

Stratégie d'intervention

Plan de Transformation de la Zone Commerciale Cristole – Castelette

Secteur Entrée de Ville – Avignon Sud

Les débats du foncier – 18 septembre 2025

Jean-Baptiste MARTIN – Dir. Urbanisme, Ville d'Avignon
Thomas BLISSON – Chef de projet, Ville d'Avignon
Nicolas PERSYN – Associé, Concorde

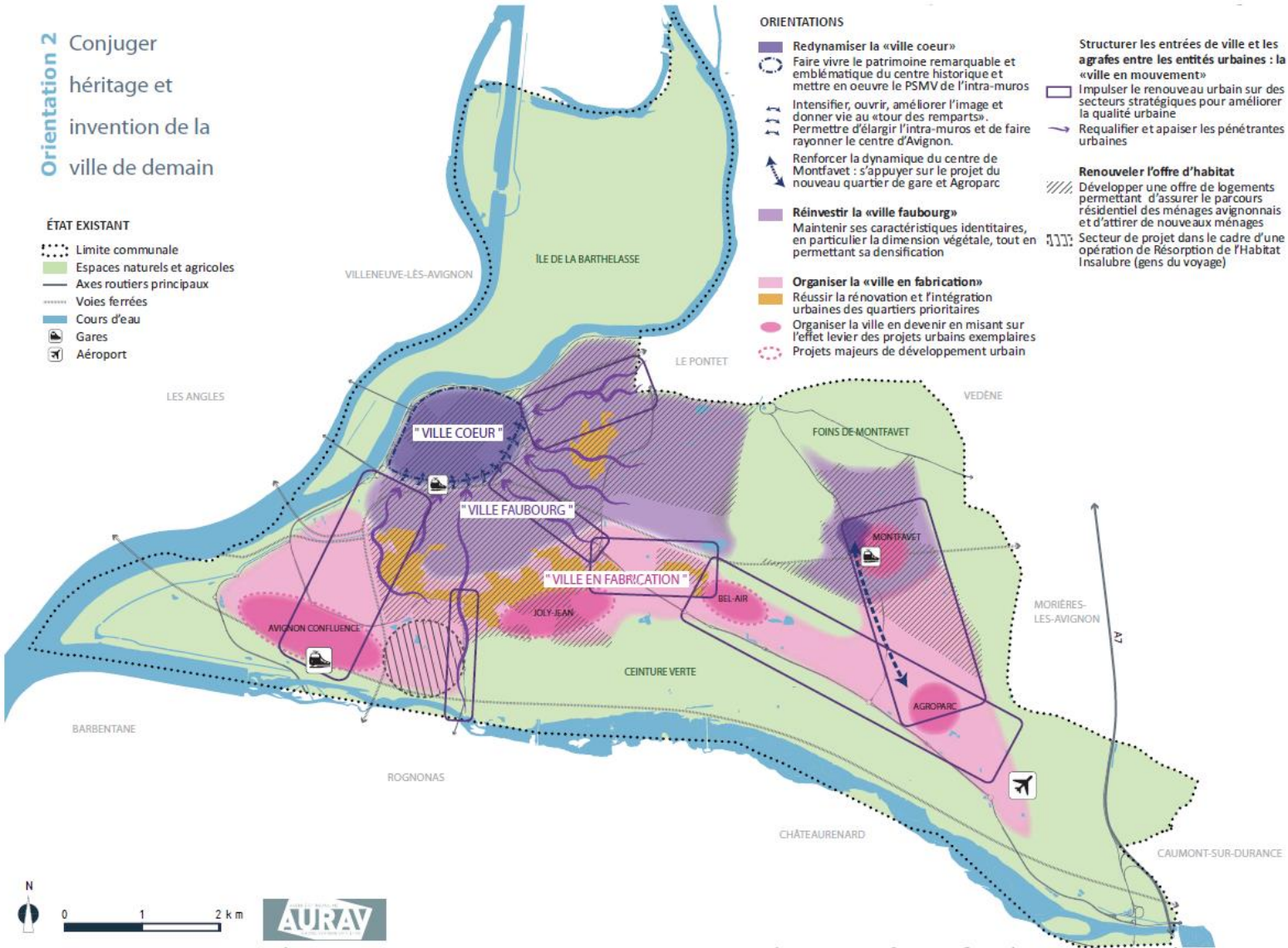


Avignon 2030 : conjuguer héritage et invention de la ville de demain

PLU approuvé en 2023

Travailler sur les territoires en devenir en créant un maillage entre les entités urbaines

Réussir la transition urbaine. Préservation de 50 % du territoire en zone naturelle et agricole



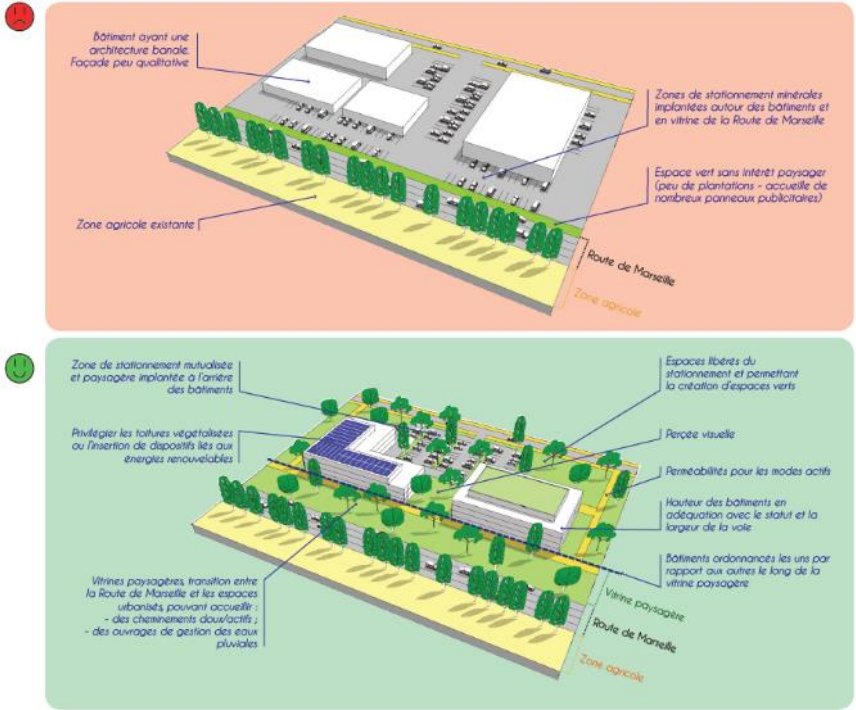
Avignon 2030 : conjuguer héritage et invention de la ville de demain

PLU approuvé en 2023

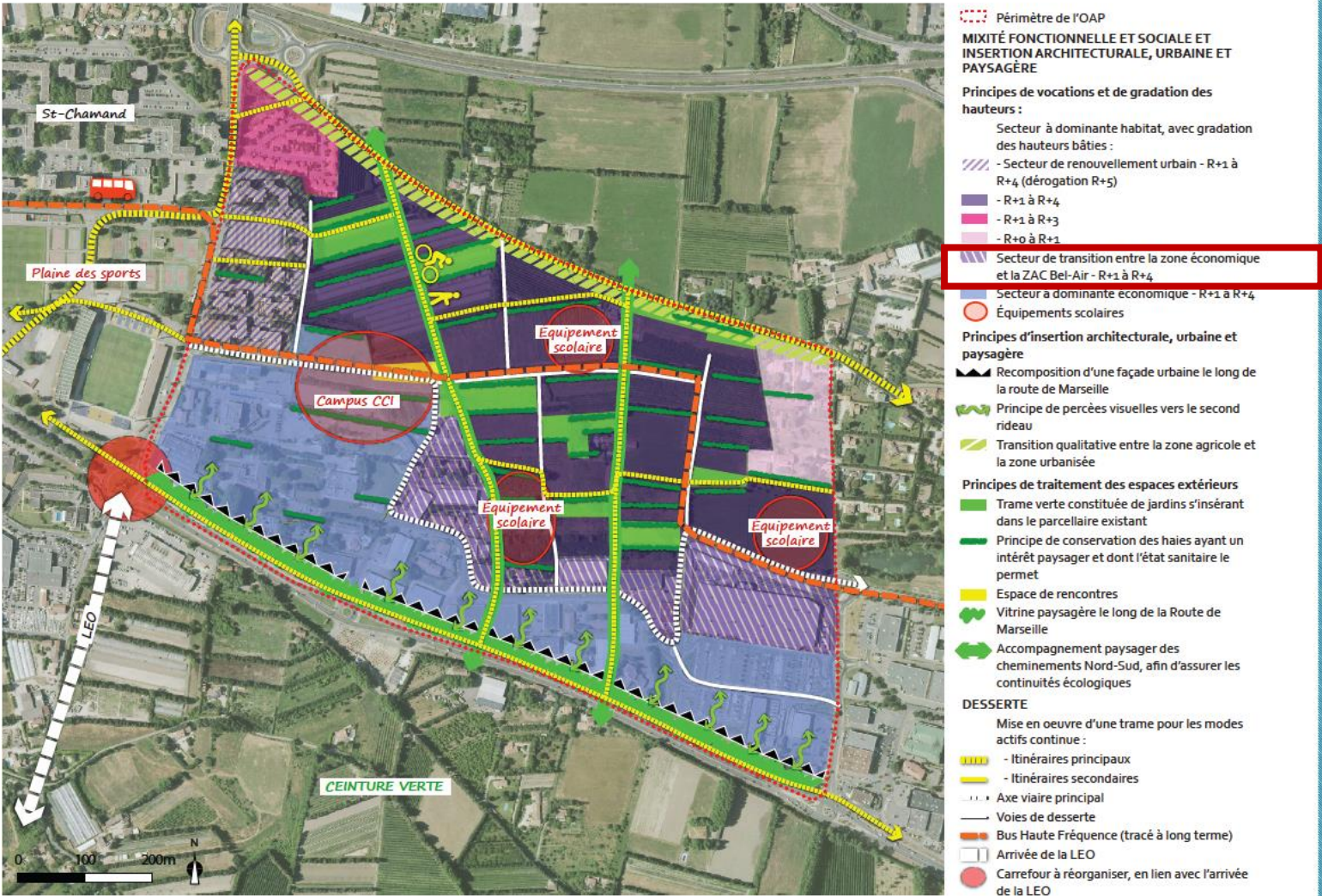
Réalisation d'OAP sur les secteurs en lien avec les zones d'activités économiques et principes d'aménagements préconisés

Sur le secteur « entrée de ville Sud », 3 OAP successives

Synthèse des principes d'aménagement le long de la route de Marseille (valorisation de l'entrée de ville):



Synthèse des principes d'aménagement sur le secteur :



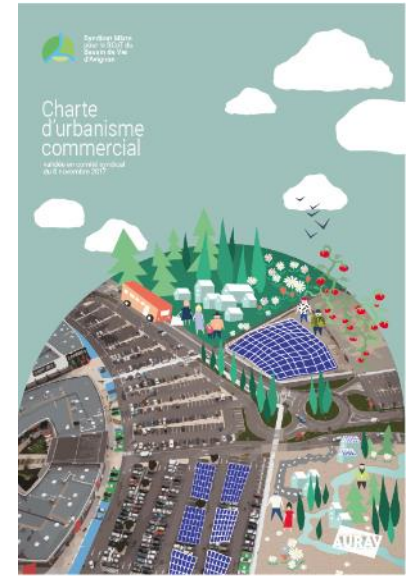
Plusieurs outils engagés pour encourager la mutation des zones commerciales

La charte d'urbanisme commercial - SCOT

Un outil à destination des collectivités pour dialoguer avec les porteurs de projets.

Des grands principes :

- Aucune création et aucune extension urbaine des zones commerciales
- Promouvoir la diversification et la densification
- Prioriser les implantations d'équipements commerciaux en centres-villes
- Exiger une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale



La révision du Règlement Local de Publicité

Un outil pour retrouver la qualité paysagère des entrées de villes.

Une forte diminution des publicités.



Situation actuelle



Situation projetée

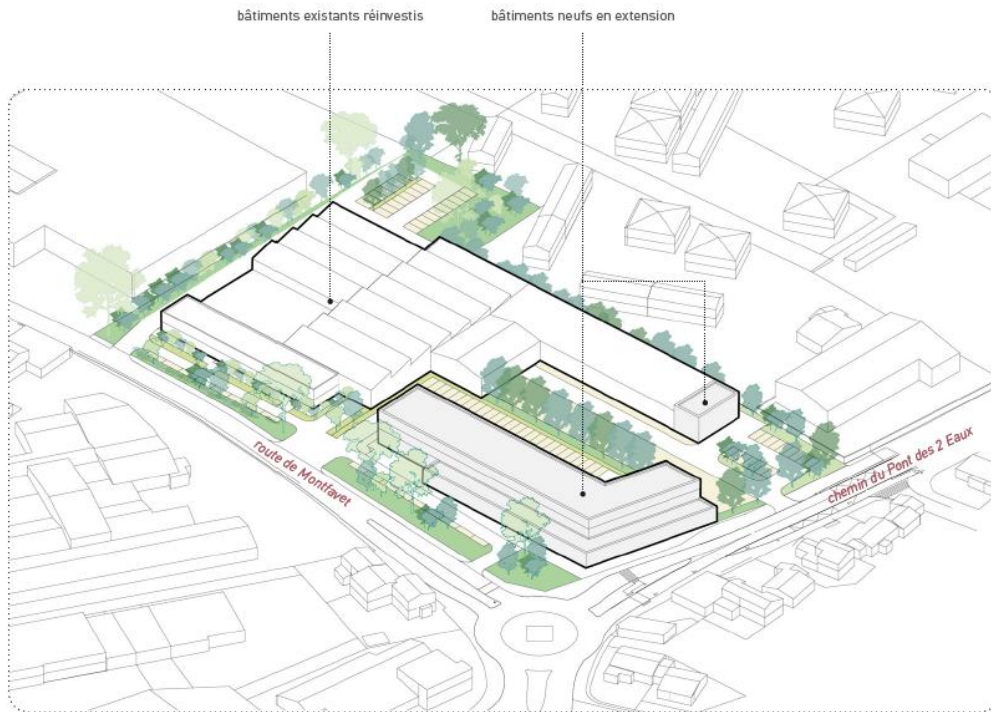
Un travail d'accompagnement des porteurs de projets – Urbanisme négocié

Plusieurs projets de reconversion de friches commerciales

- Accompagnement de porteurs de projets de reconversion et de diversification des activités
- Projet sur la Friche Bordet – Impulser la requalification des espaces économiques en les réinvestissant et en les densifiant.
Lauréat de l'AMI Fonds Friches



Réhabilitation de bureaux et création de locaux d'activités – SCI Balbuzard

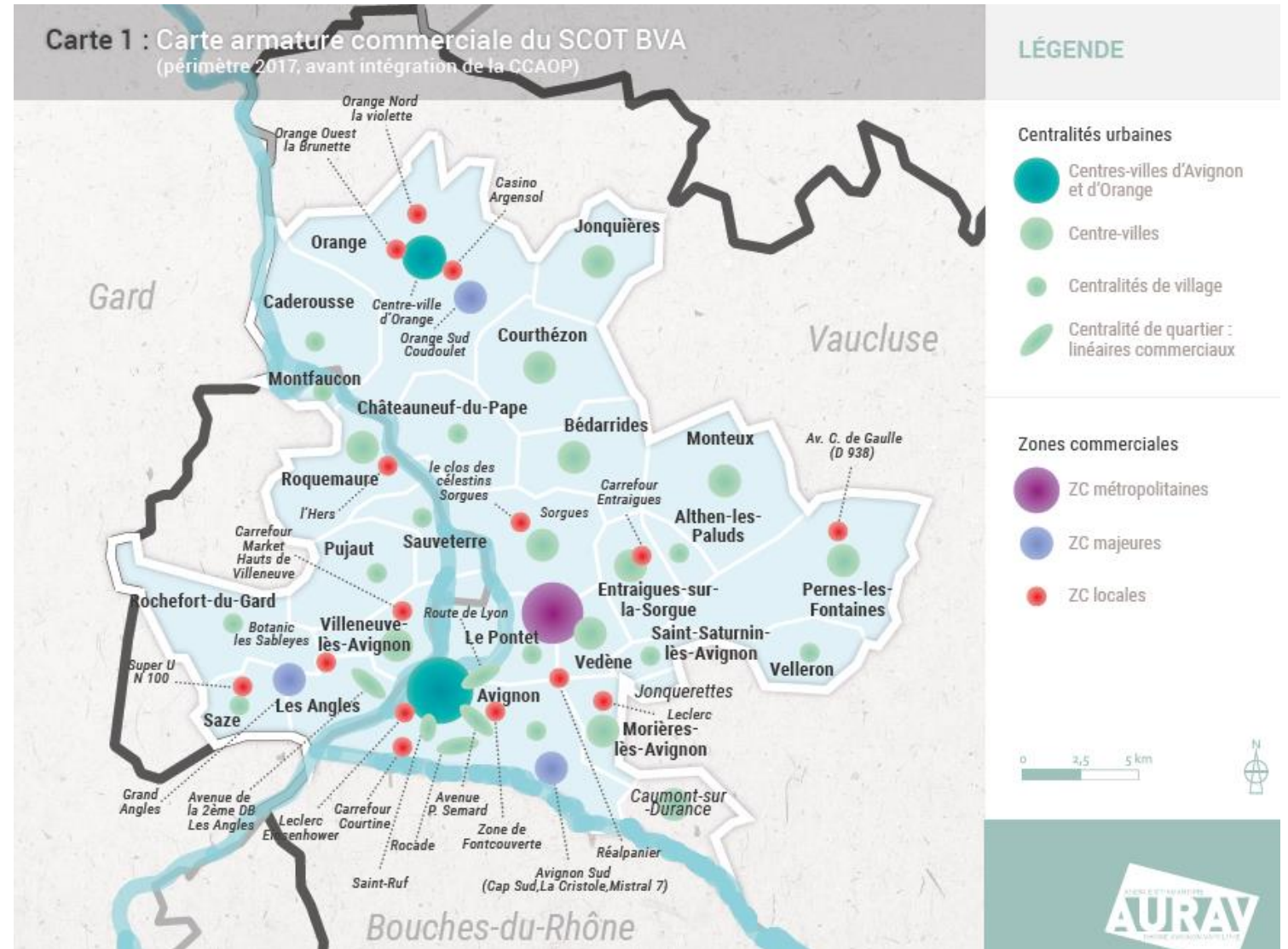


Extrait Etude de faisabilité – Site Bordet – Territoires urbains



Site Bordet – Construction de locaux d'activités - GSE

The graph shows a consistent upward trend in the U.S. population aged 65 and older. Starting at 20 million in 1980, the population grows to approximately 35 million by 2000, then rises more sharply to about 40 million by 2020. There is a noticeable dip in the population around 2010, followed by a recovery.



L'appel à projet PTZC – Une imbrication de deux démarches

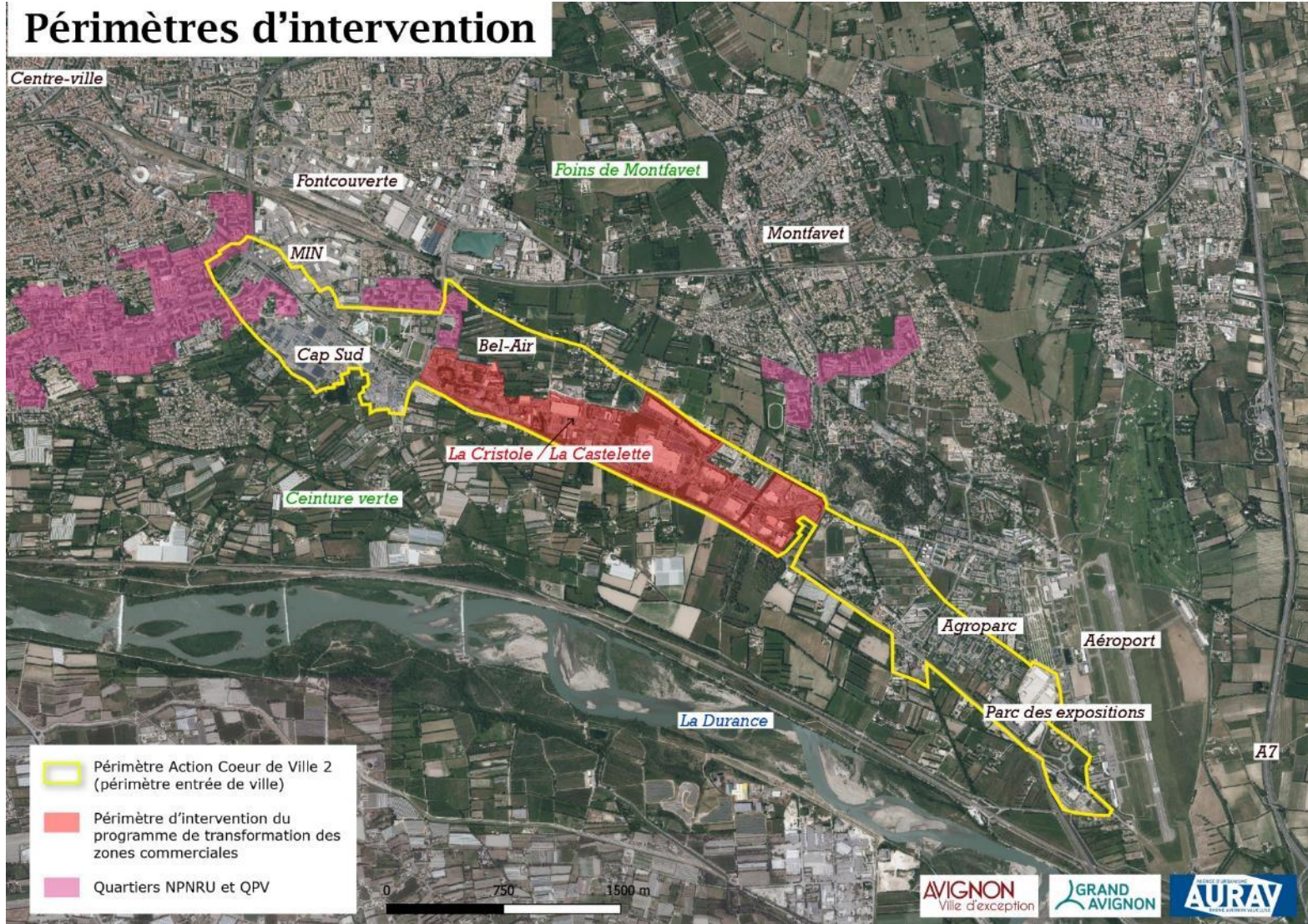
Une étude à deux échelles

- Périmètre ACV 2 – Entrée de ville Sud

Pour un projet de territoire et de lien entre les projets d'aménagements.

- Périmètre PTZC – Secteur Zone Commerciale Cristole/Castelette

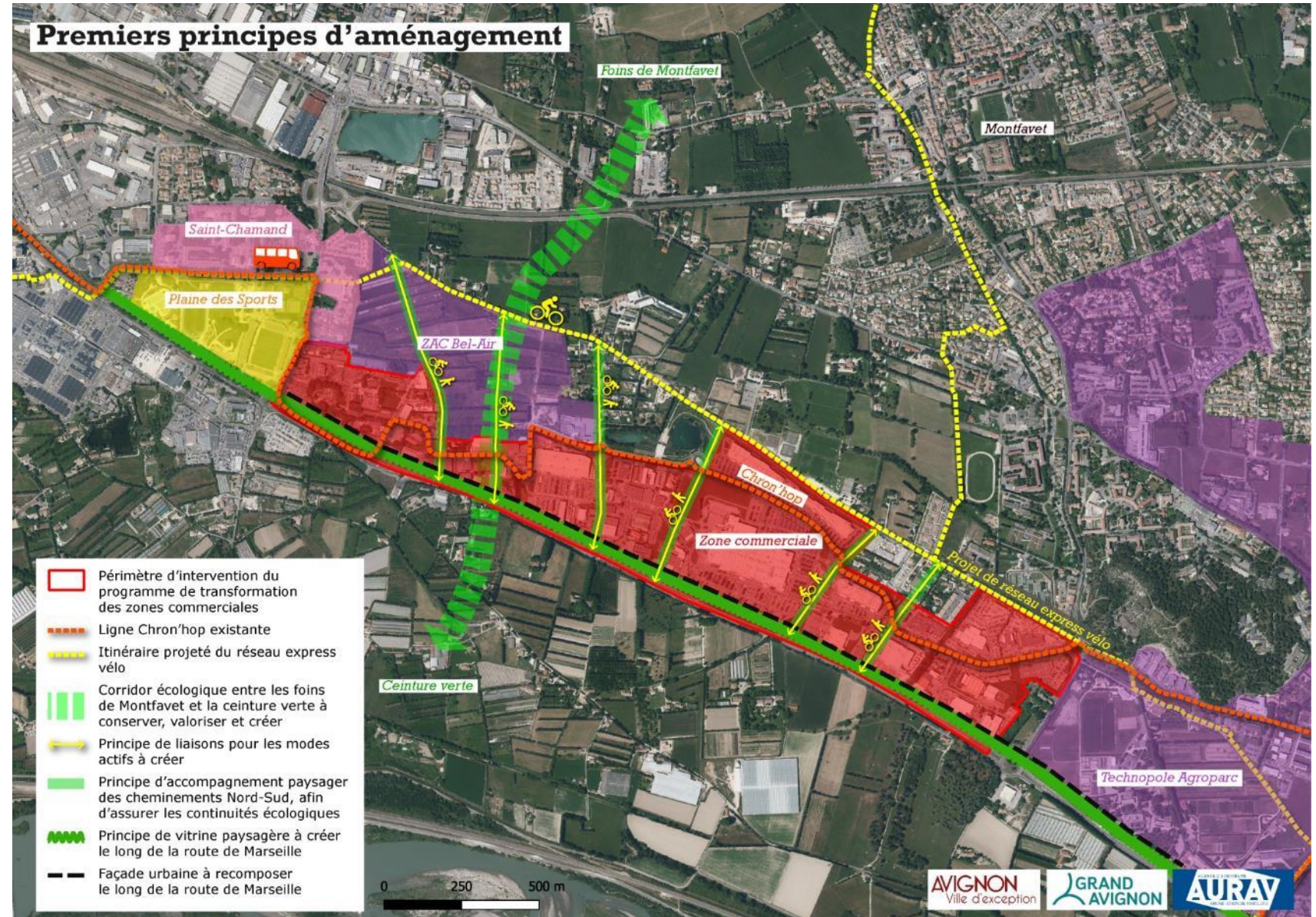
Un périmètre opérationnel pour organiser la mutation du secteur.



L'appel à projet PTZC – Une imbrication de deux démarches

Principaux enjeux :

- Enjeu de couture urbaine
- Enjeu de diversification des mobilités
- Enjeu de requalification de l'entrée de ville
- Enjeu de mutation et de diversification des fonctions urbaines



L'appel à projet PTZC – Une étude de programmation urbaine et de concertation

Avignon – Lauréat parmi 74 communes et EPCI
lors de la 1^{ère} phase

- 150 000 € de subventions dont :
- 75 000 € pour l'étude urbaine
 - 75 000 € pour la concertation

Une annonce en présence des ministres en mars
2024.



Trame du cahier des charges

En parallèle :

VOLET 1 : Etude de programmation urbaine

Phase 1 : Diagnostic général

*Aspects territoriaux sur le périmètre Entrée de ville
Diagnostic ciblé sur zone Cristole – Castelette*

Phase 2 : Programmation urbaine et potentiels de diversification

*Dynamiques et potentiels fonciers sur Entrée de ville
Déclinaisons programmatiques sur secteur Cristole - Castelette*

Phase 3 : Traduction graphique

*Etablissement d'un plan d'orientation sur Entrée de ville
Définition d'un plan guide sur secteur PTZC*

Phase 4 : Mise en œuvre opérationnelle & expérimentations

*Mise en œuvre opérationnelle (OAP) – Entrée de ville
Montage opérationnel et expérimentations – Cristole -
Castelette*

VOLET 2 : Concertation

Phase 1 : Concertation en phase diagnostic

Phase 2 : Concertation sur les enjeux de programmation

Phase 4 : Formalisation et actions de communication de l'étude

L'étude PTZC – Les objectifs

Phase 1 : Diagnostic

Définition des enjeux du territoire

Phase 2 : Programmation urbaine

Analyse des potentiels d'évolution à travers des scénarios contrastés

Phase 3 : Traduction graphique

Réalisation d'un plan d'orientation selon plusieurs temporalités

Phase 4 : Visée opérationnelle

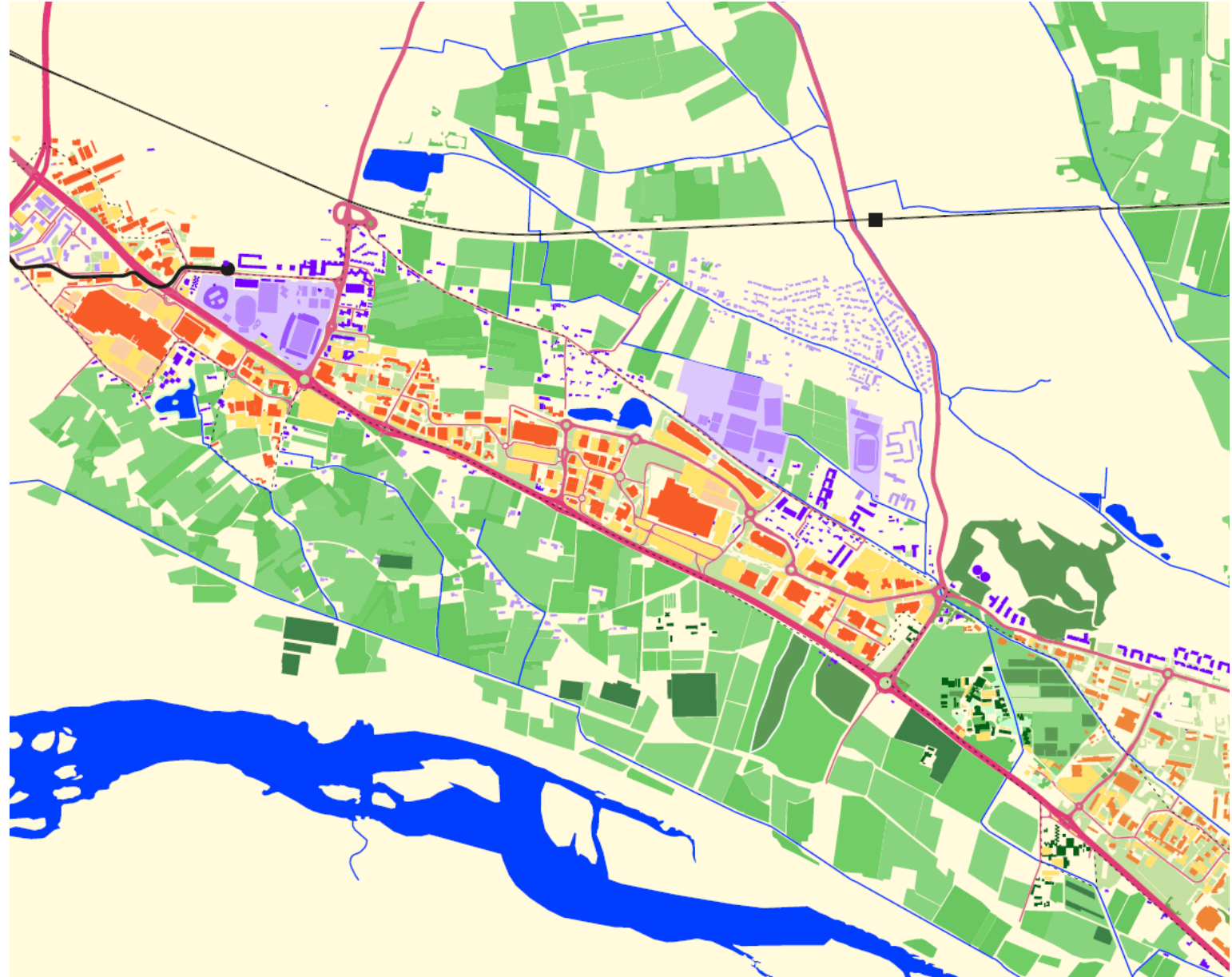
Propositions de stratégies de déclinaisons opérationnelles, d'études de cas sur des ilots test

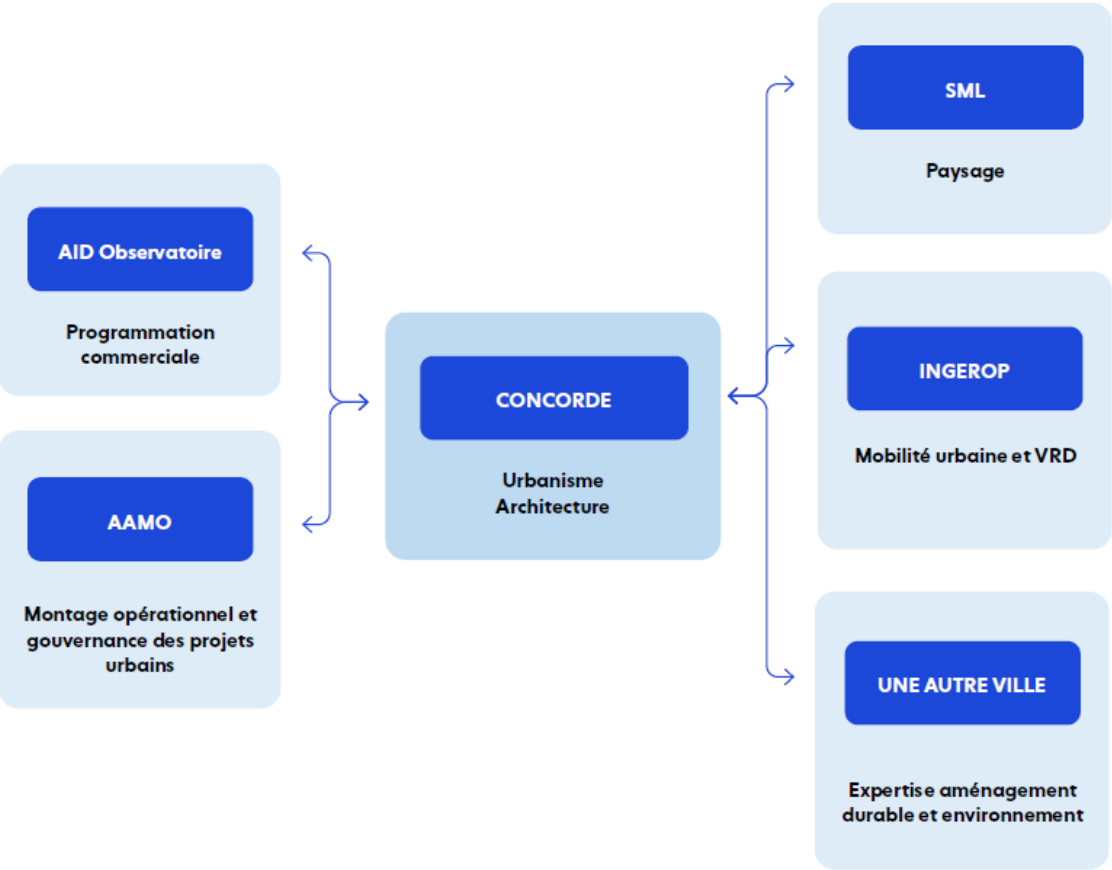
Volet Concertation : Mobilisation

Obtenir une réelle adhésion des acteurs économiques

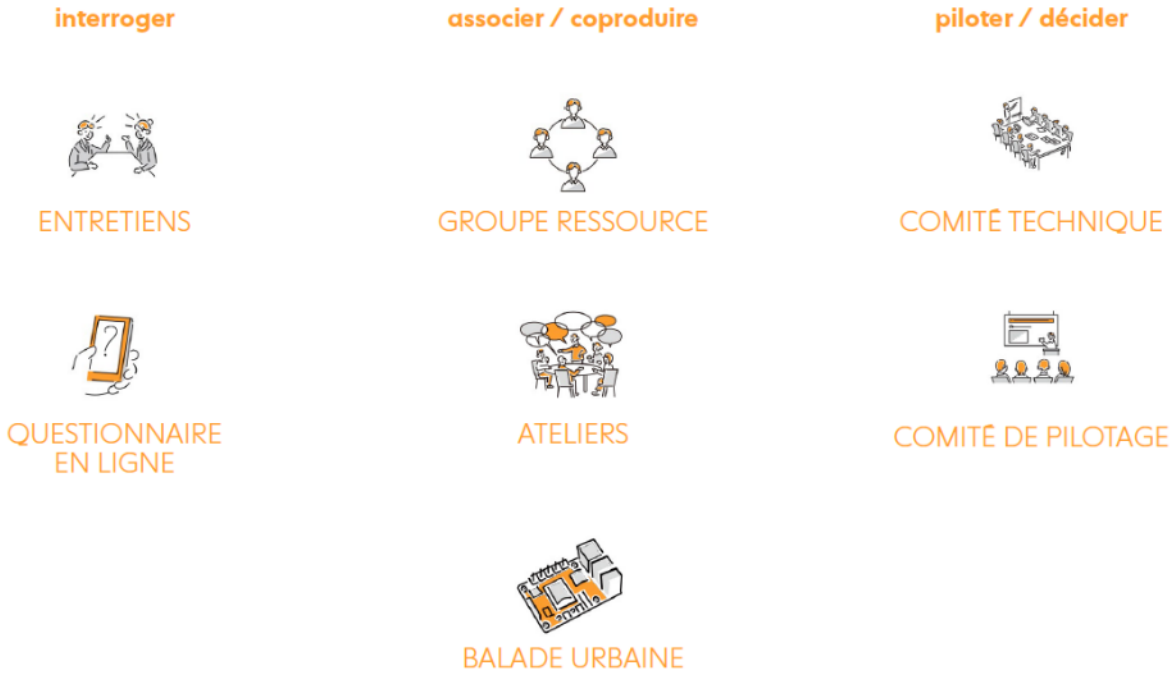
Poursuite de l'urbanisme négocié

En lien avec les porteurs de projets





La démarche de co-conception



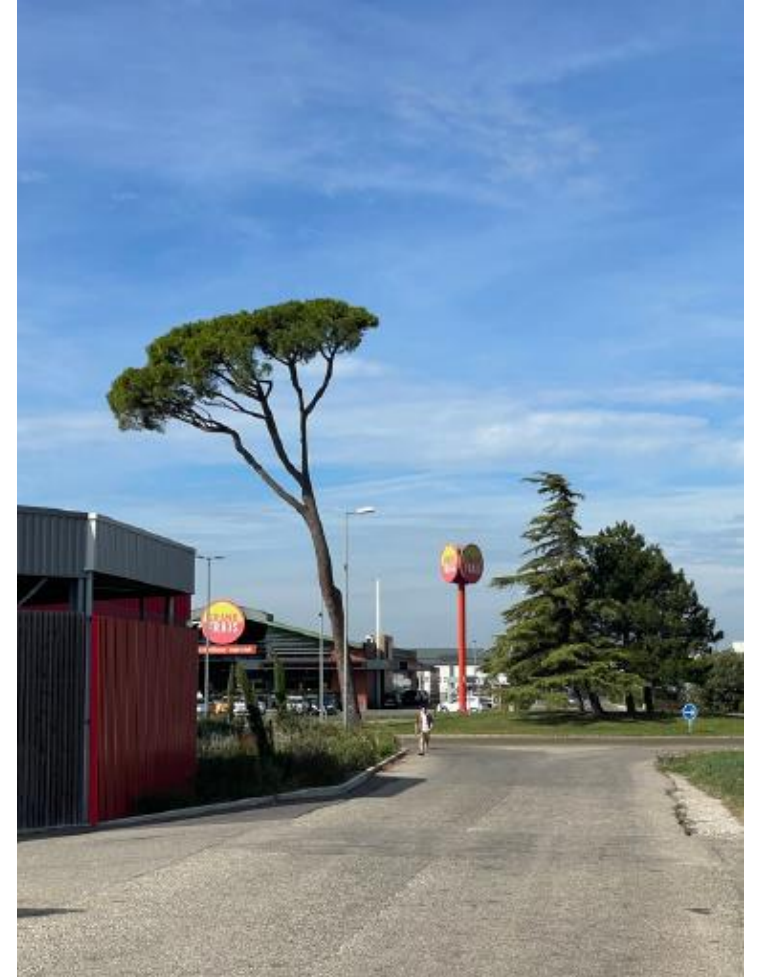
Dynamiques de concertation sur PTZC : La poursuite des ateliers de Benezet 2024

DÉMARCHE CONCERTÉE

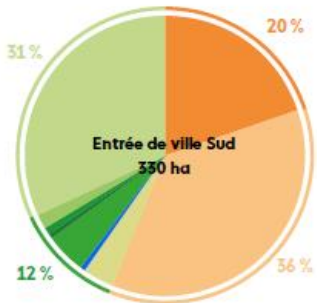
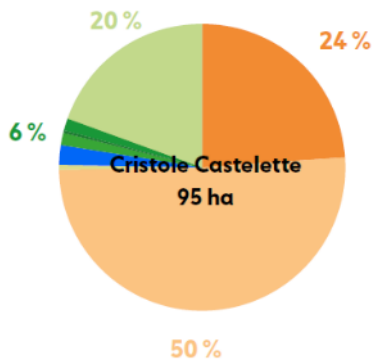
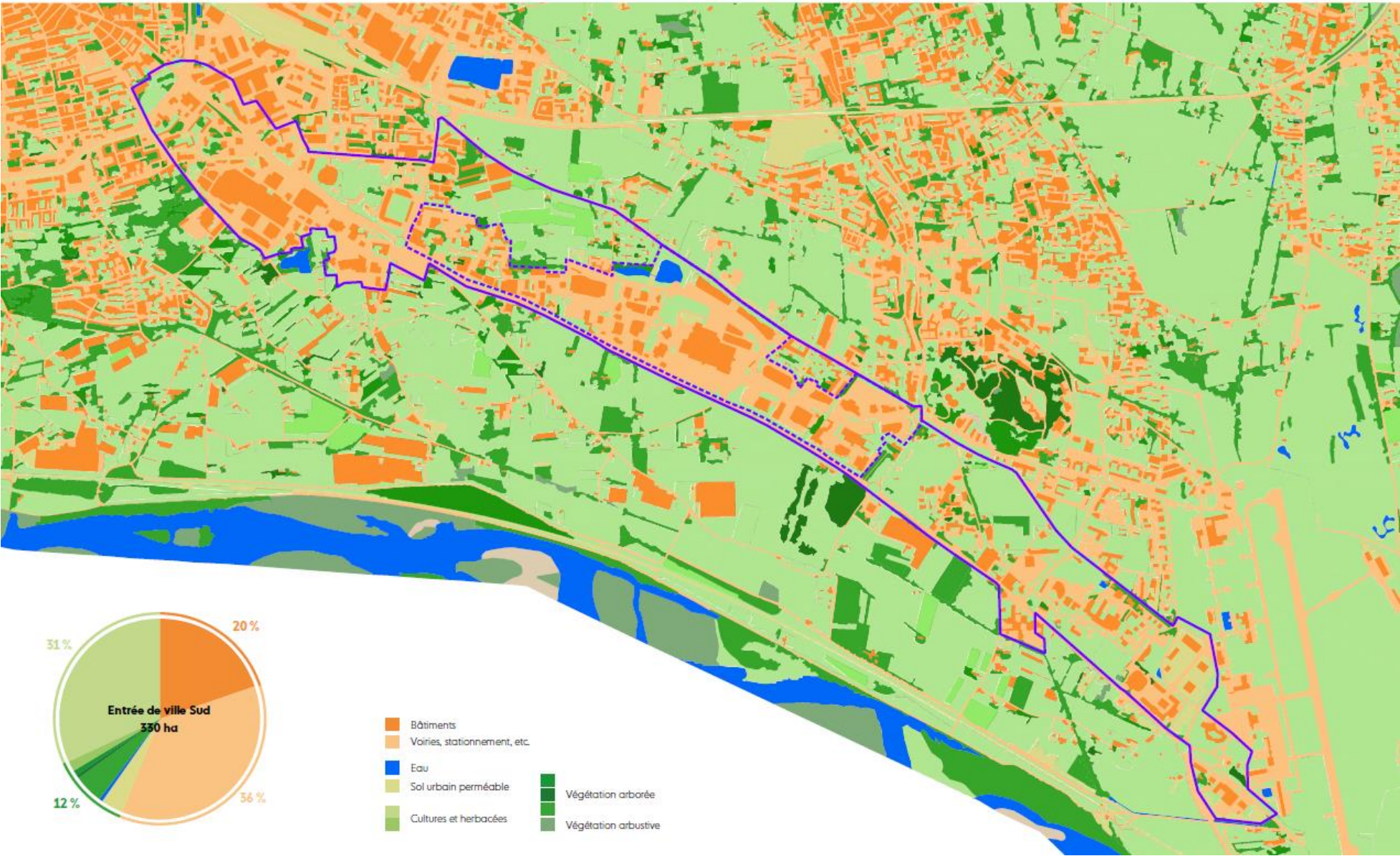
Séminaire de lancement, le 12 mars 2025

Atelier #1 - Géographie et Usages, le 20 mars 2025

Atelier #2 - Foncier et Economie, le 24 mars 2025



Diagnostic – Occupation du sol



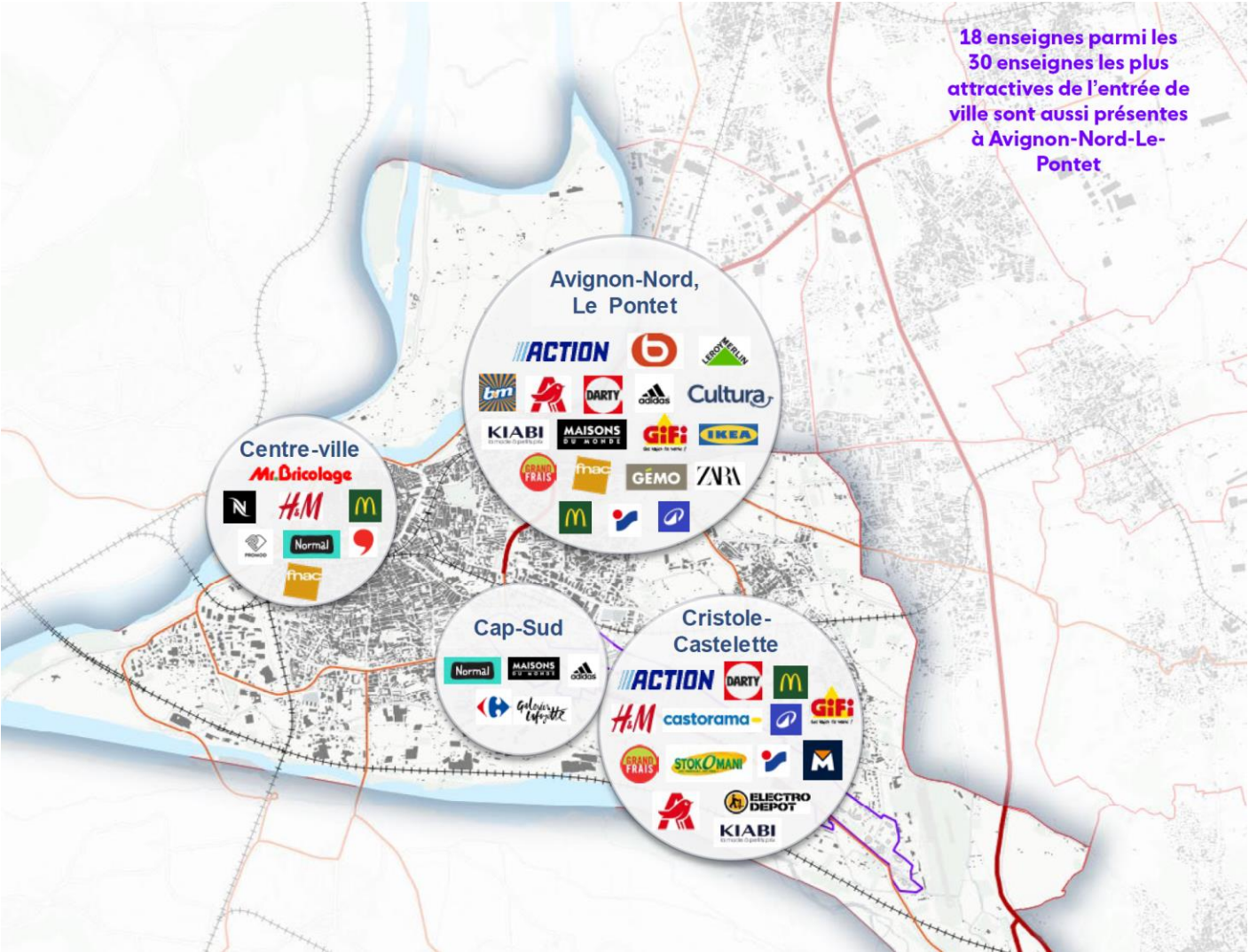
Diagnostic – Occupation du sol



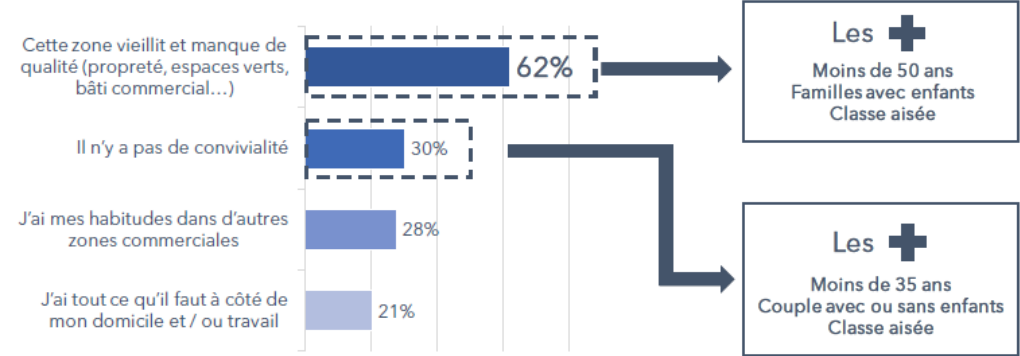
Diagnostic – Trame paysagère – Interstices et fragments



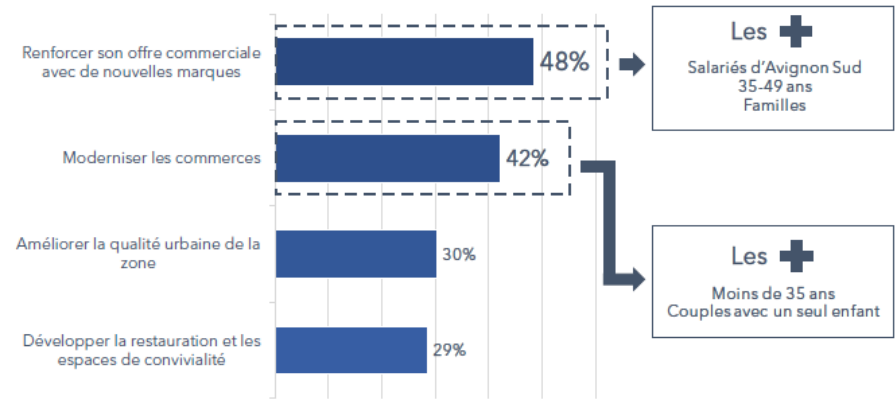
Diagnostic – Univers commercial



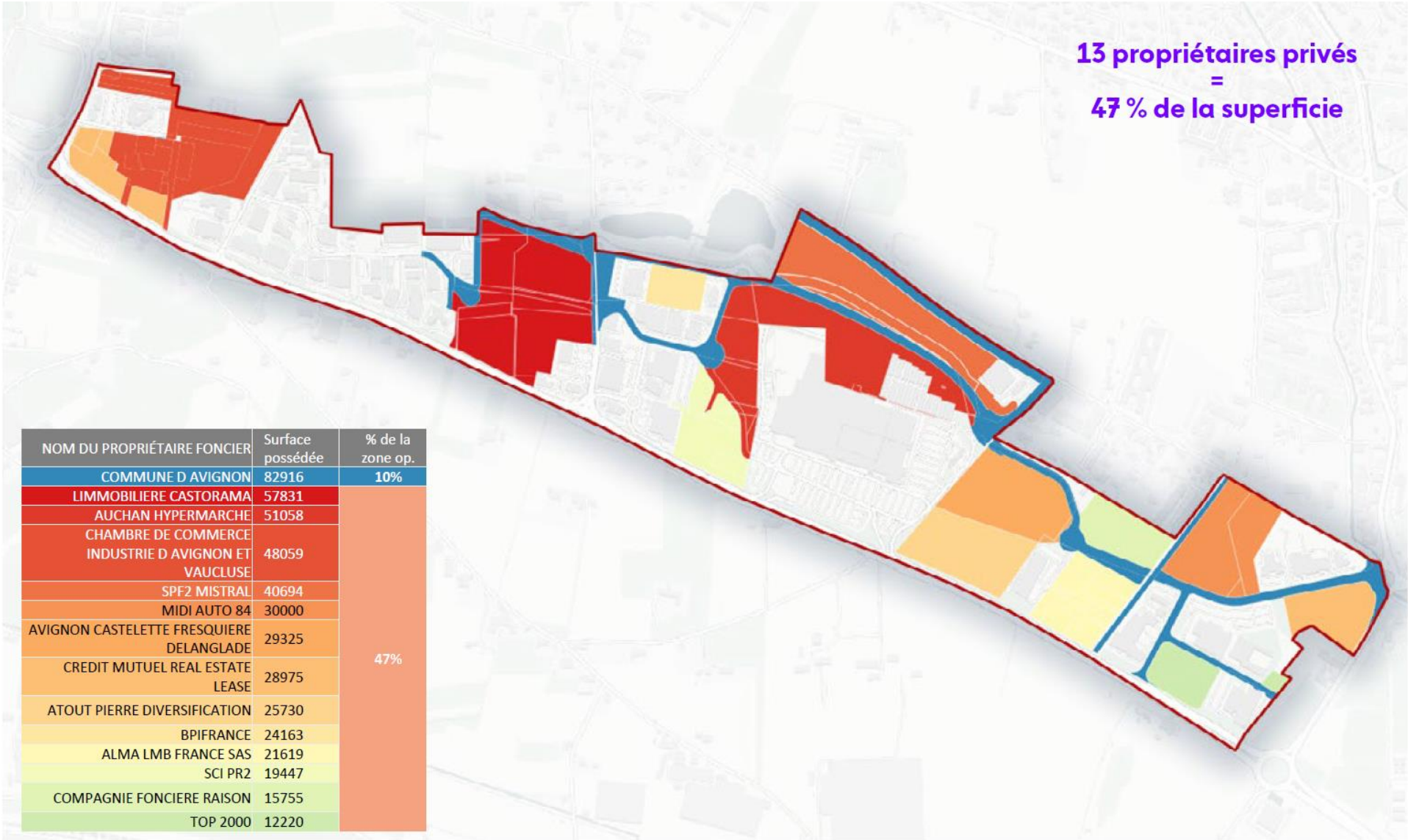
→ Une offre commerciale à améliorer sur certains segments ?



→ Un déficit d'image accentué par la galerie marchande en perte de vitesse



Diagnostic – Dureté foncière



Diagnostic – Dureté foncière

La dureté de mutabilité / Estimation du niveau de dureté foncière et immobilière



Source : Fichier des locaux (situation 2023) et Analyse terrain AID 2025 et SIRENE janvier 2025

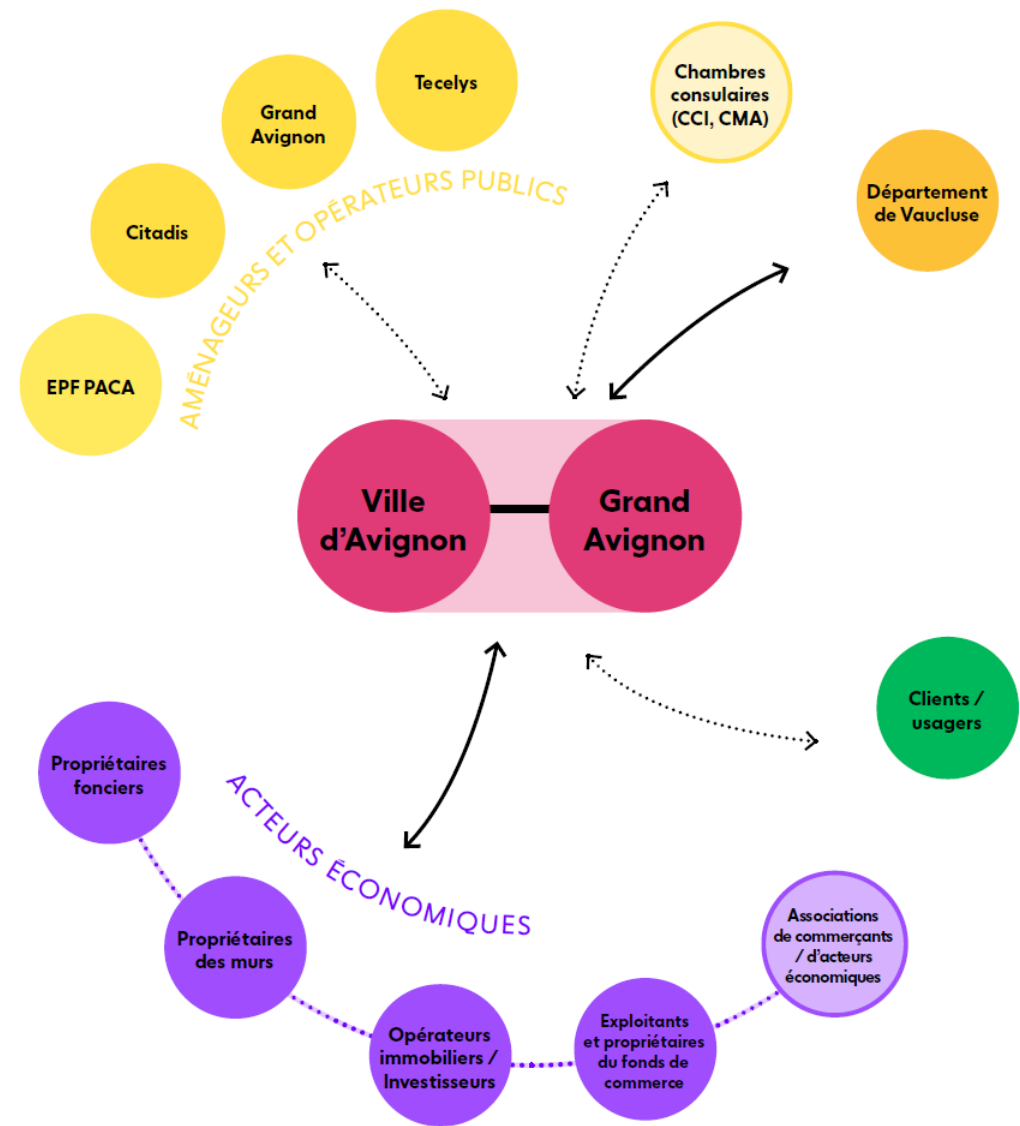
Construire **une nouvelle identité** pour le site, fondée sur ses singularités et sur :

- Une **diversification des programmes** pour soutenir l'attractivité commerciale
- Un travail sur la **compacité** du site et le rapprochement des commerces
- Une **nouvelle structure urbaine** centrale autour d'un transport en commun structurant, permettant de constituer des nœuds de compacité et de diversification de la programmation
- Le **renforcement de l'armature paysagère**, accompagné d'un déploiement des réseaux piétons et cyclables

« Avant, on voulait être tout seul, chacun chez soi.
Maintenant on a besoin d'être ensemble »

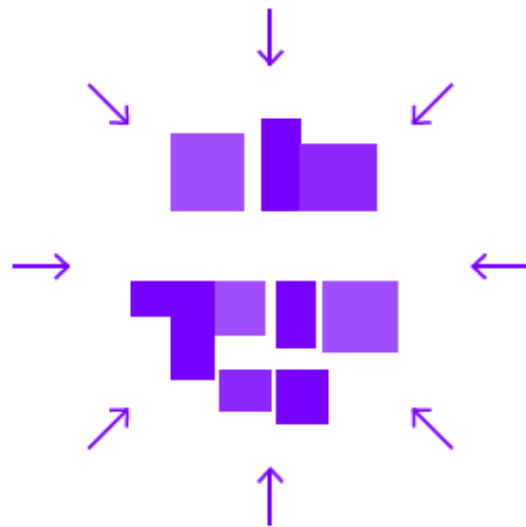
Responsable Magasin Decathlon

Diagnostic – Enjeux à l'échelle de l'entrée de ville

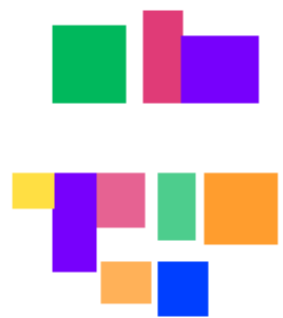




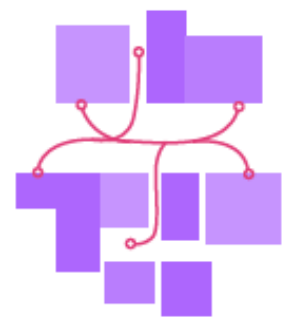
Compacité



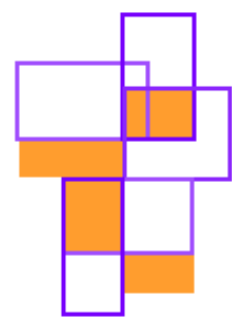
Diversification



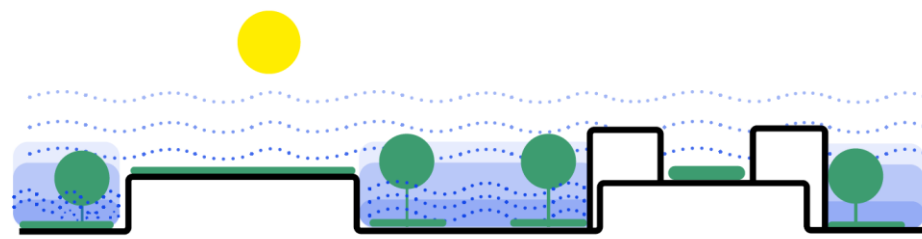
Proximité



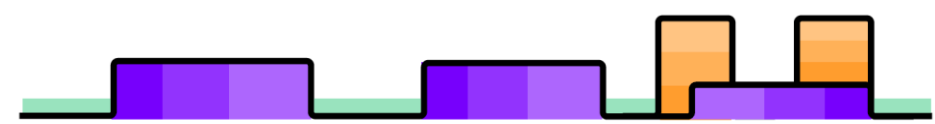
Mutualisation



Confort climatique et excellence environnementale



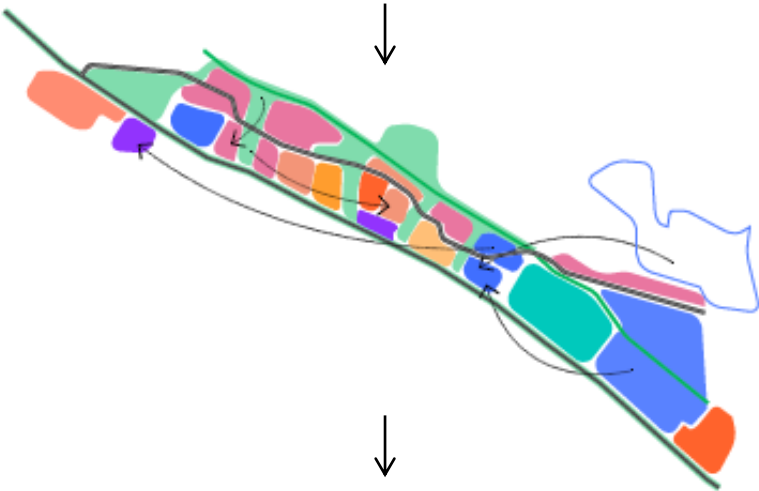
Grammaire morphologique et architecturale



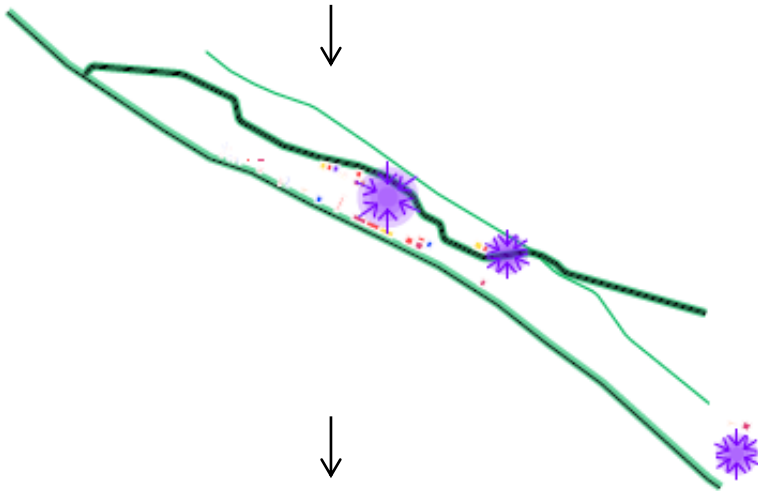


Phase programmation – Trajectoires contrastées

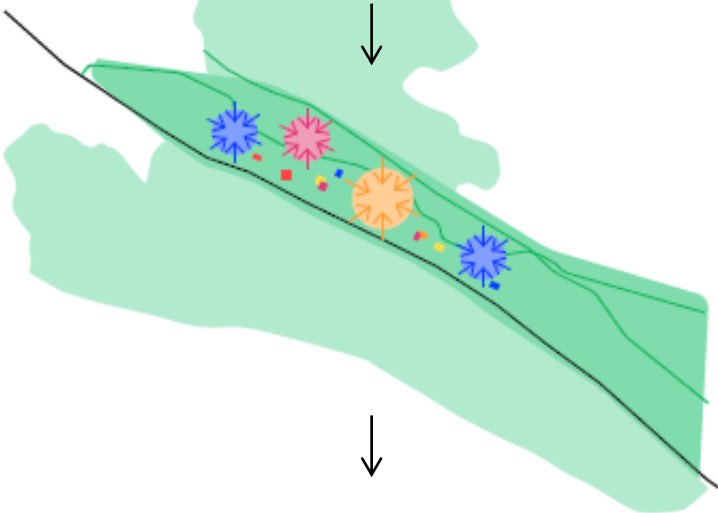
Trajectoire 1
Rééquilibrages



Trajectoire 2
Opportunités



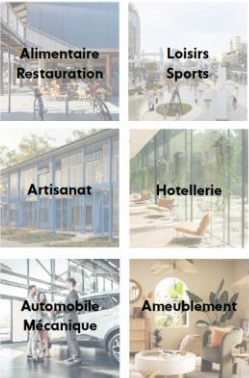
Trajectoire 3
Nouveaux accueils



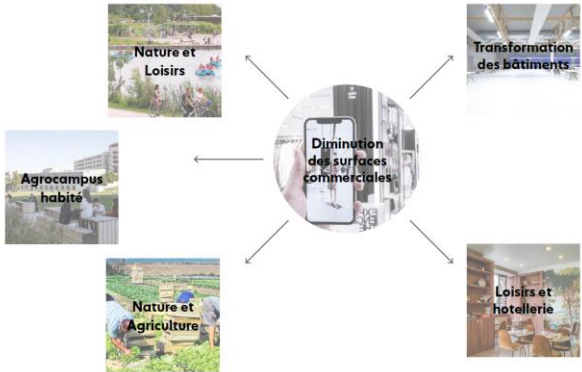
Ré-orientation



Concentration
Villages thématiques



RÉORGANISATION DE LA STRUCTURE COMMERCIALE + OPPORTUNITÉS FONCIÈRES



Phase programmation – Périmètres de réflexion pré-opérationnels



- 1
- Volvo / Destock moto / Opel – Fiat / contrôle technique / garage auto
 - proximité d'activité / monos-propriétaires – occupants (hors CT)
 - De l'espace permettant d'envisager reconfiguration / mutualisation
 - Nota une zone de stock de à raccrocher au secteur ?
 - Voirie d'insertion rte de Marseille à voir

- 2
- Jardiland / Lapeyre
 - Activités différentes / propriétaire unique
 - Espaces importants permettant d'envisager reconfiguration / mutualisation

- 3
- Bricoman un peu isolé.
 - Travail pour rattacher au 1 ou au 2 pour avoir une zone de travail avec plus de potentiel

- Regroupement possible entre 1 et 2 voir 3, plus complexe au regard du nombre d'acteurs, des activités hétérogènes, mais laissant plus de possibilités spatiales
- A noter l'hôtel 1^{ère} classe dans ce secteur
- Enjeu de trouver des diversifications apportant de la valeur (hors logement)

Sur ces secteurs, vus séparément ou ensemble, les sujets à travailler sont ceux de la mutualisation et/ou de l'optimisation des surfaces bâties et des parkings. L'enjeu est de pouvoir se réapproprier de l'espace, pour diversifier + retrouver de la « nature » et cheminements piétons. Pas forcément de grandes surfaces. Peut émerger des besoins communs en matière d'accueil de nouvelles activités. La question de la relocalisation de certaines activités ailleurs dans la ZC pourrait se poser aussi comme levier d'intervention. Qualité du bâti est aussi un sujet.



- 9
- Situation hétérogène
 - Jouxte ZAC Bel Air / un rôle particulier en lien avec la vie du quartier (biococop, restauration, hôtels)
 - peut-être des opportunités d'échanges en lien avec ZAC Bel air pour retrouver du foncier pas cher et des zones plus naturelles ?

Secteur difficile à redécouper. La proximité avec la future ZAC Bel Air pourrait être une opportunité. Et si la ZAC Bel Air se translatait vers le Sud ? Faisant projet urbain. Le sujet serait de construire et d'accueillir les activités dans les RDC des nouvelles constructions. Le sujet est donc surtout public si cette stratégie est jugée intéressante. On prendrait moins de surfaces sur les surfaces agricoles au Nord.



- 5
- Gros secteur avec la pièce centrale du Auchan et de la galerie / décathlon / flunch / Darty / opticiens / Buffalo grill / Burger king / Macdo, etc
 - Gros potentiel, même si complexe, de structurer ce foncier avec une visée sport / loisirs, restauration, et donc une recherche de valeur par les loisirs, la restauration et le Auchan

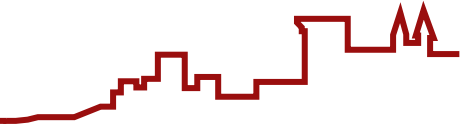
- 6
- Plusieurs commerces : action / gifi / kiabi / chaussée ...
 - Espaces dus aux parkings
 - Enjeux de densification en étage ? Relocalisation pour libérer tènement pour le lien au parc de la souvine ? Pour rattacher au secteur résidentiel ? Se rattacher au secteur 5 ?

- Nota: élargissement du lien avec le complexe sportif de la Souvine / le lac ?

Le sujet sur le secteur 5 c'est d'engager / aider ? NHOOD à être un opérateur portant une opération d'aménagement permettant d'intensifier cette zone sur la base de programmes a priori lucratifs de loisirs / restauration tout en réintégrant des activités du secteur dans sa galerie commerciale ? Le lien avec les zones « lacs » et « Souvines » pourraient être un axe de travail supplémentaire dans une logique loisirs, zone de destination. Le sujet porte sur les conditions pour engager un projet immobilier.

Le secteur 6 fait barrière et devrait idéalement être travaillé pour être « libéré ». Pose donc la question de la relocalisation, de la densification. Et surtout qui fait ? NHOOD qui débord. Collectivité qui investi pour lever cette barrière ?

La mutation des zones commerciales – Un modèle économique à trouver



Un besoin d'innovations sur les outils réglementaires

Comment mobiliser du foncier majoritairement privé ?

Une réflexion sur l'accélération du développement des énergies renouvelables

