

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Agences d'urbanisme

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
PERNES LES FONTAINES



INTRODUCTION

Quinze communes à la loupe

Alpes de Haute Provence
Castellane
Manosque

Alpes-Maritimes
Valbonne
Grasse

Hautes Alpes
Gap

Bouches-du-Rhône
Arles
La Ciotat
Salon-de-Provence
Septèmes-les-Vallons
Tarascon

Var
Brignoles
La Valette-du-Var
Draguignan

Vaucluse
Orange
Pernes-les-Fontaines

Dans le cadre des travaux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (SRADDET), la Région a souhaité mieux connaître les situations et dynamiques de ses territoires, souvent structurés autour ou composés de villes petites et moyennes. Ce regard renouvelé sur les espaces régionaux s'est construit en collaboration avec le réseau des agences d'urbanisme régional. Il s'est composé autour de trois démarches complémentaires, chacune construite à des échelles différentes.

- Une observation du positionnement de 20 intercommunalités régionales par rapport à des intercommunalités équivalentes dans le Grand Sud,
- Une caractérisation de l'espace des périurbains régionaux, en marge interne ou externe et hors des métropoles,
- Un diagnostic des processus en cours dans 100 villes moyennes et leur centre ancien.

Cette dernière démarche sur les centres a été entamée dès 2015. Elle s'est concrétisée par un atlas de 100 centres et une synthèse des enjeux répertoriés par ce travail d'atlas. Elle s'est poursuivie en 2017 par une analyse plus poussée et partagée d'une quinzaine de centres illustrant la diversité des situations régionales. Basé sur une analyse documentaire poussée et des entretiens approfondis auprès d'acteurs locaux, techniciens et élus, ce travail a eu pour objectifs de :

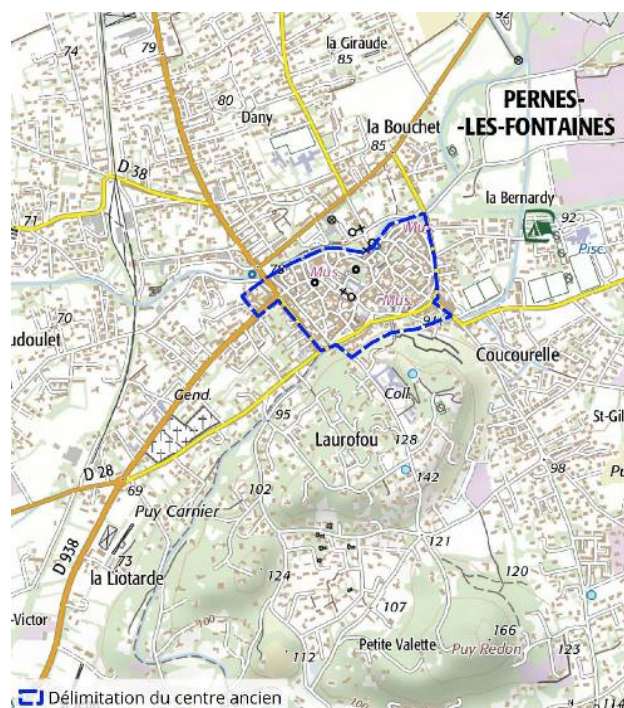
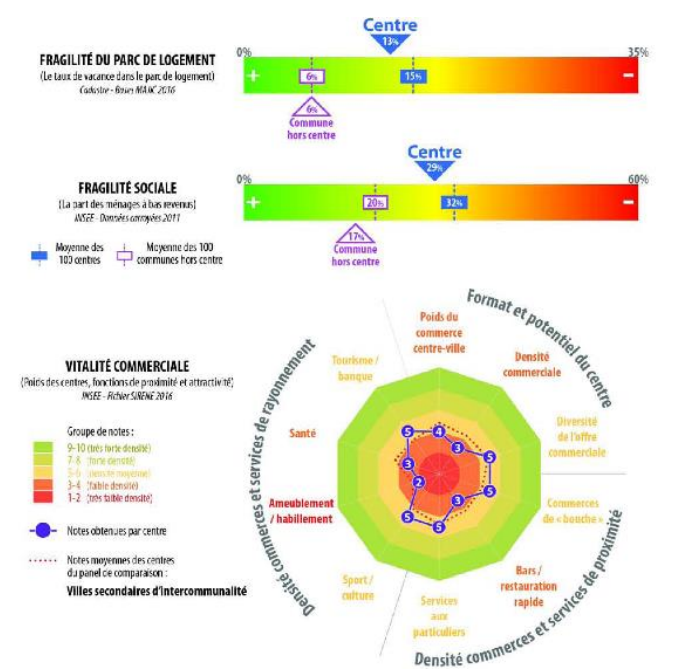
- Faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution,
- Avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- Connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux dispositifs se mettent en place pour agir pour les cœurs de ville.

Au-delà des constats quantitatifs, les 15 monographies permettent d'éclairer la mise en mouvement des territoires, dans toutes les diversités de situation et de dispositifs et acteurs mobilisés.

PERNES LES FONTAINES

Monographie d'un centre-ville

1. LES DONNEES CLEFS DE L'ATLAS



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	1 300	29,4%	105	804	13,1%
Hors centre	9 540	17,2%	328	5 778	5,7%
Total Commune	10 852	19,2%	433	6 582	6,6%

sources : INSEE-données carroyées 2010 et fichiers MAJIC 2016

Commerce	Densité de commerces par type d'activités							Indicateurs commerce		
	Commerces et services de proximité			Commerces et services de rayonnement				Densité globale	Diversité	Poids du commerce de centre-ville dans la commune
	Commerce de bouche	Bars, restauration rapide	Services aux particuliers	Sport, culture	Ameubl., Habillement	Santé	Tourisme, banque			
Centre	7,6	6,1	11,4	6,9	6,9	5,9	21,7	52,6	55,6%	30,4%
Total centres	7,7	8,6	9,7	8,6	22,7	20,2	21,5	65,8	60,9%	36,9%

source : INSEE-SIRENE 2016

2. UNE VILLE LEGEREMENT VIEILLISSANTE MAIS TOUJOURS ACTIVE

Avec 9 823 habitants en 2014, Pernes-les-Fontaines connaît une croissance démographique positive et régulière depuis 1982 (1,18% par an). Si la croissance démographique de la commune est due principalement aux migrations, apport de population extérieure, sur la période 1990-1999, entre 1999 et 2007, la situation s'inverse complètement, la croissance étant liée au solde naturel (nombre de naissances moins le nombre de décès). La part du solde migratoire chute de manière importante. La croissance s'effectue non plus majoritairement par l'installation de ménages, mais par le fait de la natalité des familles déjà installées sur la commune.

En 2014, Pernes-les-Fontaines compte 2.3 personnes par ménage, ce qui correspond à la moyenne nationale.

La part des moins de 30 ans a reculé de manière significative. Elle représente seulement 32 % de la population en 2014 contre 38 % en 1999. La part des 30-45 a nettement reculé, et les plus de 45 ans représentent plus de la moitié de la population.

Le taux d'activité sur la commune continue de progresser de manière sensible. Il était de 70% en 1999, il atteint 74 % en 2014. La population active ayant un emploi représente 66% en 2014, contre 60 % en 1999.

Entre 1990 et 2004, le parc immobilier a connu une croissance très forte de 37,3 %. Cette dynamique s'est nettement ralentie, elle compte 4 945 logements en 2014 (soit une production annuelle moyenne de 25 logements depuis 2009).

Le centre-ville de Pernes-les-Fontaines est un des centres de Vaucluse qui se porte plutôt bien. Son attrait touristique n'y est pas étranger. Cela se vérifie dans la répartition des commerces. Les commerces de bouches et les services y sont bien représentés. Cependant, le développement de l'habitat pavillonnaire périphérique a contribué à renforcer la vacance de logements qui atteint 13% dans un centre qui concentre près de 30% de ménages à bas-revenus.

3. UN PROJET COMMUNAL DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU CENTRE

3.1 | Les grands principes de développement

La commune fixe dans son PLU comme grand principe d'aménagement la re-concentration du centre aggloméré de Pernes. Les contours de sa nouvelle tâche urbaine sont définis de manière plus cohérente avec l'existant tout en s'appuyant sur les limites paysagères et naturelles.

Ce nouvel équilibre entre ces territoires urbains, naturels et agricoles se traduit par de nouvelles limites plus réduites tant de sa zone agglomérée (Pernes centre) qui est restructurée, que du hameau des Valayans. Les espaces écartés de l'urbanisation ou laissés en attente jusqu'à ce jour sont

ainsi restitués en partie à l'agriculture ou encore recomposés pour ce qui relève des milieux naturels dégradés ou sans fonction.

Au sein de la nouvelle enveloppe urbaine, et pour répondre au SCoT, aux lois du Grenelle 2 de l'Environnement et ALUR, Pernes-les-Fontaines se fixe des objectifs de modération de sa consommation foncière en limitant l'urbanisation au Sud de la RD 1 (hors Pernes centre historique), alors qu'elle densifie et diversifie le tissu urbain aggloméré situé au Nord de cet axe et cela en cohérence avec l'architecture et l'urbanisation environnante. Pernes-les-Fontaines souhaite ainsi préserver son environnement, sa cohérence historique, l'attractivité de son cadre de vie et améliorer les différentes fonctions urbaines qui cohabitent sur son territoire tout en préservant ses ressources naturelles et agricoles qui ceignent l'ensemble du hameau des Valayans et Pernes centre élargi.

Ainsi, au travers de ses choix en matière de développement urbain la Collectivité doit limiter la consommation d'espace naturel et agricole en ne dépassant pas une enveloppe foncière d'une cinquantaine d'hectares. Ces objectifs de modération de consommation foncière ont été fixés conformément aux principes inscrits au Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie d'Avignon qui permettent d'économiser le foncier en assurant une mixité de formes urbaines. Ces dernières se composeront de logements individuels, logements individuels groupés et de logements en collectifs.

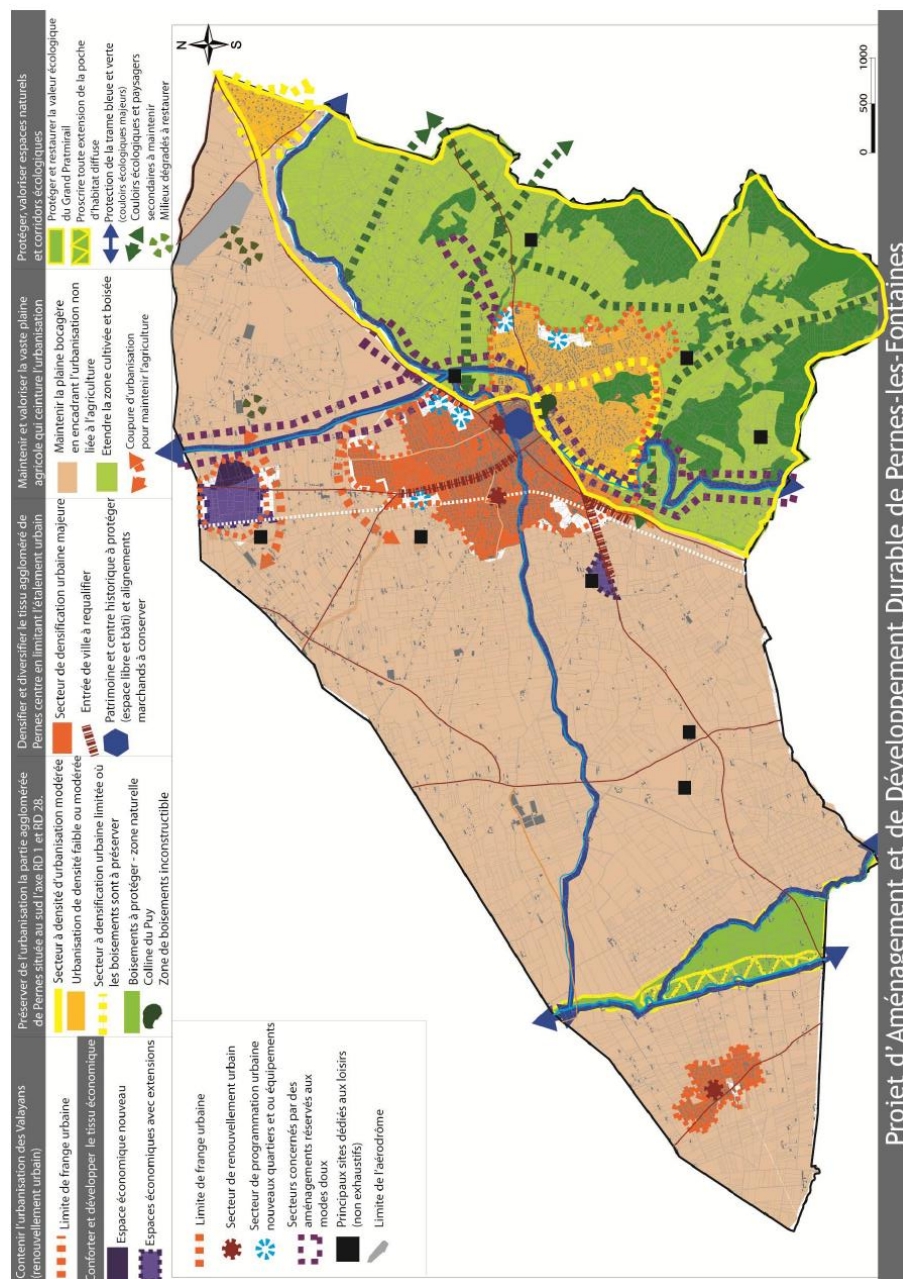
La lutte contre l'étalement urbain se traduit de plusieurs manières dans le PADD et plus particulièrement par :

- le renouvellement urbain sur la zone centrale historique élargie et sur le hameau des Valayans,
- l'urbanisation des « dents creuses » en tissu urbain constitué (espaces libres non bâtis),
- le développement de nouveaux quartiers en continuité du tissu urbain constitué et plus particulièrement sur les espaces interstitiels situés au Nord d'un axe constitué par la RD 1 – RD 28,
- la limitation de la consommation foncière agricole et naturelle en recalibrant les franges urbaines,
- la limitation de l'urbanisation sur les espaces sensibles, notamment les collines boisées.

Une orientation cible plus spécifique le centre, avec pour objectif :

- de redéfinir les contours de l'enveloppe urbaine de Pernes en réhabilitant une nouvelle porte d'entrée au Nord de l'Avenue Charles de Gaulle,
- de ne pas franchir l'urbanisation au-delà du canal de Carpentras,
- de faire des cinq entrées de ville des secteurs attractifs à haute qualité paysagère qui préservent les vues sur le village ancien et l'esthétisme de leur environnement, tout en confortant la sécurité des personnes,
- d'éviter, le long des axes des entrées de ville, une urbanisation linéaire qui contribue à l'étalement en conservant de part et d'autre de ces axes routiers des espaces naturels aux contours non rectiligne et les plus naturels possible.
- de densifier et diversifier le tissu aggloméré en utilisant des formes urbaines faiblement consommatrices de foncier, et en cohérence avec l'environnement immédiat.

- de répondre aux besoins liés à l'arrivée d'une nouvelle population notamment plus jeune, du fait de l'accroissement du parc de logements locatifs,
- d'assurer une meilleure répartition des équipements et services au sein de la commune grâce à des quartiers d'habitat mixte qui laissent de la place à des espaces publics de qualité (parcs, aires de jeux...),
- d'engager un développement de l'habitat respectueux du foncier et des formes urbaines qui permette le rééquilibrage du parc de logement actuel en se fixant un objectif de 30% de logements sociaux dans toutes les nouvelles zones d'habitat (traduction du SCoT au niveau du PLU),
- de densifier les secteurs urbanisés en favorisant le renouvellement urbain dans un objectif d'économie du foncier et d'accès au logement pour tous,
- de créer de nouveaux lieux d'habitat en lien avec le centre élargi,
- d'améliorer le maillage routier afin d'assurer une desserte plus cohérente des nouveaux espaces bâtis avec l'existant,
- d'améliorer le maillage des modes doux entre les quartiers, le centre, les structures scolaires et sportives.
- de protéger et mettre en valeur le centre historique élargi, avec aussi bien les espaces bâtis que non bâtis.



3.2 | Protection du centre historique, attractivité touristique et artisanat d'art

La ville de Pernes-les-Fontaines est dotée d'un riche patrimoine historique, culturel, architectural et naturel. L'importance des bâtiments historiques, la présence de vestiges archéologiques, la coexistence de typologies architecturales en centre-ville, la configuration de son territoire, donnent à la ville un caractère spécifique.

Afin de conserver et de protéger ce patrimoine, la commune met en œuvre une réglementation spécifique. La Commune dispose d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) créée par arrêté Préfectoral en 1995. La loi de Grenelle 2 du 12 juillet 2010 supprime les ZPPAUP et les remplace par des AVAP, Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. La ville s'est donc engagée dans la réalisation d'une AVAP pour prolonger les actions de mise en valeur de la ville et répondre aux enjeux contemporains. Ce nouvel outil se substitue à la ZPPAUP en vigueur mais en conserve les principes fondamentaux. Il devra

désormais évoluer vers les dispositifs contenus dans la loi patrimoine de 2016.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique permettant de protéger l'ensemble des patrimoines bâtis et non bâtis sur un périmètre défini. Fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, cette étude garantit la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que la cohérence d'aménagement des espaces. Elle peut ouvrir la possibilité d'aides financières.

A la sauvegarde du patrimoine bâti s'ajoute le choix de la commune de développer l'activité d'artisanat d'art dans le centre. Un espace permanent d'exposition est dédié à cette activité. Ces éléments participent à l'attractivité touristique du centre tout en y maintenant de l'activité.

4. LES OUTILS OPERATIONNELS DE MAINTIEN DE LA VITALITE DU CENTRE-VILLE

4.1 ZPPAUP, AVAP, et loi patrimoine, évolutions en cours

La collectivité souhaite donner les moyens à son centre ancien de maintenir son attractivité résidentielle et touristique. D'une part, la collectivité choisit de protéger les espaces bâtis qui présentent une qualité architecturale et patrimoniale remarquable, hôtels particuliers ou autres bâtiments et qui ne font pas l'objet de protection. D'autre part, elle se fixe un objectif de maintien des jardins privés et publics ainsi que des jardins non attachés à une habitation situés dans la proche périphérie qui étaient utilisés par les familles pernoises pour cultiver leurs légumes et leurs fruits. De même, il est nécessaire de conserver les boisements présents en cœur d'îlot qui participent à la qualité du centre ancien et de sa proche périphérie qui est l'objet du périmètre de l'AVAP.

En effet, ces derniers créent des espaces de respiration visibles depuis les points hauts et les abords des espaces publics qui pourraient être remis en cause s'ils faisaient l'objet d'une densification urbaine.

Pour ce faire, la collectivité fait le choix de protéger les éléments bâtis, végétaux et non bâtis qui présentent des qualités architecturales et patrimoniales importantes en complément de la ZPPAUP actuelle et de l'AVAP. Cet objectif du PADD trouvera sa traduction en phase réglementaire par l'identification des îlots, immeubles, boisements et espaces libres concernés et en établissant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

En dehors du cœur historique, la commune présente un patrimoine bâti épars de villas de type années 30 de belle facture non protégée à ce jour et qui dans le cas de modification en façade notamment, pourraient perdre leur cachet.

D'autres éléments de patrimoine industriel, agricole, religieux, de jardin, de parcs arborés et paysagers ou autres présentent un intérêt historique, archéologique et doivent être protégés.

Consciente de cet atout patrimonial dispersé au sein du territoire communal, la collectivité choisit ici de repérer et d'identifier les bâtiments et éléments qui pourront évoluer sous réserves du respect des prescriptions de nature à assurer leur protection.

La Collectivité, par ailleurs, depuis la loi ALUR, disposait jusqu'en juillet 2016 pour transformer la ZPPAUP en AVAP ou choisir de recourir à d'autres outils de protection tels que les plans de sauvegarde et de mise en valeur. La Commune avait délibéré pour conduire le lancement d'une AVAP. Depuis la loi Patrimoine de 2016, l'enjeu est de faire aujourd'hui évoluer l'AVAP au travers des dispositifs de cette nouvelle loi : le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine.

4.2 | Une action culturelle très développée

Pernes les Fontaines développe une politique culturelle et d'animation très importante qui contribue largement à la vitalité du centre et à son rayonnement. L'action culturelle est portée autant par la municipalité que par un réseau de plus de 200 associations, ou encore par l'association des commerçants. La commune accueille notamment deux festivals d'envergure nationale et internationale (Font'Art et Rhinoférock).

4.3 | La charte d'urbanisme commercial à l'échelle du SCoT

A travers la signature de la charte d'urbanisme commercial en date du 1er Février 2018, les élus du SCoT du bassin de vie d'Avignon ont actés unanimement par le comité syndical, représentant 4 intercommunalités et les 34 communes, 5 grands principes* et replacent l'urbanisme commercial au cœur de leur politique territoriale.

Cinq principes fondateurs, donnant la priorité à la revitalisation des centres villes et à la requalification des zones périphériques existantes, ce à quoi souscrit la CCSC et Pernes les Fontaines.

- 1/ Ne plus autoriser de création de nouvelle zone commerciale,
- 2/ Ne plus permettre d'extension urbaine des zones commerciales existantes,
- 3/ Promouvoir la diversification et la densification des zones commerciales, mais de manière encadrée,
- 4/ Prioriser les implantations des nouveaux équipements commerciaux dans les centres villes,
- 5/ Exiger une plus grande qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale pour les implantations commerciales.

4.4 | La labélisation « ville et métiers d'art »

Pernes les Fontaines possède une longue tradition de métiers d'art dans le domaine de l'ébénisterie, la taille de pierre, la tapisserie ou la coutellerie. Plus récemment des nouveaux ateliers se sont créés et ont générés de l'emploi : ferronnerie, décoration, école de restauration, reliure, joaillier, restaurateurs de tableaux, potiers.

La ville a mis en place tout un programme de rénovation et de réhabilitation du centre-ville. Cet environnement a permis l'instauration de toute une vie associative tournée vers les métiers d'art. Ainsi depuis le 10 décembre 1998, la ville est labellisée « Ville et Métiers d'Art ». Ce label de qualité s'inscrit parfaitement dans l'esprit même de la politique de « qualité de vie-solidarité économique et environnementale » mise en œuvre depuis des années par la commune.

De plus, Pernes Les Fontaines est la seule ville du département de Vaucluse à être labellisée. En Provence il n'existe que 5 villes détentrices de ce label : Gréoux, Fréjus, Biot, Cagnes et Moustiers.

L'objectif est de pérenniser les savoirs faire, les traditions locales, créer un réseau de ville ayant les mêmes affinités en ce domaine et faciliter leurs échanges et leur communication. De ce fait elle a soutenu depuis 1995 " le Salon des Métiers d'art ", un rendez-vous annuel prestigieux devenu depuis " les Rencontres des métiers d'art " organisé par l'Association " la Gare des Métiers d'art " et la ville de Pernes les Fontaines qui compte une bonne vingtaine d'artisans d'art : fabricant et restaurateur d'armes de précisions et armes anciennes, tapissiers décorateurs, plusieurs ébénistes, maréchal-ferrant, ferronniers d'art, maître pâtissier, sculpteur sur pierre et bois, restaurateur de tableaux, encadrement.

SYNTHESE

Agir sur les centres anciens ne peut se faire que par la mise en place d'une politique transversale, combinant différentes thématiques et échelles.

Ces différentes politiques s'articulent à différentes échelles :

- la commune : à travers le PLU ;
- l'EPCI : il détermine, à travers son PLH et pour une durée de 6 ans, la politique intercommunale de l'habitat. Il a également pour enjeu de déterminer sa politique locale du commerce ainsi que sa politique des transports ;
- le SCoT : il fixe la stratégie d'aménagement globale du territoire à l'échelle du bassin de vie.

3 types d'outils sont mobilisés par la commune de Pernes les Fontaines pour agir sur son centre ancien :

- réglementaires : ce sont les documents de planification et de programmation. Il s'agit du SCoT (à travers le Document d'orientations et d'Objectifs), PLH (orientations et actions), et PLU (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Emplacements Réservés, Secteurs de Mixité Sociale, etc. ;
- opérationnels : les plans de sauvegarde
- d'animation : la ville de Pernes les Fontaines mène une politique d'animation d'envergure qui participe à l'attractivité et au dynamisme du centre-ville.

REFERENCES

Principaux documents consultés

PLU de Pernes les Fontaines
SCoT du Bassin de vie d'Avignon
Projet de territoire de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

