

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Mairie d'AVIGNON

DIRECTION DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du : 30 NOVEMBRE 2024

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Cécile HELLE, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Laure MINSEN, M. Fabrice TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, M. Eric DESHAYES, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, Mme Anne-Catherine LEPAGE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, M. Cyril BEYNET, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Laurence ABEL RODET, M. Bernard AUTHEMAN, Mme Annick WALDER, Mme Anne-Sophie RIGault, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, Mme Martine BAREL, M. Arnaud RENOARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Annie ROSENBLATT, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

M. Claude NAHOUM par Mme Cécile HELLE durant la présentation de la délibération numéro 6
M. Marc SIMELIERE par M. Sébastien GIORGIS
Mme Marie-Anne BERTRAND par M. Fabrice TOCABENS
M. Bernard HOKMAYAN par Mme Amy MAZARI ALLEL
Mme Kamila BOUHASSANE par M. Julien DE BENITO
M. Thierry VALLEJOS par Mme Joanne TEXTORIS
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGault
Mme Carole MONTAGNAC par M. Arnaud RENOARD durant la présentation de la délibération n°5
Mme Christine LAGRANGE par Mme Annie ROSENBLATT

ETAIENT ABSENT(E)S :

M. Jean-Pierre CERVANTES
M. Mouloud REZOUALI

AR préfecture : 084-218400075-20241130-lmc1X010001b0f4-DE

Date de télétransmission : 09-12-2024

Date de réception en préfecture : 9 DÉCEMBRE 2024

21

URBANISME : **Projet de requalification de l'entrée de ville Avignon Sud et transformation de la zone commerciale Cristole/Castelette - Lancement d'une étude urbaine - Demande de subventions et instauration d'un périmètre d'étude.**

M. GONTARD

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Enjeux du projet de requalification de l'entrée de Ville Avignon Sud

Le 29 mars 2024, la ville d'Avignon a été désignée lauréate de l'appel à projet lancé par l'Etat et relatif au Plan de Transformation des Zones Commerciales (PTZC). La candidature portait sur la réflexion pour le devenir de la zone commerciale de la Cristole – La Castelette.

Le Plan de Transformation des Zones Commerciales est envisagé comme constituant une brique dans la démarche plus globale engagée par les partenaires publics dans le cadre du dispositif ACV2 « Entrée de Ville ».

En effet, cette zone commerciale est insérée dans une mosaïque de pièces urbaines constituant « l'entrée de Ville Avignon Sud », composée du parc des expositions, du Technopole d'Agroparc, du futur Quartier Durable Méditerranéen Bel Air, de grands équipements sportifs comme le stade nautique et du quartier de Saint Chamand inscrit dans un programme NPNRU. Cette entrée de Ville dispose d'une ouverture sur le grand paysage avec la présence au nord et au sud des zones agricoles d'Avignon.

Cette zone commerciale, à l'instar de nombreuses autres, connaît des problématiques liées à :

- Des déplacements qui se font majoritairement en voiture (clients et marchandises). La quasi inexistence de cheminements modes actifs et ce mode « tout voiture » a des conséquences sur la qualité de l'air et sur la consommation énergétique,
- Une consommation d'espaces agricoles et naturels démesurée en particulier liée à des emprises de stationnement très conséquentes,
- Une dégradation du paysage d'entrée de Ville marquée notamment par une faible qualité architecturale et environnementale («boîtes à chaussures », imperméabilisation avec des parkings bitumés....) et une pollution visuelle importante liée à de nombreux dispositifs

publicitaires en vitrine de la route de Marseille,

- Une remise en cause de l'attractivité économique due, entre autres, à l'évolution des modes de vie et de consommation (e commerce, commerce local et responsable etc...),
- Une rupture des continuités écologiques entre les foins de Montfavet et la ceinture verte / suppression de la trame paysagère / agricole.

En outre, cet espace économique vieillissant sera encore plus en difficulté face à la crise climatique (îlot de chaleur urbain, imperméabilité des sols...). Il conviendra donc de changer de modèle de développement pour l'inscrire dans une transition écologique et énergétique.

Enfin, un autre enjeu important réside dans la recherche d'un équilibre entre nécessité de valoriser les surfaces de parking pour le développement des énergies renouvelables et laisser la possibilité que ces espaces puissent être recyclés vers d'autres usages : renaturation, densification et diversification des zones commerciales.

Etudes et plan de financement

Dans le cadre de la réponse à l'appel à projet relatif au plan de transformation des zones commerciales, et des enjeux mis en avant dans le dispositif Action Cœur de Ville 2 pour le secteur d'Entrée de ville - Avignon Sud, la Ville a lancé une étude de programmation urbaine et de concertation.

Cette étude, qui s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD comporte notamment les enjeux suivants :

- Encourager un développement plus compact de la zone commerciale en réinterrogeant l'utilisation des surfaces allouées à ces zones en renforçant l'intégration urbaine par la démultiplication des espaces publics et la création de corridors écologiques. Ces espaces devront également évoluer vers plus de résilience aux changements climatiques en recherchant une sobriété foncière,
- Proposer des solutions d'amélioration de la qualité architecturale, urbaine et paysagère de ces zones en travaillant sur des recherches de mutualisation des espaces en fonction des besoins, en travaillant sur les articulations possibles entre les projets urbains existants et projetés afin d'offrir à ces territoires une cohérence d'un point de vue urbain et architectural,
- Anticiper les évolutions du secteur commercial et des modes de consommation tout en contrôlant le développement de la zone pour éviter de porter atteinte au commerce de centre-ville et de centre-bourg du territoire dans une recherche de complémentarité,
- Mobiliser des outils juridiques, réglementaires et financiers pour inciter et accompagner la mutation de ce secteur d'entrée de ville dans une temporalité à plusieurs échelles (court, moyen et long terme).

A l'issue de cette étude, la ville d'Avignon développera une Orientation d'Aménagement et

de Programmation relative à l'Entrée de ville Sud et initiera avec les acteurs économiques des zones commerciales la mutation du secteur, par l'intermédiaire de partenariats, voire d'une opération d'aménagement.

Pour la réalisation de cette étude, la ville d'Avignon bénéficie de l'accompagnement financier de l'ANCT :

- Au titre de l'ingénierie préalable : 75 000 € HT maximum,
- Au titre de la conduite de projet et des actions de concertation : 75 000 € HT maximum.

Au sein du contrat de subvention signé entre la ville et l'ANCT, il est indiqué au sollicitant de participer à hauteur de 20 % minimum du montant total de l'étude pour bénéficier de ce financement.

Le montant estimé de cette étude est évalué à environ 200 000 € HT (marché lancé en tant que procédure adaptée dont le montant sera strictement inférieur à 221 000 € HT d'après le Code de la Commande Publique).

Le plan de financement pour l'étude lancée est donc décrit ci-dessous :

Mission	Montant (estimation)	Financement et Aides sollicitées	Montant aides (estimation)
Etude de Programmation urbaine et de concertation	200 000 €	ANCT – Subvention au titre de l'ingénierie préalable	75 000 €
		ANCT – Subvention au titre de la concertation	75 000 €
		ETAT – Fond National d'Aménagement et de Développement du Territoire 2024	10 000 €
		TOTAL DES AIDES	160 000 €
		VILLE AVIGNON – Participation à hauteur de 20 % du montant total	40 000 €
TOTAL HT	200 000 €	TOTAL HT	200 000 €

Instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme. Il permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement. Synthétiquement, le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde permettant de différer la décision de l'autorité compétente sur la demande d'un pétitionnaire.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter à la parcelle les terrains concernés.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage suivantes :

- Un mois d'affichage en Mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme,
- Mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La décision de prise en considération du sursis à statuer cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du PLU dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

Les conditions de mise en œuvre du sursis à statuer :

Le sursis à statuer est prononcé par l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme. Il ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que celui initial. La durée totale des sursis ordonnés successivement ne peut en aucun cas excéder trois ans.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est prise, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent user du droit de délaissement, en mettant en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur(s) terrain(s) dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Périmètre d'étude sur lequel porte le sursis à statuer :

Au regard des enjeux présentés précédemment et de la nécessité de disposer d'une vision d'ensemble de ce secteur du territoire, il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer un périmètre d'étude et de sursis à statuer sur le secteur tel que figuré sur le plan et à la liste des parcelles annexés à la présente délibération, selon les dispositions de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme. Ce périmètre correspond au périmètre de l'action entrée de Ville Avignon Sud du dispositif Action Cœur de Ville 2 duquel ont été retirés les secteurs déjà maîtrisés grâce à des zones d'aménagement concertées ou des Orientations d'Aménagement du PLU.

L'instauration de ce périmètre d'étude permettra à la Ville, le cas échéant, d'opposer un sursis à statuer d'une durée maximale de deux ans, aux demandes d'autorisations de travaux, de constructions ou d'installation, qui pourraient venir porter préjudice à la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2121-29,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 424-1, L. 424-24, L. 230-1 et suivants,
Vu le Code de la Commande Publique,

Considérant l'avis favorable de la ou des :
Commission Développement territorial et urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du lancement d'une étude urbaine sur le secteur de l'entrée de ville Avignon Sud et de la zone commerciale Cristole/Castellette;
- **VALIDE** le plan de financement prévisionnel;
- **SOLLICITE** des concours financiers auprès de l'Etat (FNADT 2024);
- **INSTITUE** un périmètre d'étude suivant le plan ci-annexé délimitant le secteur concerné;
- **DECIDE** que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur du périmètre;
- **INDIQUE** que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département du Vaucluse et sera affichée pendant un mois à l'Hôtel de Ville en application de l'article R. 424-24 du Code de l'Urbanisme;
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer tous les documents à intervenir.

ADOPTE



Le Maire

Le Secrétaire de Séance

Mme Cécile HELLE

Mme Martine CLAVEL

PARVENU A LA PREFECTURE LE 9 DÉCEMBRE 2024

ACTE PUBLIE LE 12 DECEMBRE 2024