

Ministère de la Culture et de la Communication

Ministère des Transports, de l'Équipement,
du Tourisme et de la Mer

Préfecture du Vaucluse

Secteur sauvegardé d'AVIGNON

PLAN de SAUVEGARDE et de MISE en VALEUR

P.S.M.V. approuvé le

12 juin 2007

RAPPORT DE PRESENTATION

S.D.A.P. du Vaucluse

D.D.E. du Vaucluse,
secrétariat du P.S.M.V.

Service Urbanisme
Ville d'Avignon

B.Wagon, chargé d'étude

SOMMAIRE

	I.II - LA POPULATION INTRA-MUROS	P37
	I.II.1 - La structure des âges	
	I.II.2 - La taille des ménages	P38
	I.II.3 - Les actifs	P39
	I.II.4 - La structure sociale de la population	P40
	I.II.5 - La population étrangère	
	I.III - LE PARC DE LOGEMENTS	P41
	I.III.1 - La structure du parc	P43
	I.III.2 - Le statut d'occupation	
	I.III.3 - La taille des logements	P44
	I.III.4 - Les logements vacants	
	I.III.5 - Le confort des logements	P47
	I.III.6 - le parc social intra-muros	
	I.IV - LES EFFETS DU P.S.M.V. ET DE L'O.P.A.H.-P.S.T. SUR LE MARCHE IMMOBILIER LOCAL - LES PROGRAMMES ET OPERATION EN COURS	P54
	I.V - LES LOGEMENTS POUR ETUDIANTS	P58
	I-VI - LE MARCHE IMMOBILIER	P59
	I.IV.1 - Le marché immobilier 1992-1994	
	I.IV.1 - Le marché immobilier 1998-1999	
	I.VII - LES ACTIVITES ECONOMIQUES INTRA-MUROS	P68
	I.VII.1 - L'activité commerciale intra-muros	
	I.VII.1.1 - Une spécialisation des commerces	P69
	I.VII.1.2 - Caractéristiques du commerce intra-muros	
	a - Une attractivité relativement faible	
	b - Une contraction de l'appareil commercial	
	c - Vers une concentration de l'appareil commercial dans l'espace central	
	I.VII.2 - Les consommateurs	P73
	I.VII.2.1 - La fréquentation	
	I.VII.2.2- Les achats	
	I-VIII - LES EQUIPEMENTS CENTRAUX	P75
	I.VIII -1 - Les administrations	
	INTRODUCTION	P 5
	CHAPITRE 0 - PRESENTATION DU SECTEUR SAUVEGARDE - HISTORIQUE	P8
	0-I - PRESENTATION D'AVIGNON ET DU SECTEUR SAUVEGARDE	P9
	0.I.1 - Le site d'Avignon	
	Présentation générale	
	0.I.2 - Le Secteur sauvegardé	
	0.I.2.1 - Le centre ancien	
	0.I.2.2 - La zone d'échange	P10
	0-II - ANALYSE HISTORIQUE GENERALE D'AVIGNON	p11
	0.II-1 - L'Antiquité	
	0.II-2 - L'Antiquité tardive et le haut Moyen Age	p12
	0.II-3 - La période romane	p13
	0.II-4 - La papauté à Avignon	p15
	0.II-5 - Avignon au XIVe siècle	p18
	0.II-6 - Avignon au XVe siècle	p20
	0.II.7 - Avignon et l'époque moderne	p22
	CHAPITRE I - ANALYSE DEMOGRAPHIQUE, ECONOMIQUE, SOCIALE ET FONCTIONNELLE EN SECTEUR SAUVEGARDE	P25
	I.I - EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT INTRA-MUROS / EXTRA MUROS	P26
	I.I.1 - Evolution démographique générale 1962-1999 intra-muros et quartiers périphériques (analyse par quartiers)	
	I.I.2 - Evolution démographique et résidentielle de l'intra-muros	
	I.I.2.1 - 1960-1980 : le dépérissement du centre	
	I.I.2.2 - 1980-2000 : un ralentissement de la désaffectation résidentielle	

I.VIII -2 - L'enseignement	P76	
I.VIII -3 - L'activité touristique et culturelle	P79	
I.VIII.4 - Les espaces verts majeurs du secteur sauvegardé	P82	
I.VIII.5 - Les réseaux d'assainissement, d'eau potable, la collecte et élimination des déchets	P84	
- L'assainissement		
- L'eau potable		
- L'élimination des déchets		
I-IX - LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS INTRA-MUROS	P87	
I-IX-1 - Le réseau viaire - les accès et dessertes		
I-IX -2 - La circulation - les modes de déplacement	P88	
I-IX -3 - Un centre envahi par l'automobile	P89	
I-IX -4 - Les transports collectifs urbains	P90	
I-IX -5 - Le stationnement	P91	
I-IX -6 - Les déplacements deux roues - le piéton	P95	
I-IX -7 - Les projets		
a) Le plan de circulation		
b) L'aménagement de la rue de la République		
c) Le parking Jean Jaurès		
d) La zone d'échange - le tour de ville		
e) La Gare du TGV		
CHAPITRE II -ANALYSE DE L'ETAT INTIAL DE L'ENVIRONNEMENT - PRESERVATION ET MISE EN VALEUR	P100	
II.0 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	P101	
II.0.1. - Milieu physique : relief, topographie		
II.0.2 - Le climat		
II.0.3 - Qualité de l'air	P102	
II.0.4 - Hydrographie et risque d'inondation		
II.1 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET MONUMENTAL	P108	
II.2 - LE SUPPORT FONCIER	P113	
II.2.1 - Un parcellaire morcelé et complexe		
II.3 - LA PROTECTION DU PATRIMOINE AVANT LE PLAN DE SAUVEGARDE		P114
II.3.1 - Le classement des monuments		
II.3.2 - L'apport des historiens, archéologues et érudits d'Avignon		
II.3.3 - L'apport du Service Départemental d'Archéologie		
II.3.4. - L'élaboration du plan archéologique		
II.3.5 - La protection des sites		
II.3.6 - Le secteur sauvegardé de la Balance		
II.3.7 - La mise en œuvre du P.O.S. d'Avignon		
II.4 - LES GRANDES ACTIONS D'AMENAGEMENT ANTERIEURES AU PLAN DE SAUVEGARDE		P123
II.4.1 - Le contrat Ville Moyenne		
II.4.2 - Les Zones d'Aménagement Différé		
II.4.3 - La restructuration du quartier de la Balance		
CHAPITRE III - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION LES CHOIX RETENUS LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.S.M.V.		P125
Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les objectifs concernant le secteur sauvegardé.		P126
III-1 - La politique urbaine intra-muros - Perspectives d'évolution des quartiers		P128
III.1.1 - Les actions sur le bâti et l'espace résidentiel		
III.1.1.1 - L'opération de résorption insalubre de la rue Philonarde		
III.1.1.2 - L'Opération Programmée d'amélioration de l'habitat - Programme social thématique		P129
III.1.1.3 - L'aide aux propriétaires pour le ravalement de façade		P133
III.1.1.4 - La poursuite de l'aménagement du quartier Sainte-Marthe		
III.1.1.5 - Ilot de la Principale		

III.1.1.6 - L'étude du Tour de Ville	P134
III.1.2 - Opérations sur les espaces libres et les équipements	P134
III.1.2.1 - Les rues	
III.1.2.2 - Les places	P135
III.1.2.3 - Mise en lumière du patrimoine urbain et des monuments	
III.1.2.4 - L'esplanade des remparts	
III.1.2.5 - Les équipements	P136
III.1.2.6 - La Prison	P137
III-2 - Le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur : principales orientations	P138
III-3 - Conseils pour le traitement des espaces publics	P163
CHAPITRE IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	
PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	
JUSTIFICATION ET COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.S.M.V. AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE / PROJETS D'INTERET GENERAL	P164
IV-1 - COMPATIBILITE DU P.S.M.V. AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	P165
IV-1.1 - Les Monuments Historiques (M.H.)	
IV-1.2 - Les sites classés - les sites inscrits (AC2)	
IV-1.3 - Servitudes liées aux risques d'inondation du Rhône : PSS et PPR	P167
IV-1.4 - Servitude relative aux halages et marchepieds (Rhône) (EL3)	P168
IV-1.5 - Servitude relative à la station radioélectrique intra-muros (PT1)	
IV-2 - COMPATIBILITE DU P.S.M.V AVEC LES LOIS EN VIGUEUR	P169
IV-2.1 - LOI PAYSAGE (loi 93.24 du 8 janvier 1993, plan de paysage)	
IV-2.2 - LOI SUR L'EAU (loi n°92.3 du 3 janvier 1992)	

ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

- Annexe 1A - Données démographiques, économiques, sociales et fonctionnelles
- Annexe 1B - Recueil de données historiques par groupes d'îlots ou quartiers
- Annexe 1B1 - Plan d'évolution urbaine XIIIe siècle
- Annexe 1B2 - Plan d'évolution urbaine XVe siècle
- Annexe 1B3 - Plan d'évolution urbaine XVIIIe siècle
- Annexe 1C - Guide et conseils pour le traitement des espaces publics
- Annexe 1D - Recommandations pour les devantures commerciales

INTRODUCTION

Par arrêté du ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de l'Espace, en date du 16 Septembre 1991, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) est créé sur le territoire de la commune d'Avignon en vue de la protection et de la mise en valeur des ses quartiers historiques.

La Commission Locale du Secteur Sauvegardé a été formée le 8 juillet 1992.

Les premières études ont été lancées en septembre 1992.

Le Secteur Sauvegardé actuel comprend la totalité de l'Intra-Muros correspondant à la ceinture fortifiée du XIV^{ème} siècle au droit du terre-plein longeant les remparts à l'extérieur limité par la bordure du trottoir ainsi que les allées de l'Oulle et les berges du fleuve jusqu'à l'eau, c'est à dire la limite du site inscrit.

Le secteur sauvegardé est délimité par l'enceinte des remparts du XIV^{ème} siècle, y compris leur esplanade extérieure, les allées de l'Oulle et une partie des berges du Rhône ; il représente une superficie d'environ 153 hectares, soit 2,3 % du territoire communal. L'intra-muros abrite environ un cinquième de la population en 1990, soit 13 400 personnes.

Le périmètre du Plan de sauvegarde et de Mise en Valeur d'Avignon comporte environ 3 800 parcelles.

Le Secteur Sauvegardé d'Avignon présente divers aspects :

- Les espaces urbains à grande valeur patrimoniale (première enceinte XII^{ème} siècle),
- Les espaces de faubourgs comprenant :

- Des noyaux à grande valeur patrimoniale (rue des Teinturiers),
- Des ensembles constitués à valeur urbaine dominante,
- Des ensembles plus récents, de formes urbaines parfois sans rapport avec l'ensemble ancien.
- Des espaces libres.
- Le tour de ville : l'esplanade des remparts, les allées de l'Oulle.

Ville exceptionnelle par son histoire, sa situation, sa forme, son patrimoine bâti, la Ville d'Avignon a su garder jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle l'authenticité d'une cité compacte et inscrite dans un développement formel. La ville ancienne subit depuis de nombreuses années d'importantes mutations qui tendent à accentuer les spécificités et contrastes qui composent les espaces urbains, par une extension rapide et considérable de l'espace urbain périphérique et un renouvellement important du bâti.

Ce risque d'altération de l'exceptionnelle qualité de l'unité urbaine et de la forme globale de la cité et la disparition progressive du patrimoine, au cœur de ses structures mêmes ont motivé la création d'un Secteur Sauvegardé, non pas pour « figer » la ville, mais pour sélectionner les éléments qui participent au caractère historique, esthétique et justifient les mesures destinées à leur conservation et à leur restauration.

Le document d'urbanisme est composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation et ses annexes,
- les documents graphiques,
- le règlement et ses annexes,
- servitudes d'utilité publique,
- les pièces annexes : annexes sanitaires, arrêté préfectoral portant sur le classement des infrastructures de transport, zone archéologique de saisine, délibérations

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur d'Avignon prescrit les règles d'urbanisme et d'utilisation du sol applicables dans ce secteur, notamment par le biais du permis de construire, ou, dans le cas où le Permis de Construire n'est pas exigible, par le biais de l'autorisation spéciale de travaux.

Le règlement et les documents graphiques précisent les conditions architecturales de la conservation des immeubles et du cadre urbain.

Le contenu du rapport de présentation est composé en application de l'article R .123-2 (D. n°2001-260, 27 mars 2001) du Code de l'Urbanisme.

Il doit :

- exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
- analyser, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement
- déterminer les perspectives d'évolution du secteur sauvegardé, ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser cette évolution : explication des choix retenus (règlement, guide et conseils pour le traitement des espaces publics)
- Evaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, justifier que les dispositions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur respectent les lois en vigueur, les servitudes d'utilité publique et ne compromettent pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général,

RAPPEL DES ETAPES DE LA PROCEDURE :

- **Commission Locale du Secteur Sauvegardé du 23 décembre 2003**
- **Conseil Municipal du 15 janvier 2004**
- **Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés du 25 novembre 2004**
- **P.S.M.V. PUBLIE le 10 JUIN 2005**
- **Commission Locale des Secteurs Sauvegardés du 04 Juillet 2006**
- **Conseil Municipal du 28 Septembre 2006**
- **Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés du 21 Décembre 2006**

La méthode d'étude du plan de sauvegarde

L'élaboration du secteur sauvegardé s'est faite en plusieurs étapes

1^{ère} étape : Les études patrimoniales

L'étude documentaire et l'élaboration du plan en 1^{ère} version toute la ville (minute du P.S.M.V. sur calque)
Cette étape qui s'est étendue de 1993 à 1995 fut accompagnée de très nombreuses séances de présentation et d'échanges en commissions communales
Cette étape s'est achevée par la mise en plan numérisé du P.S.M.V.. (2^{ème} version du plan).

2^{ème} étape : Les études fonctionnelles et l'élaboration réglementaire (1996-1998)

L'introduction d'un mode de protection des immeubles un peu moins strict (par une légende gris intermédiaire ") au plan correspond à la confrontation de l'objectif de sauvegarde à la réalité du site et aux nuances typologiques des immeubles.
Les études des fonctions urbaines menées à divers titres (logement, O.P.A.H., circulation, commerce, équipements) ont été inscrites au programme

3^{ème} étape : Les évaluations, le contrôle du contenu du plan projeté et l'examen par thèmes fonctionnels avec les services de la Ville d'Avignon (1999-2000).

Les points particuliers et l'avancement du dossier ont été l'objet de réunions techniques communales et de Commissions Locales du Secteur Sauvegardé

En l'absence d'une agence d'urbanisme de ville ou d'agglomération, l'évolution urbaine d'Avignon et du Grand Avignon s'est faite jusqu'à maintenant relativement à l'avenant.

Les grandes opérations qui se sont inscrites dans le processus du secteur sauvegardé, avec une large concertation entre la ville, les administrations et parfois l'architecte chargé d'étude ont porté plus en finesse sur des réalisations importantes mais ponctuelles : l'Hôpital Ste Marthe et l'université, la place de la Principale, et quelques traitements d'espaces publics.

La commune d'Avignon se dote progressivement de structures destinées à assurer une bonne gestion du Secteur Sauvegardé. Le dispositif nécessite :

- Pour la commune :
 - Une instruction juridique des dossiers
 - Une assistance architecturale, notamment les conseils préalables,
 - Un contrôle régulier de la conformité des travaux, notamment des visites régulières et l'intervention en cas de travaux illicites.
- Pour l'Etat :
 - Une présence accrue, quasi quotidienne sur le Secteur Sauvegardé

Depuis la création du P.S.M.V., la commune développe la structure de suivi-animation, notamment par:

- La création de la Maison de l'Habitat, pour l'O.P.A.H.
- Le développement du Service de l'Urbanisme, avec une cellule juridique compétente
- Un architecte consultant
- La mise en place de la Maison du Patrimoine et de l'Habitat.

CHAPITRE 0

**PRESENTATION DU
SECTEUR SAUVEGARDE**

ANALYSE HISTORIQUE GENERALE

0-I - PRESENTATION D'AVIGNON ET DU SECTEUR SAUVEGARDE

0.I.1 - Le site d'Avignon

La ville d'Avignon, Préfecture du Vaucluse, étend son territoire à la limite des départements du Gard et des Bouches-du-Rhône.

La commune s'est développée sur la rive gauche du Rhône, limitée au Sud par la Durance.

Cette cité provençale, de renom international, compte en 1990 (source Recensement Général de la Population) 86 499 habitants qui se répartissent sur deux espaces bien distincts : l'intra-muros, cœur historique de la ville et l'extra-muros, extension plus récente.

En 1999, la population d'Avignon atteint 85 696 habitants.

Avignon est le cœur d'une agglomération de plus de 180 000 habitants.

Elle doit cette importance à sa situation privilégiée : elle est le point de convergence et d'éclatement d'axes importants de circulation qu'ils soient routiers, ferroviaires ou fluviaux.

Cette position centrale a fait d'Avignon un important pôle tertiaire, constitué aussi bien de commerces, d'administrations que de services.

La notoriété de l'ancienne cité papale, la richesse et la qualité de son patrimoine architectural ont fait également de cette ville un des plus grands centres culturels et touristiques de la région provençale.

0.I.2 - Le Secteur sauvegardé

0.I.2.2 - Le centre ancien

La ville ancienne a une forme globalement ovale, délimitée par des remparts. Ces derniers font de l'intra-muros une entité coupée du reste de la ville. Cette coupure est accentuée par la présence, au Sud, de boulevards périphériques et de voies ferroviaires qui se sont implantées à une centaine de mètres des remparts.

Le secteur sauvegardé, d'une superficie de 153 hectares, est l'un des plus grands de France ; il représente 2,3 % du territoire communal.

A l'intérieur des remparts, deux points extrêmes sont distants d'environ 2000 mètres (Porte Saint Lazare à Porte Raspail).

L'ensemble du site n'est donc pas l'échelle des piétons, aussi, les individus traversent rarement à pieds la totalité du centre.

L'accès à l'espace central s'effectue par une série de portes et de brèches (16 au total). Ces portes sont importantes dans la lecture de la ville car elles conditionnent obligatoirement le choix d'un trajet par des zones de passages privilégiées et la circulation.

Dans l'ensemble, on observe un parcellaire exigu et morcelé affecté à l'habitat, en particulier dans les quartiers médiévaux.

On note également une forte densité d'occupation au sol en volume des parcelles, des rues étroites et une pression foncière commerciale qui participent à la configuration particulière des quartiers.

Les disparités entre les quartiers ont été accentuées par l'apparition de fonctions nouvellement attribuées à l'intra-muros.

Ainsi, aux fonctions centrales traditionnelles (habitat, commerces, services) se sont additionnées progressivement les fonctions tertiaires, qui obéissent à des logiques différentes et parfois difficilement compatibles avec les précédentes.

0.I.2.3 - La zone d'échange

L'espace compris entre les remparts et le remblai ferroviaire est un espace clef de la ville car il se situe à la charnière du XIX^{ème} siècle et du XX^{ème} siècle.

Vielle zone d'activités spontanées, cet espace - appelé « zone d'échange » - a commencé à se former sur les marges du noyau dense avec l'arrivée du chemin de fer et l'implantation de la gare.

Dans les années 1960, de nombreuses activités d'échanges et de relations (commerces de gros, des entrepôts, des commerces et des garages) se sont implantées dans cette zone.

Mais, depuis quelques années, ces équipements se trouvent à l'étroit pour agrandir et moderniser leurs locaux. Alors beaucoup d'entre eux s'étendent dans les

nouvelles zones d'activités dans les meilleures conditions d'accès, d'exposition ou d'entreposage de leur matériel.

Sur les espaces libérés se sont installés progressivement des utilisateurs plus centraux, désireux d'acquérir des emplacements plus faciles d'accès que ceux de l'intra-muros et moins coûteux en raison d'un environnement peu agréable : bâti hétérogène, nuisances sonores, ferroviaires et routières, pollution engendrée par une circulation dense, enlaidissement des remparts par le stationnement des automobiles et des cars interurbains.

Des immeubles de résidences et des services s'implantent donc progressivement dans cette zone : Maison de l'Agriculture, Chambre des Métiers, annexe de la Préfecture, bureaux et cabinets de professions libérales...

O-II - ANALYSE HISTORIQUE GENERALE D'AVIGNON LE CADRE HISTORIQUE DES ORIGINES A LA FIN DU XVI SIECLE.

(par F. Guyonnet, Archéologue)

Par sa situation géographique, le site d'Avignon est propice aux échanges commerciaux. Située au confluent du Rhône et de la Durance, à l'entrée du couloir Rhodanien, la ville détient depuis toujours une position centrale dans le midi de la France. Les principaux axes de communication entre les pays du Nord et les contrées du pourtour méditerranéen se croisent dans cette cité à équidistance entre Paris, Gênes et Barcelone. Le rocher des Doms qui surplombe le Rhône, domine la ville; cette situation privilégiée est à l'origine de l'installation de l'homme sur ce site.

O.II.1 - L'Antiquité.

L'homme est installé au rocher des Doms dès la préhistoire et particulièrement au néolithique¹ au cours duquel l'occupation semble très importante. La période protohistorique voit le développement d'une agglomération des Cavares, *Aouennion*, *Avenion* ou *Avennio*, citée par le géographe latin Strabon au IIe siècle avant notre ère, dont le nom d'origine celte ou ligurie signifie "ville du fleuve" ou "ville du vent violent". L'*oppidum* cavare sur le rocher des Doms semble en étroite relation commerciale avec les phocéens de Marseille, tout comme celui de Cavaillon situé plus au Sud, sur la Durance. La ville se développe alors sur les pentes du rocher et des habitats sont peut-être

¹GAGNIERE (S.), GRANIER (J.): Une nouvelle sculpture chalcolithique à Avignon. Les fouilles de la rue Racine, dans *Revue Annuelle d'information de la Mairie d'Avignon*, 1977.

implantés très loin de l'*oppidum*, comme l'attestent¹¹ des découvertes fortuites².

Sous la domination romaine, la ville prend un nouvel essor. Avignon devient une colonie latine sous Claude puis une cité romaine sous Hadrien. Cependant la cité paraît tenir un rôle secondaire face à des agglomérations comme Orange, Arles et Nîmes. L'emprise de la cité antique d'Avignon coïncide avec le tracé de l'enceinte romane (rues Joseph Vernet, Henri Fabre, des Lices, Philonarde, Campana, etc.). Aucune enceinte ne semble avoir été édifiée au cours de cette période. Le cœur de la cité se situait au niveau de l'actuelle place de l'Horloge où s'élevaient un forum et des bâtiments publics, dont certaines parties ont été dégagées lors des fouilles réalisées au pied du chevet de l'église Saint-Agricol³. La limite occidentale de cet espace monumental semble correspondre à une série d'arcatures, encore visible dans la rue Petite Fusterie. Peu d'éléments nous renseignent sur l'habitat antique d'Avignon. Des découvertes fortuites ont fait apparaître des sols de mosaïques à divers endroits de la ville. Une fouille réalisée en 1992 dans la rue Grivolos⁴ atteste l'extension de l'habitat dès l'époque augustéenne dans ce quartier périphérique de la

²En creusant les fondations du théâtre en 1822, dans la rue Racine, un vase contenant des monnaies marseillaises a été mis au jour. Cf. GIRARD (J.): *Évocation du vieil Avignon*, Paris, ed. de Minuit, 1958, p.12

Des fragments de céramique attiques ont été découverts récemment, beaucoup plus loin, près de l'hôpital Sainte-Marthe, par D. Carru. Cf. MIGNON (J.-M.), CARRU (D.): Avignon, Hôpital Sainte-Marthe, dans *Bilan Scientifique du Service Régional de l'Archéologie PACA*, 1992, p. 206-207

³GAGNIERE (S.), GRANIER (J.): Nouvelles découvertes archéologiques à Avignon. Les fouilles de la rue Racine. dans *Revue Annuelle d'information de la Mairie d'Avignon*, 1977.

⁴CARRU (D.), MARKIEWICZ (C.): Avignon, rue Grivolos, dans *Bilan Scientifique du Service Régional de l'Archéologie PACA*, 1993, p; 197-198

ville antique. L'abandon du site est définitif dans les premières décennies du III^e siècle.

La zone funéraire se situait à l'extérieur de la ville près des voies de communication, sous l'actuelle cité administrative, près de la rue des Infirmières ou vers le quartier périphérique de Monclar.

A la fin de la période romaine, la ville se rétracte sur le septième de sa superficie. Une enceinte de repli est édiflée autour du cœur de la cité (rues Petite Fusterie, Saint-Agricol, Félicien David) et l'habitat semble se regrouper sur l'ancien *oppidum*.

O.II.2 - Antiquité tardive et haut Moyen Âge.

La tradition attribue à sainte Marthe la création de l'Eglise d'Avignon et fait de Saint-Ruf à la fin du III^e siècle, le premier évêque d'Avignon. Le berceau du christianisme à Avignon correspond probablement à une nécropole paléochrétienne suburbaine du début du Ve siècle, située à l'emplacement de l'abbaye romane de Saint-Ruf⁵ au Sud de la ville. De nombreuses sépultures de l'Antiquité tardive ont été repérées sous les ruines de cette abbaye fondée au XI^e siècle.

A partir du Ve siècle, Avignon semble affligée par les calamités qui affectent de nombreuses villes de Narbonnaise: destructions innombrables et lacunes dans les listes épiscopales. Signalons le passage de Clovis en 500 qui mit le siège devant la ville et le séjour en 581, du patrice *Mummolus* vainqueur des Lombards. Durant cette période trouble la ville est une place forte très convoitée grâce à sa position privilégiée au centre des artères vitales de communication.

Un personnage se distingue particulièrement au VII^e siècle. Il s'agit de l'évêque Saint-Agricol qui fonde un monastère probablement à l'origine de l'actuelle église Saint-Agricol. La topographie religieuse⁶ sous son épiscopat est connue; il existait sur le rocher des Doms une basilique dédiée à Notre-Dame, certainement à l'emplacement de l'actuelle cathédrale⁷. A proximité se trouvait un baptistère qui existait toujours au Moyen Âge et qui était utilisé pour des offices sous le vocable de Saint-Jean-Baptiste. Cet ensemble de constructions religieuses que l'on peut considérer comme le groupe épiscopal paléochrétien, était complété par la présence d'une église Saint-Etienne en contrebas, laquelle était disposée parallèlement à la cathédrale. Cette église Saint-Etienne qui fut plus tard une des sept paroisses d'Avignon, sera détruite sous le pontificat de Jean XXII au XIV^e siècle. Il n'est pas exclu qu'il existait d'autres lieux de culte à cette période et notamment l'église Saint-Pierre, en contrebas du rocher des Doms.

Le IX^e siècle marque un nouveau temps de désolation pour la ville qui semble subir les incursions sarasines et les luttes entre factions rivales qui se partagent la dépouille de l'empire carolingien. L'élection de Boson au trône de Provence en 879 ne mettra pas un terme aux querelles de l'aristocratie locale⁸.

⁵BENOÎT (F.): L'abbaye de Saint-Ruf, dans *Congrès Archéologique de France*, Avignon, 1963, Société Française d'Archéologie, Paris, 1963, p. 152-160

⁶BIARNE (J.): Avignon, dans *Topographie chrétienne des cités de la Gaule, des origines au milieu du VIII^e siècle*, III, *Provinces ecclésiastiques de Vienne et d'Arles*, Paris, De Brocard, 1986, p. 11-119

⁷ESQUIEU (Y.): *Autour de nos cathédrales. Quartiers canoniaux du sillon rhodanien et du littoral méditerranéen*, Paris, 1992

⁸FIXOT (M.): La Provence de Grégoire de Tours à l'an mille, dans *La Provence des origines à l'an mil*, Ouest-France, 1989, p.454-455

0.II.3 - La période romane.

En 932, le royaume de Provence, rattaché à l'Empire depuis 863 est uni à celui de la Bourgogne; cette union constitua le royaume d'Arles. La ville d'Avignon devient alors une cité importante du royaume et se trouve administrée par un comte, véritable prince territorial qui détient une partie du pouvoir royal.

Mais c'est l'évêque qui prend rapidement le véritable pouvoir et devient l'homme fort de la ville. Les offrandes aidant, l'église d'Avignon s'enrichit rapidement: l'évêque Rostaing, au milieu du XIe siècle, fait figure de véritable seigneur temporel. La prospérité du diocèse permet de reconstruire les édifices dévastés: Notre-Dame des Doms est reconstruite vers 1060, tout comme l'église Saint-Etienne. De nouvelles églises sont signalées dans les textes de cette période où la "trame" paroissiale achève de se mettre en place: Sainte-Madeleine est située comme la cathédrale et les églises Saint-Etienne et Saint-Agricol, à l'intérieur de l'enceinte de repli de l'Antiquité tardive; Saint-Pierre, Saint-Didier, Saint-Symphorien et Notre-Dame la Principale⁹ sont encore à l'extérieur de la ville qui déborde largement de ses anciennes limites.

En 1039, l'abbaye de Saint-Ruf fut fondée par une concession de l'évêque d'Avignon à quatre chanoines de son chapitre qui créèrent une communauté canoniale suivant la règle de saint Augustin. Cette abbaye devenue

⁹La découverte d'un cimetière carolingien et d'un vaste édifice antique, Place de la Principale, pourrait être à l'origine de cette église, ou du moins liée à son existence. A cette période l'espace est toujours une zone ouverte, à l'extérieur de l'agglomération.

Cf. CARRU (D.), GADAY (R.), GUYONNET (F.): Avignon, Place de la Principale, dans *Bilan Scientifique du Service Régional de l'Archéologie PACA*, 1996, p. 264-265

puissante à la fin du XIe siècle essaima près de 500¹⁰ prieurés dans sa mouvance. Elle entra rapidement en conflit avec le chapitre et l'évêque d'Avignon.

L'extension de la ville est attestée par des mentions de bourgs appartenant à l'évêque et quelquefois, à des particuliers. La cité s'étend et regagne rapidement la superficie atteinte par l'agglomération antique. Les laïcs commencent à s'affirmer: il s'agit d'une petite aristocratie urbaine et de quelques marchands dont l'émergence affaiblit les pouvoirs en place (comte, évêque, chapitre) et préfigure leur accession aux postes de décision.

Au début du XIIe siècle, la Provence est divisée en trois parties: le comté de Forcalquier, le comté de Provence et le marquisat de Provence qui revient au comte de Toulouse. Avignon qui se trouve à la limite de ces trois comtés, est déclaré indivisible. En 1129, la ville s'affranchit de l'autorité comtale grâce à la remise par le comte de Forcalquier, des "pouvoir, juridiction et seigneurie" à l'évêque aux nobles et aux bourgeois. Une confirmation des droits et privilèges des Avignonnais est formulée par l'empereur Frédéric Barberousse en 1161. Ainsi naquit la commune d'Avignon; le président en était l'évêque mais le pouvoir était aux mains des *consuls*, choisis chaque année dans les rangs de l'aristocratie et de la bourgeoisie. La commune d'Avignon était un véritable seigneur féodal qui possédait des fiefs, principalement dans le Marquisat de Provence mais également de l'autre côté du Rhône (Saint-André de Villeneuve). Elle légiférait et pouvait lever des armées grâce à ses milices urbaines et à son réseau de vassaux.

¹⁰CARRIER DE BELLEUSE (A.): *Listes des abbayes et prieurés de l'ordre de Saint-Ruf*, Romans, 1933

Pendant près d'un siècle de pouvoir communal, la ville d'Avignon connut une prospérité sans précédent. L'élément essentiel de ce succès résulte de la construction du pont Saint-Bénézet, entre 1177 et 1185, qui constituait le premier passage sur le Rhône permettant la communication entre l'Est et l'Ouest de cette partie méridionale de l'Europe occidentale. Le commerce et l'artisanat se développèrent alors considérablement, en particulier ceux du drap que l'on pouvait retrouver sur les foires du Nord.

A cette prospérité correspond un essor de l'architecture. Il est difficile aujourd'hui après toutes les destructions effectuées à la chute de la commune et lors de la période pontificale, de mesurer l'importance de l'architecture romane dans cette ville d'édifices gothiques et classiques. On ne connaît pas grand chose des constructions romanes ou préromanes des sept églises paroissiales d'Avignon. Il subsiste cependant la cathédrale¹¹ qui semble avoir été édifiée en trois étapes au cours du XIIe siècle. Le palais épiscopal qui se situait au Sud de la cathédrale a fait place au palais des papes au XIVe siècle.

Un bel exemple d'architecture civile de l'époque communale est partiellement conservé dans les bâtiments de la Vice-Gérance, qui fut autrefois le palais de la commune¹². Un grand nombre de "maisons fortes" habitées par des nobles faisaient à cette époque une des particularités d'Avignon. Elles furent presque toutes rasées sur l'ordre du roi Louis VIII à la capitulation avignonnaise. Un exemple a probablement été découvert

récemment lors de la destruction de constructions parasites, près de l'église Notre-Dame la Principale¹³. Une particularité de l'architecture civile avignonnaise réside dans l'emploi presque exclusif de moellons de calcaire dur pour les maçonnerie et d'arcs en plein cintre aux longs et minces claveaux de pierre de taille.

Au XIIe siècle, il existait un couvent des Bénédictines de Saint-Laurent et plusieurs hôpitaux. Les plus importants d'entre eux, la léproserie de Saint-Lazare et l'hôpital du pont Saint-Bénézet, étaient situés à l'extérieur de la ville, près des grandes voies de communication pour accueillir les pèlerins et éviter les risques de contagion¹⁴. Pour la commune d'Avignon, le rempart roman était d'une extrême importance. Cette enceinte était double et flanquée de hautes tours de plan semi-circulaire. L'enceinte intérieure était probablement la plus ancienne: elle pourrait être attribuée à la seconde moitié du XIe siècle. La chemise extérieure a été construite au début du XIIIe siècle, vers 1215-1225¹⁵. Les fossés étaient alimentés par un canal de dérivation de la Sorgue (canal de Vaucluse) dont le débit jugé insuffisant lors de la construction de la deuxième enceinte, fut renforcé par un canal de dérivation de la Durance qui prenait naissance à Bonpas (la Durançole). L'accès à la ville se faisait par douze portes dont la toponymie a conservé le souvenir (portail Magnanen, Matheron, etc.). Le tracé du rempart roman est encore perceptible dans la topographie de la ville actuelle (rues Joseph Vernet, des Lices, etc.).

¹¹BORG (A.): *Architectural sculpture in romanesque Provence*, London, 1972, p. 32-45

ROUQUETTE (J.-M.): *Provence romane*, I, La Provence rhodanienne, La pierre-qui-vire, 1974, p.205-218

¹²MARKIEWICZ (C.): La Vice-Gérance: étude archéologique et monumentale, dans *Monuments Historiques*, 170, 1990, p. 21-23

¹³CARRU (D.), GADAY (R.), GUYONNET (F.): Avignon, Place de la Principale, op. cit. p. 264-265

¹⁴PANSIER (P.): Les anciens hôpitaux d'Avignon, dans *Annales d'Avignon et du Comtat Venaissin*, 1929, p. 5-116

¹⁵ROLLAND (F.): Un mur oublié: le rempart du XIIIe siècle à Avignon, dans *Archéologie Médiévale*, XIX, 1989, p. 173-208

Dans le "bras de fer" qui opposait le comte de Toulouse à l'Église et au roi de France, les Avignonnais se tinrent résolument à l'écart, jusqu'au concile de Latran en 1215 qui déposséda en grande partie Raymond VI de ses domaines. Dès lors, la commune décida de soutenir ouvertement son suzerain toulousain, ce qui entraîna sa chute précipitée. En 1226, la ville refusa le passage au roi de France Louis VIII, à la tête d'une puissante armée croisée en route pour le Languedoc. Un siège de trois mois eut raison de la résistance de la ville. Les autorités communales durent se contraindre à capituler et à accepter les conditions impitoyables du légat du pape, le cardinal Saint-Ange: comblements des fossés, destruction des remparts et de 300 maisons fortes. Un évêque dévolu aux vainqueurs, Zoën Tencarari, fut installé sur le siège épiscopal.

Malgré quelques vaines tentatives pour affirmer sa puissance, la commune ne se remit jamais de ce désastre: elle fut abolie en 1251 par les nouveaux suzerains de la cité, Charles d'Anjou comte de Provence et Alphonse de Poitiers comte de Toulouse, frères de Saint-Louis. Un viguier comtal s'installa dans l'ancien palais communal.

La ville semble cependant se remettre rapidement de cette déconvenue puisqu'à la fin du XIII^e siècle, de nouveaux bourgs¹⁶ font leur apparition près des couvents de mendiants (Dominicains¹⁷, Cordeliers, Carmes, Augustins¹⁸), implantés tout au long de ce siècle à l'extérieur de la double enceinte. D'autres couvents s'implantent également à l'intérieur de l'ancien rempart.

¹⁶HAYEZ (A.-M.): Les bourgs avignonnais au XIV^e siècle, dans *Bulletin Philologique et Historique du C.T.H.S.*, Paris, 1975, p. 77-102

¹⁷ MONTAGNES (B.): *L'architecture Dominicaine en Provence*, Paris, CNRS, 1979, 133 p.

¹⁸ GUYONNET (F.) ; TRUEL (M.) : Le couvent des Augustins d'Avignon, approche historique et archéologique, dans *Annuaire de la Société des Amis du Palais des Papes*, LXXV, 1998, p. 99-142.

Il s'agit des clarisses de Sainte-Claire, des cisterciennes de Sainte-Catherine, des templiers¹⁹ et des hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem.

En 1274, à la mort d'Alphonse de Poitiers, le roi Philippe le Hardi rétrocéda le marquisat de Provence (devenu le Comtat Venaissin) au pape, mais conserva la suzeraineté sur Avignon jusqu'en 1290, date à laquelle le comte de Provence (Anjou) devint le seul maître de la ville. Ce n'est qu'en 1348 que le pape Clément VI acheta ses droits sur Avignon à la reine Jeanne de Naples, comtesse de Provence pour 80000 florins d'or tandis que l'empereur Charles IV, que souverain du royaume d'Arles, renonçait à sa suzeraineté. Au moment de cette vente, la ville est occupée par la cour pontificale depuis près de quarante ans. A cette date, la ville appartient définitivement à la papauté qui la conservera jusqu'en 1791

O.II.4 - La papauté à Avignon.

Le séjour de la cour pontificale à Avignon au XIV^e siècle a transformé le destin de cette ville qui est alors entrée dans une nouvelle phase de prospérité. La conséquence première de ce changement est une véritable renaissance urbaine qui a donné sa physionomie actuelle à la cité.

L'installation des papes à Avignon résulte beaucoup plus d'une succession de circonstances que d'une volonté délibérée. Ce séjour a contribué pendant près d'un siècle à renforcer la prédominance française dans la cour pontificale et la ville a bénéficié encore longtemps des retombées de cette présence²⁰.

¹⁹ CARRAZ (D.): Une commanderie templière et sa chapelle à Avignon, dans *Bulletin Monumental*, 154, 1996, p. 8-24.

²⁰ Sur la cour pontificale à Avignon, voir : GUILLEMAIN (B.): *La cour pontificale d'Avignon (1309-1376), Etude d'une société*, Paris, De Broccard, 1962, 810 p.

A la mort de Benoît XI en 1304, le conclave qui se réunit à Pérouse²¹ pour lui trouver un successeur, est encore sous l'émotion de la lutte qui a opposé son prédécesseur, le pape théocrate Boniface VIII, au roi de France Philippe le Bel. Sous la menace d'une bulle d'excommunication, le roi décide en septembre 1303 d'enlever le pape dans sa résidence d'Agnani, pour le soumettre à un concile convoqué à Lyon et qui sera chargé de le déposer. Ce coup de force mené par le conseiller du roi, Guillaume de Nogaret échoua mais il eut cependant raison de la santé du pape qui mourut un mois plus tard. Ainsi, les cardinaux réunis en conclave à Pérouse étaient divisés en deux parties distinctes. D'une part les Italiens qui voulaient venger la mort de Boniface VIII et d'autre part les Français, partisans d'un apaisement. Le choix du nouveau pape se porta alors sur une personne extérieure au Sacré-Collège: l'archevêque de Bordeaux, vassal du roi d'Angleterre et sujet du roi de France, Bertrand de Got, qui prit le nom de Clément V le 5 juin 1305.

Clément V arriva à Avignon en mars 1309 et résida provisoirement dans le couvent des Dominicains. Il préférait toutefois séjourner dans d'autres lieux du Comtat et principalement au prieuré de Groseau près de Malaucène.

Ce sont essentiellement des raisons politiques qui le conduisirent à choisir Avignon comme résidence temporaire même si la douceur du climat et la beauté du site n'ont pas été étranger à ce choix. A cette époque, l'Italie et Rome en particulier sont victimes d'une véritable guerre civile qui oppose deux factions rivales: celle qui s'oppose au pape menace bien entendu son

pouvoir. Par ailleurs, Clément V était décidé à mettre fin au conflit qui opposait les rois de France et d'Angleterre au sujet de l'Aquitaine, sa région natale. Le pape était également occupé à préparer le concile de Vienne en 1311, qui verra la suppression de l'ordre du Temple.

Pour ces raisons, la position d'Avignon au carrefour des axes de communication reliant la France, l'Italie et le Languedoc, fut déterminante. En outre, le Comtat était un fief pontifical depuis 1274 et la ville d'Avignon appartenait à la famille d'Anjou, certes très liée à la couronne française, mais vassale de l'Eglise pour ses possessions napolitaines.

A la mort de Clément V en 1314, il fallut attendre deux ans pour lui trouver un successeur, en la personne de Jacques Duèze, qui en août 1316, prit le nom de Jean XXII. Ce pape qui avait été évêque d'Avignon, fixa naturellement sa résidence provisoire dans le palais épiscopal de cette ville et au château de Sorgues, en attendant de pouvoir regagner Rome. Jean XXII fut un administrateur efficace: sous son pontificat, l'administration de l'Eglise acheva sa centralisation. Il perfectionna la fiscalité pontificale ce qui apporta des richesses considérables à la papauté; celles-ci furent largement utilisées par ses successeurs, pour la mise en valeur de la ville.

Au cours de son pontificat Jean XXII dût affronter de graves dissidences et réprima durement la révolte d'une fraction de franciscains - les *fraticelles* - qui mettait en cause la richesse de l'Eglise et revendiquait le retour à la pauvreté évangélique. Un conflit similaire à celui qui opposa naguère Boniface VIII à Philippe le Bel, éclata entre l'empereur Louis de Bavière et Jean XXII qui sortit vainqueur de cette lutte. Là encore, le pouvoir laïc revendiquait sa primauté sur le pouvoir religieux en

MOLLAT (G.) *Les Papes d'Avignon (1305-1378)*, Paris, Gabalda, 1912

²¹CHELINI (J.): *Histoire religieuse de l'occident médiéval. Le temps des schismes*. Paris, Hachette, 1991, p.476-479

contestant le pouvoir temporel du pape et en niant l'institution divine de la hiérarchie catholique.

C'est sous le pontificat de Jean XXII qu'une population cosmopolite afflua dans cette ville dont les anciennes limites furent largement dépassées. Cet accroissement massif de la population provoqua une véritable crise du logement. Des cardinaux s'installant dans des maisons trop exiguës s'employèrent bientôt à les reconstruire. Les artisans se massaient dans des bourgs construits à la hâte à l'extérieur de l'enceinte romane. Grâce aux subventions pontificales, de grandes campagnes de reconstruction furent entreprises sur de nombreux édifices anciens (Dominicains, Saint-Agricol, Sainte-Madeleine, Carmes, Augustins, etc.). Des quartiers périphériques furent mis en valeur et lotis autour d'une fondation (Notre-Dame des Miracles).

Cette mutation de la ville s'accéléra à partir de 1334, lorsque Jacques Fournier, succéda à Jean XXII, sous le nom de Benoît XII. Après une longue réflexion, le nouveau souverain pontife décida d'établir durablement le siège de la papauté à Avignon. Il entreprit alors la construction d'un palais²² à l'emplacement du palais épiscopal, pour y résider et loger une grande partie de l'administration pontificale.

Clément VI, élu en 1342, continua l'œuvre de son prédécesseur en doublant la superficie du palais. Cette dernière construction (palais-neuf) contraste avec l'austérité toute cistercienne du palais édifié par Benoît XII (vieux-palais).

Clément VI (Pierre Rogier de Beaufort) était un prélat fastueux qui avait pris l'habitude de la munificence des

cours princières lors de sa charge de chancelier de France. Son règne marqua l'apogée de la papauté à Avignon. Le développement des arts y fut considérable et de nombreux artistes italiens contribuèrent à cet essor. L'opulence dans laquelle vivait ce souverain pontife et les guerres qu'il mena en Italie, ruinèrent le trésor pontifical. Il acheta la ville d'Avignon à la reine Jeanne de Naples en 1348, l'année où se déclara la peste noire qui décima une grande partie de la population de la ville.

A la mort de Clément VI en 1352, Etienne Aubert lui succéda sous le nom d'Innocent VI, lequel procéda à des économies budgétaires mais qui connut sous son pontificat des calamités venant accabler la ville. Les trêves entre anglais et français provoquèrent la disponibilité d'un grand nombre de mercenaires qui se regroupaient en "grandes compagnies" se livrant au pillage et à la rançon. Attirés par l'opulente cité, les routiers menacèrent à plusieurs reprises Avignon et le pape dû se résoudre à leur verser une forte rançon. Par contre, la situation s'améliorait dans les états pontificaux en Italie, grâce à la pacification réalisée par le légat Gilles d'Albornoz.

Innocent VI portait un intérêt particulier à Villeneuve-lès-Avignon où il fonda une chartreuse. Devant les menaces extérieures, il entreprit également la construction d'une nouvelle enceinte à partir de 1355 qui englobait tous les bourgs et couvents situés au-delà de l'ancienne limite de la ville romane.

Le bénédictin Guillaume de Grimoard succéda à Innocent VI en 1362, et prit le nom d'Urbain V. Il termina les travaux de l'enceinte devenue indispensable sous la menace continue des routiers et notamment celle de du Guesclin qui s'approcha à plusieurs reprises de la ville et rançonna le pape.

²²GAGNIERE (S.): *Le Palais des Papes*, Paris, Colin, 1967

Urbain V décida le retour à Rome en septembre 1366 à la grande satisfaction de Pétrarque. Il quitta Avignon en avril 1367 en y laissant le cardinal de Cabasole comme vicaire général ainsi qu'une grande partie de l'administration de l'Eglise.

Malgré la pacification des états pontificaux par le cardinal d'Albornoz, la situation se dégradait très vite à Rome. A la fin de l'année 1370, Urbain V décida de rentrer à Avignon pour être plus en sécurité et pour arbitrer la reprise des hostilités entre la France et l'Angleterre. Il mourut en décembre 1370, trois mois après son retour.

Pierre Rogier de Beaufort, neveu de Clément VI, lui succéda sous le nom de Grégoire XI. Soutenu par sainte Catherine de Sienne, il s'employa vivement au retour à Rome et quitta Avignon à la fin de l'année 1376 pour ne plus jamais y revenir puisqu'il mourut à Rome en mars 1378: c'est ainsi que débuta le grand schisme d'occident.

Sous la pression populaire, les cardinaux (pour la plupart français) réunis en conclave à Rome choisirent un pape italien: Urbain VI. Le caractère difficile de ce pape excéda un grand nombre de cardinaux qui déclarèrent son élection nulle puisque soumise à des pressions. Un nouveau pape fut nommé en la personne de Robert de Genève devenu Clément VII. Dès lors, deux papes s'affrontaient ouvertement: Urbain VI à Rome, soutenu par l'empire, l'Angleterre, les Flandres et le nord de l'Italie et Clément VII à Avignon, soutenu par la France, l'Espagne, le royaume de Naples puis l'Écosse).

Clément VII évidemment très préoccupé par ces problèmes de politique extérieure, assura cependant la continuité de l'action de ses prédécesseurs à Avignon. Plusieurs édifices virent le jour (Saint-Martial, les Célestins) et des personnages comme saint Vincent

Ferrier et le bienheureux Pierre de Luxembourg, contribuèrent au prestige spirituel de la cité. Néanmoins, la région était parcourue par des bandes armées qui se multiplièrent lorsque en 1394, Clément VII fut remplacé par le cardinal Pedro de Luna sous le nom de Benoît XIII.

Plutôt que de chercher à réunir l'Eglise, ce pape se montra véritablement obstiné pour conserver la tiare à son profit. En juillet 1398, la France se retira pour un temps de son obédience, contraignant Benoît XIII au repli dans son palais d'Avignon. En 1399, Boucicaut mis le siège devant le palais et garda le pape prisonnier jusqu'en 1403, date à laquelle Benoît XIII réussit à s'échapper. Réfugié en Italie, il put renforcer son pouvoir pour un temps avec le retour de la France dans son obédience. Finalement Benoît XIII fut déposé par le concile de Pise en 1409, tout comme son rival romain Grégoire XII. Il ne renonça jamais à son titre et conserva par la force pendant quelques temps, son pouvoir sur Avignon et le comtat, grâce à son neveu Rodrigue qui résista pendant dix-sept mois à un second siège du palais (1410-1411). Ainsi s'achève définitivement le séjour de la papauté à Avignon.

0.II.5 - Avignon au XIVe siècle.

Lors de l'arrivée de la cour pontificale en 1309, Avignon est une ville importante du midi, dont la population est évaluée à environ 6000 habitants²³. Une université a été créée en 1303, peu de temps auparavant par Boniface VIII; elle constitue le centre intellectuel de cette ville dynamique qui semble se remettre très vite du désastre de 1226. La sédentarisation et le regroupement de

²³RENOUARD (Y.): *La papauté d'Avignon*, Paris, P.U.F., 1969, p. 80

l'administration pontificale sous le pontificat de Jean XXII contribuent à accroître considérablement la population de la ville qui doit s'installer hors des anciennes limites. Ce mouvement s'amplifie lorsque Benoît XII choisit d'établir durablement le Saint-Siège à Avignon. Une crise du logement sévit dans la ville qui voit sa population se multiplier. A la veille de l'hécatombe de la peste noire, on estime le nombre d'habitants à plus de 40000 personnes²⁴.

Les clercs sont nombreux: certains travaillent pour l'administration pontificale, d'autres sont reclus dans leur monastères, d'autres encore sont de passage et attendent du pape des bénéfices. Les cardinaux, qui forment le sommet de la hiérarchie ecclésiastique, vivent sur le modèle des souverains pontifes entourés d'une cour: la "familia". Ces cardinaux habitent dans des résidences luxueuses qu'ils se font construire au sein de leurs "livrées". Ces livrées que l'on estime au nombre de vingt-huit principalement concentrées à l'intérieur de la première enceinte de la ville, sont des groupes de maisons qui sont mises à la disposition d'un cardinal par la cour pontificale²⁵. De nombreux palais cardinales sont édifiés en terre française, à Villeneuve-lès-Avignon, par

des cardinaux français. Cette installation à l'extérieur¹⁹ de la ville est également remarquable à l'Est, dans la campagne de Montfavet (Fargues, Montfavet). Des évêques, archevêques et des abbés de grands monastères possèdent également des résidences cossues.

Les laïcs viennent également d'horizons très différents. Nombreux sont les nobles de petit rang qui gravitent autour de personnages plus importants, qui ont généralement une fonction de représentation auprès du pape. Certains haut-personnages possèdent une résidence attirée comme la reine Jeanne de Naples qui résidait vraisemblablement dans un palais situé à l'emplacement du collège Saint-Martial.

Plus nombreux sont les marchands, négociants et banquiers qui disposent d'un pied-à-terre à Avignon ou, pour les plus importants, de succursales. Ces hommes venant de toute l'Europe, avec une grande majorité d'italiens, façonnent un caractère cosmopolite à la ville. Ainsi dans certains quartiers, cohabitent des négociants florentins, des marchands hanséatiques²⁶, des anglais²⁷ et des français.

Les artisans et les hommes de condition modeste semblent principalement regroupés dans les bourgs pontificaux, élevés précipitamment à l'extérieur de l'enceinte romane. Ce sont de véritables lotissements comprenant en particulier des maisons en pans de bois, fait bien connu depuis les récentes découvertes archéologiques²⁸. Le phénomène des bourgs est relativement ancien à Avignon puisque la construction de la première enceinte romane englobe ce type de

²⁴Certains auteurs apportent des chiffres beaucoup plus importants, environ 120000 personnes dont 100000 étrangers: cf. GIRARD (J.): *Evocation du vieil Avignon*, op. cit. p. 49

²⁵ESQUIEU (Y.): Palais et maisons d'habitation en milieu avignonnais au temps du pontificat, dans *Monuments Historiques*, 170, 1990, p. 37-39

PANSIER (P.): *Les palais cardinales d'Avignon aux XIVe -XVe siècles*, Avignon, Roumanille, 1926-1931

ALIQUOT (H.): *Les palais cardinales hors les murs d'Avignon au XIVe siècle*, Thèse de 3ème cycle, Université d'Aix-Marseille I, 1983

HAYEZ (A.-M.): Les livrées avignonnaises de la période pontificale, dans *Mémoires de l'Académie de Vaucluse*, t. 1, 1992, p. 94-130, t. 2, 1993, p. 15-57 et t. 3, 1994, p. 33-89

²⁶POGATSCHER (H.): *Deutsche in Avignon im XIV Jahrhundert*, Rom, 1899

²⁷HAYEZ (A.-M.): Anglais présents à Avignon sous le pontificat d'Urbain V, dans *Actes du 3e congrès des sociétés savantes*, t.1

²⁸CARRU (D.): Un bourg pontifical avignonnais: Les fouilles de la rue Carreterie, dans *Documents d'Archéologie Vauclusienne* (à paraître)

constructions. En outre, à la fin du XIII^e siècle, la ville commence à déborder de ses anciennes limites et des bourgs sont créés près des couvents de mendiants. Mais l'expansion des bourgs correspond à l'arrivée de la cour pontificale où sont prises des mesures draconiennes pour attribuer des quartiers du centre-ville aux cardinaux. Devant l'explosion démographique, il est décidé d'étendre la ville dans des zones encore rurales pour loger la population laborieuse. Les bourgs seront unis définitivement à la ville avec la construction de l'enceinte pontificale entre 1355 et 1370. Le bourg est au XIV^e siècle une nécessité pour le développement urbain et également une source de profit, comme l'indique Mme. A.-M. Hayez²⁹ "C'est en quelque sorte une réunion de maisons qui se bâtissent lorsqu'un seigneur ou propriétaire entreprend de morceler un terrain qu'il possède et d'en concéder les parcelles à des particuliers moyennant versement d'acapte, engagement de payer un cens ou un surcens annuel et de construire dans un certain délai".

Avignon est au XIV^e siècle une ville essentiellement religieuse. Le pape et les cardinaux investissent largement dans la reconstruction d'édifices anciens ou dans la fondation de nouveaux établissements religieux. Jean XXII montra l'exemple avec la reconstruction du chœur de Saint-Agricol et la fondation de la chapelle Notre-Dame des Miracles³⁰ dans le quartier encore rural de *l'estel*, en bordure du Rhône. Il contribua également à la reconstruction des églises conventuelles des Dominicains³¹ et des Carmes, de l'église Sainte-

Madeleine où fut transféré la paroisse Saint-Etienne détruite lors de l'agrandissement du palais épiscopal. De nombreux couvents, hôpitaux et chapelles furent fondés au cours du XIV^e siècle. Les cardinaux participèrent activement à ces reconstructions et à ces fondations à l'instar du cardinal de Deaux qui fit rebâtir l'église Saint-Didier à la fin de la décennie 1350. Le cardinal de Prato lança la reconstruction de l'église Saint-Pierre en 1358, le cardinal Pierre Gomès fonda à Montfavet le couvent des Dominicaines de la tour d'Espagne avant 1346. Les travaux de l'enceinte pontificale, dans la seconde moitié du XIV^e siècle englobent les bourgs créés au cours du siècle et les différentes fondations religieuses excentrées (Notre-Dame des Miracles, les Trinitaires). L'initiative de ce projet d'envergure revient aux papes. Cette prospérité du "grand siècle" avignonnais se traduisit inévitablement par de nombreuses campagnes de travaux qui transformèrent la ville en un vaste chantier de construction. Ce renouvellement architectural qui donna sa physionomie gothique à la ville va se poursuivre au cours du dernier siècle du Moyen Âge.

O.II.6 - Avignon au XV^e siècle.

Pour cette période, on peut consulter les ouvrages de MM. L.-H. Labande³² et le chapitre consacré à l'histoire d'Avignon au XV^e siècle par J. Chiffolleau³³.

²⁹HAYEZ (A.-M.): Les bourgs avignonnais au XIV^e siècle, op. cit. p. 79

³⁰GUYONNET (F.): Avignon, Notre-Dame des Miracles, dans *Bilan Scientifique du Service Régional de l'Archéologie PACA*, 1996, p. 266-267

³¹MONTAGNES (B.): *L'architecture Dominicaine en Provence*, Paris, C.N.R.S., 1979, p. 49-55

³²LABANDE (L.-H.): Avignon au XV^e siècle: légation de Charles de Bourbon et du cardinal Julien de la Rovère, Marseille, Réed. Laffitte, 1975

LABANDE (L.-H.): La légation d'Avignon de 1464-1476, dans *Mémoires de l'Académie de Vaucluse*, 1890

³³CHIFFOLEAU (J.) *et alii*: Histoire d'Avignon, Aix, Edisud, 1979, 726 p.

Après la déchéance de Benoît XIII et la capitulation de ses troupes du Comtat en 1411, la ville et la province furent administrées par le camérier François de Gonzié, assisté par quelques cardinaux. La population espérait toujours le retour du pape en proie aux troubles d'Italie. Le pape Jean XXIII entretint cette ambiguïté en entreprenant des travaux de réfection du palais dans l'intention de s'y réfugier. François de Gonzier se lança également dans d'importants travaux sur le pont du Rhône, les remparts, la cathédrale et différents édifices. Cependant la population, privée de la source de revenus tirée directement ou indirectement de la cour pontificale, va décroître très rapidement.

A la mort de François de Gonzier en 1431, le déclin de la ville entraîna les Avignonnais à la révolte et le pape Eugène IV dû lever une expédition contre le comtat. C'est alors qu'il institua la légation d'Avignon (1433), confiée au cardinal de Foix qui administrait le comtat mais possédait également une autorité spirituelle sur de nombreuses provinces ecclésiastiques (Arles, Aix, Vienne, Embrun, Narbonne, Toulouse et Auch).

Au début de la légation³⁴, la ville dirigée par un habile administrateur, redevint une cité importante sur le plan spirituel mais aussi économique. Par sa position géographique, Avignon conserva un rôle commercial important et prospéra grâce à la présence de nombreux négociants et financiers florentins qui exerçaient leur influence sur le port de Marseille, encore dépourvu d'établissements bancaires. Les assises commerciales établies au XIVe siècle, permirent à Avignon de rester une "plaque tournante" du négoce entre Lyon, Genève et le port de Marseille.

Le projet avorté de transférer le concile de Bâle à Avignon en 1436 démontre l'importance de la ville à cette période.

Après la disparition du cardinal de Foix en 1464, le roi de France Louis XI fit pression sur le pape régnant, Sixte IV, pour que la légation d'Avignon soit confiée à son cousin Charles de Bourbon, en 1472. En représailles, le pape éleva le siège d'Avignon au rang d'archevêché afin de placer son neveu, le cardinal Julien de la Rovère³⁵. Le roi fût contraint de céder et le nouveau légat put exercer son autorité. Julien de la Rovère quitta cette fonction en 1503, lorsqu'il fut élu pape sous le nom de Jules II. Entre-temps, à la mort du comte Charles II d'Anjou, la Provence passa aux mains du roi de France. Le comtat Venaissin se trouvait désormais enclavé dans le royaume de France et subissait son influence sans cesse grandissante.

Malgré une baisse de la population, Avignon demeurait une ville riche et dynamique. Le développement des arts est très important. La peinture³⁶ avignonnaise est alors à son apogée avec Enguerrand Quarton et "l'école d'Avignon". La sculpture gothique est également en pleine expansion avec des oeuvres comme le tombeau du cardinal de la Grange³⁷, conservé chez les Bénédictins de Saint-Martial.

Tous les légats du XVe siècle ont manifesté un intérêt pour l'architecture. Des grandes campagnes de restauration furent réalisées sur les édifices ruinés par

³⁴GIRARD (J.): Avignon après les papes, dans *Annuaire de la Société des Amis du Palais des Papes*, 1922, p. 25-53

³⁵LABANDE (L.-H.): *Avignon au XVe siècle: légation de Charles de Bourbon et de Julien de la Rovère*, Réed., Marseille, Lafitte, 1975.

³⁶LACLOTTE (M.), THIEBAUT (D.): *L'école d'Avignon*, Paris, 1983

³⁷BARON (F.): Collèges apostoliques et Couronnement de la Vierge dans la sculpture avignonnaise des XIVe et XVe siècles, dans *La Revue du Louvre et des Musées de France*, 1979, p. 169-186

les sièges de la période du schisme. Les Célestins³⁸ ou Saint-Martial dont la construction débuta à l'extrême fin du XIVE s. furent achevés dans le début du siècle. Les églises paroissiales firent également l'objet de travaux importants (Saint-Pierre, Notre-Dame la Principale et Saint-Agricol). Des collèges furent fondés et construits (collèges du Roure, d'Annecy, de Jujon, Saint-Michel, de la Croix). De splendides demeures privées s'élevèrent telle celle du banquier Baroncelli³⁹ (actuel palais du Roure). Ainsi, les modifications urbaines sont encore très nombreuses au XVe s. mais elles ne portent que sur l'architecture. La ville ne s'étend plus depuis la chute de la population après le départ de la cour pontificale. Pour son développement urbain entre les XVe et XIXe s., Avignon dispose d'un espace suffisant à l'intérieur de l'enceinte médiévale du XIVE s.. Il faudra attendre la seconde moitié du XIXe s. avec l'arrivée du chemin de fer et la construction de la gare, pour que la ville commence à déborder de ces anciennes limites.

0.II.7 - Avignon et l'époque moderne

Si au cours du XIXème siècle, Avignon a perdu sa prééminence politique, son rôle dans la vie économique de la région est resté considérable, grâce au commerce de la garance et de la soie, dans la première moitié du XIXème siècle, et par la suite, grâce au prodigieux développement de la culture maraîchère qui a fait d'Avignon une importante capitale agricole.

³⁸LABANDE (L.-H.): Les Célestins d'Avignon, dans *Guide du congrès d'Avignon*, Caen, 1909, p. 37-45

³⁹SIGROS (H.): Le palais du Roure, *Congrès Archéologique de France Avignon 1963*, Paris, 1963, p. 105-109

L'arrivée du chemin de fer entraîna, comme partout ailleurs, une mutation importante de la cité. ; 1854 : liaison Lyon-Avignon-Marseille.

Alors que jusqu'ici la ville s'était essentiellement développée à l'Est en raison de l'activité fluviale, elle s'orienta alors vers le Sud avec l'implantation du chemin de fer à une centaine de mètres des remparts.

En 1860, les remparts sont restaurés par Viollet Le Duc (12 portes et 92 tours).

Le retournement de l'axe principal fut pérennisé par la création de grandes percées dont la rue de la République. Le boulevard Raspail et la rue Thiers furent créés afin de permettre une meilleure irrigation du centre.

Dans les grands vides occupés par des jardins où des couvents furent implantés, à partir de la deuxième moitié du XIXème siècle, de grands équipements et services publics et de nouveaux secteurs résidentiels, plus aérés à l'est et au Sud-Ouest.

Au XXème siècle, Avignon s'est développé autour de la zone d'échange, de façon radioconcentrique. On a assisté à l'éclatement de la ville et à la ségrégation des zones (habitat/activités).

Puis Avignon a vu apparaître l'autoroute, l'aérodrome (piste étendue début 2000).

Le XXème siècle confirme la renommée culturelle de la ville avec en 1947 la création du festival d'Avignon.

Un nouvel essor est impulsé par la mise en place de nouvelles infrastructures, majeures : gare TGV en cours de réalisation à la Courtine, axe LEO.

<i>époques</i>	<i>Evénements</i>	<i>Evolution de la topographie urbaine</i>			
737 898	Expulsion des Sarrasins Diplôme impérial de Louis l'Aveugle en faveur de l'église d'Avignon			(croisade albigeoise).	vieux palais au dessus de la rue Peyrolierie.
		1017 l'emplacement du quartier de la juiverie est mentionné.		Les statuts de la ville sont révisés en 1243, 1244 et 1246.	On élit chaque année trois Maîtres des rues pour faire respecter le pavage, le nettoyage, l'alignement des façades et la libre circulation.
1125	Avignon appartient aux maisons comtales de Toulouse et Barcelone. Parallèlement Avignon s'est érigée en république (à partir de la Charte de Paix de 1154). Les libertés communales sont abolies en 1251 (conventions de Beaucaire).		1227 1246 1251	Soumission au Comtes de Toulouse et de Provence	La première rue pavée est la Fusterie. Remise en état de la double enceinte. Restauration totale
		Construction de la « première enceinte », sous la forme d'un double mur : - XII ème - enceinte intérieure (utilisation des vestiges romains) - XIIIème - enceinte extérieure (les terrains entre la porte Aurose et Briançon ont été acquis de 1216 à 1223).	1274	Le pape est seigneur du comtat venaissin	
			1308	Etablissement de Clément V, pape, à Avignon au couvent des Frères Prêcheurs.	L'installation de la Papauté va créer une crise du logement et l'extension d'Avignon extra-muros.
			1355		Construction d'une deuxième, pour suppléer à la première enceinte, en ruine.
			1362- 1370	Urbain V	La construction de la « deuxième enceinte » se termine. Son périmètre est de 4.330 mètres et limite 151 hectares, 71 ares d'espace intra-muros. Des détails seront achevés sous Clément VII (1378-1394)
1216	Les seigneurs d'Avignon sont les comtes de Toulouse		1348	Clément VI, pape, achète Avignon à la reine Jeanne de Provence et de Naples ;	
1226 (ou 1216 ?)	Du 10 juin au 10 septembre, siège d'Avignon par Louis VIII, roi de France	Louis VIII ordonne la destruction des remparts. Après le siège de 1216, il ordonne la démolition de 300 maisons et des remparts. Subsiste la tour du		jusqu'au XVème siècle, les papes ont résidés de	

	manière périodique en Avignon. Le grand schisme d'occident va amener les papes à s'y établir de façon fixe de 1378 à 1403.			
1562	Passage du roi de France, Charles IX.	1790	Effondrement des pouvoirs traditionnels et mise en place d'une municipalité sur l'exemple français. Rupture avec Rome.	
1622	Entrée de Louis XIII à Avignon	1791	Guerre civile avec le Comtat.	
1652	Emeutes populaires contre les importants droits de péage aux entrées et sorties d'Avignon	14 septembre 1791	Vote de la réunion d'Avignon avec la France par l'assemblée nationale.	
1721 Fin XVIIIème	Grande peste Avignon est sous domination étrangère, mais son économie est intégrée à l'économie française. Ville assez indépendante du pouvoir pontifical avec une capacité de gestion propre. Activité primordiale : travail et commerce de la soie.	16-17 oct. 1791	Apogée des émeutes ; massacre de la Glacière.	
		17 février 1797	Traité de Tolentino : le pape renonce à ses droits sur le Comtat Venaissin et Avignon, en faveur de la République Française.	
		1795-1815	Municipalité Guillaume Puy	Centre d'échange régional : développement des infrastructures et des équipements.
		1853-1865	Municipalité Pamard : elle donne à Avignon son image actuelle	Percée de la République Percée de la rue Thiers
1788-1789	Période de crises et d'émeutes.			

CHAPITRE I

ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ECONOMIQUE, SOCIALE ET FONCTIONNELLE DU SECTEUR SAUVEGARDE

I.I - EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT INTRA-MUROS / EXTRA MUROS

I.I.1 - Evolution démographique générale 1962-1999 intra-muros et quartiers périphériques (analyse par quartiers)

Source : ville d'Avignon, ADSU 2003

I.1.1.1 - l'évolution démographique

(D'après Diagnostic de l'habitat et des évolutions - les potentialités de développement urbain sur Avignon ; ville d'Avignon, ADSU, mai 2002)

a) L'évolution démographique sur Avignon

Population	1962	1968	1975	1982	1990	1999
AVIGNON	72717	86096	89635	89132	86939	85937

De 1962 à 1975, Avignon connaît un taux de croissance supérieur à celui de la France.

Le dynamisme démographique a été stoppé à partir de 1975, et la population baisse régulièrement, avec une baisse plus mesurée au cours des années 1990-1999.

Si depuis 1975 la perte de population est continue, elle tend à diminuer ces dernières années :

- Taux de variation annuel de la population de 1982 à 1990 : - 0,32 % (soit au total - 2193 habitants)
- Taux de variation annuel de la population de 1990 à 1999 : - 0,13 % (soit au total - 1002 habitants)

Cette perte de population n'est pas liée à la baisse du solde naturel (naissances-décès) :

- Taux de variation annuel du solde naturel de 1982 à 1990 : + 0,53 % par an (soit au total + 3772 habitants)
- Taux de variation annuel du solde naturel de 1990 à 1999 : + 0,53 % par an (soit au total + 4154 habitants)

... mais à la baisse du solde migratoire (nouveaux arrivants - partants) :

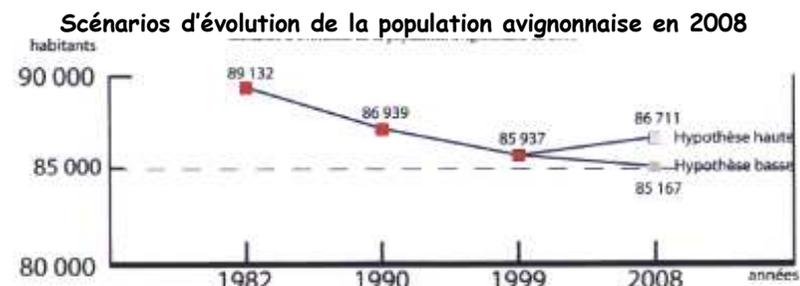
- Taux de variation annuel du solde migratoire de 1982 à 1990 : - 0,85 % par an (soit au total - 5965 personnes)

- Taux de variation annuel du solde migratoire de 1990 à 1999 : - 0,66 % par an (soit au total - 5156 personnes)

Si les tendances actuelles se poursuivent, lors du prochain recensement intercensitaire (programmé vers 2008) on devrait atteindre une phase de stabilisation de la population communale.

En considérant que le solde naturel reste stable et le solde migratoire continue à baisser, on peut imaginer 2 hypothèses, selon un taux de variation annuel (solde naturel + solde migratoire) 1999-2008 estimé à plus ou moins 0,1 % par an :

- 1) hypothèse dite « haute » : avec un gain de 774 personnes en 9 ans soit une population de 86 711 habitants environ
- 2) hypothèse dite « basse » : perte de 774 personnes, soit une population de 85 167 habitants environ.



Un certain nombre d'indicateurs participent à une tendance à la stabilisation de l'évolution de la population avignonnaise :

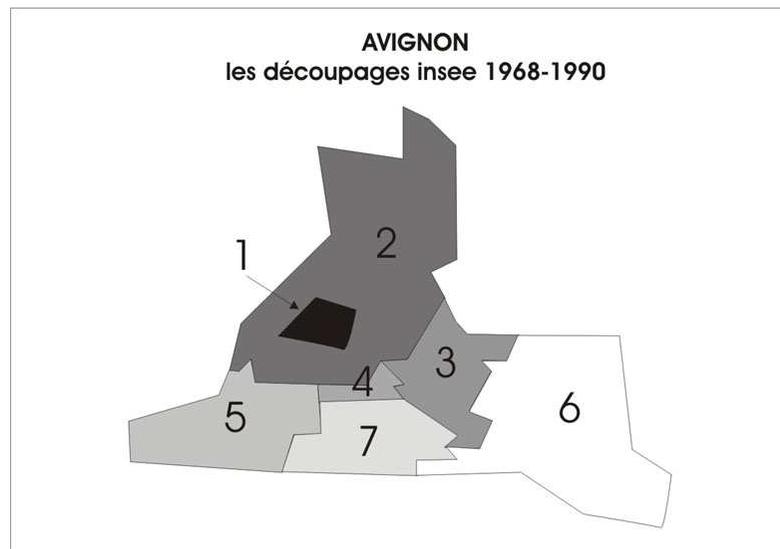
- Accroissement du nombre de naissances sur l'ensemble du territoire national
- Prolongement de la durée de vie
- Attrait toujours aussi important du sud de la France (héliotropisme)

b) l'évolution par quartiers

L'analyse de l'évolution démographique par quartiers s'articule en 2 parties en raison des modifications de découpages géographiques d'analyse :

- Une première analyse réalisée sur la période 1962 à 1990, sur la base de 7 « quartiers INSEE » :
 - 1 centre ville
 - 2 première couronne et Barthelasse
 - 3 Pont des deux eaux
 - 4 Rotondes
 - 5 Z.A.C. de la Courtine
 - 6 Montvavet
 - 7 Sud

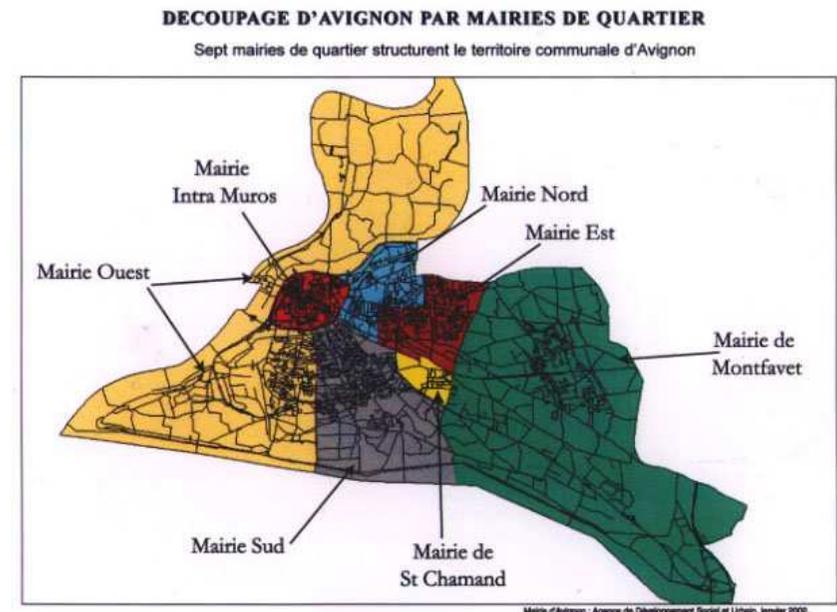
Analyses établies sur les bases des chiffres de population sans double compte.



- Une analyse récente prenant en compte les derniers résultats de RGP (1999), effectuée par la Ville d'Avignon (ADSU) sur une base géographique différente : les 7 « mairies de quartiers » :

1. secteur mairie Intra-muros
 2. secteur mairie-Ouest
 3. secteur mairie Est
 4. secteur mairie Nord
 5. secteur Mairie Montfavet
- dont les poids démographique sont assez comparables, et :
6. secteur mairie Sud
 7. secteur mairie de St Chamand

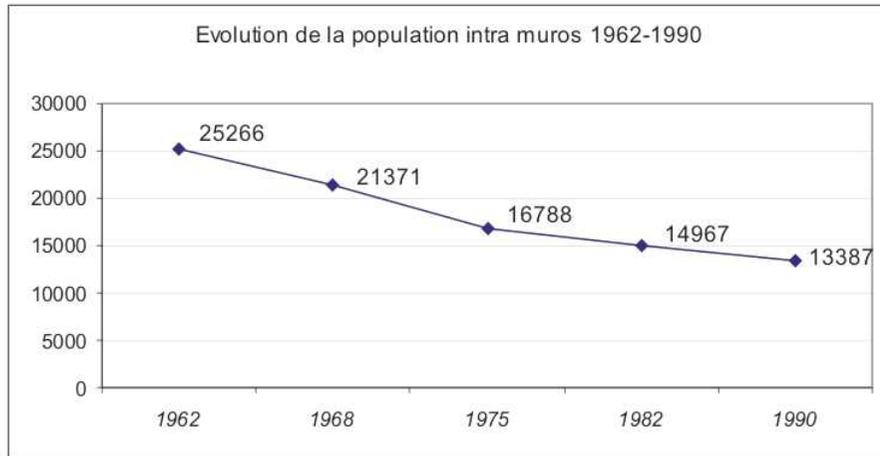
Analyse établie sur la base des chiffres de la population totale



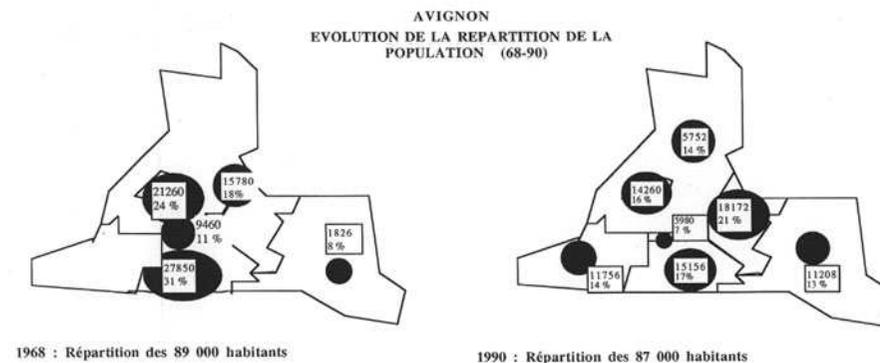
➤ **Evolution 1962- 1990 :**

L'intra-muros a perdu près de 12 000 habitants entre 1962 et 1990, soit près de la moitié de sa population.

Cette baisse de population dans le centre historique a été nettement plus accentuée à Avignon que dans les autres agglomérations, où elle se situe en moyenne à 30 %.



En un peu plus de 20 ans (1968-1990), le centre ville perd 7000 habitants : en 1990 il ne regroupe plus qu'1/6^{ème} de la population totale contre 1/4 en 1968.



Sources : Notes et études documentaires, Avignon (C et JM Spinelli, 1977)
INSEE - RGP 90 Sondage au 1/4

Elle a touché tous les quartiers du centre ancien, sans exception, même si certains îlots ont regagné de la population grâce à la construction neuve, notamment dans la deuxième couronne de l'intra-muros.

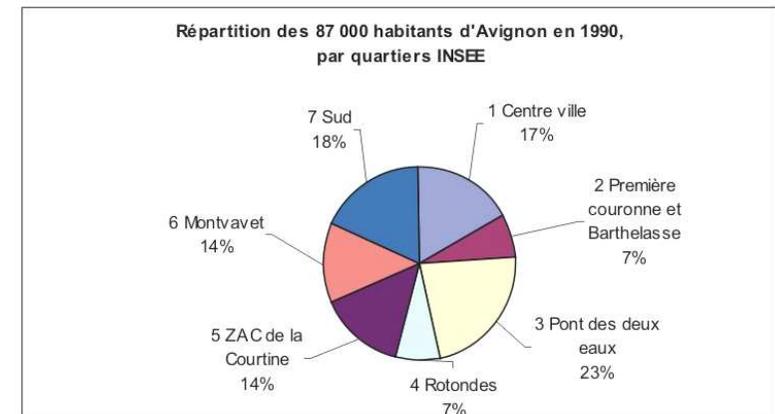
Population	1962	1968	1975	1982	1990
Ville intra-muros	25 266	21 371	16 788	14 967	13 387

Toutefois la population communale reste stable : ce sont notamment les quartiers de Montfavet et de la Courtine qui gagnent des habitants.

La décroissance démographique du centre historique s'est poursuivie, avec toutefois un rythme de moins en moins fort entre 1968 et 1990.

Répartition des habitants sur Avignon en 1990

Quartiers	1990	
	hbts	%
87 000 habitants		
1 Centre ville	14260	16
2 Première couronne et Barthelasse	5732	14
3 Pont des deux eaux	18172	21
4 Rotondes	5980	7
5 Z.A.C. de la Courtine	11756	14
6 Montfavet	11208	13
7 Sud	15156	17

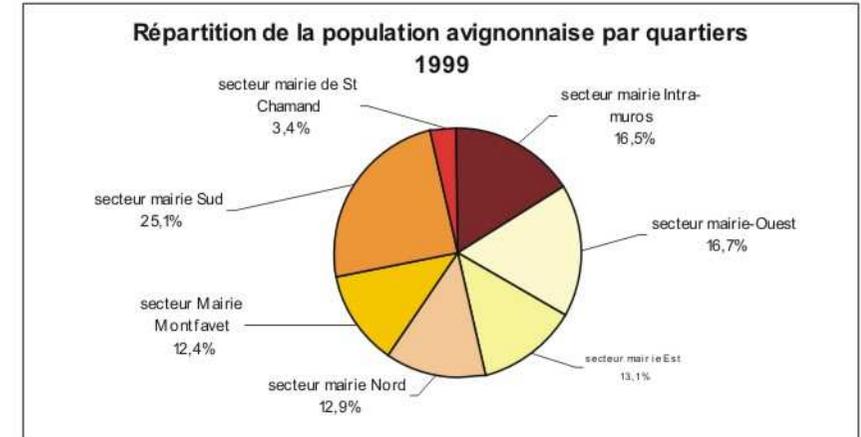


➤ **Etat 1999 :**

Source : ville d'Avignon, ADSU 2003

Répartition des habitants sur Avignon en 1999

Quartiers	1999	
	85 937 habitants	
	hbts	%
secteur mairie Intra-muros	13 488	16,5
secteur mairie-Ouest	13 723	16,7
secteur mairie Est	10 704	13,1
secteur mairie Nord	10 584	12,9
secteur Mairie Montfavet	10 124	12,4
secteur mairie Sud	20 563	25,1
secteur mairie de St Chamand	2 751	3,4

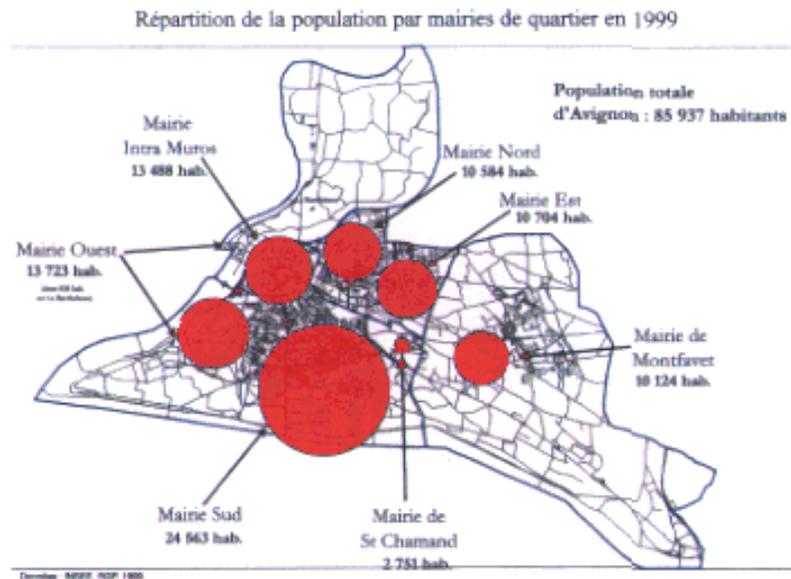


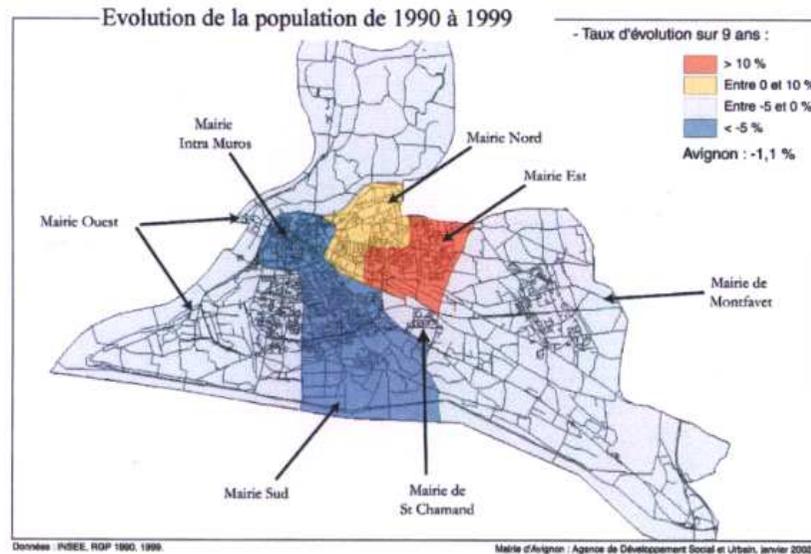
Bien que durant la période 1990-1999, Avignon ait connu une baisse de sa population de 1,1 %, les quartiers ont subi une évolution plus contrastée.

- Les secteurs Intra muros et Sud ont perdu chacun plus de 5 % de leur population.
- St Chamand, Montfavet et le secteur Ouest sont restés proches de la moyenne communale.

Deux quartiers se distinguent :

- le secteur Est, avec une augmentation de 1297 habitants (soit une progression de près de 14 % en 9 ans)
- Le secteur Nord : progression de 5 % (+ 540 habitants)





Quartiers récents : Pont des Deux Eaux, Montfavet, Sud :

Les quartiers où l'on trouve à la fois les plus grandes proportions de moins de 20 ans et de personnes appartenant aux tranches d'âges actives, susceptibles d'avoir des enfants (20-59 ans) sont ceux qui se sont développés lors des 2 dernières décennies : axe sud / sud-est : Pont des Deux Eaux, quartier sud, Montfavet. Ces quartiers récents accueillent des ménages de plus grande taille (surtout à Montfavet ; taille moyenne = 2,7).

La taille plus réduite des ménages à **Pont des Deux Eaux et dans le secteur Sud**, combinée à un fort % des jeunes (moins de 20 ans) indique une **plus grande diversité de populations**.

I.1.1.2 - Age de la population - Taille moyenne des ménages

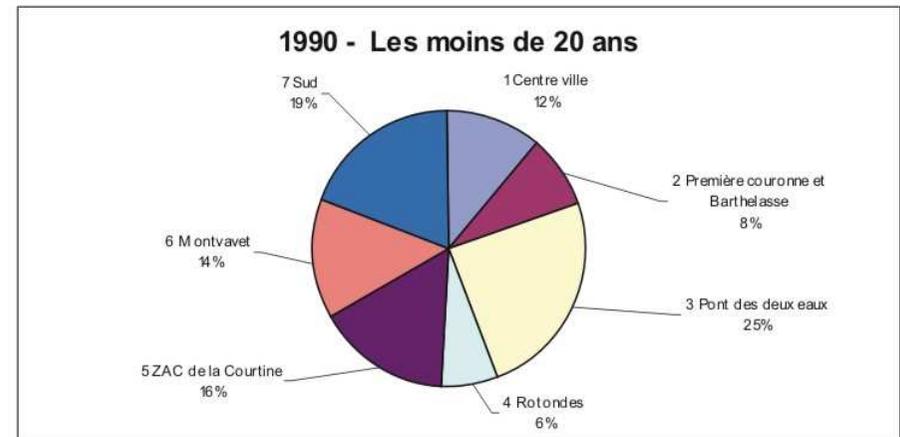
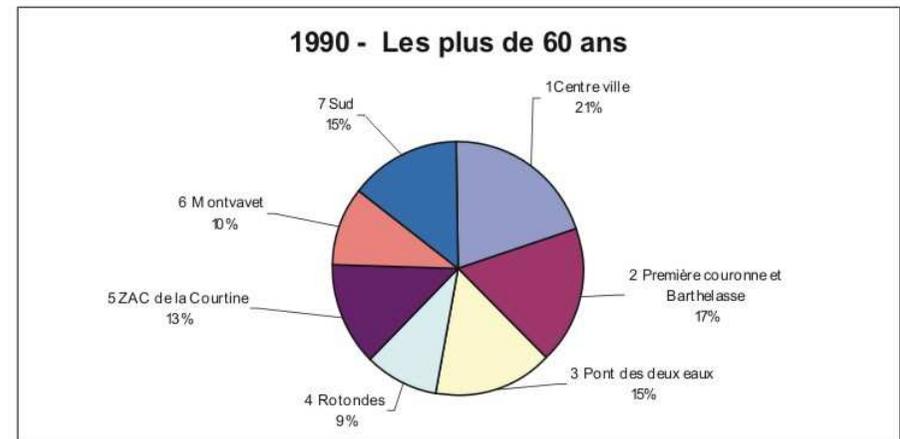
➤ **Evolution 1962- 1990 :**

En 1990 :

Nombre d'habitants de moins de 20 ans = 21 228, soit 24,4 %

Nombre d'habitants de plus de 60 ans = 18 966, soit 21,8 %

Quartiers	1990	
	Les moins de 20 ans	Les plus de 60 ans
1 Centre ville	2512	3776
2 Première couronne et Barthelasse	1772	3316
3 Pont des deux eaux	5116	2908
4 Rotondes	1368	1728
5 Z.A.C. de la Courtine	3420	2546
6 Montfavet	3004	1908
7 Sud	4136	2780



Centre ville - 1^{ère} couronne - Barthelasse :

- Les ménages de 1-2 personnes sont les plus représentés dans le centre (81 % des ménages).
- Les plus de 60 ans représentent environ le 1/3 des habitants dans le centre et dans la 1^{ère} couronne et Barthelasse.

La zone d'échange - Rotondes :

- Ménages de petite taille (75 % = 1 personne) : il s'agit de personnes de plus de 60 ans (jusqu'à 1/3 dans certains quartiers) et de jeunes (étudiants, actifs, célibataires).

La Courtine :

- Taille des ménages supérieure à la moyenne mais population vieillissante ; importance du programme de logements accompagnant le projet gare TGV pour rééquilibrer population.

➤ **Etat 1999 :**

Source : ville d'Avignon, ADSU 2003

Depuis 1990 la structure de la population a peu évolué. C'est majoritairement une population jeune :

- 1 avignonnais sur 4 a moins de 20 ans
- 1 sur 2 a moins de 40 ans

La forte part des jeunes sur Avignon se confirme lorsque l'on compare les données de PACA ou de France.

On observe les plus forts taux pour les tranches d'âges de 0-19 ans et de 20-39 ans, alors que la population de 60-74 ans sur Avignon est inférieure aux moyennes nationale et régionale.

	Avignon	PACA	France
0-19 ans	25 %	23,2 %	24,6 %
20-39 ans	29 %	26,3 %	28,1 %
40-59 ans	24,4 %	26,3 %	26 %
60-74 ans	13 %	15 %	13,6 %
75 ans ou +	8,6 %	9,2 %	7,7 %

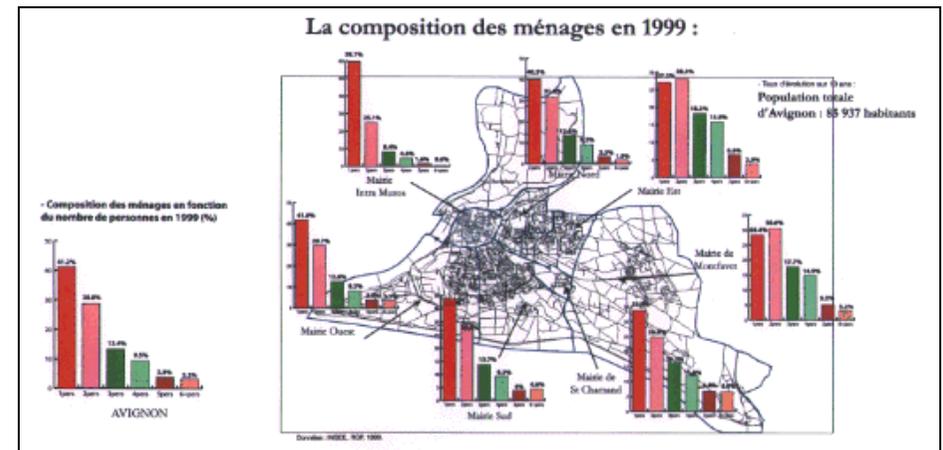
Paradoxalement si Avignon connaît une perte de sa population le nombre de ménages a augmenté de 4 % entre 1990 et 1999 (soit + 1524 ménages, soit 38319 ménages au total).

Ce phénomène est principalement lié à la décohabitation, de plus en plus importante en France.

L'accroissement des ménages est observé exclusivement dans les quartiers Est d'Avignon, en particulier dans les quartiers Nord (+ 732 ménages) et sur Montfavet (+ 479 ménages)...

...alors que les secteurs Ouest et Intra Muros perdent des ménages (- 212 ménages) dans la même période.

L'accroissement du nombre de personnes vivant seules est nettement lisible sur Avignon : 41,2 % des ménages (soit un total de 15802) sont constitués d'une seule personne (contre 31 % en France). En particulier dans l'intra muros 60 % des ménages sont constitués d'une seule personne.



I.1.1.3 - Les actifs, l'emploi

Source : ville d'Avignon, ADSU 2003

La baisse de la population active est quasi-générale sur les différents quartiers entre 1990 et 1999.

Seule exception : le quartier Est qui a progressé de 5,4 % (soit près de 250 actifs supplémentaires).

Sur le quartier de Saint Chamand on observe en revanche une très forte chute du nombre d'actifs : - 17 % (soit une perte de 194 actifs en 9 ans).

De 1990 à 1999 le nombre d'actifs total a chuté sur Avignon de 2576 personnes alors que dans le même temps le nombre de chômeurs (déclarés INSEE) a augmenté de 1522.

On constate donc une baisse importante de la population active ayant un emploi entre 1990 et 1999. La part de la population active occupée est plus faible sur la commune que celle constatée en France ou sur la PACA.

La commune concentre 51269 emplois en 1999, alors qu'elle en comptait 50975 en 1990.

Il y a donc un maintien de l'emploi, mais les avignonnais travaillent de moins en moins sur leur commune.

I.1.1.4 - Analyse des catégories socioprofessionnelles (CSP) : forts contrastes entre les quartiers

➤ **Etat 1990 :**

Centre ville, périphérie directe (1^{ère} couronne) :

- Plus fortes proportions de cadres (environ 50 %) ; surtout personnes seules
- Plus faibles proportions d'ouvriers et employés (moins de 40 %)

Montvafet - 1^{ère} couronne du centre :

- Quartiers marqués par une mixité sociale « équilibrée » : catégories ouvriers-employés y sont

présentes dans mêmes proportions que cadres-professions intermédiaires.

Zone d'échange / Sud / Sud-ouest :

- Plus forts pourcentages d'ouvriers et employés liés à la présence de la plus grande partie du parc locatif social : de 59 à 60 %.

La Courtine :

Tend vers un équilibre des CSP, une certaine mixité sociale :

- 40 % cadres-professions intermédiaires
- 38 % ouvriers-employés

➤ **Etat 1999 :**

Source : ville d'Avignon, ADSU 2003

46,5 % des actifs ayant un emploi occupent l'une des 2 catégories socioprofessionnelles suivantes :

- les employés et agents de service : 27,9 %
- les manœuvres, ouvriers spécialisés et qualifiés : 18,6 % des actifs occupés

Dans l'intra muros :

Position professionnelle déclarée	% intra muros	% Avignon
Position professionnelles non déclarée	15,3	13
Manœuvres, ouvriers spécialisés et qualifiés	8,2	18,9
Agents de service, employés, pers cat. C ou D	21,1	27,9
Agents de maîtrise dirigeant des ouvriers, techniciens	4,7	5,2
Techniciens, VRP, instituteurs, infirmiers, cat. B fonction publique	12,4	12,5
Ingénieurs, cadres d'entreprises, personnel cat A fonction publique	21,1	12,2
Non salariés : indépendants, employeurs, aides familiaux	16,4	10,6

L'intra muros se distingue nettement des autres quartiers avec :

- Une très faible représentation des ouvriers
- La prédominance de la catégorie des cadres supérieurs, chefs d'entreprises, personnels de catégorie A de la fonction publique.

➤ **Les migrations domicile-travail : où vont travailler les avignonnais ?**

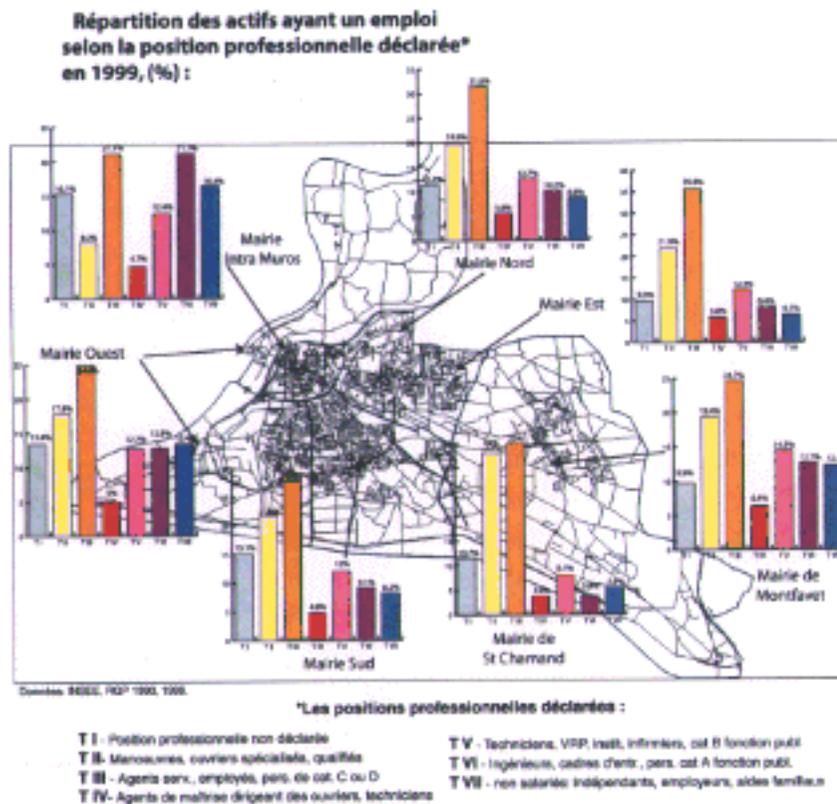
Malgré une redistribution des emplois entre Avignon et les principaux pôles d'emploi du bassin de vie, Avignon reste le principal pôle d'emploi jusqu'à Nîmes et Aix-Marseille au sud et Valence-Lyon au nord.

On dénombre près de 8103 établissements sur la commune et 12 des 20 plus importants employeurs du grand Avignon.

Les actifs occupés avignonnais vont travailler majoritairement sur leur commune : 73,3 %, sans distinction remarquable entre les différents quartiers.

Néanmoins ce taux était de 80 % en 1990. La population est donc plus mobile qu'en 1990, les communes de destination sont :

- Le Pontet : 15,5 %
- Sorgues : 8 %
- Le reste des actifs occupés avignonnais vont travailler dans les principaux pôles d'emplois secondaires proches de leur commune (Cavaillon, Châteaurenard, Les Angles, Villeneuve-lès-avignon, Vedène...)



I.I.2 - Evolution démographique et résidentielle de l'intra-muros

Deux périodes sont à distinguer quant à l'évolution démographique de l'intra-muros : les décennies 1960-70 qui ont vu le dépérissement du centre et les années 1980-90 où s'esquisse un ralentissement de la désaffectation résidentielle.

a) 1960-1980 : le dépérissement du centre

Le dépeuplement

L'intra-muros a connu entre 1960 et 1990 un important dépeuplement.

En 1968, le centre ancien regroupe 1/4 des habitants, en 1990, 1/6 seulement.

Entre 1960 et 1980 (20 ans), le centre a perdu 10 299 habitants, soit près de 41 % de sa population.

Il abrite, en 1982, 14 967 habitants.

Ce dépeuplement qui s'est amorcé dans les années 1960 (-15,4 % entre 1962 et 1968) s'est généralisé et aggravé entre 1968 et 1975 où l'intra-muros a enregistré une perte de population de 23,8 %.

La désertion du centre s'est poursuivie entre 1975 et 1982 mais le rythme de la chute s'est considérablement ralenti, l'intra-muros ne perdant que 8,1 % de ses habitants.

L'espace central a été, durant les années 1975-1990, le secteur le plus touché par le dépeuplement : beaucoup de ces îlots ont perdu plus de 25 % de leur population.

2 raisons majeures expliquent cette désertion résidentielle :

- L'inadaptation du parc immobilier aux exigences contemporaines : les indices d'habitabilité ont atteint dans le centre des records de médiocrité, conjuguant exigüité et inconfort. L'ancienneté du parc et le manque d'entretien y ont engendré vétusté et insalubrité, surtout à l'Est dans les tissus médiévaux. L'agencement interne ne correspond plus aux façons d'habiter qui se généralisent dans la deuxième moitié du XXème siècle, avec l'émergence du parc périphérique : alors que les logements de la vieille ville mêlent plusieurs fonctions dans une même pièce, celui-ci a diffusé un modèle qui individualise pièce de séjour et de réception, de sommeil, de services (cuisine, salle de bain). Ces nouveaux logements correspondent à un mouvement vers le modernisme, vers l'espace et bien souvent une certaine promotion sociale.
- La concurrence des activités centrales tend aussi à évincer la fonction résidentielle : les bureaux et les commerces envahissent des immeubles mal conçus pour leur usage mais bien situés dans l'intra-muros.

La population de l'intra-muros correspond en 1999 à 13488 habitants, avec une densité de 10375 habitants au km², la plus importante de la commune.

L'intra muros a perdu 875 habitants entre les deux recensements 1990-1999.

Le délaissement de l'habitat

Cause et conséquence du dépeuplement, l'évolution du parc de logement a connu une trajectoire analogue à celle de la population mais dans une mesure moindre : le centre ville a perdu, en 20 ans, 19 % de son parc, soit 1965 logements.

Les résidences principales ont diminué encore plus fortement, puisque près de 3000 ménages ont quitté le centre entre 1962 et 1982, soit une perte de 28 %.

Parallèlement le nombre de logements vacants a fortement augmenté : 704 logements vacants en 1962 et 1475 en 1982, soit une vacance multipliée par 2 en 20 ans, phénomène qui a engendré un non entretien des logements et une dégradation progressive du bâti.

b) 1980 - 2000 : un ralentissement de la désaffectation résidentielle

Les années 1980-1999 marquent un changement dans l'évolution du centre :

- Contrairement aux décennies précédentes, il connaît un ralentissement du dépeuplement qui se traduit par un retour des ménages et un parc de logements en augmentation.
- Certes, l'intra-muros continue à perdre de la population. Mais ce dépeuplement est à relativiser dans la mesure où il est essentiellement la conséquence de la diminution de la taille des ménages.
- Après la diminution généralisée des décennies 1960-1970 : forte diminution de la population, des logements et des résidences principales, forte augmentation de la vacance, s'amorce un ralentissement de la désaffectation résidentielle : faible diminution de la population entre 1982 et 1990, augmentation des logements et des résidences principales.
- Toutefois, c'est majoritairement le parc récent qui bénéficie du retour de la population, car il offre de meilleures conditions d'habitabilité que les logements

anciens cette partie du parc continue à être délaissée et à se dégrader.

- La **création du Secteur Sauvegardé en 1991** participe la reconquête du centre ancien par la population, par le biais de règles permettant « l'habitabilité » des logements anciens. ; le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V.) permet l'adaptation des normes au patrimoine ancien.
Le document graphique (plans) du P.S.M.V., en repérant les éléments patrimoniaux intéressants, « prévient » et par conséquent évite leur démolition ou leur abandon.

- De plus, les **Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.)** * menées depuis plusieurs années permettent, progressivement, de ralentir la désaffectation résidentielle en incitant à la réhabilitation des logements anciens.

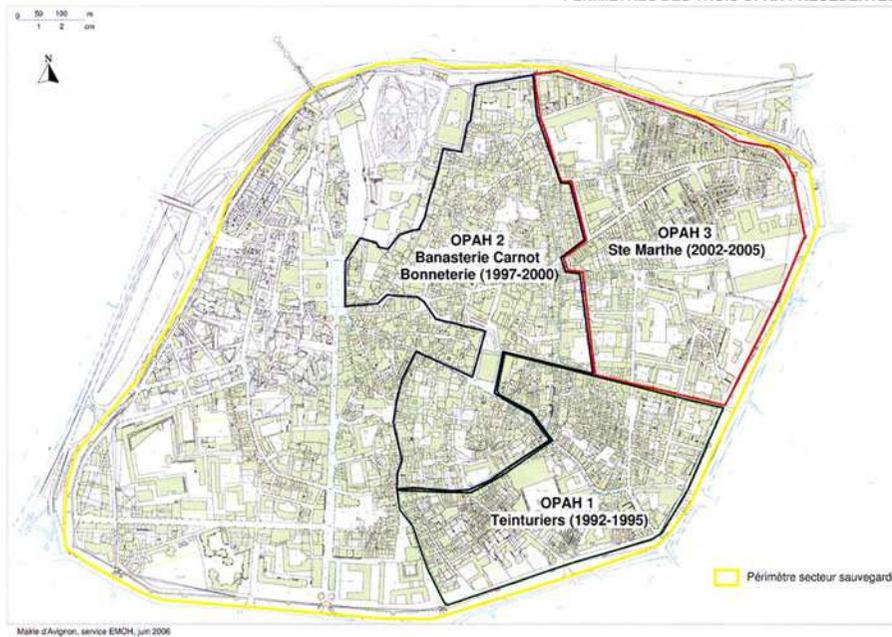
* La réhabilitation de l'habitat en centre ville constitue une des priorités du Contrat de Ville signé en 1995. La procédure choisie a été celle des O.P.A.H. - P.S.T..

Une première O.P.A.H. a été réalisée dans les quartiers Magnanen-Teinturiers de 1992 à 1995. Une deuxième O.P.A.H. - P.S.T. a été lancée en mars 1997 par la signature des conventions officielles entre la ville, l'Etat et l'ANAH, d'une durée de 3 ans : 1997-1999.

Une 3^{ème} O.P.A.H. sur le quartier de Sainte Marthe à objectif patrimonial et social avait pour objectif de soutenir la production de logements privés à loyers conventionnés sur tout l'intra-muros, tout en produisant des logements de qualité de qualité et bonne dimension. Le quartier Sainte Marthe a subi de profondes modifications d'usage et d'occupation en raison de la proximité de l'université. Son patrimoine bâti est

composé de nombreux petits immeubles correspondant à des faubourgs de l'ancienne cité des Papes.

Périmètres des OPAH n°1, 2 et 3



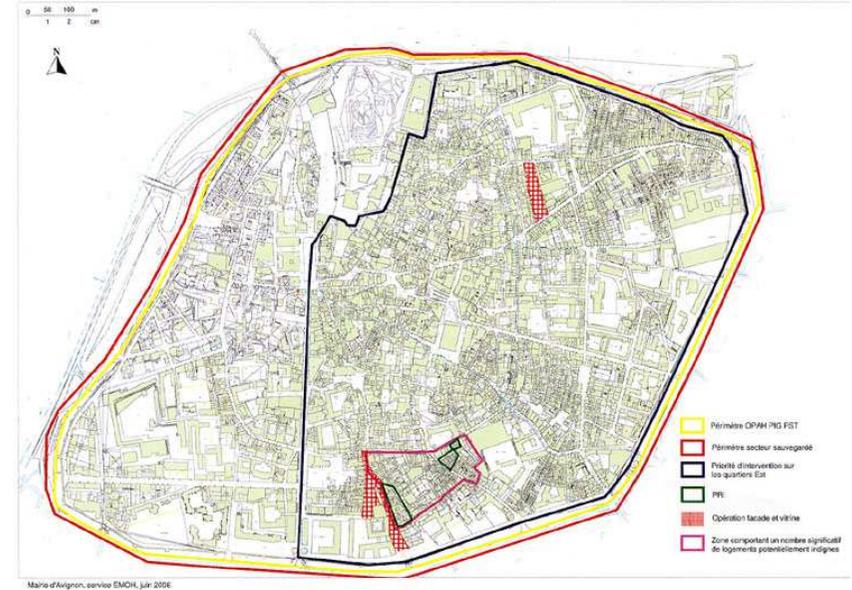
Les trois premières OPAH, ont permis entre 1992 et 2006 la réhabilitation de 677 logements dont 261 vacants, 380 immeubles ont fait l'objet de travaux de mise aux normes de confort et 172 façades ont été ravalées. Cela représente 11% du parc existant et 19% des vacants des 3 secteurs considérés dont 508 logements locatifs (411 à loyers libres, 50 conventionnés, 43 PST et 4 intermédiaires) et 133 logements occupés par leurs propriétaires.

Projet d'une 4^{ème} OPAH, novembre 2006 :

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la ville d'Avignon souhaite poursuivre la réhabilitation du Centre Ancien et lancer une 4^{ème} OPAH.

Le périmètre de cette 4^{ème} OPAH porte sur la totalité de l'Intra Muros avec une priorité d'intervention sur le secteur est de la rue de la République et une attention portée sur les zones comportant un nombre significatif de logements potentiellement indignes.

PERIMETRE OPAH N°4 : 2006-2010

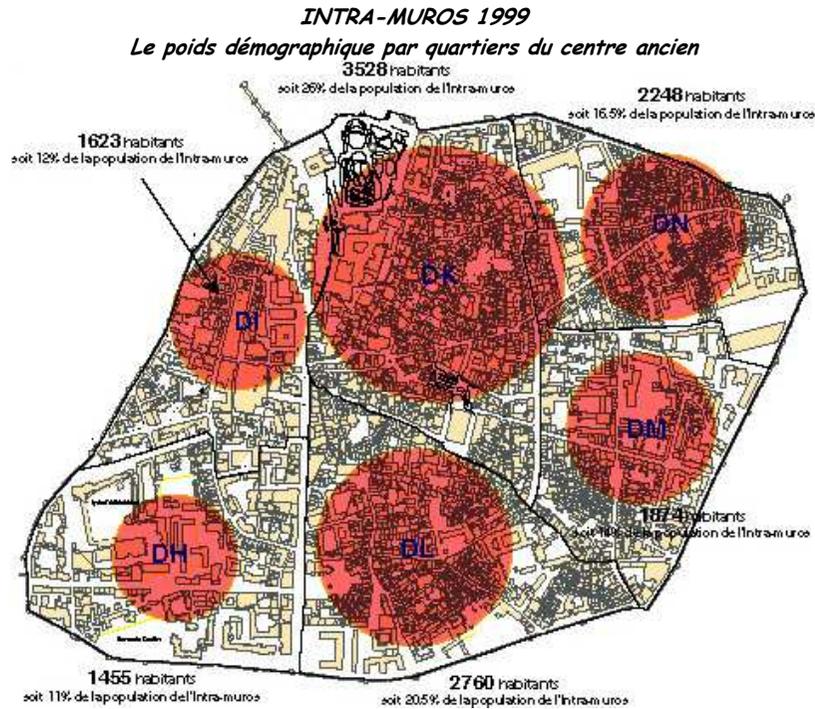


Les enjeux sont la poursuite de la réhabilitation des logements vacants avec production de grands logements locatifs privés à loyers modérés, le traitement de l'habitat indigne avec une intervention plus coercitive et un suivi social adapté, le soutien aux propriétaires occupants fragilisés, l'accompagnement grâce aux aides majorées de l'OPAH des opérations en cours de mise en valeur des places des Carmes et des Corps Saints et du Secteur Magnanen.

Les objectifs sont la réhabilitation de 310 logements en 5 ans, répartis en 60 logements de propriétaires occupants modestes et 250 logements locatifs privés dont 200 à loyers conventionnés modérés.

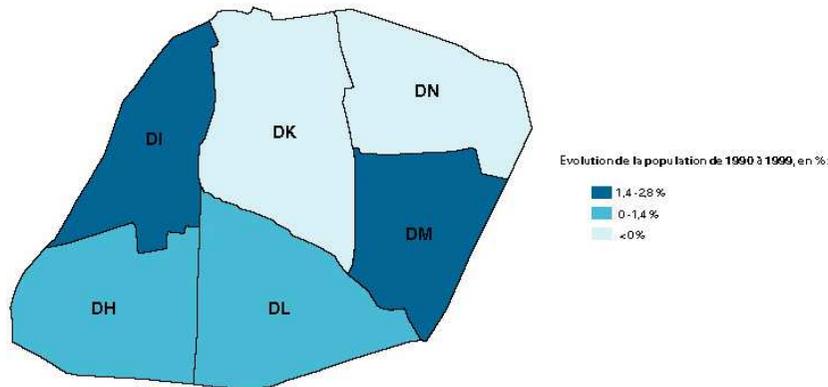
I-II - LA POPULATION INTRA-MUROS

Voir annexe 1



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

INTRA-MUROS
Evolution démographique 1990-1999 par quartiers (sections cadastrales)



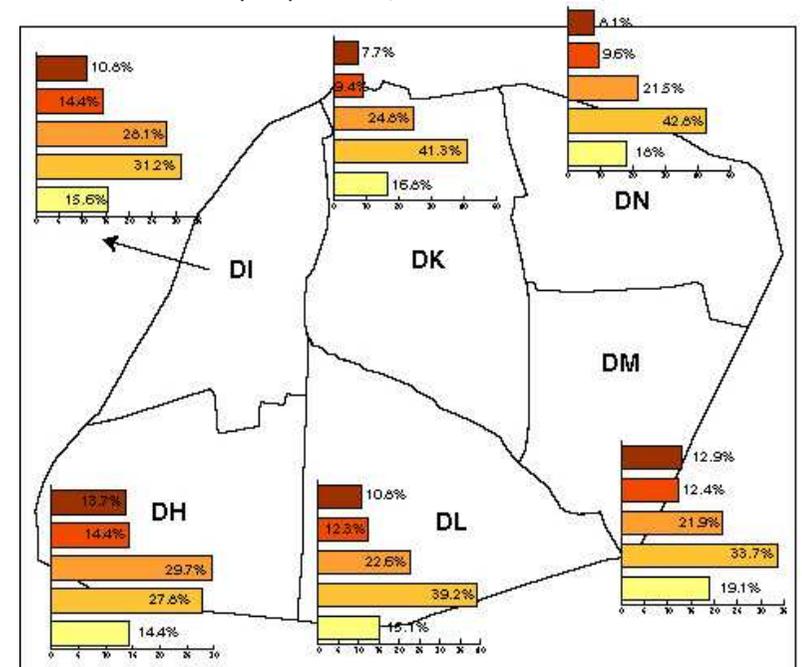
Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

La population de l'intra-muros correspond en 1999 à 13488 habitants, avec une densité de 10375 habitants au km², la plus importante de la commune. L'intra muros a perdu 875 habitants entre les deux recensements 1990-1999.

I.II.1 - La structure des âges : une population vieillissante équilibrée par la population étudiante

- 1962-1990 : Comme dans tous les centres anciens, l'intra-muros a connu en 30 ans un vieillissement de sa population : les plus de 60 ans sont passés de 10 % de la population en 1962 à 25 % en 1990, alors que les 0-19 ans n'ont pas cessé de diminuer : 22 % en 1962, 17,6 % en 1990.
- En 1999 : la tranche d'âge 20-59 ans constitue la classe dominante du centre ville ancien, avec 38,2% de la population totale.

INTRA-MUROS 1999
La répartition de la population par tranches d'âges et par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

I.II.2 - La taille des ménages

➤ 1990 :

Les ménages du centre se caractérisent par leur faible taille : en 1990, 81,1 % des ménages sont composés de 1 ou 2 personnes, soit 8 ménages sur 10.

Les familles moyennes ou nombreuses sont de moins en moins présentes dans l'intra-muros, elles se concentrent surtout dans la périphérie.

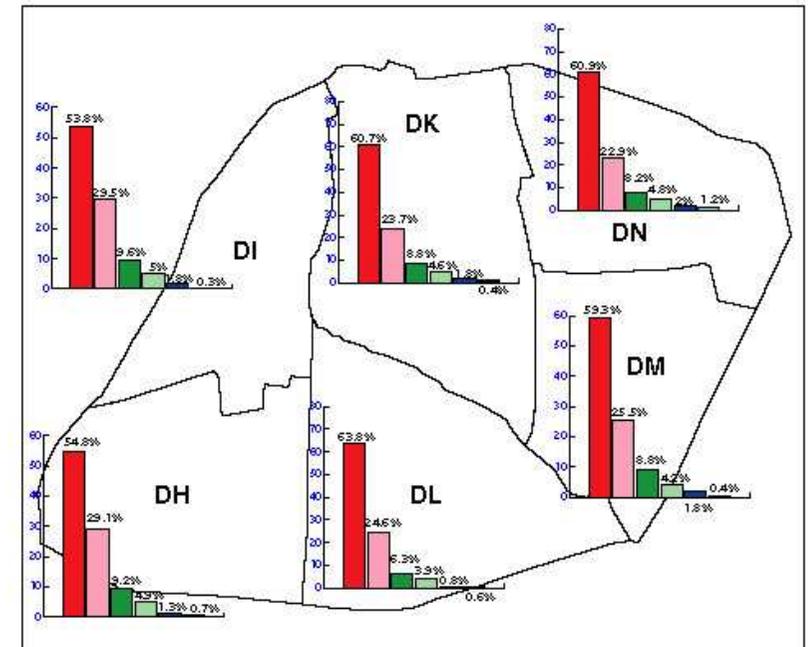
➤ 1999 :

La population intra-muros compte de nombreux étudiants (1 inactif sur 4) et de jeunes actifs fortement concentrés dans les petits logements du centre.

En effet près de 6 ménages sur 10 sont formés d'une seule personne (pour 40% sur l'ensemble de la ville).

Par ailleurs on trouve majoritairement (51,4%) des célibataires et très peu de personnes mariées dans le centre ancien : 30,4% contre 42,4 % sur la commune totale.

INTRA-MUROS 1999
La répartition de la population selon la taille des ménages et par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

I.II.3 - Les actifs

- 1990 :
 - Les actifs représentent 45,1 % de la population. Ce taux qui a augmenté depuis 1982 (42 %) et qui est plus élevé que la moyenne communale (43,8 %), traduit un certain dynamisme de l'intra-muros : près de 1 personne sur 2 travaille ou est à la recherche d'un emploi.
 - 13,5 % des actifs sont des chômeurs ; ce taux est plus élevé que le taux national mais il est plus faible que la moyenne communale.

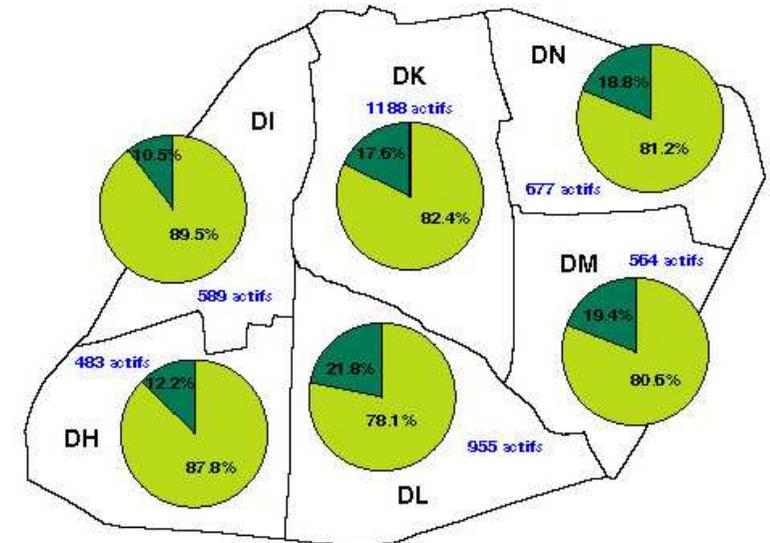
- 1999 :
Sur 100 actifs logeant dans l'intra-muros, 81 travaillent, 18 sont à la recherche d'un emploi.

Cependant la population active a baissé de plus de 7 % depuis 1990 pour atteindre en 1999 6222 personnes.

L'intra-muros se distingue des autres quartiers d'Avignon par une très faible représentation des ouvriers et une prédominance de la catégorie regroupant les cadres supérieurs, chefs d'entreprises, ingénieurs (21,3 %) ; cette classe est deux fois plus faible sur le reste de la commune.

On observe des taux de chômage plus élevés dans les quartiers Est du centre ancien : entre 17,6 et 21,9 % de chômeurs que dans les quartiers situés à l'ouest de la rue de la République (entre 10,5 et 12,2 %).

INTRA-MUROS 1999
La répartition des actifs (personnes ayant un emploi et chômeurs) par quartiers (sections cadastrales)

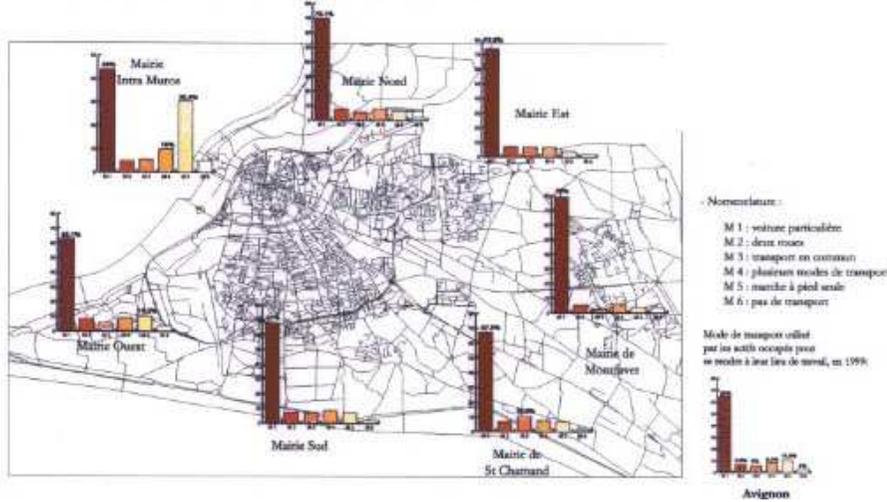


Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

72,1 % des actifs ayant un emploi habitant dans l'intra-muros travaillent sur la commune d'Avignon.

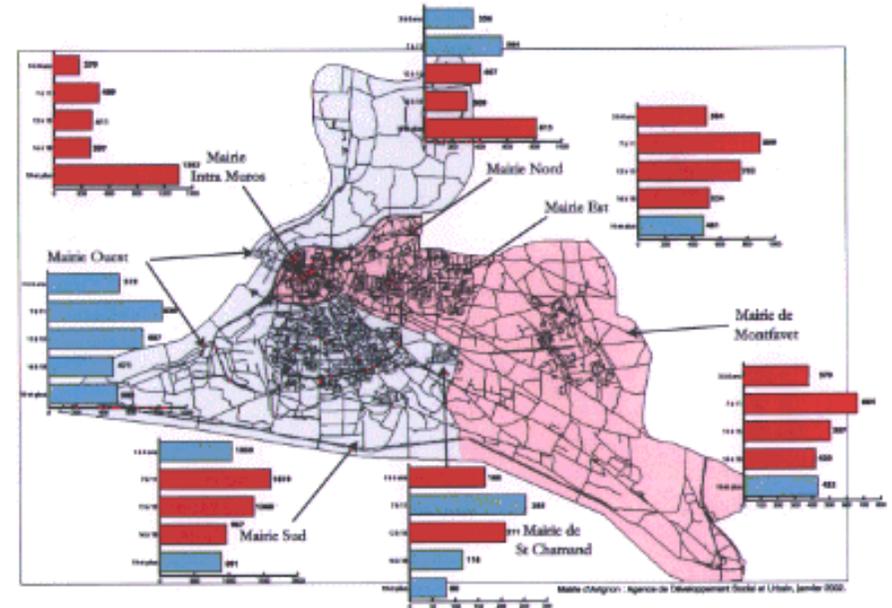
60 % des actifs ayant un emploi utilisent la marche à pieds pour se déplacer (contre 10 % sur Avignon).

Le mode de transport utilisé par les avignonnais pour aller travailler :



Alors que les non diplômés représentent 12,5 % (21,6 % pour Avignon).

Taux de scolarisation : de fortes inégalités.



I.II.4 - La structure sociale de la population

Les années 1980 ont vu la structure sociale du centre évoluer : en effet l'amélioration des conditions d'habitabilité, associée à une revalorisation de l'image du centre a engendré une augmentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires et ce au détriment des ouvriers.

Désormais la structure sociale du centre se caractérise par une sur-représentation des classes aisées et une sous-représentation des classes modestes.

En 1999 20,2% de la population de l'intra-muros de plus de 15 ans a un diplôme supérieur ; ce taux est très élevé, la moyenne avignonnaise est de 8,5 %.

I.II.5 - La population étrangère

- L'évolution de la population étrangère dans la période 1982-1990 se distingue des précédentes : en effet alors que le nombre d'étrangers n'a pas cessé de diminuer depuis 1962, il a augmenté de 4,7 % entre les deux recensements.
- La population étrangère se concentre surtout dans 3 secteurs : le quartier du palais, les quartiers des Infirmières / Saint Lazare et les quartiers Magnanen / Teinturiers.

I-III - LE PARC DE LOGEMENTS

L'analyse de l'évolution du parc de logement s'articule en 2 parties en raison des modifications de découpages géographiques d'analyse (cf chapitre I.1.1.1 b) du présent rapport :

- Une première analyse réalisée sur la période 1962 à 1990, sur la base de 7 « quartiers INSEE » :
 - 1 centre ville
 - 2 première couronne et Barthelasse
 - 3 Pont des deux eaux
 - 4 Rotondes
 - 5 Z.A.C. de la Courtine
 - 6 Montvavet
 - 7 Sud

- Une analyse récente prenant en compte les derniers résultats de RGP (1999), effectuée par la Ville d'Avignon (ADSU) sur une base géographique différente : les 7 « mairies de quartiers » :
 1. secteur mairie Intra-muros
 2. secteur mairie-Ouest
 3. secteur mairie Est
 4. secteur mairie Nord
 5. secteur Mairie Montvavet
 6. dont les poids démographique sont assez comparables, et :
 7. secteur mairie Sud
 8. secteur mairie de St Chamand

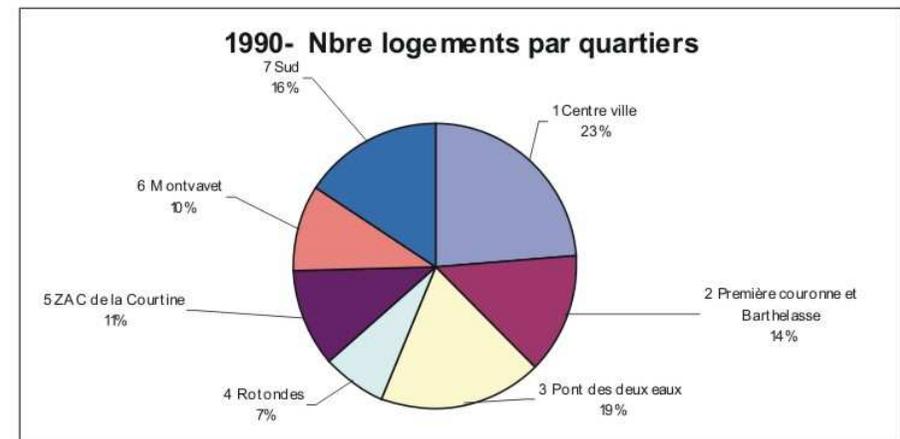
➤ Etat en 1990 :

Répartition des 41900 logements d'Avignon en 1990 :

Quartiers	1990
	Nombre de logements
1 Centre ville	9996
2 Première couronne et Barthelasse	5752
3 Pont des deux eaux	7796
4 Rotondes	2984
5 Z.A.C. de la Courtine	4698
6 Montvavet	4052
7 Sud	6592

Le centre représentait, en 1968, 31 % de l'offre en logements ; son poids a diminué entre 1968 et 1990, du fait du développement des quartiers périphériques.

Il reste toutefois important : près du quart des logements alors que la population qu'il représente est égale au 1/6^{ème} de la population totale.



➤ Evolution 1990-1999 :

De 1990 à 1999 Avignon a connu une croissance de 4,5 % du nombre de ses logements (soit près de 2000 logements).

A l'échelle des quartiers cette évolution est variable. Les quartiers qui ont connu la plus forte évolution sont :

- secteur Est : + 18 % (+ 639 logements)
- Secteur Nord : 15 % (+ 741 logements)
- Montfavet : 11 % (+ 420 logements)

Seul le quartier Sud connaît une baisse du nombre total de ses logements : - 320 (soit - 2,6 %).

➤ Etat en 1999 :

En 1999 l'intra muros représente 1/50ème de la superficie communale mais représente 23 % du parc de logements.

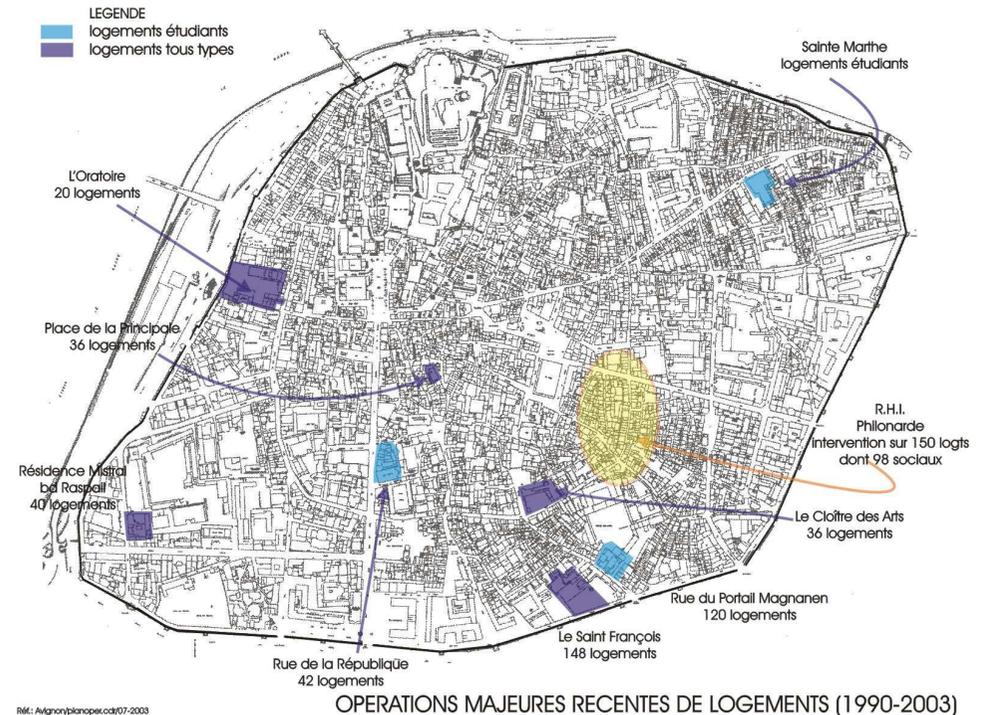
Le centre ancien a connu durant dans la décennie 1990 une faible progression du nombre de logement (+ 318).

Centre historique de la commune, plus de la moitié de son parc a été construit avant 1915.

On peut noter diverses opérations récentes de logements :

- RHI Philonarde 1993-2003
- Opération Oratoire (20 logements) - 1993
- Opération Principale (36 logements) - 1998
- ZAC Sainte Marthe (logements étudiants) : le regroupement de l'Université Sainte Marthe entraîne une revalorisation sensible de la partie nord-est de l'intra-muros : logements, commerces, services. 1995
- Réhabilitation de l'École des Arts : le Cloître des Arts (36 logements) - 2001

- Opération Saint François rue du Portail Magnanen (148 logements)
- Logements étudiants (120 logements) rue du Portail Magnanen
- Opération logements nord Bd Raspail proche lycée Mistral (40 logements) - 2000
- La Caserne des Passagers (52 logements)
- Logements étudiants rue de la République (42 studios) - 1999

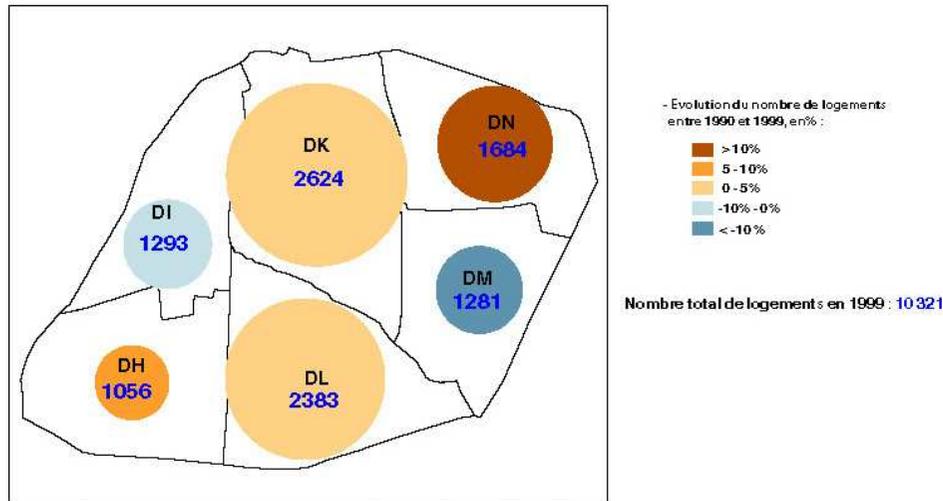


Ces opérations se positionnent sur le marché du logement de standing, et participent au renouvellement urbain, par la requalification de secteurs dégradés ou vacants.

Par ailleurs les deux OPAH, menées, à l'est de la rue de la République dans le secteur de Magnanen-Teinturiers de 1992 à 1995 et dans l'hyper-centre de 1997 à 2000 (secteurs

Banasterie, Trois Pilats, Carnot, Place Pie - les Halles, Bonneterie, Beaux-Arts), ont permis la réhabilitation et la création de nouveaux logements.

INTRA-MUROS Evolution du parc de logements 1990-1999 par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

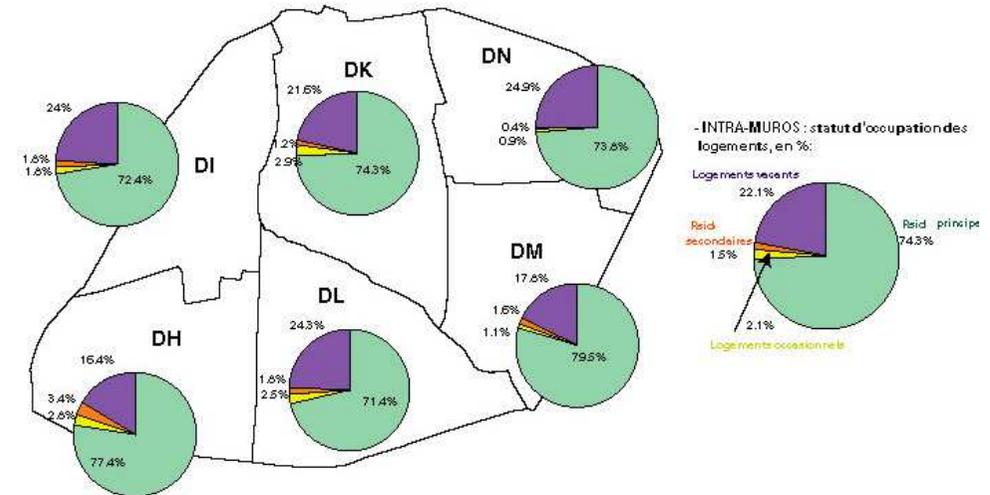
I.III.1 - La structure du parc

Cœur historique de la cité, l'intra-muros se caractérise par un parc de logements anciens : 71 % de logements ont été construits avant 1948 (RGP 1990).

En 1999 sur les 44064 logements de la commune :

- 87 % sont des résidences principales
- 11,2 % des logements vacants
- 1 % des résidences principales
- 0,8 % de résidences secondaires

INTRA-MUROS 1999 Répartition des logements par types et par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

I.III.2 - Le statut d'occupation

➤ Etat en 1990 :

Entre 1982 et 1990, les logements locatifs intra-muros ont augmenté en nombre mais diminué en pourcentage. Ils sont passés de 68,2 % du parc en 1982 à 65,7 % en 1990.

Avignon :

Propriétaires occupants : 37 %

Locataires : 58 %

Intra-muros :

Propriétaires occupants : 28 %

Locataires : 65,7 %

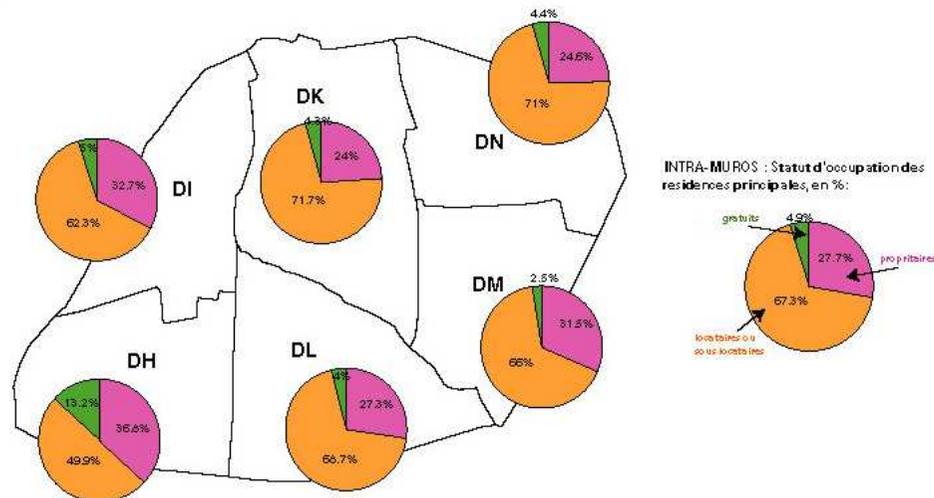
➤ Etat en 1999 :

On observe une majorité de locataires sur la commune (61 %). En particulier les quartiers de Saint Chamand

(92,3 % de locataires) et l'intra-muros (66,7 % de locataires) concentrent une part importante de locataires ou sous-locataires.

On note en 1999 une concentration des locataires dans les quartiers centraux et Est de l'intra muros (à l'est de la rue de la République).

INTRA-MUROS 1999
Répartition des logements par statut d'occupation et par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

I.III.3 - La taille des logements

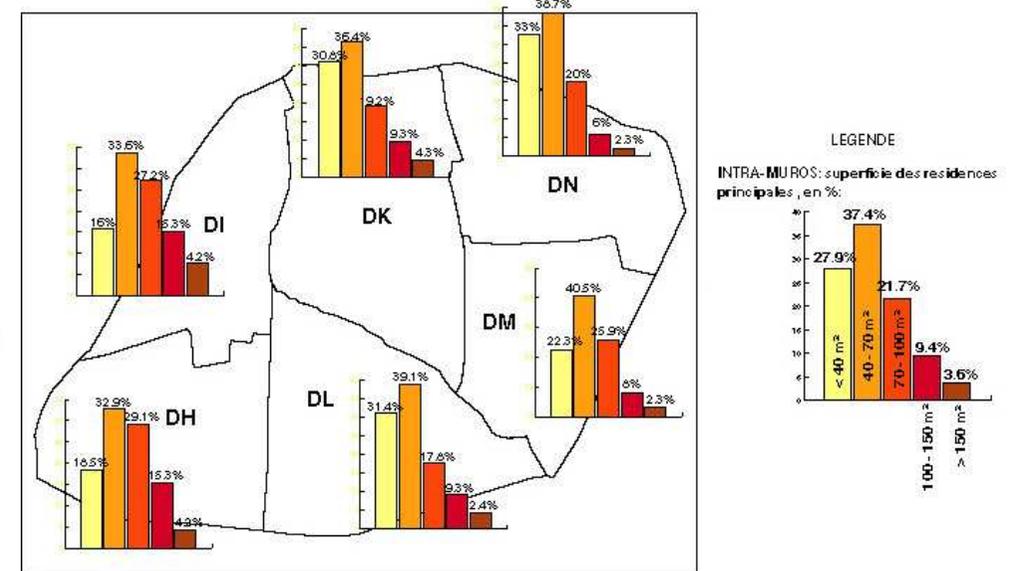
➤ En 1990 :

Ce parc est constitué en grande majorité de petits (1 ou 2 pièces) et de moyens (3 ou 4 pièces) à logements ; ils représentent respectivement 45,2 et 42,9 % des résidences principales.

➤ En 1999 :

Les logements du centre ancien sont toujours caractérisés par leur taille réduite : près de 50 % des logements sont constitués d'1 ou 2 pièces.

INTRA-MUROS
Superficie des logements (résidences principales) par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

I.III.4 - Les logements vacants

➤ En 1990 :

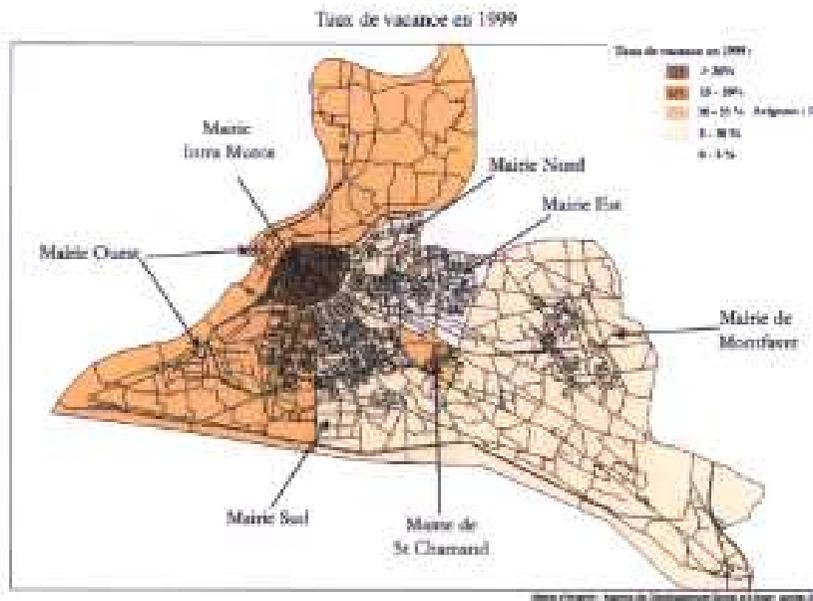
- Près de la 1/2 des logements vacants sont dans le centre où 7 logements sur 10 datent d'avant 1949.
- 16 % des logements sont vacants dans le centre ville.
- La vacance touche aussi la périphérie directe du centre et les Rotondes (10-12 %).
- Elle est plus marginale sur les quartiers sud et quartiers récents.

➤ En 1999 :

De 1991 à 1999 les types de logements ont peu évolué ; seuls les logements vacants ont connu une progression de près de 2 % (soit 1264 logements) sur la commune.

Le taux de vacance sur Avignon est de 11,3 % en 1999, il oscille toutefois entre 4 et 22 % selon les quartiers de la commune :

Quartiers	Taux de vacance 1999
Intra muros	22 %
St Chamand	11,5 %
Ouest	10,2 %
Nord	8,6 %
Sud	8,4 %
Montafavet	5,2 %
Est	4 %



En terme d'évolution durant la période 1990-99 on constate une augmentation de 25 % du nombre de logements vacants sur Avignon :

- 1990 : 3967 logements vacants
- 1999 : 4961 logements vacants, soit + 994.

Sur ces 994 logements vacants supplémentaires depuis 1990, près de 60 % (585) se localisent dans le centre ancien (intra-muros).

Par ailleurs on constate une baisse de logements vacants dans le quartier Sud, qui s'explique par les programmes de démolition menés ces dernières années (tel que la Croix des Oiseaux et Guillaume Apollinaire) où les logements vacants étaient importants.

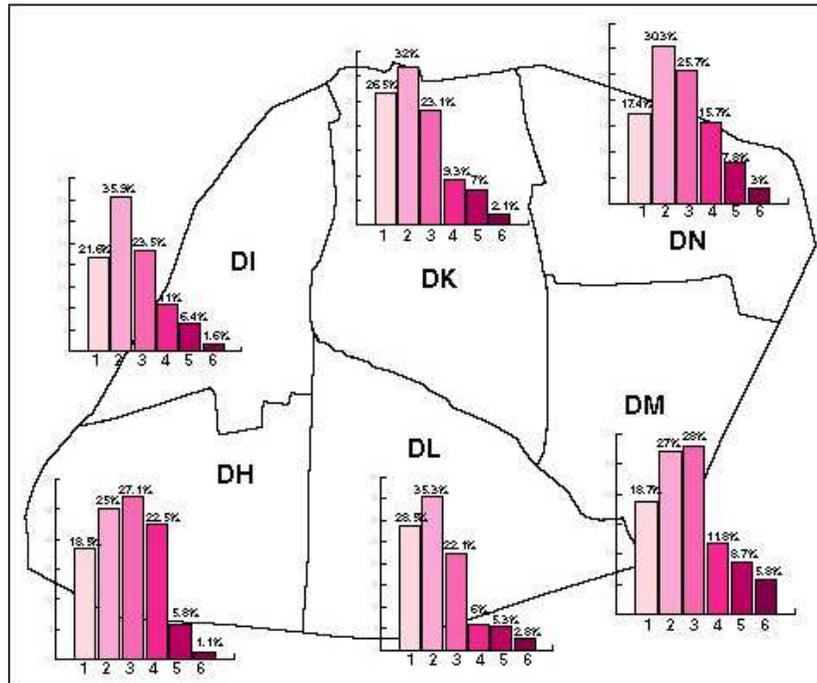
➤ **La vacance dans l'intra muros :**

On constate une évolution croissante de la vacance au cours des années 1990 : plus 34 % de logements vacants entre les deux recensements ; 1 logement sur 5 est vacant.

La vacance touche plusieurs types de logements :

- Les logements petits et insalubres
- Les logements restaurés, réhabilités au loyer très-trop élevé
- Les logements non déclarés, loués pendant la saison touristique, identifiés comme vacants

INTRA-MUROS
Les logements vacants selon le nombre de pièces
par quartiers (sections cadastrales)



Source : chiffres INSEE RGP 1999 ; cartographie Ville d'Avignon - ADSU

La création du Secteur Sauvegardé en 1991 participe la reconquête du centre ancien, par le biais de règles permettant « l'habitabilité » des logements anciens.

Par ailleurs on doit prendre en compte les résultats des différentes OPAH, en particulier l'OPAH n°2, qui ont permis de résorber une partie des logements vacants.

Deux premières OPAH ont été menées, à l'est de la rue de la République dans le secteur de Magnanen-Teinturiers de 1992 à 1995 et dans l'hyper-centre de 1997 à 2000 (secteurs Banasterie, Trois Pilats, Carnot, Place Pie - les Halles, Bonneterie, Beaux-Arts).

Ces deux OPAH ont été couplées avec un PST (programme social thématique) dont le périmètre couvrait la totalité de l'intra muros.

En partenariat avec l'Etat, l'ANAH, la Région, le Département, la ville a poursuivi son action de réhabilitation de l'habitat ancien dans l'intra-muros avec une 3^{ème} OPAH Sainte Marthe au nord est de l'intra-muros.

Ce secteur regroupait 2991 habitants et 1869 logements dont 422 vacants (chiffres INSEE). Selon l'enquête ménages réalisée, 46 % des logements nécessitaient des travaux et 25 % sont en mauvais état.

La ville a donc décidé de mener une OPAH à objectif patrimonial et social, en soutenant la production de logements privés à loyers conventionnés sur tout l'intra-muros, tout en produisant des logements de qualité de qualité et bonne dimension.

Bilan des trois OPAH:

Depuis 1992 ces trois OPAH ont permis :

- La réhabilitation de 677 logements dont 261 vacants,
- des travaux de mise aux normes de confort sur 380 immeubles,
- le ravalement de 172 façades.

Ce qui représente 11% du parc existant et 19% des vacants des 3 secteurs considérés dont 508 logements locatifs (411 à loyers libres, 50 conventionnés, 43 PST et 4 intermédiaires) et 133 logements occupés par leurs propriétaires.

Une 4^{ème} OPAH, novembre 2006 : dans le cadre de sa politique de l'habitat, la ville d'Avignon souhaite lancer une 4^{ème} OPAH, dont le périmètre porte sur la totalité de l'Intra Muros avec une priorité d'intervention sur le secteur est de la rue de la République et une attention portée sur les zones comportant un nombre significatif de logements potentiellement indignes.

I.III.5 - Le confort des logements

L'équipement de confort a progressé rapidement entre 1982 et 1990, ce qui traduit une nette tendance à la normalisation du parc.

En 1990, 4,5 % des résidences principales sont jugées très inconfortables, dans la mesure où elles ne comportent ni baignoire, ni douche; ces logements se concentrent essentiellement dans le Sud-Est de l'intra-muros, et tout particulièrement le long de la rue Philonarde.

Ce quartier fait l'objet d'une **opération de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**. Lancée en 1987, la RHI Philonarde a permis la réhabilitation de 64 logements et une remise à niveaux des normes de confort du quartier.

Un périmètre de restauration immobilière a été créé en périphérie pour favoriser la réhabilitation de certains immeubles vacants.

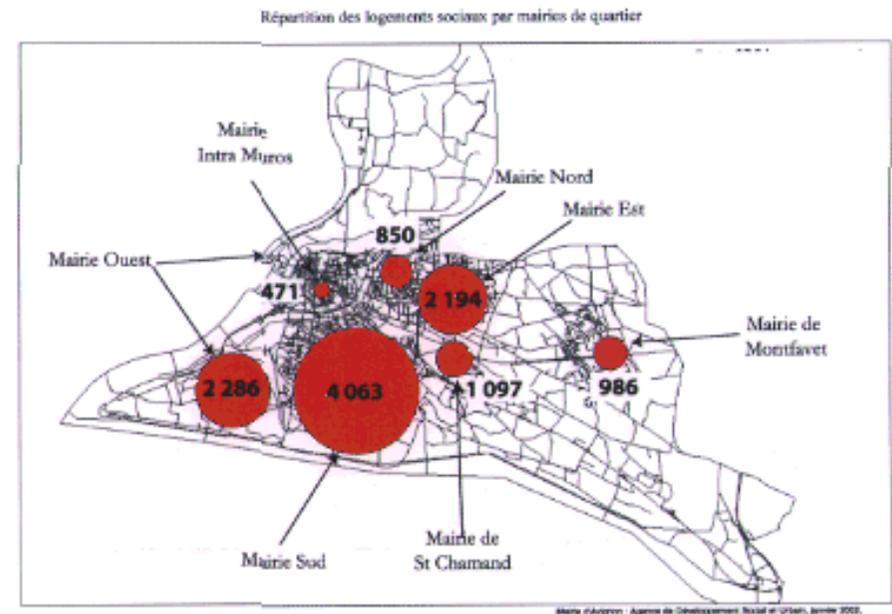
I.III.6 - Le parc social intra-muros

I.III.6.1 - Le parc social sur Avignon

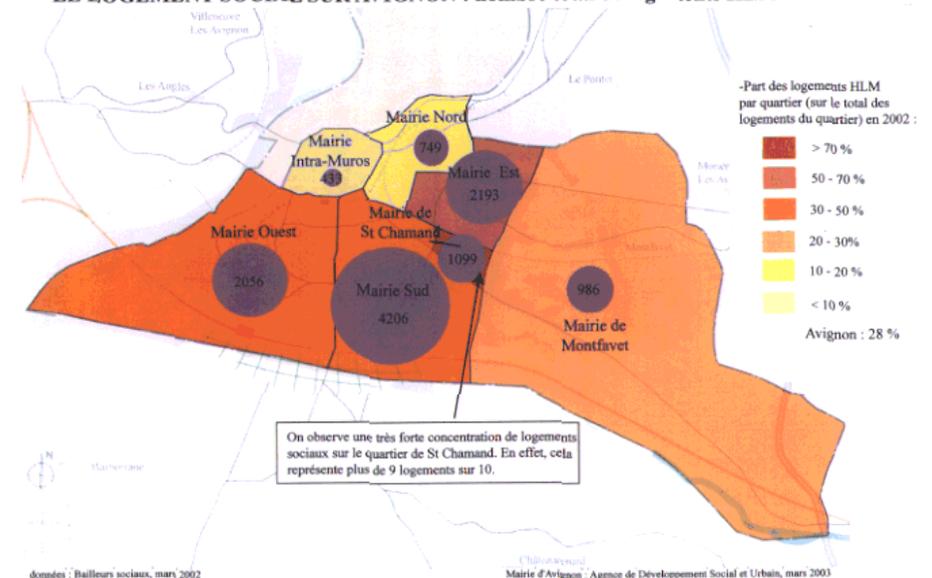
Source : Ville d'Avignon, ADSU 2002

L'ensemble du parc HLM (des quatre principaux bailleurs de la commune) est constitué de 11722 logements. S'ajoutent 486 logements supplémentaires d'autres bailleurs; soit une totalité de 12208 logements sociaux sur Avignon en 2002, environ 28 % du parc de logements de la commune (32 % des résidences principales).

Sur les différents quartiers l'habitat social est composé d'une forte proportion de T4 (> 40 %), à l'exception de l'intra muros où les logements sociaux ont une taille plus petite.



LE LOGEMENT SOCIAL SUR AVIGNON : nombre total de logements HLM



LISTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR AVIGNON

	Total LLS	Intermédiaire	Social	Très social	Foyers
AVIGNON	13197	0	12612	355	230
CHS de Montfavet	20	0	0	0	20
COPRO	266	0	265	1	0
ERILIA	1427	0	1343	84	0
LOGIS FAMILIAL	30	0	27	3	0
MAISON PAISIBLE	50	0	0	0	50
MISTRAL HABITAT	1141	0	1089	52	0
OPHLM D'AVIGNON	5462	0	5309	153	0
SFHE	110	0	110	0	0
VAUCLUSE LOGEME	4691	0	4469	62	160
TOTAL GENERAL	13197	0	12612	355	230

Source : COGA, mars 2007

I.III.6.2 - Le parc social intra-muros

En 1999 on dénombre 433 logements HLM dans l'intra muros (34 % de T2), qui concentrent 745 personnes, soit 5,5 % de la population intra muros seulement, dont 40 % sont des ménages monoparentaux.

Le rythme de construction est faible puisque entre 1994 et 1999, seulement 206 logements sociaux ont été mis sur le marché, soit une moyenne de 40 logements par an.

La majorité des logements sociaux (86,1 %) se situent à l'est de l'intra-muros. Le reste se concentre dans le quartier de la Balance.

Le coût élevé du foncier et de l'immobilier est à l'origine de cette faible présence du parc social. Toutefois, la demande existe puisque pour l'année 2000, près de 2000 demandes de logement social n'ont pas été satisfaites sur Avignon.

L'amélioration des conditions d'habitabilité et la revalorisation de l'image du centre entreprises depuis déjà de longues années, a donné des résultats puisqu'on a assisté, pendant la dernière décennie (1990-2001), à un ralentissement de la désaffection

Secteur Sauvegardé d'AVIGNON - Rapport de présentation - Dossier d'approbation

résidentielle et démographique, et à une « normalisation » du parc résidentiel.

La population intra-muros se caractérise par son manque de diversité sociale et démographique : en effet, le centre a tendance à rassembler un certain type de population : des petits ménages jeunes (20-169 ans), vieux (> à 60 ans), de classes moyennes ou aisées.

La forte présence des classes aisées et moyennes peut, sans aucun doute, accélérer le processus de réhabilitation du bâti car ils possèdent les moyens financiers de le faire. Mais le parc le plus inconfortable et dégradé est occupé par les classes modestes.

Etat en 2007 :

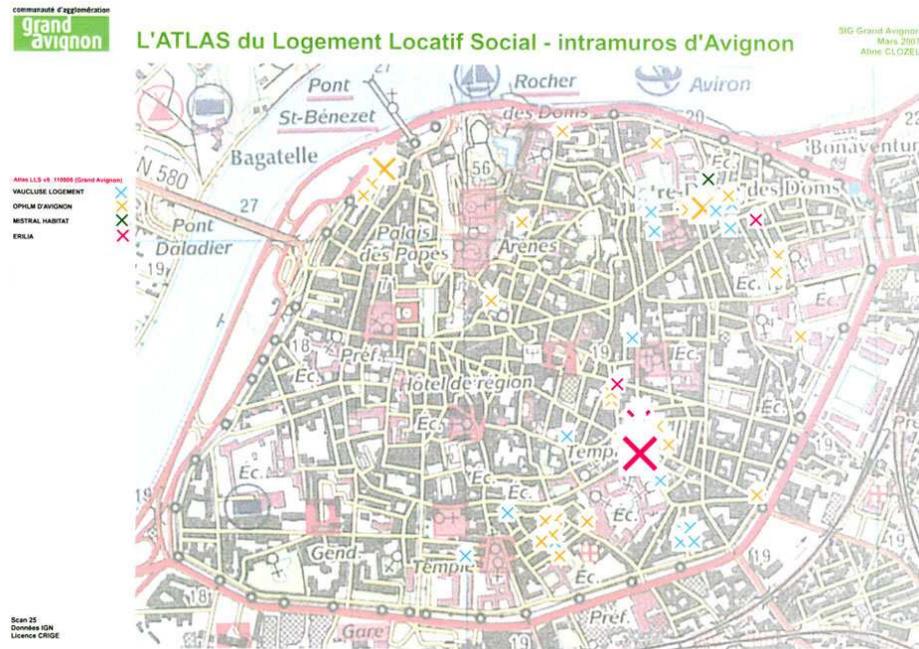
Source : COGA, atlas du logement locatif social, mars 2007

En mars 2007 les données de l'atlas du logement locatif social indiquent que l'intra-muros d'Avignon comporte 605 logements locatifs sociaux, dont 87 en « très social », répartis entre 4 opérateurs de la manière suivante :

LISTE DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS L'INTRA-MUROS D'AVIGNON

	Total LLS	Intermédiaire	Social	Très social	Foyers
AVIGNON	605	0	518	87	0
MISTRAL HABITAT	3	0	3	0	0
OPHLM D'AVIGNON	313	0	266	47	0
SAIEMVA	135	0	99	36	0
VAUCLUSE LOGEME	154	0	150	4	0
TOTAL GENERAL	605	0	518	87	0

Source : COGA, mars 2007



Source : COGA, mars 2007

Bilan Contrat de Ville O.P.A.H.-P.S.T. (1999) :

Avignon n'a commencé à intervenir de façon programmée sur son centre ancien qu'en 1992, soit 10 ans après le lancement des politiques d'OPAH.

Les 3 premières années de l'O.P.A.H. et du P.S.T. ont permis, à travers le développement d'une nouvelle offre locative (en liaison avec les investisseurs locaux traditionnels), d'anticiper et de faire contrepoids aux logements « défiscalisés » de standing qui vont être mis sur le marché locatifs prochainement, et par là, jouer un rôle important dans le maintien de la diversité sociale de l'occupation en centre ville.

En 1999, près du 1/3 de la nouvelle offre locative est constituée de logements à loyers réglementés, soit à destination de ménages à revenus intermédiaires (conventionnement O.P.A.H.), soit pour des ménages en difficulté (P.S.T.).

Ce résultat significatif a été obtenu aussi par l'information et les conseils de l'équipe opérationnelle, les modalités de financement proposés (subventions complémentaires de l'A.N.A.H. et de la Ville d'Avignon, T.V.A. à taux réduit pour l'année 1999) ainsi que le service « clefs en mains » proposé (attribution, gestion locative par des associations ou organismes HLM) garant d'une bonne sécurité locative effectués.

L'action sociale :

Depuis 1997, la commission sociale de relogement, qui existait pendant la 1^{ère} O.P.A.H.-P.S.T. (1992-1995) se réunit régulièrement tous les 2 mois ; elle est constituée de représentants de la Ville, du C.C.A.S., de la D.V.S., des organismes sociaux et d'associations.

Une vingtaine de demandes est traitée à chaque réunion. Les demandes proviennent de ménages en modification de statut social (perte d'emploi, femmes seules, RMI), jeunes dont l'accès à la vie active est difficile, familles étrangères très mal logées dont les chefs de famille travaillent de façon intermittente (bâtiment, agriculture), femmes seules retraitées ç très faibles revenus, hommes seuls âgés de 40 à 60 ans, sans travail et parfois sans logement.

Tous les demandeurs habitent le centre ancien, 20 % dans le périmètre de l'O.P.A.H..

En 1999, la commission sociale de relogement a relogé 79 ménages soit 64 % des 124 demandes considérées comme prioritaires : les 2/3 en logements HLM et en dehors du centre ancien où le parc social est le plus important. Cela représente pour les demandeurs une amélioration importante de leur cadre de vie (logement plus grand et loyer moins cher). Ces demandeurs ont des revenus faibles (16 % de salariés, 36 % de RMISTES) ; 68 % habitent un logement trop petit, trop cher ou sont hébergés par des tiers.

Dans la période 1997-1999, 80 % des demandeurs souhaitaient être relogés en centre ancien et seulement 29 ménages ont pu y être relogés (locatif HLM, locatif privé, maison de retraite). Cela démontre le manque de logements à loyer modéré en centre ancien (T2, T3 et T4).

La majorité des relogements HLM se fait dans les cités anciennes aux loyers peu élevés (Louis Gros, Les Sources) ou bien sur la rocade et dans les quartiers Est.

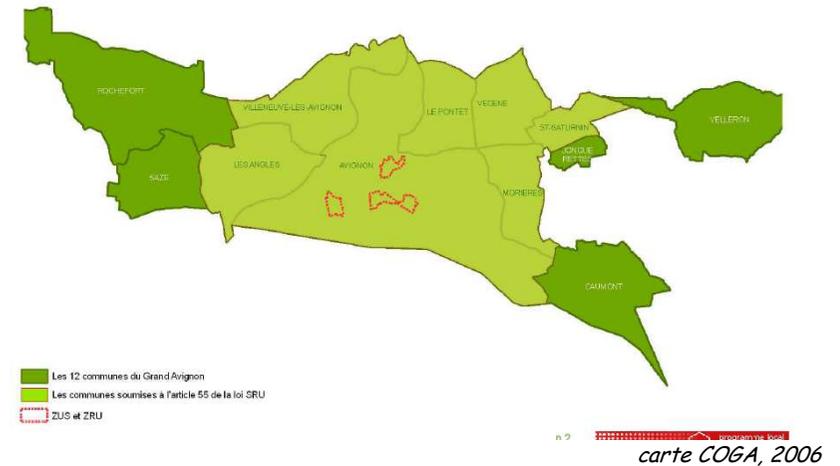
Le logement de type locatif privé conventionné convient très bien à ces ménages ; fin 1999, 11 sont terminés et loués, 21 en cours de travaux, 10 en projet pour 2000.

Entre 1983 et 1999, la production de logements sociaux a permis la réhabilitation de 670 logements soit 4,6 % de l'intra-muros.

Un logement social sur 10 se situe à l'est de la rue de la République.

I.III.6.3 - Le Programme Local de l'Habitat

sources : PLH, 2004 ; bilan PLH année 2005 (validé en 2006), COGA, service Habitat et SIG



Le Programme Local de l'habitat (PLH) approuvé en décembre 2004 définit pour une durée de 5 ans « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Le diagnostic du PLH a confirmé un risque de blocage de la chaîne du logement, touchant notamment les jeunes actifs et les ménages modestes qui peinent à se loger dans des conditions adaptées. Ces difficultés sont liées à la pression de la demande qui entraîne une hausse des prix de l'immobilier et à l'insuffisance de l'offre locative hors Avignon, en particulier de type social et intermédiaire, ainsi qu'à une faiblesse de l'offre en accession à prix modérés.

Cela se traduit par une explosion des demandes de logements sociaux sur le territoire. Ces difficultés de logement constituent un risque pour le développement économique, la croissance des

emplois concernant, en effet, principalement des salariés de catégorie modeste. Face à ces constats et aux enjeux qui sont apparus lors de la face de concertation des objectifs de production ont été identifiés afin d'atteindre les buts suivants :

- Répondre aux besoins démographiques et accompagner le développement économique
- Renforcer l'offre pour les actifs jeunes et les ménages à revenus modestes
- Rééquilibrer le territoire en mieux répartissant l'offre locative et l'offre locative sociale
- Maintenir la diversité sociale et favoriser la mobilité résidentielle par une offre diversifiée de logements pour toutes les catégories de la population des plus modestes aux plus aisés.

Les objectifs de production ne font pas une politique de l'habitat. La cohérence du Programme Local de l'Habitat repose sur un plan d'action complet décliné en six objectifs opérationnels :

- 1 - Prioriser la réponse aux besoins des jeunes actifs et ménages d'actifs modestes
- 2 - Elaborer et mettre en œuvre une stratégie foncière sur le Grand Avignon
- 3 - Valoriser le parc de logement et les quartiers existants
- 4 - Faire du projet « habitat » un facteur de cohésion sociale et territoriale, répondre aux besoins spécifiques
- 5 - Promouvoir la qualité de l'environnement et la qualité urbaine, dans une optique de développement durable
- 6 - Mettre en place les moyens de mise en œuvre du Programme Local d'Habitat et de suivi évaluation.

La définition de la politique de l'habitat du Grand Avignon s'appuie sur une démarche de concertation importante au cours des Comités de Pilotage avec l'ensemble des acteurs impliqués : Collectivités locales, services de l'Etat, bailleurs sociaux,

chambres consulaires, associations, groupements professionnels, CCAS. L'élaboration du Programme Local de l'Habitat s'est réalisée avec une participation et un suivi constants des élus des communes et du Grand Avignon.

Le conseil de communauté a adopté le bilan annuel 2005 du Programme Local de l'Habitat lors de la séance du 24 mars 2006 :

Éléments du bilan PLH de l'année 2005

Nota : les données du bilan année 2006 ne sont pas disponibles à ce jour, en cours d'élaboration ; présentation et validation programmées avril 2007:

Axe 1 - PRODUIRE du logement locatif tant quantitativement que qualitativement

Objectifs de production et répartition territoriale :

7 200 logements sur tout le territoire en 6 ans dont 1 620 logements sociaux, ce qui représente 32% de la production nouvelle de logements sur le territoire communautaire hors Avignon.

22 % de logements sociaux sur l'ensemble de la communauté, (PLUS, PLS, PLAI et acquisition /amélioration) soit 1620 sur la durée du PLH, soit une moyenne de 270 par an dont :

- 215 en PLUS - PLS
- 25 en PLAI (logements très sociaux 8%),
- 15 logements par an en acquisition amélioration
- 15 grands logements
- et 400 logements étudiants sur la durée du PLH dont 50 pour la 1ère année

Mise en oeuvre :

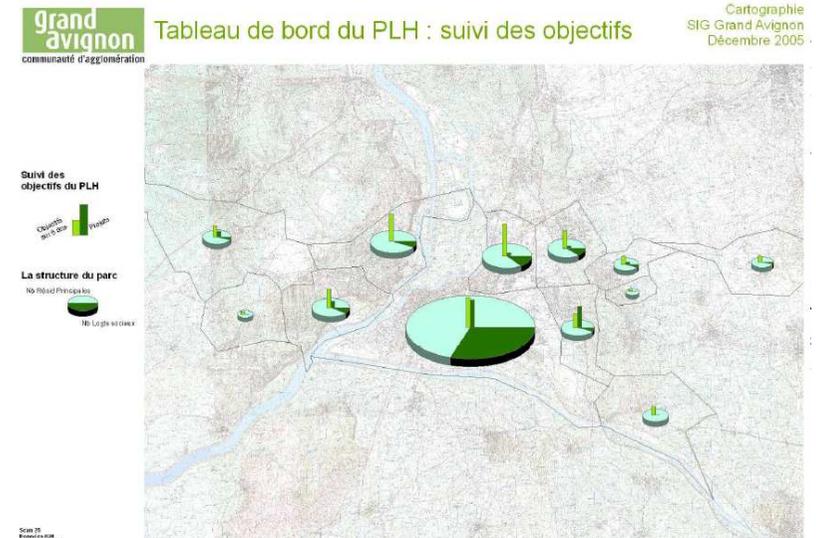
Les actions engagées la première année :

- La production de logements sociaux a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du 10 Décembre 2004

- La procédure de garantie du Grand Avignon pour les emprunts a été définie par délibération de mai 2005
- Les modalités de participation pour la création de logements locatifs sociaux ont été arrêtées par délibération de mai et octobre 2005
- La charge foncière est financée de manière indirecte par la possibilité d'imputer la subvention du Grand Avignon au titre de la surcharge foncière Les autres actions à engager :
 - Soutenir les communes dans l'exercice de leur droit de préemption pour du logement social en acquisition-amélioration, et soutenir financièrement le montage de l'opération
 - Négocier un quota de LLS dans les opérations privées (15 à 20 % minimum) et l'acquisition de logements en Etat Futur d'Achèvement par les organismes d'HLM : engager en 2006 des contacts avec les promoteurs.
 - Adapter la programmation aux besoins des demandeurs (typologie des logements, localisation...) : perfectionner la connaissance de la demande en logements, et adapter les politiques d'attribution : à mettre en perspective avec l'Observatoire du PLH.

A la fin décembre 2005 la programmation pluriannuelle du logement social compte 17 projets représentant 615 logements. Elle enregistre donc un potentiel de plus deux années d'objectifs PLH. **Sur Avignon on observe une programmation de 248 logements, contre 45 logements en objectif annuel PLH.**

Secteurs géographiques	Objectifs annuels du PLH	Programmation PLH au 31/12/05	Engagements 2005 (en nb logts)
Avignon	45	248	21
Autres communes	225	363	48
Communes SRU	186	319	48
Ensemble Grand Avignon	270	615	69



La production sur Avignon reste encore supérieure aux objectifs du PLH tout en intégrant une part de compensation dans le cadre de l'Opération de Renouvellement Urbain (ORU).

Engagements/budgets 2005/2007 :

- . les engagements de première année (2005) marquent la phase de lancement des financements avec seulement 200 000 euros.
- . année 2006 : financements à hauteur de 500 000 euros.
- . année 2007 : année « pleine » avec un budget d'environ 1 million d'euros.

Axe 2 - Développer une politique FONCIERE et une politique d'URBANISME favorable à la mixité urbaine et sociale

Cet axe consiste à rechercher des solutions durables pour l'équilibre de l'habitat dans l'agglomération en développant une stratégie foncière sur le Grand Avignon dans un souci de promotion de la qualité de l'environnement et de la qualité urbaine.

En 2005, plusieurs actions ont été initiées :

- Une participation active aux réflexions conduites à des échelles plus larges, et notamment celle du SCOT, pour s'assurer d'une bonne coordination des politiques territoriales.
- Un Atlas du bâti qui se trouve au croisement de l'Observatoire du PLH et de l'action 3 de redéfinition des documents d'urbanisme. Il s'agit là de construire les outils pour intégrer les objectifs du PLH aux politiques d'urbanisme.
- Un protocole de repérage foncier noué avec l'Etablissement Public Foncier PACA afin d'initier le volet foncier du PLH sur le territoire vaclusien. C'est la première pierre du volet destiné à élaborer une stratégie foncière du Grand Avignon.
- Un accompagnement des communes dans leurs démarches d'action foncière et urbaine sous forme de participation aux conventions signées avec l'EPF et de subventions pour conduire les études préalables.
- De manière indirecte les subventions décidées en matière de construction de logements locatifs sociaux intègrent les préoccupations de qualité urbaine en prévoyant un financement complémentaire pour les communes soumises à l'article 55 développant des projets alliant « mixité, qualité, et densité ».

L'année 2005 a donc été consacrée à construire les fondements d'une politique foncière et urbaine.

Axe 3 - Valoriser le parc de logements et les quartiers EXISTANTS.

Cet axe recouvre trois principaux modes d'intervention :

- Produire plus de logements privés conventionnés
- Valoriser les centres et les quartiers anciens dans le cadre de projets urbains
- Revaloriser les quartiers d'habitat social et les copropriétés dégradées à travers le programme ORU (Opération de Renouvellement Urbain) principalement

Axe 4 - Partager le PROJET.

Cet axe doit permettre de garder le lien tout au long du projet avec les acteurs locaux et notamment avec les services urbanisme des communes.

Différents supports ont été développés dont la majorité ciblée sur le public des partenaires de l'habitat :

- Une brève du PLH est éditée mensuellement depuis juin 2005. « Au fil du PLH » est diffusée par mail. Elle est destinée aux élus des communes ainsi qu'à tous les partenaires.
- Distribution du PLH aux partenaires et aux élus.
- Le site internet
- Une trame pour les articles à insérer dans les bulletins communaux a également été préparée mais le nombre d'articles parus à l'échelon communal n'a pas été calculé.

Le suivi-évaluation : les textes imposent la construction d'un outil d'évaluation ; l'année 2005 a été consacrée à asseoir les fondements méthodologiques et pratiques de l'observatoire du PLH, qui comprend : la charte intercommunale du logement élaborée à partir du travail de la ville d'Avignon, l'Atlas du logement locatif social construit avec le SIG du Grand Avignon, le Tableau de Bord du PLH nourri par l'avancement du projet, l'Atlas urbain qui intégrera les analyses foncières et urbaines.

I.IV - LES EFFETS DU P.S.M.V. ET DE L'O.P.A.H.-P.S.T. SUR LE PARC DE LOGEMENTS ET LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL - LES PROGRAMMES ET OPERATION EN COURS

(d'après O.P.A.H. et P.S.T. en centre ville ; Note en vue de la prolongation de l'opération en l'an 2000 ; 10.1999 ; Ville d'Avignon Urbanis)

L'ensemble des acteurs locaux (travailleurs sociaux) et des professionnels sont conscient du déséquilibre de la production en nouveaux logements de ces dernières années, marquée par une surproduction de petits logements à loyers élevés en liaison notamment avec le développement universitaire de la ville.

Un des objectifs majeurs de l'O.P.A.H., à travers la reconquête de la vacance du parc en centre ville, est de favoriser la production de logements de type familial de bonne dimension dans l'intra-muros.

L'analyse de la typologie des logements vacants remis sur le marché (courant 1999) permet d'observer que plus de la moitié de la production annuelle sont représentée par des logements de 3 pièces principales minimum.

La surface moyenne des logements réhabilités s'élève à plus de 65 m² habitable, chiffre élevé qui traduit une bonne habitabilité des petits logements (T2 ayant souvent une surface < 55 m²).

Ce résultat positif est obtenu par :

- les informations et conseils de l'équipe opérationnelle auprès des bailleurs et investisseurs,
- les modalités de financement qui optimisent les grandes surfaces,
- la réglementation en vigueur de l'ANAH et celle du Secteur Sauvegardé qui limitent fortement toute division au sein du parc immobilier.

Les objectifs principaux de la Ville d'Avignon en matière d'Habitat sont la réussite d'une mixité urbaine, une offre d'habitat diversifié et de qualité, la création et la répartition des logements sociaux nécessaires sur le territoire intercommunal.

Différents programmes, dispositions, projets s'inscrivent dans cette logique :

- Les OPAH, la récente OPAH Sainte Marthe (n°3) et le projet d'OPAH n°4

Dans le cadre du contrat de ville du XIIe plan (2000-2006), la Ville d'Avignon, en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, la Région, le Département, souhaite poursuivre son action de réhabilitation de l'habitat ancien dans l'intra-muros.

Depuis 1992, deux OPAH ont été menées, à l'est de la rue de la République dans le secteur de Magnanen-Teinturiers de 1992 à 1995 et dans l'hyper-centre de 1997 à 2000 (secteurs Banasterie, Trois Pilats, Carnot, Place Pie - les Halles, Bonneterie, Beaux-Arts).

Ces deux OPAH ont été couplées avec un PST (programme social thématique) dont le périmètre couvrait la totalité de l'intra-muros.

Elles ont permis :

- la réhabilitation de 542 logements dont 203 vacants,
- des travaux sur 305 immeubles,
- le ravalement de 126 façades.

La ville d'Avignon a ensuite fait réaliser une étude sur le secteur de Sainte Marthe au nord est de l'intra-muros.

Ce secteur regroupe 2991 habitants et 1869 logements dont 422 vacants (chiffres INSEE).

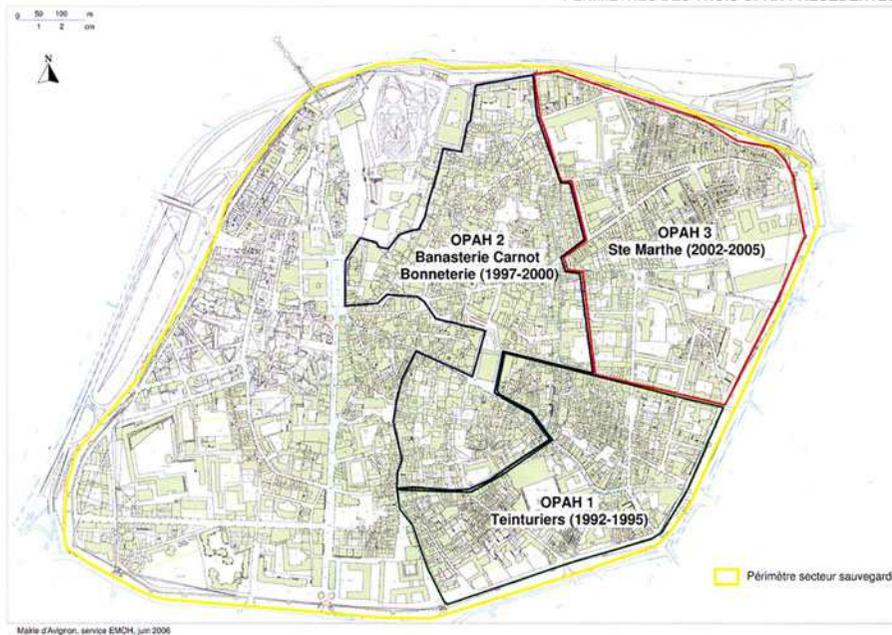
Selon l'enquête « ménages » réalisée, 46 % des logements nécessitaient des travaux et 25 % étaient en mauvais état.

L'équilibre de peuplement est en évolution avec l'essor du nombre d'étudiants lié au regroupement de l'université dans l'ancien hôpital Sainte Marthe et ses abords.

Toutefois, le quartier est encore caractérisé par une mixité des tranches d'âges, une augmentation du nombre de locataires et une majorité de ménages sans enfant et à petits revenus.

La ville a donc décidé de mener une OPAH n°3 « Ste Marthe » à objectif patrimonial et social, en soutenant la production de logements privés à loyers conventionnés sur tout l'intra-muros, tout en produisant des logements de qualité de qualité et bonne dimension.

Périmètres des OPAH n°1, 2 et 3



Mairie d'Avignon, service EMCH, juin 2006

Bilan des trois OPAH:

Depuis 1992 les trois premières OPAH ont entraîné la réhabilitation de 677 logements dont 261 vacants, 380 immeubles ont fait l'objet de travaux de mise aux normes de confort et 172 façades ont été ravalées.

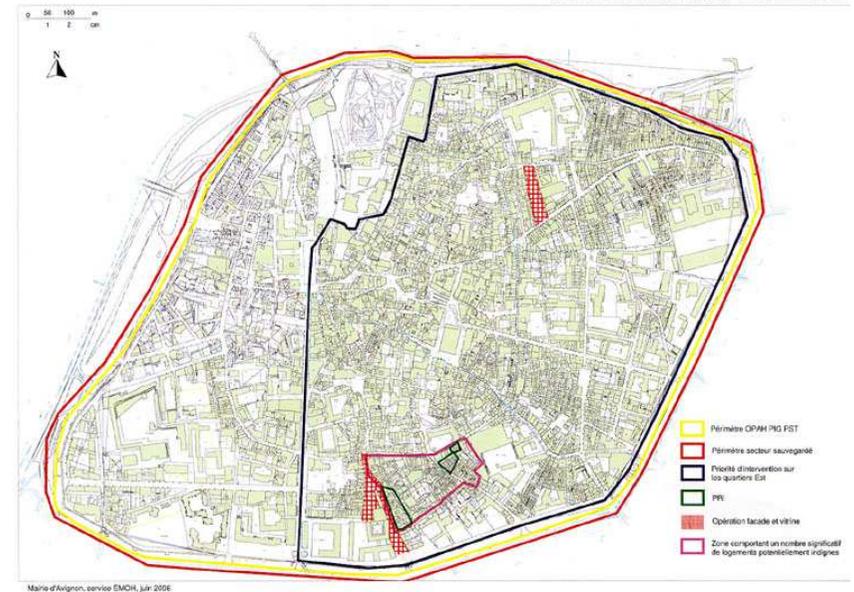
Cela représente 11% du parc existant et 19% des vacants des 3 secteurs considérés dont 508 logements locatifs (411 à loyers libres, 50 conventionnés, 43 PST et 4 intermédiaires) et 133 logements occupés par leurs propriétaires.

Projet d'une 4^{ème} OPAH, novembre 2006 :

Dans le cadre de sa politique de l'habitat, la ville d'Avignon souhaite poursuivre la réhabilitation du Centre Ancien et lancer une 4^{ème} OPAH.

Son périmètre porte sur la totalité de l'Intra Muros avec une priorité d'intervention sur le secteur est de la rue de la République et une attention portée sur les zones comportant un nombre significatif de logements potentiellement indignes.

PERIMETRE OPAH N°4 : 2006-2010



Mairie d'Avignon, service EMCH, juin 2006

Les enjeux sont la réhabilitation des logements vacants, la production de grands logements locatifs privés à loyers modérés, le traitement de l'habitat indigne avec une intervention plus coercitive et un suivi social adapté, le soutien aux propriétaires occupants fragilisés, ainsi que l'accompagnement par des aides majorées de l'OPAH des opérations en cours de mise en valeur des places des Carmes et des Corps Saints et du Secteur Magnanen.

Rappel des objectifs : réhabilitation de 310 logements en 5 ans (concernant 60 logements de propriétaires occupants modestes et 250 logements locatifs privés dont 200 à loyers conventionnés modérés).

L'Etat et l'ANAH s'engagent à financer l'équipe de suivi animation et les actions d'amélioration de l'habitat pour un montant prévisionnel annuel de 1 107 005 €.

La ville d'Avignon s'engage à financer l'équipe de suivi animation, à majorer les aides de l'ANAH pour le logement locatif privé conventionné et les propriétaires occupants, à aider au relogement nécessaire des personnes en logement indigne pour un montant prévisionnel annuel de 251 605 €.

- **Le Programme Local d'habitat**

Le Programme Local de l'habitat (PLH) approuvé en décembre 2004 définit pour une durée de 5 ans « **les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes et entre quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements** ».

Les objectifs de production et répartition territoriale sont de **7200 logements sur tout le territoire en 6 ans dont 1 620 logements sociaux, soit une moyenne de 270 / an sur la durée du PLH et de 45 logements sociaux / an sur la commune d'Avignon.**

A la fin décembre 2005 la programmation pluriannuelle du logement social compte 17 projets représentant 615 logements, dont 248 logements sur la commune d'Avignon. Elle enregistre donc un potentiel de plus deux années d'objectifs PLH.

Secteurs géographiques	Objectifs annuels du PLH	Programmation PLH au 31/12/05	Engagements 2005 (en nb logts)
Avignon	45	248	21
Ensemble Grand Avignon	270	615	69

La production sur Avignon reste supérieure aux objectifs du PLH tout en intégrant une part de compensation dans le cadre de l'ORU.

- **Le programme social thématique (PST)**

Depuis 1992, deux PST, couplés chacun avec une OPAH (n°1 et n°2), ont été menés sur le centre ancien.

Cette procédure à vocation très sociale de l'ANAH a prouvé son efficacité dans la lutte contre l'exclusion en offrant aux propriétaires bailleurs des subventions majorées et des garanties de paiement des loyers.

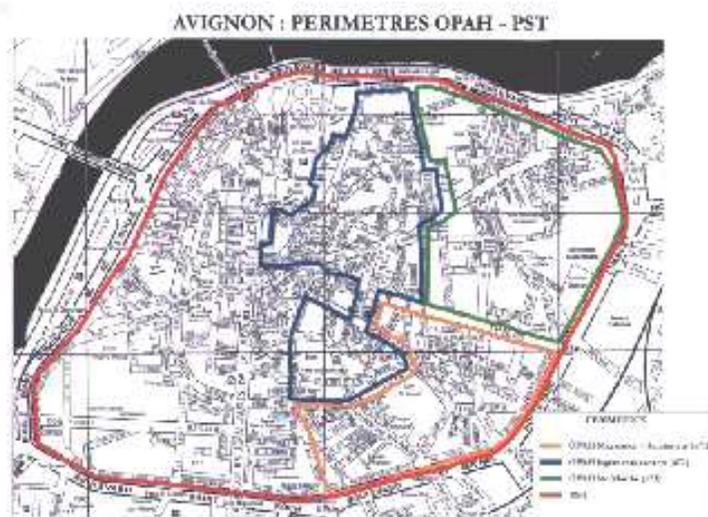
Elle a permis la réhabilitation de 38 logements et le relogement de ménages à revenus très modestes habitant déjà dans le centre ancien (les revenus des locataires ne peuvent pas excéder 60 % du plafond des ressources des bénéficiaires de la législation HLM).

Dans le cadre du contrat de ville du XIIe plan (2000-2006), la Ville, en partenariat avec l'Etat, l'ANAH, la Région et le Département, a décidé de poursuivre son action de réhabilitation

de l'Habitat dans le centre ancien : mise en place d'une 3^{ème} OPAH dans le quartier Ste Marthe.

Le 3^{ème} PST reprend le périmètre de l'intra-muros, vise le relogement des personnes ayant des difficultés pour accéder à un logement décent et qui occupent actuellement le parc très vétuste du centre ancien : personnes en difficulté dans le secteur de l'OPAH, personnes âgées retraitées, jeunes salariés jusqu'à 25 ans, familles monoparentales, familles immigrées, titulaires RMI, travailleurs isolés immigrés.

Ce PST prévoit la remise sur le marché de 10 logements, répartis sur 3 ans (2002-2004).



I.V - LES LOGEMENTS POUR ETUDIANTS

En Avignon, ville universitaire de plein droit de création récente et dont les unités d'enseignement sont en voie de repositionnement géographique, l'impact de celles-ci a eu des incidences réelles sur le plan de la production privée de logements et de la mobilisation de divers acteurs.

A partir de années 1990, l'offre en logement pour étudiants fortement augmenté, à la mesure de la croissance des effectifs étudiants constatés à la fin des années 1980.

Cette offre accrue a permis de diversifier les logements étudiants, jusqu'ici principalement localisés dans le parc privé diffus et sur les internats d'Avignon.

La mobilisation active des promoteurs publics dans un premier temps puis privés dynamisés par l'introduction de l'ALS ainsi que des divers gestionnaires sur ce créneau (MNEF, CROUS, Provence Accueil), ont permis de répondre rapidement aux besoins des étudiants, du moins sur le plan quantitatif.

Résidences / foyers	Localisation	Nombre de chambres / lits
Résidences CROUS Avignon		
Résidence La Gadidelle	10 rue St Bernard	80 studios 6 T1
Résidence Laugier	100 rue Carreterie	21 studios
Résidence Le Van Dyck	29 avenue de la Synagogue)	
Autres		
Résidence St Pierre		33 studios 9 T1
Carreterie (n°93)	93 rue Carreterie	21 studios

Livrée Ceccano	43-53 rue	57 logements
Foyers		
Foyer Les Remparts	40 rue	48 lits
Foyer étudiant de Provence		100 lits
Saint Thomas	Rue J. Vernet	34 lits
Foyer Pétramale	8 rue Pétramale	60 chambres

(+ projet de construction de 162 logements étudiants supplémentaires en cours).

En 1998, une dizaine de résidences étudiantes est offerte aux étudiants avignonnais, c'est-à-dire un total d'environ 900 logements ; les professionnels considèrent que ce marché est aujourd'hui largement saturé.

L'offre publique sur ce marché (qui concerne peu de logements) ne présente pas de différences significatives en particulier sur les prix de loyers, avec les résidences privées. Ce qui implique que les étudiants issus de familles modestes qui souhaitent devenir indépendants ne peuvent être satisfaits, faute d'offre en logements bon marché ; en 1997, on estimait les besoin en lits sociaux à 400 lits.

Par ailleurs, les difficultés de commercialisation des logements étudiants ainsi que les prix de vente à la baisse sont les indicateurs d'une saturation du marché de fait d'une clientèle locale d'investisseurs en nombre limité, peu « sécurisée » du fait de leur clientèle estudiantine instable (limites du cursus universitaire en Avignon) et des inquiétudes à moyen terme des effectifs étudiants.

Doivent être pris en compte les petit logements (à forte valeur locative) mis sur le marché dans le cadre de programmes de

réhabilitation qui sont destinés à une clientèle large de personnes seule, jeune couple, personnes âgées, et étudiants.

A noter également la production de T1 et T2 dans le cadre de l'O.P.A.H. centre ville « Magnanen Teinturiers » (au milieu des années 1990, en contradiction avec les objectifs de départ sur la production de logements familiaux).

Progressivement on note une plus grande présence de T3/T4 mis sur le marché, ce qui indique une évolution de comportement des propriétaires conscients des difficultés de gestion locative des petits logements.

Une sur-offre de logements étudiants

- Les étudiants inscrits en 1997 représentent 8% de la population avignonnaise.
- Parallèlement on peut estimer à 10 % la part du logement pour étudiants sur l'ensemble des résidences principales de la commune...

Les possibilités d'hébergement sont limitées dans le parc HLM ; le parc privé représente l'essentiel de l'offre en logement étudiants, répartie entre résidences spécialisées et surtout dans le parc diffus.

Les interrogations majeures se posent concernant la nécessité du développement d'une offre publique réellement bon marché.

I.VI - LE MARCHE IMMOBILIER

I-VI.1 - Le marché immobilier 1992-1994

Etude Ministère Logement, DDE ; 1994

L'étude du marché immobilier vient compléter l'analyse sur l'espace résidentiel. Elle vise à déterminer l'évolution du parc mais aussi les enjeux résidentiels dont fait l'objet le centre.

Cette étude a été effectuée à partir des extraits d'actes de vente. Ces derniers sont des documents envoyés par les notaires aux services fiscaux à l'occasion de toute mutation d'un bien immobilier. Ils donnent tout un ensemble de renseignements sur la localisation et le type de biens vendus (nature, ancienneté, prix de la vente, ...), ainsi que sur les personnes engagées dans la transaction, c'est-à-dire les acheteurs et les vendeurs (catégories socioprofessionnelles, âges, ...).

Les extraits d'actes analysés sur une période de 20 mois (Janvier 1992 à Août 1993) concernent uniquement les locaux à usage d'habitation qui ont fait l'objet d'une mutation onéreuse. Ainsi, seules les ventes et les adjudications ont été observées, les autres mutations (préemption, expropriation, licitation, échange, transferts) étant peu nombreuses.

I-VI.1.1 - Le dynamisme du marché

a) Un nombre élevé de mutations

Années	Taux de mutation		
	Avignon	Périphérie	Intra-muros
1992	1,6 %	1,3 %	2,5 %
1993	1,3 %	1,1 %	2,0 %
extrapolé			

Source : Extraits d'actes (D.D.E.)

L'année 1993 n'ayant pu être observée en totalité, les données obtenues sur 8 mois ont été extrapolées sur 12 mois pour permettre la comparaison avec l'année 1992.

L'étude de ces données révèle que le centre est le secteur immobilier le plus dynamique de la ville : pas moins de 382 mutations y ont été effectuées en 20 mois, soit plus d'1/3 de l'ensemble des transactions de la commune (36,8 %).

- Ce taux de mutation est également le plus élevé d'Avignon : 2 % des logements intra-muros ont fait l'objet de transactions en 1993 contre 2,9 % pour la commune.
- La forte proportion de personnes âgées dans l'intra-muros est sans aucun doute à l'origine de ce nombre élevé de mutations.
- Toutefois, le dynamisme du marché central semble avoir fléchi en 1993 puisqu'une diminution des mutations (estimée à 18 %) a été observée. Certes, cette baisse des transactions a touché l'ensemble de la ville mais elle a été plus importante dans l'intra-muros que sur le reste de la commune (-15 %).

b) Un centre Est dynamique

Les quartiers Nord, Nord-Est, Sud-Est, Sud de l'intra-muros sont les secteurs les plus dynamiques du centre : ils représentent 84,3 % du marché immobilier central. Leurs mutations sont 5 fois plus nombreuses que dans le centre Ouest.

Deux quartiers - le Nord et le Sud - s'avèrent particulièrement dynamiques : ils concentrent, à eux seuls, 50 % du marché immobilier central.

Cependant, le centre Est accuse une baisse de croissance (-21,6 %) sur l'année 1993, plus importante que celle de l'intra-muros (-18 %). Cette situation est la conséquence d'une très forte diminution des transactions dans les quartiers Sud et

Nord-Est. Ces dernières perdent 35 des 44 mutations que perd le centre-ville en 1993.

Le marché immobilier est resté très actif en 1999, malgré un léger ralentissement.

I.VI.1.2- La nature des biens vendus

a) Une dominante des appartements

d'après analyse des extraits d'actes 1993-1994, source DDE :

- Les biens vendus sont essentiellement de l'ancien pour 87,4 %. Il faut comprendre ici par ancien les logements ayant plus de 5 ans. Le neuf ne représente que 3,4 % des ventes.
- Le marché des appartements est dominant avec 65,7 % des mutations. Il est suivi par celui des immeubles qui réalisent 30 % des ventes.
- Trois quartiers concentrent 67,7 % des ventes d'appartements : les quartiers Nord, Sud-Est et Sud. Les quartiers Nord et Nord-Est concentrent quant à eux 60,4 % des ventes d'immeubles.

b) Une majorité de petits logements

d'après analyse des extraits d'actes 1993-1994, source DDE :

Cette information n'est pas très significative, dans la mesure où les extraits d'actes consultés ne comportent pas toujours une description de la typologie des biens. Ainsi, 186 actes sur 382 fournissent cette information (33 %).

Les transactions concernent essentiellement des logements de 1, 2 ou 3 pièces : ils représentent, à eux seuls, 86 % des mutations. Ceci est dû à la sur-représentation de ces logements dans le parc de logements.

c) Les logements anciens, réhabilités

d'après Analyse du marché en accession directe (source étude Crédit immobilier du Vaucluse - Immobilier et Territoire Conseille) dans l'intra-muros d'Avignon, 1998 :

	nombre total de ventes 1994/1996	dont nombre de ventes en accession directe	moyenne annuelle
logements anciens	210	145	49
logements réhabilités	80	55	18
total	290	200	67

Entre 1994 et 1996, 67 logements anciens et réhabilités confondus ont été vendus chaque année, dans l'intra muros d'Avignon.

Près des $\frac{3}{4}$ de ces ventes ont été faites par des acquéreurs directs (70 %).

Le secteur intra-muros d'Avignon constitue, en toute logique, le secteur le plus actif du marché de logement ancien avignonnais.

Les quartiers les plus demandés sont les suivants :

- l'ouest de la rue de la République : rue J. Vernet et ses abords
- le pourtour des remparts
- le quartier de la Balance
- les abords de la rue des Teinturiers

Sur le créneau des logements anciens, les ventes auprès d'investisseurs ont été très fortes au début des années 1990 ; elles se sont ralenties du fait de la mise sur le marché d'une offre en logements neufs et d'une suroffre de petites surfaces dans l'ancien.

A la fin des années 1990, les investisseurs dans l'ancien se tournent vers de plus grands logements T2, T3, voire T4. Toutefois, qu'il s'agisse du marché de l'investissement ou de l'accession directe, la clientèle se heurte au problème de la rareté de l'offre de logements de taille moyenne T3/T4.

d) La part des logements étudiants dans les ventes

	vente en logements neufs	vente en logements anciens	total des ventes (94/95)	moyenne annuelle
investisseurs en logements	30	65	95	32
investisseurs en logements étudiants	150		150	50
total	180	65	245	82

Sur la période 1994/1996, le nombre de logements vendus auprès d'investisseurs s'élève à 82 logements par an.

Le marché du collectif neuf sur Avignon a été dans cette période largement dominé par des programmes de logements étudiants.

En effet une **dizaine de résidences étudiantes est offerte aux étudiants avignonnais, c'est-à-dire un total d'environ 900 logements** ; les professionnels considèrent que ce marché est aujourd'hui largement saturé.

I.VI.1.3 - La valeur immobilière

Le montant hors taxe du marché immobilier central, sur 20 mois, est de 179 millions de francs, soit 157 millions de francs de biens anciens et 9 millions de francs de biens neufs. Cette somme représente 40 % du flux financier généré par le marché avignonnais.

Le prix moyen des logements du centre - tous types confondus - est plus élevé - et c'est classique - que celui de la périphérie. L'écart entre les deux marchés est de l'ordre de 15 %.

Les logements du centre n'ont pas la même valeur immobilière selon les quartiers. Trois secteurs, le Sud-Ouest, le Nord-Ouest et le Nord ont un prix foncier élevé. Cependant, un examen précis des mutations révèle qu'une vente exceptionnelle de 6.300.000,00 Francs a fait grimper le prix moyen des logements du quartier Nord. Si on soustrait cette vente, le prix moyen diminue à 519.560,00 Francs.

Ainsi, le centre Ouest, socialement favorisé, est le secteur immobilier le plus cher de l'intra-muros : le prix du foncier est 35 % plus élevé que dans le centre-Est. Le quartier Nord-Ouest, La Balance, autrefois mal occupé, a connu une augmentation de sa valeur immobilière à la suite de sa réhabilitation (Secteur Sauvegardé de 1964), occupé majoritairement par des classes de populations « aisées ».

Deux secteurs - le Nord-Est et le Sud - connaissent une valeur immobilière très faible, inférieure au prix moyen de la commune (-11,6 %). Il s'agit des quartiers qui abritent les catégories les plus défavorisées et les logements les plus inconfortables.

Les logements locatifs, prix de location :

d'après Analyse du marché en accession directe (source étude Crédit immobilier du Vaucluse - Immobilier et Territoire Conseille) dans l'intra-muros d'Avignon, 1998

- A l'intérieur des remparts, un T1 se négocie actuellement (1997) selon le quartier entre 1600 et 2500 francs HC/mois.
- Les T2 qui se louent entre 1900 et 2500 francs HC/mois représentent une part importante de l'offre.

- Les T3 plus rares sur le marché se négocient entre 2600 et 3600 francs HC/mois.
- Les grands logements très rares se louent entre 3000 et 4500 francs et jusqu'à 6000 francs HC/mois.

Les quartiers les plus chers correspondent aux secteurs les plus demandés : ouest de la rue de la République, J. Vernet, V Hugo, quartier de la Balance.

I.VI.1.4 - Les acheteurs - les vendeurs

a) Un marché dominé par les particuliers

Le marché intra-muros est, en grande partie, animé par l'activité des personnes physiques, que ce soit au niveau des vendeurs ou des acheteurs : elles représentent 73,5 % des ventes et 78,5 % des achats. En achetant plus qu'en revendant, les personnes physiques confirment le regain d'intérêt suscité par le centre depuis quelques années.

Les vendeurs sont plus âgés que les acheteurs : 61,1 % des vendeurs ont plus de 50 ans alors que 59 % des acheteurs ont moins de 50 ans.

Les 30-49 ans investissent tout particulièrement le centre : ils achètent plus qu'ils ne vendent.

b) Une domination des retraités, classes moyennes et aisées

d'après l'analyse des extraits d'actes (D.D.E.) 1993-1994

Des réserves, quant à l'interprétation, doivent être ici émises, dans la mesure où la catégorie socioprofessionnelle des intervenants est trop rarement renseignée dans les actes. Moins de 50 % des extraits ont pu être exploités, soit environ 170.

Les vendeurs :

Les classes aisées, c'est-à-dire les cadres/professions intellectuelles supérieures (30 %) et les retraités (27,3 %)

constituent la grande majorité des vendeurs : ils représentent à eux deux presque 60 % des ventes.

Les acheteurs :

d'après Analyse du marché en accession directe (source étude Crédit immobilier du Vaucluse - Immobilier et Territoire Conseille) dans l'intra-muros d'Avignon, 1998

Les acheteurs dans le secteur sauvegardé :

- environ 60 % des acheteurs sont des retraités qui peuvent être originaires d'Avignon (amélioration, ou bien des communes limitrophes), mais aussi de l'ensemble du territoire national (héliotropisme, image culturelle de la ville...).
- La population des cadres supérieurs et professions libérales arrive en seconde position. Elle recherche souvent des logements de standing, anciens ou réhabilités, mais trouve difficilement un logement adapté à ses besoins ; en effet l'offre en logements de plus de 100 m², de bon standing est insuffisante dans l'intra muros pour faire face à la demande.

D'après l'analyse des extraits d'actes (D.D.E.) 1993-1994) :

Le centre est investi par les classes aisées : elles totalisent 39 % des achats des classes moyennes (artisans et professions intermédiaires) et les classes modestes (employés et ouvriers) réalisent un nombre moindre de transactions puisqu'elles représentent respectivement 20,8 % et 22,7 % des achats.

Il est important de remarquer que l'essentiel des mutations effectuées par la classe modeste est réalisée par les employés (16,7 %) et non par les ouvriers (6 %).

Les classes aisées achètent principalement dans les quartiers Est de l'intra-muros. La rareté des ventes à l'Ouest et l'amélioration des conditions d'habitabilité des logements sont à l'origine de ce nouvel investissement à l'Est du centre.

L'étude du marché immobilier confirme les conclusions mises en évidence par l'analyse de l'espace résidentiel : les classes aisées réinvestissent le centre.

Elles achètent des biens immobiliers à l'Ouest - quartiers les plus chers - mais aussi à l'Est, et notamment dans les quartiers Nord et Sud-Est qui connaissent une augmentation de leur valeur immobilière.

I-VI.2 - Le marché immobilier 1998-1999

**MISE A JOUR : ANALYSE DES D.I.A. (1^{er} semestre 98 et 99) ;
Source : Ville d'Avignon, ADSU, 2003**

Méthodologie :

Cette étude concerne uniquement les D.I.A. informatisées. L'informatisation de ce genre d'informations étant relativement récente, seules deux périodes entièrement informatisées peuvent être prises en compte dans cette analyse :

- sur l'année 99, il s'agit de la période allant du 01.01 au 15.07,
- sur l'année 98 : le premier semestre

Afin de disposer d'unités temporelles comparables, cette étude se limitera au premier semestre des deux années 98 et 99, ce qui permet d'établir un état des lieux des transactions immobilières récentes sur la commune.

Compte tenu du faible nombre de D.I.A. pris en compte dans cette étude (1312 en 1999 et 744 en 1998), une étude exhaustive à l'échelle du secteur cadastral apparaît délicate. Il est donc préférable d'agréger plusieurs secteurs cadastraux ensemble, afin d'obtenir un découpage homogène dont toutes les unités spatiales soient comparables par la taille et le poids démographique. Dix-neuf quartiers ont été identifiés dans le cadre de cette étude :

. **Le centre-ville :**

- Avignon intra-muros : ce quartier rassemble les six secteurs cadastraux de l'intra-muros (DH, DI, DK, DL, DM, DN)
- Iles de la Barthelasse et île Piot
- . Avignon Sud
- . Avignon Est
- . Le quartier de Montfavet

I.VI.2.1 - Le dynamisme du marché (1998-1999)

Localisation et répartition des D.I.A.

Nombre de D.I.A. enregistré par quartier sur les périodes de références.

	Nombre de D.I.A. 1 ^{er} semestre 99	Nombre de D.I.A. 1 ^{er} semestre 98	Nombre cumulé 1 ^{er} semestre 98 et 99
<i>Intra-muros</i>	764	259	1023
<i>Barthelasse</i>	6	3	9
Centre-ville	770	262	1032
Avignon Sud	249	187	436
Avignon Est	180	184	364
Montfavet	113	112	225
Avignon	1312	744	2056

L'année 1999 est marquée par une forte concentration des D.I.A. sur l'Intra-Muros : 58,3 % des transactions immobilières.

Sur l'Intra-Muros : 75 % des D.I.A. proviennent de 1999.

L'originalité de la répartition des D.I.A. à l'échelle du secteur cadastral : l'Intra-Muros

Les six secteurs cadastraux qui composent l'intra-muros se caractérisent tous par un nombre de D.I.A. notable, malgré des écarts considérables.

Le tableau suivant permet de cerner la part de chacun des secteurs cadastraux de l'Intra-Muros.

Nombre de D.I.A. enregistrées dans les sections cadastrales de l'Intra-Muros

Section cadastrale		Nombre de DIA sur les périodes considérées	Part dans le total de l'Intra-Muros
DH	Intra-muros nord-est, boulevard Raspail	78	7.6 %
DI	Intra-muros nord-ouest, rue Joseph Vernet	74	7.2 %
DK	Intra-muros centre-nord, place du Palais	260	25.4 %
DL	Intra-muros centre-sud, rue des Lices	424	41.5 %
DM	Intra-muros sud-ouest, rue Guillaume Puy	65	6.4 %
DN	Intra-muros nord-ouest, rue Carreterie	122	11.9 %
Total		1023	100 %

Le quartier délimité par la rue de la République, la rue de la Bonneterie, la rue des Teinturiers, la rue Ninon Vallin et l'avenue du 7^{ème} Génie (section DL) comprend ainsi à lui seul plus de 40 % des D.I.A. réalisées sur l'Intra-Muros.

De même, le quartier de la place du Palais, Rocher des Doms, partie nord de la rue de la République (section DK) est bien représenté.

A l'opposé, les secteurs DH, DI et DN ne connaissent pas des valeurs aussi élevées que celles des autres secteurs cadastraux.

I.VI.2.2 - La nature des biens vendus (1998-1999)

Typologie des biens immobiliers vendus (par type de biens - premier semestre 99)

	Part des biens individuels	Part des immeubles collectifs	Part des terrains non bâtis	Part des locaux professionnels	Part des parkings/garages
Intra-Muros	3,40 %	89,50 %	0,00 %	5,50 %	1,70 %
Avignon	27,10 %	60,40 %	3,50 %	7,70 %	1,30 %

Les immeubles collectifs caractérisent principalement l'Intra-Muros (où ils représentent **89,5 %** des D.I.A.).

I.VI.2.3 - La valeur immobilière (1998-1999)

Prix de vente, élément de différenciation spatiale :

Sur chaque D.I.A. figure un prix de vente, bien que ce dernier ne possède pas un caractère définitif, il est possible de calculer le montant approximatif des transactions immobilières.

Analyse du volume des transactions de chaque quartier

Le tableau ci-dessous présente pour chaque quartier et pour les deux périodes de référence le montant total des transactions financières provenant des D.I.A. informatisées.

Volume financier des D.I.A. par quartier et par année

	Prix total 99	Prix total 98	Prix 98+99
Intra-Muros	430 070 869	117 924 463	547 995 332
<i>Barthelasse</i>	<i>1 995 000</i>	<i>150 000</i>	<i>2 145 000</i>
Centre ville	432 065 869	118 074 463	550 140 332
Avignon Sud	117 014 288	84 816 949	201 831 237
Avignon Est	87 391 615	163 016 992	250 408 607
Montfavet	49 853 304	65 816 980	115 670 284
Avignon	686 325 076	431 725 384	1 118 050 460

L'intra-muros concentre une grande part du volume des transactions puisqu'il représente davantage que l'ensemble d'Avignon Sud et Est réunis. L'importance de l'Intra-muros dans les ventes de biens immobiliers se confirme donc, un grand nombre de ventes engendrant généralement un volume financier important.

En seconde position, on retrouve le quartier de Saint-Chamand, puis la partie Sud de la première couronne (Champfleury, Les Sources).

Part de chaque quartier dans le total des transactions immobilières sur les deux périodes de référence par quartier et par année :

	Part Prix total 99	Part Prix total 98	Part Prix total
<i>Intra-Muros</i>	<i>62,70 %</i>	<i>27,30 %</i>	<i>49 %</i>
Avignon Sud	17 %	19,5 %	18 %
Avignon Est	12,7 %	37,5 %	22,4 %
Montfavet	7,3 %	13 %	10,4 %
Avignon	100 %	100 %	100 %

La part de chaque quartier dans le montant des transactions financières varie peu d'une année à l'autre. Il existe toutefois deux cas particuliers :

- l'Intra-Muros, dont la part est très importante en 1999 (62,7 %), alors qu'elle n'était pas aussi forte en 1998 (ce quartier représentait tout de même 27,3 % du montant des transactions immobilières). Cette augmentation très sensible du poids du centre ville dans le montant total des transactions immobilières s'explique par un plus grand nombre de transactions en 1999, avec des prix de ventes élevés.
- Le quartier de Saint-Chamand (Avignon Est), qui, au contraire, se caractérise par une part dans le montant des transactions financières supérieure en 1998 à celle de 1999.

Analyse de la répartition du prix des différentes DIA sur chaque quartier :

En fonction du coût de la transaction présent sur chaque D.I.A., il est possible d'établir un tableau montrant la part d'un certain nombre de tranches de prix dans le total des transactions effectuées par quartier sur les premiers semestres 98 et 99.

Ventilation des D.I.A. en fonction des tranches de prix :

	Part des DIA inférieure à 200 000 F	Part des DIA comprise entre 200 et 400 000 F	Part des DIA comprise entre 400 et 600 000 F	Part des DIA comprise entre 600 et 800 000 F	Part des DIA comprise entre 800 et 1 000 000 F	Part des DIA supérieure à 1 million de F
Intra-Muros	21,30 %	24,00 %	14,90 %	18,40 %	6,70 %	14,70 %
<i>Barthelasse</i>	62,50 %	0,00 %	0,00 %	37,50 %	0,00 %	0,00 %
Centre-ville	21,60 %	23,80 %	15,00 %	18,20 %	6,70 %	14,70 %
Avignon Sud	16,70 %	28,30 %	26,20 %	16,30 %	4,60 %	7,90 %
Avignon Est	15,00 %	19,40 %	28,80 %	16,90 %	4,60 %	15,30 %
Montfavet	6,20 %	32,10 %	23,30 %	11,20 %	12,00 %	15,20 %
Avignon	17,70 %	24,90 %	20,70 %	16,80 %	6,50 %	13,40 %

L'Intra-Muros essentiellement, ainsi que Courtine et Montfavet Nord correspondent à des quartiers où les transactions à montant élevé commencent à devenir importantes, même si de nombreuses DIA ont encore un prix assez faible.

- les six secteurs cadastraux ou « quartiers » de l'Intra-Muros ne présentent pas un profil identique. En effet, le quartier limité par la rue de la République, la rue Bonneterie et les remparts entre la porte Limbert et République (section DL) se différencie par des prix de ventes très supérieurs aux autres quartiers. Il est suivi par le secteur Sud-Ouest de l'Intra-Muros (section DH) qui lui aussi présente une part significative de DIA aux prix de vente élevés.

En revanche, les autres quartiers apparaissent très en retrait, les prix de ventes étant inférieurs à 400 000 francs dans plus de 50 % des cas. Le quartier compris entre la porte Limbert et la porte Thiers (section DM) se détache même, en ne comptant aucune DIA d'un montant supérieur à 800.000 Francs. De même, le quartier nord-ouest (section DI, comprenant le quartier de la Balance), ne semble pas caractérisé par une quelconque sur-représentation des prix de ventes.

L'impression d'une relative concentration des prix élevés dans l'Intra-Muros provient donc en grande partie de la spécificité du quartier limité par la rue de la République, la rue Bonneterie et les remparts entre la porte Limbert et République (section DL), lequel rassemble sur les deux périodes de référence la plupart des transactions effectuées intra-muros et les prix de ventes les plus onéreux.

I.VI.2.4 - Les vendeurs (1998-1999)

(Il n'est pas possible à ce jour (2003) d'identifier précisément l'origine des acquéreurs de biens.)

Les propriétaires de biens concernés par les D.I.A.

Quartiers	Part des résidents avignonnais	Part des habitants du Grand Avignon	Part des autres propriétaires de biens
Intra-Muros	86,70 %	2,30 %	11,00 %
<i>Barthelasse</i>	37,50 %	62,50 %	0,00 %
Centre-Ville	86,30 %	2,90 %	10,80 %
Avignon Sud	89,00 %	8,00 %	14,00 %
Avignon Est	73,90 %	8,80 %	17,30 %
Montfavet	70,30 %	3,90 %	25,80 %
Avignon	81,50 %	5,10 %	13,40 %

A grande échelle, on constate que les couronnes Sud se caractérisent par la proportion la plus importante des avignonnais (89 %), suivie par l'Intra-Muros (86 %), les quartiers Est (74 %) et Montfavet (70 %).

Conclusion

Quel que soit le critère considéré, l'Intra-Muros se distingue fortement de tous les autres quartiers d'Avignon, en raison d'un grand nombre de transactions, de l'importance du volume financier mis en jeu, ainsi que par la part prépondérante des immeubles collectifs.

Ce constat doit être nuancé par la forte hétérogénéité interne de l'Intra-Muros, dont l'originalité provient en grande partie du quartier limité par la rue de la République, la rue Bonneterie et les remparts entre la porte Limbert et République (section cadastrale DL) Ce dernier rassemble en effet un grand nombre de transactions, la plupart avec des prix de ventes élevés.

<i>SYNTHESE INTRA MUROS DIA - analyse 1998-1999</i>	
Nombre de transactions effectuées	Très importante près de 50 % du total
Prix moyen des transactions	Légèrement > à la moyenne (575 000 F.)
Répartition du volume financier par tranche de prix *	Assez bien répartie Mode entre 200 et 400
Type de biens majoritairement échangés	Immeubles collectifs en grande majorité
Spécificité des acquéreurs et des vendeurs de biens	Part notable des extérieurs au Grand Avignon

* : prix exprimés en milliers de francs.

I.VII - LES ACTIVITES ECONOMIQUES INTRA-MUROS

En tant que cœur d'agglomération, l'intra-muros a développé une importante activité tertiaire. Cette dernière couvre de vastes domaines qui vont du commerce aux équipements centraux en passant par le tourisme et la culture.

Son rôle essentiel depuis le XIX^{ème} siècle consiste à distribuer les biens (fonction commerciale) et les services aux centres moins importants et aux campagnes d'une vaste zone au carrefour des plaines du Bas-Rhône. Elle inclut aussi dans la gamme de ses spécificités une fonction d'accueil touristique et culturelle qui a eu tendance à s'amplifier dans la deuxième moitié du XX^{ème} siècle.

L'ensemble de ces activités s'inscrit et se déroule dans un cadre spatial où chaque parcelle a une affectation déterminée. L'espace d'Avignon correspond assez fidèlement au « portrait-robot » de l'organisation interne d'un centre régional moyen.

L'examen de la population active permet d'apprécier l'importance et la diversité des fonctions urbaines.

En 1975, 33 970 actifs résident en Avignon mais 41 575 y travaillent donnant ainsi un solde positif de + 7 605 actifs, expressif du rôle de pôle d'emploi principal que joue la ville dans son agglomération.

En 1997-1998, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a réalisé une étude basée sur un recensement des fonds de commerces, qui visait à faire le diagnostic quantitatif et qualitatif de l'appareil commercial d'Avignon.

L'équipement commercial d'Avignon est dense, diversifié, avec une moyenne de 1 commerce pour 63 habitants (la moyenne nationale est de 1 commerce pour 70 habitants). Cet équipement dote la ville d'un potentiel attractif important, il permet de

desservir un bassin de population de plus de 400 000 personnes, et de conférer à Avignon le rôle de capitale régionale.

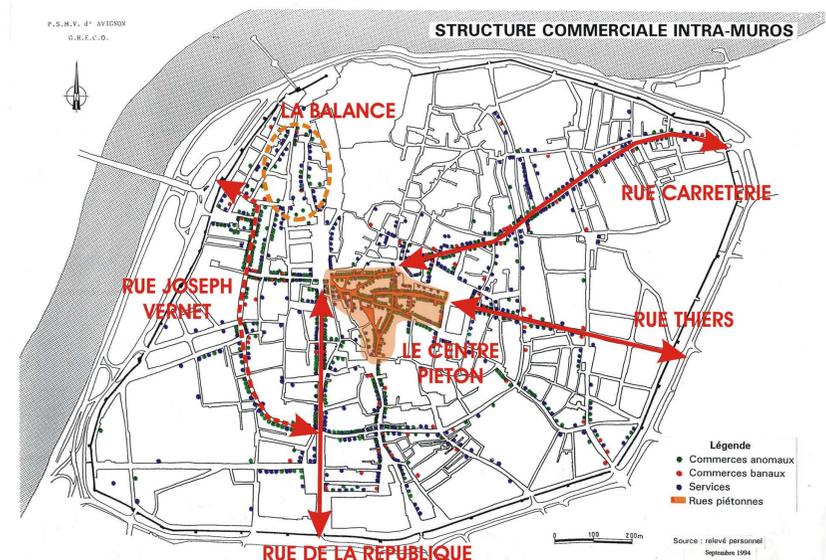
En 1997, les commerces emploient 5191 personnes, dont 1218 (23 %) pour les hypermarchés et supermarchés.

Dans l'intra-muros les établissements commerciaux représentent 1950 emplois (38 % des emplois des commerces sur Avignon).

L'étude définit 4 « zones commerciales » :

- L'hypercentre, constitué par la rue de la République, la rue St Agricola, les rues piétonnes, la rue J. Vernet, la place Crillon, la rue Folco de Baronceli, la rue de la Petite Fusterie.
- Le péricentre, constitué par le reste de l'intra muros.
- Les quartiers : 1^{ère} couronne comprise entre les remparts et la rocade, plus Montfavet.
- Les ZAC, qui comprennent notamment les principaux centres commerciaux et les zones d'activités.

L'intra-muros comprend les zones : hypercentre et péricentre.



I.VII.1 - L'activité commerciale intra-muros

L'étude réalisée en 1997-1998 par la CCI apporte les données suivantes :

L'hypercentre :

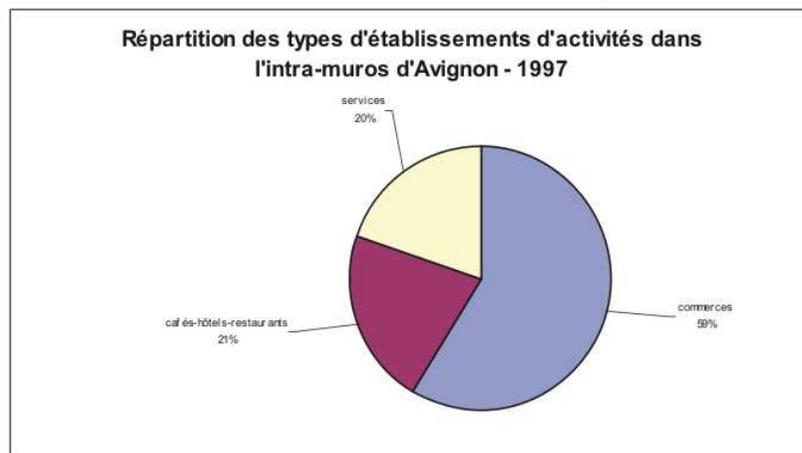
Il comprend :

- 615 établissements actifs et 58 fonds de commerce libre, soit un taux de vacance de 7,2 %, à prendre en compte.
- dont :
- 427 commerces (plus de 2 établissements sur 3 sont des commerces)
- 100 cafés-hôtels-restaurants
- 88 établissements de services

Le péricentre :

Il comprend :

- 740 établissements avec un taux de vacance important : 16,8 %
- dont :
- 353 commerces
- 184 cafés-hôtels-restaurants
- 177 entreprises de services aux particuliers



L'intra-muros représente :

- 47 % des établissements - points de vente d'Avignon
- 57 % des commerces d'Avignon
- 63 % des cafés-hôtels-restaurants d'Avignon
- 27 % des services d'Avignon

Le recensement des commerces et des services de l'intra-muros (Avril 1994) a permis de localiser les lieux de concentration d'activité commerciale. Il existe trois types d'implantations commerciales :

- le pôle qui s'étend d'Ouest en Est, de l'Hôtel de Ville à la place Pie à travers les rues piétonnes : c'est l'hypercentre commercial ;
- le rayonnement qui part de l'hypercentre et qui suit les principaux axes de circulation vers les portes de la ville ;
 - l'anneau de la rue Joseph Vernet qui a connu un développement plus récent que les autres.

En dehors des ces lieux de concentration, le tissu urbain n'est guère doté en commerces, excepté le quartier de la Balance qui connaît un commerce plus « diffus ».

La structure au réseau viaire est à l'origine de ce type d'implantation commerciale : en effet, les petites ruelles ou venelles ne sont pas propices à l'activité commerciale. Les commerçants préfèrent s'installer sur les axes routiers les mieux placés dans les échanges urbains.

I.V.1.1 - Une spécialisation des commerces

Pour analyser la structure commerciale du centre-ville, différents types de commerces ont été définis (enquête 1994) :

- **les commerces de fréquentation exceptionnelle** (équipements de la maison, équipements de la personne, ...);
- **les commerces banaux** ou commerces de fréquentation quotidienne (épiceries, boucheries-charcuteries, boulangeries, tabac-presse, ...);
- **les services** : commerces dont l'activité ne se présente pas sous l'aspect d'un bien matériel (coiffeurs, esthéticienne, cafés, restaurants, ...).

Comme tous les centres-villes, la structure commerciale de l'intra-muros est caractérisée par une forte concentration de commerces « de fréquentation exceptionnelle ». L'apparition des grandes surfaces périphériques dans les années 1960-1970 a conduit à cette spécialisation des commerces.

Ces commerces sont essentiellement regroupés dans l'Ouest du centre-ville, et plus particulièrement dans l'hypercentre, la rue des Trois Faucons, la rue de la République, la rue Joseph Vernet et la rue Saint Agricole. Ils sont moins présents dans les quartiers Est, c'est-à-dire au-delà de la rue des Trois Faucons et de la Place Pie. Toutefois, à la faveur du réaménagement d'une partie de la rue Carreterie, quelques jalons de commerces anomaux se sont insérés entre les commerces quotidiens.

On constate une forte concentration des commerces d'équipement de la personne (241 en 1997, soit 57 % des commerces de l'hypercentre) et des commerces d'habillement (167, soit 68 % des 245 commerces d'habillement d'Avignon).

Les services et les quelques commerces « de fréquentation quotidienne » qui existent encore dans l'intra-muros sont dispersés sur l'ensemble de la vieille ville. Ils caractérisent surtout l'appareil commercial des quartiers Est.

Plusieurs rues se sont, au fil du temps, spécialisées dans un certain type de commerces. Ainsi la rue Joseph Vernet s'est spécialisée dans les commerces de luxe (antiquité, habillement); l'espace piéton, dans les produits de gamme moyenne; l'axe central (rue de la République et place de l'Horloge), dans les cafés et la rue Carreterie, dans la restauration.

En ce qui concerne les **cafés-hôtels-restaurants**, points d'animation nocturne : ils se concentrent en dehors de l'hypercentre : place Pie, place St Didier, place des Carmes, rue des Teinturiers, ...)

Plusieurs traits caractérisent essentiellement l'appareil commercial de l'intra-muros :

- sa concentration dans l'hypercentre et sur les grandes voies de communication,
- sa spécialisation dans l'espace : le centre-ouest concentre un grand nombre de commerces « de fréquentation exceptionnelle » alors que le centre-est est plus spécialisé dans les commerces quotidiens.
- la concentration dans l'hypercentre des activités d'équipement de la personne, qui caractérisent les zones les plus attractives des centres-villes.
- en saison touristique, le périmètre du centre ville s'élargit au-delà de l'hypercentre, notamment avec des commerces spécifiques destinés aux touristes, activités saisonnières.

I.VII.1.2 - Caractéristiques du commerce intra-muros

a) Une attractivité relativement faible

Une enquête réalisée en Avril 1994 par la Chambre de Commerce et d'Industrie, à partir des chèques émis auprès des commerçants de l'intra-muros, a permis de préciser l'aire d'influence du commerce intra-muros :

- Cette enquête révèle que le centre constitue un pôle d'attraction puisque 51 % des clients ne résident pas à Avignon. Les communes les plus fidèles sont évidemment celles les plus proches, c'est-à-dire Villeneuve-lès-Avignon, les Angles et le Pontet : ces villes représentent respectivement 4,7 %, 4,3 % et 3,8 % de la clientèle du centre.
- Son pouvoir d'attraction s'exerce au-delà du Vaucluse puisque 26 % de la clientèle sont originaires d'autres départements : les communes du Gard réalisent 18,35 % des achats, celles des Bouches-du-Rhône 7,7 % et celles de la Drôme 0,05 %. Il est vrai que la position excentrée d'Avignon favorise cette fréquentation.
- L'attractivité du centre est confirmée par l'étendue de son aire de chalandise. Cette dernière a été déterminée à partir du taux de pénétration de l'appareil commercial intra-muros par les villes voisines rapporté à leur population.
- Cette aire contient 77 communes dont les points les plus éloignés sont au Nord, Suze-la-Rousse (52 kms) ; à l'Ouest, Argilliers (29 kms) ; au Sud, Maussane (31 kms) et à l'Est, Apt (51,1 kms) et Sault (65 kms). Elle contient les villes de Carpentras, Cavaillon, Orange, Tarascon et Bagnol-sur-Cèze.

Cependant, une analyse plus précise de l'aire de chalandise relativise son importance : en effet, les commerces de

l'intra-muros n'exercent une attractivité forte que sur un rayon d'une douzaine de kms, ce qui est peu pour des commerces de centre-ville. Au-delà, moins de 30 % de la population fréquente l'intra-muros.

Il faut toutefois souligner que ce rayon de forte attractivité passe à 16,5 kms pour « l'équipement spécialisé de la personne » marquant ainsi le rôle essentiel du centre dans ce type d'activité.

b) Une concentration de l'appareil commercial

En 1961, 1269 commerces, dont 495 commerces alimentaires, sont présents à l'intérieur des remparts.

Ils représentaient alors 61 % des commerces banaux et près de 80 % des commerces « de fréquentation exceptionnelle » de la commune.

Depuis 1960, la situation commerciale de l'intra-muros s'est « dégradée » puisqu'il ne reste, en 1994, que 1 087 commerces dans l'intra-muros.

En 1997, l'intra muros comporte 427 commerces dans l'hypercentre et 353 dans le péricentre, soit un total de 780 commerces.

Tous les types de commerces ont été touchés par cette diminution : en 1994, les commerces consacrés à l'équipement de la maison ne sont plus que 87, les commerces d'équipements de la personne 308, les services 440 et les commerces alimentaires 89 (soit 150 avec ceux des Halles).

Cette dégradation de l'appareil commercial est imputable :

- aux problèmes de circulation et de stationnement de l'intra-muros,
- au dépeuplement et au délaissement de l'habitat du centre,

- à la concurrence de l'environnement commercial,
- au Festival de Théâtre d'Avignon : certains propriétaires jugent plus intéressant de louer leurs locaux commerciaux à des prix prohibitifs pendant un mois que les louer à des commerçants à l'année.

Ainsi, depuis 30 ans, le poids commercial de l'intra-muros diminue dans l'agglomération et dans la région. Les signes les plus manifestes de cette évolution sont une contraction de l'appareil commercial et une diminution de son attractivité.

c) Vers une concentration de l'appareil commercial dans l'espace central

- Un dépérissement des quartiers Est

La dégradation de l'activité commerciale n'a pas touché de manière uniforme les quartiers : elle est plus accentuée à l'Est qu'à l'Ouest. Ainsi, sur les 225 commerces vacants - commerces inoccupés - de l'intra-muros, 153 ont été dénombrés au-delà de la place Pie.

L'ensemble des rues commerçantes des quartiers Est souffre de cette dégradation commerciale, excepté toutefois la rue Thiers qui bénéficie d'une importante circulation.

L'hypercentre et le quartier de la Balance ont également quelques commerces vacants. Mais peut-être correspondent-ils à des commerces en cours de mutation.

Cette multiplication des commerces vacants conduit à une dégradation progressive des quartiers :

- dégradation du bâti : les commerces vacants, dépréciés, emmurés ou transformés en garages, déprécient le bâti et nuisent à l'image du quartier ;
- dégradation des relations sociales : les commerces de consommation quotidienne sont les lieux de rencontres des habitants du quartier. Si ces lieux disparaissent, c'est toute une partie du lien social qui disparaît et avec lui, le charme de ces quartiers.

L'espace central : un commerce « envahissant »

L'activité commerciale est si présente dans l'espace central qu'elle évacue de plus en plus la fonction résidentielle.

Les commerçants sont les premiers responsables car ils utilisent souvent les premiers étages de leurs locaux comme entrepôts ou réserves. Cette occupation, en plus de la destruction du patrimoine urbain, neutralise les étages du haut et gèle les logements au-dessus des magasins.

La désaffectation résidentielle s'explique également par les détériorations engendrées par les commerces sur le cadre de vie : en effet, le bruit (l'animation à longueur de journée), les enseignes lumineuses qui grimpent les étages, les difficultés de stationnement et de circulation découragent les individus d'habiter l'espace centrale.

C'est ainsi que cette zone est, depuis 30 ans, un des secteurs les plus délaissés de l'intra-muros : il a perdu plus de 50 % de sa population et sa vacance a été multipliée par 2,5.

Cette évolution fait de l'espace central un lieu animé le jour et vide le soir. L'axe central (rue de la République/place de l'Horloge) échappe toutefois à ce phénomène en raison du nombre important de cafés et de bars.

Deux traits majeurs caractérisent l'activité commerciale de l'intra-muros :

- elle participe à la dégradation du bâti (commerces vacants ; enseignes lumineuses ; aménagements internes non respectueux du bâti) ;
- elle est, spatialement et conjoncturellement, déséquilibrée : les quartiers Est connaissent une baisse d'activité alors que le secteur central voit son commerce envahir l'espace résidentiel. Si une telle évolution se perpétuait, on pourrait assister d'ici quelques années à une concentration de l'activité commerciale dans l'espace central.

- **Le Plan de Sauvegarde prévoit des secteurs dont l'occupation et l'utilisation sont limitées à l'habitat, aux équipements, aux bureaux et services ; les activités commerciales et artisanales nouvelles y seront interdites.**

Après étude du tissu commercial, il s'avère que ces secteurs sont résidentiels et disposent d'un patrimoine architectural qui ne supporterait pas l'ouverture de façades commerciales.

Il importe essentiellement d'assurer la cohérence attractive des zones commerciales et d'éviter que la dispersion des commerces, dont la restauration accroisse les nuisances qui nuiraient au caractère résidentiel de la ville.

I.VII.2 - Les consommateurs

I.VII.2.1 - La fréquentation

- Une part importante de la population avignonnaise (20 %) ne fréquente pas le centre ville.

En revanche, 72 % des consommateurs de la zone de chalandise viennent dans l'intra-muros.

Parmi les freins à la fréquentation, on peut souligner que les problèmes de transport, le « trop de monde », la « circulation », le « tout à proximité », l'insécurité présentent des résultats sensiblement égaux : aucun problème n'émerge en particulier.

- Une clientèle peu acheteuse :

Seuls 68 % des consommateurs avignonnais achètent en centre-ville. Ce taux est pratiquement identique à celui du hors Avignon (61 %).

La fréquence d'achat s'avère également faible : seul 30 % des acheteurs avignonnais et 13 % des acheteurs non avignonnais disent acheter 1 fois par semaine en centre-ville ; 54 % des avignonnais déclarent acheter au moins une fois par mois en centre-ville, contre 39 % des clients hors Avignon.

I.VII.2.2 - Les achats

Un certain nombre de comportements - identiques pour tous les consommateurs - ressort :

- L'équipement de la personne est la catégorie pour laquelle le centre-ville représente le plus d'intérêt : l'habillement qui est le meilleur secteur atteint seulement 54 % des achats.
- Le bien-être de la personne est le deuxième secteur (librairie, papeterie, photo, audio,...).

- Les activités de bijouterie et de maroquinerie semblent en déclin avec 13 %.
- L'alimentaire est un secteur délaissé : seulement 20 % d'avignonnais et 10 % de non-avignonnais y ont recours.

Le choix et la qualité des produits, l'ambiance, l'accueil sont les principales raisons évoquées par les clients, auxquelles il faut ajouter la proximité pour les avignonnais. Les horaires, les prix, les facilités de paiement et les parkings ne sont pas les éléments d'attraction particuliers.

L'essor de la zone d'échange, le développement des grandes surfaces, la concurrence des villes voisines, les mauvaises conditions d'accessibilité, ainsi que l'important dépeuplement qu'a connu le centre a généré une diminution et une spécialisation de l'appareil commercial. Ce dernier a de plus en plus tendance à se concentrer dans l'espace central, provoquant ainsi une dégradation du bâti, aussi bien à l'Est (commerces vacants) que dans l'espace central (enseignes lumineuses, aménagements internes non respectueux du bâti ...).

I-VIII - LES EQUIPEMENTS CENTRAUX

En tant que cœur d'agglomération, l'intra-muros concentre un nombre important d'équipements, qu'ils soient scolaires, touristiques, culturels ou administratifs.

Ces équipements sont dispersés sur l'ensemble de l'intra-muros. Toutefois, ils ont tendance à se concentrer autour de l'axe central (rue de la République/place de l'Horloge).

Ces équipements ont dû, pour s'implanter, construire de nouveaux bâtiments ou racheter des bâtiments anciens : la Préfecture et le Conseil Général ont repris l'ancien Hôtel du Louvre et d'autres immeubles à proximité, les Services Techniques de la Mairie se sont installés dans un bâtiment neuf derrière l'Hôtel de ville, la Cité Administrative occupe l'ancien Couvent des Célestins, une caserne du XIX^{ème} siècle et des bâtiments modernes, les Archives Départementales sont situées au Palis des Papes...

Les équipements scolaires sont particulièrement représentés au sein de la vieille ville : on y trouve 4 écoles maternelles, 7 écoles primaires, 5 collèges et 4 lycées. L'enseignement supérieur occupe également une place importante qui s'est accru avec l'extension de l'université sur le site de l'Hôpital Ste Marthe.

Cependant, depuis quelques années, l'intra-muros a tendance à « perdre » ses services centraux : en effet, les mauvaises conditions d'accessibilités, associées à un coût élevé du foncier et de l'immobilier ont poussé les services centraux à chercher des implantations périphériques, notamment dans la zone d'échange.

C'est le cas de l'E.D.F., de la Sécurité Sociale, du Tribunal, de certains services de la Préfecture qui se sont délocalisés (en gardant parfois une antenne dans le centre).

I-VIII.1 - Les administrations et équipements municipaux

- Préfecture : la préfecture (Préfet) est maintenue place de la République ; les services administratifs. Les services administratifs ont été transférés récemment à la caserne Chabran (extra-muros).
- Conseil Général (rue Bouquerie)
- Tribunal : transféré extra-muros, dans la nouvelle Cité Judiciaire
- Cité administrative : SDAP, Trésor Public, Direction Départementale de l'Equipement, Direction Départementale de l'Agriculture
- Office National des Forêts (rue des Etudes)
- Archives départementales (place du Palais)
- Gendarmerie Nationale (rue A. Perdiguier)
- Inspection Académique de Vaucluse (rue Thiers)
- La Poste
- Centre Communal d'Action Sociale (17 rue Sainte-Catherine)

Equipements - Services municipaux :

- Hôtel de Ville (Place de l'Horloge)
- Halte-Garderie Intra-Muros (Collège de la Croix)
- Crèche Livrée de Viviers (5 rue Collège de la Croix)
- Centre Communal d'Action Sociale - Service de la Petite Enfance, 17 rue Sainte-Catherine
- Crèches privées (associatives)
- Le Club des Petits, 87 rue des Infirmières
- Service Social des Retraités (7 rue Ste-Catherine)
 - Accueil des Retraités : Maisons Paisibles (Rocher des Doms, rue Sainte-Catherine)

- Permanences Assistantes Sociales : secteur Centre Ville (Intra-Muros, Barthelasse, île Piot) rue Saint-Catherine

Sports et loisirs :

- Boulodrome Allées de l'Oulle
- Boulodrome Saint-Lazare
- Gymnase Aubanel rue Palapharnerie
- Piscines Lycée Mistral
- Salle de Gymnastique rue Bouquerie
- Ancienne Caserne des Pompiers, rue Carreterie (gymnase et salle polyvalente associative).

I.VIII.2 - L'enseignement

Avignon compte aujourd'hui 82 établissements d'enseignement. La Mairie assume la responsabilité des écoles maternelles et des écoles primaires. Les collèges dépendent en revanche du Conseil Général et les lycées du Conseil Régional.

Ecoles Maternelles

- . Mistral, 8 rue Frédéric Mistral
- . Ortolans, 6 rue des Ortolans
- . Persil, 3 place Louis Gastin
- . Thiers, 43 rue Thiers

Ecoles Primaires

Ecoles primaires publiques :

- . Mistral, 8 rue Frédéric Mistral
- . Pouzaraque Persil, 5 place Louis Gastin

Ecoles Primaires privées :

- . Ecole privée Saint-Charles : 7 rue de la porte Evêque
- . Cours Saint-Michel, 30 rue Bouquerie

. Ecole Saint-Jean Baptiste de la Salle, 9 rue Notre-Dame des 7 Douleurs

Collèges et lycées :

Centre d'Information et d'Orientation (C.I.O.) 33 place des Corps Saints

a) Le secondaire premier cycle

Collèges publics :

- . Collège Joseph Vernet, 34 rue Joseph Vernet
- . Collège Viala, 35 rue Guillaume Puy
- . Collège Frédéric Mistral, rue d'Annanelle

Collèges privés :

- . Collège Saint-Jean Baptiste de la Salle, 9 rue Notre-Dame des 7 Douleurs
- . Collège Saint-Michel, 8 rue Pétramal

31 établissements ont été recensés sur l'agglomération d'Avignon (36 communes du bassin d'habitat) qui accueillent des élèves relevant du 1^o cycle du secondaire dont :

- 26 collèges (19 publics, 7 privés sous contrat).
- 3 lycées professionnels publics (classes secondaires 1^o cycle technique)
- CFA privé (chambre des métiers)
- EEA public (Vedène).

Ces établissements accueillent environ 15000 élèves (14687)

En collèges publics	11503	78 %
En collèges privés	2868	19 %
En lycées professionnels publics	148	1 %
En CFA privé	46	0 %
En EEA public	122	1 %

b) Le secondaire second cycle

*Lycées de l'intra-muros :***Lycées publics :**

- . Lycée Théodore Aubanel, 14 rue Palapharnerie
- . Lycée Frédéric Mistral, 38, rue d'Annanelle

Lycées privés :

- . Lycée Technologique Saint-Jean Baptiste de la Salle, 9 rue Notre-Dame des 7 Douleurs
- . Lycée Louis Pasteur, 13 rue du Pont Trouca
- . Lycée Technique Louis Pasteur, 13 rue du Pont Trouca
- . Lycée Saint-Joseph, 45 rue Portail Magnanen
- . Lycée professionnel Saint-Vincent de Paul, 1rue Chiron

18 établissements ont été recensés qui accueillent 9 478 élèves dans le second cycle du secondaire: (hors enseignements supérieurs et du 1^o cycle parfois hébergés dans ces établissements).

4 lycées publics	4362	46 %
3 lycées privés	1571	16 %
4 lycées professionnels publics	2021	21 %
2 lycées professionnels privés	748	8 %
1 lycée agricole public	155	2 %
4 organismes hors contrat	621	6 %

Les 12 lycées d'Avignon sont :

- Lycée public Mistral
- Lycée public Aubanel
- Lycée public Philippe de Girard
- Lycée public René Char
- Lycée professionnel public Romanille
- Lycée professionnel public Robert Schuman
- Lycée professionnel public René Char

- Lycée privé St Joseph
- Lycée privé Louis Pasteur
- Lycée privé St J.B. de la Salle
- Lycée professionnel privé St Vincent de Paul
- Lycée professionnel privé St J.B. de la Salle

- **Enseignement Supérieur :**

L'Université dans la ville

(d'après Impact du développement du logement étudiant sur le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat ; tome 2 ; Ministère du logement ; prospective habitat ; novembre 1996)

En tant qu'antenne universitaire de longue date dépendante d'Aix en Provence, Avignon a développé sa vocation d'accueil des étudiants à travers l'implantation de lieux d'études sur son territoire nombreux et divers :

On avait jusqu'en 1996 sur Avignon divers pôles d'établissements supérieurs :

- **le centre ville comprenant 5 sites dispersés (services centraux, filière communication CIA, 3 UFR Lettres, Sciences, Langues.**
- en périphérie immédiate des remparts: la filière juridique et les services du CROUS sur le site de l'ancien parc des expositions de Champfleury
- à l'extérieur au sud de la ville: le pôle moderne d'Agroparc, IUP et IUT dans un site périurbain.

Cet éclatement particulièrement marqué des lieux d'étude découle du fait que les filières se sont implantées progressivement et en fonction des opportunités foncières disponibles au centre ville ou en périphérie.

La mise en place du Plan Université 2000 a été l'occasion pour la ville d'Avignon de s'affirmer en tant que centre universitaire à

part entière et indépendant en liaison avec l'essor rapide des effectifs étudiants de ces dernières années.

Les élus ont lancé un projet majeur en cœur de ville : Sainte Marthe, visant à regrouper des filières non technologiques sur une vaste emprise foncière libérée par le départ de l'hôpital public en périphérie.

L'Opération de regroupement de l'Université sur le site de Sainte-Marthe constitue un pôle tertiaire supérieur, son implantation génère des emplois et des échanges de haut niveau (colloques, stages, séminaires, ..).

A partir de 1997 on ne distingue plus que 2 pôles universitaires distincts majeurs :

- L'Université Sainte Marthe, centre principal universitaires 5000 étudiants)
- Agroparc (filières technologiques spécifiques)

CONCLUSION

LE CENTRE VILLE « GRAND EQUIPEMENT REGIONAL »

La ville souhaite confirmer la vocation « Grand équipement régional » du centre ville, maintenir son niveau d'équipement dans l'intra muros et le développer pour répondre aux besoins et participer au renouvellement urbain, en utilisant des édifices inoccupés, équipements transférés en dehors du centre historique ou en créant des équipements nouveaux :

- L'ancienne Prison, vaste établissement inoccupé depuis le transfert des prisonniers au centre pénitentiaire du Pontet.
- Le transfert de l'Ecole de musique, de danse et d'art dramatique dans l'ancien Palais de Justice : libérés à la suite de la construction du nouveau Palais de Justice, les locaux de la rue du Général Leclerc sont destinés à l'accueil de l'Ecole nationale de musique, de danse et d'art dramatique, ainsi qu'à un auditorium.
- La création d'un gymnase dans le quartier Sainte Marthe : il s'agit d'un bâtiment pour l'unité de formation de recherches (UFR) et techniques des activités physiques et sportives (STAPS) et pour le service Universitaire des activités physiques et sportives (SUAPS).

Le centre ville renforce sa vocation d'équipement régional à travers :

- Le Palais de Justice en cours de construction
- Le renforcement des capacités d'accueil universitaire
- La restructuration de l'esplanade de la Gare centre ville

I.VIII.3- L'activité touristique et culturelle

La qualité et la valeur de son patrimoine architectural et monumental a fait d'Avignon un des plus grands pôles touristiques nationaux et internationaux.

Activités touristiques :

La ville enregistre 1,8 millions de nuitées par ans.

4 millions de voyageurs transitent par Avignon.

1 actif sur 6 travaille dans le secteur du tourisme.

Le Palais des Papes constitue l'attraction majeure du centre. Cependant, le Pont St Bénézet et les remparts sont également à l'origine de la notoriété d'Avignon.

L'afflux important de visiteurs fait du tourisme une des principales activités de l'intra-muros.

D'après le Comité Départemental du Tourisme :

- **la fréquentation touristique d'Avignon est en hausse**, du moins en ce qui concerne les monuments les plus attractifs : le Palais des Papes a vu son nombre de visiteurs augmenter de 5,6 % entre 1992/1993 et le Pont St Bénézet de 1,5 %.
- **La fréquentation touristique profite essentiellement à l'espace central** : comme les touristes ne s'écartent guère des lieux d'attraction et des grands axes, la fréquentation touristique ne bénéficie qu'à l'espace central. Toute une partie de l'intra-muros - essentiellement les quartiers Est - échappe ainsi aux flux touristiques et aux retombées économiques que ces derniers génèrent.

La culture constitue également une activité essentielle de l'intra-muros. Ce dernier concentre un grand nombre de lieux de spectacles (Palais des Congrès, nombreux théâtres,

multitude de salles de spectacles) qui multiplient les manifestations tout au long de l'année. Cette vie culturelle atteint son apogée au mois de Juillet avec le Festival annuel de Théâtre.

Service d'Action Culturelle - Hôtel de Brantes - 2 rue Petite Fusterie

PATRIMOINE - MUSEES :

- **Palais des Papes** - Place du Palais des Papes
- **Pont Saint-Bénézet** - rue Ferruce
- **Musée du Petit-Palais** (peinture italienne du XIVème siècle ; peinture et sculpture provençales XIV ème et XVème siècles) - Place du Palais des Papes
- **Musée Calvet** (peintures, sculptures, arts décoratifs, ferronnerie) 63 rue Joseph Vernet
- **Musée Lapidaire** - 27 rue de la République
- **Musée Requien** (Histoire Naturelle) - 67 rue Joseph Vernet
- **Palais du Roure** (bibliothèque) -3 rue Collège du Roure
- **Le Musée du Mont de Piété** (objets et collections du plus ancien Mont de Piété de France ; collections de la Condition des Soies) - 6 rue Saluces

MUSEES PRIVES :

- **Musée Théodore Aubanel** (littérature provençale et imprimerie) - Place Saint-Pierre
- **Fondation Louis Voulard** (arts décoratifs XVIIème et XVIIIème siècles) - 17 rue Victor Hugo

- **Fondation Angladon Dubrujeaud** (fondation créée par les héritiers de Jacques Doucet. Œuvres de Manet, Modigliani, Cézanne, Van Gogh ...) - Rue Laboureur
- **Opéra Théâtre d'Avignon et des Pays de Vaucluse** - Place de l'Horloge

-Le Festival d'Avignon, un festival de renommée internationale

Le festival d'Avignon a acquis au fil des ans une notoriété, en France et à l'étranger, qui tient à plusieurs caractéristiques. Il est d'abord le plus important festival de théâtre existant en province et il figure parmi les plus importantes manifestations mondiales de l'art dramatiques.

Ce festival est aussi un festival de création : à Avignon on découvre des œuvres nouvelles, soit des ballets ou des pièces étrangères encore inédites en France, soit de nouvelles mises en scène ou des ouvrages présentés pour la première fois.

Progressivement, le Festival d'Avignon (le festival « In ») a attiré une multitude de petites troupes de théâtre qui ont créé un festival parallèle, non officiel (le Festival « Off »).

- Le Festival « In » se disperse dans plusieurs salles de théâtre, mais aussi dans des lieux non destinés aux représentations (gymnases, cloîtres, églises), l'espace vedette étant la cour d'honneur du Palais des Papes. De nouveaux lieux scéniques ont parfois été créés à l'extérieur de la ville, comme la Carrière des Taillades.
- Le Festival « Off » a ses propres lieux de spectacles, soit dans de véritables théâtres, soit dans des salles aménagées pour la circonstance, soit dans des lieux qui, à priori, pourraient sembler inadaptés (cours d'immeubles, logements, locaux, garages). Ce système a pour conséquence la création de lieux de spectacles de toutes contenances.
- Le spectacle de rue : l'animation dans la rue est constituée par les spectacles de plein air (baladins,

chansonniers, troupes de théâtres) mais aussi par les nombreux marchands.

Le Festival d'Avignon prend, pendant un mois, possession de la ville et notamment du centre-ville, la majorité des lieux de spectacles et d'animations s'y trouvant concentrés. Les lieux les plus fréquentés sont :

- l'axe principal (rue de la République - place de l'Horloge - place du Palais des Papes),
- les petites places occupées par les restaurants derrière l'église Saint-Pierre.

- Les retombées économiques du Festival

- Des flux directs évalués à 18 millions de Francs
- Les flux directs ou dépenses de production sont les retombées premières engendrées par le fonctionnement même du festival (« In » et « Off ») :

- Le festival des Jeux de l'Esprit

Il s'agit d'une manifestation qui se déroule chaque année, à l'automne, depuis 1986. Elle attire plus de 2000 joueurs qui s'affrontent dans les divers tournois ou rondes autour du bridge, du jeu d'échecs, des dames, du scrabble, tarot... ce festival renoue ainsi avec une tradition séculaire dans le cadre prestigieux du Palais des Papes.

- Les Hivernales

Nées en 1979, ces rencontres sont consacrées à la jeune danse contemporaine ; elles associent des stages à des spectacles de qualité, attirant ainsi des danseurs du monde entier.

- *Les rencontres cinématographiques franco-américaines*

Nées en 1984 du souhait de promouvoir le cinéma indépendant français aux Etats Unis et le cinéma indépendant américain en France, elles deviennent en 2000 le festival du film d'Avignon et les premières rencontres euro-américaines. Ce festival se déroule en 2 phases : une rencontre avignonnaise dernière semaine de juin et une rencontre à New-York au printemps.

Actions mises en œuvre par la ville d'Avignon pour conforter et développer le tourisme :

Protection et valorisation du patrimoine :

- L'établissement d'un schéma directeur afin de mieux coordonner les programmes de restauration. Ces restaurations concernent les remparts, la Tour Saint Laurent et la Tour Peyrollerie, les Fresques Saint-Martial, l'orgue de l'église Saint-Agricol, l'Université sainte Marthe...
- Le classement du Palais des Papes comme patrimoine mondial par l'UNESCO
- La réouverture du musée Calvet
- La création d'un itinéraire de visite du vieil Avignon avec un cheminement piétonnier au pied des remparts jusqu'au pont Saint-Bénézet
- La restauration des roues à aubes de la rue des Teinturiers
- La restauration de l'intérieur de la mairie, de certaines églises et de divers bâtiments de la ville, ainsi que de certains hôtels particuliers privés, dans le cadre de l'O.P.A.H..
- La pose de 8 lutrins en 1997 sur le circuit du patrimoine mondial.

Soutien du « spectacle vivant » :

L'aide aux structures : soutien des 16 troupes théâtrales permanentes d'Avignon, du cinéma d'art et d'essai, des manifestations culturelles : le Festival d'Avignon, les Hivernales, les Arts Baroques en Provence, les Rencontres cinématographiques franco-américaines.
La création d'un bureau du cinéma

Valorisation du potentiel touristique :

- Avignon, capitale des Côtes du Rhône : création en 1999 d'une oenothèque dans l'enceinte du Palais des Papes, plantation des ceps de vignes sur le rocher des Doms par la ville d'Avignon pour la cuvée 2000
- Aménagement des berges en promenade, réutilisation prochaine du bac à traîlle, renforcement des liaisons fluviales pour faire face à l'augmentation constante de la demande.

CONCLUSION :

L'intra-muros est le siège de nombreuses activités qui sont essentielles à la vie du centre, même si elles occasionnent des difficultés d'accessibilité et des nuisances au niveau du bâti : elles lui donnent toute son attractivité et son animation.

Toutefois, l'Est de l'intra-muros échappe en partie à ces flux car l'espace central concentre l'essentiel des activités.

Le centre est confronté à un autre problème : les mauvaises conditions d'accessibilité, de stationnement et le coût foncier élevé engendrent la délocalisation des activités centrales vers la périphérie et notamment vers les zones d'échange. On assiste notamment à la création de complexes cinéma à l'extérieur de la ville, aux abords de zones d'activités.

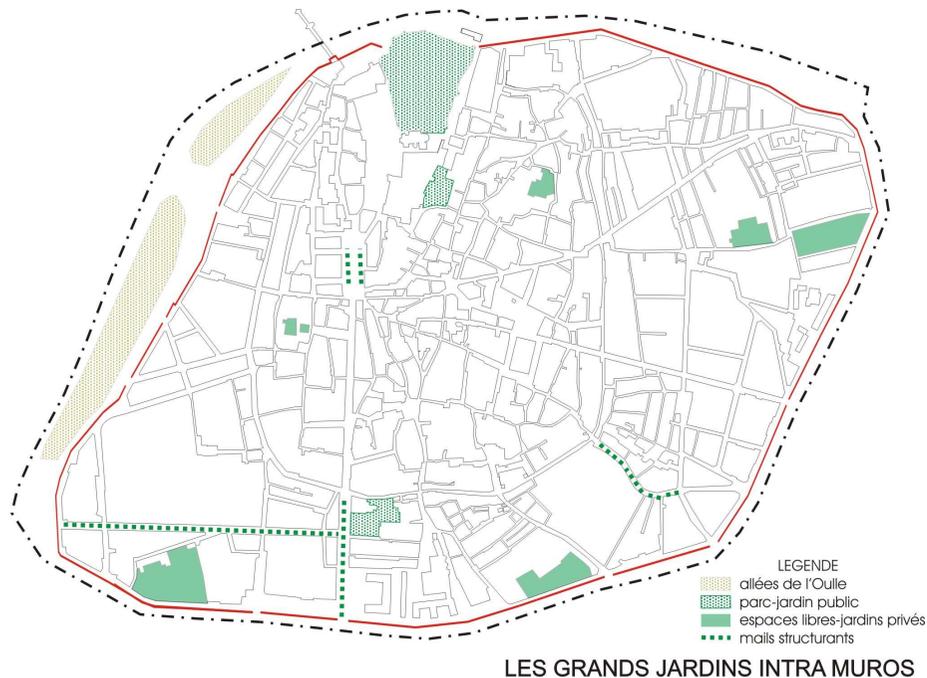
I.VIII.4 - Les espaces verts majeurs du secteur sauvegardé

Sont considérés comme espaces verts :

- Les jardins publics,
- Les jardins des maisons particulières et demeures,
- Les jardins d'anciens couvents,
- Le Rocher des Doms (site classé) dont l'organisation résulte d'une composition à valeur historique.

Les espaces plantés qui ne sont pas inscrits en espaces verts peuvent l'être comme des alignements d'arbres protégés ou espaces protégés.

LES GRANDS JARDINS INTRA MUROS



Ref.: Avignon/rapport-présentation-2003/avjplan.cdr
juil-2003

Liste des espaces verts sur espaces publics (source : service espaces verts de la ville d'Avignon, décembre 1999)

LISTE DES RUES PLANTEES	Essence(s)	Nombre de sujets
BONNETERIE (Rue)	Platanes	5
CABASSOLE (Rue)	Micocouliers	3
CARMES (Place des)	Platanes	19
CHATAIGNES (Place des)	Platanes	4
CHIRON (Rue)	Pins parasol	3
COSTEBELLE (Place)	Platanes	2
CRILLON (Place)	Platanes Cyprès	2 1
CRUCIFIX (Rue du)	Cyprès Pins parasols Platanes	10
DAVID (Rue Félicien)	Pins parasols	4
ETUDES (Rue des)	Platanes	2
FAVART (Rue)	Pin parasol	1
FIGUIERE (Rue)	Platanes	2
GASTIN (Place Louis)	Micocouliers	3
HORLOGE (Place de l')	Platanes	16
JAURES (Cours Jean)	Platanes	54
KENNEDY (Cours du Président)	Platanes	23
LE CARDONNEL (Place Louis)	Tilleul	1
LIMAS (Rue de)	Cyprès - Micocouliers	5
MADELEINE (Place de la)	Cèdre	1
OULLE (Allées de l')		
OULLE (Boulevard de)		
OULLE (Porte de l')		
OULLE (rue du rempart de l')	Magnolia Micocouliers	2 1
PALAIS (Place du)	Platanes Frênes	12 2
PASTEUR (Place Louis)	Marronniers	3
PETRAMALE (Rue)	Platanes	3
PIGNOTTE (Place)	Platanes	14

POMPIDOU (Place Georges)	Micocouliers	3
PONT (Rue du)	Cyprès	3
PREVOT (Rue)	Oliviers	2
PUY (Rue Guillaume)	Platanes	8
ST-LAZARE (Porte)	Micocouliers	2
RACINE (Rue)	Sophoras	8
RASPAIL (Boulevard)	Platanes	55
REMPART-ST-DOMINIQUE (Rue du)	Platane	1
REMPART-ST-MICHEL (Rue du)	Tilleuls Micocouliers	9 11
REMPART-ST-ROCH (Rue du)		
REPUBLIQUE (Porte de la)		
REPUBLIQUE (Rue de la)	Tilleuls	2
ROCHER (Porte du)	Oliviers - Pins parasols - platanes - cyprès	11
ROI RENE (Rue du)		
ROLEUR (Rue)		
SAINT-AGRICOL (Rue)		1
SAINT-CHARLES (Porte)	Micocouliers	9
SAINT-CHARLES (Rue)	Lagestroemia	4
SAINT-DIDIER (Place)	Platanes Pins parasols	4 2
SAINT-JEAN-LE-VIEUX (Place)	Platanes	15
SAINT-JOSEPH (Place)	Platane	1
TEINTURIERS (Rue des)	Platanes	25
TROIS-FAUCONS (Rue des)	Cyprès	3
VALLIN (Rue Ninon)	Pins parasol Magnolias	4
VELOUTERIE (Rue de la)	Cyprès Pin parasol	2 2
VERNET (Rue Joseph)	Cyprès	2
VIALA (Rue)	Platanes	10

Toutefois les espaces boisés classés (E.B.C. au POS) qui⁸³ supposent un usage de l'espace exclusivement en site naturel ne sont pas adaptés aux espaces urbains, sauf lorsqu'ils sont des parcs que l'on souhaite maintenir en état (pas d'artificialisation du sol, pas d'équipements).

Plusieurs types de protection des espaces verts sont portés au plan.

Les espaces minéraux intéressants sont portés en espaces protégés avec mention (p=pavés, c=caladés, d=dalles, etc...).

Les espaces verts urbains supposent une attention particulière, car la ville d'Avignon est très "minérale" et peu d'espaces sont propices aux plantations.

I.VIII.5 - Les réseaux d'assainissement, d'eau potable, la collecte et l'élimination des déchets

Assainissement, entretien des réseaux et distribution d'eau potable

- **Société Avignonnaise des Eaux - S.A.E.** - 305 avenue de Colchester
- **Cellule de contrôle eau et assainissement**
Mairie d'Avignon - 1 rue Racine

a) L'assainissement

Description et fonctionnement du réseau hydraulique

Située au point bas d'une plaine alluviale, la Ville d'Avignon reçoit, dans un réseau hydraulique complexe, toutes les eaux de ruissellement, d'arrosage et de drainage.

Ce réseau comprend :

- 1 - les canaux d'arrosage
- 2 - les canaux intra-muros
- 3 - le réseau de drainage des terrains agricoles
- 4 - les réseaux d'égout divisés en trois parties distinctes :
 - . le réseau unitaire de la ville et sa banlieue,
 - . le réseau de collecte des eaux usées de l'agglomération de Montfavet,
 - . le collecteur de ceinture Nord-Est en fin de construction

Réseau hydraulique actuel :

Les Canaux :

- Le Canal de Vaucluse
- Le Canal de l'Hôpital Durançole
- Le Canal de Vaucluse (intra-muros)

Le réseau unitaire d'assainissement de la Ville d'Avignon :

La ville d'Avignon proprement dite est couverte par un réseau unitaire d'assainissement qui, outre l'effluent urbain, collecte les eaux de ruissellement, de drainage et une partie des eaux d'arrosage des zones agricoles de son territoire.

Description du Réseau :

Le projet d'assainissement, construit dans le cadre de l'avant projet général dans les années 50, 60 et 70, comprend :

- 1 - le Grand Collecteur du type unitaire construit sur l'emprise des anciens canaux de ceinture et de Champfleury,
- 2 - vingt et un collecteurs principaux du type unitaire se déversant dans le Grand Collecteur,
- 3 - des collecteurs secondaires et tertiaires du type unitaire,
- 4 - d'égouts élémentaires.

Collecteurs :

- Le Collecteur « tG » assainit le quartier Nord-Est de la Ville intra-muros.
- Le Collecteur « K » destiné à assainir 42 hectares du Centre de l'agglomération intra-muros. Il est à ce jour réalisé entre les Remparts et le Portail Martheron.
- Le Collecteur « M », construit en 1968, assainit dans de bonnes conditions, environ 25 hectares du centre de l'agglomération intra-muros.
- Le Collecteur « O », construit en 1970, assainit 8 hectares de l'agglomération intra-muros.
- Le Collecteur « P ». Cet ouvrage, construit il y a plus d'un siècle, assainit tout le quartier Sud-Ouest de la Ville intra-muros. Il a fait l'objet d'une réfection complète en

1968 sous la Place Crillon et d'un aménagement partiel sous le Rue Velouterie en 1969.

- Un déversoir d'orage construit au-dessus du Canal de Vaucluse immédiatement à l'amont du Rempart Saint-Dominique, limite son débit en direction du Grand Collecteur, en période de forte pluie, tandis qu'un seuil assure l'écoulement du débit résiduaire du canal en direction du Grand Collecteur lorsqu'une crue du Rhône nécessite la fermeture des vannes Saint-Dominique.

b) L'eau potable

(source : SAE ; novembre 2003)

Le Captage

L'eau distribuée sur la commune d'Avignon est pompée au lieu-dit « La Saignonne » dans la nappe phréatique essentiellement alimentée par la Durance.

Le champ captant, dont le périmètre de protection immédiat s'étend sur 21 hectares, est constitué de 21 forages qui représentent un potentiel de production de 3.400 m³/h.

Le traitement, le refoulement et le stockage

Préalablement à son acheminement vers les réservoirs et le réseau, l'eau est traitée au bioxyde de chlore.

L'eau étant naturellement de bonne qualité, cet agent stérilisant est utilisé à faible dose (0,15 mg/l) afin de prévenir les risques éventuels de pollution pouvant survenir lors du transport ou du stockage.

Une fois ainsi traitée, l'eau est refoulée par pompage en fonction de la demande soit vers les deux réservoirs de Montdevergues.

Les réservoirs de Montdevergues (2 fois 6500 m³) sont en équilibre avec le réservoir du centre ville (8400 m³ situé dans le jardin du Rocher des Doms.

Le réseau

L'épine dorsale du réseau d'alimentation en eau potable de la commune est constituée par deux canalisations de 700 mm de diamètre d'une longueur totale d'environ 19 km.

- La première, la plus ancienne, relie les réservoirs de Montdevergues au réservoir du Rocher des Doms,
- La seconde alimente le sud de la ville. Elle se divise en deux au niveau du Moulin Notre Dame :
 - une branche dessert la zone industrielle de Courtine,
 - l'autre dessert la banlieue Sud.

Ces deux axes principaux sont reliés entre eux par une canalisation de 500 mm de diamètre d'une longueur de 4 km.

Outre ces conduites d'adduction, le réseau est constitué de 320 km de canalisations de distribution de diamètre variant de 60 à 400 mm toutes maillées entre elles, il est équipé d'environ 4000 vannes de sectionnement. Il est presque en totalité en fonte.

Il alimente les clients du service grâce à 19000 branchements particuliers et comprend également 1157 poteaux et bouches d'incendie, 641 bouches d'arrosage et 29 fontaines ornementales.

Dans le cadre de la diversification de la ressource et de la sécurisation de l'alimentation de la commune, le réseau a été relié, il y a quelques années, au réseau du syndicat voisin Rhône Ventoux alimenté par la nappe phréatique du Rhône.

Pour l'instant cette inter-connexion permet de fournir aux deux services un secours mutuel de 10000 m³/h.

c) La collecte et l'élimination des déchets

Quelques années après s'être lancée dans la collecte sélective, la Ville d'Avignon affiche aujourd'hui des résultats plus qu'encourageants : aujourd'hui, près de 40 % des 5.270 tonnes de déchets ménagers recyclables de la Cité des Papes sont triés.

En 1996, le tri s'adressait uniquement aux riverains de l'intra-muros.

En 1997, il a été élargi à la proche périphérie, avec 10.000 personnes supplémentaires. Puis, face à la demande, la collecte a été ouverte à 45.000 personnes, et aujourd'hui, c'est toute la ville qui est concernée et qui participe.

Dans l'intra-muros, les sacs transparents contenant les déchets recyclés sont collectés chaque jour du lundi au samedi, en même temps que les autres sacs poubelle (les impasses et les rues étroites sont collectées systématiquement tous les mercredis).

Les avignonnais peuvent également aller déposer leurs déchets recyclables dans l'une des 11 mini déchetteries de la ville. Les bouteilles de verre doivent toujours être apportées dans les colonnes prévues à cet effet. Ainsi, au-delà des sources d'économie par le recyclage des matières premières, la collecte permet à terme, de réduire les fumées toxiques provenant des incinérateurs publics et, par là même, de sauvegarder l'environnement des générations futures, tout en limitant le gaspillage des matières premières.

Encombrants : Pour tous les quartiers, un service d'enlèvement des encombrants (appareils ménagers, literie, ...) fonctionne sur rendez-vous.

Quais à déchets : Deux quais à déchets, l'un à Monclar, l'autre rue des Souspirous à Montfavet, permettent de récupérer et de trier des déchets particuliers : gravats, ferraille, feuilles, huiles de vidange, encombrants, ...

L'accès à ces déchetteries est gratuit pour les particulier munis d'un justificatif de domicile, qui peuvent y déposer jusqu'à 1 m³, 4 fois par semaine.

Pour les entreprises, une taxe est perçue.

I-IX - LA VOIRIE ET LES DEPLACEMENTS INTRA-MUROS

I.IX.1 - Le réseau viaire - les accès et dessertes

Le réseau viaire s'organise selon un plan radioconcentrique dont le point de convergence est l'ensemble formé par le Palais des Papes, l'Hôtel de Ville et la place de l'Horloge. A partir de cette place, les rues se dirigent vers les principales portes des remparts. Un anneau de rues, sur le tracé de l'enceinte du XIIème siècle vient couper ce plan rayonnant.

La grande majorité de ce réseau viaire présente un caractère tortueux, enchevêtré et étroit, héritage direct du passé : près de la moitié des rues ont une largeur inférieure à 6 mètres. Cet ensemble forme une composition unique au monde qui à lui seul représente l'une des plus importantes caractéristiques de la ville. Ce réseau, certes contraignant' constitue un atout en réduisant la possibilité de fréquentation automobile et en protégeant l'habitat et la vie urbaine des excès climatiques.

Dans ces conditions, l'essentiel du trafic automobile est supporté par un nombre réduit de voies déterminant les axes de desserte. Les voies - supérieures à 10 mètres - correspondent, en général, aux grandes percées et aux aménagements du XIXème siècle.

L'axe formé par la rue de la République et le Cours Jean Jaurès crée un élément fédérateur dans l'espace urbain, puisqu'il constitue par sa direction (sud nord et gare-place de l'Horloge), sa taille, son attraction et sa monumentalité un espace très identitaire.

D'autres rues sont des voies d'accès fréquemment usitées : rue Carreterie, rue Thiers, rue des Teinturiers, rue Saint-Michel. La rue Carreterie, notamment constitue l'un des axes majeurs, à valeur historique, d'entrée en ville par le portail St Lazare.

A cette structure urbaine s'ajoute la qualité de l'espace public de la rue. A ce sujet, on peut distinguer plusieurs types de rues qui conditionnent les circuits et l'animation :

- a) les grandes rues larges (+ 20m) qui sont des percées urbaines récentes (XVIIIè, XIXè siècle) et des lieux de passage importants. La circulation y est mixte (piétons - voitures), la largeur de la rue le permettant.
- b) Les rues de largeur moyenne (10m de large), qui découpent l'espace urbain en petits îlots. Ces rues sont piétonnes dans le centre ville (zones piétonnes à proximité de la Place de l'Horloge). Lorsque l'on s'éloigne du centre, ces rues deviennent moins fréquentées.
- c) Les rues étroites intra-îlots (- 5m) : ce sont des lieux de faible circulation utilisés par les riverains. Certaines d'entre elles assurent des liaisons entre des voies de dessertes plus importantes ; dans ce cas les passants hésitent à s'engager, en raison de la configuration des lieux où le côtoiement avec la voiture est délicat. Enfin le caractère labyrinthique de certains quartiers et la méconnaissance du public de leur intérêt architectural et urbain réduit la fréquentation aux seuls riverains.
- d) Les éléments d'opacité constitués par des grands îlots impénétrables, qui obligent les piétons à faire de grands détours et conditionnent ainsi le choix des trajets.

Deux « enquêtes - comptages » effectuées aux portes des remparts et aux poternes, à plusieurs années d'intervalle (1980 et 1990) donnent des indications quant aux différents flux qui traversent le centre.

Ces comptages ont été réalisés de 7 h 00 à 19 h 00 sur des jours dits « moyens », c'est-à-dire perturbés par aucune modification de comportements (comme par exemple le mercredi qui est un jour où les déplacements scolaires sont sous-estimés, ou le lundi, jour où une partie des commerces sont fermés). La période

retenue est également une période moyenne, c'est-à-dire à l'écart des grands flux saisonniers.

L'espace intra-muros est inadapté à la circulation automobile et au stationnement. Le développement futur devra faire face à une double préoccupation ; la forme de la ville, l'importance de l'espace qui pourrait se libérer dans la zone d'échange, le faible relief, donnent l'espoir de voir appliqué à l'intra-muros d'Avignon les pratiques des villes italiennes dont la limitation d'accès des véhicules au centre ville constituent un atout.

I.IX.2 - La circulation - les modes de déplacement

L'intra-muros a connu, en plus de 10 ans, une augmentation de sa fréquentation : 171.691 personnes, tous modes confondus, sont entrées ou sorties du centre en 1994, contre 156 500 en 1980, soit une hausse de 10 %.

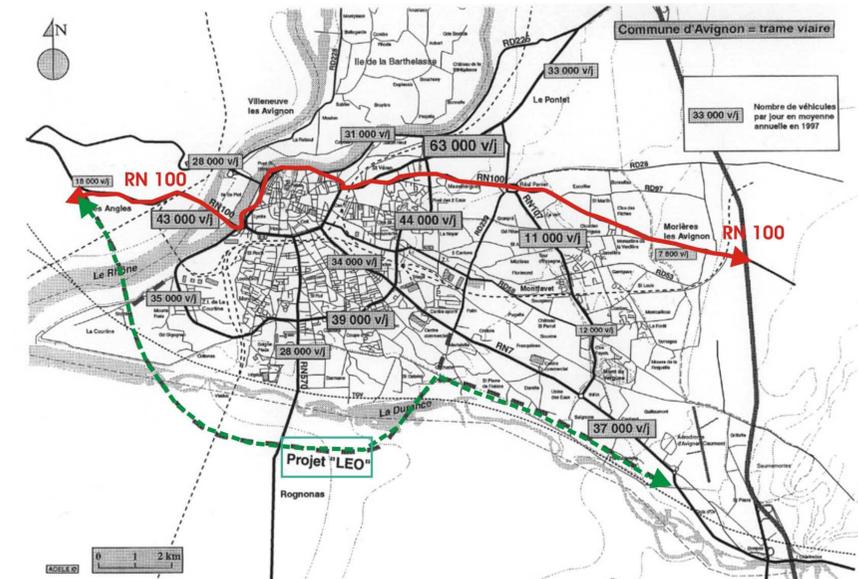
La différence cumulée des entrées et des sorties révèle que les heures de fréquentation maximale sont situées entre 9 h 00 - 12 h 00 et 13 h 00 - 17 h 00 : presque 10 000 personnes sont présentes dans le centre l'après-midi.

Le mode de transport le plus utilisé au franchissement des remparts est la voiture particulière (54,3 %), suivi des piétons (31,2 %), des bus (9,6 %) et des deux-roues (4,9 %).

La comparaison avec les comptages de 1980 révèle une modification de la répartition des modes de déplacements en 10 ans. On observe 4 évolutions majeures :

- une diminution de l'utilisation du véhicule (- 3,7 %),
- une augmentation importante des piétons (+ 7,2 %),
- une diminution importante des deux-roues (- 8,1 %),

- une nette augmentation de la fréquentation des bus (+ 4,6 %), résultat de la nouvelle organisation du réseau de transport.



Source ADELE ; PLU

- La gare du T.G.V.
L'ouverture de la gare TGV a rendu secondaire l'actuelle gare d'Avignon.
C'est peut-être l'une des modifications de la vie urbaine les plus importantes que la commune d'Avignon et le Grand Avignon doivent se préparer à gérer pour l'avenir.
La structure urbaine du centre ancien a été fortement imprimée par la correspondance directe entre la gare actuelle, le Palais des Papes par l'axe Jean Jaurès - République.

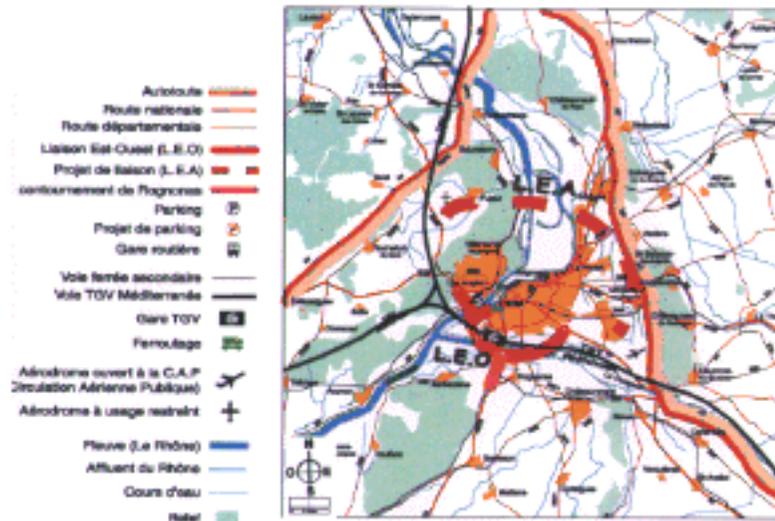
Pour les visiteurs et les résidents de l'intra-muros la perception de la Ville d'Avignon s'identifiait jusqu'à présent à

l'unique centre ancien important, n'ayant pas à traverser l'immense périphérie urbaine quienserre la vieille ville.

La gare TGV a engendré de nouvelles pratiques quant aux accès à l'intra-muros, aux pôles d'activités, dont la configuration de l'espace commercial, et a introduit une vision culturelle de la ville totalement différente de l'actuelle.

➤ La LEO

Par ailleurs, la ville doit prendre en compte les évolutions attendues à l'ouverture de la LEO au sud de la ville, en hiérarchisant son réseau routier (pénétrantes, tour de ville) et en l'accompagnant d'itinéraires réservés aux transports en commun d'une part, aux piétons et cycles d'autre part.



I.IX.3 - Un centre envahi par l'automobile

La forte concentration d'activités (commerces, équipements centraux, tourisme, ...) engendre dans le centre un trafic intense : près de 39.000 véhicules sont entrés dans l'intra-muros, entre 7.400 et 19.400 en 1990. Toutefois, ce chiffre ne reflète pas l'exact trafic de l'intra-muros puisqu'il ne tient pas compte des déplacements internes. Du fait de la structure de l'agglomération, les portes Sud sont les plus fréquentées, alors que les portes Nord, longées par le Rhône sont faiblement utilisées.

Ce fort trafic engendre la paralysie et l'engorgement du centre. Rappelons que près de la moitié des rues ont une largeur inférieure à 6 mètres.

Ces difficultés de circulation se doublent de problèmes au niveau du stationnement : en effet, même si l'offre de l'intra-muros (10.000 places) est supérieure à celle d'autres villes (Montpellier), le centre connaît un nombre impressionnant de stationnements illicites (15 000 contraventions pour stationnements illicites en 1993).

Cette dégradation de l'accès au centre est un problème crucial car elle est à l'origine :

- de la désaffectation résidentielle de l'intra-muros,
- de la dégradation des quartiers,
- de la délocalisation des activités centrales vers la périphérie.

Le plan de circulation, élaboré au milieu des années 70, a visé à désengorger la voirie du centre par l'instauration de sens uniques. L'aménagement de boulevards autour des remparts a

encouragé les relations inter-quartiers, tant en évitant la pénétration intra-muros.

Parallèlement, deux grands parkings internes - la Palais des Papes (825 places) et les Halles (580 places) - ont été mis en service dans le début des années 70 pour favoriser la fréquentation du centre et de ses équipements commerciaux menacés de désaffectation, puis le parking de l'Oratoire (675 places), accessible directement depuis le nord des Allées de l'Oulle par une voie passant sous le rempart ; cette mesure a été complétée par la réglementation du stationnement sur la voie publique et l'instauration des parcmètres.

Le conflit aigu entre l'automobile et les piétons trouve une ébauche de solution satisfaisante, au milieu des années 70, par l'instauration d'un espace réservé dans l'hypercentre : la zone piétonnière. Celle-ci, créée seulement à titre expérimental du fait de l'inquiétude de certains riverains, a été finalement l'instrument du renouveau commercial du centre. Elle a été définitivement instaurée en 1979.

Des ouvertures réservées uniquement aux piétons (des poternes) ont également été percées dans les remparts. Elles sont au nombre de 6 : Monclar, Raspail, l'Oratoire, Banasterie, Rocher, Pampidou.

Une gare routière a été créée, il y a quelques années, à proximité immédiate de la gare ferroviaire, afin de favoriser l'articulation des transports en commun urbains et inter-urbain publics, routiers ou ferroviaires. Conjointement, un parc de stationnement « de dissuasion » (650 places) a été construit pour limiter le nombre de voitures particulières pénétrant dans le centre et encourager la fréquentation des transports en commun.

Depuis 1992, l'ensemble de l'intra-muros est classé « zone 30 ». Cette limitation de la vitesse a été instaurée afin de rééquilibrer l'occupation de la voirie au profit des piétons et des deux-roues.

L'implantation de la ligne de chemin de fer au Sud de l'intra muros a créé une zone périphérique entre les remparts et la voie qui fait l'objet depuis plusieurs années de profondes mutations, avec notamment l'implantation d'équipements importants, le départ partiel de l'armée et la construction de logements et hôtels.

Cette première couronne joue un rôle fondamental dans le fonctionnement de la ville, dans les échanges entre l'intra et l'extra muros, dans la perception du secteur sauvegardé ; cette ceinture représente un enjeu majeur pour le développement de la commune, et une opportunité de pouvoir intervenir sur un espace vaste à proximité directe du centre ancien.

Face à cette situation, le chargé d'étude du secteur sauvegardé a incité la collectivité à mener une étude urbaine sur le tour de ville (extra muros la zone d'échange) afin de préparer des réserves foncières qui à plus ou moins long terme seront nécessaires à la vie locale et à la sauvegarde de la cité ancienne (cf *Etude d'aménagement du Tour de Ville - extra muros, Urbanis ; janvier 1998*).

I.IX.4 - Les transports collectifs urbains

Durant les années 70, les bus urbains sont victimes d'une relative désaffectation de la part des usagers alors que les besoins de déplacement ne cessent de croître.

Ce déclin est la traduction d'une offre de transport inadaptée : seulement 2 lignes sur 19 pénètrent dans le centre et ceci en raison du réseau viaire qui ne permet guère la circulation des bus.

- 1810 dans les autres secteurs de l'intra muros
L'offre en stationnement sur voirie est faible dans l'hypercentre.

Le stationnement payant se répartit en 3 zones :

- 117 places en zone orange (1 heure de stationnement autorisée)
- 586 places en zone verte (2 heures de stationnement autorisées)
- 872 places en zones bleue (3 heures de stationnement autorisées)

On note que le parc de stationnement payant est saturé, occupé à 10 % par des voitures « ventouses » (qui restent toute la journée sur la place payante, notamment des actifs).

L'extérieur des remparts : en juin 1995, l'offre au pied des remparts était de 2740 places y compris les jardins de l'Oulle.

Les 3 parcs publics de l'intra-muros offrent les capacités suivantes (1996) :

- Palais des Papes : 825 places
- Parc des Halles : 580 places
- Oratoire : 675 places

Le parc des 2 gares offre 778 places.

Bilan global de l'offre : 10 760 places (intra muros + pied des remparts), dont :

- 6402 places sur voirie (dont 1575 payantes en intra-muros)
- 2858 places en ouvrage (2080 en intra-muros)
- 1500 places privées

Le stationnement sur parcelle privée :

La ville d'Avignon a mené une enquête courant 2003 sur le stationnement en domaine privé, en relevant les opérations de logements récentes et en différenciant les places couvertes et non couvertes.

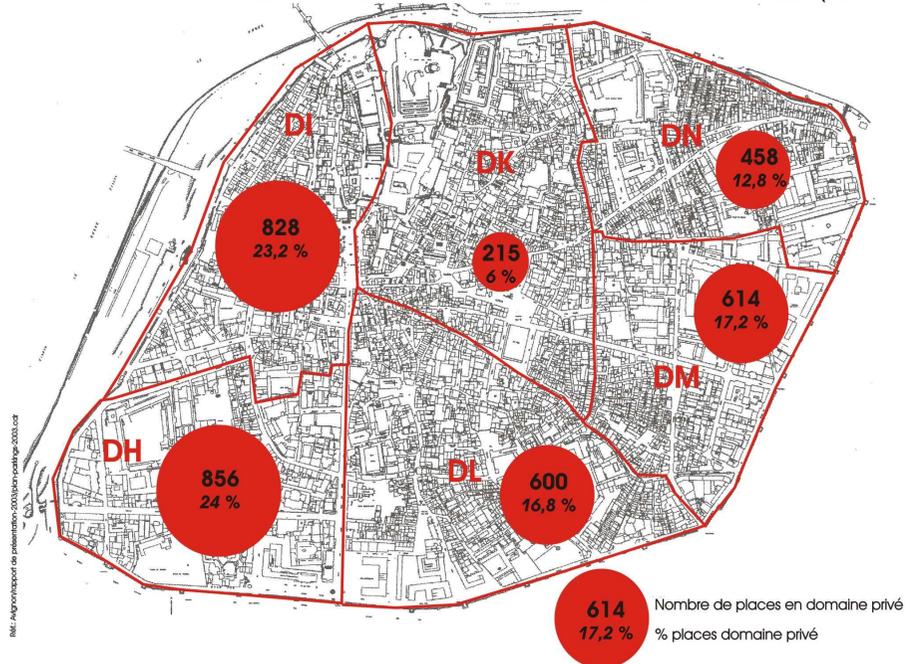
Les résultats de ce relevé fait apparaître des pôles de parkings privés à l'intérieur de l'intra-muros.

Section	Rues - quartiers	Opérations (nbre logements)	Places couvertes	Places non couvertes
DH	Rue du Rempart St Dominique, bd Raspail, rue Velouterie, rue Vernet, rue Porte l'Evêque, rue d'Annanelle, Oratoire, place Viala, rue Félix Gras, rue du Rempart du Rhône	Les Jardins de St Dominique (150), Résidence Velouterie (50), Gendarmerie (40), lycée Mistral (10),	437	419
DI	Place Crillon, rue du Rempart de l'Oulle, rue Velouterie, rue St Charles, rue St André, rue Lescuyer, rue Racine, rue du limas, rue des Grottes, rue Grande Fusterie	ancien Cie du Gaz (150), les Jardins de l'oratoire (44), îlot Balance (84)	710	118
DK	Rue Rempart de la Ligne, rue Banasterie, rue Phalapharnerie, rue des Trois Colombes, Place du Grand Paradis, rue Lafare, rue Banasterie, rue de Mons, rue de l'Olivier, rue du Chapeau Rouge	OPHLM Rose des Sables (9), OPHLM Banasterie (25), le St Bénézet (20)	97	1118
DL	Place des corps Saints, rue Grivolos, rue Mistral, rue Vallin, rue St François, rue du Rempart St Michel, rue des Lices, rue du Crucifix, rue Grande Monnaie, Cité administrative	Résidence Place Principale (36), Allée St François (107), SCI San Miguel (58), Magnanen (173), OPHLM Résidence Roche d'Ambre (16)	218	382
DM	Rue Buffon, rue St Christophe, rue Puy - Nitre Dame des 7 Douleurs, Place Mal Brune, Place Pasteur, rue des Ecoles, rue Thiers, rue Séverine	Résidence le Bon Pasteur (80), OPHLM Brune (48), Bon Pasteur (22), OPHLM Vice Léga (15), résidence Thiers (150), les Jardins d'Acadie (89), internat lycée Pasteur (3)	404	210

DN	Rue Phalapharnerie, rue du Rempart St Lazare, rue Puy, rue des Infirmières, rue l'Amoyer, rue Bernard, rue Carreterie, rue Pont Troucas	Lycée Aubanel (9), OPHLM Infirmières (45), OPHLM l'Amoyer (8), résidence St Bernard (15), résidences Rascas (81)	264	194
TOTAL		2046	2130	1441

Section quartier	places de stationnement	%
DH	856	24,0
DI	828	23,2
DK	215	6,0
DL	600	16,8
DM	614	17,2
DN	458	12,8

LES PLACES DE PARKINGS INTRA MUROS EN DOMAINE PRIVE (06.2003)



Par ailleurs, dans le cadre de l'analyse par immeubles, une partie des espaces de stationnement sur parcelle privée a été recensée et localisés : on constate que sur les 432 immeubles renseignés, près de 70 % des places repérées se localisent « sous l'immeuble », et 22,6 % dans une cour ou dans un jardin.

	Nombre immeubles renseignés	%
Sous l'immeuble	432	69,3
Dans la cour	126	20,2
En jardin	15	2,4
En annexe	50	8,0

Les types d'occupation :

La différence entre le fonctionnement du stationnement intra-muros et au pied des remparts est importante.

- Les résidents du centre ville occupent les places sur voirie pendant la nuit ; leurs véhicules représentent environ 1200 véhicules sur les 6200 places utilisées sur voirie (20 %).
- Les actifs et étudiants (ainsi que quelques touristes) occupent de manière « équilibrée » les places intra-muros et celles localisées au pied des remparts, pour la journée ou la demi-journée (stationnement avant 10 heures du matin).
- Enfin, les automobilistes qui viennent se garer pour des achats, déplacement professionnel, tourisme ont plutôt tendance à se garer dans l'intra-muros, sur une période plus courte.

Le parking de l'île Piot permet de décongestionner le centre ville, notamment pendant la période du festival (juillet).

Il offre également une solution alternative aux actifs venant du Gard (16 % de l'agglomération). Relié au centre ville par une navette, ce parc est de plus en plus utilisé.

b) Les objectifs et mesures du plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de l'agglomération d'Avignon (SITURA, 02.2000) :

Le P.D.U. a notamment pour objectif la **gestion du stationnement**, afin :

- de préserver l'activité commerciale dans le centre ville
 - de favoriser les habitants de l'hypercentre
 - de limiter les trajets de véhicules à la recherche de places de stationnement
 - de privilégier la circulation des piétons
 - de limiter l'impact négatif du stationnement sur le patrimoine architectural et paysager
- De manière à faciliter la rotation du stationnement, nécessaire au développement commercial, économique et touristique du centre ville, *le P.D.U. prévoit que l'intégralité des places disponibles dans l'intra-muros soient mises en stationnement payant.*
Sur certaines zones, un système de « vignette résidant » pourra permettre d'obtenir des tarifs réduits.
- *Le respect du stationnement interdit sur les espaces touristiques, au moins en soirée, constitue un enjeu important pour la qualité de l'activité touristique et la mise en valeur du patrimoine de l'intra-muros.*
- En raison de la périurbanisation et du nombre croissant de personnes venant travailler ou étudier en voiture dans le centre de l'agglomération d'Avignon, *la création de parcs de stationnement gratuits, à l'extérieur proche des remparts est essentielle. Ces parcs « relais » doivent diminuer le*

besoin de pénétration des automobilistes dans le centre ancien, tout en offrant une possibilité de stationnement acceptable (distance au centre, coût) aux actifs.

- *Le projet du parc des Italiens, situé entre le C.D. 225 et la rue des Italiens (prévu dans la Z.A.C. Ste Marthe) est facilement accessible. La réalisation de ce parc et son extension, dans les plus brefs délais, devrait permettre d'obtenir une capacité d'environ 1200 places. Dès sa réalisation, le parc sera relié par une navette à l'hypercentre puis à la gare.*
- En cas de création de nouveaux parcs en ouvrage dans l'intra-muros : le P.D.U. recommande que *les accès automobiles aux futurs parcs de stationnement publics intra-muros soient situés préférentiellement à l'extérieur des remparts* (accès piétons pourront être situés en intra-muros), en raison des caractéristiques du réseau viaire intra-muros, pas adapté pour supporter de nouveaux flux automobiles.
- La construction d'ouvrages de stationnement public payant à l'extérieur des remparts pourra à terme participer au développement économique et commercial de l'hypercentre.
- Le P.D.U. propose la suppression progressive d'environ 30 places de stationnement sur voirie par an dans l'intra-muros, dès lorsqu'une offre de substitution sera mise en place, afin de ne pas perturber les fonctionnements économiques de l'hypercentre. Le traitement et la mise en valeur de ces espaces libérés supposent des travaux onéreux.

L'aménagement d'un parking au débouché du boulevard des Italiens a créé près de 600 places de stationnement à proximité des remparts et de l'université.

I.IX.6 - Les déplacements deux roues - le piéton

D'une manière générale les aménagements de voirie en centre-ville doivent favoriser la circulation des vélos : zones piétonnes autorisées aux vélos, création de plateaux mixtes où le vélo trouve naturellement sa place, possibilité d'utiliser les couloirs-bus.

Le Plan de Déplacements Urbains prévoit la création d'un itinéraire Est-Ouest empruntant successivement les points suivants :

- tronçon boulevard Limbert / impasse Notre-Dame des sept Douleurs
- piste à contre-sens à créer sur la rue Notre-Dame des 7 Douleurs, jusqu'à la Place Pasteur
- piétonisation de la rue Pasteur entre la Place Pasteur et la rue du Portail Mathéron
- utilisation actuelle de la voirie depuis la rue du portail Matheron jusqu'à la place de l'Horloge
- rue Thiers, qui fait l'objet d'un aménagement

La piétonisation de la rue de la Petite Calade permettrait de compléter l'itinéraire.

Dans le cadre de l'université de Sainte-Marthe, un service de location de vélos pour les étudiants a été mis en place, avec la création d'un local à vélos gardé.

I.IX.7 - Les projets

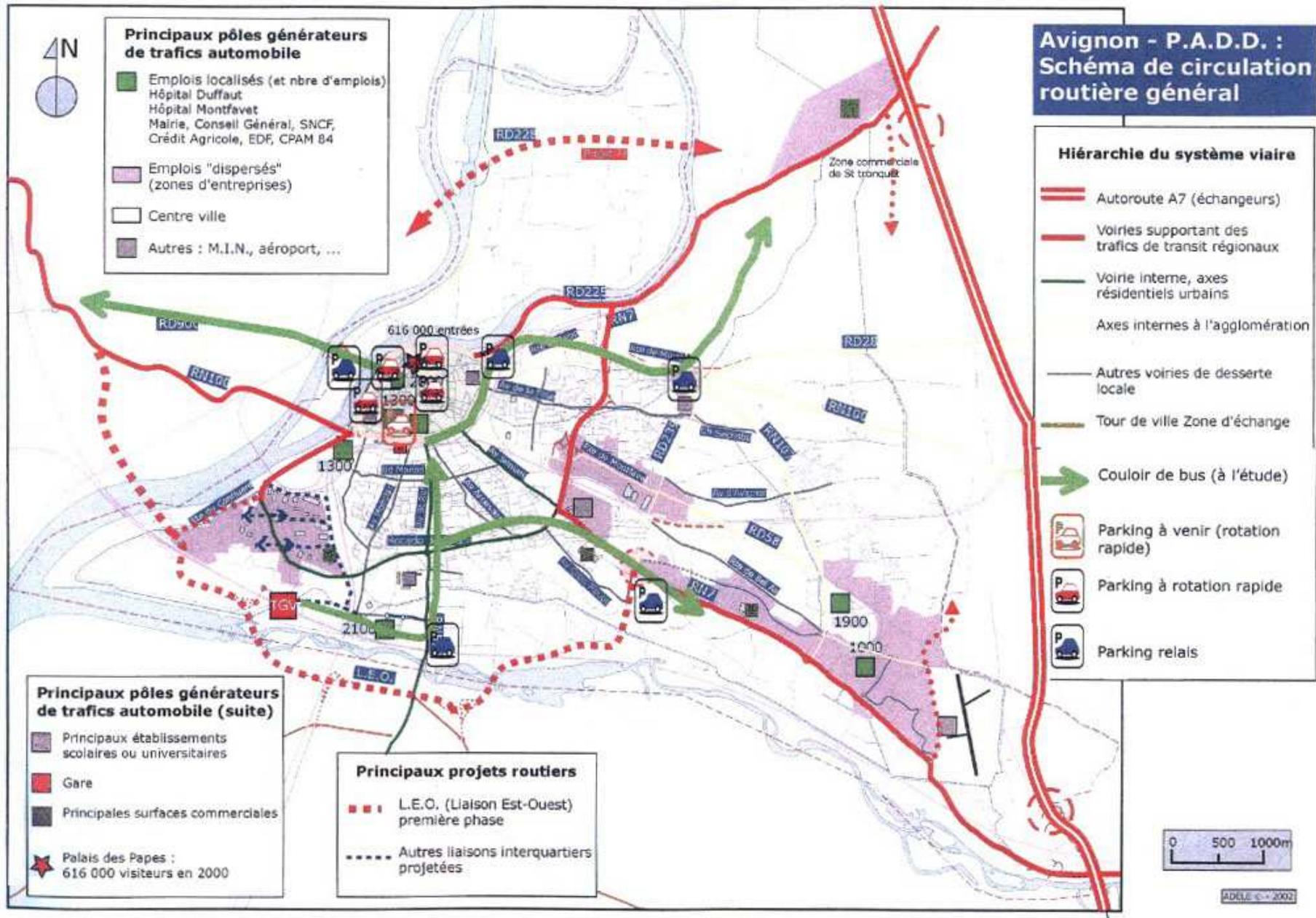
a) Le Plan de Circulation et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)

Orientations du Plan de Déplacements Urbains :

Plusieurs types de mesures permettront d'améliorer de manière significative la qualité du service de transports collectifs urbains :

- L'amélioration systématique des arrêts par la création d'aménagements marquant dans l'espace et sur toute l'agglomération la priorité donnée aux transports publics.
- Une étude spécifique, fine prenant en compte l'environnement urbain, les caractéristiques de la voirie permettra de définir précisément les aménagements à mettre en œuvre, adaptés à chaque arrêt.
- La suppression des points de régulation de la place St-Jean Le Vieux / Place Pie et de l'esplanade Kennedy, accompagnée de la mise en œuvre d'un système informatique d'aide à l'exploitation (SAE).
- L'utilisation de Midibus, véhicules à moyenne capacité, tout en répondant aux exigences de la loi sur l'air, permet une desserte adaptée au tissu urbain ancien.

Dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle université Sainte-Marthe, une navette de bus pour les étudiants a été mise en place, afin de faciliter l'accès à l'université. Cette navette relie le parking de l'île Piot au parking des facultés via la porte de l'Oulle et la porte Saint-Joseph, la porte de la Ligne et la porte Saint-Lazare.



b) L'aménagement de la rue de la République

La rue de la République, artère et « entrée » principale de l'intra-muros, fait l'objet de réflexions pour un aménagement « permanent » et qualitatif, favorisant les piétons, les vélos et les transports en commun.

L'objectif est de réduire la circulation de transit sur l'axe, et de dissuader les véhicules qui empruntent la rue pour aller d'une porte à l'autre.

Un premier dispositif a été aménagé dans ce sens : aménagement des trottoirs, repositionnement des bornes, suppression de panneaux pour améliorer l'image et les perspectives de la rue, mise en place d'un séparateur (voie de bus en site propre).

c) Le parking Jean Jaurès

L'aménagement d'un vaste parking en souterrain est lancé, sous la place d'honneur de la Cité Administrative.

Ce projet prévoit 620 places sur 6 à 7 niveaux.

Le projet prévoit la conservation de arbres localisés sur la place.

d) La zone d'échange - le tour de ville

La zone d'échange joue un rôle fondamental dans le fonctionnement de la ville, les échanges entre l'intra et l'extra-muros.

De la gare routière à la route de Marseille le tour de ville est dominé par des activités occupant un bâti peu qualifié. Cette

zone d'échange adossée à la voie de chemin de fer constitue une barrière physique et visuelle, du fait de la diversité des formes, hauteurs, volumes et fonctions des immeubles.

L'esplanade des remparts

L'esplanade des remparts constitue un point délicat de l'aménagement urbain. D'importantes études de patrimoine ont été menées sur ces espaces, notamment par M.TAUPIN, qui a pu retracer toute la forme des douves et du circuit hydraulique du tour de ville, dont une partie pourrait être remise à jour.

L'espace a été envahi par les voitures et la tentation est forte pour l'occuper.

L'esplanade du tour de ville représente un enjeu majeur de présentation d'Avignon, dans la mesure où c'est la seule ville ceinte de mur qui peut être parcourue dans son pourtour en totalité. La symbolique est forte et l'image urbaine se distingue fortement des autres villes européennes sur ce plan.

Au-delà du problème des remparts et du terre-plein qui se traduit en conflit entre la présentation du Monument Historique et le stationnement, il faut saisir les opportunités d'aménagement sur la couronne extra-muros pour renforcer le rapport Grand-Avignon et centre ville, développer des axes radioconcentriques et initier des équipements (dont les parkings périphériques) avant que tout ne soit rempli.

Enfin, il faut tenir compte des différents pôles et de leur évolution, leur renforcement : le pôle de la gare SNCF qui joue un grand rôle dans le fonctionnement et dans la lecture de la ville (et de l'intra-muros), et le pôle « naissant » près de l'université Sainte Marthe.

Trois objectifs sont affichés pour améliorer le fonctionnement de cette ceinture du centre historique :

- Maintenir et améliorer l'accessibilité des grands équipements publics : Préfecture, Gare, Université
- Maintenir et développer l'offre commerciale
- Mieux lier le centre intra-muros et les faubourgs en améliorant le passage et la circulation des piétons, cycles et transports en commun, en améliorant la qualité des espaces publics en limitant la place aujourd'hui réservée aux automobilistes

Les principaux points d'un projet global sur cette articulation majeure sont :

- La conservation d'un front bâti le long du boulevard
- La préservation des espaces privatifs au sud : cours, jardins
- Une plus grande valorisation des façades nord des bâtiments
- Le déplacement partiel du boulevard de contournement au pied du talus SNCF
- La création d'alignement d'arbres côté extérieur du boulevard
- La délimitation d'un espace de circulation réservé aux bus
- Le traitement qualitatif des espaces de stationnement

Un tel traitement de la zone, accompagné d'un nouveau plan de déplacements et de stationnement, permettrait de changer radicalement son fonctionnement et son image pour en faire un véritable espace de promenade.

e) La Gare TGV

La gare TGV a engendré de nouvelles pratiques quant aux accès à l'intra-muros, aux pôles d'activités, dont la configuration de l'espace commercial,

Une réflexion approfondie devra être engagée par rapport au quartier de Monclar qui jouxte la Courtine à l'Est ; le bon fonctionnement du quartier gare et la garantie d'une continuité urbaine depuis l'intra-muros et d'une liaison gare actuelle / gare TGV passent par la prise en compte et la requalification des quartiers de Monclar (grands ensembles et habitation précaires - gens du voyage sédentarisés).

L'ouverture de la gare TGV pourrait également entraîner la création d'une bretelle de raccordement ferroviaire entre les 2 gares : gare TGV et ancienne gare qui va devenir la gare régionale. Cette bretelle pourrait alors relier les 2 gares mais aussi la gare TGV à la ville ancienne. La mise en place d'une navette pourrait servir aux voyageurs SNCF mais aussi aux avignonnais, habitants du futur quartier de la Courtine, habitants de l'intra-muros pour se rendre dans les équipements, services, commerces au quartier gare et de la zone d'activités. Il s'agit donc d'engager une réflexion approfondie sur la création d'un véritable transport public urbain capable de connecter le quartier gare TGV-Courtine à la ville intra-muros et la future gare « régionale » (gare actuelle).

CONCLUSION :

Au-delà de leur spécificité propre, ces interventions - passées, présentes ou futures - visent toutes à faire vivre et à aménager le tissu ancien, à l'améliorer, à le sauvegarder, à le restructurer ou le réaffecter.

Elles participent à la revitalisation du centre, c'est-à-dire à la requalification des rues, des espaces et des îlots.

CHAPITRE II

**ANALYSE DE
L'ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT
PRESERVATION ET MISE EN VALEUR**

II.0 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Données générales, d'après éléments de la révision partielle du P.O.S. : BCEOM, SAU de la Ville d'Avignon, ADELE.C)

II.0.1. - Milieu physique : relief, topographie

a) Topographie

Les 6478 hectares de la commune d'Avignon sont marqués par une relative platitude : les 9/10èmes du territoire présentent des pentes très faibles, de l'ordre de 1 à 2 %. Toutefois quelques points de relief marquent fortement le paysage et l'histoire de la ville.

La confluence du Rhône et de la Durance marque le point le plus bas de la commune (15 m d'altitude). Un tiers du territoire communal est situé en dessous de 20 m d'altitude, c'est une bande d'environ 3 km de profondeur qui part depuis les berges du Rhône ; elle couvre les îles et la majeure partie de l'agglomération.

Le seul point émergeant de cette plaine alluviale, compris dans le Secteur Sauvegardé, est **le rocher des Doms**, lieu stratégique et « identitaire » depuis plusieurs millénaires, puisque c'est sur ce site que s'installèrent les hommes du néolithique. Il domine le Rhône à plus de 35 m d'altitude.

b) Géologie - sismicité

Quelques séismes d'intensité moyenne ont déjà été ressentis au cours de l'histoire autour d'Avignon, essentiellement dans le secteur de Châteauneuf du Pape. Toutefois, on a recensé des séismes sur la commune d'Avignon, à plusieurs reprises : 1227, 1397, 1566, 1644, 1763, 1870, et quelques petites secousses en 1974 et 1984.

La commune d'Avignon est classée en zone de risque sismique très faible (Ib). L'aléa sismique se traduit sous la forme de cartes d'intensités bi centennales ou millénaires.

II.0.2 - Le climat

a) Températures et précipitations

L'analyse des températures moyennes mensuelles permettent d'observer sur Avignon une température moyenne annuelle comprise entre 14 et 15°. Avignon se trouve en limite nord d'une aire climatique particulièrement douce.

La moyenne annuelle des précipitations est de 628 mm. Les moyennes des précipitations suivent les grandes caractéristiques régionales, la saison la plus « humide » est l'automne (surtout octobre). A noter que les maxima des précipitations sur 24 heures approchent et dépassent souvent (fin de l'été) les moyennes mensuelles. Le mois le plus « sec » de l'année est juillet.

Il y a entre 3 et 8 jours de précipitations par mois. Elles connaissent de très fortes variations : une année sur dix

elle peuvent dépasser 800 mm et être inférieures à 400 mm une autre année sur dix.

b) La rose des vents

Les vents observés sur Avignon sont très variables selon leur orientation : les vents faibles sont plutôt d'Est en Ouest (faible influence « océanique ») et représentent 10 % du total des vents, alors que les vents assez forts sont d'orientation Nord (39 %) et Nord-Ouest (18 %). Ce sont les grandes dépressions classiques et les retours de mistral.

Le nombre de jours avec « vent fort » (vitesse supérieure à 16 m/sec ou 57 km/h) ne dépasse pas 50 jours par an.

II.0.3 - Qualité de l'air

Rappel réglementaire : la loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a pour objectif la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques (substances introduites dans l'atmosphères ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques ou à provoquer des nuisances olfactives excessives), à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

Un réseau de mesure et de surveillance de la pollution atmosphérique et de la qualité de l'air sur Avignon, rendu obligatoire par la loi pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, est en cours de mise en place : 5 stations de mesure.

La ville participe à l'élaboration du Plan régional de la qualité de l'Air.

Le Plan de Déplacements Urbains, en cours, participe à la prise en compte des exigences de la loi.

II.0.4 - Hydrographie et risque d'inondation

L'hydrographie d'Avignon est extrêmement contrastée, en effet on y rencontre deux cours d'eau majeurs de France : un fleuve, le Rhône, et une des rivières les plus importantes du massif alpin, la Durance.

La superficie du bassin versant du Rhône (France et Suisse) est de 98000 km² (incluant la Durance)

La superficie du bassin versant de la Durance seule est de 14000 km².

Les autres « cours d'eau » aux débits les plus importants sont les nombreux canaux d'irrigation qui sillonnent le territoire communal :

- Le canal de Vaucluse, qui vient de Vedène, passe près du Réal Panier (RN 100) et vient jusqu'au pied de la vieille ville en traversant les quartiers du clos de St-Jean,
- Le canal de Crillon marque la limite communale Est d'Avignon, sur plus de 6 km,
- Le canal de l'Hôpital traverse la commune du sud au nord (6 km) entre la Polyclinique et la Petite Castellette (le long de la Durance) et traverse Montvafet,
- Le canal Puy, qui longe la Durance, irrigue toute la plaine Sud d'Avignon sur plus de 12 km, entre la Chartreuse de Bonpas et « Petit Gigognan » (la Courtine) où il se jette dans le canal latéral à la Durance ; il marque aujourd'hui assez clairement la limite Sud de l'agglomération avignonnaise.

a) Le Rhône

(source : PSS 1982 et PPR 2000)

Les principales caractéristiques du régime hydraulique du Rhône sont :

- Un débit d'étiage de 563 m³ /s (10 jours par an en moyenne),
- Un débit dépassé 10 jours par an de 4000 m³/s,
- Un débit de la crue décennale de 7200 m³/s,
- Un débit moyen annuel de 1614 m³/s.

Le débit de la crue de référence est en cours de redéfinition après la crue de 2003. Le débit de cette dernière crue a été estimé à 11500m³/seconde à Beaucaire pour une occurrence légèrement supérieure à la crue centennale (l'occurrence d'une crue est une notion évolutive, en fonction de l'avènement de nouvelles crues : le PSS qualifie la crue de référence de 1856 pour une occurrence de 145 ans alors que son débit (10400 m³/s) était inférieur à celui de 2003).

Les principales catastrophes ont eu lieu en 1226, 1358, 1856 (crue de référence) ; depuis cette 1^{ère} date la cote de 6 m a été dépassée une quarantaine de fois, pour atteindre 8,50 en 1856, avec un débit supérieur à 10000m³/s ; dans ce cas, seuls le Rocher des Doms et ses abords immédiats se trouvent à l'abri de la submersion.

Après les premières fortifications contre le Rhône qui étaient en fait les remparts pontificaux sont on fermait les portes en cas de crue, de gros travaux de lutte contre les inondations ont été entrepris au XIX^{ème} siècle sous le second empire. La protection fut renforcée au Nord par la construction des digues du Pontet et de la Petite Hôtesses raccordant les remparts au remblai ferroviaire.

Après les dégâts de 1935, le dispositif de défense a été complété par l'aménagement d'une station de pompage (Champfleury) capable d'évacuer 20 m³ /s pour maintenir l'eau à une cote limitant les dommages, ainsi que des travaux complémentaires réalisés par La Compagnie nationale du Rhône.

Ces travaux avaient pour objectifs principaux d'améliorer les conditions de navigation, de produire de l'électricité et de favoriser

l'agriculture au moyen de l'irrigation et de la fixation des nappes phréatiques par les contre-canaux.

Ces aménagements, bien que ce n'ait pas été leur but premier, ont également permis de diminuer l'étendue des crues: sur les 19000 hectares inondables entre le confluent de l'Ardèche et Arles, 6000 hectares sont maintenant protégés contre les inondations.

La « branche d'Avignon », autrefois principale, n'écoule plus que le 1/3 du débit et est fermée en amont par l'usine de barrage de Sauveterre.

A cause du risque d'inondation important du Rhône, un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) a été pris par décret du 06 août 1982, qui définit 3 types de zones :

- la zone A, dite de grand débit
- la zone B, dite complémentaire,
- la zone C, dite de sécurité.

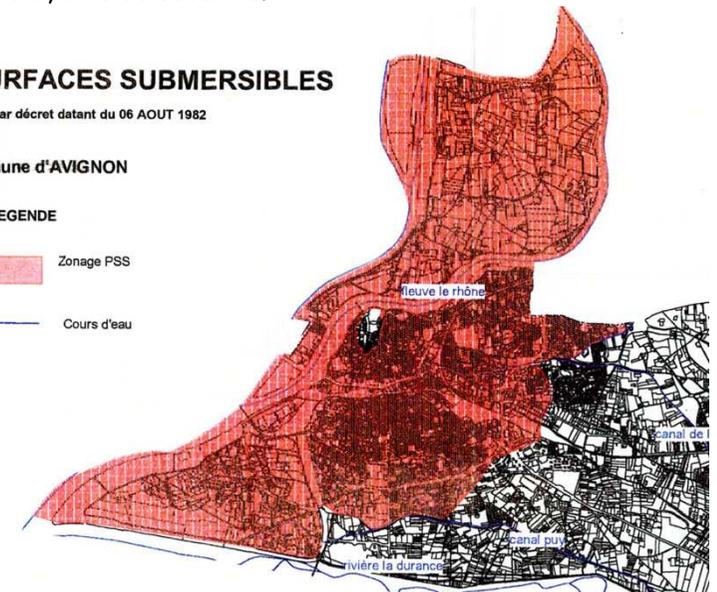
PLAN DES SURFACES SUBMERSIBLES

Approuvé par décret datant du 06 AOUT 1982

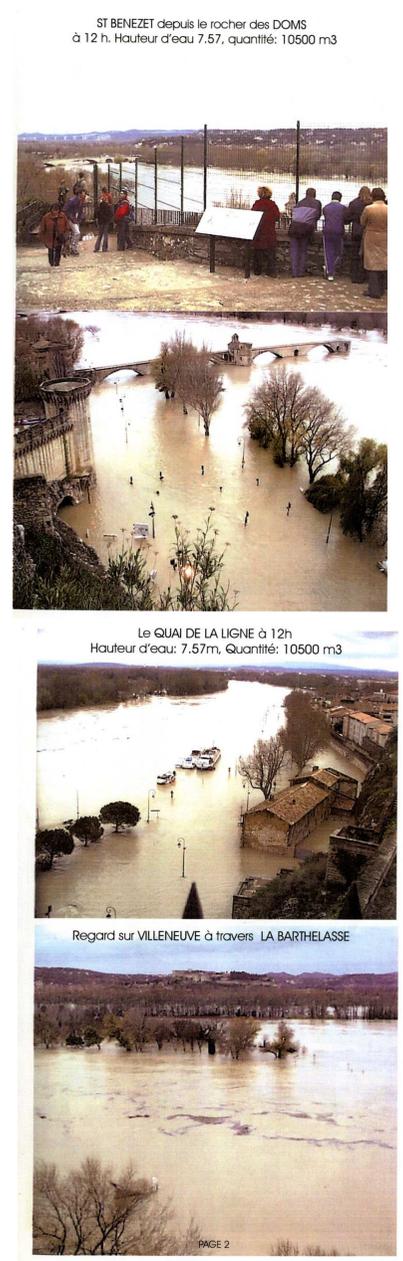
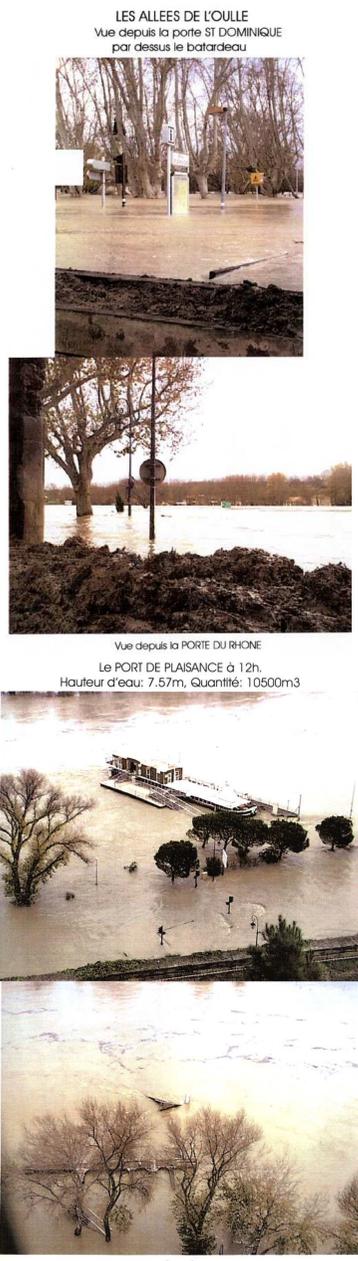
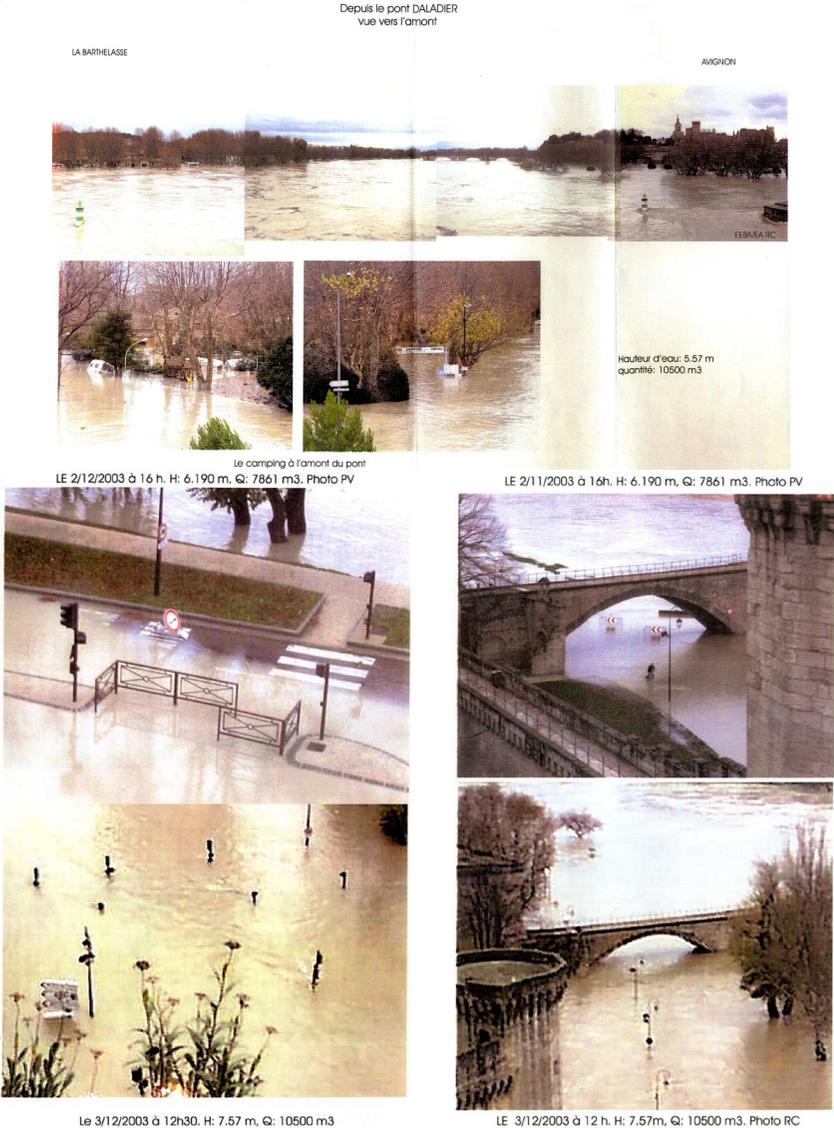
Commune d'AVIGNON

LEGENDE

-  Zonage PSS
-  Cours d'eau



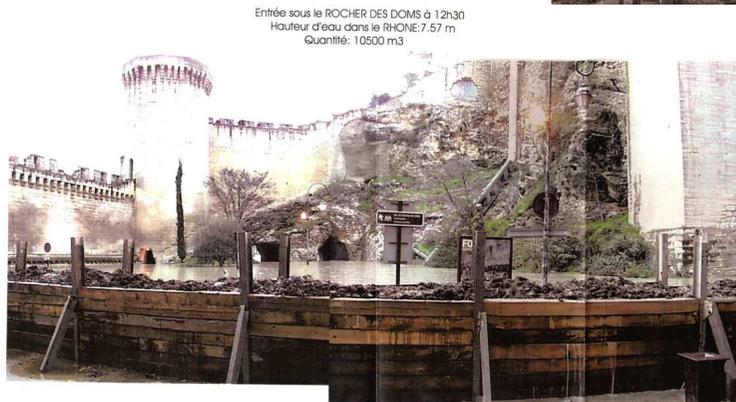
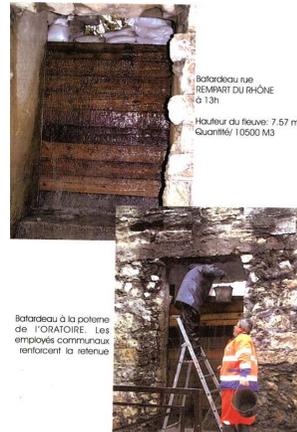
Les récentes crues du Rhône (en 1993, 1994, 2002 et 2003) ont été particulièrement importantes :



Les digues et travaux de protection contre le risque d'inondation n'empêchent pas les remontées de nappe induites par la crue. La menace de l'eau a même entraîné la construction d'un certain type de bâti : maison à étage sur remise ou garage, que l'on trouve fréquemment dans les quartiers de Monclar, St Ruf et St Jean.

Même si des améliorations sensibles ont été apportées, le risque subsiste pour la quasi-totalité du territoire communal ; le risque est particulièrement important et fréquent sur certains secteurs tels que l'île de la Bartelasse, les allées de l'Oulle, le quai de la Ligne et le « triangle » Saint Lazare (inondation par débordement latéral direct du fleuve).

Les autres quartiers se soustraient des inondations par les digues et par la fermeture des portes des remparts en cas de crue.



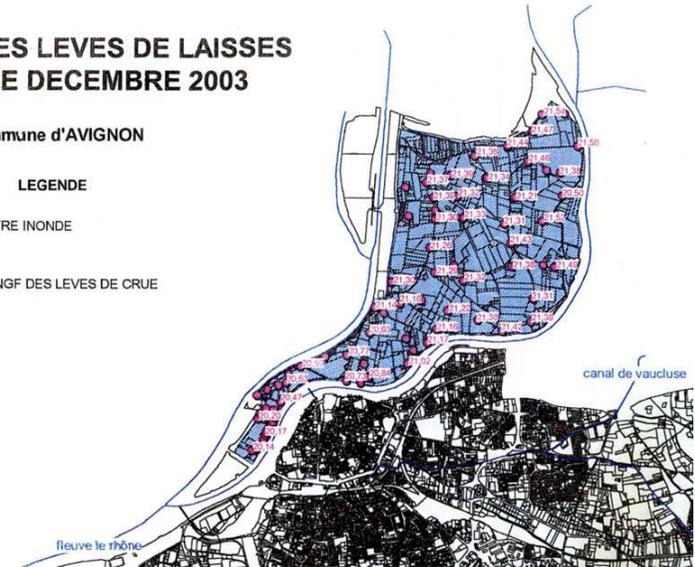
Un batardeau de 1,40 m de hauteur

COTES NGF DES LEVES DE LAISSES DE CRUE DE DECEMBRE 2003

Commune d'AVIGNON

LEGENDE

- PERIMETRE INONDE
- COTE NGF DES LEVES DE CRUE

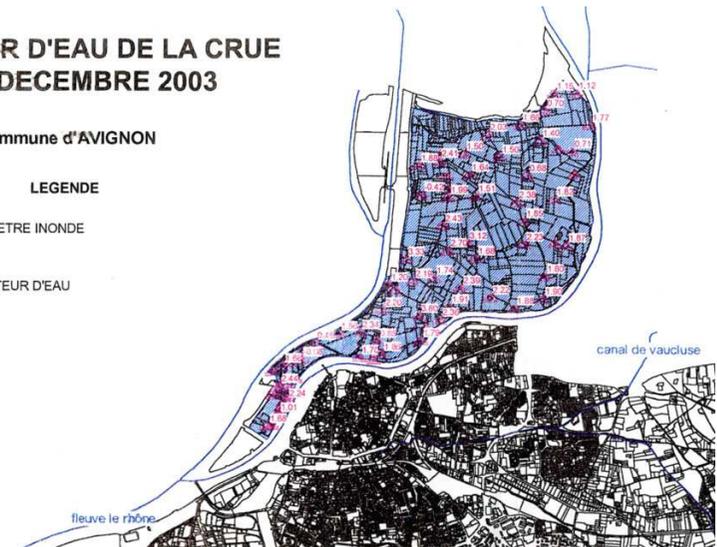


HAUTEUR D'EAU DE LA CRUE DE DECEMBRE 2003

Commune d'AVIGNON

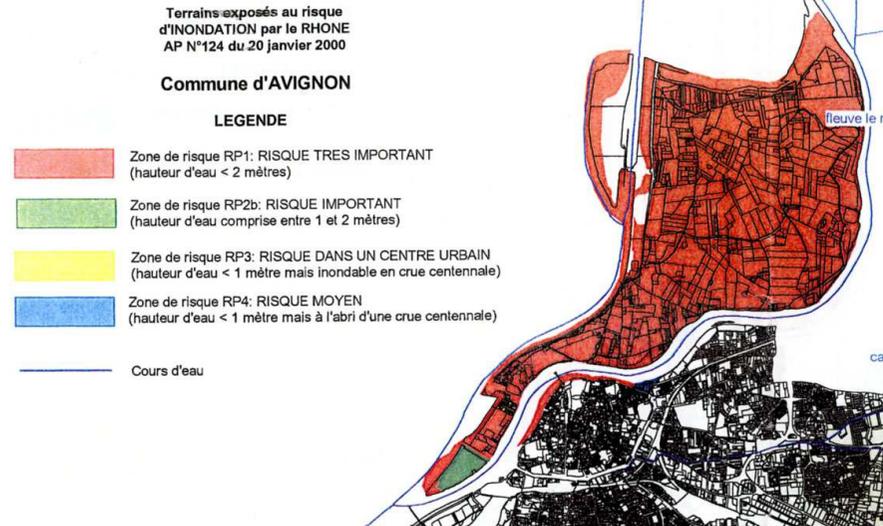
LEGENDE

- PERIMETRE INONDE
- HAUTEUR D'EAU



Le **Plan de Prévention des Risques** (PPR inondation) pris en compte dans le PSMV a été approuvé le 20 janvier 2000 (voir chapitre IV-1.3 du présent rapport).

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES



Depuis les crues de 2002 et 2003, la mise en œuvre d'un Plan Rhône (en cours) vise à définir un programme concerté et cohérent sur l'ensemble du bassin.

Il proposera notamment une doctrine pour assurer la cohérence des différents PPRi.

Le 7 mai 2002 le PPRi du Rhône a été mis en révision pour les 10 communes couvertes par le PPRi approuvé le 20 janvier 2000 et prescrit pour les communes de Piolenc et Mornas.

Les études sont en cours, dans le cadre du Plan Rhône, et concerneront l'intra-muros d'Avignon.

Le PPRi approuvé est une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

Conformément à la loi du 2.02.1995 et au décret d'application du 5.10.1995 qui classent notamment les PPR en servitudes d'utilité publique, le PPR est annexé en totalité dans le dossier du PSMV.

Les remparts d'Avignon ont été récemment classés, pour le Rhône, comme digues intéressant la sécurité publique (AP du 30 janvier 2006). Ce classement risque d'induire des contradictions entre la protection contre les crues et la protection du monument historique...

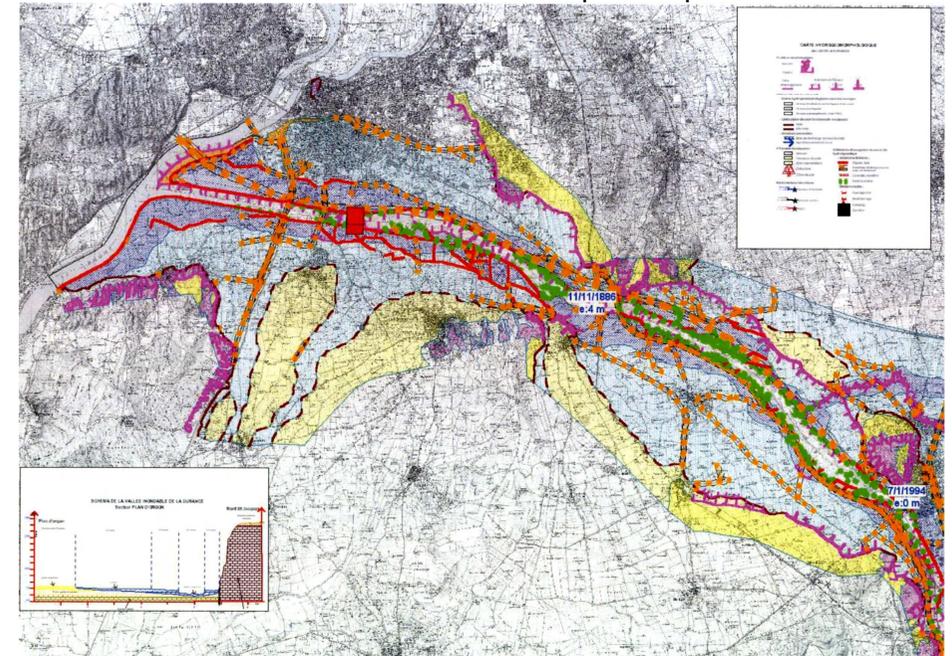
b) La Durance

Le débit de la crue centennale est de 5 000m³/seconde (crue de référence).

Les crues récentes de la Durance ont eu lieu en 1993 et en 1994.

Les zones inondables de la Durance ont été étudiées dans le cadre des études de travaux de la ligne du TGV.

Leurs limites s'étendent vers le Nord au moins jusqu'à la principale entrée de ville : la Route Nationale 7, et la dépassent parfois.



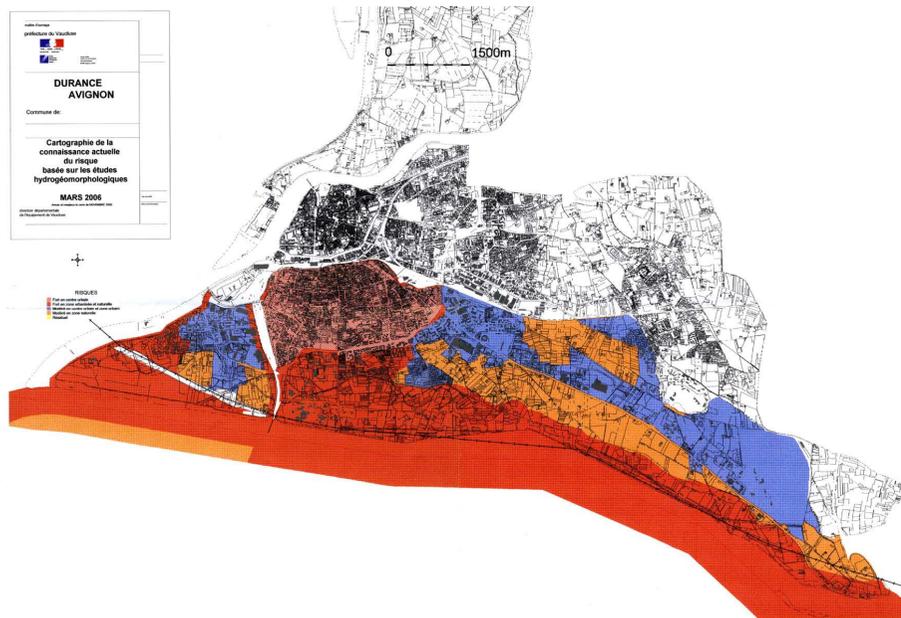
Le PPRi Durance a été prescrit par Arrêté Préfectoral du 21 janvier 2002 ; il met en œuvre une déclinaison de la doctrine Rhône (voir « Plan Rhône »).

Les études en cours permettent de disposer des éléments suivants :

- analyse hydrogéomorphologique sur l'ensemble du cours d'eau
- analyse hydraulique terminée de Cadarache à Mallemort (Durance amont), en cours de validation
- analyse hydraulique de Mallemort à Avignon (Durance aval) en cours ; validation prévue début 2007.

L'application du droit des sols (permis de construire... etc.) tient compte de tous les éléments de connaissance.

Cartographie de la connaissance du risque inondation de la Durance, basée sur les études hydro géomorphologiques - mars 2006



II-1 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET MONUMENTAL

Inscrite depuis le XIV^{ème} siècle de manière immuable jusqu'à l'explosion urbaine de l'après deuxième guerre mondiale, la ville d'Avignon a vu son patrimoine se renchérir dans le temps, pour partie être conservé avec dévotion et pour partie se renouveler sur lui-même.

Entourés des remparts classés, les 153 hectares de l'intra-muros sont occupés par un très grand nombre de monuments de valeur, souvent classés ou inscrits, que l'éclat international du Palais des Papes éclipse bien souvent.

La quasi-totalité des quartiers du centre dispose d'un point de repère, qu'il s'agisse d'une église (Saint-Pierre, Saint-Didier, ...), de vestiges de bâtiments religieux (clocher des Augustins ou des Cordeliers) ou de tours comme celles de l'Hôtel de Ville ou de Saint-Jean -Le-Vieux. De partout l'imposante carrure du Palais des Papes s'impose.

De plus, il est rare que ces repères ne soient accompagnés d'anciennes livrées cardinalices (Livrée de Ceccano) ou à l'échelle plus modeste, d'hôtels particuliers dont la fonction d'habitat s'est maintenue ou qui se sont transformés en bâtiments publics.

Les bâtiments de noble architecture font à leur tour oublier le tissu qui les environne et qui, pour être moins noble, n'en est pas moins le témoin des modes de vie des époques écoulées.

L'alignement continu des façades crée des « rues de village » à tel point que certains de ces quartiers donnent une impression de « village » dans la ville.

Ces modes de vie ont façonné un paysage urbain à l'échelle humaine, favorisant la vie sociale et l'animation à une époque où le

regroupement des populations était motivé par la nécessité de s'abriter derrière les remparts.

Cette nécessité a donné naissance, dans les secteurs situés à l'intérieur de la première enceinte, à des immeubles hauts (3 à 4 étages) disposant de peu d'espaces libres.

La réalisation de la deuxième enceinte a créé un « ballon d'oxygène » en permettant la création de bourgs tels que les actuels quartiers des Infirmières ou des Teinturiers.

Plusieurs époques historiques marquent la ville.

Les plans d'évolution urbaine sont annexés au présent rapport de présentation :

- **Plan d'évolution urbaine XIII^e siècle**
- **Plan d'évolution urbaine XV^e siècle**
- **Plan d'évolution urbaine XVIII^e siècle**

Source : service départemental de l'archéologie

Site naturel et préhistoire

Aux origines d'une grande cité

Le développement d'Avignon, depuis les temps les plus reculés, s'explique par un grand nombre d'atouts géographiques et par les qualités d'atouts naturels. Ces éléments ont déterminé l'existence d'une vaste agglomération à cet emplacement. Jusqu'à nos jours, ses populations successives ont bénéficié de cette position.

Un site privilégié

Avignon se place dans le couloir rhodanien, en bordure du fleuve et à son confluent avec la Durance. Elle bénéficie donc, à leur

intersection, de deux axes de circulation et d'échanges: celui qui relie l'Europe du Nord à la Méditerranée, et celui perpendiculaire qui provient des Alpes et ouvre sur le Languedoc. Cette localisation place la ville à mi-chemin de l'Italie et de l'Espagne, au sommet de l'arc méditerranéen. Le berceau origine de la ville est les Rocher des Doms. Ce relief, dominant le Rhône de quarante mètres, contrôle le passage fluvial et offre un refus défensif naturel. De plus les terrasses de son versant occidental se trouvent protégées des inondations.

La plus ancienne ville de France?

Il est sans surprise de reconnaître des occupations humaines très anciennes à cet emplacement. Différentes découvertes montrent que dès la fin du Néolithique (vers 3000 ans avant notre ère) des populations sont implantées sur le relief. Au début de l'âge des métaux (au Chalcolithique, vers 2500 avant J-C), une véritable bourgade se développe ; les trouvailles faites sur le rocher, mais aussi sur la Place du Palais et aux quartiers de la Balance et de l'hôtel de Ville permettent d'évaluer à huit hectares l'extension de cette occupation.

Par ailleurs, cette population développe des formes propres de culture et d'art. Il est rare qu'une ville française puisse se targuer une occupation continue depuis plus de cinq mille ans.

Antiquité

Une riche cité provençale antique

La place d'Avignon dans le réseau urbain de la province de Narbonnaise a longtemps été sous estimée. Concurrencée par la qualité des monuments d'Orange, Nîmes ou Arles, cette cité passe pour secondaire. Toutefois, les multiples fouilles archéologiques réalisées depuis trente ans, les reconnaissances dans les sous-sols effectuées dans le cadre de l'enquête du secteur sauvegardé, et les études des traces cadastrales fossiles, permettent aujourd'hui de nuancer ce jugement.



Rue Bonneterie - rue des Teinturiers

Une importante parure monumentale

Ainsi, des traces dans le parcellaire actuel du centre de la ville témoignent d'une organisation urbaine très stricte: Voies octogonales, îlots rectangulaires, axes privilégiés. La ville, qui a été alors totalement reconstruite est organisée selon des programmes d'urbanisme. Dans ce champs de quartiers réguliers s'insèrent de vastes ensembles monumentaux, dont il ne subsiste qu'épisettes épaves: arcade de la rue Petite-Fusterie et de la rue Peyrolierie; Ces édifices montrent que la ville était dotée d'une importante parure, en particulier autour de la place delphinologie. On peut restituer un aménagement en terrasse sur les berges du Rhône, comprenant portiques et galeries, qui offraient un paysage architectural particulièrement riche.

Un cadre de vie romanisée de qualité

La ville s'étendait sur 54 hectares environ, ce qui est assez vaste par

rapport autres cités provençales. Elle comptait des quartiers résidentiels où les habitats reconnus, d'une richesse certaine (34 mosaïques recensées), s'inspirent de modèles italiens.

Le plan de la ville, même après l'abandon des quartiers périphériques durant le haut Moyen Age, a conditionné le tracé des rues médiévales : rue Banasterie à l'emplacement du cardo (axe principal Nord-Sud), rues des Marchands et Saint-Agricol sur le decumanus (voie Est-Ouest).

Moyen Age pontifical ***Les villes médiévales***

Voir plans Annexe 1B1 - Plan d'évolution urbaine XIII^e siècle
Annexe 1B2 - Plan d'évolution urbaine XV^e siècle

La capitale pontificale

Le séjour de la cour pontificale, entre 1309 et 1403, entraîne un essor démographique exceptionnel. Au début du XIV^e siècle, la ville va tripler sa population pour atteindre 45 000 habitants environ (la deuxième ville du territoire français d'aujourd'hui). Cette prospérité est d'autant plus insolente et voyante, que ce siècle est marqué en Europe par des terribles épreuves: la grande peste, guerre de cent ans.

D'imposants palais sont élevés: livrées accueillant les cardinaux, Palais des Papes, logements des évêques. Quelques églises, comme Saint-Didier, ou des anciens couvents, sont reconstruits, mais c'est surtout dans le domaine de l'architecture privée que s'exprime cette opulence.

La ville qui était restée ouverte et dépourvue d'enceinte depuis le milieu du XIII^e siècle, est pourvue de nouveaux remparts vers 1360. Cet immense chantier, qui voit la construction de près de 4,5 kilomètres de fortifications, intervient alors que le Palais des Papes est quasiment achevé. Il est motivé par l'insécurité grandissante dans la région.

Les populations plus humbles occupent des bourgs, développés entre deux lignes successives de remparts médiévaux.

L'architecture courante de ces maisons, dans les nouveaux lotissements, est faite de bois et d'argile. Les quatre cinquièmes des immeubles de l'époque sont en colombage, à l'exemple des maisons

traditionnelles normandes ou alsaciennes. En un siècle, le paysage d'Avignon est transformé. La ville, très dense, aux ruelles assombries par des étages en saillie (encorbellements), montre des toitures de tuiles et des façades le plus souvent enduites d'argile.

Cette période d'une richesse exceptionnelle pour l'époque a laissé des traces archéologiques remarquables: peintures, objets de la vie quotidienne, artisanat. Il n'est pas rare de retrouver, lors de travaux de réhabilitation dans des immeubles à la façade récente, des murs intérieurs couverts de fresques, des anciennes fenêtres à meneaux obturées.

Epoque moderne

Un nouveau visage à l'époque moderne

Voir plan Annexe 1B3 - Plan d'évolution urbaine XVIII^e siècle

Le déclin

Le départ de la cour pontificale entraîne une récession économique et une baisse démographique au XV^e siècle. Pourtant de grands efforts sont consentis par la papauté pour maintenir une activité économique et politique prééminente. La ville devient archevêché en 1474, alors que de prestigieux prélats, comme Julien de la Rovère (futur Pape Jules II) qui reconstruit le Petit Palais, occupent cette charge.

Des fondations religieuses nouvelles, comme le couvent des Célestins ou le collège de Saint-Martial, des reconstructions d'églises paroissiales (façade de Saint-Pierre en particulier), montrent que la cité conserve un statut de capitale régionale. Son commerce, animé par des banquiers italiens, est très actif et rayonne en Provence et sur le Comtat. Toutefois il faut constater que l'empreinte de la Renaissance reste modeste, et que l'architecture gothique reste courante jusqu'au XVI^e siècle.

La reconstruction

C'est surtout au XVII^e et XVIII^e siècle que se renouvelle le paysage des rues d'Avignon. De vastes campagnes d'alignement sont entreprises : Progressivement sont supprimés les encorbellements, que possédait la

majeure partie des anciennes maisons, et détruite la plupart des arcs et arceaux qui traversaient les voies.

Il faut insister sur la qualité des compositions classiques ou baroques alors construites. Il existe à Avignon une école d'architectes de renom de grande qualité, illustrée par les De La Valfenière, Franque, Péru ou Mignard. De nouvelles fondations sont créées, sur l'initiative des jésuites, comme Saint-Louis (noviciat) et le collège (actuel musée lapidaire), ou sur la commande d'ordre religieux nouveaux et de confréries de pénitents. L'architecture monumentale est variée : grand séminaire, aumône générale, marchés, grenier à sel, théâtre, nouvelles portes de l'enceinte. Les hôtels particuliers, établis au cœur de la ville (rue du Roi René), puis sur les anciens bourgs médiévaux (rue Joseph Vernet ou Petite-Fusterie) sont particulièrement élégants et leur richesse ne souffre pas de la comparaison avec les célèbres hôtels aixois.

Presque toutes les rues sont désormais bordées de maisons de pierre de taille.

Cependant la voirie reste largement identique à celle du Moyen Age, et il n'y a pas véritablement de modification du plan de ville. Jusqu'à la révolution, l'agglomération ne déborde pas de son enceinte médiévale.

Début du XIXe siècle – Milieu du XXe siècle

La ville se réorganise

Jusqu'au XIXe siècle, l'essentiel des activités économiques d'Avignon est lié au fleuve : la ville s'est donc développée vers le nord et l'est.

Au XIXe siècle, l'arrivée du chemin de fer, en réduisant les coûts et les temps de transport, bouleverse l'économie locale et remet en question l'organisation urbaine.

L'implantation de la gare au sud de l'intra-muros crée le nouveau pôle de déplacements et d'activités de la ville qu'il faut relier à l'Hôtel de ville par un axe nord-sud.

La croissance économique et le modèle haussmannien impulsent l'expansion immobilière et un nouvel urbanisme d'un le cadre d'un plan d'alignement approuvé en 1854.

Ce nouvel urbanisme se traduit par des brèches dans les remparts (Porte Saint-Dominique, Portail Magnanen et porte Thiers), la porte de la République est créée, des portes sont démolies pour élargir le passage : Porte de l'Oulle et Limbert.

De nouvelles rues sont ouvertes (cours Jean Jaurès et rue de la République, Thiers, Victor Hugo, Guillaume-Puy, etc) ; d'autres élargies et redressées (Carnot, d'Ananelle, etc....).

Des places sont agrandies (Places de l'Horloge, des Carmes, des Châtaignes).

L'intervention haussmannienne est cependant minimaliste par rapport à d'autres villes ; l'intra-muros a conservé sa trame médiévale et les remparts n'ont pas été démolis.

L'architecture de cette époque n'est pas caractéristique de la ville.

Au XXe siècle, ces nouvelles voies rectilignes pourront accueillir les lignes de tramway, les grands magasins : Nouvelles Galeries, Dames de France, Les Élégants..., de grands cafés et des brasseries.



Quartier St Charles

CARACTERISTIQUES DES IMMEUBLES DU SECTEUR SAUVEGARDE

Hauteurs d'immeubles :

	Nombre d'immeubles	%
RdC	39	1
R + 1	745	21
R + 2	1736	49
R + 3	846	24
R + 4	142	4
R + 5 et +	17	1
Total immeubles renseignés	3525	100

L'habitat se caractérise par une majorité d'immeubles à deux niveaux (la moitié des immeubles du secteur sauvegardé) avec jardinet en partie arrière.

Matériaux de façades :

Non comptabilisés les Monuments Historiques inscrits et classés, dont les façades sont en pierre de taille

	Nombre d'immeubles renseignés	%
Enduit	119	6
Pierre de taille enduit	110	5,5
Pierre de taille	1567	78,5
Ciment	182	9,1
Brique et pierre	9	0,5
Agglos	1	0,1
Béton	2	0,1

Nombre de travées :

	Nombre d'immeubles renseignés	%
1 travée	390	12,1
2 travées	1174	36,4
3 travées	764	23,7
4 travées	405	12,6
5 travées	212	6,6
6 travées	95	2,9
7 travées	88	2,7
8 travées	33	1,0
9 travées	20	0,6
10 travées	16	0,5
>10 travées	25	0,8



Composition architecturale typique à 2 travées

II-2 - LE SUPPORT FONCIER

II.2.1 - Un parcellaire morcelé et complexe

Le support foncier de l'intra-muros présente deux caractéristiques majeures :

- C'est un parcellaire complexe : les parcelles, toutes diverses par leur taille et leur forme, s'imbriquent les unes dans les autres et forment un tissu complexe
- C'est un tissu parcellaire morcelé à l'extrême : 48,7 % des parcelles ont une surface inférieure à 100 m². ces petites parcelles sont essentiellement regroupées dans 5 quartiers : hypercentre, Infirmières, Teinturiers, Magnanen, Balance.

Cette trame foncière présente des caractères très contrastés selon la fonction dévolue à ces parcelles :

- Celles consacrées à l'habitat (95 % de l'ensemble) ont une superficie très faible : en effet, 51 % des parcelles d'habitat ont une surface inférieure à 100 m² et 19 % (684 parcelles) moins de 50 m².
- En revanche, parmi les parcelles d'équipements et de services, 61 % font moins de 500 m² alors que 12 % ont une surface inférieure à 100 m².

Le parcellaire affecté au logement apparaît dans toute son exigüité. On voit surgir ici l'une des difficultés majeures dont devront tenir compte toutes les interventions sur l'habitat.

II.2.2 - Une forte densité de population

A la complexité et au morcellement vient s'ajouter une très forte densité d'occupation de ces parcelles : 1 840 parcelles sont occupées à 100 % de leur superficie, soit la moitié des parcelles présentes dans l'intra-muros.

Celles occupées à moins de 70 % (518 parcelles) ne représentant que 14,8 % de l'ensemble.

Cette densité globalement élevée (caractéristique des tissus urbains méditerranéens) se trouve inégalement répartie dans le tissu urbain :

- Les îlots densément occupés (à plus de 85 % de leur surface) abondent surtout dans l'hypercentre et le long des voies principales allant vers les portes de la vieille ville (porte Saint-Michel, porte Magnanen, Porte Thiers et porte Saint-Lazare),
- Les parcelles peu occupées (moins de 70 % des parcelles) se distinguent par leur absence dans l'hypercentre et le long des voies de communication principales, hormis pour les constructions nouvelles.

Cette occupation très intense du parcellaire est aggravée par le fait qu'il s'agit souvent de bâtiments mitoyens sur 3 côtés, n'ayant de jour qu'à partir de la rue.

A l'arrière, lorsqu'il y a un espace libre, celui-ci ressemble plus à un puits de lumière qu'à une véritable cour capable de ventiler et d'éclairer le logement. A plus forte raison, ces espaces libres offrent rarement le « prolongement de l'habitat » que recherchent notamment les ménages avec enfants.

II.3 - LA PROTECTION DU PATRIMOINE AVANT LE PLAN DE SAUVEGARDE

II.3.1- Le classement des monuments

La trame des M.H. (noir plein) a été portée sur l'ensemble de l'édifice dès lors que les toitures ont été protégées et sur le front bâti dès lors que seules les façades sont protégées (tireté noir).

Dans le périmètre du Plan de Sauvegarde d'Avignon, les monuments classés ou inscrits sont très nombreux (environ 130). Malheureusement, ces édifices exceptionnels sont bien souvent occultés, aux yeux du grand public, par la masse gigantesque du Palais des Papes et par la longueur presque démesurée des remparts pontificaux.

La répartition spatiale de ces bâtiments protégés fait apparaître un déséquilibre entre le noyau central correspondant au tracé de la ville romane et les quartiers suburbains annexés par l'enceinte du XIVe siècle. Cette différence de répartition met en évidence la qualité de l'architecture dans l'hyper centre où les monuments historiques sont mieux représentés en particulier par des constructions civiles (hôtels particuliers) ou religieuses (églises paroissiales). Dans la seconde ceinture, on observe la prédominance des bâtiments religieux et notamment des couvents. Cette disposition des monuments historiques reflète parfaitement l'histoire du développement urbain et architectural de la ville.

Une hiérarchie des bâtiments protégés au titre des monuments historiques est perceptible. On remarque tout d'abord des ensembles cohérents et exceptionnels dans la qualité de l'architecture : le Palais des Papes et les remparts en forment incontestablement l'axe principal. Cependant on peut noter que l'architecture religieuse avignonnaise est largement représentée et protégée. Ainsi, les principales églises (paroissiales ou conventuelles) sont représentées sur les listes des monuments

historiques. Ces édifices marquent profondément le paysage urbain par leur clocher (Saint-Agricol, Saint-Pierre, Saint-Didier, etc...) et par la qualité de leur architecture (chevet des Célestins, façades de Saint-Pierre, de la Visitation, de Saint-Charles, etc...).

Les édifices civils sont également bien protégés au titre des monuments historiques. Ces constructions se situent majoritairement dans l'hyper centre. On retrouve la plupart des constructions élevées par les cardinaux au XIVE s. (Petit Palais, Livrée de Ceccano, etc..) ou par les classes aisées au XVe s. (palais du Roure, hôtel des Cadard, etc..). Les principaux hôtels particuliers des XVIIe et XVIIIe s. sont protégés ainsi que quelques maisons de ville. L'architecture du XIXe s. est aussi représentée avec le bel ensemble composé par le théâtre et l'hôtel de ville.

L'étude du P.S.M.V. permet de s'interroger sur l'état de la protection M.H. à Avignon. On constate que la majeure partie des bâtiments importants bénéficie du "label" M.H. Toutefois, cette protection pourrait être envisagée pour d'autres édifices dignes d'intérêt ainsi que pour leur environnement immédiat (ensembles architecturaux, jardins de cloître, cours, etc..). A défaut de protection M.H., le plan de sauvegarde assure la pérennité de ces constructions en leur attribuant une trame hachurée grise garante de l'intégrité architecturale de ces édifices. Le PSMV accélère le travail de mise en valeur des monuments historiques en prescrivant la suppression de bâtiments parasites (appentis, hangars, etc..), en protégeant ou en recréant les espaces libres autour du monument. A la différence des M.H. le plan de sauvegarde n'apporte aucune garantie en matière de savoir-faire pour les travaux de restauration.

La liste des Monuments Historiques comporte certaines lacunes. Quelques édifices remarquables ne sont pas inscrits ou classés : par exemple, la chapelle médiévale de la commanderie des Antonins dans la rue Saint-Antoine ou l'église classique de la

congrégation des Hommes rue Paul Sain. Plusieurs hôtels particuliers pourraient également recevoir la protection M.H. (bâtiments du CCAS rue Sainte-Catherine, hôtels de la rue J. Vernet, etc..).

On peut regretter aussi l'absence de protection sur des ensembles cohérents et complets : aux Célestins, les chapelles Saint-Michel et Saint-Pierre de Luxembourg sont dépourvues de protection M. H. ; dans l'ancien couvent de Sainte-Catherine, seule l'église conventuelle est inscrite alors que les chapelles latérales et certaines parties du couvent ne le sont pas. Les exemples de ce type sont assez nombreux et résultent souvent du morcellement de ces ensembles en plusieurs parcelles et du choix des différents propriétaires.

Les études récentes sur certains édifices font apparaître une certaine incohérence dans la protection M.H. : ainsi sur le site de l'ancien couvent des Augustins seul le clocher est classé M.H. alors qu'il subsiste dans le parcellaire environnant la majeure partie de l'église médiévale.

L'architecture civile ou religieuse des XIX^e et XX^e s. pourrait être mieux représentée dans les listes M.H. : on peut évoquer le très beau portail néo-gothique de la chapelle de l'immaculée conception, rue Paul Sain ; un immeuble des années 30 avec sa façade partiellement couverte d'une mosaïque, place Jérusalem et de nombreux exemples dans des quartiers restructurés au cours de ces siècles.

Les espaces libres (jardin ou cours) liées à des monuments historique ne sont pas toujours protégés à ce titre.

II.3.2- L'apport des historiens, des archéologues et des érudits d'Avignon.

La qualité du patrimoine architectural avignonnais et le caractère original de son histoire marqué par la présence pontificale ont incité les historiens ou archéologues locaux à faire de nombreuses études de synthèse ou des monographies sur

différents bâtiments. Dans la première moitié du siècle des historiens comme P. Pansier, A. Marcel nous ont livrés un travail considérable sur la ville (étude des rues, des livrées cardinales, etc...). D'autres historiens ou archéologues ont pris le relais (Colombe, J. Girard, S. Gagnière) en travaillant sur le Palais des Papes mais également sur des couvents et des quartiers. Aujourd'hui, les études historiques et archéologiques sont de plus en plus nombreuses : on peut voir par exemple les travaux d'A.-M. Hayez sur la ville médiévale, d'A. Breton sur l'architecture baroque et classique ou de D. Carru sur l'archéologie avignonnaise sans oublier les mémoires souvent monographiques des étudiants des universités d'Avignon et d'Aix-en-Provence.

Par conséquent, la documentation est assez abondante sur la ville d'Avignon. Toute intervention dans un quartier du centre ancien nécessite une approche historique et archéologique pour assurer la continuité urbaine. Les publications et études réalisées précédemment peuvent être consultées dans le cadre de projets. Mais il conviendrait de poursuivre les investigations historiques et archéologiques indispensables à la compréhension d'un quartier ou d'un bâtiment préalablement à tout projet dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.

II.3.3- L'apport du Service Départemental d'Archéologie (Conseil Général).

Le Service d'Archéologie du Conseil Général de Vaucluse (S.A.C.G.V.) a pour missions de diriger des chantiers archéologiques programmés ou de sauvetage sur l'ensemble du département. Les opérations archéologiques lui sont confiées par le Service Régional de l'Archéologie (D.R.A.C.). Son activité ne se limite pas aux fouilles archéologiques : le S.A.C.G.V. s'investit entre autre, dans l'inventaire des sites archéologiques (carte archéologique de la Gaule, repérage des zones archéologiques sensibles pour les P.O.S.), dans la diffusion de l'information

archéologique (publications, séminaires, etc...) et dans les études archéologiques du bâti.

Le S.A.C.G.V. a mené de nombreuses opérations archéologiques dans l'intra-muros d'Avignon (fouilles de la rue Carreterie, de la place de la Principale, études de bâti sur des églises ou des constructions civiles). Les archéologues du S.A.C.G.V. ont une connaissance parfaite du contexte archéologique avignonnais. Leurs études font considérablement progresser la connaissance de l'évolution urbaine de la cité et de son architecture (bourgs pontificaux, églises gothiques, etc...). Ainsi, le S.A.C.G.V. était un interlocuteur privilégié pour l'étude du plan de sauvegarde. Il doit le rester pour la poursuite des recherches sur la ville et pour les études préalables à des projets de réhabilitation dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.



Les décors peints appartiennent au patrimoine architectural et sont de fait sauvegardés



L'analyse des immeubles est permanente, en raison de l'accumulation de substrats dont les découvertes progressives permettent de mieux comprendre la ville et d'enrichir notre environnement culturel.

II.3.4. - L'élaboration du plan archéologique.

Le plan "Taupin" pourrait être complété et modifié grâce aux découvertes et aux études archéologiques réalisées depuis près de trente ans sur Avignon. Ainsi figureront le tracé des anciens remparts de la ville, l'implantation des édifices religieux (couvents, églises paroissiales, hôpitaux et collèges médiévaux) et des bâtiments civils les plus importants (livrées cardinalices, hôtels particuliers, marchés, etc...). En outre, une datation des parcelles pourra être suggérée en fonction de l'aspect dominant d'une construction existante tout en mentionnant les éléments plus anciens repérés dans le bâti (mur antique en cave, escalier à vis, etc...).

Ce document qui nécessite une mise à jour constante devrait être l'outil inégalable pour connaître la ville et son évolution et éclairer les services compétents lors de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux et des permis de construire.

II.3.5 - La protection des sites

SITES INSCRITS :

- **Ensemble urbain** compris à l'intérieur d'un tracé passant par le milieu de la chaussée des voies ci-après : Porte de l'Oulle, rue du Rempart-de-l'Oulle (entre la porte de l'Oulle et la rue Saint-Thomas-d'Aquin), rue Saint-Thomas d'Aquin, rue Victor-Hugo (de la rue Saint-Thomas d'Aquin à la rue Joseph-Vernet) rue Joseph-Vernet (de la rue Victor-Hugo à la rue Saint-Charles), rue Saint-Charles (de la rue Joseph-Vernet au boulevard Raspail), boulevard Raspail (de la rue Saint-Charles à la rue du Portail Boquier), rue du Portail Boquier, rue Henri-Fabre, rue des Lices, rue Philonarde, rue Thiers (de la rue Philonarde à la rue du Pont-Trouca), rue du Pont-Trouca, rue Louis-Pasteur (de la rue du Pont-Trouca à la rue Carreterie), rue Carreterie (de la rue Louis-Pasteur à la place des Carmes), place des Carmes, rue des Infirmières (de la place des Carmes à la rue Palapharnerie), rue Palapharnerie jusqu'à la rue Saint-Joseph, rue Saint-Joseph, rue du Rempart-Saint-Lazare (de la rue Saint-Joseph à la porte de la Ligne), porte de la Ligne, boulevard de la Ligne et boulevard du Rhône (sont toutefois exclues de la protections les façades bordant la rue de la République). Façades de la rue des Teinturiers (de la rue des Lices jusqu'à la rue Guillaume-Puy).

(Site Inscrit : 4 juillet 1966)

Le plan de sauvegarde comprend l'ensemble du site urbain inscrit.

- **Immeubles nus et bâtis compris entre les remparts et le Rhône**, depuis le droit est de la parcelle n° 4 p appartenant à M. Emile Odier jusqu'à l'extrémité sud-ouest des allées de l'Oulle, entre le Rhône et la digue du Pontet, les boulevards Saint-Lazare, de la Ligne, du Rhône, de l'Oulle et Saint-Dominique en partie. Cet ensemble comprend les berges du fleuve, les quais, allées et espaces libres appartenant à la commune et les parcelles n° 1391 à 1400, section II (les Carmes) et n° 1, 2, 4 et 5, section HH (Saint-Véran).

(Site Inscrit : 26 octobre 1942)

L'espace compris entre l'esplanade du bord des remparts (sols protégés au titre des Monuments Historiques) et le Rhône est protégé par la légende « espace protégé » (figurée au plan par des double biaisés), voies de circulation (boulevards) comprises.

- **Promenade de l'Oulle, entre le canal de Vaucluse et le pont Daladier** (ex pont suspendu détruit), et le **terre-plein s'étendant entre la RN et le Rhône** depuis le pont Daladier jusqu'au pont Saint-Bénézet.

(Site Inscrit : 23 novembre 1942)

Le plan de sauvegarde protège les arbres existants des allées de l'Oulle avec la légende « arbres d'alignement à conserver » : les alignements d'arbres protégés ou à créer, doivent être continus et disposés à intervalles réguliers. Des transformations destinées à la mise en valeur des masses boisées peuvent être admises si leur conception s'inspire des thèmes de compositions compatibles avec le lieu ou correspond à la nature de ces espaces (listés et

caractérisés en annexe au règlement). L'abattage d'arbres est interdit s'il ne s'inscrit pas dans un projet d'ensemble conforme à la vocation de l'espace vert et à la nature de la composition plantée.

De plus, l'espace compris entre l'esplanade du bord des remparts (sols protégés au titre des Monuments Historiques et le Rhône est protégé par la légende « espace protégé » (figurée au plan par des double biaisés), voies de circulation comprises.

SITES CLASSES :

- **Place du Palais des Papes, promenade des Doms**, rocher qui la supporte et rampe d'accès.

(Site Classé : 27 mars 1933)

Place du Palais des Papes :

Le plan de sauvegarde reprend la légende « site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 » (quadrillage noir).

Les arbres d'alignement de la place (côté façades face au palais des Papes) sont protégés par la légende « arbres d'alignement à conserver ».

Le rocher-jardin des Doms :

Source : J. Girard

Enorme masse de calcaire surplombant la ville et le Rhône, le Rocher des Doms a été, le berceau de la ville d'Avignon.

Les origines

Les fouilles menées dans les années 1960 par M. Gagnière ont permis de préciser les origines anciennes de la cité dont le berceau fut le Rocher des Doms.

Fin du Néolithique	Premiers habitats sur le Rocher
Chalcolithique Age de bronze 2100-1800 avant J.C	Silex taillés et stèle anthropomorphe
Age de Fer (Hallstatt) 900-500 avant J.C.	Nombreuses poteries indigènes et d'importations
Age de Fer (Tène) 400-100 avant J.C	Matériaux moins nombreux, indiquant une occupation progressive des parties basses de la ville
Paix romaine Ier et IIème siècle ap. J.C.	Dès la fin de la conquête romaine, le Rocher des Doms ne semble occupé que par des édifices publics et castrum (voir l'inscription de Titus Carisius prêtreur des Volques, la statue de Drusille, l'Hermès double). La ville s'étend autour du Rocher.

Dès l'époque romaine, il portait sur sa terrasse supérieure, un castrum ou château qui fut, au XIème siècle, le château du comte, puis du vicomte, et ensuite celui de la commune. On lui adjoignit une chapelle dédiée à Saint-Martin qui, le jour de la fête patronale, recevait la visite des autorités de la ville.

Le Moyen Age et l'époque moderne

Bas Empire Haut Moyen Age	La ville se replie sur elle-même face aux dangers extérieurs et le Rocher des Doms est réoccupé. Celui-ci va jouer un rôle de forteresse avec une première citadelle construite vraisemblablement sur l'ancien castrum et la chapelle Notre-Dame du Château
XIII^e siècle	Construction au Nord du Rocher du Fort Saint-Martin appelé le Château et sur l'emplacement de l'ancienne citadelle.
1223	Un inventaire décrit le plateau compris entre le Fort et la Chapelle Notre-Dame du Château comme un pacage appartenant à la Commune.
Fin XIII^e	Construction sur les flancs Est de l'escalier du Château qui monte de la Banasterie au Rocher.
XIV^e	La rue, l'escalier et la Chapelle prennent le nom de la confrérie de Sainte-Anne qui se réunissait dans la Chapelle.
1491	Reconstruction de l'escalier
Fin XV^e	Construction d'une nouvelle chapelle à côté du Fort Saint-Martin (toute en marbre avec un clocher).
1544	Une grande inondation oblige les habitants à se réfugier sur le Rocher. C'est à cette date d'après A. Marcele, que l'on construisit le premier cimetière du Rocher.
1561-1562	Durant les Guerres de religion Fabrice Serbelloni, général des troupes catholiques du Comtat-Venaissin fait construire un escalier au Nord-Est, permettant la communication entre les remparts et le promontoire L'année suivante il fait construire quatre moulins à vent pour moudre le grain nécessaire à l'alimentation de la ville en cas de siège.
1572-1577	Construction d'un chemin de ronde le long du Rocher à l'Est,

depuis la Tour de Trouillas jusqu'au rempart de la Ligne.

29 Août 1650	A la suite d'un orage, explosion de la Chapelle Saint-Martin où étaient entreposés près de 500 quintaux de poudre, et du fort.
Octobre 1653	Reconstruction des moulins à vent par la ville.
1684	Reconstruction de l'ermitage du Rocher.

En 1618, le château, appelé désormais le fort Saint-Martin, fut transformé en poudrière qui reçut la foudre et sauta le 29 août 1650, causant de nombreux dégâts au Petit Palais et aux édifices environnants. Sur le Rocher, il n'y eut plus qu'une « Croix couverte » datant du XV^e siècle et quatre moulins à vent. Il y avait aussi des fours à chaux et, sur les flancs du Rocher, deux carrières de pierre employées pour la construction ; l'une, à l'Est, exploitée depuis plusieurs siècles, a produit la paroi à pic au-dessus de la Maison d'arrêt ; l'autre, appelée la *peyriera*, se trouvait sur la pente méridionale et se dissimule sous les maisons de la rue de la Peyrolierie.

Malgré son aspect dénudé, le Rocher devint, au milieu du XVIII^e siècle, une promenade très fréquentée à cause de la vue admirable qu'on découvre du haut de sa terrasse supérieure.

En 1754 et en 1755, on aménagea les rampes qui y conduisaient à partir de la place du Palais.

L'escalier de Sainte-Anne, ainsi nommé à cause de son voisinage avec la chapelle située au Nord de la cathédrale, a une origine antérieure au XII^e siècle ; c'est à ses pieds que se tenaient les grandes assemblées de la commune avignonnaise au XII^e siècle et au XIII^e siècle ; dans son état actuel, il remonte, au moins dans sa partie basse, au XVIII^e siècle (J-B II Péru, en 1744, puis J-B Franque en 1766-1767) ; la réfection de la partie haute date de 1846 (restaurations postérieures).

L'époque contemporaine

Révolution Durant la période révolutionnaire, le Rocher des Doms est le théâtre de nombreux événements : Champ de manœuvre des bataillons des volontaires, fête du 14 juillet 1792, bénédiction des drapeaux de la République, tir des canons fédéralistes marseillais sur les troupes de Carteaux, nombreuses exécutions d'aristocrates et d'émigrés.

1792 La chapelle Sainte-Anne est abattue ainsi que l'ermitage qui était devenu un lieu de combat pour la jeunesse avignonnaise. Il ne reste alors plus qu'un moulin à vent abandonné. Le lieu retourne à l'état de libre prairie.

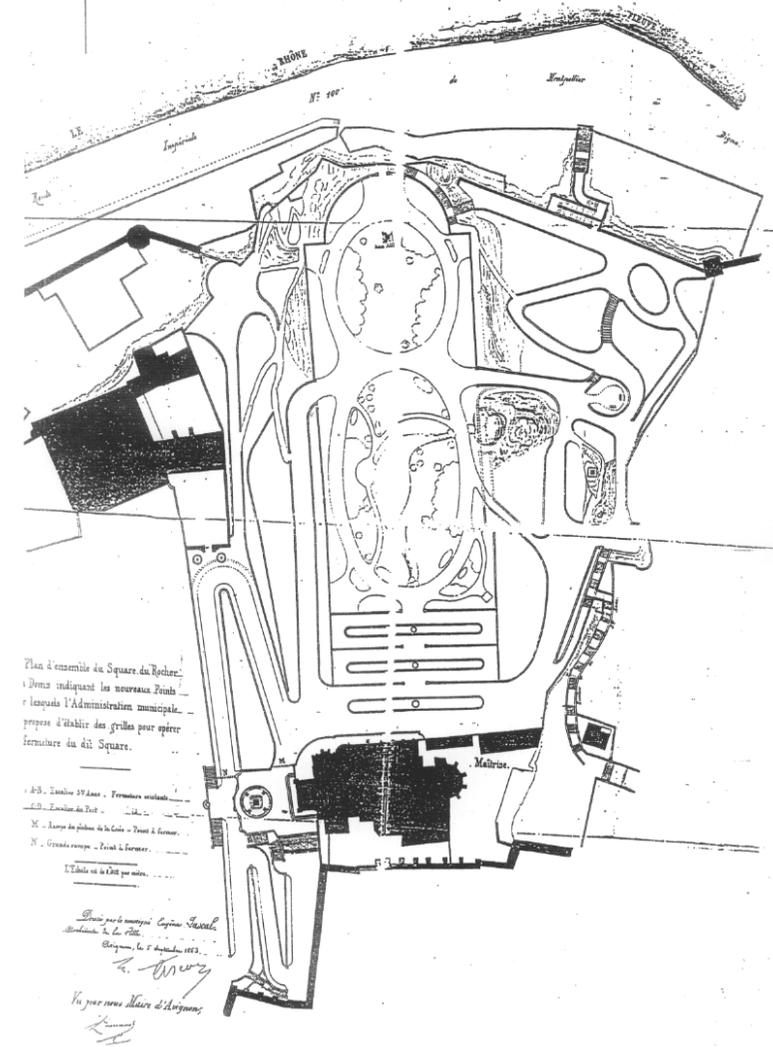
Pendant la Révolution, après la suppression des cimetières paroissiaux (1791), on installa sur le Rocher des Doms, au Nord de l'escalier de Sainte-Anne, un cimetière qui devait servir, quand celui de Saint-Roch, très exposé aux inondations, deviendrait inaccessible (1802).

1807 Erection d'une nouvelle croix

La transformation du Rocher en jardin public commença aussitôt après la Révolution de Juillet. En 1830, des ateliers de charité ayant été créés pour parer au chômage, on les employa à des terrassements sur le Rocher. Plus tard, on aménagea les rampes d'accès, on supprima le cimetière créé pendant la Révolution. On construisit les escaliers descendant vers le Rhône, on nivela la plate-forme supérieure au moyen de déblais provenant de la démolition de l'hôtel de ville et on fit des plantations.

12 janvier 1839 : Premier rapport de la commission du Rocher qui propose pour la première fois l'aménagement de la zone en promenade publique. Propositions : suppression du cimetière, du dernier moulin à vent, du télégraphe, création d'une troisième rampe d'accès au sommet du Rocher, remblaiement du Trou des Masques et plantation d'arbres,

création d'une voie au nord de la métropole rejoignant la 3^{ème} rampe et l'escalier Sainte-Anne. Le projet sera adopté et la 3^{ème} rampe est réalisée. Le Rocher des Doms prend alors dans la vie avignonnaise une place particulière et remplace progressivement la promenade des allées de l'Oulle.



Plan d'ensemble du Square du Rocher des Doms indiquant les nouveaux points pour lesquels l'Administration municipale propose d'établir des grilles pour opérer à la fermeture du dit Square - septembre 1863

De 1863 à 1865, une énorme quantité de terre végétale tirée en grande partie des vases du canal de ceinture, fut transportée sur le Rocher, ce qui permit l'achèvement des plantations et la création d'un jardin anglais, avec bassin et rocaille dissimulant un réservoir d'eau ; de nouvelles rampes d'accès furent également aménagées du côté de la cathédrale. L'ancien Fort Saint-Martin n'a pas laissé de traces ; il se trouvait entre l'emplacement du cadran solaire et la terrasse qui surplombe le Rhône.

7 janvier 1863 : Sous le mandat de Paul Pamard, l'aménagement définitif du jardin du Rocher est décidé. Le financement provient du rachat par la Sté PLM des terrains du Jardin des Plantes se trouvant proche de la gare. Aplanissement définitif du sol, apport de terres et vases en provenance des canaux de ceinture, récupération des plantations du jardin des plantes, creusement d'un bassin, etc.

**Le PSMV protège les murs de soutènement.
Les modalités de mise en valeur et de restitution du jardin doivent l'objet d'instructions dans le cadre du site classé**

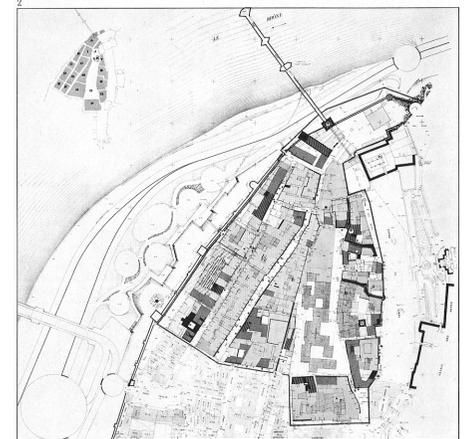
- **Rue des Teinturiers** : sol de la rue, rangées de platanes qui la bordent, canal et roues qu'il faisait mouvoir.
(Site Classé : décret du 12 mai 1932)

*Le plan de sauvegarde reprend la légende « site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 » (quadrillage noir).
Les arbres de la rue sont protégés par la légende « arbres protégés d'alignement ».*

II.3.6 - Le secteur sauvegardé de la Balance

Etendu sur 5 hectares, au Nord-Ouest de la ville, entre le Palais des papes et les remparts, le quartier de la Balance s'était dégradé au fil des siècles.

La partie occidentale, moins délabrée, abritait une population d'artisans et de commerçants modestes.



En 1962, la Balance était ainsi un quartier vétuste mais densément peuplé : 1 901 résidents y occupaient 750 logements.

En 1964, en application de la loi Malraux de 1962, le Secteur Sauvegardé est créé dans le quartier de la Balance.



La première tranche de travaux entamée en 1963 et achevée en 1968, a associé un îlot restauré et un îlot rénové de part et d'autre de la rue de la Balance, nouvelle frontière entre deux paysages urbains.

La réalisation des tranches ultérieures prolonge ce face à face discuté. Ce complet remodelage achevé au début des années 1980 a pour corollaire une ample mutation sociale. Des individus plus fortunés se

substituent aux premiers occupants définitivement exclus en raison du prix des logements. La Balance s'est muée en un quartier résidentiel aisé. En deux décennies, ce quartier aura ainsi connu une transformation architecturale et sociale radicale.

Le Secteur Sauvegardé actuel, créé par arrêté du 16 septembre 1991, comprend la totalité de l'Intra-Muros correspondant à la ceinture fortifiée du XIV^{ème} siècle au droit du terre-plein longeant les remparts à l'extérieur limité par la bordure du trottoir ainsi que les allées de l'Oulle et les berges du fleuve jusqu'à l'eau, c'est à dire la limite du site inscrit.

II.3.7 - La mise en œuvre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) d'Avignon

En prévision d'un secteur sauvegardé, le P.O.S. a été élaboré sous la forme de deux P.O.S. partiels. Le plan de zonage a été accompagné d'un plan d'appréciation du niveau de sensibilité du patrimoine, établi après un inventaire photographique des façades prises depuis l'espace public ; Ce document détermine, par une série de secteurs spécifiques, le vélum (limite absolue de la hauteur des immeubles). Les règles de hauteurs, par secteurs, résultent d'une analyse très fine du paysage urbain (études TAUPIN et MELISSINOS) qui, après vérifications, s'avèrent pertinentes ; le plan de sauvegarde a repris ce dispositif (avec quelques améliorations) qui s'ajoute aux règles de hauteur à la parcelle et présente une garantie majeure pour la préservation de la silhouette urbaine.

Le P.O.S. d'AVIGNON a été modifié pour y introduire les règles majeures sur l'aspect architectural, extraites du projet de règlement du secteur sauvegardé et pour réduire ou supprimer les obligations de création de places de stationnement pour la réhabilitation d'immeubles.

Le P.O.S. présentait quelques Espaces Boisés Classés, tant sur des jardins que sur des mails ou alignement d'arbres. En tenant compte du caractère urbain de certaines plantations, le plan de sauvegarde a nuancé le mode de protection des espaces plantés.

II.4 - LES GRANDES ACTIONS D'AMENAGEMENT ANTERIEURES AU PLAN DE SAUVEGARDE

Si, dès les années 1940, on s'est interrogé sur les centres-villes traditionnels pour leur insalubrité fatale et leur inadéquation aux nouvelles fonctions de la ville du futur, la question du centre a émergé dans la décennie 1960.

Elle fut posée de façon pragmatique, dans l'expression « crise des centres » : engagement par le trafic automobile, obsolescence du bâti, tertiarisation des activités.

Pendant les années 1970, les collectivités repartent à la « reconquête des centres » : il s'agit de les rendre à nouveau attractifs pour les habitants (restauration du patrimoine historique, nouvelle politique en matière de déplacements, ...), et de lutter contre l'insalubrité.

II.4.1 - Le contrat Ville Moyenne

D'après Avignon, ville moyenne : dossier de présentation et de contrat.

Jusqu'au milieu des années 1970, la politique municipale est quasiment focalisée sur le quartier de la Balance. Mais la mise en place d'un contrat « ville moyenne », en 1977, va engendrer des opérations sur l'ensemble du centre.

Les actions engagées visaient à enrayer le déclin du centre : dépeuplement, manque de confort et dégradation du patrimoine bâti, spécialisation dans le commerce, les bureaux, le tourisme et l'habitat, au détriment de la plurifonctionnalité qui existait auparavant, ségrégation sociale des quartiers...

Mais cet objectif s'est avéré quelque peu ambitieux et finalement, l'essentiel des opérations a consisté à transformer et à aménager les espaces publics (place de l'Horloge, Place Crillon, ...).

II.4.2 - Les Zones d'Aménagement Différé

Les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) ont été créées entre 1983 et 1986. Elles donnent à la ville un droit de préemption pour la réalisation de certaines actions de développement ou d'aménagement : la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, le développement des loisirs et du tourisme, la sauvegarde de la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, l'accueil, le maintien ou l'extension des activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, la lutte contre l'insalubrité.

Elles concernent les secteurs suivants : Banasterie, Infirmières - Carmes, Saint-Lazare, Thiers, Teinturiers, Magnanen, Place de la Principale, Favart- Horloge, Zone d'échange.

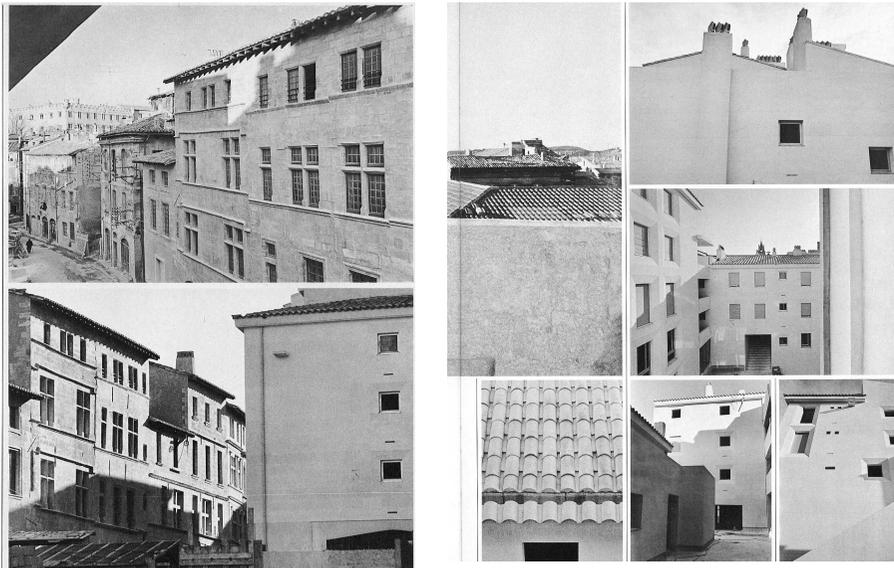
II.4.3 - La restructuration du quartier de la Balance

D'après Urbanis - RHI Philonarde

En 1921, les premières restaurations interviennent sur le patrimoine historique monumental (Palais des Papes) suivies d'opérations d'aménagement : zones piétonnes, places, équipements, etc.

Mais cette volonté forte de restructuration du tissu existant trouve sa traduction la plus significative par le premier secteur sauvegardé créé en 1964 sur le quartier de la Balance.

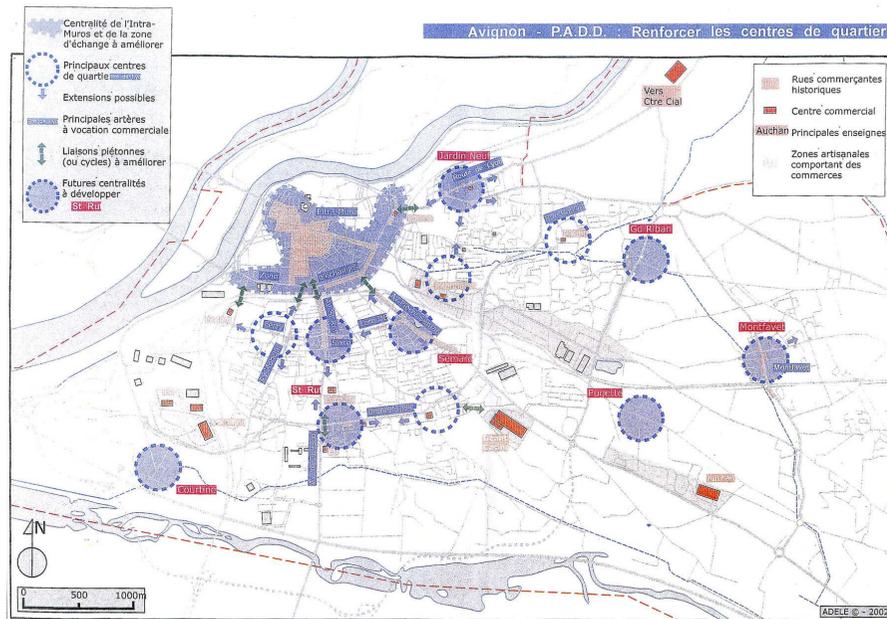
Il s'est agi en fait d'une opération de rénovation urbaine (suppression de 70 % de l'emprise bâtie du secteur et démolition de 565 logements, reconstruction de 325 appartements) avec toutes ses conséquences : disparition du patrimoine architectural, mutations sociales fortes par exode des anciens résidents et installation de populations aisées, mutations commerciales par disparition du tissu artisanal.



CHAPITRE III

**LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION
LES CHOIX RETENUS
LES DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES DU P.S.M.V.**

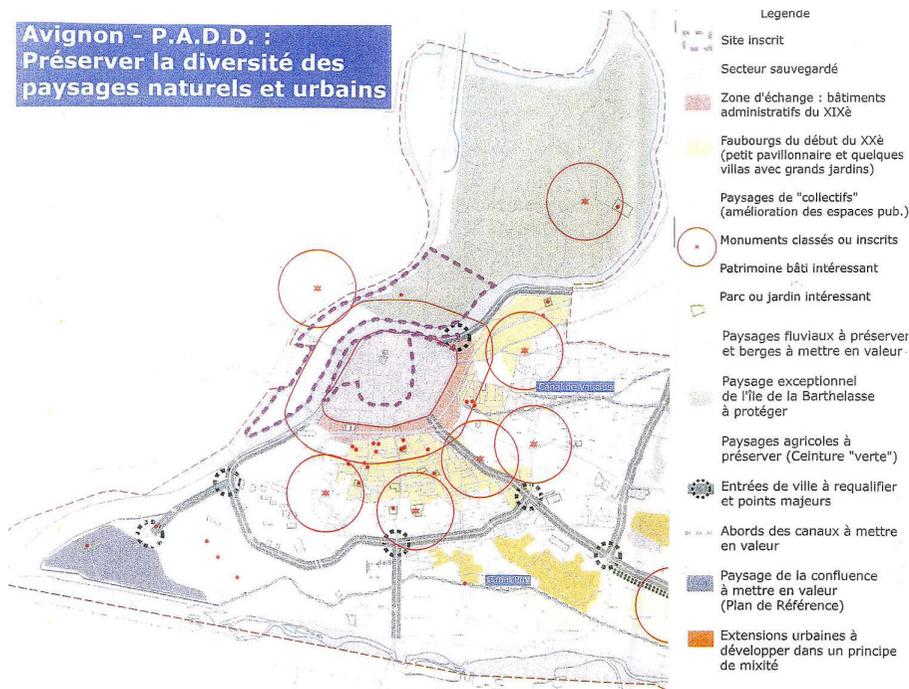
- Prévoir la possibilité d'accéder aux centres de vie ou de quartier par le moyen de transports publics compétitifs en temps et en offre de transport
- Autoriser une densification localisée et ponctuelles dans certains quartiers du centre historique pour permettre un renouvellement des populations et une rationalisation des certains équipements préexistants
- Renforcer la centralité autour de l'intra-muros : l'enjeu d'aménagement de la zone d'échange pour :
 - o maintenir et améliorer l'accessibilité des grands équipements publics (préfecture, gare, université...),
 - o maintenir et développer l'offre commerciale
 - o Mieux lier le centre intra-muros et les faubourgs en améliorant la circulation des piétons, cycles, transports en commun, la qualité des espaces publics en limitant la place attribuée aux automobiles



- Maintenir la diversité de l'emploi en centre ville, premier pôle d'emplois du bassin de vie, ses équipements publics (l'essentiel de l'offre en second cycle scolaire, de l'offre en université) et son offre commerciale (sans oublier la fréquentation touristique)
- Améliorer les déplacements et prendre en compte les objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU), notamment renforcer les liaisons entre le centre historique et les quartiers
- Améliorer l'organisation du stationnement pour faciliter la circulation et le passage des transports en commun (TC) et piétons, vélos :
 - o Limiter au maximum la circulation et le stationnement intra-muros
 - o Aménagement de parkings en rotation rapide en périphérie de l'hypercentre : Palais des Papes ; Oratoire, Parking des halles existants et parking Jean Jaurès à créer
 - o Aménagement de parkings relais situés aux principales entrées de la ville et reliés par des TC aux pôles d'emplois
 - o Mise en place de TC en site propre
 - o Mise en place d'un schéma des itinéraires cycles et piétons raccordés au centre historique

(Voir cartes chapitre I.IX.7 - Les projets du présent rapport)

- Préserver la diversité architecturale et des paysages :
 - o Maintenir et renforcer la diversité des paysages urbains
 - o Traiter les grands parcours d'entrée dans la ville de façon cohérente, tant dans le traitement des espaces publics que dans la mise en valeur des grandes perspectives sur la vieille ville ou sur les fleuves et rivières
 - o Prendre en compte strictement les périmètres actuels de protection du patrimoine bâti : les sites classés et inscrits de l'intra-muros et de l'île Piot



III-1 - LA POLITIQUE URBAINE INTRA MUROS - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES QUARTIERS

III.1.1 - Les actions sur le bâti et l'espace résidentiel

III.1.1.1 - L'opération de résorption insalubre de la rue Philonarde

Dans la rue Philonarde, à l'est des Halles, l'insalubrité s'est peu à peu installée : de nombreux immeubles présentaient un état de vétusté critique et la plupart des logements se trouvaient au-dessous des normes minimales d'habitabilité : absence de sanitaires, de chauffage...

Les causes principales de cette situation sont :

- d'ordre morphologique :
 - orientation Nord/Sud des rues,
 - densité arrière des immeubles masqués par des constructions de cœur d'îlot.
- d'ordre sociologique et démographique :
 - sur-occupation des logements par des travailleurs immigrés
 - occupation des logements par des personnes âgées, seules et démunies
 - vacance de nombreux immeubles

C'est en 1990 qu'un périmètre d'insalubrité a été délimité par arrêté préfectoral et qu'une opération de résorption de l'Habitat Insalubre (R.H.I.) a été engagée. Cette intervention qui est destinée à supprimer l'habitat insalubre en veillant au relogement des habitants sur place ou à proximité, a été confiée à la Société d'Équipement du Département du Vaucluse (S.E.D.V.).

Le périmètre opérationnel concerne 31 immeubles dont 21 ont été déclarés « insalubres irrémédiables », soit 67 %.

Les principes d'aménagement retenus :

Source : étude Urbanis ; Les freins et les obstacles à la réhabilitation : la place de la morphologie urbaine - 2001

Les objectifs visés par cette option de requalification globale du quartier et définis par l'étude pré opérationnelle consistent à :

- remédier à l'insalubrité du secteur et à la situation d'abandon des immeubles par leurs propriétaires,
- remédier aussi à la paupérisation croissante des lieux marquée par l'exploitation par les marchands de sommeil d'une population étrangère fragile et mal informée,
- redynamiser le secteur en créant de nouvelles liaisons avec son environnement immédiat et les autres quartiers du centre ville.

Sur le plan de l'habitat, la modernisation radicale du parc de logements repose sur des opérations immobilières importantes dans un souci de production de grands appartements destinés aux familles (offre faible sur le centre ville) et des logements adaptés aux ménages déjà en place (célibataires, personnes âgées) ou nouveaux (étudiants) :

- réhabilitation lourde des immeubles reposant sur des programmes de travaux complets du second œuvre et une redistribution intérieure.
- Démolition/reconstruction (immeubles classés insalubres irrémédiables) à l'Est de la rue Philonarde avec une simple conservation du mur de façades préexistant.

Par rapport au projet de départ de l'étude R.H.I., certaines intentions initiales d'aménagement ont été abandonnées : création d'un passage couvert tout le long des façades Ouest de la rue, construction en retrait des immeubles (façade Est rue

Philonarde) avec création d'un mur d'alignement. Cette évolution du projet, outre des raisons économiques, traduit entre autres les préoccupations croissantes de protection du patrimoine qui découlent de l'instauration du secteur sauvegardé en 1991. En parallèle, cette nouvelle donne a permis d'éviter dès l'élaboration du projet initial d'envisager une démolition pure et simple de l'ensemble des bâtiments insalubres du secteur (cf. opération La Balance).

La dernière décennie a donc vu l'émergence des programmes sociaux de logements menés par divers opérateurs HLM (3) et représentant globalement 98 logements dont 40 à vocation très sociale.

A terme, sur le secteur Philonarde, les interventions porteront sur près de 150 logements dont 98 sociaux.

III.1.1.2 - Les Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) - Programme Social Thématique (P.S.T.)

(d'après Bilan 1999-3^{ème} année : Urbanis - Ville d'Avignon ; ville d'Avignon, convention d'OPAH, PIG, PST signée par la ville, l'Etat et l'ANAH, projet novembre 2006)

La réhabilitation de l'habitat en centre ville constitue une des priorités du Contrat de Ville signé en 1995. La procédure choisie a été celle des O.P.A.H. -P.S.T..

a) O.P.A.H. n°1

En accompagnement de l'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, une opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été mise en œuvre en 1991, dans les quartiers de Magnanen et des Teinturiers (de 1992 à 1995).

Ces quartiers, situés au Sud-Est de l'intra-muros, sont issus des faubourgs du XIV^{ème} siècle. C'est donc un bâti de qualité moyenne. Certains secteurs sont fortement dégradés et accueillent une population défavorisée ou marginalisée. L'O.P.A.H. est chargée d'éliminer les secteurs difficiles et d'accélérer la reconquête des certaines rues.

Cette convention Ville / A.N.A.H. / Etat a prévu la réhabilitation de 170 logements : 50 en accession à la propriété, 120 en locatif privé (dont 15 en Programme Social Thématique *) et 50 en locatif social.

* Ce programme, qui fait l'objet également d'une convention Ville / Etat / ANAH, vise à améliorer le logement des populations prioritaires : ménages relogés, travailleurs isolés, immigrés, personnes âgées, jeunes salariés, ménages monoparentaux.

Le périmètre d'action de ce programme s'étend sur l'ensemble de l'intra-muros et un secteur en bordure sud des remparts.

En accompagnement de l'O.P.A.H., un schéma d'aménagement de ces quartiers a été élaboré : il consiste en une série d'interventions sur les espaces publics : réaménagement de places : place Damette, place Brouette, ravalement de façades...

b) O.P.A.H. n°2

Une deuxième O.P.A.H. - P.S.T. a été lancée en mars 1997 par la signature des conventions officielles entre la ville, l'Etat et l'ANAH. Elle est d'une durée de 3 ans : 1997-1999. La région finance au titre du Contrat de Ville.

Le périmètre de l'O.P.A.H. couvre les quartiers Banasterie, Trois Pilats, Carnot, Place Pie, les Halles, Bonneterie, Beaux Arts. Le P.S.T. couvre la totalité de l'intra-muros.

Les enjeux :

- Récupérer les logements vacants du secteur
- Inciter à la réhabilitation
- Modérer les loyers, inciter les propriétaires bailleurs au conventionnement
- Reloger les personnes en difficulté du quartier
- Veiller à la qualité de technique des projets dans le cadre du Secteur Sauvegardé

L' O.P.A.H. n°2 concerne 72 immeubles.

Nombre de logements financés sur 3 ans :

Tous types de travaux : 268

Avec travaux intérieurs : 94

Nbre de façades financées : 39

Nombre de logements financés par statut d'occupation :

Propriétaires occupants : 36

Locatif privé : 222

Nombre de logements vacants financés : 74

Nombre de logements locatifs privés conventionnés : 32

Les 2 premières années de l'O.P.A.H. ont permis de lancer une dynamique réelle en matière de réhabilitation avec des objectifs initiaux largement atteints sur les plans qualitatifs (nombre de logements réhabilités) et qualitatifs (production de logements locatifs de grande taille et de logements à loyers modérés).

La 3^{ème} année de l'O.P.A.H. visait à conforter ces résultats en maintenant cette dynamique, en s'appuyant

sur une articulation accrue entre la procédure O.P.A.H. et la mise en place du secteur Sauvegardé à partir des objectifs suivants :

- Conforter et compléter la mobilisation des acteurs privés par la mise en place de diverses actions d'information qui pourront s'appuyer sur l'exemple concret des premiers chantiers de réhabilitation,
- Participer, voire initier des opérations de réhabilitation plus complexes s'appuyant notamment sur les divers partenaires présents sur le Secteur Sauvegardé, dans le cadre d'un financement « croisé », défiscalisation couplée à l'O.P.A.H.,
- Veiller à la qualité technique des réalisations à partir de la mise en valeur d'éléments architecturaux de grande qualité qui doivent être pris en compte au niveau de l'élaboration du projet ainsi que les modalités de financement (dossier TIA)

Les O.P.A.H. et le P.S.T. ont permis, à travers le développement d'une nouvelle offre locative (en liaison avec les investisseurs locaux traditionnels), d'anticiper et de faire contrepoids aux logements « défiscalisés » de standing qui vont être mis sur le marché locatifs prochainement, et par là, jouer un rôle important dans le **maintien de la diversité sociale de l'occupation en centre ville.**

Enfin, l'équipe opérationnelle s'est intégrée dans le contexte d'intervention spécifique du Secteur Sauvegardé de l'intra-muros avignonnais et a pu faire prendre en compte les préoccupations essentielles sur le plan de la qualité des réalisations à l'ensemble des

acteurs concernés (propriétaires, investisseurs, professionnels).

Pour répondre aux exigences qualitatives du Secteur Sauvegardé, la mobilisation des aides de l'ANAH à partir de dispositions particulières (déplafonnement des travaux d'intérêt architectural TIA et de sortie d'insalubrité) deviennent de plus en plus indispensables.

c) La 3^{ème} O.P.A.H. : quartier Sainte Marthe / 2000-2006

source : OPAH du quartier Sainte Marthe ; convention d'opération, juillet 2002

La ville d'Avignon lancée une 3^{ème} O.P.A.H. ciblée sur les logements du quartier Sainte Marthe qui relie le centre ancien et une partie du secteur Sud entre les avenues St Ruf et Monclar.

Cette OPAH avait pour objectif de répondre à une volonté de qualité patrimoniale des divers projets immobiliers, de reconquête de l'habitat vacant et de production de logements à loyers modérés.

Les objectifs de production de logements conventionnés et de projets de réhabilitation à forte connotation patrimoniale (TIA) sont étendus à l'ensemble de l'intra-muros.

Champs d'application et objectifs quantitatifs de l'opération :

L'OPAH avait pour objectif la remise sur le marché de 156 logements répartis ainsi :

	Sainte Marthe	Intra muros	Total
Propriétaires occupants	30	0	30
Logements loués privés	90	30	120
<i>Dont à loyers libres</i>	<i>65</i>		<i>65</i>
<i>Dont loyers intermédiaires</i>	<i>5</i>		<i>5</i>
<i>Dont conventionnés OPAH</i>	<i>15</i>	<i>10</i>	<i>25</i>
<i>Dont TIA</i>	<i>5</i>	<i>20</i>	<i>25</i>
<i>Dont logements vacants</i>	<i>50</i>	<i>30</i>	<i>80</i>
Logements publics	6		6
Total	126	30	156

libres, 50 conventionnés, 43 PST et 4 intermédiaires) et 133¹³² logements occupés par leurs propriétaires.

Soit en répartition par type de financement :

- 25 logements locatifs privés conventionnés (ANAH conventionnés)
- 25 logements au titre des travaux d'intérêt architectural (TIA)
- 5 logements à loyers intermédiaires
- 65 logements locatifs privés à loyer libre (ANAH libre)
- 30 logements propriétaires occupants financés par 10 PAH sociales, 10 PAH normales, 30 primes municipales (dont 20 en cumul PAH)

Cela représente 7 % du parc locatif privé immobilier du quartier Sainte Marthe.

A noter : l'élargissement à tout l'intra-muros du périmètre pour la réhabilitation de 10 logements conventionnés et de 20 logements TIA soit 30 logements vacants.

Bilan des trois premières OPAH : 1992-2006 :

Les trois premières OPAH ont permis :

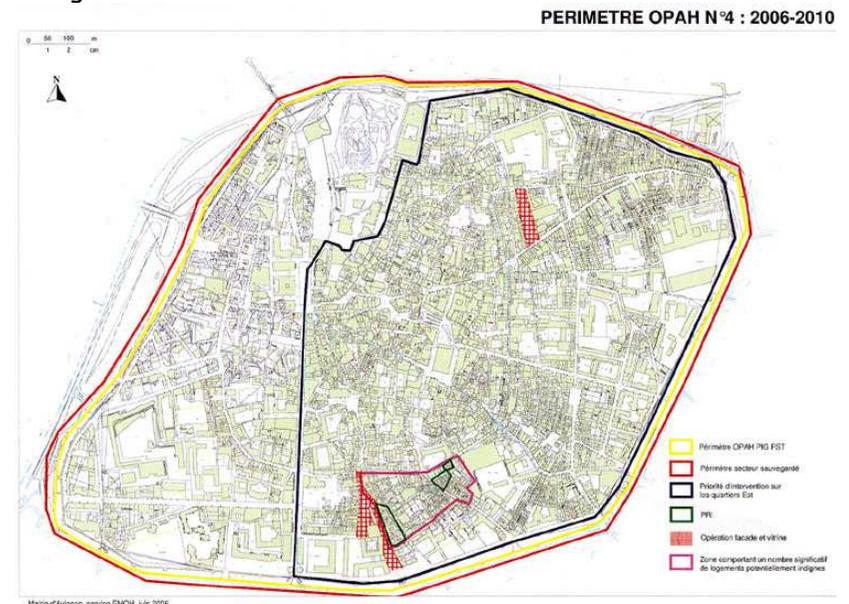
- la réhabilitation de 677 logements dont 261 vacants,
- des travaux de mise aux normes sur 380 immeubles de confort
- le ravalement dont fait l'objet de travaux de mise aux normes et 172 façades ont été ravalées.

Cela représente 11% du parc existant et 19% des vacants des 3 secteurs considérés dont 508 logements locatifs (411 à loyers

d) Une 4^{ème} OPAH (projet novembre 2006)

source : ville d'Avignon, convention d'OPAH, PIG, PST signée par la ville, l'Etat et l'ANAH, projet novembre 2006

La ville d'Avignon souhaite poursuivre la réhabilitation du centre ancien et lancer une 4^{ème} OPAH dont le périmètre porte sur la totalité de l'Intra Muros avec une priorité d'intervention sur le secteur Est de la rue de la République et une attention portée sur les zones comportant un nombre significatif de logements indignes.



Les enjeux sont :

- la poursuite de la réhabilitation des logements vacants avec production de grands logements locatifs privés à loyers modérés,

- le traitement de l'habitat indigne avec une intervention plus coercitive et un suivi social adapté,
- le soutien aux propriétaires occupants fragilisés, l'accompagnement grâce aux aides majorées de l'OPAH des opérations en cours de mise en valeur des places des Carmes et des Corps Saints et du Secteur Magnanen.

Les objectifs sont la réhabilitation de 310 logements en 5 ans, répartis en 60 logements de propriétaires occupants modestes et 250 logements locatifs privés dont 200 à loyers conventionnés modérés.

L'Etat et l'ANAH s'engagent à financer l'équipe de suivi animation et les actions d'amélioration de l'habitat. La ville s'engage à financer l'équipe de suivi animation, à majorer les aides de l'ANAH pour le logement locatif privé conventionné et les propriétaires occupants, à aider au relogement nécessaire des personnes en logement indigne.

III.1.1.3 - L'aide aux propriétaires pour le ravalement de façade

La Municipalité a mis en œuvre, en 1984, un programme pluriannuel de ravalement de façade.

Le programme consiste à accorder une aide aux propriétaires pour les travaux d'entretien extérieurs des immeubles.

III.1.1.4 - La poursuite de l'aménagement du Quartier Sainte-Marthe

Le quartier Ste Marthe est voué essentiellement à l'accueil des fonctions universitaires et à la rénovation de

la partie de la ville dont une partie du bâti et du foncier est désaffectée.

L'aménagement porte sur le site de l'université et ses équipements (projets de gymnase) et sur une partie de l'intra-muros et sur une partie de la zone d'échange.

III.1.1.5 - Ilot de la Principale

La réalisation se situe sur la Place de la Principale, au cœur du centre historique d'Avignon.

Il se compose de plusieurs bâtiments composés de commerces, de garages individuels, de parkings en rez-de-chaussée et d'appartements dans les étages destinés à l'accession par des particuliers.

L'objectif de l'opération a été, avant tout de réintroduire du logement neuf en centre ville tout en conférant une nouvelle identité à la Place de la Principale. Les principes essentiels sont les suivants :

- La création de logements
- La restructuration du domaine public à travers sa morphologie (modification des limites de la place actuellement informelle) et son fonctionnement (modification des vocations, des parcours et de leur hiérarchie), pour créer des espaces urbains de qualité intégrés dans le quartier et offrant des ambiances complémentaires telles que place, jardin, passage, rue piétonne...
- Revitaliser ce secteur du centre-ville par un habitat attractif tant dans son architecture que son confort (surface, lumière, parking...)
- Axer la réhabilitation de quelques immeubles anciens par la conservation des éléments architecturaux remarquables (façade, escalier...)

La conjugaison de la réhabilitation et de la rénovation du tissu urbain ainsi que la requalification des espaces publics doit permettre de transformer l'image et la vie du quartier aujourd'hui traumatisée par une détérioration générale.

L'aménagement autour de la place de la Principale consiste à restructurer le tissu urbain à partir d'un patrimoine acquis, dont une partie a été démolie et l'autre réhabilitée.

La construction neuve, implantée en partie sur la place et qui compense approximativement l'emprise d'un immeuble du XVème siècle démoli en 1968, s'impose comme élément de redéfinition de deux espaces urbains complémentaires :

- La place, devenue exclusivement piétonne, dont l'aménagement permet la mise en scène de la chapelle des pénitents blancs, lieu d'histoire et d'activité culturelle
- Une placette, plus intime et végétalisée, dégagant des perspectives sur la place, les chapelles latérales et le clocher.

III.1.1.6 - L'étude du Tour de Ville

Les objectifs :

Au-delà du problème des remparts et du terre-plein qui se traduit en conflit entre la présentation du Monument Historique et le stationnement, il faut saisir les opportunités d'aménagement sur la couronne extra-muros pour renforcer le rapport Grand-Avignon et centre ville, développer des axes radioconcentriques et initier des équipements (dont les parkings périphériques) avant que tout ne soit rempli.

III.1.2 - Opérations sur les espaces libres et les équipements

III.1.2.1 - Les rues

Parmi les voies objets de travaux, il n'y pas eu de refonte d'aspect de la voirie urbaine depuis les opérations de rues piétonnes, et de la rue de la République. Seule le tronçon nord de la rue Joseph Vernet a été refait, mais aucune préoccupation de valorisation d'aspect de l'espace ? Divers essais d'aménagement ont été faits, notamment en prévision de la réfection de la rue Sarailerie qui pourrait servir de modèle à l'aménagement des rues du même type. Divers essais de calades (porte St Michel, place de la Principale) permettent d'envisager l'exploitation de cette forme traditionnelle et adaptée au paysage urbain pour les secteurs les plus sensibles.

L'aménagement de la rue de la République

Les différentes expériences concluantes de piétonisation de la rue de la République les samedis, sur plusieurs mois début 2003, ont incité la Ville à réfléchir au réaménagement de manière permanente de l'artère et « entrée » principale de l'intra-muros, pour laisser plus de place aux piétons, aux vélos et aux transports en commun.

Un premier dispositif : aménagement des trottoirs, repositionnement des bornes, suppression du stationnement et de panneaux pour améliorer l'image et les perspectives de la rue, mise en place d'un séparateur (voie de bus en site propre) a été aménagé pour réduire la circulation de transit sur l'axe, en particulier les véhiculent qui empruntent l'axe pour aller d'une porte à l'autre)

III.1.2.2 - Les places

- Parmi les opérations les plus importantes en terme de mise en valeur et de qualité, il faut citer la place du Palais des Papes.
- La Place de la principale : l'opération réalisée en 1999 et 2000 résulte de la redéfinition de l'emprise publique et se traduit par un traitement général configuré pour une dominante piétonnière (dallages, calades)

L'aménagement de la Place des Corps Saints

La pittoresque Place des Corps Saints, plantée de platanes centenaires et caractérisée par sa fontaine, constitue un lieu de rencontre très vivant.

Afin de redynamiser l'activité et répondre aux attentes des habitants et commerçants de ce quartier historique de l'intra-muros, la Ville entreprend un projet d'aménagement et de mise en valeur de la place, qui prend en compte les aménagements des voies adjacentes : rue Saint Michel, rue Rempart du Saint Michel, contre-allée du Cours Jean Jaurès, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, rue Paul Manivet et avenue du 7^{ème} Génie.

Les grands principes du projet sont : la réorganisation de l'esplanade des Célestins, la protection des arbres, l'ouverture de l'espace aux piétons, la redistribution du stationnement, la préservation de la convivialité et des fonctions de la place.

Les places à aménager

- place Grand Paradis
- place Michel Bechet
- place de la Bulle

Le traitement des espaces publics et de la voirie

Une étude a été menée sur les rues et places de l'intra-muros, qui a abouti à l'élaboration d'un plan d'orientation pour les aménagements des espaces publics.
(voir l'annexe 1C - *Guide et conseils pour le traitement des espaces publics* et le plan 2 EP : *plan d'orientation d'aménagement des espaces publics*.)

Ces documents permettront de hiérarchiser les espaces selon leur type, leur intérêt historique, et de définir les orientations en terme de traitement, aménagements, mise en valeur.

III.1.2.3 - Mise en lumière du patrimoine urbain et des monuments

Un programme de mise en éclairage de plusieurs monuments est envisagé : Lapidaire, St Didier, Chapelle du Verbe Incarné..., pour la mise en valeur des monuments historiques et du patrimoine architectural majeur de l'intra-muros.

III.1.2.4 - L'esplanade des remparts

L'esplanade des remparts constitue un point délicat de l'aménagement urbain. D'importantes études de patrimoine ont été menées sur ces espaces, notamment par M.TAUPIN, qui a pu retracer toute la forme des douves et du circuit hydraulique du tour de ville, dont une partie pourrait être remise à jour.

L'espace a été envahi par les voitures et la tentation est forte pour l'occuper.

L'esplanade du tour de ville représente un enjeu majeur de présentation d'Avignon, dans la mesure où c'est la seule ville ceinte de mur qui peut être parcourue dans son pourtour en totalité. La symbolique est forte et l'image urbaine se distingue fortement des autres villes européennes sur ce plan.

Le plan de sauvegarde protège l'esplanade des remparts de toute intrusion, y compris du stationnement sous forme de parkings organisés et des transports collectifs qu'on serait tenté d'inscrire sur ces espaces au lieu d'utiliser la voirie du tour de ville ; la Ville d'Avignon poursuit donc son effort de reconquête :

- Les dernières constructions situées près du portail St Lazare ont été acquises et démolies.
- L'esplanade nord du Pont St Benezet a été radicalement refondue pour éliminer le stationnement en masse (suivant les accords de gestion passés pour la concession du parking de l'oratoire) et pour mettre en herbe l'un des sites les plus prestigieux d'Avignon.
- Une partie de l'esplanade (tronçon entre la porte de la République et la porte St Michel) a été remis en forme pour restituer le niveau du fossé.
- L'acquisition de foncier dans la zone d'échange doit permettre de réduire progressivement le stationnement en masse situé au droit des murs.

III.1.2.5 - Les équipements

La ville souhaite confirmer la vocation « Grand équipement régional » du centre ville, maintenir son niveau d'équipement dans l'intra muros et le développer pour répondre aux besoins et participer au renouvellement urbain.

- transfert de l'Ecole Nationale de Musique, de danse et d'art dramatique dans l'ancien Palais de Justice dans les locaux de la rue du Général Leclerc, libérés à la suite de la construction du nouveau Palais de Justice.
- Création d'un gymnase dans le quartier Sainte Marthe
- Liaison ferroviaire entre la gare centrale d'Avignon et la gare TGV

Le centre ville renforce sa vocation d'équipement régional à travers :

- Le Palais de Justice en cours de construction (2003)
- Le renforcement des capacités d'accueil universitaire
- La restructuration de l'esplanade de la Gare centre ville
- La réalisation d'un parking souterrain place Jean Jaurès dans l'axe de la rue de la République.



L'axe gare - Jean-Jaurès - République - l'Horloge : élément dynamique et structurant pour la ville ancienne

III.1.2.6 - La Prison

L'ancienne Prison : établissement inoccupé depuis le transfert des prisonniers au centre pénitentiaire du Pontet.

La programmation pour une future utilisation du site suppose d'examiner en priorité la réutilisation du bâti, au moins dans ses structures essentielles, ceci en raison de l'intérêt architectural de cet ensemble et de la manière dont il a organisé l'espace urbain, en se collant au pied du Rocher des Doms.

La réutilisation et l'aménagement de l'établissement constituent un enjeu majeur pour la ville.

Le Plan de sauvegarde prévoit des dispositions spécifiques sur le secteur de la prison pour garantir la bonne insertion et la qualité du projet de réemploi et de transformation.



Esquisse de faisabilité - 2004 - en vue du réemploi de la Prison ; cette esquisse propose la surélévation partielle et quelques démolitions nécessaires pour le fonctionnement de la mise en valeur (murs d'enceint, ancien de haute sécurité)

III.2 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR PRINCIPALES ORIENTATIONS

OBJECTIFS :

Le document d'urbanisme vise la protection et la mise en valeur de l'ensemble urbain dans sa configuration de ville close.

L'analyse du patrimoine s'est faite à double titre:

- la valeur historique et architecturale des immeubles pour eux-mêmes
- la valeur urbaine des ensembles bâtis

L'état actuel des connaissances et la première version du projet de plan de sauvegarde montrent que le dispositif de protection doit être nuancé entre:

1 - la protection absolue (conservation); c'est la protection la plus importante concernant le patrimoine bâti non protégé au titre des Monuments Historiques MH.

Exemples : demeures et hôtels rue de la Masse (l'architecture comme objet fini, ou comportant des traces historiques précieuses), *actuellement hachuré foncé au plan par des traits épais noirs.*

Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions spéciales ci après ; ils sont figurés en hachures noires obliques sur le plan.

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou améliorés.

Ces dispositions s'étendent à

- tous leurs éléments constitutifs,
- Les structures verticales et horizontales, sols, parois, plafonds, couverture,
- la composition générale,
- la composition des façades, y compris sur cour ou jardin,
- le décor intérieur et extérieur tels que caves, escaliers, rampes, limons, balcons, modénature, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, et tous les éléments leur appartenant par nature ou par destination.

La démolition de ces immeubles est interdite. La restitution d'éléments constitutifs de l'immeuble, la modification ou l'amélioration de l'aspect architectural, pourront être demandées dans le cadre d'opérations publiques ou privées, même en l'absence de prescriptions énoncées, tant sur des détails extérieurs que sur des détails intérieurs aux immeubles. En cas de découverte archéologique, historique et documentaire postérieure à l'approbation du P.S.M.V., la restitution des dispositions initiales ou la mise en valeur des éléments archéologiques, peut être demandée. Les surélévations destinées à la création d'un étage supplémentaire ou destinées à la création d'une nouvelle surface habitable sont interdites, sauf prescription spécifique portée au plan ("M" ou "S").

2 - la protection générale, mais permettant des modifications et adaptations (conservation des structures d'immeubles).

Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales (représentés par un hachurage oblique à traits noirs forts et fins alternés). Ces immeubles ne peuvent être altérés, mais des modifications compatibles avec leurs caractéristiques architecturales, en terme de restauration, réutilisation et de mise en valeur pourront être admises. Ils se distinguent des immeubles protégés strictement, par le fait que des démolitions partielles peuvent être admises, dans le cadre d'opérations d'ensemble, sous réserve de respect du système parcellaire existant et de l'ordonnancement architectural auquel ces immeubles participent.

exemples rue Carreterie.(l'architecture à valeur pour son ancienneté, on ne reconstruira plus avec des murs épais, chargés de sens et de complexité et valeur d'unité urbaine); la conservation, avec possibilité de modifications est aussi une forme de conservation de la ville, la protection de l'ensemble urbain (valeur d'unité de lieu, de pittoresque, d'espace spécifique, et effets de répétitivité des façades et toitures) exemple : quartier Magnanen (on ne peut loger confortablement si on garde tout, on ne connaît pas encore le mode d'évolution, on ne sait que choisir comme volume à cureter pour apporter courettes ou jardins, mais c'est le jeu subtil des façades et des rues qui crée l'ambiance du quartier dont l'urbanisme a une valeur historique) *actuellement en hachuré alterné de traits fins et de traits épais noirs ou un liseré à denticule rouge le long des façades (continuité renforcée et présence de clôtures nécessaire en l'absence de bâti).*

Pour les immeubles ou les parties d'immeubles qui peuvent être maintenus, améliorés ou remplacés, figurés au plan en hachures fines serrées. des prescriptions particulières sont portées sur des immeubles ou parties d'immeuble (façade sur rue) par un liseré à denticule apposé sur la façade concernée, pour le maintien de continuités d'aspect ou de matériau sur une séquence formée de plusieurs immeubles, pour le maintien ou le prolongement de continuités, à niveau égal de corniches ou bandeaux sur une séquence formée de plusieurs immeubles, pour la reconstitution d'un front bâti, pour le maintien ou la création d'un mur de clôture.

Pour les immeubles ou parties d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées, l'exécution de travaux confortatifs, visant à améliorer ou modifier l'état du gros œuvre, est interdite, sauf les travaux d'entretien courant destinés au maintien de l'occupation.

Il s'agit de ne pas faire perdurer le bâti qui, par sa situation, ou par ses formes, altère l'unité ou la qualité de l'espace urbain. Lorsqu'aucune indication complémentaire d'espace protégé ne dédouble pas la prescription de démolition, une reconstruction différente peut être admise.

Lorsque aucune trame de protection de l'espace n'affecte l'immeuble à démolir, la reconstruction peut être envisagée suivant les termes du règlement.

Exemple : une excroissance, sous forme d'un bloc cubique face à l'hospice St Louis, M.H..



Des prescriptions spécifiques, sont portées au plan - modification ("M"), écrêtement ("E") ou surélévation ("S"), à des fins de mise en valeur. Leur réalisation pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées. La liste détaillée est portée en annexe.

De nombreux surélévations altèrent le bâti existant et dénaturent, la simplicité du volume ou de la façade ou l'harmonie des toitures.



Les constructions nouvelles :

Des emprises de constructions sont imposées dans des secteurs où les constructions nouvelles sont prioritaires dans les parties de la parcelle ou de l'unité foncière situées en rouge au plan.

Ces dispositions sont destinées bien généralement à parachever la continuité urbaine des îlots inachevés.

Ici les pignons en attente laissent une brèche importante dans l'espace urbain : il importe d'en prévoir l'occupation de manière harmonieuse en disposant un volume intermédiaire entre le tissu néoclassique du boulevard Raspail et les immeubles modernes de la poste.



LES ESPACES PROTEGES

On distingue /

Des espaces protégés, inconstructibles, sont portés au plan en double hachure fine ; des dispositions réglementaires permettent toutefois l'aménagement des lieux ; ce sont des espaces minéraux, tels que des cours.

Leur traitement n'empêche pas d'y introduire des plantations ; toutefois les cours par nature ne doivent pas être construites ; elles doivent laisser l'architecture dominer et leur sol doit être composé de calades, essentiellement, ou d'un sol stabilisé.



Ici une cour d'hôtel particulier ornée d'un grand puits.

Des espaces verts arborés à créer, à maintenir, à renforcer ou à compléter, et, plantations à réaliser sont portés au plan par une trame de petits ronds verts et limitent.

La ville d'Avignon est une ville très dense ; le plan de sauvegarde préserve un maximum d'espaces verts, parcs ou jardins. Certains d'entre eux sont des jardins liés par nature au bâti qu'ils accompagnent. Ces jardins participent aussi à la qualité de la vie et à l'habitabilité des îlots.

Y sont autorisés, sous réserve d'insertion au site :

- les équipements de jardin;
- Les aménagements en sous-sol si le niveau du sol naturel est maintenu ou reconstitué, avec une épaisseur de terre végétale de 2,00m au minimum. Cette disposition peut être remplacée par des réserves de terre en bacs dans le cadre d'arbres à haute tige et dans un rayon minimum de 3,00 m à partir de l'axe du tronc.
- Les installations de plein air de petites dimensions non couvertes.

Ici un petit jardin de demeure, entouré de hauts murs.



Des plantations arborées protégées ou à réaliser, sont portées au plan par des ronds verts pleins (protégés) ou par des cercles en tiretés verts (à créer ou à réaliser).

Les arbres mentionnés par un cercle gris sont des arbres existants, lors de l'élaboration du plan, sans prescription spécifique.

Les prescriptions visent au maintien des arbres de haute tige, ou leur renouvellement. Les compositions d'arbres d'alignement protégés doivent être maintenues et complétées suivant leur régularité, c'est-à-dire que la légende portée au plan porte sur l'existence d'un alignement d'arbres, sans imposer la position telle que dessin le fait apparaître.

Le stationnement de véhicules, sous les plantations arborées protégées ou à réaliser peut être autorisé. Les aménagements en sous-sols peuvent être autorisés, si le niveau du sol naturel est maintenu ou reconstitué, avec une épaisseur de terre végétale de 3,00m au minimum ou si l'aménagement maintient une distance adaptée à aux exigences des arbres pour atteindre leurs formes de maturité, sans être inférieure à une distance au minimum de 3,00m de l'axe du tronc.

Ici alignement de platanes, typique, place Pignotte



LES SOUS-SECTEURS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il existe un sous secteur d'aménagement d'ensembles, répertoriés en SCm, entre le boulevard Raspail et la rue St Charles. Un plan d'ensemble qui devra être défini ultérieurement, après des études approfondies, et inséré au P.S.M.V., par la procédure de modification ou de révision du Plan, lorsqu'une modification de l'espace s'avérera nécessaire. L'ancien domaine de St Charles est actuellement occupé d'ensembles collectifs sous forme de barres qui pourraient à terme être refondues pour créer, lors de travaux d'aménagement à long terme, un ensemble mieux inséré au tissu urbain avignonnais. Dans cette attente l'occupation actuelle n'en n'est pas affectée, ni les possibilités d'amélioration du bâti existant.



LES PRESCRIPTIONS DIVERSES :

Des passages à maintenir, sont portés au plan par des points rouges ; ces passages intérieurs, privés ou publics, accès ou traversées d'immeubles ne doivent pas être obstrués par une occupation qui supprimerait la fonction de passage initiale. Ces passages sont fermés par les portes et portails des immeubles, si nécessaire, notamment si c'est la nature de l'immeuble. Le but de cette prescription en premier lieu est de ne pas altérer le dispositif fondamental de l'immeuble et en deuxième lieu de permettre l'usage de passage fonctionnel des occupants suivant la fonction fondamentale de l'immeuble

Exemple ci-contre : l'accès monumental d'un immeuble, rue de la République et un passage, modeste, en distribution de diverses parcelles, rue du Rempart St Lazare.



LES RUES ET PLACES

L'aménagement des espaces publics est l'objet de règles précises et d'orientations d'aménagement ; celles-ci sont opposables mais avec une latitude qui permet de s'adapter aux aléas des fonctions urbaines.

La gestion des rues et places et des divers espaces libres publics posent un réel problème de définition. La confusion entre l'entretien courant et la transformation peut aboutir à des dégradations de l'espace public et de la perception urbaine. Ces travaux sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les opérations d'aménagement des rues et places doivent être conçues sur l'ensemble des entités constituées. Le règlement du secteur sauvegardé vise quelques objectifs simples :

- La simplicité de composition et de texture, et l'unité d'aspect par l'homogénéité des matériaux, des teintes, et des matières, dans le respect du caractère des lieux. La composition du sol ne doit pas intégrer les formes contraires à la perspective urbaine.
- Le respect de la planimétrie des voies, des places et des esplanades.
- L'interdiction d'usage de matériaux sans rapport avec la nature de la cité, notamment les revêtements de couleurs vives sont proscrits.
- Les bordures de trottoir ou de quais sont réalisées en pierre massive, ou en larges dalles de béton pour les espaces très circulés, suivant le plan d'orientations d'aménagement.

Traitement spécifique des espaces publics dans le secteur SR :

On distingue :

- L'esplanade du bord des remparts (bande de 13 à 14 m)
- Les allées de l'Oulle

- Les berges du Rhône
- Les autres espaces

Les opérations d'aménagement doivent être conçues sur l'ensemble des entités constituées (entités entre portes de ville, entité des allées de l'Oulle, etc...)

La continuité et la monumentalité de l'espace doivent être préservées. Tout aménagement de détail doit se justifier dans le cadre d'un programme d'ensemble.

a) L'esplanade du bord des remparts :

L'esplanade des remparts à l'extérieur et autour de l'enceinte (en périmètre SR) formée par les murs du XIVème siècle est définie globalement par une bande de 13 à 14 mètres de large à partir du pied du rempart.

b) Les allées de l'Oulle :

Les alignements d'arbres protégés ou à créer, doivent être continus et disposés à intervalles réguliers. Des transformations destinées à la mise en valeur des masses boisées peuvent être admises si leur conception s'inspire des thèmes de compositions compatibles avec le lieu ou correspond à la nature de ces espaces. L'abattage d'arbres est interdit s'il ne s'inscrit pas dans un projet d'ensemble conforme à la vocation de l'espace vert et à la nature de la composition plantée d'e l'espace public.

c) Les berges du Rhône :

Les parties non portuaires des berges du Rhône doivent être maintenues en banquettes ou talus en herbe. Les espaces minéralisés (piéton, vélos) doivent être traités avec sobriété (le minimum d'espace aménagé, le minimum de mobilier)

d) Les autres espaces :

Les espaces libres (voiries, esplanades non circulées) doivent être traités avec simplicité : esplanades en herbe, bordurage de voirie réduit au minimum).

On évitera toutes installations, (sauf ouvrages hydrauliques et installations nécessaires à la sécurité) qui feraient obstacle aux vues générales sur la ville et les remparts.

Tracé des aménagements : Ils doivent présenter une simplicité de composition et de texture, et une unité d'aspect par l'homogénéité des matériaux, des teintes, et des matières, dans le respect du caractère des lieux. La composition du sol ne doit pas intégrer des formes et des effets décoratifs contraires à la perspective urbaine. De même la planimétrie des voies, des places et des esplanades sera respectée, en dehors des réalisations des trottoirs et quais, et des projets d'aménagements spécifiques (protection des crues). L'aménagement devra être conçu en vu de réduire au maximum l'implantation de mobilier de défense.

La nature des sols :

Les espaces non utilisés ou fréquentés sont mis en herbe.

On évitera tous les matériaux nationaux banalisés type pavés béton, d'autant plus s'ils sont colorés, roses ou jaunes ...

Les sols doivent avoir une coloration de matériaux naturels pierre ou revêtements de ton pierre, ou en approchant, afin¹⁴⁵ d'assurer la continuité parement des murs - sols - essentiellement pour les trottoirs, les terre-pleins et le passage sous les portes.
Les vastes espaces non circulés, tels que les allées de l'Oulle seront traités en sols naturels (terre, gravier) ou mis en herbe.

Le mobilier de défense :

Il doit être adapté à la physionomie de l'espace et au caractère des remparts, notamment en utilisant les pierres massives en priorité à tout autre matériau.

on évitera :

- les bornes trop hautes,
- les bornes dont la forme ne s'accorderait pas avec l'environnement en espaces verts et les murs de remparts.
- les poteaux trop hauts.

Les autres espaces

Les raccordements de voies urbaines en entrées et sorties des portes et des brèches doivent être traitées en harmonie avec les orientations d'aménagement des voies.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan de sauvegarde remplace le P.O.S. / P.L.U. en centre-ville.

Des emplacements réservés ont été reportés au plan pour améliorer le fonctionnement urbain ou l'esthétique urbaine, notamment : le cheminement pour accéder au site de l'ancienne caserne BRUNET et les abords de l'université.

N°	DESTINATION / OBJET DE LA RESERVATION	SURFACE en m ²	BENEFICIAIRE
R1	Création d'une voie communale impasse des Sept Douleurs	783	Commune
R2	Acquisition d'une partie de la parcelle bâtie pour l'achèvement de la continuité de l'emprise de voirie rue des Sept Douleurs	69	Commune
R3	Création d'une placette rue Saint Bernard	241	Commune
R4	Elargissement de l'espace public en trottoir rue Joseph Vernet, devant le siège du crédit Agricole	170	Commune

LE REGLEMENT DU P.S.M.V.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SOUS-SECTEURS

Le territoire du Secteur Sauvegardé est constitué de quatre zones, à savoir :

- Les zones **SA-SB** correspondent à l'ensemble du bâti historique de l'intra-muros. Ils sont décomposés suivant SA (ensembles historiques notamment de la première enceinte médiévale), SB (tissus à valeur patrimoniale des faubourgs intra-muros). Il n'y a pas de différences réglementaires, mais une mise en situation des deux grandes strates du développement urbain, la zone SA correspondant approximativement à la première enceinte médiévale ; la différence de zonage permet d'apprécier les limites historiques de la ville entre la ville romaine et médiévale et la ville médiévale qui s'est urbanisée jusqu'à nos jours.

Ces zones comprennent des secteurs :

- Les secteurs SAh et SBh sont secteurs destinés essentiellement à l'habitat. Ces secteurs excluent la création de surfaces commerciales nouvelles (mais n'excluent l'extension des existantes), afin de ne pas disperser le cœur attractif commercial et de préserver le caractère résidentiel de quartiers.
- Le secteur, SAf correspond à l'îlot dit " du Fenouillet " situé à l'est du Palais des Papes; cet ensemble comprend les actuelles prisons St Anne, la Manutention et les jardins.
- Le secteur SAd est correspondant aux jardins du Rocher des Doms est couvert par un Site Classé); outre l'application des règles générales de la zone, outre l'application du plan de sauvegarde, sur des prescriptions minimales (murs protégés, hauteur) les modification relèvent de l'application du Code de l'Environnement sur l'ensemble du secteur.
- **La zone SC** : zone d'urbanisation récente ;
 La zone SC est une zone du secteur sauvegardé dont les transformations ou constructions récentes ne justifient pas de prescriptions de conservation. Toutefois, la situation de ces espaces, en continuité avec le tissu urbain protégé et aux abords de monuments suppose l'application de règles susceptibles de préserver l'unité et la continuité du paysage urbain.
 Le secteur SCc est un secteur d'équipements scolaires et sportifs.
 Le secteur SCm est un sous-secteur d'aménagement d'ensemble dans lequel le droit à construire est réduit à la seule possibilité d'amélioration de l'existant ; des dispositions nouvelles pourront être établies par l'étude d'un plan de masse et une modification du P.S.M.V..
- **La zone SR** : La zone des remparts du tour de ville et des espaces extra-muros.

ARTICLE 1 : le règlement interdit tout ce qui ne se fait en centre urbain ancien, mais laisse la place, globalement à la mixité des fonctions.

On peut noter que sont autorisés sous conditions, outre les dispositifs habituels, en situation identique, des points plus appropriés aux problèmes du centre d'Avignon, notamment, pour des motifs de « confort » urbain:

La création de restaurants ou leur aménagement intérieur d'ensemble s'ils disposent

- de locaux de stockage des conteneurs à ordures ménagères intégrés à l'installation, sauf en SAh et SBh où la création de restaurants et d'établissement de restauration sur place ou à emporter, est interdite,
- de possibilités d'évacuer les fumées par l'intérieur de l'édifice, ou sur cour (si la composition architecturale le permet) et dans ce cas à condition que le conduit d'évacuation soit maçonné.

La réhabilitation des logements, la rénovation et la transformation des immeubles, en opérations d'ensemble, à condition d'aménager dans l'immeuble ou sur l'unité foncière les locaux poubelles (en proportion du nombre de logements), les locaux vélos (article SA & SB 12), les boîtes aux lettres (normalisées mais intégrées à l'architecture),

Ces dispositions visant à améliorer le confort des habitants et à faciliter le retour de la population en centre ville dense.

ARTICLE 4 - LA DESSERTE PAR LES RESEAUX :

On note que cet article traite réglementairement de l'aspect des installations, en imposant le camouflage des réseaux (souterrains ou intérieurs), Sont concernés aussi les réseaux de télévision, radio-téléphone, et télé-communications : tous travaux justifiant d'un permis de construire ou d'une autorisation spéciale de travaux entraîneront "l'équipement intérieur" de l'immeuble. Leur implantation en toiture est interdit sur les façades et versants de toitures visibles depuis l'espace public. Les coffrets apparents sont interdits dès lors que les techniques permettent des installations à l'intérieur d'un immeuble ou en sous-sol de voirie.

ARTICLE 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Immeubles neufs

Sauf ligne d'implantation spécifique portée au plan (filet rouge d'implantation au plan), les constructions nouvelles sont implantées en totalité à l'alignement de fait. Les façades implantées à l'alignement sur les espaces publics, le sont sur toute la hauteur. Un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour le dernier étage des immeubles de trois niveaux ou plus, pour des raisons de perspective ou de cohérence urbaine.

La qualité urbaine d'Avignon résulte de l'importance du linéaire de voies constituées par le bâti, régulièrement implanté à l'alignement.



Exceptionnellement, l'implantation à l'alignement peut ne pas être imposée:

- a) si une autre disposition contribue à l'insertion aux perspectives urbaines ou à une meilleure architecture, si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle,
- b) si sur l'une des parcelles adjacentes à la parcelle concernée, il existe un bâtiment principal implanté en recul par rapport à l'alignement; dans ce cas l'implantation de la construction nouvelle pourra respecter la même marge de reculement,
- c) pour des constructions enjambant des emprises publiques.
- d) pour les extensions de bâtiments existants, ainsi que les servitudes et annexes d'une habitation existante, qu'il est impossible de réaliser à l'alignement,
- e) pour la reconstruction à l'identique d'un immeuble sinistré,
- f) Pour la reconstitution d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un élément ancien motivée par une documentation archéologique ou historique,
- g) pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, les locaux techniques divers et pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.422.2 du Code de l'Urbanisme, si les considérations techniques le justifient.

ARTICLE 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles perpétuent les dispositions actuelles de l'implantation du bâti en continu, le long des voies et la protection des cœurs d'îlot.

ARTICLE 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous les espaces qui ne sont pas grevés d'une prescription conservatoire (chapitre 2, paragraphes A, B, C) sont réputés constructibles. En dehors des prescriptions imposées par les emprises constructibles obligatoires (Article SA-SB-9-b) et des espaces protégés (article 13), il n'est pas imposé de limites d'emprises et aucune surface minimale ou maximale n'est imposée.

Les secteurs à construire: leur emprise globale est portée en rouge au plan.

Le plan prévoit des emprises d'implantations imposées (rouges). Dans ce cas, les constructions neuves ne peuvent être édifiées qu'aux lieux et places prévus au plan de sauvegarde.

Cette prescription situe le secteur où les constructions nouvelles sont prioritaires dans les parties de la parcelle ou de l'unité foncière constructible, le cas échéant après démolition des bâtiments situés sur leurs emprises, conformément aux dispositions du règlement.

En cas d'occupation partielle et si le secteur à construire se situe au droit d'un alignement imposé, l'implantation de la construction nouvelle doit se faire à l'alignement sur l'espace public; l'espace non bâti à l'alignement doit être complété par un mur de clôture.

ARTICLE 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été l'objet d'études très fines à plusieurs reprises et ont abouti à un zonage spécifique au P.O.S. d'Avignon.

Cette analyse fine des hauteurs d'immeubles a permis de déterminer les limites d'altitude des constructions nouvelles ou de surélévation par îlot pour les ensembles récents et à la parcelle pour les constructions ou espaces vides non protégés.

- Les prescriptions à la parcelle correspondant aux analyses de hauteurs relatives entre immeubles (cohérence des espaces urbains des rues et places),
- Le velum général établi par zones cohérentes.

La hauteur est règlement suivant les deux points de vue :

- Le velum urbain adapté au relief de la ville et aux dominantes, avec pour objectif le respect de la relation ville-Palais des Papes, remparts-ville, et émergences-ville.
- La hauteur « à l'immeuble » correspondant à la relation des édifices entre eux perçus de puis le sol et les étages courants.

Le velum appliqué dans le cadre du P.O.S. correspond à ce qu'il ne faut pas dépasser pour ne pas altérer la beauté de l'ensemble urbain. Le velum urbain constitue une prescription générale.

D'autre part, les hauteurs conférées au bâti sont limitées, dans le cadre du P.S.M.V., à des hauteurs qui tiennent compte des immeubles riverains. La hauteur maximale des constructions est donnée, sous forme d'une limite déterminée par l'une des deux données la plus contraignante : par altitudes cotées en mètre, par le nombre d'étages maximum.

L'énoncé en étages par un nombre de niveau, plus comble, permet de prévoir un seul étage supplémentaire en comble au-delà de la cote d'égout mentionnée sous réserve que cet étage ne porte pas atteinte à la simplicité architecturale des toitures à pentes non brisées.

Après vérifications, le velum établi par MM.TAUPIN et MELISSINOS entre 1970 et 1985 s'avère bien adapté à la silhouette urbaine.

Seule la rue Thiers pourrait accepter un relèvement des hauteurs, la rue du Rempart St Lazare un abaissement du Vélum. Le Rocher des Doms et ses abords ont été améliorés quant au vélum pour les adapter à l'existant.

Sur le secteur de la Prison une marge de 3,00 m est donnée en supplément par rapport à la hauteur du faîtage actuel de la Prison pour permettre un étage en surcroît sur les ailes nord du bâtiment.

Sauf indications contraires portées au plan, les immeubles à conserver et à restaurer et les immeubles à maintenir, mais pouvant être modifiés, doivent être maintenus dans leur volume général ou rétablis dans le volume historiquement le plus significatif, lorsque des documents historiques en témoignent.

La hauteur des constructions est fixée au plan de sauvegarde au 1/1000ème, par la mention des hauteurs autorisées par parcelles ou groupe de parcelles par les références "R", "1", "2", "3", "4" et "5". Ces dispositions sont établies par appréciation de l'environnement, des continuités ou discontinuités de fait ou des vis-à-vis ; elles visent à préserver l'harmonie des constructions du front bâti sur rues.

La règle des hauteurs maximales ne concerne pas les édifices protégés, au titre des monuments historiques et au P.S.M.V., pour les travaux de restauration et de restitution suivant les documents archéologiques et historiques motivés. Elles se plaquent pour les ajouts en constructions nouvelles.

La règle de hauteur maximale s'applique aux immeubles existants non protégés au titre des monuments historiques et au P.S.M.V., en cas de démolition et reconstruction.

Le velum limite la hauteur des constructions, hors tout (sauf les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, antennes) à la cote d'altitude portée au plan de zonage des velums au 1/2000^{ème} joint au plan de sauvegarde.

Cette disposition ne s'applique pas pour la reconstruction, après sinistre, des immeubles dont la hauteur dépassait le vélum autorisé, sous condition de s'inscrire dans un volume identique.

ARTICLE 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions distinguent les constructions existantes des constructions neuves.

A - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

On trouve notamment des prescriptions visant à améliorer l'aspect de l'existant et à encadrer l'évolution du patrimoine architectural

A l'occasion des ravalements et nettoyages d'immeubles tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés de la partie supérieure du rez-de-chaussée jusqu'aux toitures: affiches, enseignes, inscriptions, panneaux publicitaires et leurs supports, canalisations privatives diverses, etc.... Toutefois des éléments d'intérêt historique (anciennes inscriptions, etc...) peuvent être conservés.

LA PIERRE : Ravalement, nettoyage, entretien des façades sur rue, sur cour et jardins, pignons et murs mitoyens latéraux et murs de clôture

Il est interdit de peindre ou d'enduire la maçonnerie en Pierre de taille. Lorsque celle-ci est peinte ou enduite, le ravalement doit prévoir sa restitution à nu. Toutefois, dans certains cas, il peut être appliqué un badigeon de lait de chaux très légèrement teinté.

Les ouvrages en pierre de taille à grand ou petit appareil doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine. Lors des ravalements, les proportions des modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées.

Aucune simplification, aucun adoucissement ou suppression de moulurations n'est admise.



Le calepinage doit être respecté suivant ses caractéristiques, remaillé en utilisant soit de la pierre saine de récupération, soit en utilisant une pierre neuve de même qualité technique, et de même aspect que la pierre existante ou de même état géologique.

Les ouvrages construits en moellons de pierre, doivent :

- Soit rester à pierre-vue avec un jointoiement gras réalisé au nu de la pierre (joints beurrés), ce qui est le cas des murs de clôtures, murs pignons et murs des annexes; de plus, il peut être ajouté un badigeon de lait de chaux, très légèrement teinté.
- Soit se trouver en plein enduit, ce qui est le cas des façades ordonnancées des habitations.

Le ragréage des pierres de parement destinées à rester apparentes est interdit sur des surfaces d'un seul tenant de plus de 0,20 m² ou des arêtes épaufrées de plus de 15 cm de long. Tout placage de pierre de faible épaisseur (inférieure à 10cm) est interdit.

La restauration de pierres défectueuses nécessite un refouillement profond pour y disposer des pierres neuves, d'une épaisseur minimale de 15 cm. Les nouvelles pierres doivent être saines et de même qualité structurale, mécanique et esthétique que les pierres environnantes. Dans le cas d'une surface de réparation supérieure à 1 m², l'épaisseur des pierres utilisées varie entre 15 et 30 cm pour assurer la cohésion des maçonneries.

Le retour de tableau des baies doit être réalisé en pierre pleine masse.

La restauration des joints : si elle justifie un dégarnissage préalable (de 2 à 3 cm de profondeur environ), est exécuté sans épaufrures des pierres et sans élargissement des joints.

Parements fortement dégradés : en cas de dégradation importante et en profondeur des parements de pierre, il peut être demandé, suivant l'aspect architectural et l'intérêt historique de l'immeuble,

- soit la reconstitution de la pierre de taille,
- soit la confection d'un enduit, voire un enduit à " coupe-de-pierre ".

Le brasier de pierre, ou mortier à la recoupe de pierre, est employé le plus souvent pour assurer l'homogénéité du parement.

LES ENDUITS

pour les éléments de pierre d'appareil méritant d'être vus, l'enduit sur remplissage (moellon ou brique) doit affleurer le nu de ces éléments, sans en souligner le dessin par un contour artificiel et sans creux ni faux-joints, ni surépaisseurs. Sur la façade à pan de bois dont le pan de bois est destiné à rester apparent, l'enduit sur le remplissage doit affleurer le nu extérieur de celui-ci.

les enduits sont réalisés à base de chaux grasse. Les enduits constitués à base de ciment sont interdits ; l'aspect résultant de mises en oeuvre "tyrolien", "mouchetés", "jetis", etc... est interdit.

Sauf exception motivée, les mortiers des enduits et des joints sont composés uniquement de chaux grasse aérienne et de sable, de rivière, bien lavé et coloré aux ocres naturelles ou de sable jaune. Les enduits peuvent être colorés par un lait de chaux légèrement coloré.

Ci-contre : un enduit trop épais crée des boursouflures au droit des pierres vues : disposition à proscrire.



les bandeaux, appuis, couronnements, encadrements moulurés, etc... doivent être respectés et les profils de ces modénatures rétablis au cas où ces travaux nécessiteraient leur démolition préalable ; les saillies doivent être protégées (plomb, zinc, terre-cuite).

le traitement des enduits, leur dosage et pigmentation se font en respectant les différentes tonalités propres aux façades, même si celles-ci appartiennent à la même unité foncière.

Les moellons des façades sur rues, composées, avec des encadrements de pierre de taille, doivent être enduites ; seule la pierre de taille doit rester apparente.



LES BAIES ET OUVERTURES

Huisseries, menuiseries des constructions existantes

Conservation des menuiseries anciennes:

Toutes menuiseries extérieures intéressantes, notamment les portes cochères, les portes d'entrée, les fenêtres et les volets ou contrevents sont conservées.

Installation en tableau de baies:

La disposition des huisseries dans les tableaux des baies doit respecter les implantations originelles, à savoir position du nu extérieur du bâti dormant entre 17cm et 25cm à l'intérieur de la baie par rapport au nu extérieur du mur de façade- sauf dispositions différentes justifiées par l'histoire de l'édifice.



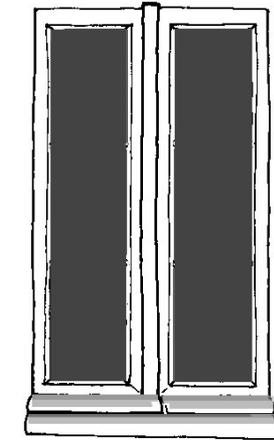
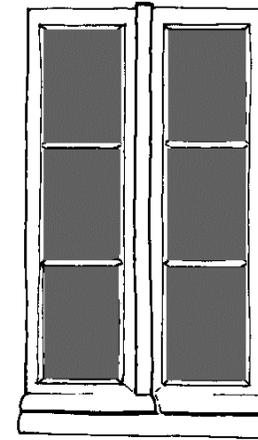
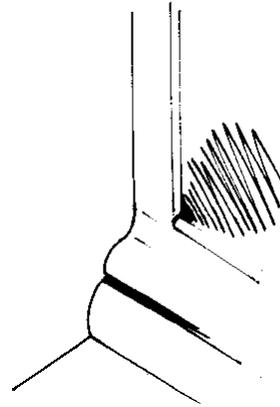
Remplacement de menuiseries: (fenêtres, volets, portes):

Rappel : dans tous les cas de remplacement ou de modification de menuiseries, les plans de détail sont fournis.

En cas de remplacement d'une menuiserie de baie, ou d'un groupe de menuiserie, les nouvelles menuiseries doivent présenter une unité de confection sur l'ensemble de la façade,

- les fenêtres sont en bois et du même modèle si celui-ci est d'origine,
- les divisions des vantaux des menuiseries vitrées sont réalisées selon les époques des bâtiments par bois horizontaux.
- lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice subsiste pour quelques-uns des percements, il peut être exigé de rendre conforme à ce type, l'ensemble des menuiseries à créer.

La qualité de la fenêtre « à la Française » réside dans ses formes : la décomposition des vantaux en carreaux légèrement plus hauts que large, en 3 ou 4 carreaux par vantail, des épaisseurs de bois assez fines et l'expression des jets d'eau « arrondis » qui donnent du « gras » à l'ouvrage façonné en bois.



OUI

NON

LES MENUISERIES DOIVENT ETRE PEINTES, JAMAIS LAISSEES EN BOIS NATUREL

Matériau:

Les menuiseries polyester (PVC, plastique) ou aluminium sont interdites sur tous les immeubles anciens (antérieurs à 1950 environ - d'architecture traditionnelle)

En cas de création de baies - pour les portes d'accès uniquement - certaines dispositions contemporaines, associant la sécurité à une forme et un matériau autre que le bois, peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont justifiées et présentées dans la demande d'autorisation de travaux ou dans la déclaration et si elles s'intègrent en parfaite harmonie avec l'architecture de l'édifice.

Lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice subsiste pour quelques-uns des percements, il peut être exigé de rendre conforme à ce type, l'ensemble des menuiseries à créer.

volets et contrevents:

La forme et la disposition des volets doivent être adaptées à l'histoire des constructions et à l'aspect des façades:

- Les menuiseries des édifices du XVIII^e siècle (et antérieur) sont conçues, à l'origine, pour recevoir des volets intérieurs pleins, pliés en embrasement des baies. Toutefois, les volets pleins ou à lamelles en bois peints et en façades extérieurs peuvent être conservés ou restaurés pour les immeubles dont les encadrements de baies ne disposent pas de moulures intéressantes.
- les édifices du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle, dans la mesure où la forme des baies est prévue à cet effet, sont conçus pour recevoir des volets à lamelles ou des persiennes en bois peint. Parfois au rez de chaussée le volet était réalisé en planches pleines. Lorsque l'architecture plus récente de l'immeuble l'a prévu, les baies peuvent recevoir des persiennes en bois ou en acier peint, pliables en tableaux.



On recherchera la possibilité de faire disparaître les volets extérieurs qui auraient été ajoutés postérieurement à la construction des immeubles considérés, si l'originalité de l'édifice le nécessite; auquel cas on recherchera des dispositifs intérieurs de confort, de protection et de sécurité pour les baies des rez-de-chaussée et premier étage ; sauf volets et persiennes des édifices, notamment ceux du XIX^e siècle, lorsqu'ils font partie intégrante de leur façade.

portes de garage :

Les portes cochères anciennes existantes sont conservées et restaurées.

Les portes de garage ou portails sont réalisés en bois, à larges lames verticales assemblées à joint vif sans grain de ris, ni grain d'orge (lames de 25 cm environ).

Les portes de garages créées en remplacement d'une porte ancienne doivent être reconstituées à l'identique.



NON



OUI

éléments décoratifs

Les ferronneries, serrureries des grilles, garde-corps et rampes d'escalier sont peintes en tons foncés (tels que gris anthracite, bruns) après restauration des décors (feuilles d'or...) rehaussés.

En cas de remplacement d'une serrurerie de balcon isolée ou d'un groupe de balcons, les nouvelles serrureries sont réalisées conformément à l'époque de l'immeuble ; ces serrureries doivent présenter une unité de confection sur l'ensemble de la façade, lorsqu'un type de serrurerie ancienne, susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice, subsiste pour quelques-uns des percements, il peut être exigé de rendre conforme à ce type, l'ensemble des serrureries à créer.



LES COUVERTURES

Les couvertures sont entretenues, améliorées ou modifiées le cas échéant, par pans uniques et continus du faîtage à l'égout.

La tuile canal, tuile ronde en terre cuite, est le matériau caractéristique des toitures ; sauf dispositions historiques contraires, le maintien ou la reconstitution du revêtement en tuiles canal est imposé.

Les toitures sont recouvertes en tuile canal (courants et chapeaux en tuiles canal) avec, si possible, des tuiles de réemploi en couvrant, y compris rives, égouts et faîtage. Cependant, en cas de restauration et restitution de bâtiments existants, les types de couverture identiques à celles d'origine (ardoise, etc) peuvent être autorisés.

Dans le cas où le courant n'est pas en tuile ancienne, la dernière tuile visible est réalisée en tuile de récupération comme les tuiles de couvert.



Forme des toitures:

Les toitures des constructions existantes portées à conserver au plan doivent être maintenues dans leurs caractéristiques (pente, matériau) sauf restitution d'un état antérieur connu.

La création de terrasses tropéziennes (coupure du rampant du toit) en toiture, est interdite.

LES CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. A cet effet, elles doivent présenter une disposition relationnelle vis à vis de l'ensemble environnant, notamment en application de la Loi Paysage, en respectant notamment la continuité du front bâti, de l'harmonie et de la couleur des matériaux.

En cas de constructions neuves dont l'aspect architectural s'apparente à l'architecture traditionnelle, les prescriptions d'aspect et d'usage des matériaux sur l'aspect des constructions existantes s'appliquent

LES FACADES COMMERCIALES

Les vitrines et devantures commerciales

Outre les créations de "stylistes", diverses formes de devantures commerciales typées répondent à une pratique générale et traditionnelle. Ces types s'insèrent généralement bien en site ancien, sous réserve de l'application de quelques dispositions respectueuses de l'architecture des immeubles sur lesquels ils s'appliquent.

La devanture commerciale constitue un élément architectural de la façade de l'immeuble sur laquelle elle s'applique ; elle doit donc s'inscrire dans la composition architecturale et en prolonger le caractère, notamment en terme d'ordonnancement et d'organisation orthogonale des baies.

Sur un plan historique très récent, force est de constater l'irruption en centre ville d'une " culture " à base de compositions peintes inspirées d'actes éphémères et aléatoires (apparentés aux tags). Sans rapport avec la rigueur architecturale des lieux, ces formes d'expression mettent en porte-à-faux l'objectif d'unité et de qualité propre de l'espace et est proscrite.

Les types de façades commerciales

Le règlement adapte ses prescriptions à trois types d'aménagement des devantures :

TYPE A - type façade commerciale inscrite dans une baie maçonnerie sans devanture appliquée : en général, il s'agit d'une baie existante, ou de la mise en valeur d'une baie dans une façade en pierre dont le rez-de-chaussée offre une architecture maçonnerie de qualité (ouvertures en arc gothique, ou arc cintré, ouverture à encadrements moulurés, à linteaux clavés, etc...).

TYPE B - type devanture en applique sur la façade; l'ouverture de vitrine est accompagnée d'un coffre architectural en devanture "plaquée" contre la maçonnerie en forme d'habillage : c'est une disposition courante, simple de facture, typique du centre ancien, dont il reste de nombreux exemples. Cette forme présente l'avantage d'"habiller" le percement important, que forme la vitrine, de faciliter la création architecturale, de mieux individualiser le commerce et d'animer la rue par une ambiance colorée et architecturalement variée.

Pour les commerces réinstallés dans d'anciennes boutiques, il convient d'en étudier le réemploi, la réparation - quitte à modifier certains détails des ouvrages existants.

TYPE C - création de " stylistes " : façades commerciales objets d'une création architecturale particulière, qui pourront être acceptées dans certains cas ou certaines rues spécifiques. Toutefois, la création architecturale doit tenir compte des orientations et de l'unité urbaine résultant des types A et B. Les matériaux clinquants en grande quantité, ou en grande surface (aluminium naturel, acier inoxydable, miroirs, etc...) ou l'excès de matériaux différents sur la même façade pourront être interdits.

L'annexe 1D -recommandations pour les devantures commerciale est jointe au plan de Sauvegarde.

Les terrasses commerciales

Le domaine public est inaliénable ; son occupation est précaire et révoquant. Toute installation est démontable conformément au Code des Collectivités Territoriales et au Code des Communes.

Les terrasses commerciales concernent essentiellement les restaurants, cafés et débits de boisson, salons de thé. Ces installations posent un réel problème de gestion de l'image urbaine autant que de développement économique.

Entre le développement de terrasses sur le Domaine Public pour compenser le manque de surface en immeuble bâti, ou pour faire un produit d'appel de l'exploitation et la création de terrasses pour la jouissance du consommateur, la part est difficile à apprécier. Les limites doivent donc être définies.

En résumé les terrasses commerciales fermées, de type véranda, sont interdites sur les espaces portés à protéger au plan, ou espaces dotés d'un alignement strict. Les platelages de mise à niveau des sols de terrasse sont interdits en dehors de dispositifs saisonniers et pour compenser l'absence d'aménagements au sol.

Un document de recommandations illustré est joint au présent rapport de présentation (pièce 1D).

L'ARCHITECTURE INTERIEURE DES IMMEUBLES

LES STRUCTURES ET L'ORGANISATION INTERIEURE :

En cas de réparation ou de remplacement d'éléments architecturaux, leur position et leurs assemblages sont respectées.

Le décor sculpté, les moulures, marques de charpentiers doivent être préservés

les structures constructives

Les éléments constitutifs des structures doivent être conservés suivant leur rôle fonctionnel et leurs caractéristiques architecturales :

- La totalité de la structure porteuse : les dispositions originales de la forme constructive et de ses dispositifs d'assemblage
- Les baies, escaliers dont l'existence ou la forme sont susceptibles de correspondre à l'originalité de l'immeuble.

Les modifications qui sont rendues nécessaires pour la réutilisation de l'immeuble, l'habitabilité ou le confort doivent être mesurées et localisées et ne pas effacer ou supprimer les éléments d'organisation et de structures.



les volumes majeurs

L'altération, le morcellement des volumes intérieurs majeurs représentatifs des partis architecturaux des immeubles portés à conserver est interdit, tels les pièces nobles, salons, cages d'escalier, les nefs, collatéraux et chœurs d'édifices religieux, notamment, les pièces ou salles dont le décor intérieur est cohérent sur l'ensemble du volume (frises, voûtes, boiseries, peintures).



les escaliers

L'originalité des escaliers doit être préservée, notamment l'unicité de la cage d'escalier

- escaliers en vis

Les parois en pierre de taille doivent être maintenues; les marches et leurs noyaux en pierre de taille doivent être conservés.

- escaliers droits

Les différents types d'escaliers droits doivent être respectés dans leur intégrité, notamment, les escaliers rampes sur rampes et les escaliers à noyaux ouverts.



Les éléments intérieurs des immeubles sont immeubles par destination sont soumis à autorisation lors de toutes modifications intérieures et sont reconnus d'intérêt patrimonial

- les sols de terre-cuite, faïences, pierre, planchers bois anciens, parquets,
- les parements des parois, sculptures, les décors peints sous forme de fresques, de tempera, de peintures, les gypseries, les décors de plafonds, les sculptures attachées à l'époque de l'immeuble ou réalisées à posteriori.
- Les cheminées, et leurs éléments
- Les plafonds, notamment les plafonds à chevonnages serrés dits " à la Française ", les plafonds à décors.
- Les menuiseries intérieures, notamment les boiseries

L'intérêt patrimonial porte sur toutes les époques (par exemple : éléments gallo-romains inscrits dans le bâti fresques médiévales, plafonds peints classiques et néoclassiques, boiseries et staffs du XIXème siècle, décors des débuts de l'art moderne), et tous les éléments de cohérences qui fondent ou accroissent l'intérêt esthétique et historique des immeubles.

L'appréciation sur l'intérêt patrimonial d'un décor relève de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de l'autorisation spéciale de travaux.



les sols

La conservation et le maintien à leur place des carrelages, mosaïques, parquets et dallages anciens des immeubles portés à conserver ou à maintenir au plan pourra être imposée. Toutefois leur recouvrement par des matériaux de revêtement peut être autorisé si ceux ci sont réalisés de manière réversible.

les parois

Les boiseries intérieures, lambris, portes à panneaux, volets intérieurs et encadrements doivent être maintenues à leur place. Les niveaux de sol et de plafond doivent respecter la composition des lambris.

Les aménagements intérieurs, notamment création de cloisons doivent tenir compte de la composition des décors et ne pas en modifier la structure et la forme de manière irréversible.



les cheminées

Les cheminées anciennes des immeubles portés à conserver ou à maintenir au plan doivent être maintenues à leur place. Dans ce cas les niveaux de sol et de plafond doivent être maintenus au niveau du foyer et du décor du manteau. Les trumeaux, manteaux, glaces, fontes, tabliers, moulures qui font partie intégrante des cheminées doivent être maintenus.



les plafonds

La conservation et le maintien à leur place des plafonds en bois, décors de gypserie, décors peints, voûtes des immeubles portés à conserver pourra être imposée. Toutefois la création de faux plafonds peut être autorisée si ceux ci sont réalisés de manière réversible.

Les niveaux de sol et de plafond doivent respecter la composition des lambris et des menuiseries (tels que jambages, montants)

Les niveaux de sol et de plafond doivent respecter la composition des lambris et des menuiseries (tels que jambages, montants)



ARTICLE 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En secteurs SA et SB il n'est pas fixé de règle de stationnement en raison de la nature et de la densité du patrimoine bâti et de l'impossibilité d'ouvrir de nouvelles aires de stationnement sans perturber le tissu urbain.

Le Plan de Déplacement Urbains doit déterminer les conditions de desserte par les transports en commun et des espaces de stationnement ont été créés en périmètre de la ville au droit des remparts, en grande quantité (l'Oratoire, le Palais des Papes, Jean Jaurès...).

En secteur SC les dispositions sont prises pour créer des places de stationnement pour les constructions nouvelles, ce qui correspond à la nature de l'urbanisme récent d ce secteur.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols, les possibilités maximales étant définies par les articles 7, 9 et 10 et par la définition des immeubles et espaces protégés; en définissant le gabarit des constructions neuves, les surfaces constructibles peuvent résulter de l'application de ces articles.

III.3 - CONSEILS POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le traitement des espaces publics d'une grande importance en secteur sauvegardé : il existe une interdépendance intuitive entre l'aspect des sols et les formes d'aménagement et de restauration.

Voir annexe 1C - Guide et conseils pour le traitement des espaces publics

CHAPITRE IV

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT
PRISE ENCOMPTE DE SA
PRESERVATION ET DE
SA MISE EN VALEUR
JUSTIFICATION ET COMPATIBILITE
DES DISPOSITIONS DU P.S.M.V.
AVEC LES SERVITUDES
D'UTILITE PUBLIQUE
ET LES PROJETS D'INTERET
GENERAL**

IV-1 - COMPATIBILITE DU P.S.M.V. AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET LES PROJETS D'INTERET GENERAL

IV-1.1 - Les Monuments Historiques (M.H.)

L'ensemble des Monuments Historiques, classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques figurent :

- sur les plans du P.S.M.V. :
 - La trame des MH (noir plein) a été portée sur l'ensemble de l'édifice dès lors que les toitures ont été protégées et sur le front bâti dès lors que seules les façades sont protégées (tireté noir).
- sur le **plan des servitudes d'utilité publique** (servitude AC1) :
 - Monuments Historiques inscrits : pochés noir
 - Monuments Historiques classés : poché noir et périmètres de protection (cercles).

La liste de ces M.H. figure dans le **tableau des servitudes d'utilité publique annexée** au dossier de PSMV.

IV-1.2 - Les sites classés - les sites inscrits

SITES INSCRITS :

- **Ensemble urbain** compris à l'intérieur d'un tracé passant par le milieu de la chaussée des voies ci-après : Porte de l'Oulle, rue du Rempart-de-l'Oulle (entre la porte de l'Oulle et la rue Saint-Thomas-d'Aquin), rue Saint-Thomas d'Aquin, rue Victor-Hugo (de la rue Saint-Thomas d'Aquin à la rue Joseph-Vernet) rue Joseph-Vernet (de la rue Victor-Hugo à

la rue Saint-Charles), rue Saint-Charles (de la rue Joseph-Vernet au boulevard Raspail), boulevard Raspail (de la rue Saint-Charles à la rue du Portail Boquier), rue du Portail Boquier, rue Henri-Fabre, rue des Lices, rue Philonarde, rue Thiers (de la rue Philonarde à la rue du Pont-Trouca), rue du Pont-Trouca, rue Louis-Pasteur (de la rue du Pont-Trouca à la rue Carreterie), rue Carreterie (de la rue Louis-Pasteur à la place des Carmes), place des Carmes, rue des Infirmières (de la place des Carmes à la rue Palapharnerie), rue Palapharnerie jusqu'à la rue Saint-Joseph, rue Saint-Joseph, rue du Rempart-Saint-Lazare (de la rue Saint-Joseph à la porte de la Ligne), porte de la Ligne, boulevard de la Ligne et boulevard du Rhône (sont toutefois exclues de la protections les façades bordant la rue de la République). Façades de la rue des Teinturiers (de la rue des Lices jusqu'à la rue Guillaume-Puy).

(Site Inscrit : 4 juillet 1966)

- Dispositions du PSMV : le plan de sauvegarde comprend l'ensemble du site urbain inscrit.

- **Immeubles nus et bâtis compris entre les remparts et le Rhône**, depuis le droit est de la parcelle n° 4 p appartenant à M. Emile Odier jusqu'à l'extrémité sud-ouest des allées de l'Oulle, entre le Rhône et la digue du Pontet, les boulevards Saint-Lazare, de la Ligne, du Rhône, de l'Oulle et Saint-Dominique en partie. Cet ensemble comprend les berges du fleuve, les quais, allées et espaces libres appartenant à la commune et les parcelles n° 1391 à 1400, section II (les Carmes) et n° 1, 2, 4 et 5, section HH (Saint-Véran).

(Site Inscrit : 26 octobre 1942)

- Dispositions du PSMV :

L'espace compris entre l'esplanade du bord des remparts (sols protégés au titre des Monuments Historiques) et le Rhône est protégé par la légende « espace protégé » (figurée au plan par des double biaisés), voies de circulation (boulevards) comprises.

- **Promenade de l'Oulle, entre le canal de Vaucluse et le pont Daladier** (ex pont suspendu détruit), et le **terre-plein s'étendant entre la RN et le Rhône** depuis le pont Daladier jusqu'au pont Saint-Bénézet.

(Site Inscrit : 23 novembre 1942)

- Dispositions du PSMV :

Le plan de sauvegarde protège les arbres existants des allées de l'Oulle avec la légende « arbres d'alignement à conserver » : les alignements d'arbres protégés ou à créer, doivent être continus et disposés à intervalles réguliers. Des transformations destinées à la mise en valeur des masses boisées peuvent être admises si leur conception s'inspire des thèmes de compositions compatibles avec le lieu ou correspond à la nature de ces espaces (listés et caractérisés en annexe au règlement). L'abattage d'arbres est interdit s'il ne s'inscrit pas dans un projet d'ensemble conforme à la vocation de l'espace vert et à la nature de la composition plantée.

De plus, l'espace compris entre l'esplanade du bord des remparts (sols protégés au titre des Monuments Historiques) et le Rhône est protégé

par la légende « espace protégé » (figurée au plan par des double biaisés), voies de circulation comprises.

SITES CLASSES :

- **Place du Palais des Papes, promenade des Doms**, rocher qui la supporte et rampe d'accès.
(Site Classé : 27 mars 1933)

- Dispositions du PSMV :

Le rocher-jardin des Doms :

Le PSMV protège les murs de soutènement. Les modalités de mise en valeur et de restitution du jardin doivent l'objet d'instructions dans le cadre du site classé

Place du Palais des Papes :

Le plan de sauvegarde reprend la légende « site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 » (quadrillage noir).

Les arbres d'alignement de la place (côté façades face au palais des Papes) sont protégés par la légende « arbres d'alignement à conserver ».

- **Rue des Teinturiers** : sol de la rue, rangées de platanes qui la bordent, canal et roues qu'il faisait mouvoir.

(Site Classé : décret du 12 mai 1932)

- Dispositions du PSMV :

Le plan de sauvegarde reprend la légende « site classé au titre de la loi du 2 mai 1930 » (quadrillage noir).

Les arbres de la rue sont protégés par la légende « arbres protégés d'alignement ».

IV-1.3 - Servitudes liées aux risques d'inondation du Rhône / P.S.S. et P.P.R.

Plan des Surfaces Submersibles

Défense contre les inondations - zones submersibles (EL2)

Un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) a été pris par décret du 06.08.1982.

Les surfaces submersibles sont classées en 3 zones A, B, C :

A : zone de grand débit

B : zone complémentaire

C : zone de sécurité

Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles - inondation

Servitude relative à la prévention des risques naturels prévisibles instituées en application de l'article R.111.3, concernant les terrains exposés au risque d'inondation par le Rhône.

Le préfet de Vaucluse a décidé en 1993 de lancer une procédure de R.11.3 sur les 10 communes du département riveraines du Rhône et soumises au risque inondation, dont Avignon.

Le décret du 5 octobre 1995 en application de la loi du 22 juillet 1987, notamment par les articles 40.4 à 40.7 issus de la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, définit les plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Aujourd'hui, **le périmètre R 111.3 est devenu un Plan de Prévention des Risques** conformément à la loi du 2.02.1995 et au décret d'application du 5.10.1995 qui classent notamment les PPR en servitudes d'utilité publique.

Conformément à la loi du 2.02.1995 et au décret d'application du 5.10.1995 qui classent notamment les PPR en servitudes d'utilité publique, le PPR est annexé en totalité dans le dossier du PSMV.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation PPRi du Rhône pris en compte dans le PSMV a été institué par l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000.

Le territoire communal est couvert par 3 secteurs :

- Secteur RP1 : hauteur de crue de référence supérieure à 2 mètres ou danger particulier
- Secteur RP2b : hauteur de la crue de référence entre 1 m et 2 m ou danger particulier
- Secteur RP4 : hauteur de la crue de référence inférieure à 1 m et crue décennale nulle.

Chaque secteur dispose d'un règlement particulier d'utilisation du sol (voir annexe 3 du dossier de PPR).

Le secteur sauvegardé est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels - Inondation dans ses parties qui longent le Rhône, entre le fleuve et les remparts:

- secteur RP1 à l'Ouest (allées de l'Oulle) et au Nord,
- secteur RP4 au Nord-Est (nord de la Porte Saint Lazare).

Nota :

Depuis les crues de 2002 et 2003, la mise en œuvre d'un Plan Rhône (en cours) vise à définir un programme concerté et cohérent sur l'ensemble du bassin.

Il proposera notamment une doctrine pour assurer la cohérence des différents PPRi.

Le 7 mai 2002 le PPRi du Rhône a été mis en révision pour les 10 communes couvertes par le PPRi approuvé le 20 janvier 2000 (et prescrit pour les communes de Piolenc et Mornas).

Les études sont en cours, dans le cadre du Plan Rhône, et concerneront l'intra-muros d'Avignon.

Le PPRi Durance a été prescrit par Arrêté Préfectoral du 21 janvier 2002 ; il met en œuvre une déclinaison de la doctrine Rhône (voir « Plan Rhône »).

- *Dispositions du PSMV :*

Les terrains concernés sont en secteur SR.

Le règlement du PSMV dans le secteur SR est compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques. Les utilisations du sol admises dans ce secteur sont très limitées et n'augmentent pas les risques d'inondation.

Il s'agit pour la majeure partie de sols protégés :

- Soit par la légende « sols protégés » (double braise),
- Soit par la légende « sols protégés au titre des Monuments Historiques » (quadrillage vert)

Le périmètre du PPR inondation figure au plan des servitudes d'utilité publique et est annexé en totalité dans le dossier du PSMV.

IV-1.4 - Servitude relative aux halages et marchepieds (Rhône) (EL3)

La servitude EL3 figure au plan des servitudes d'utilité publique annexée au dossier de PSMV.

IV-1.5 - Servitude relative à la station radioélectrique intramuros (PT1)

Il s'agit de la station radioélectrique de la Préfecture, service des transmissions de l'intérieur, rue Viala.

Dans la zone de protection figurée au plan des servitudes, il est interdit aux propriétaires de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radio reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur comptable avec l'exploitation du centre.

Les dispositions du PSMV sont compatibles avec cette servitude et ne perturbent en aucun cas le fonctionnement du centre radioélectrique.

IV-2 - COMPATIBILITE DU P.S.M.V AVEC LES LOIS EN VIGUEUR

IV-2.1 - LOI PAYSAGE (loi 93.24 du 8 janvier 1993, plan de paysage)

L'alinéa 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme impose notamment « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

- Le PSMV identifie et protège les éléments de patrimoine urbain, architectural et paysager majeurs (alignements d'arbres structurants majeurs, jardins, parcs, espaces libres, ...).

IV.2.2 - LOI SUR L'EAU (loi n°92.3 du 3 janvier 1992)

La loi sur l'eau du 03 Janvier 1992, aujourd'hui codifiée dans le Code de l'Environnement, a ainsi institué une approche globale de la préservation des eaux et des milieux aquatiques. Le problème de la maîtrise qualitative et quantitative des eaux usées et pluviales n'est explicitement abordé que dans l'article 35 de la Loi sur l'Eau, qui crée un nouvel article du Code des Communes (aujourd'hui Code Général des Collectivités Territoriales) obligeant ces dernières à définir, après enquête publique, un zonage de l'assainissement de leur territoire.

- Les dispositions du PSMV sont compatibles avec les objectifs de la Loi sur l'Eau.

IV.2.3 - LOI D'ORIENTATION POUR LA VILLE

Rappel de la Loi d'Orientation pour la Ville du 13 Juillet 1991 :
La **politique de la ville** est un élément de la politique d'aménagement du territoire qui incite notamment à :

- a) la restauration des quartiers anciens :
Le Secteur sauvegardé permet la préservation et la mise en valeur du patrimoine et des quartiers de la cité historique.
- b) la revalorisation des quartiers, îlots récents
 - Règles spécifiques pour constructions nouvelles, îlots neufs d'implantation
 - Limitation des hauteurs, ...
- c) la mise en place de relations entre les quartiers
 - création d'emplacements réservés pour la création de voirie, placette (amélioration ou création de liaisons) : R1 à R4.

IV.2.4 - LOI RELATIVE A LA PROTECTION CIVILE (1987)

Le risque inondation :

Le secteur sauvegardé est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels - Inondation institué par l'arrêté préfectoral du 20.01.2000.dans ses parties qui longent le Rhône, entre le fleuve et les remparts:

- secteur RP1 à l'Ouest (allées de l'Oulle) et au Nord,
- secteur RP4 au Nord-Est (nord de la Porte Saint Lazare).

- Les terrains concernés sont en secteur SR.

- Le règlement du PSMV dans le secteur SR est compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques. Les utilisations du sol admises dans ce secteur sont très limitées et n'augmentent pas les risques d'inondation.

Il s'agit pour la majeure partie de sols protégés :

- Soit par la légende « sols protégés » (double braise),
- Soit par la légende « sols protégés au titre des Monuments Historiques » (quadrillage vert)

IV.2.5 - BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

L'arrêté préfectoral du 05.08.1999 portant sur le classement des infrastructures des transports routiers bruyants sur le territoire des communes d'Avignon, Le Pontet, Sorgues est annexé au dossier de PSMV.

Toutefois son report, dans l'état actuel de l'arrêté, pose un problème de fond quant à l'interprétation qui en sera fait lors des travaux d'aménagement dans les constructions existantes.

L'application stricte de l'isolation phonique entraîne la suppression des menuiseries anciennes du XVII^{ème}, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles au profit de châssis dont la forme est sans rapport avec le contexte historique. Une importante partie des immeubles situés en deuxième rang et au delà de la bordure des voies bruyantes ne sont pas concernés de manière aussi exiguë par le phénomène.

IV.2.6 - LOI SUR L'AIR

Rappel réglementaire : la loi n°96-1236 du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a pour objectif la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à

respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques (substances introduites dans l'atmosphères ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques ou à provoquer des nuisances olfactives excessives), à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.

Un réseau de mesure et de surveillance de la pollution atmosphérique et de la qualité de l'air sur Avignon, rendu obligatoire par la loi pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, est en cours de mise en place : 5 stations de mesure.

La ville participe à l'élaboration du Plan régional de la qualité de l'Air.

Le Plan de Déplacements Urbains est en cours d'élaboration.

- Les dispositions du PSMV sont compatibles avec les objectifs de la Loi sur l'Air (dispositions sur les espaces publics, le stationnement, ...)