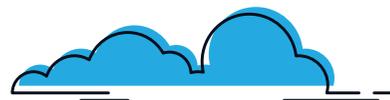


Plan Local d'Urbanisme

VILLE D'AVIGNON

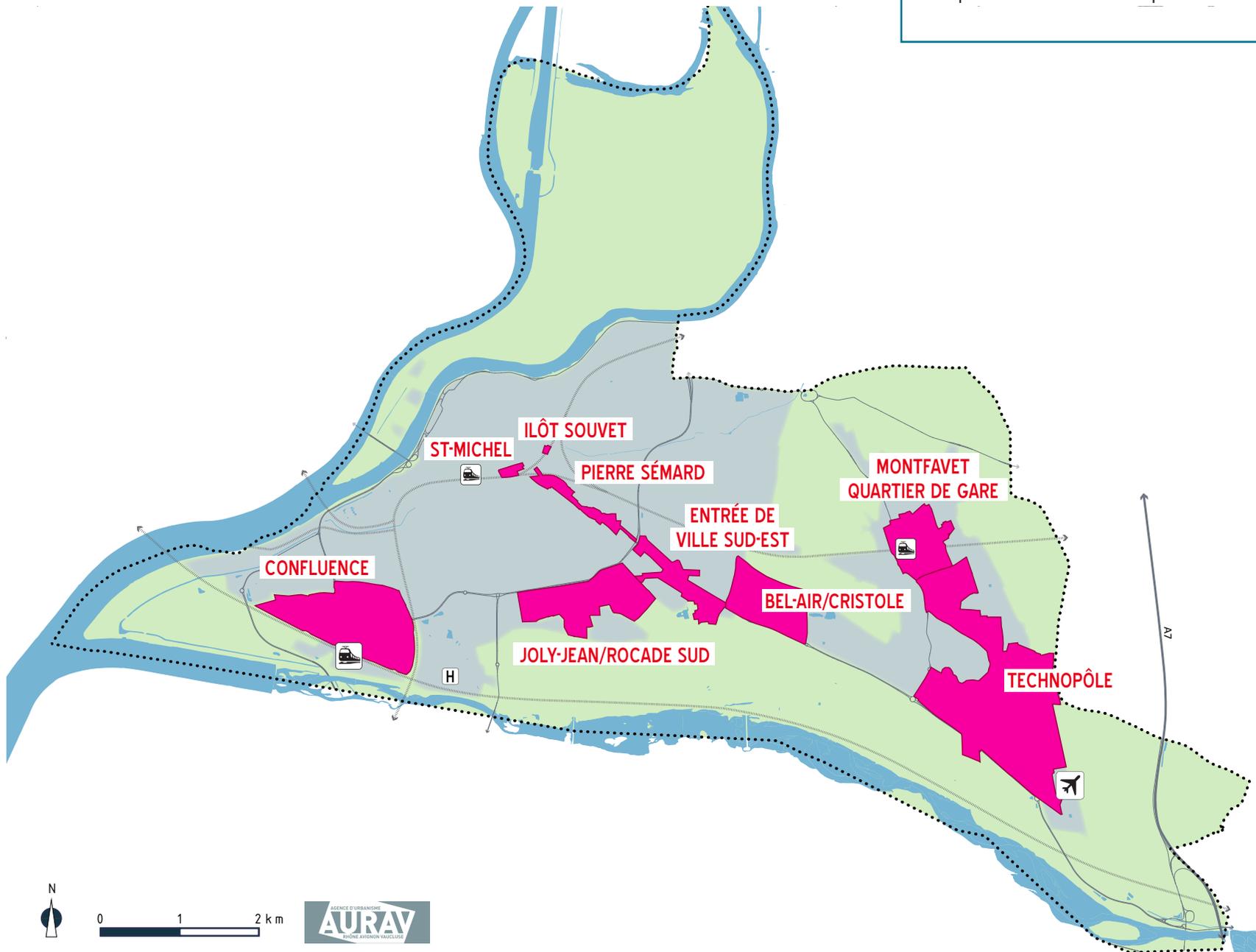
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



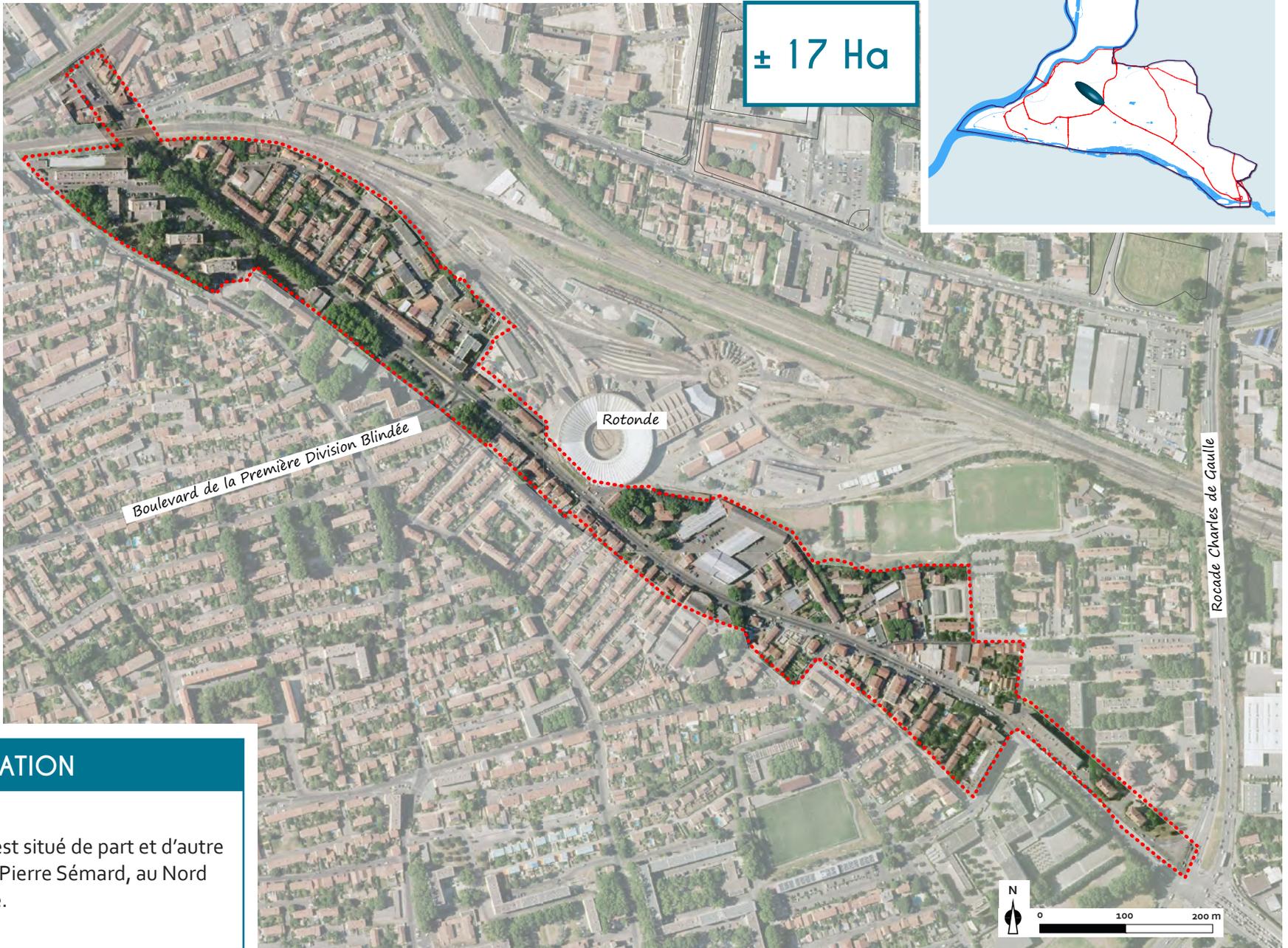
SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES	3
PIERRE SÉMARD	4
ENTRÉE DE VILLE SUD-EST	10
BEL-AIR / CRISTOLE	20
TECHNOPÔLE	32
MONTFAVET QUARTIER DE GARE	44
JOLY-JEAN / ROCADE SUD	54
CONFLUENCE	64
SAINT - MICHEL	74
ÎLOT SOUVET	82
OAP THÉMATIQUE MODES ACTIFS	89

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec les OAP présentées ci-après.



Secteur Pierre Séward - OAP sectorielle



LOCALISATION

Ce secteur est situé de part et d'autre de l'avenue Pierre Séward, au Nord de la rocade.

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UF, UE et UTC.
Il est concerné par le risque inondation.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur d'entrée de ville se caractérise par une hétérogénéité :

- des fonctions (logements, activités, commerces) ;
- des hauteurs bâties qui varient du R+0 au R+4 (voire R+15 au Nord-Ouest du site) ;
- des implantations bâties. On observe notamment une absence d'ordonnancement le long de la voirie, dans la partie Sud-Est du secteur.

Les bâtiments se sont implantés au coup par coup, sans cohérence en termes d'implantation et de gabarit.

Les espaces extérieurs en vitrine de la voirie sont souvent d'un faible intérêt paysager. Il s'agit, dans la majorité des cas, de zones de stationnement.

Cette entrée de ville renvoie ainsi une image dévalorisée de la commune.

ENJEUX

Donner à l'avenue Pierre Sépard un statut de boulevard urbain, revaloriser cette entrée de ville en :

• **requalifiant les espaces publics :**

- créer des aménagements pour les modes actifs continus et qualitatifs ;
- réorganiser le stationnement ;
- améliorer la desserte en transports en commun : Passage du Bus Haute Fréquence ;
- aménager des espaces paysagers.

• **retrouvant un ordonnancement le long de l'avenue Pierre Sépard :**

- implanter les bâtiments de manière ordonnancée le long de l'avenue ;
- retrouver une cohérence des gabarits (du R+2 à R+4) ;
- s'assurer de la qualité des façades ;
- typologie des bâtiments à encourager : collectifs avec commerces et/ou activités en RDC.

À l'arrière de l'avenue Pierre Sépard, retrouver l'organisation urbaine des faubourgs :

- implantation des bâtiments en fond de parcelles ;
- ordonnancement par rapport aux bâtiments voisins ;
- gabarits compris entre R+1 et R+2.
- typologie des bâtiments : individuels groupés, habitat intermédiaire ou petits collectifs

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine :

- Secteur mixte, au Nord-Ouest de la Rotonde : les hauteurs seront comprises entre 9 et 12 m (R+2 à R+3) ;
- Secteur mixte, au Sud et Sud-Est de la Rotonde : les hauteurs seront comprises entre 9 et 15 m (R+2 à R+4) ;
- secteur mixte, espaces tampons avec les voies ferrées et les espaces liés à l'activité ferroviaire : les hauteurs seront comprises entre 6 et 9 m (R+1 à R+2) ;
- Secteur à dominante habitat situé à l'arrière de l'avenue Pierre Sémard («tissu des maisons de ville») : les hauteurs seront comprises entre 6 m et 9 m (R+1 à R+2).

Les hauteurs maximales autorisées sur les secteurs cités ci-dessus font l'objet de prescriptions plus précises dans le règlement et devront être conformes à ces dernières.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

ESPACE PUBLIC

Une continuité physique et visuelle sera recherchée entre les différents espaces extérieurs situés le long de l'avenue Pierre Sémard, en particulier entre le boulevard de la Première Division Blindée et la voie ferrée (espaces extérieurs aux pieds des tours, espaces extérieurs de la paroisse du Sacré-Cœur, zones de stationnement).

Ces espaces devront être apaisés, traités de manière homogène (matériaux, mobilier...) et le stationnement devra être réorganisé et circonscrit afin de permettre la création d'espaces végétalisés.

Le reste des principes de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ce secteur est détaillé dans le règlement des zones UF et UTC.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination des bâtiments sera adaptée à leur situation urbaine.

- le long de l'avenue Pierre Séward, une mixité fonctionnelle sera recherchée avec l'implantation :
 - d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - de commerces et activités de service ;
 - de bureaux ;
 - de logements ;
 - d'hébergements touristiques.

L'implantation de commerces en RDC est encouragée le long de l'avenue Pierre Séward entre les croisements avec l'avenue de la Croix Rouge et l'avenue Fraigière.

Afin de permettre une animation des rez-de-chaussée et de conforter la centralité commerciale existante, l'implantation de logements en RDC est à éviter le long de l'avenue Pierre Séward.

- À l'arrière de l'avenue Pierre Séward, à l'abri des nuisances (notamment sonores) engendrées par cette dernière, la création de logements sera à privilégier. Hormis au niveau des secteurs tampons avec les espaces liés à l'activité ferroviaire où l'on pourra retrouver une mixité des fonctions.

Ce secteur est en capacité d'accueillir environ 350 nouveaux logements dont environ 70% en collectif, semi-collectif ou individuel superposé.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE

Il s'agira de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre.

En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agréments, il s'agira de privilégier des essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation.

L'implantation de composteurs est encouragée.

CONFORT CLIMATIQUE

Sur les espaces extérieurs, privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- réduire au maximum les espaces minéralisés et privilégier la végétalisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre ;
- privilégier les matériaux et les revêtements de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement ;
- favoriser l'ombrage des espaces extérieurs par la végétalisation notamment.

PRÉVENTION DES NUISANCES

Une attention particulière devra être portée à la gestion des vis-à-vis dans chaque projet et en particulier pour les opérations situées à proximité d'habitations existantes et au sein même des nouvelles opérations de logements. La création de vis-à-vis est à éviter au maximum afin de préserver l'intimité des habitants futurs et déjà présents.

PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION

Les projets devront permettre de limiter la vulnérabilité du secteur au risque inondation.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière de performance énergétique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- l'enveloppe du bâtiment (isolation, confort d'été...);
- le potentiel d'énergies renouvelables ;
- l'impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables devra faire l'objet d'une insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

Se référer au règlement écrit.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Ce secteur est desservi par une ligne de Bus Haute Fréquence.

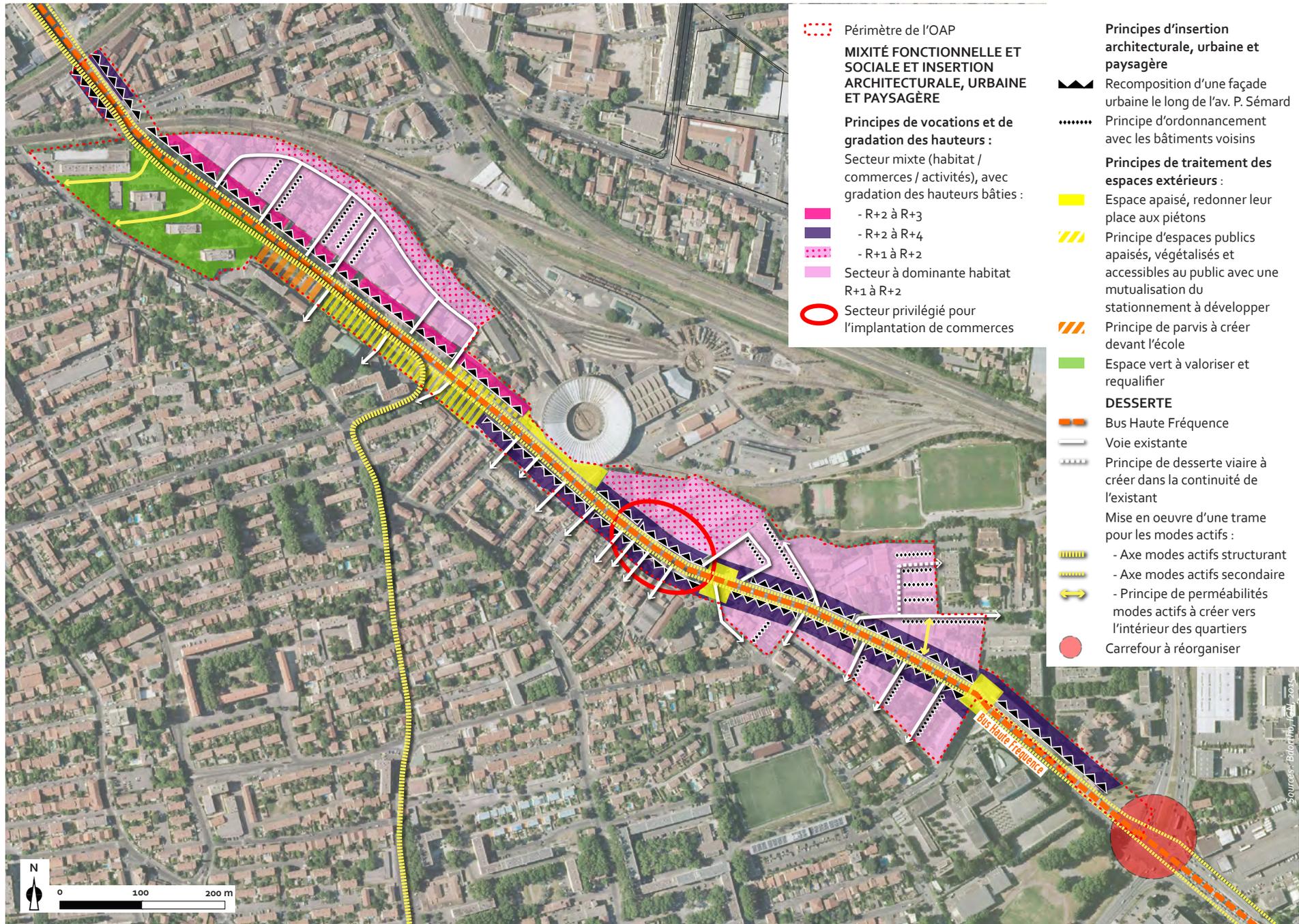
LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES

Les dessertes viaires devront respecter l'organisation existante. Les nouvelles voiries devront s'inscrire en cohérence avec l'existant.

Des cheminements pour les modes actifs continus et lisibles devront être créés afin de permettre un maillage entre les différents secteurs et quartiers.

Principes d'aménagement du secteur :



⋯⋯⋯ Périmètre de l'OAP
MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE
Principes de vocations et de gradation des hauteurs :
 Secteur mixte (habitat / commerces / activités), avec gradation des hauteurs bâties :
■ - R+2 à R+3
■ - R+2 à R+4
■ - R+1 à R+2
■ Secteur à dominante habitat R+1 à R+2
○ Secteur privilégié pour l'implantation de commerces

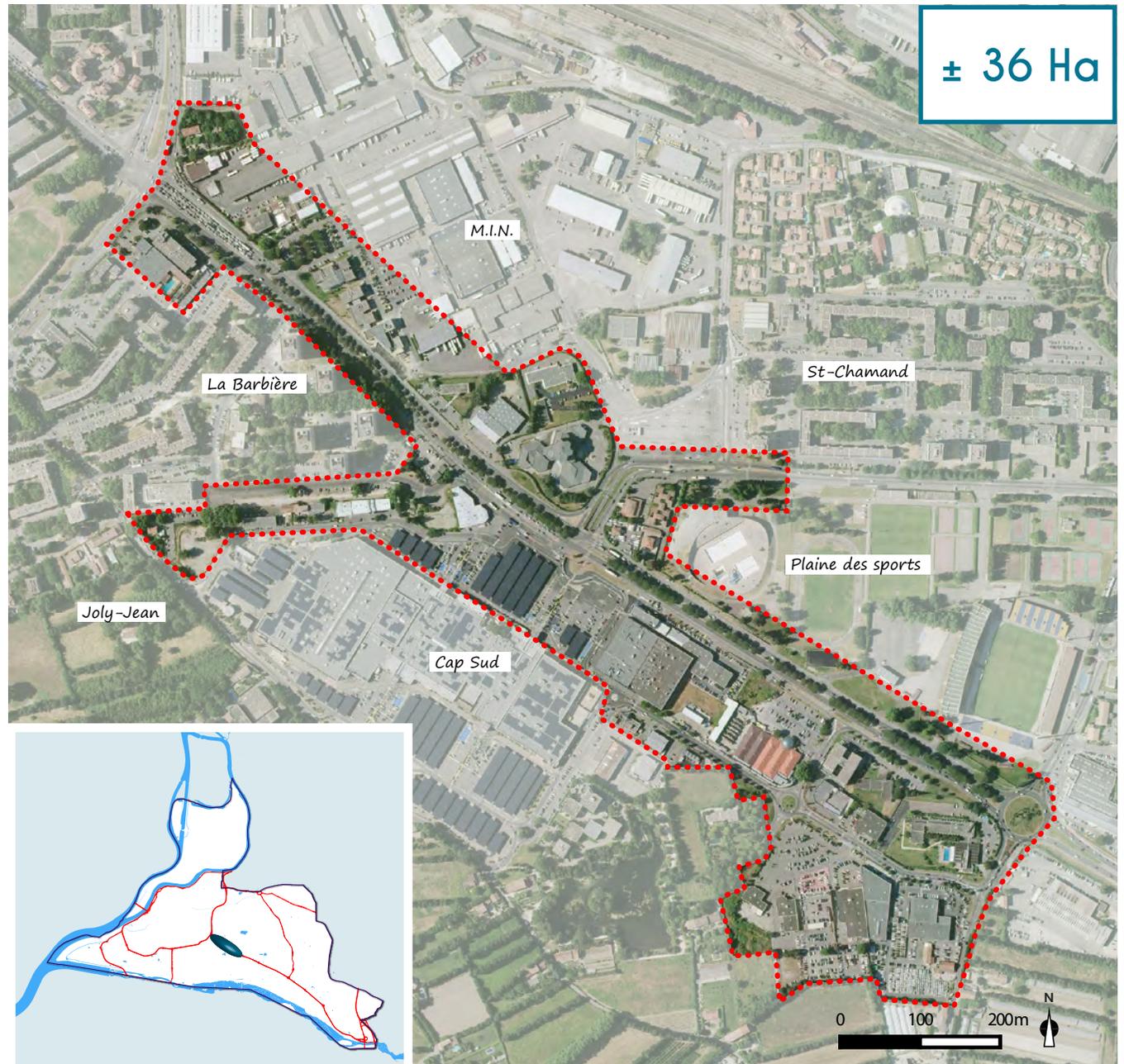
Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère
▲ Recomposition d'une façade urbaine le long de l'av. P. Séward
⋯⋯⋯ Principe d'ordonnement avec les bâtiments voisins
Principes de traitement des espaces extérieurs :
■ Espace apaisé, redonner leur place aux piétons
▨ Principe d'espaces publics apaisés, végétalisés et accessibles au public avec une mutualisation du stationnement à développer
▨ Principe de parvis à créer devant l'école
■ Espace vert à valoriser et requalifier
DESSERTE
▨ Bus Haute Fréquence
▬ Voie existante
⋯⋯⋯ Principe de desserte viaire à créer dans la continuité de l'existant
 Mise en oeuvre d'une trame pour les modes actifs :
▨ - Axe modes actifs structurant
▨ - Axe modes actifs secondaire
↔ - Principe de perméabilités modes actifs à créer vers l'intérieur des quartiers
● Carrefour à réorganiser

Sources - Bédouin, C.M., 2015

Entrée de ville Sud-Est

LOCALISATION

Ce secteur est situé de part et d'autre de l'avenue Pierre Séward, au Sud de la rocade.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UV, UG, UE et UEc.
Il est concerné par le risque inondation.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur d'entrée de ville se caractérise par une hétérogénéité :

- des fonctions (logements, activités, commerces) ;
- des hauteurs bâties ;
- des implantations bâties. On observe notamment une absence d'ordonnancement le long de l'avenue Pierre Sépard.

Les bâtiments se sont implantés au coup par coup, sans cohérence en termes d'ordonnancement et de gabarit.

Les espaces extérieurs en vitrine de la voirie sont souvent d'un faible intérêt paysager. Il s'agit, dans la majorité des cas, de zones de stationnement.

Cette entrée de ville renvoie ainsi une image dégradée de la commune.

ENJEUX

Revaloriser cette entrée de ville en :

- **requalifiant les espaces publics :**

- réduire la place du stationnement ;
- développer les transports en commun en lien avec le passage du Bus Haute Fréquence et du tramway ;
- aménager des espaces paysagers qualitatifs en vitrine de l'avenue Pierre Sépard.

- **recomposant une vitrine urbaine le long de l'avenue Pierre Sépard :**

- retrouver un ordonnancement le long de l'avenue Pierre Sépard ;
- retrouver une cohérence des gabarits ;
- s'assurer de la qualité architecturale des façades.

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

- créer une continuité physique et visuelle entre les quartiers de la Barbière et de St-Chamand ;
- retourner Cap Sud vers le quartier de la Barbière en composant une façade commerciale le long du tramway, tournée vers la Barbière ;
- créer des aménagements pour les modes actifs continus et qualitatifs.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine :

- Le long de l'avenue Pierre Sépard : les hauteurs seront comprises entre 6 et 15 m (R+1 à R+4), hormis à l'angle de la rocade et de l'avenue Pierre Sépard où elles seront comprises entre 12 et 18 m (R+3 à R+5 - un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions répondant à certains critères de performance énergétique (cf. règlement)) ;
- Sur le secteur de transition entre la Barbière et Cap Sud : les hauteurs seront comprises entre 6 et 12 m (R+1 à R+3).

Les hauteurs maximales autorisées sur les secteurs cités ci-dessus font l'objet de prescriptions plus précises dans le règlement et devront être conformes à ces dernières.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de recomposer une façade urbaine le long de l'avenue Pierre Sépard :

- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de cette dernière (ouvertures, accès, enseignes intégrées à la façade...);

- les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres ;
- des percées visuelles devront être préservées vers le second rideau.

Un bâtiment «repère» pourra être implanté à l'angle de la rocade et de l'avenue Pierre Sépard afin de marquer l'entrée de ville et valoriser ce site stratégique et très visible. Un geste architectural fort sera recherché.

Liaison Barbière / Cap-Sud :

Afin de reconnecter le quartier de la Barbière et les activités commerciales situées au niveau de Cap Sud, les façades principales des commerces situés le long du tramway devront être tournées vers le quartier de la Barbière.

ESPACE PUBLIC

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de valoriser l'entrée de ville et les abords de l'avenue Pierre Sépard, une vitrine paysagère sera à mettre en oeuvre le long de cette dernière. Elle permettra de créer une transition entre la voirie et les bâtiments et accueillera des cheminements pour les modes actifs.

Cette zone paysagère pourra éventuellement permettre de gérer les eaux pluviales.

Liaison Barbière / Saint-Chamand :

Afin de créer une continuité physique et visuelle entre les quartiers de la Barbière et de Saint-Chamand, des espaces publics apaisés (plateaux piétons, parvis, voie partagée...) seront créés entre les avenues Richelieu et de Coubertin.

L'implantation de bâtiments le long de ces espaces ne devra pas remettre en cause la perspective visuelle recherchée entre ces deux quartiers.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La destination des bâtiments sera adaptée à leur situation urbaine.

L'implantation de commerces et d'activités sera recherchée le long de l'avenue Pierre Sépard et du tramway.

À l'Ouest de la plaine des sports et en lien avec cette dernière, l'implantation d'activités en lien avec les activités de loisirs et sportives sera, dans la mesure du possible, à privilégier.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE

Il s'agira de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre.

En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agréments, il s'agira de privilégier des essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation.

L'implantation de composteurs, de nichoirs, de ruches et de petits habitats pour la faune locale est encouragée.

CONFORT CLIMATIQUE

Sur les espaces extérieurs, privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- réduire au maximum les espaces minéralisés et privilégier la végétalisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre ;
- privilégier les matériaux et les revêtements de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement ;
- favoriser l'ombrage des espaces extérieurs par la végétalisation notamment.

PRÉVENTION DES RISQUES

Les projets devront :

- permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'aggraver le risque inondation ;

- proposer des principes d'aménagement et de constructions permettant d'assurer la résilience du territoire et de limiter la vulnérabilité du secteur.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière de performance énergétique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- l'enveloppe du bâtiment (isolation, confort d'été...);
- le potentiel d'énergies renouvelables ;
- l'impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables devra faire l'objet d'une insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

Les objectifs sur ce secteur sont de donner à la voiture sa juste place (en limitant notamment son impact visuel sur et depuis l'espace public), de privilégier la création d'espaces verts et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le long de l'avenue Pierre Séward, les poches de stationnement seront implantées, de manière privilégiée, à l'arrière des bâtiments.

De manière exceptionnelle, des poches de stationnement pourront être implantées en vitrine l'avenue Pierre Séward lorsqu'elles :

- ne remettent pas en cause le principe de vitrine paysagère : poches circonscrites et traitement paysagé très qualitatif ;
- et sont constituées par des revêtements perméables et/ou anti-polluants.

La création de parkings mutualisés (sous la forme de parkings silos par exemple) est encouragée sur ce secteur.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur est desservi par le tramway et le bus haute fréquence.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

MODES ACTIFS

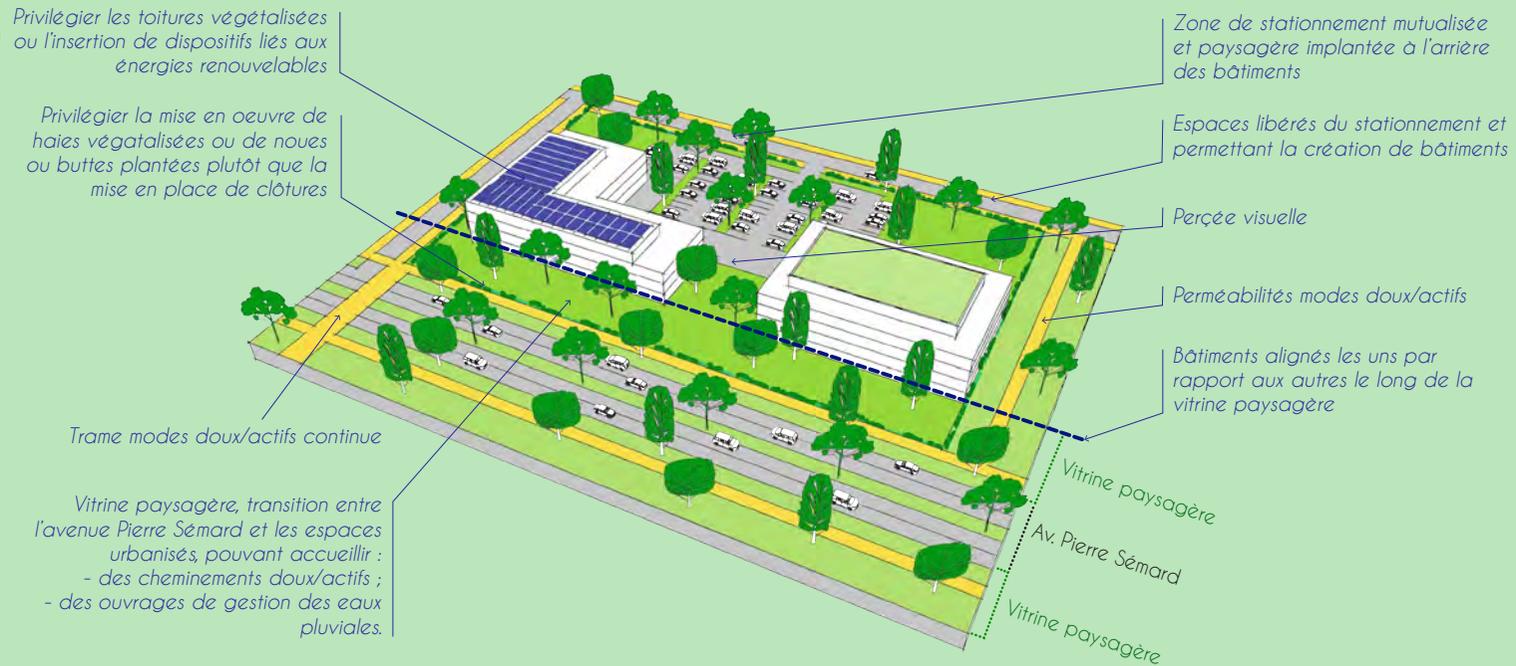
Des cheminements pour les modes actifs continus et lisibles devront être créés afin de permettre un maillage entre les différents quartiers.

LEO

À terme la Liaison Est Ouest (LEO) viendra se connecter au carrefour de l'Amandier. Les carrefours situés à l'arrivée de la LEO et à l'angle de l'avenue Pierre Séward et de la Rocade seront à réorganiser et devront permettre d'accueillir les nouveaux flux routiers (y compris les transports exceptionnels pour le carrefour situé à l'arrivée de la LEO) tout en conservant un caractère urbain.

L'aménagement de la portion de l'avenue Pierre Séward située entre ces deux carrefours devra permettre d'accueillir les nouveaux flux routiers. Cette voie ne devra toutefois pas constituer une coupure physique infranchissable. Des traversées pour les modes actifs devront notamment être positionnées de manière stratégique.

Synthèse des principes d'aménagement le long de l'avenue Pierre Sémard :



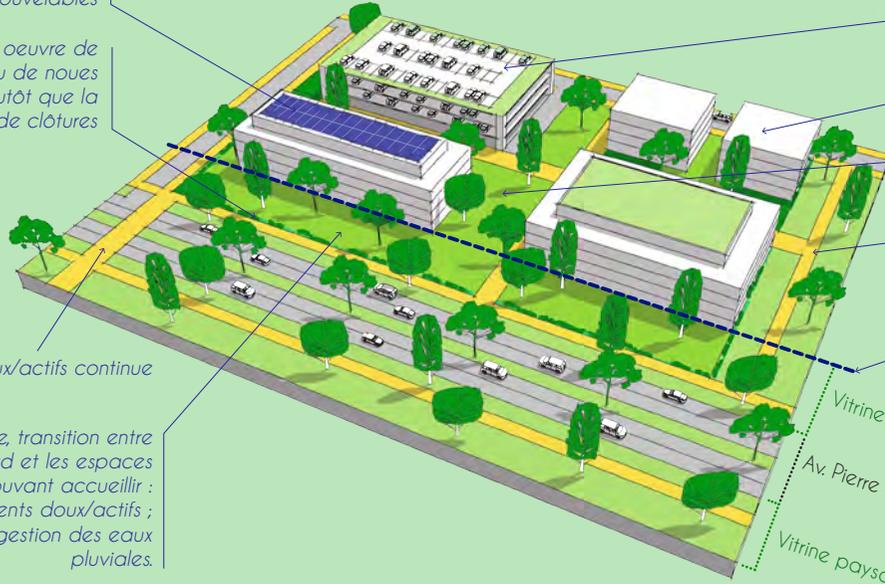


Privilégier les toitures végétalisées ou l'insertion de dispositifs liés aux énergies renouvelables

Privilégier la mise en oeuvre de haies végétalisées ou de noues ou buttes plantées plutôt que la mise en place de clôtures

Trame modes doux/actifs continue

Vitrine paysagère, transition entre l'avenue Pierre Séward et les espaces urbanisés, pouvant accueillir :
- des cheminements doux/actifs ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales.



Parking silo mutualisé et paysage implanté à l'arrière des bâtiments

Espaces libérés du stationnement et permettant la création de bâtiments

Perçee visuelle

Perméabilités modes doux/actifs

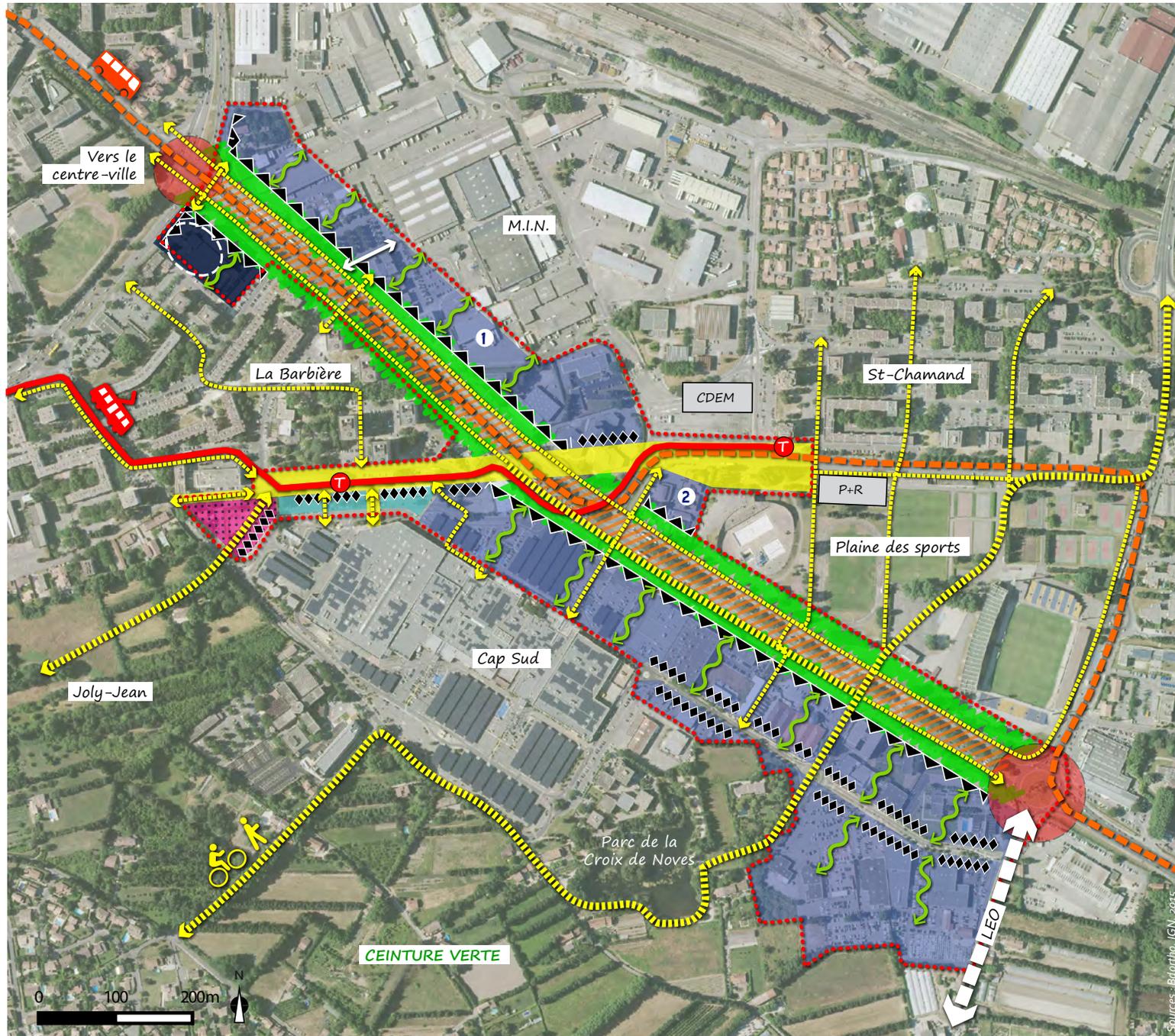
Bâtiments alignés les uns par rapport aux autres le long de la vitrine paysagère

Vitrine paysagère

Av. Pierre Séward

Vitrine paysagère

Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



- - - Périmètre de l'OAP
- MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**
- Principes de vocations et de gradation des hauteurs :**
 - Secteur à dominante économique et commerciale :
 - R+1 à R+3
 - R+1 à R+4
 - R+3 à R+5 (dérogation R+7)
 - Secteurs spécifiques :
 - 1 - secteur inclu dans le MIN
 - 2 - privilégier les activités et/ou commerces en lien avec les activités de loisirs et sportives
 - Secteur mixte : R+1 à R+3
- Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère**
 - Recomposition d'une façade urbaine le long de l'av. P. Séward et de la rocade
 - Principe d'ordonnancement le long des espaces publics et avec les bâtiments voisins
 - Bâtiment «repère» à l'angle de la rocade et de l'av. P. Séward
 - ~ Principe de percées visuelles vers le second rideau
- Principes de traitement des espaces extérieurs**
 - Principe de continuité des espaces publics entre St-Chamand et la Barbrière
 - ~ Vitrine paysagère
- DESSERTE**
 - Tramway
 - T Station de tramway
 - Bus Haute Fréquence
 - Mise en oeuvre d'une trame modes actifs/doux continue :
 - Itinéraires principaux
 - Itinéraires secondaires
 - Arrivée de la LEO
 - Carrefours à réorganiser, en lien, notamment, avec l'arrivée de la LEO
 - Avenue Pierre Séward à apaiser et traiter en boulevard urbain
 - Accès au M.I.N.

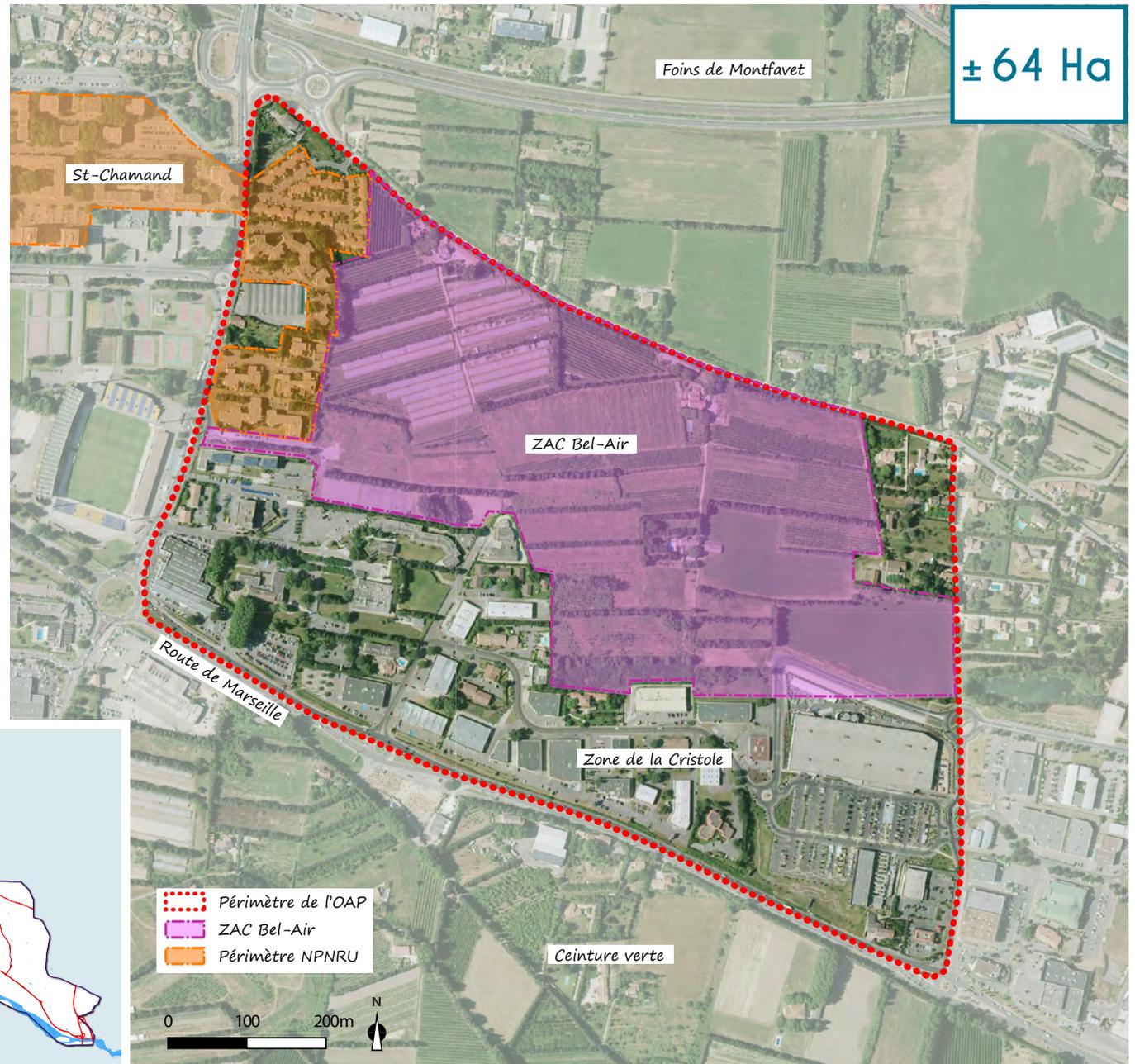
Sources : Bdortho, IGN, 2015

Bel-Air / Cristole - OAP sectorielle

LOCALISATION

Ce secteur est situé stratégiquement au niveau de l'entrée Sud-Est de la commune. Il est positionné entre deux grandes entités paysagères structurantes pour Avignon : les foins de Montfavet et la ceinture verte.

Il est délimité par la Route de Marseille au Sud, la route de Bel Air au Nord, l'avenue de l'Amandier à l'Ouest et le chemin de l'Herbe à l'Est.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UEc, UTM, UH, UG, UTI et 1Aub.

Il est concerné par le risque inondation.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur recouvre une surface d'environ 65 hectares et est constitué par :

- au Nord, la ZAC Bel-Air, créée par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2013. Cette ZAC est occupée majoritairement par des friches et terres agricoles au sein d'un tissu déjà partiellement urbanisé ;
- au Sud, la zone de la Cristole qui accueille des commerces et activités et qui renvoie, aujourd'hui, une image dégradée de l'entrée de ville (absence d'ordonnancement, architecture banale, faible qualité paysagère, friches...);
- au Nord-Ouest, une partie du quartier de St-Chamand concerné par le NPNRU (Nouveau Programme de Renouvellement Urbain);
- au Nord-Est, un quartier pavillonnaire.

ENJEUX

Les enjeux principaux à l'échelle de ce secteur sont :

- **d'assurer une continuité entre les différentes entités urbaines** : quartier de St-Chamand qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine (NPNRU), quartier méditerranéen durable de Bel-Air et zone de la Cristole ;
- **de recréer une façade urbaine qualitative le long de la Route de Marseille** et d'enclencher la mutation de la zone de la Cristole ;
- **de 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 modes actifs permettant d'assurer les déplacements Nord-Sud et Est Ouest ;
- **préserver et valoriser le patrimoine paysager** ;
- inventer la ville de demain avec **une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale.**

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR

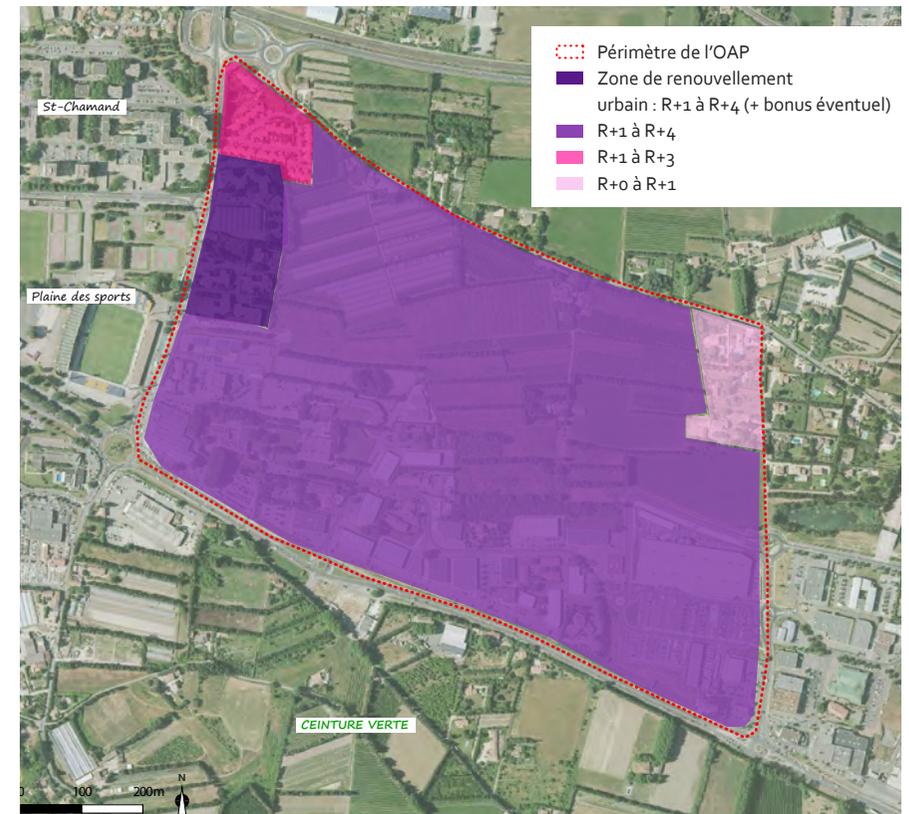
La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine et devra permettre de créer une transition entre les quartiers :

- À l'Ouest, sur le secteur de renouvellement urbain : les hauteurs seront comprises entre 6 et 15 mètres (R+1 à R+4) avec un principe de transition des hauteurs bâties par rapport aux tissus existants. Des dépassements de la hauteur maximale sont autorisés pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique (cf. règlement de la zone UG) ;
- Sur le secteur à dominante habitat situé au Nord-Ouest du périmètre de l'OAP, les hauteurs seront comprises entre 6 et 12 mètres (R+1 à R+3) afin de créer une transition avec les quartiers de grands ensembles ;
- Sur le secteur à dominante habitat situé au Nord-Est du périmètre de l'OAP, les hauteurs seront comprises entre 3 et 6 mètres (R+0 à R+1), en cohérence avec le secteur pavillonnaire situé à l'Est du site ;
- au niveau de la ZAC Bel-Air et de la zone de la Cristole, dans un objectif de cohérence entre ces deux tissus urbains voisins, les hauteurs seront comprises entre 6 et 15 mètres (R+1 à R+4). Hormis pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour lesquels la hauteur est limitée à 18 mètres.

Les hauteurs maximales autorisées sur les secteurs cités ci-dessus font l'objet de prescriptions plus précises dans le règlement et devront être conformes à ces dernières.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

Principes de hauteurs bâties :



IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Pour les commerces et activités :

Au niveau de la ZAC Bel-Air, les activités et les commerces seront, de manière privilégiée, implantés aux entrées de quartier, situés en rez-de-chaussée et surmontés de logements collectifs.

Au niveau de la zone de la Cristole, les bâtiments devront être ordonnancés les uns par rapport aux autres et offrir une façade animée le long des voies de circulation (ouvertures, accès, enseignes intégrées à la façade...).

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de recomposer une façade urbaine le long de la route de Marseille :

- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de cette dernière (ouvertures, accès, enseignes intégrées à la façade...);
- les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres ;
- des percées visuelles devront être préservées vers le second rideau.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Pour les constructions nouvelles de logements :

Le traitement des façades devra conférer des qualités spatiales aux logements, un confort d'usage, des vues, un éclairage généreux, agréable et modulable en fonction de l'ensoleillement et de l'exposition aux nuisances (voies circulées...).

Il est demandé une écriture architecturale contemporaine, sobre et adaptée à l'environnement vaclusien. Les artifices néo-régionaux sont à proscrire.

Pour les commerces et activités :

Les façades devront présenter une véritable qualité architecturale et permettre ainsi une revalorisation de ce secteur d'entrée de ville qui renvoie aujourd'hui une image dégradée, notamment au niveau de la zone de la Cristole.

Matériaux à privilégier :

Afin de retrouver une harmonie sur ce secteur, les matériaux à privilégier pour l'ensemble des constructions sont :

- la pierre locale ;
- le béton, de couleur claire ;
- le bois ;
- les enduits d'aspect lisse, blancs ou de couleur minérale (beige ou gris clair). Les couleurs pseudo-régionales (rose, saumon, lavande...) sont à éviter ;
- le métal pour les éléments de serrurerie ou en toiture (zinc ou acier) ainsi qu'en revêtement (mais à titre exceptionnel pour les logements) pour souligner un usage, un effet architectural ou une séquence particulière (hall, encadrement...);
- la terre cuite. En parement, les couleurs claires sont à privilégier.

ESPACES EXTÉRIEURS

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de valoriser l'entrée de ville et les abords de la Route de Marseille, une vitrine paysagère devra être mise en oeuvre le long de cette dernière. Elle permettra de créer une transition entre la voirie et les bâtiments et de faire écho à la zone agricole située au Sud de la Route de Marseille.

Cette zone paysagère pourra permettre de gérer les eaux pluviales.

Espaces publics :

Une trame de «jardins» viendra structurer ce secteur et plus particulièrement la ZAC Bel-Air. Ces jardins s'inséreront dans le parcellaire existant et dans la trame arborée des haies de cyprès qui structure fortement le quartier. Chaque jardin sera considéré comme une pièce qui offre un cadre planté à proximité des îlots bâtis. Les jardins reprendront la trame des vergers de production, encore présents aujourd'hui sur le site, en intégrant des usages d'un quartier habité : jardins potagers individualisés, vergers, espaces de jeux et halte...

Ces jardins auront également un rôle hydraulique important et permettront le stockage et l'infiltration des eaux pluviales du quartier.

VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGÉ

Les haies :

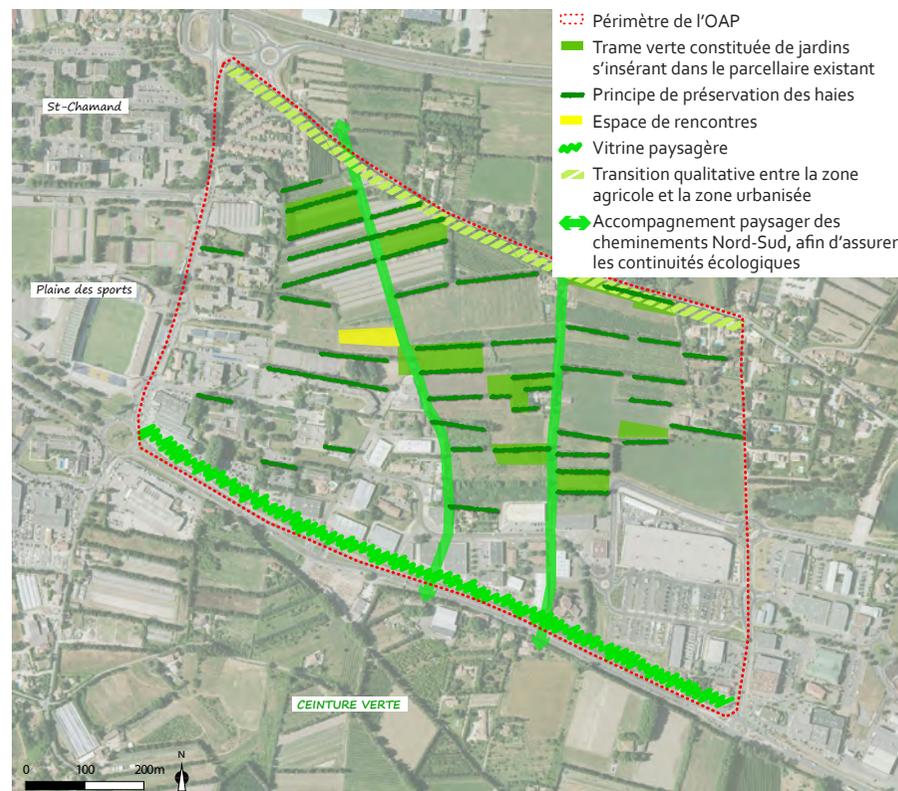
La trame de haies participe à la qualité et à l'identité paysagère des lieux. Elle permet également de protéger du Mistral. Les haies présentant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet seront donc à préserver et valoriser. En cas de suppression d'une ou plusieurs haies, ces dernières devront être reconstituées sur place ou à proximité.

Zone de transition avec la zone agricole :

Les secteurs de transition entre les espaces urbanisés et agricoles seront

traités de manière qualitative et devront faire l'objet d'une réflexion paysagère et architecturale particulière. Ces zones de transition pourront éventuellement accueillir des équipements de gestion des eaux pluviales paysagés.

Principes de traitement des espaces extérieurs



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une mixité fonctionnelle, sociale et des typologies bâties est recherchée à l'échelle de ce secteur d'OAP.

Nord du secteur :

Le Nord du secteur, situé à distance des nuisances sonores et de la pollution engendrées par la route de Marseille, accueillera essentiellement de l'habitat et notamment des logements collectifs, intermédiaires et individuels.

À l'échelle de la ZAC Bel-Air, les petits collectifs seront situés principalement aux entrées de quartier afin de signaler une micro-centralité.

Sur le reste de la ZAC, se répartiront les typologies plus basses, de types maisons superposées et intermédiaires ainsi que les maisons individuelles même si celles-ci seront plus présentes en franges Est du site afin de créer une transition douce avec le tissu pavillonnaire.

Cette variété typologique répond à plusieurs objectifs :

- présenter une offre en logements accessibles à tout type de population et en particulier aux familles ;
- éviter une composition trop homogène et ainsi le risque de distinction sociale entre les types ;
- favoriser le parcours résidentiel des habitants au sein d'un même quartier.

Ce secteur accueillera également des activités, commerces et équipements qui constitueront des centralités de proximité.

Plusieurs équipements scolaires sont existants ou en projet : le campus CCI qui sera étendu, une école, un collège et un lycée privés, un centre de formation d'apprentis et un groupe scolaire public.

La ZAC Bel-Air a une capacité d'accueil d'environ 900 nouveaux logements (soit une densité nette, hors voiries structurantes et équipements et espaces publics de rayonnement d'échelle communale, de 50 logements/ha) dont environ 75% en collectif, semi-collectif ou individuel superposé. Environ 10% de logements locatifs sociaux seront

créés à l'échelle de la ZAC à la fin de l'opération (ce pourcentage ne s'applique pas opération par opération, mais à l'échelle de la ZAC).

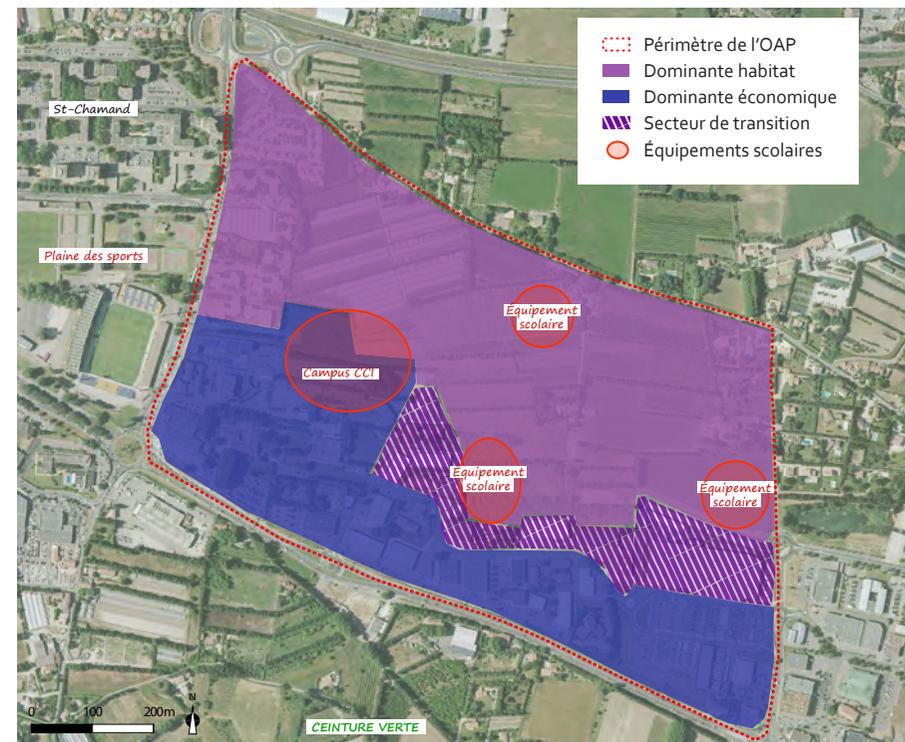
Sud du secteur :

La zone de la Cristole accueillera essentiellement des commerces et des activités.

Secteur de transition :

Afin de permettre une transition qualitative entre la ZAC Bel-Air et la zone de la Cristole, un renouvellement urbain est attendu sur le secteur situé entre ces deux entités. Cette zone de transition pourra accueillir des logements, des commerces, des équipements et des activités. Un traitement plus «urbain» est attendu, avec notamment un ordonnancement des constructions et l'insertion de commerces et d'activités préférentiellement en RDC d'opérations de logements.

Principes de mixité :



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE ET BLEUE

Il s'agira de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre.

Lors de la création de nouveaux espaces verts ou d'agréments, les trois strates seront représentées : arborée, arbustive et herbacée. Un objectif de plantation d'un arbre minimum pour environ 100 m² de surface de pleine terre est à atteindre. Le choix des arbres sera adapté à leur implantation en lien avec les façades bâties et leur développement futur. Il est préconisé d'utiliser des végétaux adaptés à la nature du sol, ne nécessitant pas d'amendement régulier des sols ni d'arrosage en cas de déficit hydrique saisonnier au-delà de la période de reprise des végétaux. Le choix des essences s'inspirera des essences existantes sur le secteur : arbres fruitiers, arbres de plaine alluviale...

Le cyprès, arbre persistant, est très présent sur le secteur aujourd'hui. Afin de favoriser la biodiversité et d'apporter des ombres plus légères, des essences à feuillage caduc seront à privilégier pour les arbres.

L'implantation de composteurs, de nichoirs, de ruches et de petits habitats pour la faune locale est encouragée.

CONFORT CLIMATIQUE

Sur les espaces extérieurs, privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- réduire au maximum les espaces minéralisés et privilégier la végétalisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre, notamment en cœurs d'îlots ;
- privilégier les matériaux et les revêtements de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement ;
- favoriser l'ombrage des espaces extérieurs par la végétalisation notamment ;

- préserver les haies ou reconstituer un système de haies brise-vent afin de limiter les effets du Mistral ;
- rechercher une implantation des bâtiments permettant de favoriser l'ensoleillement de chaque logement. La réflexion devra notamment porter sur les hauteurs et le recul des bâtiments les uns par rapport aux autres afin de limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

PRÉVENTION DES NUISANCES

Une attention particulière doit être portée à la gestion des vis-à-vis dans chaque projet et en particulier pour les opérations situées à proximité d'habitations existantes et pour les opérations de logements.

Les nuisances engendrées par la route de Marseille (sonores et pollution de l'air) devront être prises en compte lors de la construction des futures opérations situées à proximité de cette dernière (bonne isolation phonique...).

PRÉVENTION DES RISQUES

Les projets devront :

- permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales afin d'éviter d'aggraver le risque inondation ;
- proposer des principes d'aménagement et de constructions permettant d'assurer la résilience du territoire et de limiter la vulnérabilité du secteur.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche en matière de performance énergétique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- l'enveloppe du bâtiment (isolation, confort d'été...);
- le potentiel d'énergies renouvelables ;
- l'impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables devra faire l'objet d'une insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

Les objectifs sur ce secteur sont de donner à la voiture sa juste place (en limitant notamment son impact visuel sur et depuis l'espace public), de privilégier la création d'espaces verts et de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'objectif est de créer un quartier jardin. Les zones de stationnement devront ainsi être traitées de manière paysagère et donner une place prépondérante à la végétation.

Pour le logement :

Pour l'habitat individuel, le stationnement sera géré prioritairement à la parcelle. Des aires de stationnement mutualisées pourront cependant être créées, notamment pour les places dédiées aux visiteurs.

Pour l'habitat intermédiaire, le stationnement pourra se faire en souterrain, en semi-enterré, en rez-de-chaussée ou en surface.

Pour les immeubles collectifs, un niveau de stationnement sera prévu sous les bâtiments (stationnement souterrain ou semi-enterré en fonction des contraintes hydrauliques du site).

Valorisation de l'entrée de ville :

Le long de la Route de Marseille, les poches de stationnement seront implantées, de manière privilégiée, à l'arrière des bâtiments.

De manière exceptionnelle, des poches de stationnement pourront être implantées en vitrine la Route de Marseille lorsqu'elles :

- ne remettent pas en cause le principe de vitrine paysagère : poches circonscrites et traitement paysagé très qualitatif ;
- et sont constituées par des revêtements perméables et/ou anti-polluants.

La création de parkings mutualisés (sous la forme de parkings silos par exemple) est encouragée sur cette zone.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur est traversé d'Est en Ouest par le Bus Haute Fréquence. Lorsque le réseau viaire de la ZAC Bel-Air aura été réalisé, le tracé du Bus Haute Fréquence viendra traverser la ZAC.

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Une procédure de ZAC est en cours.

L'urbanisation de la zone a d'ores et déjà démarré à l'est avec la réalisation d'un établissement scolaire privé et des aménagements afférents.

Elle se poursuit par la commercialisation en cours de nouveaux lots sur la partie est qui devrait se concrétiser opérationnellement d'ici 2026-2027 (programmes de logements et aménagements).

Dans un second temps, la partie ouest sera développée (2026-2030), puis la partie sud-ouest.

Les temporalités d'urbanisation sont indicatives et sont susceptibles de s'adapter à la réalité opérationnelle.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DESSERTE VIAIRE ET MODES ACTIFS

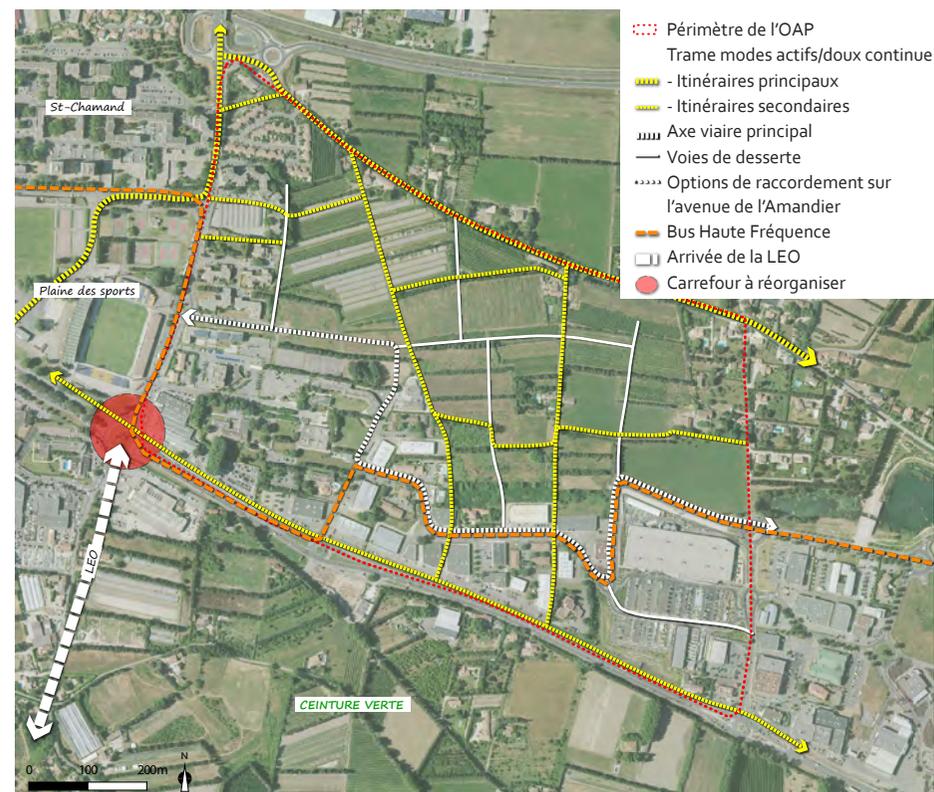
Dans un objectif d'apaisement du secteur et de valorisation des modes actifs, le nombre de voies de circulation sera réduit au bénéfice des liaisons piétonnes.

Les différentes voies de circulation intégreront des espaces dédiés aux modes actifs ainsi que la gestion des eaux pluviales en surface grâce à un système de noues plantées. Ces dernières participeront au caractère apaisé de ces espaces et seront ponctuellement plantées d'arbres.

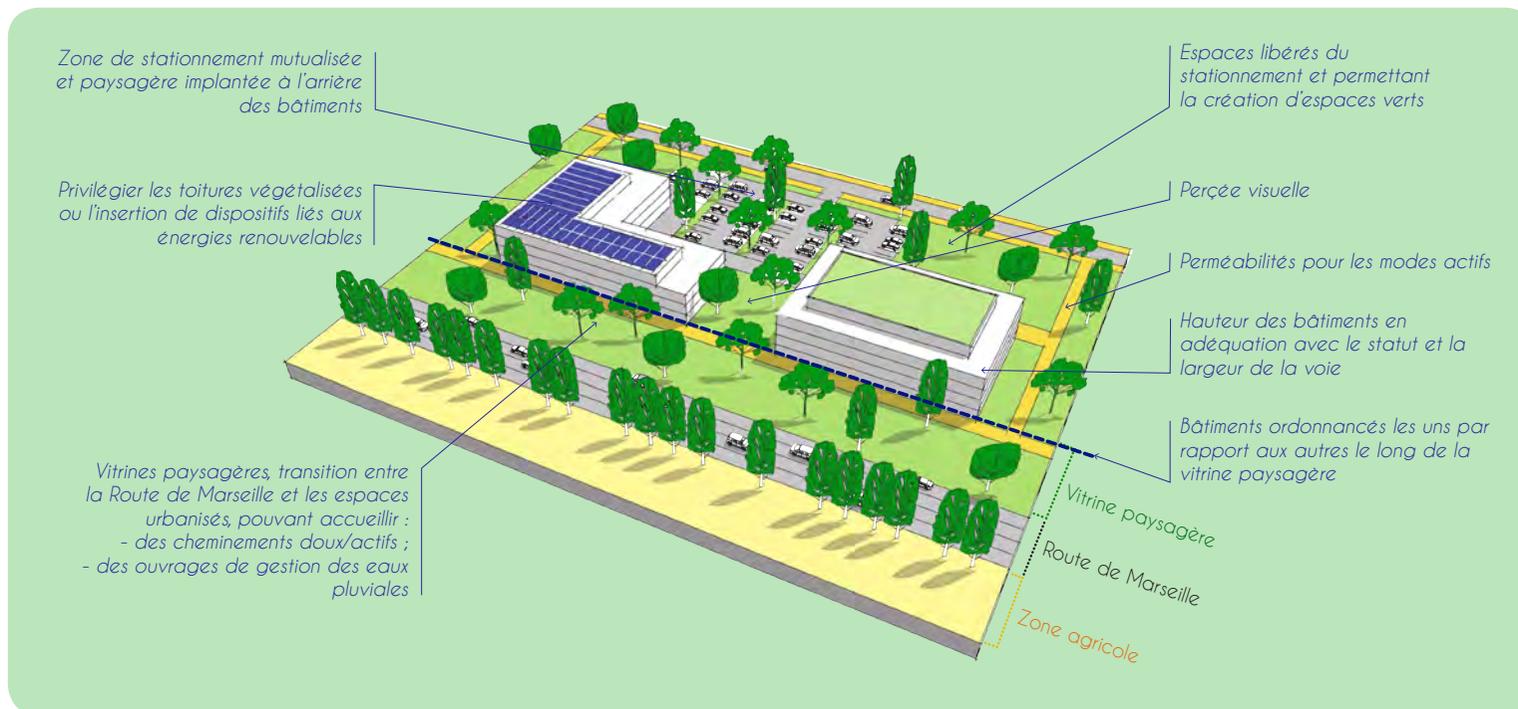
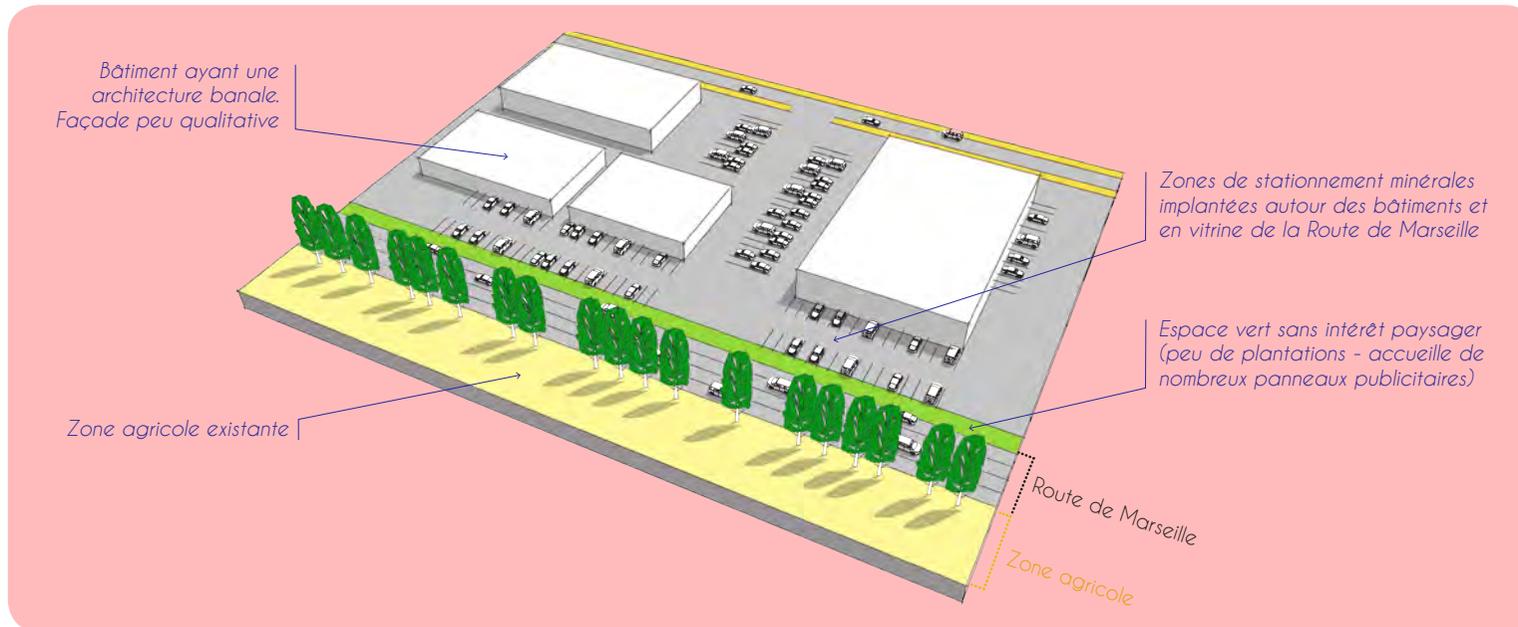
Une hiérarchisation des voies sera recherchée avec 3 types de voiries :

- une voie de circulation principale Est/Ouest ;
- les voies de desserte internes ;
- les voies douces permettant de relier les différents quartiers entre eux. Ces chemins pourront ponctuellement offrir un accès riverain circulé pour les propriétés existantes. Ces cheminements, notamment les axes Nord-Sud, feront l'objet d'un accompagnement paysager, support d'une trame verte permettant d'assurer la continuité écologique.

Principes de desserte



Synthèse des principes d'aménagement le long de la route de Marseille (valorisation de l'entrée de ville):





Parking silo mutualisé et paysagé implanté à l'arrière des bâtiments

Privilégier les toitures végétalisées ou l'insertion de dispositifs liés aux énergies renouvelables

Vitrines paysagères, transition entre la Route de Marseille et les espaces urbanisés, pouvant accueillir :
- des cheminements doux/actifs ;
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Espaces libérés du stationnement et permettant la création de bâtiments

Perçee visuelle

Perméabilités pour les modes actifs

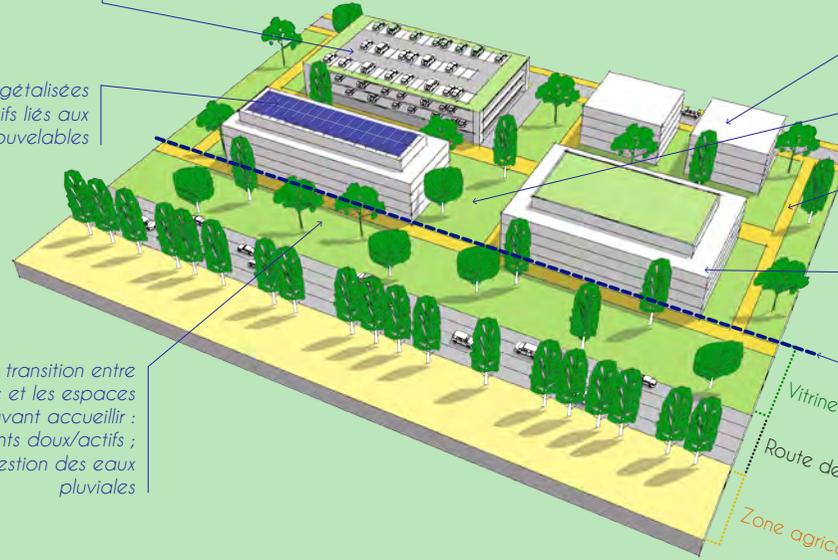
Hauteur des bâtiments en adéquation avec le statut et la largeur de la voie

Bâtiments ordonnancés les uns par rapport aux autres le long de la vitrine paysagère

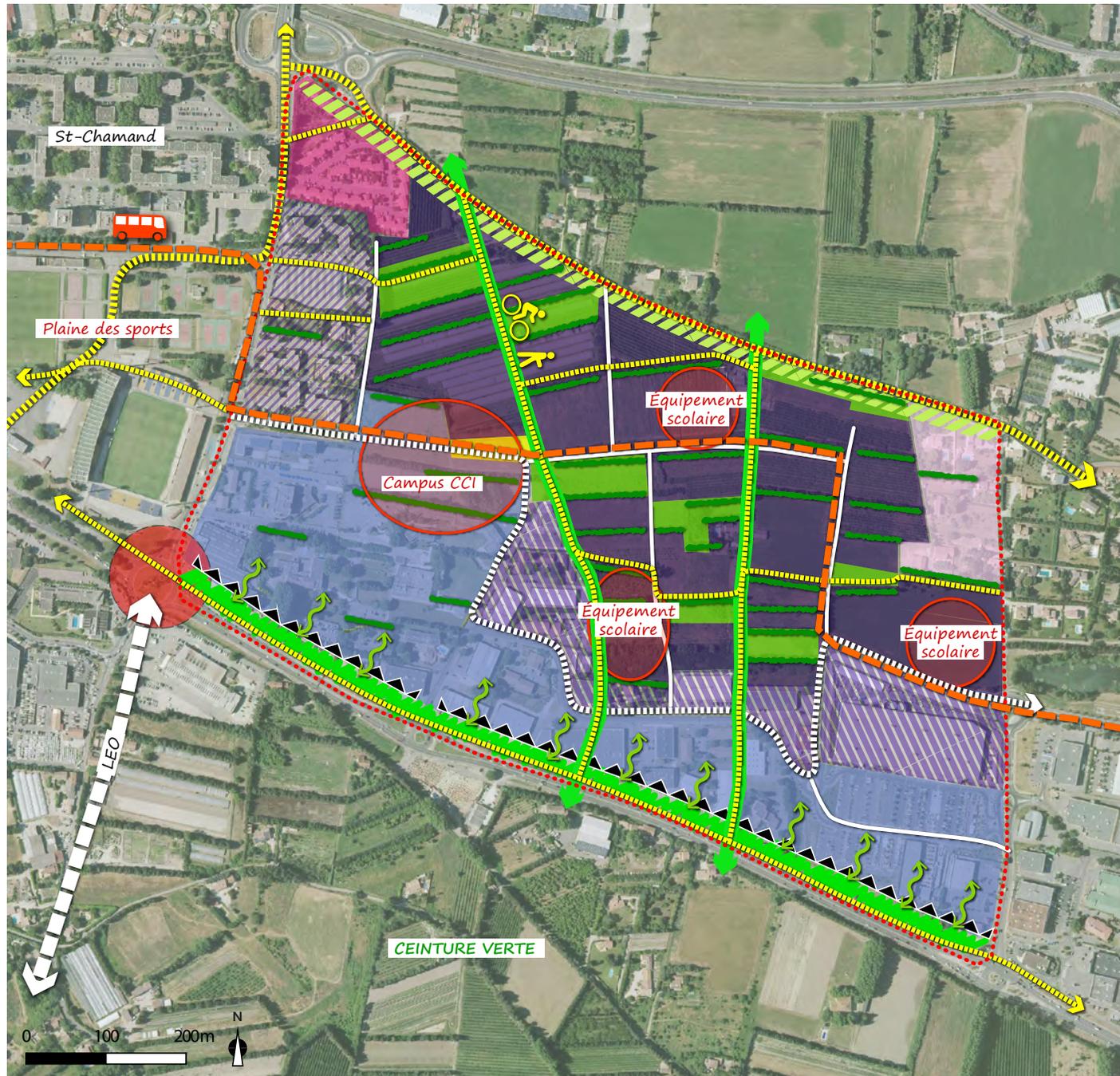
Vitrine paysagère

Route de Marseille

Zone agricole



Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



⋯ Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Principes de vocations et de gradation des hauteurs :

Secteur à dominante habitat, avec gradation des hauteurs bâties :

▨ - Secteur de renouvellement urbain - R+1 à R+4 (dérogation R+5)

■ - R+1 à R+4

■ - R+1 à R+3

■ - R+0 à R+1

▨ - Secteur de transition entre la zone économique et la ZAC Bel-Air - R+1 à R+4

■ - Secteur à dominante économique - R+1 à R+4

○ Équipements scolaires

Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

▲ Recomposition d'une façade urbaine le long de la route de Marseille

⤿ Principe de percées visuelles vers le second rideau

▨ Transition qualitative entre la zone agricole et la zone urbanisée

Principes de traitement des espaces extérieurs

▨ Trame verte constituée de jardins s'insérant dans le parcellaire existant

▨ Principe de conservation des haies ayant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet

▨ Espace de rencontres

▨ Vitrine paysagère le long de la Route de Marseille

▨ Accompagnement paysager des cheminements Nord-Sud, afin d'assurer les continuités écologiques

DESSERTE

Mise en oeuvre d'une trame pour les modes actifs continue :

▨ - Itinéraires principaux

▨ - Itinéraires secondaires

▨ Axe viaire principal

▨ Voies de desserte

▨ Bus Haute Fréquence (tracé à long terme)

▨ Arrivée de la LEO

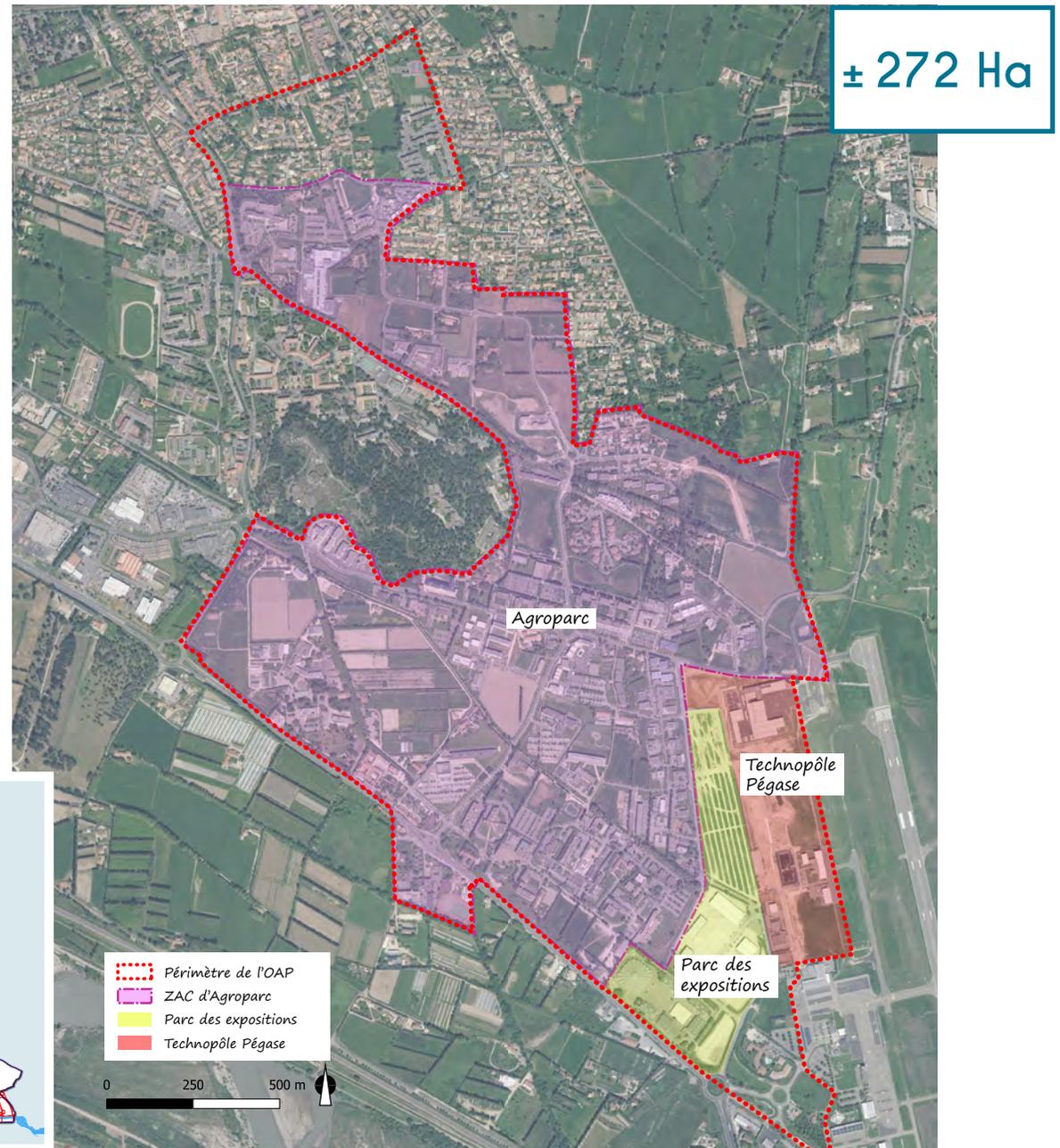
○ Carrefour à réorganiser, en lien avec l'arrivée de la LEO

Technopôle - OAP sectorielle

LOCALISATION

Ce secteur est 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 délimité par l'aéroport à l'Est, le cours Cardinal Bertrand de Montfauvet et l'avenue des Magnarelles à l'Ouest et le chemin de la Croix de Joannis au Nord.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UPa, UPh, UH, Ulp, UIa1, UEr, UG et UV.

Il est concerné par le risque inondation.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur d'entrée de ville est composé :

- au Nord, d'un tissu pavillonnaire avec quelques dents creuses ;
- dans sa majeure partie, de la ZAC «pôle technologique» (Agroparc). Il s'agit d'un pôle d'excellence qui accueille notamment des entreprises, des centres de recherche et des instituts de formation ;
- au Sud-Est, du parc des expositions et du technopôle Pégase.

ENJEUX

Les enjeux principaux à l'échelle de ce secteur sont de :

- **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 ;
- **assurer une continuité entre les différentes entités urbaines** : centre de Montfavet, Agroparc, Parc des expositions et site Pégase ;
- **développer une trame, pour les modes actifs, structurante et hiérarchisée** permettant d'assurer les déplacements vers et à l'intérieur de ce secteur ;
- **préserver et valoriser le patrimoine paysager** qui constitue l'armature du technopôle ;
- inventer la ville de demain avec **une réelle ambition environnementale et énergétique.**

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR

Les hauteurs seront comprises entre :

- 6 et 18 mètres au niveau du technopôle (Agroparc, parc des expositions). Toutefois, au niveau du secteur situé au Nord de la rue Lucie Aubrac (cf. aplat rose foncé sur la carte de synthèse), en lien direct avec la zone pavillonnaire existante, la création de logements est à privilégier avec des bâtiments ne dépassant pas le R+2 afin d'avoir une cohérence avec les hauteurs des bâtis existants ;
- entre 0 et 6 mètres au niveau de la zone pavillonnaire située au Nord du secteur.

Les hauteurs ne sont pas réglementées au niveau du technopôle Pégase.

Les hauteurs maximales autorisées sur les secteurs inclus dans cette OAP font l'objet de prescriptions dans le règlement et devront être conformes à ces dernières.

La réalisation d'une ou de plusieurs constructions situées entre des bâtiments ou des tissus urbains de hauteurs différentes, un principe de transition entre les gabarits est à appliquer. Ainsi, les nouvelles constructions doivent assurer une transition entre le(s) bâti(s) le(s) plus bas et le(s) bâti(s) le(s) plus haut(s) (cf. schémas ci-contre).

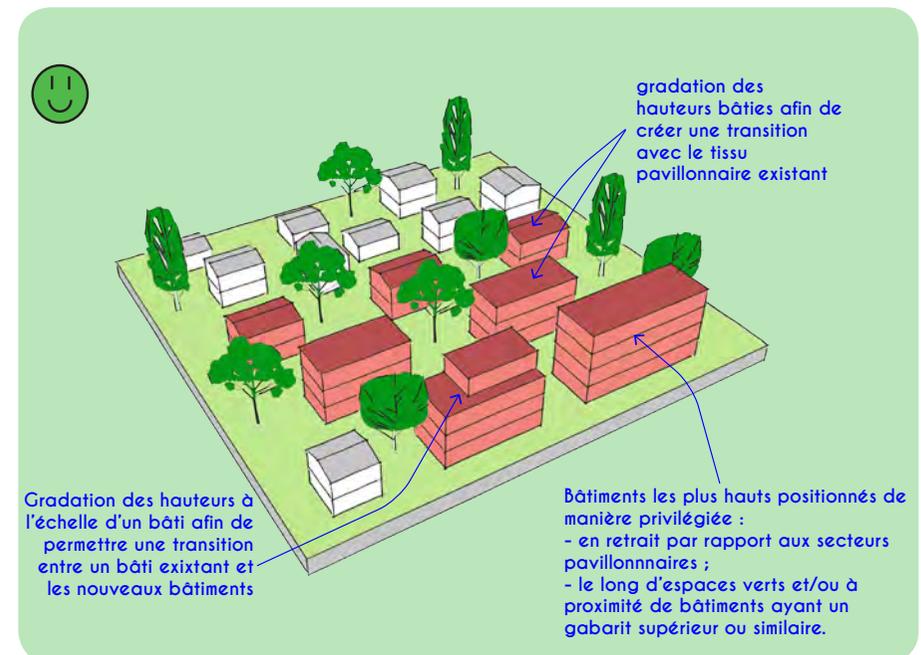
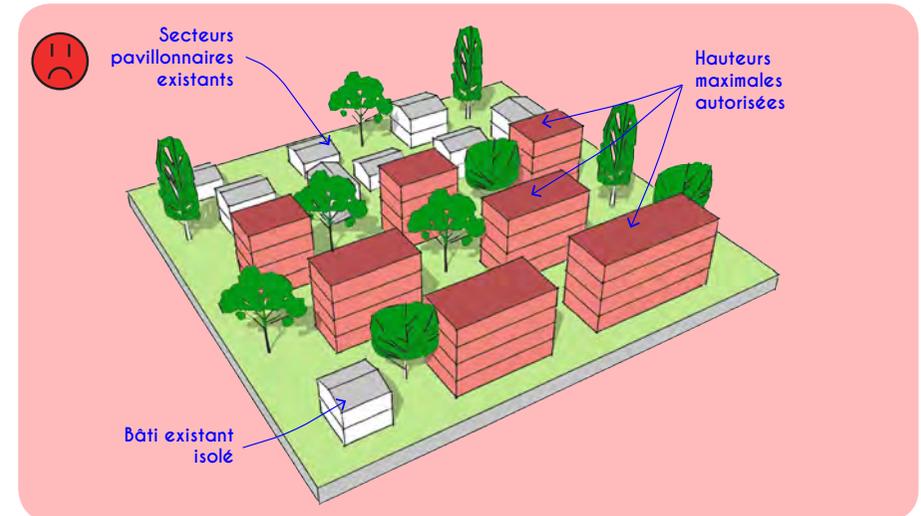
IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de recomposer une façade urbaine le long de la route de Marseille :

- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de cette dernière (ouvertures, enseignes intégrées à la façade...);
- les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres ;
- des percées visuelles devront être préservées vers le second rideau.

Principe de gradation des hauteurs bâties entre différentes typologies de tissus urbains et/ou de bâtiments :



TRAITEMENT DES FAÇADES

Pour les constructions nouvelles de logements :

Le traitement des façades devra conférer des qualités spatiales aux logements, un confort d'usage, des vues, un éclairage généreux, agréable et modulable en fonction de l'ensoleillement et de l'exposition aux nuisances (voies circulées...).

Il est demandé une écriture architecturale contemporaine, sobre et adaptée à l'environnement vaclusien. Les artifices néo-régionaux sont à proscrire.

Pour les activités :

Les façades devront présenter une véritable qualité architecturale et permettre ainsi de préserver l'image actuelle du secteur.

ESPACES EXTÉRIEURS

Valorisation de l'entrée de ville :

Afin de valoriser l'entrée de ville et les abords de la Route de Marseille, une vitrine paysagère devra être mise en oeuvre le long de cette dernière. Elle permettra de créer une transition entre la voirie et les bâtiments et de faire écho à la zone agricole située au Sud-Ouest de la Route de Marseille.

Cette zone paysagère pourra permettre de gérer les eaux pluviales.

Espaces verts :

Une trame d'espaces verts, dont notamment des bassins de rétention paysagers, viendra structurer le secteur. La réalisation d'espaces verts, ayant une fonction de lieu de rencontre et d'espace de respiration, le long de la rue A-J. Boudoy viendra renforcer ce maillage paysager.

Cette trame pourra être support d'agriculture urbaine avec notamment la création de vergers, rappel de l'histoire du site.

Une transition paysagère devra être recherchée entre les secteurs ayant des vocations différentes (habitat, activités...).

ENTRÉES DANS LE TECHNOPÔLE

Les 5 accès principaux à Agroparc feront l'objet d'aménagements particuliers afin de marquer l'entrée dans le site :

- traitement paysager qualitatif ;
- et/ou traitement différencié de l'espace public ;
- et/ou geste architectural fort ;
- etc.

VALORISATION DU PATRIMOINE PAYSAGÉ

Les haies et les arbres :

La trame de haies et les arbres, en alignement ou isolés, participent à la qualité et à l'identité paysagère des lieux. Elle permet également de protéger du Mistral. Les haies et alignements ainsi que les arbres de première et deuxième grandeurs présentant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet seront donc à préserver et valoriser. En cas de suppression d'une ou plusieurs haies, d'alignements ou d'arbres, dûment justifiée, ces derniers devront être reconstitués sur place ou à proximité.

Zone de transition avec la zone agricole :

Les secteurs de transition entre les espaces urbanisés et agricoles seront traités de manière qualitative et devront faire l'objet d'une réflexion paysagère et architecturale particulière. Ces zones de transition pourront éventuellement accueillir des équipements de gestion des eaux pluviales paysagés.

Espaces paysagers de l'INRAE :

Ces espaces, support des activités de recherche de l'INRAE, constituent des continuités écologiques et paysagères, entre la colline de Montfavet et la ceinture verte, qu'il s'agira de maintenir.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le technopôle constitue un pôle historiquement voué à la promotion de l'intelligence alimentaire, mais qui accueille également des activités d'excellence.

Bien que principalement vouée à l'accueil d'entreprises, de services publics ou parapublics, de centres de recherche ou de sites de formation, il s'agit d'une zone mixte qui pourra également accueillir des logements sur certains secteurs situés dans le prolongement de zones habitées existantes.

Les activités qui viendront s'implanter ne devront pas engendrer de nuisances (sonores, olfactives...) qui les rendraient incompatibles avec les logements existants ou futurs.

Au Nord du secteur, au niveau de la zone pavillonnaire existante, l'implantation de logements devra être privilégiée.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE

Il s'agira de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre.

En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agréments, il s'agira de privilégier des essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation.

La création d'espaces engazonnés sera à éviter, la plantation des 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) sera à privilégier sur les différents espaces verts, existants ou à créer.

L'implantation de composteurs est encouragée.

CONFORT CLIMATIQUE

Sur les espaces extérieurs, privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- réduire au maximum les espaces minéralisés et privilégier la végétalisation ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre ;
- privilégier les matériaux et les revêtements de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement ;
- favoriser l'ombrage des espaces extérieurs par la végétalisation notamment.

Ces mesures sont à pondérer avec les besoins liés aux futures constructions (aéroportuaires notamment).

PRÉVENTION DES NUISANCES

Une attention particulière devra être portée à la gestion des vis-à-vis dans chaque projet et en particulier pour les opérations situées à proximité d'habitations existantes et au sein même des nouvelles opérations de logements. La création de vis-à-vis est à éviter au maximum afin de préserver l'intimité des habitants futurs et déjà présents.

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

Les objectifs sur ce secteur sont de donner à la voiture sa juste place (en limitant notamment son impact visuel sur et depuis l'espace public), de privilégier la création d'espaces verts et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les poches de stationnement en surface seront implantées, de manière privilégiée (sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à l'activité - aéroportuaire par exemple - ...), à l'arrière des bâtiments et non pas en vitrine des voies de circulation ou des itinéraires pour les modes actifs.

Afin de limiter l'impact visuel des voitures, le stationnement semi-enterré pourra être envisagé, sous réserve d'études particulières et de dispositions ne remettant pas en cause la protection de la nappe.

De plus, la création de parkings mutualisés entre les opérations est encouragée afin de permettre un foisonnement.

Un parking relais sera créé au niveau du terminus du bus haute fréquence, au Nord du parc des expositions.

Le parking du parc des expositions sera, à long terme, à valoriser (végétalisation...). Une mutualisation de ce parking pour différents types d'usagers (exposants et visiteurs du parc des expositions, personnes travaillant sur la zone, visiteurs, etc.) sera à envisager à long terme.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur est desservi par le bus haute fréquence ainsi que par plusieurs lignes de bus.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

MODES ACTIFS

Des cheminements, pour les modes actifs, continus et lisibles devront être créés afin de permettre les déplacements vers et à l'intérieur du secteur. Des liens directs seront notamment recherchés :

- entre le quartier de gare de Montfavet et Agroparc ;
- entre les différentes centralités présentes dans le technopôle (centre de vie, pôle universitaire et parc des expositions).

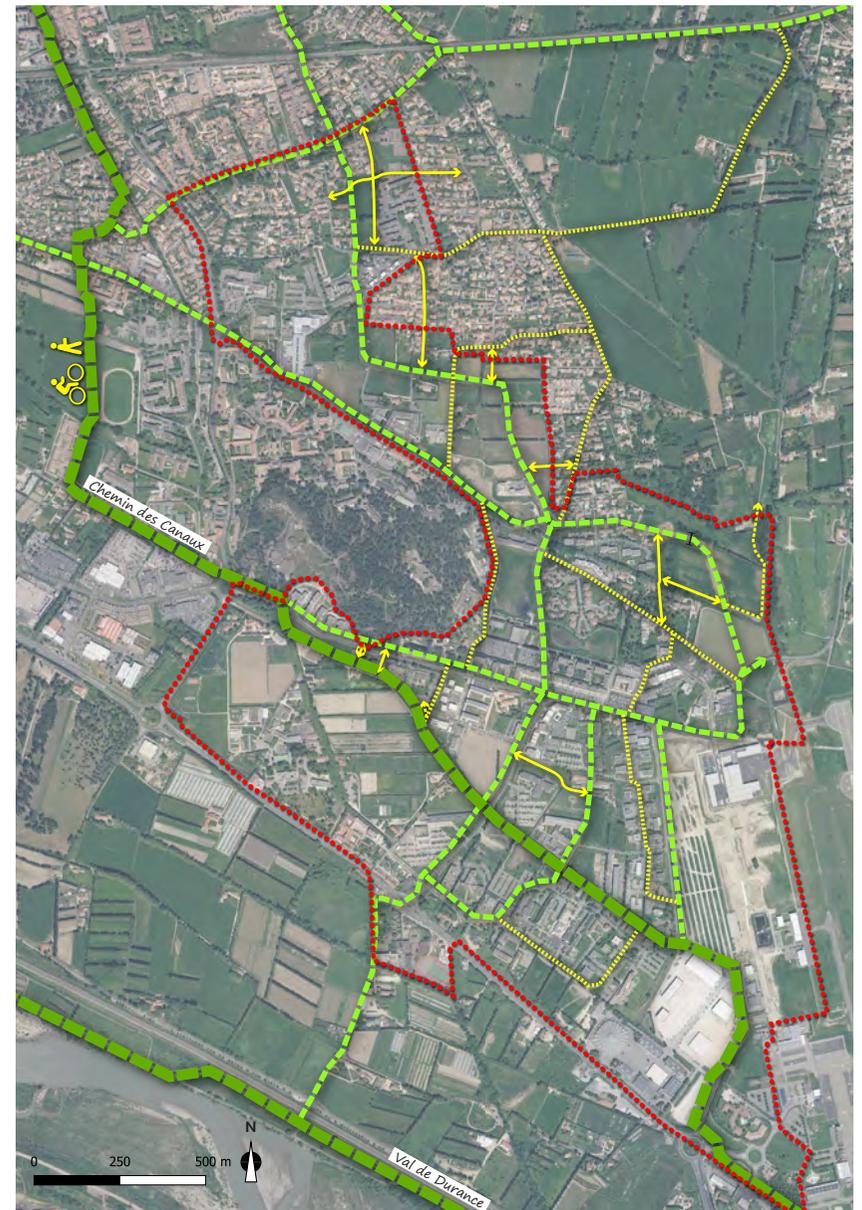
Le chemin de Canaux constitue la colonne vertébrale du maillage pour les modes actifs sur ce secteur. Il traverse le site et permet de relier le centre-ville d'Avignon au centre-ville de Montfavet puis à Agroparc.

Des itinéraires cyclables secondaires et locaux, ainsi que des cheminements piétons, viendront compléter le maillage et permettront de desservir l'ensemble du technopôle.

Les aménagements pour les modes actifs devront être adaptés à chaque contexte et type de voie. Leurs abords devront être végétalisés (utilisation des 3 strates végétales).

Afin de valoriser et sécuriser les déplacements à pieds et à vélo, des aménagements pour les modes actifs devront être réalisés des deux côtés de la voirie (à minima, trottoirs de part et d'autre de la voie).

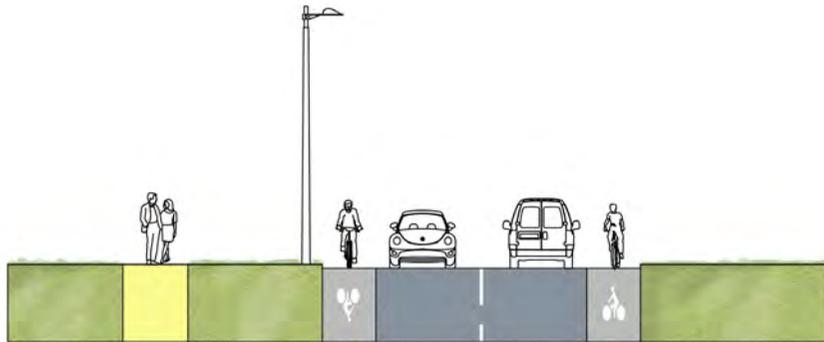
-  Périmètre de l'OAP
-  Itinéraires principaux : Chemin des Canaux et Val de Durance
-  Itinéraires secondaires : Principe de séparation entre les cycles et les voies de circulation quand la largeur de l'espace public le permet
-  Itinéraires locaux : Principe de partage de la voie entre vélos et véhicules (ou création de voies dédiées pour les modes actifs quand cela est possible)
-  Principe de perméabilités pour les piétons et/ou les cycles à créer



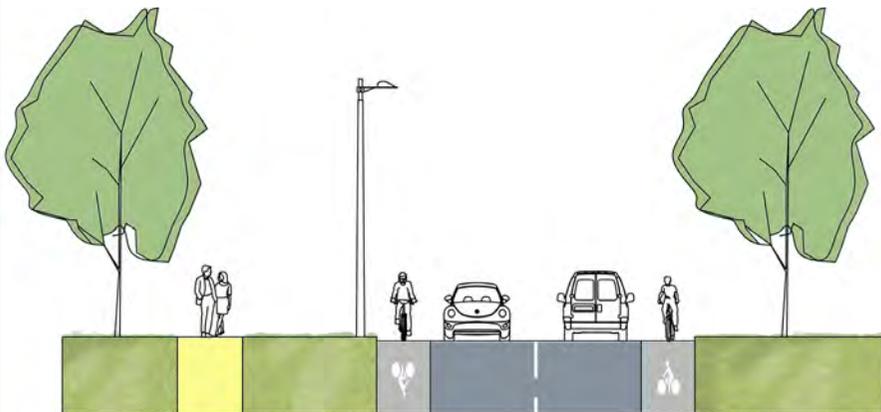
ITINÉRAIRE SECONDAIRE SUR UNE VOIE STRUCTURANTE

Existant :

Exemple de la rue André-Jean Boudoy et de la rue Lucie Aubrac :



Exemple de la rue Félicien Florent :



Objectifs à atteindre :

- Création d'aménagements pour les modes actifs des deux côtés de la voie ;
- Séparation des flux voitures et modes actifs ;
- Rétrécissement de la chaussée à envisager à moyen ou long terme ;
- Végétalisation des abords de la voie et des trottoirs (utilisation des trois strates végétales).

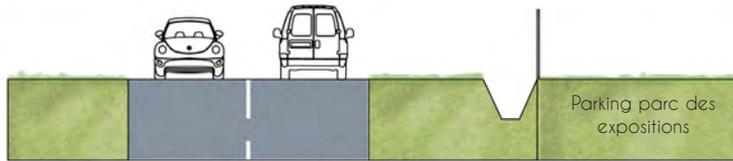
Exemple possible d'aménagement :



ITINÉRAIRE SECONDAIRE SUR UNE VOIE STRUCTURANTE,

Exemple du Chemin des Férons :

Existant :

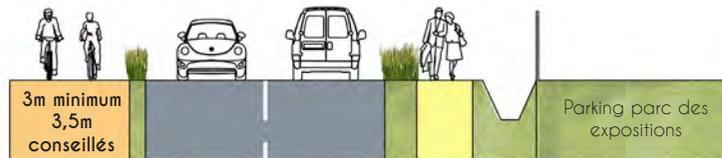


Objectifs à atteindre :

- Création d'aménagements pour les modes actifs des deux côtés de la voie ;
- Séparation des flux voitures et modes actifs ;
- Végétalisation des abords de la voie et des trottoirs (utilisation des trois strates végétales).

Exemples possibles d'aménagement :

Voie verte à l'Ouest de la voie



Voie verte à l'Est de la voie



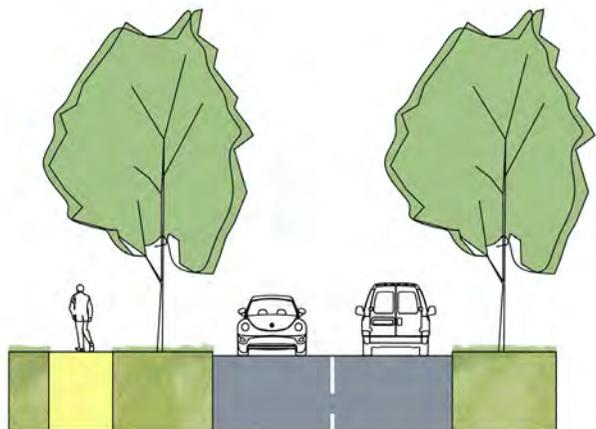
Voie verte au niveau du parking du parc des expositions



ITINÉRAIRE LOCAL SUR UNE VOIE DE DESSERTE

Exemple des rues L. Durrell et J. Dausset...

Existant :



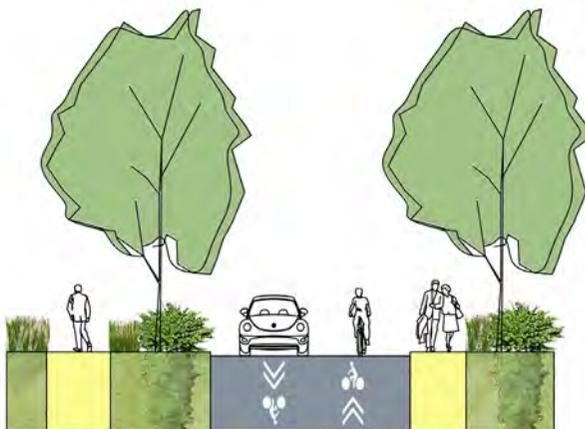
Objectifs à atteindre :

- Création de trottoirs des deux côtés de la voie ;
- Principe de partage de la voie entre véhicules et vélos ;
- Végétalisation des abords de la voie et des trottoirs (utilisation des trois strates végétales).

Exemples possibles d'aménagement :

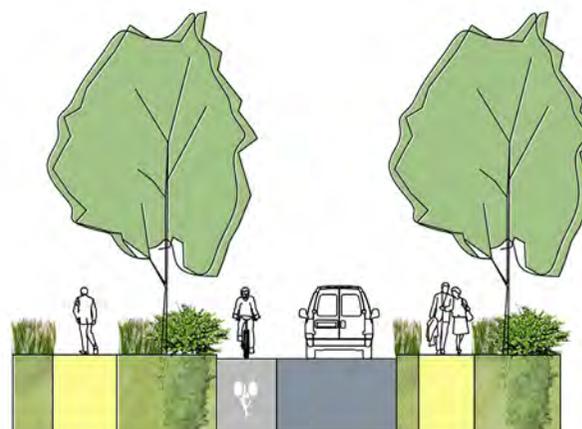
Création d'une vélorue, rétrécissement de la chaussée et création d'un trottoir le long de la voie.

Mise en place d'une zone 30

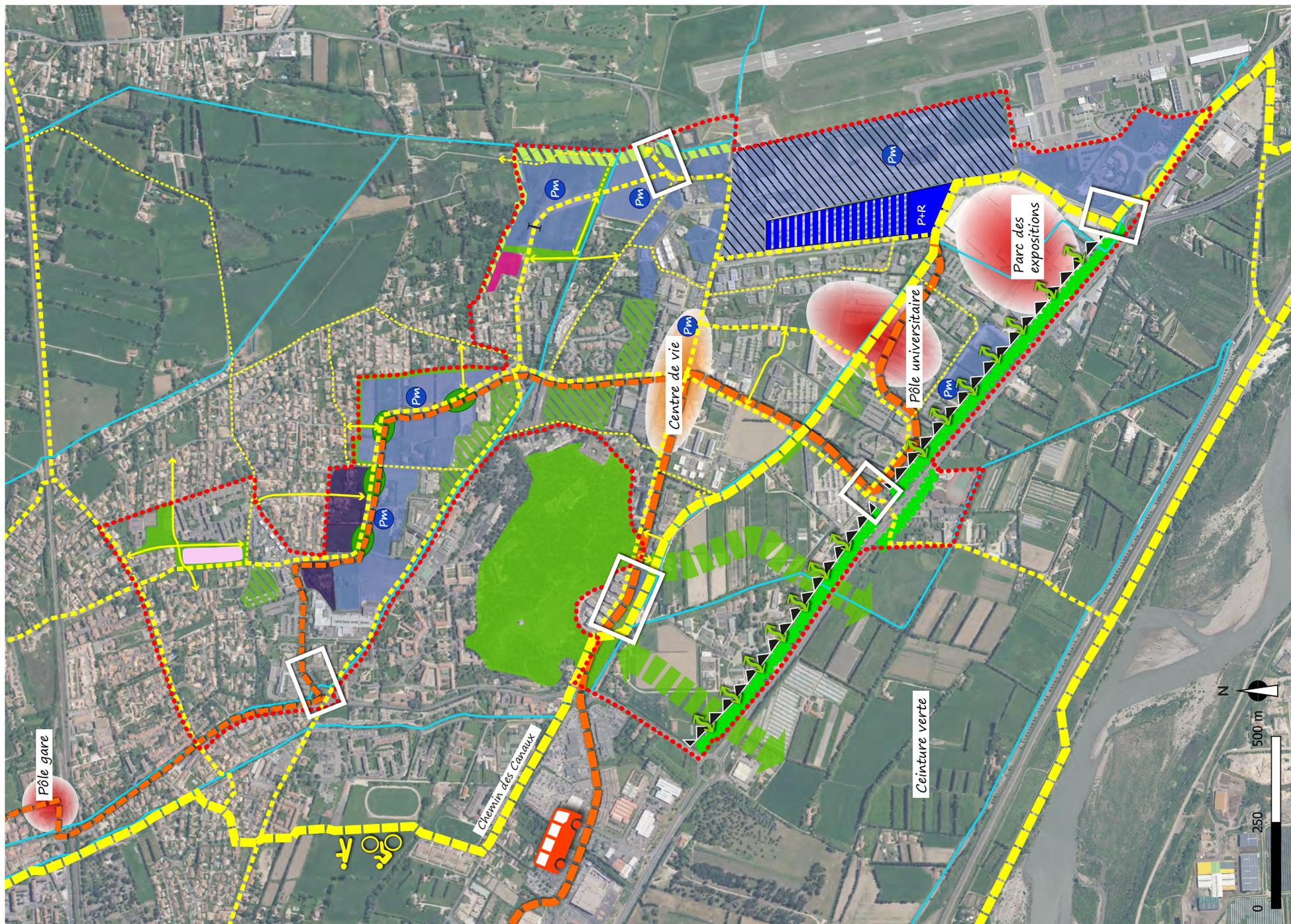


Mise en sens unique, création d'un contre sens cyclable, rétrécissement de la chaussée et création d'un trottoir le long de la voie.

Mise en place d'une zone 30



Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



 Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Centralité locale
-  Centralité d'échelle communale et inter-communale

Principes de vocations et de hauteurs :

-  Secteur à dominante habitat - R+0 à R+1
-  Secteur à dominante habitat - R+1 à R+2
-  Secteur mixte (habitat activités) - R+1 à R+5
-  Secteur à dominante économique - R+1 à R+5
-  Secteur dédié aux nouveaux services aériens

Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

-  Composition d'une façade urbaine le long de la route de Marseille
-  Principe de percées visuelles vers le second rideau
-  Entrées dans le technopôle à valoriser
-  Transition paysagère entre la zone agricole et la zone urbanisée support d'un corridor écologique le long du canal
-  Espaces verts et tampons paysagers à créer ou à conserver et valoriser
-  Principe d'espaces de respiration et de rencontre à créer le long de la rue A-J. Boudoy (localisations précises à définir en fonction des projets)
-  Bassins de rétention paysagers à valoriser
-  Vitrine paysagère le long de la Route de Marseille
-  Espaces paysagers de l'INRAE : valorisation des activités de recherche et maintien de la continuité écologique entre la colline et la ceinture verte
-  Canaux à préserver et valoriser

DESSERTE

- Mise en oeuvre d'une trame, pour les modes actifs, continue et lisible :
-  - Itinéraires principaux
 -  - Itinéraires secondaires
 -  - Itinéraires locaux
 -  Principe de perméabilités pour les piétons et/ou les cycles à créer
 -  Bus Haute Fréquence
 -  Itinéraire bus à valoriser
 -  Parking relais
 -  Zone de stationnement à valoriser, mutualisation à envisager à long terme
 -  Principe d'un maillage de poches de stationnement mutualisées entre plusieurs opérations à créer (site d'implantation à définir en fonction des projets)
 -  Mise en impasse de la rue Lucie Aubrac afin de limiter les flux routiers dans les quartiers pavillonnaires

Montfavet quartier de gare - OAP sectorielle

LOCALISATION

Ce site d'OAP se situe au coeur de la commune de Montfavet. Il est délimité à L'Est par le chemin de l'Onde et à l'Ouest par le cours Cardinal Bertrand de Montfavet qu'il comprend.

± 53 Ha



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UAm, 1AUm, UTI et UH.

Il est concerné par le risque inondation.

Il est également concerné par le périmètre de Monument Historique de l'église sur sa partie Ouest.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur recouvre une surface d'environ 45 hectares.

L'objectif du projet porté par la ville est de créer un éco-quartier, en articulation et dans la continuité du cœur de ville existant et qui tire parti de sa localisation privilégiée à proximité de la gare.

Il s'agit d'un secteur au foncier stratégique pour le développement communal, permettant la densification de dents creuses à hauteur de 14ha.

Le site présente un potentiel certain de rééquilibrage et de couture à l'échelle communale, en lien avec le centre-ville, la gare, le secteur pavillonnaire au sud du faisceau ferroviaire et le pôle d'activité d'Agroparc à 2km.

ENJEUX

Les enjeux principaux à l'échelle de ce secteur sont :

- **d'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;
- **de conforter le rôle de la gare de Montfavet et déclinier une trame d'espace public support de déplacements actifs ;**
- **de prendre appui sur l'offre d'équipements et de services offerte par le centre bourg, pour déclinier un cœur de ville étendu, mixte et animé ;**
- **de préserver et valoriser le patrimoine et le paysage** par la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant et des espaces naturels qui s'intégreront au paysage urbain avec la conservation d'éléments structurants ;
- **de relier les entités agricoles au cœur de ville, par la réalisation d'une coulée verte traversant le secteur d'Est en Ouest ;**
- **de dépasser les coupures urbaines et infrastructurelles existantes pour mieux relier le centre-ville au tissu pavillonnaire environnant et à la zone d'activité Agroparc ;**
- **de proposer une densification et une diversification de l'offre d'habitat à travers des formes urbaines respectant l'identité villageoise de Montfavet ;**
- **de porter une réelle ambition environnementale, énergétique et sociale pour l'aménagement de ce quartier**

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

HAUTEUR

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine et devra permettre de créer une transition entre le coeur de village, à la trame batie historique, et le tissu pavillonnaire couronnant le centre :

- « Densification du Coeur de village » autoriser une densification le long de l'axe Cardinal Bertrand et à l'Ouest du stade, en cohérence avec la morphologie villageoise existante = R+2 + attique avec un principe de transition des hauteurs avec les bâtis voisins ;
- Favoriser les hauteurs plus importantes (R+2, R+3, R+3+attique) dans les secteurs en lien direct avec un espace vert offrant une vue dégagée ;
- Ménager une transition entre le collectif et le tissu pavillonnaire grâce à des hauteurs allant du R+1 au R+2 ;
- Privilégier une hauteur R+1 dans les secteurs contigus au tissu pavillonnaire existant.

Les hauteurs ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles dûment justifiées.

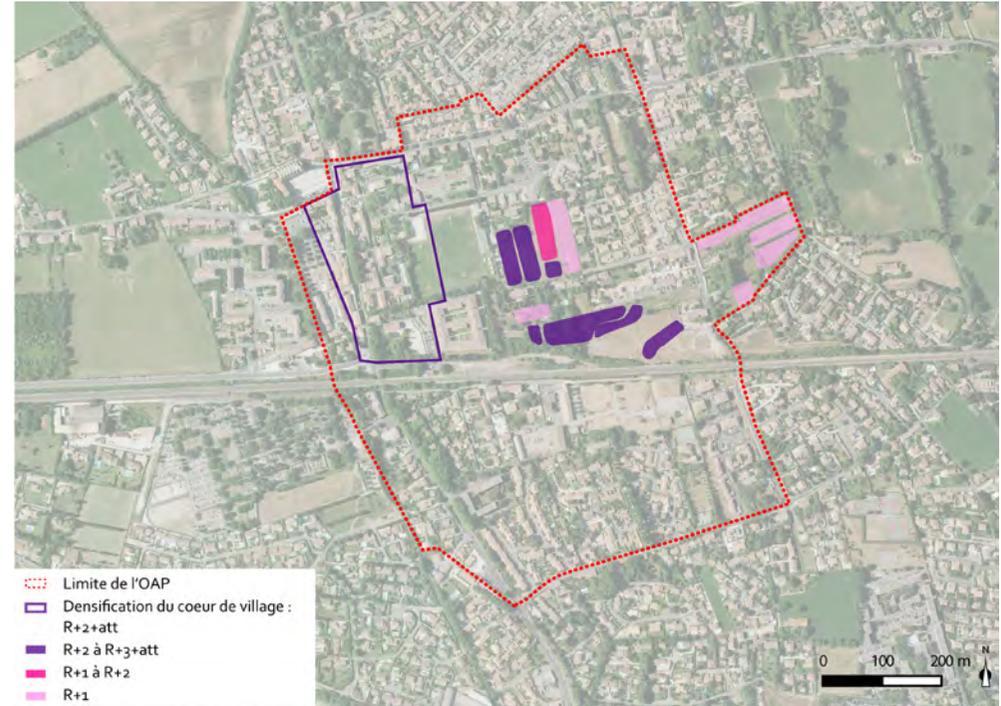
IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Le long du cours Cardinal Bertrand de Montfavet :

- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de ce dernier (ouvertures, enseignes intégrées à la façade...);
- les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres.

Sur le reste du périmètre de l'OAP une orientation Sud des façades principales est à privilégier. Des exceptions pourront être tolérées notamment pour permettre la préservation d'éléments paysagers, comme le patrimoine arboré, ou dans un souci d'alignement avec un ou des bâtis existants.

Principes de hauteurs bâties



ESPACES EXTÉRIEURS

Espaces publics :

L'ensemble des espaces publics fera l'objet d'un accompagnement paysager.

Un espace vert central sera créé afin d'opérer un lien Est/Ouest évident, clair et lisible. Multifonctionnelle, cette coulée verte structurante pour le quartier accueillera des espaces de rencontres et de loisirs, des circulations douces et les éléments de gestion des eaux pluviales.

La connexion entre les différents espaces publics sera recherchée, tant en matière de lisibilité des cheminements, de complémentarité des usages et de continuité des matériaux.

Espaces privés :

Afin de préserver l'aspect très paysager de ce secteur et de favoriser la biodiversité, un jardin commun sera aménagé au coeur de chaque nouvelle opération.

Des coeurs d'îlots largement arborés viseront à décliner l'identité d'un parc habité dans un rapport de proximité aux espaces extérieurs privatifs (balcons, terrasses, rez-de-jardin)

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

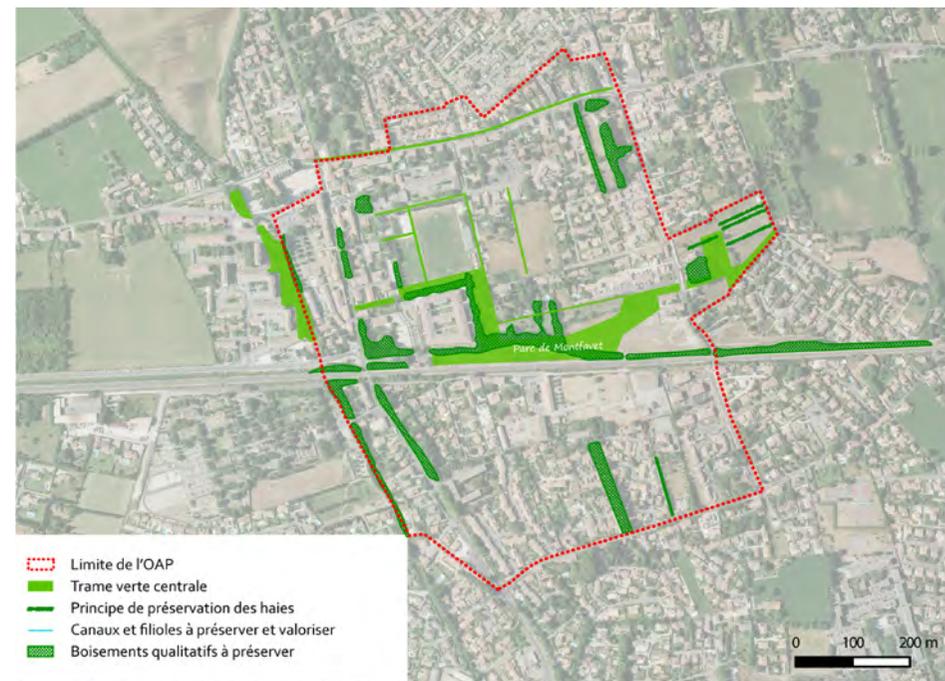
Les haies :

La trame de haies participe à la qualité et à l'identité paysagère des lieux. Elle permet également de protéger du Mistral. Les haies présentant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet seront donc à préserver et valoriser. En cas de suppression d'une ou plusieurs haies, ces dernières devront être reconstituées sur place ou à proximité.

Préservation des boisements existants :

Majoritairement intégrés dans le projet de parc urbain, les boisements situés le long du canal sont à conserver. Les aménagements d'espaces publics doivent se faire dans le respect du site.

Principes de traitement des espaces extérieurs



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Une mixité fonctionnelle, sociale et des typologies bâties est recherchée à l'échelle de ce secteur d'OAP qui accueillera du logement collectif, intermédiaire et individuel ainsi que des activités tertiaires et artisanales, accompagnées par des équipements, services et commerces de proximité facilitant ainsi une pratique «durable» du quartier.

La destination des bâtiments sera adaptée à leur situation urbaine.

L'implantation d'activités et d'équipements sera à privilégier sur :

- les secteurs de centralités locales ou d'échelle communale (voire intercommunale) ;
- le secteur à dominante économique le long du faisceau ferroviaire.

Les commerces sont à implanter, en priorité, le long du cours Cardinal Bertrand.

Le projet vise à une mise en relation des équipements existants, dans un objectif de confortement et d'étirement de la centralité du coeur de ville.

Par l'intervention sur l'espace public et la complémentarité des programmes, ces équipements participent à l'intensité urbaine à différents temps de la journée.

La gare constitue une centralité majeure qui doit pouvoir bénéficier d'une plus grande ouverture sur le quartier, notamment grâce à une valorisation de l'axe gare/mairie annexe qui devra permettre de créer un lien plus évident entre ces deux centralités.

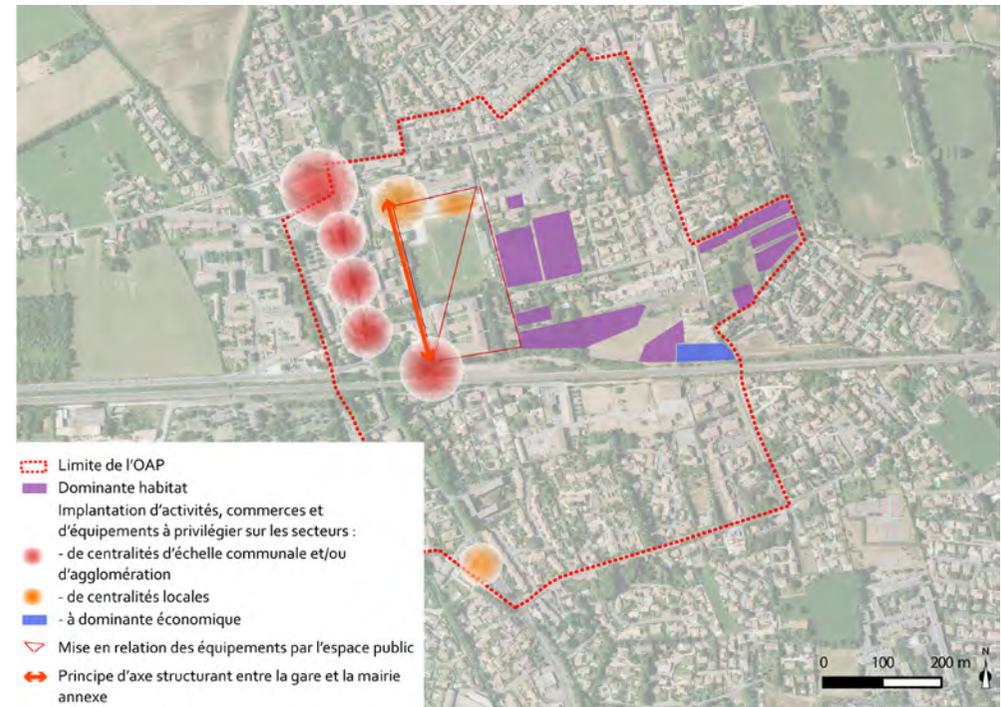
Le long du cours Cardinal Bertrand de Montfavet, les RDC devront être animés et accueillir des activités, commerces et/ou équipements.

Le secteur a une capacité d'accueil minimale d'environ 400 nouveaux logements dont environ 75 % en collectif, semi-collectif ou individuel superposé. Au minimum 10% de logements locatifs sociaux seront créés

à l'échelle de ce secteur à la fin de l'opération (ce pourcentage ne s'applique pas opération par opération, mais à l'échelle du futur quartier).

Cette densification s'opère en lien avec le renforcement et la mise en relation des équipements existants (école, stade, bibliothèque...).

Principes de mixité



QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE ET BLEUE

Afin de contribuer à la biodiversité sur le secteur, il s'agira d'assurer la continuité des espaces verts en cœur de quartier, notamment en reliant les parcs existants et en complétant l'offre d'espaces publics plantés. De par son caractère continu, l'espace vert central favorisera la biodiversité et notamment la circulation de la faune locale.

Il s'agira de rechercher autant que possible un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre.

En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agréments, il s'agira de privilégier des essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation.

L'implantation de composteurs, de nichoirs, de ruches et de petits habitats pour la faune locale est encouragée.

Les canaux et filioles existants sur le site devront être préservés et valorisés dans le cadre des opérations d'aménagement.

CONFORT CLIMATIQUE

Sur les espaces extérieurs, privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbains :

- rechercher l'équilibre minéral / végétal notamment en végétalisant et en réduisant au maximum les espaces minéralisés ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre, notamment en cœurs d'îlots ;
- privilégier les matériaux et les revêtements de couleur claire, à fort albédo avec une émissivité élevée, en évitant les phénomènes d'éblouissement ;

- favoriser l'ombrage des espaces extérieurs par la végétalisation notamment ;
- préserver les haies ou reconstituer un système de haies brise-vent afin de limiter les effets du Mistral ;
- rechercher une implantation des bâtiments permettant de favoriser l'ensoleillement de chaque logement. La réflexion devra notamment porter sur les hauteurs et le recul des bâtiments les uns par rapport aux autres afin de limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins.

PRÉVENTION DES NUISANCES

Une attention particulière devra être portée à la gestion des vis-à-vis dans chaque projet et en particulier pour les opérations situées à proximité d'habitations existantes et pour les opérations de logements.

En lien avec la proximité du faisceau ferroviaire, les secteurs d'habitation sont situés en retrait, derrière une bande végétale et/ou des bâtis d'activités qui assurent un filtre acoustique.

Les projets devront proposer des principes d'aménagement et de constructions permettant d'assurer la résilience du territoire et de limiter la vulnérabilité du secteur.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Pour toute construction, la recherche d'une performance énergétique est encouragée au regard de quatre caractéristiques :

- l'enveloppe du bâtiment (isolation, confort d'été...);
- Le potentiel d'énergie renouvelable ;
- l'impact environnemental positif ;
- la pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables devra faire l'objet d'une insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

INTÉGRATION DU STATIONNEMENT

Les objectifs sur ce secteur sont de donner sa juste place à la voiture (notamment visuellement), de privilégier la création d'espaces verts et de limiter l'imperméabilisation des sols.

À l'échelle du quartier de la gare :

- la mutualisation du stationnement est à privilégier au sein d'une opération ou entre plusieurs opérations ;
- Le stationnement des bâtiments d'habitat collectif devra, de manière privilégiée, être intégré en sous-sol semi-enterré sauf sur les terrains concernés par une servitude l'interdisant ;
- L'utilisation de revêtements perméables et drainants est à privilégier pour l'aménagement du stationnement qui n'est pas intégré dans un volume construit ;
- Les aménagements devront prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles. Une attention particulière devra être apportée au choix des matériaux. Les locaux de stationnement des cycles devront être pensés en lien avec le végétal et les matériaux naturels sont recommandés, tels que le bois.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Ce secteur est desservi par une offre bus ainsi que par le TER via la gare d'Avignon Montfavet.

Un pôle d'échanges BUS - train - vélo sera réalisé afin de privilégier le développement des transports en commun et le rabattement vélo et piéton vers la gare

Des liaisons cyclables seront développées vers la gare sur les différents axes, soit via des bandes et pistes cyclables, soit par l'aménagement de voies partagées.

Une offre de service et de stationnement cycles sécurisé est prévue sur le PEM.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DESSERTE VIAIRE ET MODES DOUX

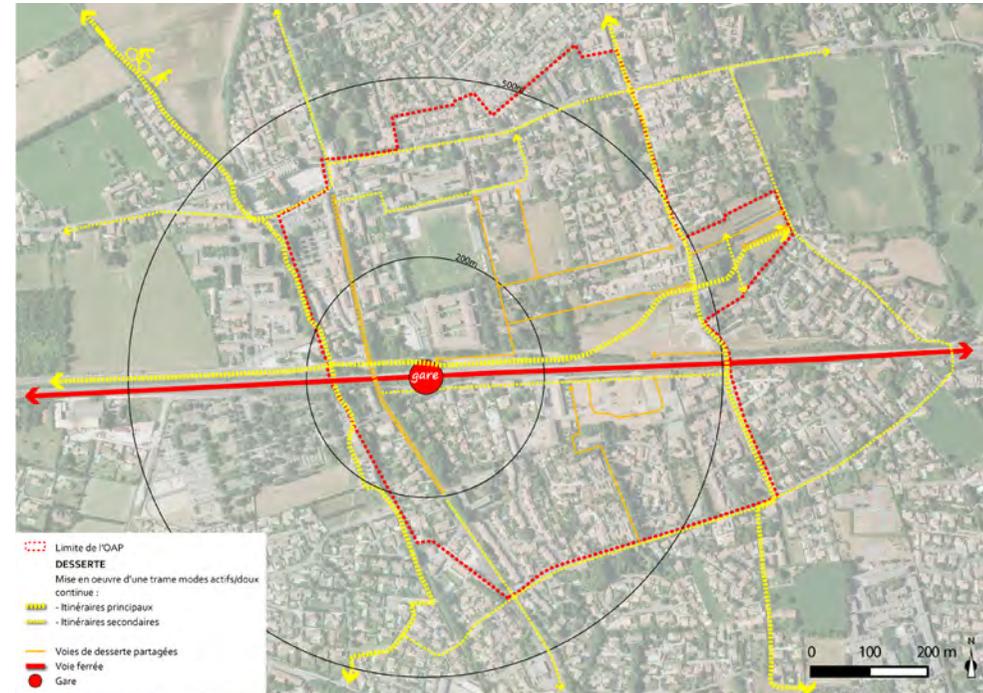
Dans un objectif d'apaisement du secteur et de valorisation des modes actifs, le nombre de voies de circulation sera réduit au bénéfice des liaisons piétonnes, prenant place notamment au sein du parc central, épine dorsale Est/Ouest du secteur.

Une hiérarchisation des voies sera recherchée avec 3 types de voiries :

- les voies de circulation principales, existantes : cours Cardinal Bertrand, avenue des vertes rives, qui seront pacifiées dans leur traversée du centre-ville ;
- les voies de desserte internes et «chemins», partagés entre les différents modes de déplacement ;
- Les voies dédiées aux modes actifs

L'accent sera mis sur le caractère apaisé de l'ensemble des voies de desserte. Rappelant le caractère de chemins agricoles présents à proximité, un travail sur le revêtement, le dimensionnement de la voie et la limitation de la vitesse est attendu.

Principes de desserte



ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Une procédure de création de ZAC a été lancée en septembre 2022. Grâce au partenariat avec l'Établissement Public Foncier engagé dès 2017, le niveau de maîtrise foncière de la ZAC est important et va faciliter une mise en œuvre opérationnelle dès fin 2024 / début 2025.

La priorité sera de réaliser les programmes situés en cœur de quartier à l'est du stade en lien avec toute la requalification des espaces publics autour de la mairie, du boulevard des écoles et du futur PEM.

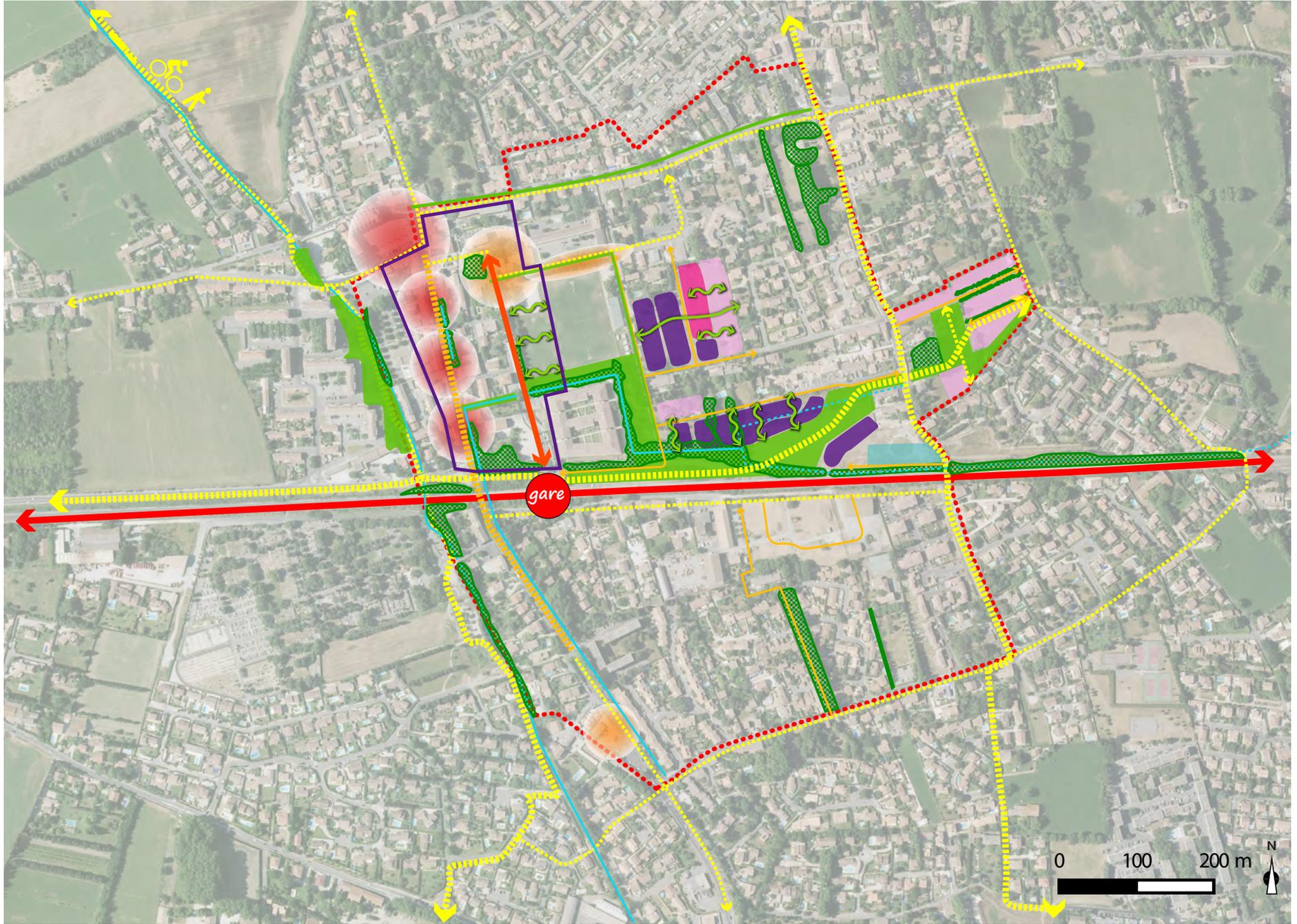
Puis, le quartier se développera vers le sud en intégrant l'aménagement de la coulée paysagère en interface avec la voie ferrée.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée à sa conduite sous la forme d'une opération d'ensemble. Les temporalités d'urbanisation sont indicatives et sont susceptibles de s'adapter à la réalité opérationnelle.

Exemple d'aménagement de voie apaisée, Chemin de Saint-Henry à Avignon



Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



 Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Principes de vocations et de gradation des hauteurs :

 Densification du coeur de village - R+2 + att
Secteur à dominante habitat, avec gradation des hauteurs bâties :

 - R+2 à R+3 + attique

 - R+1 à R+2

 - R+1

Implantation d'activités, commerces et d'équipements à privilégier sur les secteurs :

 - de centralité d'échelle communale et/ou d'agglomération

 - de centralités locales

 - à dominante économique

Principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère

 Principe d'axe structurant entre la gare et la mairie annexe

 Principe de percées visuelles

Principes de traitement des espaces extérieurs

 Trame verte centrale (parcours de l'eau à valoriser à l'intérieur des espaces verts)

 Principe de conservation des haies ayant un intérêt paysager et dont l'état sanitaire le permet

 Canaux et filioles à préserver et valoriser

 Boisements à préserver et valoriser ou à créer

DESSERTE

Mise en oeuvre d'une trame modes actifs/doux continue :

 - Itinéraires principaux

 - Itinéraires secondaires

 Voies de desserte internes, partagées et apaisées

 Gare

 Faisceau ferroviaire