

## SURSIS A STATUER – ILOT SAINT-CHARLES - ARTICLE L. 424-1 DU CODE DE L'URBANISME

Définition d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer au titre de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme sur le site de l'ancien domaine Saint Charles dénommé « îlot Saint Charles » et parcelles avoisinantes

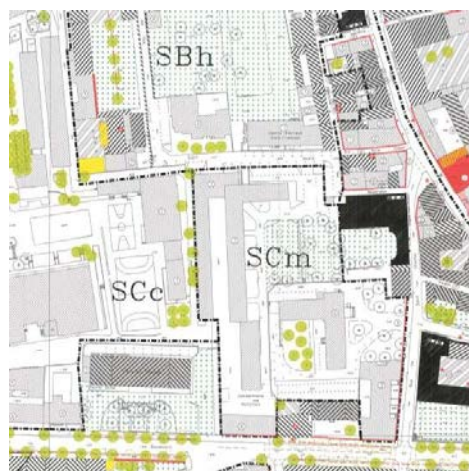
Éléments de justifications du projet de périmètre d'étude et sursis à statuer à intégrer à la délibération

### L' « îlot Saint Charles » périmètre et réglementation actuelle

Situé en intra-muros d'Avignon, cet îlot correspond à un sous-zonage SCm défini au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la ville (PSMV) d'une contenance totale de 12 457 m<sup>2</sup>.

Il est aujourd'hui composé de bâtiments récents (bureaux et logements de la Gendarmerie et Caisse d'Allocations Familiales), construits dans les années 1960, en lieu et place de bâtiments du XVIIIe siècle démolis, ayant pris place sur d'anciennes terres agricoles de l'épiscopat.

Le zonage SCm est défini par le règlement comme un « sous-secteur d'aménagement d'ensemble » dans lequel le droit de construire est réduit à la seule possibilité d'amélioration de l'existant. Pour modifier ce point et permettre d'édicter des orientations urbaines pour ce secteur, il est prévu par le règlement qu'un plan d'aménagement d'ensemble puisse être inséré au PSMV par une procédure de modification ou de révision du règlement.



Extrait du PSMV - Plan du sous-secteur SCm

⇒ Ainsi dès l'approbation du PSMV en 2007, ce secteur avait déjà été identifié comme un foncier cohérent, dont la mutation devrait être accompagnée par des orientations d'aménagement.

### Le périmètre d'étude proposé

Afin de répondre aux enjeux urbains contemporains il a semblé nécessaire d'élargir le périmètre d'étude au-delà de l'îlot Saint-Charles historiquement cohérent en y ajoutant **plusieurs parcelles** adjacentes :

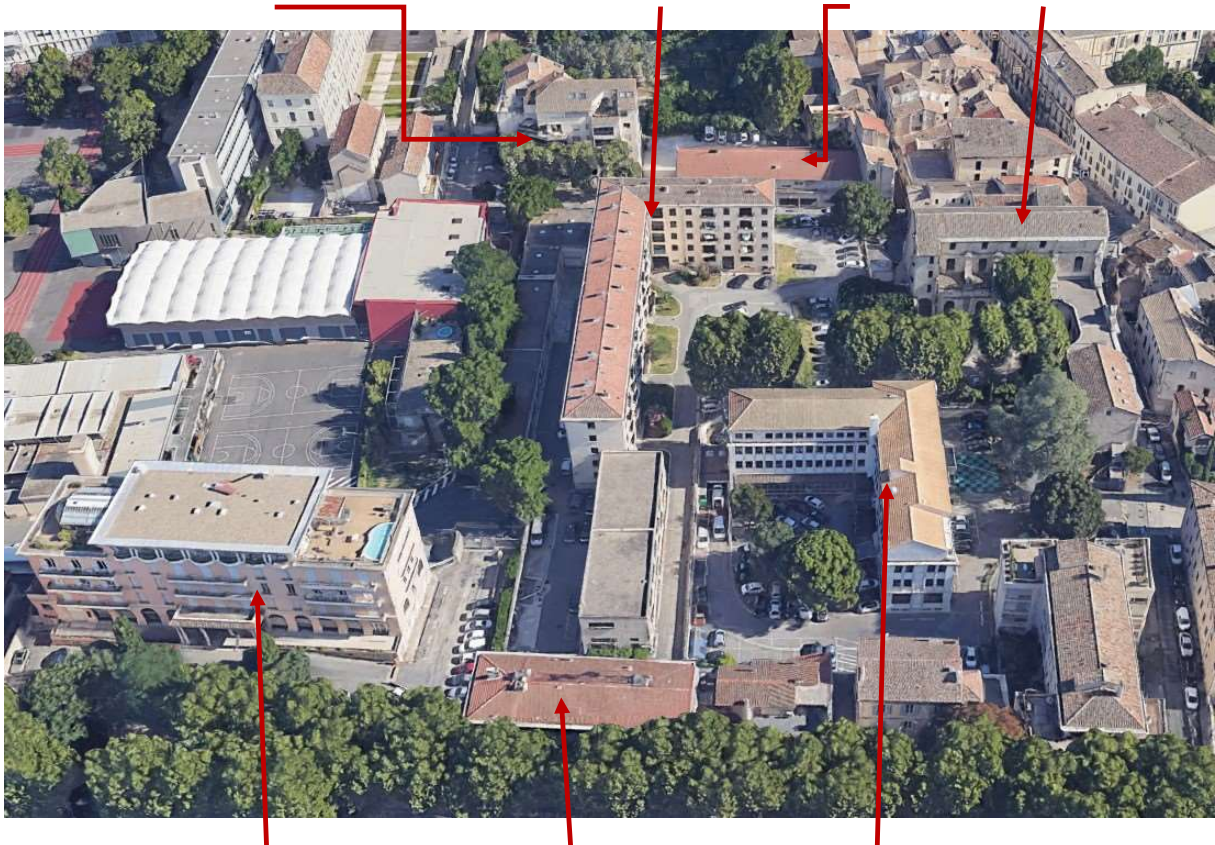
- **Ancien Hôtel Dominion** (parcelles DH 31 (2835 m<sup>2</sup>) et DH 32 (707 m<sup>2</sup> non bâtis)).
- **Service départemental de l'archéologie et chapelle Saint Charles** (Parcelles DH 305 (718 m<sup>2</sup>) et DH 229 (1105 m<sup>2</sup>)).
- **Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de La Croix Rouge Française** (parcelle DH 344 (1419 m<sup>2</sup>)).
- **L'immeuble formant l'angle de la rue Porte Evêque**, (parcelle DH 322 (1320 m<sup>2</sup>)).
- **Une portion non bâtie de parcelle du lycée Frédéric Mistral** jouxtant les bâtiments de la Gendarmerie et l'ancien Hôtel Dominion (parcelle DH 375).

Copropriété angle rue  
Porte Evêque

Logements  
Gendarmerie

Croix Rouge  
Française

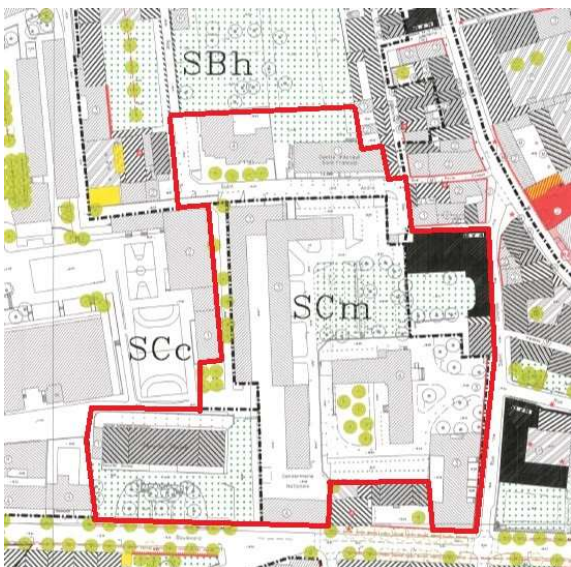
Chapelle Saint  
Charles



Ancien Hôtel Dominion /  
ex CPAM

Gendarmerie  
nationale

Ex Caisse d'Allocations  
Familiales



Périmètre délimité par un trait rouge sur  
un extrait de plan du PSMV



Périmètre délimité par un trait rouge sur  
une vue aérienne

Ce périmètre à enjeux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> de foncier au total à proximité immédiate de la gare Avignon Centre, à l'Ouest de l'Intra-Muros, en fait un secteur à enjeux importants du fait de son attractivité foncière. Il représente une opportunité quasiment unique d'engager une réflexion urbaine majeure au cœur du centre historique, en amplifiant les efforts déjà entrepris pour impulser un renouvellement urbain.

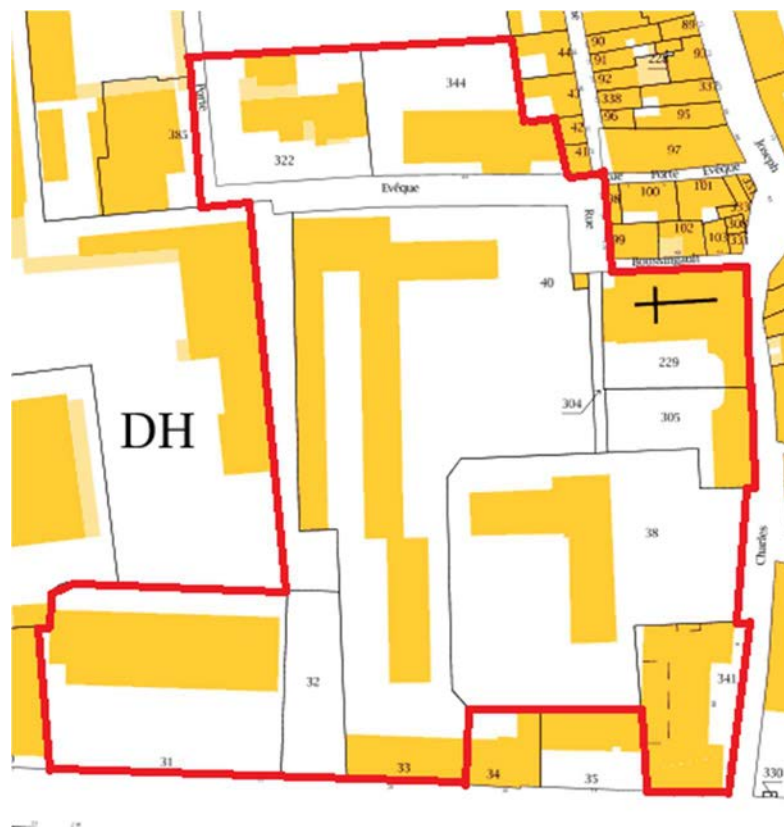
## Enjeux urbains :

Afin de maîtriser l'évolution de ce site, une étude est d'ores et déjà engagée dans le but d'obtenir une première approche des possibilités opérationnelles de ce quartier. L'objectif de ce périmètre d'étude étant in fine de faciliter :

- L'analyse fine du territoire, de ses enjeux et la définition des orientations programmatiques municipales pour un projet global et cohérent à même de :
  - o Fixer les objectifs qualitatifs en terme architectural, paysager, environnemental, logements, programmation et mixité ...
  - o Travailler sur les connexions urbaines et les possibilités de perméabilités (modes doux) ainsi que sur une mise en valeur des espaces publics afin de traiter les problématiques de rapports à la rue et de cheminements
  - o Permettre une mise en valeur du patrimoine majeur existant sur l'îlot et alentour
- L'encadrement des futures opérations immobilières

*En conclusion, il est proposé au Conseil municipal :*

- *d'instituer un périmètre d'études suivant le plan ci-après délimitant les terrains concernés, dénommé « Îlot Saint Charles », pour la réalisation d'une étude urbaine, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme*
- *de décider que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre afin que la commune dispose d'un moyen de protection contre les opérations ponctuelles susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la mise en œuvre du projet urbain en cours de définition*



Périmètre délimité par un trait rouge sur  
un extrait de plan cadastral