

P l a n L o c a l d ' U r b a n i s m e

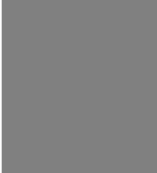
C o m m u n e d e P e r n e s l e s F o n t a i n e s

Modification simplifiée n° 1 du PLU Pièce n° 1 : rapport de présentation



Sommaire

Préambule	3
Objet n° 1 : création de l'OAP de la Paroisse	5
1.1. Objet des modifications et présentation du contexte	5
1.2. Les nouvelles dispositions	10
1.3. Les dispositions avant et après modification simplifiée	14
Objet n° 2 : Modification de la règle de défense incendie en toutes zones du PLU	31
2.1. Objet des modifications et présentation du contexte	31
2.2. Les nouvelles dispositions	31



Préambule

Le présent dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de Pernes les Fontaines comporte deux objets :

- Objet n° 1 : suppression du périmètre de servitude de projet au titre de l'article L 151-41-5 du CU sur le secteur de la Paroisse entraînant la création d'une OAP n°5.5, des corrections sur le règlement écrit et graphique,
- Objet n°2 : modification de la règle de défense incendie en toutes zones pour permettre l'application du règlement départemental en vigueur,

La modification simplifiée n°1 du PLU de Pernes-les-Fontaines respecte les dispositions des articles L153-36, L 153-40, L 153-45 et suivants du code de l'urbanisme en vigueur

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque les modifications apportées :

1° ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

2° ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,

4° n'ouvrent pas une zone à urbaniser dans les conditions définies à l'article L153-31 du CU,

5° ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire dans une zone, ni ne les minorent, ni ne réduisent la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- la notification du dossier, avant mise à disposition du dossier au public, aux PPA visées aux articles L132-7 et L132-9 du CU.
- la mise à disposition du dossier au public durant un mois conformément à l'article L153-47 du CU,
- l'approbation du dossier de modification par le Conseil Municipal après avoir tiré le bilan de la mise à disposition, selon l'article L 153-47 du CU.

Le dossier de modification comprend donc :

- les pièces de la procédure,
- le présent rapport de présentation,

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- la création de l'OAP de la Paroisse en lieu et place sur l'ancien périmètre de la servitude de projet.

Le présent dossier sera mis à disposition du public à partir 21 octobre 2019, pour une durée de un mois.

Un arrêté d'engagement de la modification simplifiée a été pris par le Maire en date du 17 septembre 2019 (AR/2019-1496). Par délibération municipale en date du 2 octobre, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public. Ces dernières sont les suivantes :

- le projet de modification simplifiée sera porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations à partir du lundi 21 octobre 2019 jusqu'au mardi 26 novembre 2019 inclus,
- les pièces seront consultables aux jours et heures d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi, de 8 heures 30 à 12 heures et de 13 heures 15 à 17 heures, sauf le vendredi après-midi, de 13H15 à 16 heures.

Objet n° 1 : création de l'OAP de la Paroisse

1.1. Objet des modifications et présentation du contexte

1.1.1. Le contexte de la création de l'OAP de La Paroisse

Une servitude de projet au titre de l'article L 151-41-5 du code de l'Urbanisme a été inscrite au PLU approuvé le 1^{er} décembre 2016. L'article L151-41-5 du CU dit :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. ».

Ainsi, le PADD du PLU de Pernes les Fontaines prévoit dans son orientation n°3 « Densifier et diversifier le tissu aggloméré de Pernes les Fontaines situé au Nord de l'axe de la RD 1 et RD 28" et sa sous orientation 3.2.2. « secteurs de la gare et de La paroisse », un secteur en attente de projet, valable pour une durée de 5 années. A noter que le secteur de la Paroisse est concerné par la reconversion de l'ancienne friche industrielle sera étudiée autour de la mixité d'activités et d'habitat et adaptée au risque inondation.

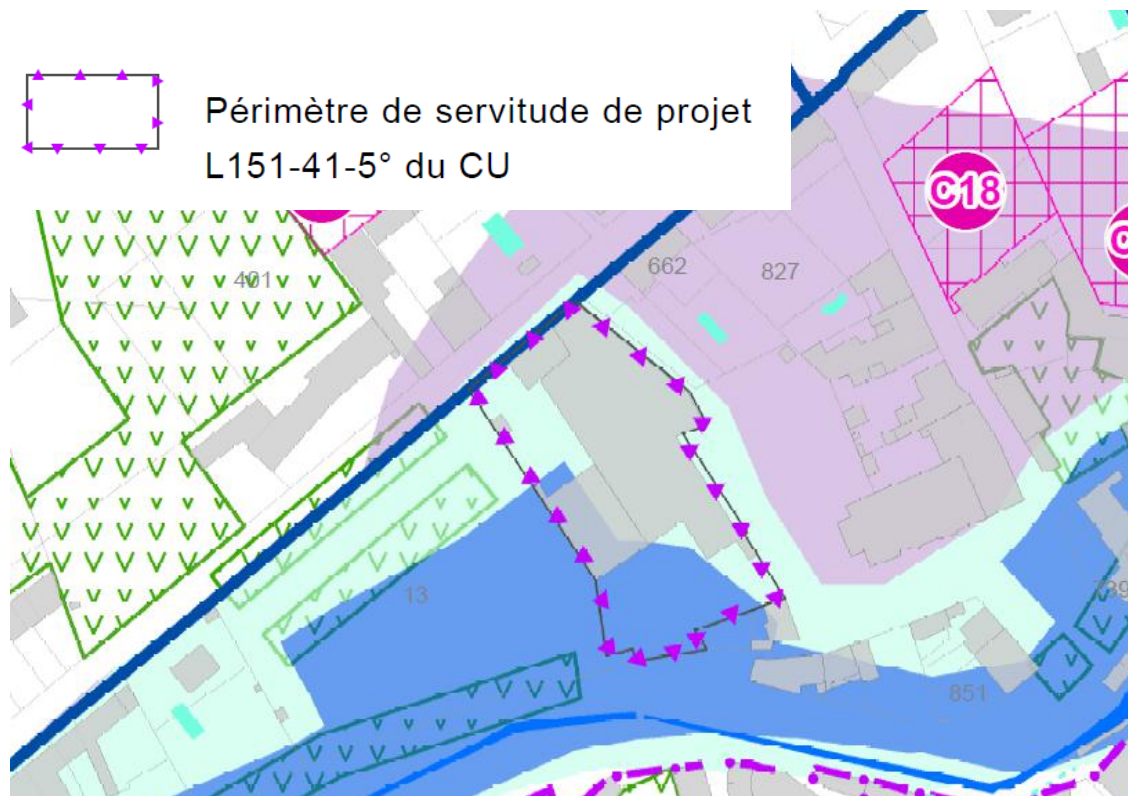
Pour traduire la servitude de projet, le règlement écrit de la zone UA du PLU en vigueur prévoit la création d'une servitude de projet (L151-41-5 du CU) dont le périmètre est également reporté sur le règlement graphique. Les dispositions sont les suivantes :

« Dans les secteurs couverts par l'article L 151-41-5° reporté sur le document graphique :

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- les extensions des équipements publics existants. »

Le règlement graphique inscrit le périmètre de la servitude de projet de la manière suivante :



Il s'agissait ici, dans l'attente de la définition d'un projet de limiter les évolutions du site conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

1.1.2. Les objectifs poursuivis

Aujourd'hui, la Commune souhaite mettre en œuvre un projet visant la reconversion de l'ancien site industriel conformément à l'orientation générale du PADD. Ce projet doit respecter le caractère, d'une part, historique des lieux et d'autre part, économique du centre ancien notamment tourné autour des métiers d'art.

Pour ce faire, la présente modification simplifiée n°1 prévoit la suppression de la servitude de projet et le remplacement de celle-ci par une orientation d'aménagement et de programmation n°5.5 dénommée « La Paroisse ». Cette OAP prévoit d'accueillir un centre d'Artisanat d'Art au sein de l'ancien bâtiment industriel tout en permettant une mixité de fonctions urbaines (services d'intérêt collectifs, commerces, logements) et la protection du patrimoine historique existant (cheminée et pont à bascule). Il est également prévu de protéger les masses boisées les plus importantes afin de favoriser la bonne intégration du projet dans le site.

Le projet est également concerné par un règlement écrit particulier. L'OAP est ainsi complétée par la création d'une zone UA1, qui correspond à l'ancien périmètre de la servitude de projet. Le règlement de la zone UA1 prévoit certaines règles spécifiques notamment de hauteur et volumétrie justifiées par la proximité

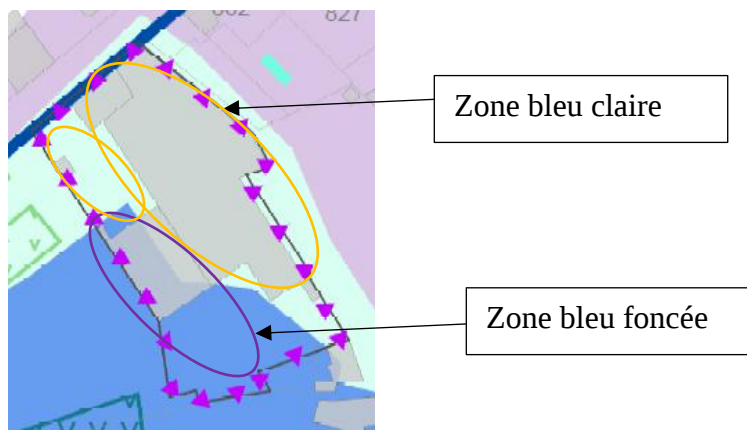
du site avec le cœur historique. Enfin, deux édifices bâtis, la cheminée et le pont à bascule sont protégés par l'article L151-19 du CU. Ils sont ajoutés ainsi à la liste des années des bâtiments protégés du règlement écrit.

L'ancien site étant positionné en milieu urbain dense et à proximité de l'église Notre Dame de Nazareth le respect du caractère historique des lieux dans le parti d'aménagement constitue un enjeu majeur pour la bonne intégration de l'opération.

1.1.3. Un parti d'aménagement qui tient compte du risque inondation

L'OAP s'étend sur environ 4000 m², elle est située en zone urbaine. Elle est concernée par un risque inondation de deux niveaux permettant l'aménagement du site :

- une zone d'aléa faible, bleu claire, de niveau 5 qui autorise en zone urbanisée des constructions nouvelles sous réserve de respecter un plancher de 0,70 centimètres, l'évolution des constructions existantes est quant à elle autorisée. 80% de l'aménagement du site est concerné par ce niveau de risque.



- une zone d'aléa forte, bleu foncé, correspond aux secteurs les plus exposés aux risques, situés dans le centre urbain dense, le principe est d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité globale des personnes et des biens. Ainsi, seul le hangar ouvert existant et des espaces non bâtis qui ne le seront pas dans le projet est concerné par ce niveau de risque. Ainsi, pour respecter le règlement du risque inondation, sur cette partie, le hangar ne sera pas clos, il pourra ainsi être réhabilité.

Pour mémoire, le règlement prévoit :

Les planchers créés supportant les personnes et les biens, seront situés à l'étage. Les garages et annexes de surface limitée à 25 m² par logement existant sur l'unité foncière ou les abris non clos (ne créant pas d'obstacle à l'écoulement) pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de la reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, à l'exclusion des parties dont les murs porteurs ont été détruits par une crue, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;

□ la création de constructions :

○ à usage d'habitations (individuelles ou collectives),

○ à usage d'Etablissements Recevant du Public (ERP) classés en 4ème et 5ème catégorie, sauf ceux de type R, U et J,

L'extension et la surélévation à l'étage sont autorisées pour les constructions existantes à usage d'habitation, à usage d'établissements recevant du public (ERP), à usage d'activité dont le stockage.

Toutes les fonctions du projet respectent ainsi le règlement du zonage inondation.

Résumé du parti d'aménagement

Le bâtiment d'activité devra être réinvesti et réaménagé pour accueillir plusieurs fonctions, centre d'artisanat d'art, commerces, services et restauration. Le projet s'organise autour du bâtiment existant et des espaces libres qui sont à conserver et réaménager en espaces piétons notamment.

Les accès piétons et la visibilité du site seront assurés depuis le front bâti du cours Frizet. L'entrée du centre d'artisanat d'art sera travaillé en lien avec la silhouette urbaine du Cours Frizet.

Les logements seront situés à l'étage (rehaussement lié aux contraintes inondation), de part et d'autre du site. Chaque bloc de deux logements dispose d'une entrée particulière.

Certains éléments à valeur historique sont à conserver telles que la cheminée et le pont bascule.

De façon détaillée, le projet doit accueillir :

- une mixité de fonctions : création d'un centre d'artisanat d'art au sein de l'ancien bâtiment industriel à réhabiliter pouvant accueillir des commerces, services et restauration en lien avec la vocation du centre d'art, des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition.
- des services d'intérêt collectif,
- quatre logements dont deux en réhabilitation et deux nouveaux,
- des espaces où seront conservés les témoignages des activités du passé (salle des autoclaves et ateliers).

Le parti d'aménagement retenu est donc de :

- préserver les vues sur le village et l'église en remodelant le bâti sans dépasser la hauteur des habitations environnantes,
- maintenir la cheminée et le pont bascule, élément de repère et trace du passé industriel,
- maintenir l'accès depuis le cours Frizet et traiter les espaces libres par des continuités douces,
- conserver la volumétrie actuelle du bâtiment industriel, seul site économique de Pernes les Fontaines en l'état, témoignant du passé industriel agro-alimentaire.

Cas particuliers des hauteurs de plancher pour le réaménagement des locaux industriels en centre d'artisanat d'Art, ateliers et commerces.

- Dans le cas où des changements de destination se produiraient sous la côte de référence, il y aura obligation pour ces locaux de disposer de zones de refuge au-dessus de la côte de référence. Ces zones doivent être de structures et de dimensions suffisantes au regard de la capacité d'accueil de chaque établissement. A ce titre, il est d'usage d'exiger une surface d'1 m² par personne à minima et de recommander 1,5 m² par personne accueillie.

Schéma de principe des conditions d'urbanisation du site de l'OAP de La Paroisse



1.2. Les nouvelles dispositions

Les nouvelles dispositions exposées ci-dessous ne remettent pas en cause le PADD qui vise à « Densifier et diversifier le tissu aggloméré de Pernes centre situé au Nord de l'axe RD1-RD28 ». Le fondement de l'OAP, à savoir, le choix de reconverter l'ancien site industriel en respectant ses caractéristiques d'origine pour y créer un centre d'artisanat d'art et des équipements et services associés doit s'inscrire dans le respect du centre ancien. Il est lié au développement des métiers d'art.

1.2.1. La création de l'OAP 5.5. « La Paroisse »

La surface du secteur de renouvellement urbain s'élève à 4000 m². Le nombre de logements prévu est de 4 (deux existants à réhabiliter et deux créations). Le reste des anciens bâtiments doit accueillir des activités économiques, le centre d'artisanat d'art (musée), des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition, un restaurant et des commerces en lien avec la thématique du Centre d'Artisanat d'Art. Les changements de destination sont autorisés par le règlement inondation.

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- la création d'un centre d'artisanat d'art en lieu et place de l'ancienne usine.
- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 3) et le nombre de logements (4 dont deux déjà existant et dont la surface de plancher est déjà à 0,70 centimètres du TN).
- le maintien d'éléments existants (bâti ou paysage),

Le parti d'aménagement retenu prévoit de :

- préserver les vues sur le village et l'église en remodelant le bâti sans dépasser la hauteur des habitations environnantes,
- maintenir la cheminée et le pont bascule, élément de repère et trace du passé industriel,
- maintenir l'accès depuis le cours Frizet et traiter les espaces libres par des continuités douces,
- conserver la volumétrie actuelle du bâtiment industriel, seul site économique de Pernes les Fontaines en l'état, témoignant du passé industriel agro-alimentaire.



1.2.2. Modifications apportées au règlement écrit de la zone UA : création d'un sous-secteur UA1

Le périmètre de l'OAP est concerné par la création d'un sous-secteur UA qui prévoit des règles particulières en lien avec le parti d'aménagement retenu. Sont concernés les articles suivants :

Article 1 : de la zone UA1

En sous-secteur UA1 : sont interdits les ICPE de toute nature.

Les ICPE n'étant pas en lien avec le projet, elle sont strictement interdites.

Article 2 : de la zone UA

La mention faisant référence à l'article L151-41-5 du CU est supprimée.

~~Dans les secteurs couverts par l'article L 151-41-5° reporté sur le document graphique :~~

~~Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :~~

- ~~* les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;~~
- ~~* les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ;~~

- ~~*— l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)~~
- ~~*— les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.~~
- ~~*— les extensions des équipements publics existants.~~

Article 10 : de la zone UA1

En sous-secteur UA1 : les hauteurs des bâtiments à édifier seront conformes à la hauteur des bâtiments existants.

Cette règle vise à faire respecter le parti pris d'aménagement de l'OAP de La paroisse , à savoir aucun extension des bâtiments existants et un maintien des enveloppes existantes.

Article 12 : de la zone UA1

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 250 m² entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 30 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

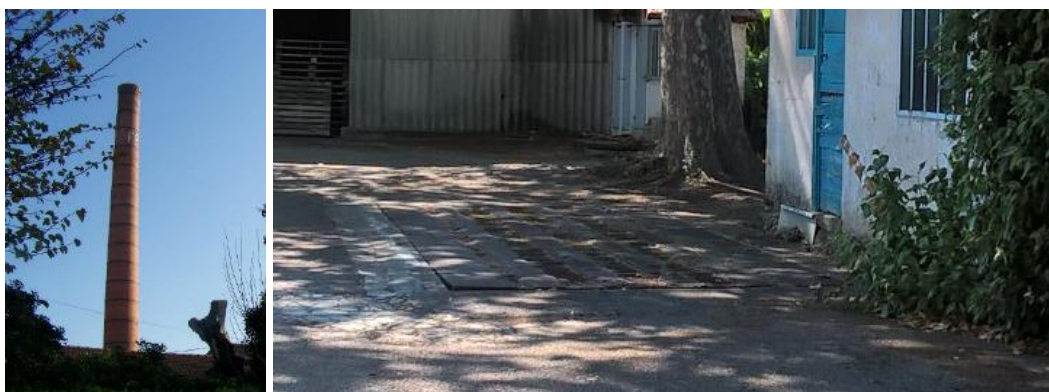
Le règlement de la zone UA n'étant pas adapté au site, le règlement prévoit d'ajuster les capacités de stationnement aux fonctions prévues dans l'OAP.

1.2.3. Modifications apportées au règlement graphique

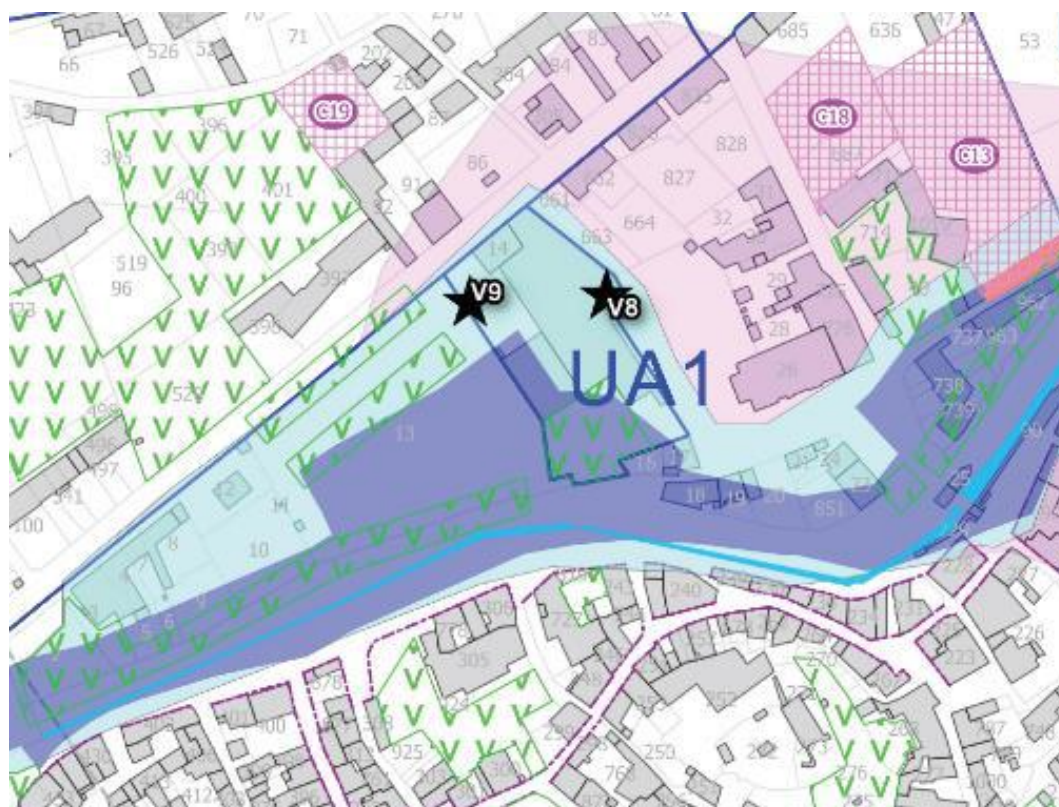
Le règlement graphique est modifié de la manière suivante :

- Suppression de la servitude de projet au titre de l'article L151-41-5 du CU,
- Création d'un sous-secteur UA1,

- Création de deux bâtiments protégés : la cheminée (N°V8) et le pont à bascule (N°V9),



- Création d'une protection au titre de l'article L151-19 du CU sur des ensembles boisés existants.



1.2.4. Modifications apportées au règlement écrit partie annexe

L'inscription de deux bâtiments protégés sur le règlement graphique a pour effet de compléter la liste des annexes 2 du règlement écrit.

V8	Cours Frizet	AX 15	
V9	Cours Frizet	AX 15	

1.3. Les dispositions avant et après modification simplifiée

Il s'agit ici de faire la synthèse des corrections apportées avant et après modification

1.3.1. OAP avant modification

Avant modification, le PLU comporte 4 OAP, l'OAP de La Paroisse est une création.

1.3.2. OAP après modification

Après modification, le PLU comporte une cinquième OAP dénommée n°5.5. OAP de La paroisse.

Localisation du quartier de la Paroisse dans la Commune



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation : Quartier de la Paroisse



Le périmètre de l'OAP de la Paroisse s'étend sur 4 000 m².

Il comprend :

- un ancien bâtiment industriel,
- des bâtiments annexes,
- deux logements,
- des espaces verts libres de constructions.



Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

1. Rappel historique

Au début du XXe siècle, le marquis d'Anselme construit un atelier sur ces terrains jouxtant le Cours Frizet, c'est l'usine Saint Montant qui, de mémoire d'Homme, fabriquait des berlingots et sucreries. Il s'agit du site concerné par la présente OAP.

Le marquis habitait le Château Quai de Verdun.

La famille FONTANA a racheté le site entre les deux guerres pour y créer une usine agro-alimentaire traitant les produits locaux.

Les deux frères FONTANA Honoré et Léon, s'installent au retour de la guerre de 1939-1945.

Le « FF » sur la cheminée indique « Fontana Frères ».



Vue du site depuis l'église de Notre Dame de Nazareth



Vue du site depuis le parking Frédéric Mistral

Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

4

Pendant un demi-siècle, ils vont transformer les produits agricoles du terroir Pernois avec les cerises blanches au sirop, les tomates en coulis ou en morceaux, les épinards en purée, les pommes en compote. L'usine faisait également de la prestation de services pour le sertissage des boîtes de conserve pour le compte des familles qui faisaient leurs propres conserves.

L'usine s'est agrandie dans les années 1950 puis 1960 avec la construction de deux hangars métalliques. La marque de l'usine était « SONPOIDOR ». L'activité s'est arrêtée dans le courant des années 1990.



La cheminée Fontana



Bâtiments en façade du cours Frizet



Vue de l'ancien site industriel depuis l'intérieure

Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

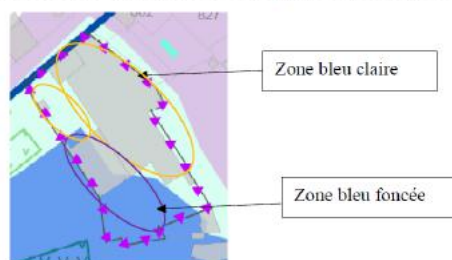
Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

5

2. Objectifs d'aménagement

L'ancien site industriel, dénommé « La Paroisse » est situé en milieu urbain dense (en bordure du Cours Frizet), à proximité de l'église de Notre Dame de Nazareth et de la rivière La Nesque. Cette dernière induit un risque d'inondation de deux niveaux sur le site à aménager dont il est nécessaire de tenir compte :

- 80 % de l'OAP est ainsi concernée par une zone d'aléa faible de niveau 5, bleu clair, définie comme une zone urbanisée dans le PAC inondation de l'Etat, autorisant les constructions nouvelles sous réserve de respecter un plancher de 0,70 mètres. L'évolution des constructions existantes est quant à elle autorisée ainsi que les ERP ;
- 20% de l'OAP est concernée par zone d'aléa forte, bleu foncé, correspond aux secteurs les plus exposés aux risques, situés dans le centre urbain dense, le principe est d'assurer la continuité de vie et de permettre le renouvellement urbain en intégrant les mesures de réduction de vulnérabilité globale des personnes et des biens. Ainsi, seul le hangar ouvert existant et des espaces non bâtis qui ne le seront pas dans le projet est concerné par ce niveau de risque.



Au regard de la contrainte du risque et de son classement en milieu urbain dense, il est donc possible d'envisager la reconversion de l'ancien site industriel. Afin de respecter le caractère, d'une part, historique des lieux et d'autre part économique du centre ancien dont la vocation est liée aux développements des métiers d'art, le projet doit accueillir :

Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

6

- une mixité de fonctions : création d'un centre d'artisanat d'art au sein de l'ancien bâtiment industriel à réhabiliter pouvant accueillir des commerces, services et restauration en lien avec la vocation du centre d'art, des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition.
- des services d'intérêt collectif,
- quatre logements dont deux en réhabilitation et deux nouveaux,
- des espaces où seront conservés les témoignages des activités du passé (salle des autoclaves et ateliers),

Les espaces plantés existants doivent également être maintenus ainsi que des bâtiments particuliers (cheminée et pont à bascule),

L'opération pourra bénéficier du parking public existant bordant le cours Frizet.

Principes de renouvellement urbain de La Paroisse

Le bâtiment d'activité devra être réinvesti et réaménagé pour accueillir plusieurs fonctions, centre d'artisanat d'art et liés à celui-ci, commerces, services et restauration. L'opération doit aussi permettre de contribuer à l'amélioration d'un espace dégradé qui devra donner une image valorisante au cœur historique tout en conservant son histoire industrielle.

Les accès piétons et la visibilité du site seront assurés depuis le front bâti du cours Frizet. L'entrée du centre d'artisanat d'art sera travaillé en lien avec la silhouette urbaine du Cours Frizet.

Les logements seront situés à l'étage (rehaussement lié aux contraintes inondation), de part et d'autre du site. Chaque bloc de deux logements dispose d'une entrée particulière.

Certains éléments à valeur historique sont à conserver telles que la cheminée et le pont bascule.

Le parti d'aménagement retenu est donc de :

- préserver les vues sur le village et l'église en remodelant le bâti sans dépasser la hauteur des habitations environnantes,
- maintenir la cheminée et le pont bascule, élément de repère et trace du passé industriel,

Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

7

- maintenir l'accès depuis le cours Frizet et traiter les espaces libres par des continuités douces,
- conserver la volumétrie actuelle du bâtiment industriel, seul site économique de Pernes les Fontaines en l'état, témoignant du passé industriel agro-alimentaire.

3. Description du projet - le programme

La surface du secteur de renouvellement urbain s'élève à 4000 m². Le nombre de logements prévu est de 4. Le reste des anciens bâtiments doit accueillir des activités économiques liés au centre d'artisanat d'art avec des ateliers d'artisanat d'art, des salles d'exposition, un restaurant et des commerces en lien avec la thématique du Centre d'Artisanat d'Art.

Le projet s'organise autour du bâtiment existant et des espaces libres qui sont à conserver et réaménager en espaces piétons notamment. Des liaisons douces sont ainsi à rechercher entre le cœur du site et les espaces de parking existants aux abords ainsi que le secteur de l'église.

Le front bâti à l'alignement sur rue donnant sur le cours Frizet est à conserver, il a vocation à constituer l'entrée du centre d'artisanat d'art et pourra accueillir des commerces, un restaurant et divers services. Le centre d'artisanat d'art prendra place au sein du corps du bâtiment existant qui devra être réhabilité.

Les logements seront situés de part et d'autre du site, lequel dispose d'un accès coté Nord (cours Frizet) et Sud (Eglise) (voir schéma). Ils seront situés à l'étage ou réhaussés de 70 centimètres.

La cheminée et le pont bascule seront conservés et les espaces verts dominants seront protégés par une trame verte au titre d'article L151-19 du CU.

Du stationnement sera à créer (voir schéma).

4. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Même si l'aménagement de ce quartier correspond à l'orientation générale du PADD « Densifier et diversifier le tissu aggloméré de Pernes centre situé au Nord de l'axe de la RD1 -RD 28 », la présence du risque inondation impose de recevoir une urbanisation limitée, en rendant au site de la paroisse, un aspect plus attractif et en cohérence avec l'architecture du centre ancien.

La mise en place de l'OAP de La Paroisse annule la servitude de projet inscrite au PLU en vigueur qui avait une durée de 5 années.

5. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- la création d'un centre d'artisanat d'art en lieu et place de l'ancienne usine.
- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 3) et le nombre de logements (4 dont deux déjà existant et dont la surface de plancher est déjà à 0,70 centimètres du TN).
- le maintien d'éléments existants (bâti ou paysage).

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier de la Paroisse figure en page 10.

Ce schéma est opposable à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés. Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU à la zone UA1.

Schéma de principe des conditions d'urbanisation du site de l'OAP de La Paroisse



Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

10

4.1. Accessibilité et desserte	La desserte du centre d'art s'effectue en un seul point depuis le Cours Frizet. Des voies mode-doux pourront être aménagées afin d'assurer des passages entre le parking Frizet et l'église.
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	Les voies mode-doux à aménager devront prévoir une largeur de 3 mètres permettant aux piétons et cycles de circuler.
4.3. Organisation globale du site	Le site s'organise au sein des bâtiments existants qui doivent être réinvestis en respectant les règles de la zone inondable « bleu clair ». Le détail des implantations est prévu au schéma.
4.4. Implantations des constructions	L'implantation des constructions devra suivre le schéma de la page 7 et le règlement de la zone UA1. Les espaces verts sont protégés au titre de l'article L151-19 du CU.

Pièce 5.5. Orientation d'aménagement et de programmation - quartier de la Paroisse

Septembre 2019 - L'Atelier AVB -

11

1.3.3. Règlement écrit avant modification et après modification

Les mentions en rouge correspondent aux corrections apportées après modifications.

Article UA 1 Avant modification

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU pour le feu de forêt. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- les constructions et installations à usage :
 - o agricole,
 - o d'entrepôt,
 - o industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
 - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de commerces; bureaux, artisanats, existants en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipements d'intérêt collectif est interdite.

Article UA 1 Après modification

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées (se reporter à l'annexe 4.1.1 et 4.1.2. du présent PLU pour le feu de forêt. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation).

Sont interdits :

- les terrains aménagés de campings caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone sauf celles autorisées à l'article 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UA2,
- les constructions et installations à usage :
 - o agricole,
 - o d'entrepôt,
 - o industriel,
- les carrières,
- les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécaniques, stands et champs de tir,
 - o les garages collectifs de caravanes,
 - o les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
 - o les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature,
- les complexes touristiques.
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représenté par une étoile numérotée, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de commerces; bureaux, artisanats, existants en rez-de-chaussée sur rue, en une destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux ou équipements d'intérêt collectif est interdite.

En sous-secteur UA1 1 : sont interdites les ICPE de toute nature.

Article UA avant modification

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1 et dans la mesure où elle n'entraîne pas :

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt se reporter aux annexes 4.1.1. et 4.1.2. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisantes ; et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m², et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
- les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
- la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de logements existants situés en rez-de-chaussée, est autorisée en commerces, bureaux, artisanat, ou équipement d'intérêt collectif.

Dans les secteurs couverts par l'article L 151-41-5° reporté sur le document graphique :

Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :

- les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)
- les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.
- les extensions des équipements publics existants.

Article UA après modification

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA1 et dans la mesure où elle n'entraîne pas :

Dans les zones inondables touchées par l'aléa inondation et le risque feu de forêt, les dispositions relatives aux projets nouveaux, aux constructions existantes ainsi que les dispositions constructives à mettre en œuvre pour les constructions, nouvelles et existantes, devront être respectées et intégrées.

Dans les secteurs soumis au feu de forêt se reporter aux annexes 4.1.1. et 4.1.2. Se reporter à l'annexe 1 du présent règlement pour le risque inondation.

Sont admises sous conditions :

- la démolition de partie de bâtiment protégé au titre de l'article L151-19 du CU, peut être admises sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisations ou à déclaration à la date du présent PLU sous réserve :
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisantes ; et que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,

- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- les bâtiments à usage d'activités commerciales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m²,
 - les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m², et ne créent pas de nuisances pour les habitations,
 - les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenu au préalable une autorisation de voirie,
 - les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaire à la zone,
 - la démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir,
 - les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation de voies et réseaux.

En bordure des voies repérées sur le document graphique comme alignements commerciaux, au titre de l'article 151-16 du CU, la transformation des surfaces de logements existants situés en rez-de-chaussée, est autorisée en commerces, bureaux, artisanat, ou équipement d'intérêt collectif.

~~Dans les secteurs couverts par l'article L 151-41-5° reporté sur le document graphique :~~

~~Dans une durée au plus de 5 ans suivant l'approbation du présent PLU et dans le périmètre identifié au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, sont admis uniquement :~~

- ~~* les constructions ou installations nouvelles d'une superficie inférieure à 10 m² de surface de plancher ;~~
- ~~* les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,~~
- ~~* l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes et dans la limite de 150m² de surface de plancher totale (comprenant l'existant + l'extension)~~
- ~~* les constructions à usage de stationnement s'il est à usage public.~~
- ~~* les extensions des équipements publics existants.~~

Article UA1-10 après modification

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

En sous-secteur UA1 : les hauteurs des bâtiments à édifier sera conforme à la hauteur des bâtiments existants.

Article UA1-12 après modification

Article UA 12 - Stationnement

En sous-secteur UA1 :

Le nombre de place de stationnement de véhicules ne doit pas être inférieur à :

- Habitat : 1 place de stationnement par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher. Concernant les logements sociaux neufs, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Commerces, bureaux, artisanat et services : 1 place de stationnement par tranche de 250 m² entamée de surface de plancher.
- Hôtels et restaurants : 1 place pour 30 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre et éventuellement une place de car par tranche entamée de 100 lits. Il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

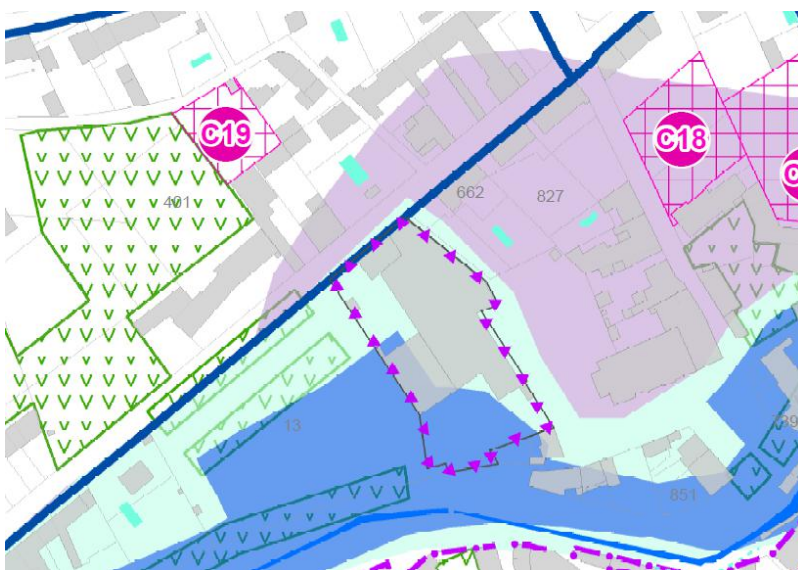
1.3.4. Annexe du règlement écrit avant modification et après modification

Les mentions en rouge correspondent aux corrections apportées après modifications.

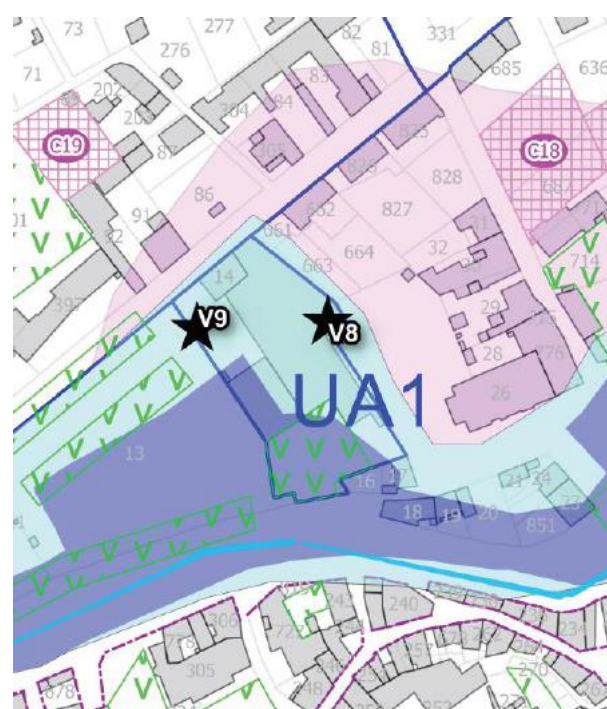
V8	Cours Frizet	AX 15	
-----------	--------------	-------	--

V9	Cours Frizet	AX 15	
-----------	---------------------	--------------	--

1.3.5. Le règlement graphique avant modification



1.3.6. Le règlement graphique après modification



1.3.7. Tableau d'évolution des surfaces

La zone UA comporte une nouvelle surface UA1 de 4 033 m².

Surface des zones avant modification simplifiée n°1

Dénomination	Zones du PLU	Surfaces en ha	Répartition en %
UA	Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.	25,91	0,51 %
UB	Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle.	20,63	0,40 %
UBV	Urbanisation de la ville ancienne et périphérique correspondant au secteur bâti des Valayans.	37,27	0,73 %
UC	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.	127,73	2,50 %
UCe	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.	2,54	0,05 %
UD	Zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles.	227,34	4,45 %
Dont UD1	UD 1 : densité forte	71,40	1,10 %
Dont UD2	UD 2 : densité moyenne	60,11	1,18 %
Dont UD3	UD3 : densité faible	95,45	1,87 %
UE	Zone urbaine réservée aux activités économiques.	38,66	0,76 %
UEP	Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.	17,83	0,35 %
UF	Zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.	9,77	0,19 %
UL	Zone affectée à des équipements de loisirs	1,30	0,03 %
UT	Zone affectée au camping	4,80	0,09 %
Zones urbaines		513,08	10,04 %
1AUH1	Quartier de l'Argelouse (OAP)	6,40	0,13 %
1AUH2	Quartier de la Fabrique : (OAP)	10,79	0,18 %
1AUT	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'un camping	3,11	0,06 %
Zones à urbaniser 1AU		25,3	0,47%

2 AUE	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques	7,66	0,15 %
2 AUEP	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics	5,75	0,12 %
2 AUH	Zone à urbaniser secteur Charles de Gaulle à vocation d'habitat	14,91	0,19 %
2 AUA	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil des activités de l'aérodrome	27,46	0,54 %
Zones à urbaniser 2 AU		55,72	0,9%
A	Zone agricole	4 318,6	84,49
A co	Zone agricole avec corridor écologique	90,89	1,78
A 1	Zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage	0,39	0,08
A Zone agricole		4 409,88	86,27
Ne	Zone naturelle bâti autorisant des constructions	62	1,22 %
Nco	Zone naturelle avec corridor écologique	4,51	0,09 %
N	Zone naturelle	45,06	0,88 %
Zones N Zone naturelle		111,57	2,19 %
TOTAL		5 112	100%

Surface des zones après modification simplifiée n°1

Dénomination	Zones du PLU	Surfaces en ha	Répartition en %
UA	Urbanisation de la ville ancienne traditionnelle à vocation mixte.	25,51	0,5 %
UA1	Urbanisation de la ville ancienne où une orientation d'aménagement et programmation n°5.5. s'applique	0,40	0,01%
UB	Urbanisation périphérique de la ville ancienne et traditionnelle.	20,63	0,40 %
UBV	Urbanisation de la ville ancienne et périphérique correspondant au secteur bâti des Valayans.	37,27	0,73 %
UC	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.	127,73	2,50 %
UCe	Zone urbaine de densité moyenne, à dominante d'habitat collectif et individuel.	2,54	0,05 %
UD	Zone urbaine de densité moyenne souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel	227,34	4,45 %

	pouvant accueillir des services compatibles avec les fonctions résidentielles.		
Dont UD1	UD 1 : densité forte	71,40	1,10 %
Dont UD2	UD 2 : densité moyenne	60,11	1,18 %
Dont UD3	UD3 : densité faible	95,45	1,87 %
UE	Zone urbaine réservée aux activités économiques.	38,66	0,76 %
UEP	Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.	17,83	0,35 %
UF	Zone affectée au domaine ferroviaire et correspond à l'emprise des voies et des installations de la SNCF.	9,77	0,19 %
UL	Zone affectée à des équipements de loisirs	1,30	0,03 %
UT	Zone affectée au camping	4,80	0,09 %
Zones urbaines		513,08	10,04 %
1AUH1	Quartier de l'Argelouse (OAP)	6,40	0,13 %
1AUH2	Quartier de la Fabrique : (OAP)	10,79	0,18 %
1AUT	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'un camping	3,11	0,06 %
Zones à urbaniser 1AU		25,3	0,47%
2 AUE	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques	7,66	0,15 %
2 AUEP	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics	5,75	0,12 %
2 AUH	Zone à urbaniser secteur Charles de Gaulle à vocation d'habitat	14,91	0,19 %
2 AUA	Zone à urbaniser dédiée à l'accueil des activités de l'aérodrome	27,46	0,54 %
Zones à urbaniser 2 AU		55,72	0,9%
A	Zone agricole	4 318,6	84,49
A co	Zone agricole avec corridor écologique	90,89	1,78
A 1	Zone dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage	0,39	0,08
A Zone agricole		4 409,88	86,27
Ne	Zone naturelle bâti autorisant des constructions	62	1,22 %
Nco	Zone naturelle avec corridor écologique	4,51	0,09 %
N	Zone naturelle	45,06	0,88 %
Zones N Zone naturelle		111,57	2,19 %
TOTAL		5 112	100%

1.3.8. Evolution des surfaces protégées au titre de l'article L151-19 du CU

Les surfaces protégées en zone urbaine de type secteur paysager au titre de l'article L151-19 du CU progressent de 874 m².

Elles passent 49 000 m² à 49 874 m².

Objet n° 2 : Modification de la règle de défense incendie en toutes zones du PLU

2.1. Objet des modifications et présentation du contexte

2.1.1. Le contexte du changement de règle

Lors de l'approbation du PLU le 2 décembre 2016 s'appliquait un règlement de défense incendie qui a été traduit dans le règlement écrit de toutes les zones du PLU à l'article 4, sous-point 5. défense incendie.

Celui-ci prévoit que toutes constructions ou installations nouvelles soient desservies par un hydrant situé à au moins 150 mètres, par des voies praticables et ayant un débit de 60 m³/h pendant 2 heures.

Depuis, le règlement départemental ayant évolué, la règlement écrite à l'article 4 de chaque zone n'est pas adaptée. Un changement d'écriture doit donc être effectué.

2.1.2. Les objectifs poursuivis

Il s'agit de permettre une instruction aisée des demandes d'urbanisme même si le règlement départemental incendie devait à nouveau évoluer. Ainsi, le règlement écrit est modifié de la manière suivante :

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

Les notions de m³/h et de distance des hydrants ne sont pas reportées dans le règlement écrit. Une règle générale est écrite et un renvoi au règlement départemental de défense extérieur est fait.

2.2. Les nouvelles dispositions

2.2.1. Le règlement des articles 4 de toutes les zones avant modification

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé au moins à 150 mètres, par les voies praticables et ayant un débit de 60 m³/h pendant 2h.

2.2.2. Le règlement des articles 4 de toutes les zones après modification

5. Défense incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.