

DOSSIER DE PRESSE

PLAN LOCAL D'URBANISME
DERNIERE PHASE DE CONCERTATION

Mercredi 16 JUIN 2021

Le projet de nouveau Plan Local d'Urbanisme que nous vous proposons aujourd'hui est le fruit de cinq années d'un travail collaboratif intense, attentif aux attentes des Avignonnaises et Avignonnais largement exprimées lors de la période de consultation. Il traduit notre volonté d'accompagner efficacement les porteurs de projet, grâce à



des règles plus simples et plus lisibles, pour construire ou aménager les éléments de la ville de demain.

Il valorise, au-delà du centre historique, les patrimoines naturels et bâtis qui nous ont été transmis et dont nous sommes aujourd'hui les garants ; il permet à la ville de se réinventer sur elle-même, de se moderniser dans une nouvelle qualité d'habiter, de travailler, de partager.

Enfin, ce nouveau PLU forge des leviers qui feront d'Avignon une ville plus accueillante et attractive, plus consciente de ses atouts et de ses identités, et prépare notre ville aux défis environnementaux et de développement que nous devons relever ensemble.

Cécile Helle
Maire d'Avignon

Paul-Roger GONTARD
Adjoint au Maire d'Avignon
Délégué au développement territorial et urbain,
et aux grands projets

LE PLU : UN PROJET DE TERRITOIRE

La ville d'Avignon entre dans la dernière ligne droite de l'élaboration de son nouveau Plan Local d'Urbanisme. Cette étape est marquée par une dernière concertation citoyenne, puis, à la fin de l'année, sa validation officielle en conseil municipal.

PLU

C'EST QUOI ?

Mais qu'est-ce que c'est exactement le PLU ?

Le PLU est un document qui nous concerne tous : il concrétise pour les 10 années à venir les grandes orientations en termes d'aménagement du territoire et de modes de vie.

C'est un cadre global, une feuille de route qui formalise et met en cohérence les politiques publiques et les projets menés par la collectivité.

C'est sur la base des règles définies par le PLU que sont acceptés ou refusés les permis de construire et les autorisations d'urbanisme, faisant de ce règlement un outil au service de l'amélioration du cadre de vie des Avignonnais.

Mais alors pourquoi proposer un nouveau PLU ?

Le PLU actuel est devenu obsolète et ne répond plus aux enjeux actuels, tant démographiques qu'environnementaux. La ville d'Avignon souhaite à la fois exprimer et mettre en œuvre un nouveau projet politique, un projet de territoire, et se mettre en compatibilité avec les dernières évolutions législatives et orientations supra-communales.

Enfin, ce nouveau document répond mieux aux attentes des habitants sur la question des logements, des activités de la protection de l'environnement, des terres agricoles, du patrimoine et de la santé.

Il permet une meilleure traduction des projets, à toutes les échelles : du territoire communal aux quartiers et jusqu'à l'unité foncière grâce à un règlement plus simple, plus clair et plus facilement compréhensible par les Avignonnais.

Le PLU ainsi modernisé permet de redonner du sens au règlement, et de passer d'un urbanisme purement règlementaire à un urbanisme porteur de projets.

Grace aux différentes étapes de concertation préalable, ayant permis de recueillir l'avis des Avignonnais, ce PLU modernisé prend en compte les aspirations de chacun à une ville plus harmonieuse, qui valorise le cadre de vie et le vivre ensemble, et intègre tous les enjeux modernes pour une ville plus durable et soucieuse de l'environnement.

Ainsi, le Projet D'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce angulaire du PLU, définit des orientations générales pour répondre aux quatre grands défis auxquels Avignon devra faire face avant 2030 :

- **1 Renforcer l'attractivité et le rayonnement d'Avignon : S'affirmer comme centralité du delta rhodanien**
- **2 Avignon dans une nouvelle dynamique urbaine : conjuguer héritage et invention de la ville de demain**
- **3 Réussir la transition urbaine en s'appuyant sur les richesses naturelles et les ressources d'Avignon : Vers une ville méditerranéenne durable**
- **4 Construire une ville apaisée et des proximités**

La révision du PLU entre dans sa dernière phase, après plusieurs années de travail minutieux et de consultations du public, pour définir les règles d'aménagement des 10 prochaines années pour tous les Avignonnais. Jusqu'en Septembre, consultez le projet de PLU dans vos mairies de quartier et exprimez votre avis sur la plateforme "jeparticipe.avignon.fr"



LA VILLE MÉDITERRANÉENNE DURABLE

Une grande partie de l'identité et de la singularité d'Avignon réside dans ses paysages, en particulier dans ses espaces agricoles et naturels. Pour les préserver et les renforcer, notre ville se dote d'un nouveau PLU et d'outils spécifiques qui traduisent la volonté municipale de devenir un modèle de "ville méditerranéenne durable".

Ce nouveau PLU va permettre l'identification, la conservation et la restauration d'une trame verte (composée des espaces naturels et agricoles, parcs et jardins) et bleue (nos sorgues et canaux) dans la ville d'aujourd'hui, et celle de demain. Nous renforcerons ainsi la présence de la nature dans notre cadre de vie.

D'une manière générale, il s'agit de favoriser la végétalisation des rues, parcs et places, ainsi que des bâtiments publics et privés ainsi que leurs abords, pour développer les îlots de fraîcheur, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité.

Quelles sont les nouvelles spécificités apportées par le PLU ?

1 Coefficient de Biotope par Surface.

Le nouveau PLU introduit la notion de "Coefficient de biotope par surface".

Cet outil innovant a été choisi pour inciter à la création et à la conservation d'espaces verts ainsi qu'à la plantation d'arbres, avec deux objectifs principaux : favoriser la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées sur le lieu de la construction. Elle peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, toitures ou façades végétalisées ...

2 La préservation des zones Agricoles

Les espaces agricoles et naturels constituent un patrimoine majeur de la commune, tels que l'île de la Barthelasse, la ceinture verte, ou encore les foins de Montfavet. Le nouveau PLU vise à maintenir la biodiversité au sein de ces zones, à limiter leur imperméabilisation, ainsi qu'à favoriser la circulation de la faune et de la flore tout en maintenant leur vocation agricole.

3 La protection du patrimoine végétal et des canaux d'irrigation

La ville d'Avignon possède un grand patrimoine végétal, à travers ses zones agricoles et naturelles mais aussi par divers éléments paysagers comme nos arbres ou nos jardins remarquables. Le nouveau PLU s'attachera à protéger ce patrimoine, mais aussi à développer des liaisons entre ces éléments végétaux ponctuels.

La nouvelle réglementation permet aussi une préservation et une valorisation des canaux d'irrigation : ils seront conservés au maximum et mis en valeur dans les projets urbains et dans le cadre de la gestion de l'eau, comme supports de cheminements piétons et de renforcement de la trame végétale qui leur est associée

4 Le traitement paysager des clôtures

La nouvelle réglementation porte une attention particulière aux traitements des clôtures : elles devront dorénavant, dans la grande majorité des cas, être doublée d'une haie végétale composée de plusieurs essences adaptées au climat local, nécessitant peu d'eau et non invasives. Les clôtures devront présenter des trouées permettant le passage de la petite faune, toujours dans le but de favoriser la biodiversité.

Ces nouveaux outils dont se dote le PLU permettront à notre ville de devenir un modèle de "ville méditerranéenne durable", au cadre de vie agréable et respectueux des générations à venir, dont les Avignonnais pourront être fiers.



TISSUS URBAINS ET PATRIMOINE BÂTI : AVIGNON CŒUR DU DELTA RHODANIEN

Le PLU participe à ré-affirmer Avignon comme cœur du delta Rhodanien et centre urbain rayonnant sur son large bassin de vie, en favorisant notamment une nouvelle dynamique démographique.

Afin d'accompagner l'accueil de nouveaux habitants mais aussi le phénomène de desserrement des ménages (enfants quittant le domicile familial, familles mono-parentales), le nouveau PLU d'Avignon s'inscrit dans une dynamique urbaine renouvelée : privilégiant des formes bâties diversifiées, qui permettront à la fois de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels et de renouveler l'offre d'habitat pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

Notre ville s'est composée au fil des siècles, juxtaposant aujourd'hui plusieurs entités bâties : ville cœur, faubourgs et ville en fabrication.

Pour chacune de ces entités, l'objectif de la nouvelle réglementation est de mettre en valeur le caractère patrimonial en adaptant les nouvelles constructions au contexte existant.

La préservation patrimoniale est particulièrement recherchée aux abords de l'intra-muros où l'excellence architecturale sera visée. La mise en place de nouvelles règles vise à garantir le maintien, voire le renfort de la qualité de ces zones à très haute valeur patrimoniale.

Elle l'est aussi dans la valorisation d'une histoire et d'un patrimoine extra-muros dont les Avignonnais peuvent être tout aussi fiers.

La ville cœur : une réglementation spécifique

La partie de la Ville située à l'intérieur des remparts n'est pas couverte par le règlement et le zonage du PLU. Dans ce périmètre, c'est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui s'applique et qui contient des règles plus détaillées et plus adaptées au patrimoine ancien.

Ville faubourg : une identité forte à préserver

Les faubourgs d'Avignon sont composés de quartiers principalement résidentiels qui présentent, pour la majorité d'entre eux, une valeur patrimoniale et une identité fortes appelée hier "Ville Jardin".

Dans ces quartiers, les bâtiments sont soit implantés au Nord de jardins privatifs et alignés en fond de parcelle (les faubourgs traditionnels), soit implantés au cœur de leur parcelle (les quartiers pavillonnaires plus contemporains). L'ambiance végétale que l'on retrouve au travers des jardins privatifs ou dans l'espace public participe à l'identité et la qualité de ces quartiers.

Le projet du PLU vise à préserver ces originalités et la cohérence du tissu traditionnel, tout en les densifiant le long des axes structurants menant au centre-ville.

Ainsi, on privilégiera l'orientation Sud de la façade principale pour respecter un maximum la trame parcellaire.

Rénovation urbaine quartier prioritaires : une ambition durable

La nouvelle réglementation vise également à réussir la rénovation et l'intégration urbaines des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Les orientations d'aménagement permettront de créer des percées visuelles, dégager des vues, adapter les hauteurs au contexte et offrir des espaces extérieurs aux grands ensembles, dans le but d'améliorer significativement le cadre de vie et la qualité d'habiter des habitants de ces quartiers, et dans une recherche d'une plus grande mixité.

Projets urbains exemplaires : 4 secteurs à l'honneur

Le nouveau PLU conforte par ailleurs l'urbanisation de quatre secteurs majeurs de développement urbain :

Bel-Air,

Joly-Jean,

Le quartier de la gare de Montfavet

Le quartier Courtine/Confluence

Véritables leviers du renouveau urbain d'Avignon, ces quartiers sont porteurs de fortes exigences en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. Leur aménagement sera l'occasion de créer des espaces publics généreux, organisés autour de point centraux et d'améliorer les liaisons avec les tissus bâtis et les espaces naturels environnants, contribuant au maillage de la ville et à l'amélioration du cadre de vie.

Protection des bâtis remarquables : des règles pour les préserver

Enfin, la ville d'Avignon présente un patrimoine bâti remarquable qu'il convient de mieux préserver. Le nouveau PLU met ainsi l'accent sur leur protection : environ 300 bâtis seront identifiés. Ils illustrent l'histoire urbaine et rurale de notre territoire : styles architecturaux art déco et art nouveau des faubourgs, patrimoine architectural provençal en ville ou dans les zones agricoles, patrimoine architectural contemporain.

Chaque catégorie de style fait l'objet d'une fiche descriptive annexée au PLU pour aider à identifier et protéger ce patrimoine qui participe à la beauté de notre ville et à son intérêt historique et touristique. Ainsi, le nouveau PLU interdit désormais la démolition de ces constructions remarquables.

4 DÉFIS POUR

améliorer

LE CADRE DE VIE
DE TOUS LES AVIGNONNAIS

OAP, ZONAGE ET RÈGLEMENT

Le nouveau PLU poursuit un objectif primordial : redonner du sens à la règle qui s'impose à tous et passer d'un urbanisme normatif à un urbanisme de projet.

Il traduit concrètement les objectifs politiques définis par les élus dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour les dix prochaines années.

Pour cela, le PLU dispose d'un règlement écrit et d'un règlement graphique composé de cartes. Il utilise aussi plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui se concentrent sur certains secteurs de la ville ou sur des thématiques transversales.

Le règlement graphique (le zonage)

Le nouveau zonage du PLU a été construit pour prendre en compte la spécificité de chaque quartier, en étant le plus cohérent possible avec les différents tissus urbains de la ville.

On y trouve :

- **Les zones d'habitat constitué**
- **Ce sont les zones d'habitat qui font la ville d'aujourd'hui : le tour des remparts, le centre ancien de Montfavet, les secteurs de faubourgs, les grands ensembles et les quartiers pavillonnaires.**
- **Les zones de transitions**
- **Ce sont les zones aux tissus hétérogènes, les quartiers marqués par des densités variables et constitués sans véritable cohérence**
- **Les Zones économiques : ce sont les différentes zones d'activités commerciales et économiques telles que Courtine, Fontcouverte ou la zone commerciale de la Cristole.**
- **Les grands pôles d'activités et d'équipements : Agroparc, le pôle hospitalier, la gare TGV**
- **Les équipements/infrastructures : L'aéroport, le domaine de la CNR, les emprises et installations de la gare TGV, les parkings-relais, les espaces verts publics et parcs urbains, les équipements et installations sportives**
- **Les zones agricoles et naturelles : elles comportent différents degrés de protection au regard des enjeux écologiques, paysagers, de la ressource en eau...**

Le PLU modernisé tend vers un équilibre pour partager équitablement et pour moitié la ville entre espaces construits ou à urbaniser, et zones naturelles ou agricoles.

Le règlement écrit

Pour chacune de ces zones le règlement écrit définit des règles spécifiques et locales, applicables aux constructions, usages et activités de chaque lieu et définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire.

Pour être plus simple à comprendre et pour mettre en œuvre un urbanisme de projet, le règlement a été réorganisé, illustré et divisé pour :

- 1 Connaître la nature des activités autorisées dans les constructions et les espaces non-bâti (habiter, travailler, se détendre)
- 2 Connaître le volume autorisé pour chaque construction et son implantation dans la parcelle en fonction du quartier et de son environnement immédiat
- 3 Favoriser la biodiversité et la nature en ville en incitant à trouver des équilibres sur chaque parcelle entre espaces construits et non-bâti.
- 4 Promouvoir une qualité architecturale et urbaine, environnementale et paysagère

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Enfin, Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent affiner les principes d'aménagement sur les secteurs stratégiques. Ce sont les OAP sectorielles. Ces OAP indiquent une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies initialement est respecté. Elles sont utilisées de manière complémentaire au règlement.

Il existe 9 secteurs de projets urbains stratégiques pour la ville qui sont concernés par une OAP :

- L'îlot Souvet**
- Saint-Michel**
- L'avenue Pierre Semard**
- L'entrée ville Sud-Est**
- Le quartier Bel-air/La Cristole**
- Joly-Jean/Rocade Sud**
- Avignon confluence**
- Quartier de Gare Montfavet**
- La Technopole.**

Au sein de ces secteurs OAP, certains principes d'aménagements relatifs aux projets futurs devront être intégrés : les principes de gradation des hauteurs de bâti, les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la programmation du secteur (habitat, commerces, activités), les principes de traitement des espaces extérieurs et enfin les modes de transports et de desserte.

Il existe également une OAP thématique sur les modes actifs. Cette OAP vise à favoriser, encourager et simplifier les modes de déplacements doux tels que la marche et le vélo.

Ainsi bâtir, rénover, améliorer un immeuble devra se faire après avoir obtenu une autorisation préalable par les services de la ville, dans un principe de conformité avec le règlement écrit et graphique et dans un principe de compatibilité avec les OAP. Cela signifie que l'autorisation qui sera délivrée ne pourra pas s'écarter de ce qui est indiqué dans le règlement écrit et graphique mais pourra être adaptée à la marge concernant ce qui est indiqué dans l'OAP.

Le respect de ces règles garantira la construction d'une ville équilibrée, dynamique et durable, et aidera les porteurs de projets à réaliser efficacement leurs ambitions.

AVIGNON
Ville d'exception