

A V I G N O N

**DOSSIER D'ENQUETE PRÉALABLE
A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**QUARTIER SAINT-LAZARE
PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UNE RÉSEAU DE PÉRIPIÈRE
ET DE PÉRIPIÈRE DE LA ZONE DE VILLE
DE LA ZONE SAINT LAZARE A LA VUE SUD**

**PREFECTURE de VAUCLUSE
18 JUNI 2008
D.R.C.L.E.**

1. Notice explicative

**DECEMBRE 2007
(MODIFIE EN JUNI 2008)**

NOTICE EXPLICATIVE

En 2005, la commune d'Avignon a eu l'opportunité d'acquérir l'immeuble de « la Miroiterie Avignonnaise » à la suite de la relocalisation de cette activité.

Située en position stratégique vis-à-vis des remparts, cette acquisition doit permettre de réaliser une opération de renouvellement urbain du secteur.

Face aux besoins importants qui s'expriment en matière de logements destinés aux étudiants et au regard de la proximité de l'université d'Avignon, il a été décidé d'orienter le programme de construction pour répondre à ces besoins et donc de réaliser un programme principalement composé d'une résidence étudiante.

Cependant, la configuration tout en longueur de la parcelle nécessite de procéder à des acquisitions complémentaires qui conditionnent la faisabilité de l'opération.

Ainsi, le présent dossier a pour objet de faire déclarer le projet d'utilité publique dans la perspective de l'acquisition de ces immeubles dont les négociations amiables n'ont pas pu aboutir à ce jour.

1. LE PERIMETRE

1.1. La localisation du projet (cf. plans de situation)

Les terrains concernés par le projet sont situés à proximité immédiate des remparts (porte Saint-Lazare), le long de la route de Lyon, entre la Place Saint-Lazare et la voie SNCF.

D'une superficie totale d'environ 1 900 m², les parcelles concernées par la DUP sont cadastrées section DO n° 98, 99 et 276 (pour la partie située le long de la route de Lyon) et 100 (partie bâtie également située en bordure de la route de Lyon).

Les bâtiments correspondent principalement à des locaux professionnels en mauvais état et comportent un logement occupé et un désaffecté. Pour les locaux professionnels, il s'agit d'une miroiterie désaffectée et d'un garage auto en activité.

1.2. La maîtrise foncière actuelle

C'est à la suite de la relocalisation de la miroiterie d'Avignon que la commune en 2005 a eu l'opportunité d'acquérir l'immeuble cadastré section DO n° 99 qui représente une superficie de 1 238 m².

Ainsi, à l'heure actuelle la collectivité maîtrise 67 % de l'emprise totale du projet.

Afin de pouvoir procéder à l'acquisition des parcelles complémentaires par voie d'expropriation si nécessaire, il s'avère indispensable d'engager dès à présent la procédure d'utilité publique.

1.3. Une nécessité d'acquérir des parcelles complémentaires

- **Requalifier l'entrée de ville et sécuriser les circulations piétonnes**

En vue d'élargir le trottoir existant le long de la route de Lyon et notamment au droit du Boulevard Saint Lazare, une bande de terrain appartenant aux copropriétaires de la résidence Saint-Lazare a été intégrée au projet. Cela permettra de favoriser et de sécuriser les circulations piétonnes entre la résidence étudiante projetée et le centre ville et l'université.

Cette requalification de la voie publique (élargissement du trottoir et plantation d'arbres) associée à un recul obligatoire des bâtiments à implanter permettra également de mettre en valeur cette entrée de ville très fréquentée dont les perspectives sur les remparts et l'université son remarquables.

- **Elargir l'emprise constructible**

La configuration tout en longueur de la parcelle appartenant à la ville et la présence de bâtiments attenants sur les côtés Est et Ouest remettent en cause toute opération qualitative sur le site.

Il est donc apparu indispensable de procéder à des acquisitions complémentaires. Il a été décidé d'intervenir prioritairement sur le bâtiment situé le plus proche des remparts (côté Est). Actuellement occupé par un garage automobile et un logement, ce bâtiment en mauvais état possède des dimensions peu rationnelles pour être exploité correctement (5 m en façade de la route de Lyon sur une profondeur de plus de 40 mètres). En outre, ce type d'activité n'est plus véritablement adapté au quartier qui se caractérise désormais par la présence de logements et de commerces de proximité. L'exploitant de ce commerce a atteint l'âge de la retraite et envisage de cesser son activité prochainement.

Par ailleurs, il est également nécessaire d'intervenir sur la partie Ouest de l'opération, partie Sud de l'emprise bâtie de la parcelle n°100 (cf. plan de délimitation joint au présent dossier) en vue de procéder à sa démolition. Composée de 2 unités bâties désaffectées en très mauvais état, cette démolition permettra, outre la requalification de ce secteur, de maintenir un recul du bâti le long de la route de Lyon des remparts jusqu'à la voie ferrée et de permettre la réalisation d'ouvertures sur une partie du côté Ouest du bâtiment à construire.

Les contraintes urbaines et architecturales du projet rendent nécessaires ces acquisitions complémentaires qui permettront d'assurer la réalisation d'une opération conforme à l'enjeu très important que représente la construction de logements étudiants dans ce secteur.

2. LE PROGRAMME ENVISAGE

2.1. Un programme essentiellement basé sur la réalisation de logements étudiants

Sur l'emprise des parcelles cadastrées section DO n° 98 et 99 qui représentent une superficie totale de 1 541 m², le programme prévoit la réalisation d'une résidence étudiante.

Elle pourra se composer d'environ 85 studios d'environ 20 m² habitables chacun, d'un parking en sous sol et d'espaces communs (salon, jardin).

En outre, un local commercial d'environ 180 m² pourra être implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble le long de la route de Lyon permettant ainsi d'éviter à ce niveau la présence de logements qui s'adapteraient mal aux exigences actuelles d'habitabilité.

La maîtrise d'ouvrage de l'opération pourra être confiée à l'office municipal HLM.

Dès que la maîtrise foncière sera assurée sur l'ensemble du périmètre opérationnel, le projet sera précisé, sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cadre de l'élaboration du dossier de permis de construire. Une attention toute particulière sera portée à la qualité architecturale et paysagère du projet afin d'assurer une insertion qualitative dans l'environnement urbain existant.

2.2. Aménagement des espaces publics

En complément du projet de construction d'une résidence étudiante, il est prévu une requalification de l'espace public situé le long de la route de Lyon, côté Nord.

Il s'agira notamment de démolir les bâtiments vétustes situés en limite du domaine public actuel et de procéder à un élargissement du trottoir afin de favoriser et de sécuriser les circulations piétonnes dans ce secteur qui sera d'autant plus fréquenté après construction de la résidence. Des arbres de hautes tiges pourront également être plantés en alignement permettant ainsi une mise en valeur de l'entrée de ville et des perspectives sur le rempart et l'université.

2.3. Les variantes envisagées

Sur la base des objectifs de l'opération, un autre projet a été étudié incluant également toutes les parcelles situées sur le côté Est de la miroiterie. Il s'agit des parcelles cadastrées section DO n° 100, 101 et 103 représentant une superficie complémentaire de 2 223 m² sur lesquelles se trouvent notamment un commerce d'alimentation biologique et une aire de stationnement liée à son fonctionnement.

Sur l'ensemble du tènement foncier d'une superficie totale de plus de 3 000 m², des programmes mixtes de construction de plus grande ampleur pouvaient être proposés, composés de logements, de locaux d'activités, de parkings et d'espaces publics. Ces projets ont été abandonnés pour des raisons budgétaires liées notamment à la présence d'une activité commerciale prospère. Par ailleurs, la résidence étudiante telle qu'elle est envisagée est fonctionnelle sur l'emprise foncière retenue et correspond à une unité d'exploitation équilibrée. Néanmoins, des négociations se poursuivent avec les propriétaires de ce commerce attenant en vue de leur permettre une extension de l'activité existante sur une partie du rez-de-chaussée du programme projeté. Cette possibilité a conduit à la proposition de 2 scénarios d'aménagement qui diffèrent de par le positionnement des surfaces affectées à de l'activité commerciale. Ces surfaces commerciales ont été prévues soit côté Est permettant ainsi une connexion directe avec le commerce existant sur la parcelle attenante, soit côté Ouest, ce qui présente l'avantage d'une meilleure organisation fonctionnelle du programme.

3. LA JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. Répondre aux besoins en logements étudiants à proximité de l'université

La ville d'Avignon compte environ 9 000 étudiants en enseignement supérieur qui sont pour la plupart scolarisés à l'Université Sainte Marthe. Cet effectif génère un besoin spécifique en logements.

Un recensement de l'offre a permis de comptabiliser 24 structures pour un total de 2000 logements répartis entre 4 prestataires essentiels (le CROUS avec 244 logements, Gestrim Campus avec 473 logements, Fac Habitat avec 398 logements et Sun Valley avec 348 logements).

Le taux moyen de remplissage du parc de logements étudiants est supérieur à 90% sur l'année ce qui justifie la décision de réaliser une nouvelle résidence destinée aux étudiants dans ce secteur très proche de l'Université Sainte Marthe.

3.2. Réhabiliter un quartier en mutation dans lequel la ville possède déjà une emprise foncière de 1 238 m²

La commune d'Avignon a eu l'opportunité en 2005 d'acquérir une parcelle de 1 238 m² à proximité des remparts et de l'université.

Ce quartier est constitué principalement d'immeubles collectifs avec des commerces en rez-de-chaussée et résulte de la mutation d'un tissu de faubourgs vers un quartier plus dense. Cette mutation se poursuit actuellement avec le programme en cours de construction en face du site, sur l'îlot Sainte-Marthe. Il s'agit d'un programme de logements associé à des services de proximité et une moyenne surface.

Le programme envisagé dans le cadre du présent dossier permettra de qualifier et densifier le secteur concerné par le projet qui est aujourd'hui composé de bâtiments en mauvais état et non adaptés aux fonctions urbaines actuelles. Il favorisera également les liaisons piétonnes à destination de l'université et participera à l'animation du quartier.

Ce projet constitue donc un véritable projet de renouvellement urbain qui s'inscrit dans la continuité de la mutation que l'on observe sur l'ensemble du quartier. Sur le plan de l'environnement, il aura des conséquences positives et bénéfiques pour la ville d'Avignon.

4. COMPOSITION DU DOSSIER

Afin de soumettre ce projet à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et des acquisitions à réaliser, et conformément à l'article R 11-3 paragraphe I du Code de l'expropriation, le présent dossier de D.U.P. comprend :

- la présente notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses.

L'étude d'impact visée à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement ne fait pas partie du présent dossier de DUP, les travaux envisagés en étant dispensés par l'article R.122-6 de ce même code. En effet, la commune d'Avignon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols et l'ensemble des travaux à réaliser sera soumis à permis de construire.

Par ailleurs, la spécificité de ce projet nécessite de préciser et d'adapter certaines dispositions réglementaires du POS (recul des bâtiments, stationnement, densité). Ainsi, en complément du dossier de D.U.P. réalisé conformément à l'article R.11-3-I du Code de l'Expropriation, un dossier de mise en compatibilité du POS est établi en application de l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme et l'enquête publique correspondante portera à la fois sur ces 2 dossiers.



Façade avant vue depuis la route de Lyon

