lyon offrent des opportunités de renouvellement urbain et de greffe urbaine.

> Enjeux / besoins :

- accompagner la transformation urbaine du quartier de la route de Lyon tout en confortant sa vocation de centralité commerciale ;
- pallier les déficits de liaisons transversales entre les quartiers pavillonnaires et l'environnement immédiat ;
- préserver l'ambiance végétale au cœur des quartiers résidentiels.



Source : AURAV



Quartier résidentiel à dominante pavillonnaire

Source : AURAV



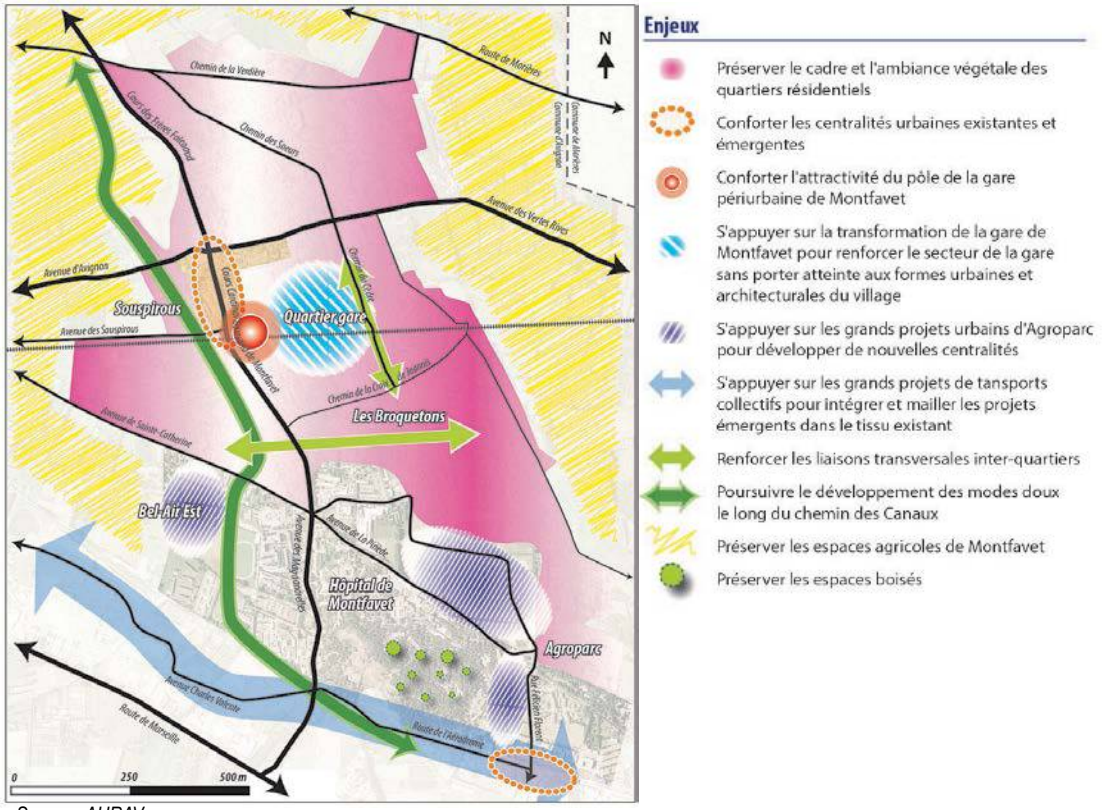
Montfavet

Synthèse :

- Un centre villageois bénéficiant d'un certain dynamisme (commerces, équipements, espaces publics, gare), présentant un bâti mitoyen en R+2 aligné sur rue ;
- Des secteurs résidentiels qui se sont étalés de part et d'autre de la voie ferrée : de forme groupée au nord et d'habitat isolé au sud ;
- Des problématiques de liaisons inter-quartiers et une barrière physique forte liée à la voie ferrée ;
- Des équipements d'intérêt communautaires : gare, hôpital, pôle d'Agroparc au sud et aéroport ;
- des projets : gare/pôle multimodal ; densification secteur gare/centre-villageois ; requalification du coeur du village ; création d'une nouvelle centralité Montfavet-Agroparc complémentaire au coeur villageois ;
- Les foins de Montfavet créent une ceinture verte, rupture d'urbanisation avec Avignon et espace de respiration accessible aux urbains.







Source : AURAV

> Enjeux / besoins :

- Conforter la centralité urbaine du centre villageois de Montfavet ;
- Renforcer le secteur de la gare sans porter atteinte aux formes urbaines et architecturales du village de Montfavet ;
- Atténuer les grandes coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires afin de redonner une perméabilité aux secteurs pavillonnaires ;
- Préserver la ceinture verte des espaces agricoles des foins de Montfavet.

Les zones d'activités

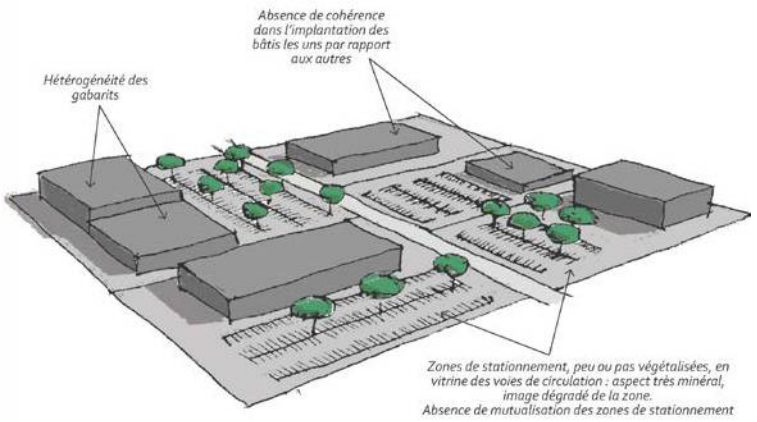
Synthèse :

- Des zones d'activités généralement implantées en périphérie, en situation stratégique d'entrée de ville, créant de vastes espaces concentrés sur deux secteurs (Ouest : Courtine/gare ; Est : route de Marseille) ;
- Des anciennes zones d'activités vieillissantes, espaces monofonctionnels avec un déficit de qualité urbaine au sein de la zone commerciale d'Avignon-Nord le long de la route de Marseille (image, fonctionnement interne et d'accessibilité) ;
- Des espaces reliés aux grands équipements de desserte : gare d'Avignon TGV, équipement à rayonnement supra-communal et national et assurant une liaison avec la gare du centre-ville ; aéroport sur Agroparc ;
- Des zones d'activités nouvelle génération, avec des projets mixtes et paysagers, d'envergure métropolitaine structurés autour des grands équipements :
- Courtine-Confluence, autour de la gare TGV, reliée à la gare centre ;
- Agroparc, à proximité de l'aéroport et qui sera relié au centre de Montfavet.

> Enjeux / besoins :

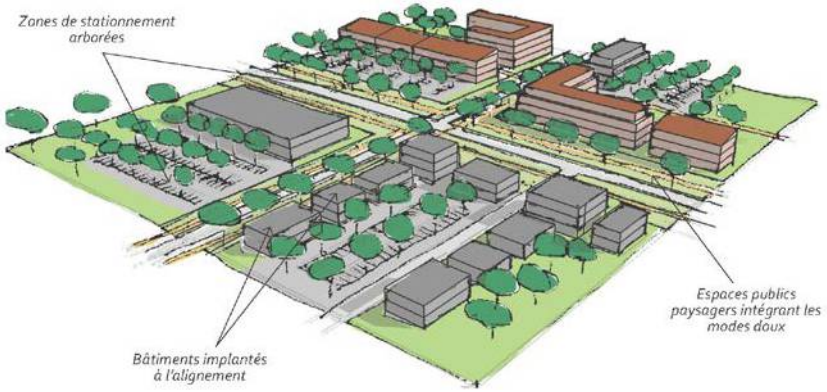
- Transformer qualitativement la route de Marseille pour apaiser les flux et donner plus de place aux modes actifs ;
- Atténuer les coupures urbaines générées par la route de Marseille et liées aux emprises ferroviaires ;
- Assurer la transformation des zones économiques mono-fonctionnelles.

D'anciennes zones d'activités vieillissantes



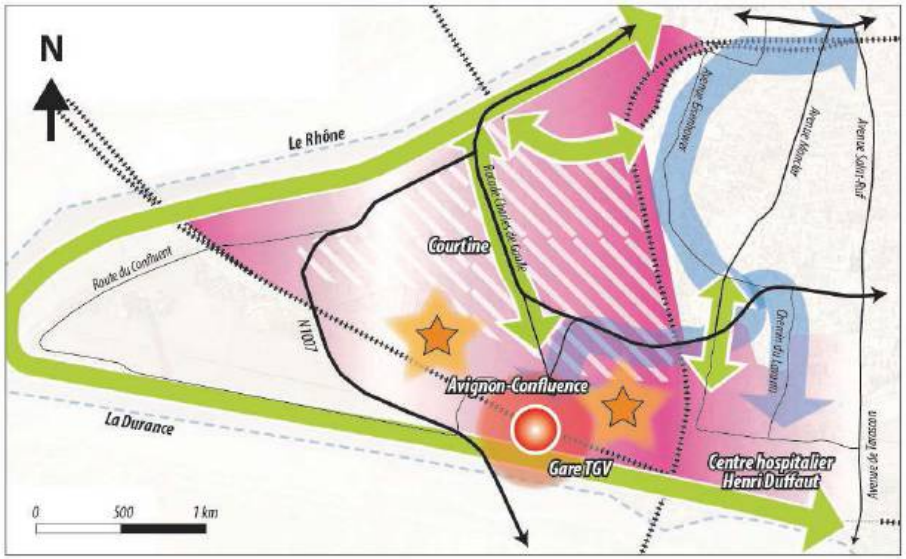
Source : AURAV

Des zones d'activités nouvelles générations



Source : AURAV

Enjeux identifiés sur les zones d'activités Ouest



Source : AURAV

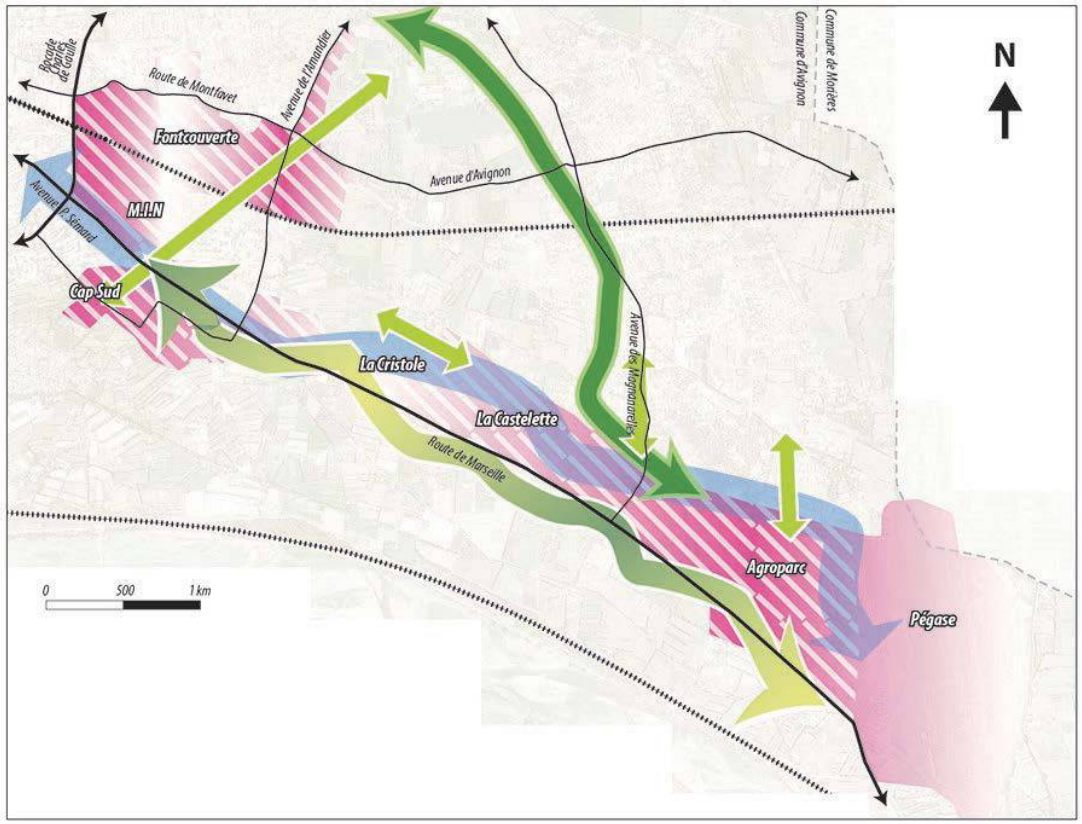
Enjeux

- Assurer la transformation des zones d'activités économiques mono-fonctionnelles
- Dégager des marges de manoeuvre foncières au sein des zones d'activités existantes
- Conforter l'attractivité du pôle de la gare-TGV
- ... en mettant en oeuvre le grand projet Avignon-Confluence
- S'appuyer sur les grands projets de tansports collectifs pour intégrer et mailler les projets émergents dans le tissu existant
- Renforcer les liaisons transversales inter-quartiers

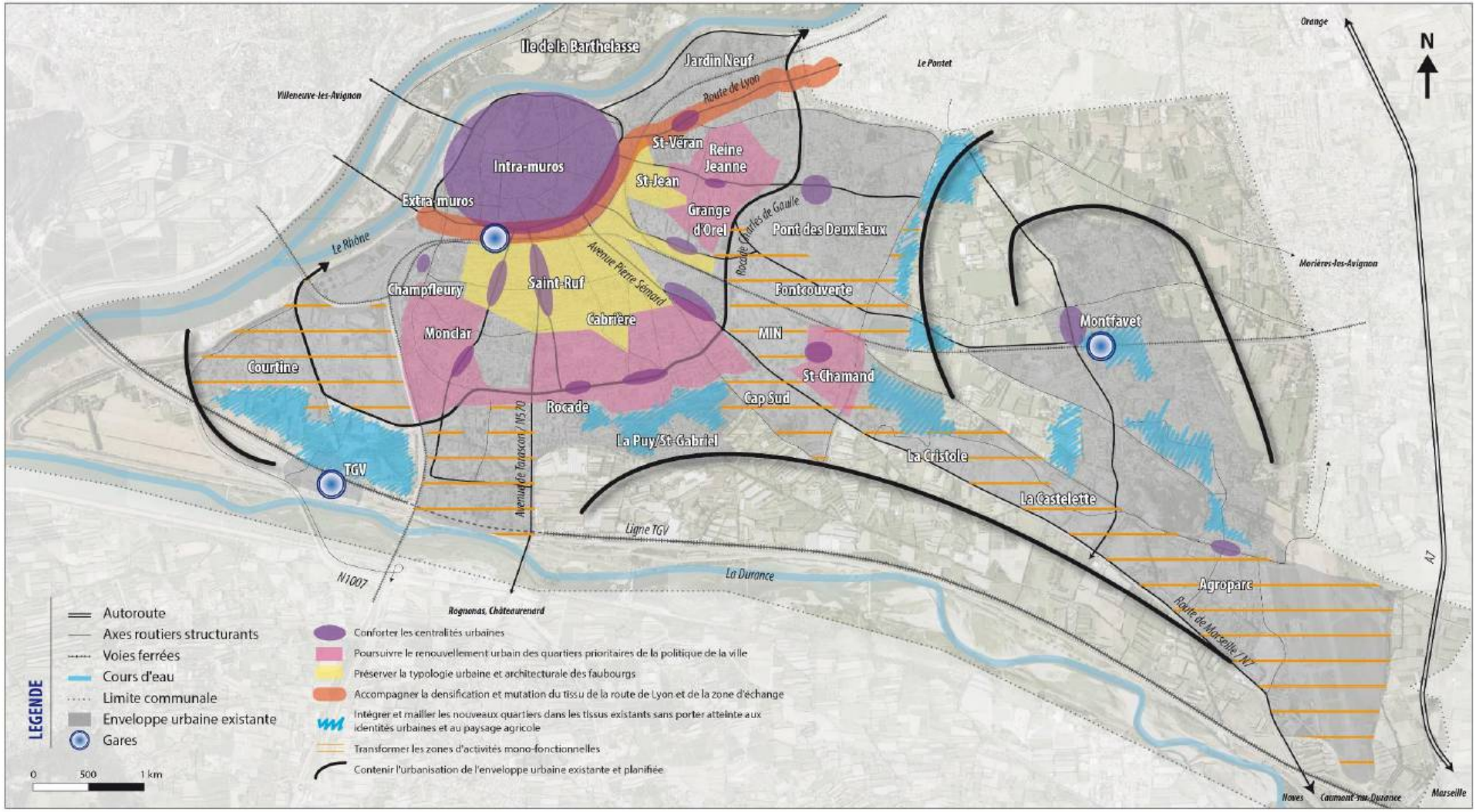
Enjeux

- Assurer la transformation des zones d'activités économiques mono-fonctionnelles
- Dégager des marges de manoeuvre foncières au sein des zones d'activités existantes
- Apaiser et améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville Sud et de la route de Marseille
- S'appuyer sur les grands projets de tansports collectifs pour intégrer et mailler les projets émergents dans le tissu existant
- Renforcer les liaisons transversales inter-quartiers
- Poursuivre le développement des modes doux le long du chemin des Canaux

Enjeux identifiés sur les zones d'activités Est



Source : AURAV



Source : AURAV

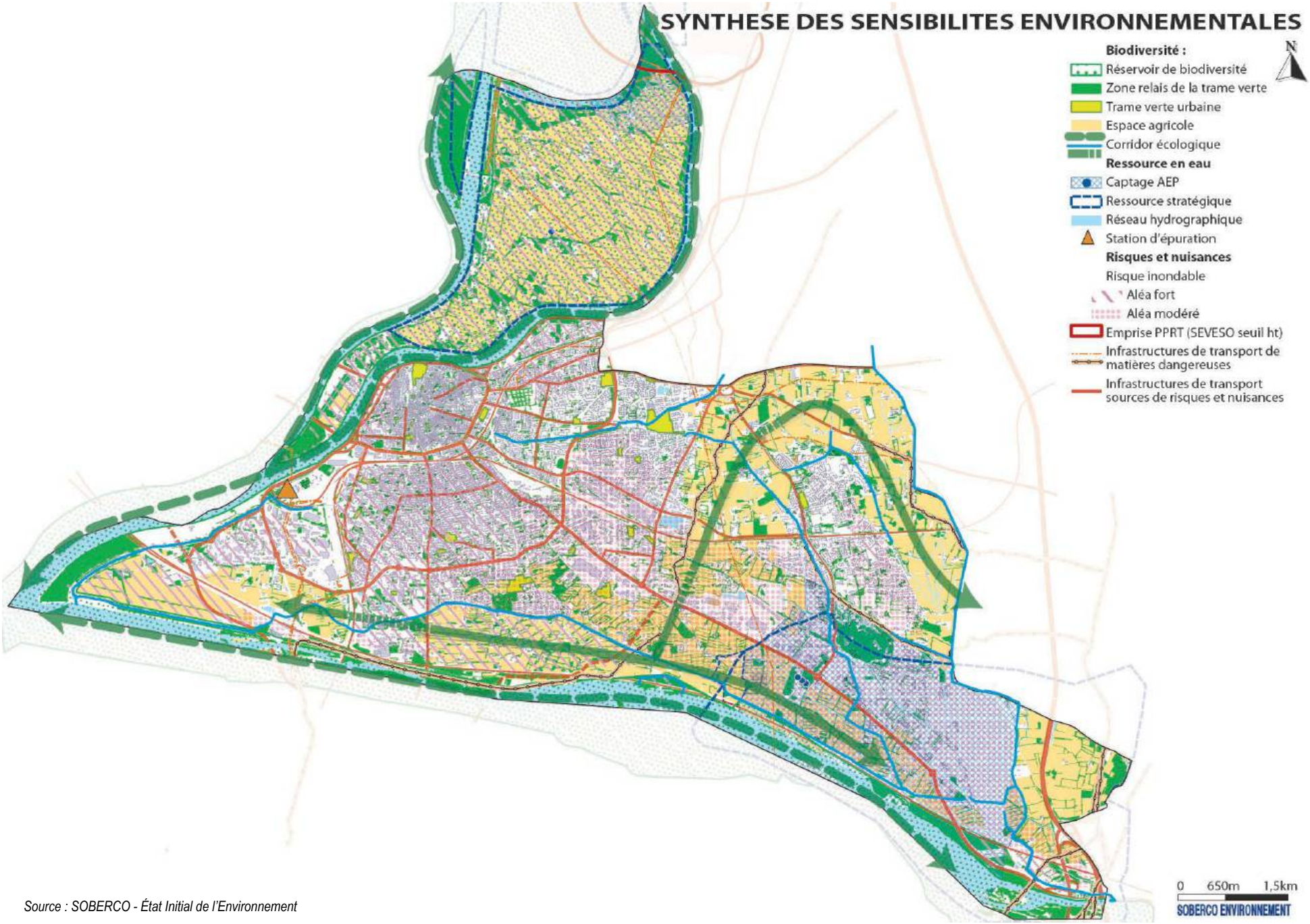
I.9. Environnement et biodiversité

Synthèse :

- Un climat méditerranéen participant à la qualité du cadre de vie et offrant un potentiel de ressources renouvelables, avec des conditions climatiques exceptionnelles (ensoleillement, mistral) ayant guidé l'orientation du bâti ou des haies ; mais une aggravation des épisodes exceptionnels (sécheresses, fortes pluies) générant des risques ;
- Un territoire de plaine, aux terres alluvionnaires fertiles, encadré de grands reliefs, propice aux activités agricoles et dégageant des vues remarquables sur le grand paysage ;
- Une commune située à la confluence du Rhône et la Durance, qui la délimitent physiquement, et irriguée d'un vaste réseau de canaux allant du Canal de Vaucluse à la roubine. L'eau est un élément caractéristique du paysage avignonnais, support d'activités et d'espaces de vie qualitatifs, mais aussi à l'origine de risques majeurs d'inondations qui touchent 70% de la ville (PPRi en cours Rhône et Durance) ;
- Des nappes d'eau aux réserves suffisantes, mais des besoins croissants liés aux changements climatiques ; Une ressource en eau stratégique pour l'AEP, vulnérable aux pollutions de surface ; Une interconnexion forte entre les canaux d'irrigation et les nappes d'eau ;
- La présence d'un patrimoine archéologique, historique, bâti et de motifs végétaux caractéristiques du paysage et du patrimoine avignonnais (sites, monuments, demeures, mas, jardins, parcs, alignements et autres éléments végétaux remarquables, canaux, etc.) ;
- Une évolution des paysages liée à la croissance de l'agglomération, le mitage de la plaine et la déprise agricole ;
- Des infrastructures qui induisent des nuisances acoustiques importantes et présentent des paysages d'entrée de ville banalisés ;
- La vallée du Rhône, l'île de la Barthelasse et la vallée de la Durance constituent les principaux réservoirs de biodiversité, relativement protégés de l'urbanisation du fait des risques d'inondation. En revanche, les espaces agro-naturels de la ceinture verte et de la plaine de Montfavet sont soumis à une forte pression urbaine alors qu'ils accueillent une biodiversité importante en lien avec la mosaïque de milieux et notamment le réseau de haies et de canaux.

> Enjeux / besoins :

- *Liés aux risques et nuisances :* avec plus de 70% de la zone urbanisée soumise au risque d'inondation du Rhône et/ou de la Durance, l'inondabilité constitue le principal risque majeur à considérer dans le cadre du développement du territoire et dans les modalités d'aménagement, en vue de limiter, voire réduire l'imperméabilisation. Les autres risques sont faibles mais les nuisances acoustiques et de pollution liées aux infrastructures sont à prendre en compte, en favorisant le transfert modal ;
- *Liés au climat - énergie :* prendre en compte le climat et les effets du changement climatique dans l'aménagement (exposition au soleil, au vent, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables) et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants ;
- *Liés à la ressource en eau :* protéger la ressource en eau potable (île de la Barthelasse, périmètre de protection du captage de la Saignonne) et anticiper les besoins futurs ;
- *Liés au système hydrographique* : protéger et valoriser les cours d'eau et leurs berges (Durance et du Rhône) pour leurs fonctions épuratoires et d'espaces de vie ; protéger et entretenir les canaux d'irrigation pour leur valeur agricole, paysagère, de régulation des inondations et d'alimentation de la nappe en période d'étiage ;
- *Liés à la biodiversité :* préserver et renforcer les continuités écologiques et la trame végétale en particulier en ville ; protéger les fonctionnalités écologiques associées aux milieux naturels aux abords de la ville. Maîtriser la consommation d'espaces agro-naturels devient indispensable à la survie des habitats naturels et des espèces, des limites à l'urbanisation sont à marquer. ;
- *Liés aux paysages et au patrimoine :* valoriser les vues sur le grand paysage permis par la structure de plaine cadrée par le Rhône et la Durance et les reliefs plus lointains ; palier à la dénaturation du paysage liée à la déprise agricole et à l'urbanisation croissante ; préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et bâti spécifique d'Avignon, rural comme urbain, remarquable comme vernaculaire.

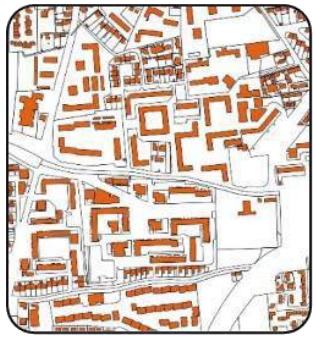
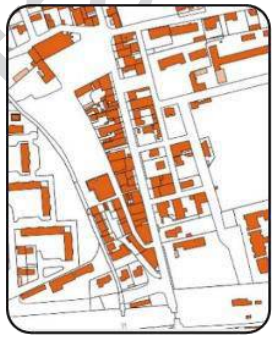


Source : SOBERCO - État Initial de l'Environnement

II. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis doivent tenir compte de la typo-morphologie du tissu urbain et des enjeux qui y sont liés.

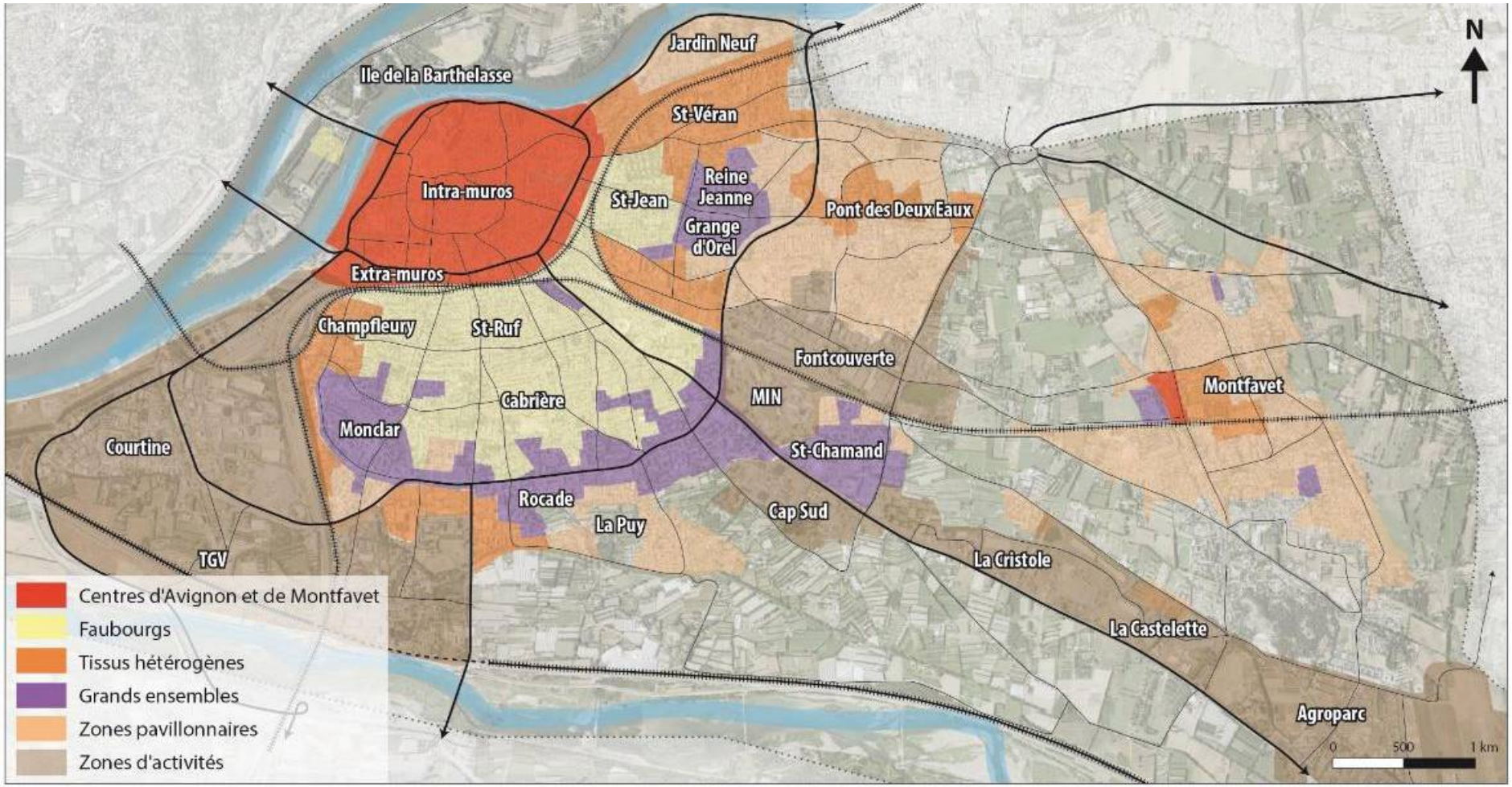
2.1. Analyse des densités brutes des tissus urbains

Densité très forte : centre-ville	Densité forte : grands ensembles	Densité modérée : faubourgs et tissus mixtes	Densité faible : zone résidentielle serrée	Densité très faible : zone pavillonnaire lâche
- *Supérieure à 80 logts/ha* - *Centre ancien intra-muros d'Avignon*	- *Entre 45 et 80 logts/ha* - *Monclar, Rocade, Saint-Chamand, Reine Jeanne, Grange d'Orel*	- *Entre 30 et 45 logts/ha* - *Tour des remparts, Saint-Ruf, Cabrières, Saint-Véran, Saint-Jean*	- *Entre 20 et 30 logts/ha* - *Centre de Montfavet Pont des Deux Eaux, Champfleury, Monclar*	- *Inférieure à 20 logts/ha* - *La Puy, Montfavet, Jardin Neuf*
				
				
Centre d'Avignon	*Grange d'Orel*	*Faubourgs Saint-Ruf*	*Centre de Montfavet*	*Pont des Deux Eaux*
93,3 logements/ha	**58 logements/ha**	**37 logements/ha**	**27,7 logements/ha**	**16 logements/ha**

Source : AURAV - diagnostic urbain

2.2. Capacités d'évolution par typologie de tissus urbains

Les différentes densités observées sur le territoire d'Avignon génèrent six types de formes urbaines bien distinctes par leur tissu mais aussi par leur vocation.



Source : AURAV - diagnostic urbain

► *Les centres*



Des tissus mixtes, denses, structurés et maillés, à très forte valeur patrimoniale et à vocation de polarité

> Tissus structurés et patrimoine à préserver

> Capacités de densification et de mutation faibles, hormis en :
- **logements vacants** dans les centres anciens ;
- **intensification du tour des remparts**.

► *Les faubourgs*

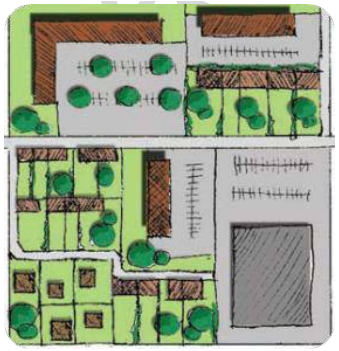


Des tissus d'habitat relativement denses, dont la structure urbaine et certains bâtis présentent une forte valeur patrimoniale

> Tissu structuré et patrimoine bâti à préserver

> Capacités de densification et de mutation faibles, hormis le long de certains axes repérés comme **«centralités linéaires».**

► *Les tissus hétérogènes*



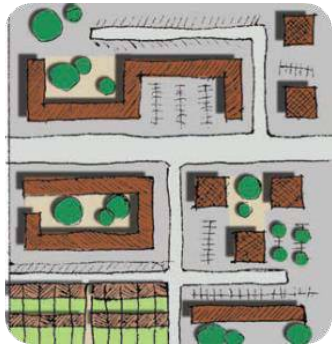
Des quartiers marqués par des densités variables induites par une urbanisation au coup par coup sans cohérence d'ensemble

> Tissus hétérogènes à structurer

> Capacités de densification et de mutation faibles, hormis en renouvellement urbain sur des **secteurs de projets à identifier**.

Source : AURAV

► *Les grands ensembles*

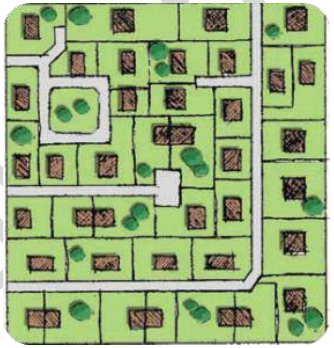


Des tissus d'habitat denses, caractérisés par une absence de lisibilité de l'organisation urbaine et du maillage viaire

> Tissus constitués à renouveler/restructurer

> Capacité de mutation sans densification, à travers le NPNRU

► *Les zones pavillonnaires*

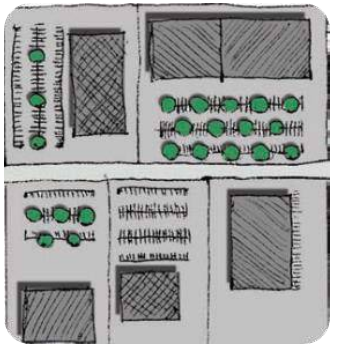


Des tissus d'habitat de faible densité marqués par une consommation plus importante de l'espace du fait d'une implantation des maisons en milieu de parcelles

> Tissus constitués de densités faibles à moyennes

> Capacités de mutation faibles mais capacités de densification par divisions parcellaires principalement et mobilisation de quelques dents creuses.

► *Les zones d'activités*



Des quartiers mono-fonctionnels reposant sur un bâti imposant en milieu de parcelle et des poches de stationnement en vitrine

> Tissus monofonctionnels peu denses

> Capacités de mutation (par renouvellement sur des secteurs de projet à identifier) **et capacités de densification** (par mobilisation de dents creuses ou de parkings).

2.3. Identification des gisements fonciers au sein de la tache urbaine

Les capacités foncières présentées dans le diagnostic datent de 2015 et s'appuyaient uniquement sur les disponibilités en « dents creuses « supérieures à 1 000 m².

Une nouvelle analyse a été menée pour actualiser les données, et pousser le curseur bien au-delà de la première étude, en recensant toutes les parcelles libres supérieures à 300 m² (au lieu de 1 000 m²) et en intégrant à l'exercice les parcelles partiellement bâties.

Ce recensement des gisements fonciers dans la tache urbaine a été réalisé par l'AURAV en juin 2021 sur la base :

- des parcelles vierges (dents creuses) ;
- des divisions parcellaires ;
- des surfaces de parkings.

En ont été extraits les emplacements réservés, les espaces protégés pour des raisons de patrimoine, de paysage ou de richesse écologique, ainsi que les principaux permis de construire accordés.

Les dents creuses correspondent aux surfaces de plus de 300 m² situées au sein des tissus urbanisés mixtes ou dédiés aux activités économiques ou équipements. Ce seuil permet d'exclure les délaissés urbains.

Le potentiel en division parcellaires est identifié à partir des grandes parcelles de plus de 1 000 m² situées au sein des tissus urbanisés mixtes ou dédiés aux activités économiques ou d'équipements.

Les surfaces de parking correspondent à des surfaces de parking de plus de 1 000 m² situées dans des tissus urbanisés mixtes ou dédiés aux activités économiques.

Potentiel foncier en renouvellement urbain	Surfaces brutes
Dents creuses tissus vocation mixte	15,1 ha
Divisions parcellaires vocation mixte	36,1 ha
Parkings vocation mixte	15,4 ha
Total vocation mixte	**66,6 ha**
Dents creuses tissus vocation économique/ équipements	56,9 ha
Divisions parcellaires vocation économique/ équipements	25 ha
Parkings vocation activités/équipements	66,5 ha
Total vocation économique/équipements	**148,4 ha**

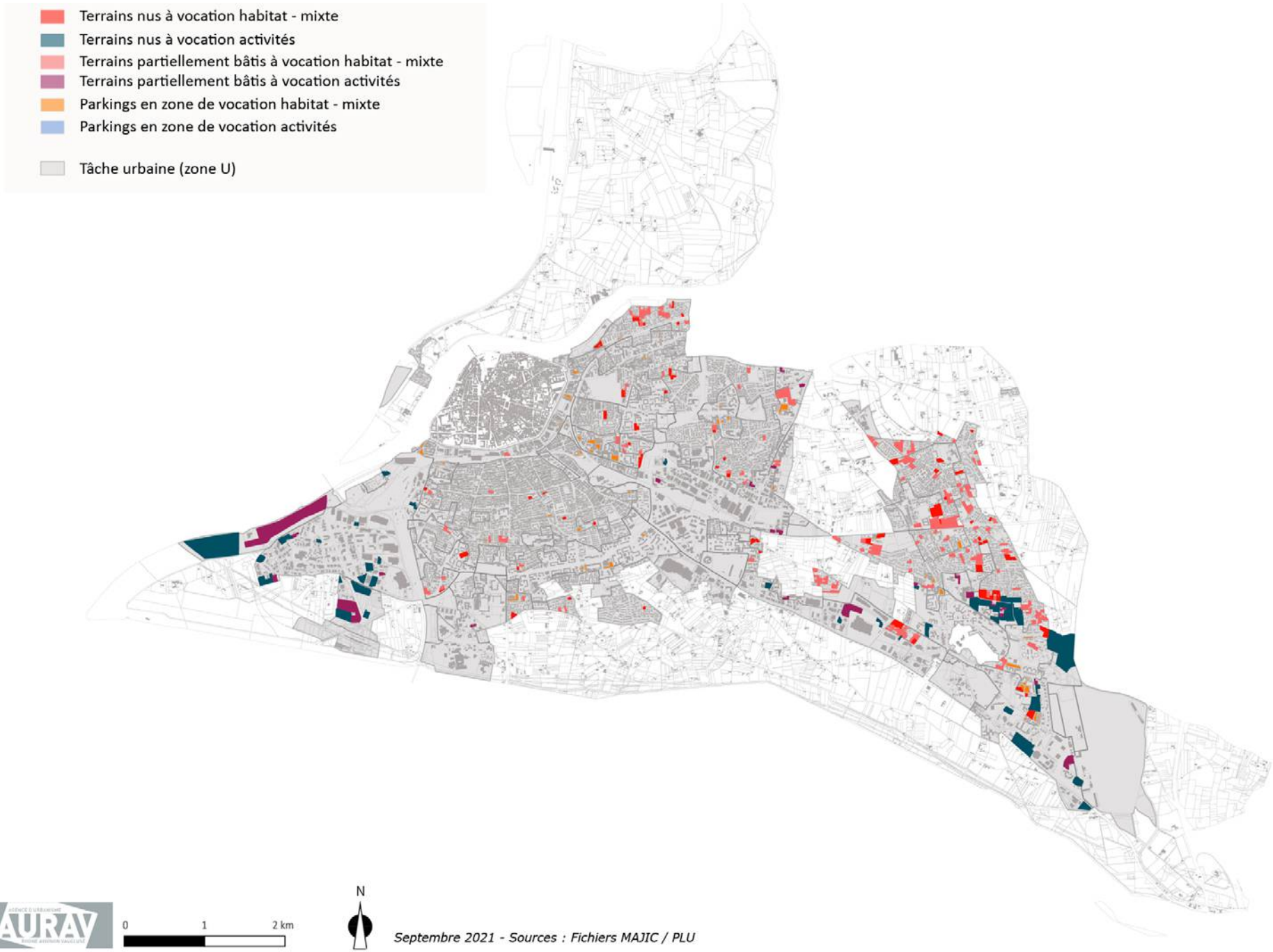
Les gisements urbains situés au sein du tissu urbain mixte sont estimés au total à 66,6 ha de surfaces brutes.

S'agissant de fonciers privés, en partie urbanisés et soumis aux risques d'inondation, il ne s'agit pas d'un potentiel foncier entièrement mobilisable pour du renouvellement urbain dans les dix prochaines années, mais bien de gisements pouvant pour partie participer à l'accueil de population nécessaire à la mise en oeuvre du projet de PLU.

Les gisements urbains situés au sein du tissu urbain dédié aux activités économiques ou d'équipements sont estimés au total à 148,4 ha de surfaces brutes, en prenant en compte les surfaces de stationnement.

De même, ces surfaces devront être pondérées afin d'estimer ce qui sera réellement mobilisable pour répondre aux perspectives de croissance économique et au rôle de ville centre d'Avignon. Ces gisements sont particulièrement touchés par les risques d'inondation qui grèvent fortement la constructibilité (sur Courtine notamment).

Gisements fonciers au sein de la tache urbaine



III. Occupation du sol et analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

3.1. Un espace fortement artificialisé

- Le territoire communal est **artificialisé à 53%,** dont 15 % à dominante d'habitat et 32% de zones industrielles et commerciales.

  Les espaces artificialisés sont principalement :

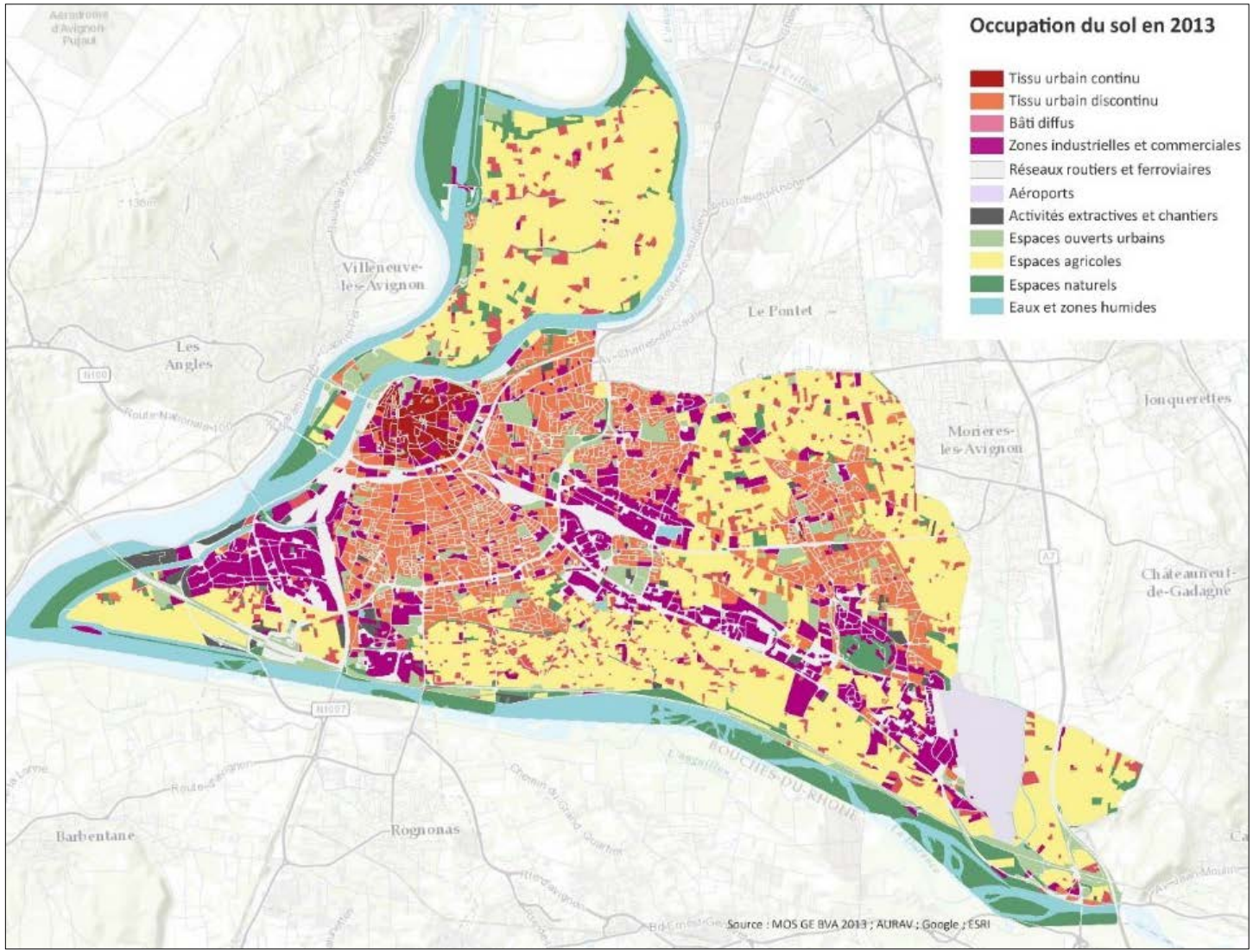
  - développés autour des noyaux historiques d'Avignon et de Montfavet puis étirés le long des grands axes de communication ;

  - disséminés au sein des espaces agricoles et naturels sous la forme d'un habitat diffus morcelant le parcellaire agricole.

- Les espaces **agricoles** (**28%** du territoire) se sont maintenus en périphérie, en particulier sur l'île de la Barthelasse et les coteaux viticoles à l'Est, ainsi que, dans une moindre mesure, autour de Montfavet (foins de Monfavet) et au Sud d'Avignon (ceinture verte).

- Les espaces **naturels (19%** du territoire) sont préservés aux abords des fleuves, ainsi qu'au sein du tissu urbain ou dans la plaine (parcs, alignements, haies, boisements, zones humides).

Enjeux : contenir le développement urbain et affirmer des limites franches à la ville ; stopper l'urbanisation diffuse dans la zone agricole.



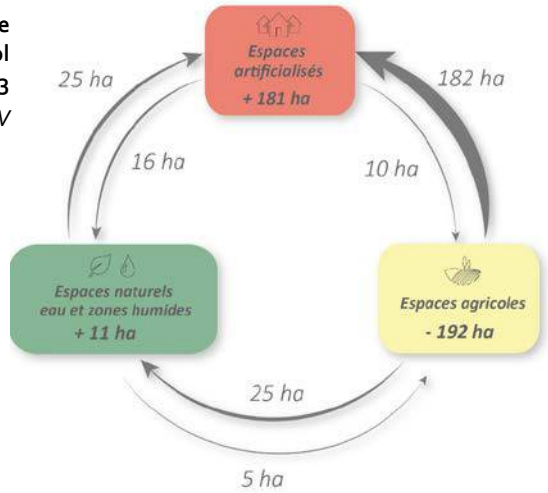
3.2. Une progression des espaces artificialisés au détriment des terres agricoles

Synthèse

- Entre 2001 et 2013, les espaces artificialisés ont progressé de +181 ha, soit 15 ha/an. 95% de l'artificialisation s'est faite au détriment des espaces agricoles (-172 ha[1]), contre 5% (-9 ha) de forêts et milieux naturels et surfaces en eau ;
- Les espaces agricoles ont diminué de -192 ha, dont 90% est due à l'artificialisation des terres (-172 ha) et 10% (-20 ha) est retourné en espaces naturels ;
- Au total les espaces naturels ont augmenté de 11 ha, le retour à l'état naturel d'espaces agricoles ou artificialisés étant supérieur à sa transformation en espaces artificialisés ou agricoles.

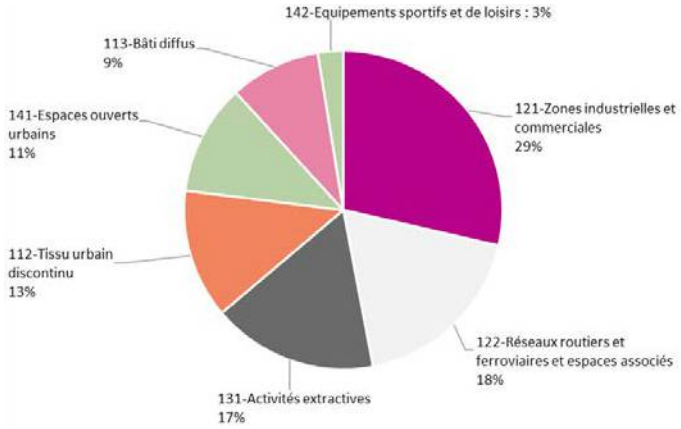
Évolution de l'occupation du sol entre 2001 et 2013

Source : AURAV



[1] *Différence entre l'artificialisation d'espaces agricoles et le retour en espaces agricole d'espaces artificialisés*

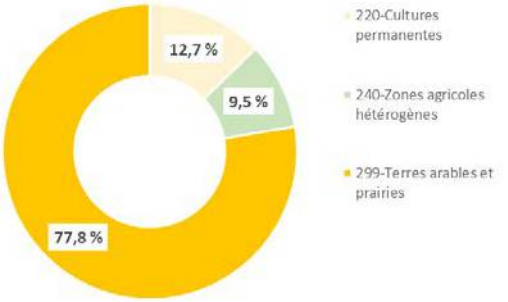
Typologie de l'artificialisation entre 2001 et 2013



Source : MOS BVA 2013

- L'artificialisation sur la période est principalement due aux zones industrielles et commerciales (29%), en particulier les zones commerciales de Mistral 7 et Cap Sud, puis aux infrastructures de réseau (18%), notamment la liaison Est-Ouest phase 1 et enfin les espaces urbains mixtes de tissus discontinu (13%) et le bâti diffus (9%). Ce dernier correspond au mitage de la zone agricole principalement, avec des conséquences importantes sur le foncier agricole et le maintien de leurs activités.
  Les espaces ouverts urbains représentent enfin 11% de l'artificialisation, intégrant l'extension du stade Gorlier et l'équipement de loisirs de la Barthelasse.
- Parmi les espaces agricoles, ce sont principalement des terres arables et prairies qui ont été artificialisées (78%), en particulier situées sur Agroparc, Montfavet et Courtine. Les cultures permanentes et zones agricoles hétérogènes arrivent bien loin derrière (22,2% à elles deux).

Origine des terres agricoles artificialisées entre 2001 et 2013



3.3. Un étalement urbain modéré

Pour en comprendre les ressorts, la consommation foncière doit être rapportée aux dynamiques qui lui sont liées. La création de logements, donc l'accueil de nouveaux habitants, ou encore la création d'emplois peuvent concourir à l'artificialisation des terres.

Synthèse

Entre 2001 et 2013, Avignon a connu :

- une phase d'étalement urbain, avec un indice de 1,37, signifiant que le taux de croissance moyen annuel de l'artificialisation est supérieur à celui de la population, et qu'il entraîne de ce fait une perte de la densité du tissu urbain ;
- un étalement urbain supérieur à celui de la ville de Nîmes (indice 1,17), mais inférieur à celui de la ville d'Aix-en-Provence (indice 1,79).

Étalement urbain et consommation foncière n'ont pas la même signification. L'étalement urbain peut être défini comme une perte de densité de la ville. Dans ce cadre, il peut y avoir extension urbaine, donc consommation foncière, sans étalement urbain. La croissance urbaine peut consommer du foncier, tout en n'impliquant pas une perte de densité. Par exemple, si les extensions sont réalisées dans le cadre d'opérations proposant une densité supérieure à l'existant.

L'Agence Européenne pour l'Environnement propose ainsi un indice d'étalement urbain défini comme le rapport entre le taux de croissance moyen annuel de l'artificialisation et celui de la population. S'il dépasse 1, la croissance urbaine entraîne une perte de densité : il s'agit donc d'étalement urbain. Dans le cas contraire on ne peut pas parler d'étalement urbain, même si cela n'emporte pas un jugement sur la qualité ou l'opportunité de la croissance urbaine ainsi effectuée.

3.4. Actualisation 2008-2018

Une actualisation de la consommation d'espace a été réalisée à partir de la donnée MAJIC, issue des Fichiers Fonciers de la DGFIP, actualisée chaque année qui permet d'identifier à l'échelle cadastrale les espaces artificialisés et non artificialisés. Certains espaces du domaine public ne sont cependant pas cadastrés (grandes voiries, grands parkings, certaines parties d'aéroport, places, cours d'eau,...).

L'exploitation des chiffres des fichiers fonciers permet d'afficher une consommation totale de **13,8 hectares par an entre 2008 et 2018** pour l'urbanisation, en appliquant un coefficient de + 20% afin de prendre en compte les voiries, places et parkings non cadastrés.

Cela correspond à une artificialisation de 851,8 m² par habitants supplémentaire sur la période 2008-2018.

Ce sont **très majoritairement les espaces agricoles qui ont été artificialisés**, les espaces naturels étant plus protégés via diverses réglementations. En effet, entre 2008 et 2018, les espaces artificialisés proviennent à 90% des espaces agricoles et 10% espaces naturels.

53% des espaces artificialisés entre 2008 et 2018 sont à vocation d'activités et 44% pour la production d'habitats (les 4% restant correspondant à des parcelles mixant logement et activités), correspondant respectivement à 73 ha dédiés aux activités et 60 ha aux habitations (VRD 20% compris).

PARTIE 2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉLABORER LE PLU

I. Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche les **objectifs politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme que se fixent les élus pour Avignon pour les dix ans à venir.**

Le PADD s'appuie notamment sur les orientations du SCoT du Bassin de vie d'Avignon, du Plan de Déplacements Urbains du Grand Avignon, du Programme Local de l'Habitat du Grand Avignon, du SRADDET Sud PACA et autres plans et programmes.

Le PADD constitue le **cadre de référence du PLU**, pièce maîtresse avec laquelle les autres documents doivent être cohérents. Il constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants, pour définir un nouveau projet dans le cadre d'une révision générale du PLU.

Si le PLU pourra faire l'objet d'évolutions par le biais notamment de procédures de modifications ou de révisions dites allégées (art. L153-34 du code de l'urbanisme), ces évolutions ne devront pas porter atteinte à l'économie générale du PADD (art. L1553-31 du code de l'urbanisme), hormis lorsqu'il s'agira d'un projet d'intérêt général dûment justifié (Déclaration de Projet ou Déclaration d'Utilité Publique).

Le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...), *il* fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (Article L151-5 du code de l'urbanisme). »

Conformément à l'article **L151-4 d**u code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- explique les choix retenus pour établir les orientations générales du PADD (I.1.), en réponse aux constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et en cohérence avec les documents de planification d'ordre supérieur et en particulier le SCoT du bassin de vie d'Avignon ;
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (I.2.).

I.1. Justifications des orientations générales du PADD

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
1/ Renforcer l'attractivité et le rayonnement d'Avignon : s'affirmer comme centralité du delta Rhodanien Le PADD affirme comme première orientation le **renforcement du rayonnement de la ville et de son bassin de vie à l'échelle régionale, nationale et internationale,** en s'appuyant sur ses atouts spécifiques : une ville patrimoniale, culturelle et touristique de notoriété mondiale, à taille humaine, bénéficiant d'un cadre de vie de grande qualité à valoriser ; une ville créative, d'excellence et de formation, avec des filières d'innovation à valoriser ; une ville fluviale bénéficiant d'une position stratégique à la croisée des arcs méditerranéen et rhodanien à renforcer. Le PADD, à travers cette première orientation, réaffirme également Avignon dans son rôle de cœur urbain du bassin de vie. Le **PADD affiche l'objectif de passer le cap des 100 000 habitants d'ici les 10 prochaines années,** soit environ **8 500 nouveaux habitants** depuis le dernier recensement 2018. Pour ce faire, le PADD affiche un besoin de production d'au moins 6 000 **logements** supplémentaires d'ici à 10 ans. Le PADD précise que ces logements seront construits uniquement en renouvellement urbain ou dans les espaces de projet déjà identifiés, **sans créer de nouvelle zone à urbaniser par rapport au PLU précédent,** certaines ayant même été supprimée, en vue de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Afin de **conforter le rôle d'Avignon de pôle emploi majeur du bassin de vie**, le PADD affirme la nécessité de **se donner les moyens d'accueillir les entreprises et de leur offrir des perspectives de développement qualitatives**, sur de nouveaux parcs dédiés ou par le renouvellement de parcs existants, en assurant un bon niveau de service, en favorisant la bonne activité au bon endroit et en restaurant une qualité urbaine, paysagère et environnementale.	Cette orientation répond aux enjeux de développement stratégique identifiés dans le diagnostic relatifs au rôle d'Avignon au sein de territoires d'échelles différentes : > Valoriser la situation stratégique d'Avignon au carrefour de trois grands systèmes urbains régionaux (rhodanien, provençal et languedocien) et renforcer son rayonnement culturel, fonctionnel et économique qui s'appuie sur ses spécificités et sa notoriété internationale. > Soutenir la reprise démographique d'Avignon au sein de son bassin de vie, en affichant une perspective de croissance démographique volontariste (taux de variation annuel de 0,67%), portant la population à 100 000 habitants à l'horizon du PLU (10 ans). Cet objectif démographique ambitieux se justifie par la nécessité de contenir la diffusion urbaine sur le grand territoire, tout en affirmant la place d'Avignon comme cœur urbain rayonnant sur un large bassin de vie. Cet objectif est cohérent avec les orientations du SCoT, qui ne fixe pas de plafond pour l'ambition démographique, «*sous réserve de rester réaliste*» et identifie le «coeur urbain» du bassin de vie (dont Avignon) comme espace de développement privilégié, accueillant «*60% des futurs habitants*». La dynamique du PLU, bien que volontariste, reste réaliste. Elle est en effet proche du taux enregistré entre 1999 et 2008 (+0,5%), et pourra être atteinte par la mise en œuvre des stratégies de planification coordonnées des différentes communes qui composent le bassin de vie. Le besoin affiché de plus de 6 000 logements est identifié dans le diagnostic, en réponse au scénario volontariste affiché par le PADD d'atteindre 100 000 habitants à l'horizon du PLU. Il intègre une volonté de ré-appropriation progressive des logements vacants, il prend en compte les dynamiques passées observées en les réajustant dans une optique plus réaliste (croissance des résidences secondaires) et prend en compte les actions de rénovation urbaines engagées (NPNRU, centre ancien) (cf synthèse partie 1 page 10). > Conforter Avignon dans son rôle de pôle d'emplois du bassin de vie, dynamique et diversifié (santé, culture, administratif, commerces, artisanat, logistique,...), s'appuyant sur des filières d'excellence (agro-alimentaire, culture, économie numérique, tourisme, formation,...), requalifiant les zones d'activités économiques existantes et mettant en œuvre des projets urbains d'envergure (Avignon-Confluence, Agroparc,...) visant à favoriser l'accueil de nouvelles activités.

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
2/ Avignon dans une nouvelle dynamique urbaine : conjuguer héritage et invention de la ville de demain > La deuxième orientation du PADD du PLU d'Avignon précise, d'un point de vue spatial et qualitatif, la manière dont Avignon s'inscrit dans une nouvelle dynamique urbaine. Celle-ci se décline différemment selon les entités urbaines qui composent la ville : • Dans la « **ville-cœur** », il s'agit de « **faire vivre le patrimoine remarquable et emblématique** », qui s'appuie sur : - l'**intra-muros**, où doit être trouvé un juste équilibre entre valorisation du patrimoine et évolution urbaine (amélioration des logements, soutien de la diversité commerciale,...) ; - l'intensification urbaine du **Tour des remparts**, espace de renouvellement urbain privilégié du PLU, vitrine de la ville, tout en veillant à créer un tissu mieux structuré, avec des cœurs îlots végétalisés, et à assurer une transition qualitative entre l'intra-muros et les faubourgs ; - le **cœur de Montfavet,** où la dynamique est à renforcer. • Dans la « **ville-faubourgs** », le PADD affirme la nécessité de **préserver l'identité de ce quartier typique d'Avignon** -fondée principalement sur un bâti aligné implanté au nord des parcelles, dégageant des jardins au sud- en encadrant son développement, tout en permettant une évolution urbaine au niveau des axes structurants et des secteurs au tissu plus lâche. • Dans la « **ville en fabrication** », il s'agit de : - ***Réussir la rénovation urbaine et l'intégration des quartiers prioritaires*** de la politique de la ville : en accompagnant la mise en œuvre du NPNRU avec la rénovation d'équipements stratégiques (plaine de sports et médiathèque Barrault) et la mise en œuvre des projets urbains Bel-Air et Joly-Jean ; - ***S'appuyer sur des projets urbains exemplaires, leviers du renouveau urbain d'Avignon***, créant des espaces publics généreux et améliorant les liens avec les espaces urbains et naturels environnants : Avignon-Confluence, quartier novateur, mixte, articulé autour du pôle d'échange TGV, future centralité à l'échelle du bassin de vie ; le parc habité de l'éco-quartier Joly Jean et le quartier urbain durable de Bel Air, secteurs d'habitat et d'équipements à dominante végétale ; le quartier gare de Montfavet, qui optimise le potentiel foncier et favorise une meilleure visibilité et ouverture de la gare sur son environnement.	Cette nouvelle dynamique urbaine permet de répondre à l'objectif de développement d'Avignon comme centralité rayonnante du delta rhodanien affirmé en orientation 1. Elle est adaptée aux spécificités des entités urbaines qui composent la ville, de manière à conjuguer la mise en valeur de son riche patrimoine avec la fabrication d'une ville contemporaine durable, impulsée par la réalisation de projets urbains exemplaires. Une ville à la fois innovante, respectueuse de son environnement, de son histoire et de l'identité des différents quartiers qui la composent, et qui favorise un meilleur accès aux services et aux logements. L'intra-muros, qui représente l'identité patrimoniale d'Avignon, est protégé, sans pour autant être muséifié, de manière à pouvoir jouer son rôle de polarité vivante, animée de commerces et habitée. L'intensification urbaine du Tour des remparts est une innovation du PLU. Elle permet d'élargir la centralité historique d'Avignon pour créer une ville-cœur plus à l'échelle de la ville d'aujourd'hui. Cet espace regroupant services, commerces, équipements, le long d'un axe de TCSP structurant, dispose d'un tissu moins bien structuré, moins « patrimonial » et avec des disponibilités foncières, autant de caractéristiques qui en font un espace privilégié pour le renouvellement urbain. Les faubourgs constituent un quartier à l'identité forte, typique d'Avignon, qu'il convient de préserver pour sa valeur patrimoniale, urbaine et aussi écologique, avec la présence des jardins. L'évolution du tissu des faubourgs le long des grands axes ou des secteurs moins bien structurés permet un renouvellement urbain adapté au contexte et de créer des centralités de proximité dans ce quartier à dominante résidentielle. La ville en fabrication est composée de vastes espaces bâtis hétérogènes, peu structurés et parfois peu denses, regroupant pavillonnaire, grands ensemble, grandes zones d'activités et grands équipements. Leur évolution n'a jusqu'à ce jour pas été véritablement maîtrisée, ce qui a contribué à la dégradation des paysages, à des dysfonctionnements urbains majeurs et à la présence de fortes ruptures physiques. C'est pourtant dans cette entité urbaine que se trouvent les disponibilités foncières les plus importantes, en renouvellement ou en développement, où sont programmés les projets urbains exemplaires de la ville. Autant d'opportunités pour le PLU de refaire la ville sur la ville et de restructurer ce vaste espace urbain.

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
• Dans la « **ville en mouvement** », enfin, le PADD identifie des secteurs de mutation et de renouvellement urbain privilégiés, en entrées de ville et/ou en situation « d'agrafe » entre les entités urbaines : le PLU y privilégie la requalification de l'espace public et la création d'espaces de respiration, la restructuration du bâti le long des axes structurants, le développement des porosités avec le tissu urbain environnant. > Enfin, le PADD précise les **orientations en matière d'offre d'habitat**, visant à assurer le parcours résidentiel des ménages et également d'attirer de nouveaux ménages. Pour les 10 prochaines années le PLU doit : - ***Favoriser une répartition équilibrée de l'offre de logement social dans la ville et l'agglomération*** (reconstruction des logements prévus à la démolition à 30% sur Avignon et à 70% sur les 15 autres communes) et accélérer les opérations de réhabilitation des copropriétés dégradées et de résorption de l'habitat indigne ; - ***Produire environ 750 nouveaux logements locatifs sociaux sur Avignon, dont 600 dans le neuf*** ; - ***Amplifier les efforts de réhabilitation et de réinvestissement de la vacance,*** avec un objectif de **réinvestissement d'environ 110 logements vacants par an à l'horizon 10 ans** ; - ***Favoriser la diversité de l'offre de logements :*** dans les typologies, les modes d'habiter, etc. et favoriser un habitat intergénérationnel et participatif ; - ***Mobiliser des dispositifs expérimentaux permettant de mettre à disposition du foncier*** pour la production de logements abordables en location ou accession ; - ***Répondre aux problématiques d'habitat des gens du voyage*** sédentarisés à travers des dispositifs spécifiques (opération de Résorption de l'Habitat Indigne sur les secteurs de Terminus Monclar, Mas-St-Louis et Baigne-Pieds) ; - ***Identifier et mettre en œuvre des dispositions de protection des éléments et ensembles bâtis remarquables*** de la commune ; - ***Promouvoir, voir imposer de fortes exigences de qualité urbaine et environnementale, énergétique et climatique dans les opérations d'aménagement d'habitat,*** afin de favoriser des formes urbaines innovantes et exemplaires.	Les espaces de mutation privilégiés identifiés par le PADD sur la « ville en mouvement» présentent une image dégradée de la commune alors même qu'ils se situent dans des espaces stratégiques : secteurs de densités variables peu cohérents, axes routiers créant des coupures urbaines, développant un bâti hétéroclite et de faible qualité, nappes de stationnement en premiers plans, etc. Ces espaces présentent des enjeux pour améliorer l'image de la ville, la qualité du cadre de vie et une offre renouvelée d'habitat (refaire la ville sur la ville). Les dispositions concernant l'offre d'habitat permettent de répondre aux enjeux et besoins identifiés dans le diagnostic en la matière : > Mieux répartir les LLS à l'échelle du Grand Avignon. Avec un parc de logements composé à 32,1% de LLS, la commune regroupe 77% des LLS du Grand Avignon et n'a pas d'obligation de production de nouveaux LLS au titre de la loi SRU. Toutefois, elle s'est engagée à produire 438 LLS dans le cadre du PLH 2020-2025, dont 348 dans le neuf (dont 30% en reconstruction d'opération ANRU). Les objectifs quantitatifs affichés dans le PADD s'appuient sur le PLH en cours qui s'applique à l'horizon 2025, soit sur les deux premières années d'exercice du PLU ; > Réduire la part très importante de logements vacants et réhabiliter le parc de logements, relativement ancien et parfois peu attractif (vétusté, voir insalubrité) ; > Répondre aux besoins en logements variés des différentes catégories de population (jeunes, personnes âgées, familles ou personnes isolées, différentes CSP). En particulier, Avignon doit à la fois répondre aux besoins des populations à faible revenus, favoriser leur accès à un logement décent et un parcours résidentiel, mais également renforcer son attractivité résidentielle pour les actifs travaillant sur la commune et ne trouvant pas ou ne désirant pas y loger en raison d'une offre inadaptée à leurs aspirations ; > Résoudre la problématique des quartiers d'habitats insalubres de gens du voyage sédentarisés ; > Prendre en compte le climat et les effets du changement climatique dans l'aménagement (exposition au soleil, au vent, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables) et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants ; > Conserver le patrimoine végétal et bâti spécifique d'Avignon, rural comme urbain, remarquable comme vernaculaire (mas et demeures et leurs parcs, alignements et arbres remarquables, etc.) ; > Améliorer la qualité urbaine de certains quartiers (coupures urbaines, absence de structuration interne et de liens avec la trame environnante, espaces de vie peu qualitatifs, etc.).

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
3/ Réussir la transition urbaine en s'appuyant sur les richesses naturelles et les ressources d'Avignon : vers une ville méditerranéenne durable > Le PADD affirme **le paysage et les éléments naturels comme fil conducteur du projet de territoire**. Il s'agit de **préserver les grandes entités paysagères** encadrant la ville : îles du Rhône, ceinture verte, plaine de Montfavet et coteaux, pour leurs fonctions écologique, agricole, d'alimentation en eau et paysagère, dont certaines seront rendues mieux appropriables par les habitants (aménagement des berges du Rhône et de la Durance pour la promenade et les loisirs, création d'un parc naturel urbain de la confluence Rhône-Durance, restauration et valorisation des canaux pour la promenade, etc.). Il s'agit également de **renforcer la présence de la nature en ville**, et d'intégrer les composantes naturelles caractéristiques du territoire, y compris la protection vis-à-vis du risque d'inondation, comme éléments qualitatifs structurants des projets d'aménagement. D'une manière générale, il s'agit de renforcer une trame verte et bleue continue au sein des espaces bâtis, reliée aux réservoirs de biodiversités environnants, s'appuyant sur les parcs, alignements, arbres remarquables, canaux d'irrigation, plantation des espaces publics, des délaissés, etc. Certains **espaces particulièrement vulnérables** en termes écologiques, paysager et de la ressource en eau potable **doivent bénéficier d'une protection renforcée**. > Le PADD conforte **Avignon comme ville agricole, levier de développement économique.** A cette fin, les espaces de production agricole doivent être préservés, en stoppant le développement de l'habitat diffus, en évitant les changements de destination vers l'habitat de manière à limiter les conflits d'usage. Les limites du développement urbain doivent être clairement affichées. Ces espaces sont également à valoriser (politique foncière, promotion, etc.). Avignon entend construire un projet de territoire autour de l'excellence agricole en milieu urbain, en valorisant une agriculture locale, nourricière pour le territoire, exemplaire en termes de pratiques, faciliter la création de jardins partagés et l'émergence de projets d'agriculture urbaine. Le PLU pourra accompagner la diversification des exploitations.	Cette troisième orientation s'appuie sur la structure géographique du territoire les paysages et les espaces agricoles et naturels qui fondent l'identité et la spécificité d'Avignon. Elle répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic : > Valoriser les vues sur le grand paysage permis par la structure de plaine cadrée par les cours d'eau et les reliefs plus lointains ; > Protéger et valoriser les cours d'eau et leurs berges (Durance et du Rhône) pour leurs fonctions épuratoires et d'espaces de vie ; > Protéger et entretenir les canaux d'irrigation pour leur valeur agricole, paysagère, de régulation des inondations et d'alimentation de la nappe en période d'étiage ; > Protéger la ressource en eau potable (Île de la Barthelasse, périmètre de protection du captage de la Saignonne) et anticiper les besoins futurs ; > Préserver et renforcer les continuités écologiques et la trame végétale en particulier en ville ; protéger les fonctionnalités écologiques associées aux espaces agro-naturels. Elle répond également aux enjeux et besoins en matière de développement agricole : > liés au foncier agricole : protéger de manière ferme et durable les terres agricoles, en particulier les secteurs où la pression urbaine est forte (ceinture verte, foins de Montfavet) ; éviter le morcellement des exploitations avec détachement du bâti associé ; > liés aux enjeux différenciés des grands secteurs agricoles de la commune : valoriser la renommée des foins de Montfavet ; soutenir l'activité viticole des coteaux, protéger, tout en tout en laissant une certaine latitude pour réaliser des projets ; améliorer les conditions d'exploitations sur la ceinture verte : aider à la reconquête des friches, favoriser la diversification,... ; > liés aux besoins et perspectives de développement des agriculteurs : répondre aux besoins nécessaires au maintien de leur activité, dans le respect des paysages et des ressources. Afficher des limites claires au développement urbain, à minima à l'échelle temps du PLU en interdisant dans le PADD toute zone d'extension nouvelle, hormis les zones AU déjà prévues dans le PLU antérieur et sur lesquelles des projets sont en cours, engage la commune dans une protection durable des terres agricoles affichées comme telles dans le PADD. Le PLU offre ainsi une lisibilité aux agriculteurs dans la vocation agricole des terres, nécessaire à tout investissement agricole, qui s'inscrit dans un temps long.

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
> Le PADD affirme la volonté de **bâtir un projet sur la sobriété foncière.** A cette fin, une position forte est inscrite dans le PADD : celle de ne pas créer de nouvelle zone à urbaniser par rapport au PLU précédent. Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces s'appuient sur une consommation foncière projetée «maximale» de 13 ha par en moyenne sur la durée du PLU et exprimée comme telle dans le PADD. Cet objectif sera atteint en : • mobilisant en premier lieu le potentiel en renouvellement urbain, dents creuses, densification ou mutation du tissu déjà bâti (refaire la ville sur la ville) ; • promouvant des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier, dans les zones bâties et d'urbanisation futures ; • réinvestissant un grand nombre de logements vacants ; • calibrant les zones d'urbanisation futures au plus juste des besoins de logements et de développement économique et en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain ; • mettant en place une politique ambitieuse en matière d'aménagement commercial (pas de création de nouvelle zone commerciale, ni d'extensions des zones commerciales existantes). > Le PADD inscrit la ville dans une **démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique**, en lien avec le projet Territoire à Énergie Positive. A cette fin, les différents leviers du PLU sont à actionner, à savoir : • l'articulation urbanisme /mobilité ; • la réhabilitation du parc résidentiel et tertiaire pour lutter contre la précarité énergétique ; • la promotion de l'écoconstruction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; • la promotion de projets pour favoriser les énergies renouvelables ; • la gestion économe de la ressource en eau ; • la limitation de l'imperméabilisation et la dés-imperméabilisation dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou d'infrastructures. > Enfin, la **protection de la population face aux risques, et en particulier d'inondation**, est précisée dans le PADD à travers des orientations stratégiques différenciées en fonction du croisement entre le niveau d'aléa et l'occupation du sol et les enjeux d'aménagement urbains, qui anticipent les PPRi en cours d'élaboration ou de révision.	Comparativement à la période précédente (14ha par an) cet objectif est plus ambitieux que ne le laisserait à penser un chiffre pris isolément. Corrélé aux objectifs émis en termes de croissance démographique et de construction de logements notamment, il relève en effet d'une ambition élevée. Il s'agira ainsi d'accueillir plus de 7000 habitants et de réaffirmer le rôle de polarité régionale d'Avignon alors que la période de référence s'était accompagnée, pour une consommation d'espace supérieure donc, d'une stabilité relative de la démographie, la croissance se portant pour l'essentiel sur les secteurs péri-urbains de l'agglomération, secteurs ayant engendré une consommation d'espace sans commune mesure avec celle portée par le présent projet de PLU. Ces objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers permettent ainsi de répondre à un double enjeu identifié dans le diagnostic, à savoir : > Préserver les espaces agro-naturels, qui occupent 47 % du territoire communal ; > Apporter une réponse adaptée aux besoins d'accueil de population et d'activités induits par les perspectives de croissance démographique et économiques retenues par les élus : passer le cap des 100 000 habitants à l'horizon du PLU et jouer pleinement le rôle de pôle économique du bassin de vie. Cette réduction s'inscrit dans la continuité d'une dynamique de réduction de la consommation d'espaces déjà engagée dans la période précédente, d'une part, et d'autre part, elle est nécessaire à la croissance envisagée sur la ville centre. La justification de ces objectifs chiffrés est développée en partie suivante I.2. La démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique dans laquelle s'inscrit la ville à travers son PLU, répond aux enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement : > Liés au climat et aux ressources énergétiques : prendre en compte le climat et les effets du changement climatique dans l'aménagement (exposition au soleil, au vent, minéralisation des sols, potentiel de développement des énergies renouvelables) et favoriser la rénovation énergétique des bâtiments existants ; > Liés à la ressource en eau : protéger la ressource en eau potable (Île de la Barthelasse, périmètre de protection du captage de la Saignonne) et anticiper les besoins futurs. La prise en compte des risques d'inondation liés à la présence du Rhône et de la Durance qui impactent la quasi-totalité de la ville et de la commune est un enjeu majeur du territoire.

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
4/ Construire une ville apaisée des proximités Avec cette dernière orientation, le PADD vise l'amélioration de la qualité urbaine et du fonctionnement de la ville, en : • **Favorisant la vie de quartier, faite de lieux de centralités, de mixité et de proximité :** Il s'agira de trouver un nouvel équilibre commercial au profit de l'intra-muros et des polarités de proximité. Le PADD affirme une position forte, celle d'interdire la création ou l'extension des zones commerciales périphériques et à l'inverse de prioriser et soutenir les commerces dans le centre-ville et les polarités de quartier. Sur ces dernières, il s'agit de créer des lieux fédérateurs, de rencontre et de vie quotidienne, autour d'espaces publics, de commerces et de services de proximité permettant de transformer et d'améliorer la qualité urbaine des quartiers. Ces espaces seront reliés par un réseau en mode actifs et desservis par des transports collectifs performants. La place de la voiture et du stationnement est réduite dans l'espace public pacifié. • **S'appuyant sur de grands projets d'infrastructures et d'équipements** pour transformer Avignon : - réalisation de la LEO, permettant de pacifier la rocade ; - du tramway et des bus à haute fréquence, autour desquels la ville est à intensifier ; - du réseau urbain cyclable, maillant tout le territoire ; - requalification des pénétrantes et grands axes routiers en voies urbaines ; - réalisation de grands équipements publics, leviers de rénovation urbaine et anticipation d'une répartition équilibrée des équipements sur les quartiers. • **Donnant la priorité aux mobilités actives :** le PLU contribuera à poursuivre la mise en œuvre du schéma modes doux, qui offre des parcours cohérents et continus, utilitaires -reliant les principaux équipements, polarités et lieux de loisirs – et ouverts sur les espaces naturels.	Avignon est une polarité commerciale pour l'ensemble du bassin de vie. Les équipements commerciaux périphériques sont vastes et fonctionnent parfois au détriment de la dynamique commerciale du centre, qui a toutefois vocation à être la polarité commerciale attractive à l'échelle de la ville et de l'ensemble du bassin de vie. Les enjeux identifiés dans le diagnostic sont : > Assurer l'équilibre de l'équipement commercial à l'échelle de la commune ; > Renforcer le centre-ville et les polarités de quartier dans leurs fonctions commerciales et de services. Par ailleurs, le diagnostic urbain a permis d'identifier les problématiques de coupures urbaines induits par des axes routiers ou ferroviaires, ainsi que celles de quartiers mono-fonctionnels, isolés ou mal reliés au tissu urbain environnant, situés dans les espaces urbanisés périphériques, au-delà des faubourgs au sud et à l'est, ainsi que le long des principales pénétrantes et rocades. La création ou le renforcement de polarités de quartiers vient en complément de la requalification des pénétrantes urbaines et du renouvellement urbains des secteurs stratégiques d'entrée et d'agrafes urbaines évoqués en orientation 2. Les grands projets d'infrastructures et d'équipements évoqués sont l'occasion de restructurer les espaces de la ville en fabrication et de la ville en mouvement mentionnés en orientation 2. Les orientations en matière de déplacements, permettent de répondre aux enjeux identifiés par le diagnostic : > Minimiser l'impact négatif du trafic local et du transit important à la traversée de la ville ; > Renforcer la place du vélo, mode de déplacements adapté à la topographie et au climat de la ville ;

Synthèse des orientations générales du PADD	Justification des choix
• **Priorisant l'accessibilité à la ville en transports collectifs** : le PLU contribuera à la mise en œuvre du PDU, permettra de mieux articuler l'aménagement urbain et les transports collectifs et favorisera la construction de la «ville des proximités » : - réduction des flux de voiture entrants dans le centre ville (LEO, parcs-relais, offre renforcée de TCSP, etc.) ; - intensification urbaine autour des axes de TCSP et des gares (projets urbains et de pôles multimodaux autour des gares TGV, centre et routière) ; - poursuivre la politique du stationnement pour donner sa juste place à la voiture dans l'espace public tout en assurant de bonnes conditions de stationnement et d'accessibilités aux polarités ; - favoriser le développement de formes de mobilité innovantes. • **Organisant la logistique urbaine,** en évitant son transit par le centre (pôle tri-modal de la Courtine, réalisation de la LEO) et en favorisant la logistique de proximité dans des espaces plus denses et le centre-ville. • **Améliorant la qualité de l'air et le confort sonore,** par l'action conjuguée de la limitation des déplacements automobiles en ville, la requalification des axes à fort trafic et la création d'espaces publics et de centralités apaisés, le développement des modes actifs et la mise aux normes acoustiques le long des axes routiers et ferroviaires.	> Favoriser la mise en place de solutions visant à réduire les déplacements motorisés et la place de la voiture en ville, en agissant à la fois sur : - le développement des alternatives à la voiture particulière (transports en commun et réseau de modes doux) ; - des aménagements de voiries et de stationnement favorisant le transfert modal ; - le rapprochement des lieux d'emplois, de services et d'habitat. > Repenser la place du stationnement à l'échelle de l'agglomération et en particulier de l'offre des parkings de périphérie (ZAE notamment). L'organisation de la logistique urbaine évoquée par le PADD répond à ces enjeux, d'une part en limitant le trafic de transit dans le centre ville, par le développement d'un grand pôle logistique périphérique et la réalisation de la liaison structurante d'évitement Ouest, et d'autre part en maintenant la logistique de proximité dans les espaces plus denses et le centre-ville. L'état initial de l'environnement identifie les nuisances sonores et l'impact sur la qualité de l'air induit par les infrastructures. La réduction de la place de la voiture en ville, par le développement du transfert modal et le déploiement d'une offre de déplacement alternative à la voiture particulière est identifiée comme un enjeu important pour Avignon.

I.2. Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

I.2.1. Rappel des objectifs chiffrés du PADD

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par l'urbanisation affichés dans le PADD sont de :

- prévoir une consommation moyenne supplémentaire des sols d'environ 13 ha / an à l'horizon de 10 ans, dans un contexte de reprise et de croissance démographique démontrant de fait l'ambition du territoire en la matière ;
- restituer environ 300 ha de zones urbaines ou à urbaniser à l'espace agricole et/ou naturel par rapport au PLU précédent.

Le PADD impose également de :

- ne pas créer de nouvelle zone à urbaniser par rapport au document d'urbanisme précédent. Les nouveaux projets sont réalisés au sein de zones à urbaniser existantes dans le PLU précédent ;
- ne pas créer de nouvelle zone commerciale et ne plus permettre d'extensions urbaine des zone commerciales existantes.

Le PADD précise que ces objectifs seront atteints en :

- mobilisant en premier lieu le potentiel en renouvellement urbain, dents creuses, densification ou mutation du tissu déjà bâti (refaire la ville sur la ville) ;
- promouvant des formes urbaines qui permettent d'optimiser le foncier, dans les zones bâties et d'urbanisation futures ;
- réinvestissant un grand nombre de logements vacants ;
- calibrant les zones d'urbanisation futures au plus juste des besoins de logements et de développement économique et en prenant en compte le potentiel de renouvellement urbain ;
- mettant en place une politique ambitieuse en matière d'aménagement commercial.

La présente partie vise à justifier ces objectifs chiffrés, tel qu'exigé par le code de l'urbanisme en son article L151-4.

Les dispositions (affichées dans le PADD et traduites dans les OAP, le règlement et le zonage) permettant d'atteindre les objectifs de densification et de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels sont quand à elles précisées en partie IV des justifications du projet (page 155).

I.2.2. Des objectifs à mettre en perspective avec l'ambition de développement du territoire affichée par le projet

La réduction de la consommation d'espace de 1 ha par an sur la période du PLU comparativement à la période précédente **est à mettre en perspective avec les objectifs de croissance démographique et économique retenus pour le territoire** par le projet de PLU, et les besoins d'équipements et d'infrastructures qu'ils induisent.

La préservation des espaces agricoles et naturels est un enjeu majeur auquel répond le projet de PLU.

Cependant Avignon doit relever en premier lieu un défi dépassant les limites de son territoire, celui d'affirmer la ville comme centralité du delta Rhodanien, en compatibilité avec les orientations du SCoT et du SRADDET PACA. Les perspectives de croissance démographique et économique affichées dans le PADD visent à renforcer son rôle de cœur urbain d'un large bassin de vie, rayonnant à l'échelle régionale, nationale et internationale.

Afin de répondre à cette orientation première du projet politique de la commune, le besoin d'accueil de population identifié dans le PLU est d'environ 7 200 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU, soit 2032 (le To étant 2022, date d'arrêt du PLU).

A travers cette orientation, Avignon affiche une ambition d'amplification de la reprise démographique engagée depuis une vingtaine d'année, qui a fait suite à une longue période de baisse de sa population (1975 à 1999).

L'ambition de croissance démographique affichée par le PADD, sur laquelle est établie le projet de PLU, équivaut à un taux de variation annuel de 0,67% sur la période du PLU (10 ans).

La consommation de 130 ha dans les 10 ans à venir (horizon du PLU) affichée par le PADD pour accueillir la population attendue par le scénario démographique retenu est ainsi à comparer à la consommation d'espace des dix ans passés (140 ha) au regard de l'accueil de population sur la période correspondante.

	Période passée 10 ans 2008-2018	Période à venir 10 ans Horizon PLU
Consommation d'espaces par l'urbanisation	138 ha	130 ha (objectif du PADD)
Nombres d'habitant supplémentaires	+ 1 620 habitants	+ 7 116 habitants
Consommation d'espaces par habitant supplémentaire	851,8 m²/habitant	182,7 m² /habitant

Ainsi, la réduction de la consommation d'espace telle qu'affichée dans le PADD correspond à une réduction d'environ 670 m² par habitant supplémentaire, soit une diminution de près de 80% par rapport à la période précédente.

A noter que ces surfaces consommées par habitant prennent en compte l'ensemble des types d'artificialisation des sols, à savoir les zones industrielles et commerciales, les réseaux de déplacements et autres infrastructures, les équipements et l'ensemble du tissu urbain, y compris le bâti diffus.

Ces surfaces ne correspondent donc pas seulement aux perspectives de croissance démographiques envisagées, mais aussi à l'accueil des entreprises, équipements et infrastructures nécessaires pour répondre aux besoins de développement économique et au rôle de polarité d'Avignon affichés par le PADD.

I.2.3. Des surfaces ouvertes à l'urbanisation calibrées au plus juste des besoins et des capacités en renouvellement

La restitution à l'espace agricole ou naturel de plus de 300 ha* de surfaces urbaines ou à urbaniser par rapport au PLU précédent, affichée dans le PADD, se justifie quant à elle par le choix du PLU révisé de calibrer au plus juste les zones constructibles aux besoins d'accueil, en veillant à ce que le potentiel de logements vacants, de densification et de mutation du tissu déjà bâti soit mobilisé.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été calibrées au plus juste des besoins en logements et en développement économique, en prenant en compte le potentiel foncier disponible en zone urbaine, en compatibilité avec les objectifs définis par le SCoT.

> Rappel des besoins en logement

Les besoins en logement établis au regard du scénario de croissance démographique retenu par le projet de PLU sont de **6 118 logements à l'horizon 2032**.

Ces besoins **prennent en compte la ré-appropriation progressive des logements vacants** selon l'objectif affiché dans le PADD d'un réinvestissement d'environ 110 logements vacants par an à l'horizon 10 ans, avec une progression régulière (annuelle) de l'objectif.

* *Détail en* **p164** *du présent rapport.*

> Potentiel foncier mobilisable dans la tache urbaine

Le recensement du foncier potentiellement disponible dans la tache urbaine a été réalisé par l'AURAV (cf synthèse du diagnostic plus haut) sur la base :

- des parcelles vierges (dents creuses) ;
- des divisions parcellaires ;
- des surfaces de parkings.

Dépendant de l'initiative privée, toutes les dents creuses, et encore moins les divisions parcellaires ne seront effectivement mobilisées dans les 10 ans à venir. L'appréhension du potentiel réellement mobilisé sur la période relève de choix, établis comme postulats, qui s'appuient sur une connaissance de terrain visant à s'approcher d'objectifs les plus réalistes possibles.

La mobilisation à venir du foncier a ainsi été établie sur les ratios suivants, adaptés aux types de fonciers visés :

	Ratios de mobilisation du foncier	
Type de foncier	**2032**	**2035**
Dents creuses mixtes	50%	60%
Dents creuses économiques	20%	25%
Divisions parcellaires	20%	25%
Parkings	10%	10%

Deux échelles de temps sont envisagées : 2032 et 2035, afin de prendre en compte l'évolution de ces objectifs, qui sont renforcés dans le temps.

A noter que :

- le ratio de mobilisation de 50% des dents creuses dans les zones mixtes est ambitieux et correspond à une volonté politique affirmée en ce sens ;
- le ratio de mobilisation de 20% pour les dents creuses en zone économique et les grandes parcelles pouvant être divisées prend en compte la contrainte forte du risque d'inondation qui couvre ces espaces et en limite la constructibilité ;
- le ratio de mobilisation des surfaces de parkings, même à 10%, représente un «plus» du projet de PLU, ces espaces n'étant jusque là pas comptabilisés en potentiel.

Sur ces bases, le potentiel foncier en renouvellement urbain à l'horizon du PLU (2032) est identifié comme suit selon les types de fonciers visés :

Potentiel foncier en renouvellement urbain	Surfaces brutes (ha)	Surfaces nettes mobilisables[1] (ha)	
		2032	2035
Dents creuses tissus vocation mixte	15,1	7,6	9,1
Divisions parcellaires vocation mixte	36,1	7,2	9
Parkings vocation mixte	15,4	1,5	1,5
Total vocation mixte	**66,6**	**16,3**	**19,6**
Dents creuses tissus vocation économique/équipements	56,9	11,4	14,2
Divisions parcellaires vocation économique/équipements	25	5	6,3
Parkings vocation économique/équipements	66,5	6,7	6,7
Total vocation économique/équipements	**148,4**	**23,1**	**27,2**
Total en renouvellement urbain	**215**	**39,4**	**46,8**
Total consommation d'espace en renouvellement urbain (dents creuses)	**72**	**19**	

[1] *Les surfaces nettes mobilisables correspondent aux surfaces brutes repérées pondérées par le ratio de mobilisation effective du foncier sur la période du PLU mentionnées dans le tableau précédent.*

Au total, **le potentiel foncier mobilisable à l'horizon du PLU (2032) au sein du tissu bâti est estimé à 39,4 ha, dont 16,3 ha en zone mixte permettant l'accueil de logements et 23,1 ha en zone dédiée**.

A noter qu'au sein de ce potentiel foncier, **seules les dents creuses représentent de la consommation d'espace**, les divisions parcellaires et les parkings étant déjà des espaces urbanisés.

La consommation d'espaces liée au potentiel foncier mobilisable en renouvellement urbain dans le PLU représente donc 19 ha, dont 7,6 ha en zone mixte, pouvant accueillir de l'habitat, et 11,4 ha en zones dédiées à vocation d'activités économiques ou d'équipements.

> Potentiel global en renouvellement urbain

Le potentiel foncier en renouvellement urbain mobilisable à l'échelle temps du PLU (2032) permet de réaliser environ 2 100 logements au total, soit 34% des logements à produire pour répondre aux objectifs du PADD (6 118 arrondis à 6 120 logements). Il correspond :

- **au potentiel foncier en renouvellement urbain mobilisable dans les tissus mixtes,** identifié précédemment, soit 16,3 ha (dents creuses + divisions de grandes parcelles + parkings).

  Sur ces espaces, a été appliquée une densité de 80 logements / ha, correspondant à la moyenne de densité des espaces considérés.

  Ils permettent d'accueillir environ 1 300 logements, soit 21% des logements à produire pour répondre aux objectifs du PADD.

- **à un potentiel de densification spontanée du tissu urbain, trouvé en dehors du potentiel foncier identifié précédemment,** qui est estimé à environ 800 logements, soit 13% des logements à produire pour répondre aux objectifs du PADD. Il s'agit de divisions de logements, de divisions parcellaires autres que celles issues des parcelles de plus de 1000 m² identifiées précédemment, ou de destructions / reconstructions.

> Surfaces en extension pour les logements

Les surfaces en extension (zones AU) en tissu mixte à identifier dans le PLU révisé résultent des besoins en logements auxquels ne peut répondre le renouvellement urbain, soit 66% de ces besoins. Elles doivent ainsi être calibrées pour permettre d'accueillir environ 4 020 logements[(1)].

Les zones en extension correspondent principalement aux secteurs de projets stratégiques de la ville et du Grand Avignon, qui visent à initier la transformation de la ville de demain et à affirmer son rôle de polarité rayonnante. Il s'agit principalement des secteurs de Confluence, Joly-Jean et Bel-Air (Agroparc étant en zone urbaine), dont les projets ont étés définis et engagés sous la forme de ZAC.

Les surfaces de l'ensemble des zones AU identifiées dans le PLU sont de 164, 36 ha.

Pour l'accueil des besoins en logements restants auquel le renouvellement du tissu urbain ne peut répondre, doivent en être extraits les surfaces suivantes :

[(1)] = 6 120 (besoin logements PLU 2032) - 2 100 (logements en renouvellement urbain)

- la zone AU correspondant au projet de renouvellement de la gare de Montfavet (1AUm) qui est comptabilisée dans le potentiel de densification du tissu urbain, étant considéré qu'il s'agit d'une dent creuse au sein de la tache urbaine : - 7,26 ha ;
- les zones à urbaniser pour d'autres vocations : sédentarisation des gens du voyage (zone 2AUv de 5,1 ha), zone 2AUs de Sacristie (8,8 ha) : -13,9 ha ;
- les surfaces à déduire, au sein des zones de projet restantes, qui ont une autre vocation que l'habitat (équipements, activités, services,...) et les espaces verts structurants (parcs urbains, coulées vertes) : - 45,5 ha[2] ;

Au total, les surfaces en extension effectivement mobilisables pour réaliser des logements sont d'environ 97,7 ha.

Au regard des projets qui y ont été définis, ces espaces d'extension permettent d'accueillir les 4 020 logements «restants» (pour répondre aux besoins identifiés par le PLU), ce qui correspond à une **densité moyenne de 41 logements / ha à l'horizon 2032.**

Cependant, il convient de considérer l'horizon 2035, afin de prendre en compte le temps de mise en oeuvre des procédures de ZAC et de réalisation de l'ensemble des logements envisagés sur ces secteurs de projets.

A l'horizon 2035, le nombre de logements produits dans les zones de projets sera de 4 550 logements (total des logements programmés dans les OAP des zones AU en extension). La densité sur les espaces en extension serait alors d'environ 47 logements à l'hectare (= 4 550 logements/97,7 ha).

En prenant en compte les tissus où sont produits les logements en renouvellement (dont la densité est de 80 logements/ha en moyenne), **la densité brute globale des gisements fonciers identifiés par le PLU à l'échelle de la commune est de 60 logements/ha à l'horizon 2032**.

A l'horizon 2035 -horizon permettant de réaliser les projets urbains engagés- **la densité moyenne globale des gisements fonciers du PLU révisé, mobilisables pour le logement, sera ainsi de 63 logements/ha**[3] à l'horizon 2035.

Le potentiel en renouvellement urbain (2 100 logements) et les extensions (4 020 logements à 3032) permettent d'accueillir 100% des logements à construire pour répondre aux besoins induits par le scénario de croissance démographique du PLU à l'horizon de dix ans (6 120 logements en 2032).

Les surfaces en extension pour les logements sont ainsi calibrées au plus juste des besoins en logements, en comptabilisant le potentiel de renouvellement urbain mobilisable dans le PLU.

[3] *= 7 406 (logements à créer à l'horizon 2035 en prolongeant l'objectif de croissance du PLU à cet horizon. Cf p 14) / 117,3 ha (19,6 ha de surfaces mobilisables en renouvellement en 2035 + 97,7 ha (surfaces AU en extension pour du logement).*

[2] ***Détail des surfaces à déduire au sein des zones AU mixtes pour réaliser des logements :***

- Confluence : 29 ha (espaces verts) ;
- Joly-Jean : 8,5 ha dont 1,5 d'équipements/activités et 7 ha d'espaces verts ;
- Bel-Air : 8 ha dont 5,5 d'équipements d'échelle communale et 2,5 ha d'espaces verts.

Soit un total de 45,5 ha.

Espaces à déduire au sein des zones AU pour réaliser du logement
Secteur de projet Confluence



Fond : orientation d'aménagement de l'OAP

Détouré en rouge : surfaces d'espaces verts structurants déduites des surfaces AU mobilisables pour le logement : 29 ha

Secteur de projet Joly Jean



Fond : orientation d'aménagement de l'OAP

Détouré en rouge : surfaces d'espaces verts structurants et d'activités/services situées en zone AU déduites des surfaces mobilisables pour le logement : 8,5 ha

Secteur de projet Bel Air



Fond : orientation d'aménagement de l'OAP

Détouré en rouge : surfaces AU d'espaces verts structurants, d'équipement et d'activités déduites des surfaces mobilisables pour le logement : 8 ha

I.2.4. Des surfaces consommées par le PLU adaptées aux objectif du PADD

La consommation d'espace maximale de 13 ha en moyenne par an à l'horizon du PLU (soit 130 ha à l'horizon 2032) a permis d'identifier les surfaces en extension et en renouvellement urbain consommant de l'espace, qui sont nécessaires pour répondre aux besoins démographiques et économiques identifiés par le PLU.

> La consommation d'espace regroupe :

Sont comptabilisés en consommation d'espace :

- Les dents creuses mobilisées à l'échelle temps du PLU dans les zones urbaines (zones U), à vocation mixte ou dédiée aux activités et équipements. Bien qu'intégrées à la tache urbaine, situées au coeur des zones urbanisées, il s'agit de parcelles vierges de plus de 300 m² dont l'urbanisation consomme de fait de l'espace non bâti.

  Ne sont comptabilisés que les surfaces nettes mobilisées à l'échelle temps du PLU. Comme évoqué en partie précédente, elles correspondent aux surfaces brutes mobilisables identifiées dans la tache urbaine **(cf p33-34)** pondérées par un ratio de mobilisation de 50%, correspondant à l'estimation du foncier effectivement mobilisable sur la période du PLU, tel que mentionné dans la partie précédente (**cf p 49-50**).

  > Les surfaces nettes mobilisées en dents creuses sont de 18,95 ha, y compris la zone 1AUm de Montfavet identifiée comme une dent creuse.

- Les surfaces en extensions (zones AU), desquelles sont extraites les surfaces déjà urbanisées/consommées, à vocation mixte ou dédiée aux activités et équipements.

  Elles regroupent le foncier disponible des zones à urbaniser à court (1AU) ou moyen/ long terme (2AU) définies par le PLU révisé :

Secteur en extension	Nom de zone	Surface (ha)	Dont urbanisé	Surface nettes = «Consommation d'espace»
Bel Air	1AUb	27,63	5,4	22,23
Joly Jean Est	1AUj	27,28	5,8	21,48
Joly Jean Ouest (NPNRU)	2AUj	7,62	2,1	5,52
Route Tarascon Nord	2AUv	5,1	1,2	3,9
Route Tarascon Sud	2AUe	5,07	3,9	1,17
Confluence Gigognan	2AUp	35,1	9,6	25,5
Confluence Est	2AUp	40,5	15,6	24,9
Sacristie	2AUs	8,8	2,8	6,0
Total		164,36	53,66	110,7

> Au total, les surfaces en extension identifiées dans le PLU sont de 110,7 ha.

Les secteurs en intensification (division parcellaires, réinvestissement urbain et mutation) ne sont pas comptabilisés en consommation d'espace.

> Au total la consommation d'espace du PLU est de :

Consommation d'espace	**Objectif du PADD**	**Surfaces nettes du PLU**
Dents creuses à vocation mixte mobilisées		7,55 ha
Dents creuses à vocation activités ou équipements mobilisées		11,4 ha
Surfaces en extension à vocation mixte		103,53 ha
Surfaces en extension à vocation activités ou équipements		7,17 ha
Total	130 ha	129,65 ha

Nota : Conformément à la Loi Climat et Résilience d'août 2021, cette consommation d'espace ne prend pas en compte la plupart des surfaces nécessaires aux projets urbains d'intérêt général, telles les grandes infrastructures de transport, comme le projet de liaison d'évitement Ouest (LEO), qui sont extraites des objectifs de modération de la consommation d'espace, en raison de leur caractère exceptionnel.

II. Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

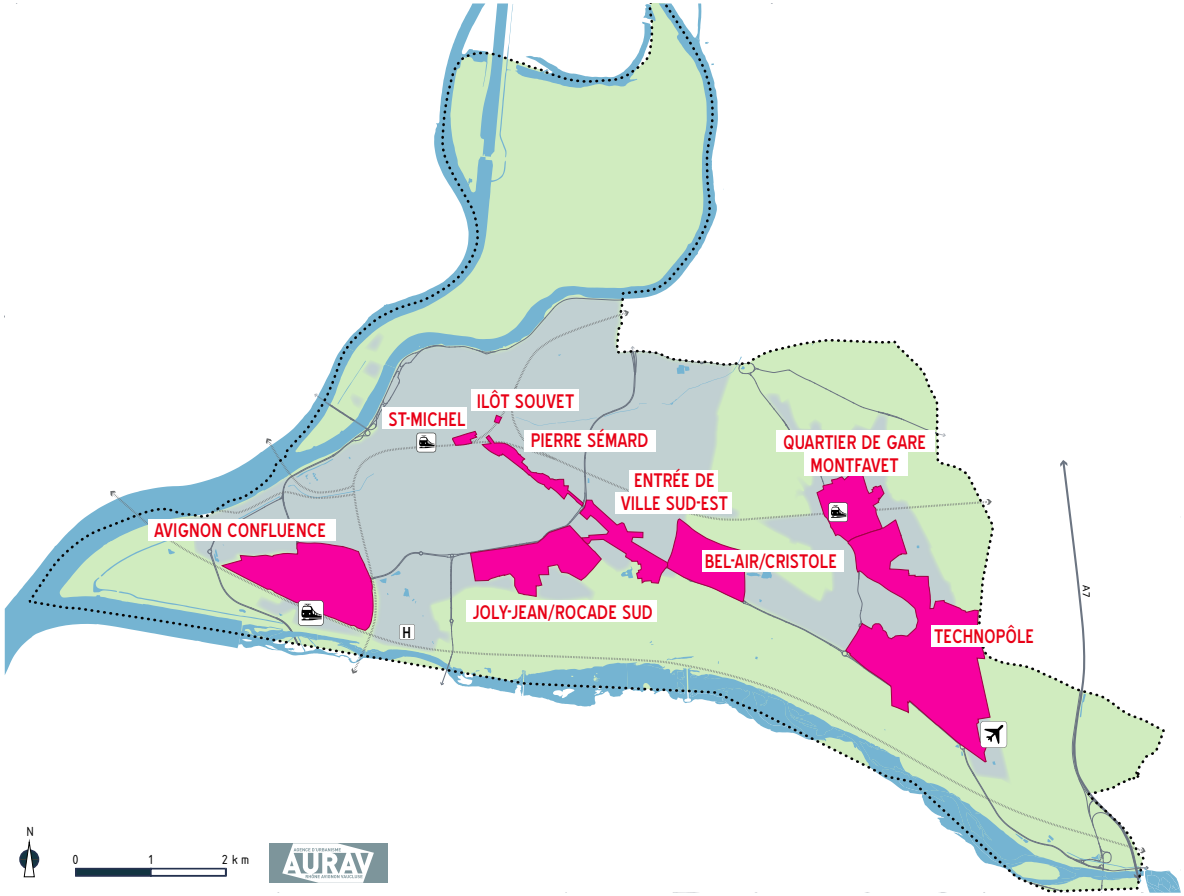
Conformément à l'article L151-6 du code de l'urbanisme, « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements [...]. »

Les OAP par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces de projet où un potentiel urbain a été identifié.

Le PLU d'Avignon compte :

- **9 OAP sectorielles**, dont :
  - ***6 OAP de renouvellement urbain*** (zones urbanisées) : Pierre Sémard,Entrée de ville sud-Est,Technopôle, Montfavet, St-Michel, Îlot Souvet ;
  - ***3 OAP mixtes renouvellement/extension*** : Bel-Air/Cristole, Joly-Jean/rocade Sud, Confluence ;
- **1 OAP thématique** modes actifs.

Localisation des OAP sectorielles



Le choix de la délimitation des secteurs d'OAP est établi en réponse à différents objectifs :

- **Traduire les projets urbains exemplaires engagés par la ville dans le cadre de son projet de territoire**

  Le choix des secteurs d'OAP, et les principes d'aménagement qui y sont développés, répondent ici à la volonté de traduire les projets structurants du projet de ville «Avignon 2030». Il s'agit de projets urbains exemplaires affichés dans le PADD, voulus comme des leviers au renouveau urbain d'Avignon : Avignon-Confluence, Ecoquartier JolyJean, quartier durable méditerranéen de Bel Air et quartier de gare de Montfavet.

  Ils s'appuient sur un potentiel foncier en extension ou en comblement de dents creuses, mais leur périmètre dépasse celui des seules zones à urbaniser, afin de construire des nouveaux quartiers intégrant le contexte urbain environnant et favorisant les transitions avec le tissu existant -par le renouvellement du bâti, l'amélioration du maillage, la requalification des espaces publics et la renaturation d'une partie du sol.

  Rappelons que l'identification de ces zones AU dans le PLU correspond à la traduction de projets engagés dans le cadre de zones d'aménagement concertées (ZAC de Bel Air créé en 2013, ZAC de JolyJean créé en 2009, ZAC de Confluence créé en 1990 par la mairie puis en 2007 par la COGA) sur des sites autorisés par le précédent PLU, à l'exception de la gare de Montfavet. Ce dernier projet s'inscrit davantage dans une logique de renouvellement urbain, avec la mobilisation de dents creuses au coeur du tissu bâti. Il sera également aménagé sous forme de ZAC, procédure lancée en septembre 2022.

  Les principes d'aménagement détaillés dans les OAP visent à créer des quartiers durables et de haute qualité environnementale. La prise en compte et la valorisation de l'environnement naturel et bâti y prend une large part : constitution de trames vertes internes comme structure de base des projets de développement (préservation et renforcement des haies de cyprès, plantations accompagnant les chemins et voies, création de parcs urbains majeurs et de jardins privatifs, etc.), maintien de corridors écologiques reliant les espaces naturels ou agricoles environnants, valorisation du patrimoine bâti existant, ainsi que d'une manière générale l'affirmation d'une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale.

- **Accompagner la structuration du technopôle**

  Projet également affiché dans le PADD, la construction du technopôle est a été réalisé en grande partie, le secteur étant urbanisé en quasi totalité. La dernière phase d'urbanisation de la ZAC d'Agroparc s'inscrit dans une logique d'écoquartier, visant à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux. L'OAP traduit ces principes. Le périmètre de l'OAP intègre principalement la ZAC «pôle technologique» (Agroparc), puis au sud-est le parc des expositions et le technopôle Pégase et enfin le tissu pavillonnaire au nord qui dispose de quelques dents creuses. L'OAP vise à affirmer des principes de structuration permettant une densification qualitative du secteur, l'amélioration des liaisons entre les sites qui le composent et la revalorisation de l'entrée de ville de la route de Marseille. Les principes affichés s'appuient sur le développement d'une trame végétale accompagnant un maillage en modes actifs.

- **Inciter au renouvellement urbain «spontané» de secteurs bâtis stratégiques**

  Il s'agit de secteurs disposant d'un potentiel foncier situés sur des zones de réinvestissements stratégiques, telles qu'identifiées dans le PADD. Le choix de ces secteurs répond directement aux orientations du PADD.

  Ainsi les OAP «îlot Souvet» et «St-Michel» répondent à l'objectif d'intensification urbaine du tour des remparts, du fait de la structure hétérogène du bâti et de sa localisation en continuité immédiate du centre ancien. Ces secteurs pourront accueillir un bâti plus dense, intégrant des fonctions de centralité, tout en respectant le patrimoine des remparts en vis-à-vis et la transition avec les faubourgs à l'arrière.

  Les OAP «Pierre Sémard» et «entrée de ville Sud», visent à contribuer

la restructuration des entrées de ville d'Avignon, dont l'importance est liée à l'image qu'elles offrent de la ville depuis ces principaux axes, mais aussi à leurs rôles d'articulation entre les quartiers. Les principes d'aménagement urbain visent principalement à (re) composer une façade urbaine ordonnancée le long des avenues, intégrant une mixité fonctionnelle, et à l'arrière, un travail d'articulation urbaine avec les tissus environnants.

Ces secteurs étant bâtis, et la ville ne disposant pas de leur maîtrise foncière, les orientations définies dans les OAP -et traduites dans le règlement - visent à faire évoluer progressivement le tissu, au fur et à mesure des projets d'aménagement ou de construction.

Sur l'ensemble des secteurs d'OAP, sont affirmés des principes de :

- qualité environnementale et prévention des risques :
  - privilégier les espaces extérieurs en pleine terre,
  - réduire les espaces imperméables au maximum,
  - préserver les arbres existants,
  - améliorer le confort climatique et encourager la performance énergétique du bâti,
  - prendre en compte les nuisances bruit et les risques d'inondation,
  - etc.
- desserte et mobilité :
  - renforcer les connexions aux TCSP,
  - développer les continuités de cheminements piétons/cycles,
  - limiter/réorganiser le stationnement extérieur,
  - etc.

Ces OAP traduisent le projet communal, tel que présenté dans le PADD.

Le programme et l'échéancier prévisionnel des opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs de projet urbain portés par la ville conduisent à proposer une offre de logement diversifiée à l'échelle de la commune, complémentaire entre les quartiers et secteurs de projet et enfin mobilisable à court ou moyen terme, pour répondre aux objectifs du projet de ville d'Avignon.

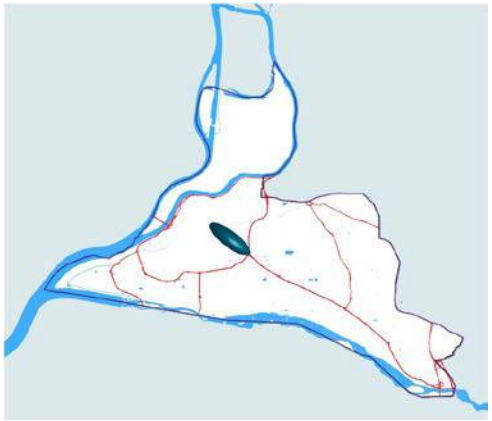
S'agissant d'une ville-centre dont l'objectif est d'affirmer son rayonnement à l'échelle du bassin de vie et du delta rhodanien, compte-tenu que la commune est marquée par un haut niveau de pauvreté (un des plus élevé de France) et une part importante de logements locatifs sociaux, il est ainsi nécessaire que ces opérations soient menées conjointement afin de répondre au mieux à la diversité des demandes et parvenir à attirer sur son territoire d'autres profils pour atteindre un équilibre social sur la ville.

Ainsi, les quatre secteurs de développement identifiés en zone 1AU s'étendent de 2024 à 2030. Le mode opératoire sous forme de ZAC, en assure une maîtrise opérationnelle. Les secteurs inscrits en zone 2AU -nécessitant de fait une évolution du document d'urbanisme pour être ouverts à l'urbanisation- s'inscrivent à l'échéance à minima 2027-30 et seront conditionnés par la levée des risques et nuisances qui pèsent sur eux (inondation et reculs loi Barnier).

Les OAP reflètent ainsi également les efforts déployés par le PLU pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain, en resserrant le développement urbain sur les secteurs de projets stratégiques déjà engagés (ZAC en cours) et en laissant une large part au réinvestissement urbain.

Les planches suivantes justifient les choix des principes d'aménagement et de programmation énoncés par OAP, au regard des enjeux de chacun de ces sites et de leur cohérence avec les orientations générales du PADD.

OAP sectorielle Pierre Sémard



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé d'environ 17 ha situé en entrée de ville Est, de part et d'autre de l'avenue Pierre Sémard, au Nord de la rocade, caractérisé par une forte homogénéité des fonctions urbaines et de formes urbaines.

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de :

- Donner à l'avenue Pierre Sémard un statut de boulevard urbain et revaloriser l'entrée de ville en requalifiant les espaces publics et en retrouvant un ordonnancement urbain le long de l'avenue ;
- A l'arrière de l'avenue, retrouver l'organisation urbaine des faubourgs.

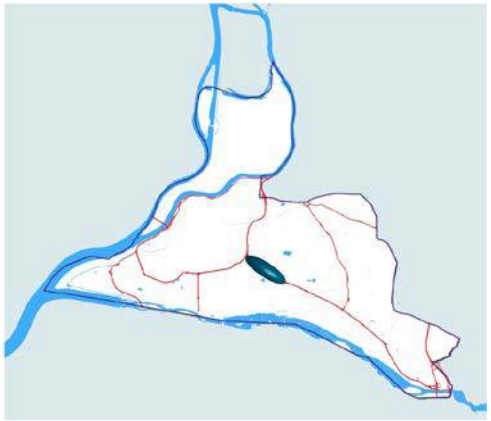
Inscrit en zone urbaine UF et UTC, le secteur est desservi par une ligne de Bus à Haute Fréquence et concerné par un risque d'inondation.

Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
- Retrouver un alignement le long de l'avenue - S'assurer de la qualité des façades	- Recomposition d'une façade urbaine le long de l'avenue - Principe d'alignement avec les bâtiments voisins - Une continuité physique et visuelle sera recherchée entre les différents espaces extérieurs situés le long de l'avenue	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti
- Retrouver une cohérence des gabarits - Retrouver l'organisation urbaine des faubourgs	Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+4)	
Requalifier les espaces publics	- Principe de continuité des espaces publics - Principe d'espaces publics apaisés, végétalisés et accessibles au public - Réflexion à mener sur les terrains de sports afin de les réintégrer dans l'espace public	2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation urbaine	- Rechercher une mixité fonctionnelle le long de l'avenue Pierre Sémard (logement, équipements, commerces et services, bureaux, hébergements touristiques) - Privilégier la fonction résidentielle à l'arrière de l'avenue Pierre Sémard	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, ...

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Programme de logements et mixité sociale de l'habitat	Objectif de production de 350 nouveaux logements dont environ 70% en collectif, semi-collectif ou individuel superposé	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Favoriser une répartition équilibrée de l'offre en logement social Produire 750 nouveaux logements locatifs sociaux
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Aménager des espaces paysagers	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum	3.5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Réorganiser le stationnement	Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
Créer des aménagements pour les modes doux continus et qualitatifs	- Principe de continuité des cheminements modes doux de part et d'autre de l'avenue - Principe de perméabilités modes doux à créer vers l'intérieur des quartiers	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré

OAP sectorielle Entrée de ville Sud-Est



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé d'environ 36 ha situé en entrée de ville Est, de part et d'autre de l'avenue Pierre Sémard, au sud de la Rocade, caractérisé par une forte hétérogénéité des fonctions urbaines et de formes urbaines.

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de :

- Revaloriser cette entrée de ville en requalifiant les espaces publics
- Recomposer une vitrine urbaine le long de l'avenue Pierre Sémard
- Recréer des liens entre les quartiers

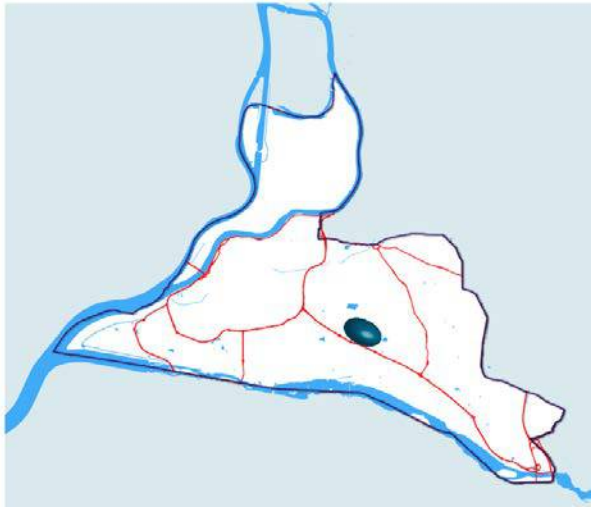
Inscrit en zone urbaine UV, UG, UE et UEc, le secteur est desservi par le tramway et une ligne de Bus à Haute Fréquence. Il est concerné par un risque d'inondation.

Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
- Retrouver un ordonnancement le long de l'avenue Pierre Sémard - S'assurer de la qualité architecturale des façades - Recréer du lien entre les quartiers	- Recomposition d'une façade commerciale le long de l'avenue et vers le quartier de la Barbière pour le reconnecter aux activités commerciales de Cap Sud - Principe d'ordonnancement des bâtiments les uns par rapport aux autres - Préservation des percées visuelles - Implantation d'un bâtiment signal en entrée de ville	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
- Retrouver une cohérence de gabarits	Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+5)	
- Requalifier les espaces publics - Recréer des liens entre les quartiers	- Mise en œuvre d'une vitrine paysagère sur l'avenue Paul Sémard, support de cheminements actifs et de gestion des eaux de pluies -Une continuité physique et visuelle sera recherchée entre les quartiers de la Barbière et Saint Chamand, d'apaisement des espaces publics	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation urbaine	Adaptation de la destination des bâtiments à leur situation urbaine : - Commerces et activités le long de l'avenue Pierre Sémard et du tramway - Privilégier l'implantation d'activités sportives et de loisirs à l'Ouest de la Plaine des Sports.	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, …

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Aménager des espaces paysagers	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre - L'implantation de petits habitats pour la faune est encouragée	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Réduire la place du stationnement	-Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés - Privilégier des poches de stationnement à l'arrière des bâtiments - Mutualisation du stationnement encouragée	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
Développer les transports en commun en lien avec le passage du Bus Haute Fréquence et du tramway	- Desserte du secteur par deux modes de transports collectifs - Intégration de la Liaison Est-Ouest	4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports en collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité Le PLU définit un projet de ville fondé sur les mobilités durables en privilégiant la «villes des proximités» pour inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence...)
Créer des aménagements pour les modes actifs continus et qualitatifs	- Principe de continuité et de lisibilité des cheminements modes doux entre les différents quartiers	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré

OAP sectorielle Bel Air / Cristole



Contexte et enjeux

Secteur d'environ 64 ha situé stratégiquement au niveau de l'entrée Sud-Est de la commune, entre deux grandes entités paysagères structurantes : les foins de Montfavet et la ceinture verte d'Avignon. Ce secteur recouvre plusieurs entités urbaines : la ZAC Bel-Air, la zone d'activité de la Cristole, une partie du quartier de St-Chamand concerné par le NPNRU, ainsi qu'un quartier pavillonnaire.

Il s'agit d'une OAP qui mêle renouvellement urbain et extension urbaine dont les enjeux sont de :

- Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines
- Recréer une façade urbaine qualitative le long de la Route de Marseille
- Gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager
- Inventer la ville de demain avec une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale

Inscrit en zone UEc, UTm, UH, UG, UTi et 1AUb, le secteur est traversé par le réseau de Bus à Haute Fréquence, et concerné par un risque d'inondation.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : Zone 1AUb ouverte (ZAC en cours). Échéance 2030.

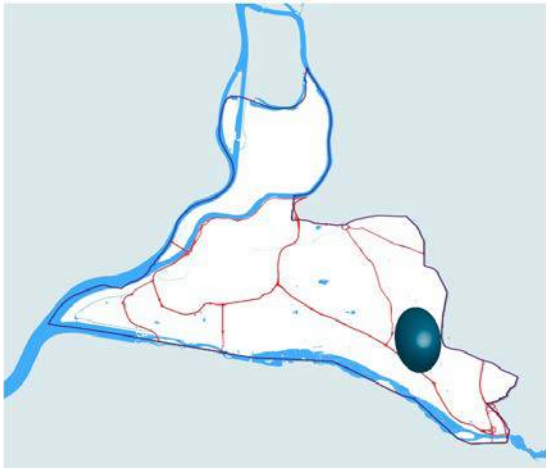
Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines : le quartier de Saint-Chamand (NPNRU), le quartier méditerranéen durable de Bel-Air et la zone de la Cristole.	- Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+0 au R+5) - Principes d'implantation et de traitement des façades selon la vocation des bâtiments - Principes de matériaux à privilégier	2.3 La «ville en fabrication» : organiser son devenir 2.3.1 Réussir la rénovation et l'intégration urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville Le PLU vise à garantir l'articulation entre les projets urbains de Bel-Air et Joly-Jean avec les quartiers NPNRU ainsi que permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement et retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers 2.3.2 S'appuyer sur des projets urbains exemplaires Le PLU vise à amplifier l'effet levier des projets de développement urbains sur les projets de renouvellement des quartiers NPNRU

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Recréer une façade urbaine qualitative le long de la Route de Marseille et d'enclencher la mutation de la zone de la Cristole	- Animation des façades - Principe d'ordonnancement des bâtiments les uns par rapport aux autres - Préservation des percées visuelles	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation urbaine	- Privilégier la fonction résidentielle au Nord du secteur préservé des nuisances de la route de Marseille tout en favorisant une mixité fonctionnelle (logements, activités, commerces et équipements) - Commerces et activités au Sud du secteur - Définition d'une zone de transition entre la ZAC de Bel-Air et la zone de Cristole	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, ...
Programme de logements et mixité sociale de l'habitat	Variété typologique des logements (collectifs, intermédiaire, individuels)	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Assurer le parcours résidentiel des ménages Avignon et attirer de nouveaux ménages
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Préserver et valoriser le patrimoine paysager	- Mise en œuvre d'une vitrine paysagère sur les abords de la route de Marseille - Structuration du quartier de la ZAC de Bel-Air par une trame de jardin - Préservation des haies existantes sur le site - Principe de traitement de la zone de transition entre la zones urbanisée et la plaine agricole	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Préserver les continuités écologiques N/S entre les foins de Montfavet et la ceinture verte	Accompagnement paysager des cheminements Nord-Sud, afin d'assurer les continuités écologiques	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères enserrant la ville : fenêtres privilégiées vers le Grand Paysage et supports majeurs de biodiversité Le PLU doit veiller à préserver ou restaurer les corridors écologiques.

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves. Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
Prévention des nuisances	Prise en compte des nuisances engendrées par la route de Marseille	4-6 Améliorer la qualité de l'air et le confort sonore
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Créer une trame modes actifs permettant d'assurer les déplacements Nord-Sud et Est Ouest	- Intégration du tracé du Bus à Haute Fréquence - Limitation du nombre de voies de circulation au profit des liaisons piétonnes	4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports en collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité Le PLU définit un projet de ville fondé sur les mobilités durables en privilégiant la «villes des proximités» pour inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence...) 4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré
Réduire la place du stationnement	- Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés - Privilégier des poches de stationnement à l'arrière des bâtiments - Mutualisation du stationnement encouragée	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.

OAP sectorielle Technopôle



Contexte et enjeux

Secteur d'environ 272 ha situé au niveau de l'entrée de ville Sud-Est de la commune. Il est positionné le long de l'avenue de Marseille, à environ 3km de la sortie d'autoroute. Il est composé dans sa majeure partie du pôle d'accueil d'entreprises, de centres de recherche et de formation de la ZAC «pôle technologique» (Agroparc), du parc des expositions, du technopôle Pégase et d'un tissu pavillonnaire avec quelques dents creuses.

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de :

- Revaloriser l'entrée de ville
- Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines
- Développer une trame, pour les modes actifs, structurante et hiérarchisée
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager
- Inventer la ville de demain avec une réelle ambition environnementale et énergétique

Inscrit en zone urbaine UP, UPh, UH, UIa1 et UIp, UEr, UG et UV, le secteur est concerné par un risque d'inondation.

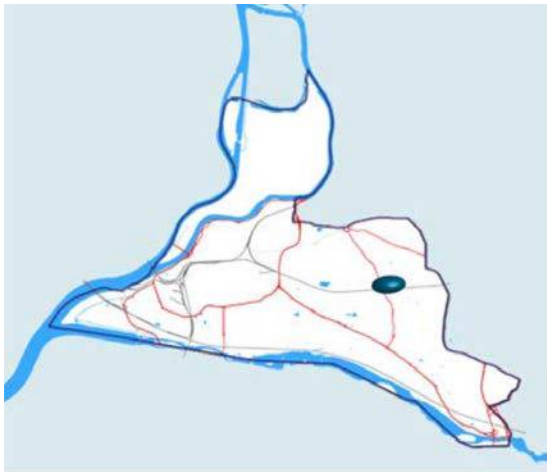
Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Revaloriser l'entrée de ville en créant une façade urbaine qualitative le long de la route de Marseille et en y aménageant des espaces paysagers qualitatifs	- Animation des façades - Principe d'ordonnancement des bâtiments les uns par rapport aux autres - Préservation des percées visuelles	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.3 Les secteurs de liaison Le PLU vise à accrocher Agroparc au centre ancien de Montfavet et ses quartiers, en s'appuyant sur le projet urbain autour de la gare et poursuivre le développement d'Agroparc en y privilégiant des fonctions tertiaires
Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines : centre de Montfavet, Agroparc, Parc des expositions et site Pégase	- Principe de gradation des hauteurs (de 0 à 18 m) entre les différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments - Principes d'implantation et de traitement des façades selon la vocation et la localisation des bâtiments	

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation	Recherche de mixité fonctionnelle : maintien de l'accueil d'activités et production de logements privilégiée dans le prolongement des zones habitées existantes	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité Favoriser l'implantation de certaines activités compatibles avec la fonction résidentielle dans les zones d'habitat et maintenir et développer les grand pôles d'activités et d'équipements tels qu'Avignon Technopôle
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Préserver et valoriser le patrimoine paysager qui constitue l'armature du technopôle	- Mise en œuvre d'une vitrine paysagère sur les abords de la route de Marseille - Structuration du secteur par une trame d'espaces verts - Marquer les entrées à l'Agroparc par un traitement paysager fort - Préservation des haies et arbres existants ainsi que de l'espace paysager de l'INRAE - Principe de traitement de la zone de transition entre la zone urbanisée et la plaine agricole	3.1 Le paysage et les éléments naturels comme fil conducteur du projet de territoire 3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères enserrant la ville : fenêtres privilégiées vers le Grand Paysage et supports majeurs de biodiversité Le PLU s'attache à préserver et valoriser les grandes valeurs paysagères d'Avignon et à traiter qualitativement l'interface des zones bâties avec les espaces agricoles et naturels 3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves. Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Développer une trame, pour les modes actifs, structurante et hiérarchisée permettant d'assurer les déplacements vers et à l'intérieur de ce secteur	- Principe de continuité et de lisibilité des cheminements modes doux réer vers et à l'intérieur du secteur - Profils de voirie de principes pour intégrer et sécuriser les modes actifs	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré 4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports en collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité Le PLU définit un projet de ville fondé sur les mobilités durables en privilégiant la «villes des proximités» pour inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence...)
Réduire la place du stationnement	- Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés - Création d'un parking relais - Mutualisation du stationnement encouragée	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.

OAP sectorielle Montfavet quartier gare



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé d'environ 53 ha situé au cœur de la commune de Montfavet, en articulation et dans la continuité du cœur de ville, à proximité de la gare. Le site présente un potentiel de rééquilibrage et de couture à l'échelle communale, l'objectif est d'y créer un éco-quartier en tirant parti de sa localisation privilégiée et densifier les dents creuses (14 ha mobilisables).

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de :

- Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines
- Conforter le rôle de la gare de Montfavet et décliner une trame d'espace public support de déplacements actifs
- Prendre appui sur l'offre d'équipement et de service offerte par le centre bourg
- Préserver et valoriser le patrimoine et le paysage
- Relier les entités agricoles au cœur de ville
- Dépasser les coupures urbaines et infrastructurelles existantes
- Proposer une densification et une diversification de l'offre d'habitat
- Porter une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale pour l'aménagement de ce quartier

Inscrit en zone UAm, 1AUm, UTI et UH, le secteur est desservi par une offre de bus ainsi que par le TER. Il concerné par un risque d'inondation ainsi que par le périmètre de Monument Historique de l'Église sur sa partie Ouest.

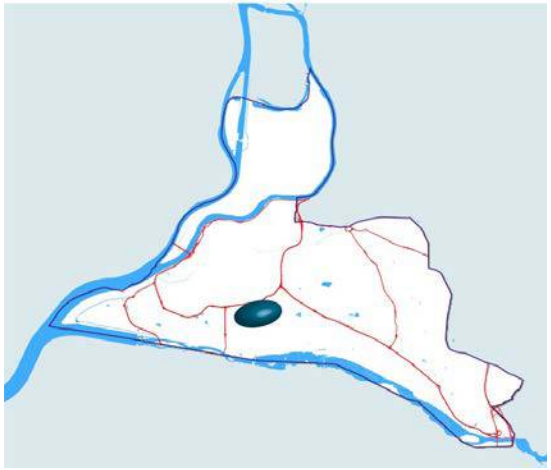
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : Zone 1AUm déjà ouverte à l'urbanisation. Une procédure de création de ZAC est en cours. Mise en oeuvre opérationnelle fin 2024/ début 2025.

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines en retissant des liens entre le cœur de village historique, les secteurs d'habitat pavillonnaire et la ceinture agricole des Foins de Montfavet	- Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+3+attique) - Principes d'implantation et de traitement des façades selon la vocation et la localisation des bâtiments	2.1.3 Cœur Montfavet : une dynamique à renforcer Le PLU tend à renforcer ce cœur villageois et conserver sa structure et sa dimension patrimoniale. 2.3.2 S'appuyer sur des projets exemplaires Le projet quartier gare optimise le potentiel existant autour de la gare et vise à renforcer les connexions. 2.4.3 Les secteurs de liaison Le PLU vise à accrocher Agroparc au centre ancien de Montfavet et ses quartiers, en s'appuyant sur le projet urbain autour de la gare
Dépasser les coupures urbaines et infrastructurelles existantes pour mieux relier le centre-ville au tissu pavillonnaire environnant et à la zone d'activité Agroparc ;	- Principes de continuité, de lisibilité et complémentarité des espaces publics - Principe d'axe structurant entre la de la gare et de la mairie annexe pour lier ces deux centralités	
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant et les espaces naturels qui s'intégreront au paysage urbain avec la conservation d'éléments structurants	- Principe d'accompagnement paysager des espaces publics - Aménagement d'un parc central Est/Ouest - Préservation des haies et boisements existants	

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Prendre appui sur l'offre d'équipement et de service offerte par le centre bourg, pour décliner un cœur de ville étendu, mixte et animé	- Recherche de mixité fonctionnelle, sociale et des typologies bâties - Renforcer les centralités existantes en privilégiant l'implantation d'activités, d'équipements et de commerces sur ces secteurs - Animation des RdC du Cours Cardinal Bertrand de Montfavet	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, ...
Proposer une densification et une diversification de l'offre d'habitat à travers des formes urbaines respectant l'identité villageoise de Montfavet	- Capacité d'accueil minimale de 450 logements dont au minimum 10% de LLS - Environ 75% du programme sera réalisé en collectifs, semi-collectifs ou individuels superposés	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Favoriser une répartition équilibrée de l'offre en logement social Produire 750 nouveaux logements locatifs sociaux
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Relier les entités agricoles au cœur de ville, par la réalisation d'une coulée verte traversant le secteur d'Est en Ouest	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre - Aménagement d'un parc central Est/Ouest - Préservation des haies et boisements existants - Préservation et valorisation des canaux et filioles existants	3.1 Le paysage et les éléments naturels comme fil conducteur du projet de territoire 3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères enserrant la ville : fenêtres privilégiées vers le Grand Paysage et supports majeurs de biodiversité Le PLU s'attache à préserver et valoriser les grandes valeurs paysagères d'Avignon et à traiter qualitativement l'interface des zones bâties avec les espaces agricoles et naturels 3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves. Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Prévention des nuisances	Principe de mise à distance des habitations du faisceau ferroviaire	4-6 Améliorer la qualité de l'air et le confort sonore
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3-5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Intégration du stationnement	Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés : - Privilégier le stationnement en sous-terrain - Mutualisation du stationnement encouragée - Créer une offre de stationnement cycles sécurisée et abritée	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
Conforter le rôle de la gare de Montfavet et décliner une trame d'espace public support de déplacements actifs	- Réalisation d'un pôle d'échange Bus - train - vélo - Développement de voies cyclables vers la gare - Réduction du nombre de voies de circulation au profit des liaisons piétonnes - Principe de voies de dessertes apaisées	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré 4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports en collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité Le PLU définit un projet de ville fondé sur les mobilités durables en privilégiant la «villes des proximités» pour inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence…)

OAP sectorielle Joly-Jean / rocade Sud



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé d'environ 81 ha situé dans les quartiers Sud d'Avignon, en limite d'urbanisation de la ville entre la rocade Charles de Gaulle et le canal Puy, comprenant les dernières parcelles anciennement agricoles enclavées d'Avignon. Ce secteur est constitué par un quarter en renouvellement urbain, la ZAC Joly-Jean et des parcelles situées en frange de la ZAC.

Il s'agit de créer un éco-quartier au niveau de la ZAC Joly-Jean qui s'insère à son environnement et s'inscrive dans la continuité urbaine des quartiers en renouvellement urbain. Les enjeux de l'OAP sont de :

- Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines
- Recréer une façade urbaine qualitative le long de la rocade
- Gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs
- Recréer des centralités de quartier et renforcer la qualité résidentielle du site
- Préserver et valoriser le patrimoine et le paysage
- Inventer la ville de demain avec une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale
- S'appuyer sur les richesses naturelles existantes

Inscrit en zone UG, UTi, UTc, UV, 1AUj et 2AUj, le secteur est desservi par le tramway et concerné par un risque d'inondation.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : Zone 1AUj ouverte à l'urbanisation (ZAC en cours), en 3 phases (2024/2025/2027). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUj, située au Sud de la ZAC, est envisagée à horizon 2029 / 2030.

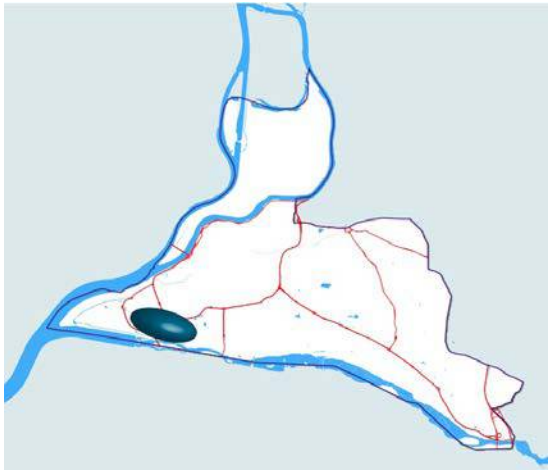
Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines : quartiers situés de part et d'autre de la rocade Charles de Gaulle et qui font l'objet d'un programme de rénovation urbaine (NPNRU), écoquartier Joly-Jean et quartiers situés en frange de la ceinture verte	Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+5)	2.3 La « ville en fabrication » : organiser son devenir 2.3.1 Réussir la rénovation et l'intégration urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville Le PLU vise à garantir l'articulation entre les projets urbains de Bel-Air et Joly-Jean avec les quartiers NPNRU ainsi que permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement et retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers. 2.3.2 S'appuyer sur des projets urbains exemplaires Le PLU vise à amplifier l'effet levier des projets de développement urbains sur les projets de renouvellement des quartiers NPNRU

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Recréer une façade urbaine qualitative le long de la rocade	- Animation des façades - Principe d'alignement avec les bâtiments voisins - Préservation des percées visuelles	2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant (Moulin Notre Dame, fermes…) et les espaces naturels qui s'intégreront au paysage urbain avec la conservation d'éléments structurants	- Principe d'accompagnement paysager des espaces publics - Aménagement d'un parc central Est/Ouest - Réhabilitation du Moulin notre Dame	2.4.4 Les lieux de respiration Préserver ou créer des espaces ou lieux de respiration au sein de ces secteurs à forts enjeux de restructuration urbaine pour accompagner au mieux l'évolution et l'intensification de la ville dans l'esprit de construction d'une ville apaisée et de proximité.
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation urbaine	- Recherche de mixité fonctionnelle, sociale, intergénérationnelle, et des typologies bâties - Privilégier l'implantation d'activités, de commerces et d'équipements sur les secteurs de centralités existants, en frange de l'éco-quartier Joly-Jean et au Sud-Est du site au sein du secteur à dominante économique et commerciale	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, …
Programme de logements et mixité sociale de l'habitat	Logements nouveaux : Capacité d'accueil minimale de 1 360 : - ZAC Joly-Jean 1000 logements dont environ 10% de LLS et environ 65% du programme réalisé en collectifs, semi-collectifs ou individuels superposés - Quartier NPNRU : 360 logements Renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU : - réhabilitation de 960 logements - démolition d'environ 470 logements	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Favoriser une répartition équilibrée de l'offre en logement social Produire 750 nouveaux logements locatifs sociaux
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
S'appuyer sur les richesses naturelles existantes en créant notamment une coulée verte traversant le quartier d'Est et en Ouest et en reliant ce secteur à la ceinture verte.	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre - Aménagement d'un parc central Est/Ouest	3.1 Le paysage et les éléments naturels comme fil conducteur du projet de territoire 3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères enserrant la ville : fenêtres privilégiées vers le Grand Paysage et supports majeurs de biodiversité Le PLU s'attache à préserver et valoriser les grandes valeurs paysagères d'Avignon et à traiter qualitativement l'interface des zones bâties avec les espaces agricoles et naturels.

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
	- Préservation des haies et boisements existants - Principe de traitement de la zone de transition entre la zones urbanisée et la plaine agricole - L'implantation de petits habitats pour la faune est encouragée	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Prévention des nuisances	Prise en compte des nuisances de la rocade Charles de Gaulle	4-6 Améliorer la qualité de l'air et le confort sonore
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Intégration du stationnement	Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés - Gestion du stationnement privé à l'intérieur des îlots - Privilégier le stationnement en sous-terrain - Créer une offre de stationnement cycles sécurisée et abritée	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
Créer une trame modes actifs permettant d'assurer les déplacements Nord-Sud jusqu'à la ceinture verte et la Durance et Est-Ouest, des quartiers de la Barbière et Cap Sud jusqu'aux quartiers situés à l'Ouest de l'avenue de Tarascon Réduire le trafic sonore par la valorisation des modes actifs	- Développement de liaisons piétonnes et cyclables vers les stations de tramway - Réduction du nombre de voies de circulation au profit des liaisons piétonnes - Principe de hiérarchisation des voies	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré 4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports en collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité Le PLU définit un projet de ville fondé sur les mobilités durables en privilégiant la «villes des proximités» pour inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence...) 4.6 AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CONFORT SONORE Notamment par le développement des modes doux

OAP sectorielle Confluence



Contexte et enjeux

Secteur d'environ 130 ha situé à proximité immédiate de la gare TGV et à moins de 3km du centre-ville , inscrit dans un cadre paysager exceptionnel à la Confluence du Rhône et de la Durance. Il est constitué par la zone d'activités de Courtine et le futur quartier d'Avignon confluence ainsi que par les secteurs de Gigognan et Crillones occupés majoritairement de des parcelles agricoles au sein d'un tissu partiellement urbanisé.

Les enjeux de cette OAP sont de :

- Créer une nouvelle centralité d'échelle d'agglomération, en complémentarité avec l'intra-muros
- Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines et paysagères
- (re)Créer une façade urbaine qualitative
- Gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et de créer une «ville-jardin»
- Inventer la ville de demain avec une réelle ambition environnementale et énergétique
- Assurer la résilience du projet face au risque d'inondation et ruissellement
- Prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures (voies ferrées et rocade Charles de Gaulle)

Inscrit en zones UPg, 2AUp et UE, le secteur est desservi par plusieurs lignes de bus et concerné par un risque d'inondation.

Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : finalisation des 2 ZAC en cours sur le coeur de quartier (zone UPG) : 2026/2029. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUp (Crillones et Gigognan), est envisagée à l'horizon 2029/2030, à condition que l'aléa inondation soit levé avec le classement de la digue de la Durance résistante à l'aléa de référence (RAR) et en prenant en compte les contraintes liées au recul loi Barnier.

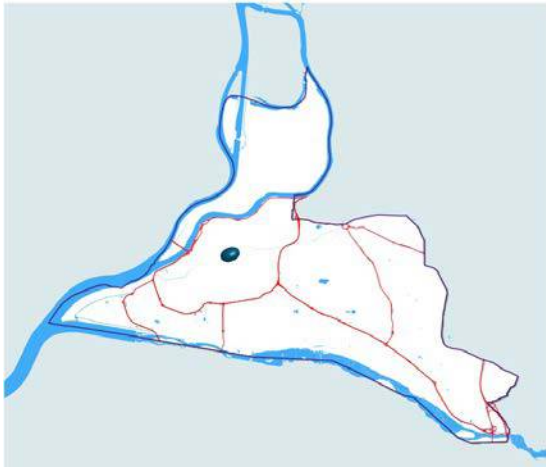
Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Assurer une continuité entre les différentes entités urbaines et paysagères : gare TGV, bords de la Durance et futur parc de la Confluence, quartier d'Avignon Confluence, zone d'activités de Courtine et centre-ville	- Conception du quartier Avignon confluence en macro-îlots - Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+7) - Principes d'implantation et de traitement des façades et toitures selon la vocation et la localisation des bâtiments	2.3.2 S'APPUYER SUR DES PROJETS URBAINS EXEMPLAIRES Le quartier Confluence a vocation à devenir une nouvelle centralité urbaine à l'échelle du bassin de vie d'Avignon. Le PLU permet sa mise en œuvre et tend à assurer sa connexion avec les quartiers et espaces environnants. Il favorise la création d'un parc urbain naturel dans cet espace de confluence.
(re)Créer une façade urbaine qualitative le long de la rocade et du futur axe civique	- Principe d'ordonnancement des bâtiments les uns par rapport aux autres - Animation des façades	2.4.1 LES ENTRÉES DE VILLE / PÉNÉTRANTES URBAINES Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs : la qualité de vie dans le quartier sera favorisée grâce à la création d'une trame paysagère support des modes actifs	Traitement paysager de la structure d'espaces publics selon 4 types dont l'axe civique, voie principale traitée en parc linéaire	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, ...
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Créer une nouvelle centralité d'échelle d'agglomération, en complémentarité avec l'intra-muros	- Accueil d'activités au sein de la ZA de la Courtine - Recherche de mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier Avignon Confluence - Animation des RdC de l'avenue de la Gare et du boulevard Pierre Boule	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité Favoriser l'implantation de certaines activités compatibles avec la fonction résidentielle dans les zones d'habitat et maintenir et développer les grand pôles d'activités et d'équipements tels qu'Avignon Technopôle
Programme de logements et mixité sociale de l'habitat	- 2500 logements - Environ 10% de LLS à l'échelle de l'opération Avignon Confluence - Minimum 80% du programme sera réalisé en collectifs, semi-collectifs ou individuels superposés	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Favoriser une répartition équilibrée de l'offre en logement social Produire 750 nouveaux logements locatifs sociaux
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Préserver et valoriser le patrimoine paysager et créer une «ville jardin»	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre - Principe d'espaces paysagers au cœur des macro-îlots (îlots de fraîcheur) - Une attention particulière sera portée à la présence de zones humides	3.1 Le paysage et les éléments naturels comme fil conducteur du projet de territoire 3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères enserrant la ville : fenêtres privilégiées vers le Grand Paysage et supports majeurs de biodiversité Le PLU s'attache à préserver et valoriser les grandes valeurs paysagères d'Avignon et à traiter qualitativement l'interface des zones bâties avec les espaces agricoles et naturels 3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Prévention des nuisances	Prise en compte des nuisances de la rocade Charles de Gaulle et des voies ferrées	4-6 Améliorer la qualité de l'air et le confort sonore
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation et de ruissellement Créer un quartier démonstrateur en matière de prise en compte du risque inondation.	- Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales - Proposer des principes d'aménagement et de constructions permettant d'assurer la résilience du territoire et de limiter la vulnérabilité du secteur - Les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum	3-5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Gérer efficacement les déplacements en favorisant les modes actifs : la qualité de vie dans le quartier sera favorisée grâce à la création d'une trame paysagère support des modes actifs	- Principe de hiérarchisation des voies, espaces apaisés intégrant les modes actifs - Circulation des macro-îlots réservés aux modes doux et secours	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré
Intégration du stationnement	Limiter l'impact visuel du stationnement en prenant compte le risque d'inondation et de ruissellement	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs 4-6 Améliorer la qualité de l'air et le confort sonore

OAP sectorielle Saint-Michel



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé de 3,5 ha situé le long du boulevard Saint-Michel en vis-à-vis des remparts, caractérisé par une forte hétérogénéité des fonctions urbaines et de formes urbaines.

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de revaloriser le secteur en :

- Recréant une façade urbaine qualitative le long du boulevard Saint-Michel
- Retrouvant une cohérence en termes d'implantations et de hauteurs bâties
- Redonnant sa juste place à la voiture
- Favorisant les liens entre intra et extra-muros et en créant un espace de transition entre ces deux entités urbaines
- Retrouvant une qualité paysagère et en limitant l'imperméabilisation des sols

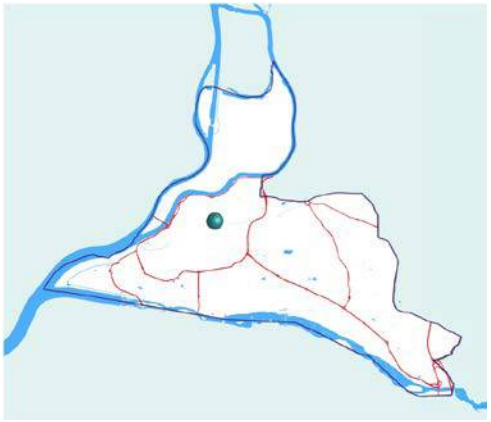
Inscrit en zone urbaine UAt, le secteur est desservi par une ligne de Bus à Haute Fréquence et concerné par un risque d'inondation.

Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
Recréer une façade urbaine qualitative le long du boulevard Saint-Michel	- Principe d'alignement avec les bâtiments voisins - Animation des façades en RdC	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
Retrouver une cohérence en termes d'implantations et de hauteurs bâties	- Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+3) - Principes d'implantations et d'orientation des façades - Préservation et valorisation des bâtiments ayant un intérêt architectural	
Favoriser les liens entre intra et extra-muros et en créant un espace de transition entre ces deux entités urbaines	- Principe de continuité des espaces publics, espace apaisé, redonner leur place aux piétons - Créer une jonction au niveau de la porte Magnanen	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Programmation urbaine	Rechercher une mixité fonctionnelle (logement, équipements et services publics, commerces, bureaux, hébergements touristiques)	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, équipements, …
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
- Créer des cœurs d'îlots verts - Créer d'un parc urbain de proximité au cœur du secteur	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction - Les espaces imperméabilisés seront réduits au minimum	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	Les espaces imperméabilisés seront réduits au maximum	3-5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Redonner sa juste place à la voiture	Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
- Créer un maillage modes actifs, notamment en recréant des perméabilités Est-Ouest - Créer des espaces publics apaisés et qualitatifs	- Principe de continuité des cheminements modes doux vers et à l'intérieur du site	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré

OAP sectorielle îlot Souvet



Contexte et enjeux

Secteur urbanisé de 0,7 ha situé au Sud-Est de l'îlot «St Jean - St Bernard» qui achève progressivement son remodelage pour offrir une mixité des fonctions urbaines et sociale. L'îlot Souvet est quant à lui occupé par un des bâtiments de stockage et des maisons individuelles.

Il s'agit d'une OAP de renouvellement urbain dont les enjeux sont de :

- Achever le remodelage de l'îlot Saint-Jean - Saint Bernard en cohérence avec les opérations existantes
- Apaiser le secteur en complétant le maillage modes actifs et en limitant l'impact de la voiture sur l'espace public
- S'assurer de la qualité paysagère des futures opérations et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbaine

Inscrit en zone urbaine UAt, le secteur est desservi par une ligne de Bus à Haute Fréquence et concerné par un risque d'inondation.

Justification des principes d'aménagement et de programmation

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE		
- Respecter l'alignement le long de la Route de Montfavet ;	-Tourner les façades principales vers la route de Montfavet - Principe d'alignement avec les bâtiments existant - Recherche d'une transparence visuelle vers le cœur d'îlot	2.4 Structurer les entrées de ville et les agrafes entre les entités urbaines : « la ville en mouvement » 2.4.1 Les entrées de ville / pénétrantes urbaines Requalifier et apaiser les axes structurants en s'appuyant notamment sur le tramway et le bus à haute performance, en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain Le PLU vise leur restructuration afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, un meilleur lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public
- Proposer des hauteurs bâties en cohérence avec les gabarits existants - S'assurer de la qualité architecturale des opérations	- Des hauteurs différentes sont définies à l'échelle du secteur, afin d'adapter la volumétrie des constructions à leur situation urbaine (du R+1 au R+5) - Principe de modularité de hauteur et de traitement des façades	
- Accompagner de manière paysagère les cheminements modes actifs	-Traitement paysager du maillage modes actifs	
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		
Permettre une mixité des fonctions et sociale	- Implantation d'un équipement le long de l'avenue de Montfavet - Privilégier la fonction résidentielle au Nord de l'îlot, à l'abri des nuisances - Proscrire les constructions et installations incompatibles avec la fonction résidentielle	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Identifier, notamment en dehors de l'intra-muros, les sites d'accueil prioritaires des commerces et des services de proximité, des équipements, …

Enjeux du secteur	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
Programme de logements et mixité sociale de l'habitat	Capacité d'accueil de 30 à 40 nouveaux logements collectifs	2.5 Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages Assurer le parcours résidentiel des ménages Avignon et attirer de nouveaux ménages
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES		
Créer un cœur d'îlot végétalisé et conserver, dans la mesure du possible, un maximum d'arbres sains	- Les espaces extérieurs seront au maximum traités en espaces en pleine terre végétalisée et ombragés - L'aménagement recherchera la préservation d'un maximum d'arbres et d'espaces de pleine terre	3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain [...] favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
Recherche de confort climatique et de performance énergétique	- La recherche de confort climatique et de performance énergétique est encouragée pour toute construction : isolation, protections solaires, orientations, etc. - Les espaces extérieurs sont traités de manière à réduire la chaleur : limitation des espaces minéraux, en privilégiant les matériaux de couleur claire, mais non éblouissants, maintien d'un maximum d'espaces de pleine terre végétalisée et ombragés	3.4. Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique La promotion de l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves ; Les différents aménagements publics ou privés [...] seront volontaristes en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols et de ses effets.
Limiter la vulnérabilité du secteur au risque d'inondation	- limiter l'imperméabilisation des sols - privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales - proposer des principes d'aménagement et de constructions limitant la vulnérabilité du secteur.	3-5 Protéger la population face aux risques principalement liés aux inondations
DESSERTE ET MOBILITÉS		
Limiter le nombre de places de stationnement et leur impact visuel sur le quartier.	Le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés	4.1.2 Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public Redéfinir la place de la voiture dans l'espace public : adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.
- Créer une liaison modes actifs entre la Route de Montfavet et l'avenue St-Jean, afin notamment de relier les futures opérations au chemin des Canaux - Redonner la place aux piétons et cycles au niveau de la Route de Montfavet .	- Voies de circulations automobiles nouvelles sont proscrites hormis pour accéder aux espaces de stationnement - Principe de continuité des cheminements modes doux	4.3 Donner la priorité aux mobilités actives : Avignon, ville du vélo Le PLU tend à donner toute place aux modes actifs et poursuivre la structuration du maillage modes doux afin qu'il soit cohérent et structuré

OAP thématique modes actifs



Contexte et enjeux

La ville d'Avignon souhaite consolider et étendre sa trame des modes actifs afin de créer un maillage complet et hiérarchisé pour une ville plus apaisée, plus humaine et plus attractive. Les principaux objectifs poursuivis sont de :

- Mettre en réseau les centralités et pôles générateurs de déplacements, les quartiers d'habitations et les espaces naturels et agricoles
- Positionner le centre-ville au cœur du maillage pour les modes actifs
- Se connecter avec les villes voisines
- Créer des radiales afin de desservir l'ensemble de la commune et de mettre en œuvre des itinéraires directs
- Retrouver une cohérence et harmonie dans les types d'aménagement afin de créer des itinéraires lisibles pour les utilisateurs
- Créer des itinéraires sécurisés, attractifs et végétalisés
- Prévoir des espace de stationnement pour les vélos en nombre suffisant et positionnés stratégiquement
- Hiérarchiser le maillage en fonction des espaces desservis
- Réduire la circulation automobile sur la ville au profit des modes actifs, pour contribuer ainsi à l'amélioration de la santé

Justification des principes d'aménagement et de programmation

Objectifs	Principes d'aménagement définis	Cohérence avec le PADD
- Mettre en réseau les modes actifs à l'échelle du bassin de vie - Positionner le centre-ville au cœur du maillage pour les modes actifs - Se connecter avec les villes voisines - Créer des radiales afin de desservir l'ensemble de la commune - Hiérarchiser le maillage en fonction des espaces desservis	Mise en œuvre d'un réseau en radiale depuis le centre-ville vers la périphérie et les communes voisines hiérarchisé selon quatre types d'itinéraires : - Itinéraires d'intérêt régional (vélo route) - Itinéraires structurants (vers les pôles générateurs de déplacements, équipements structurants et les projets urbains) - Itinéraires secondaires : inter et intra quartiers - Boucles locales : découvertes des espaces naturels et agricoles	4/ CONSTRUIRE UNE VILLE APAISÉE DES PROXIMITÉS 4.1.2 CONSTITUER UN RÉSEAU DE CENTRALITÉS DE QUARTIER ET RECONQUÉRIR L'ESPACE PUBLIC - Faciliter l'accès de ces centralités en modes actifs (créer des espaces apaisés) ; - Relier ces centralités entre elles par un réseau en mode actifs … 4.2 S'APPUYER SUR DE GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ POUR TRANSFORMER AVIGNON Inciter au développement de nouvelles formes de mobilités prenant appui sur les grands projets structurants (la LEO, le tramway, le Bus à Haute Fréquence…) 4.3 DONNER LA PRIORITÉ AUX MOBILITÉS ACTIVES : AVIGNON, VILLE DU VÉLO Le PLU donne une large place aux modes actifs par la structuration d'un maillage modes actifs hiérarchisé et continu 4.4 PRIORISER L'ACCESSIBILITÉ À LA VILLE EN TRANSPORTS EN COLLECTIFS ET FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉ Faciliter le développement des nouvelles formes de mobilité en articulant l'aménagement urbain avec les transports collectifs 4.6 AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'AIR ET LE CONFORT SONORE Notamment par le développement des modes doux
Mettre en œuvre des itinéraires directs	- Principe de continuité et sécurisation des voies modes doux - Mise en place de contrainte à la circulation automobile pour inciter aux modes actifs - Maintenir et créer des perméabilités pour les modes actifs sur des opérations nouvelles ou lors de requalifications	
- Créer des itinéraires sécurisés, attractifs et végétalisés - Retrouver une cohérence et harmonie dans les types d'aménagement afin de créer des itinéraires lisibles pour les utilisateurs	- Principe de traitement paysager du maillage modes actifs - Donner aux voiries nouvelles une emprise suffisante pour intégrer les aménagements paysagers - Adosser le maillage doux à la trame paysagère : desservir les grandes entités paysagères ainsi que les parcs et jardins de proximité - Apaiser et partager l'espace public existant - Sécuriser les flux cyclistes et piétons sur les axes très passants	
Prévoir du stationnement vélos en nombre suffisant et positionnés stratégiquement Réduire la circulation automobile	- Penser en amont le stationnement vélo lors de la création ou de la requalification de bâtiments - Principe d'implantation et d'insertion paysagère	

III. Choix retenus pour établir le règlement et le zonage

III.1. Présentation du règlement

III.1.1 Composition du règlement

Le règlement du PLU d'Avignon est conçu selon le régime juridique modernisé défini aux articles L151-8 et suivants et R151-9 et suivants du Code de l'urbanisme tel qu'issu des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et de ses modifications subséquentes.

Conformément à l'article R151-10, il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement écrit expose les dispositions générales et thématiques applicables à l'ensemble des zones ainsi que les dispositions particulières à chacune des zones.

Le règlement graphique se compose de plusieurs plans :

- 4 plans de zonage (Planches n°1 à 4), dont un plan général et 3 plans de secteurs, faisant figurer la division du territoire en zones (cf. III-2-1),

- 5 planches thématiques faisant figurer des prescriptions particulières :

- **le plan de mixité fonctionnelle** *(Planche n°5)*, sur lequel figurent les linéaires soumis à des obligations de mixité fonctionnelle en application de l'article L151-16, dont le régime est décliné dans le règlement écrit (cf. III-4-1),
- **le plan d'implantations, de densités et hauteurs spécifiques** *(Planche n°6)* qui fait figurer les lignes d'implantation, d'implantation potentielle et de recul ainsi que les bandes de densités et les secteurs de hauteurs spécifiques en complément des dispositions du règlement écrit (cf. III-4-1),
- **le plan des canaux et filioles** *(Planche n°7)* qui fait figurer les ouvrages hydrauliques d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L151-19 (cf. III-4-3),
- **le plan des périmètres d'attractivité des transport en commun** *(Planche n°8)* faisant figurer les périmètres de cinq cents mètres de rayon autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre visés à l'article L151-35, dans lesquels des dispositions particulières au stationnement sont prévues (cf. III-3-3),
- **le plan du patrimoine bâti et végétal** *(Planche n°9)* faisant figurer les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 (cf. III-4-3).

III.1.2 Opposabilité du règlement

Les dispositions du règlement écrit et celles du règlement graphique se complètent et revêtent la même valeur.

En application de l'article L152-1, le règlement et ses documents graphiques s'imposent de la même façon, par un rapport de conformité à l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Toutefois, les plans et schémas figurant dans le règlement écrit n'ont qu'une valeur illustrative dépourvue de caractère contraignant.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

En application de l'article L152-3, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme et rappelées dans le règlement écrit.

Le règlement du PLU s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- les dispositions du Code Civil ;

- les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- les dispositions du Code de l'Environnement ;

- les dispositions du Code du Patrimoine.

III.1.3 Application du règlement

> Pour une application éclairée

Afin de permettre une application éclairée des dispositions du règlement, le règlement écrit comprend un lexique définissant les principaux termes et notions utilisés.

Il est ici précisé que les destinations des constructions visées par le règlement correspondent aux destinations et sous-destinations prévues aux articles R151-27 et R151-28, dont la définition et le contenu sont précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016 (1) modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 (2).

(1) *Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

(2) *Arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

Les plans et schémas illustratifs insérés dans le corps du règlement écrit, s'ils ne sont pas opposables, ont pour vocation de transcrire les objectifs de composition urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans chaque zone ou secteur. Ils revêtent ainsi un caractère pédagogique et explicatif à l'intention des porteurs de projet.

> Pour un urbanisme négocié

En toutes hypothèses et sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain.

Elle se réserve le droit, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, de préciser la philosophie générale du PLU quand la traduction d'une règle est mal interprétée.

III.2. Justification de la délimitation des zones et des dispositions qui y sont applicables

III.2.1 Division du territoire en zones

Afin de mettre en oeuvre les orientations générales du PADD et de transcrire réglementairement le projet communal, le territoire est divisé en zones à vocations différenciées au sens de l'article L151-9 du Code de l'urbanisme.

Le PLU d'Avignon institue ainsi quatre grands types de zones (U, AU, A et N), pouvant elles-mêmes comprendre des secteurs présentant des spécificités, enjeux ou objectifs particuliers.

> Les zones urbaines (zones U)

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
(Art. R151-18 du Code de l'urbanisme)

Les zones urbaines du PLU d'Avignon se décomposent de la façon suivante :

• **Les zones d'habitat constitué** qui font la ville d'aujourd'hui sont le socle de son identité :

UA zones à caractère central, comprenant le centre de Montfavet **(UAm)** et le tour des remparts **(UAt),** le centre ancien d'Avignon étant réglementé par le PSMV

UF secteurs de faubourgs

UG grands ensembles

UH quartiers pavillonnaires, comprenant le sous-secteur UHv dédié à la sédentarisation des gens du voyage

• **Les zones de transition** qui correspondent à des quartiers aux tissus hétérogènes marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble :

UTC zones de transition à dominante de grands collectifs

UTI zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs

UTM zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat vers des secteurs mixtes urbains (habitat, activités tertiaires, artisanat ...)

• **La zone urbaine verte :**

UV principaux espaces récréatifs et espaces verts urbains, ainsi que leurs équipements associés

• **Les zones économiques :**

UE zones réservées aux activités économiques

UEc zones économiques à dominante commerciale

UEr zones correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière

• **Les grands pôles d'équipements / mixtes :**

UPa pôle de compétitivité d'Agroparc - Parc des expositions

UPe pôles d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires autour du centre hospitalier d'Avignon et de celui de Montfavet

UPev pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière

UPg pôle gare TGV

UPh centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet

• **Les équipements et infrastructures :**

UIa aérodrome et ses équipements ; cette zone comprend un secteur **UIa1** qui correspond au technopôle Pégase

UIf emprise du domaine de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) à vocation portuaire et industrielle

UIg emprises des installations de la gare TGV

UIp les parkings structurants et les parkings-relais

> Les zones à urbaniser (zones AU)

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
(Art. R151-20 du Code de l'urbanisme)

Les zones à urbaniser du PLU d'Avignon se décomposent de la façon suivante :

• **Les zones d'urbanisation future dites «ouvertes» (1AU) :**

1AUb	zone d'urbanisation future du quartier Bel-Air
1AUj	zone d'urbanisation future du quartier Joly-Jean
1AUm	zone d'urbanisation future du quartier de gare de Montfavet

• **Les zones dites «fermées» (2AU)** dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du PLU :

2AUe	secteur destiné à accueillir des équipements et activités, dans la continuité du pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires constitué notamment du centre hospitalier d'Avignon
2AUj	seconde phase de l'opération Joly-Jean
2AUp	seconde phase du quartier de Courtine (pôle gare TGV)
2AUs	au niveau de la Sacristie, un secteur destiné à accueillir un parkings-relais et des activités
2AUv	secteur destiné à l'accueil des gens du voyage

> Les zones agricoles (zones A)

Les zones agricoles sont dites « zones A «. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
(Art. R151-22 du Code de l'urbanisme)

La zones agricoles du PLU d'Avignon se décomposent de la façon suivante :

A	zone destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel, comprenant les secteurs ci-après
Aj	secteur spécifique aux jardins familiaux,
Ap	secteur spécifique de protection paysagère, écologique ou environnementale où les constructions sont plus strictement réglementées, comprenant les sous-secteurs **Ap1**, **Ap2** et **Ap3**

> Les zones naturelles et forestières (zones N)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières du PLU d'Avignon se décomposent de la façon suivante :

N zone destinée a protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique, comprenant les secteurs ci-après

Nf secteur correspondant au domaine de la CNR, comprenant un sous-secteur **Nf1** pour l'accueil d'installations d'énergies renouvelables

Np secteur correspondant aux périmètres de protection rapprochés des captages d'eau potable

Les différentes zones du PLU



Les zones d'habitat constitué

- UAm : Centre ancien de Montfavet
- UAt : Tour des remparts
- UF : Faubourgs
- UG : Grands ensembles collectifs
- UH : Habitat individuel
- UHv : Sédentarisation des gens du voyage

Les zones urbaines de transition

- UTC : Dominante de logements collectifs
- UTI : Dominante de logements individuels
- UTM : Activités économiques vers des secteurs mixtes urbains

La zone urbaine verte

- UV : Espaces urbains fortement végétalisés à vocation sportive ou de loisirs

Les zones économiques

- UE : Activités économiques
- UEc : Dominante commerciale
- UEr : Activités liées à la recherche agronomique et forestière (sites de l'INRA)

Les pôles d'activités et d'équipements

- UPa : Pôle de compétivité d'Agroparc
- UPe : Pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires
- UPev : Pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière
- UPg : Pôle gare TGV
- UPh : Centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet

Les équipements et infrastructures

- Ula : Aérodrome
- Ula1: Activités économiques aéronautiques
- Ulf : Emprise du domaine de la CNR à vocation portuaire et industrielle
- Ulg : Pôle gare TGV
- Ulp : Centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet

Les zones d'urbanisation future

- 1AUb : Zone d'urbanisation future du quartier Bel-Air
- 1AUj : Zone d'urbanisation future du quartier Joly-Jean
- 1AUm : Zone d'urbanisation future du quartier de gare de Montfavet
- 2AUe : Continuité du pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires
- 2AUj : Seconde phase du quartier Joly-Jean
- 2AUp : Seconde phase du quartier Confluence et secteur Tarascon Sud
- 2AUs : Parking relais et activités, secteur de la Sacristie
- 2AUv : Secteur d'accueil temporaire des gens du voyage

Les zones agricoles

- A : Zone agricole
- Aj : Jardins familiaux
- Ap : Zone agricole de protection paysagère, écologique ou PPR
- Ap1 : Zone agricole de protection paysagère - Plaine de la Durance
- Ap2 : Zone agricole de protection paysagère - Coteaux d'Avignon
- Ap3 : Zone agricole de protection PPE

Les zones naturelles et forestières

- N : Zone naturelle
- Nf : Zone naturelle correspondant au domaine de la CNR
- Nf1 : Zone naturelle correspondant au domaine de la CNR Installations d'énergies renouvelables
- Np : Zone naturelle de protection des captages d'eau potable

Les zones d'habitat constitué

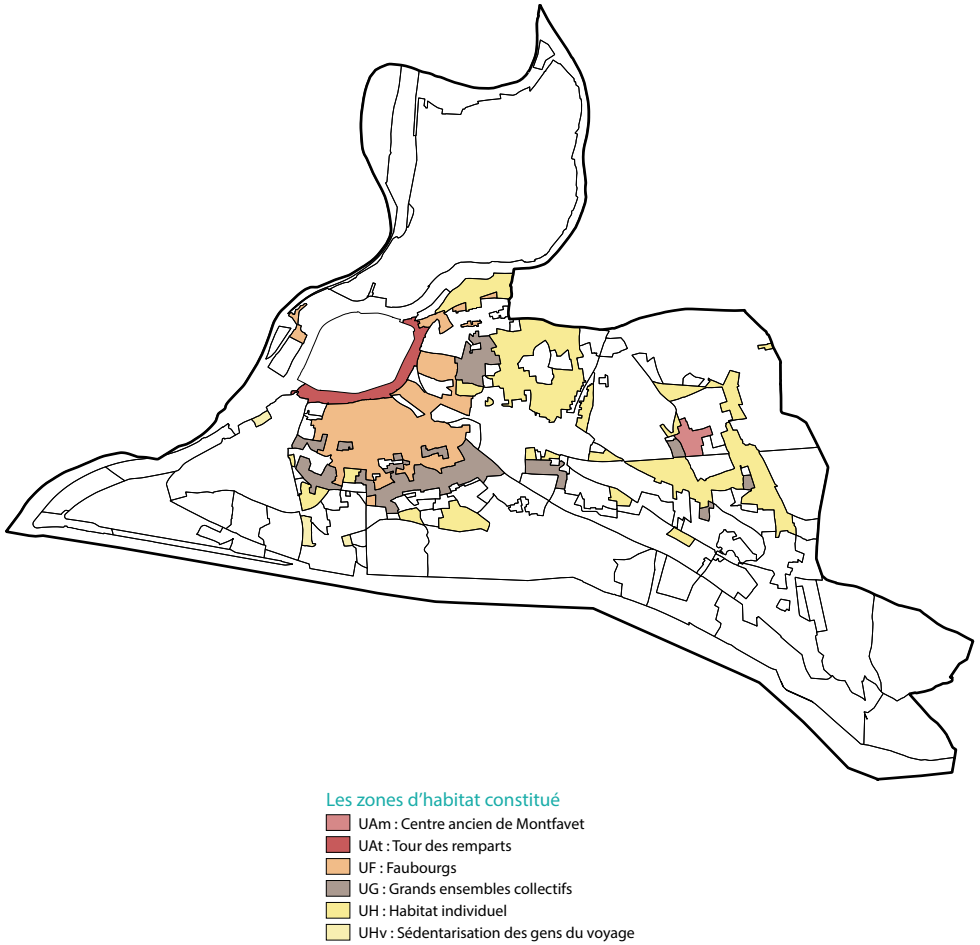
Les zones d'habitat constitué sont celles qui font la ville d'aujourd'hui, les formes urbaines qui forgent l'identité de la ville d'Avignon.

Il s'agit des zones :

- UA : les zones à caractère central, comprenant le centre de Montfavet (UAm) et le tour des remparts (UAt) ; le centre ancien d'Avignon étant réglementé par le PSMV ;
- UF : les secteurs de faubourgs ;
- UG : les grands ensembles ;
- UH : quartiers pavillonnaires, comprenant les sous-secteurs UHv dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.

Dans ces zones, le PLU d'Avignon cherche à impulser une nouvelle dynamique urbaine reposant sur la mise en oeuvre du renouvellement urbain et une diversification des formes bâties, en vue de renouveler l'offre d'habitat à destination de tous les ménages et d'affirmer Avignon dans sa fonction de centralité.

Cette nouvelle dynamique urbaine est adaptée aux spécificités des entités bâties qui la composent (coeur de ville, faubourgs et quartiers pavillonnaires). En conjuguant la mise en valeur de son riche patrimoine avec la fabrication d'une ville contemporaine durable, impulsée par la réalisation de projets urbains exemplaires, le PLU dessine les orientations de la ville de demain : une ville innovante, respectueuse de son environnement, de son histoire et de l'identité des différents quartiers qui la composent, et qui favorise un meilleur accès aux services et aux logements.



Zone UA

Caractérisation de la zone

La zone UA correspond aux **centres anciens d'Avignon et de Montfavet,** qui présentent des caractéristiques différentes. Les objectifs poursuivis par le règlement sont par conséquent distincts et adaptés au contexte, avec toutefois l'objectif commun de **préserver et mettre en valeur le caractère patrimonial de ces secteurs**.

Ainsi, le centre ancien d'Avignon repose à la fois sur le **secteur intra-muros** (réglementé par le PSMV) et le secteur extra-muros adjacent dit **«le Tour des remparts» (zone UAt),** compris entre la ceinture fortifiée du centre ancien et les emprises ferroviaires.

Ce dernier se caractérise par un bâti plus hétérogène que celui de l'intra-muros, une grande diversité d'architecture (traditionnelle et contemporaine) et une diversité des fonctions (habitat, commerces, services, artisanat, équipements...). On peut notamment distinguer un tissu de faubourg de type R+1, un front urbain en R+3/R+4 occupant la quasi-totalité des îlots aux abords de la gare d'Avignon centre, et un bâti plus imposant dédié à des équipements administratifs aéré par des parvis.

Les objectifs poursuivis par le règlement pour la zone UAt visent à constituer des ensembles urbains en cohérence avec la trame urbaine de l'intra-muros, le tissu existant et environnant. Est ainsi principalement recherchée la création d'îlots urbains disposant de cœurs végétalisés, ouverts vers le Sud et protégés du mistral. Ces îlots composés de bâtiments aux gabarits adaptés au contexte du centre urbain d'Avignon (une certaine densité est recherchée, mais tout en restant à échelle humaine) créent par ailleurs un front bâti structurant le long des axes principaux. Ils sont d'une hauteur plus réduite en face des remparts afin de ne pas les surpasser et plus élevés en profondeur de l'îlot.

Les règles de volumétrie et d'implantation des bâtiments sont pensées afin de permettre une certaine densité de ce secteur central, tout en faisant la part belle aux espaces extérieurs (publics et privés) en cœur d'îlots et ainsi rendre ce secteur plus «aéré et perméable».

Enfin, la mixité fonctionnelle est recherchée, en particulier au niveau des rez-de-chaussée qui devront nécessairement être animés du côté de l'espace public.



Le **centre ancien de Montfavet (zone UAm)** se situe à l'écart de l'urbanisation d'Avignon.

Ce cœur villageois bénéficie d'un certain dynamisme et sera à terme renforcé par un mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare. Ce centre regroupé autour de l'église, de la mairie annexe et d'une urbanisation moderne, est caractérisé par un bâti mitoyen (R+2) aligné sur la voie.

Les objectifs du règlement visent à conserver la structure urbaine patrimoniale de ce secteur, avec un front bâti structurant et une certaine mixité fonctionnelle le long de l'axe principal et des volumétries plutôt réduites des constructions.

Justification des règles particulières à la zone UA

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les zones de centralité présentent un caractère urbain affirmé, de par leur destination, leur ordonnancement et la volumétrie de leurs tissus. Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de favoriser la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants. Ainsi, elle est déjà bien présente dans ces secteurs de centralité et le règlement vise à l'affirmer et à renforcer tout particulièrement l'animation des rues structurantes. Des lignes d'implantations graphiques déclenchent des bandes de densité par rapport aux voies. Leur profondeur est définie au regard de la typologie du tissu urbain existant. Elles visent à orienter l'implantation du bâti dans la parcelle et à favoriser la constructibilité en premier rang, de manière à structurer un front urbain et à dégager l'arrière des parcelles pour les jardins.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, ...) • Artisanat, commerce de détail, services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel • Entrepôts nécessaires à une activité commerciale liée à la vie locale ou à la logistique urbaine **Mixité fonctionnelle** • Linéaires de mixité fonctionnelle renforcée exigeant des commerces, services, bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public, voire de l'artisanat en UAt • Linéaires de mixité fonctionnelle exigeant des commerces, services, bureaux, artisanat et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public pour les bâtiments de surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² **Conditions liées aux bandes de densité** • Secteur UAt : bandes de 25 m de profondeur • Secteur UAm : bandes de 20 m de profondeur La constructibilité en dehors de la bande de densité (en second rang) est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité.	1.1 Entre positionnement stratégique et notoriété internationale : confirmer la destination et «l'image de marque» d'Avignon • S'appuyer sur les atouts historiques de la ville qui jouit d'une notoriété mondiale, accompagner les efforts de requalification de l'intra-muros, cœur symbolique et vivant du bassin de vie. • Revitalisation de l'intra-muros et des quartiers environnants nécessitant une approche globale combinant plusieurs leviers d'actions : diversification et animation commerciales, qualité des espaces publics, accessibilité, habitat, sécurité, propreté, services, politique immobilière et foncière... 1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Intra-Muros : maintenir les activités et poursuivre la dynamique de revitalisation du centre-ville (commerces, artisanat, services, notamment liés à la santé et à la petite enfance, activités créatives...)
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles d'implantation visent à préserver la structure du tissu ancien existant (UAm) ou à structurer un tissu urbain hétérogène à vocation de centralité (UAt), tout en prenant en compte l'environnement urbain, patrimonial et naturel. Dans le secteur UAt, les règles sont issues de l'étude patrimoniale sur le Tour des remparts. Elles permettront de créer des îlots urbains, avec des fronts bâtis structurés le long des axes principaux et des coeurs végétalisés, ouverts vers le sud et protégés du mistral : implantation bâtie préférentielle	**Principes généraux d'implantation** • Orientation des façades principales des constructions de premier rang sur la voie en présence d'une ligne d'implantation (sauf si cela induit une orientation Nord). • Orientation Sud des façades principales dans les autres cas. **Implantation des constructions / voies** • Constructions de premier rang : - sur la ligne d'implantation graphique le cas échant ; - sinon alignement ou recul de 0 à 5 m ; • Constructions de second rang : implantation libre	2.1.2 Le «Tour des remparts» : ouverture, mixité et intensification urbaines pour une meilleure cohésion avec l'intra-muros • Développer son rôle d'interface entre l'intra-muros et les faubourgs, valoriser son positionnement de «vitrine» de la ville, admettre des hauteurs plus importantes et intensifier les fonctions urbaines, services, commerces, équipements de centralité qui y auront toute leur place, notamment en pieds d'immeubles d'habitations

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
sur les lignes d'implantation, variation des implantations en limites séparatives, implantation libre en second rang mais conditionnée à la présence d'une construction de premier rang, profondeur des constructions et emprise au sol limitées. Des exceptions sont autorisées concernant les lignes d'implantation pour favoriser l'intégration du bâti dans son environnement : alignement avec un bâti existant, intégration de variations dans la silhouette du bâtiment, ouverture sur un espace public de respiration, configuration atypique du terrain, etc. La limitation de la profondeur des constructions ainsi que la limitation de l'emprise au sol permet de limiter la constructibilité de l'ensemble de la parcelle, en favorisant une constructibilité en premier rang (associé à la règle des bandes de densité en UAm) et des coeurs d'îlots non bâtis. La hauteur des constructions est adaptée à l'existant en UAm afin de préserver les caractéristiques du tissu urbain. Un jeu de gradation de hauteurs au niveau de la zone UAt est imposé, afin de s'harmoniser avec la hauteur des remparts qui lui font face.	**Implantation des constructions / limites séparatives :** - implantation sur une ou plusieurs limites - en cas de retrait : R ≥ H/3 ≥ 4 m. **Emprise au sol** • Profondeur des constructions limitée à 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations) ; • Secteur UAt : - CES de 60 % à la parcelle, dans la limite de 900 m² par construction - bonus de constructibilité lié aux performances énergétiques • Secteur UAm : - CES NR dans les bandes de densité et limité à 60% en dehors. **Hauteur** • Secteur UAm : - gabarits faibles (9 m) hors secteur de hauteurs différentes - secteur de hauteurs différentes (plan graphique) : entre 6 et 12 m, avec un principe de réduction de l'emprise du dernier niveau (80% max). • Secteur UAt : - 12 m hors secteurs de hauteurs différentes - secteurs de hauteurs différentes (plan graphique) : variation des gabarits entre 9,5 et 21 m selon les secteurs	• Accueillir des opérations favorisant les liens entre l'intra-muros et les faubourgs et apaiser notamment par une requalification de l'espace public. 2.1.3 Coeur de Montfavet : une dynamique à renforcer • Renforcer la dynamique par une mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare et la création de connexions avec le technopôle d'Agroparc.
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé, même dans les secteurs centraux denses. La mise en place de ces règles vise ainsi à maintenir voire apporter un minimum de biodiversité au sein des zones centrales, malgré leur caractère dense. On retrouvera cette biodiversité principalement au niveau des toitures, façades ou cours à travers le respect d'un coefficient de biotope par surface adapté à ces zones. En revanche, il n'y a pas de surface de pleine terre imposée au regard précisément de la densité existante et future de ces quartiers.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,3 • PLT minimum de 0,2 • Non réglementé dans les bandes de densité **Végétalisation et traitement des espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité architecturale et urbaine de la ville, visant l'amélioration ou la préservation de la qualité de vie des habitants.

Cette qualité est particulièrement recherchée dans ces secteurs de centralité, notamment aux abords du site patrimonial remarquable de l'intra-muros où l'excellence architecturale sera visée.

La mise en place de ces règles vise à garantir le maintien, voire le renfort de la qualité de ces zones centrales, à valeur patrimoniale.

Volumétrie, façades et toitures

- Harmonie des volumes et de la composition de la façade
- Logements traversants
- Traitement qualitatif des toitures (« 5e façade»)
- Principe de modularité pour animer les façades ouvertes sur l'espace public :

- avancée ou recul ponctuel sur alignement, décroché de hauteur, attiques, percées visuelles
- en UAt, traitement architectural différencié des linéaires de façade excédant 25 m vis-à-vis des remparts

- Constructions existantes : conserver les caractéristiques architecturales du bâti présentant un intérêt architectural en cas de modification du bâti, de travaux de restauration et ravalement ; conservation des éléments décoratifs originels ; intégration des nouveaux percements dans la composition de la façade existante
- Saillies interdites sur les voie de moins de 8 m, autorisées dans la limite de 0.8m de profondeur max sur les voiries de plus de 8m et dans la limite de 1,5 m de profondeur max sur les voiries de plus de 16 m.

Matériaux et couleurs

- Façades : enduits lisses, teinte unie
- Introduire dans le projet les matériaux de façade ou de toiture dominants dans les alentours
- Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable)
- Remplacement des menuiseries traditionnelles en harmonie avec les matériaux et couleurs de la construction

Aménagement des clôtures et des abords

- Traitement qualitatif des frontages
- Hauteur des clôtures limitée à 1,80 m
- En limite de l'espace public : clôtures à claire-voie sur mur bahut de 0,60 à 0,80 m de haut ou mur plein en prolongement d'un mur existant
- En limite séparative : clôtures à claire-voie, grillage ou mur
- Transparence au passage de la petite faune
- Clôtures doublées d'une haie vive

2.1.2 Le «Tour des remparts» : ouverture, mixité et intensification urbaines pour une meilleure cohésion avec l'intra-muros

- Développer son rôle d'interface entre l'intra-muros et les faubourgs, valoriser son positionnement de «vitrine» de la ville, admettre des hauteurs plus importantes et intensifier les fonctions urbaines, services, commerces, équipements de centralité qui y auront toute leur place, notamment en pieds d'immeubles d'habitations
- Accueillir des opérations favorisant les liens entre l'intra-muros et les faubourgs et apaiser notamment par une requalification de l'espace public

2.1.3 Coeur de Montfavet : une dynamique à renforcer

- Renforcer la dynamique par une mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare et la création de connexions avec le technopôle d'Agroparc

Zone UF

Caractérisation de la zone

La zone UF correspond aux faubourgs d'Avignon, quartiers relativement denses et présentant une valeur patrimoniale et identitaire fortes.

Situés aux pourtours du centre ancien et historique d'Avignon, ce sont des quartiers mixtes, à dominante résidentielle, présentant une structuration urbaine lisible et organisée. Les bâtiments sont essentiellement implantés au Nord des jardins privatifs et alignés en fond de parcelle, hormis au niveau des axes structurants où les bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie.

Les gabarits sont plutôt homogènes, variant du R+0 au R+2 ; le gabarit type étant R+1, représentatif des maisons de ville avec un étage.

Le tissu des faubourgs est typique de la ville d'Avignon. Son développement doit être encadré afin de maintenir ses caractéristiques identitaires («tissu des maisons de ville»), mais il s'agit aussi de permettre sa densification, en particulier au niveau des axes structurants (avenues Saint Ruf, de Tarascon, Pierre Sémard, Monclar, de la Folie, ainsi que routes de Lyon et de Montfavet).



Justification des règles particulières à la zone UF

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la fonction dominante résidentielle des faubourgs, tout en favorisant la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants, c'est pourquoi elle est particulièrement souhaitée le long des axes principaux. Elles ont également pour but de traduire l'ambition communale de requalification des entrées de ville structurantes notamment par le renfort de l'animation en rez-de-chaussée le long des axes structurants. Des lignes d'implantations graphiques déclenchant des bandes de densité sont identifiées de manière à structurer des fronts urbain le long des axes principaux. La profondeur de ces bandes est adaptée à la structure du tissu des faubourgs.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, entrepôts, ...) ; • Artisanat, commerce de détail, services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel. **Mixité fonctionnelle** • Linéaire commercial à préserver et renforcer exigeant des activités artisanales, commerce de détail et restauration en rez-de-chaussée côté espace public ; • Linéaires de mixité fonctionnelle et de mixité fonctionnelle renforcée exigeant des commerces, services, bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public, voire de l'artisanat ; • Linéaires d'activités protégés interdisant le changement de destination vers le logement ou le stationnement. **Conditions liées aux bandes de densité** • Bandes de 16 m de profondeur le long des axes principaux ; • Constructibilité préférentielle dans la bande de densité.	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Sur certains axes structurants (av. St-Ruf, route de Lyon, av. Pierre Sémard, ...) : Maintien et développement de rez-de-chaussée animés (commerces, activités, équipements, ...) participant à la vie de quartier 2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Intensifier les fonctions urbaines en identifiant des centralités de proximité à conforter ou à créer
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations et volumétries qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes. Ainsi, les règles visent d'une part à conserver la cohérence du tissu traditionnel des faubourgs fait de petites maisons de ville accolées avec leurs jardins orientés au Sud. Il s'agit de respecter dans les grandes lignes les éléments de structuration urbaine de la zone UF et de prendre en compte le climat (ensoleillement et vent). Il s'agit d'autre part de permettre la densification de ces quartiers au niveau des axes structurants essentiellement et ainsi de structurer les artères principales menant au centre-ville. Il s'agit notamment, le long des avenues Saint Ruf, de Tarascon, Pierre Sémard, Monclar et de la Folie, ainsi que le long des routes de Lyon et de Montfavet, de respecter les éléments de structuration urbaine traduits particulièrement au sein des bandes de densité.	**Principes généraux d'implantation** • Sur les lignes d'implantations graphiques : orientation des façades principales des constructions de premier rang vers la voie (sauf si cela induit une orientation Nord). • Dans les autres cas : privilégier l'orientation Sud des façades et respecter la trame parcellaire et les implantations du bâti environnant • Optimiser la surface des espaces extérieurs **Implantation** • Dans les bandes de densité : implantation des constructions de premier rang sur la ligne d'implantation graphique /voies ; • Hors des bandes de densité : en recul (de 10 à 12 m au nord des voies orientées E/O) ou à l'alignement (au sud des voies orientées E/O et le long des voies orientées N/S) ; • Implantation sur au moins une limite séparative latérale ; • Recul ≥ 5 m en limite des zones UE pour limiter les conflits d'usage. **Profondeur des constructions** • Profondeur des constructions limitée à 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations).	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Encadrer le développement du tissu des faubourgs afin de maintenir ses spécificités • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier au niveau des axes structurants 2.4.1. Les entrées de ville / pénétrantes urbaines • Requalifier et apaiser ces axes structurants en proposant un nouvel ordonnancement du bâti et en utilisant le potentiel de densification et de mutation pour y implanter des commerces et activités notamment

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
La règlementation de la profondeur des constructions, de l'emprise au sol et de la hauteur vise à conserver la typologie des faubourgs : maisons de ville (profondeur < à 14 m, hauteur R+1) avec jardins (limitation de l'emprise à 400 m² / parcelle sur la majorité des faubourgs). L'emprise et la hauteur sont plus importantes le long des axes structurants bénéficiant des bandes de densité de manière à permettre une évolution maîtrisée.	**Emprise au sol** • Bandes de densité : CES NR, dans la limite de 600 m² bâti/ parcelle ; • Hors des bandes de densité : CES de 50 à 60 % selon les tailles de parcelles, dans la limite de 400 m² bâti / parcelle. **Hauteur** • Bandes de densité : 9 à 15 m / Hors bandes de densité : 6 à 9 m ; • Principe de transition entre les gabarits ; • Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau.	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Encadrer le développement du tissu des faubourgs afin de maintenir ses spécificités • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier au niveau des axes structurants
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des faubourgs, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en permettant leur densification essentiellement au niveau des axes structurants, tout en préservant les espaces de nature particulièrement au sein du tissu des «maisons de ville».	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,2 à 0,3 proportionnellement à la superficie de l'unité foncière (± 150 m²) • Au sein des bandes de densité, un CBS minimum inférieur (0,2) et aucune exigence de PLT **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives.	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Maintenir et développer l'ambiance végétale qui participe à la fois à la qualité de l'espace public et à la biodiversité en ville 3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets préservant la qualité urbaine et architecturale du quartier et la qualité de vie liée. Il s'agit de maintenir les caractéristiques identitaires du «tissu des maisons de ville», tout en permettant leur évolution en suscitant une certaine créativité des concepteurs. Il s'agit par ailleurs d'assurer une véritable qualité architecturale et urbaine au niveau des axes structurants afin que la densification apportée s'intègre harmonieusement aux faubourgs et n'en dénature pas l'ambiance.	**Volumétrie, façades et toitures** • Modularité des façades présentant un grand linéaire sur l'espace public (décroché de hauteur, retrait, percées visuelles) • Logements traversants • Conserver les caractéristiques architecturales du bâti existant en cas de modification des façades et des toitures • Qualité des devantures commerciales en rez-de-chaussée • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie, matériaux d'usage dominant **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Encadrer le développement du tissu des faubourgs afin de maintenir ses spécificités 4.1.2. Constituer un réseau de centralités de quartier et reconquérir l'espace public • Révéler et préserver les espaces de tranquillité et d'intimité dans les quartiers et notamment les faubourgs

Zone UG

Caractérisation de la zone et objectifs poursuivis

La zone UG correspond au secteur des «Grands ensembles», quartiers résidentiels très denses, minéraux et devant généralement faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Construits en périphérie de la ville au sortir de la seconde guerre mondiale, ces quartiers accueillent différentes typologies de bâtiments ayant chacune son propre fonctionnement, du fait de l'organisation des îlots et des accès. On distingue tout particulièrement, comme dans la plupart des grandes villes françaises, les bâtiments dont l'implantation «dessine» une cour intérieure, les barres linéaires et les tours.

En fonction des quartiers, les alignements bâtis sont plus ou moins respectés et les gabarits de bâtiments plutôt hétérogènes, variant du R+3 au R+12.

L'espace public est souvent très minéral, quasiment entièrement dédié au stationnement et renvoie une image dégradée de ces quartiers.



De nombreux enjeux liés à la qualité du cadre de vie, la mixité fonctionnelle et sociale, ... sont traités dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) et du Contrat de Ville.

Le règlement vise à encadrer le développement urbain de ces secteurs et à accompagner les porteurs de projets à travers des prescriptions visant à permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement, retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers.

Justification des règles particulières à la zone UG

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de maintenir la fonction résidentielle des secteurs des «grands ensembles», tout en favorisant la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants, c'est pourquoi elle est particulièrement souhaitée en des endroits stratégiques, le long des axes principaux.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, entrepôts, ...) ; • Artisanat, commerce de détail, activités de services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel **Mixité fonctionnelle** • Linéaires de mixité fonctionnelle exigeant des commerces, services, artisanat, bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public. **Bandes de densité** • Bandes de densité de 25 m de profondeur (50 m le long de la rocade Charles de Gaulle et de la route de Marseille) pour organiser le front sur rue.	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Quartiers prioritaires (NPRNU) : espaces privilégiés pour localiser des activités notamment tertiaires et commerciales.
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Des dispositions trop strictes peuvent conduire à une rigidification des implantations et volumétries qui ne serait pas nécessairement représentative et adaptée à l'ensemble des configurations urbaines existantes. Ainsi les règles visent à permettre le renouvellement urbain tout en respectant, dans les grandes lignes, les éléments de structuration urbaine. Les règles visent également à favoriser la diversification de l'habitat avec la réalisation de logements collectifs, notamment le long des axes principaux, mais également de logements intermédiaires et/ou individuels au coeur des quartiers.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales ; • Alignement avec au moins une façade des bâtiments voisins. **Implantation** • Alignement des constructions de premier rang en présence d'une ligne d'implantation en préservant des percées visuelles (second rideau) ; • Recul de toutes constructions en présence d'une ligne de recul ; • Implantation libre dans les autres cas ; • Implantation en limites séparatives ou en retrait R ≥ H/2 ≥ 3m. **Emprise au sol** • Profondeur des constructions ≤ 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations) • Bande de densité : CES max 70%, limité à 700 m² d'emprise /parcelle ; • Hors bande de densité : CES max 50 %, limité à 700 m² d'emprise /parcelle **Hauteur** • Hors bandes de densité et secteurs de hauteurs différentes : 6 à 12 m ; • Bandes de densité : 12 à 18 m ; • Secteurs de hauteurs différentes (graphiques) : 12 à 15 m ; • Bonus lié aux performances énergétiques ; • Principe de transition entre les gabarits ; • Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau.	2.3.1. Réussir la rénovation et l'intégration urbaines des quartiers prioritaires de la politique de la ville • Faciliter la mise en œuvre et l'accompagnement des projets de renouvellement des quartiers prioritaires • Garantir l'articulation entre les projets urbains de Bel-Air et de Joly-Jean avec les quartiers NPRNU et amplifier l'effet levier de ces projets dans les quartiers prioritaires. Il doit permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement et de retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers. 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Imposer de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations.

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles déclinées visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein du secteur des «grands ensembles», qui sont aujourd'hui très minéral. Les futurs espaces paysagers permettront de lutter contre les îlots de chaleur urbains, de créer une trame verte propice à la biodiversité, de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement et d'améliorer la qualité de vie et l'image renvoyée par ces quartiers. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers de «grands ensembles», en permettant leur évolution tout en préservant les espaces de nature.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,3 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	2.3.1. Réussir la rénovation et l'intégration urbaines des quartiers prioritaires de la politique de la ville • Retrouver une certaine qualité du cadre de vie des quartiers 3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Il est recherché une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions par le fait notamment de rompre l'aspect imposant, uniforme, linéaire et monotone des constructions. Par ailleurs, le fait de créer des lieux de vie agréables (ensoleillement optimal des pièces de vie, confort d'été, espaces privatifs extérieurs...) et pensés sur la base des principes bioclimatiques (orientation du bâti, végétalisation, intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable...) devrait permettre de lutter contre la vacance et de redonner une certaine qualité du cadre de vie au sein de ces quartiers. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en suscitant une certaine créativité des concepteurs.	**Volumétrie, façades et toitures** • Modularité des façades présentant un grand linéaire sur l'espace public (décroché de hauteur, retrait) • Logements traversants • Un espace extérieur pour chaque logement neuf (saillies admises sous conditions pour créer des espaces extérieurs) • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, remplir des performances énergétiques ou environnementales • Constructions existantes : conserver les caractéristiques architecturales du bâti en cas de modification des façades et des toitures, fractionner les linéaires de façades importants • Qualité des devantures commerciales en rez-de-chaussée, harmonie avec la composition architecturale du bâtiment **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.3.1. Réussir la rénovation et l'intégration urbaines des quartiers prioritaires de la politique de la ville • Faciliter la mise en œuvre des projets de renouvellement des quartiers prioritaires • Garantir l'articulation entre les projets urbains (Bel-Air, Joly-Jean) avec les quartiers NPRNU et amplifier l'effet levier de ces projets dans les quartiers prioritaires • Permettre une meilleure insertion des constructions dans leur environnement et retrouver une certaine lisibilité urbaine et qualité du cadre de vie des quartiers. 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Imposer de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations

Zone UH

Caractérisation de la zone

La zone UH correspond aux secteurs résidentiels pavillonnaires, peu denses, caractérisés en majorité par une implantation typique des maisons au milieu de leur parcelle, ou bien mitoyennes dans certains cas.

On retrouve ces zones résidentielles en périphérie de la rocade Charles de Gaulle et le long de la route de Lyon (quartiers La Puy/Saint-Gabriel, Pont des Deux Eaux et Saint-Véran), mais également à Montfavet. En fonction des quartiers, on retrouve une organisation sous forme de lotissements dans la majorité des cas, mais également une urbanisation plus diffuse. Les gabarits de ces maisons sont faibles, du plain-pied ou avec un étage, et les différentes opérations s'articulent essentiellement sur des voies en raquette compartimentant l'habitat.

Le règlement vise à préserver le cadre et l'ambiance végétale (induite essentiellement par l'espace privé) de ces quartiers résidentiels, mais également de permettre une densification raisonnée et adaptée aux modes de vie et à l'environnement urbain de ces quartiers.

La zone UH contient également un sous-secteur UHv à vocation d'accueil d'habitat de faible densité pour des terrains familiaux où le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est admis. Ces sous-secteurs se situent chemins de Baigne Pieds, du Viaduc et de Courtine.



Justification des règles particulières à la zone UH

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une mixité fonctionnelle, qui est recherchée partout. Toutefois, elle n'a pas spécialement vocation à être renforcée au sein des quartiers résidentiels	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, entrepôts, ...) ou peu adaptées en milieu pavillonnaire (centre de congrès, cinéma, hébergement hôtelier, ...) • Artisanat, commerce de détail, activités de services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel **Secteur UHv :** • habitats mobiles de loisirs et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier dans certains secteurs pavillonnaires au tissu relativement lâche 2.2. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Répondre aux problématiques d'habitat des gens du voyage sédentarisés à travers des dispositifs spécifiques
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Le tissu pavillonnaire est déjà constitué et ordonnancé dans sa grande majorité. Ainsi, les règles tendent à respecter les implantations existantes, tout en permettant l'évolution mesurée du bâti et en préservant la dominante végétale de ces quartiers résidentiels. L'objectif poursuivi est également de restructurer certains secteurs dont l'organisation actuelle n'est pas homogène.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Constructions de premier rang : - Alignement ou retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies publiques, sauf ordonnancement différent existant - Implantation en limites séparatives sur une profondeur de 15 m ou en retrait R ≥ 3 m • Constructions de second rang : - Implantation libre par rapport aux voies publiques - Implantation en limites séparatives dans la limite de 3,50 m de hauteur ou retrait R ≥ 3 m • Recul ≥ 5 m en limite des zones UE et A pour limiter les conflits d'usage **Emprise au sol** • CES de 40 % **Hauteur** • Gabarits faibles R+0 / R+1 (excepté équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre aux spécificités techniques) **En secteur UHv :** - Recul des voies publiques et des limites séparatives - CES de 50 %	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier dans certains secteurs pavillonnaires au tissu relativement lâche 2.4.1. Les entrées de ville / pénétrantes urbaines • Requalifier et apaiser ces axes structurants en proposant un nouvel ordonnancement du bâti

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD relatives à la zone UH
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des quartiers résidentiels, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles encadre ainsi les possibilités d'évolution de ces quartiers en grande partie déjà constitués, tout en préservant les espaces de nature.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,5 • PLT minimum de 0,4 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Maintien en pleine terre des frontages en cas d'implantation en recul des voies publiques (sauf espaces de stationnement) • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Maintenir et développer l'ambiance végétale qui participe à la fois à la qualité de l'espace public et à la biodiversité en ville 3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Il s'agit de préserver le cadre et l'ambiance végétale de ces quartiers résidentiels qui présentent une certaine uniformité architecturale, ainsi qu'une morphologie urbaine bien structurée dans la plupart des cas. En outre, il s'agit d'ordonnancer les secteurs moins lisibles afin de leur conférer une certaine cohérence générale. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers pavillonnaires, en suscitant une certaine créativité des concepteurs afin de permettre une évolution du bâti dans le respect de l'environnement «traditionnel.	**Volumétrie, façades et toitures** • Logements traversants • Constructions existantes : en cas de ravalement ou de réhabilitation, principe de modularité des façades présentant un grand linéaire sur l'espace public (fragmentation visuelle) • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier dans certains secteurs pavillonnaires au tissu relativement lâche 2.4.1. Les entrées de ville / pénétrantes urbaines • Requalifier et apaiser ces axes structurants en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Secteur Saint Véran : développer un cœur de quartier ouvert et animé

Les zones urbaines de transition

Les zones de transition correspondent aux tissus hétérogènes d'Avignon, quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence d'ensemble.

Ces zones sont représentatives d'une certaine évolution de la ville, peu maîtrisée, et se situent en général à la charnière entre tissus urbains anciens et traditionnels (centres-villes, faubourgs), quartiers de logements collectifs (grands ensembles) et pavillonnaires, zones d'activités économiques et d'urbanisation future.

L'objectif poursuivi par le règlement est de structurer l'évolution de ces quartiers en mutation, afin de tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale et d'opérer une «transition» douce et qualitative entre les différentes formes urbaines qui font la ville d'aujourd'hui et la ville de demain.



Il s'agit des zones :

- UTC : zones de transition à dominante de grands collectifs ;
- UTI : zones de transition à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs ;
- UTM : zones de transition d'activités économiques peu compatibles avec l'habitat (grandes surfaces commerciales, grands entrepôts, logistique, ...) vers des zones mixtes urbaines (habitat, activités tertiaires, artisanat, ...).

Zone UTC

Caractérisation de la zone

Les zones UTC présentent des volumétries variées selon les secteurs et une organisation du bâti majoritairement discontinue.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits à dominante de logements collectifs afin de concilier densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale.



Justification des règles particulières à la zone UTC

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de favoriser la mixité fonctionnelle. Cette mixité est recherchée partout, mais doit être adaptée au contexte et aux usages existants. Elles ont également pour but de traduire l'ambition communale de requalification des entrées de ville structurantes notamment par le renfort de l'animation en rez-de-chaussée le long des axes structurants.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, entrepôts, ...) • Artisanat, commerce de détail, activités de services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel **Mixité fonctionnelle** • Linéaires de mixité fonctionnelle exigeant des commerces, services, bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public **Bandes de densité** • Bandes de densité de 20 m de profondeur pour organiser le front sur rue	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Sur certains axes structurants (av. St-Ruf, route de Lyon, av. Pierre Sémard, ...) : Maintien et développement de rez-de-chaussée animés (commerces, activités, équipements, ...) participant à la vie de quartier.
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes). Ainsi, les règles tendent à favoriser le développement de logements collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Alignement des constructions de premier rang sur au moins 75 % du linéaire de façade en présence d'une ligne d'implantation • Alignement ou recul selon l'orientation de la voie dans les autres cas • Implantation en limites séparatives ou retrait R ≥ H/2 ≥ 3 m • Recul ≥ 5 m en limite des zones UE et A pour limiter les conflits d'usage **Emprise au sol** • Profondeur des constructions ≤ 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations) • CES de 50 % dans la limite de 500 m² par construction • Bonus lié aux performances énergétiques **Hauteur** • Gabarits moyens R+1 / R +3 • Principe de transition entre les gabarits • Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau **Bandes de densité** • CES non réglementé dans la limite de 700 m² par construction • Implantation en ordre continu ou semi-continu • Gabarits plus élevés R+2 à R+4	2.4.1. Les entrées de ville / pénétrantes urbaines • Requalifier et apaiser ces axes structurants en proposant un nouvel ordonnancement du bâti et en utilisant le potentiel de densification et de mutation pour y implanter des commerces et activités notamment 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Promouvoir la diversité des typologies (individuel, collectif) répondant ainsi mieux aux différentes aspirations • Imposer de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations 3.3. Un projet bâti sur la sobriété foncière • Privilégier le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel de densification et de mutation du tissu déjà bâti (refaire la ville sur la ville)

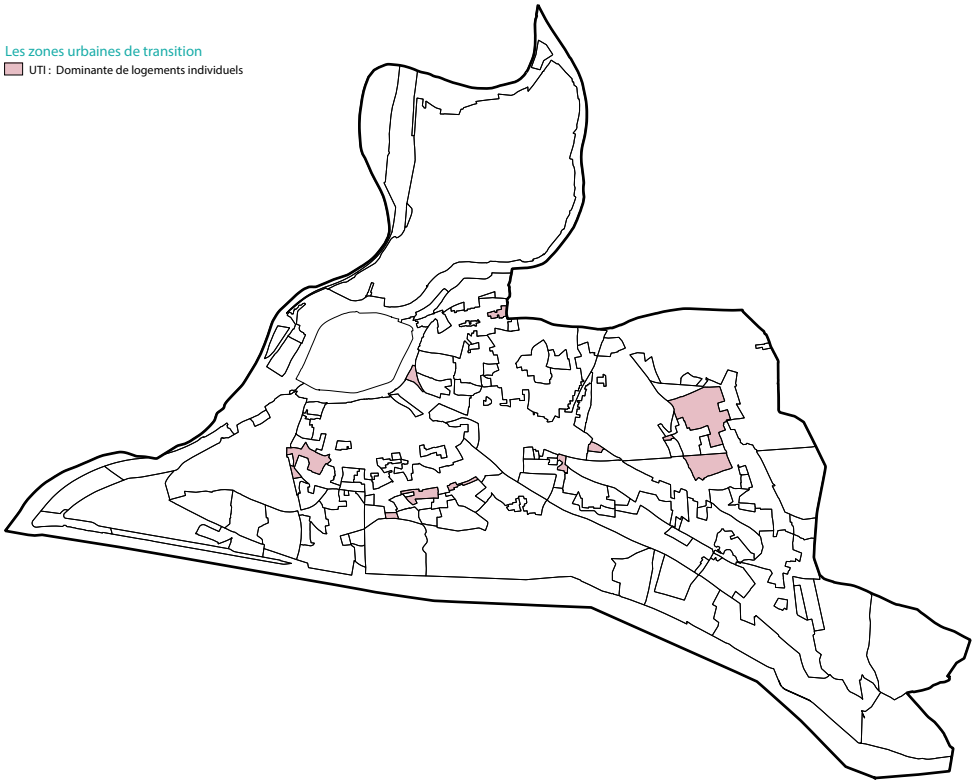
Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé qui doit, de par son emprise assez importante au sein des quartiers de logements collectifs, être particulièrement qualitatif. Il y a un grand intérêt à développer des espaces extérieurs largement végétalisés au coeur de ces quartiers car ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,3 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Une certaine attention est portée aux logements collectifs que l'on souhaite attractifs d'un point de vue esthétique (animation de façades) mais également de par les prestations proposées (espaces extérieurs privatifs). La mise en place des règles encadre et structure ainsi l'évolution de ces quartiers en mutation, en suscitant une certaine créativité des concepteurs et en tendant vers une plus grande qualité urbaine et architecturale.	**Volumétrie, façades et toitures** • Modularité des façades présentant un grand linéaire sur l'espace public (césure du linéaire des façades tous les 45 m) et création de vides (fractionnement, retrait, modulation des hauteurs) • Logements traversants • Un espace extérieur pour chaque logement neuf (saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m) • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) • Qualité des devantures commerciales en rez-de-chaussée, harmonie avec la composition architecturale du bâtiment **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.4.1. Les entrées de ville / pénétrantes urbaines • Requalifier et apaiser ces axes structurants en proposant un nouvel ordonnancement du bâti 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Imposer de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations

Zone UTI

Caractérisation de la zone

Les zones UTI présentent des volumétries variées selon les secteurs, une organisation du bâti majoritairement discontinue et à dominante de logements individuels.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain afin de tendre vers des secteurs à dominante de logements individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs, conciliant densité et qualité urbaine, architecturale et environnementale, à l'image de «faubourgs contemporains».



Justification des règles particulières à la zone UTI

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une mixité fonctionnelle, qui est recherchée partout. Toutefois, elle n'a pas spécialement vocation à être renforcée au sein des quartiers résidentiels.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, entrepôts, ...) • Artisanat, commerce de détail, activités de services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel **Mixité fonctionnelle** • Linéaires de mixité fonctionnelle exigeant des commerces, services, bureaux et équipements publics en rez-de-chaussée côté espace public	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier dans certains secteurs pavillonnaires au tissu relativement lâche
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes). Ainsi, les règles tendent à favoriser le développement de logements individuels groupés et petits collectifs dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une certaine densité et qualité du cadre de vie, à l'image de l'ambiance existante dans les faubourgs.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Alignement ou recul selon l'orientation de la voie • Implantation en ordre continu ou semi-continu • Recul ≥ 5 m en limite des zones UE et A pour limiter les conflits d'usage **Emprise au sol** • Profondeur des constructions ≤ 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations) • CES de 50 % dans la limite de 500 m² par construction (excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics) **Hauteur** • Gabarits moyens R+2 • Principe de transition entre les gabarits • Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau	2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Promouvoir la diversité des typologies (individuel, collectif) répondant ainsi mieux aux différentes aspirations 3.3. Un projet bâti sur la sobriété foncière • Privilégier le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel de densification et de mutation du tissu déjà bâti (refaire la ville sur la ville)

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein des quartiers résidentiels, composés de nombreux jardins privés. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité, améliorent la qualité de vie et permettent de mieux gérer l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,3 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	2.2. La « ville-faubourgs» : une identité forte à préserver • Maintenir et développer l'ambiance végétale qui participe à la fois à la qualité de l'espace public et à la biodiversité en ville 3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui plutôt hétérogènes et peu qualitatifs. Il s'agit notamment de leur conférer une certaine cohérence générale, inspirée du modèle des faubourgs et des quartiers pavillonnaires. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers, en suscitant une certaine créativité des concepteurs, en suivant l'idée directrice générale de créer des «faubourgs contemporains».	**Volumétrie, façades et toitures** • Modularité des façades présentant un grand linéaire sur l'espace public (décrochés de hauteur, retraits ou percés visuelles) • Logements traversants • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public

Zone UTM

Caractère de la zone

Les zones UTM sont des secteurs actuellement à dominante économique, composés essentiellement de grands entrepôts, de grandes surfaces commerciales, d'équipements hôteliers, mais également de petites poches d'habitat disséminées au cœur de ces activités. Ces secteurs présentent des volumétries très variées et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine et de qualité architecturale.

Ils sont situés à l'interface de zones économiques, commerciales ou de grands pôles d'équipement et de zones d'habitat.

L'objectif poursuivi par le règlement est de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain de ces secteurs aujourd'hui peu qualifiés et peu intégrés dans le tissu urbain afin de tendre vers des secteurs mixtes conciliant économie, habitat et urbanité.



Justification des règles particulières à la zone UTM

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de permettre une forte mixité fonctionnelle, tout en conciliant les usages et modes de vie internes et en périphérie proche des zones UTM.	**Destinations et usages du sol** • Artisanat, industrie et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances au voisinage • Entrepôts admis sous conditions d'être lié à une activité • Logements admis dans le cadre d'opérations de 600 m² de surface de plancher minimum	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Secteurs de mutation : renouvellement urbain, requalification et mutation favorisés de certains secteurs (La Cristole et Eisenhower) vers des secteurs mixtes conciliant économie et habitat.
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques, tout en prêtant attention aux vis-à-vis engendrés. Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard des usages à venir et du contexte environnant. Ainsi, les règles tendent à favoriser le développement d'activités économiques compatibles avec de l'habitat dans la zone, à laquelle on souhaite conférer une image plus qualitative et ainsi assurer une transition plus douce avec les secteurs résidentiels avoisinants.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Alignement ou recul de 0 à 5 m des voies et emprises publiques sur au moins 50 % du linéaire de façade • Implantation en limites séparatives ou en retrait R ≥ H/3 et au maximum 10 m • Implantation en retrait en limite des zones d'habitat et d'activités **Emprise au sol** • Profondeur des constructions ≤ 14 m (habitat) et 17 m (autres destinations) • CES de 60 % dans la limite de 500 m² par construction à usage d'habitation et de 1500 m² pour les autres destinations **Hauteur** • Gabarits 15 mètres (12 mètres en limite de zone UH)	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Secteurs de mutation : renouvellement urbain, requalification et mutation favorisés de certains secteurs (La Cristole et Eisenhower) vers des secteurs mixtes conciliant économie et habitat. 2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public 3.3. Un projet bâti sur la sobriété foncière • Privilégier le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel de densification et de mutation du tissu déjà bâti (refaire la ville sur la ville)

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs de transition pour lesquels on impulse une forte mutation. Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions, une valorisation de l'image de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles encadre ainsi l'évolution de ces quartiers en transition, en impulsant leur densification tout en préservant les espaces de nature.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,2 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Il s'agit d'impulser une certaine qualité urbaine et architecturale dans ces secteurs aujourd'hui à dominante économique et plutôt dépourvus de qualité urbaine et architecturale. Une certaine attention est portée à la qualité des constructions afin de permettre la mixité des fonctions économiques et résidentielles. La mise en place des règles encadre ainsi la forte évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une certaine qualité architecturale et urbaine, tout en étant adaptée aux usages souhaités (activités économiques notamment, mais également d'habitat).	**Volumétrie, façades et toitures** • Simplicité des volumétries • Logements traversants • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie en harmonie avec l'ambiance chromatique de la rue, couleurs vives autorisées ponctuellement pour les enseignes commerciales • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA	2.4.2 Les secteurs de mutation et de renouveau urbain • Tendre vers une plus grande qualité urbaine et architecturale, une meilleure lisibilité et structuration perçues depuis l'espace public 2.5. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Imposer de fortes exigences environnementales, énergétiques et climatiques dans les nouvelles opérations

La zone urbaine verte

Zone UV

Caractérisation de la zone

La zone UV regroupe les espaces urbains fortement végétalisés à vocation sportive ou de loisirs. Ils sont aussi identifiés pour leur qualité paysagère et écologique. Ils participent directement à la qualité de vie à Avignon.

La zone UV comprend les principaux espaces verts publics, parcs urbains, ainsi que les équipements et installations sportives disposant d'espaces extérieurs.

L'objectif poursuivi par le règlement est d'assurer la préservation de ces espaces et tout particulièrement leur caractère principalement végétalisé.



Justification des règles particulières à la zone UV

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation d'espace récréatif à forte dominante végétalisée.	**Destinations et usages du sol** •Constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des parcs et des installations sportives • Équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de préserver le caractère fortement végétalisé du secteur • Terrains de plein air, de sports et de loisirs.	2.3.1. Réussir la rénovation et l'intégration urbaines des quartiers prioritaires de la politique de la ville • Réhabiliter, transformer les équipements stratégiques (plaine des sports et médiathèque) qui participent à une plus grande mixité fonctionnelle et à l'attractivité des quartiers prioritaires 3.1.2 Renforcer la présence de la nature en ville : les composantes naturelles comme trames de l'aménagement urbain • Protéger les éléments constitutifs existants de la trame verte et bleue (parcs d'importance, alignements et arbres ponctuels remarquables, etc.) 4.2 S'appuyer sur de grands projets d'infrastructures et des équipements de proximité pour transformer Avignon • La Plaine des sports de Saint-Chamand, vers une centralité d'agglomération sportive et ludique
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle et à leur volumétrie sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement urbain et paysager, ainsi que de s'adapter aux besoins liés à la nature des constructions.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Non réglementé **Emprise au sol** • Non réglementé • Conserver une maximum d'espaces végétalisés **Hauteur** • En fonction des contraintes techniques et fonctionnelles des constructions	

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte tout particulièrement sur l'aménagement des espaces publics dont les parcs urbains et espaces verts sont la composante majeure. Ceux-ci participent à lutter contre les îlots de chaleur urbains, créer une trame verte propice à la biodiversité et améliorent la qualité de vie. La mise en place des règles vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • Non réglementé **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Traitement paysager des espaces libres • Limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriser la circulation de la biodiversité **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
L'objectif est de préserver la dominante végétalisée de ces espaces et de favoriser l'intégration de la construction dans la composition d'ensemble de l'espace paysager. La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones à dominante végétalisée.	**Volumétrie, façades et toitures** • Non réglementé **Matériaux et couleurs** • Choix et qualité des matériaux et des couleurs en cohérence avec les caractéristiques du site • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagement des clôtures et des abords** • Non réglementé	

Les zones économiques

Zone UE

Caractérisation de la zone

La zone UE couvre les différentes zones d'activités commerciales et économiques implantées en périphérie du tissu urbain.

Il s'agit des zones :

• UE : les zones économiques de Courtine, Eisenhower, Réalpanier et Fontcouverte ;

• UEc : les sous-secteurs à dominante commerciale de Cap Sud, la Cristole et la Castelette ;

• UEr : les sous-secteurs correspondant aux sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière.

Ces secteurs sont marqués par un bâti imposant en milieu de parcelle organisé autour de poches de stationnement en vitrine, et sont majoritairement dénués d'organisation urbaine, de qualité architecturale et paysagère.

L'objectif poursuivi par le règlement est d'amorcer une transition de ces zones d'activités «vieillissantes» vers des zones d'activités «nouvelles générations» constituées de gabarits variés, moins imposants, mieux ordonnancés et mieux intégrés dans le paysage urbain.



Justification des règles particulières à la zone UE

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction générale des constructions à usage d'habitation (hors logements nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des installations) • Secteur UE : toutes activités sont autorisées sauf les commerces de détail (excepté lorsqu'ils sont accessoires à une activité industrielle ou artisanale), les exploitations agricoles et forestières et les cinémas • Secteur UEc : toutes activités sont autorisées sauf les exploitations agricoles et forestières • Secteur UEr : spécialisation dans le domaine agricole et forestier à l'exclusion des activités industrielles, commerce et activités de services et entrepôts • Autorisation des logements nécessaires aux activités, dans la limite de 100 m² de surface de plancher	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Maintenir des espaces économiques dédiés, nécessaires aux activités incompatibles avec l'habitat. • Limiter l'autorisation des logements sur la zone, en les soumettant à des conditions strictes, afin d'éviter de dévoyer la vocation de ces zones et créer, in fine, des conflits d'usage.
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Il s'agit d'impulser un ordonnancement plus urbain en cherchant à structurer les voies et emprises publiques. Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités accueillies dans les zones économiques. Ainsi, les règles tendent à conférer une image plus qualitative aux zones d'activités économiques et commerciales d'un point de vue urbain, architectural et paysager.	**Implantation** • Alignement des constructions de premier rang en présence d'une ligne d'implantation • Alignement ou recul selon l'orientation de la voie dans les autres cas • Alignement en recul en présence d'une ligne de recul • Alignement ou recul minimum de 5 m pour les autres parcelles • Implantation en retrait des limites séparatives R ≥ H/2 ≥ 5 m, sauf bâtiments mitoyens présentant une unité architecturale **Emprise au sol** • CES de 60 % **Hauteur** • Gabarits importants 12 m (en UE et UEr), 15 m (en UEc) • Gabarits variables dans les secteurs de hauteurs différentes (6 à 21 m)	1.5 Se donner les moyens d'accueillir les entreprises et de leur offrir des perspectives de développement qualitatives • Favoriser la mutation (diversification) et la densification des zones d'activités et secteurs économiques (la Cristole, secteur Eisenhower, Courtine, Cap Sud) 1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Requalifier les zones d'activités existantes, industrielles, artisanales ou commerciales, dites de «première génération» : réinvestissement des bâtiments vacants, restructuration urbaine, densification, optimisation des parkings, végétalisation et réduction de l'imperméabilisation des sols, intégrant une meilleure gestion des eaux, recherche de performance énergétique

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé et tout particulièrement au sein de ces secteurs économiques aujourd'hui très peu végétalisés. Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, accompagnant un ordonnancement plus urbain des constructions, une valorisation de l'image de ces secteurs et plus globalement de la ville est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,3 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes • Plantation d'au moins 1 arbre pour 100 m² de terrain libre • Création d'un espace paysager de 22 m de profondeur en bordure de la RN7 **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Requalifier les zones d'activités existantes, industrielles, artisanales ou commerciales, dites de «première génération» : végétalisation et réduction de l'imperméabilisation des sols, intégrant une meilleure gestion des eaux 3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Cette zone qui accueille des activités à dominante économique et commerciale, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement. La mise en place de ces règles encadre l'évolution souhaitée pour ces secteurs, en imposant une relative qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, tout en étant adaptée aux usages économiques et commerciaux.	**Volumétrie, façades et toitures** • Simplicité des petits volumes • Recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures pour les grands volumes • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m **Matériaux et couleurs** • Possibilité de matériaux bruts • Choix des couleurs en cohérence avec l'ambiance chromatique de la zone, couleurs vives autorisées ponctuellement pour les enseignes commerciales • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Hauteur des clôtures limitée à 1,80 m • Clôtures à claire-voie ou grillage avec ou sans mur bahut de 0,60 à 0,80 m de haut ou mur • Transparence au passage de la petite faune • Clôtures doublées d'une haie vive	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Requalifier les zones d'activités existantes, industrielles, artisanales ou commerciales, dites de «première génération» : restructuration urbaine, recherche de performance énergétique

Les pôles d'activités et d'équipements

Zone UP

Caractérisation de la zone

La zone UP couvre les grands pôles d'activités et d'équipements de la commune.

Il s'agit des zones :

- UPa : pôle de compétitivité d'Agroparc - Parc des expositions ;
- UPe : pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires ;
- UPev : pôle d'activités sanitaires, sociales et éducatives de la Verdière ;
- UPg : pôle gare TGV ;
- UPh : centre de vie du pôle technologique Avignon-Montfavet.



Ce sont essentiellement des zones mixtes, mêlant soit activités et équipements (pôle technologique d'Agroparc et parc des expositions), soit activités et logements (centre de vie du pôle technologique), soit équipements hospitaliers, sociaux et éducatifs (pôles hospitaliers d'Avignon et de Montfavet, grandes écoles et site de la Verdière), soit activités et équipements liés à la gare TGV.

Ces pôles sont globalement qualitatifs d'un point de vue de leur organisation urbaine, de leur architecture et du paysage.

L'objectif poursuivi par le règlement est de conserver et affirmer leur vocation de pôles d'activités et d'équipements et de maintenir la qualité urbaine présente ou de l'impulser dans les secteurs qui en sont aujourd'hui dénués.

Justification des règles particulières à la zone UP

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation économique et de grands équipements de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.	**Destinations et usages du sol** • Secteur UPa : activités et équipements de toutes natures sont autorisés à l'exclusion des habitations nouvelles • Secteurs UPe et UPev : réservés aux équipements de toutes natures, à l'exclusion des habitations nouvelles (hors logements de gardien), centre de congrès et d'exposition et activités (commerce, services, artisanat, industrie, ... hors bureaux) • Secteur UPg : réservé aux équipements de toutes natures et activités commerciales et artisanales en rez-de-chaussée • Secteur UPh : réservé aux équipements de toutes natures et activités nécessaires à la vie urbaine (commerce de détail, services, ...) **Mixité fonctionnelle** • Linéaires d'activités protégés interdisant le changement de destination vers le logement ou le stationnement	1.2 Avignon, une ville créative, d'excellence et de formation • Ville de formation : avec une offre diversifiée et complémentaire entre Université, enseignement supérieur et apprentissage 1.5 Se donner les moyens d'accueillir les entreprises et de leur offrir des perspectives de développement qualitatives • Faciliter l'accueil de nouvelles activités (être en capacité de saisir les opportunités), notamment au niveau du technopôle (Agroparc et Pégase) et d'Avignon Confluence (autour de la gare TGV) 1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Maintenir et développer de grands pôles d'activités et d'équipements, qui sont pour certains des vitrines économiques de la commune, de Grand Avignon et du bassin de vie : Technopôle / Agroparc, Avignon-Confluence, Pôles hospitaliers, sociaux et éducatifs
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au secteur considéré. Il s'agit de maintenir l'ordonnancement urbain qualitatif impulsé dans le cadre du pôle de compétitivité d'Agroparc et du pôle technologique d'Avignon-Montfavet, ainsi que la fonctionnalité des pôles hospitaliers, centres sociaux et éducatifs. Les règles de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans les pôles.	**Principes généraux d'implantation** • Orientation Sud des façades principales **Implantation** • Alignement ou recul des constructions de premier rang en présence d'une ligne de recul • Alignement ou recul entre 0 et 5 m dans les autres cas • Recul ≥ 5 m en limite des zones UE et A pour limiter les conflits d'usage • Implantation en limites séparatives ou en retrait R ≥ 3 m en secteurs UPa et UPh et R ≥ H/2 ≥ 5 m en secteurs UPe et UPev **Emprise au sol** • Secteur UPa : CES de 60 % et SDP totale de 299.000 m² • Secteurs UPe et UPev : CES de 50 % et 30 % • Secteur UPh : CES de 60 % et SDP totale de 163.500 m² • Secteur UPg : non réglementé	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Avignon-Confluence : créer un véritable « morceau de ville » connecté à l'intra-muros et en complémentarité avec lui, basé sur l'innovation et l'exemplarité urbaines et architecturales 4.2 S'appuyer sur de grands projets d'infrastructures et des équipements de proximité pour transformer Avignon • La rénovation du Parc des expositions et son intégration dans la dynamique de développement du technopôle métropolitain (Agroparc/aéroport)

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
	Hauteur • Secteurs UPa et UPh : gabarits importants (18 m) • Secteur UPe : non réglementé (hors habitations H ≤ 9 m) • Secteur UPev : gabarits moyens (9 m) • Secteur UPg : gabarits variables (9 à 24 m)	
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'activités et d'équipements aujourd'hui relativement bien végétalisés. Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la poursuite de la qualification de ces secteurs est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles suivantes vise à maintenir l'image qualitative de certains des pôles et à impulser une certaine qualité au sein de ceux qui en sont aujourd'hui dépourvus.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • Secteurs UPa et UPh : CBS minimum de 0,5 à 0,6 selon la superficie de la parcelle (± 1500 m²) • Secteurs UPe, UPev et UPg : CBS minimum de 0,4 à 0,5 selon la superficie de la parcelle (± 1500 m²) • Tous secteurs : PLT minimum de 0,3 à 0,4 selon la superficie de la parcelle (± 1500 m²) **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes • Plantation d'au moins 1 arbre pour 100 m² de terrain libre • Création d'un espace paysager de 22 m de profondeur en bordure de la RN7 **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Cette zone qui accueille des activités économiques et équipements, se caractérise par une certaine diversité morphologique et des échelles volumétriques variées des constructions. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion qualitative du projet au sein de la zone et à son environnement. La mise en place des règles suivantes permet de maintenir la qualité architecturale, urbaine et paysagère en place, tout en étant adaptée aux usages particuliers de ces pôles.	**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets** • Secteurs UPa et UPh : adaptation maximale à la topographie pour limiter les travaux de terrassement **Volumétrie, façades et toitures** • Simplicité des petits volumes • Recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures pour les grands volumes • Secteurs UPa et UPh : toitures terrasses ou toitures tuiles en pente • Saillies admises sous conditions pour les voies de plus de 8 m	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Avignon-Confluence : créer un véritable « morceau de ville » connecté à l'intra-muros et en complémentarité avec lui, basé sur l'innovation et l'exemplarité urbaines et architecturales

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
paysagère en place, tout en étant adaptée aux usages particuliers de ces pôles.	**Matériaux et couleurs** • Secteurs UPa et UPh : - Nuancier des bâtiments basé sur les tons dominants du paysage - Blanc et teintes d'aspect brillant à proscrire	

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

• Secteurs UPe et UPev :
- Possibilité de matériaux bruts lorsqu'ils concourent à la qualité architecturale des constructions
- Choix des couleurs en cohérence avec l'ambiance chromatique de la zone

• Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable)

Aménagement des clôtures et des abords

• Toutes zones (hors UPa)
- Traitement qualitatif des frontages
- Hauteur des clôtures limitée à 1,80 m
- Clôtures à claire-voie ou grillage avec ou sans mur bahut de 0,60 à 0,80 m de haut ou mur (murs pleins interdits en UPg)
- Transparence au passage de la petite faune
- Clôtures doublées d'une haie vive

• Zone UPa :
- Traitement qualitatif des frontages
- Hauteur des clôtures limitée à 2 m
- Clôtures en treillis soudé avec ou sans mur bahut de 0,45 m de haut
- Clôtures doublées d'une haie vive et assorties de protections paysagères

Les équipements et infrastructures

Zone UI

Caractérisation de la zone

La zone UI couvre les secteurs d'équipements publics et d'infrastructures de la commune.

Il s'agit des zones :

- UIa : aérodrome, comprenant le secteur UIa1 dédié au développement d'activités économiques aéronautiques ou en lien avec l'aéroport ;
- UIf : emprise du domaine de la CNR à vocation portuaire et industrielle ;
- UIg : emprise des installations de la gare TGV ;
- UIp : parkings structurants et parkings-relais.

Ces secteurs ont une vocation principalement technique et l'objectif poursuivi par le règlement est d'affirmer cette vocation par la réglementation notamment des constructions et utilisations du sol autorisées.



Justification des règles particulières à la zone UI

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de conforter la vocation technique de ces zones et limiter les potentiels conflits d'usage en encadrant les destinations des constructions autorisées.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction générale des constructions à usage d'habitation • Secteur UIa : réservé aux constructions et installations directement liées à l'activité de l'aérodrome • Secteur UIa1 : réservé aux activités économiques aéronautiques ou en lien avec l'aéroport • Secteur UIf : réservé aux constructions et utilisations réalisées par la CNR et aux activités industrielles, artisanales et toutes implantations liées à l'utilisation de la voie d'eau • Secteur UIg : réservé aux constructions et installations nécessaires au service public ferroviaire • Secteur UIp : réservé aux constructions et installations nécessaires aux espaces de circulation et aires de stationnement ouvertes au public	1.3 AVIGNON, VILLE FLUVIALE : MIEUX UTILISER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU RHÔNE • Appuyer la création d'un pôle tri-modal au niveau de Courtine permettant le développement du transport fluvial de marchandises et du transport ferroviaire de fret et ainsi de positionner la commune en tant que plate-forme logistique de niveau inter-régional 4.4 PRIORISER L'ACCESSIBILITÉ À LA VILLE EN TRANSPORTS COLLECTIFS ET FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVELLES FORMES DE MOBILITÉS • Limiter les flux entrants de véhicules liés aux déplacements pendulaires (liaisons domicile-travail), grâce notamment à la réalisation de parkings-relais supplémentaires • Affirmer Avignon en tant que centralité d'une étoile ferroviaire, avec notamment l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal autour de la gare centre et de la gare routière 4.5 ORGANISER LA LOGISTIQUE URBAINE • La réalisation du pôle tri-modal de la Courtine, permettant à terme d'opérer un report modal de la route vers le train et le fluvial
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle ainsi que de volumétrie sont adaptées aux différents types d'activités et équipements accueillis dans ces zones. Il n'y a pas spécifiquement d'enjeu d'ordonnancement urbain par rapport aux voies ou emprises publiques, et peu de lien direct avec des constructions voisines pour ces secteurs.	**Implantation** • Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : non réglementé • Implantation en retrait R ≥ 6 m sauf impératifs techniques, excepté en UIf (non réglementé) **Emprise au sol** • Secteur UIa1 : CES de 75 % • Autres secteurs : non réglementé **Hauteur** • Secteur UIp : H ≤ 9 m • Autres secteurs : non réglementé	

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé de ces secteurs d'équipements et d'infrastructure aujourd'hui très peu végétalisés. Par le traitement végétalisé de l'espace public et privé, la qualification de ces secteurs, certes à vocation technique, est recherchée, tout comme la participation de ceux-ci à la création d'une trame verte propice à la biodiversité et la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement. La mise en place des règles vise à impulser une certaine qualité au sein de ces secteurs techniques qui en sont aujourd'hui dépourvus.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • Secteur UIa1 : - CBS minimum de 0,3 - PLT minimum de 0,15 • Autres secteurs : - CBS minimum de 0,2 - PLT non réglementé **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
La nature particulière et les nécessités techniques des équipements et infrastructures commandent de ne pas contraindre la réalisation des projets.	**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets** • Secteur UIg : l'aspect extérieur s'apparentera aux qualités architecturales de la zone U ou N la plus proche • Autres secteurs : non réglementé	

III.2.3 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont des zones non ou insuffisamment équipées destinées à être urbanisées, à court, moyen ou long termes, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il s'agit des zones :

- 1AU : zones à urbaniser à court et moyen termes ;
- 2AU : zones à urbaniser à long terme.

Elles correspondent à quatre secteurs majeurs de développement urbain déjà ciblés par le PLU précédent, pour affirmer un projet de territoire assis sur la sobriété foncière.

Véritables leviers du renouveau urbain d'Avignon, porteurs de fortes exigences en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, leur aménagement sera l'occasion de créer des espaces publics généreux organisés autour de centralités et d'améliorer les liaisons avec les tissus bâtis et les espaces naturels environnants.



Zone 1AU

Caractérisation de la zone

Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée. Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur 1AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la première phase de cette opération ;
- Le secteur 1AUb destiné à la réalisation du quartier méditerranéen durable de Bel-Air ;
- Le secteur 1AUm qui correspond au quartier de gare de Montfavet.

L'urbanisation de ces secteurs devra être conduite sous la forme d'une opération d'ensemble (exemple : Zone d'Aménagement Concerté, permis d'aménager...).

Justification des règles particulières à la zone 1AU

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de donner une fonction résidentielle à ces secteurs, en lien avec les quartiers qui les jouxtent, tout en favorisant la mixité fonctionnelle.	**Destinations et usages du sol** • Interdiction des occupations incompatibles avec la fonction résidentielle (industrie, commerce de gros, ...) • Artisanat, commerce de détail, services et ICPE admis sous conditions de ne pas créer des nuisances à l'environnement résidentiel • Entrepôts nécessaires à une activité commerciale liée à la vie quotidienne **Modalités d'urbanisation** • Le règlement impose une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, permis d'aménager, ...). Cette modalité d'urbanisation permet en effet de définir une composition cohérente, en menant une réflexion d'ensemble sur les problématiques, les enjeux, les besoins et les solutions en terme de fonctionnement urbain, de programmation de logements, de gestion hydraulique, d'accompagnement végétal et paysager, de stationnement, ... • Urbanisation en compatibilité avec les OAP propres à chaque secteur	2.3.2. S'APPUYER SUR DES PROJETS URBAINS EXEMPLAIRES • L'écoquartier Joly Jean : quartier à dominante habitat, avec équipements, le projet doit s'appuyer sur la forte présence végétale et créer une identité de « parc habité ». Il doit notamment jouer le rôle de pivot entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville • Le quartier durable méditerranéen de Bel Air : à dominante habitat, avec équipements, ce quartier sera exemplaire en matière de formes urbaines et de modes d'habiter. Il constituera également un espace d'agrafe urbaine entre Saint-Chamand et Avignon Sud, et valorisera l'ambiance paysagère et la présence végétale. • Le quartier de gare de Montfavet : projet qui optimise le potentiel existant autour de la gare et vise à renforcer les connexions, notamment en modes actifs, entre le centre de Montfavet et Agroparc. Ce projet de qualité et exemplaire favorise une meilleure visibilité et ouverture de la gare sur son environnement. 3.3. UN PROJET BÂTI SUR LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE • Le PLU affirme une position forte : celle de ne pas créer de nouvelle zone à urbaniser par rapport au document d'urbanisme précédent. Les nouveaux principaux projets urbains (Joly-Jean, Bel-Air et Avignon-Confluence) sont réalisés au sein de zones à urbaniser existantes dans le PLU précédent.

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle reflètent le caractère plus ou moins «urbain» que l'on souhaite donner au quartier considéré et conditionnent les possibilités d'intensification ultérieure. Les règles de volumétrie sont adaptées aux types de constructions que l'on souhaite accueillir sur le secteur considéré et au regard du contexte environnant (principe de transition entre secteurs de typologies urbaines bien distinctes). Ainsi, les règles suivantes, associés aux principes définis dans les OAP, tendent à favoriser le développement de différentes typologies de logements complémentaires : logements individuels, logements individuels groupés ainsi que des petits et moyens collectifs.	**Principes généraux d'implantation dans la parcelle** • Orientation Sud des façades principales • Minimiser l'ombre portée sur les bâtiments voisins • Minimiser les vis-à-vis par rapport aux bâtiments voisins **Implantation** • Secteur 1AUj : Alignement ou recul R ≥ 5 m ; recul imposé le long de l'avenue de la Croix Rouge (R ≥ 5 m) • Secteur 1AUb : Alignement ou recul R ≥ 2,5 m • Secteur 1AUm : non réglementé • Implantation en limites séparatives ou retrait R ≥ H/2 ≥ 2,5 m **Emprise au sol** • Non réglementé pour optimiser l'occupation **Hauteur** • Secteur 1AUj : gabarits moyens (R+3) • Secteur 1AUb : gabarits importants (18 m pour les bureaux, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, 15 m pour les autres destinations) • Secteur 1AUm : gabarits moyens (7 m pour l'artisanat, 6 à 15 m pour les autres destinations) • Principe de transition de hauteurs (en 1AUj et 1AUm) • Principe de réduction de l'emprise du dernier niveau (en 1AUm)	2.3.2. S'APPUYER SUR DES PROJETS URBAINS EXEMPLAIRES • Le PLU porte l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs majeurs de développement urbain. Véritables leviers du renouveau urbain d'Avignon, porteurs de fortes exigences en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, leur aménagement sera l'occasion de créer des espaces publics généreux organisés autour de centralités et d'améliorer les liaisons avec les tissus bâtis et les espaces naturels environnants. 2.5. RENOUVELER L'OFFRE D'HABITAT : ENTRE INNOVATION ET ADAPTATION À LA SOLVABILITÉ DES MÉNAGES • Promouvoir de fortes exigences de qualité dans les opérations d'aménagement à vocation d'habitat afin de favoriser des formes urbaines innovantes et exemplaires ; • Promouvoir la diversité des typologies (individuel, collectif) répondant ainsi mieux aux différentes aspirations ;

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
Les règles déclinées ici visent à traduire une partie de l'ambition fixée par la commune de devenir une «ville méditerranéenne durable» : le renforcement de la nature en ville. Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public mais trouve aussi un relais sur l'espace privé. La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones à urbaniser qui s'inscrivent dans des démarches d'éco-quartier ou de quartier durable méditerranéen.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** • CBS minimum de 0,4 • PLT minimum de 0,3 **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Végétalisation et plantation des surfaces PLT • Traitement paysager des espaces libres • Traitement perméable des circulations piétonnes **Essences végétales et plantations** • Conservation des arbres existants de première ou deuxième grandeur • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Élaborer des projets dans un souci d'intégration optimale au service de la qualité urbaine de la ville, dans un souci de recherche de qualité architecturale et de qualité de vie des habitants. Sans préjuger des projets, la ville sera particulièrement attentive à ce qui contribue à la qualité du paysage urbain et pourra, dans un esprit constructif et en partenariat avec les porteurs de projet, préciser la philosophie générale du PLU quand sa traduction dans une règle est mal interprétée, notamment en matière d'intégration urbaine et de traitement architectural. La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces zones à urbaniser qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leurs environnements urbain et paysager.	**Volumétrie, façades et toitures** • Harmonie des volumes et de la composition de la façade • Traitement qualitatif des toitures • Logements traversants • Un espace extérieur pour chaque logement neuf • Constructions existantes : conserver les caractéristiques architecturales du bâti présentant un intérêt architectural en cas de modification du bâti, de travaux de restauration et ravalement ; intégration des nouveaux percements dans la composition de la façade existante **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie • Possibilité de matériaux bruts lorsqu'ils concourent à la qualité architecturale des constructions • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagement des clôtures et des abords** • Traitement qualitatif des frontages • Clôtures : idem zone UA mais murs pleins interdits en limites séparatives en secteurs 1AUj et 1AUm	2.3.2. S'appuyer sur des projets urbains exemplaires • Le PLU porte l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs majeurs de développement urbain. Véritables leviers du renouveau urbain d'Avignon, porteurs de fortes exigences en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, leur aménagement sera l'occasion de créer des espaces publics généreux organisés autour de centralités et d'améliorer les liaisons avec les tissus bâtis et les espaces naturels environnants.

Zone 2AU

Caractérisation de la zone

Cette zone correspond à une zone d'urbanisation fermée, non ou insuffisamment équipée, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du PLU.

Elle comprend 4 secteurs :

• le 2AUe destiné à accueillir des équipements et activités, dans la continuité du pôle d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires constitué notamment du centre hospitalier d'Avignon Henri Duffaut ;

• le secteur 2AUj destiné à la réalisation de l'éco-quartier Joly-Jean. Ce secteur constitue la deuxième phase de cette opération ;

• Le secteur 2AUp destiné à la réalisation de la deuxième phase du quartier Confluence ;

• Le secteur 2AUs, au niveau de la Sacristie, destiné à la réalisation d'un parking relais et à l'accueil d'activités ;

• Le secteur 2AUv destiné à l'accueil des gens du voyage.



La zone 2AU est en partie concernée par le risque inondation (cf. III-3-7 ci-après). Les zones 2AUe, 2AUp et 2AUv, identifiées comme zones naturelles d'aléa modéré à fort de la Durance dans le porter à connaissance (PAC) de l'Etat sont à ce jour inconstructibles. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'une fois la digue de la Durance qualifiée résistante à l'aléa de référerence (RAR).

Il s'agit donc de secteurs qui demeurent inconstructibles dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation par une procédure d'évolution du PLU, qui précisera les modalités et conditions d'urbanisation de ces espaces.

Dans l'attente, le règlement a pour but de «gérer» les constructions existantes, en leur offrant les conditions d'une continuité de vie dans le cadre d'une évolutivité limitée.

La zone est également en partie concernée par les marges reculs imposées aux abords des infrastructures classées à grande circulation au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (loi Barnier).

Justification des règles particulières à la zone 2AU

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de ne pas permettre une occupation ou utilisation du sol nouvelle.	**Conditions d'ouverture à l'urbanisation** • Zones dites «fermées» dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution préalable du PLU **Destinations et usages du sol** • Seule une continuité de vie des constructions existantes est admise : - adaptation et réfection des constructions existantes, - extensions et annexes des constructions existantes, - équipements d'intérêt collectif ou de services publics	1.6 Organiser et structurer l'accueil des activités pour une meilleure lisibilité • Avignon-Confluence : créer un véritable « morceau de ville » connecté à l'intra-muros et en complémentarité avec lui, basé sur l'innovation et l'exemplarité urbaines et architecturales • Pôles hospitaliers, sociaux et éducatifs : conforter et développer les pôles hospitaliers d'Avignon et de Montfavet, ainsi que les pôles sociaux et éducatifs adjacents. 2.2. Renouveler l'offre d'habitat : entre innovation et adaptation à la solvabilité des ménages • Répondre aux problématiques d'habitat des gens du voyage sédentarisés à travers des dispositifs spécifiques 2.3.2. S'appuyer sur des projets urbains exemplaires • L'écoquartier Joly Jean : quartier à dominante habitat, avec équipements, le projet doit s'appuyer sur la forte présence végétale et créer une identité de « parc habité ». Il doit notamment jouer le rôle de pivot entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville 4.4 Prioriser l'accessibilité à la ville en transports collectifs et faciliter le développement des nouvelles formes de mobilités • Limiter les flux entrants de véhicules liés aux déplacements pendulaires (liaisons domicile-travail), grâce notamment à la réalisation de parkings-relais supplémentaires

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement.	**Implantation** • Implantation des annexes (hors piscines) à une distance maximale de 20 m du bâtiment **Emprise au sol** • Extension des habitations existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 150 m² (existant + extension et annexes) • Extension des autres constructions existantes limitée à 30 % de l'emprise au sol existante, dans la limite de 250 m² • Limitation de l'emprise au sol des annexes aux habitations existantes limitée à 20 m² **Hauteur** • Hauteur des extensions limitée à celle de la construction existante • Hauteur des annexes limitée à 2,5 m • Hauteur des équipements d'intérêt collectif ou de services publics : non réglementé	
BIODIVERSITÉ & NATURE EN VILLE		
La mise en place des règles suivantes vise à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.	• Limiter les impacts sur l'imperméabilisation des sols et la biodiversité, favoriser la circulation de la faune et de la flore. • Secteur 2AUs, la végétalisation doit contribuer au maintien et au renforcement du corridor écologique constitué par les foins de Montfavet.	3.1.2. Renforcer la présence de la nature en ville • Favoriser la végétalisation des espaces publics, des bâtiments publics et privés et de leurs abords, ceci afin de développer les îlots de fraîcheur et limiter l'imperméabilisation des sols
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.	**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère** • Minimiser l'impact visuel dans le grand paysage • Respecter une cohérence de volumétrie et d'ordonnancement avec les constructions existantes **Matériaux et couleurs** • Façades : enduits lisses, teinte unie • Possibilité de matériaux bruts lorsqu'ils concourent à la qualité architecturale des constructions **Aménagement des clôtures et des abords** • Clôtures à claire-voie ou grillage • Clôtures doublées d'une haie vive • Clôtures transparentes au passage de la petite faune	

III.2.4 Les zones agricoles, naturelles et forestières

Les zones agricoles regroupent les espaces destinés à l'agriculture, dont une partie est plus strictement réglementée en raison de ses qualités et sensibilités particulières d'un point de vue soit paysager, soit écologique.

Les zones naturelles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Il s'agit des zones :

- A : zone agricole
- Aj : zone agricole spécifique aux jardins familiaux
- Ap : zone agricole de protection paysagère et écologique
- N : zone naturelle
- Nf : zone naturelle correspondant au domaine de la CNR
- Np : zone naturelle de protection de captage.



Dans ces zones, le PLU vise à préserver et à valoriser le capital naturel du territoire sur le long terme ainsi qu'à assurer la protection de la population face aux risques naturels et en particulier un risque inondation fort sur le territoire.

Zone A

Caractérisation de la zone

La zone A correspond aux espaces destinés à l'agriculture situés :

- sur l'île de la Barthelasse et l'île Piot ;
- en limite Sud de la commune le long de la Durance : la plaine alluviale de la Durance ;
- à la pointe Est de la commune : les coteaux d'Avignon ;
- autour de Montfavet : «le fer à cheval» des foins de Montfavet.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone A est de veiller à ce que les exploitants puissent poursuivre et développer leur activité, réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

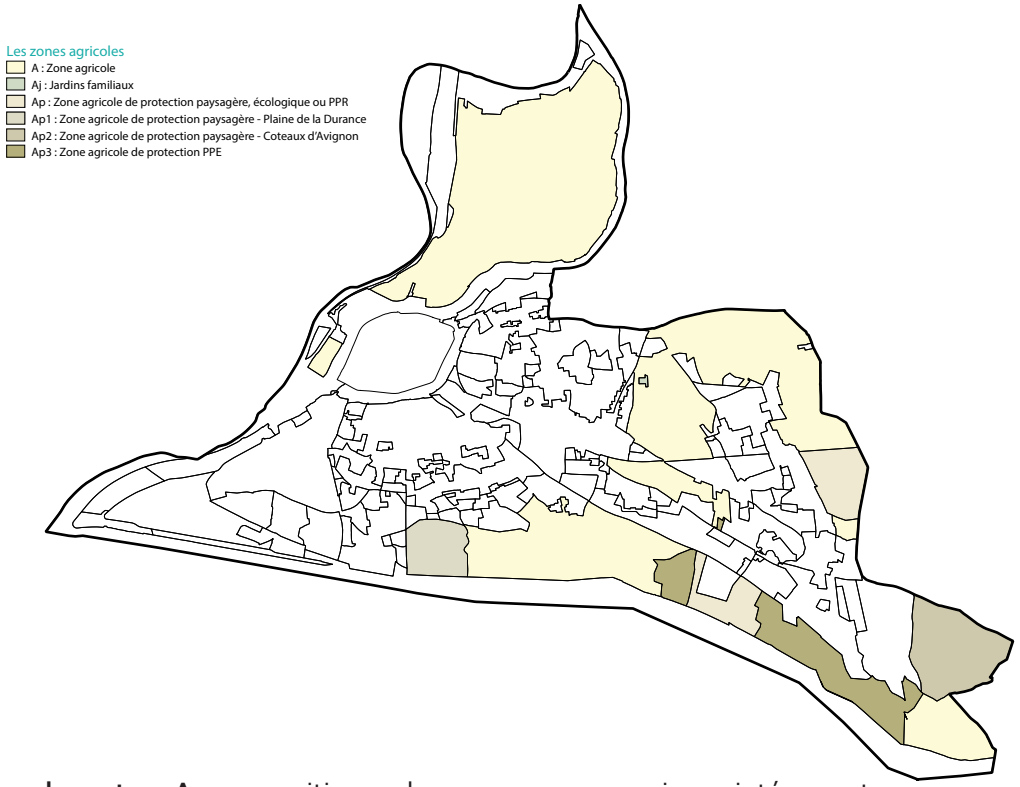
Elle comprend un secteur Aj qui correspond à des jardins familiaux et des secteurs Ap qui correspond aux espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière d'un point de vue paysager, écologique ou de protection des ressources en eau.

L'objectif poursuivi par le règlement dans le secteur Aj est de permettre le bon fonctionnement des jardins familiaux.

Dans les secteurs Ap, Ap1, Ap2 et Ap3, l'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère, écologique et/ou de la richesse de leur sous-sol et en particulier de la ressource en eau, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

Plusieurs niveaux de protection sont déclinés par la délimitation de ces secteurs :

- **le secteur Ap** comprend, d'une part, la partie basse de la plaine de Montfavet, au sud de la voie ferrée , à protéger pour des motifs agricoles et écologiques ; ce secteur offre en effet une diversité de zones humides et concentre de nombreuses espèces patrimoniales (cf. Atlas de la biodiversité communale d'Avignon) ; encore préservé mais sous pression urbaine, il bénéficie pour ces raisons d'une protection renforcée, où aucune construction nouvelle, même agricole, n'est autorisée ; ce secteur recouvre, d'autre part, des espaces agricoles intégrés au périmètre de protection rapproché (PPR) du champ captant de La Saignonne, qu'il convient de protéger strictement pour limiter les risques de pollution de la nappe.



- **le secteur Ap1** se positionne dans la plaine alluviale de la Durance et correspond à l'entrée de ville Sud depuis la route de Tarascon, il admet une constructibilité agricole limitée justifiée par la nécessité d'encadrer la volumétrie des bâtiments agricoles et le développement des serres pour éviter une dégradation du paysage d'entrée de ville et l'imperméabilisation des sols ;

- **le secteur Ap2** correspond aux coteaux d'Avignon, qui constituent une entité paysagère remarquable d'Avignon, en position dominante sur la plaine alluviale et offrant une vue panoramique intéressante ; Il bénéficie d'une constructibilité agricole limitée (limitation de la volumétrie des constructions agricoles) destinée à articuler l'intérêt paysager des coteaux et la nécessité de maintenir les cultures en place qui permettent de maintenir le paysage ouvert ;

- **le secteur Ap3** recouvre des espaces agricoles intégrés au périmètre de protection éloigné (PPE) du champ captant de La Saignonne en cours de révision (cf. III-3-7 Protection de la ressource en eau), qu'il convient de protéger.

Justification des règles particulières à la zone A

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation agricole, paysagère et/ ou écologique et de les protéger.	**Destinations et usages du sol** **Zone A :** • constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole • constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles • logements nécessaires à l'exploitation justifiée par la présence permanente et rapprochée • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation • équipements collectifs sous conditions **Zone Aj :** • constructions légères et démontables liées à l'usage des jardins familiaux dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par unité • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation **Zone Ap :** • extension des logements et constructions agricoles **Zone Ap1 :** • constructions nécessaires à l'exploitation agricole (excepté le logement) dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de 6 mètres de hauteur • châssis et serres dans la limite d'un CES de 20 % de l'unité foncière et de 6 mètres de hauteur **Zone Ap2 :** • constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (excepté le logement) dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et de 10 mètres de hauteur **Zone Ap3 :** • constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (excepté le logement) dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et de 6 mètres de hauteur • châssis et serres dans la limite d'un CES de 60 % de l'unité foncière et de 6 mètres de hauteur	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères de la ville : fenêtres privilégiées vers le grand paysage et supports majeurs de biodiversité • Préserver les plaines de Montfavet et de la Durance (la «ceinture verte») ainsi que les coteaux d'Avignon pour leur rôle paysager, leur richesse écologique, leur fonction agricole ou la ressource en eau potable 3.2.1 Protéger et revaloriser les espaces de production agricole • Engager une politique foncière volontariste afin de renforcer la production agricole locale, dans le cadre notamment du Projet Alimentaire Territorial (P.A.T.) du Grand Avignon • Stopper le développement de l'habitat dispersé, éviter le changement de destination des bâtiments agricoles et limiter les conflits d'usage 3.2.2 Porter un projet de développement d'une agriculture locale, nourricière et exemplaire • Soutenir la fonction agricole des terres • Faciliter la création de jardins partagés et l'émergence de projets d'agriculture urbaine • Faciliter l'accueil des travailleurs agricoles • Accompagner la diversification et la qualification de l'activité agricole

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage. Lorsque les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées, il s'agit de permettre une continuité de vie pour les non agriculteurs tout en limitant le développement du bâti.	**Principes généraux d'implantation dans la parcelle** • Prendre en compte la topographie et le paysage environnant et limiter l'impact visuel **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques** • Recul minimum de 5 m des voies et de 6 m du domaine ferroviaire • Recul minimum de 100 m de l'axe de l'A7 et de 75 m de la RN7 par application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) • Non réglementé en Aj **Implantation par rapport aux limites séparatives** • Non réglementé, étant entendu que le règlement des zones constructibles prévoit un recul des constructions de 5 mètres minimum en limite des zones A pour limiter les conflits d'usage **Implantation sur une même unité foncière, emprise au sol et hauteur** **Zone A :** • Principe de regroupement des unités bâties : - Logements d'agriculteurs : implantation dans un rayon de 20 m autour du bâtiment agricole - Annexes aux habitations : implantation dans un rayon de 20 m • Emprise au sol : - Constructions agricoles : non réglementé - Logements d'agriculteurs : 150 m² maximum - Habitations existantes : extension limitée à 30 % dans la limite de 150 m² (y compris extension et annexes) - Annexes aux habitations : 30 m² au total (hors piscines) • Hauteur maximale : - Constructions agricoles : 12 m - Logements d'agriculteurs : 9 m - Habitations existantes : 9 m - Annexes aux habitations : 3,5 m **Zone Aj** • Principe de regroupement des unités bâties : - Annexes aux habitations : implantation dans un rayon de 20 m	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères de la ville : fenêtres privilégiées vers le grand paysage et supports majeurs de biodiversité • Préserver les plaines de Montfavet et de la Durance (la «ceinture verte») ainsi que les coteaux d'Avignon pour leur rôle paysager, leur richesse écologique, leur fonction agricole ou la ressource en eau potable 3.2.1 Protéger et revaloriser les espaces de production agricole • Stopper le développement de l'habitat dispersé, éviter le changement de destination des bâtiments agricoles et limiter les conflits d'usage

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
	• Emprise au sol : - Constructions jardins familiaux : 20 m² par unité - Habitations existantes : extension limitée à 30 % dans la limite de 150 m² (y compris extension et annexes) - Annexes aux habitations : extension limitée à 30 % dans la limite de 30 m² par annexe • Hauteur maximale : - Constructions jardins familiaux : 3,5 m - Habitations existantes : 9 m - Annexes aux habitations : 3,5 m **Zone Ap** • Emprise au sol : - Constructions agricoles : extension limitée à 30 % dans la limite de 500 m² - Habitations existantes : extension limitée à 30 % dans la limite de 150 m² (y compris extension et annexes) - Annexes aux habitations : extension limitée à 30 % dans la limite de 30 m² par annexe • Hauteur maximale : - Constructions agricoles : 12 m - Logements d'agriculteurs : 9 m - Habitations existantes : 9 m - Annexes aux habitations : 3,5 m **Zone Ap1** • Emprise au sol : - Constructions agricoles : 200 m² - Châssis et serres : CES de 20 % de l'unité foncière • Hauteur maximale : - Nouvelles constructions : 6 m **Zone Ap2** • Emprise au sol : - Constructions agricoles : 500 m² • Hauteur maximale nouvelles constructions : 10 m **Zone Ap3** • Emprise au sol : - Constructions agricoles : 200 m² - Châssis et serres : CES de 60 % de l'unité foncière • Hauteur maximale nouvelles constructions : 6 m	

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
BIODIVERSITÉ		
Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune. La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.	**Coefficient de biotope par surface et surface de pleine terre** Non réglementé **Végétalisation et traitement es espaces libres** • Secteur Ap1 et Ap3 : Accompagnement paysager des châssis et serres, plantation de haies à l'interface des voies publiques **Essences végétales et plantations** • Utilisation d'essences végétales diversifiées et adaptées au climat local pour limiter les besoins en eau • Interdiction des espèces exotiques et invasives	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères de la ville : fenêtres privilégiées vers le grand paysage et supports majeurs de biodiversité • Préserver les plaines de Montfavet et de la Durance (la «ceinture verte») ainsi que les coteaux d'Avignon pour leur rôle paysager, leur richesse écologique, leur fonction agricole ou la ressource en eau potable
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
L'objectif est de préserver ces espaces dédiés à l'agriculture, tout en autorisant une gestion des constructions existantes, autres que celles liées à l'exploitation agricole, ainsi que de prendre en compte les besoins en matière d'équipements d'intérêt collectifs et services publics. Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères. La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité des constructions en zones agricoles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.	**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets** • Choix de la localisation de la construction sur le territoire d'exploitation répondant aux besoins fonctionnels et minimisant son impact visuel • Extensions : Respect d'une cohérence générale avec l'ensemble bâti **Volumétrie, façades et toitures** • Non réglementé **Matériaux et couleurs** • Nuancier des bâtiments en harmonie avec les tons dominants du paysage • Blanc et teintes d'aspect brillant à proscrire • Toitures de teinte sombre • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagements des clôtures et des abords** (hors clôtures répondant aux besoins agricoles) • Clôtures à claire-voie doublées d'une haie vive • Hauteur limitée à 1,80 m • Matériaux naturels à privilégier • Transparence au passage de la petite faune	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères de la ville : fenêtres privilégiées vers le grand paysage et supports majeurs de biodiversité • Préserver les plaines de Montfavet et de la Durance (la «ceinture verte») ainsi que les coteaux d'Avignon pour leur rôle paysager, leur richesse écologique, leur fonction agricole ou la ressource en eau potable

Zone N



Caractérisation de la zone

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle ou situés dans un environnement naturel. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

La zone couvre une partie de l'île Piot et de la Bathelasse, les lits du Rhône et de la Durance, le parc de la Croix de Noves et le Mont de Vergues situé dans le centre hospitalier de Montfavet.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone N est de réglementer les usages et affectations du sol, constructions et activités, préserver les paysages et secteurs de biodiversité riches.

Elle comprend :

- le secteur Nf correspondant au domaine de la CNR, comprenant un sous-secteur Nf1 pour l'accueil d'installations d'énergies renouvelables;

- un secteur Np correspondant aux périmètres de protection immédiats des captages d'eau potable de la Saignonne et de l'île de la Barthelasse.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Nf est de permettre l'entretien et l'exploitation des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques et celui de la zone Nf1 est de permettre l'exploitation des panneaux photovoltaïques.

L'objectif poursuivi par le règlement de la zone Np est de conserver ces espaces dans leur vocation naturelle et de les protéger en raison de leur sensibilité particulière aux pollutions, par une limitation très stricte des usages et affectations des sols, constructions et activités qui peuvent y être admis.

Justification des règles particulières à la zone N

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Les règles relatives à la destination des constructions ont pour but de réglementer strictement les usages et affectations du sol, constructions et activités qui peuvent être admis, afin de conserver les espaces concernés dans leur vocation naturelle, paysagère et/ou écologique et de les protéger.	**Destinations et usages du sol** **Toutes zones (hors Np)** • extensions et annexes aux bâtiments d'habitation • équipements d'intérêt et services publics : - constructions en lien avec le parc naturel urbain de la Confluence, le parc naturel de la Barthelasse et le Val de Durance, - installations liées à l'exploitation ou l'utilisation de cours d'eau - appontements, quais, plans inclinés et leurs chemins d'accès - ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale - installations nécessaires au fonctionnement des réseaux et services urbains • terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol **Zones Nf et Nf1 :** • constructions et installations nécessaires aux ouvrages hydrauliques et hydroélectriques **Zone Nf1 :** • parcs photovoltaïques **Zone Np :** • constructions et installations nécessaires aux captages d'eau potable	3.1.1 Préserver les grandes entités paysagères de la ville : fenêtres privilégiées vers le grand paysage et supports majeurs de biodiversité • Faire des îles du Rhône un «poumon vert» de cœur d'agglomération, préservé de toute urbanisation nouvelle au regard de leur fonction de réservoir de biodiversité et de la préservation de la ressource stratégique pour l'eau potable • Poursuivre la reconquête des berges du Rhône et rendre praticables les bords de la Durance de manière à maintenir ou recréer les continuités fonctionnelles, paysagères et écologiques • Préserver ou restaurer les corridors écologiques • Créer un parc naturel urbain à la confluence Rhône-Durance en lien avec le projet d'Avignon-Confluence 1.3 Avignon, ville fluviale : mieux utiliser les atouts économiques du Rhône • Accompagner le développement du tourisme fluvial et permettre notamment d'améliorer les conditions de son accueil 3.4 Inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique • Préserver les espaces agricoles et naturels • Promouvoir des projets collectifs ou mutualisés pour favoriser les énergies renouvelables (photovoltaïque, méthanisation, bois énergie…) • Garantir une gestion économe des ressources en eaux de la ville, d'un point de vue quantitatif et qualitatif

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Les règles relatives à l'implantation des constructions dans la parcelle sont dictées par la volonté de s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel et agricole et ainsi de limiter leur impact visuel sur le paysage.	**Principes généraux d'implantation dans la parcelle** • Prendre en compte la topographie et le paysage environnant et limiter l'impact visuel **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives** • Non réglementé **Implantation sur une même unité foncière** • Principe de regroupement des unités bâties : - Annexes aux habitations : implantation dans un rayon de 20 m **Emprise au sol :** - Habitations existantes : extension limitée à 20 m² de surface de plancher dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (y compris extension et annexes) - Annexes aux habitations : 20 m² au total (hors piscines) - Autres constructions et installations : non réglementé **Hauteur maximale :** - Habitations existantes : extension limitée à la hauteur de l'existant - Annexes aux habitations : 2,5 m - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé	
BIODIVERSITÉ		
Les espaces agricoles et naturels sont le socle de la trame verte et bleue de la commune. La mise en place des règles suivantes vise ainsi à maintenir la biodiversité au sein de ces zones et à limiter leur imperméabilisation.	• Limiter l'imperméabilisation et les impacts sur la biodiversité • Interdiction des espèces exotiques et invasives	

Ambitions poursuivies	Principales déclinaisons réglementaires	Orientations du PADD
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces. Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent prendre en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères. La mise en place des règles suivantes vise à garantir la qualité de ces constructions en zones naturelles qui devront venir s'intégrer harmonieusement à leur environnement paysager.	**Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère des projets** • Minimiser l'impact visuel des constructions, extensions et annexes • Respect d'une cohérence générale avec l'ensemble bâti **Volumétrie, façades et toitures** • Non réglementé **Matériaux et couleurs** • Nuancier des bâtiments en harmonie avec les tons dominants du paysage • Blanc et teintes d'aspect brillant à proscrire • Toitures de teinte sombre • Favoriser le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes visant à améliorer le confort des usagers, à remplir des performances énergétiques ou environnementales (limiter l'impact sur l'environnement, utilisation d'énergie renouvelable) **Aménagements des clôtures et des abords** • Clôtures à claire-voie doublées d'une haie vive • Hauteur limitée à 1,80 m • Matériaux naturels à privilégier • Transparence au passage de la petite faune	

III.3. Justification des dispositions réglementaires génériques à toutes les zones

Le règlement écrit comprend des dispositions thématiques particulières d'appliquant à l'ensemble des zones. Ces règles complètent les dispositions particulières applicables à chaque zone en fixant des règles générales thématiques sous forme de tronc commun et donnent des précisions sur l'application des règles (définition, modalités de calcul, exceptions, ...). Elles sont opposables aux projets de la même manière que les dispositions particulières à chaque zone.

III.3.1 Le coefficient de biotope par surface et la surface de pleine terre

Afin de répondre aux ambitions du PADD de renforcer la nature en ville, de lutter contre les îlots de chaleur et de limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement impose, dans la plupart des zones constructibles, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, au titre de l'article L151-22 du Code de l'urbanisme.

Cette règle s'exprime par la fixation d'un coefficient de biotope par surface (CBS) et d'une surface de pleine terre minimale (PLT), dont la règle normée est définie en fonction des enjeux et de la vocation de chaque zone ou secteur de zone.

Les dispositions thématiques particulières du règlement ont ainsi pour objet de définir ces notions ainsi que leurs modalités de calcul.

Le CBS est calculé suivant la formule suivante :

$$\text{CBS} : \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

où la surface éco-aménagée recouvre la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Ainsi, à titre d'exemples, une surface perméable non végétalisée correspond à un ratio de 0,2 tandis qu'un espace vert de pleine terre bénéficie d'un ratio de 1.

La PLT correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel. Elle se calcule selon la formule suivante :

$$\text{PLT} : \frac{\text{Surface espaces verts en pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Pour être efficientes, au moins la moitié des surfaces PLT devront être d'un seul tenant.

Le CBS et la PLT se calculent à l'échelle de l'unité foncière mais peuvent être combinés dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

III.3.2 Les règles de stationnement

> Le stationnement automobile

La problématique du stationnement relève à la fois d'un enjeu de fonctionnement organisé et rationalisé des espaces publics et d'une nécessité liée à la fonctionnalité et au confort des constructions.

Les dispositions thématiques particulières du règlement détermine les règles quantitatives et qualitatives et les modalités de calcul pour le stationnement des voitures, en fonction des besoins intrinsèques à chaque destination de constructions.

Pour autant, le PADD se fixe pour orientation de redéfinir la place de la voiture dans l'espace public. Il s'agit d'adapter le stationnement aux objectifs de diminution de la voiture et de pacification de l'espace urbain, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports collectifs et le développement des modes actifs.

A cet effet, le règlement graphique définit deux types de périmètres d'attractivité des transports en commun *(Planche n°8)* permettant de réduire ou de plafonner les normes de stationnement lorsque la construction bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs.

- **La zone TC 1 correspond aux secteurs desservis à partir d'une gare ou d'une station de tramway.**

  Dans cette zone, le nombre de places de stationnement exigées est limité à 1 place par logement et 0,5 pour les logements locatifs sociaux en application respectivement des articles L151-36 et L151-35 du Code de l'urbanisme.

  Parallèlement, pour les constructions à destination de commerces, services, restauration, artisanat, bureaux, industrie et entrepôts, un nombre maximum de places de stationnement est imposé en application de l'article L151-32 du Code de l'urbanisme.

- **La zone TC 2 correspond aux secteurs desservis par les lignes de bus à haute fréquence Chron'hop**

  Dans cette zone bien desservie bien que les lignes de bus ne soient pas en site propre sur la totalité de leurs itinéraires, le nombre de places de stationnement exigées est limité à 1 place pour tous logements, y compris les logements locatifs sociaux.

La norme est plafonnée également pour les constructions à destination de commerces, services, restauration, artisanat, bureaux, industrie et entrepôts, au titre de l'article L151-32 du Code de l'urbanisme.

Le règlement encourage également la mutualisation des aires de stationnement dans les opérations d'aménagement d'ensemble en minorant les obligations lorsque l'opération comprend des occupations alternatives.

De la même manière, une minoration est accordée pour les aires de stationnement comprenant des dispositifs adaptés aux véhicules propres en auto-partage et aux véhicules électriques.

> Le stationnement des vélos

Mais l'ambition du PADD en terme de mobilités est surtout de faire d'Avignon une ville du vélo., pour réduire les pollutions et nuisances liées à l'usage de l'automobile. A cet effet, le règlement détermine les exigences en matière de stationnement des vélos pour toute construction nouvelle, en majorant, pour les habitations, les normes chiffrées définies par l'arrêté du 13 juillet 2016 [3].

[3] *Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation*

III.3.3. Les conditions de desserte par la voirie et les réseaux

> Accès et voirie

Le règlement fixe les caractéristiques des voies nouvelles pour répondre aux exigences de fonctionnalité des espaces publics au regard du trafic généré par les constructions et des exigences liées à la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

Sauf exceptions dûment listées par le règlement, les voies en impasse sont interdites afin d'assurer un meilleur maillage des espaces publics et d'offrir des porosités dans le tissu urbain.

Le règlement fixe par ailleurs les caractéristiques des accès aux parcelles privatives, en cherchant, d'une part, à minimiser leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte et, d'autre part, en privilégiant la mutualisation des accès.

> Raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées

Le règlement impose le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau de collecte des eaux usées dans les zones desservies, afin d'assurer une gestion publique et rationalisée des prélèvements et des rejets dans le milieu.

En l'absence de réseaux publics, les prélèvements d'eau particuliers ainsi que les dispositifs d'assainissement autonome (dans les zones d'assainissement non collectif définies au schéma communautaire d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la communauté d'agglomération du Grand Avignon tel qu'annexé au présent PLU) peuvent être autorisés dans le strict respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

> Raccordement aux réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Le règlement impose le raccordement aux réseaux publics de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

Dès lors que le projet intègre un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur, le raccordement sera obligatoire.

Sur les parcelles, tous les réseaux seront enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public afin de limiter la prolifération des câbles aériens préjudiciables au paysage urbain.

III.3.4 Éléments techniques et énergies renouvelables

Le PADD vise à inscrire la ville dans une démarche ambitieuse de transition écologique, énergétique et d'adaptation climatique. Pour ce faire, il promeut l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves.

Ainsi le règlement encourage le recours à des matériaux et à des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

Toutefois, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, pompes à chaleur, ...) devront être intégrés à l'architecture des constructions et faire l'objet d'une insertion soignée notamment au niveau de la façade, de la toiture ou des espaces extérieurs pour le cas des éoliennes.

La condition d'une intégration architecturale de qualité est également posée concernant tous les équipements techniques nécessaires au fonctionnement du bâti, tels que système de refroidissement, chauffage, système d'occultation.

Il est rappelé ici que les dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables aux abords des monuments historiques, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans un site inscrit ou classé ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application de l'article L151-19 (Cf. III-4.3).

III.3.5 Volumétrie et configuration des rez-de-chaussée commerciaux

Afin d'assurer la fonctionnalité des rez-de-chaussée accueillant des activités commerciales, les dispositions thématiques particulières du règlement fixent les prescriptions relatives à la volumétrie et à la configuration des rez-de-chaussée commerciaux : un volume commercial indépendant des logements, une largeur de vitrine minimale de 5 à 6 mètres, une volumétrie de préférence rectangulaire en évitant de constituer des surfaces étroites, ...

III.3.6 Gestion des rejets

> Gestion des déchets ménagers et tri sélectif

Les dispositions thématiques particulières prévoient que tout projet soumis à permis de construire, excepté dans le cas de la construction d'un seul logement, devra comporter un ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique. En toutes hypothèses, les projets devront se référer aux dispositions de l'annexe déchets qui comprend notamment le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Grand Avignon (Annexe 5.4.3).

> Gestion pluviale

Le PADD se fixe pour orientation de réduire l'impact des nouveaux aménagements sur l'imperméabilisation des sols et de ses effets.

Les dispositions thématiques particulières du règlement concernant la gestion pluviale et la maîtrise du ruissellement se fondent sur les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales du Grand Avignon, annexé au plan (Annexe 5-4-2).

Ainsi, hors des périmètres de protection des captages d'eau potable qui font l'objet de prescriptions particulières (cf. III-3-7 ci-après), sera privilégiée l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, afin de limiter l'effet de ruissellement.

Lorsque la perméabilité du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales peuvent être rejetées, après rétention préalable dans le collecteur le plus proche. Afin de dimensionner les ouvrages, le règlement fixe les modalités de calcul des volumes de rétention et de débit.

Par ailleurs, afin de contribuer à une gestion économe de la ressource en eau, les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales sont encouragées. Ils pourront être pris en compte dans le calcul du CBS dès lors qu'ils sont végétalisés.

III.3.7 Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

Le PADD se fixe pour orientation de construire une ville apaisée en prenant en compte les risques naturels, en améliorant la qualité de l'air et le confort sonore.

La prise en compte et la gestion des risques, nuisances et pollutions dans les projets d'aménagement relèvent de réglementations particulières. Le règlement rappelle les dispositions afférentes, applicables nonobstant toutes dispositions contraires du PLU.

> Le risque d'inondation

La commune est particulièrement vulnérable face au risque inondation par débordement des cours d'eau du fait de sa situation à la confluence du Rhône et de la Durance. Le PLU garantit la prise en compte de ce risque au travers des deux Plans de Prévention des Risques inondation (en cours d'élaboration ou de révision) à savoir : le PPRI de la basse vallée de la Durance, prescrit en décembre 2011, et le PPRI du Rhône, approuvé en janvier 2000 et mis en révision en mai 2002.

Les PPRI ont fait l'objet d'un porter à connaissance (PAC) du Préfet. Au vu de leur état d'avancement, les PAC sont intégrés au PLU dans la mesure où ils correspondent à la connaissance la plus aboutie et la plus récente du risque.

> Prise en compte dans le règlement graphique

Les plans de zonage font apparaître les secteurs concernés par les risques d'inondations connus à ce jour (PAC Durance et projet de PPRi Rhône de novembre 2021), sans distinction des niveaux d'aléas, afin de ne pas surcharger la lecture des plans. Il s'agit d'éléments informatifs, visant à améliorer la connaissance de la présence d'un risque pour les particuliers. Il conviendra dès lors de se reporter aux documents graphiques des PAC pour identifier l'aléa.

> Prise en compte dans le règlement écrit

Le règlement graphique trouve son prolongement dans les dispositions du règlement écrit. La présence du risque d'inondation est rappelée dans les dispositions thématiques particulières ainsi que dans l'en-tête de chacune des zones concernées.

Les dispositions réglementaires liées à la gestion du risque sont exposées dans les PAC annexés au règlement (Annexe 4.3.6. et 4.3.7).

Ces dispositions prévalent sur celles du règlement pour chaque zone concernée par le risque, étant entendu qu'en cas de présence d'un double aléa Rhône et Durance, la règle la plus restrictive s'appliquera.

Une actualisation du PLU sera à mener une fois ces PPRi approuvés, qui s'inscriront au rang des servitudes d'utilité publique.

> Prise en compte dans la délimitation des zones à urbaniser

Le PADD se fixe pour objectif de protéger les populations vis-à-vis du risque d'inondation. Toutefois, il affirme la volonté de faire de la nécessaire protection face au risque un outil d'aménagement apportant une réelle plus value qualitative aux projets de développement ou de reconquête de la ville.

En conséquence, la délimitation des zones à urbaniser a pris en compte les dispositions règlementaires des PAC Durance et Rhône.

Les zones 1AUb, 1AUj et 2AUj ont été délimitées dans des zones considérées comme urbanisées par le PAC Durance, d'aléa modéré à fort (sur une petite partie du 1AUj), où la constructibilité est admise, sous réserve de se conformer aux prescriptions du PAC.

Ainsi, toute extension urbaine a été exclue des zones identifiées comme naturelles soumises à un aléa (quelqu'il soit) par le PAC Durance.

A titre d'exception, les zones 2AUe, 2AUp et 2AUv ont été programmées dans des zones naturelles d'aléa modéré ou fort de la Durance. Il s'agit de zones fermées, qui ne pourront être ouvertes qu'à condition que le risque soit réduit suite aux aménagements prévus de la digue et sa qualification «résistante à l'aléa de référence» (RAR).

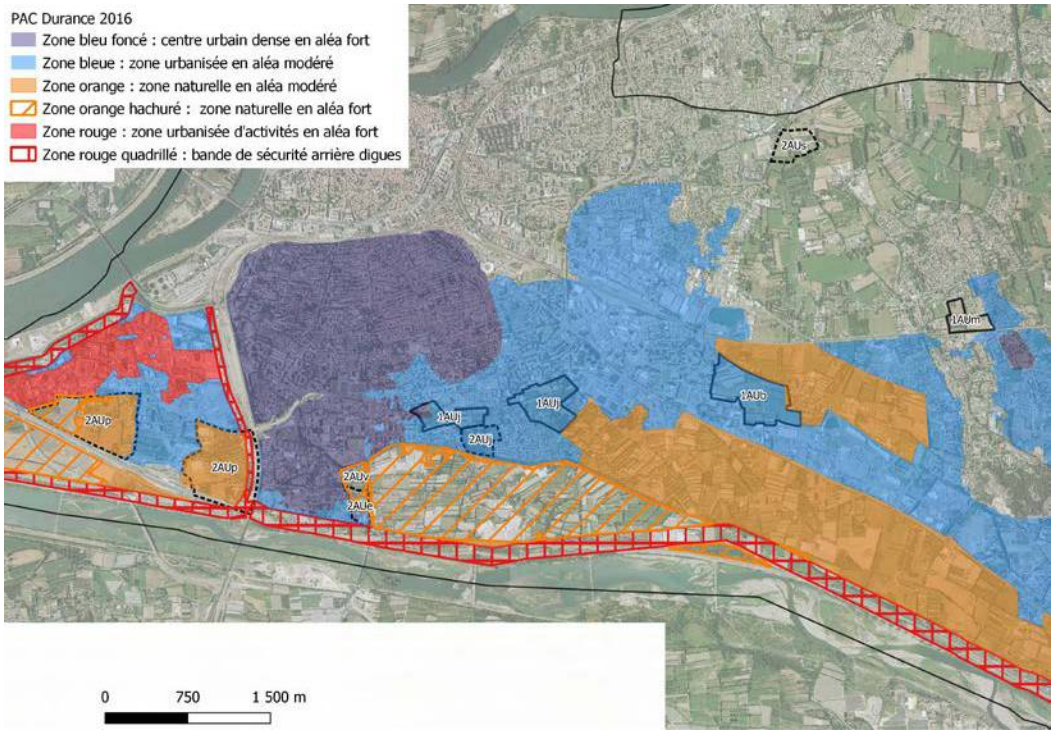
> Le risque mouvement de terrain

Avignon est concernée par des zones d'aléas faibles de retrait et gonflement des argiles.

La cartographie du risque ainsi que les mesures constructives et de gestion généralement préconisées sont annexées au PLU.

> Le risque feu de forêt

Avignon est concernée par des zones d'aléa faible. Le règlement rappelle les obligations en matière de débroussaillement issues de l'arrêté préfectoral n°2013049-002 du 18 février 2013.



> Le risque sismique

Avignon se situe en zone de sismicité 3 (modérée). Le règlement renvoie aux nouvelles normes parasismiques des constructions (voir règles parasismiques Eurocode 8).

> Le risque industriel

La commune entre dans le périmètre du PPRT de la société Eurenco située à Sorgues, soumise à la directive SEVESO seuil haut.

Le règlement renvoie au plan de prévention des risques technologiques (PPRT) annexé au PLU.

> Le risque transport de matières dangereuses

La commune est traversée par plusieurs canalisations transportant des matières dangereuses.

Le règlement rappelle les recommandations formulées par le Préfet (courrier du 19 février 2009). La cartographie du risque et les dispositions en matière d'urbanisation sont annexées au PLU.

> Les nuisances sonores liées au trafic routier et ferroviaire

Le règlement renvoie aux dispositions relatives à l'isolation acoustique

des constructions issues du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par arrêté préfectoral du 17 octobre 2019 et du PPBE de la ville d'Avignon approuvé le 24 septembre 2022. Les PPBE sont annexés au PLU.

Il renvoie aux dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions issues de l'arrêté préfectoral du 2 février 2016 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, annexé au PLU.

> Les nuisances sonores liées au trafic aérien

Le règlement renvoie aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Avignon-Provence, arrêté par le préfet en 1982, et annexé au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.

> Pollution des sols

Le règlement rappelle qu'une étude des sols doit être conduite pour tous les projets de construction et de lotissement dans les secteurs d'information sur les sols (SIS) annexés au PLU, afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en oeuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols, en application de l'article L556-2 du Code de l'environnement.

> Protection de la ressource en eau

Les enjeux de la protection de la ressource en eau sont pris en compte par l'intégration des périmètres de protection du captage de la Saignonne dans le zonage. Ainsi le périmètre de protection rapproché (PPR) est intégré en zone Ap. Le périmètre de protection éloigné (PPE) est intégré en zone Ap3, en anticipant le nouveau périmètre issu du rapport de l'hydrogéologue établi dans le cadre de la révision de la DUP.

Dans ces zones, les possibilités de construire sont limitées, y compris pour les exploitations agricoles, pour réduire tout risque de pollution de la nappe. Les bâtiments agricoles ne pourront excéder 200 m² d'emprise au sol et les logements sont interdits. Les châssis et serres sont limités à un CES de 60% en zone Ap3, réduit à 20 % dans le PPR (zone Ap).

Plus généralement, dans l'ensemble des périmètres de protection des captages d'eau, les dispositions propres aux DUP institutives devront être respectées.

Elles sont complétées par des règles particulières concernant la gestion pluviale, qui sont dissociées selon la nature de la zone (zones urbaines ou zones agricoles et naturelles et forestières) et des risques induits.

Dans les zones U, l'infiltration dans le sol est interdite afin de protéger la nappe souterraine (rejets d'hydrocarbures, ...), excepté les eaux de toitures.

Dans les zones A et N, les eaux de pluie doivent être acheminées vers un réseau pluvial ou un fossé étanche. À défaut, dans le PPE du captage de La Saignonne, les rejets seront autorisés sous réserve de faire l'objet d'un prétraitement adapté aux risques spécifiques du site.

III.3.8 Marges de recul aux abords des grands axes routiers

> Application de la Loi Barnier (article L111-6 du Code de l'urbanisme)

En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les marges de recul de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation par le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

Ces marges de reculs sont mentionnées dans les dispositions thématiques particulières du règlement écrit et rappelées dans les caractéristiques des zones concernées (zones 2AU).

Ces reculs sont applicables à toutes constructions et installations (excepté celles visées à l'article L111-7) en dehors des espaces urbanisés et des secteurs ayant fait l'objet d'un projet d'aménagement de type OAP. Les exceptions étant susceptibles d'évolutions législatives, elles sont rappelées pour mémoire dans les dispositions générales du règlement mais seules seront admises celles relevant de la législation en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

> Application du Règlement de voirie départemental

En application du Règlement de voirie départemental de Vaucluse, le règlement fixe les marges de recul applicables aux abords des routes départementales par catégorie :

- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,

- 25 m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,

- 15 m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,

- 15 m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.

III.4. Justification des prescriptions graphiques particulières

III.4.1 Les prescriptions graphiques liées aux enjeux de recomposition et de mixité urbaines

Les outils de mixité fonctionnelle

Le PADD ambitionne de construire une ville de proximité. Il vise à rétablir les équilibres, notamment commerciaux, de la ville et ainsi à revitaliser le commerce de centre-ville et à renforcer les centralités de quartier, notamment par le maintien et le développement d'une offre de commerces, services et équipements de proximité.

Au terme de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le PLU identifie ainsi des linéaires dans lesquels devra être maintenue et développée la mixité fonctionnelle afin d'innerver l'ensemble des quartiers et de renforcer les centralités de proximité, tout en participant à la mutation et à la requalification des principaux axes structurants de la ville.

A cet effet, le règlement graphique comprend un plan de mixité fonctionnelle *(Planche n°5)* faisant figurer les linéaires soumis à des obligations de mixité fonctionnelle, en déclinant quatre niveaux de protection.

> Les linéaires d'activités protégés

Ces linéaires correspondent à des petites polarités commerciales de quartier existantes en rez-de-chaussée d'immeubles situés le long des voies suivantes :

- Boulevard Jules Ferry, avenue du Moulin de Notre-Dame et avenue du Tarascon,

- Route de l'Aérodrome et rue Marcel Demonque à Montfavet.

L'objectif est de conserver ces petites polarités de quartier en interdisant tout changement de destination vers le logement ou le stationnement.

> Les linéaires de mixité fonctionnelle

Les linéaires de mixité fonctionnelle sont identifiés sur des axes structurants de la ville, accueillant ou non des activités, le long desquels le PADD vise à se saisir du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain pour développer une mixité fonctionnelle participant à la requalification de ces secteurs :

Ces linéaires sont identifiés sur tout au partie des voies suivantes :

- Rocade Charles de Gaulle,

- Avenue Monclar et avenue Pierre-Sémard,

- Routes de Montfavet, de Lyon et de Morières,et plus ponctuellement sur les voies suivantes :

- Avenue de la Trillade, au niveau de la pharmacie et du supermarché,

- Avenue de la Folie, centre commercial du pont des deux eaux,

- Avenue de Wetzlar, pour installer des activités en pied d'immeubles dans le cadre du programme NPNRU,

- Avenue de l'Amandier, à hauteur de la patinoire.

Sur ces linéaires, les rez-de-chaussée des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 900 m² devront accueillir, côté espace public, des locaux destinés à des activités de bureaux, de commerces, de services, d'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

> Les linéaires de mixité fonctionnelle renforcée

Certains linéaires de mixité fonctionnelle font l'objet d'une prescription renforcée. Ces linéaires répondent aux mêmes objectifs mais la prescription de mixité fonctionnelle s'applique à toutes les constructions, sans seuil de surface.

Il s'agit du Tour des remparts, de l'avenue Saint-Ruf et, plus ponctuellement, de l'avenue Pierre Sémard, du boulevard de la Première Division Blindée et du cours Cardinal de Montfavet.

> Les linéaires commerciaux à préserver et renforcer

Les linéaires d'activités à préserver correspondent à des polarités commerciales et artisanales implantées le long d'axes structurants de la ville (avenues Saint-Ruf, Pierre Sémard et Monclar), où le PADD vise à maintenir des rez-de-chaussée animés participant à la vie de quartier.

Les constructions implantées le long de ces linéaires devront accueillir, de façon prioritaire, un ou des locaux destinés à des activités d'artisanat et de commerces de détail ou de restauration, en rez-de-chaussée côté espace public. À défaut, elle devront accueillir un ou des locaux à destination de bureau, de commerce et activités

de services ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée côté espace public.

> Les règles particulières aux rez-de-chaussée commerciaux

Afin de répondre à la fonctionnalité des destinations prévues le long des linéaires de mixité fonctionnelle, le règlement des zones concernées fixe une hauteur minimale des rez-de-chaussée : une hauteur sous plafond minimale de 3,50 m ou en harmonie avec celle des rez-de-chaussée des constructions voisines dès lors qu'elle est plus haute.

De manière plus générale, les dispositions thématiques particulières du règlement fixent les prescriptions relatives à la volumétrie et à la configuration des rez-de-chaussée commerciaux (Cf. III-3-5)

Les outils liés aux formes urbaines

Le PADD vise à se saisir du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain pour impulser la recomposition du paysage urbain le long des axes structurants de la ville ou dans les quartiers en mutation.

A cet effet, le PLU se dote d'outils réglementaires destinés à mettre en oeuvre de nouvelles formes urbaines qualitatives.

> Les lignes d'implantation

Appliquées aux abords des axes structurants (Tour des Remparts, Rocade Charles de Gaulle, avenues Pierre Sémard, Saint-Ruf, route de Lyon, ...) et en accompagnement, le plus souvent, des linéaires de mixité fonctionnelle, le règlement graphique *(Planche n°6)* fixe des lignes d'implantation. Ces prescriptions graphiques s'articulent avec les prescriptions écrites du règlement. L'objectif est de composer un front structuré et homogène en bordure des voies, où toutes les constructions de premier rang sont implantées le long de l'alignement identifié.

> Les lignes d'implantation potentielle

Dans les faubourgs, certaines voies sont affectées d'une ligne d'implantation potentielle. L'objectif est de permettre des extensions limitées des constructions le long de ces voies lorsque la construction dispose d'un mur pignon établi sur la ligne d'implantation potentielle.

> Les lignes de recul

A l'inverse, le règlement graphique *(Planche n°6)* délimite des lignes de recul aux abords desquels les constructions devront s'implanter en retrait des voies et espaces publics.

Concernant essentiellement les grands ensembles collectifs (zone UG), les zones d'activités (zone UE) et les zones de grands équipements (zone UP), l'objectif est de composer un paysage urbain plus qualitatif dans des secteurs qui pâtissent d'une image dégradée.

Il s'agit ainsi de permettre la réalisation de frontages végétalisés en complément des règles relatives à la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

> Les bandes de densité

Certaines lignes d'implantation déclenchent des bandes de densité représentées sur le règlement graphique. D'une profondeur variable en fonction des quartiers (de 16 à 25 m, et 50 m en bordure de la rocade Charles de Gaulle), ces bandes de densité visent à organiser la densification du tissu urbain et la recomposition du paysage urbain le long des axes structurants, en accompagnement des implantations imposées.

Elles déterminent en effet des règles d'emprise au sol et de gabarit plus élevées que le régime général de la zone dans laquelle elles s'implantent. En conséquence de quoi, les exigences en termes de coefficient de biotope par surface (CBS) et de surfaces de pleine terre (PLT) sont réduites.

> Les secteurs de hauteurs différentes

En bordure des principaux axes structurants, dans les zones d'activités de la Courtine et de la Cristole ainsi que dans les pôles d'activités hospitalières, sanitaires, sociales et universitaires, le règlement graphique *(Planche n°6)* délimite des secteurs de hauteurs différentes, qui trouvent leur relais dans le règlement écrit.

Dans les zones d'habitat, l'objectif est d'accompagner la densification le long des axes structurants en permettant des hauteurs plus élevées que le régime général de la zone. Le règlement impose également des hauteurs minimales des constructions et un principe de transition entre les gabarits pour harmoniser la composition générale du front bâti sur les voies, en compatibilité, le cas échéant, avec les volumétries prévues par les OAP.

Dans les zones d'activités et les pôles d'équipements, l'objectif est de répondre aux besoins spécifiques des activités et équipements admis.

III.4.2 Les emplacements réservés

Au terme de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (...).

Dans le cadre du présent plan, le règlement graphique *(Planches n°1 à 4)* délimite des emplacements réservés dont la liste est reportée en annexe en précisant leur objet et leur bénéficiaire.

> Les emplacements réservés liés aux enjeux de fonctionnalité urbaine

Le PADD poursuit comme objectif l'amélioration de la qualité urbaine et du fonctionnement de la ville, pour construire une ville apaisée et de proximité, permettant d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.

Il s'appuie ainsi sur la création de nouvelles infrastructures de transports, génératrices de nouvelles formes de mobilité, et sur la constitution d'un maillage viaire, d'espaces publics et de cheminements modes actifs plus efficace.

A cet effet, le PLU institue des emplacements réservés destinés à :

- **Compléter le maillage viaire**

- Achever la liaison Est-/Ouest (LEO) afin d'apaiser les circulations dans la commune, dévier les flux de transit en dehors de la ville ;

- Compléter et améliorer le maillage des voies urbaines (élargissement de voies dans l'écoquartier Joly-Jean, création de perméabilités routières dans le quartier gare de Montfavet, création de nouveaux tronçons pour relier des voiries entre elles, ...).

- **Compléter l'offre de transports en commun**

- Poursuivre le déploiement de la ligne de tramway pour mieux relier le territoire ;

- **Développer et structurer le maillage des modes actifs**

- Mettre en place des continuités avec les cheminements modes actifs existants pour déployer et rendre plus efficace le réseau modes actifs ;

- Créer des perméabilités douces au sein des différents quartiers et pour améliorer les connexions entre les quartiers ;

- Créer de nouveaux itinéraires pour les modes actifs à vocation de loisirs (véloroute Val de Durance, ...)

- Création de coulées vertes supports des mobilités actives ;

- **Renforcer les centralités de quartier**

- Créer de nouveaux équipements publics ;

- Créer de nouveaux espaces publics ;

- **Structurer l'offre de stationnement**

- Créer des parkings-relai aux portes de la ville pour limiter les flux entrants de véhicules.

> Les emplacements réservés liés à la gestion des ressources naturelles

A la fois richesse et contrainte, la gestion de l'eau constitue un enjeu fondamental sur le territoire d'Avignon. Le PADD se fixe pour orientations, d'une part, de garantir une gestion économe des ressources en eaux de la ville, d'un point de vue qualitatif comme quantitatif et, d'autre part, de préserver les populations contre le risque d'inondation.

A cet effet, le PLU institue des emplacements réservés destinés à :

- **Garantir l'accès à l'eau potable**

- Augmenter la capacité de stockage des réservoirs d'eau potable ;

- **Lutter contre le risque d'inondation**

- Créer des bassins de stockage des eaux pluviales ;

- Restructurer la digue du Rhône sur l'île de la Barthelasse.

Par ailleurs, le PADD se fixe pour objectif de valoriser les espaces agricoles, véritable terroir, mais également d'appuyer l'émergence d'une agriculture nourricière, exemplaire et de proximité.

A cet effet, le PLU institue des emplacements réservés au bénéfice de l'Etat destinés au développement de la recherche agronomique de l'INRA.

III.4.3 Les prescriptions graphiques liées aux enjeux paysagers et patrimoniaux

Le PADD se fixe pour orientation de préserver et valoriser son patrimoine bâti pour confirmer ses atouts identitaires et son «image de marque» qui fondent la notoriété de la ville à l'international.

Il vise également à sauvegarder les grandes entités paysagères du territoire, supports majeurs de la biodiversité, en préservant et en intégrant son patrimoine naturel et vernaculaire dans les stratégies de développement urbain.

A cet effet, le PLU se dote d'outils réglementaires destinés à protéger son patrimoine bâti, naturel et paysager.

Les outils de protection du patrimoine bâti

> Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

Délimitée par les remparts du XIVe siècle, la ville intra-muros témoigne de la richesse passée. Outre son tissu médiéval, le centre ancien comporte une série d'éléments patrimoniaux historiques et remarquables (enceinte fortifiée, Palais des Papes, façades haussmanniennes, place de l'Horloge, actuel Hôtel de Ville, ...).

À ce titre, ils sont protégés notamment par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui couvre l'intégralité du Secteur Sauvegardé du centre ancien d'Avignon créé par arrêté ministériel du 16 septembre 1991 et aujourd'hui constitutif d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Approuvé le 12 juin 2007, le PSMV tient lieu de PLU dans le périmètre du SPR. Son périmètre est reporté au règlement graphique et son règlement est annexé à celui du PLU. Il s'applique nonobstant toute autre disposition du PLU, à l'exception des règles de droit commun.

> La protection des éléments du patrimoine bâti

Au terme de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

En dehors du périmètre du SPR, le règlement graphique *(Plan du patrimoine bâti et végétal - Planche n°9)* identifie deux types d'éléments du patrimoine bâti à préserver : **les édifices bâtis et les ensembles bâtis**, sur la base de l'inventaire patrimonial annexé au PLU.

Chaque élément identifié fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU destinée à révéler ses caractéristiques architecturales ainsi que les éléments de contexte paysager (tel que portails anciens, cours, jardins, parcs, ...) qui concourent à l'intérêt patrimonial du bâtiment, dans le but de guider les porteurs de projet lors de travaux sur l'édifice ou dans son environnement proche.

Outre le régime juridique de protection défini par le Code de l'urbanisme, le règlement du PLU décline les prescriptions générales et particulières destinées à assurer la sauvegarde de ce patrimoine.

<u>Prescriptions générales</u> :

- *Protection au titre de l'édifice bâti :* La prescription vise la construction et les éléments de contexte paysager ou bâti présents sur l'unité foncière concourant à son intérêt / sa qualité patrimoniale

- *Protection au titre de l'ensemble urbain :* La protection vise les constructions qui ont fait l'objet d'un projet d'ensemble : l'intérêt patrimonial réside dans la composition d'ensemble du plan de masse, l'équilibre entre les pleins et les vides.

Cette prescription n'interdit pas les évolutions du bâti mais suppose que toutes constructions, aménagements et travaux sont soumis à déclaration préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation, voire la restauration des éléments identifiés.

<u>Prescriptions particulières</u> :

Cette prescription s'ajoute à la prescription générale et la renforce.

En effet, les bâtiments identifiés ont été classés selon cinq styles architecturaux détenant chacun des caractéristiques propres afin d'assurer une prescription cohérente avec les éléments à protéger et les menaces à éviter :

- Le vernaculaire provençal
- L'Art Nouveau
- L'Art Déco
- Le Contemporain
- L'Éclectique

Au sein d'un même style, les bâtiments disposent d'une expression du style plus ou moins marquée. Ils ont été répertoriés soit selon leur degré de représentativité et de déclinaison du style dans lequel ils s'insèrent.

Ainsi, les prescriptions particulières sont organisées selon une hiérarchie de représentativité du style architectural. On distingue en particulier :

- *Les unités patrimoniales* présentent toutes / la majorité les caractéristiques du style. L'objectif est de conserver l'harmonie et la représentativité stylistique de la construction, ce qui laisse peu de possibilité de modification.

- *Le patrimoine ordinaire* présente quelques caractéristiques. L'objectif est de protéger les quelques éléments caractéristiques du style, ce qui permet d'intervenir avec plus de liberté sur le reste de la construction.

Ces notions sont adaptées à chaque style, sauf pour le patrimoine contemporain classé selon les qualités des procédés de constructions employés, l'aspect historique et social des bâtiments ou leur architecture avant-gardiste, et le style éclectique comptabilisant deux unités équivalentes.

De manière générale, les prescriptions particulières précisent les éléments caractéristiques à conserver, restaurer ou restituer, et encadrent les modifications de volumes, d'aspect extérieur. Le cas échéant, une notice présentant l'état initial du bâtiment est demandée dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

La protection du patrimoine naturel et paysager

> Les espaces boisés classés (EBC)

Au terme de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le règlement graphique *(Planche n°9)* classe en espaces boisés classés (EBC) deux ensembles boisés pour leur valeur paysagère et/ou écologique en milieux agro-naturels ou urbains :

- les principaux boisements de l'Île de la Barthelasse ;
- le Mont de Vergues, poumon vert entre l'aérodrome, les zones économiques, la RN7 et Montfavet.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Le règlement renforce cette protection par une interdiction des recouvrements du sol par tout matériau imperméable.

Seuls les accès aux propriétés et les cheminements modes actifs sont admis sous réserve de ne pas compromettre la préservation des boisements existants.

Les autres EBC inscrits dans le PLU avant révision ont pour la plupart été transformés en espaces verts à protéger (EVP) au titre des articles L151-19 ou L151-23, afin d'adapter les protections aux usages de ces espaces et de favoriser leur intégration au projet de la ville (aménagements paysagers, cheminements piétons, entretiens, et.). Différents types d'EVP sont identifiés :

- alignements d'arbres et continuités végétales ;
- arbres remarquables ;
- éléments de paysage et écologiques
- canaux.

D'une manière générale, les EVP ont été étoffés par rapport aux EBC avant révision du PLU. Certaines protections ont toutefois étés réduites, de manière ponctuelle, soit lorsque qu'elles ne correspondaient pas à une réalité (absence de boisement) ou lorsqu'elles contredisaient un aménagement prévu (comme par exemple pour l'aménagement des digues de la Barthelasse, projet couvert par un emplacement réservé).

> Les alignements d'arbres et les continuités végétales à conserver ou à créer

Au titre des articles L151-19 et L151-23, le règlement graphique *(Planche n°9)* identifie :

- les alignements d'arbres ornant les espaces publics qui constituent des motifs paysagers intra-urbains et contribuent à la trame verte urbaine,

- les continuités végétales (existantes ou à renforcer) constituées par les ripisylves des canaux et filioles, pour leur valeur paysagère et pour leur fonction de corridors écologiques dans les espaces agro-naturels.

Le règlement du PLU détermine un régime de protection analogue aux éléments de paysage et écologiques tel qu'exposé ci-avant.

> Les arbres remarquables

Au titre des articles L151-19 et L151-23, le règlement graphique *(Planche n°9)* identifie un certain nombres d'arbres remarquables. Il s'agit principalement d'arbres de grande hauteur représentant des éminences paysagères dans le tissu urbain. Il peut également s'agir d'arbres isolés constituant des motifs paysagers ponctuels dans les espaces agro-naturels ou des refuges pour la faune.

Les critères de «remarquabilité» des arbres se sont fondés sur l'âge, la circonférence, la hauteur, le port, un marqueur du paysage, une essence rare ou un individu exceptionnel sur le plan botanique, un arbre associé à un bâti typique ou historique, immortalisé par un artiste ou associé à un événement mémorable. Les arbres dans un mauvais état phytosanitaire n'ont pas été retenus.

Afin de les préserver de toute pression urbaine, le règlement fixe des obligations de recul des constructions et des réseaux par rapport au tronc ou du houppier, qui se cumulent avec les règles d'implantation déterminées dans le corps du règlement de chaque zone. En cas d'abattage d'arbres, il pourra être fait obligation de replanter.

> Les éléments de paysage et écologiques

Au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments de paysage et écologiques identifiés au règlement graphique *(Planche n°9)* comprennent les jardins et parcs situés aux abords de bâtis patrimoniaux qui constituent un témoignage de l'histoire d'Avignon et qui contribuent à la mise en valeur des bâtiments auxquels ils sont rattachés.

Il s'agit également des jardins, boisements, espaces verts, parcs qui, par leur surface et leur emplacement, contribuent au maintien de corridors écologiques (notamment entre les foins et la ceinture verte et entre deux parties des foins).

Outre le régime juridique de protection défini par le Code de l'urbanisme, le règlement du PLU décline les prescriptions particulières destinées à assurer la préservation de ce patrimoine végétal.

Ces éléments sont inconstructibles, excepté dans le cadre de la prise en compte des risques.

Seuls certains travaux pourront être autorisés (constructions légères destinées à la gestion ou à la mise en valeur de ces espaces, création de cheminements modes actifs, création d'accès, ...)

En cas d'abattage d'arbres, il pourra être fait obligation de replanter un alignement ou une continuité végétale ayant un intérêt écologique équivalent ou supérieur.

> Les canaux

Le règlement graphique *(Planche n°7)* identifie les canaux principaux, filioles, roubines et autres voies d'eau privées qui sillonnent le territoire. Ces canaux d'irrigation constituent à la fois des éléments caractéristiques du paysage agricole d'Avignon, un patrimoine vernaculaire qui témoigne de l'ingénierie hydraulique et des savoir-faire ancestraux ainsi que des corridors qui participent aux fonctionnalités écologiques des espaces agricoles.

Le PADD se fixe pour orientation de préserver et valoriser les canaux d'irrigation. A ce titre, ils ne devront pas être bouchés et seront mis en valeur pour la promenade.

Le règlement impose des reculs variables aux constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements, en fonction de la typologie des canaux.

> Les haies et ripisylves

Ne pouvant réaliser une cartographie exhaustive des haies et ripisylves existantes sur le territoire, celles-ci sont protégées par une clause générale dans les dispositions thématiques particulières du règlement écrit. Les haies et ripisylves constituent des éléments importants de la trame verte et des motifs paysagers qu'il convient de préserver.

Elles devront, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à celles supprimées, tant en quantité (nombre) qu'en qualité (espèces,essences). Leur protection prendra en compte les exigences liées à la gestion du risque inondation. afin de permettre notamment l'aménagement des digues, nécessaire à la prévention des risques, mais qui peut impacter une partie des boisements existants.

III.5. Complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

A l'appui du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborées sur les principaux secteurs de projet. Elles sont l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement et d'équipement de chacun des secteurs concernés, dans un contexte, souvent, de renouvellement urbain complexe.

En outre, une OAP générale porte sur la thématique des mobilités actives.

Tandis que le règlement écrit et graphique édicte des normes d'application stricte qui s'imposent par un rapport de conformité aux projets urbains et de constructions, les OAP s'appliquent par un rapport de compatibilité, laissant ainsi une marge de manoeuvre dans la conception des projets.

Les OAP sont destinées à traduire les principes d'aménagement d'un secteur déterminé (ou des cheminements modes actifs pour l'OAP thématique) et à leur donner plus de lisibilité par des schémas d'orientations.

Elles sont le relais entre le norme d'urbanisme édictée par le règlement et la volonté de la ville sur l'aménagement des secteurs.

Ainsi, les dispositions écrites et graphiques des OAP viennent préciser et compléter les dispositions à caractère général du règlement. Elles doivent donc être lues de manière complémentaire avec les dispositions écrites et graphiques du règlement.

Dispositions du règlement écrit	Prescriptions du règlement graphique	Exemples de dispositions complémentaires dans les OAP
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS		
Art. 1-1 et 1-2 Occupations admises, interdites ou admises sous conditions	Division du territoire en zones à vocations particulières	Spatialisation de l'affectation des secteurs en fonction de leur vocation (habitat, activités, mixité fonctionnelle, espaces publics, secteurs de transition, ...).
Art. 1-3 Mixité fonctionnelle	Identification des linéaires d'activités et des linéaires de mixité fonctionnelle *(Planche n°5)*	
Art. 1-4 Bandes de densité	Délimitation des bandes de densité *(Planche n°6)*	Spatialisation des bandes de densité en lien avec le principe de gradation des hauteurs
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION		
Art. 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 Implantation des constructions	Identification des lignes d'implantation et des lignes de recul *(Planche n°6)*	Principes d'insertion urbaine : - recomposition d'une façade urbaine (OAP Entrée de ville Sud-Est, P. Sémard, Bel-Air, ...) - ordonnancement des bâtiments (OAP Entrée de ville Sud-Est, P. Sémard, ...) - percées visuelles vers le second rideau (OAP Joly-Jean, Montfavet, ...)
Recul ≥ 5 m en limite des zones UE et A pour limiter les conflits d'usage		Actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales : - Transition qualitative entre la zone agricole et la zone urbanisée (OAP Joly-Jean, Bel-Air, ...)
Art. 2-6 Hauteur des constructions	Délimitation des secteurs de hauteurs différentes *(Planche n°6)*	Principe de gradation des hauteurs en lien avec les bandes de densité
BIODIVERSITÉ ET NATURE EN VILLE		
Art. 3-1 Coefficient de biotope par surface (CBS) et surfaces de pleine terre (PLT) Art. 3-2 Végétalisation des espaces libres		Principes de traitement des espaces extérieurs : - réserver des zones pour la végétation en pleine terre en cœurs d'îlots (OAP Bel-Air, Montfavet, ...) - identification d'une trame verte à créer ou protéger (OAP Confluence, Bel-Air, ...) - localisation d'espaces verts à valoriser ou à requalifier (OAP P. Sémard, ...)
		Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques : - Maintien de la continuité écologique entre la colline et la ceinture verte (OAP Technopôle) - Végétalisation des itinéraires modes actifs afin de participer à la création de continuités écologiques dans la ville et entre les entités paysagères (OAP thématique)

Dispositions du règlement écrit	Prescriptions du règlement graphique	Exemples de dispositions complémentaires dans les OAP
QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE		
Art. 4-1 Principes généraux d'intégration architecturale et paysagère	Éléments de patrimoine bâti et naturel à préserver *(Planche n°9)*	- Principe d'espaces de respiration et de rencontre à créer (OAP Technopôle) - Transition paysagère entre les secteurs ayant des vocations différentes - habitat, activités… (OAP Technopôle) - Localisation d'une vitrine paysagère à constituer (OAP Entrée de ville Sud-Est, Bel-Air, …) - Canaux à préserver et valoriser (OAP Montfavet, Technopôle, …)
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		
Dispositions thématiques particulières aux voies	Emplacements réservés *(Planches n°1 à 4)*	- Mise en oeuvre d'une trame, pour les modes actifs, continue et lisible (OAP P. Sémard, Technopôle, Montfavet, OAP thématique, …) - Dimensionnement recommandé des cheminements modes actifs (OAP thématique) - Autorisation de constituer une voie en impasse (OAP Technopôle, OAP thématique)
Dispositions thématiques particulières au stationnement		Principe d'un maillage de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs opérations à créer (OAP Technopôle)

III.6. Évolution du zonage

III.6.1. Évolution de surfaces des zones

Tableau de surfaces avant révision du PLU

Vocation principale	Surface (ha)	%
UA	115,89	
UB	315,49	
UC	482,31	
UD	342,12	
UE	466,78	
UF	648,47	
UG	27,44	
UH	102,82	
UP	170,12	
UT	10,62	
Total des zones U	2 681,78	42,43%
IAU	142,98	
IIAU	143,16	
Total zones AU	286,14	4,53%
Agricole	2 232,42	
Naturelle	1 122,54	
Total zones A et N	3 352,53	53,04%
Total commune	6 320,45	100%

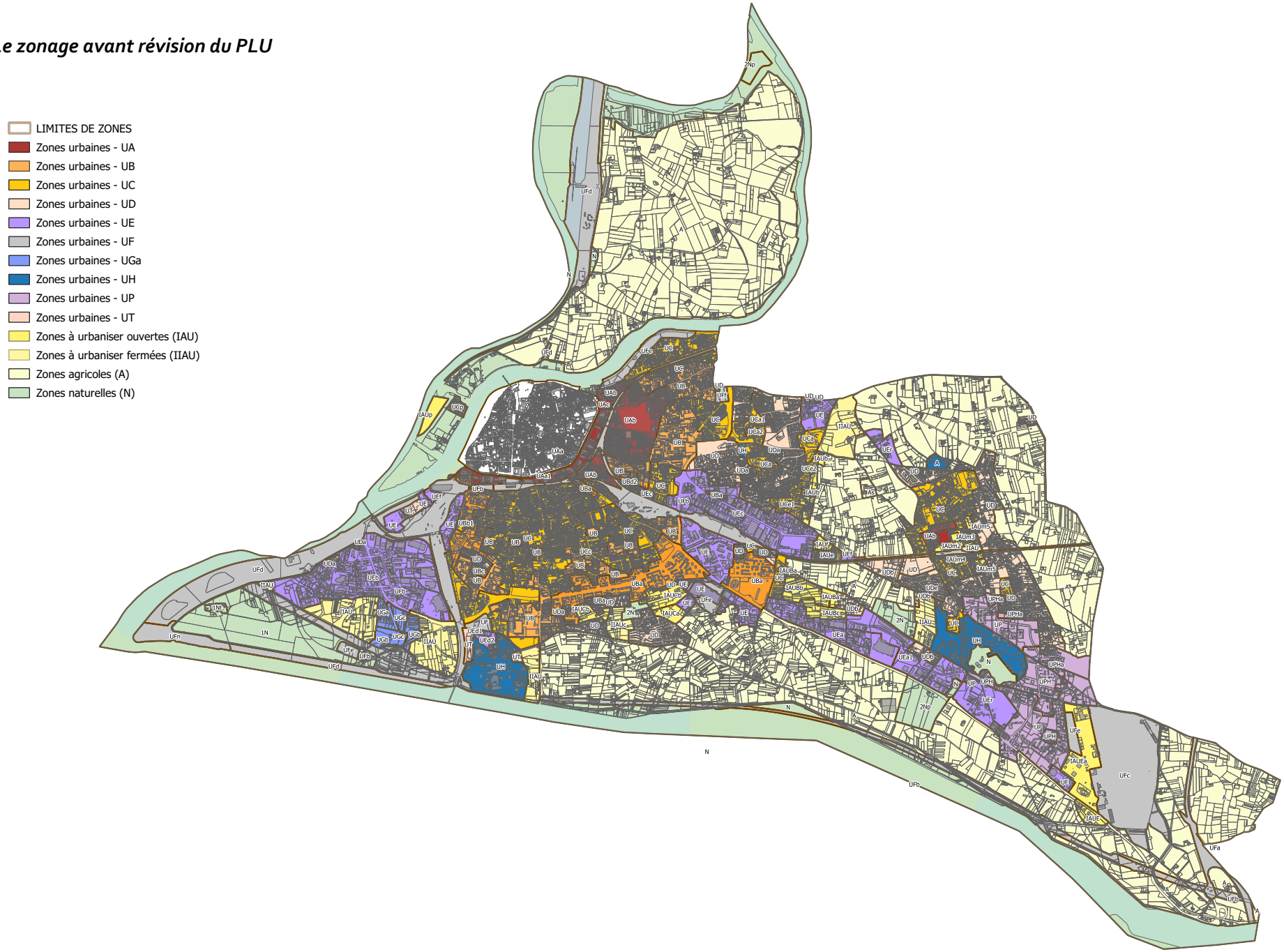
Tableau de surfaces après révision du PLU

Vocation principale	Surface (ha)	%
Zones d'habitat constitué	**980,27**	
Centrales (UAt, UAm)	*67,06*	
Faubourgs (UF)	*285,68*	
Grands ensembles (UG)	*182,41*	
Quartiers pavillonnaires (UH)	*445,12*	
Zones de transition	**281,09**	
Grands collectifs (UTC)	*162,24*	
Logements individuels groupés (UTI)	*111,80*	
Mixtes (UTM)	*7,05*	
Zone urbaine verte (UV)	**76,97**	
Zones économiques (UE)	**556,81**	
Grands pôles d'équipements/mixtes (UP)	**366,33**	
Équipements et infrastructures (UI)	**236,38**	
Total zones U	**2 497,85**	**39,52%**
Ouvertes (1AU) : Bel-Air (1AUb), Joly-Jean (1AUj), gare Montfavet (1AUm)	62,18	
Fermées (2AU)	102,18	
Équipements et activités (2AUe)	*5,07*	
Parking-relais (2AUs)	*8,80*	
Secteurs de projet Joly-Jean phase 2 (2AUj)	*7,62*	
Courtine phase 2 (2AUp)	*75,59*	
Gens du voyage (2AUv)	*5,10*	
Total zones AU	**164,36**	2,60%
Zones agricoles	2 332,45	36,9 %
Zones naturelles	1 325,77	20,98%
Total zones A et N	**3 658,24**	**57,88 %**
TOTAL COMMUNE	6 320,45	100,00%

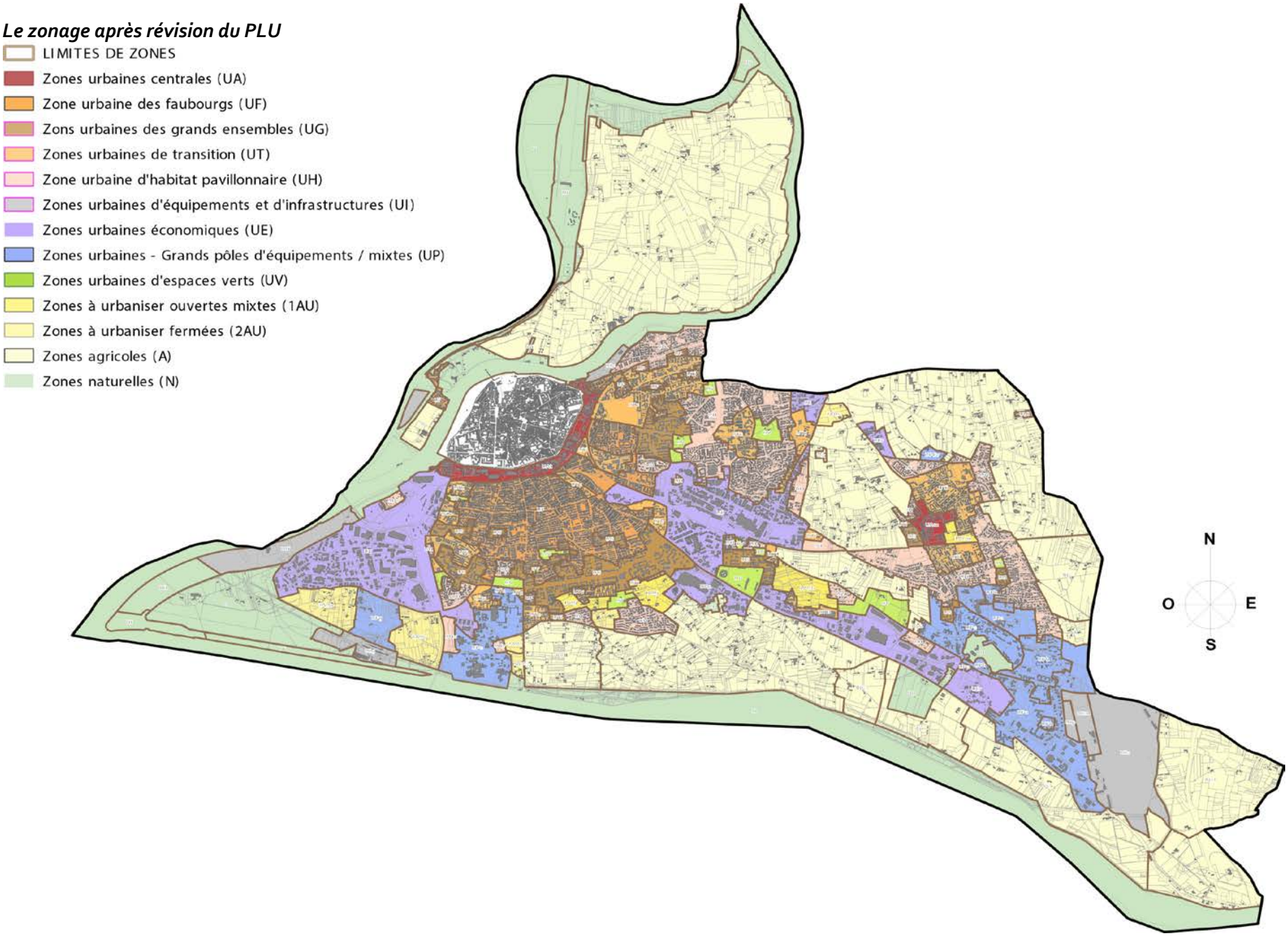
A travers la révision du PLU, les zones agricoles et naturelles augmentent de près de 5% (+ 305,71 ha), correspondant à une réduction des zones urbaines de près de 3% (- 183,93 ha) et des zones à urbaniser de près de 2% (- 121,78 ha).

III.6.2. Évolution du plan de zonage

Le zonage avant révision du PLU



Le zonage après révision du PLU



IV. Synthèse des dispositions qui favorisent la densification et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers

A travers le PADD, les OAP et les pièces réglementaires, le PLU propose des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis, qui sont adaptées aux caractéristiques et enjeux des entités urbaines identifiées sur Avignon («ville-coeur», ville-faubourg» et «ville en fabrication»).

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers est par ailleurs induite par les dispositions liées à l'ouverture à l'urbanisation des zones, qui ont visé à définir une enveloppe urbaine «finie», réduite par rapport au PLU précédent et adaptée aux besoins d'accueil de population identifiés par le PLU révisé.

IV.1. Des dispositions adaptées aux entités urbaines d'Avignon

4.1.1. Dans la «ville -coeur»

> Réinvestissement des logements vacants

Les centres anciens sont des tissus constitués denses, ne disposant pas, ou très peu, de disponibilités foncières. Un potentiel est par contre mobilisable à travers l'importance des logements vacants présents sur Avignon, qui se trouvent en particulier dans les centres anciens (Intra-muros et Montfavet).

Le réinvestissement des logements vacants contribue en premier lieu à la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Cet enjeu est pris en compte dans l'identification des besoins en production de logements issu du scénario de croissance démographique retenu pour la révision du PLU.

- ***Dispositions du PADD***

Cet enjeu est traduit dans le PADD, qui affiche comme orientation d'amplifier les efforts de réhabilitation et de réinvestissement de la vacance, avec un objectif de réinvestissement d'environ 110 logements vacants par an à l'horizon 10 ans.

Le PADD affiche également comme orientation propre à la «ville coeur» de faire vivre son patrimoine emblématique, en trouvant dans l'intra-muros un juste équilibre entre valorisation du patrimoine et évolution urbaine (amélioration des logements, soutien de la diversité commerciale,...), afin de contribuer à un centre ville vivant, animé et qui regagne des habitants.

- ***Dispositions réglementaires***

Le règlement des zones couvrant les centralités a pour objectif de préserver et de mettre en valeur le caractère patrimonial de ces secteurs, sans pour autant le muséifier.

Les prescriptions relatives à la qualité architecturale, urbaine et paysagère restent relativement générales et peu détaillées, de manière à laisser la place à l'évolution du bâti, hormis sur les bâtiments protégés identifiés au titre de l'article L151-19.

L'intramuros est par ailleurs couvert par le PSMV.

Ces dispositions contribuent à la valorisation des centres anciens et ainsi de manière indirecte à la mobilisation du potentiel de la vacance.

> Réinvestissement du centre de Montfavet

Le réinvestissement du centre de Montfavet, est envisagé dans le cadre de la valorisation globale du coeur de Montfavet, intégrant le projet d'écoquartier de la gare, en continuité du centre ancien.

- ***Dispositions du PADD***

Le PADD affiche comme orientation le renforcement de la dynamique du coeur de Montfavet.

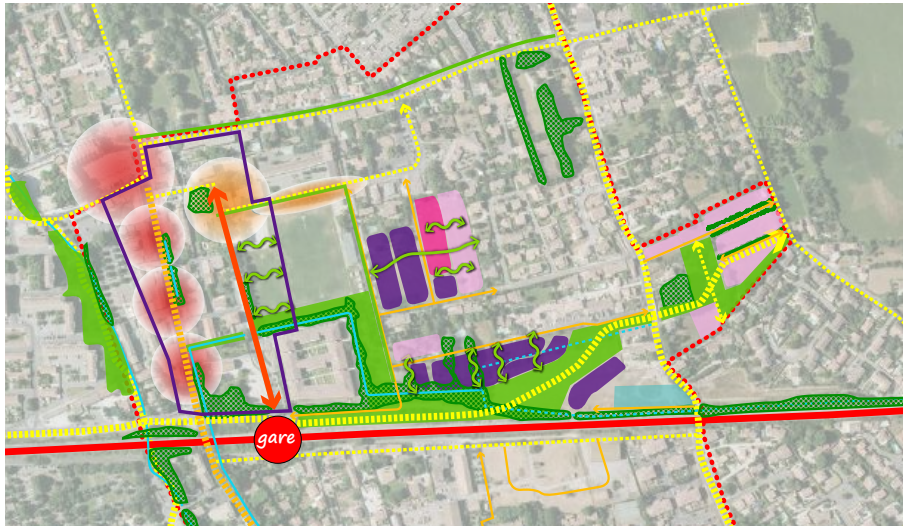
- ***Disposition des OAP : Centre de Montfavet***

L'OAP du centre de Montfavet vise à créer un éco-quartier sur un foncier stratégique situé en continuité du centre ancien et de la gare. Il permet une densification du tissu urbain par ailleurs très lâche de Montfavet, renforce la place du centre et le rôle de la gare.

Les dispositions spécifiques de l'OAP favorisant la densification concernent :

- les hauteurs : R+2+attique dans le centre élargit jusqu'à l'ouest du stade et R+3+attique dans les secteurs en lien direct avec un espace vert ;

- implantation des bâtiments : composition d'une façade urbaine ordonnancée et animée de commerces ou services le long du cours Cardinal Bertrand.



Principe d'aménagement du quartier gare de Montfavet- Extrait de l'OAP

- ***Dispositions réglementaires***

Le règlement de la zone UAm couvrant le centre de Montfavet vise à conserver la structure urbaine patrimoniale de ce secteur, et en particulier le front bâti structurant et une certaine mixité fonctionnelle le long de l'axe principal, matérialisée par une ligne d'implantation déclenchant une bande de densité de 20 m, correspondant à la morphologie existante le long du cours Cardinal Bertrand. Un secteur de hauteur différente est intégré sur le centre historique élargit vers l'ouest, admettant des hauteurs majorées (à 12 m, le reste de UAm étant à 9 m), en cohérence avec le bâti ancien.

La mobilisation du potentiel foncier en dent creuse sur le centre de Montfavet est identifiée en zone 1AUm. Les dispositions réglementaires propres à la zone permettent une densification de cet espace, urbanisable à court terme sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone est peu réglementée, de manière à laisser la place au projet. Ainsi l'implantation par rapport aux voies et l'emprise au sol sont non réglementées, les hauteurs sont comprises entre 6 et 15 m, et un renvoi est fait vers l'OAP.

> Intensification urbaine du tour des remparts

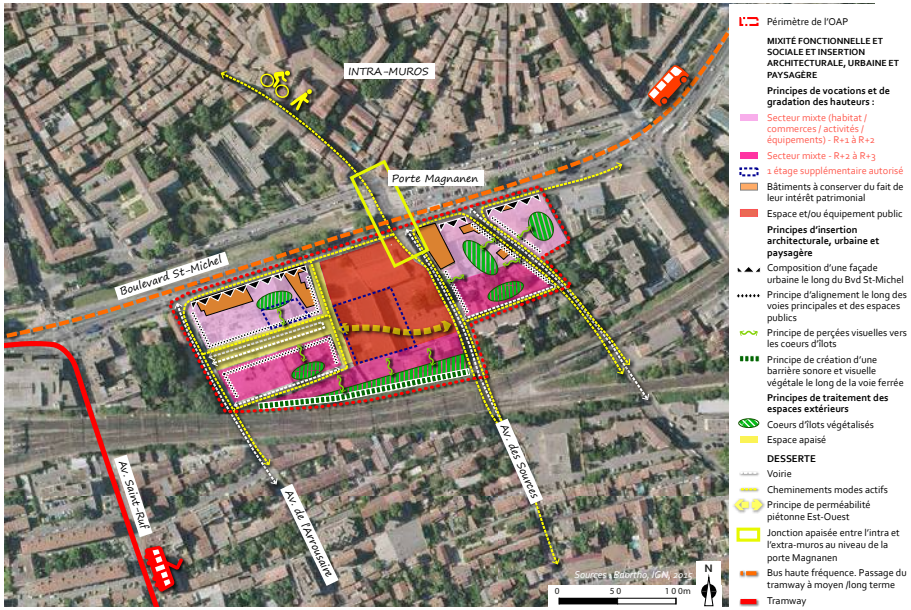
Le secteur du tour des remparts regroupe services, commerces, équipements, un axe de TCSP structurant et la gare centre. En continuité de l'intra-muros, il dispose d'un tissu peu structuré et moins patrimonial. Ses caractéristiques, sa localisation, ainsi que ses disponibilités foncières, en font un espace privilégié pour le renouvellement urbain.

- ***Dispositions du PADD***

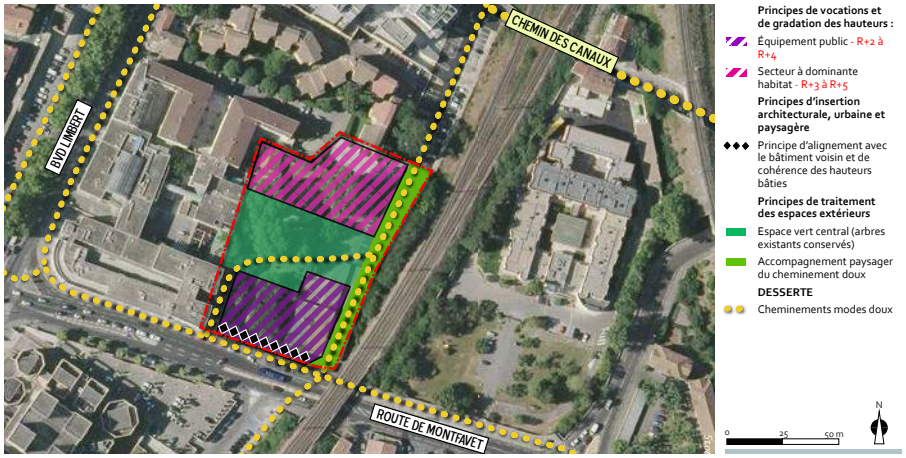
Innovation du PLU révisé, le PADD identifie le secteur du Tour des remparts, comme un espace d'intensification urbaine, vitrine de la ville, tout en veillant à créer un tissu mieux structuré, avec des cœurs îlots végétalisés, et à assurer une transition qualitative entre l'intra-muros et les faubourgs.

- ***Dispositions des OAP : St-Michel et îlot Souvet***

Cette orientation du PADD trouve une traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) St-Michel et îlot Souvet.



Principe d'aménagement du secteur St-Michel - Extrait de l'OAP



Principe d'aménagement du l'îlot Souvet - Extrait de l'OAP

Sur le secteur St-Michel, les principes d'aménagement développés dans l'OAP favorisent une densification, tout en préservant le rapport d'échelle vis-à-vis des remparts, à travers :

- des hauteurs adaptées au contexte urbain : au nord, le long du boulevard St-Michel, la hauteur des constructions sera limitée à 9.5 m (R+1 à R+2), de manière à conserver une harmonie avec le gabarit des remparts. Au Sud, en retrait des remparts, un étage supplémentaire sera admis (12 m / R+2 à R+3).
- Composition d'une façade urbaine animée de commerces ou services le long du Boulevard St Michel (RdC commerciaux, d'activités ou d'équipements) ;
- Principes d'alignement du bâti le long des voies principales et des espaces publics, dégageant des cœurs d'îlots végétalisés.

Sur l' îlot Souvet, les principes d'aménagement de l'OAP favorisent une densification à travers :

- des hauteurs adaptées au contexte urbain : hauteurs comprises entre 9 m et 16 m (R+2 à R+4) le long de la route de Montfavet et entre 12 et 19 m au nord de l'îlot (R+3 à R+5) ;
- des implantations du bâti visant à composer une façade urbaine le long de la route de Montfavet et à conserver un coeur d'îlot végétalisé.

- ***Dispositions réglementaires***

La zone UAt intègre des dispositions réglementaires morphologiques visant à une densification qualitative, permettant de créer des façades bâties en bordure des voies, de dégager des cœurs d'îlots végétalisés et de proposer des hauteurs adaptées au contexte urbain :

- inscription de lignes d'implantation graphiques, le long du Bd de ceinture et des principales pénétrantes ;

- les constructions de premier rang devront obligatoirement s'implanter à l'aplomb de ces lignes d'implantation (sauf exceptions) ;

- la réalisation de constructions «en second rang», c'est-à-dire en dehors de la bande de densité est conditionnée à l'existence d'une construction principale dans la bande de densité ;

- la densité est par ailleurs limitée à l'échelle de la parcelle par une emprise maximale de 900 m² d'une part, et par des bâtiments d'une profondeur limitée (14 ou 17 m selon les vocations) d'autre part ;

- les hauteurs sont limitées à 12 mètres, excepté au sein des secteurs de hauteurs différentes délimités sur la planche réglementaire des «fonctions et implantations urbaines», où les hauteurs varient de 9,5 m (en vis-à-vis des remparts) à 21 m.

4.1.2. Dans la «ville - faubourgs»

Les faubourgs ne recèlent que peu de disponibilités foncières et les enjeux, sur cette entité urbaine sont davantage liés à la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales de ce quartier typique d'Avignon, en encadrant son développement. Les dispositions favorisant une évolution urbaine sont seules favorisées le long des pénétrantes et des secteurs moins structurés, de manière à permettre un renouvellement urbain adapté au contexte et de créer des centralités de proximité dans ce quartier à dominante résidentielle.

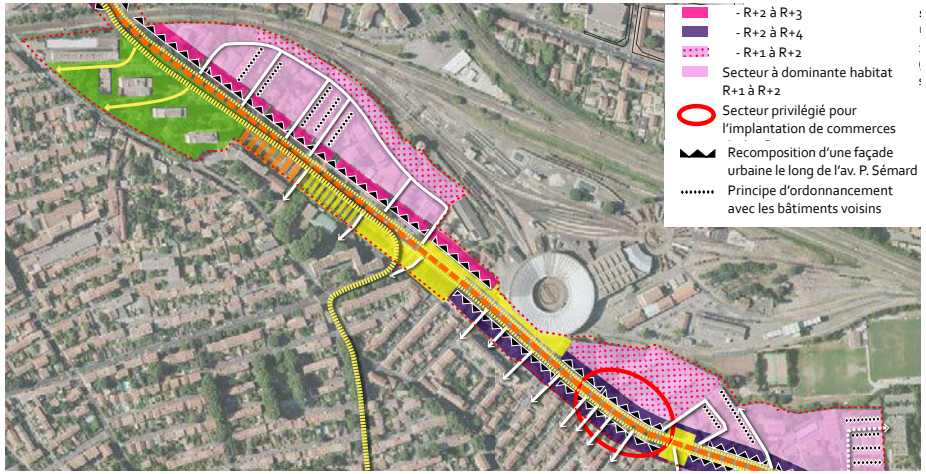
> Intensification des fonctions urbaines le long des axes structurants

- ***Dispositions du PADD***

Dans la « ville-faubourgs », le PADD évoque le fait de «permettre une évolution adaptée au contexte, en particulier au niveau des axes structurants et dans certains secteurs pavillonnaires au tissu relativement lâche. [...] Le PLU vise à y intensifier les fonctions urbaines en identifiant des centralités de proximité à conforter ou à créer.»

- ***Dispositions des OAP : Pierre Sémard***

Les dispositions de l'OAP du secteur Pierre Sémard visent à donner à l'avenue un statut de bd urbain et à revaloriser l'entrée de ville.



Extrait du schéma de principe d'aménagement du secteur Pierre Sémard- Extrait de l'OAP

Les dispositions favorisant plus spécifiquement une densification maîtrisée et adaptée au contexte sont :

- un ordonnancement du bâti le long de l'avenue (alignement, cohérence des hauteurs du R+2 au R+4, qualité des façades, commerces en RdC, etc.) ;

- à l'arrière de l'avenue, retrouver une typologie de faubourgs (bâti en fond de parcelles avec jardins à l'avant, hauteurs plus réduites).

- ***Dispositions réglementaires :***

Les règles morphologiques sur les faubourgs sont développées afin de conserver la typologie existante du quartier, constituées de maisons de ville implantées au nord des parcelles, avec les façades principales et les jardins orientés au sud.

Les règles d'implantation du bâti sont ainsi strictement définies afin de maîtriser la densification :

- implantation en recul minimum de 10 à 12 m selon la profondeur des parcelles situées au nord des voies orientées Est/Ouest et implantation à l'alignement pour les parcelles situées au sud de ces voies.

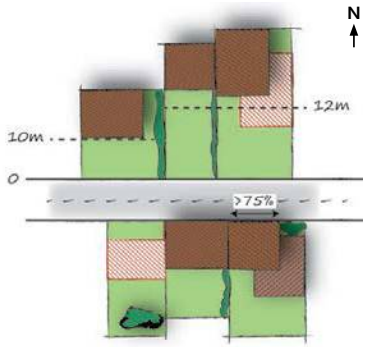


Schéma illustratif - extrait du règlement

Les règles favorisant une densification s'appliquent sur les axes principaux, sur lesquels une évolution est possible de manière à structurer les artères principales menant au centre-ville et à y privilégier des «centralités linéaires», tout en étant encadrées afin de s'adapter au tissu environnant. Il s'agit de :

- inscription de lignes d'implantation déclenchant une bande de densité de 16 m le long des principales pénétrantes (Monclar, St-Ruf, P. Sémard), imposant une implantation des constructions de premier rang obligatoirement sur l'alignement graphique inscrit en bordure de la voie ;

- une dérogation aux règles d'implantation des façades au sud, afin de structurer les abords de ces voies structurantes, orientées Nord/Sud ;

- un coefficient en pleine terre non réglementé dans la bande de densité ;

- des hauteurs R+2 à R+4, majorées par rapport à la typologie dominante du quartier (R+1 à R+2).

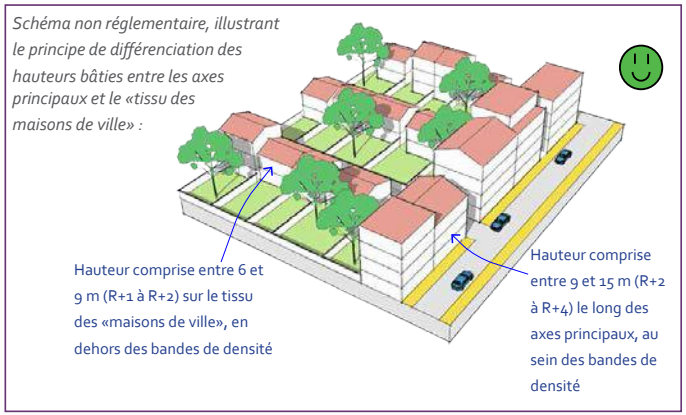


Schéma illustratif - extrait du règlement

4.2.3. Dans la « ville en fabrication »

La ville en fabrication est composée de vastes espaces bâtis hétérogènes, peu structurés et parfois peu denses, regroupant pavillonnaire, grands ensemble, grandes zones d'activités et grands équipements. Leur évolution n'a jusqu'à ce jour pas été maîtrisée, ce qui a contribué à la dégradation des paysages, à des dysfonctionnements urbains majeurs et à la présence de fortes ruptures physiques.

C'est sur cette entité urbaine que se trouvent les disponibilités foncières les plus importantes, en renouvellement ou en développement, et où sont programmés les projets urbains exemplaires de la ville. Autant d'opportunités pour le PLU de refaire la ville sur la ville et de restructurer ce vaste espace urbain.

- ***Dispositions du PADD***

- ***Réussir la rénovation urbaine et l'intégration des quartiers prioritaires*** de la politique de la ville : en accompagnant la mise en œuvre du NPNRU avec la rénovation d'équipements stratégiques (plaine de sports et médiathèque Barrault) et la mise en œuvre des projets urbains Bel-Air et Joly-Jean) ;

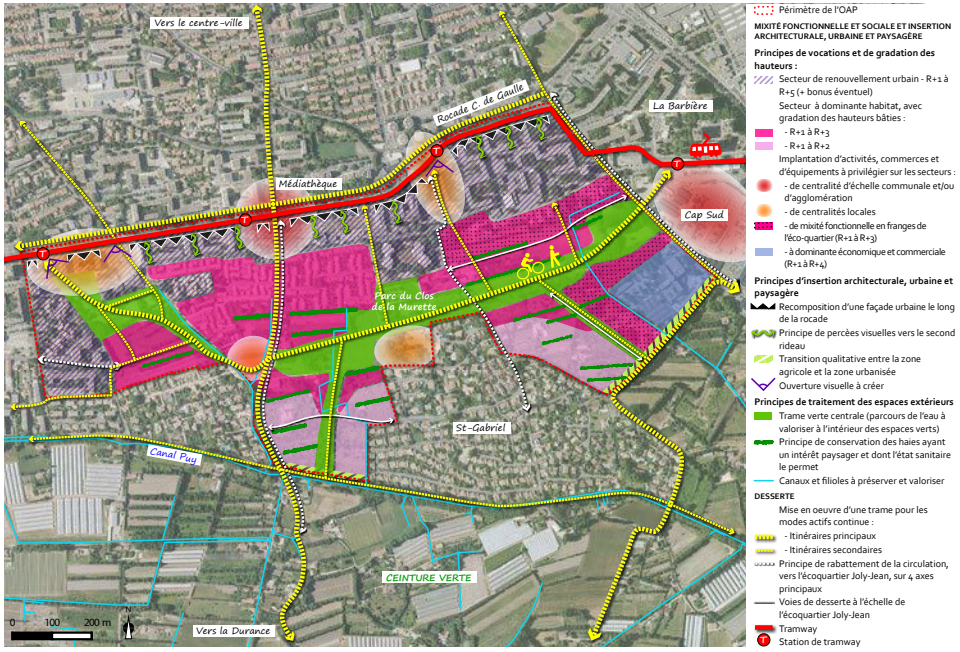
- ***S'appuyer sur des projets urbains exemplaires, leviers du renouveau urbain d'Avignon***, créant des espaces publics généreux et améliorant les liens avec les espaces urbains et naturels environnants : Avignon-Confluence, quartier novateur, mixte, articulé autour du pôle d'échange TGV, future centralité à l'échelle du bassin de vie ; le parc habité de l'éco-quartier Joly Jean et le quartier urbain durable de Bel Air, secteurs d'habitat et d'équipements à dominante végétale ; le quartier gare de Montfavet, qui optimise le potentiel foncier et favorise une meilleure visibilité et ouverture de la gare sur son environnement.

- ***Dispositions des OAP : Confluence, Joly-Jean, Bel-Air, Technopôle***

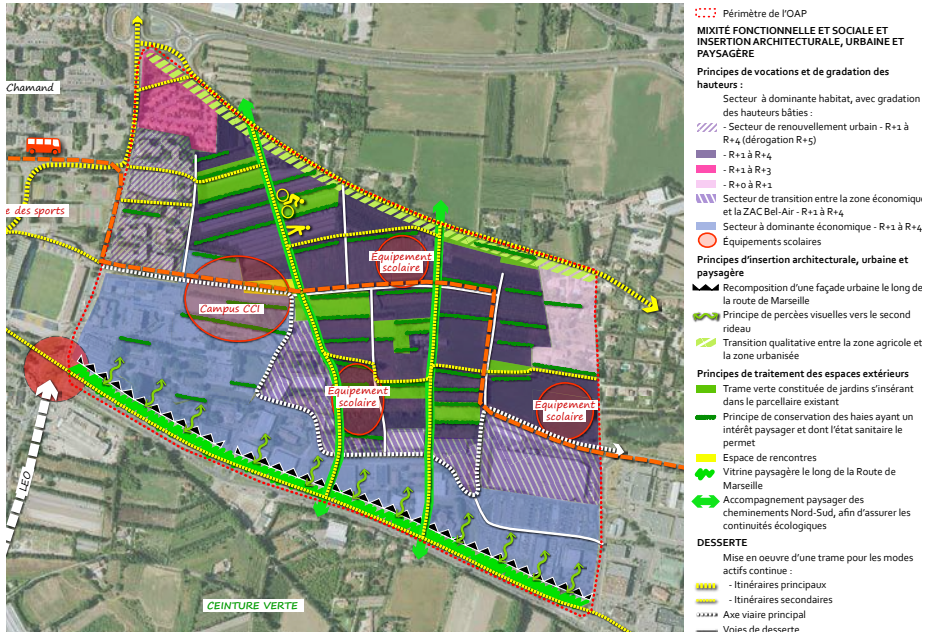
Les OAP de ces secteurs de projets stratégiques pour la ville déclinent les principes d'aménagement de ces opérations d'ensemble qui se veulent exemplaires sur le plan urbain et environnemental.

Les dispositions des OAP définissent avant tout une structuration organisée du bâti, avec une trame viaire hiérarchisée, continue, faisant la part belle aux liaisons pour les modes actifs et accompagnée d'un traitement paysager. La trame verte s'appuie sur l'existant, qu'elle valorise (haies, canaux, boisements) et est utilisée comme support de l'organisation urbaine.

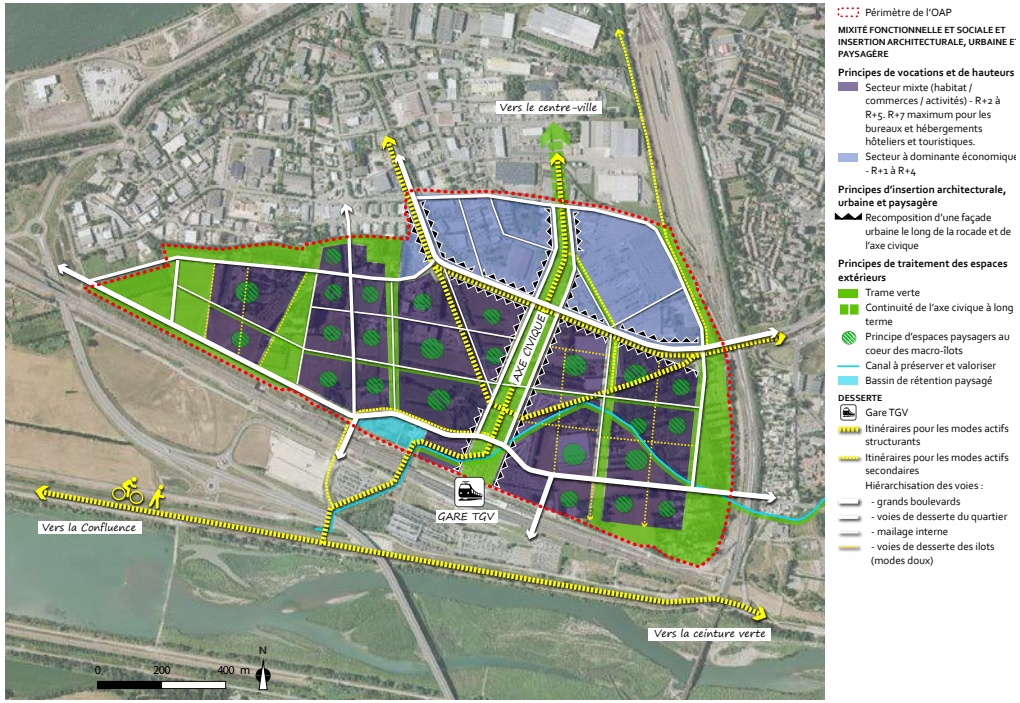
Sur Bel Air et Joly-Jean, la trame des haies est conservée et s'intègre à la trame verte des quartiers. Elle est complétée sur Joly-Jean par une coulée verte centrale à vocation de parc créant un lien Est/Ouest.



Principe d'aménagement Joly-Jean- Extrait de l'OAP



Principe d'aménagement Bel Air- Extrait de l'OAP



Principe d'aménagement Confluence- Extrait de l'OAP

Les espaces publics et le végétal ont une part importante, et des espaces de mixité sont organisés (centralités de quartier, présence d'équipement et d'activités). Les densités dégagées sur ces quartiers doivent tenir compte de ces espaces publics dont les fonctions dépassent celles du quartier créé.

Les volumétries sont adaptées au contexte urbain et paysager. Les hauteurs pouvant aller jusqu'à R+7 (sur Confluence) dans les espaces en extension, sont moins importantes aux abords de quartiers pavillonnaires de manière à ménager des transitions avec ceux-ci.

- ***Dispositions réglementaires :***

La «ville en fabrication» regroupe de nombreuses zones : zones constituées à dominante d'habitat collectif ou pavillonnaire, zones urbaines de transition, zones économiques ou d'équipements, zones à urbaniser ouvertes et fermées.

Les dispositions réglementaires sont donc variées selon chacune des zones.

Les dispositions qui favorisent la densification se retrouvent principalement :

- sur les zones de transition, où les règles accompagnent l'évolution d'un tissu urbain hétérogène, de densités variables et sans cohérence d'ensemble, vers des tissus urbains mieux structurés, plus denses (UTC grands collectifs ou UTI logements individuels groupés, intermédiaires ou petits collectifs) ou encore plus mixtes (UTM). Sur ces zones le règlement propose des règles morphologiques adaptées à la typologie dominante souhaitée, en jouant ici également sur les règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et d'espaces libres en pleine terre principalement ;

- les zones à urbaniser visant à mettre en oeuvre les projets exemplaires de la ville de demain. Sur ces zones, le règlement est souple et peu détaillé, de manière à laisser la place au projet. Les principes d'aménagement, le cadre est essentiellement donné par les orientations d'aménagement et de

programmation (OAP).

IV.2. Une enveloppe urbaine «finie», avec des surfaces ouvertes à l'urbanisation réduites et adaptées aux besoins

4.2.1. Une forte réduction des zones urbaines et à urbaniser

Le PLU révisé réduit de manière importante les surfaces urbanisées et celles ouvertes à l'urbanisation par rapport au précédent PLU.

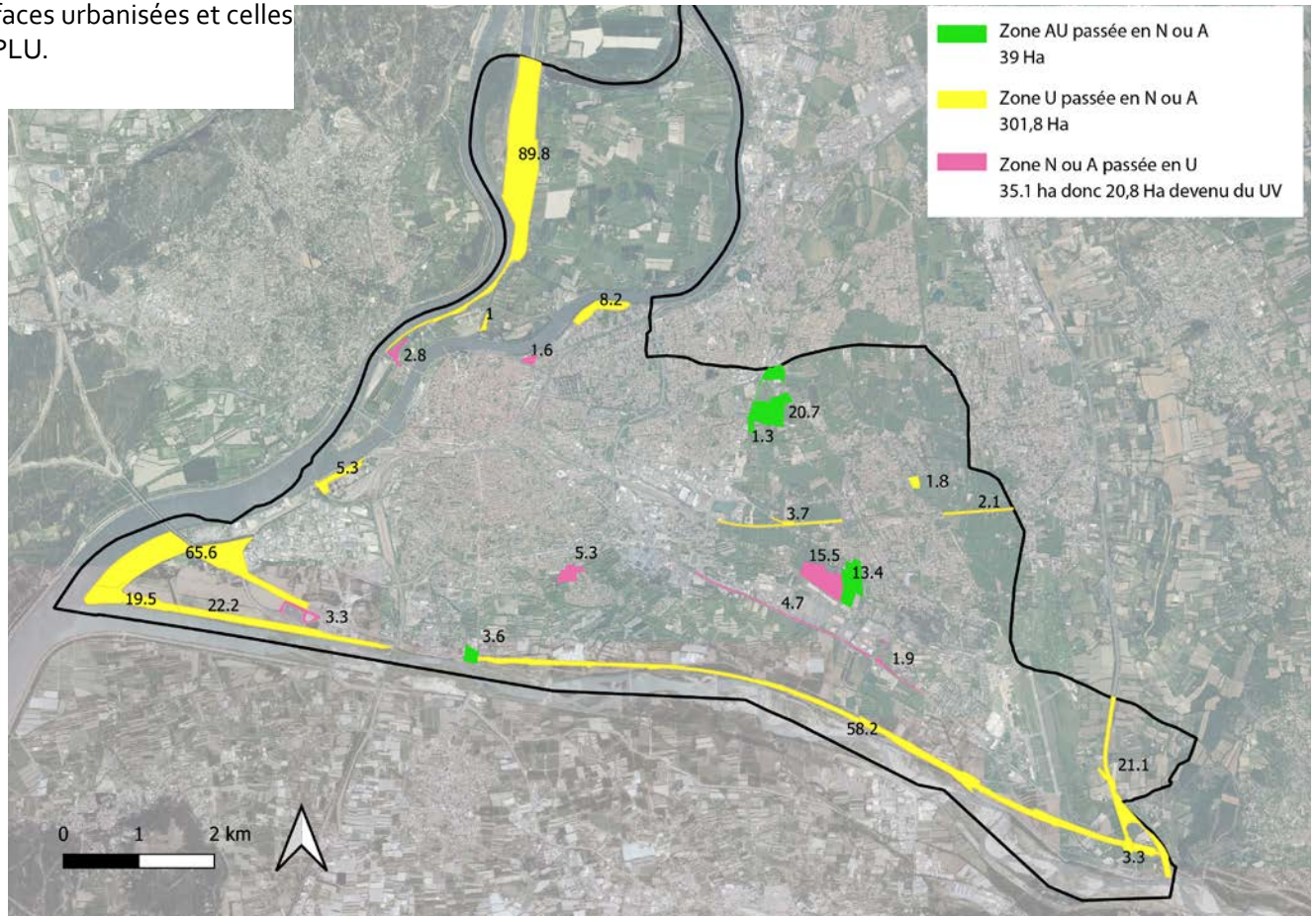
Le PADD affiche dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qu' «environ 300 ha des zones urbaines ou à urbaniser sont restitués aux espaces agricoles et/ ou naturels par rapport au PLU précédent.»

Cette orientation se traduit sur le plan de zonage comme suit :

- 266,71 ha* de zones urbaines passent en zones agricoles ou naturelles (301,8 - 35,1 ha cf plan ci-dessous) ;
- 39 ha* de zones à urbaniser passent en zones agricoles ou naturelles.

Ces espaces sont représentés sur la carte ci-dessous.

A noter que parmi les 35,1 ha d'espaces naturels ou agricoles passés en zone



* *Le tableau d'évolution des surfaces en p155 du présent rapport fait apparaître :*

- une diminution des zones urbaines (U) de 183,93 ha avant/après révision du PLU. Ce chiffre correspond à la restitution des 266,71 ha de zones U aux zones A ou N + au passage des espaces urbanisés des zones AU en zones U (82,78 ha).

- une réduction des zones à urbaniser (AU) de 121,78 ha avant/après révision du PLU. Ce chiffre comprend les 82,78 ha d'espaces urbanisés des zones AU qui passent en zones U. La surface restante (39 ha) correspond à la réduction réelle des surfaces AU, restituées aux zones A ou N.

urbaine, 20,8 ha ont été inscrits en Uv (parcs urbains et espaces de loisirs dont le caractère végétal est protégé), car ils correspondent aux parcs de la Souvine et du Clos de la Murette. Cette évolution vise à avoir un classement harmonieux des parcs urbains dans le zonage de la commune. Ils ne correspondent pas à une nouvelle artificialisation ni consommation d'espace par l'urbanisation.

4.2.2. Une enveloppe urbaine «finie»

Le PLU affiche comme un des objectifs du PADD de ne pas créer de nouvelle zone à urbaniser par rapport au document d'urbanisme précédent. Les nouveaux projets sont réalisés au sein de zones à urbaniser existantes dans le PLU précédent.

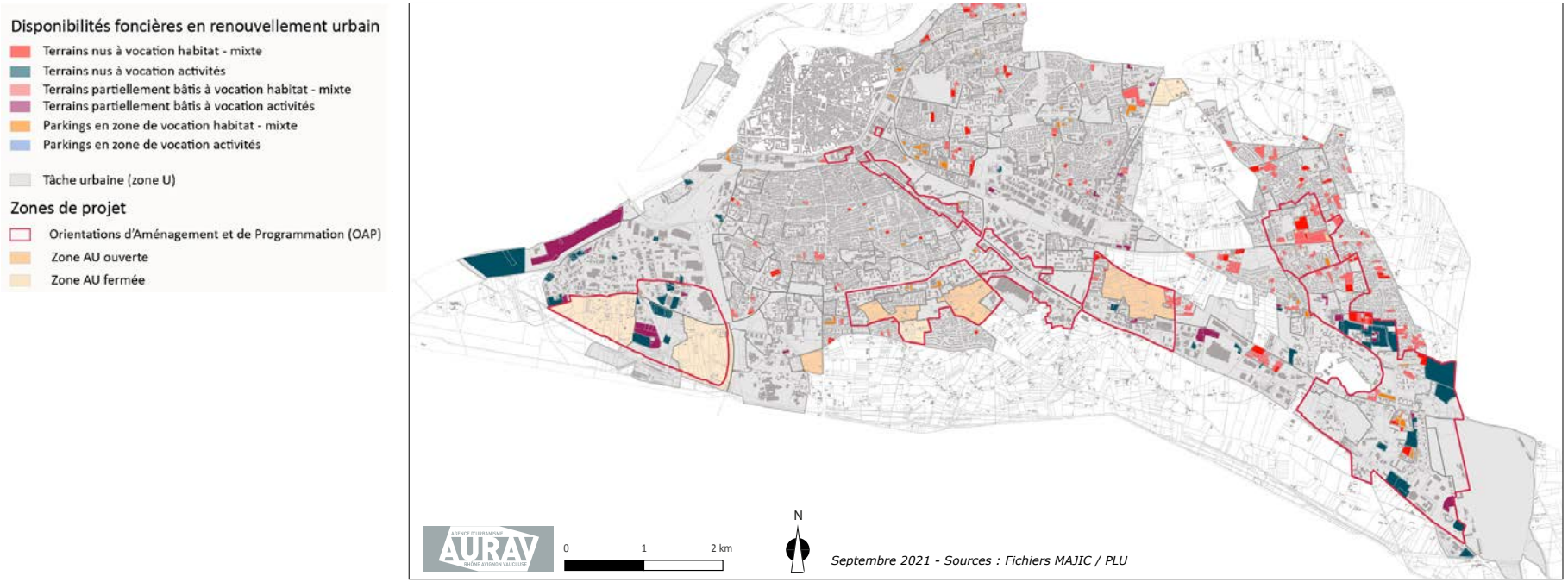
En intégrant cette disposition dans le PADD, le PLU révisé contient l'enveloppe de la zone urbanisée dans un espace déterminé et «fini» à l'horizon de dix ans, offrant une lisibilité dans la vocation des espaces.

Il s'agit d'une disposition forte du PLU permettant de limiter la consommation d'espace naturels et agricoles dans le temps du PLU, celui-ci ne pouvant évoluer par simple modification s'il est contraire aux orientations du PADD.

4.2.3. Des capacités d'accueil trouvées au sein de l'enveloppe urbaine

De nombreux espaces de projets, couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), correspondent à des secteurs de renouvellement urbain en tout ou partie : St-Michel, îlot Souvet, Pierre Sémard, partie de Joly-Jean, de Confluence et de Bel-Air et Technopôle.

Les espaces de projet en extension (zones AU repérées sur la carte ci-dessous) sont en grande partie intégrés à l'enveloppe urbaine, au sein de laquelle ils



représentent des « dents creuses », renforçant la cohérence dans les choix de zonage du PLU révisé.

4.2.4. Une adéquation entre les objectifs de modération de la consommation de l'espace définis par le PADD et les surfaces ouvertes à l'urbanisation

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLU permettent de répondre aux besoins de croissance démographiques et économiques identifiés par le diagnostic et traduits dans les orientations du PADD. Les surfaces en extension pour les logements traduites dans le zonage ont ainsi été calibrées au regard des besoins, en comptabilisant le potentiel de renouvellement urbain mobilisé effectivement dans le PLU (cf partie I.2. p47 à 53).

Ce potentiel en renouvellement permet de répondre à 30% des besoins, contre 70% en extension, en raison des faibles disponibilités au sein du tissu bâti et des contraintes fortes qui y sont liées, notamment en matière de risque d'inondation, qui contraignent l'urbanisation.

Par ailleurs, le PADD vise à réduire la consommation des espaces agricoles et naturels à l'horizon de 10 ans en prévoyant une consommation moyenne supplémentaire des sols d'environ 13 ha / an, dans un contexte de reprise et de croissance démographique démontrant de fait l'ambition du territoire en la matière, soit 130 ha à l'horizon du PLU.

Les surfaces en renouvellement (dents creuses des zones urbaines) et en extension (espaces non bâtis des zones à urbaniser) du PLU correspondant à de la consommation d'espace sont de 128,7 ha. Elles correspondent aux objectifs de modération de la consommation de l'espace affichés par le PADD de 130 ha à l'horizon du PLU.

Liste des sigles utilisés

AEP : alimentation en eau Potable

ALUR (loi) : Accès au logement et à un urbanisme rénové

ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine

AOC : appellation d'origine contrôlée

AURAV : Agence d'urbanisme de la région d'Avignon

BVA : Bassin de Vie d'Avignon

CBS : coefficient de biotope par surface

CES : coefficient d'emprise au sol

COGA : Communauté d'agglomération du Grand Avignon

CSP : catégories socio-professionnelles

EBC : Espaces Boisés Classés

EVP : Espaces verts protégés

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

INRA : institut national de la recherche agronomique

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

LEO : Liaison d'évitement Ouest

LLS : logements locatifs sociaux

MIN : Marché d'intérêt national

NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPAH : opération d'amélioration de l'habitat

PAC : Porter à connaissance

PADD : Plan d'aménagement et de Développement Durables

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLT : pleine terre

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement

PPRi : Plan de prévention des risques d'inondation

PPRif : Plan de prévention des risques feux de forêt

PPRt : plan de prévention es risques technologiques

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SAU: Surface Agricole Utile

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SIS : secteurs d'information sur les sols

SPR : Sites Patrimoniaux Remarquables

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SRU (Loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain

TCSP : transports en commun en site propre

UNESCO : L'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

Zone U : zone urbaine

Zone AU : zone à urbaniser

Zone A : zone agricole

Zone N : zone naturelle

AVIGNON
Ville d'exception

Plan Local d'Urbanisme

Auteurs de rapport :

- diverCités, Mika Richardier, urbaniste (mandataire)
- Jérôme Berquet, urbaniste
- Florence chibaudel, architecte urbaniste et Melissa Escorza, urbaniste

Traitement brut des données :

- Consommation d'espaces/gisements fonciers/besoins et production de logements : AURAV (Nicolas Poirot, Anne-Lise Maicherak, Lisa Yahi)
- Surfaces de zones : Ellipsig, Charlotte Trosseille, géomaticienne