

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E

É L A B O R A T I O N 2 0 1 8 - 2 0 3 0

COMMUNE DE COURTHEZON



2

P A D D

P R O J E T D ' A M E N A G E M E N T E T

D E D E V E L O P P E M E N T D U R A B L E S

DOCUMENT DE TRAVAIL

Sommaire

DOCUMENT

RAPPEL : CE QU'EST UN PADD ET SON CONTENU	5
I - UN TERRITOIRE PROTEGÉ ET INTEGRÉ	7
I-1 PRESERVER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE	7
Préservation des paysages et du cadre de vie	7
I-2 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (ECOLOGIE / RISQUES / NUISANCES/RESSOURCES)	8
Gestion et protection de l'eau et des milieux naturels	8
Agir pour l'écologie au quotidien.....	9
Prise en compte des risques naturels.....	10
Prise en compte des nuisances et risques technologiques	11
I-3 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS	11
Un potentiel agronomique, biologique et économique réaffirmé.....	11
II - UNE VILLE PLANIFIÉE.....	15
II-1 L'EQUILIBRE DE L'HABITAT	15
Les besoins quantitatifs en logements.....	15
Les besoins qualitatifs en logements	17
II-2 L'EQUILIBRE DES ESPACES URBANISES	18
Les besoins en foncier pour le logement	18
Les besoins en foncier pour le développement économique.....	19
III - UNE VILLE CONFORTÉE	20
III-1 UN CENTRE VILLE REINVENTE.....	20
Le renouvellement urbain plutôt qu'une densification subie	20
La recomposition pour une densification choisie	21
5 pôles stratégiques de renouveau.....	21
III-2 LA VILLE PROLONGEE	22
Une enveloppe urbaine dessinée	22
Une enveloppe urbaine structurée.....	23
IV - UNE VILLE ACTIVE ET EQUIPÉE	26
La Grange Blanche : une zone stratégique d'intérêt communautaire	26
Les activités hors zones économiques	27
Le développement du tourisme et des loisirs.....	27
Maintien et renforcement des équipements.....	28
V - UNE VILLE EN MOUVEMENT	30
Maîtrise des déplacements motorisés	30
Maillage et sécurisation du réseau viaire.....	30
Développement des déplacements doux.....	31
Développement des transports en commun	34
L'offre de stationnement	34
VI - UNE VILLE ET UN TERRITOIRE VALORISÉS.....	35

Introduction

RAPPEL : CE QU'EST UN PADD ET SON CONTENU

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU. En ce sens il expose les grandes orientations thématiques du projet que souhaite la collectivité pour son territoire et sa ville. Il fixe ainsi les orientations générales du développement et de l'aménagement durable de la commune pour les 10 à 20 années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sont établis le règlement et le zonage du PLU.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond aux principes énoncés notamment par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain*, par la loi d'Engagement National pour l'Environnement ** (Grenelle de l'Environnement) et par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové* :**

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des paysages et des espaces naturels agricoles et forestiers ;**
- **La préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;**
- **La préservation de la biodiversité, des ressources environnementales et patrimoniales ;**
- **La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat en considérant notamment l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la densification ;**
- **La maîtrise des déplacements et le développement de tous les modes de transports collectifs ;**
- **La prévention des risques naturels et technologiques ;**
- **L'amélioration énergétique des bâtiments et des communications ;**

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme indique que le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

« Une ville est une unité urbaine (un « établissement humain » pour l'ONU) étendue et fortement peuplée (dont les habitations doivent être situées à moins de 200 m les unes des autres), par opposition aux villages dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture. Les principes qui gouvernent la structure et l'organisation de la ville sont étudiés par la sociologie urbaine, l'urbanisme ou encore l'économie urbaine. En Belgique, ville est actuellement un titre strictement honorifique, mais néanmoins très officiel, qui est octroyé par la voie législative à certaines communes. Au Canada, en fonction des Provinces, la ville est un statut officiel pour certaines municipalités. En France, où l'organisation municipale est devenue uniforme, l'INSEE définit la ville selon le critère de l'importance du peuplement et de la continuité de l'habitat. L'ONU estime que 2008 fut l'année où pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, plus de la moitié des humains résident dans une ville ».

***Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 résulte d'un débat national de 1999 sur le thème « Habiter, se déplacer... vivre en ville ». Elle vise à garantir une cohérence optimale entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable. Cette loi repose sur trois éléments : l'urbanisme, l'habitat et les déplacements. La loi SRU concerne donc la lutte contre la péri-urbanisation et le gaspillage de l'espace. Elle a pour but également d'inciter à la mixité urbaine et sociale**

****La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) n° 2010-788 du 12 juillet 2010 est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle Environnement et de la loi Grenelle 1 (loi de programmation du 3 août 2009). Ce volet législatif du Grenelle Environnement se décline avec la mise en œuvre de six chantiers majeurs : la lutte contre le réchauffement climatique (dans les secteurs du bâtiment, de l'urbanisme, des transports, de la maîtrise de l'énergie...), la préservation de la biodiversité, le développement d'une agriculture durable, la prévention des risques et la protection de la santé, la mise en œuvre d'une gestion durable des déchets, l'instauration d'une gouvernance adaptée à ces objectifs.**

*****La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014, renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification dans les SCoT et dans les PLU en intégrant systématiquement l'étude de la densification dans les rapports de présentation des SCoT et PLU et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace.**

Le Projet
d'Aménagement et de
Développement
Durables

Orientation Générale

I - UN TERRITOIRE PROTÉGÉ ET INTÉGRÉ

La commune de Courthézon, grâce à une situation géographique attractive, à proximité d'Avignon, d'Orange, de Carpentras, et sur l'axe des infrastructures majeures de déplacement de la vallée du Rhône, bénéficie d'importants atouts pour son développement. Par ailleurs, elle bénéficie d'espaces naturels, écologiques, paysagers et agricoles d'une remarquable qualité et largement encore préservés. Un cadre de vie qui prend encore plus de relief dans une vallée du Rhône très urbanisée et industrialisée, et s'impose dès lors comme un véritable patrimoine à protéger et avec lequel il convient de composer pour tracer tout projet. Une composition qui doit également tenir compte de sa richesse écologique, ainsi que des risques naturels auxquels est soumis le territoire : un projet pour un territoire à révéler, un territoire durable.

Orientations particulières :

I-1 PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

Champs d'actions :

Préservation des paysages et du cadre de vie

- **Préserver les spécificités et les caractéristiques des entités paysagères du territoire** courthézonnais notamment identifiées dans le diagnostic du PLU, l'Atlas Départemental des Paysages ainsi que dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, à savoir :
 - o **La plaine de l'Ouvèze / Comtat Venaissin** : un labyrinthe agricole parsemé de mas, avec notamment ses réseaux de haies et de ruisseaux, et ses mas isolés agricoles ;
 - o **Les reliefs de Châteauneuf-du-Pape** : des collines que l'on voit et qui donnent à voir, avec notamment ses massifs boisés et ses haies qui soulignent le relief et encadrent les vignes, les parcelles viticoles à échelle humaine, les domaines et habitations plutôt situés en périphérie et à l'abri du relief ;
 - o **Le plateau des Garrigues** : une mer viticole tapissée de galets, balayée par les vents, avec des espaces très ouverts ponctués de bosquets denses de chênes verts et où les constructions restent rares ;
 - o **L'Ouvèze** : une rivière sous un corridor végétal disposant également d'espaces ouverts à semi ouverts de prairies, gravières et bancs de sables propices à une faune et une flore rares ;
 - o **L'Étang Salé** : un plan d'eau bordé de roselières au milieu des vignes, un espace écologiquement singulier ;
 - o **La cuvette des Tord et Paluds** : des terres agricoles et naturelles humides où l'eau est omniprésente et qui révèle peu à peu sa richesse écologique ;
- **Conserver ou compenser, conforter et valoriser l'ensemble de la trame boisée** (massifs, bosquets, haies, arbres remarquables, ripisylves,...) notamment **pour leur valeur paysagère et environnementale** en particulier dans la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et le site Natura 2000 de l'Ouvèze, dans l'Espace Naturel Sensible de l'Étang Salé, dans la cuvette des Tord et Paluds, mais également dans l'ensemble des espaces communs (terres agricoles cultivées, jardins, bords de routes, parcs,...). **Une préservation qui vise aussi à garantir le rôle des espaces boisés dans la qualité du cadre de vie, la lutte contre l'érosion (hydrique et éolienne), la préservation de la ressource en eau et la protection contre le vent ;**
- **Préserver les vues remarquables et leur intégration dans les projets de développement urbain, nommant celles sur le Massif du Mont Ventoux et les Dentelles de Montmirail, les collines de Châteauneuf-du-Pape, ou encore sur la silhouette urbaine de Courthézon**, entourée de ses remparts. Une attention particulière doit être notamment portée aux vues sur le Massif du Mont Ventoux depuis le quartier de la Barrade, de la Plaine, des Garrigues, du Plan, des Crémales et depuis les collines de Châteauneuf-du-Pape, d'où les vues sur le centre de Courthézon sont également à

conserver. Remparts, tours, cyprès et bosquets du parc de l'ancien château et clocher de l'église notamment, s'associent pour former une silhouette caractéristique et révélatrice de la qualité patrimoniale de la cité ;

- **Préserver les lignes de crêtes et de certains coteaux, de toute forme d'occupation et d'utilisation du sol qui ne serait pas indispensable** à la zone et qui porterait atteinte à la silhouette des reliefs (collines de Châteauneuf-du-Pape, plateau des Garrigues, colline de St-Laurent, colline de Montellier). Dans des secteurs surélevés tels que la Barrade ou le centre ville, tout projet devra intégrer la composante paysagère et plus particulièrement la notion de silhouette ;
- **Maintenir/restaurer un front urbain de qualité sur les secteurs les plus sensibles tels qu'au Nord et à l'Est de la zone urbaine de Courthézon** (plantations, alignements, dispositions sur les implantations et les typologies architecturales des bâtiments,...) ;
- **Intégrer la zone d'activités de la Grange Blanche dans son contexte agricole** (préservation / restauration de la végétation en place, plantations de haies, charte architecturale à l'appui de la Charte de qualité des parcs et quartiers d'activités économique du Vaucluse,...) ;
- **Maintenir et restaurer les alignements d'arbres et mettre en valeur les entrées de ville ;**
- **Maintenir les coupures agricoles et naturelles, notamment entre la zone urbanisée de Courthézon et celle de Bédarrides**, identifiée par le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon ;
- **Cesser le développement urbain linéaire le long de certains axes dont la RD950 et la RD907** (dans le cadre des orientations du SCoT), ou encore sur la route de Beauregard, de Châteauneuf-du-Pape ou de Caderousse, le long desquelles il convient avant tout de recomposer le tissu urbain préexistant.

O r i e n t a t i o n s p a r t i c u l i è r e s :

I-2 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT (ÉCOLOGIE / RISQUES / NUISANCES/RESSOURCES)

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Gestion et protection de l'eau et des milieux naturels

- **Protéger, valoriser, restaurer les abords et berges, ainsi que la végétation des cours d'eau, en particulier de l'Ouvèze, de la Seille et de ses nombreux affluents**, tels que le Petit et le Grand Roanel. Une préservation qui vise également à intégrer dans tout projet les cours d'eau comme entités dynamiques à part entière, assurant un rôle dans les continuités écologiques, le fonctionnement hydraulique de l'ensemble du bassin versant (de l'alimentation en eau potable aux inondations) et la qualité du cadre de vie ;
- **Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire et le bon état des milieux aquatiques** : l'Ouvèze (site Natura 2000, ZNIEFF, contrat de rivière) et ses affluents, l'Espace Naturel Sensible de l'Étang Salé (arrêté de protection de biotope), la zone humide des Tord et Paluds (élaboration d'un plan de gestion 2019-2020) ainsi que les espaces boisés ;
- **Garantir le fonctionnement écologique du territoire (bon état des continuités écologiques), en maintenant et restaurant les trames vertes et bleues, les réservoirs et corridors écologiques** tels qu'ils ont été identifiés dans la partie Etat Initial de l'Environnement du PLU, ainsi que dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon et/ou du SRADDET PACA (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) ;

- **Assurer une protection et une gestion équilibrée de la ressource en eau, en termes de quantité et de qualité :**
 - o en s'appuyant sur les périmètres de protection du captage des Neufs Fonts, les orientations du SDAGE du bassin Rhône Méditerranée et du contrat de rivière de l'Ouvèze et/ou du SRADDET PACA,
 - o en favorisant les économies d'eau dans les usages domestiques privés et les usages publics,
 - o en poursuivant l'amélioration et l'entretien des réseaux de distribution (cf. Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable),
 - o en incitant à une gestion raisonnée de l'eau du réseau d'irrigation (ASA des Cours d'Eau),
 - o en approfondissant les connaissances scientifiques sur la nappe phréatique (cf. Etude de Bassin d'Alimentation de Captage), et notamment sur les prélèvements par forages privés,
- **Sécuriser la continuité de l'alimentation en eau potable en diversifiant la ressource**, notamment en recherchant un nouveau point de captage et/ou d'interconnexion à un réseau d'une autre collectivité (cf. Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable) ;
- **Poursuivre l'optimisation, l'extension et l'entretien du réseau public d'assainissement des eaux usées et de la station d'épuration**, en s'appuyant sur les orientations du Schéma Directeur d'Assainissement ;
- **Intégrer la problématique liée aux difficultés techniques de mise aux normes des systèmes d'assainissement individuel**, en favorisant notamment leur raccordement selon les objectifs prévus au Schéma Directeur d'Assainissement ;

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Agir pour l'écologie au quotidien

- **Poursuivre la politique de gestion des déchets visant à réduire les déchets ultimes**, encourager le recyclage et le tri, la collecte et la valorisation des déchets verts de jardin, le compostage des déchets putrescibles à domicile ou par quartiers, ou encore l'utilisation de la déchetterie (cf. compétences intercommunales) ;
- **Favoriser l'usage des matériaux écologiques, recyclables et propices à toutes les économies d'énergies** et/ou permettant la réduction des gaz à effet de serre (Bâtiment Basse Consommation,...) ;
- **Favoriser également toutes les sources alternatives d'énergie garantissant un cycle durable** (de la production, l'usage à la fin de vie des équipements) telle que la géothermie de la nappe phréatique, les éoliennes domestiques ou encore les chauffe-eaux solaires. Le développement des panneaux solaires sur toiture devra être encadré, en particulier en centre ancien, et les installations au sol devront privilégier les secteurs non exploitables par l'agriculture, sans porter atteinte aux espaces naturels ;
- **Réduire les pollutions atmosphériques** en incitant l'usage de modes de déplacements doux (Cf. Orientations sur les déplacements et la mobilité), en limitant les activités polluantes ou en encourageant la réduction de leurs émissions et en soutenant le déploiement des équipements de communication numériques favorables au développement du télétravail ;
- **Développer et soutenir toutes les initiatives visant à permettre à un large public de s'informer et de découvrir, non seulement les paysages, mais également les écosystèmes du territoire**. En créant notamment, comme cela existe sur le site de l'Etang Salé, des circuits de randonnées balisés et ponctués de panneaux d'information, notamment dans la zone humide des Tord et Palud. Les circuits de VTT, vélo ou de randonnée existants (intercommunaux ou départementaux) peuvent également servir de support à ces objectifs et ainsi mailler un territoire plus large (Cf. Topo Guide Courthézon – La mémoire des risques) ;

- **Lutter contre les dépôts sauvages de déchets, ordures ménagères, gravats ou encore les remblais ou déblais non autorisés** (adaptation du règlement sur les possibilités d'occupation et utilisation des sols – arrêtés municipaux – développement de solutions de gestion adaptées, ...) ;
- **Réhabilitation / reconversion des sites d'anciennes décharges et/ou carrière** (quartier de la carrière et de St-Joseph, route de la Plaine, berges de l'Ouvèze, les garrigues notamment) ;
- **Poursuite de la politique d'amélioration du cadre de vie de la commune notamment par une gestion raisonnée et différenciée des espaces verts ;**

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Prise en compte des risques naturels

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens :

- **Prise en compte des études et du Plan de Prévention des Risques Inondation du Bassin Versant de l'Ouvèze et de ses Affluents** (approbation 30/04/2009) ;
- **Prise de mesures réglementaires pour prévenir les constructions nouvelles d'un risque d'inondation lié aux ruisseaux et fossés**, (recul par rapport aux crêtes des berges, emplacements réservés pour faciliter l'accès et l'entretien de certains cours d'eau) mais également pour faciliter la gestion et l'évacuation des crues ;
- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement notamment :**
 - o en maintenant à l'air libre les fossés et canaux, en particulier le long des voies et dans les espaces urbains ou à urbaniser,
 - o en adaptant les projets de développement urbain au relief et en intégrant aux espaces publics des espaces de rétention et/ou d'infiltration,
 - o en optant préférentiellement pour des revêtements perméables (espace de stationnement,...),
 - o en encourageant la mise en place de réserves d'eau individuelles et collectives,
 - o en encadrant la gestion des eaux pluviales dans tout projet (rétention/infiltration) selon les dispositions fixées par le service gestionnaire et la réglementation en vigueur,
 - o en poursuivant l'application des prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales,
- **Gérer les ouvrages de protection, de prévention et de lutte contre les inondations** (digues, martelières, batardeaux, bassins,...) ;
- **Envisager la possibilité d'établir des dispositifs de rétention à l'échelle du bassin versant de la Seille permettant de réduire significativement les conséquences des inondations** (ampleur de la zone touchée, hauteur d'eau, vitesse d'écoulement et de retour à la normale) ;
- **Redonner pour partie, à la cuvette des Tord et Paluds, sa vocation naturelle en tant qu'espace de rétention et d'expansion des crues ;**
- **Prendre en compte l'ensemble des autres risques naturels**, notamment ceux liés aux **incendies** (risques subis par l'urbanisation provenant des espaces naturels et risques induits par l'urbanisation envers les espaces naturels), à **la sismicité** du Vaucluse, au **retrait et gonflement des argiles** (en particulier dans le secteur de la Font du Loup) ou encore à **l'hydromorphie de certains secteurs** (Tord et Paluds, La Tapy, Les Cantons, Le Plan, Les Crémades,...) ;

Champs d'actions :

Prise en compte des nuisances et risques technologiques

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens :

- Prendre en compte la présence des oléoducs et gazoducs qui parcourent le territoire communal ;
- Intégrer les risques et nuisances sonores générés par certaines voies de communication, notamment l'autoroute A7, la RD907, la RD950, la RD72 ou encore la voie ferrée ;
- Considérer également les risques et nuisances générés par certaines activités, en particulier des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Intégrer le Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aérienne Orange-Caritat ;

Orientations particulières :

I-3 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Champs d'actions :

Un potentiel agronomique, biologique et économique réaffirmé

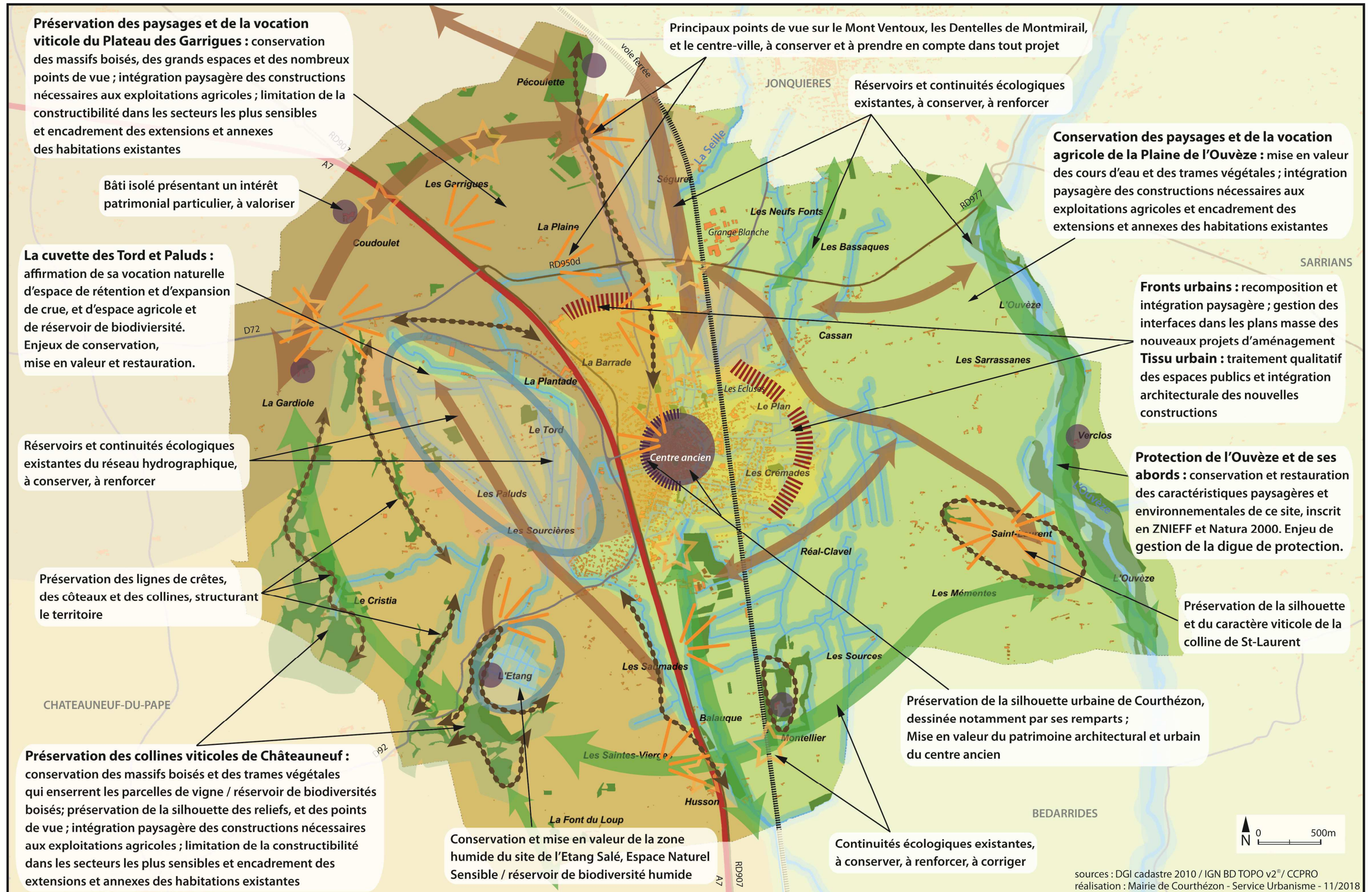
- **Préserver / garantir l'équilibre et la place des différents espaces agricoles qui encadrent la zone urbanisée et qui ont des vocations très complémentaires** : plaine du Comtat Venaissin dédiée à la polyculture, plateau viticole des Garrigues, zones plus humides favorables aux prairies, telles que le secteur des Tord et Paluds ou les zones proches de la Seille et de ses affluents, collines viticoles de Châteauneuf-du-Pape ;
- **Pérenniser les sièges d'exploitation existants et encadrer l'extension ou la construction de nouveaux sièges**, notamment en :
 - o limitant les possibilités de reconversion des bâtiments existants en habitation,
 - o en réglementant géographiquement les secteurs dans lesquels les implantations de constructions devront être limitées, en raison de la qualité agronomique des sols et la qualité des paysages,
- **Lutter contre le mitage du territoire communal et ses impacts sur les exploitations agricoles ou encore la gestion communale du territoire** (desserte, réseaux, collecte des déchets,...). Les espaces les plus sensibles étant la cuvette des Tord et Palud, et la Plaine du Comtat Venaissin, notamment aux abords de la zone urbanisée pour les habitations en zone,
- **Encadrer les créations d'extensions et d'annexes** pour constructions existantes à usage d'habitation, en les limitant et en garantissant leur intégration paysagère,
- **Assurer / poursuivre une politique de protection des espaces agricoles, notamment périurbains, et les secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée non déstructurés par le mitage**, en :
 - o s'appuyant sur le conventionnement avec la SAFER / convention d'intervention foncière,
 - o envisageant la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP),
 - o étudiant les possibilités de mutualisation / regroupement de certaines activités agricoles,
 - o **économisant le foncier agricole dans le projet urbain de la commune**,
 - o conservant des zones agricoles de grandes qualités paysagères en bordure des zones urbanisées (plateau des Garrigues, notamment identifié dans le SCOT, collines de Châteauneuf-du-Pape, lit de la Seille, berges de l'Ouvèze,...)

- Ne pas compromettre le fonctionnement du réseau d'irrigation et poursuivre sa préservation et son entretien ;
- Favoriser les possibilités de développement de l'économie agricole dans le cadre d'activités nécessaires aux exploitations ;
- **Préservation et renforcement, à l'échelle des exploitations, des réservoirs biologiques et des corridors/continuités écologiques de la trame verte et bleue** (Préserver et entretenir les espaces boisés et de végétation naturelle en place, favoriser les plantations sous la forme de bosquets, alignements et haies d'essences locales, veiller au respect de l'orientation des plantations de vignes pour lutter contre l'érosion, ...)

DOCUMENT DE TRAVAIL

DOCUMENT DE TRAVAIL

ORIENTATION GENERALE : LES PAYSAGES, L'ENVIRONNEMENT, LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS



Orientation Générale

II - UNE VILLE PLANIFIÉE

En réponse à une enveloppe urbaine qui se veut resserrée dans un but de préservation des espaces naturels et agricoles et d'amélioration du fonctionnement urbain, notamment en termes de déplacements, la ville doit poursuivre sa démarche d'optimisation des espaces disponibles. Une optimisation qui passe par des formes urbaines économes en foncier, génératrices d'urbanité et de sentiment d'appartenance, donnant une large place aux espaces publics, aux déplacements doux, mais également qui assurent et préservent le caractère de « ville à la campagne » de Courthézon : une ville organisée et partagée.

Cette composition doit également être l'occasion de poursuivre les réponses qui ont été apportées face aux dysfonctionnements du parc de logements, trop stéréotypé avec des grands pavillons individuels et pas assez de logements de petites tailles, excluant ou fragilisant une large partie de la population résidente ou qui souhaiterait s'y installer.

Orientations particulières :

II-1 L'ÉQUILIBRE DE L'HABITAT

Champs d'actions :

Les besoins quantitatifs en logements

L'estimation des besoins quantitatifs en logements, à l'horizon 2030 retenu pour le PLU, s'effectue à partir des tendances, méthodologies et objectifs des éléments suivants : DDT 84 – Porter A Connaissance et Etude de quantification des besoins en logement 2007 et actualisé en 2010 / PLH CCPRO 2011-2016 / SCoT du Bassin de Vie d'Avignon 2011-2020 / INSEE.

- **Compensation du desserrement des ménages pour le maintien de la population actuelle/estimée, en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des ménages** (vieillesse, décohabitation). Courthézon est à un niveau intermédiaire, avec 2,39 personnes par ménage en 2014 pour une population de 5487 habitants et 2325 logements occupés. Sur la base d'une projection de la continuité du taux de variation annuelle de la population inscrit au précédent PLU et ayant notamment permis l'émergence du quartier de la Barrade, soit +1,1% par an et un taux de desserrement de moins 0,4%/an (INSEE RP 2009-2014), **la population peut être estimée en 2018 à 5730 habitants et la taille des ménages à 2,35 soit 2438 ménages**. En poursuivant ces projections sur la période de référence du PLU, 2018-2030, **la taille moyenne des ménages en 2030 est estimée à 2,24 pers/ménage. La seule compensation de ce desserrement nécessite de créer environ 120 logements d'ici 2030** (5730 habitants / 2,24 personnes par ménage, soit 120 ménages supplémentaires en 2030 pour une population identique) ;
- **Croissance démographique** - accueil de populations supplémentaires correspondant aux objectifs communaux, **soit 1,1 % de croissance annuelle** (maintien du taux inscrit au précédent PLU). Sur cette base, et en partant de la population estimée en 2018 (cf. ci-dessus), **sont attendus environ 800 nouveaux habitants à l'horizon 2030** (soit une population communale d'environ **6530 habitants** - objectifs de Courthézon compatibles avec ceux du SCoT 2011-2020 et du PLH 2011-2016). En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, **le nombre de logements supplémentaires à créer, pour accueillir cette population nouvelle, serait de 360 nouveaux logements** ;
- **Compensation des destructions ou désaffectation / reconstruction de logements** : selon l'Etude de quantification des besoins en logement de la DDT84, **elle s'estime annuellement à 0,3% du parc, soit**

90 logements d'ici 2030 (sur la base d'environ 2440 logements projetés en 2018 (cf. ci-dessus) + 0,3% /an pendant 12 ans) ;

- **Evolution de la vacance.** Sur le bassin de vie d'Avignon la vacance présente une forte évolution et touche essentiellement les centres anciens. Bien qu'un ralentissement de la progression de la vacance soit observé, Courthézon n'échappe pas à la règle avec une progression de +31 logements vacants sur la période 2009-2014, elle atteint ainsi 11,2% du parc en fin de période. En prenant comme référence le territoire de la CCPRO et les données Filocom où il a été observé une augmentation de la vacance à hauteur de 0,6%/an sur la période 2003-2013, il est possible de retenir un **besoin en logement, lié à l'évolution de la vacance, de 30 logements** (sur la base de 2440 logements projetés en 2018 (cf. ci-dessus) + 0,6% /an pendant 12 ans).
- **Les résidences secondaires ne représentent seulement que 1,3% du parc total des logements de la commune en 2014.** Un chiffre en légère baisse depuis 2009. **L'hypothèse retenue pour la période 2016-2031 est qu'il n'y ait aucun besoin lié à la part des résidences secondaires.**

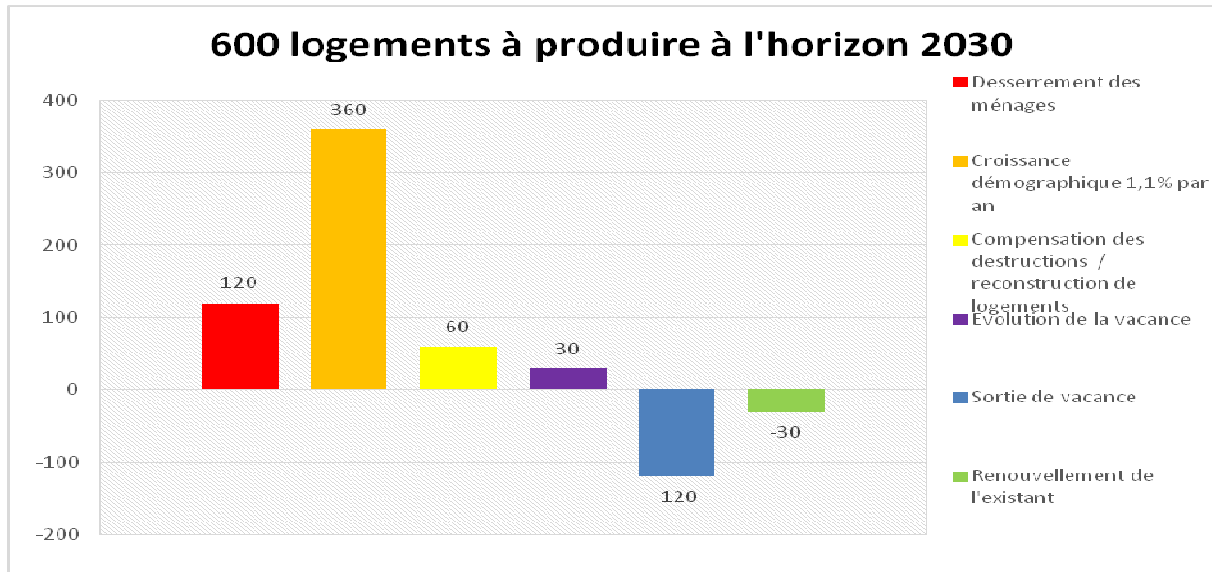
Les besoins bruts s'élèvent donc à 600 nouveaux logements à produire d'ici 2030, à répartir dans la construction neuve mais aussi dans la reprise de l'existant.

- **La sortie de vacance.** A Courthézon le potentiel de reprise des logements est assez important car la vacance représentait 11,2% du parc total en 2014, mais une majorité correspond à une vacance difficilement mobilisable (logements dégradés, logements liés à l'activité viticole, rétention,...) à laquelle s'ajoute la vacance incompressible (nécessaire à la fluidité du marché de la location). Le PLH intercommunal fixait pour Courthézon, pour la période 2010-2015, un objectif de remise sur le marché de 2,33 logements / an en moyenne, **le nouveau PLH envisage un objectif plus ambitieux en concordance avec l'orientation visant à inciter le développement du conventionnement social dans le parc privé. La poursuite de ces objectifs porte donc ce potentiel de sortie de vacance à environ 10 logements/an soit 120 logements à l'horizon 2030.**
- **Renouvellement urbain et densification de l'existant.** Face à l'ampleur des phénomènes de division de logements et de densification subie dans la commune, et face aux problèmes récurrents qui en découlent (circulation, stationnement, exposition aux risques ...), le choix de la commune est de maîtriser au mieux ces dynamiques par une réglementation appropriée. **Aussi, ce potentiel de renouvellement urbain s'estime, pour Courthézon compte tenu de son patrimoine bâti, autour de 5% des besoins bruts en logement, soit 30 logements (5% des 600 logements en besoin bruts).**

Ainsi, ce sont environ 150 logements au total qui pourront être repris dans l'existant.

Sur ces projections, le nombre de constructions à produire dans le neuf, et nécessitant du foncier, s'élève donc à 450 logements à l'horizon 2030.

Nombre de logements à l'horizon 2030			
Desserrement des ménages	120	Besoins bruts 600 logements	450 logements neufs à construire nécessitant du foncier
Croissance démographique 1,1 % par an	360		
Compensation des destructions / reconstruction de logements	90		
Evolution de la vacance	30	Reprise dans l'existant environ 150 logements	
Sortie de vacance	-120		
Renouvellement de l'existant	-30		



Champs d'actions :

Les besoins qualitatifs en logements

L'estimation des besoins qualitatifs en logements s'effectue au regard de l'analyse socio-démographique de la population, des objectifs du SCoT et du PLH, afin d'ajuster l'offre aux besoins, que ce soit en termes notamment de :

- Formes d'habitat : individuel pur ou groupé, collectif ;
- Limitation de la consommation d'espace : densification, restructuration, optimisation du foncier disponible,...
- Logements aidés / sociaux ;
- Taille des logements, selon la taille et la composition des ménages ;
- Logements adaptés : personnes âgées, handicaps,...

17

Courthézon, ville relais au SCoT, soumise à l'article 55 de la loi SRU et modifié par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social (parc social = 25% du parc immobilier), intègre :

- Prise en compte de la répartition des formes urbaines suivantes pour les nouvelles opérations d'aménagement :
 - 30% maximum de logements individuels purs ;
 - 40% minimum de logements individuels groupés ;
 - 30% minimum de logements collectifs ;
- Prise en compte de la répartition des densités moyennes urbaines suivantes pour les nouvelles opérations d'aménagement (terrains + emprises voiries et espaces publics nécessaires pour le projet):
 - 15 logements à l'hectare minimum pour les logements individuels purs ;
 - 25 logements à l'hectare minimum pour les logements individuels groupés ;
 - 50 logements à l'hectare minimum pour les logements collectifs ;
- Prise en compte de la part de 30% de logements sociaux dans les nouvelles opérations d'aménagement, soit 135 logements sur les 450 à construire. Courthézon ne remplissant pas actuellement l'objectif de 25% de logements sociaux, cette majoration constitue une marge de "rattrapage" des objectifs (SCoT 2011-2020) ;
- Prise en compte du bilan du 1^{er} PLH et du 2^{ème} PLH engagé par l'intercommunalité. A ce titre :

- **Prise en compte de l'objectif de production de logements sociaux** au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, **en réalisant au minimum 40% des besoins globaux de la commune en logement sociaux** (soit 240 logements sur 600) à répartir d'une part dans les constructions neuves et d'autre part dans l'existant (via le conventionnement) ;
- **Proposer une ventilation des types de logements locatifs sociaux adaptée** (prépondérance des PLAI et PLUS et part plus réduite de PLS) ;
- **Diversification et équilibre du parc dans les nouveaux programmes de construction, en incitant à la création de petites surfaces de type T2 et de logements intermédiaires de type T3**, tout en maintenant une part de grand logements pour répondre aux besoins des familles recomposées ;
- **Incitation à la restructuration des logements et création de logements adaptés à certaines catégories de la population (personnes âgées, personnes à mobilité réduite) ;**
- **Recherche d'un équilibre entre propriétaires occupants et marché locatif, toujours en s'appuyant sur la construction neuve et la sortie de vacance ;**

Orientations particulières :

II-2 L'ÉQUILIBRE DES ESPACES URBANISÉS

Champs d'actions :

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La limitation de la consommation d'espace s'inscrit comme un préalable aux calculs des besoins en foncier pour répondre au projet de développement urbain.

Pour Courthézon se préalable repose sur le plafonnement de la consommation foncière dans la continuité des efforts déjà opérés sur les dix dernières années avec un taux de 4ha/an et en appliquant des densités de formes urbaines plus denses (cf. ci-dessus).

La consommation foncière, circonscrite majoritairement à l'enveloppe de développement maximal urbain défini par le SCOT, se limitera à :

- Environ 18 ha pour le développement de l'habitat dont environ 6ha en dents creuses mobilisables dans les Parties Actuellement Urbanisées (12 ha – 6ha non mobilisés dans le cadre du projet de PLU – zone agricole de la Barrade) et 1,5ha en potentiel mobilisable de division foncière et de renouvellement urbain (cf. détails ci-après). Les 10,5 ha environ restant seront mobilisés en extensions urbaines dans les secteurs stratégiques (quartier Gare et Est notamment) ;
- Environ 4ha pour le renforcement du tissu économique dans les dents creuses mobilisables dans les Parties Actuellement Urbanisées dont 1,4 ha dans la zone d'activités de Grange Blanche II et moins d'un hectare dans le cadre du renouvellement urbain de la friche Serda ;
- 8ha potentiellement mobilisables, dans le cadre de l'application du SCOT 2011, en extension de la zone d'activités de Grange Blanche sur le secteur de Creysselas Est (GBIV) ;

Champs d'actions :

Les besoins en foncier pour le logement

- **Prise en compte des besoins en foncier résultant de l'application du croisement des objectifs quantitatifs de construction de nouveaux logements, de leur ventilation par type et des densités recherchées et d'une politique de modération de la consommation de l'espace :**

- Les besoins en foncier pour atteindre l'objectif du PLU de construction de 450 nouveaux logements à l'horizon 2030, sont d'environ 18 ha et se répartissent de la manière suivante, environ :
 - 135 logements individuels purs, à raison de 15 log/ha, soit environ 9ha
 - 180 logements individuels groupés, à raison de 30 log/ha, soit environ 6 ha
 - 135 logements collectifs, à raison de 50 log/ha, soit environ 3 ha
- **Maîtrise du marché du foncier et de la programmation** pour une offre foncière à prix plus accessible, facilitant notamment la primo-accession, et **limiter les coûts de l'urbanisation** (équipements, réseaux, espaces publics,...), **en s'appuyant notamment sur des outils tels que :**
 - **Les Zones d'Aménagement Différé / Veilles foncières / Droit de Préemption Urbain,**
 - **les partenariats publics/privés** (ZAC, Concession d'Aménagement, PUP, ...),
 - **phasage de l'ouverture des zones à urbaniser / OAP,**
- **Mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe des Parties Actuellement Urbanisées de la commune** (cf. Rapport de Présentation) soit un total d'environ 22 ha (hors zones d'activités), toutefois **le potentiel réel de foncier mobilisable sur la commune est estimé à environ 13,5 hectares pour l'habitat**. En effet, on peut considérer que seulement 20% des divisions parcellaires sont mobilisables à court et moyen termes et qu'au moins 20% des terrains nus ferons l'objet d'une rétention ou d'aménagements publics (emplacements réservés, équipements, protections) ou en encore de destinations autres que l'habitat, sur cette même échéance. Toutefois, il convient de soustraire environ 6ha de ce potentiel qui ne sera pas mobilisé dans le cadre du projet, afin de préserver des espaces agricoles dans le quartier de la Barrade, réduisant **le foncier mobilisable dans l'existant à 6,5 ha**.

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Les besoins en foncier pour le développement économique

- **Prise en compte des besoins en foncier nécessaire au développement économique :**
 - **Grange Blanche I : pas de foncier mais des possibilités d'extensions à encadrer ;**
 - **Grange Blanche II**, environ 24 ha dont une partie est grevée par les études du PPRI et dont la majorité a fait l'objet de permis de construire autorisés et en cours de réalisation, **les terrains disponibles représentent seulement 1,4ha ;**
 - **Extension IV de la Grange Blanche (GBIII sur Jonquières) en tant que potentiel dédié à l'accueil d'activités économiques et identifié par le SCoT ;**
 - **Régularisation / délimitation des secteurs d'activités locales existants dans le tissu urbain** (quartiers du Bosquet, de la Plantade, de la Roquette,...) ;
- **Optimisation du foncier à vocation économique en privilégiant les implantations affichant des taux emplois/hectare importants** ou capable, compte tenu des contraintes du territoire, de prendre en charge de façon globale les équipements nécessaires à la gestion des contraintes (risques,...) ;
- **Optimisation du reliquat de foncier disponible dans le tissu** tout en prenant en compte les contraintes et leur niveau d'équipement et de desserte ;
- **Favoriser les opérations de renouvellement urbain pour le développement d'activités commerciales et tertiaires** en particulier dans le centre ancien (friche Serda, ancienne maison de retraite intercommunale, pôle commercial Victor Hugo notamment) ;

O r i e n t a t i o n G é n é r a l e

III - UNE VILLE CONFORTÉE

Avec une croissance démographique moyenne de plus de 1% par an depuis le début des années 1960, et bien qu'elle se soit ralentie ces dernières années, avant de connaître une récente relance, la commune de Courthézon s'est progressivement positionnée comme une entité urbaine au cœur d'un réseau dynamique de villes que constituent les agglomérations d'Avignon, d'Orange et de Carpentras. Cette situation géographique, allée à des voies de communication majeures, à des équipements et activités répondant aux besoins de sa population, et à un cadre de vie protégé, fait de Courthézon une ville attractive.

Une ville qui doit répondre à de nouveaux enjeux, notamment environnementaux, en maîtrisant ses objectifs de croissance et en confortant sa stature citadine, en termes de poids démographique et de typologies urbaines.

L'ambition démographique affichée par la commune de Courthézon est fixée au regard de son histoire et du rôle que la commune se doit de jouer dans le fonctionnement urbain de l'Ouest Vaucluse : un rôle de ville relais, telle qu'elle a été identifiée dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon.

Le taux de croissance démographique moyen souhaité est ainsi de 1,1% par an, soit une population estimée à environ 6400 habitants à l'horizon 2030.

O r i e n t a t i o n s p a r t i c u l i è r e s :

III-1 UN CENTRE VILLE RÉINVENTE

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Le renouvellement urbain plutôt qu'une densification subie

- **Privilégier les opérations de restauration / rénovation / renouvellement du centre ville, améliorant les conditions de vie** (stationnement, desserte, surface habitable, restructuration des espaces composites, espaces extérieurs, économies d'énergies, confort,...) et favorisant la limitation de l'étalement urbain. Les secteurs pressentis sont notamment :
 - o **Les îlots les plus dégradés du centre ville intra-muros**, notamment de part et d'autre de la rue Saurin, de la rue du Four Neuf et de la Citadelle, de la rue Gabriel Rambaud, de la rue Petite Place, de la rue Conti et de l'Impasse Dellière ;
 - o **La friche industrielle Serda**, où un programme mixte logements/activités de type "quartier de gare"/tertiaire doit être envisagé, permettant ainsi d'agrandir le centre ville ;
- **Limiter les possibilités de division des logements existants ou le changement de destination des espaces dédiés au stationnement, commerces et activités dans le centre ville, s'ils n'apportent pas une amélioration du cadre de vie et de la mixité fonctionnelle ;**
- Encadrer la sortie de vacance des logements quand les opérations garantissent confort, salubrité et possibilité de stationnement ;
- **Fortement limiter la densification par division ou occupation des « dents creuses » lorsque les conditions de desserte, de stationnement, de capacité des réseaux de distribution et de collecte (eau, assainissement, déchets,...), de cadre de vie (ensoleillement, proximité,..) ne sont pas satisfaisantes ;**

- **Favoriser la réhabilitation, l'amélioration et l'adaptation, des logements**, notamment aux personnes âgées, à l'appui des objectifs fixés par le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH), ou d'outils type Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), ou encore de partenariats dans le cadre de procédures de type Concession d'Aménagement :
 - o Amélioration du confort et des performances énergétiques,
 - o Lutte contre l'insalubrité, notamment pour les propriétaires occupants,
 - o Renouvellement urbain,
 - o Requalification des espaces publics,
 - o Favoriser l'installation de commerces et services de proximité et d'activités compatibles avec l'habitat en centre ancien,
- **Envisager la mise en place de dispositifs incitatifs et permettant d'assurer un encadrement de la rénovation urbaine en centre ancien** de type Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), Concession d'Aménagement et développer des programmes d'aide à la mise en valeur du type « Opération façade » ou encore « Opération Pour l'Amélioration d'Habitat / Renouvellement Urbain ».
- **Mobiliser les outils techniques et financiers et partenaires permettant l'émergence de projets de renouvellement urbain**, tel que l'Etablissement Public Foncier Régional, les emplacements réservés, les Opérations Pour l'Amélioration de l'Habitat / Renouvellement Urbain ;

C h a m p s d ' a c t i o n s :

La recomposition pour une densification choisie

- **Restructurer / recalibrer les espaces et voiries publics, réorganiser le plan de circulation et de stationnement** (Cf. Orientation sur les déplacements), **conforter les réseaux dans les secteurs pouvant être partiellement densifiés** et sans obérer la possibilité d'utiliser ces espaces stratégiques pour des équipements publics :
 - o Chemin du Moulin,
 - o Rue Pierre Mendès France,
 - o Chemin des Crémades / chemin de Verclos, route de Beauregard,
 - o Allée des Clèdes,
 - o Chemin de la Paix,
 - o Friche industrielle Serda,
 - o Chemin Louise Michel / Route de Châteauneuf-du-Pape,
 - o Îlot de l'ancienne maison de retraite intercommunale,
- **Imposer des opérations d'ensemble, encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans les secteurs de densification les plus conséquents** comme le secteur de la friche industrielle Serda ou de l'îlot de l'ancienne maison de retraite intercommunale ;

C h a m p s d ' a c t i o n s :

5 pôles stratégiques de renouveau

Le centre ville de Courthézon est l'espace d'expression de la vie sociale, le support du commerce et des services de proximité, et l'image de la commune toute entière, sans oublier qu'il représente une part importante du parc de logement et des services publics. C'est également le lieu de croisement des flux et des échanges (boulevards, avenues, places, lignes de bus et ferroviaire, livraisons, marché, commerces, services, animations culturelles...). Aussi, il se doit d'être fonctionnel, accueillant et de qualité.

5 pôles ont ainsi été identifiés, couvrant le centre ville élargi de Courthézon, pour lesquels des principes d'aménagement spécifiques sont établis et sont traduits en Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit :

- **du pôle Centre Ville Intra-muros élargi au boulevard Victor Hugo**, comprenant notamment l'îlot de l'ancienne maison de retraite et l'ancienne mairie/crèche, l'espace Charles De Gaulle, Daumier,... ;
- **du pôle Grande Fontaine** : de part et d'autre de l'Av. Jean Jaurès en intégrant notamment la gare et la friche Serda et en lien étroit avec le boulevard Victor Hugo ;
- **du pôle Moulin / République** : des noms du chemin du Moulin et du Bd. de la République ;
- **du pôle Faubourg de Luynes** : de la Place des Princes au rond point de la route de Châteauneuf-du-Pape ;
- **du pôle Val Seille** : du Faubourg St-Pierre au Bd. Jean-Henri Fabre en intégrant le Bd. Pasteur et le Bd. Jean Vilar, et en incluant l'ensemble des espaces du pôle d'équipements scolaires, sportifs, culturels et administratifs du quartier de Val Seille / la Roquette ;

Les principes d'aménagement, communs aux 5 pôles, sont :

- **la mise en valeur des espaces publics d'articulation et de centralité**, par une limitation / rationalisation des espaces de stationnement, et en laissant plus de place aux espaces publics et aux déplacements doux ;
- **la mise en valeur et la sécurisation des rues structurantes pour le fonctionnement du centre ville** (desserte commerces / services / lieux névralgiques) ;
- **la restructuration des ilots « dégradés »**, afin de mettre en valeur les espaces publics et les constructions riveraines ;
- **l'encouragement à la restauration / réhabilitation de logements**, notamment dans le centre ancien ;
- **la mise en valeur / reconversion de certains équipements et bâtiments publics**, afin de les faire participer au dynamisme du centre ville ;
- **création de nouvelles liaisons et d'espaces publics**, pour la desserte interne et l'interconnexion des quartiers, la desserte des espaces de stationnement ou des espaces publics, l'accès aux équipements ;
- **le maintien et le développement du commerce et des services** ;
- **la création d'espaces de stationnement de proximité / de report** ;

Orientations particulières :

III-2 LA VILLE PROLONGÉE

Champs d'actions :

Une enveloppe urbaine dessinée

- **Traduire l'enveloppe urbaine de développement préférentiel de l'urbanisation (90% des nouvelles opérations en vue de limiter l'étalement urbain) définie par le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, dans le programme urbain de la commune, à savoir :**
 - o en limite Nord le Chemin de la Barrade et du Mourre du Tendre,
 - o en limite Ouest l'autoroute A7,
 - o en limite Est la zone agricole tampon des secteurs Le Plan Les Crémades,
 - o en limite Sud la bande non bâtie entre la ville et le site industriel de la Rolande,

Ces limites sont par ailleurs affinées par les limitations apportées notamment par les études du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents (zone rouge) ;

- **Parachever / encadrer l'urbanisation des secteurs hors enveloppe urbaine des hameaux des Sourcières, de La Plantade, de la Tapy et des Cantons, afin de :**
 - o corriger les dysfonctionnements de la desserte viaire,
 - o palier l'absence d'espaces publics,
 - o limiter les petits terrains agricoles enclavés,
 - o s'adapter aux prescriptions des Schémas Directeur d'Assainissement et d'Adduction en Eau Potable,
- **Stopper le mitage des espaces agricoles et encadrer l'extension et le développement de nouvelles implantations d'exploitations agricoles** (notion de constructions et installations nécessaires à l'exploitation) ;
- **Encadrer l'extension et l'implantation d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation situées en zone agricole et naturelle ;**
- **Envisager d'établir des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées pour répondre aux problématiques de hameaux relativement dense, regroupant des habitations et des activités, et non équipés en réseaux notamment d'eau potable (la Plantade) ;**
- **Lutter contre les constructions illégales et la « cabanisation », notamment dans les espaces naturels** (berges de l'Ouvèze, cuvette des Tord et Paluds en particulier) ;

Champs d'actions :

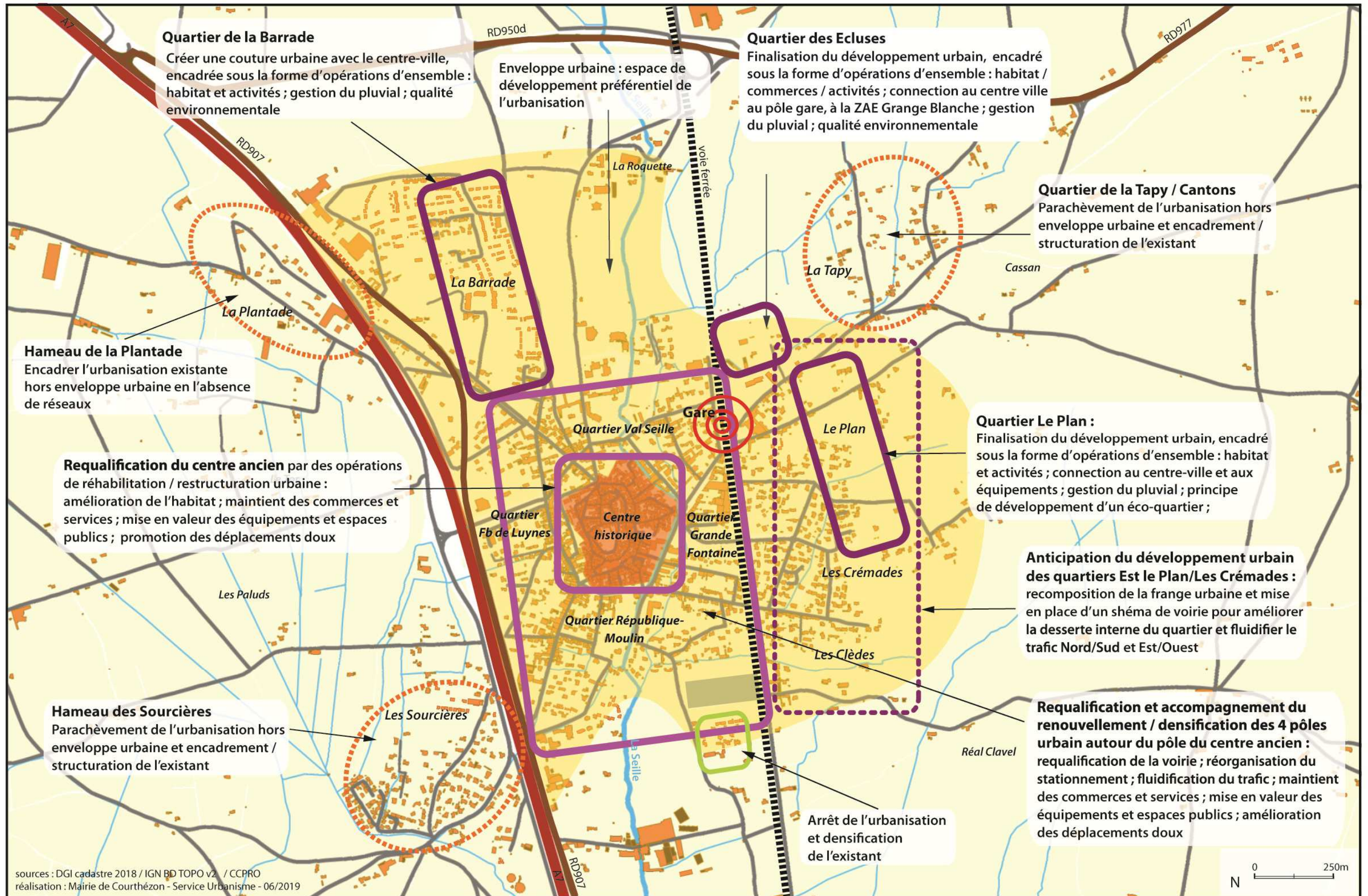
Une enveloppe urbaine structurée

23

- **Poursuivre le développement urbain du quartier de la Barrade afin d'assurer sa couture avec le centre-ville, sous la forme d'opérations d'ensemble, à l'appui d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de :**
 - o Donner un caractère de faubourg à ce nouveau quartier, notamment par une répartition des typologies de constructions et un maillage hiérarchisé des voiries, et en rendant possible l'installation de commerces et d'activités compatibles,
 - o Apporter une place significative aux espaces publics et de gestion des eaux pluviales,
 - o Prendre en compte le relief, les terrasses, les boisements, l'urbanisation préexistante et les vues sur le paysage lointain,
 - o Raccrocher ce quartier au centre ville et au secteur des équipements publics par un réseau de voiries de desserte adapté, donnant la part belle aux déplacements doux,
 - o Préserver les poches agricoles à l'Ouest ;
 - o Assurer une transition avec les quartiers riverains et les espaces agricoles en veillant notamment à la qualité du front bâti et anticiper des extensions à l'ouest,
- **Organiser le développement du secteur Le Plan / Les Crémades / les Clèdes :**
 - o Mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation visant:
 - à fixer les grandes lignes d'un schéma de voirie devant servir à la desserte interne du secteur,
 - palier le manque de fluidité du réseau des quartiers Est,
 - recomposer le front urbain des quartiers Est, de l'allée des Clèdes à la route de Beauregard, par une urbanisation très localisée sous forme d'opérations d'ensemble, afin d'amorcer le tracé du réseau viaire et anticiper un développement urbain ultérieur (espaces publics, gestion du pluvial,...),

- **Amorcer le développement urbain du secteur Le Plan** dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, dans un principe de couture urbaine entre les quartiers des Crémades et des Ecluses / route de Beauregard. **Un principe d'Eco-quartier est à envisager pour le développement de ce secteur ;**
- **Confirmer la vocation artisanale et/ou industrielle d'une partie des secteurs proches de la RD907 et l'A7 (Bosquet, Barrade / cave Coopérative), mais également dans les quartiers de la Roquette / Eygaillotes et de la Rolande ;**
- **Conforter la zone d'activités économiques de la Grange Blanche I et II et encadrer son extension sur le territoire communale dans les limites fixées par le SCoT ;**
- **Imposer des opérations d'ensemble encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs stratégiques d'extension urbaine ;**
- **Etudier/envisager la possibilité de mettre en œuvre des outils d'aménagements de type Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), avec Programme Urbain Partenarial (PUP), sur les secteurs stratégiques d'extension urbaine (quartier de la Barrade, quartiers Est Le Plan/Les Crémades,...) ;**

ORIENTATION GENERALE : LE DEVELOPPEMENT URBAIN



O r i e n t a t i o n G é n é r a l e

IV - UNE VILLE ACTIVE ET EQUIPÉE

Avec près de 64 emplois pour 100 actifs (INSEE 2014), en baisse par rapport à 2007, la commune de Courthézon reste un pôle d'activité mais également un pôle pourvoyeur d'actifs. Des actifs qui se diversifient de plus en plus, en prenant notamment un profil davantage tourné vers le tertiaire.

La zone d'activités de la Grange Blanche est le pôle majeur d'emploi de la commune, regroupant les grandes activités industrielles et logistiques. Le centre ville constitue le second pôle d'emploi de Courthézon, et concentre la plupart des activités commerciales, de services, et administratives. A cela s'ajoute l'activité liée à l'agriculture et plus particulièrement la viticulture ou encore, dans une moindre mesure, l'activité basée sur le tourisme.

La commune se doit d'accompagner les modifications du profil de ses actifs et de renforcer les atouts concurrentiels et la diversité de son tissu économique.

C h a m p s d ' a c t i o n s :

La Grange Blanche : une zone stratégique d'intérêt communautaire

- **Améliorer l'attractivité et l'accessibilité du pôle d'activités économiques de la Grange Blanche, en renforçant sa situation stratégique sur des infrastructures majeures de déplacement Nord/Sud et Est/Ouest :**
 - o A7 / échangeur Orange Sud,
 - o RD907 / N7,
 - o RD950 et sa prolongation la RD72, et réaménagement jusqu'au Gard rhodanien,
 - o voie ferroviaire / pôle gare, (avec possibilité d'embranchement ferroviaire),
 - o projets de déviation d'Orange, de Jonquières et de Violès,
- **Finaliser l'aménagement de la zone d'activité Grange Blanche (GBII) et prise en compte de son extension sur la commune de Jonquières (GBIII) ;**
- **Encadrement de l'extension de la Grange Blanche sur la commune sur le secteur dit de Creysseles Est en mobilisant le potentiel de développement identifié au SCOT ;**
- **Soutien à l'implantation dans le secteur de la Grange Blanche, d'activités industrielles et tertiaires (hôtellerie, restauration, professions libérales,...), porteuses d'emplois, en consacrant, au regard des contraintes, une partie de ce secteur à l'accueil d'activités artisanales à l'intention des TPE-PME / PMI ;**
- **Aménagement préférentiellement de la zone en favorisant les énergies renouvelables, les équipements technologiques de pointe notamment en communication numérique, les déplacements doux, la gestion commune du pluvial, les espaces publics et paysagers ;**
- **S'appuyer sur la Stratégie de Développement de la Communauté de Communes, du département et de la Région SRDEII (Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation) :**
 - o Garantir la meilleure adéquation entre, d'une part, le bassin d'emploi (qualification et/ou formation des personnels, compétences, besoins en matière de recrutement) et, d'autre part, le bassin de vie (politique du logement et environnement adaptés à toutes les catégories socioprofessionnelles) ;
 - o Mettre en œuvre les moyens pour se doter de nouvelles zones de qualité, équipées de services, adaptées aux entreprises (équipements communs liés à la gestion de l'énergie et des déchets, gardiennage, sécurité, crèches et restaurants d'entreprises, pôle service, communications numériques,...) ;

- Mener une réflexion d'ensemble et privilégier l'aspect développement durable (inter-modalités des transports, traitement paysager et hydraulique, prise en considération du plan énergétique,...) ;

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Les activités hors zones économiques

- **Favoriser le développement économique dans le « tissu » pour les activités compatibles (services, commerces, tertiaires,...) :**
 - **Boulevards périphériques du centre ville : Bd. de la République, Fg de Luynes, Av. Jean Jaurès et Bd. Victor Hugo ;**
 - **Rues et places du centre ville, dont la Place Daladier, Place Nassau et Place de la Porte des Princes ;**
 - **Quartiers périphériques et nouveaux quartiers, tel que la Barrade ;**
 - **Reconversion de bâtiments : ancien hospice, ancien hôtel de ville, ... ;**
 - **Reconversion de sites, comme la friche industrielle Serda ;**
- **Régulariser et afficher les zones artisanales et économiques d'intérêt local existantes dans le tissu urbain :**
 - **quartier de la Roquette / Eygailotes / bd Jean Vilar,**
 - **quartier du Bosquet / rue Raimbaud d'Orange / D907**
 - **quartier de la Barrade / D907**
- **Retranscrire, dans le document d'urbanisme, la vocation industrielle du site de la Rolande et de la station de compression de gaz au lieu dit de Cassan-Est ;**
- **Prise en compte de l'importance de l'activité économique liée à l'agriculture et la viticulture et notamment des nombreux sièges d'exploitation de domaines viticoles dans le tissu urbain ;**

27

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Le développement du tourisme et des loisirs

- **S'appuyer sur les possibles reconversions de certains équipements et bâtiments publics du centre ancien pour le développement d'activités liées au tourisme ;**
- **Développement de circuits de découverte de la commune et de son patrimoine bâti, naturel et paysager, en s'appuyant sur :**
 - **les remparts (murailles, tours, portes, belvédère) et le centre historique de Courthézon,**
 - **l'église St Denis, les chapelles et les très nombreuses fontaines,**
 - **le château et le parc de Val Seille, le jardin du Couvent,**
 - **le site touristique et pédagogique de l'Etang Salé,**
 - **les berges de l'Ouvèze de la Seille et de ses affluents,**
 - **le bois des Nonciades et la zone humide des Tord et Paluds,**
- **Mettre en valeur les chemins de randonnée et les circuits de découverte en vélo, et poursuivre leur développement.** S'appuyer notamment sur le passage sur le territoire et à proximité de la Via Venaissia et Rhona / vélo route des Côtes du Rhône ;
- **Prise en compte du Camping / Parc Résidentiel de Loisirs au hameau des Sourcières ;**
- **Favoriser le développement de l'hébergement de type chambre d'hôte, gîtes, ou d'hôtellerie classique ;**

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Maintien et renforcement des équipements

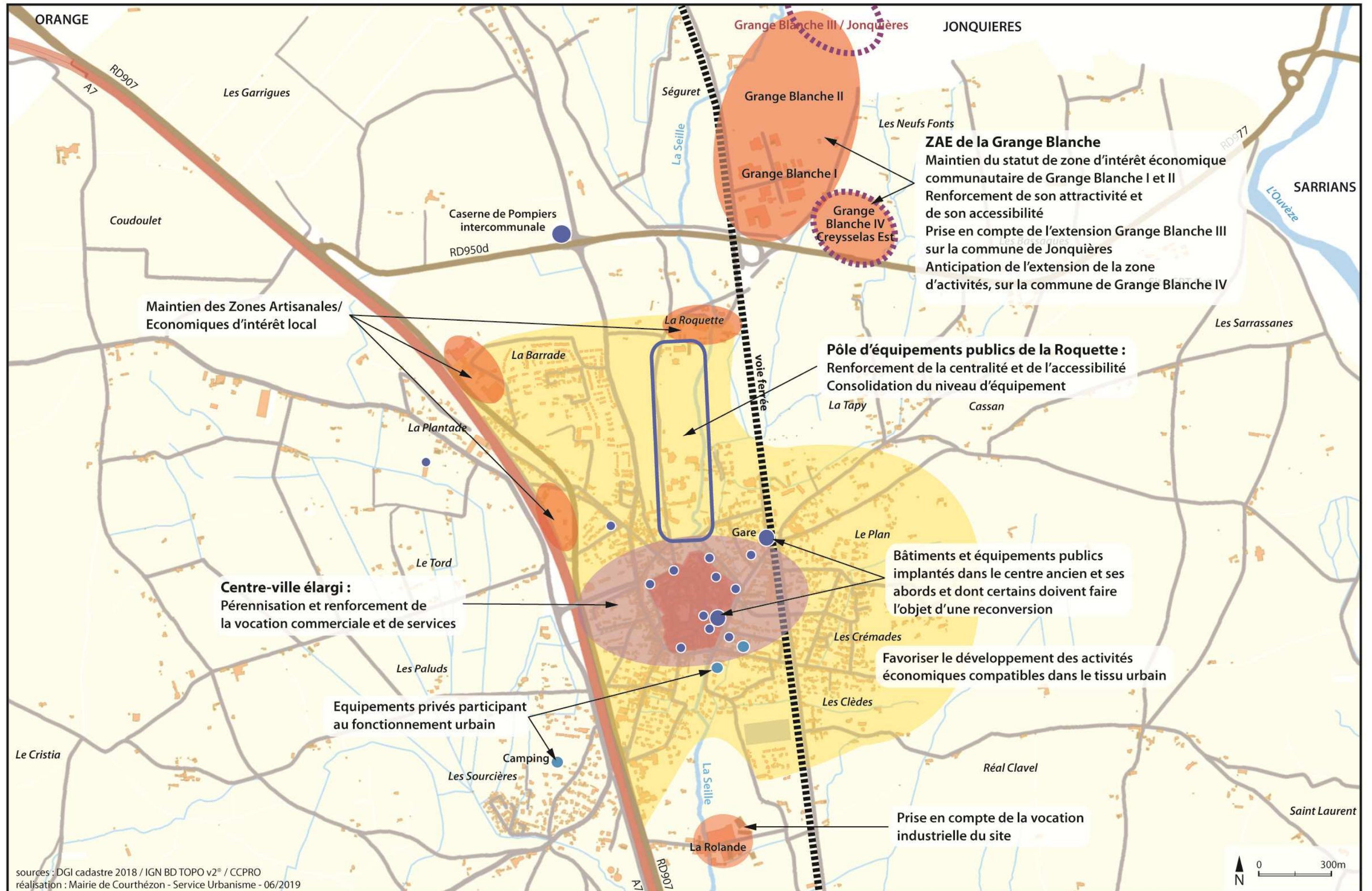
- **Maintien, rationalisation et renforcement du niveau d'équipements et de services dans les différents secteurs ou quartiers pour répondre aux besoins des populations en matière, notamment :**
 - o d'éducation (écoles, espace multimédia,...),
 - o de loisirs et de sports,
 - o de sécurité (vidéo-protection, éclairage,...) et de santé,
 - o d'information et de culture (office de tourisme intercommunal,...),
 - o d'emploi, et de services (redéploiement de la crèche sur un site adapté, centre aéré, Maison des Jeunes, CCAS, accueil des personnes âgées,...) ;

- **Reconversion / requalification des bâtiments et équipements publics du centre ville, suite aux délocalisations d'activités réalisées ou envisagées, dans un but de maintien de l'attractivité de la commune et de son dynamisme ;**

- **Création de jardins et d'espaces publics de plein air dans un but d'amélioration du cadre de vie des quartiers existants et nouveaux ;**

- **Soutien et incitation au développement des communications numériques** (dans le cadre de réhabilitation immobilière, du développement des nouveaux quartiers et des zones d'activités) ;

ORIENTATION GENERALE : EQUIPEMENTS ET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



O r i e n t a t i o n G é n é r a l e

V - UNE VILLE EN MOUVEMENT

Bien que le tissu urbain ne soit pas directement traversé par des voies de communication majeures qui « évitent » le centre urbain, Courthézon n'en souffre pas moins de nombreux dysfonctionnements du réseau viaire et présente, d'une part, une prépondérance des déplacements motorisés qu'il est nécessaire d'encadrer et sécuriser, et d'autre part, des déplacements doux et en commun négligés qu'il convient de valoriser.

L'étude de circulation et de stationnement réalisée par la commune et la communauté de communes propose :

- un nouveau schéma des circulations motorisées et douces,
- un nouveau plan de stationnement,
- et des propositions pour un réseau viaire complémentaire.

Ces orientations sont reprises pour l'essentiel ci-après, dont certaines ont d'ores et déjà été mises en œuvre.

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Maîtrise des déplacements motorisés

- Adapter le plan de circulation afin d'améliorer la fluidité des échanges, la sécurisation de tous les usagers de la route tout en mettant en avant les déplacements doux (piétons et cycles) ;
- Maintenir l'équilibre de l'intensité des flux sur les entrées de ville ;
- Aménager et sécuriser les voiries de façon à absorber les pics de trafic pendulaire, tout en redonnant leur place aux piétons et autres modes doux de déplacement ;
- Reconfigurer les profils des entrées de ville et adapter la signalisation routière ;
- Contrecarrer les flux de transit notamment en provenance du Nord via la route de la Plaine ;
- Dispositions complémentaires à prendre, visant à fluidifier et sécuriser le trafic :
 - o Création de zones 30 ou de zones de rencontre sur les voies les plus fréquentées, notamment par les piétons, et les voies caractérisées par une largeur peu satisfaisante ou une mauvaise visibilité ;
 - o Requalification du domaine public (recalibrage des chaussées, trottoirs, stationnement) ;
 - o Etude de la mise en sens unique des voies étroites, de manière partielle ou intégrale, et création de boucles permettant de sécuriser les flux ;
 - o Réaménagement de carrefours notamment en vue de la sécurisation des déplacements des cycles et piétons (giratoires, plateaux ...) ;

30

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Maillage et sécurisation du réseau viaire

Le réseau viaire de la commune de Courthézon n'est que très peu maillé. Les quartiers ne sont ainsi pas reliés entre eux, que ce soit pour les déplacements motorisés comme pour les déplacements doux. Les flux sont renvoyés dans la couronne de boulevards périphériques du centre où, par ailleurs, la gestion des déplacements piétons et des cycles n'est pas satisfaisante. Des orientations concernant les questions de maillage du réseau et de sécurisation des infrastructures, doivent être prises. Parmi les mesures principales il s'agit :

- **Création d'un bouclage entre le Bd. Jean Vilar et l'allée Luther King offrant un délestage du nœud Bd. Jean Vilar / Jean Henri Fabre délicat à pratiquer notamment aux heures de pointe et plus particulièrement pour les bus,**
- **Création de plusieurs barreaux de désenclavement :**
 - o Liaison Av. Jean Jaurès / Espace Général Leclerc pour la desserte interne de la friche Serda,
 - o Liaison Espace de Charles de Gaulle / rue Pierre Long le long de la voie ferrée, un tracé qui peut se prolonger au Nord vers la friche Serda et au Sud à partir de l'av. Gambetta jusqu'au quartier du cimetière, définissant ainsi un bouclage alternatif au chemin de la Paix,
 - o Prolongement de l'avenue de la Gare pour rejoindre le boulevard J. Vilar, assurant ainsi une desserte directe du pôle équipements de la commune et du pôle gare, bénéficiant au nouveau quartier de la Barrade et aux autres communes,
 - o Envisager la mise en place d'un barreau complémentaire entre la route de la Plaine et le boulevard J. Vilar, pour relier encore plus directement le quartier de la Barrade,
- **Création d'une liaison Rte de Beauregard / centre ville, en court-circuitant le chemin de Verclos et le chemin des Crémades, en vue de réduire l'enclavement des quartiers Est, et amorcer un itinéraire de contournement. Des prolongements de ce barreau Est peuvent être établis vers le chemin de St Laurent, au Sud, et vers la D950d et la Grange Blanche, au Nord ;**

D'une façon générale l'ensemble de ces aménagements participent à l'amorce d'un itinéraire de contournement alternatif au tour de ville, au renforcement de l'accessibilité du pôle gare et à la structuration des futurs quartiers du Plan et des Crémades ;
- **Elargissement / aménagement d'axes : certaines voies ne peuvent pas durablement assurer le rôle qui leur est donné du fait de leur configuration, et il convient de les restructurer, notamment au regard des déplacements doux (cf. actions ci-après) : il s'agit notamment du chemin du Moulin, du chemin de la Paix, du chemin des Crémades (plans d'alignement, zone non aedificandi en vue d'aménagements ultérieurs), route de Beauregard, route de Châteauneuf-d-Pape, Chemin Louise Michel ;**
- **Sécurisation et anticipation de la reconfiguration des points d'échanges sur la RD907 et sur la RD950d (accès zone d'activités Grange Blanche et Jonquières) ;**
- **Maillage, hiérarchisation et large place aux espaces publics et déplacements doux, dans les nouvelles opérations d'aménagement ;**

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Développement des déplacements doux

L'étude de circulation et de stationnement propose, de façon générale, d'assurer le tour de ville en mode doux, soit par des trottoirs créés ou améliorés, soit (par défaut) lorsque les contraintes foncières sont trop lourdes par la pacification des trafics en vue de sécuriser les cheminements (zone 30 / zone de rencontre) :

Dispositions pour l'amélioration des déplacements doux piétonniers :

- **Amélioration et sécurisation des cheminements existants** (matérialisation des trottoirs, potelets, barrières de ville, contrôle du stationnement illicite...);
- **Création de trottoirs**, dans le cadre des opérations de requalification des boulevards périphériques et du traitement des entrées de ville ;
- **Création de Zones 30 et mise en sens unique de certaines voies**, qui permettront de sécuriser les cheminements piétons ;
- **Création de liaisons piétonnes de/vers les futurs parkings de périphérie, et en bord de Seille ;**
- **Création de liaisons piétonnes de/vers les principaux secteurs de développement urbain de la commune** (Barrade, Sourcières, Le Plan/Les Crémades, Pôle gare/Ecluses) ;

- **Création de liaisons piétonnes et/ou cycles « dans » « de/vers » ou « entre » les principaux espaces naturels de la commune**, notamment site de l'Étang Salé, cuvette des Tord et Paluds, Ouvèze, bords de Seille, jardins familiaux des Ecluses, bois des collines de Châteauneuf-du-Pape,... ;

Dispositions pour l'amélioration des déplacements doux en vélo :

- **Assurer la continuité du tour de ville et l'accès vers le centre ville et les équipements** par des aménagements dédiés de type piste uni- ou bi-directionnelle ;
- **En particulier, les mesures suivantes sont proposées :**
 - o **Cheminements propres sur les boulevards périphériques réaménagés ;**
 - o **Création de Zones 30**, qui ne nécessitent pas d'aménagement cyclable, la mixité véhicules légers / vélos étant rendue compatible par le faible écart des vitesses ;
 - o **Matérialisation par pictogrammes**, notamment en périphérie, en raison des contraintes foncières ne permettant pas l'inscription de bandes ou pistes cyclables aux normes ;

ORIENTATION GENERALE : LES DEPLACEMENTS



sources : DGI cadastre 2018 / IGN BD TOPO v2® / CCPRO
 réalisation : Mairie de Courthézon - Service Urbanisme - 06 / 2019

C h a m p s d ' a c t i o n s :

Développement des transports en commun

Les propositions du plan de circulation et de stationnement, relatives aux transports en commun, visent d'une part, à accroître la visibilité des cars interurbains en leur faisant effectuer un tour de ville et d'autre part, à renforcer le rôle et la visibilité du pôle gare en vue de lui conférer une fonction de pôle multimodal : arrêt bus / car, liaison douce, création de stationnement, dépose-minute, parcs-vélos, etc,...

- **Mise en valeur du pôle gare comme véritable espace multimodal intercommunal :**
 - o Favoriser l'accès routier à la gare depuis les autres quartiers et depuis les autres communes,
 - o Favoriser l'accès des piétons et des cycles à la gare (trottoirs, pistes cyclables, parc vélos,...),
 - o Créer des espaces de stationnement de proximité sécurisés de part et d'autre de la gare,
 - o Optimiser la desserte par bus de la gare,

- **Maintenir et améliorer la desserte en bus (transport départemental et scolaire) :**
 - o Amélioration de la lisibilité des lignes et des arrêts (signalisation, mutualisation des arrêts et de circuit,...) :
 - o Amélioration des tracés des lignes, notamment par la mise en place d'un tour de ville avec arrêt à la gare pour la ligne de transport départementale,
 - o Relocalisation des arrêts, notamment scolaires, pour répondre aux besoins des nouveaux quartiers,
 - o Mise en ligne systématique des arrêts de cars et bus (renforce la visibilité des cars/bus en obligeant les automobilistes à s'arrêter et patienter derrière le car),

- **Création d'espaces de covoiturage sécurisés, en vitrine sur des voies de desserte majeures** notamment au niveau du rond point RD907/ RD950d/RD72 ;

C h a m p s d ' a c t i o n s :

L'offre de stationnement

Principes généraux :

- Redéployer équitablement l'offre de stationnement autour du centre ville,
- Contrecarrer le stationnement illicite et accidentogène,
- Améliorer l'accessibilité et la lisibilité des espaces de stationnement,
- Optimiser les rotations dans les secteurs de commerces et services (optimisation et redéploiement des zones bleues),

Le plan de stationnement s'appuie sur plusieurs mesures-clés complémentaires prenant en compte les projets structurants :

- **Le projet de piétonisation partielle de la place Daladier**, et de la réorganisation du stationnement qui en résultera (dont une partie est en zone bleue),

- **Le remaniement de l'Espace de Gaulle**, en raison de la suppression partielle de la salle de sport, libérant un potentiel important en termes d'espace public à requalifier, et dont une partie a déjà été mis à profit pour créer du stationnement compensatoire à la requalification de la Place Daladier,

- **Extension, homogénéisation et continuité de la zone bleue autour des secteurs commerçants notamment de la place de la Porte des Princes, de l'Eglise et du haut du Bd de la République.** Une extension (dans une 2ème phase) intéressant le tronçon du Fbg de Luynes est proposée de sorte à renforcer le caractère "urbain" de ce tronçon qui sera en outre requalifié pour favoriser les modes doux (cf. paragraphe sur les modes doux),
- **Création nette de stationnement en périphérie : de 280 à 325 places environ**
 - o **Plusieurs emplacements présentent un potentiel intéressant dont le total concerne environ 300 places supplémentaires réparties autours du centre ville :** pôle gare, impasse St-Christol / rue Pierre Mendès France, chemin du Moulin, allée Jean Moulin, bd Gambetta, sont autant de secteurs de proximité identifiés qu'il conviendra de relier au réseau structurant du tour de ville par des liaisons piétonnes ad hoc.
- **Suppression de stationnement : -120 places. A contrario, des suppressions sont à envisager (mais se trouvent largement compensées par les créations mentionnées ci-avant) résultant:**
 - o de projets urbains dans le centre (piétonisation partielle de la place Daladier, requalification du centre ville avec une rationalisation du stationnement et suppression du stationnement sauvage,...),
- **Banalisation du stationnement de fait.** La banalisation (marquage des emplacements) du stationnement n'induit pas d'augmentation nette de la capacité. Elle assure que le stationnement «de fait » toléré à ce jour (sur accotement ou sur largeur, voire sur trottoirs larges) sera organisé et sécurisé.

Synthèse

VI - UNE VILLE ET UN TERRITOIRE VALORISÉS

Une valorisation générale qui repose sur :

- **L'équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **L'utilisation économe de l'espace ;**
- **L'organisation de la diversité des fonctions urbaines dans les différents quartiers ;**
- **Le traitement qualitatif des espaces publics ;**
- **La préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ;**
- **L'intégration des différents quartiers au fonctionnement urbain général ;**
- **La prise en compte des usages et notamment des déplacements non motorisés ;**
- **Une meilleure organisation des déplacements et des liaisons infra-urbaines et inter-urbaines, et une rationalisation du stationnement ;**