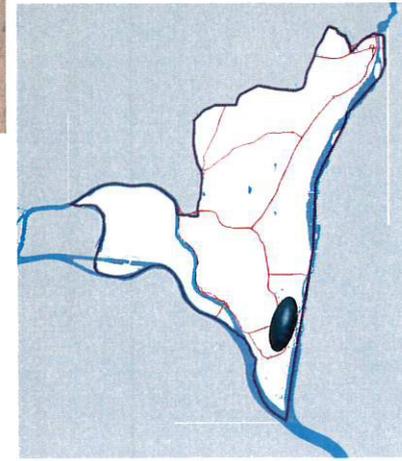
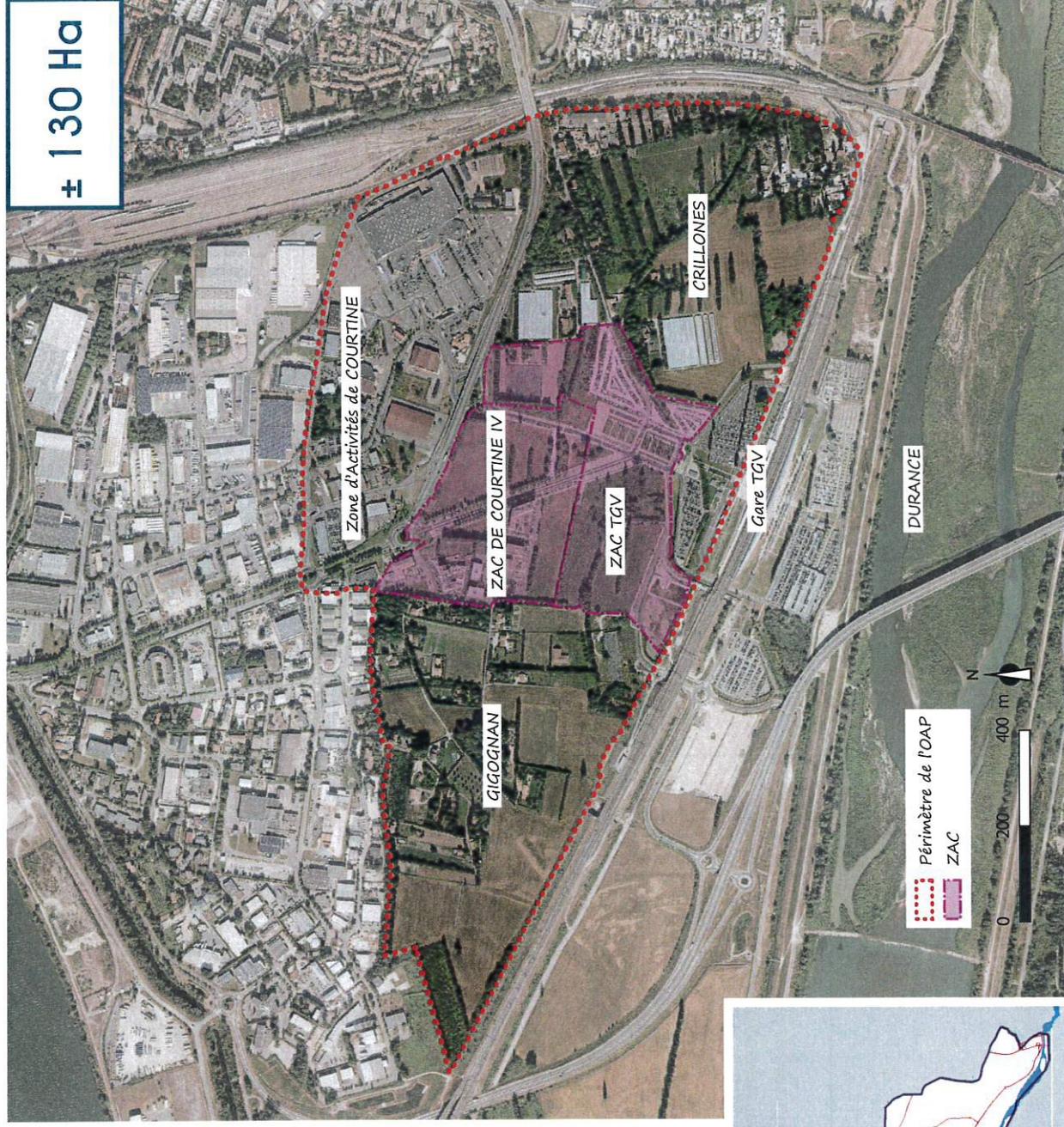


Confluence- OAP sectorielle

LOCALISATION

Ce site est situé stratégiquement à proximité immédiate de la gare TGV et à moins de 3 km du centre-ville d'Avignon.

Il s'inscrit dans un cadre paysager exceptionnel à la Confluence du Rhône et de la Durance.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Ce secteur d'OAP est situé sur les zones UPg, 2AUp et UE.

Il est concerné par le risque inondation.

Les secteurs Gigognan et Crillones ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'une fois la digue de la Durance qualifiée résistante à l'aléa de référence (RAR).

Ces deux secteurs sont également concernés, en partie, par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Des prescriptions relatives à sa prise en compte sont édictées au sein des dispositions générales du règlement (*g. Marges de reculs*).

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Ce secteur recouvre une surface d'environ 130 hectares et est constitué par :

- au Nord, une partie de la zone d'activités de Courtine qui accueille des commerces et activités et qui renvoie une image dégradée depuis la rocade (absence d'ordonnement, architecture banale, faible qualité paysagère...);
- au Sud le futur quartier d'Avignon Confluence avec :
 - au centre, les ZAC TGV et de Courtine IV, créées respectivement par le Conseil Communautaire de l'agglomération en date du 30/11/2007 et par délibération du 19/01/1990 par la ville. Ces ZAC sont partiellement urbanisées ;
 - à l'Ouest, le secteur de Gigognan occupé majoritairement par des parcelles agricoles au sein d'un tissu partiellement urbanisé ;
 - à l'Est, le secteur de Crillones occupé majoritairement par des parcelles agricoles au sein d'un tissu partiellement urbanisé.

ENJEUX

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

- **de créer une nouvelle centralité d'échelle d'agglomération, en complémentarité avec l'intra-muros ;**
- **d'assurer une continuité entre les différentes entités urbaines et paysagères :**
 - gare TGV, bords de la Durance et futur parc de la Confluence, quartier d'Avignon Confluence, zone d'activités de Courtine et centre-ville ;
- **de (re)créer une façade urbaine qualitative le long de la rocade et du futur axe civique ;**
- **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 paysagère support des modes actifs ;
- **de préserver et valoriser le patrimoine paysager et de créer une «ville-jardin» ;**
- **d'inventer la ville de demain avec une réelle ambition environnementale et énergétique ;**
- **de prendre en compte le risque inondation et ruissellement afin d'assurer la résilience du projet face à ces risques ;**
- **de prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures (voies ferrées et rocade Charles de Gaulle).**

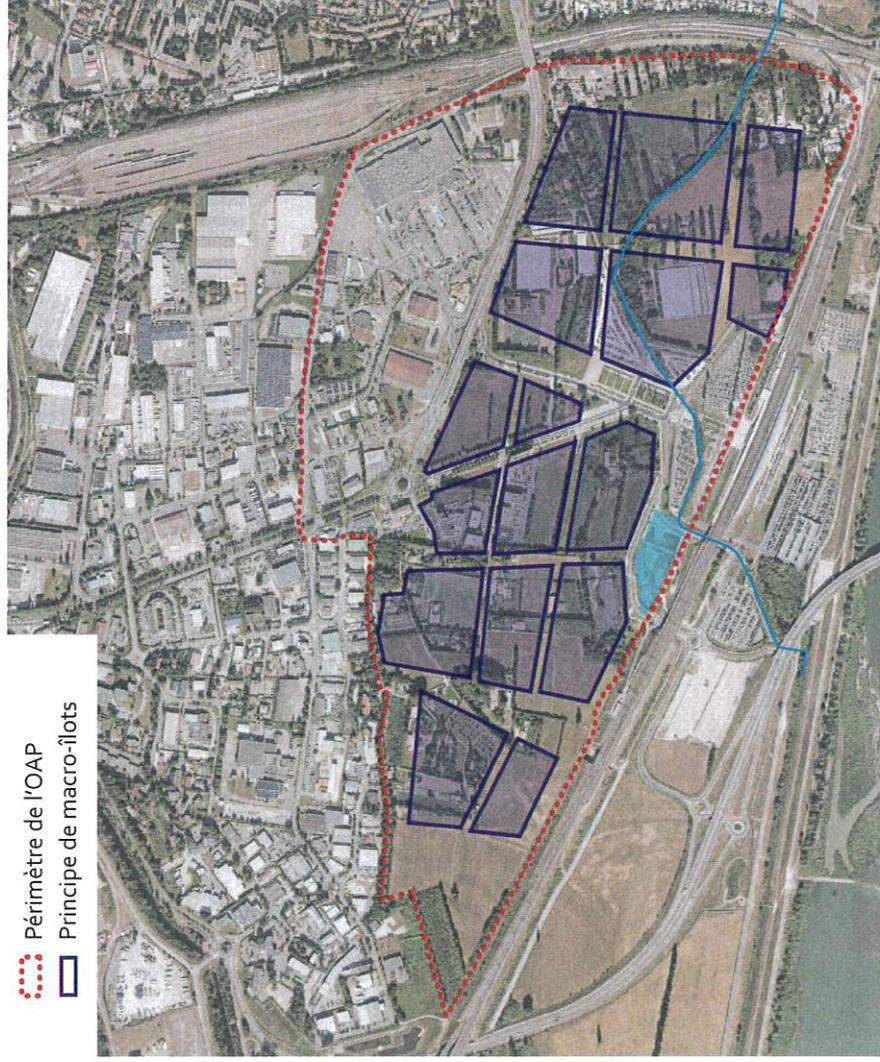
QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le quartier d'Avignon Confluence sera structuré en macro-îlots.

La conception urbaine en macro-îlot permet d'organiser ce morceau de ville en développant des quartiers à l'intérieur du quartier. Chaque îlot offrira une mixité fonctionnelle, sociale et architecturale pour faire ville et permettre la mutualisation des équipements.

Principe de découpage en macro-îlots

- Périmètre de l'OAP
- ▭ Principe de macro-îlots



HAUTEUR

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine :

- Au niveau de la zone d'activités de Courfline : les hauteurs seront comprises entre 6 et 15 mètres (R+1 et R+4) et entre 6 et 21 mètres le long de la rocade (R+1 à R+6) ;
- Au niveau du projet d'Avignon Confluence : les hauteurs seront comprises entre 9 et 24 m (R+2 à R+7).

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

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS ET ORIENTATION DES FAÇADES

Afin de composer une façade urbaine le long de la rocade Charles de Gaulle et de l'axe civique :

- les bâtiments seront ordonnancés les uns par rapport aux autres ;
- les nouveaux bâtiments devront présenter une façade animée le long de ces deux axes (ouvertures, accès, enseignes intégrées à la façade...). Un traitement différencié (ouvertures plus petites...) des façades situées au Sud de la rocade, et donc orientées Nord, est cependant possible dès lors qu'il permet de répondre à des exigences de performances énergétiques.

Pour les nouvelles constructions de logements :

Les bâtiments devront être implantés de manière à :

- minimiser l'ombre portée sur les bâtiments voisins ;
- minimiser les vis-à-vis par rapport aux bâtiments voisins.

L'implantation des bâtiments et l'orientation des façades devront permettre un ensoleillement optimal des pièces de vie.

Les logements seront prioritairement traversants ou avec une double-orientation. Si certains logements ne peuvent être que mono-orientés, on évitera absolument l'orientation Nord.

ESPACES EXTÉRIEURS

On distingue 4 types d'aménagements paysagers :

- l'axe civique, colonne vertébrale du projet, qui sera traité comme un grand parc linéaire ;
- des voies et rues parcs, orientées sur un axe Nord-Sud, viendront rythmer régulièrement la structure urbaine du quartier ;
- l'ensemble des autres voiries fera l'objet d'un accompagnement paysager ;
- des espaces paysagers, aux usages divers, viendront s'implanter en périphérie du quartier et au cœur des macro-îlots.

Espaces extérieurs au niveau des macro-îlots :

Les espaces extérieurs de chaque îlot seront conçus de façon à constituer un îlot de fraîcheur propice à la vie de quartier. Le végétal se déploiera au sol, au-dessus des parkings, sur des terrasses jardins.

Des espaces collectifs seront implantés en cœur des macro-îlots et bénéficieront ainsi d'un caractère plus intime que les espaces publics longeant les voies circulées. Ces espaces devront se voir attribuer des usages (espaces de jeux, potagers, parvis d'un équipement...) et permettre l'instauration de pratiques communes des habitants.

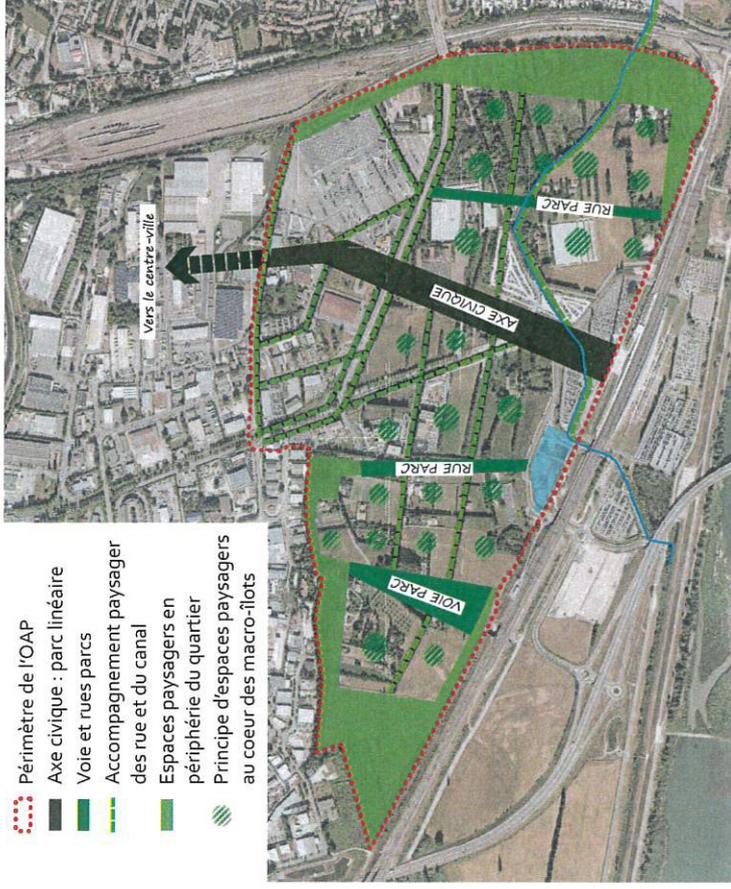
Le traitement des espaces extérieurs permettra de gérer les eaux pluviales et de limiter la vulnérabilité du quartier au risque inondation grâce à la création de noues et de jardins en creux.

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 écologique 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.

Principes de traitement des espaces publics

- Périmètre de l'OAP
- Axe civique : parc linéaire
- Voie et rues parcs
- Accompagnement paysager des rue et du canal
- Espaces paysagers en périphérie du quartier
- Principe d'espaces paysagers au cœur des macro-îlots



MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

ZA de Courtine :

Le Nord du secteur accueillera des activités.

Avignon Confluence :

Une mixité fonctionnelle et sociale sera recherchée à l'échelle du projet d'Avignon Confluence avec, notamment, l'implantation :

- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de commerces et activités de service ;
- de bureaux ;
- de logements ;
- d'hébergements touristiques.

Le long de l'avenue de la Gare et du boulevard Pierre Boule, les RDC devront être animés et accueillir des activités, commerces et/ou équipements.

Ce secteur a une capacité d'accueil d'environ 2500 nouveaux logements dont un minimum de 80% en collectif, semi-collectif ou individuel superposé. Environ 10% de logements locatifs sociaux seront créés à l'échelle de l'opération Avignon Confluence à la fin de l'opération (ce pourcentage ne s'applique pas opération par opération, mais à l'échelle du futur quartier).

TRAITEMENT DES FAÇADES

Il est demandé une écriture architecturale simple, sans artifice. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les façades devront être traitées de manière qualitative.

Le traitement des façades sera varié et adapté à la destination qui s'y rattache (habitation, bureaux, activités...). Des façades ouvertes et traitées en transparence au niveau des rez-de-chaussée, seront à privilégier le long des rues publiques.

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...).

TRAITEMENT DES TOITURES

Les toitures non accessibles accueilleront des panneaux photovoltaïques ou seront végétalisées. L'ensemble des toitures fera l'objet d'un traitement soigné. Les toitures des bâtiments, dont la hauteur est la moins élevée, devront être particulièrement travaillées.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

TRAME VERTE ET BLEUE

Les aménagements paysagers devront mixer les différentes strates végétales (herbacées, arbustives, arborées). Les palettes végétales devront être composées d'essences adaptées au climat et nécessitant peu d'entretien (arrosage, taille ou élagage).

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.

Une attention particulière sera portée à la présence de zones humides de manière à éviter toute atteinte.

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 coeurs 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.

De plus, les rues parcs, orientées dans le sens des vents dominants (Nord-Sud), viendront rythmer le quartier. Le Mistral, en empruntant ces rues, agira comme un climatiseur naturel par la combinaison de l'action de l'air avec celle de l'humidité générée par la végétation.

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

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 les voies ferrées et la rocade Charles de Gaulle (sonores et pollution de l'air) devront être prises en compte lors de la construction des futures opérations situées à proximité de cette dernière. L'implantation des bâtiments, leur orientation, les matériaux utilisés... devront permettre de limiter ces nuisances.

PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le quartier d'Avignon Confluence se situe dans une zone exposée au risque naturel d'inondation par les crues du Rhône et de la Durance. L'objectif est de créer un quartier démonstrateur en matière de prise en compte du risque inondation.

Ainsi, les projets devront :

- 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.

Les eaux de chaussées seront récupérées via un système d'assainissement classique connecté à un bassin de rétention. Les eaux de trottoirs et des cheminements pour les modes actifs seront

renvoyées vers les espaces verts et infiltrés. En cas de saturation, l'eau débordera sur la chaussée pour rejoindre le réseau d'assainissement. Les eaux pluviales des macro-îlots seront infiltrées à la parcelle via les espaces verts et matériaux de sols perméables.

Ainsi, le paysage des différents macro-îlots reposera sur des noues et jardins en creux, qui en plus d'apporter de la fraîcheur et d'agir comme des climatiseurs naturels, permettront de gérer les eaux pluviales et de limiter la vulnérabilité du secteur au risque inondation. Ces noues et jardins serviront à la fois d'espaces appropriables par les habitants et d'équipements hydrauliques par infiltration pour le pluvial et de réservoir pour la rétention des crues.

En effet, les coeurs d'îlots sont pensés comme des espaces publics inondables en cas de crues.

La pointe Ouest du secteur de Gigognan est soumise à un aléa inondation plus important que le reste du quartier. Elle sera donc principalement dédiée à des espaces paysagers.

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

Au niveau des ZAC TGV et Courtime IV et des secteurs de Crillonnes et Gigognan :

L'objectif sur ces secteurs est de créer une «ville jardin» et ainsi de redonner à la voiture sa juste place (en limitant notamment son impact visuel sur et depuis l'espace public).

Le stationnement privé et visiteur sera implanté en dehors de l'espace public. Il sera géré en partie sur les parcelles privées, dans des parkings couverts aménagés au premier niveau de chaque bâtiment. Des parkings silos permettront d'accueillir un complément de stationnement privé, le stationnement des visiteurs et des services associés aux déplacements et liés à la vie du quartier (conciergerie, parkings vélos...).

Les accès aux différents parkings devront se faire depuis l'extérieur des macro-îlots. Les accès piétons aux coeurs d'îlots seront dissociés des entrées charretières afin de réduire les conflits d'usages et de sécuriser les flux piétons.

Les zones de stationnement seront traitées de manière paysagère et donneront une place prépondérante à la végétation. Les toitures et les dalles des différents parkings seront traitées en toiture-terrasse. Ces espaces constitueront une 5ème façade des bâtiments visibles depuis les bâtiments les plus hauts. Leur aménagement devra ainsi faire l'objet d'une attention particulière.

Les parkings enterrés collectifs sont admis, cependant afin de prévenir les risques liés aux inondations, ces derniers :

- ne pourront pas être implantés à plus d'un mètre en dessous du niveau de la rue;
- devront être réalisés en revêtement perméable.

LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est situé à proximité immédiate de la gare d'Avignon TGV. Il est également desservi par plusieurs lignes de bus.

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

DESSERTE VIAIRE ET MODES ACTIFS

Le secteur sera desservi par deux axes structurants : la rocade Charles de Gaulle au Nord et une future voie au Sud. Ces deux axes seront reliés par l'axe civique, colonne vertébrale du quartier qui sera support de modes actifs et de transports en commun. À long terme, cet axe civique s'étendra jusqu'au centre-ville.

En complément de ces 3 axes, le quartier sera irrigué par un maillage hiérarchisé de voiries : voies de desserte / maillage interne / voies modes actifs de desserte des îlots.

Chaque voirie sera traitée comme un espace public apaisé et sécurisé où les modes actifs côtoieront les voitures dans un cadre fortement végétalisé.

La circulation dans les macro-îlots sera uniquement dédiée aux piétons et aux cycles. Seuls des accès techniques et de secours seront prévus pour les véhicules. Des venelles viendront relier les différents espaces collectifs implantés en cœur des macro-îlots.

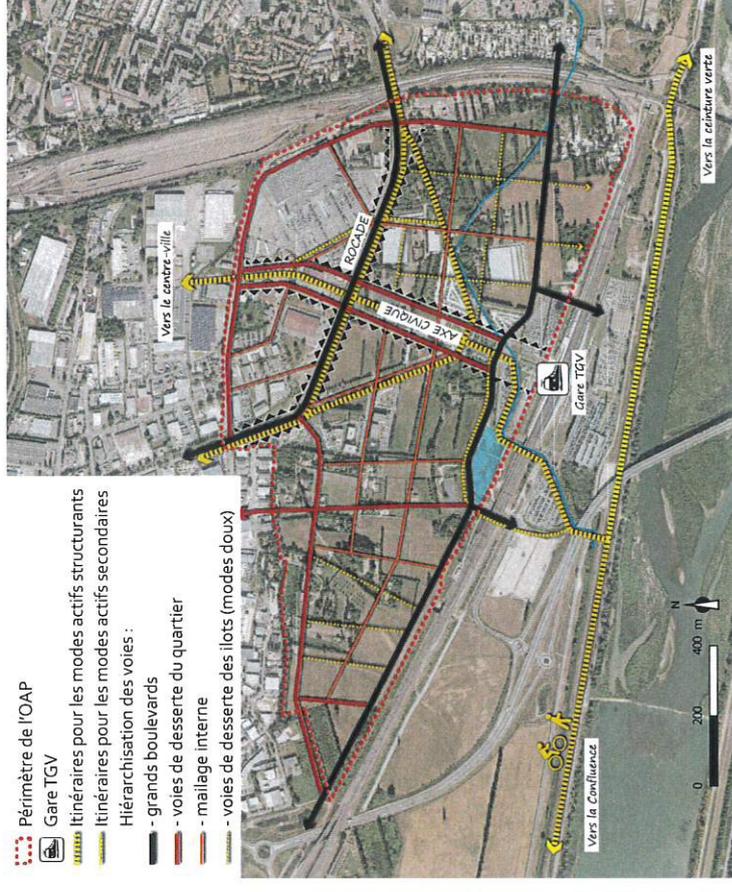
ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La priorité consiste à finaliser l'aménagement et la commercialisation du cœur de quartier classé en UPG et couvert par 2 ZAC opérationnelles. D'ici 2026, les deux macrolots situés en vis-à-vis de la gare TGV de part et d'autre de l'axe civique devraient être en cours de livraison. Puis ce sont les terrains en bordure de rocade qui seront commercialisés, en lien avec le projet d'abaissement et de requalification en boulevard urbain de cet axe.

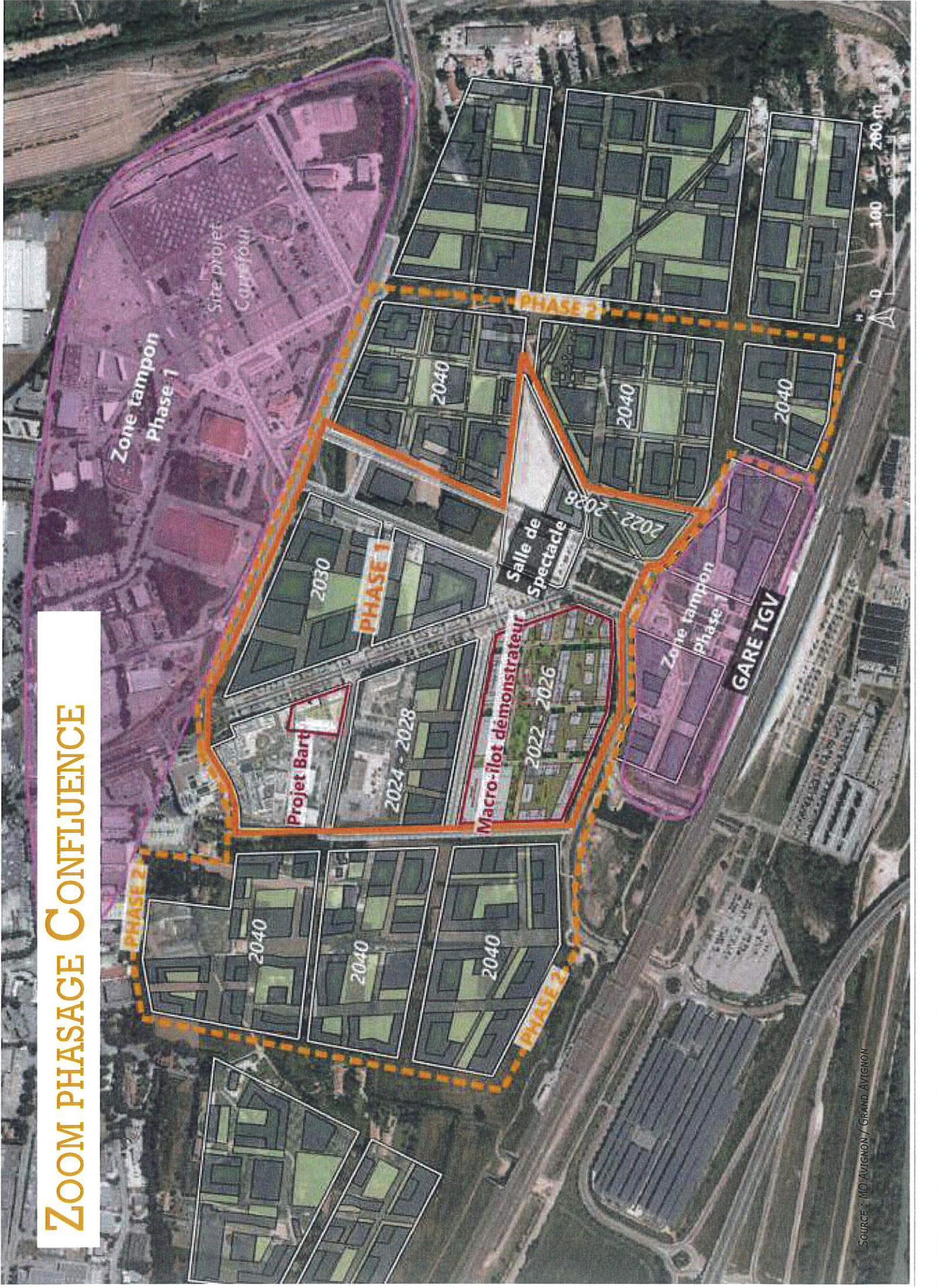
L'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUP (Crillones et Gigognan) est envisagée à l'horizon 2029/2030. Les temporalités d'urbanisation sont indicatives et sont susceptibles de s'adapter à la réalité opérationnelle.

Principes de desserte

-  Périmètre de l'OAP
-  Gare TGV
-  Itinéraires pour les modes actifs structurants
-  Itinéraires pour les modes actifs secondaires
- Hierarchisation des voies :**
 -  - grands boulevards
 -  - voies de desserte du quartier
 -  - maillage interne
 -  - voies de desserte des îlots (modes doux)



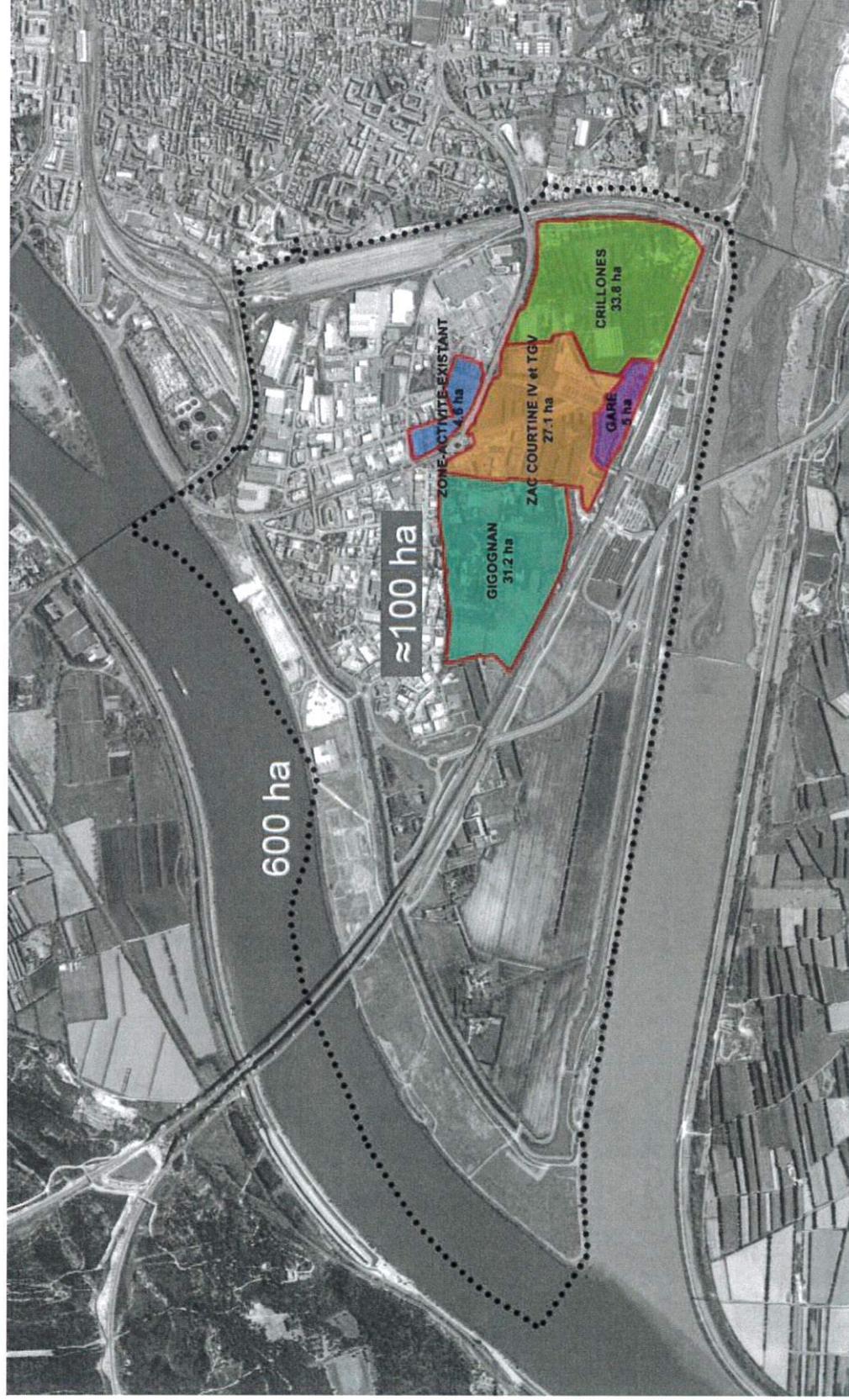
ZOOM PHASAGE CONFLUENCE



Avignon Confluences – Déclassement chemin de Gigognan

| 24/05/2024

Le projet urbain : un projet d'ensemble



Le projet urbain : OAP PLU approuvé en 2023

NB : le projet pensé en 2018 avec l'architecte Joan BUSQUETS est amené à évoluer pour mieux prendre en compte « le déjà là » et notamment le patrimoine végétal et bâti.

Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



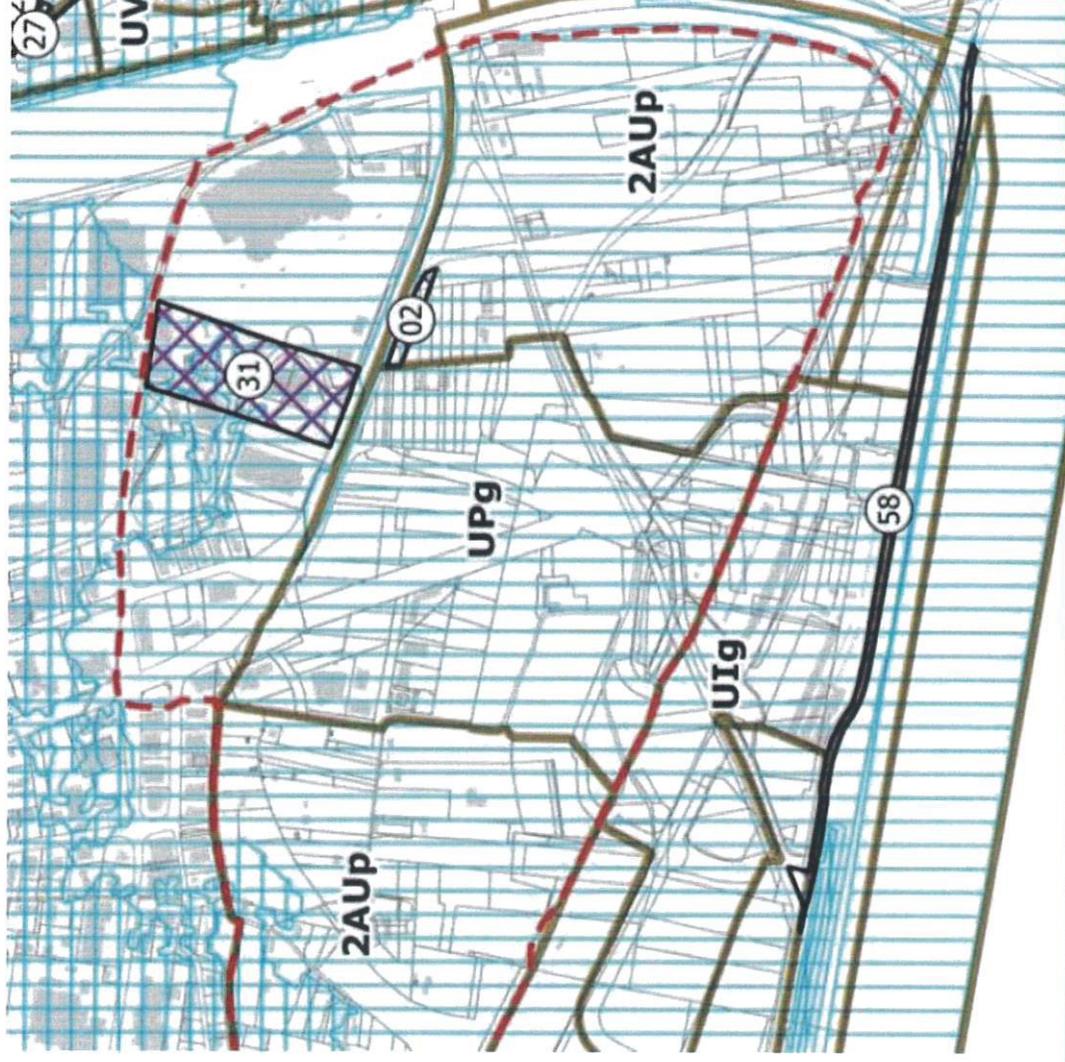
Le projet urbain : Zonage du PLU approuvé en 2023

La zone UPg est aujourd'hui opérationnelle. Des permis de construire peuvent y être déposés.

Le Grand Avignon a une maîtrise foncière de ce périmètre UPg.

Les zones 2AUp sont des zones d'urbanisation futures aujourd'hui fermées à l'urbanisation. Pas de nouveaux permis de construire autorisés.

Leur ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU démontrant notamment l'intégration du risque d'inondation et la non aggravation de ce risque vis-à-vis des biens et des personnes.



Un projet urbain en phase opérationnelle : les projets livrés ou en cours



Un projet urbain en phase opérationnelle : déclassement du chemin de Gogognan

AVIGNON
Ville d'exception
POLE DURABLE ET SOBRE
DPT ARCHITECTURE & PATRIMOINE
DIRECTION DE L'IMMOBILIER

Déclassement d'une portion du Chemin de Gogognan Extrait Cadastral Section CR

N°3



Date : 22/01/2024

Dossier n° DF-2023-023

Sources de fond de plan : CADASTRE 2022

 Zone à déclasser

Echelle 1/1100
pour un format papier A3

Merci pour votre attention

24/05/2024