

Terrains "libres" au sein des zones dédiées à l'habitat

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | Parcelles ou unités foncières non construites |  | périmètre de ZAC |
|  | Fonciers disponibles par division foncières |  | Enveloppe des zones pour habitat |
|  | Terrains libre dans les zones de projet |  | limite de zones du PLU |
|  | Terrains libres dans les zones IIAU | | |

Carte : Foncier disponible dans le PLU en vigueur

Un examen fin des tissus urbains a permis également d'estimer un gisement issu de division foncière de terrain de plus de 1000 m² déjà bâti. Cependant ce gisement qui peut sembler important est difficilement mobilisable et dépend très fortement de la volonté des propriétaires privés. Le potentiel de logement lié à ce gisement est donc fortement hypothétique.

Il est estimé à environ 64 ha dont 47 ha seraient moins soumis au risque inondation.

	ha	dont avec aléas modéré à fort ²⁰	dont avec aléas faible à modéré
Zones UA	1,9	1,0	0,9
Zones UB	5,2	2,8	2,4
Zones UC	20,5	7,7	12,8
Zones UD	37,0	5,6	31,4
Total	64,6	17,1	47,5

Foncier disponible dans les zones de projet hors ZAC

La situation de ces terrains par rapport au risque inondation est plutôt favorable. Ils sont soumis à des aléas nuls à modérés.

désignation	zones	Ha
Mathe Riban Nord	IAUb	7,0
Mathe Riban sud	IAUe	5,1
Mathe Riban sud	IAUf	2,2
Montolivet	IAUm	6,4
Total		20,8

Les zones concernées représentent 38,6 ha. Un certain nombre de constructions existe au sein de ces zones et les terrains « libres » représentent 20 ha, soit 53% des zones. Leurs vocations sont mixtes donc une part de ce foncier peut être mobilisée pour du commerce ou de l'artisanat.

Foncier disponible dans les zones de projet avec ZAC

Hormis la ZAC d'AGROPARC, l'aménagement des autres ZAC n'a pas encore démarré. Leur foncier est donc disponible et leur capacité est fixé par la Surface de plancher (SP) indiquée dans le règlement du PLU.

désignation	zones	ha	dont en aléas modéré à fort
ZAC de Bel Air	IAUB	26,0	5,1
ZAC de Joly Jean	IAUC	20,3	
ZAC TGV Courtine IV	UG	13,2	3,8
ZAC AGROPARC	UPH, UPHa	11 ²¹	
Total		70,6	8,9 ha

Actuellement une partie de la ZAC de Bel Air et de la ZAC TGV/Courtine IV est concernée par des aléas inondations modérés à forts qui pourront remettre en question certain permis.

Le dernier bilan de la ZAC d'Agroparc montre qu'il reste du foncier disponible au sein de la zone UPH, la surface de plancher dévolue à cette zone est pratiquement consommée (63 500 m² de SP). D'autre part, une partie des terrains encore disponibles sont peu propices à des opérations de logements.

²⁰ Étude TRI du Rhône et de la Durance

²¹ Chiffre comprenant des terrains CITADIS et des terrains privés au sein de la ZAC

Foncier disponible dans les zones AU fermées (II AU)

Enfin, les zones à urbaniser fermées du PLU représentent un gisement théorique d'une centaine d'hectares mobilisables pour l'avenir. Cependant, ces zones sont soumises aux aléas inondations du Rhône et de la Durance. La zone rouge est la zone inconstructible de protection des digues, et la zone orange est considérée comme l'espace non urbanisé sous influence des digues qui devrait être préservé de l'urbanisation.

	surface disponible ha	TRI scénario moyen		Zonage prévention Durance PAC mars 2016
		Durance Aléa	Rhône Aléa	
IIAU Monfavet	1,8			
IIAU route d'Arles	8,3	FORT		orange avec hauteur d'eau sup à 1 m
IIAU Gare TGV Est	26,3	FAIBLE	MODERE	orange
IIAU Gare TGV Ouest	22	FORT A MODERE	FORT A MODERE	orange
IIAU Gare TGV Ouest	9	FORT A MODERE	FORT A MODERE	orange avec hauteur d'eau sup à 1 m
IIAUc Joly Jean	8,6	FAIBLE A MODERE		bleu
IIAU Sacristie	19,2			
IIAU Clos des Bastides	12,4	FAIBLE		orange
IIAU bord du Rhône	1,5	FORT	FORT	rouge en partie
Total	109,3			
Total hors zone Orange et Rouge	29,7 ha			

Seules les zones à urbanisées de Monfavet et de Sacristie sont épargnées par la problématique inondation de Rhône et de la Durance.

Synthèse du foncier disponible

Au total environ 110,9 ha sont disponibles pour du logement dans le PLU dont environ 17 ha sont concernés par les aléas inondations modérés à forts.

	Parcelle libre en zone urbanisée bleue sous influence des digues	Dont avec aléas modérés à forts	Dont avec aléas faibles à modérés
Zone (UA à UD)	19,5	8,01	11,52
Zone de Projet IAU	20,8	0,00	20,8
Zone de Projet ZAC mixte	70,6	8,9	61,7
Total zones U et IAU	110,7	16,93	94,0
Zone de projet long terme	29,7		29,7

4.4. La capacité d'accueil résiduelle en logements en 2015

La capacité résiduelle en lien avec le foncier disponible a été estimée en fonction des règles actuelles du PLU après ALUR et pour mémoire selon les règles antérieures à ALUR pour bien mesurer pour certain quartier, l'inflation du potentiel constructible générée par la suppression du COS.

Potentiel théorique résiduel des zones urbaines (hors zone de projet)

Les zones urbaines étant mixtes, nous avons pris comme hypothèse d'affecter 70% de la SP possible à du logement. L'estimation du nombre de logements possible est obtenue en divisant cette SP par 75m² en moyenne par logement.

Le potentiel des zones urbaines se situe entre environ 1200 logements avant ALUR et 2800 logements avec ALUR.

	SP ALUR sur terrain libre	dont 70% pour habitat	Estimation en logements (75 m ² /logts)
Zones UA	7 945	5 562	74
Zones UB	61 890	43 323	578
Zones UC	100 752	70 526	940
Zones UD	131 542	92 079	1228
Total	302 128	211 490	2820

	SP avant ALUR sur terrain libre	dont 70% pour habitat	Estimation en logements (75 m ² /logts)
Zones UA	7 945	5 562	74
Zones UB	20 053	14 037	187
Zones UC	46 234	32 364	432
Zones UD	55 677	38 974	520
Total	129 910	90 937	1212

Potentiel théorique résiduel des zones de projet hors ZAC

Comme pour les zones urbaines, les zones de projet sont mixtes hormis pour les zones IAUm de Montolivet. Nous avons pris comme hypothèse d'affecter 70% de la SP possible à du logement sauf pour les zones IAUm. L'estimation du nombre de logement possible est obtenue en divisant cette SP par 75m² en moyenne par logement.

Le potentiel des zones de projet hors ZAC se situe entre environ 680 logements avant ALUR et 2130 logements avec ALUR.

Sur les 20,8 ha disponibles	SP ALUR	dont 70% pour habitat sauf pour 1AUm	Estimation en logements (75 m ² /logts)
Mathe Riban Nord : IAUb	49 309	34 517	460

Mathe Riban sud : IAUE	49 822	34 876	465
Mathe Riban sud : IAUF	32 747	22 923	306
Montolivet : IAUm	67 834	67 834	904
Total	199 713	160 149	2135

	SP avant ALUR	dont 70% pour habitat sauf pour 1AUm	Estimation en logements (75 m ² /logts)
Mathe Riban Nord : IAUb	10 355	34 517	138
Mathe Riban sud : IAUE	7 473	34 876	100
Mathe Riban sud : IAUF	8 733	22 923	138
Montolivet : IAUm	24 876	24 876	332
Total	62 820	51 437	686

Potentiel théorique résiduel des zones de projet avec ZAC

Ce potentiel n'a lui pas changé avant et après ALUR. Il est géré par la SP réglementée qui génère une estimation de 2150 logements.

désignation	zones	SP Logement programmé résiduelle	Nb de logement résiduel (70m ² /logts)
ZAC de Bel Air	IAUB	57 500	Env 700
ZAC de Joly Jean	IAUC	69 700	Env 750
ZAC TGV Courtine IV	UG	49 400	Env 700
ZAC AGROPARC	UPH, UPHa	-	
Total		176 600	2 150

Potentiel théorique résiduel

	Nb de logement potentiel avant ALUR	Nb de logement potentiel avec ALUR
Zones (UA à UD)	1 200	2 800
Zones de Projet IAU	680	2 130
Zones de Projet ZAC mixte	2 150	2 150
Total zones U et IAU	4 030	7 080

La marge de manœuvre est donc importante mais pose le problème de la densification trop forte de certains secteurs d'Avignon qui ne sont actuellement pas équipés pour absorber les capacités théoriques possibles.

Si le futur PLH maintient un objectif de 600 logements par an, la capacité résiduelle en logements doit tendre à une capacité de 7000 logements. Cependant, il faut d'une part que le futur projet de PLU :

- réviser les règlements de constructibilité pour retrouver une meilleure adéquation entre le territoire et la capacité résiduelle,
- ET identifier le potentiel de densification et de renouvellement du territoire.

D'autre part, des réflexions sont à mener à partir de plusieurs pistes :

- Quelle future zone ouvrir à l'urbanisation ? Notamment en fonction de la problématique de l'inondabilité et des grands projets d'infrastructure (TRAM, voie de contournement Léo, ...).
- Quel devenir pour la ZAC d'AGROPARC qui envisage un rééquilibrage de sa SP globale entre logement et activité ? Actuellement il reste 199 686 m² de SP à céder sur les 462 500 m² de SP initialement prévu pour l'ensemble de la ZAC (Bilan 11 octobre 2016). Ce reliquat de SP est situé presque intégralement au sein des zones dédiées à l'activité (UP).

4.5. La capacité d'accueil résiduelle pour l'activité

Au II de ce chapitre nous avons vu qu'un certain nombre de zones du PLU sont spécifiquement consacré aux activités commerciales, artisanales et industrielles.

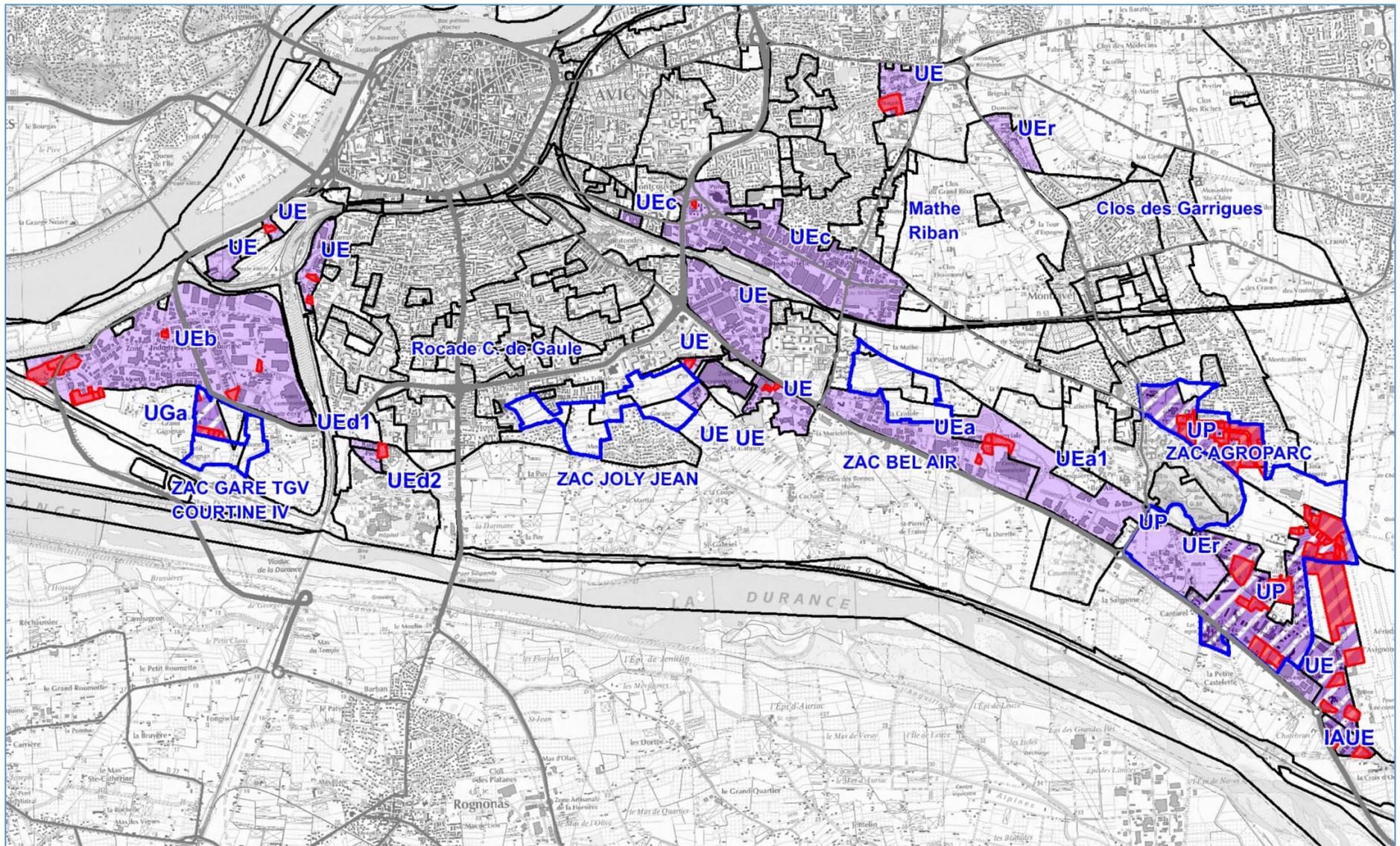
Ce sont les zones **UE** (hors secteur Uef pour équipement) dans les zones urbaines et dans les zones de projet et ZAC : le secteur UGa de la ZAC TGV, la zone UP pour le pôle de compétitivité de l'Agroparc et la zone IAUE.

D'autres zones dont la vocation dominante est l'habitat admettent des activités économiques commerciales, de bureaux. Il s'agit des zones urbaines UA, UB, UD, et des ZAC TGV, Bel air (IAUB), Joly Jean (IAUC) et AGROPARC (UPH) et des zones de projet IAUE et IAUF.

Foncier disponible dans les zones dédiées aux activités économiques

	ha	dont avec aléas modérés à fort ²²	dont avec aléas faibles à modéré
Zones d'activités			
Zones UE et ses secteurs	14,4	9,0	5,5
Zone de Projet et ZAC			
Zones IAUE (dont IAUEa)	17,8	0,4	17,4
Zones UGa	1,7	0,9	0,8
Zones UP	29,1	1,8	27,3
Zone de projet	48,6	3,2	45,5
Total	63,1	12,1	51,0

²² Étude TRI du Rhône et de la Durance



Carte : Le foncier disponible dans les zones dédiées aux activités économiques

En dehors des possibilités offertes par le renouvellement urbain, on observe que peu de fonciers sont disponibles au sein de la zone UE (14,4 ha), celui-ci est principalement localisé dans le secteur UEb de Courtine (7,5 ha) qui est fortement concerné par les aléas inondation fort à modéré de la Durance et du Rhône.

Au sein des zones de projet se trouve plus de 48 ha disponible dont 30 ha dans la zone UP de la ZAC D'AGROPARC.

Les zones de projet 1AUE situé en pourtour de l'aérodrome d'Avignon offrent également beaucoup de fonciers disponibles. Ce foncier est à 93% situé dans le secteur IAUa dédié à l'accueil d'activités aéroportuaires et au développement des activités du parc des Expositions.

Les 7,8 ha du secteur UGa de la ZAC TGV sont déjà bien occupés, seuls 1,7 ha sont encore disponibles.

Le foncier disponible dans les zones de projet est moins impacté par les aléas inondation du Rhône et de la Durance, seuls 3,2 ha (soit moins de 7%) sont compris dans des aléas fort à modéré.

La capacité résiduelle en surface de plancher des zones dédiées aux activités économiques

À partir du foncier disponible et en appliquant une partie des règles actuelles du PLU²³, on peut estimer la surface de plancher théorique de ces zones. Les règles du PLU fixent des hauteurs et des CES maximums importants - 4 à 5 niveaux avec 60 à 75% d'emprise au sol- qui ne correspondent pas à l'architecture de tous les types de bâtiment d'activité. Par exemple un bâtiment commercial ou artisanal ne fera pas 4 à 5 niveaux alors qu'un bâtiment de bureau, oui. Il a donc été choisi, pour éviter une trop grande surestimation de la SP résiduelle d'appliquer une hauteur moyenne et non pas la hauteur maximum autorisée. **L'estimation obtenue est alors plus proche de la réalité.**

Au sein des ZAC il faut également tenir compte des seuils de surface de plancher fixés dans le règlement, à vocation logement ou activité, qui peuvent limiter celles théoriquement possibles.

	Foncier disponible ha	SP résiduelle Théorique possible	SP fixée par règlement
Zones d'activités			
Zones UE et ses secteurs	14,4	161 355	-
Zone de Projet et ZAC			
Zones IAUE (dont IAUEa)	17,8	221 390	-
Zones UGa	1,7	20 156	47 700 dont env . 16 200 restants ²⁴
Zones UP	29,1	349 525	399 000 dont env. 178 500 restants ²⁵
Zone de projet	48,6		416 090
Total	63,1		577 446

On peut donc estimer la surface de plancher résiduelle des zones pour activité à près de 580 000 m² de SP.

²³ Dans les zones d'activité le PLU avant ALUR ne fixait généralement pas COS, la constructibilité était fixée par les articles 2 à 13 du règlement.

²⁴ Estimation faite à partir des bâtiments existants ou en constructions au mois de juillet 2016.

²⁵ Estimation faite à partir du bilan de la ZAC d'octobre 2016.

La capacité résiduelle en surface de plancher dans les autres ZAC mixtes (habitat /activité)

Les programmes des ZAC (TGV Courtine, Bel Air (IAUB), Canal Puy (IAUC)) prévoient qu'une part de la SP soit affectée à des activités économiques. En dehors de la ZAC D'AGROPARC et du secteur UGa de la ZAC TGV, les ZAC de Bel-Air et de Joly Jean ne sont pas encore commencées.

ZAC de Bel Air

IAUB	SP Total	SP Logement rappel	SP Activité
IAUBa	7 600	7 600	0
IAUBb	74 800	40 900	33 900
IAUBc	44 600	9 000	35 600
Total	127 000	57 500	69 500

ZAC de Joly Jean

IAUC	SP Total	SP Logement rappel ²⁶	SP Activité
IAUCa (Est)		47 596	
IAUCb (ouest)		22 104	
IAUCc (centre)		24 300	
Total	105 000	94 000	11 000

ZAC TGV Courtine IV

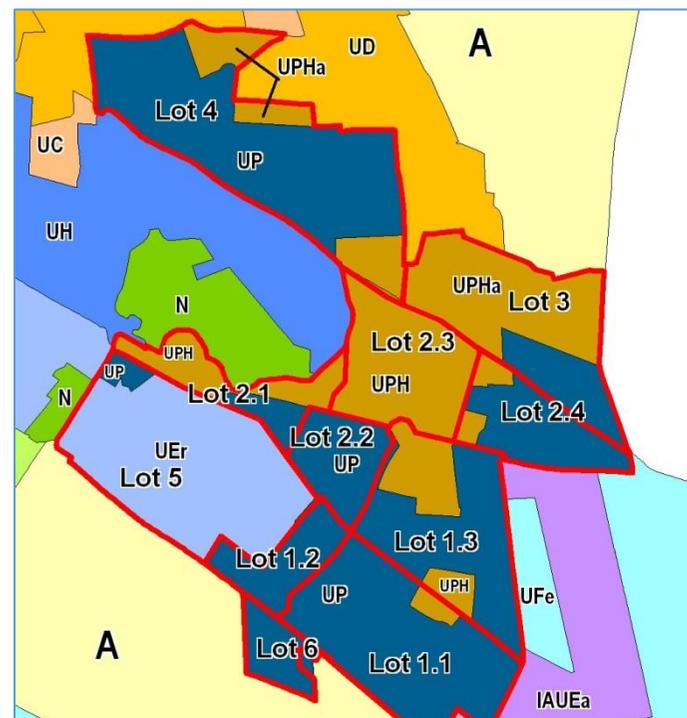
UG	SP Total	SP Logement rappel	SP Activité	Dont reste a réalisé
UGa	47 700	0	47 700	16 280
UGb	85 700	39 000	46 700	46 700
UGc	55 900	10 400	40 500	40 500
Total	189 300	49 400	134 200	87 200²⁷

ZAC d'AGROPARC

Le bilan de la ZAC effectué par CITADIS en octobre 2016 a permis de faire le point sur les surfaces de terrain encore à céder pour l'ensemble de la ZAC et les surfaces de plancher résiduelles.

Selon ce bilan, il resterait 328 900 m² de terrain à céder en octobre 2016 pour l'ensemble de la ZAC avec un résiduel de 138 495 m² de SP sur les 462 500 m² de SP total.

La ventilation selon les zones du PLU est compliqué par la mauvaise correspondance entre les lots et les délimitations de zones.



Carte : Lots de la ZAC et zonage du PLU

²⁶ Répartition entre le centre l'Est et l'Ouest estimée à partir du schéma directeur de la ZAC

²⁷ Total hors UGa comptabilisé précédemment

	SP Total	SP Logement rappel	SP Activité	Reste à réaliser
UP	399 000	0	399 000	
UPH	63 500	63500	0	
Total	462 500	63 500	399 500	138 495 m²

Si l'on comptabilise l'ensemble des surfaces de plancher résiduelles pour activité issues des ZAC mixtes, on totalise un potentiel de 306 195 m² de SP.

La capacité résiduelle en surface de plancher dans les zones urbaines mixte UA, UB, UC, UD, IAub, IAUE et IAUF

Dans la partie consacrée à la capacité résiduelle en logement nous avons pris comme hypothèse que 70% de la SP des zones mixtes étaient affectés à des logements. Corrélativement nous prenons l'hypothèse que 25% sont affectés à de l'activité et 5% à des équipements pour estimer la surface de plancher pour activité économique.

	SP ALUR sur terrain libre	25 % SP pour activité	SP avant ALUR sur terrain libre	SP pour activité 25%
Zones UA	7 945	1 986	7 945	1 986
Zones UB	61 890	15 473	20 053	5 013
Zones UC	100 752	25 188	46 234	11 559
Zones UD	131 542	32 886	55 677	13 919
Total	302 128	75 532	129 910	32 478

Tableau : SP pour activité dans les zones urbaines mixtes

Soit une SP pour l'activité entre 32 500 et 75 500 m² en zone urbaine

	SP ALUR	25 % SP pour activité	SP avant ALUR	25 % SP pour activité
Mathe Riban Nord : IAUb	49 309	12 327	10 355	2 589
Mathe Riban sud : IAUE	49 822	12 456	7 473	1 868
Mathe Riban sud : IAUF	32 747	8 187	8 733	2 183
Total	131 878	32 970	26 561	6 640

Tableau : SP pour activité dans les zones IAU mixtes

Bilan de la capacité résiduelle en surface de plancher pour activité

	Nb de logement potentiel avant ALUR	Nb de logement potentiel avec ALUR
Zone d'activité (UE)	161 355	161 355
Zones de Projet ZAC pour activité	416 000	416 000
Zones (UA à UD)	32 500	75 500
Zones de Projet IAU mixte	6 650	35 950
Zones de Projet ZAC mixte	306 195	306 495
Total	922 700	995 300

Le PLU en vigueur pourrait dégager de l'ordre de **900 000 m² de surface de plancher pour de l'activité**. Celle-ci est concentrée à près de 60% dans les zones dédiées et 40 % dans les zones mixtes et notamment les zones de projet.

Synthèse et enjeux « Bilan du PLU 2011 (données 2015) »

Une pré-dominance des zones agricoles et naturelles (53%) dans le PLU en vigueur contre 42% de zones urbaines et 5% de zones à urbaniser

Des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » à vocation principale d'habitat (48%) et d'équipements/activités (47%)

Une suppression du COS et de la taille minimale des parcelles suite à l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 générant une hausse de la constructibilité dans les zones urbaines et à urbaniser

Des règles de coefficients d'espace vert faibles

Près de 1 790 logements autorisés en construction neuve dans les permis de construire sur la période 2012-2015 dont 77% à vocation de logements collectifs

Une capacité d'accueil du PLU de 2011 de 6 500 logements dont 43% ont été réalisés ou sont en cours de réalisation (notamment 810 logements au sein de la ZAC d'Agroparc)

111 ha à 141 ha disponibles au total pour du logement dans le PLU en vigueur dont 17 ha sont concernés par les aléas inondations modéré à fort

Une estimation de plus de 4 000 logements avec les anciennes règles du PLU et plus de 7 000 avec les règles après ALUR

Table des illustrations

Carte : Avignon au carrefour du Vaucluse, des Bouches- du-Rhône et du Gard (source : AURAV).....	7
Carte : Une situation géographique stratégique (source : AURAV)	8
Carte : Périmètre du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon intégrant à la fois des communes du Vaucluse et du Gard (source : AURAV)	9
Carte : Les 16 Communes de la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon (source : AURAV).....	10
Tableau : Les 17 compétences de la CA du Grand Avignon réparties en 5 grands domaines.....	11
Carte : Rôle de frontière du Rhône et de la Durance entre celtes et ligures.....	12
Carte : Plan d'Avignon au XVIIIème (Source archives d'Avignon).....	13
Photographies : Porte Limbert après sa destruction et la percée Magnanen en 1902	14
Plan d'Avignon de 1945 mettant en avant les deux villes de part et d'autre des remparts et de la voie ferrée (Source archives d'Avignon)	14
Graphique : Evolution de la population d'Avignon de 1954 à 2018 (source : INSEE)	17
Carte : Taux de variation annuel moyen de la population entre 2008 et 2018)	17
Variation annuelle de la population	18
Graphique : Evolution du taux de croissance annuel entre 1968 et 2018 (source : Insee)	18
Graphique : Evolution du solde naturel entre 1968 et 2018 (source : Insee).....	18
Carte : Les quartier statistiques de l'Insee.....	19
Carte : Evolution de la population par quartier entre 2008 et 2013	20
Carte : Permis de construire par IRIS (2011-2015)	21
Graphique : Population par grandes tranches d'âges (Insee)	22
Tableau : Evolution de l'indice de jeunesse (Insee).....	22
Carte : Les Nouveaux Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville - NQPV	22
Carte : Part des – de 20 ans par IRIS (source : AURAV Insee 2018)	23
Carte : Part des + de 65 ans par IRIS (source : AURAV Insee 2018)	24
Graphique : Evolution de la Taille Moyenne des Ménages 1968-2015 (Insee).....	24
Graphique : Ménages selon leur composition (Insee 2016)	25
Carte : Répartition par IRIS des ménages d'1 personne (source : Aurav – Insee 2018).....	26
Carte : Par des familles avec enfant(s) par IRIS (source : Aurav – Insee 2018).....	27
Graphique : Diplôme le plus élevée de la population scolarisée de 15 ans ou + (Insee)	27
Graphique : Taux de chômage 2018 (Insee)	28
Tableau : Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle (Insee).....	29
Graphique : Evolution par CSP (Insee)	29
Carte : Répartition par IRIS des ouvriers et employés dans la popualtion active (source : Aurav – Insee 2018)	30
Graphique : Salaire net horaire (€) / CSP (Insee)	30
Carte : Classement des quartiers / dynamiques socio-spatiales (Aurav).....	31
Graphique : Part des ménages éligibles PLUS et PLAi	31

Graphique : Evolution du parc de logements 1968-2018 (source : INSEE).....	35
Graphique : Evolution de la structure du parc de logements 1968-2018 (source : INSEE).....	35
Graphique : Evolution du taux de vacance par durée 2003-2013 (source : INSEE)	36
Source : Insee, RP 2018	36
Graphique : Epoque d'achèvement des Résidences Principales (source : INSEE)	36
Opération de démolition/reconstruction sur le secteur de la Croix des Oiseaux (secteur de la Rocade)	37
Graphique : Nombre de permis accordés par an (source : Direction de la Politique Urbaine – Ville d'Avignon)	37
Graphique : Répartition des logements par types (source : INSEE).....	38
Carte : part des appartements par IRIS	38
Carte : Des grands projets leviers de renouveau urbain (source : aurav).....	39
Graphique : Evolution du nombre de logements selon le statut d'occupation (source : INSEE).....	41
Graphique : Taille des Résidences Principales et des ménages (source : INSEE)	41
Graphique : Composition par bailleur du parc de logements sociaux (source : SDeS, RLPS 2017)	42
Tableau : Etablissements d'accueil pour personnes âgées (source : Finess).....	43
Tableau : Projection des besoins (source : Aurav)	47
Tableau : Evolution du nombre d'emplois (source : INSEE).....	48
Tableau : Evolution des actifs occupés (source : INSEE).....	48
Carte : Indice de concentration d'emploi 2017 (source : INSEE Aurav)	49
Tableau : Analyse des déplacements domicile – travail (source : INSEE 2013)	49
Graphique : Emploi selon le secteur d'activité (source : INSEE 2017)	50
Graphique : Répartition des établissements par secteurs d'activité (source : INSEE 2017)	50
Tableau : Effectif des établissements (2013).....	51
Graphique : Répartition des établissements actifs au 31/12/2015 (source : INSEE – CLAP).....	51
Graphique : Evolution des créations d'établissements (source : INSEE – SIRENE)	51
Graphique : Evolution des créations d'établissements selon le secteur d'activités (source : INSEE-SIRENE 2015)	52
Carte : Les polarités commerciales (source : SCoT approuvé 2011).....	53
Carte : Les polarités commerciales du SCoT (source : SCoT arrêté 2019).....	53
Carte : Chiffres d'affaires des principaux pôles commerciaux du Grand Avignon (source : Diagnostic SCoT 2019)	54
Photo : Cap Sud.....	54
Photo : La Castelette.....	55
Photo : La Cristole	55
Photo : La Courtine	55
Photo : Avignon Nord.....	55
Tableau : Atouts et contraintes des principales polarités commerciales	56
Graphique : Répartition des établissements de moins de 300m ² (source : INSEE SIRENE 2012 – Diagnostic SCoT).....	57
Graphique : Répartition des surfaces de vente de moins de 300m ² (source : INSEE SIRENE 2012 – Diagnostic SCoT)	57
Tableau : Evolution des établissements par type 2007-2015.....	58

Coupes transversales de la future « friche culturelle » (Source : Projet d'aménagement de l'équipe Compagnie Immobilière d'Investissement- agences d'architecture Fabre et Speller et BAUA-entreprise Girard).....	59
Un projet de mise en valeur du patrimoine existant (Source : Projet d'aménagement de l'équipe Compagnie Immobilière d'Investissement- agences d'architecture Fabre et Speller et BAUA-entreprise Girard).....	59
Carte : Les différentes centralités urbaines commerciales d'Avignon	60
Carte : Les différentes zones d'activités économiques d'Avignon (source : Aurav).....	61
Carte : la ZAC de Courtine (source : Mairie)	62
Carte : la ZAC Agroparc (source : Mairie)	63
Carte : la ZAC de la Cristole(source : Mairie)	64
Carte : la ZAC de la Cristole(source : Mairie)	64
Carte : la ZAC de Réalpanier (source : Mairie)	65
Carte : Périmètre de la Zone Franche Urbaine d'Avignon (Source : Mairie).....	65
Carte : Les différentes unités paysagères d'Avignon (Source : Ville d'Avignon, Expertise agricole et foncière complémentaire dans le cadre de la révision du PLU d'Avignon, 2009)	68
Carte : Potentiel irrigable et accès à la ressource en eau (source : Diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture)	70
Graphique : Répartition des surfaces et exploitations selon l'orientation dominante (source : Diagnostic Agricole).....	71
Carte : Nature des cultures des exploitations enquêtées en 2019 (source : Diagnostic agricole)	72
Carte : Représentation spatialisée des pressions induites par les espaces artificialisés sur le milieu et l'activité agricole en 2020 (source : Diagnostic agricole)..	74
Carte : Evolution du nombre d'exploitations entre 1970 et 2016 (source : Diagnostic Agricole)	75
Graphique : Evolution de la Surface Agricole Utile entre 1970 et 2016 (source : Diagnostic Agricole)	75
Graphique : Evolution de la taille moyenne des exploitations entre 1970 et 2017 (source : Diagnostic Agricole)	75
Graphique : Âge des exploitants enquêtés (source : Diagnostic Agricole).....	76
Graphique : Activité des exploitations enquêtées (source : Diagnostic Agricole)	77
Graphique : Mode de faire-valoir selon le type d'installation des exploitations enquêtées (source : Diagnostic Agricole)	78
Graphique : Répartitions des effectifs en ETP annuels et saisonniers des exploitations enquêtées (source : Diagnostic Agricole)	78
Graphique : Répartition des exploitations enquêtées et de leurs surfaces selon leur mode de production (source : Diagnostic Agricole)	79
Carte : Identification des besoins et volontés en termes de parcellaire d'exploitation (source : Diagnostic Agricole).....	82
Carte : Localisation des besoins exprimés par les chefs d'exploitation en 2019 (source : Diagnostic Agricole).....	83
Photo : Festival d'Avignon.....	85
Carte : Une offre touristique abondante et diversifiée à l'échelle du ScoT du BVA (Source : Diagnostic SCoT BVA 2019).....	86
Carte : Avignon, un pôle d'attractivité économique d'envergure régionale	87
Carte : Niveau d'équipement par commune sur le SCoT BVA (Source : AURAV, SCoT diagnostic, 2016).....	90
Carte : Répartition des équipements sur l'ensemble du territoire communal (source : Aurav 2017)	91
Photo : Pôle hospitalier des quartiers Sud (l'Hôpital H. Duffaut et le centre d'hémodialyse ATIR)	93
Carte : Hiérarchisation du réseau routier du SCoT BVA (Source : Diagnostic du SCoT, AURAV, 2015)	93
Carte : Hiérarchisation du réseau routier (source : AURAV)	95
Carte : Flux domicile/travail de plus de 200 actifs sur le territoire du SCoT (source : Aurav – Enquête 2012	96

Schéma : Mode de déplacement domicile/travail privilégié par les actifs du SCoT (source : SCoT BVA - Aurav)	96
Schéma : Mode de déplacement domicile/travail privilégié par les actifs d'Avignon (source : SCoT BVA - Aurav)	96
Carte : Etat du trafic (source : PDU – 2012)	97
Carte : Tracé de la liaison Est-Ouest (LEO) (Source : Extrait dossier LEO, 2012)	97
Carte : Répartition spatiale du stationnement aux abords du centre d'Avignon (Source : Diagnostic PDU du Grand Avignon).....	98
Carte : Répartition des différentes zones de stationnement réglementées dans le centre-ville d'Avignon (Source : Diagnostic PDU du Grand Avignon).....	98
Carte : Répartition du stationnement sur l'ensemble du territoire communal (source : Ville Aurav)	100
Carte : L'étoile ferroviaire avignonnaise (Source : Diagnostic du SCoT, AURAV)	101
Photo : La gare d'Avignon Centre.....	102
Photo : La gare périurbaine de Montfavet	102
Carte : Fréquentation ferroviaire des gares du Grand Avignon en 2012 (Source : diagnostic PDU du Grand Avignon)	103
Tableau : Fréquentation annuelle des gares (Source : Diagnostic SCoT du BVA et Candidature pour le dispositif « Quartier de Gare » Avignon-Montfavet).....	103
Carte : L'offre en transport en commun : un besoin de coordination soulevé par toutes les autorités organisatrices des transports (source PDU)	104
Carte : Tracé du tramway porté par le Grand Avignon (Source : Grand Avignon, 2016)	106
Photo : Activités fluviales sur le Rhône	107
Carte : Activités existantes et projet liés au fleuve (Source : Diagnostic PDU du Grand Avignon, 2013)	107
Carte : La piétonisation progressive de l'intra-muros (Source : Trame verte urbaine, AURAV, 2016)	109
Carte : Schéma modes doux pour la mise en œuvre d'un réseau structurant (source : Aurav 2016)	111
Carte : Projet d'un plan d'actions modes doux à l'échelle d'Avignon (source : aurav 2016).....	112
Carte : Un réseau d'alimentation en eau potable complété par le réseau de la Barthelasse Nord et des forages privés (Source : Données SIG du Grand Avignon)	116
Graphique : Evolution du nombre d'abonnés au réseau à avignon.....	118
Graphique : Evolution du volume d'eaux usées facturé (m ³) à Avignon.....	118
Carte : Un réseau d'assainissement collectif à dominante unitaire raccordant 99% de la population avignonnaise (Source : Données SIG du Grand Avignon).	120
Carte : Un réseau d'eaux pluviales en complément du réseau unitaire avignonnais (Source : Données SIG du Grand Avignon).....	123
Tableau : Fréquence et modes de collecte de OM (source GA)	124
Tableau : Collecte des déchets recyclables (source GA).....	124
Carte : Localisation des déchèteries et des points d'apport volontaire (Source : Données SIG du Grand Avignon)	124
Carte : couverture Haut Débit PACA (Source : CG84_Vaucluse numérique)	125
Carte : couverture Très Haut Débit PACA (Source France THD Open Data Observatoire)	126
Carte : Organisation urbaine de la commune d'Avignon (source : Aurav)	133
Carte : Tâche urbaine 1955	134
Carte : Tâche urbaine 1970	134
Carte : Tâche urbaine 1990.....	135
Carte : Tâche urbaine 2000.....	136
Carte : Tâche urbaine 2014	136
Carte : Une occupation des sols à dominante d'espaces artificialisés (Source : AURAV, 2013 2021).....	139

Tableau : Répartition des territoires artificialisés et non artificialisés sur la commune d'Avignon	140
Tableau : Répartition de l'usage des sols (4 classes) sur Avignon et comparaison avec les pôles urbains de Nîmes et d'Aix en Provence (source : PLU Aix en Provence 2009, AU Nîmes 2012, MOS BVA 2013).....	140
Carte : Occupation des sols – Espaces artificialisés (source : Aurav 2013 2021)	141
Carte : Occupation des sols – Espaces non artificialisés (source : Aurav 2013 2021)	142
Tableau : Evolution des sols 2001-2013 (source : MOS BVA- (2013)	143
Graphique : Typologies de l'artificialisation des sols 2001 - 2013 (MOS 2013)	143
Graphique : Origine des terres agricoles artificialisées 2001-2013 (source : MOS 2013).....	144
Tableau : Evolution comparée (Sources : Calculs Aurav d'après PLU Aix-en-Provence (2009), Agence d'urbanisme de Nîmes (2012), et MOS BVA (2013).....	145
Tableau : Indice d'étalement urbain (Sources : Calculs Aurav d'après PLU Aix-en-Provence (2009), Agence d'urbanisme de Nîmes (2012), et MOS BVA (2013)	145
Carte : Des densités urbaines très variées à l'échelle d'Avignon (source : Aurav)	146
Tableau : Densités et formes urbaines (source : Aurav).....	147
Carte : Des formes urbaines bien distinctes à l'échelle d'Avignon (source : aurav)	148
Carte : Les différents quartiers d'Avignon selon leurs densités et leurs formes urbaines (source : aurav).....	152
Photo : Centre-ancien intra et extra-muros	153
Carte : Le centre-ancien d'Avignon intra et extra-muros	154
Schéma : Capacité de densification et de mutation, AURAV, 2016	155
Photo : Etat actuel de l'îlot Saint-Jean	157
Photo : Etat projeté de l'îlot Saint-Jean (source : aurav)	157
Carte : Des espaces publics et des rues dédiés aux piétons présents au cœur du centre ancien	158
Carte : Enjeux identifiés sur le centre-ancien d'Avignon intra et extra-muros	161
Photo : Des faubourgs résidentiels et commerciaux	162
Carte : Les faubourgs Sud en appui du centre d'Avignon extra-muros et de la rocade Charles de Gaulle	163
Carte : Les faubourgs Est en appui du centre d'Avignon extra-muros	164
Schéma : Capacité de densification et de mutation, AURAV, 2016).....	165
Photo : Jardins longitudinaux au Nord du boulevard Jacques Monod	167
Photo : Jardins paysagers à l'Ouest de l'avenue de Tarascon	167
Carte : Enjeux identifiés sur les faubourgs	169
Photo : Des grands ensembles en appui de la rocade Charles de Gaulle et de l'avenue Pierre Sépard	170
Carte : Les grands ensembles en appui de la rocade Charles de Gaulle et de l'avenue Pierre Sépard	171
Les grands ensembles d'après-guerre du quartier Monclar, de la rocade Charles de Gaulle et de Reine-Jeanne	172
Des espaces publics à dominante minérale occupés par du stationnement et des espaces publics à dominante végétale plus confidentiels.....	175
Nouveaux programmes d'habitat sur les sites de Champfleury sur à la démolition des barres en 1987 et 1993	176
Nouveaux programmes d'habitat sur Monclar suite à la démolition en 2004 de l'îlot des Baux datant des années 60-70.....	176
Carte : Orientations générales définies pour le projet de restructuration de la plaine des sports (source : Restructuration de la plaine des Sports, Ville d'Avignon et AURAV, 2017).....	177

Carte : Enjeux identifiés sur les grands ensembles.....	179
Photo : Des zones pavillonnaires périphériques aux densités variables.....	180
Carte Les zones pavillonnaires en appui de la rocade Charles de Gaulle et de la route de Lyon.....	181
Schéma : Le maillage viaire du Pont des Deux Eaux s'articulant autour de nombreuses impasses.....	184
Schéma : Le maillage viaire de Saint-Véran connecté essentiellement à la route de Lyon.....	184
Schéma : Le maillage viaire de Saint-Gabriel dominé par des voies transversales	185
Schéma : Projet d'éco-quartier Joli Jean (source : dossier de ZAC)	185
Opérations de renouvellement urbain.....	186
Carte : Enjeux identifiés sur les zones pavillonnaires	188
Photo : Montfavet, un village dense délimité par la ceinture verte	189
Carte : Centre villageois de Montfavet	190
Carte : Zones résidentielles de Montfavet	191
Photo : Le village-rue du centre de Montfavet.....	192
Photo : Le secteur pavillonnaire Sud contrastant avec les îlots HLM en entrée de ville Ouest de Montfavet	192
Schéma : Un maillage viaire au Nord de la voie ferrée structuré autour de voies transversales compensant les voies en impasse	195
Schéma : Un maillage viaire au Sud de la voie ferrée marqué par une absence de transversalité entre les différents quartiers.....	195
Photo : Place de l'Eglise.....	196
Photo : Les récentes opérations du secteur des Clos des Garrigues	196
Carte : Enjeux identifiés sur Montfavet.....	198
Photo : Des zones d'activités aux qualités paysagères divergentes	199
Carte : Zones d'activités Ouest.....	200
Carte : Zones d'activités Est	201
Schéma : Des zones d'activités nouvelles générations	202
Schéma Des zones d'activités nouvelles générations	202
Schéma : Le maillage viaire de Courtine structuré autour de la rocade	203
Schéma : Le maillage viaire des zones commerciales structuré autour de poches de stationnement	203
Schéma : Le maillage viaire d'Agroparc entre schémas des anciennes et nouvelles zones d'activités.....	204
Schéma : Schéma viaire des anciennes zones d'activités.....	204
Photo : Les sites de projet inclus dans le périmètre d'Avignon-Courtine-Confluence	205
Schéma : Projet urbain Avignon Courtine Confluence (source : dossier de ZAC)	205
Carte : Enjeux identifiés sur les zones d'activités Ouest.....	207
Carte : Enjeux identifiés sur les zones d'activités Est	208
Carte : Des entités urbaines hétérogènes et en mutation au contact de zones de projet périphériques.....	210
Tableaux : Répartition des zones entre le POS et le PLU en vigueur	214
Graphique : Répartition des zones entre le POS et le PLU en vigueur	214
Quartiers touchés et zones issues de la modification du PLU en 2013	215
Quartiers touchés et zones issues de la déclaration de projet du PLU en 2015.....	215

Tableau : Les 11 zones urbaines avec de multiples secteurs.....	216
Tableau : Les 5 zones de projet en zones à urbaniser qui correspondent en partie aux ZAC d'Avignon.....	217
Tableau : La zone agricole avec un STECAL (As) et les 3 zones naturelles.....	217
Tableau : Les principales vocation des zones du PLU.....	217
Graphique : Répartition des zones du PLU.....	217
Carte : Les zones du PLU (document graphique)	218
Tableau : Les règles principales des zones et secteurs à vocation mixte (habitat/activité)	220
Tableau : Les règles principales des zones de projet et ZAC a vocation mixte (habitat/activité)	222
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'équipement	223
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'établissements sanitaires de santé	225
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'activités industrielles et commerciales.....	227
Tableau : Les règles principales des zones à vocation d'urbanisation future à long terme	229
Tableau : Les principales règles applicables en zones A et N.....	230
Tableau : Rythme de croissance pour la construction neuve sur la période 2012/2015	233
Carte : Les logements autorisés dans le PLU entre 2012 et 2015.....	234
Carte : Les capacités évaluées par le PLU approuvé en 2011.....	235
Carte : Foncier disponible dans le PLU en vigueur	238
Carte : Le foncier disponible dans les zones dédiées aux activités économiques.....	243
Carte : Lots de la ZAC et zonage du PLU	245
Carte : ZAC Agroparc (source : PLU 2011).....	246
Tableau : SP pour activité dans les zones urbaines mixtes	247
Tableau : SP pour activité dans les zones IAU mixtes.....	247

