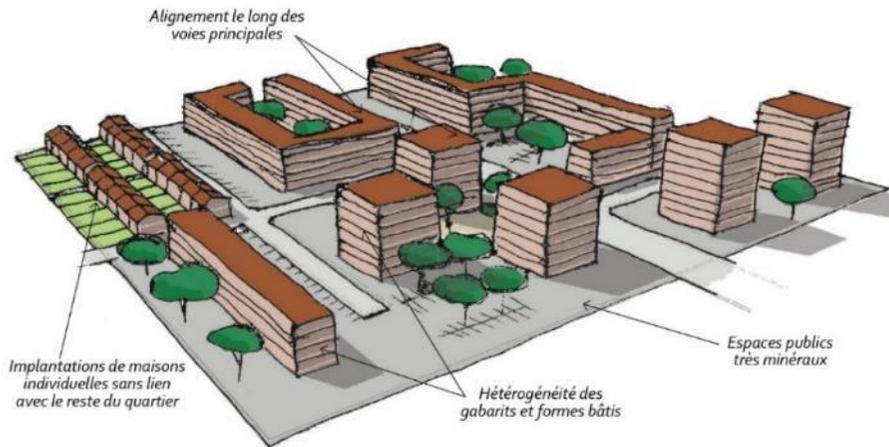


Carte : Les grands ensembles en appui de la rocade Charles de Gaulle et de l'avenue Pierre Sémard

2.3.2. Morphologie urbaine

Regroupés en grandes co-propriétés (Champfleury, Louis Gros, Monclar, les Sources, Croix des Oiseaux, Reine Jeanne, Grange d'Orel, ...), les grands ensembles présentent les caractéristiques de l'urbanisme « moderne » avec en particulier l'existence d'une surface très importante d'espaces libres autour des immeubles. Alignés sur la voirie, ces bâtiments sous forme de barres et de tours présentent des hauteurs variables (de R+4 à R+13). On observe une plus grande densité autour de la rocade Charles de Gaulle (80 à 200 logements/ha), avec une strate composée majoritairement de grands immeubles d'habitat collectif.

- Densité moyenne : 60 logements/ha
- Superficie totale : 212 ha
- Nombre d'habitants : 24 141



Les grands ensembles d'après-guerre du quartier Monclar, de la rocade Charles de Gaulle et de Reine-Jeanne

Quartiers
(Monclar/Rocade)

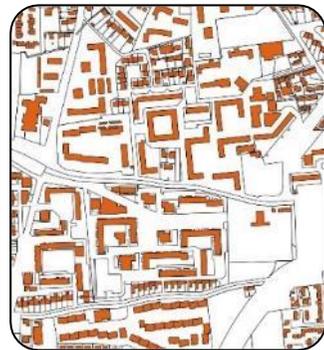
Sud

Densité : 55 logts/ha



Quartiers Nord-Est (Grange
d'Orel/Reine Jeanne)

Densité : 65 logts/ha



Saint-Chamand

Densité : 70 logts/ha



2.3.3. Maillage viaire

Contraints par les emprises ferroviaires et la rocade Charles de Gaulle, les quartiers d'habitat collectif se retrouvent refermés sur eux-mêmes. Cette configuration est d'autant plus visible sur le secteur de Saint-Chamand qui pâtit de son enclavement et de son éloignement du centre-ville.

Cette situation est aggravée par un défaut de réseau viaire et des caractéristiques propres à ces quartiers (voies de desserte en « zig-zag », absence d'alignement des bâtiments, habitat social vétuste et dégradé) qui accentuent le manque de relations avec les secteurs limitrophes. Contrastant avec un tissu très "fermé", l'intérieur des quartiers est plus « ouvert » et souffre d'une absence de hiérarchisation des rues et d'identification du statut des espaces publics.

Les modes doux sont généralement peu valorisés. En revanche, dans les quartiers Est, deux cheminements piétons aménagés le long de l'avenue de la Folie et du canal de Vaucluse complètent le maillage viaire.

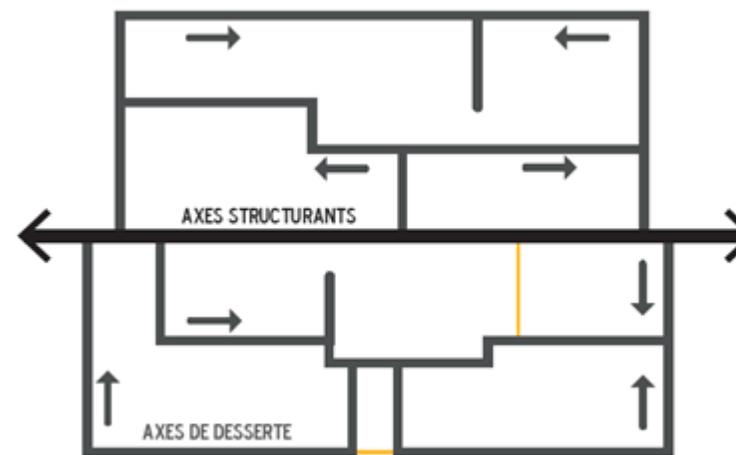
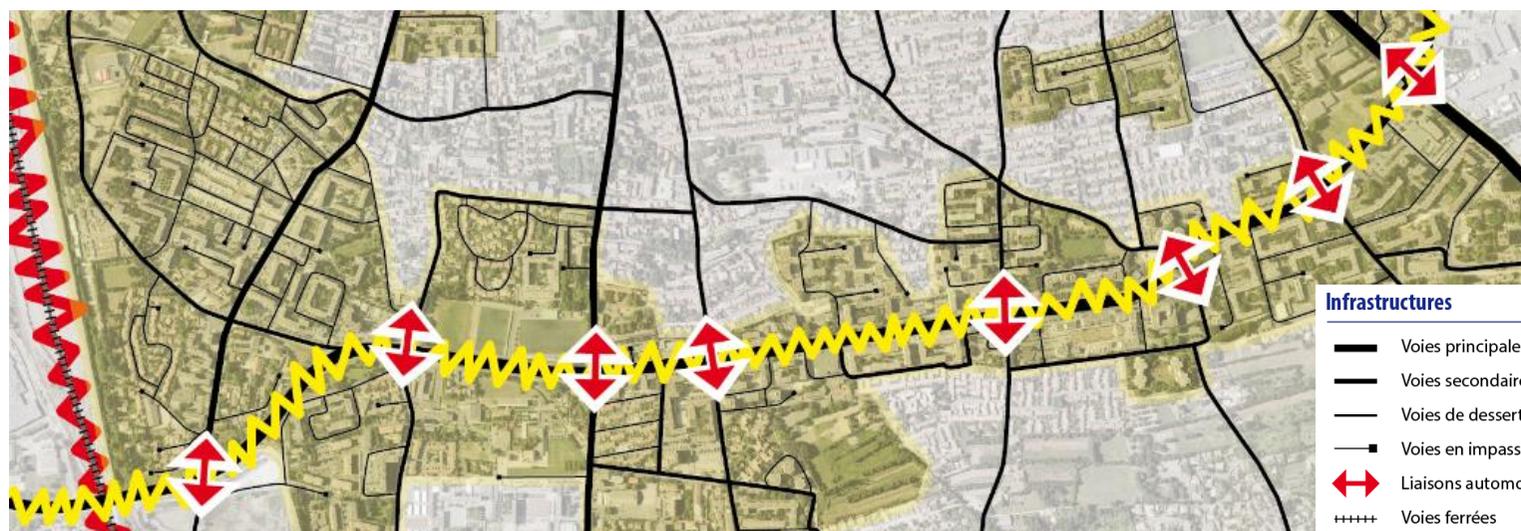


Schéma type de l'organisation viaire



Infrastructures

- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Voies en impasse
- ↔ Liaisons automobiles au-delà de la rocade
- ++++ Voies ferrées
- ⚡ Coupures urbaines générées par la rocade
- ⚡ Coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires

Les projets de tramway et de voie de contournement LEO (liaison est ouest) seront l'occasion d'apaiser et de requalifier les voies traversées. Dans le cas du quartier Saint-Chamand, l'arrivée du tramway contribue à son désenclavement par sa connexion avec le centre-ville et le secteur rocade.

2.3.4. Des équipements et des espaces publics peu lisibles

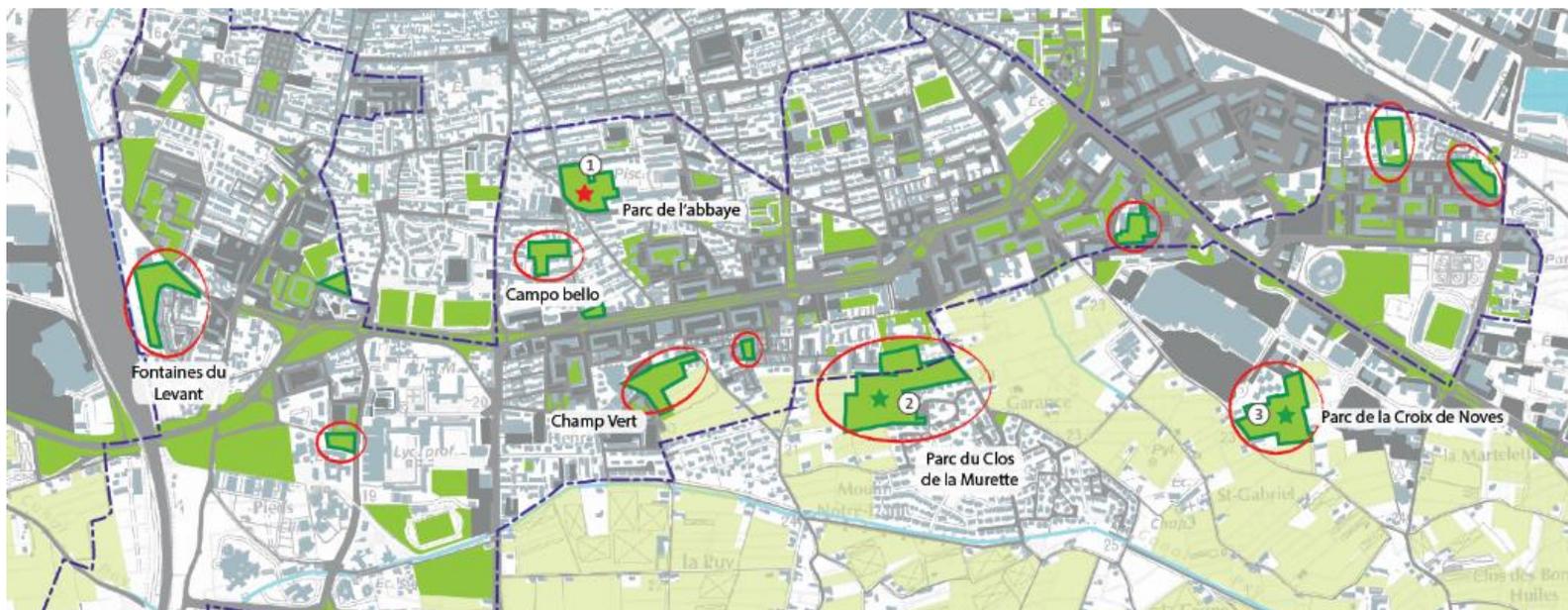
En termes d'équipements publics, les grands ensembles disposent d'un bon niveau d'offres de proximité. Implantés en cœur de quartier, ils souffrent néanmoins d'un manque de visibilité au niveau de leur accès (stade Léon Dulcy, parc de l'Abbaye...), ce qui a un impact négatif sur leur perception. A ce titre, le site de l'abbaye de Saint-Ruf fait actuellement l'objet d'un projet de création d'un parc public urbain. Il doit conduire à terme à une réflexion d'ensemble et à un traitement homogène des espaces publics de l'abbaye classée en monument historique ainsi que des espaces interstitiels aux équipements attenants.

Les espaces publics existants sont eux concentrés au pied des immeubles collectifs et des espaces commerciaux de la rocade et de Saint-Chamand. A dominantes minérales et marqués par une omniprésence de la voiture, ils

renvoient une image dégradée du fait de leur forte visibilité depuis les voies structurantes. Par ailleurs, ils renforcent les îlots de chaleur urbain dans ces quartiers qui sont accentués par l'absence de l'eau restreinte au parc de la Croix de Noves et au lac de Saint-Chamand. Peu accessibles et de petites superficies, les espaces ou parcs publics à dominante végétale sont assez confidentiels comme celui du parc Fontaines du Levant à l'arrière des grands ensembles de Monclar et en limite des emprises ferroviaires.



Des espaces publics à dominante minérale occupés par du stationnement et des espaces publics à dominante végétale plus confidentiels

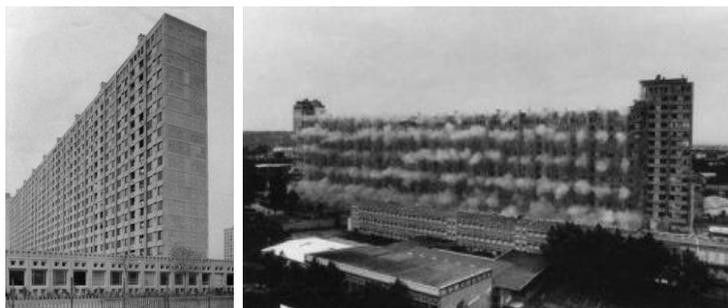


2.3.5. Une requalification des quartiers prioritaires de la politique de la ville par des opérations de renouvellement urbain

Inclus dans les périmètres d'actions de la politique de la ville en tant que quartiers prioritaires, ces secteurs d'habitat collectif ont fait l'objet de nombreuses opérations de renouvellement urbain qui ont d'ores et déjà générées des transformations significatives.

Outre l'amélioration de l'habitat existant, ces Programmes de Rénovation Urbaine (PRU) ont abouti à plusieurs démolitions/reconstructions. On peut citer notamment :

- La démolition de 120 logements et la reconstruction d'un programme mixte sur Champfleury ;



Nouveaux programmes d'habitat sur les sites de Champfleury sur à la démolition des barres en 1987 et 1993

- La réalisation d'un programme mixte logements/activités/équipements sur le quartier Guillaume Apollinaire suite à la démolition de plus de 400 logements ;
- La construction de 48 maisons individuelles entre 1998 et 2011 sur le quartier Croix des Oiseaux ;
- La restructuration de l'îlot des Baux (quartier Monclar) dans le cadre de la réhabilitation de 650 logements et la reconstruction de 226 logements (habitat collectif et habitat mitoyen) suite à la démolition de 164 logements.



Nouveaux programmes d'habitat sur Monclar suite à la démolition en 2004 de l'îlot des Baux datant des années 60-70

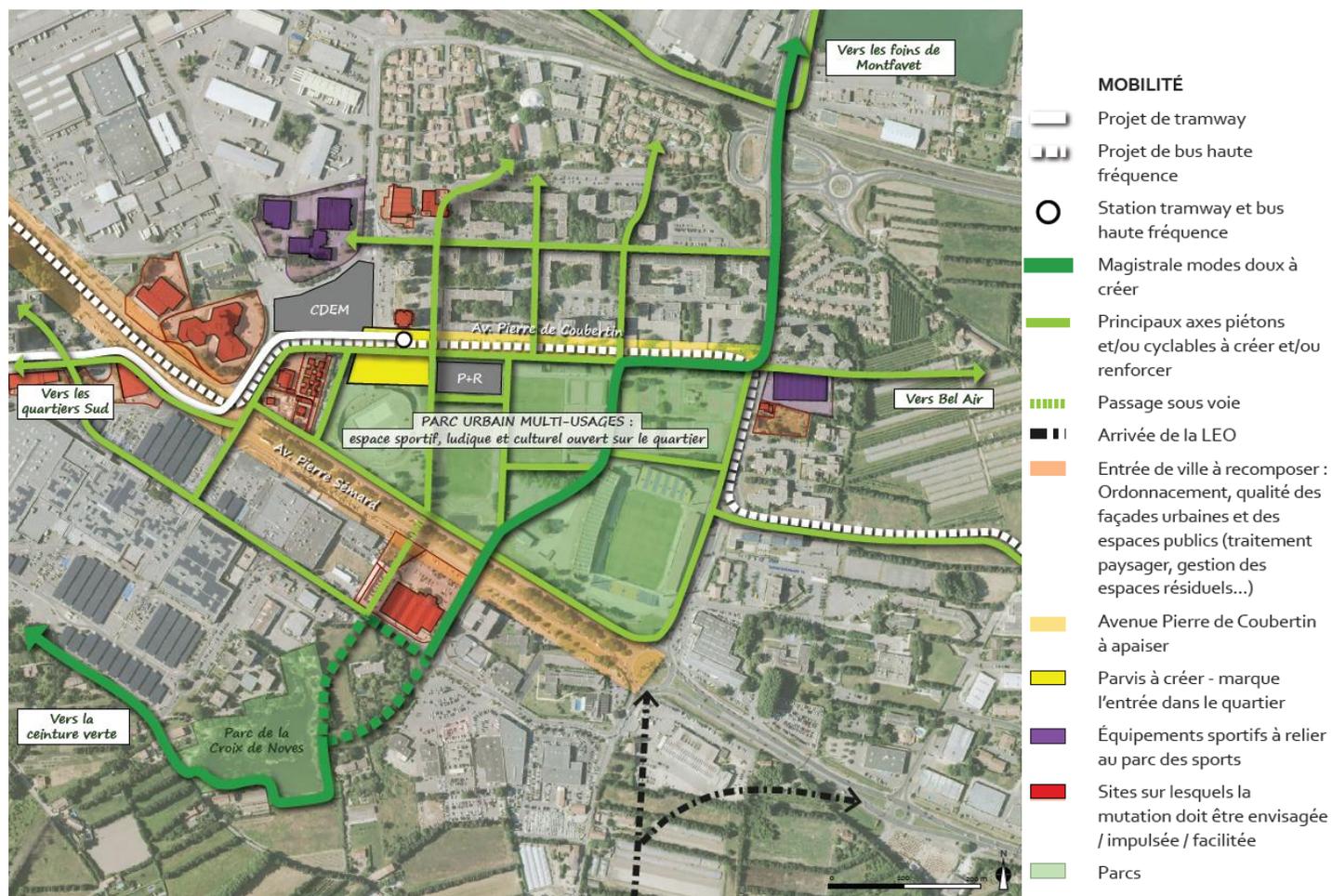
2.3.6. Un projet d'ouverture du quartier Saint-Chamand grâce à la restructuration de la plaine des Sports

Aujourd'hui non totalement accessible au public et peu valorisé, le complexe sportif de la plaine des Sports constitue une barrière physique enclavant le quartier de Saint-Chamand.

Couplé à l'arrivée du tramway, le projet de restructuration de la plaine des Sports en un site à vocation ludique et sportive permettra d'ouvrir ce complexe sur Saint-Chamand.

Cette ouverture sera renforcée par la création d'une liaison modes doux, reliant les foins de Montfavet à la ceinture verte et à la Durance, qui viendra traverser la plaine des sports et l'avenue Pierre Séward, aujourd'hui uniquement franchissable au droit de Cap Sud et au niveau d'un passage sous-voie très peu utilisé.

De plus, des axes modes doux Nord-Sud / Est-Ouest viendront compléter le maillage piéton existant afin de mieux relier St-Chamand au pôle commercial Cap-Sud et au futur quartier de Bel-Air.



Carte : Orientations générales définies pour le projet de restructuration de la plaine des sports
(source : Restructuration de la plaine des Sports, Ville d'Avignon et AURAV, 2017)

SYNTHESE

Atouts

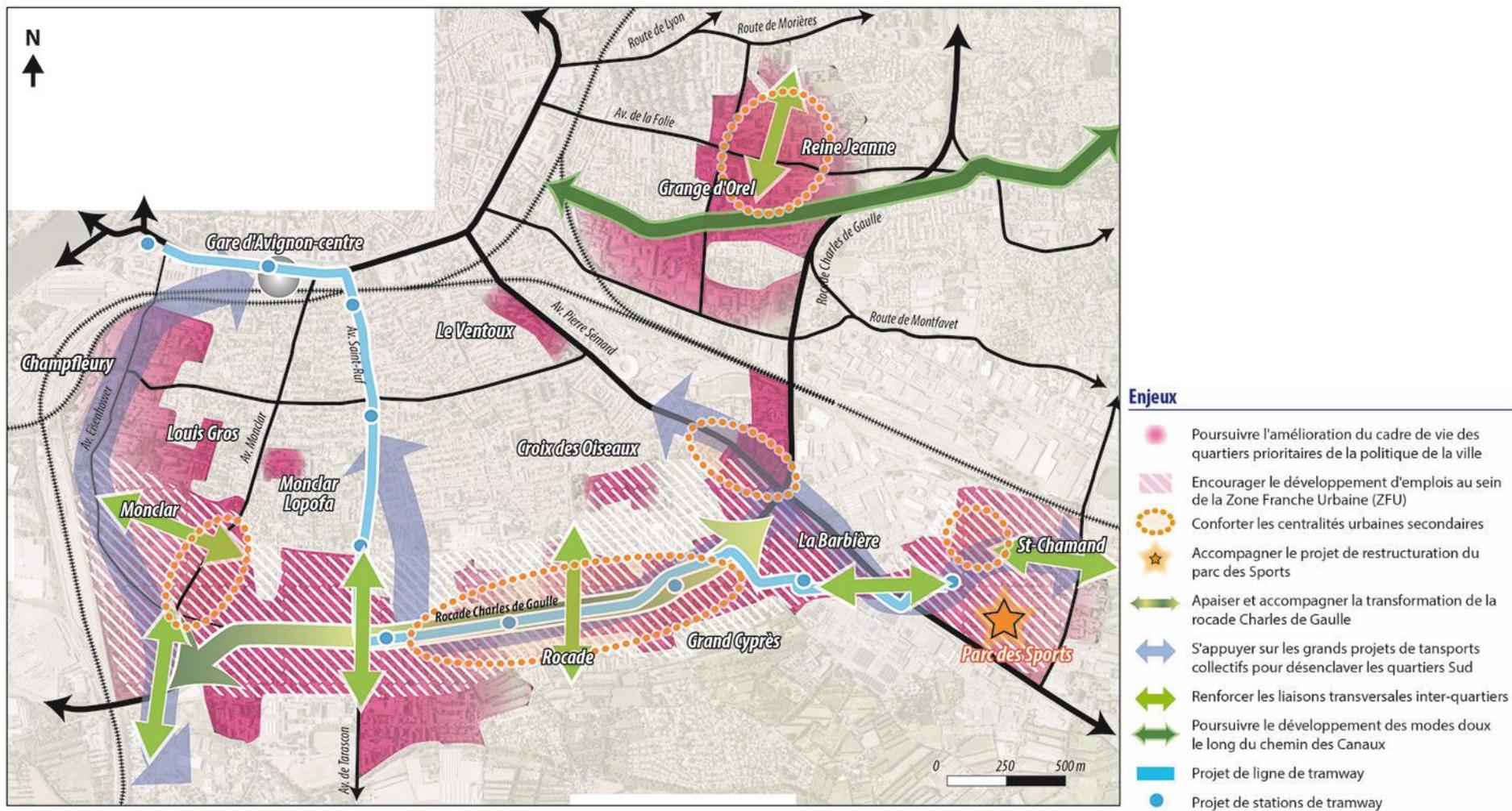
- ❖ Des quartiers au cœur des actions de la politique de la ville et requalifiés en grande partie dans le cadre du PRU
- ❖ Une concentration de commerces de proximité sur la rocade Charles de Gaulle, l'avenue Monclar et l'avenue Pierre Sépard
- ❖ Des équipements à vocation intercommunale
- ❖ Des projets d'apaisement des voies et de désenclavement des quartiers grâce à l'arrivée du tramway
- ❖ Un projet de mise en valeur du parc arboré de l'Abbaye Saint-Ruf et de traitement qualitatif des espaces publics attenants
- ❖ Un projet de liaison douce via le chemin des Canaux
-

Contraintes

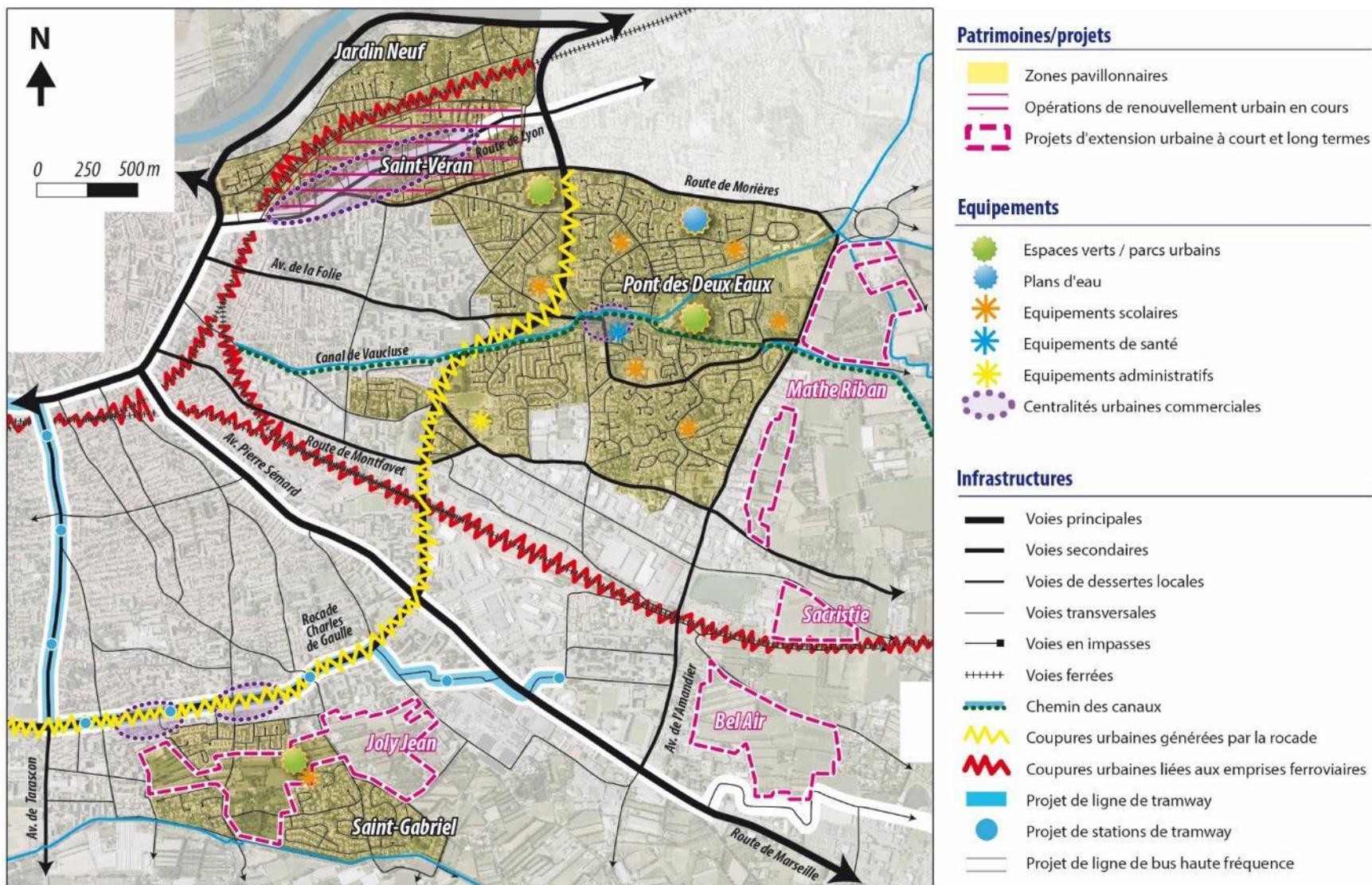
- ❖ Un tissu urbain dominé par les grands ensembles
- ❖ Des copropriétés en difficulté fermées par la rocade Charles de Gaulle et les emprises ferroviaires
- ❖ Un quartier souffrant d'un manque de liaisons avec les quartiers limitrophes
- ❖ Une trame viaire peu structurée couplée à des espaces libres en pied d'immeuble peu lisibles et dégradés
- ❖ Des équipements publics peu accessibles
- ❖ Des espaces publics très minéraux et des espaces publics végétalisés très confidentiels
-

ENJEUX

- ❖ Comment désenclaver les quartiers Sud et Est fermés par la rocade Charles de Gaulle et les emprises ferroviaires ?
- ❖ Comment retrouver une perméabilité au niveau des équipements et des espaces publics ?
- ❖ Comment diversifier l'offre en logement tout en préservant un cadre de vie équilibré et attractif ?
- ❖ Comment densifier et redonner une lisibilité à ces quartiers en cohérence avec le contexte urbain ?



Carte : Enjeux identifiés sur les grands ensembles



Carte Les zones pavillonnaires en appui de la rocade Charles de Gaulle et de la route de Lyon

2.4.2. Morphologie urbaine

De plain-pied ou avec un étage, les constructions sont généralement implantées en milieu de parcelle et dans certains cas elles sont mitoyennes.

Au Nord du Canal Puy, la zone pavillonnaire de Saint-Gabriel repose à la fois sur des lotissements et une urbanisation plus diffuse. Ces lotissements créés majoritairement sous forme de ZAC et sur des terrains anciennement agricoles, présentent une certaine uniformité architecturale, et des implantations continues ou non.

Développé également sous forme de ZAC, le quartier du Pont des Deux Eaux s'organise autour d'un tissu pavillonnaire groupé relativement bien structuré et de petits collectifs implantés au cœur de ce secteur en appui de la centralité urbaine.

Plus hétérogène, le secteur de Saint-Véran comportant une densité très variée de part et d'autre de la route de Lyon, se différencie de celui du Jardin Neuf plus pavillonnaire par :

- des maisons à l'alignement des voies ou en milieu de parcelles, et maisons de ville dont les rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux ;
- des immeubles collectifs plus récents dont l'implantation ne reproduit pas l'alignement ni l'orientation Sud des maisons préexistantes ;
- des surfaces commerciales et/ou activités plus importantes implantées en milieu de parcelles avec des zones de stationnement en vitrine des voies de circulation renvoyant ainsi une image dégradée.

- Densité moyenne : 15 logements/ha
- Superficie totale : 480 ha

Nombre d'habitants : 17 507



Schéma : Quartier résidentiel à dominante pavillonnaire

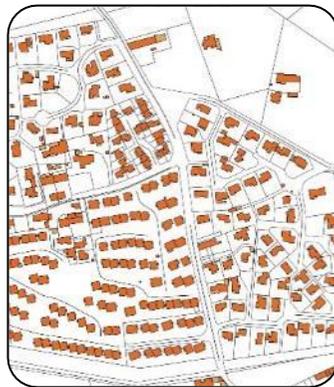
Pont des Deux Eaux

Densité : 20 logts/ha



La Puy/Saint-Gabriel

Densité : 20 logts/ha



Saint-Véran (route de Lyon)

Densité : 35 logts/ha



2.4.3. Maillage viaire

La trame viaire est constituée de voies de desserte qui se terminent généralement en impasses à l'instar des lotissements du Pont des Deux Eaux. En effet, raccordées aux artères routières Est/Ouest (route de Morières, avenue de la Folie/Rue Pablo Picasso/Rue Pierre Mendès-France, route de Montfavet) qui assurent des liaisons transversales vers le centre et la périphérie, les différentes opérations résidentielles s'articulent essentiellement sur des voies en raquette compartimentant l'habitat.

Traversé par la route de Lyon et divisé par la voie ferrée, le secteur de Saint-Véran/Jardin Neuf comporte également un maillage viaire en impasse déconnectant les tissus entre eux.

En limite du canal Puy, le quartier pavillonnaire Sud de Saint-Gabriel comporte en revanche davantage de voies internes se connectant aux axes transversaux que de voies en impasses.

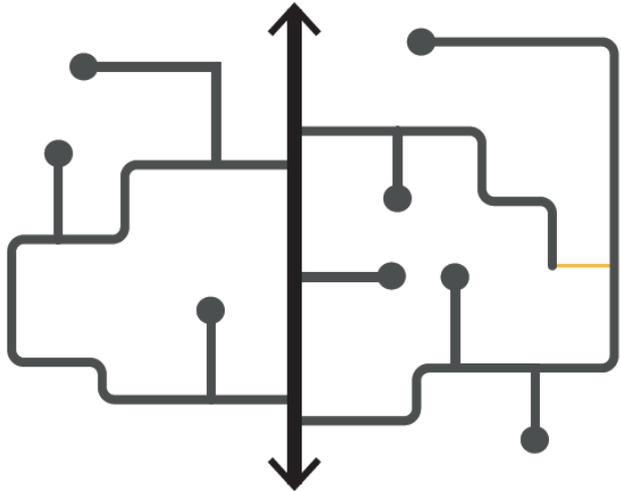


Schéma type de l'organisation viaire

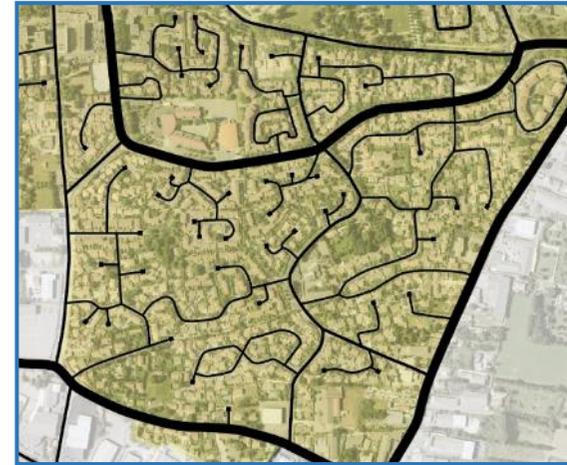


Schéma : Le maillage viaire du Pont des Deux Eaux s'articulant autour de nombreuses impasses

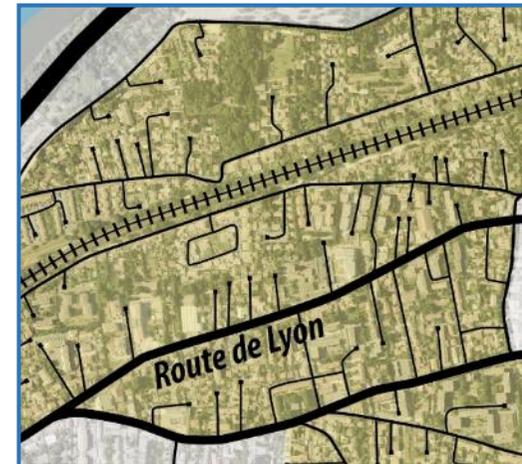


Schéma : Le maillage viaire de Saint-Véran connecté essentiellement à la route de Lyon

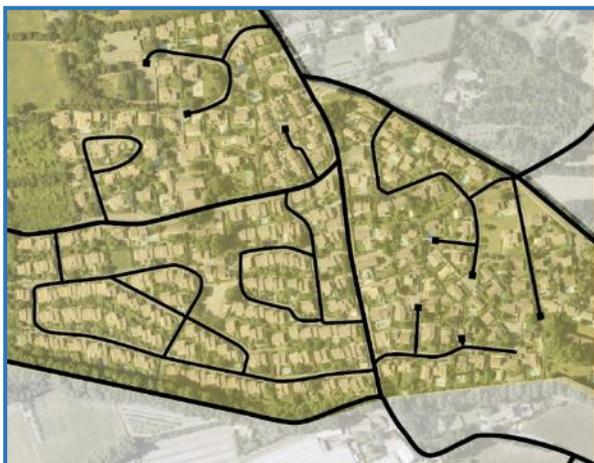


Schéma : Le maillage viaire de Saint-Gabriel dominé par des voies transversales

2.4.4. Patrimoine paysager

L'ensemble des quartiers résidentiels offre des jardins individuels de taille modeste assurant des poches de respiration dans un tissu urbain serré.

D'autres secteurs comme le quartier du Pont des Deux Eaux est également aéré par des espaces interstitiels et poches arborés dont le plan d'eau des Massillargues et le parc Chico Mendes qui est traversé par le canal de Vaucluse.

2.4.5. Des projets de greffe urbaine en appui des secteurs pavillonnaires et de renouvellement urbain aux abords de la route de Lyon

Projet Bel-Air

Située dans le secteur Nord de la zone commerciale de la Cristole et dans la continuité du quartier Saint-Chamand, la ZAC de Bel-Air vise à développer un nouveau quartier mixte d'une grande qualité urbaine et architecturale avec de l'habitat, et des équipements publics. Le programme de construction prévoit la réalisation d'environ 100 000m² de surface de plancher et 1 000 logements. Tout en assurant le lien avec le quartier Saint-Chamand, le projet respecte l'environnement

paysager et agricole avoisinant en préservant ou reproduisant les haies traditionnelles.

► Projet d'éco-quartier Joly-Jean

Le projet d'éco-quartier Joly-Jean qui sera aménagé autour du parc du clos de la Murette doit permettre d'unifier les quartiers résidentiels de Saint-Gabriel et de la Rocade. A vocation de logements, d'activités et de commerces de proximité, ce futur éco-quartier assurera en effet une continuité urbaine avec les quartiers constituant la ceinture verte au Sud et ceux de la rocade au Nord. Avec la programmation d'environ 1 000 logements, le projet permettra en outre une diversification de l'habitat.



Schéma : Projet d'éco-quartier Joly Jean (source : dossier de ZAC)

Projet Mathe Grand Riban/Sacristie

Le projet mixte de greffe urbaine de Mathe Grand Riban/Sacristie vise à recréer du lien entre la zone d'activités de Fontcouverte et le quartier pavillonnaire du Pont des Deux Eaux. Cet enjeu se traduira par la reconversion progressive des activités situées le long de l'avenue de l'Amandier en favorisant la création de 400 logements de moyenne densité avec commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit en outre de matérialiser clairement une limite d'urbanisation à l'Es en préservant et réhabilitant la trame agricole comme support de l'aménagement paysager du site.

Projet de requalification de la route de Lyon

Le quartier de la route de Lyon illustrant une ancienne entrée de ville importante s'est trouvé marginalisé du fait du report du trafic de transit sur un autre axe (la RN7). On observe ainsi une vétusté et un délaissement des espaces urbains couplés à de nombreuses friches commerciales et artisanales. Ce n'est que très récemment que de nouvelles implantations couplées à de nouvelles opérations d'habitat collectif au coup par coup se sont réalisées dans le cadre de renouvellements urbains impulsés par de nouvelles règles définies dans le PLU en vigueur modifiant ainsi celles plus contraignantes du POS.

La future ligne de bus à haute fréquence (BHNS) sera également l'occasion de redonner une attractivité à ce secteur et de repenser la place du trafic au sein de ce secteur.



Opérations de renouvellement urbain

SYNTHESE

Atouts

- ❖ Saint-Véran, un secteur stratégique entre le centre ancien d'Avignon et la commune du Pontet
- ❖ Une rénovation progressive du bâti de la route de Lyon
- ❖ Des poches de respiration (plan d'eau et parc de loisirs) au sein des quartiers pavillonnaires
- ❖ Des projets de greffe urbaine entre poches d'habitat et activités

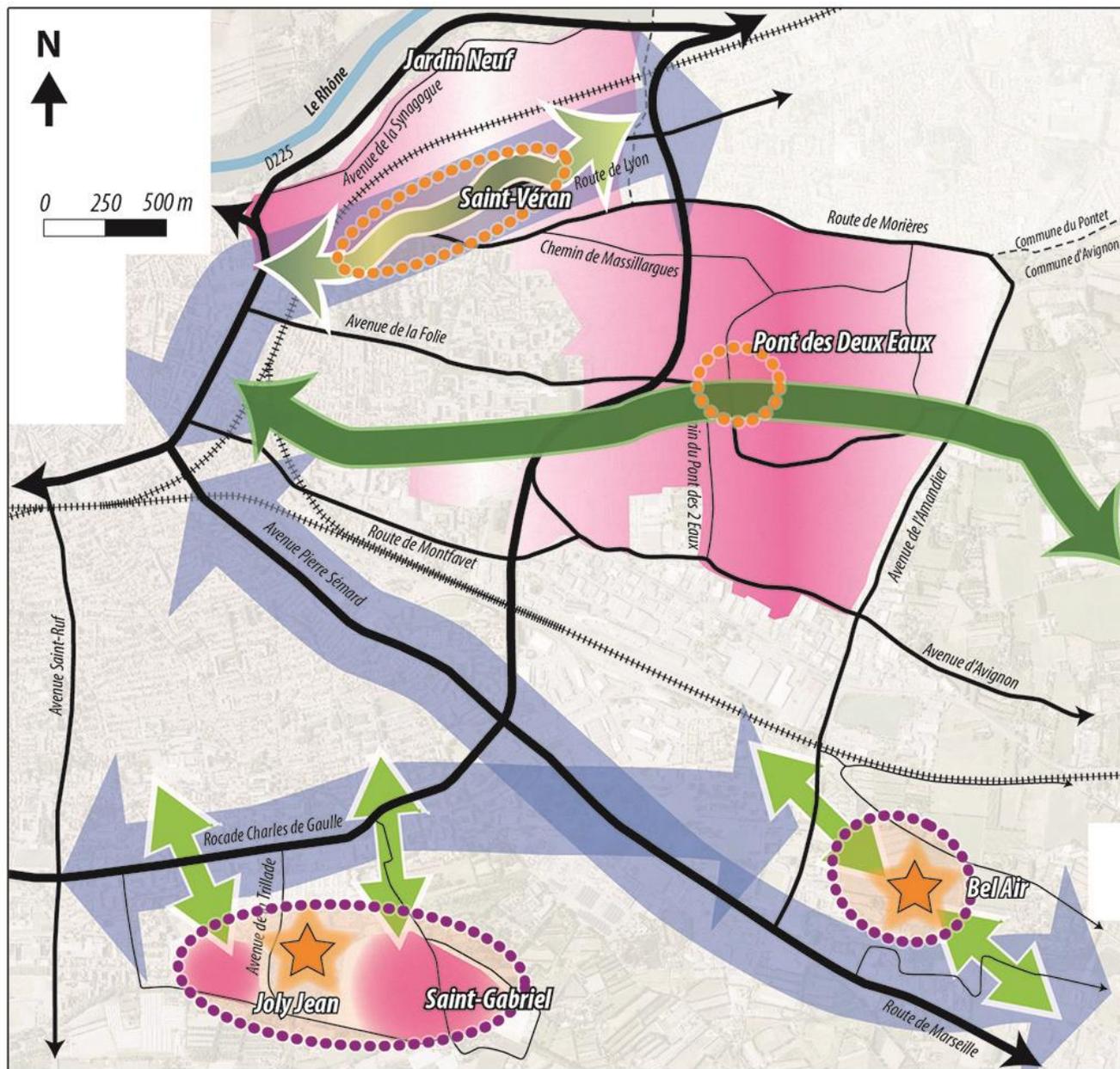
Contraintes

- ❖ Des quartiers déconnectés du centre-ville par la rocade Charles de Gaulle à l'Ouest
- ❖ Un maillage viaire se terminant souvent en impasse induisant un manque de transversalité
- ❖ Une vétusté et une dégradation du bâti nuisant à l'image du quartier Saint-Véran
- ❖ Une imperméabilité des îlots et une mutation du bâti au coup par coup sans cohérence d'ensemble le long de la route de Lyon

•

ENJEUX

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



Enjeux

- Préserver le cadre et l'ambiance végétale des quartiers résidentiels
- Conforter les grands projets urbains
- Conforter les centralités urbaines secondaires existantes
- S'appuyer sur les grands projets pour développer de nouvelles centralités urbaines
- Poursuivre la requalification de la route de Lyon
- S'appuyer sur les grands projets de transports 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

Carte : Enjeux identifiés sur les zones pavillonnaires

2.5. Montfavet, un village à l'écart de l'urbanisation d'Avignon

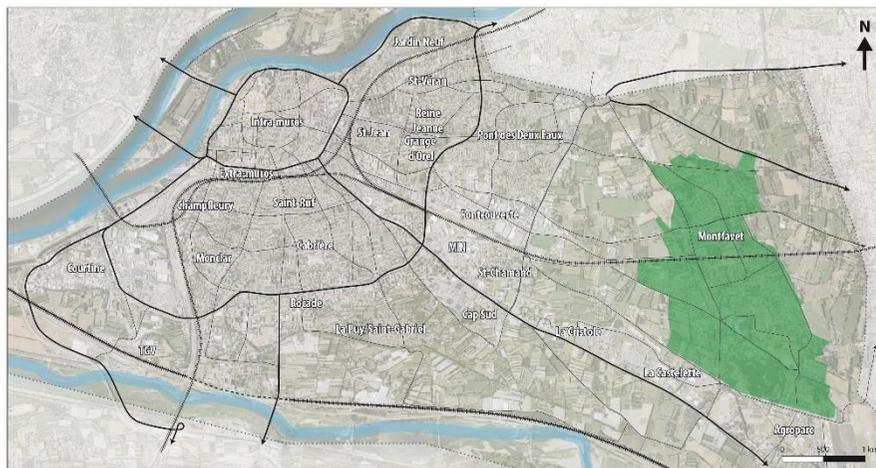


Photo : Montfavet, un village dense délimité par la ceinture verte

2.5.1. Organisation et armature urbaine

Le centre villageois de Montfavet

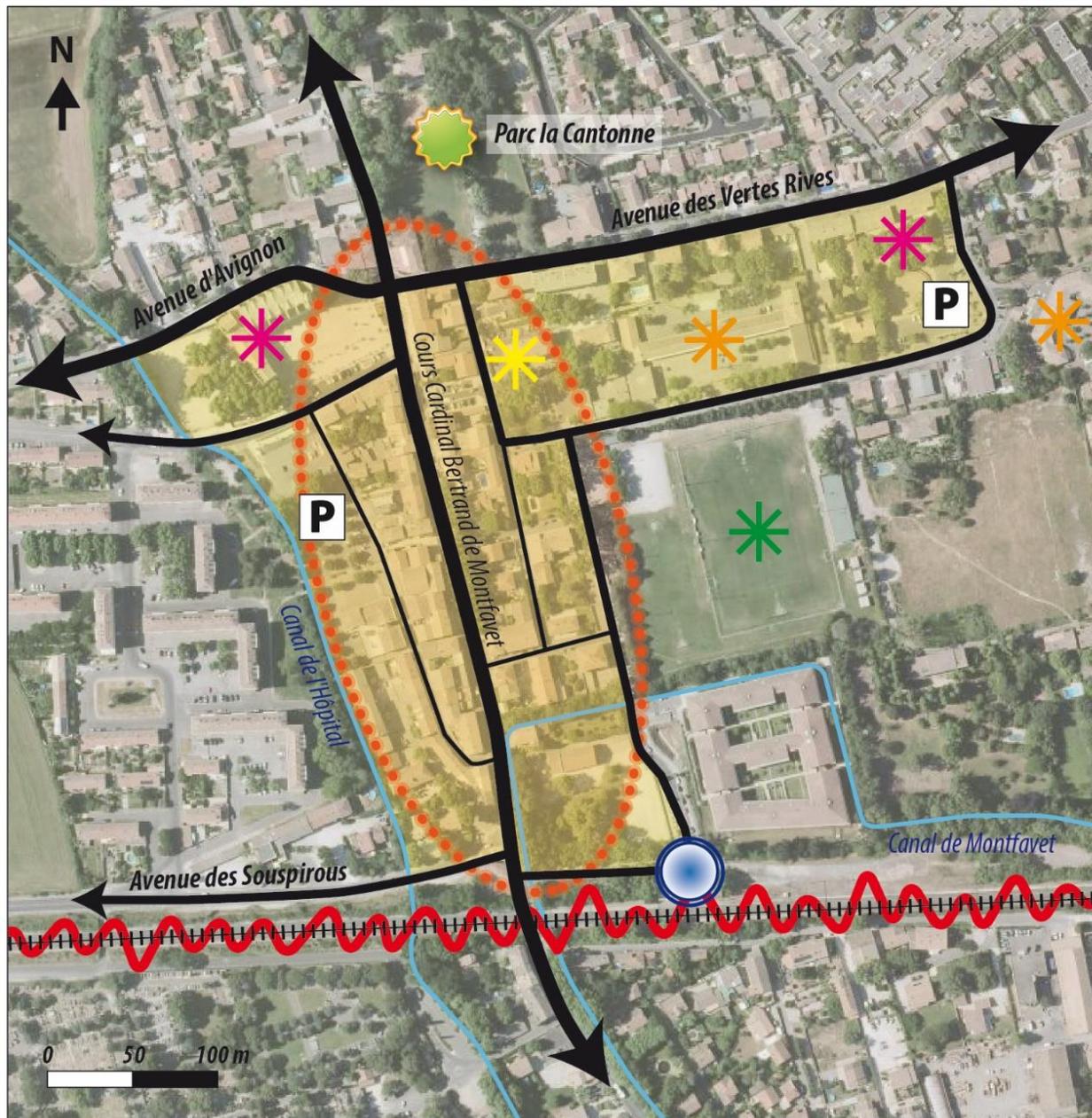
Délimité par les canaux de l'Hôpital et de Montfavet, le centre ancien s'est développé selon un axe Nord-Sud et se situe à proximité de la voie ferrée et de la gare. Il est ainsi principalement desservi depuis le sud via le cours Cardinal Bertrand de Montfavet et l'Ouest via l'avenue d'Avignon.

Le cœur villageois bénéficie d'un certain dynamisme, encouragé par la requalification croissante des espaces publics attenants au Cours principal (dont notamment les abords de l'église). Cette centralité urbaine sera à terme renforcée par une mise en valeur de sa traversée en lien avec la modernisation de la gare.

Les secteurs résidentiels de Montfavet

Au-delà du centre-ancien, on relève un tissu pavillonnaire très étalé de part et d'autre de la voie ferrée qui est délimité au Nord, à l'Est et à l'Ouest par une ceinture verte, et au Sud par le centre hospitalier et le pôle d'Agroparc. Cette ceinture verte qui isole le village de Montfavet, forme un espace de respiration entre les agglomérations de Montfavet et d'Avignon. Grâce à sa vocation agricole qui entretient la trame paysagère traditionnelle, cette ceinture constitue aussi une zone de loisirs accessible pour les urbains.

Le village de Montfavet dispose d'un bon niveau d'équipements scolaires et sportifs répondant aux principaux besoins des habitants. Il bénéficie également d'équipements structurants et d'intérêt intercommunal comme la gare périurbaine, le pôle d'Agroparc et l'hôpital.



Patrimoines

- Centre villageois de Montfavet

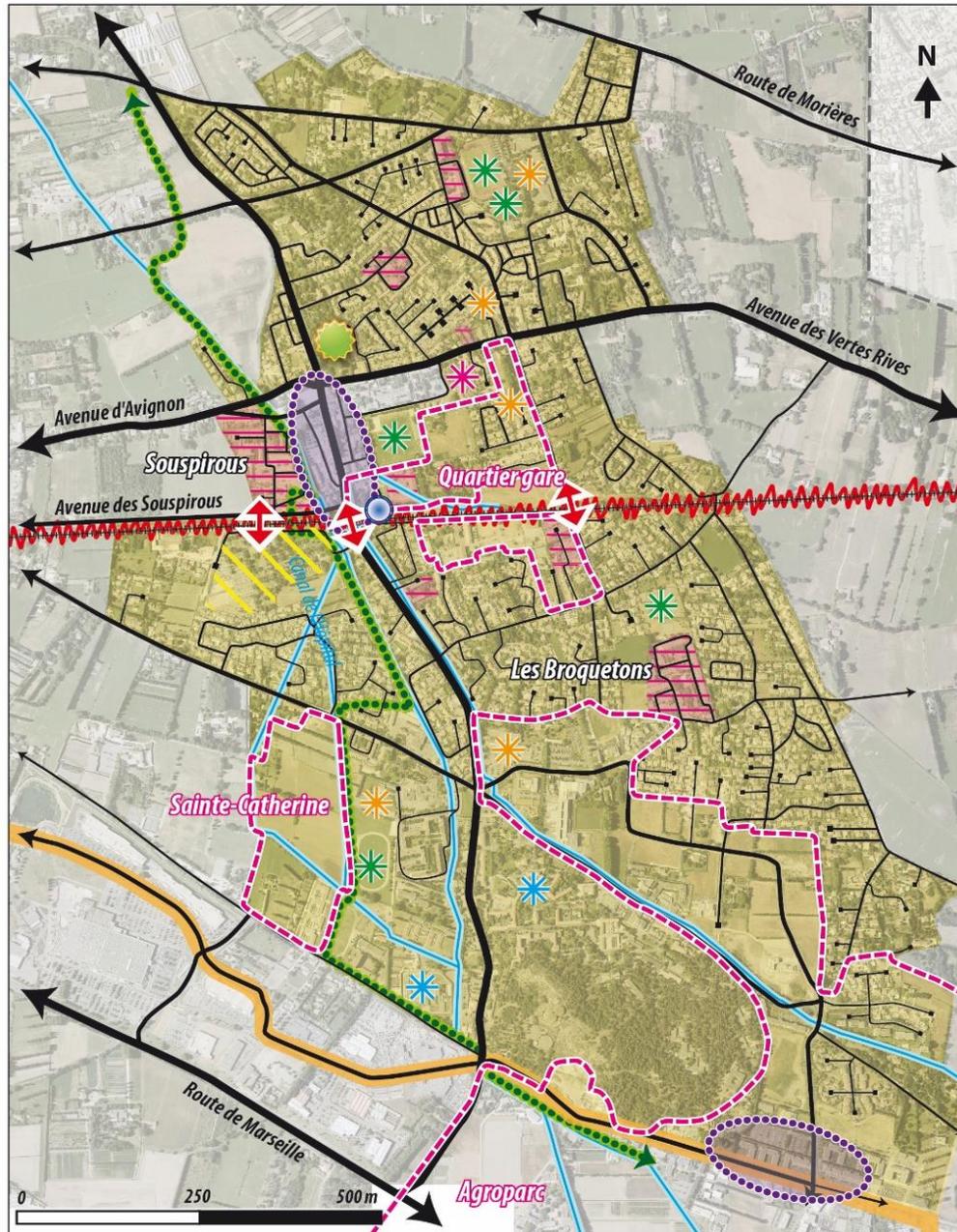
Equipements

- Espace vert
- Equipements scolaires
- Equipements sportifs
- Equipements culturels et cultuels
- Equipements administratifs
- Centralité urbaine commerciale

Infrastructures

- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Parkings principaux
- Voies ferrées
- Gare péri-urbaine de Montfavet
- Coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires

Carte : Centre villageois de Montfavet



Patrimoines/projets

- Zones d'habitat pavillonnaire
- Zones d'habitat collectif
- Projets à court et long termes
- Cimetière

Equipements

- Espace vert / parc urbain
- Equipements scolaires
- Equipements sportifs
- Equipements de santé
- Equipements culturels
- Centralités urbaines commerciales

Infrastructures

- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Voies en impasses
- Voies ferrées
- Gare SNCF
- Liaisons transversales
- Coupure urbaine liée à la voie ferrée
- Chemin des canaux
- Canaux
- Projet de ligne de bus haute fréquence

Carte : Zones résidentielles de Montfavet

2.5.2. Morphologie urbaine

Le centre de Montfavet regroupé autour de l'église, la mairie annexe et d'une urbanisation moderne, est caractérisé par un bâti mitoyen (R+2) aligné sur la voie. A ce « village-rue » se sont accrochées des extensions urbaines anciennes de type faubourgs implantées selon un axe Est-Ouest, permettant une exposition sud de la façade principale et une protection au Mistral.

Les extensions pavillonnaires sont marquées par un habitat aligné et très serré voire groupé au Nord, et un habitat principalement implanté en cœur de parcelle au Sud.

Quelques petits collectifs contemporains et une série de bâtiments d'activités sont également présents en bordure de la gare. D'autres poches d'habitat collectif d'une hauteur de R+4 contrastant avec l'environnement résidentiel et la ceinture verte sont aussi implantées en entrée de Montfavet ou au sein du tissu constitué. Construits entre 1949 et 1974, elles correspondent notamment aux quartiers îlots HLM Les Souspirous, Sauvagine et Les Broquetons.

- Densité moyenne du centre-ville de Montfavet : 27,7 logements/ha
- Superficie totale du centre-ville de Montfavet : 5,7 ha
- Superficie totale de Montfavet : 238 ha
- Nombre d'habitants : 14 000



Photo : Le secteur pavillonnaire Sud contrastant avec les îlots HLM en entrée de ville Ouest de Montfavet



Photo : Le village-rue du centre de Montfavet

Centre-ville de Montfavet

Densité : 30 logts/ha



Zones pavillonnaires Sud

Densité : 15 logts/ha



Quartier gare de Montfavet

Densité : 15 logts/ha



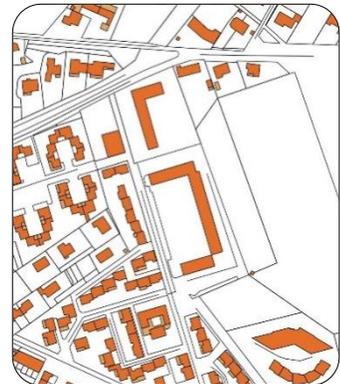
Zone d'habitat collectif des
Soupirous

Densité : 65 logts/ha



Zone d'habitat collectif Sauvagine

Densité : 65 logts/ha



Zone d'habitat collectif Les
Broquetons

Densité : 65 logts/ha



2.5.3. Maillage viaire

En tant que « village rue », le centre de Montfavet s'articule autour d'un axe traversant, le cours Cardinal Bertrand de Montfavet, auquel viennent s'accrocher des ruelles et impasses.

Alors que le tissu urbain Nord est relativement bien structuré malgré l'existence d'un certain nombre d'impasses, les extensions pavillonnaires Sud sont marquées par une absence de liaisons transversales renforcées notamment par la présence du canal de l'Hôpital qui forme une réelle coupure entre les quartiers.

Véritable rupture urbaine, la voie ferrée n'est traversée que par trois axes qui assurent une liaison Nord/Sud : le cours Cardinal Bertrand de Montfavet et deux autres voies secondaires dont le chemin des Cèdres à l'Est. Malgré la présence du chemin des canaux à l'Ouest qui relie le Nord au Sud, l'ensemble de ce système viaire rend imperméable le secteur Sud et amplifie le manque d'accessibilité à la gare.

Implantés au Sud du noyau villageois et du tissu résidentiel de Montfavet, les secteurs d'activités liés au centre hospitalier et à la technopôle d'Agroparc sont accessibles par le Nord mais aussi par le Sud via la route de Marseille. Via la route qui conduit au cours Cardinal Bertrand de Montfavet, ils forment une entrée de ville peu qualitative dominée et fermée par des murs de clôture et ce malgré la présence de la partie boisée du centre hospitalier (le Mont des Vergues) invisible depuis cet axe.



Schéma : Un maillage viaire au Nord de la voie ferrée structuré autour de voies transversales compensant les voies en impasse

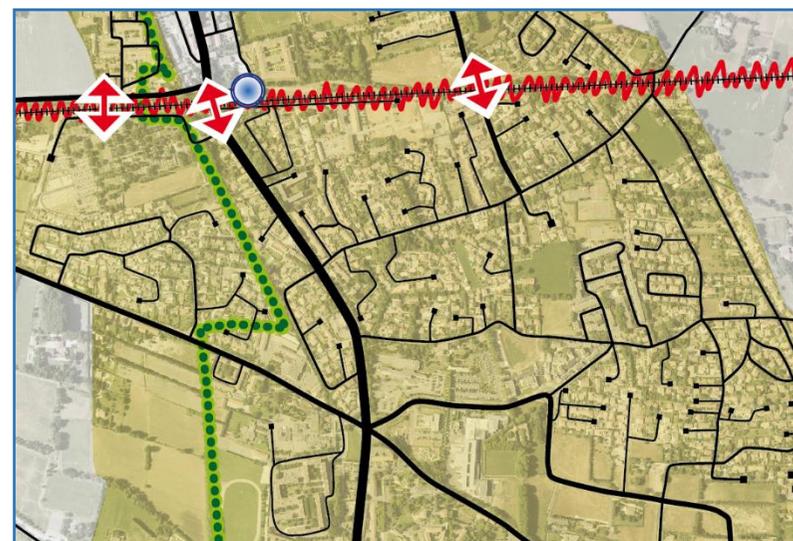


Schéma : Un maillage viaire au Sud de la voie ferrée marqué par une absence de transversalité entre les différents quartiers

Espace public urbain

Contrairement aux quartiers périphériques qui présentent un déficit de traitement urbain de leurs espaces publics, le centre urbain de Montfavet a récemment bénéficié de travaux d'apaisement des circulations et d'embellissement de l'espace visant à faire ressortir l'esprit du lieu. On peut citer notamment le réaménagement de la place de l'église en 2014 qui a permis une pacification de l'espace public.



Photo : Place de l'Eglise

2.5.4. Perspectives d'évolution urbaine

Projet intermodal autour de la gare de Montfavet

Connaissant une hausse significative de sa fréquentation depuis 2013 grâce à sa transformation en gare périurbaine, la gare de Montfavet est aujourd'hui au cœur des projets multimodaux du SCoT du bassin de vie d'Avignon et du PDU du Grand Avignon. En ce sens, la modernisation de la gare et de ses abords prévue dans le cadre du dispositif « Quartier de Gare » lancé par la Région, et l'aménagement de cheminements doux permettront de renforcer son attractivité.

Projet « Quartier de Gare » de Montfavet

Situé à l'arrière de la gare et du cours du Cardinal Bertrand, le site de projet du Clos des Garrigues ou de la gare est déjà en partie urbanisé et bénéficie de nombreux équipements (gare SNCF, écoles, stade). Il correspond aux derniers potentiels de densification. Il doit permettre le développement d'un véritable quartier de gare sur des terrains en friche.

L'enjeu consiste à réorganiser le tissu urbain pour offrir une continuité avec le centre-ville tout en donnant au secteur les atouts d'un pôle multimodal. Face au sous-dimensionnement des voies de desserte et à l'infranchissement de la voie ferrée, la question de la desserte apparaît ici fondamentale. Ce projet est aussi l'occasion de proposer une forme urbaine qualitative, avec plusieurs types d'habitat et une gradation de la densité croissante de l'Est vers l'Ouest.



Photo : Les récentes opérations du secteur des Clos des Garrigues

Projet de nouvelle centralité Montfavet/Agroparc

Comprise dans le périmètre de la ZAC d'Agroparc, la partie dans la continuité Sud de la zone pavillonnaire de Montfavet s'oriente vers une urbanisation à dominante résidentielle qui constituera à terme une nouvelle centralité urbaine.

SYNTHESE

Atouts

- ❖ Une situation stratégique avec l'atout d'une gare périurbaine
- ❖ Un projet de requalification sur le cœur du village
- ❖ Un projet de gare/pôle multimodal lancé par la ville en partenariat avec la Région, le Grand Avignon et l'EPF PACA
- ❖ Un projet de densification au contact de la gare de Montfavet à proximité du centre-ville et d'équipements structurants
- ❖ Un projet de nouvelle centralité Montfavet-Agroparc en complément du centre villageois
- ❖ La ceinture verte, un espace de respiration au-delà des secteurs résidentiels de Montfavet
- ❖ Une trame urbaine homogène au Nord et au Sud

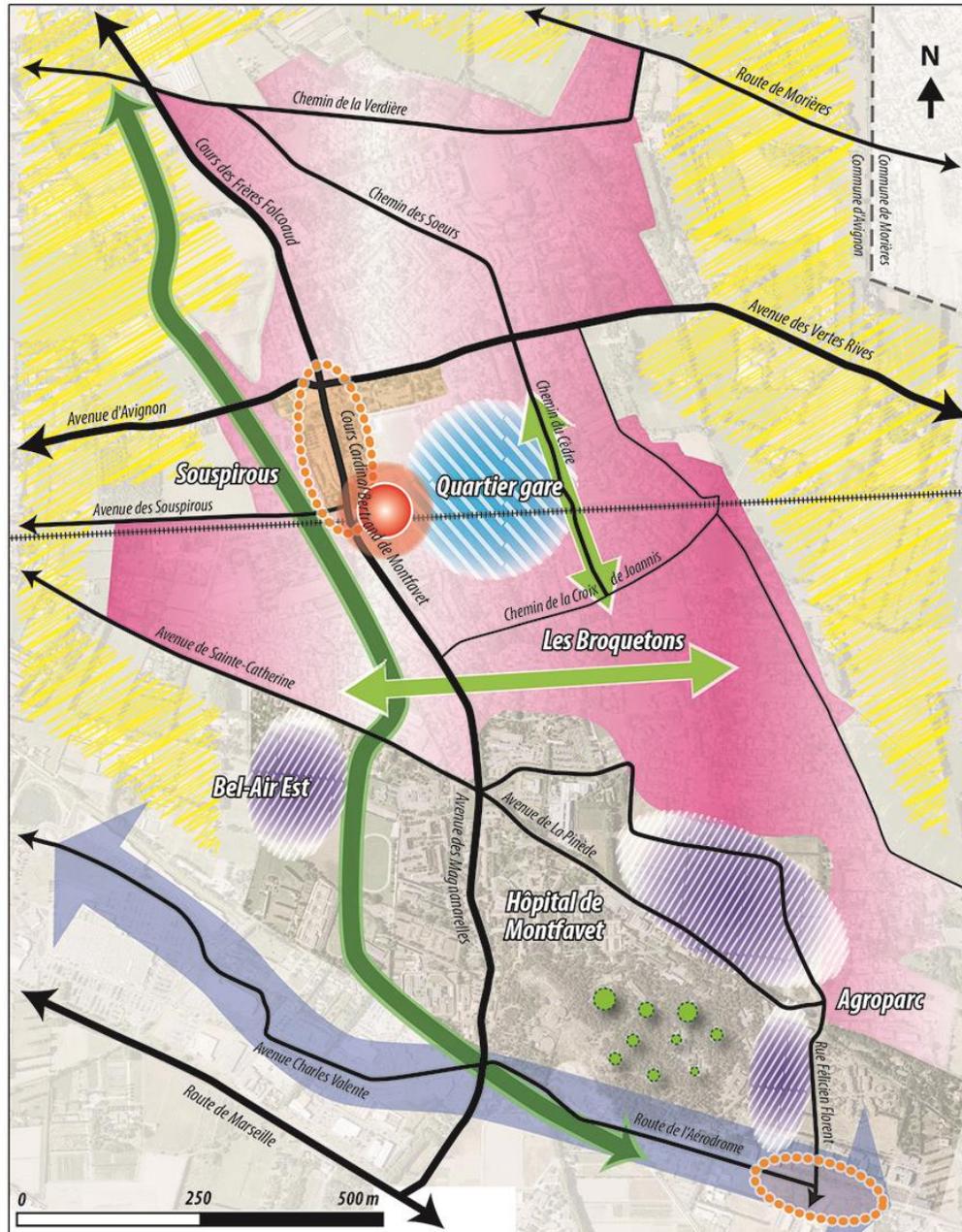
Contraintes

- ❖ Des opérations au coup par coup dans le centre villageois entrecoupant liaisons inter-quartiers
- ❖ Une barrière physique Nord/Sud créée par la voie ferrée
- ❖ Une absence de transversalité entre les quartiers Sud

-

ENJEUX

- ❖ Comment conforter la centralité urbaine du centre villageois de Montfavet ?
- ❖ Comment renforcer le secteur de la gare sans porter atteinte aux formes urbaines et architecturales du village de Montfavet ?
- ❖ Comment atténuer les grandes coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires afin de redonner une perméabilité aux secteurs pavillonnaires ?

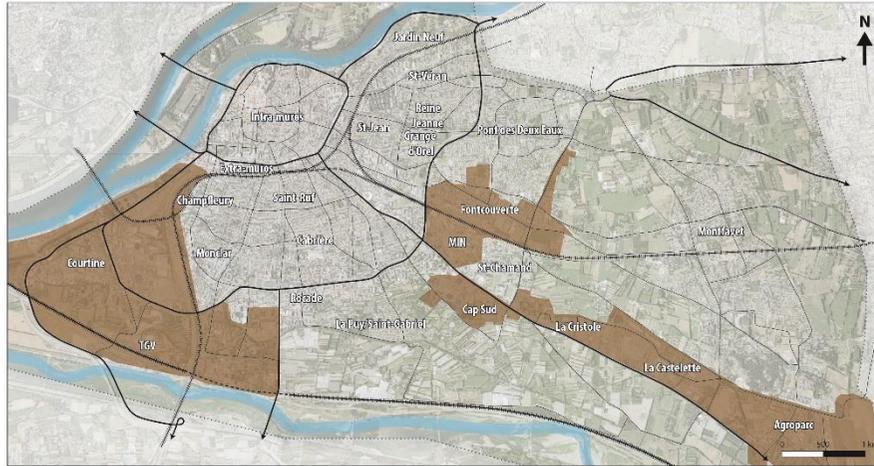


Enjeux

-  Préserver le cadre et l'ambiance végétale des quartiers résidentiels
-  Conforter les centralités urbaines existantes et émergentes
-  Conforter l'attractivité du pôle de la gare périurbaine de Montfavet
-  S'appuyer sur la transformation de la gare de Montfavet pour renforcer le secteur de la gare sans porter atteinte aux formes urbaines et architecturales du village
-  S'appuyer sur les grands projets urbains d'Agroparc pour développer de nouvelles centralités
-  S'appuyer sur les grands projets de transports 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
-  Préserver les espaces agricoles de Montfavet
-  Préserver les espaces boisés

Carte : Enjeux identifiés sur Montfavet

2.6. Les zones d'activités, des espaces monofonctionnels



Organisation et armature urbaine

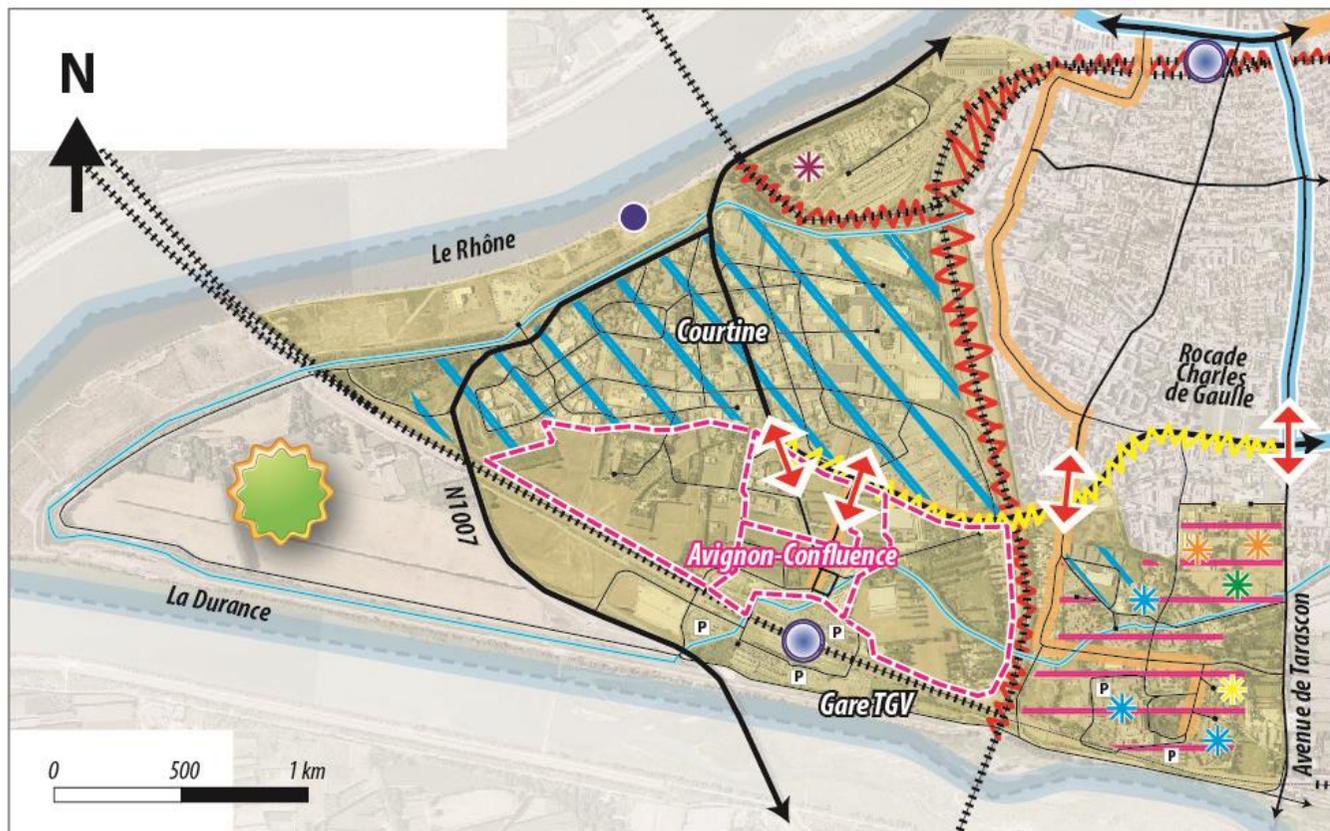
Les différentes zones d'activités commerciales et économiques d'Avignon se sont implantées le plus souvent en périphérie du tissu urbain à l'exception de la zone de Fontcouverte et du Marché d'intérêt national (MIN) développés en accroche de la gare de fret qui se retrouvent aujourd'hui entre les quartiers d'habitat du Pont des Deux Eaux et de Saint-Chamand.

De par leur position géographique, elles sont facilement accessibles par les axes et équipements structurants du territoire, à savoir, la route de Marseille, la rocade Charles de Gaulle et la gare TGV située à proximité du parc d'activités de Courtine.

Ces zones sont essentiellement des zones monofonctionnelles, soit à vocation d'activités (Courtine, pôle hospitalier Sud, Fontcouverte, MIN, Agroparc), soit à vocation commerciale (Cap Sud, La Cristole, la Castelette).



Photo : Des zones d'activités aux qualités paysagères divergentes



Zones d'activités

- Zones d'activités
- Zone à dominante tertiaire et de services
- Pôle hospitalier
- Projets à court et long termes

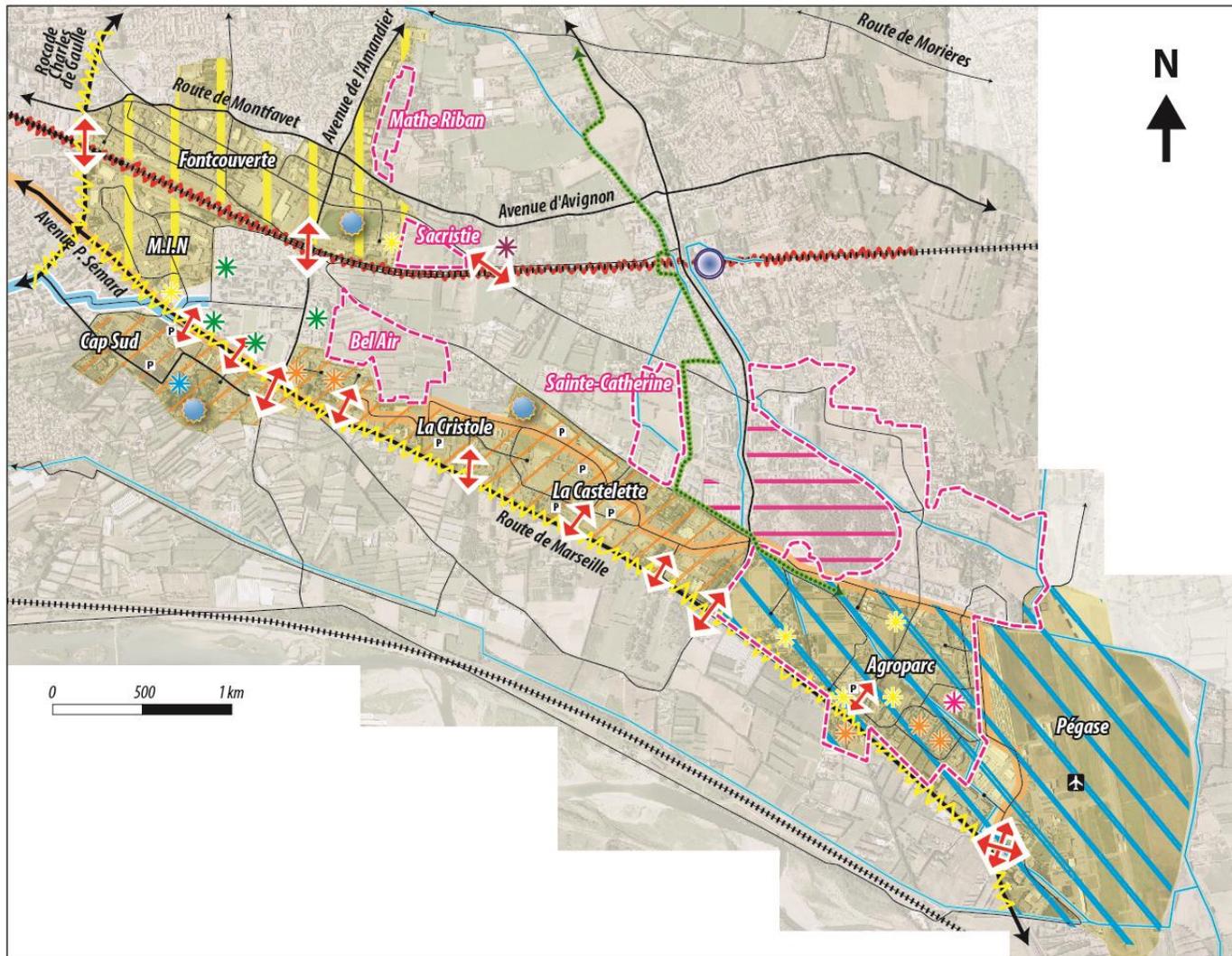
Equipements

- Projet de parc paysager
- Equipements scolaires
- Equipements de santé
- Equipements sportifs
- Equipements administratifs
- Equipements techniques

Infrastructures

- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Voies en impasses
- P Parkings principaux
- Voies ferrées
- Canaux
- Gares
- Port fluvial
- Liaisons transversales
- Coupures urbaines générées par la rocade
- Coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires
- Projet d'itinéraire de tramway
- Projet de ligne de bus haute fréquence

Carte : Zones d'activités Ouest



Zones d'activités

- Zones d'activités
- Zones à dominante tertiaire et de services
- Zones à dominante commerciale
- Zones à dominante artisanale et industrielle
- Pôles hospitaliers
- Projets à court et long termes

Equipements

- Plans d'eau
- Equipements scolaires
- Equipements de santé
- Equipements sportifs
- Equipements culturels
- Equipements administratifs
- Equipements techniques

Infrastructures

- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de dessertes locales
- Voies en impasses
- P Parkings principaux
- Voies ferrées
- Chemin des canaux
- Canaux
- Gares
- Aéroport
- Liaisons transversales
- Coupures urbaines générées par la rocade et la route de Marseille
- Coupures urbaines liées aux emprises ferroviaires
- Projet d'itinéraire de tramway
- Projet de ligne de bus haute fréquence

Carte : Zones d'activités Est

2.6.1. Morphologie urbaine

Pôle d'activités de Courtine

Alors que le parc d'activités Courtine regroupe une multiplicité d'activités organisées en sous-secteurs thématiques, le secteur de la gare TGV s'organise pour l'heure autour d'un pôle multimodal.

Pôle hospitalier Sud

Aux confins de la rocade Charles de Gaulle, des voies ferrées SNCF et TGV, s'étend un vaste secteur dédié aux grands équipements structurants et d'intérêt intercommunal représenté par le centre hospitalier Henri Duffaut, le campus des Sciences et le village des métiers.

Pôle d'activités de Fontcouverte-MIN

Secteur de transition entre les tissus résidentiels des quartiers Sud et des quartiers Est, le tissu urbain de Saint-Chamand/Fontcouverte est assez hétérogène et sans véritable lien du fait des grandes coupures physiques. Il se découpe ainsi en deux entités distinctes :

- Au Nord, la vaste zone d'activités de Fontcouverte développée autour de Saint-Chamand et le marché d'intérêt national,
- Au Sud, la zone commerciale Cap Sud implantée en appui de l'avenue Pierre Séward. Si cette zone attire une population en quête de loisirs (cinémas et restaurant), elle n'offre pas pour autant la qualité urbaine propre aux tissus mêlant densité et mixité des fonctions.

Pôle d'activités d'Agroparc

Déconnectés de l'urbanisation de Montfavet, le centre hospitalier et la technopôle Agroparc forment une entité bien distincte encore en évolution par le biais d'une ZAC qui s'étend au Nord au contact des récents secteurs pavillonnaires. A l'inverse du pôle hospitalier qui est fermé sur lui-même et délimité par le Mont boisé des Vergues, le pôle Agroparc bénéficie de l'amorce d'un centre de vie mêlant habitat et commerces de proximité afin de diversifier ses fonctions.

- Superficie totale : 837 ha
- Nombre d'habitants : 2 736
- Des anciennes zones d'activités vieillissantes

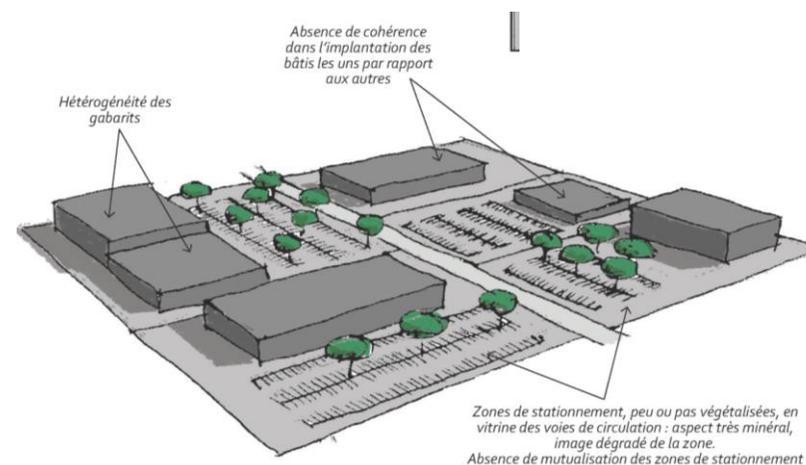


Schéma : Des zones d'activités nouvelles générations

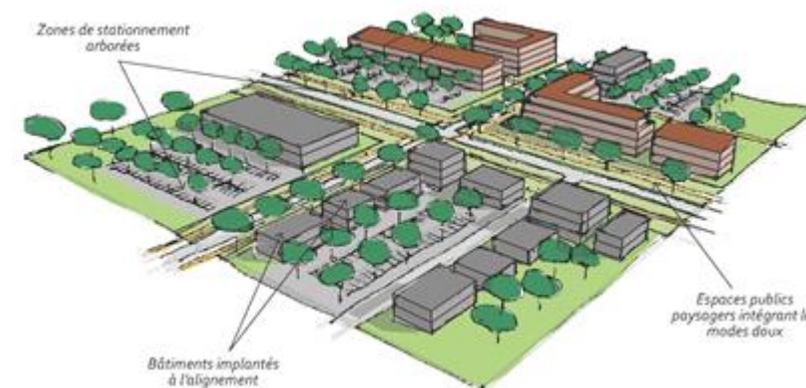


Schéma Des zones d'activités nouvelles générations

2.6.2. Maillage viaire

Pôle d'activités de Courtine

Malgré son éloignement des quartiers d'Avignon et son enclavement par les emprises ferroviaires, le pôle d'activités de Courtine a été renforcé en 2013 par sa connexion à la gare TGV via le raccordement ferroviaire Courtine (appelé la « Virgule d'Avignon ») et sera prochainement relié par le bus à haute fréquence dont le terminus est planifié dans ce secteur.

Le maillage viaire s'articule autour de la rocade Charles de Gaulle qui traverse Courtine avant de se transformer à l'Est en voie aérienne infranchissable. De part et d'autre de celle-ci, la voirie interne dessert l'ensemble des bâtiments d'activités par une série de giratoires et se démarque par une faible existence d'impasses.

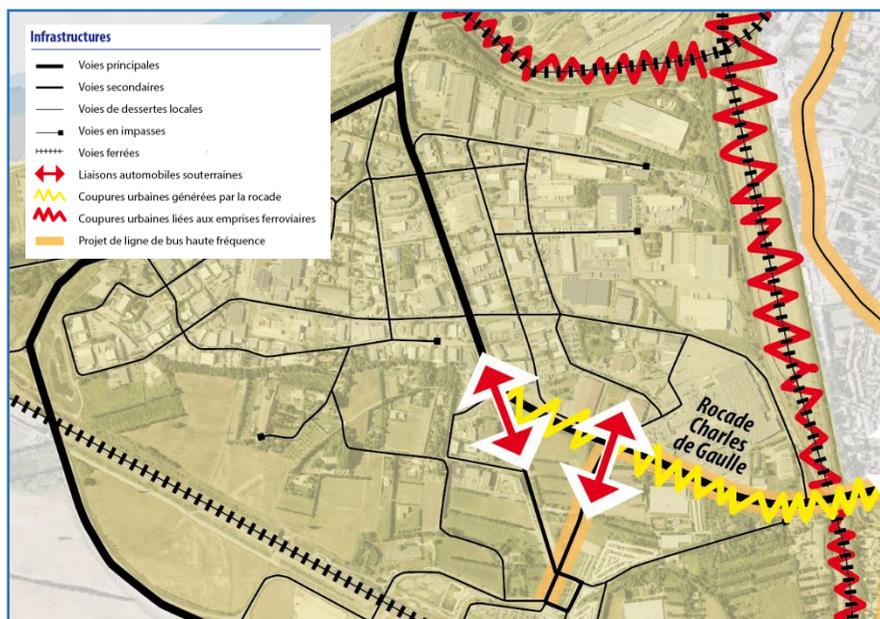


Schéma : Le maillage viaire de Courtine structuré autour de la rocade

Zones commerciales Cap Sud, La Cristole et La Castelette

Développées en appui de la route de Marseille, les zones commerciales Cap Sud, La Cristole et La Castelette disposent que de quelques accès directs depuis celle-ci. S'étend d'Est en Ouest, le réseau viaire interne s'organise ensuite autour des moyennes et grandes surfaces, et des poches de stationnement implantées en « vitrine » de la route de Marseille.

Pourtant fréquentées par une grande partie d'avignonnais, ces zones commerciales présentent un déficit d'accessibilité pour les quartiers voisins et d'espaces de rassemblement vecteurs d'urbanité. Pensée pour l'automobile, elles sont envahies par le stationnement lorsque l'espace public privilégie les déplacements motorisés. Le projet de bus à haute fréquence qui doit à terme les traverser sera l'occasion d'encourager leur accès en modes doux.

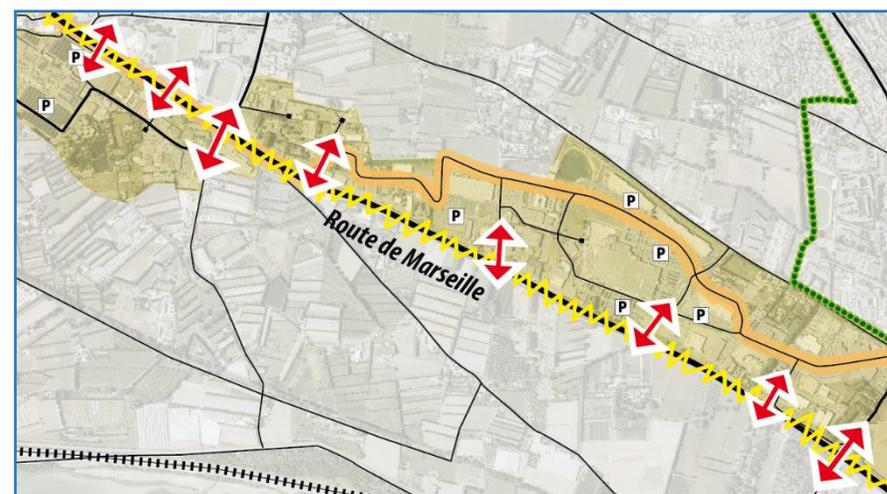


Schéma : Le maillage viaire des zones commerciales structuré autour de poches de stationnement

Pôle d'activités d'Agroparc

Implanté en entrée de ville Est, le site de la technopôle d'Agroparc et de l'aéroport d'Avignon-Provence est accessible par la route de Marseille et à plus grande échelle par l'autoroute A7.

L'intérieur de ce secteur est ensuite desservi par une série de voies connectée à des axes Nord-Sud qui se prolonge en direction du village de Montfavet. Débutée à la fin des années 1980, l'urbanisation d'Agroparc est encore à ce jour en cours. De ce fait, le site a hérité d'un maillage viaire reposant sur des voies de contournement auxquelles se sont ajoutées récemment des voies plus transversales.

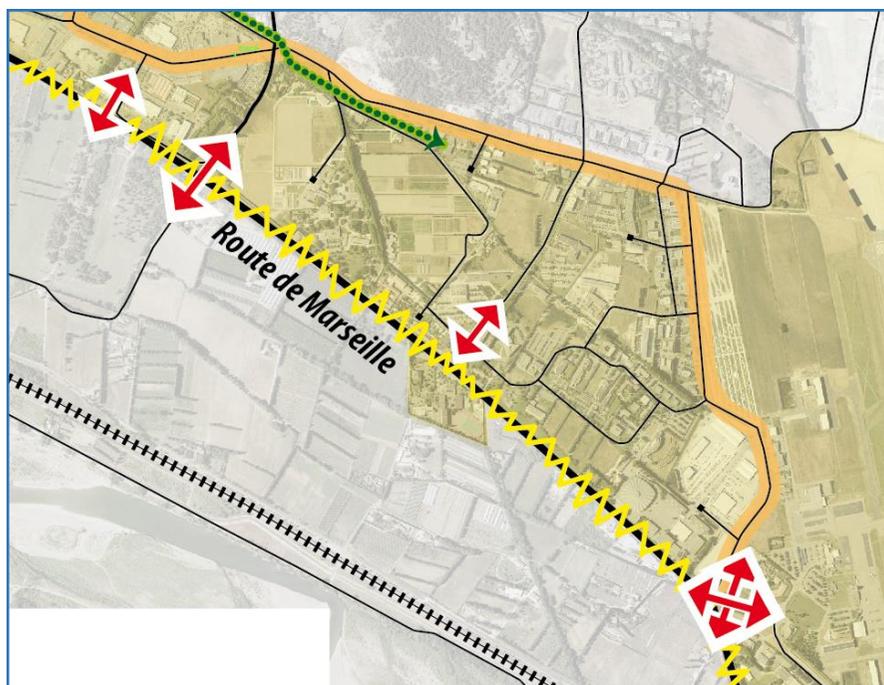


Schéma : Le maillage viaire d'Agroparc entre schémas des anciennes et nouvelles zones d'activités

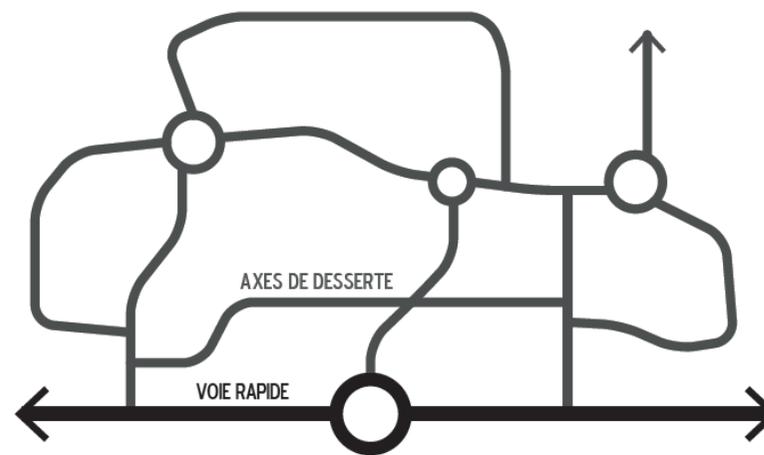


Schéma : Schéma viaire des anciennes zones d'activités

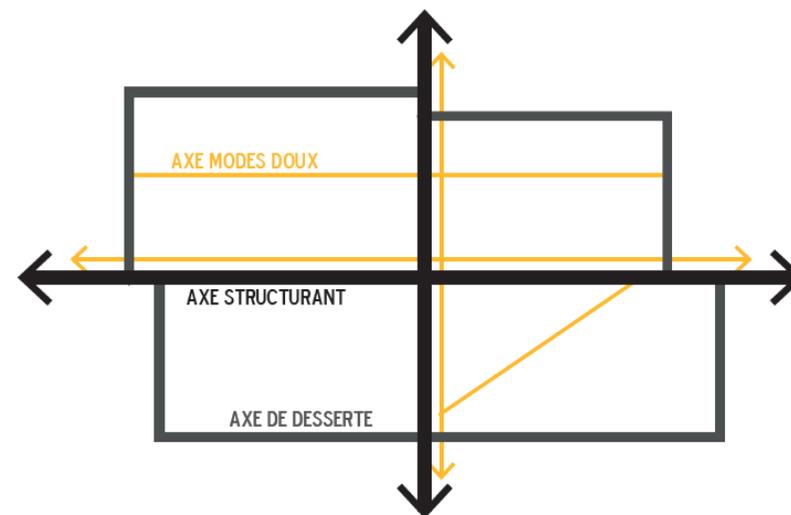


Schéma type de l'organisation viaire

2.6.3. Avignon-Confluence, un projet mixte et paysager entre Rhône et Durance

Identifié comme le site le mieux desservi (grâce à la LGV et la LEO) et comme une des principales polarités en devenir par le SCOT, ce secteur fait l'objet d'un grand projet urbain « Avignon-Courtine-Confluence » conduit par le Grand Avignon et la ville d'Avignon.

Il prévoit le développement d'un nouveau quartier mixte aux abords de la gare structuré en trois parties :

- Une partie centrale aménagée dans le cadre de la ZAC Courtine IV et TGV qui permettra la création de structures d'accueil touristique en lien avec la gare ;
- Deux sous-quartiers résidentiels Crillonnes et Gigognan.

Une partie sud-ouest de la presqu'île de Courtine qui sera aménagée en parc public.



Schéma : Projet urbain Avignon Courtine Confluence (source : dossier de ZAC)



Photo : Les sites de projet inclus dans le périmètre d'Avignon-Courtine-Confluence

SYNTHESE

Atouts

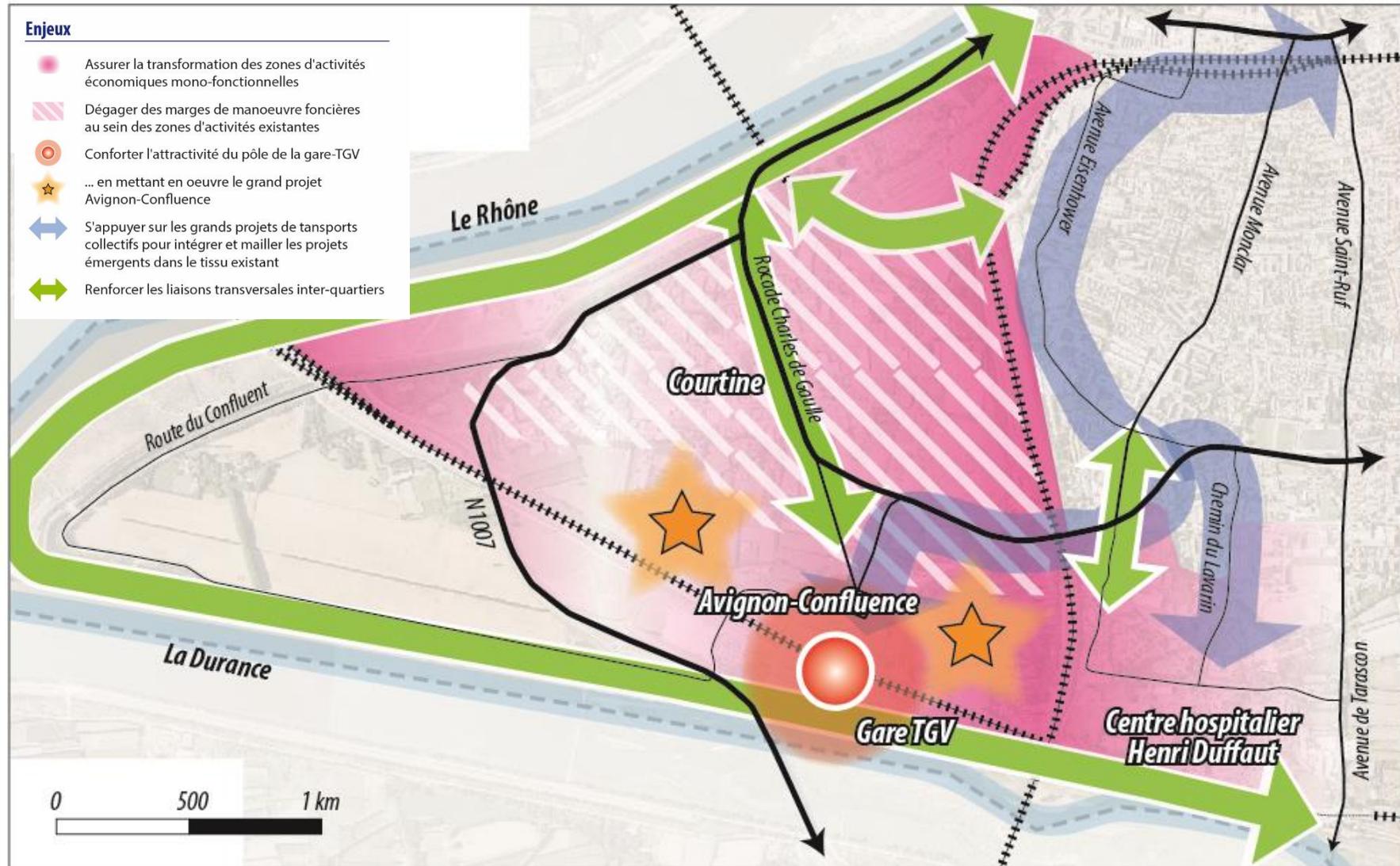
- ❖ Des zones d'activités bénéficiant d'une situation d'entrée de ville stratégique
- ❖ La gare d'Avignon TGV, un équipement à rayonnement supra-communal et national et assurant une liaison avec la gare du centre-ville
- ❖ Le projet Courtine-Confluence, un projet d'aménagement mixte et paysager en bordure de la Durance et au contact des zones d'activités dynamiques
- ❖ La création d'une nouvelle voie de desserte, la liaison est ouest (LEO)
-

Contraintes

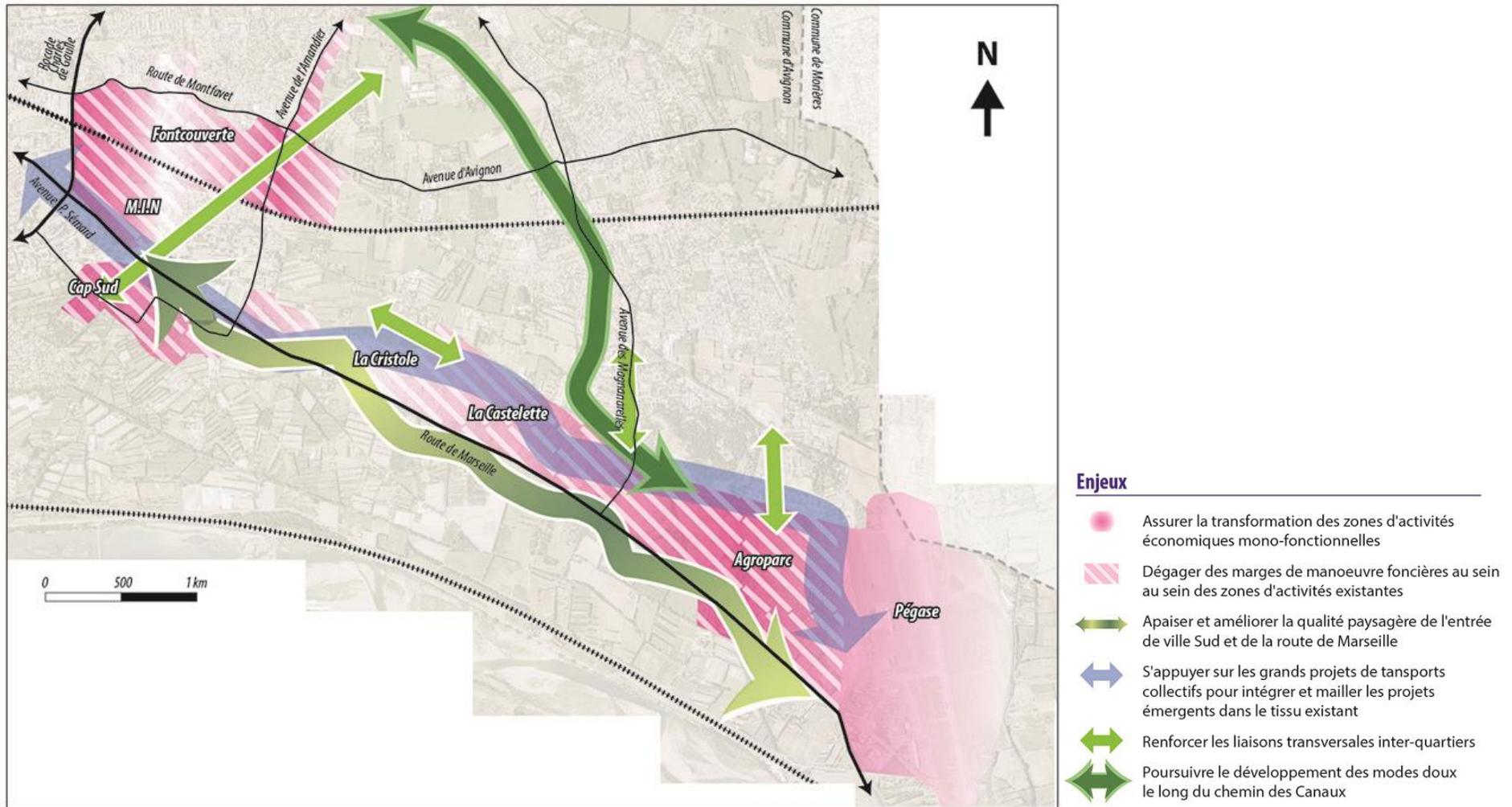
- ❖ Un déficit de qualité urbaine au sein de la zone commerciale d'Avignon-nord
- ❖ Des grandes surfaces commerciales concentrées sur un même secteur géographique
-

ENJEUX

- ❖ Comment transformer d'un point de vue qualitatif et réduire les flux de circulation sur la route de Marseille ?
- ❖ Comment atténuer les coupures urbaines générées par la route de Marseille et liées aux emprises ferroviaires ?
- ❖ Comment assurer la transformation des zones économiques monofonctionnelles ?



Carte : Enjeux identifiés sur les zones d'activités Ouest



Carte : Enjeux identifiés sur les zones d'activités Est

Synthèse et enjeux urbains

Contrainte par le Rhône et la Durance, l'urbanisation du territoire d'Avignon s'est historiquement développée depuis le cœur historique et au-delà de l'extra-muros. De par son **évolution urbaine « au coup par coup »**, Avignon se caractérise par des morphologies et des densités très diverses soulignant un contraste entre les premières couronnes aux densités fortes et la périphérie de densité très faible. Aujourd'hui, plus de **la moitié de la commune est artificialisée du fait des zones industrielles et commerciales (32%) et des zones d'habitat (15%)**. Au sein de cette enveloppe urbaine, les **disponibilités foncières ne s'élèvent qu'à 17% des gisements du territoire contre 83% situés dans les zones de projets planifiées en périphérie**.

A forte valeur patrimoniale, le centre ancien comprend des éléments remarquables protégés notamment au titre de l'UNESCO. Alors que l'intra-muros est marqué par une très forte densité (90 logts/ha) et par un parcellaire morcelé et exigu, l'extra-muros se distingue par un bâti moins dense et plus hétérogène ainsi que par une grande diversité d'architecture issue des mutations et densifications du tissu urbain.

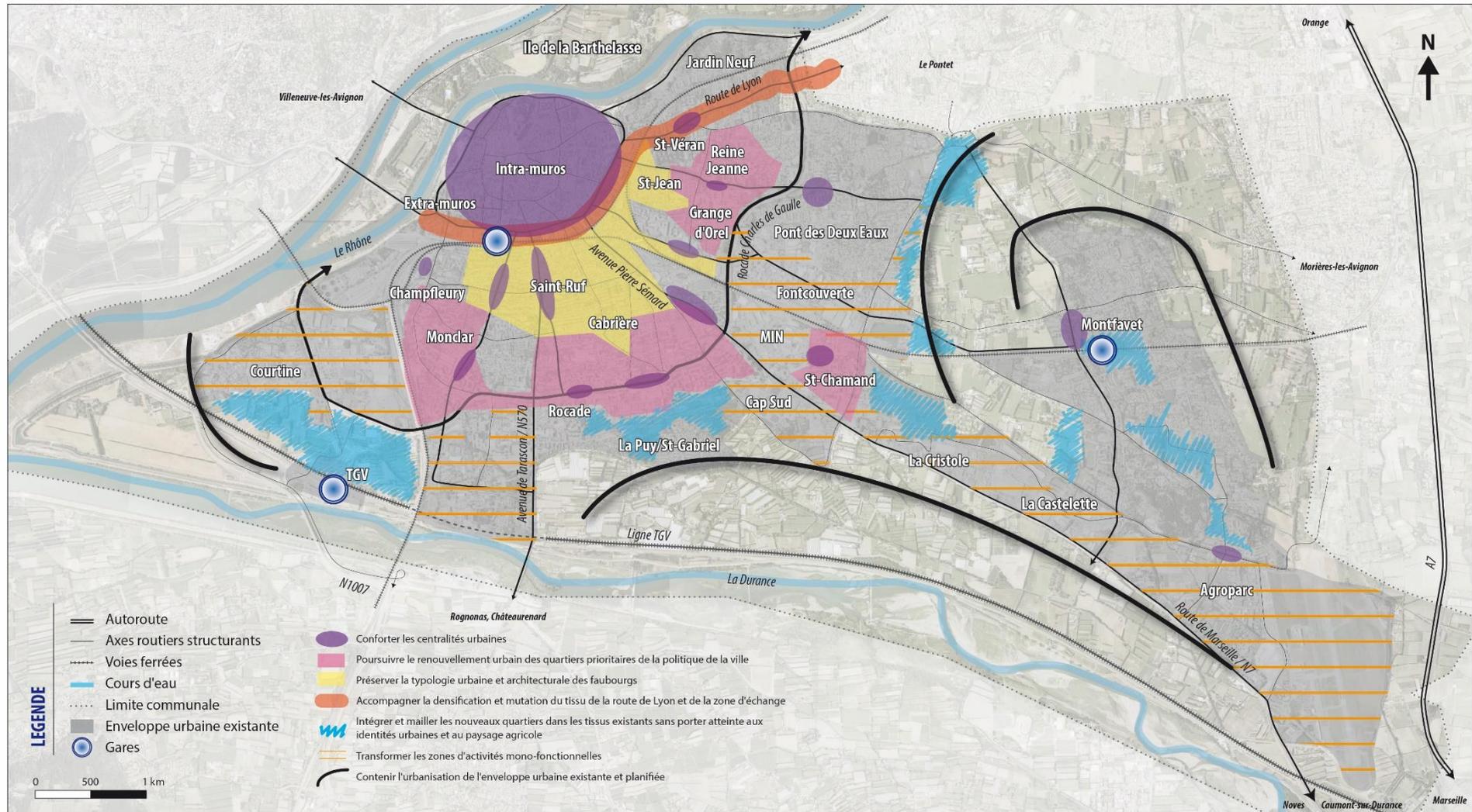
Développés au-delà du tour des remparts et des emprises ferroviaires, les faubourgs reposent principalement sur un habitat individuel groupé relativement dense (40 logts/ha) de type maison de ville. Ils se démarquent également par un parcellaire perpendiculaire aux pénétrantes expliquant en partie l'existence de voies en impasses. Très résidentiels, les faubourgs revêtent aussi un caractère commercial concentré sur certains axes (avenues Pierre Sénard, Monclar et Saint-Ruf).

En appui et en rupture avec l'urbanisation des faubourgs, les grands ensembles d'après-guerre se sont développés de part et d'autre de la rocade Charles-de-Gaulle qui constitue à la fois une barrière physique forte entre les quartiers et une véritable centralité urbaine. Relativement dense (58 logts/ha), l'habitat collectif est souvent regroupé au sein de grandes copropriétés organisées autour d'espaces libres très importants. Inclus dans les périmètres d'actions de la politique de la ville, ces quartiers ont récemment fait l'objet de nombreuses opérations de renouvellement urbain qui ont d'ores et déjà générées des transformations significatives.

S'étendant en périphérie jusqu'en limite des espaces agricoles, les zones pavillonnaires créées sous forme de lotissements ou de ZAC (Saint-Gabriel ou Pont des Deux Eaux) reposent sur un habitat de faible densité (16 logts/ha) implanté en milieu de parcelle. D'autres secteurs plus hétérogènes (Saint-Véran et Jardin Neuf) se caractérisent par une plus forte densité (41,5 logts/ha) induite par une urbanisation sans véritable cohérence. Afin de restructurer ces quartiers, des projets de renouvellement urbain en cours aux abords de la route de Lyon ou de greffes urbaines (Joli-Jean et Bel-Air) doivent à terme redonner du lien avec les tissus environnants.

Implantées le plus souvent en accroche du tissu urbain et des axes structurants, les zones d'activités d'Avignon sont essentiellement des zones monofonctionnelles à vocation d'activités (Courtine, Fontcouverte, MIN, Agroparc), ou à vocation commerciale (Cap Sud, La Cristole, la Castelette), et sont marquées par un bâti imposant en milieu de parcelle organisé autour de poches de stationnement en vitrine.

A l'écart de l'urbanisation d'Avignon par la ceinture verte, le village de Montfavet présente un tissu à dominante pavillonnaire de densité faible (13,8 logts/ha) constitué autour du centre ancien plus dense (27,7 logts/ha) et de la gare périurbaine. Il bénéficie en outre d'un certain dynamisme conforté par la requalification croissante de ses espaces publics et par le projet Quartier de Gare qui a permis sa densification.



Carte : Des entités urbaines hétérogènes et en mutation au contact de zones de projet périphériques

PARTIE 4

BILAN DU PLU REVISE

1. RESUME DE L'HISTORIQUE DES DOCUMENTS D'URBANISME

La commune d'Avignon disposait de 3 Plans d'Occupation des Sols (POS) couvrant la totalité de son territoire communal :

- Le POS dédié à l'intra-muros a été remplacé par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 12 juin 2007.
- Les POS de l'extra-muros répartis en deux zones (Sud et Est) ont été réunis dans le P.L.U.
 - POS Sud (zones d'Échanges et Iles de la Barthelasse) approuvé le 27 juin 1984.
 - POS Est (Montfavet et zones rurales de la commune) approuvé le 24 mars 1995

1.1. Le POS, un document marqué par de nombreuses procédures de modification et de révision

Les POS d'Avignon ont fait l'objet de nombreuses procédures de modification et de révision simplifiée afin de permettre la réalisation de projets, de mettre en conformité les documents d'urbanisme avec les documents de norme supérieure ou pour adapter les documents afin d'en améliorer leur application.

Depuis 1996, le **POS Intra-Muros** a fait l'objet d'une dizaine de procédures de modification.

Le **POS Est** a fait l'objet de plus de quarante procédures de modification et de révision simplifiée.

Le **POS Sud** a quant à lui, fait l'objet de plus de trente procédures de modification.

1.2. Le passage du POS au PLU porté par un document unique

La révision POS en PLU a été prescrite par DCM le 12 juin 1997 et a donné lieu à un premier projet de PLU en 2004 couvrant l'intégralité du territoire communal (hors secteur intra-muros) qui a été suspendu dans l'attente des premiers résultats des études du PPRi de la Durance.

La démarche a été relancée en 2007 alors que la commune s'était engagée dans la réalisation de digues sur la Durance (commencement des travaux courant 2008) et que des premiers éléments de connaissance du risque ont été prédéfinis par les services de l'Etat.

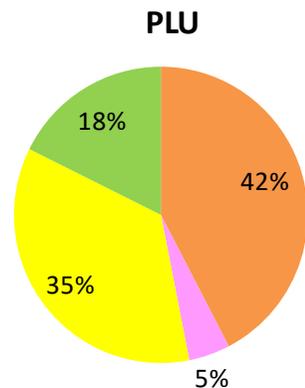
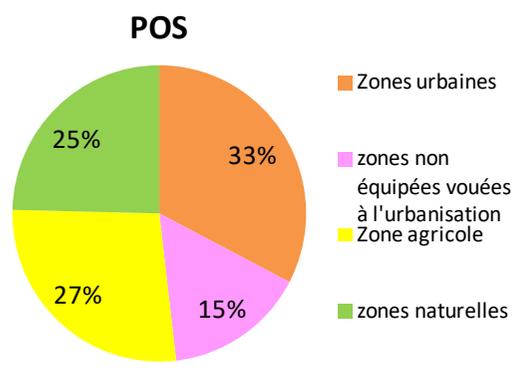
Cette dernière démarche a abouti à l'approbation du PLU le **8 octobre 2011** par DCM qui n'inclus pas les espaces couverts par le Secteur Sauvegardé dont la gestion est assurée par le P.S.M.V.

Rappel du passage du POS au PLU

		POS		
		ha	ha	%
Zones urbaines	U	2064,7	2064,7	33%
Zones non équipées vouées à l'urbanisation	NA	630,7	978,	10%
	ZAC	336,0		5%
	NB	11,4		0%
Zones agricoles	A	1719,0	1719,0	27%
Zones naturelles	N	1555,0	1555,0	25%
		6316,8	6316,8	100%

		PLU en vigueur			Évolution	
		ha	ha	%	ha	%
Zones urbaines	U	2674,8	2674,8	42%	+610,0	30%
Zones non équipées vouées à l'urbanisation	IAU	142,7	285,5	5%	-692,5	-71%
	IIAU	142,9				
Zones agricoles	A	2236,1	2236,1	35%	517,1	30%
Zones naturelles	N	1113,6	1113,6	18%	-441,4	-28%
		6310,0	6310,0	100%		

Tableaux : Répartition des zones entre le POS et le PLU en vigueur



Graphique : Répartition des zones entre le POS et le PLU en vigueur

Les principales modifications entre le POS et le PLU

Un des principes ayant conduit au PLU a été une limitation de l'étalement urbain avec une redéfinition des zones de projet dont les parties urbanisées ont été intégrées aux zones urbaines (+ 610 ha des zones urbaines).

Les parties non urbanisées des zones NA ont été redéfinies à la baisse suite à la volonté d'orienter le développement d'Avignon vers le renouvellement urbain. Les surfaces en zone AU baissent de plus de 690 ha pour ne représenter plus que 5% du territoire soit 285,5 ha repartis de façon équilibrée entre les zones IAU règlementées et la zone IIAU non règlementée urbanisable à plus long terme.

Cette redéfinition des zones à urbaniser a permis, en partie, de conforter la zone agricole qui a gagné +535 ha entre le POS et le PLU. Celle-ci représente 35% du territoire contre 27 % dans le POS.

L'augmentation de la zone agricole s'explique également par une meilleure reconnaissance du territoire cultivé qui était auparavant classé en zones naturelles (comme certains secteurs de l'île de la Barthelasse). Ces dernières diminuent d'environ 400 ha.

Les zones naturelles recouvrent la zone Natura 2000 du Rhône de l'île de la Barthelasse, et les zones Natura 2000 de la Durance. Quelques secteurs sensibles ont par ailleurs été reclassés en zone naturelle, notamment le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Seignonne.

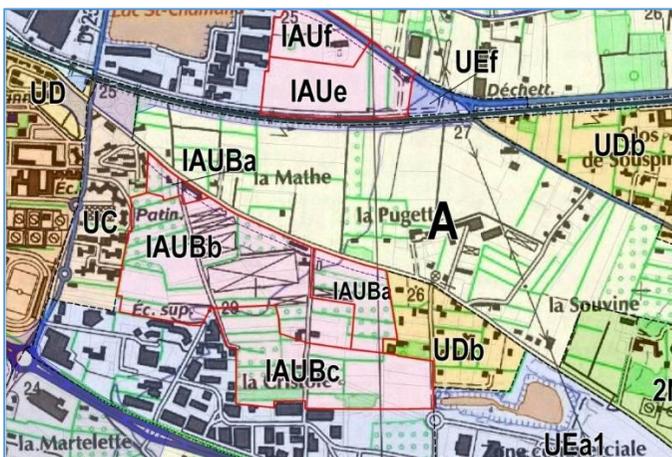
Le bilan cumulé des zones agricoles et naturelles du PLU est positif : les surfaces des zones A et N additionnées sont en effet en augmentation de 75 ha.

Les évolutions du PLU de 2011 à travers deux procédures

Le PLU de 2011 a été modifié le 19 décembre 2013 et a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOT du Bassin de vie d'Avignon le 16 décembre 2015.

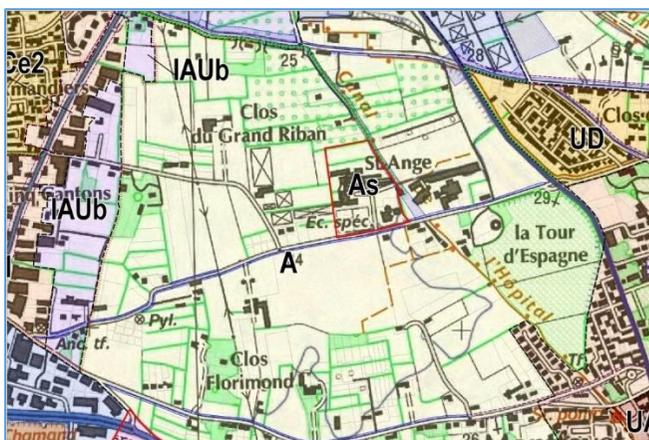
- La première modification a touché :
 - l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU le long de la route de Montfavet. Conformément au PADD, il est prévu la réalisation de quartiers mixtes comprenant prioritairement des logements mais aussi des activités, de commerces et de services et d'hôtellerie. La zone IIAU a été reclassée en zones IAUE et IAUF à l'articulation entre la zone d'activités de Foncouverte et de la coupure verte. L'ouverture de la zone a donné lieu une nouvelle orientation d'aménagement.
 - l'ouverture d'une zone IIAU à l'urbanisation suite à la création en 2013 de la ZAC de Bel Air. Celle-ci a fait l'objet d'un zonage IAUB dont les différents secteurs reprennent le plan d'aménagement de la ZAC (IAUBa, IAUBb et IAUBc). La vocation est mixte

(habitat, services, équipements, hôtellerie, bâtiments d'activités artisanales et tertiaires) et répond aux objectifs du PADD.



Quartiers touchés et zones issues de la modification du PLU en 2013

- La Déclaration de Projet avait pour objet la réalisation d'un STECAL par la création d'une zone As permettant la restructuration / extension de l'institut médico-éducatif de Saint-Ange sur un site d'une surface de 3,9 ha, situé dans le secteur de Montfavet en périphérie d'Avignon.



Quartiers touchés et zones issues de la déclaration de projet du PLU en 2015

2. UN ZONAGE EN VIGUEUR COMPLEXE POUR UNE VILLE COMPLEXE

2.1. Le zonage du PLU en vigueur reposant sur 20 zones

Le zonage du PLU en vigueur est encore actuellement fortement découpé. Ce découpage prend en compte la complexité du tissu urbain dont elle encadre le développement et les mutations notamment pour favoriser le renouvellement urbain. Le zonage actuel est composé de :

- 11 zones urbaines avec de multiples secteurs
- 5 zones de projet en zones à urbaniser qui correspondent en partie aux ZAC d'Avignon
- 1 zone agricole avec un STECAL (As)
- 3 zones naturelles

zones	secteurs	vocation	zones	secteurs	vocation	
UA Centre urbain et faubourg	UAa	Mixte habitat activité	UE Zone d'activités	UE	Activité	
	UAa1			UEa		
	UAb			UEa1		
	UAc			UEb		
	UAm			UEc		
UB Zone de renouvellement urbain, densité forte	UB	Mixte habitat activité		UEd1		Équipement
	UBa			UEd2		
	UBb1			UEf		
	UBc			UEr		

zones	secteurs	vocation	zones	secteurs	vocation			
	UBd1		UF Équipement d'infrastructure et de superstructure d'intérêt général	UF	Équipement			
	UBd2			UFa				
	UBd3			UFb				
UC Densité moyenne à forte	UC	Mixte habitat activité		UFc				
	UCa			UFd				
	UCa1			UFe				
	UCa2			UFF				
	UCc			UFn				
	UCe1			Habitat		UG Zone de projet ZAC de Courtine IV et ZAC TGV	UGa	Activité
	UCe2						UGb	Habitat
UCp	UGc	Mixte						
UD Densité moyenne à faible	UD	Mixte habitat activité	UH Pôle hospitalier	UH	Équipement sanitaire			
	UDa		UP Pôle de Compétitivité d'Agroparc	UP	Activité			
	UDb			UPH Centre vie de la ZAC	UPH	Mixte habitat activité		
	UDE		UPHa					
			UT Habitat caravane	UT	Habitat population sédentaire			

Tableau : Les 11 zones urbaines avec de multiples secteurs

zones	secteurs	vocation	zones	secteurs	vocation
IAU Opération d'ensemble	IAUb	habitat	IAUB ZAC Bel Air	IAUBa	Mixte habitat activité
	IAUe	mixte		IAUBb	
	IAUf	mixte		IAUBc	
	IAUm1	habitat	IAUC ZAC du canal PUY (JOLY Jean)	IAUCa	Mixte habitat activité
	IAUm2			IAUCb	
	IAUm3		IAUE	IAUE	Activité
	IAUm4			IAUEa	
	IAUm5			IIAU	IIAU
IAUp	IIAUc				

Tableau : Les 5 zones de projet en zones à urbaniser qui correspondent en partie aux ZAC d'Avignon

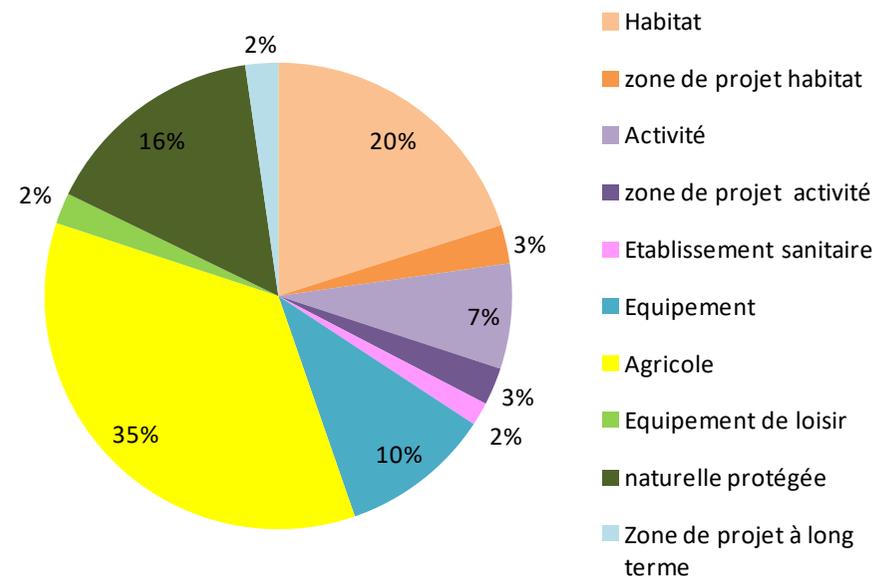
zones	secteurs	vocation	zones	secteurs	vocation
A	A	Agricole	1N	1N	Équipement de loisir
	As	Équipement sanitaire		1Nt	
N	N	Naturelle protégée	2N	2N	Naturelle protégée
				2Np	

Tableau : La zone agricole avec un STECAL (As) et les 3 zones naturelles

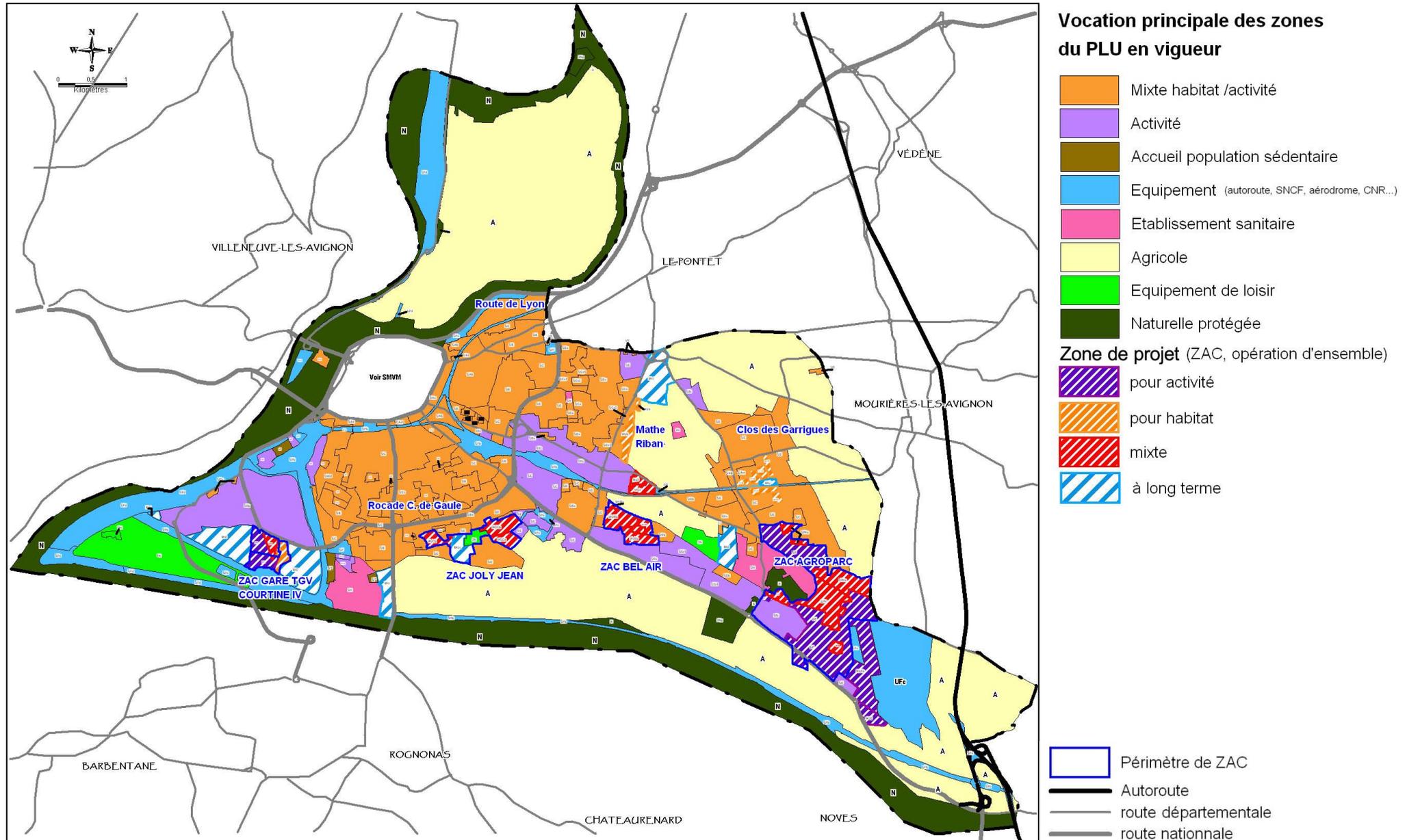
2.2. Des zones à vocation dominante agricole

Vocation principale	Ha	%
Habitat	16,1	20,1%
Habitat - activité	1239,8	
Accueil population sédentaire	10,6	
Activité	462,0	7,3%
Établissement sanitaire	102,1	1,6%
Équipement	658,1	10,4%
Agricole	2232,2	35,4%
Équipement de loisir	135,4	2,1%
Naturelle protégée	978,2	15,5%
Zone de Projet (ZAC et opération d'ensemble)	475,5	7,5%
Zone de projet habitat	36,5	2,7%
Zone de projet mixte	123,5	
Zone de projet activité	172,6	2,3%
Zone de projet à long terme	142,9	2,3%

Tableau : Les principales vocation des zones du PLU

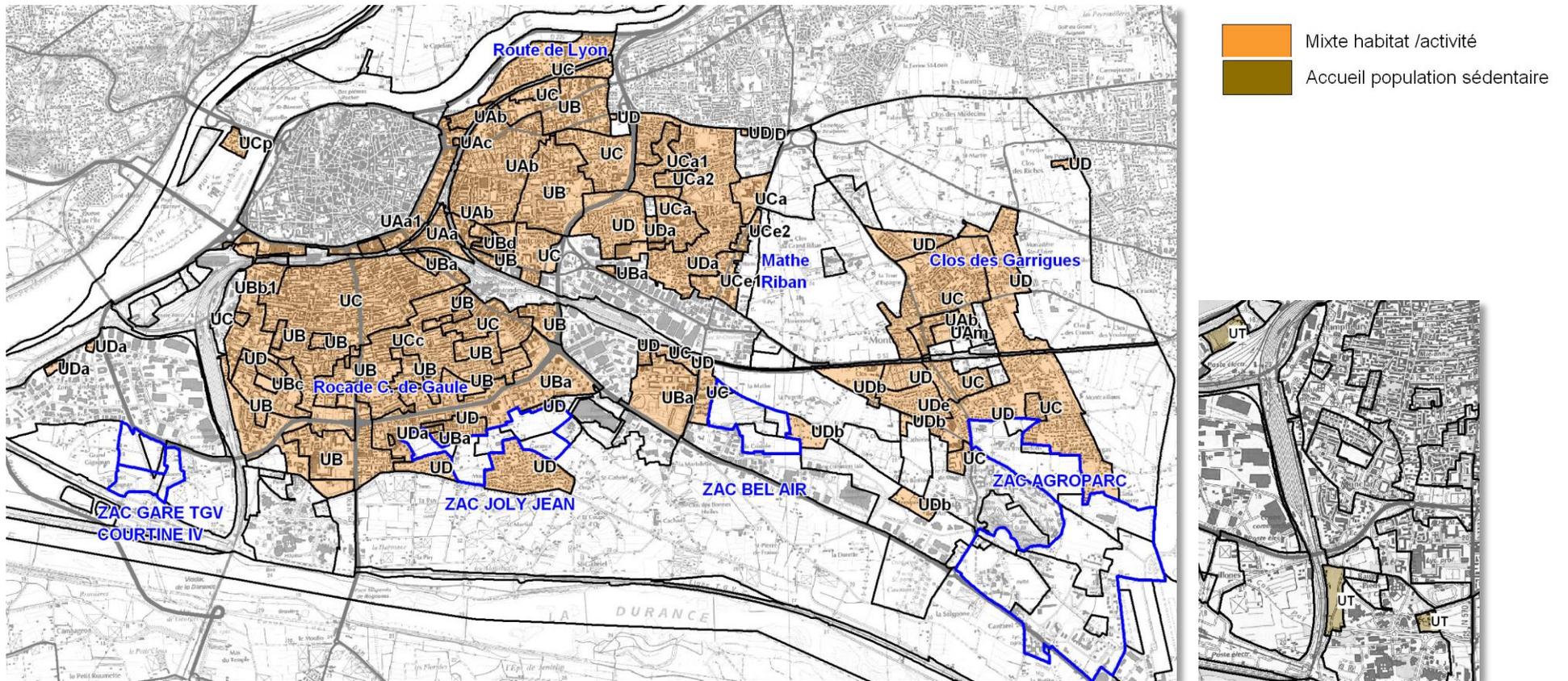


Graphique : Répartition des zones du PLU



Carte : Les zones du PLU (document graphique)

2.3. Les zones et secteurs pour l'habitat



Dans les zones urbaines : ce sont principalement les zones UA, UB, UC et UD. Ces zones sont mixtes et admettent les activités compatibles avec la fonction résidentielle.

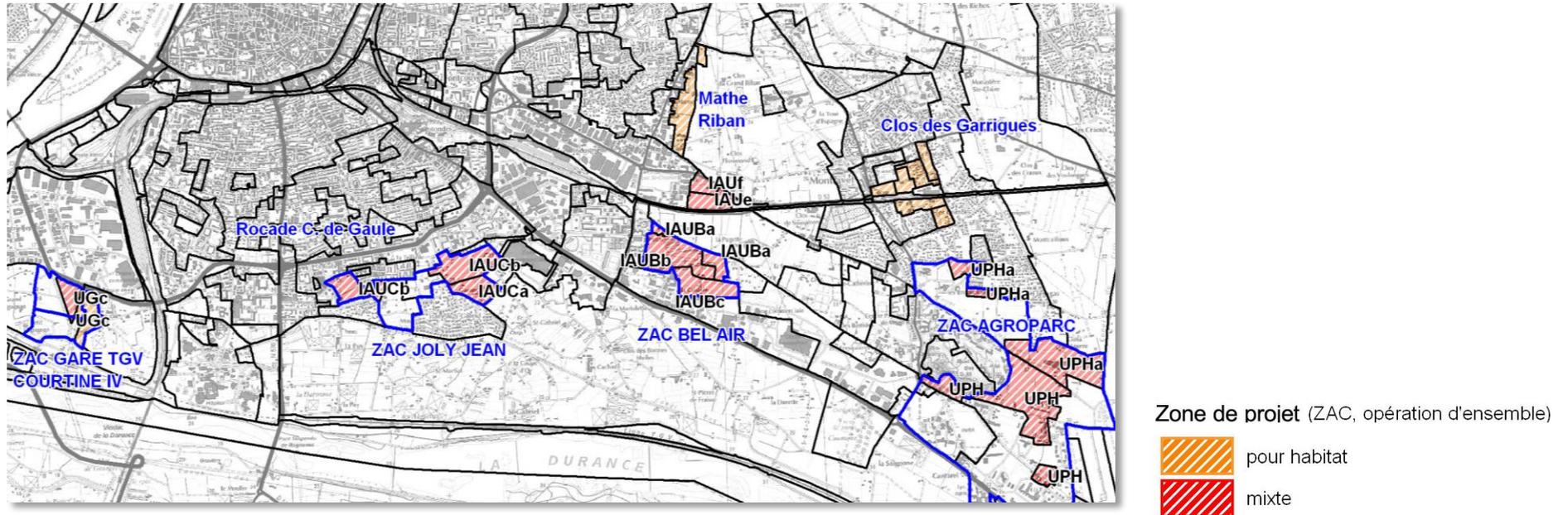
A ces zones on peut ajouter la zone UT, zone particulière à vocation d'habitat de faible densité pour des terrains familiaux où le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent est autorisé.

Elles représentent 1266,5 ha soit 20% du territoire.

PLU d'Avignon – Diagnostic de territoire

zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS		
UA	115,6	Zone dense mixité urbaine mais avec une prédominance de l'habitat						
UAa	29,7	zone d'échange	NR	11,5m, 19 m 14,5m et 17,5m et 19 m	20%	NR		
UAa1	2,3	zone d'échange		11,5 m et 14,5m, 17,5m	10%			
UAb	80,1	centre de Monfavet		13 m	20%			
UAc	0,4	quartier Saint Lazare principalement destiné à l'accueil de logements étudiants auxquels pourront être associés des commerces et des services		22 m	20%			
UAm	3,1	centre de Monfavet		9 m	20%			
UB	317,5	Zone d'extension récente de l'agglomération						
UB	175,5	constructions en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'axe des voies	NR	16 m	20%	0,8		
UBa	104,0	abords de la Rocade Charles de Gaulle et quartier de Saint Chamand				1		
UBb1	28,4	quartier de Champfleury qui lui-même composé d'un sous-secteur UBb1				19 m	1,5	
UBc	2,2	opération de renouvellement urbain de Monclar				16 m	NR	
UBd1	1,6	opération de renouvellement urbain (site de l'ancienne usine Soprema)				11 m	0,8	
UBd2	3,8					18 m	NR	
UBd3	2,0						1,5	
UC	481,3		zone urbaine de densité moyenne					
UC	341,1	quartier du Pont des Deux Eaux et de Réal Panier	NR	10 m	20%	0,8		
UCa	23,4			?		0,5		
UCa1	15,6			16 m				
UCa2	3,3			19 m				
UCc	77,8			moindre densité et hauteur, partie de la Zone Franche Urbaine			10 m	1 commerce, artisanat bureau : 0,6
UCe1	12,1			secteur de Mathe Grand Riban		12 m	10%	1
UCe2	4,0					9 m	30%	
UCp	3,9					quartier d'habitat sur l'île Piot soumis au risque inondation du Rhône		20%
UD	341,4	zone périphérique de plus faible densité						
UD	215,0	quartier du Pont des Deux Eaux, de Réal Panier et de l'Amandier	NR	7 m	20%	0,3		
UDa	86,1			10 m		0,3		
UDb	25,3			quartier de Ste Catherine à Montfavet		7 m	0,06	
UDe	15,0					7 m	0,3	
UT	10,6			Accueil des populations non sédentaires zone à vocation d'habitat de faible densité pour des terrains familiaux où le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent		50%	7 m	20%

Tableau : Les règles principales des zones et secteurs à vocation mixte (habitat/activité)



En zones de projet et ZAC faisant l'objet d'une démarche d'opération d'ensemble, on trouve le pôle de vie d'Agroprac (UHP) et de la ZAC de Courtine IV et ZAC TGV (UGb et UGc) ainsi que les zones IAUB (ZAC de Bel-Air) IAUC (ZAC de Joly Jean) et le clos des Garrigues (IAUm). Ces zones sont en grande partie consacrées à l'habitat.

Elles représentent 168,8 ha soit 2,7% du territoire.

PLU d'Avignon – Diagnostic de territoire

zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
UGb	15,6	ZAC TGV et Courtine IV à dominante d'habitat	50%	14 m		ZAC TGV = 82 200 m ² SP dont 35 500 m ² pour logts ZAC Courtine IV 3500 m ²
UGc	4,0	ZAC TGV et Courtine IV mixtes activités, habitat, commerces, hôtels	NR	22 m		ZAC Courtine IV 45 000 m ² dont 5 000 max pour logts ZAC TGV 5 400 m ²
UPH	32,6	Centre vie de la ZAC du Pôle Technologique d'Avignon-Montfavet à vocation d'hébergement, commerces, bureaux et logements	60%	12 m	5 m aménagés en bordure des voies de desserte 1, 2, 3 de la ZAC	63 500 m ²
UPHa	25,0	zones où les clôtures sont admises				
IAU	45,8	zones mixtes à dominante d'habitat, ouverture à l'urbanisation soumise à opération d'ensemble				
IAUb	11,0	secteur de Mathe Grand Riban voir OAP		7 m	50%	0,8 0,3
IAUe	5,7	Mathe Grand Riban avenue des Souspirous à vocation mixte : activités, habitat, hôtellerie à l'articulation entre la zone d'activités de Foncouverte et de la coupure verte voir OAP		7 m	30% (habitat) et 15% (activité)	0,3
IAUf	3,2			10 m		0,8
IAUm1	2,3			10m	25%	0,9
IAUm2	2,9		NR	10m	35%	0,65
IAUm3	3,7	quartier du Clos des Garrigues à Montfavet, lui-même composé de 5 sous-secteurs de densités différentes Voir OAP		7m	35%	0,65
IAUm4	4,3			10m	45%	0,4
IAUm5	5,5			7m	60%	0,3
IAUBa	4,3	ZAC BEL AIR pour logement (commerce interdit)		7 m		7 600 m ²
IAUBb	14,4	ZAC BEL AIR vocation mixte d'habitat, de services, équipements de proximité, d'hôtellerie, et de bâtiments d'activités artisanales et tertiaires, de plus grande densité (commerce interdit)	NR	16 m	20% pleine terre	74 800 m ²
IAUBc	9,2	ZAC BEL AIR vocation mixte destinée à accueillir principalement des commerces activités et équipements		16 m		44 600 m ²
IAUCa	6,4	ZAC du canal PUY / JOLY JEAN logements individuels et dont la hauteur est limitée à R+1	NR	R+1		
IAUCb	18,6	ZAC du canal PUY / JOLY JEAN vocation mixte d'habitat, de services, commerces et équipements de proximité, d'hôtellerie, et de bâtiments d'activités artisanales et tertiaires	NR	R+3	20% pleine terre	105 000 m ² SP Max

Tableau : Les règles principales des zones de projet et ZAC à vocation mixte (habitat/activité)

2.4. Les zones et secteurs d'équipements

Le PLU d'Avignon à garder des zones spécifiques pour les équipements d'infrastructures. La zone UF couvre des espaces correspondant aux emprises des éléments d'infrastructure et de superstructure d'intérêts généraux (emprises de l'autoroute A7, aux installations de l'aérodrome, de la Compagnie Nationale du Rhône, au centre nautique...). De plus le secteur UEf est dévolu aux déchetteries sur le secteur des Souspirons.

Pour les équipements on trouve également la zone classée IAUp. Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements publics, des espaces de stationnement, des équipements sportifs ou de loisirs et des équipements spécifiques (chapiteaux...) en lien avec des évènements saisonniers (Festival d'Avignon par exemple...).

La surface dédiée pour ces équipements représente 658 ha soit 10,4% du territoire.

En zone naturelle, les zones 1N et 2N peuvent également accueillir des équipements de loisir mais a vocation sportive ou touristique.

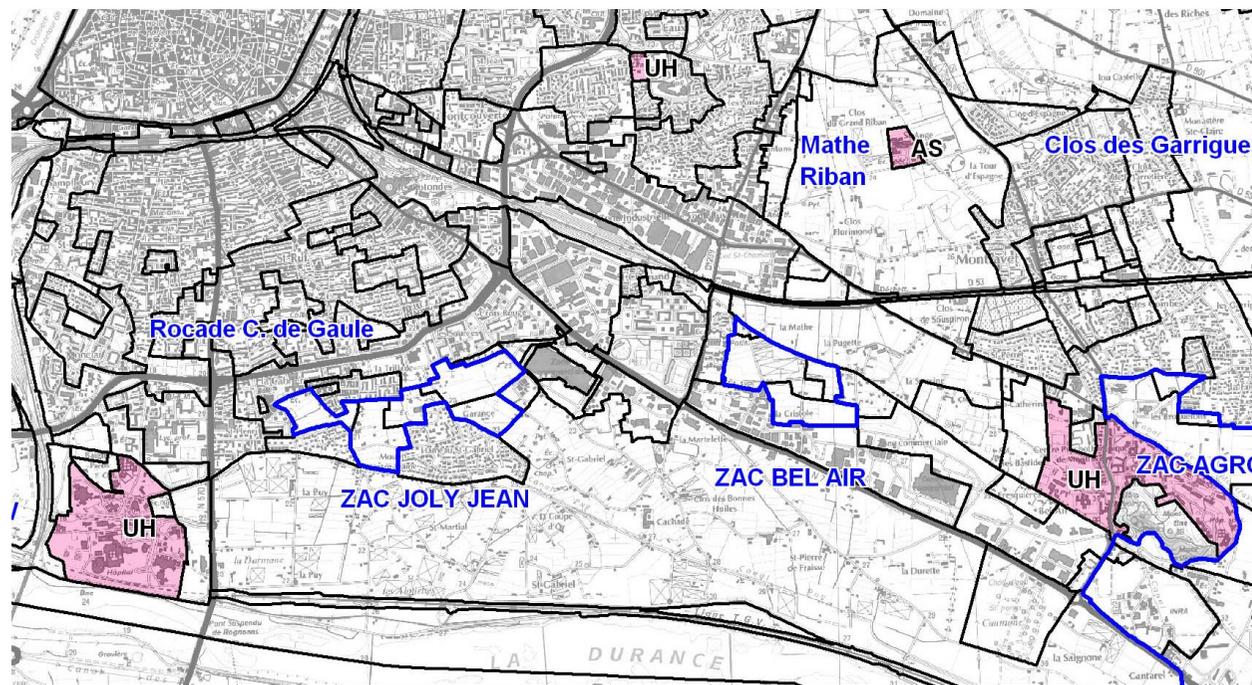
zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
UEf	3,8	déchetterie	70%	15 m autres constructions		
UFa	21,1	emprise de l'autoroute A7		NR		
UFb	236,8	emprise des installations SNCF		comme la zone la plus proche		
UFc	126,2	emprise des installations techniques de l'aérodrome d'Avignon		NR		
UFd	201,8	emprise du domaine de la Compagnie Nationale du Rhône (CNR) à vocation portuaire et industrielle		NR		
UFe	34,2	emprise correspondant à des parcs de stationnement et d'équipements publics (Cap Sud, Parc des Expositions, Jardins Neufs, Courtine...)		NR		
UFF	2,8	emprise communale réservée à l'accueil d'équipements publics		NR		
UFn	19,4	emprises CNR correspondant au centre nautique - Courtine	10%	4 m		0,1
IAUp	7,2	secteur de l'île Piot dédié à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à vocation de stationnement, d'activités sportives, culturelles et de loisirs		10 m		0,6
1N	112,2	pointe de Courtine, d'espaces verts, pour des activités de sports et de loisirs		9 m habitation 10 m autres	charte de l'arbre	extension, max des constructions existantes 250 m ² SP Max
1Nt	2,6	destination touristique, château de la Courtine, aménagement et changement de destination dans l'enveloppe bâti actuel	NR			
2N	20,6	espaces d'équipements sportifs et de loisirs	NR	9 m		NR

Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'équipement

2.5. Les zones et secteurs dédiés aux établissements sanitaires de santé

Au vu des équipements importants existants sur la commune, le choix a été fait d'établir un zonage spécifique : la zone UH (Centre Psychothérapique Départemental de Montfavet, le Centre Hospitalier Henry Duffaut, la Clinique Sainte Catherine...). Récemment l'IME de Saint Ange a été classé dans un secteur AS pour lui permettre de se s'agrandir et se réhabiliter.

Ces établissements couvrent au total plus de 102 ha.



Etablissement sanitaire

zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
UH	98,2	établissements sanitaires et de santé (Centre Psychothérapique Départemental de Montfavet, le Centre Hospitalier Henry Duffaut, la Clinique Sainte Catherine...)	50%	habitation 9 m	20%	NR 0,3 pour habitation
AS		secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié aux établissements d'intérêt général à vocation sanitaire, sociale, d'éducation spécialisée et de formation (Institut Saint-Ange).	50%	11 m	Préservation et reconstitution existant	

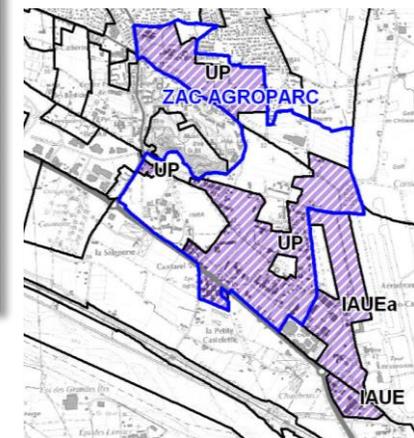
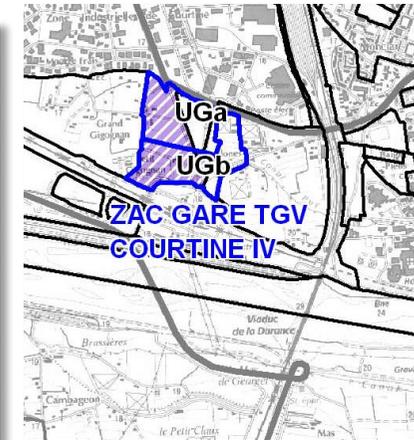
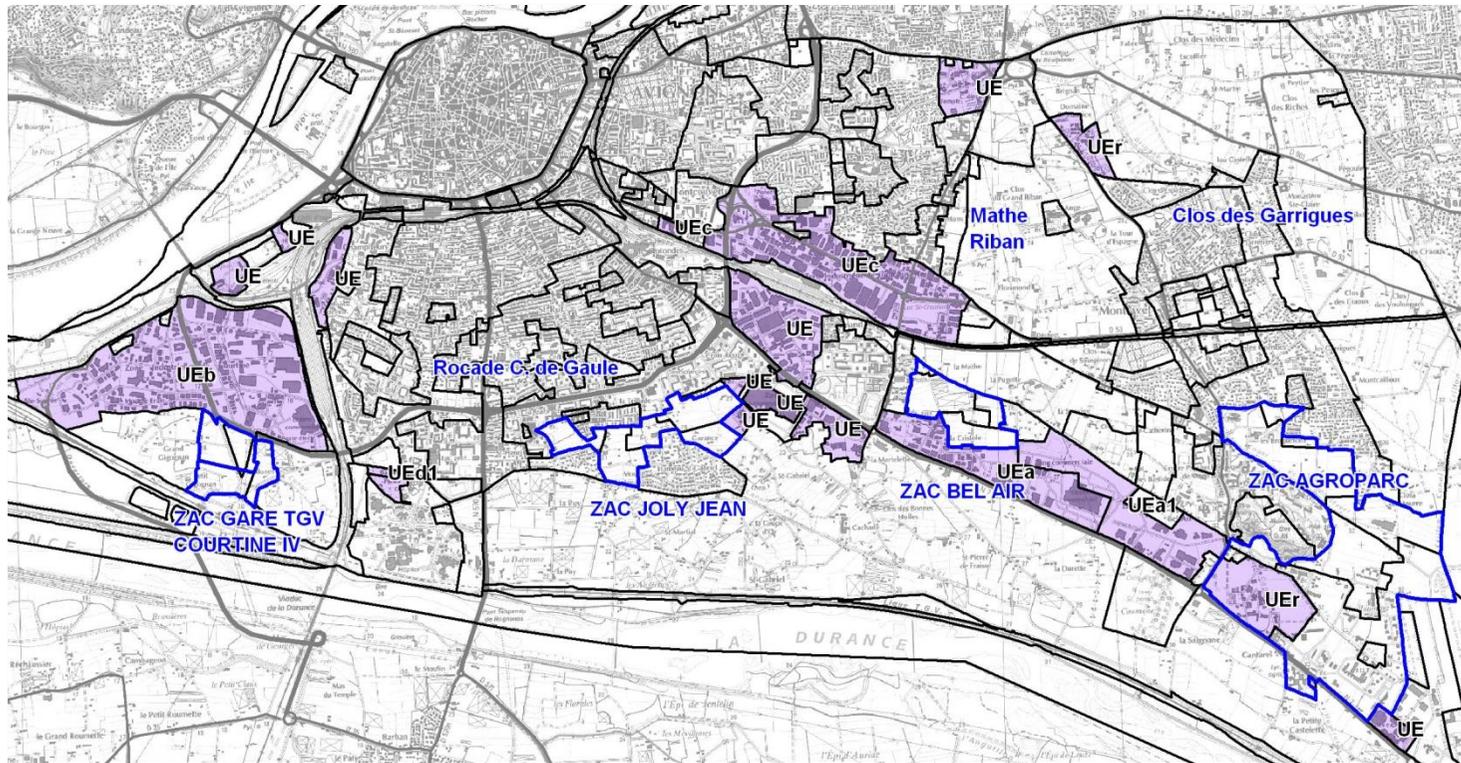
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'établissements sanitaires de santé

2.6. Les zones et les secteurs d'activités industrielles et commerciales

Dans les zones urbaines : Les zones urbaines consacrées aux activités sont principalement les zones UE (hors secteur UEf pour équipement).

Elles représentent 462 ha soit 7,3% du territoire.

En zone de projet et ZAC : On trouve le secteur UGa de la ZAC TGV et la zone UP pour le pôle de compétitivité de l'Agroparc et la zone IAUE.



 Activité

Zone de projet (ZAC, opération d'ensemble)

 pour activité

PLU d'Avignon – Diagnostic de territoire

zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
UE	465,8	activités économiques, ainsi que certains équipements de services publics ou d'intérêt collectif, et activités de recherche				
UE	97,5		NR	11 m pour logts et bureaux 12 en bordure RN7 11 m autres constructions		NR
UEa	44,3	La Cristole	NR	15 m autres constructions		
UEa1	47,2	La Castelette	NR		Plantation à réaliser le long du domaine public sur une profondeur de 22 m	
UEb	140,3	Courtine, comportant une plus grande hauteur	NR	14 m 20m autres constructions		
UEc	88,3	Fontcouverte où les emprises au sol sont plus importantes	70%	11 m autres constructions		
UEd1	1,3	village des métiers	70%	7,5 m autres construction		
UEd2	3,4		60%	12,5 m autres construction	10%	
UEr	39,7	sites de l'INRA consacrés aux activités liées à la recherche agronomique et forestière	NR	12 m autres constructions		
UGa	7,8	site dédié à l'accueil d'activités	NR	14 m, 19 m pour hôtel + 3 m sur 60%		47 700 m ²
UP	112,1	ZAC de développement économique d'Agroparc zone réservée aux activités économiques et tertiaires, aux équipements d'intérêt général liés aux sports, à l'enseignement et aux loisirs, dans le cadre du concept du « Pôle de compétitivité d'Agroparc ».	60%	14 m	5 m aménagés en bordure des voies de desserte	399 000 m ² de SHON max
IAUE	7,1	à proximité de l'aérodrome d'Avignon et du Parc des Expositions à vocation d'activités prédominante et où l'habitat est limité à des logements de fonction, urbanisation sous forme d'opération d'ensemble	75%	15 m pour activité et 7 m autre construction	NR	-
IAUEa	36,9	site dédié à l'accueil d'activités aéroportuaires				

Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'activités industrielles et commerciales

2.7. Les zones et secteurs d'urbanisation future à long terme

Il s'agit de secteur encore agricole actuellement dont l'ouverture se fera soit par modification soit par révision, le cas échéant, simplifiée du PLU en cohérence avec les besoins de la commune et avec les espaces urbains avoisinants. Depuis l'approbation du PLU deux de ces secteurs ont fait l'objet d'une modification (Mathe Riban et ZAC de Bel Air). Il s'agit principalement des secteurs :

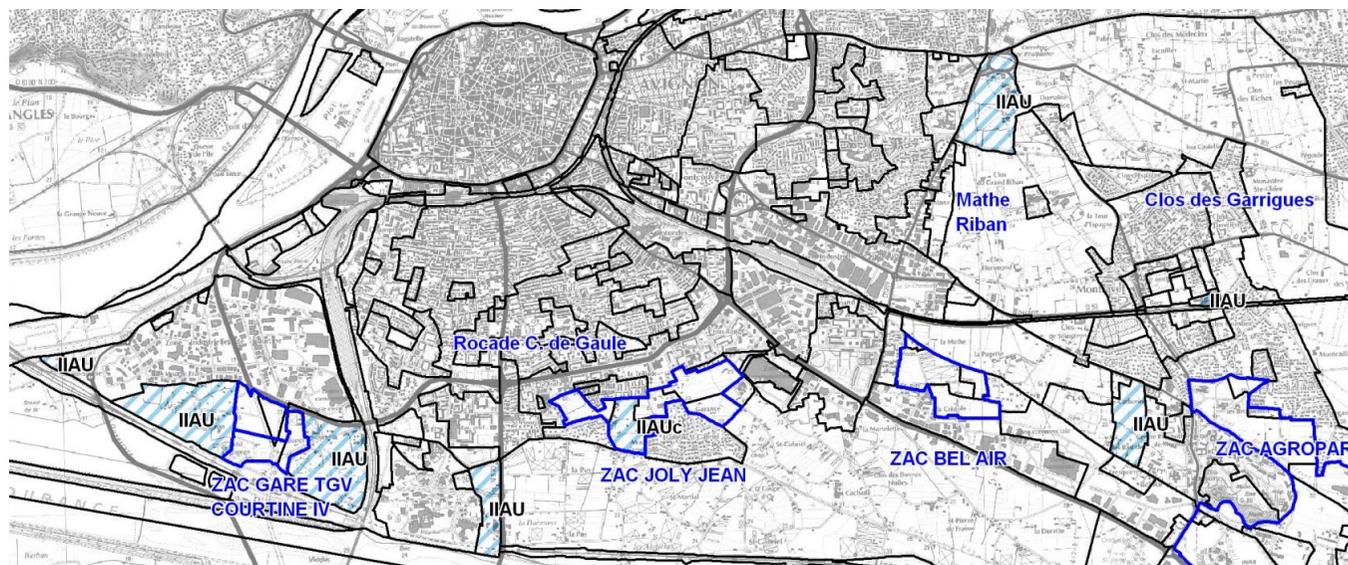
- de part et d'autre du nouveau quartier de la gare TGV/Courtine, secteur stratégique pour l'avenir compte tenu des développements futurs de l'urbanisation face à la Gare TGV,
- de l'avenue de Tarascon en continuité du centre hospitalier prévu dans le PDU pour l'implantation d'un parking relais avec navette et où il est question que le CG 84 y installe les archives départementales,
- de la seconde phase de la ZAC Canal Puy/Joly Jean (secteur IIAUc),
- du Clos des bastides en périphérie des quartiers de Montfavet et Castelette pour le moment encore inscrite en zone inondable malgré l'avancement des travaux sur les digues de la Durance au risque inondation,
- de Sacristie au sud du rond-point de Réalpanier avec des contraintes paysagères fortes pour la préservation des trames de haies et canaux.

Il reste encore 142 ha classés en zone IIAU.

Zone de projet (ZAC, opération d'ensemble)



à long terme



zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
IIAU IIAUc	132,3 10,6	urbanisation future organisée, soumise à la réalisation d'une modification ou d'une révision simplifiée	NR	9 m habitation 10 m autres	NR	–

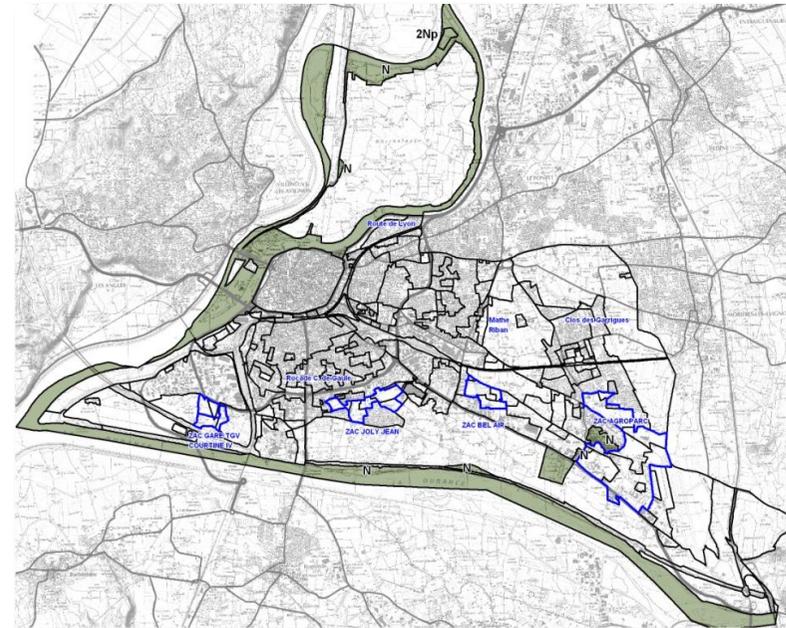
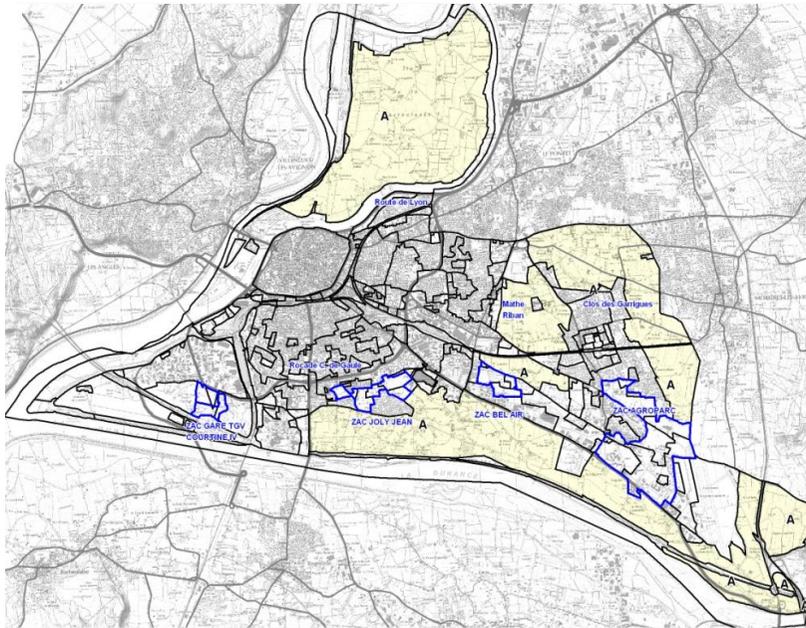
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'urbanisation future à long terme

2.8. Les zones et secteurs agricoles et naturelles

Dans le PLU, l'espace agricole a fait l'objet d'une expertise détaillée qui a permis une hiérarchisation des secteurs en fonction de la valeur agronomique des sols, du système d'irrigation et de la taille des exploitations. Il est sous pression des zones à urbaniser, notamment les zones IIAU qui ont été déterminées pour permettre le développement à long terme de la ville d'Avignon.

Les zones naturelles protégées N et 2Np sont fortement concernées par les risques inondations et la protection rapprochée du captage et la Seignone et de la Bartelasse.

La zone agricole fait actuellement 2236 ha soit 35,4 % du territoire, et la zone naturelle 978,2 ha, soit 15%.



PLU d'Avignon – Diagnostic de territoire

zones et secteurs	ha	vocation	CES	hauteur	CEV	COS
A	2236,1	zones agricoles : les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et dans la limite de 250 m ² de SHON maximum	NR	9 m habitation 10 m autres	NR	-
2Np	37,3	zone de protection du captage d'eau potable de la Seignone et de la Barthelasse	NR	9 m	charte de l'arbre	-
N	940,9	zone inondable îles de la Bartelasse, extension des constructions existantes dans la limite de 250 m ² SP max				

Tableau : Les principales règles applicables en zones A et N

3. LES EVOLUTIONS DU CADRE REGLEMENTAIRE : LOI ALUR ET LAAAF

En application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le COS et la taille minimale des parcelles sont supprimés.

Le règlement du PLU d'Avignon n'a pas de zone avec une taille minimale de parcelle, par contre les zones et secteurs suivant sont concernés par la suppression du COS : UB, UC, UD, UFn, UH et, IAU.

La commune n'ayant pas fait de modification pour introduire de nouvelles règles de constructibilité pour maintenir la constructibilité existante auparavant, notamment par la mise en place de coefficient d'emprise au sol, ces zones voient leur constructibilité fortement augmentée du fait de la seule application des règles restantes (prospect, coefficient d'emprise au sol, hauteur, CEV).

Par exemple, en zone UD une parcelle de 1692 m² avant la loi ALUR pouvait faire un peu plus de 500 m² de SP, soit 4 à 7 logements. Actuellement, la même parcelle dont les règles ne sont plus que 20% d'espace en pleine terre et d'une hauteur de 7 m pourrait théoriquement réaliser plus de 1353 m² de SP, soit environ 18 logements potentiels, soit plus de 2,5 fois la constructibilité avant ALUR.

Le PLU révisé devra étudier l'opportunité de définir des coefficients d'emprise au sol notamment dans les zones UD conçues initialement comme une zone périphérique de plus faible densité.

Les ZAC sont peu concernées par cette évolution du cadre réglementaire puisque l'article L151-27 du Code de l'Urbanisme permet toujours dans celles-ci d'en déterminer la surface de plancher autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

De ce fait, sont maintenues les surfaces de plancher maximum autorisées dans les ZAC de Bel Air (1AUB), Puy canal/Joly Jean (1AUC), AGROPARC (UP, UPH) et ZAC de Courtine IV /TGV (UG).

Les hauteurs envisagées, de 2 à 7 niveaux selon les zones, traduisent bien, avec les règles d'alignement et de prospect, le caractère dense des zones déjà construites. Ces hauteurs favorisent le renouvellement urbain.

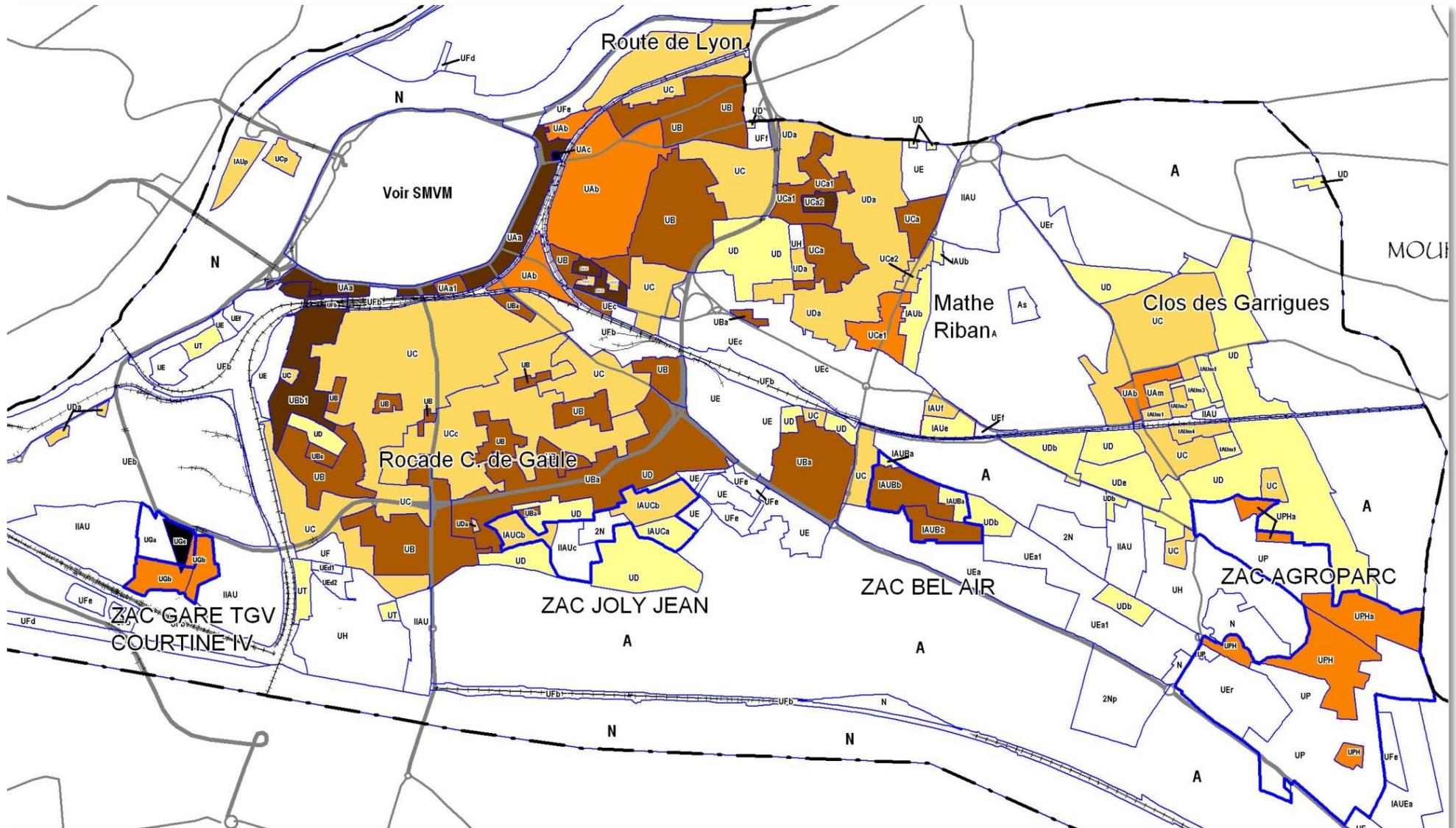
Les zones de projets présentent par ailleurs des hauteurs importantes (4 niveaux en moyenne) pour les zones vouées à l'habitat :

- ZAC TGV Courtine : 7 et 4 niveaux,
- ZAC AGROPARC : 4 niveaux,
- ZAC Bel Air : 2 et 5 niveaux,
- ZAC Joly Jean : 3 niveaux,
- Mathe Riban : 2 à 3 niveaux,
- Clos des Garrigues : 2 à 3 niveaux.

L'emprise au sol est assez peu règlementée et elle l'est principalement pour des zones à vocation d'activité :

- 60% à 70% pour les secteurs d'activité UEc de Foncouverte, UEd (village des métiers) et UEf (déchetterie),
- 10% pour le secteur UFn du centre nautique de la Courtine,
- 50% pour le secteur UGb de la ZAC TGV / Courtine IV
- 50% pour la zone UH,
- 60% pour la ZAC d'Agroparc (UP, UPH, UPHa),
- 50% pour la zone UT pour l'habitat sédentaire,
- 75% pour la zone IAUE.

Les coefficients d'espace vert (CEV) en pleine terre sont faibles : de l'ordre de 10 à 20% dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UT, IAUB et IAUC. Seule la zone IAU et ses secteurs ont des CEV plus importants : de 20 à 60% selon les secteurs.



4. LES CAPACITES RESIDUELLES DU PLU

4.1. Les permis accordés depuis l'approbation du PLU

Remarque préliminaire : Dans cette partie les chiffres avancés sont sans doute plus importants que la production de logement réel, sur la période examinée. Cela vient de plusieurs facteurs :

- la présence de permis en doublon ou ayant été remplacés par un autre projet malgré le travail d'analyse des permis accordés entre 2012 et 2015 fournie par la commune ;
- le décalage entre l'accord du permis et sa réalisation qui est très variable ;
- la présence de permis autorisés qui ne sont ou seront au final pas réalisés.

On observe près de 1791 logements autorisés en construction neuve dans les permis de construire (2012-2015) depuis l'approbation du PLU dont :

- 416 pour des logements individuels (23%) ;
- 1375 pour des logements collectifs (77%).

Par ailleurs ont été autorisés 524 logements/chambres pour logements spécifiques :

- 161 chambres pour résidences personnes âgées ;
- 171 chambres pour résidences étudiantes ;
- 192 chambres pour hôtels ou résidences ou de tourisme.

Enfin la rénovation/restauration de bâtiments existants et/ou leur changement de destination a généré la création de 456 logements.

Soit au total 2771 «logements» en cumulant constructions neuves, logements spécifiques et rénovations/restaurations de bâtiments existants.

Parmi ce total, 30 permis ont plus de 20 logements/chambres et ils regroupent 2 051 «logements» soit près de 74% des logements autorisés¹⁶.

Ceux-ci sont localisés essentiellement :

- en première couronne au sein des zones urbaines denses du PLU,
- dans la ZAC d'AGROPARC qui cumule sur la période [2012-2015] 810 logements autorisés dont 525 collectifs et 223 pour des résidences de personnes âgées et étudiantes.

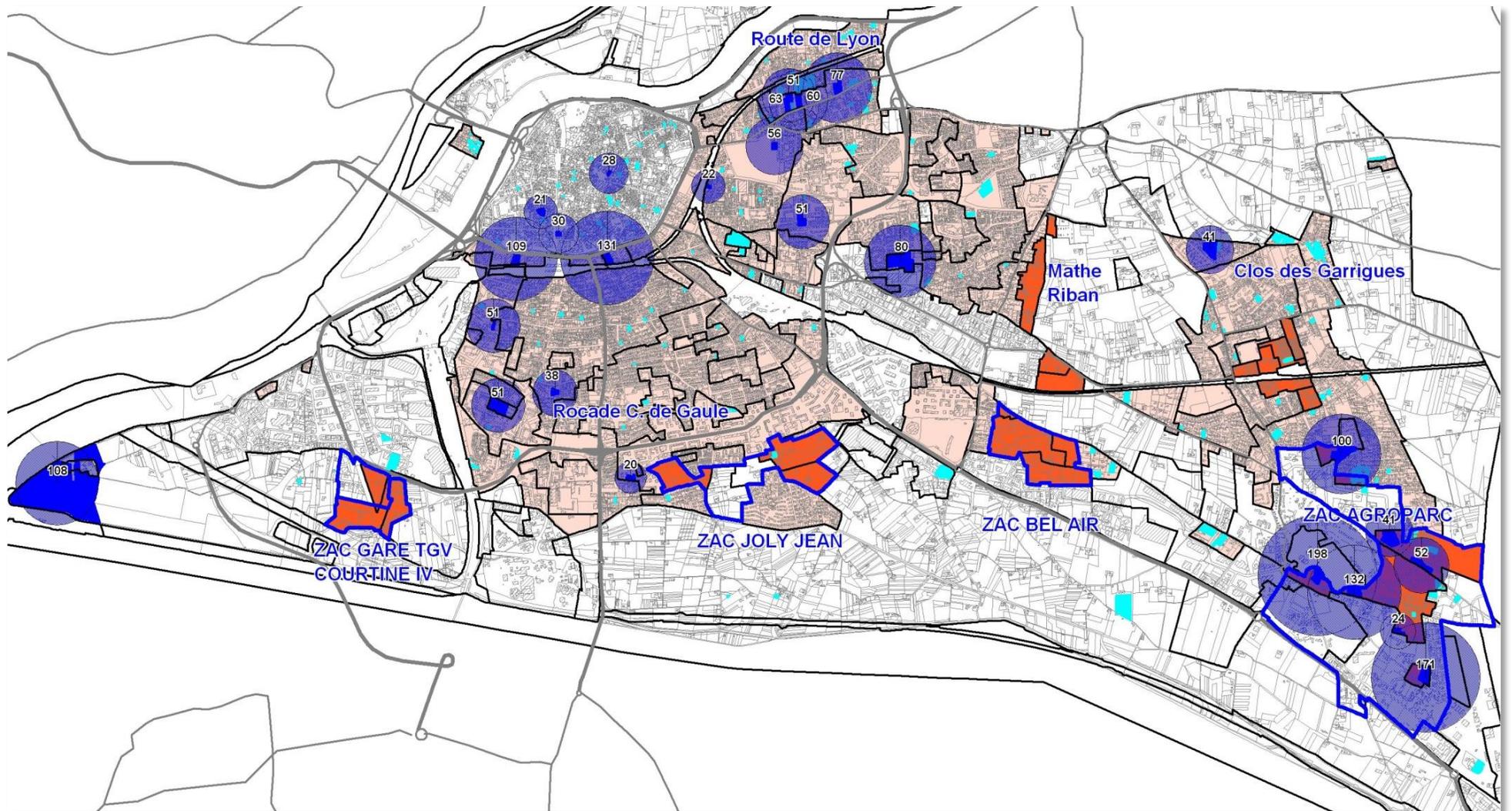
Les autres zones de projet de la commune (ZAC TGV/Courtine IV, Joly Jean, Bel-Air, Mathe Riban et Clos des Garrigues) n'ont pour l'heure pas démarré.

Période 2012 - 2015	nb de logements	Logements collectifs	Logements individuels
Constructions neuves	1791	1918	426
Logements spécifiques (résidences hôtelières, pour personnes âgées et étudiants)	524	524	
Rénovations /réhabilitations	456	378	78
Nb total de «logements»	2771		

Nombre de logement par an (2012-2015)	448
Nombre de logement par an avec logements spécifiques (2012-2015)	579

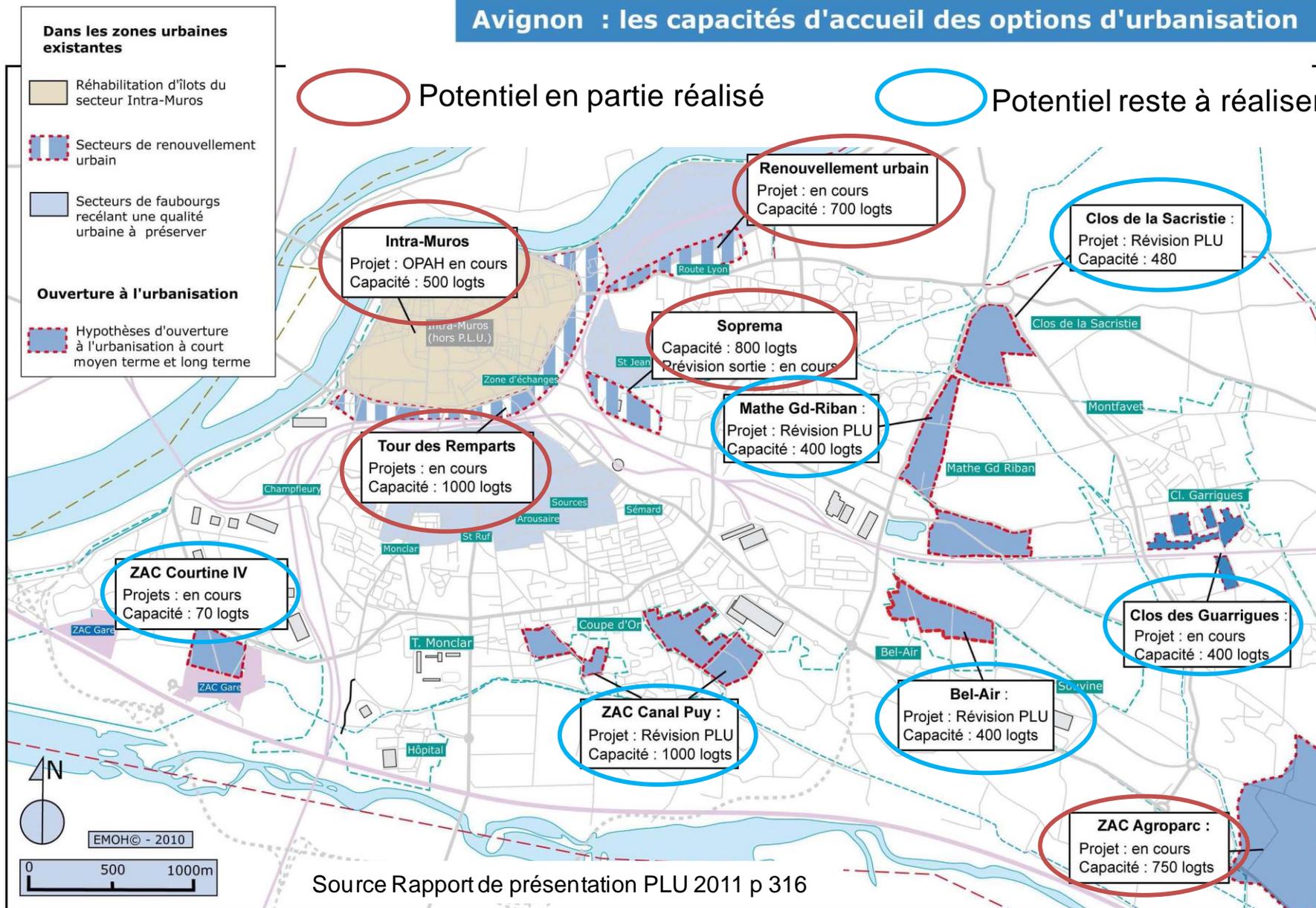
Tableau : Rythme de croissance pour la construction neuve sur la période 2012/2015

¹⁶ Chiffre vérifié par le service urbanisme d'Avignon



Carte : Les logements autorisés dans le PLU entre 2012 et 2015

Avignon : les capacités d'accueil des options d'urbanisation



Carte : Les capacités évaluées par le PLU approuvé en 2011

4.2. Estimation des capacités résiduelles par rapport au PLU de 2011

Le PLU de 2011 évaluait la capacité d'accueil du PLU à 6500 logements dont : 500 en réhabilitation du centre-ville ; 2500 en renouvellement urbain et 3 500 en extension d'urbanisation.

Au travers de l'ensemble des permis accordés générant des logements depuis l'approbation du PLU (construction neuve et rénovation), on estime que 51% des 6500 logements ont été réalisés :

- 810 logements en extension urbaine dans la zone de projet d'Agroparc,
- 315 logements en réhabilitation au sein du périmètre PMSV du centre-ville.

4.3. Le foncier disponible dans le PLU en vigueur en 2015

IMPORTANT : les données présentées en suivant visent à retranscrire les réflexions en cours lors de la première phase d'élaboration du projet, préalablement au 1er débat du PADD. Depuis lors, avant le second débat, de nouvelles approches ont été développées, sur d'autres données. Celles-ci sont exprimées dans le rapport de présentation - justification des choix. L'objet de cette partie est donc, non pas de justifier par anticipation un projet, mais de retranscrire comment cette dimension a été intégrée tout au long de la démarche de révision du PLU.¹⁷

Méthodologie : Les terrains encore libres des zones constructibles du PLU sont inventoriés. Les terrains couverts par un permis de construire

¹⁷ Comme déjà évoqué le diagnostic est un document qui n'a cessé d'évoluer. Concourant aux choix à effectuer il est également parfois perçu comme la première justification du projet imposant ici d'apporter des éléments de précaution et de compréhension particuliers. Les capacités foncières présentées dans le diagnostic datent de 2015 et ne s'appuient « que » sur les disponibilités en « dents creuses » supérieures à 1 000m². Dans le cadre de la justification du projet (cf. Rapport de présentation) une nouvelle analyse réalisée en 2021 a été menée poussant le curseur bien au-delà de la première étude en recensant toutes les parcelles libres supérieures à 300m² (au lieu de 1 000m²) et en intégrant à l'exercice les parcelles partiellement bâties. Ces différences (temporelle et de méthode) explique que des écarts puissent être relevés entre les deux approches sans pouvoir pour autant les remettre en cause.

autorisé ainsi que les terrains soumis à des contraintes de risques (inondation, mouvements de terrains, SEVESO, PEB) ou fortement touchés par les emplacements réservés, les EBC ou les jardins protégés du PLU ne sont pas pris en compte.

Les règles de constructibilité en vigueur du PLU après ALUR et avant ALUR leur sont appliquées pour déterminer la fourchette des capacités d'accueil résiduelle du PLU actuel.

Pour compléter l'approche des permis de construire, il faut également examiner le foncier encore disponible au sein des zones urbanisables du PLU (U, 1AU, 1AUB et 1AUC), et ce notamment dans le contexte de l'application immédiate de la loi ALUR. En effet, les règles de constructibilité ont changé de fait par la simple suppression du COS pour les zones où il s'appliquait (zone UB, UC, UD et 1AU). Le foncier disponible porte une constructibilité plus forte entraînant une densification possible de certain quartier qui n'avait pas été souhaité dans le projet de PLU de 2011 (essentiellement pour le quartier de Monfavet). Le foncier libre ou issu de division retenu est situé en zone bleue, espace urbanisé sous influence des digues et dans les zones du PLU en vigueur dédiées à l'habitat

Un foncier disponible dans les zones urbaines (hors zones de projet) très faibles

	ha	dont avec aléas modéré à fort ¹⁸	dont avec aléas faible à modéré ¹⁹
Zones UA	0,35	0,29	0,07
Zones UB	2,16	1,33	0,82
Zones UC	5,55	1,74	3,81
Zones UD	11,47	4,65	6,82
Total	19,52	8,01	11,52

¹⁸ Étude TRI du Rhône et de la Durance

¹⁹ Étude TRI du Rhône et de la Durance

Les parcelles libres cumulent 19,5 ha dont 8 ha sont concernés par des aléas inondations modérés à forts liés au Rhône et à la Durance. Seuls 11,5 ha sont couverts par des aléas faibles à modérés. Ce gisement ne représente que 1,5% des zones urbaines dédiés à l'habitat (1266,5 ha).

Ce sont les zones UD et UC qui comportent les gisements fonciers les plus importants. Les zones UA et UB sont plus dans des processus de renouvellement urbain que de comblement de dent creuse.