



ACTUALITÉ | CULTURE TOURISME | LA MAIRIE | VIVRE A AVIGNON | DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE | CONTACT | PLANS

Développement urbain

Grands projets

[Mur végétal des Halles](#)

[Parking Jean Jaurès](#)

- . [La Leo](#)
- . [Quartier Sainte-Marthe](#)
- . [Quartier Monclar](#)
- . [Révision du PLU](#)

ADSU

- . [Contrat de ville](#)
- . [Projets](#)
- . [Etudes et réalisations](#)

Plan local d'urbanisme

I - LE CONTENU DU DOSSIER DE P.L.U.

▶ 1 - Rapport de présentation

1. Présente un diagnostic, les perspectives d'évolution démographique, économique et sociale, et les évolutions pressenties pour l'habitat, l'emploi, les équipements publics, les services et les moyens de transports.
2. Expose l'état initial de l'environnement, des paysages et analyse les incidences des options du P.L.U. sur leur évolution puis présente les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.
3. Détermine les perspectives d'évolution des parties urbanisées en présentant un phasage de l'ouverture à l'urbanisation et en prenant en compte les objectifs de diversité de l'habitat.

▶ 2 - PADD

C'est le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable", c'est le véritable "Projet de territoire" de la Ville d'Avignon, il illustre les objectifs et moyens mis en œuvre dans un esprit "d'économie" des espaces naturels de la commune, et de "renouvellement" des espaces urbains. 6 domaines sont abordés :

1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ;
2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité ;
3. Le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables ;
4. Les actions de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

▶ 3 - Zonage

C'est le "plan" du P.L.U., il présente les différents types de quartiers de la commune comme :

- 1 - les zones urbaines, toutes équipées de réseaux collectifs d'assainissement, et où les constructions nouvelles sont immédiatement possibles ;
- 2 - les zones d'urbanisation future (AU) pour l'habitat ou l'activité (AUE), qui sont les réserves foncières de la commune pour accueillir les futurs habitants ou de nouvelles entreprises ;
- 3 - les zones de loisirs (AUL), réservées aux sports, et aux activités culturelles ;
- 4 - les zones agricoles (A), réservées à cette activité et au logement des seuls agriculteurs ;
- 5 - les zones de protection de la nature (N), qui doivent être également préservées pour leurs paysages ;
- 6 - les Espaces Boisés Classés, qui interdisent le défrichement des plus beaux boisements de la commune ;
- 7 - certains éléments de patrimoine bâti ou des jardins intéressants.

▶ 4 - Règlement

C'est le véritable interprète du zonage du P.L.U., il permet de connaître précisément les conditions de construction ou d'aménagement dans chacune des zones de la commune. C'est notamment lui qui détermine les surfaces

Développement

constructibles maximales ou les hauteurs limitées. On y trouve :

- 1 - les catégories de constructions autorisées par zone (habitat, industrie, commerce, etc...) ;
- 2 - les reculs et prospects à respecter notamment par rapport aux voies publiques ;
- 3 - les obligations d'aménagement des accès routiers, de branchement aux réseaux d'eau, d'assainissement ;
- 4 - l'emprise au sol maximale des constructions, notamment dans les zones d'activités ;
- 5 - la hauteur maximale des bâtiments ;
- 6 - les conditions de traitement des façades ou des ouvertures des bâtiments ;
- 7 - les obligations en ce qui concerne le stationnement des véhicules ;
- 8 - des prescriptions pour le traitement des espaces verts, des arbres existants ou des jardins ;
- 9 - ainsi que le "C.O.S." maximal autorisé, c'est à dire la surface constructible calculée sur chaque parcelle.

▶ 5 - Emplacements réservés

Il s'agit simplement de l'ensemble des opérations "déclarées d'utilité publique" par la commune, on les retrouve sur le plan de zonage, et cette liste contient :

- 1 - les routes et carrefour à créer ou à élargir ;
- 2 - les équipements scolaires, sanitaires, hospitaliers, culturels, etc... ;
- 3 - les parcs ou espaces verts que la commune désire réaliser dans le futur, etc...

Cette liste précise aussi les organismes publics bénéficiaires, c'est à dire l'Etat, la Région, le Département ou la commune de d'AVIGNON.

▶ 6 - Servitudes d'utilité publique

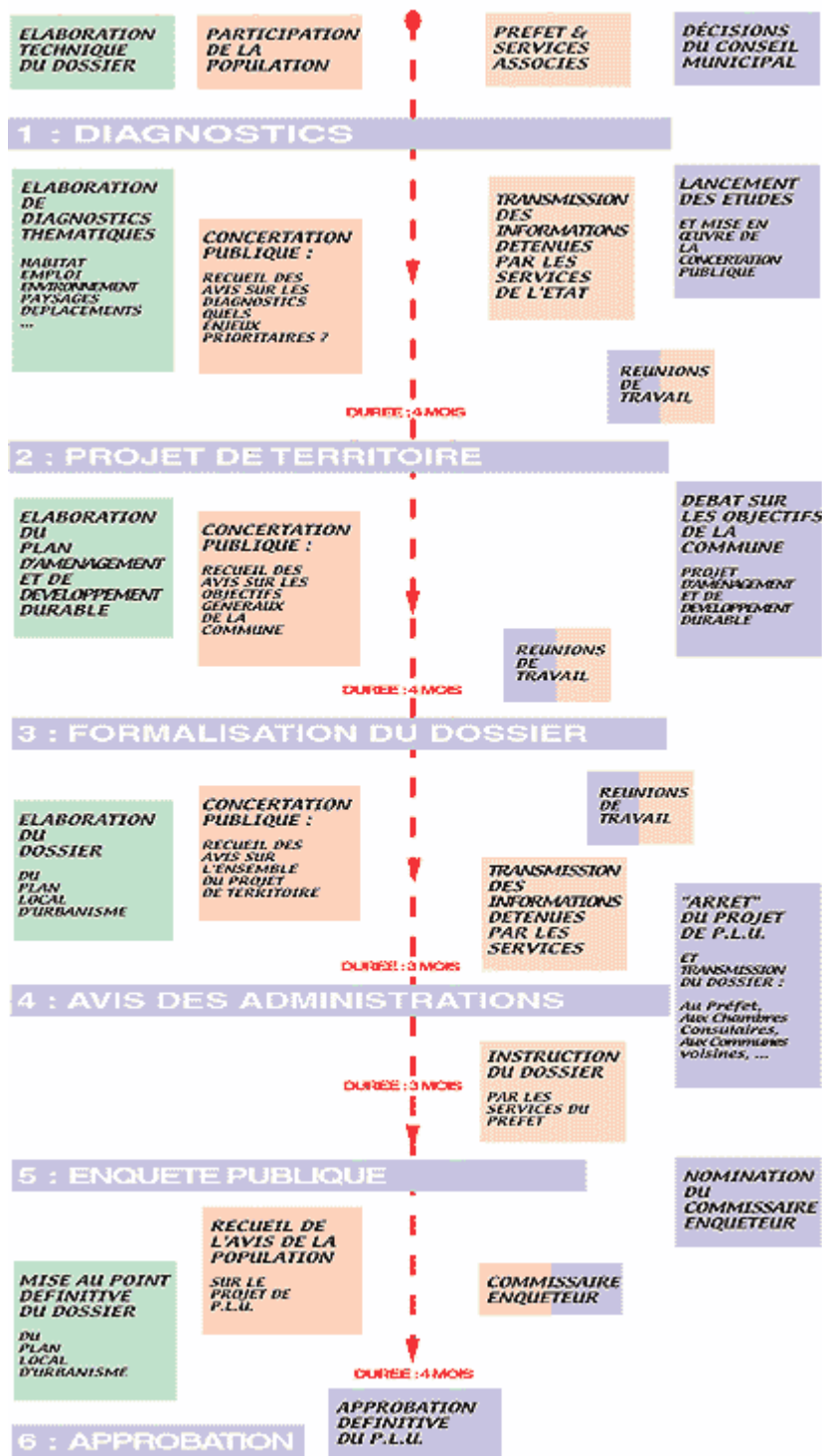
Cette partie du dossier contient des pièces fournies par le Préfet à savoir des plans et une liste qui permet de connaître les "servitudes" de certaines parcelles. Sur Avignon il s'agit surtout :

- des zones inondables du Rhône, et de la Durance ;
- des zones de bruit de l'aérodrome ;
- des passages des oléoducs, lignes électriques ou câbles téléphoniques, etc...

▶ 7 - Annexes sanitaires

Cette annexe fait le bilan des ressources en eau potable de la commune, ainsi que des dispositifs d'assainissement des eaux usées. Trois plans permettent de visualiser les réseaux d'eau potable, des eaux usées, et du pluvial.

II - La procédure de révision



III - Avignon dans son agglomération

Le futur Plan Local d'Urbanisme devra, dans l'avenir proche, tenir compte d'autres documents de planification qui sont élaborés à l'échelle de l'ensemble des communes qui composent l'agglomération. C'est notamment le cas du "Schéma de Cohérence Territoriale" qui déterminera en outre les futures zones qui seront ouvertes à l'urbanisation, mais aussi la trame des grands équipements publics, des futurs axes routiers, des transports en commun, des espaces naturels à protéger, ...

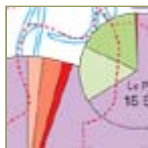


1 - Evolution des périmètres

Depuis 1975, la modification des comportements des habitants, notamment dans leurs déplacements (fréquentation des équipements de la ville centre, lieu de travail, ...) a entraîné un élargissement régulier du "Grand

Avignon".

C'est ainsi qu'Avignon rayonne sur de nombreuses communes du Vaucluse, mais aussi du Gard et des Bouches du Rhône, puisqu'elle totalise à la fois la plus forte population, mais surtout le plus grand nombre d'emplois de l'agglomération : 51.000.



2 - Dynamiques démographiques

Depuis 1975, la répartition de la population totale de l'agglomération avignonnaise présente un fort rééquilibrage au profit des premières périphéries de la ville centre.

Ainsi, si Avignon perd régulièrement des habitants depuis 1975 (avec un ralentissement de cette perte depuis 1990), de nombreuses communes ont fortement "grossies" sur sa couronne : Les Angles, Villeneuve, Le Pontet, Sorgues, ...
Depuis 1990, une seconde couronne de communes plus éloignées d'Avignon connaissent aussi une progression démographique conséquente.



3 - Déplacement domicile-travail

Le schéma ci-contre illustre les volumes des personnes qui se déplacent d'une commune à l'autre pour travailler. En rouge ce sont les "habitants de banlieue" qui viennent travailler à Avignon, en vert ce sont les avignonnais qui travaillent à l'extérieur.

Sur les 52 000 emplois qui sont offerts sur la commune d'Avignon, 30.000 sont occupés par des non avignonnais.

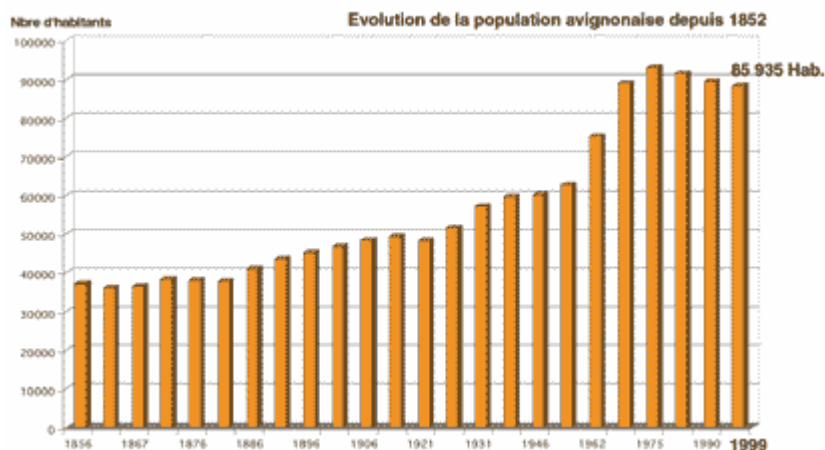
A l'inverse 6.800 avignonnais ont un travail situé sur une autre commune. Outre les déplacements liés au travail, on estime qu'il y a environ 300.000 mouvements journaliers sur l'agglomération, dont 70 % se font en voiture.

IV - Habitat et économie

► 1 - Une approche socio-économique : la population, les spécificités de chaque quartier

Un nouveau P.L.U. est aussi l'occasion de réfléchir sur les grandes évolutions du cadre de vie observées depuis l'ancien document d'urbanisme. Il s'agit notamment de faire un bilan des évolutions démographiques, de tirer des enseignements de la dynamique de construction, du profil du parc de logement, de la commercialisation des espaces d'activités, etc...

Le graphique ci-dessous fait partie des analyses préalables de la révision du P.L.U. On peut souligner qu'Avignon connaît une légère baisse de sa population depuis 1982. C'est surtout une commune pourvoyeuse d'emplois pour beaucoup de communes alentours. Le bassin de vie d'Avignon ne cesse de s'élargir pour englober de plus en plus de communes des trois départements qui forment la 4ème agglomération de PACA.



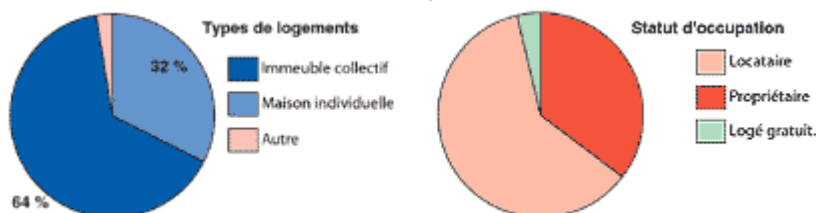
► 2 - L'évolution du parc de logements : construction neuve et renouvellement urbain



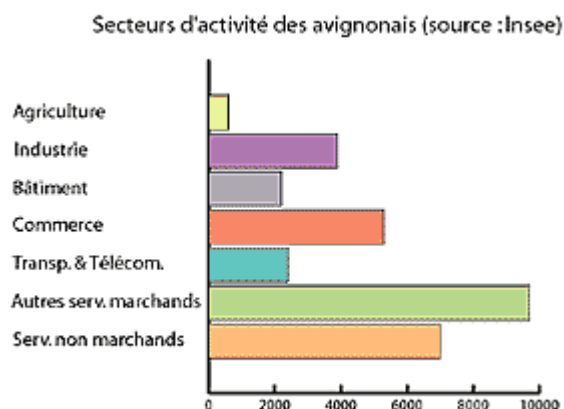
La révision du

P.L.U. est avant

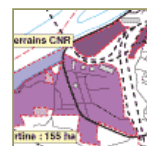
tout un moyen de mettre en place une politique du logement à l'horizon 2015-2020. Le graphique ci-contre illustre l'âge du parc de logements. Ci-dessous, quelques illustrations du parc de logements avignonnais.



► 3 - Emploi et espace d'activité, grands commerces



La commune d'Avignon est évidemment le principal pôle d'emplois du bassin de vie, ainsi sur les 51 000 emplois qu'offre la commune en 2000, près de 30 000 sont occupés par des habitants des communes périphériques.



V - Les déplacements

► 1 - Une trame routière dense : hiérarchiser le système viaire communal

Un nouveau P.L.U. est aussi l'occasion de réfléchir sur la problématique des déplacements en général, et sur la maîtrise de l'évolution du trafic routier en particulier. La carte ci-après illustre la trame des boulevards, voies rapides, périphériques, rues et impasses d'Avignon, et démontre l'importance des emprises ferrées dans le développement du réseau routier communal. Le projet de L.E.O. apparaît également, dans la continuité du contournement Est.

Les schémas et graphiques ci-après font partie des analyses préalables de la révision du P.L.U.

Il est important de lier les réflexions sur le réseau routier communal aux enjeux du maintien des "vies de quartier", et au problème des transports en commun à l'échelle de l'agglomération.



Les trafics routiers mesurés sur les principaux axes apparaissent

dans les étiquettes jaunes.
La voie la plus fréquentée
de la commune est
le périphérique Est.

► 2 - L'enjeu des déplacements : réfléchir aux transports en commun



La révision du P.L.U. est l'occasion de réfléchir au problème du renforcement des transports en commun, tant pour les avignonnais, qu'à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

► 3 - Centralité et grands équipements, lieux de vie



La commune d'Avignon atteint une taille autorisant l'émergence de quartiers différents où équipements et lieux de vie affirment leur identité propre. Ainsi la disposition du tissu commercial ou

le développement des écoles, collèges, salles de sport ou crèches sont des enjeux importants dans le maintien d'une qualité de vie propre à chaque quartier.

VI - Environnement et paysage

► 1 - Un environnement naturel important



L'analyse environnementale consiste à faire un bilan communal allant de la morphologie à la faune et la flore en utilisant de nombreuses données existantes ou des photographies aériennes récentes. Les grands domaines naturels d'Avignon sont le Mont de Vergues et les ripisylves (boisements) des fleuves et canaux (Rhône & Durance).

► 2 - Des paysages diversifiés



Depuis la mise en place de la loi "Paysage", chaque P.L.U. doit comprendre des analyses détaillées des paysages communaux, en précisant leur sensibilité. Un inventaire du patrimoine rural et urbain permet également de préserver les principaux éléments historiques de la commune.

Les entrées de ville font aussi l'objet d'approches permettant d'envisager les conditions d'un développement harmonieux des franges urbaines.

VII - Servitudes et risques

► 1 - Le risque d'inondation



Le Plan Local d'Urbanisme est "grevé" d'un certain nombre de contraintes administratives incontournables que l'on désigne sous le nom de "servitudes d'utilité publique". Parmi celles-ci les servitudes liées aux risques d'inondation sont particulièrement importantes, liés au Rhône et à la Durance. Un "P.S.S." couvre les zones d'inondation liées

aux éventuelles ruptures de digues. Les secteurs soumis aux risques de crue centennale de la Durance font l'objet d'une étude en cours lancée par l'Etat.

► 2 - De nombreux monuments protégés

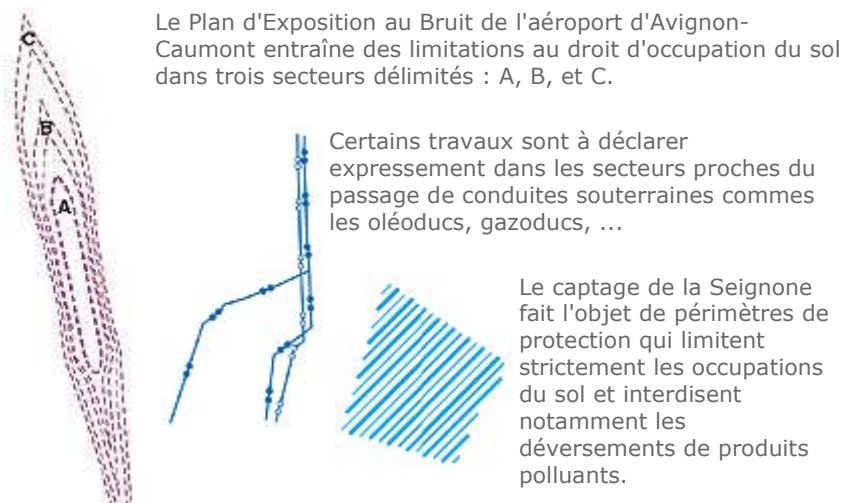


La commune d'Avignon est d'abord concernée par le Site Classé de la

ville intra-muros, où une

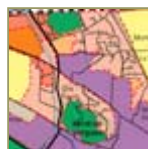
procédure de "Secteur sauvegardé" est en cours, et qui est situé hors périmètre du P.L.U. en cours de révision. D'autre part on dénombre aujourd'hui 13 monuments classés en dehors de la ville intra-muros. Parmi ceux-ci on peut citer l'église St Ruf, la tour d'Espagne, la Rotonde SNCF, etc...

► 3 - Des servitudes techniques



VIII - Le P.L.U. actuel (P.O.S.)

► 1 - De 1984 à 2000 : deux révisions



Le plan ci-contre permet de visualiser rapidement les grandes lignes du zonage du P.O.S. d'Avignon, actuellement en vigueur. Les grandes lignes de sa mise en place en 1993 étaient :

QUARTIERS SUD

- Arrêt de la densification dans les secteurs d'habitat collectif.
- Protection des pavillonnaires existants, les conditions sont strictes pour le collectif.
- Maintien des espaces encore libres en marge des zones construites.
- Protection des éléments naturels existants (canal du Puy et parcelles plantées en cœur de tissu urbain).
- Améliorer les conditions de circulation (en particulier les transversales).
- Assurer un complément nécessaire aux équipements publics.

ZONE D'ECHANGE

- Sauvegarder le rempart et mettre en valeur ses abords immédiats.
- Permettre à la zone d'assurer son rôle de plaque tournante (actions en faveur du transport, accueil et maintien de fonctions)
- Créer ou développer les activités d'accueil ou de service public.
- Préserver la possibilité d'initiatives privées.
- Assurer un complément nécessaire aux équipements publics.

QUARTIERS EST

- Stabiliser les quartiers denses, recouverts par des zones UB;
- Favoriser les immeubles commerciaux en vitrine sur les axes.
- Développer de nouveaux quartiers pavillonnaires vers l'Est.

MONTFAVET

- Préserver le vieux centre de village,
- Permettre la construction de petits collectifs autour de ce centre,
- Développer modérément l'habitat pavillonnaire sur sa périphérie.

‣ 2 - Le règlement

Il comprend donc 15 zones différentes et devra être totalement révisé pour prendre en compte les nouvelles dispositions de la loi "S.R.U." de 2000, et prendre en compte l'incorporation au P.L.U. des Z.A.C. de la commune.

‣ 3 - Emplacements réservés

Ils étaient très nombreux dans le "P.O.S." actuellement en vigueur, mais recouvrent surtout des projets d'extension de voiries existantes (élargissements dans les faubourgs), et d'autres qui ont été réalisés comme la voie TGV par exemple.

IX - Le projet de ville

‣ 1 - Rappel historique

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Avignon actuellement en vigueur est en fait divisé en deux documents. Le premier concerne "Montfavet, Est, zones rurales," et a été approuvé le 4 septembre 1981 et révisé le 24 mars 1995, il a donc 15 années d'existence.

Le second concerne "Secteurs sud, îles, zone d'échange" et a été approuvé le 27 juin 1984, soit il y a 18 ans.

Le nouveau P.L.U. vise donc aussi à élaborer un document unique pour tout le territoire communal.

‣ 2 - En préalable

Les réflexions préalables menées dans le domaine socio-économique, du paysage et du développement urbain, ainsi que l'examen des nouveaux textes de loi et de la pertinence du document d'urbanisme existant, ont conduit à la définition de grandes orientations et d'objectifs qui doivent aboutir à la réalisation d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme. Ces grands objectifs peuvent être déclinés en plusieurs thèmes : développement de l'habitat et centralité, environnement et paysages, déplacements, activités économiques.

‣ 3 - Les grands enjeux et objectifs



ZAC à intégrer
au P.L.U.

Secteur
intra-muros
(hors PLU)

