



## **Consultation d'opérateurs en vue de la concession d'aménagement du Quartier Gare**

-

Entraigues-sur-la-Sorgue  
Vaucluse (84)

-

Document programme  
(article R.300-7 du Code de l'Urbanisme)

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ARTICLE 1ER : CONTEXTE DE L'OPERATION .....                                        | 4  |
| 1.1 Le partenariat entre la commune et l'EPF PACA .....                            | 4  |
| 2.1 Localisation du secteur .....                                                  | 5  |
| 2.2 Caractéristiques du Quartier Gare .....                                        | 8  |
| 2.2.1 Le quartier Gare d'Entraigues, aux portes du Noyau ancien.....               | 8  |
| 2.2.2. Un grand îlot central desservi par trois axes structurants .....            | 9  |
| 2.2.3. Des voies historiques qui pénètrent le quartier en impasse.....             | 9  |
| 2.3. Enjeux liés à la Gestion des Eaux Pluviales .....                             | 9  |
| 2.4. Plan Local d'Urbanisme (PLU) .....                                            | 10 |
| ARTICLE 3 : PROGRAMME ET PROJET .....                                              | 10 |
| 3.1 Objectifs .....                                                                | 10 |
| 3.1.1. Objectifs en matière de logements et d'activités .....                      | 11 |
| 3.1.2. Le schéma urbain porté par la Ville .....                                   | 12 |
| 3.1.3. Le pré programme de l'opération d'ensemble.....                             | 13 |
| 3.2 PARTI D'AMENAGEMENT.....                                                       | 14 |
| 3.2.1 Un quartier organisé autour d'un parc en relation directe avec la gare ..... | 14 |
| 3.2.2. La gestion de la circulation .....                                          | 14 |
| 3.2.3. Un cœur d'îlot centré autour d'un parc public urbain.....                   | 15 |
| 3.3. PRE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL .....                                       | 15 |
| 3.3.1 Programme global prévisionnel des constructions.....                         | 15 |
| 3.3.2 Typologies des constructions.....                                            | 17 |
| • L'habitat inclusif .....                                                         | 17 |
| • Petits collectifs .....                                                          | 17 |
| • Maisons individuelles groupées et habitat intermédiaire .....                    | 17 |
| • Les activités.....                                                               | 17 |
| • Performance environnementale.....                                                | 18 |
| • Intégration paysagère.....                                                       | 18 |
| 3.3.2 Espaces paysagers et lieux publics de détente.....                           | 18 |
| 3.3.3 Voiries, desserte et stationnement.....                                      | 18 |
| 3.3.4 Plan guide prévisionnel.....                                                 | 19 |
| ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET CONTRAINTES PARTICULIERES.....             | 20 |
| 4.1 – Volet environnemental .....                                                  | 20 |
| 4.2 – Spécifications techniques particulières .....                                | 24 |
| 4.2.1 Le traitement des eaux pluviales.....                                        | 26 |
| 4.2.2. Le traitement des eaux usées .....                                          | 28 |

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2.3. Les réseaux secs.....                                                                      | 28 |
| ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....                   | 30 |
| 5.1 – Prescriptions paysagère et architecturales .....                                            | 30 |
| 5.2 –Implantation des bâtiments.....                                                              | 30 |
| 5.3 – Prescriptions labels et certifications .....                                                | 30 |
| 5.3.1 Label « Quartier Durable Méditerranéen » .....                                              | 30 |
| 5.3.2. Label « Haute qualité d’usage » de l’APF France Handicap. ....                             | 31 |
| 5.3.3. Certification des Logements .....                                                          | 31 |
| ARTICLE 6 : MODALITES OPERATIONELLES PARTICULIERES.....                                           | 32 |
| 6.1 Conditions de mise en œuvre de l'opération .....                                              | 32 |
| 6.2 – Emprise de la concession d’aménagement .....                                                | 34 |
| 6.4 – Cession du foncier pour la phase 1 .....                                                    | 36 |
| 6.5 – Etudes et procédures.....                                                                   | 37 |
| 6.6 - Prise en charge des aménagements et équipements.....                                        | 38 |
| 6.7 –Phases opérationnelles.....                                                                  | 38 |
| 6.7.1 La phase 1.....                                                                             | 39 |
| 6.7.2 La phase 2.....                                                                             | 39 |
| ARTICLE 7 : DOCUMENTS JOINTS AU DOSSIER DE CONSULTATION.....                                      | 40 |
| Etudes environnementales et techniques.....                                                       | 40 |
| Etudes urbaines.....                                                                              | 40 |
| Plans.....                                                                                        | 40 |
| Démarches et labels .....                                                                         | 40 |
| Autres Annexes qui seront remises en phase OFFRE de la consultation : documents à compléter ..... | 41 |

# ARTICLE 1ER : CONTEXTE DE L'OPERATION

## 1.1 Le partenariat entre la commune et l'EPF PACA

Entraigues-sur-la-Sorgue est une commune 8656 habitants au dernier recensement de 2021. Située à 10 km d'Avignon et à 13 km de Carpentras, Entraigues est reliée à ces deux villes par la route départementale 942.

Par délibération du 6 avril 2011, la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue et l'EPF PACA ont signé une convention opérationnelle sur le quartier Gare dit « Les Ferrailles ».

Depuis 2011, la démarche en phase d'impulsion a fait l'objet de plusieurs études de pré projets et de faisabilité : d'abord par l'Agence AREP dans le cadre des études de réouverture de la gare TER menées par la Région PACA, la SNCF et les collectivités locales du secteur, puis en 2012 par Territoires Urbains dont l'étude du pré projet urbain a permis dans le cadre de la révision du PLU de l'intégrer sous forme « d'orientation d'aménagement et de programmation » ; et enfin depuis 2017, l'étude de faisabilité du projet a été affinée par le groupement d'architectes urbanistes Eric ORDENER et Marc PETIT afin de permettre une opération d'ensemble mixte d'environ 250 équivalent logements réalisée en 2 phases opérationnelles.

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a souhaité s'impliquer dès 2011 dans le processus opérationnel de la convention foncière, étant fortement engagée au titre des pôles d'échanges de transport du futur quartier gare et par la réouverture en 2015 de la ligne TER Avignon/Carpentras. Celle-ci est desservie par un train toutes les demi-heures dans chaque sens. Le nombre de voyageurs est estimé à 540 par jour.

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, dans le cadre de sa politique d'aménagement global, a souhaité profiter de l'arrivée du train pour travailler à une restructuration urbaine complète du quartier Gare afin d'améliorer l'attractivité de ce secteur proche du centre-ville.

Ce quartier, en lien direct avec le pôle d'échange multimodal, représente un secteur stratégique en termes de densité et de mixité sociale. Enfin, l'urbanisation future de ce secteur permettra de créer des liaisons inter quartiers, Est/Ouest et Nord /Sud. A travers le désenclavement de ce site, la stratégie de la commune est de développer un futur quartier urbain central favorisant la mobilité et offrant une mixité de typologies d'habitat correspondant à tous les parcours résidentiels, des services de proximité, relié à la Gare TER d'Entraigues.

Cette démarche est confortée par l'évolution des dispositions du Code de l'urbanisme depuis la loi SRU de 2000, où le principe est d'urbaniser en priorité dans les zones déjà bien desservies par les transports collectifs. Le futur Quartier Gare repose donc sur la volonté de restructurer la ville en vue de promouvoir l'usage des transports collectifs, de renforcer l'attractivité économique autour du pôle d'échanges desservi notamment par le réseau des transports régionaux de la SNCF.

Une convention foncière opérationnelle a été substituée en 2018 à celle de 2011 sur le site Quartier Gare offrant la possibilité d'accompagner la commune dans la réalisation de ses objectifs jusqu'en 2023. Par délibération du 9 juillet 2018, la Ville a signé en date du 31 juillet 2018 avec l'EPF une nouvelle convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Quartier Gare en phase réalisation.

Conformément à sa mission, « l'EPF PACA réalise toutes opérations foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les collectivités publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les

actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre du Quartier Gare ».

La Commune d'Entraigues a comme objectif de finaliser le projet du quartier Gare et son mode opératoire. En effet, il s'agit aujourd'hui d'aborder l'étape suivante, destinée à préparer l'engagement de la réalisation de l'opération d'ensemble, avec y compris une première phase opérationnelle à brève échéance qui bénéficie d'une maîtrise foncière publique, et de son processus de mise en œuvre détaillé.

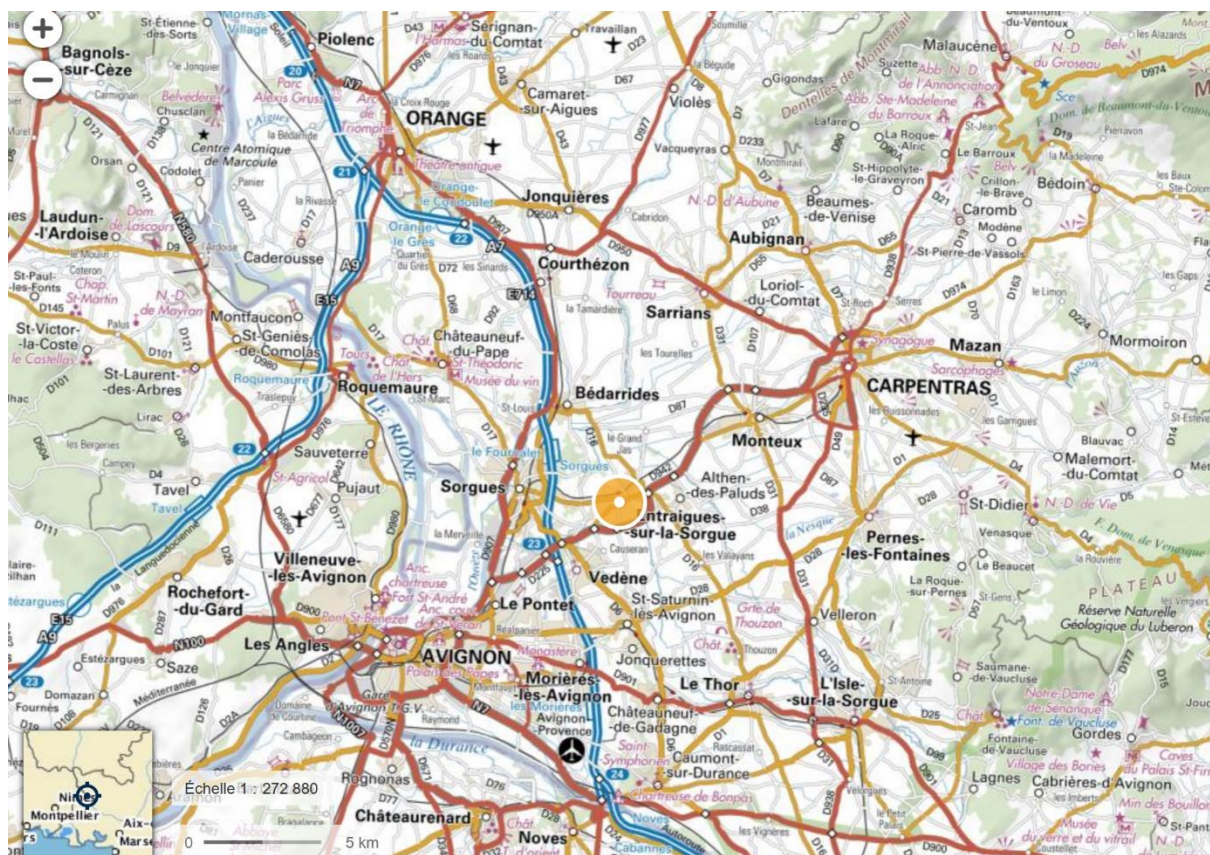
**Cette opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 est globale, porte sur un ensemble indissociable pour atteindre les objectifs à terme du projet porté par la collectivité. En ce sens et pour sa réalisation il est convenu qu'elle fera donc l'objet du choix d'un aménageur par consultation dans un cadre juridique de concession d'aménagement.**

## ARTICLE 2 : LE CONTEXTE URBAIN - QUARTIER GARE

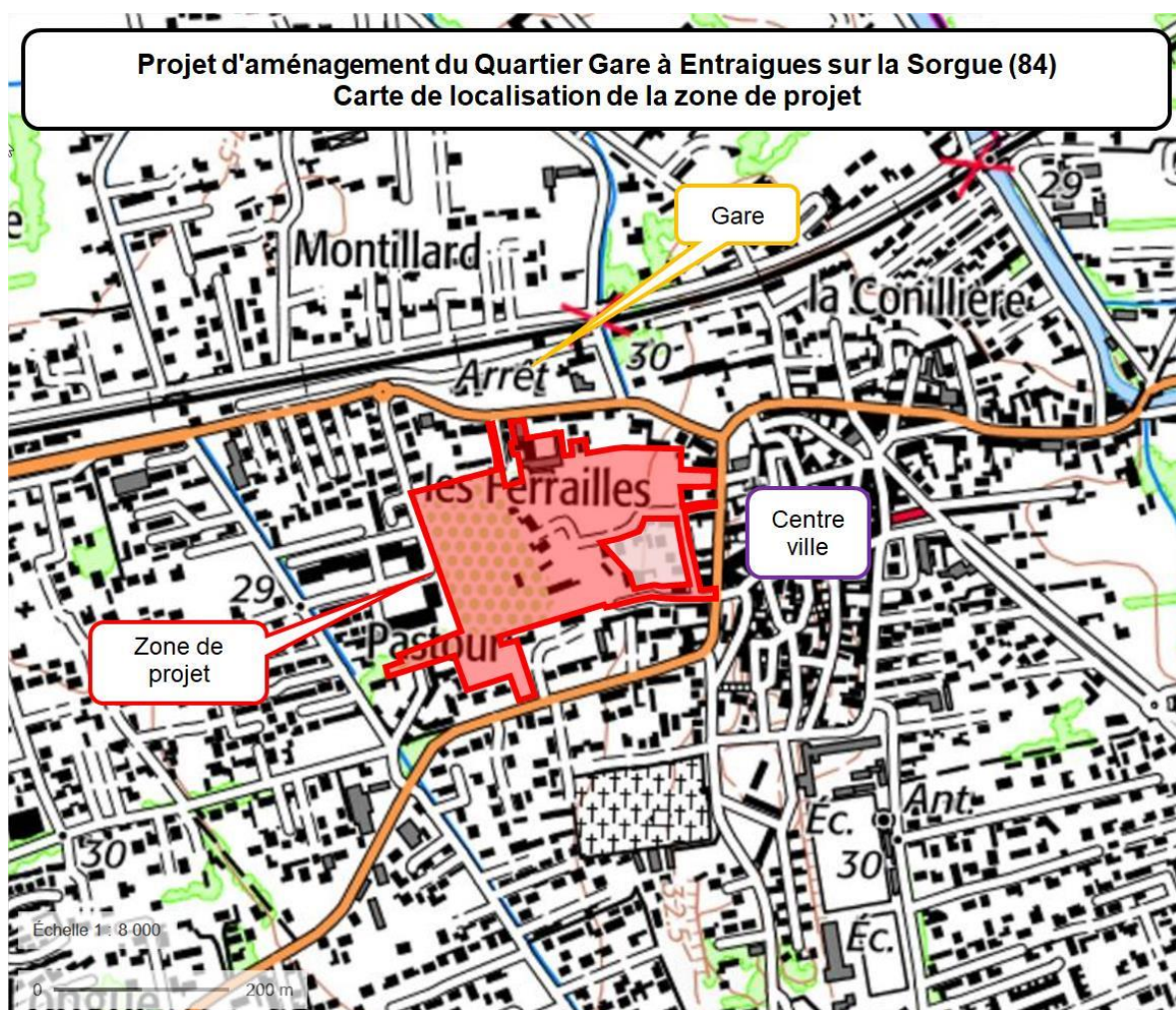
### 2.1 Localisation du secteur

La zone de projet est localisée à l'Ouest du centre-ville d'Entraigues, juste au Sud de la gare. Le site dit « Quartier Gare » d'environ 5,5 ha orienté sud, en bordure nord-ouest du cœur historique, situé sur les axes routiers structurants et proche des principaux équipements publics, services et commerces, est une dent creuse de la commune qui n'a pu se développer car le seul accès se fait par le chemin des Ferrailles et l'impasse du trou de la Grave qui sont d'un gabarit insuffisant.

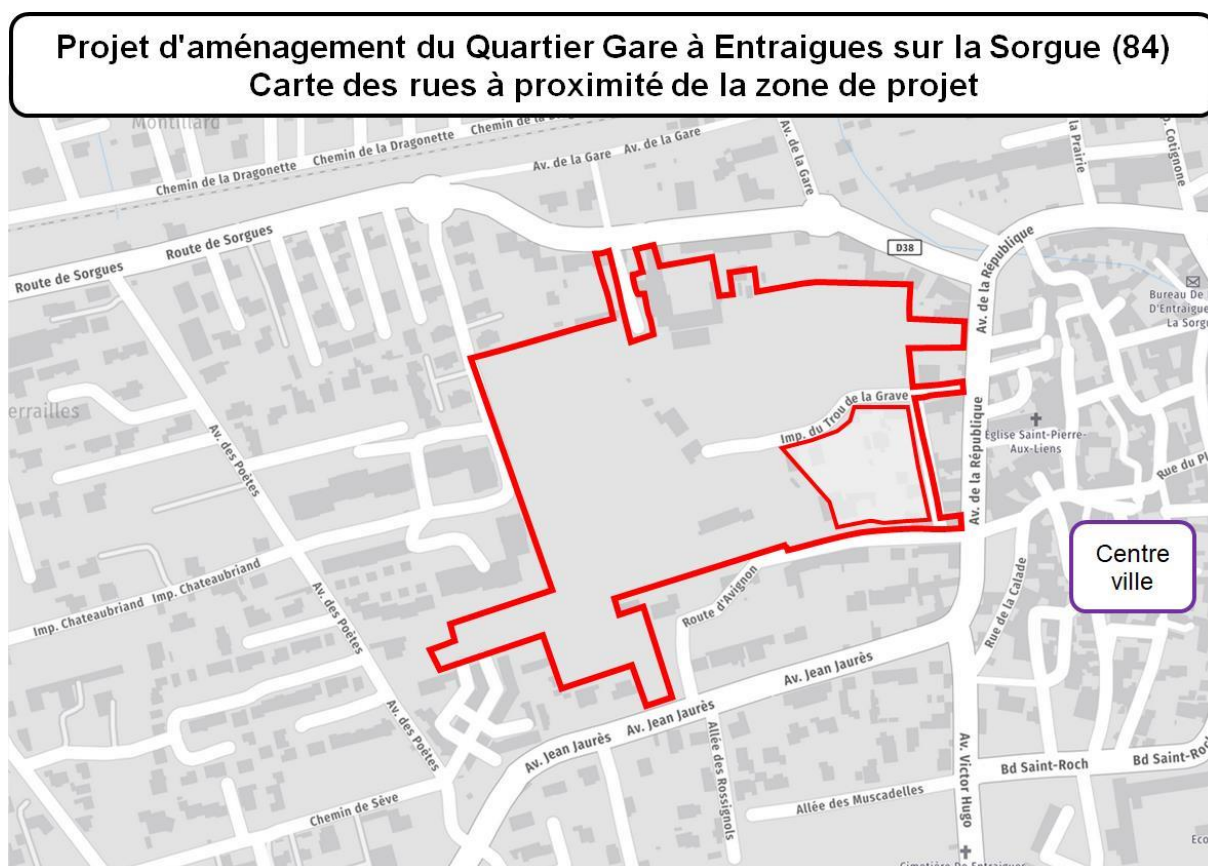
Les cartes ci-après permettent de localiser la zone de projet :











## 2.2 Caractéristiques du Quartier Gare

Les principales caractéristiques du périmètre du quartier gare sont les suivantes :

- Une surface d'environ 5,5 hectares
- Une position stratégique entre la gare et le centre ancien qui permet de jouer sur une complémentarité du nouveau quartier avec le centre-ville (commerces, équipements, logements, espaces publics)
- Sa position à proximité de la gare favorisera le renouvellement urbain autour d'un pôle d'attractivité

En effet, ce quartier a toujours été constructible. Du fait de son enclavement, les terrains n'ont jamais été construits. Ce secteur, pourtant inséré dans le tissu urbain, est resté de ce fait largement en friche, et constitue une opportunité pour développer une démarche de renouvellement urbain de ce quartier.

Sa caractérisation en « dent creuse » urbaine appelle à un aménagement en prenant en compte les spécificités écologiques des lieux.

- Le site bénéficie de dessertes viaires préexistantes et de la présence de réseaux structurant à proximité (avec un point de vigilance concernant les eaux de pluie)

**Ainsi, les conditions à l'urbanisation du site sont réunies**

### 2.2.1 Le quartier Gare d'Entraigues, aux portes du Noyau ancien

Le centre historique d'Entraigues se situe aujourd'hui entre deux lignes d'infrastructures fortes : la voie ferrée et la voie rapide d'Avignon-Carpentras.

A l'Ouest, l'opération du Quartier Gare s'inscrit dans un quartier historiquement appelé les Ferrailles et lié au fonctionnement du village où se trouvait la mare napoléonienne générant de la tourbe pour la fabrication de combustible.

Passant au sud, la voie rapide permet d'éviter un trafic lourd sur la route d'Avignon - Carpentras.

L'avenue de la République au pied du village reste une rupture géographique entre la place de l'Eglise et le quartier des Ferrailles à l'Ouest, environ 6 mètres plus bas. Cependant le trafic allégé de cette voie permet de relier le centre du village par la Montée de la Calade ou en contournant l'éperon rocheux par le Nord et les anciennes murailles par la rue de la Fromentale ou la rue Eugène Bertrand.

Le quartier des Ferrailles dit aujourd'hui Quartier Gare, distant d'environ 250 m du centre du village, est donc très accessible notamment en modes doux.

Le site semble aujourd'hui « pincé » entre deux pôles urbains denses, plus de 50 logements à l'hectare d'Est en Ouest. Il constitue dans cet ensemble une rupture urbaine, accentuée par la requalification récente de la gare. On perçoit la nécessité d'affirmer par le développement du quartier Gare, une recomposition urbaine à l'échelle de l'ensemble du macro-îlot pour renforcer les



liaisons entre gare et centre du village, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et services, (La Poste, écoles, mairie... et aussi la gare) est un atout majeur pour le développement de ce site.

#### 2.2.2. Un grand îlot central desservi par trois axes structurants

Du Sud-Est au Nord-ouest la route d'Avignon et l'Avenue de la République forment un couloir urbain assez fermé par une continuité des constructions de part et d'autre.

Les carrefours avec l'Avenue Victor Hugo et l'Avenue de la Gare sont importants, reliant l'école Jacques Prévert et la gare au Nord. Ils déterminent un tronçon privilégié de liaisons entre le centre de village et le quartier des Ferrailles, notamment par la Montée de la Calade qui rejoint le centre du village, ses commerces et ses services.

#### 2.2.3. Des voies historiques qui pénètrent le quartier en impasse

- Impasse du trou de la grave
- Impasse des Ferrailles

### **2.3. Enjeux liés à la Gestion des Eaux Pluviales**

L'eau constitue un élément prépondérant au niveau de la zone de projet. Le projet se doit de tenir compte de la thématique de l'eau, qui constitue un élément particulièrement présent sur l'ensemble de la zone de projet :

- la nappe est localisée à faible profondeur,
- la zone de projet comprend des zones humides. La plus grande d'entre elles se trouve au niveau du point bas du secteur d'étude, où se trouvait une mare dite « mare napoléonienne » (car elle était présente sur le cadastre Napoléonien).

Le projet se doit d'intégrer la problématique relative à la gestion des eaux pluviales, car cela constitue un critère déterminant vis-à-vis de la réalisation du projet. Il est important de noter que la zone de projet concentre un certain nombre de contraintes :

- la nappe est localisée à faible profondeur,
- la zone de projet est localisée au niveau d'un point bas,
- la zone de projet comprend des zones humides,
- les exutoires ne présentent pas des caractéristiques optimales.

Afin d'assurer dans de bonnes conditions une gestion optimisée des eaux pluviales, l'idée est de concevoir un système hydraulique avec différents ouvrages à ciel ouvert (fossés, noues et bassins de rétention) interconnectés, et rejetant les eaux pluviales, avec un débit limité, vers les deux exutoires existants.

Il convient de prendre en compte les problématiques hydrauliques du futur quartier Gare, qui imposent de réaliser un système équilibré de rétention reliant les différents points de rejet vers les exutoires existants. La réalisation de ces ouvrages hydrauliques doit s'accompagner d'un aménagement paysager qui doit marquer fortement l'identité du futur quartier.

La présence de l'eau, et notamment l'existence de zones humides sur le site, constituent des enjeux qu'il convient de prendre en compte et de valoriser, selon deux thématiques indissociables :

- la gestion optimisée des eaux pluviales,
- la protection de la biodiversité.

En ce qui concerne la trame verte, celle-ci doit également être mise en valeur, sur la base de la végétation existante, et de la réalisation de plantations et d'aménagement paysagers.

Les enjeux et contraintes environnementales liés au site du projet sont précisés dans le cadre du volet environnemental des prescriptions techniques et contraintes particulières ci-après, au paragraphe 4.1.

## 2.4. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme révisé en vigueur, ainsi que ses annexes sont téléchargeables sur le site de la Ville : [https://www.ville-entraigues84.fr/ma\\_ville/urbanisme/plans-durbanisme](https://www.ville-entraigues84.fr/ma_ville/urbanisme/plans-durbanisme)

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme pourra évoluer par une mise en compatibilité dans le cadre d'une utilité publique du projet qui sera retenue.

## ARTICLE 3 : PROGRAMME ET PROJET

### 3.1 Objectifs

Par délibération du **27 octobre 2020**, le Conseil municipal a voté la poursuite de l'élaboration du projet d'opération d'aménagement du Quartier Gare sur le périmètre d'étude, envisagé en deux phases distinctes (dont une optionnelle) et a approuvé les modalités de concertation.

Les grands objectifs qui ont été approuvés par le Conseil Municipal d'Entraigues-sur-la-Sorgue sont :

- Assurer l'organisation, la recomposition du secteur avec la réalisation des aménagements et équipements correspondants, qui participeront au renforcement des liaisons entre gare et centre du village, dans la cadre d'un aménagement durable,
- Assurer une production résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne dépassera pas 50 équivalents logements par hectare (hors zones humides et parc public), pour l'essentiel de typologie T2 et T3. Ces bâtiments à caractère de logements, de résidences inclusives notamment par les personnes handicapées et personnes âgées, devront être en pointe en matière d'environnement: habitat durable de haut niveau qualitatif (pour le quartier démarche QDM ou Charte Eco Quartier et pour les constructions type labels HQE ou BDM niveau argent ou or). Ce seront des villas individuelles avec jardin, ainsi que des petits collectifs, avec un principe de mixité au sein de l'habitat (mixité sociale et typologique, en réponse aux besoins spécifiques comme avec la présence de résidences inclusives), et également l'implantation d'activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement), notamment aux abords de la gare ; permettant ainsi de rapprocher les habitants de leurs lieux de travail,

- Valoriser la présence de l'eau sur le site, préserver les zones humides existantes, et organiser une bonne gestion des eaux pluviales, avec y compris la mise en place d'un système de trame verte et bleue permettant l'assainissement du quartier tout en préservant la biodiversité,
- Créer un parc public, partagé, paysagé et inclusif au cœur même du quartier d'une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup>,
- Assurer des conditions de circulation adaptées y compris pour les modes doux, au sein du quartier et en liaison avec le tissu urbain environnant, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Nord-Sud et Est-Ouest,

### 3.1.1. Objectifs en matière de logements et d'activités

Un des objectifs du projet est véritablement de renforcer son attractivité, ainsi que son image sur un large territoire.

La Ville d'Entraigues sur la Sorgue porte l'objectif suivant :

- D'une part une mixité de fonctions urbaines entre les activités et le logement
- D'autre part au sein de l'habitat : une mixité sociale et typologique
- La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare en 2 phases opérationnelles, dont une partie autour du parc public, comprenant différentes typologies de produits, largement majoritaires des petits logements T2 et T3.
- Une grande partie des espaces verts sera programmée en espace de jardin privatisé.
- Des typologies architecturales variées : villas individuelles avec jardin ou collectifs limités à R+1, R+2 et R+3 au centre du projet. Les derniers étages en R+3 devront être conçus en recul afin qu'ils ne se voient pas depuis les voies ouvertes à la circulation publiques.
- Concernant les équipements : un pôle d'activités et d'innovations pour des actifs (associations, professionnels libéraux, sociétés ...) et des services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement)

Les opérations de constructions devront permettre l'installation d'activités compatibles avec l'habitation, c'est-à-dire ne pas présenter des contraintes de process ou de fonctionnements entraînant des nuisances inadaptées aux futurs logements qui seront situés à proximité (bruits ou odeurs par exemple). Celles-ci devront être complémentaires aux activités commerciales déjà existantes en centre-ville et surtout pas des activités concurrentes. Elles pourront être en lien avec la ville numérique de demain et abriter des professionnels innovants ou en lien par exemple avec la dépendance et le handicap.

Pour cela, les aménagements devront prévoir le développement des infrastructures suffisantes pour le passage de la fibre, et de tous les outils favorisant l'intelligence technologique et le travail à domicile. Celle-ci est déjà présente en aérien au niveau des impasses des Ferrailles et du Trou de la Grave et en souterrain route de Sorgues et d'Avignon. (*voir cartes transmises par Orange le 5 janvier 2021 au paragraphe 4.2.3.*)



Par ailleurs, le cœur de l'opération devra s'articuler autour d'une résidence d'habitat inclusif au sens de l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles, liée au vieillissement et au handicap, conformément à l'engagement de la commune (cf. annexes).

Ce projet pourra s'inscrire dans le cadre d'un appel à projet de l'ARS.

La mixité du logement doit prendre en compte :

- Du logement en accession classique avec un jardin d'une surface raisonnable
- Une vingtaine de terrains à bâtir pour maisons individuelles libre constructeur en privilégiant les primo accédants,
- Du logement social individuel groupé à faible hauteur,
- Des petits collectifs denses de faible hauteur,
- Les typologies devront prendre en compte les évolutions sociétales et se caractériser par des petits logements (T2 et T3),
- Les zones identifiées comme zone à protéger autour des bassins de rétention et d'un espace vert partagé et ludique,
- Des voies piétonnes et deux pistes cyclables devront s'intégrer, dans le cadre du PDU par une liaison Nord-Sud et Est-Ouest.

Par ailleurs, les logements seront aérés, ventilés, et tournés vers l'extérieur :

- Une action sera engagée pour des logements traversant qui faciliteront la ventilation naturelle et saine, et qui réduiront le besoin en climatisation.
- Les constructions seront conçues avec des jardins en rez-de-chaussée et des terrasses à l'étage. Les balcons aux étages seront d'une surface suffisante.
- Les constructeurs devront développer une Architecture bio climatique. (dans le cadre de labels et de certification des constructions).

Le terrain est soumis à un risque de remontée de nappe et ne permet pas d'envisager dans des conditions économiquement acceptables des parkings en souterrain. Il est donc prévu de créer des poches de stationnement répondant à la demande privée à l'échelle des îlots ou macro-lots.

Compte-tenu de cette contrainte, il est déconseillé de réaliser un niveau de sous-sol. Les parkings souterrains seront donc à éviter.

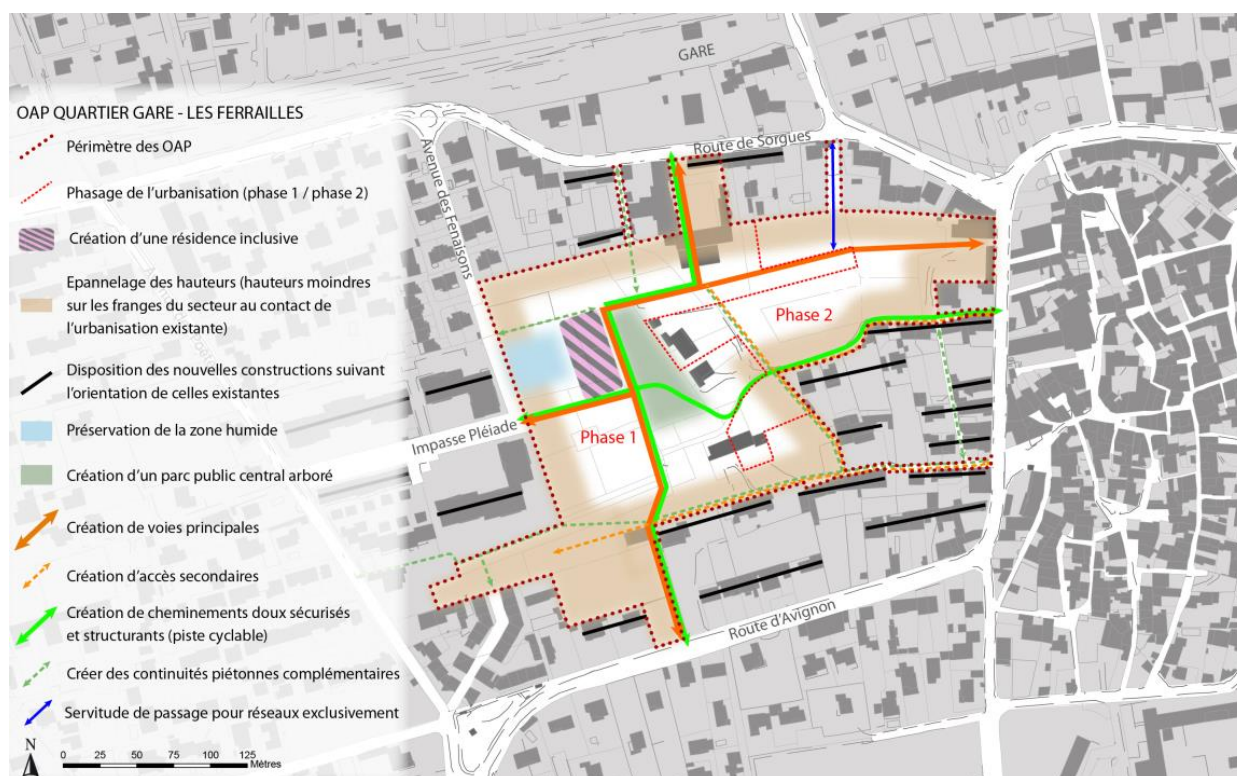
Une partie des habitations seront en principe rehaussées (afin d'être également au-dessus du toit de la nappe).

### 3.1.2. Le schéma urbain porté par la Ville

Le schéma urbain ci-dessous porté par la Commune fait référence. Il s'agit du cadre dont des ajustements peuvent être proposés dans ce cadre. Il a été présenté lors d'une concertation publique qui s'est déroulée du 30 octobre au 30 décembre 2020 :

Il traduit les objectifs poursuivis de la Ville, tels que décrit ci-dessus. Le futur aménageur peut proposer des évolutions du plan, en prenant notamment en compte les contraintes

environnementales décrites ci-dessous, à condition de respecter le cadre du programme prévisionnel des aménagements et des constructions, dans le respect des règles environnementales.



### 3.1.3. Le pré programme de l'opération d'ensemble

Par délibération du **28 janvier 2021** le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation qui a permis de valider le pré programme de l'opération d'aménagement du Quartier Gare en intégrant les éléments issus de la concertation du public ci-après :

Dans ce cadre, les principes prescriptifs du pré programme sont :

- La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare
- Majoritairement des petits logements T2 et T3
- Hauteur limitée à R+3 partiel au cœur du projet et en R+1 aux niveaux des abords du tissu urbain existant
- l'installation en RDC d'activités compatibles avec l'habitation en complément des commerces existant du centre-ville (1500 à 2000 m<sup>2</sup>)
- Des voies piétonnes et deux pistes cyclables
- Des logements traversant avec des espaces privatifs extérieurs suffisants
- Préservation des zones humides existantes et de la frênaie
- Création d'un parc public de 7 000 m<sup>2</sup> environ agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants.
- Création de deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, aménagées pour limiter la vitesse et les stationnements non réglementés
- Les voies principales seront bordées d'arbres de haute tige

- Du mobilier pour accrocher les vélos aux niveaux des futurs locaux professionnels
- Aménagement des ouvrages de rétention nécessaire
- 40% des logements seront des logements sociaux répartis partout sur l'opération (35% PLAI et 65% PLUS)
- Une vingtaine de terrains à bâtir d'une surface raisonnable
- un projet de résidence inclusive d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap
- Répartir des logements inclusifs au niveau de l'opération
- des stationnements mutualisés
- habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE, QDM ou BDM niveau argent ou or)
- Label ACCEF – Haute qualité d'usage pour tous

## 3.2 PARTI D'AMENAGEMENT

### 3.2.1 Un quartier organisé autour d'un parc en relation directe avec la gare

L'attractivité du quartier est intimement liée avec la proximité de la Gare et à la qualité des espaces verts qui témoignent de l'histoire et marquent l'identité du quartier. Le projet est conçu pour participer à la vie du village.

Le projet se doit de mettre en valeur ce lien privilégié avec la gare et le pôle d'échanges.

L'aménagement permet de prolonger l'Impasse des Ferrailles jusqu'au cœur du projet, reliant ainsi directement le centre du village. L'Impasse du Trou de la Grave participe également à boucler le réseau de desserte en passant par le centre du vaste îlot.

L'aménagement permet donc d'assurer des liaisons piétonnières reliant le pied du village au nouveau quartier, où serpente une promenade à travers le parc arboré. Les vélos peuvent aussi rejoindre la piste cyclable au Sud-Est en traversant le quartier.

Ainsi le centre village est accessible à l'ensemble des nouveaux logements.

*Recommandation : Ce lieu était lié à des activités de négoce d'engrais et de foin. Les opérations pourront faire référence par les aménagements ou le mobilier urbain à la « mémoire des lieux » dans le cadre du projet d'ensemble.*

### 3.2.2. La gestion de la circulation

Le projet doit s'inscrire dans les principes d'aménagement suivants :

- Ancrer le projet sur la rue de la gare en limitant l'impact sur l'avenue de la république
- Créer deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, traversant l'opération et contribuant au maillage de la trame viaire existante du quartier et des réseaux divers...mais en limitant le trafic dans l'opération
- Dans le sens Nord-Sud le projet doit permettre une liaison avec la gare. Les piétons doivent pouvoir emprunter une traverse débouchant sur la Route de Sorgues pour rejoindre la Gare en toute tranquillité.



- Des voies de desserte interne ne desservant que des ilots privés, réduit dans leur gabarit ne dépassant pas les 4,20 m, les futurs aménagements devront intégrer la prévention des stationnements non-autorisés.
- Les voies structurantes devront être bordées par des trottoirs d'une largeur normalisée pour les personnes à mobilité réduite ; elles devront obligatoirement être bordées d'arbres de haute tige avec des racines profondes
- Réalisation de deux pistes cyclables sécurisées (Est-Ouest et Nord-Sud), participant à des liaisons inter quartiers
- Mise en place de mobilier urbain permettant d'accrocher les vélos
- Le quartier devra prévoir des aménagements adaptés à la bonne desserte des transports collectifs

**Recommandation :** Les voies secondaires pourront être également bordées d'arbres et aménagées de petites places de transition permettant des espaces de vie et de rencontres sous forme d'ilots de fraîcheur.

### 3.2.3. Un cœur d'îlot centré autour d'un parc public urbain

Le centre de la zone de projet se doit d'être restructuré en parc public urbain qui constituera le poumon vert au cœur du quartier, accompagné de promenades et d'espaces de détente ou de loisirs.

Les rôles de ce cœur de quartier seront multiples :

- réalisation d'un parc public d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants.
- aménagement d'ouvrages de rétention d'eau pluviale
- réalisation de cheminements piétonniers vers des polarités proches ou à créer (vers le centre du village, vers la gare...etc.).

## 3.3. PRE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL

### 3.3.1 Programme global prévisionnel des constructions

Le projet, tel que décrit ci-dessous doit répondre également à la volonté de la Ville d'assurer une mixité fonctionnelle sur le quartier, avec, en outre le programme de logements, l'accueil d'activités économiques tertiaires et de services dans le nouveau quartier à dominante habitat.

L'ensemble du projet représente environ 18 600 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'opération sera composée de macro-lots et afin d'assurer la mixité sociale de l'opération, la Ville réserve au moins 40 % des logements construits à des produits sociaux.

Ce nouveau quartier se devra d'être à la pointe du développement durable et devra servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures.

Recommandation : Les bâtiments et lots aménagés pourront être ambitieux en termes de murs, toitures ou stationnements végétalisés.

Des exigences particulières sont définies pour l'opération d'ensemble, dans le périmètre correspondant (cf. schéma urbain figurant au 3.1.2. ci-dessus).

Au titre de la production de logements, il est prévu de réaliser l'équivalent de 50 logements par hectare, répartis comme suit :

- LLS : 40 % (35% PLAI et 65% PLUS)
- Locatif Intermédiaire : 10%
- Accession Sociale ou à coût maîtrisé (référence des revenus du PSLA) : 10% - primo-accession à développer pour répondre aux besoins locaux des jeunes ménages
- Accession Libre : 30%
- Lot à bâtir (maisons individuelles) : 10%

Il est précisé que la réalisation de l'ensemble des logements sociaux de la phase 1 sera assurée directement par le bailleur social CDC-Habitat qui porte un programme de logements locatifs sociaux sur ce périmètre de maximum 3.120 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont le foncier aménagé devra lui être rétrocédé.

L'aménageur devra intégrer dans son offre des propositions concernant les modalités opérationnelles avec CDC-Habitat : pour une réalisation en propre par CDC-H, la vente de charges foncières en LLS ne devra pas dépasser 192 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une réalisation des LLS en VEFA pour un montant de 1980 € HT/m<sup>2</sup> habitable.

L'opérateur pourra éventuellement proposer un lot aménagé adapté au développement d'un projet d'habitat participatif si les conditions de mise en œuvre effective paraissent réunies.

Par ailleurs, le projet devra répondre dès la phase 1 à l'ambition de la Ville de placer au cœur du projet une résidence d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap.

***Pour les résidences de logements inclusifs, l'aménageur et les constructeurs devront travailler avec une assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée en appui du comité de pilotage réunissant notamment la Commune, l'ARS, les associations représentant les personnes à mobilité réduite et toutes personnes utiles à la démarche inclusive (médecins...) tant pour la phase de conception que pour la phase de réalisation, jusqu'à la participation du comité des financeurs de ces logements spécifiques.***

La répartition entre petits collectifs (40 %) et maisons individuelles groupées (60%) est sensiblement équilibrée mais privilégie des formes denses en petits collectifs ou intermédiaires en R+2 sur des lieux « stratégiques » du quartier (angle de rue, entrée de l'îlot, face au parc), voir en R+3 au cœur du projet.

La typologie privilégiera les petits logements (T2/ T3), notamment pour les logements sociaux, et afin de répondre aux besoins de décohabitation et à l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

Enfin le programme du projet du quartier Gare devra comprendre l'aménagement de places de stationnements mutualisés à l'usage des habitants et du public reçu dans les futurs locaux

professionnels. Des propositions devront être faites en ce sens. L'objectif étant d'avoir au moins un stationnement privatif par logement ou local professionnel et un stationnement mutualisé sur des parkings ouverts au public.

### 3.3.2 Typologies des constructions

- L'habitat inclusif

L'Habitat inclusif sera au cœur de ce nouveau quartier avec notamment des résidences adaptées aux personnes âgées et handicapées, au cœur même de nouveau quartier qui est idéalement situé pour que les personnes dépendantes puissent accéder très facilement au centre-ville commercial d'Entraigues. Il faudra veiller que ces logements inclusifs ou pour personnes âgées, soient bien répartis sur l'ensemble de l'opération, afin que leur intégration soit complète.

- Petits collectifs

Les petits collectifs en R+2, voire R+3 maximum (uniquement au centre de l'opération, selon un épannelage des hauteurs). Ils permettent de marquer les secteurs en articulation avec l'urbanisation existante majoritairement pavillonnaire ou de faible hauteur et de créer une image urbaine renforçant la qualité de greffe urbaine de l'opération en continuité du village historique.

Les constructions seront conçues avec des jardins en RDC et terrasses conséquentes à l'étage. Afin de répondre aux contraintes environnementales et limiter l'imperméabilisation des sols, une partie peut être construite sur pilotis où peuvent se glisser des stationnements.

**Des locaux sécurisés vélos/fauteuils-roulants d'une dimension suffisante seront imposés dans les immeubles collectifs.**

- Maisons individuelles groupées et habitat intermédiaire

Les typologies de logements individuels se déclinent en maisons individuelles (villas avec jardins) et en maisons individuelles en bande, jumelées (cet habitat est à privilégier pour les logements sociaux) ou encore en habitat intermédiaire qui permet des superpositions de logements individuels avec accès et entrée privatives. Des terrains à bâtir d'une surface raisonnable devront être proposés.

- Les activités

Les activités privilégiées dans des immeubles d'habitation en rez-de-chaussée, devront être sans nuisances pour les riverains. La proximité du pôle multimodal et de la gare d'Entraigues engendre une forte motivation de programmation d'activités et services sur le site permettant un positionnement économique d'acteurs locaux attirés par la qualité de l'environnement, l'accessibilité rapide aux pôles économiques d'Avignon et Carpentras et l'offre diversifiée du centre du village. Les services, notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement, seront privilégiés. Il faudra privilégier les offres de service et rechercher la complémentarité avec des offres commerciales non encore présentes sur le cœur du village.

Les activités prévues présenteront une surface utile globale comprise entre 1500 à 2000 m<sup>2</sup> en privilégiant la proximité de la gare.

- **Performance environnementale**

Les bâtiments seront en pointe en matière d'environnement : habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE ou BDM en visant le niveau argent à minima). Les logements seront traversants. Il s'agit d'un objectif fort qui vise à garantir le développement durable et une bonne qualité de vie des futurs habitants notamment à travers la ventilation naturelle afin de limiter le recours à la climatisation et faire des économies d'énergie.

Par ailleurs, les constructions s'effectueront en dehors des zones humides identifiées.

- **Intégration paysagère**

Les petits collectifs, l'habitat intermédiaire en R+2 ou R+2 partiel et les constructions en R+1 s'intégreront à un environnement très arboré. L'enjeu sera de préserver le maximum des grands arbres qui caractérisent déjà le site, notamment la frênaie.

Les terrains à bâtir sont implantés en continuité des secteurs pavillonnaires, assurant des relations apaisées avec les habitations mitoyennes existantes et un épannelage urbain qui préserve la silhouette générale du quartier, notamment au niveau des voies principales existantes.

Des spécifications architecturales, environnementales et paysagères pour la mise en œuvre du projet sont précisées au paragraphe 5 du présent document.

### 3.3.2 Espaces paysagers et lieux publics de détente

Les espaces publics paysagers accompagnent en général les ouvrages de gestion des eaux de pluie. Ils participent à préserver la qualité des lieux humides existants. Des arbres de haute tige doivent marquer la hiérarchie des axes principaux de circulation pour participer à la protection solaire des constructions exposées plein Sud.

Les allées d'arbres existants seront dans la mesure du possible préservées. Du fait de la maladie du chancre coloré, les platanes seront remplacés par des espèces autochtones de haute tige.

La frênaie au centre du projet sera préservée au mieux en fonction de l'aménagement du bassin de rétention paysager.

L'espace vert central, faisant également office d'ouvrage de rétention, comprendra un parc public d'environ 7000 m<sup>2</sup> avec un petit espace dédié pour jeux d'enfants. Il doit être traversé par les itinéraires doux à travers le quartier (notamment les deux pistes cyclables Est-Ouest et Nord-Sud) et abritera la zone humide préservée. Les aménagements qui seront réalisés dans la rétention devront supporter l'eau.

### 3.3.3 Voiries, desserte et stationnement

La voirie principale à créer sera conçue à double sens. Elle sera au gabarit d'une desserte de quartier pour environ 5 m de large. Son profil doit permettre le ralentissement de la vitesse dans le quartier. Elle devra s'adjoindre une piste cyclable sécurisée en site propre et un cheminement doux piéton aménagé d'un trottoir.

Elle s'intégrera aux réseaux de voiries existantes :

- L'avenue des Fenaisons
- la Route de Sorgues
- l'avenue de la République



➤ l'avenue Jean Jaurès

Les voies secondaires à créer pour desservir les îlots bâtis devront être aménagées pour les piétons.

Les voies historiques qui pénètrent le quartier en impasse comme Le trou de la grave et l'Impasse des Ferrailles doivent être reliées et réaménagées pour assurer un bouclage et la desserte des habitations existantes.

Un schéma de circulation devra être proposé montrant la cohérence des entrées sorties, des doubles sens et des sens uniques.

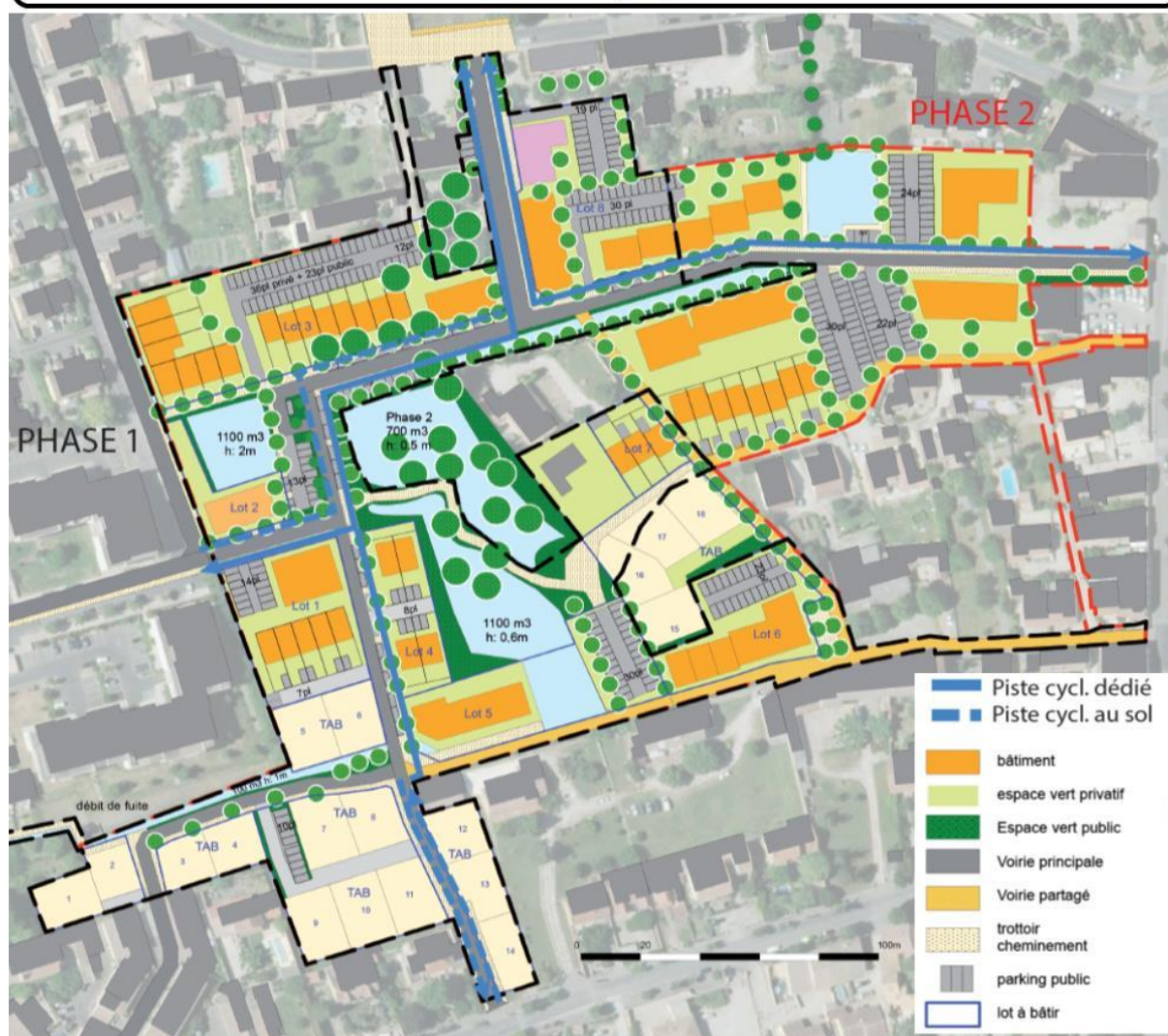
L'alignement sur les voies de desserte se traduit par des façades sur rue mais le plus souvent les alignements sont assurés par des jardins en façade, marqués par des clôtures avec portillon d'accès, les stationnements privatifs dans la majeure partie seront rejetés en arrière-plan sous forme de parking, contrairement au parking « partagé » qui devront s'intégrer dans l'environnement mais visible des voies ouvertes à la circulation publique.

En dehors des voies avec piste cyclable sécurisée, les vélos sont appelés à circuler sur des cheminements ou sur la chaussée en zone 20 ou en zone 30.

### 3.3.4 Plan guide prévisionnel

La Ville a validé le Plan Guide ci-dessous. Il est communiqué à titre indicatif aux candidats qui peuvent s'en inspirer, dans la mesure où les objectifs et le préprogramme prévisionnel décrits dans le présent paragraphe 3, ainsi que les prescriptions techniques détaillées dans le paragraphe 4 seront respectés.

## Projet d'aménagement du Quartier Gare à Entraigues sur la Sorgue (84) Plan du projet



## ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET CONTRAINTES PARTICULIERES

### 4.1 – Volet environnemental

Une très grande attention doit être portée sur les contraintes et ambitions environnementales du projet, à travers la prise en compte notamment :

- des **enjeux écologiques**, synthétisés dans le schéma ci-dessous ;
- de la promotion des mobilités douces, des bilans énergétiques, de la qualité de vie urbaine, de l'orientation des logements et des ombres portées (liste non limitative).

**Malgré ces exigences, il reste possible de concilier le futur projet avec la faune, la flore et les habitats naturels dans le sens où des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation seront à mettre en place.**

Les candidats devront indiquer les objectifs environnementaux qu'ils se proposent d'intégrer au projet afin de produire un quartier durable, et les moyens qu'ils y affecteront, en référence aux thèmes développés dans la fiche « Quartier durable » annexée au dossier.

**Ces ambitions seront recensées précisément dans un chapitre spécifique de la note technique, en précisant pour chacune les objectifs quantitatifs visés et les moyens retenus.**

Il est à noter qu'au terme de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement :

- Le secteur d'étude ne recoupe aucun périmètre d'intérêt écologique (aucune ZNIEFF, aucune zone Natura 2000, aucun arrêté de Biotope etc...) ; cependant, le secteur d'étude est composé d'une mosaïque d'habitats, qui présentent des enjeux écologiques. On recense ainsi :
  - ✓ Des zones humides avec une végétation remarquable ; il s'agit notamment d'une mare temporaire et d'une frênaie qu'il convient de préserver,
  - ✓ De belles haies denses et variées (= riches en espèces végétales originales),
  - ✓ Des espèces faunistiques à enjeux :
    - Des chauves-souris (quelques gîtes dans des arbres de haut jet avec des cavités (ex : platanes + dans une vieille bâtisse abandonnée),
    - La Rainette méridionale (amphibien – espèce commune, mais protégée),
    - Le Tétrix de Gavoy (insecte assez rare, mais non protégé),
  - ✓ Deux espèces floristiques patrimoniales (mais non protégées) :
    - La Lysimaque nummulaire (Herbe aux Ecus),
    - L'Alpiste à épis court (*Phalaris brachystachys* – Espèce rare).



Rainette méridionale



Lysimaque nummulaire



Tétrix de Gavoy



*Phalaris brachystachys*

✚ L'enjeu est donc de réaliser le projet en fonction des contraintes environnementales énumérées précédemment.

✚ Les préconisations environnementales sont décrites ci-dessous :

- des mesures seront prises en période de chantier, afin de ne pas entrer en contact avec la nappe souterraine. Dans la mesure du possible, les travaux seront réalisés en période de nappe basse ; en cas de besoin, il sera nécessaire de procéder à des opérations de rabattement de la nappe,
- vis-à-vis des zones humides, une attention particulière devra être portée, afin de les préserver et d'éviter l'abattage des frênes qui y vivent. Pour information, un grand bassin de rétention paysager sera aménagé, permettant de les mettre en valeur tout en limitant l'impact sur l'environnement L'objectif est véritablement de ne pas impacter les zones humides,
- de la même façon, la mare actuelle sera aussi à préserver, car elle présente un enjeu écologique,
- certains arbres présentant des cavités devront être conservés (car ils sont susceptibles d'accueillir des chauves-souris),
- préalablement à la destruction de bâtiments vacants, il conviendra de prévoir le passage d'un chiroptérologue, afin de s'assurer qu'aucune chauve-souris ne s'y est installée. En cas de besoin, les gîtes seront préalablement bouchés, afin que les chauves-souris ne puissent y revenir,
- dans la mesure du possible, il conviendra de conserver les haies présentant un intérêt voire d'en replanter, avec des espèces locales exclusivement,
- compte tenu des enjeux floristiques et faunistiques, la présence d'un cabinet faune/flore s'avère primordiale, lors de la conception du projet. En plus des aspects techniques, le bureau d'études se prononcera sur la nécessité de réaliser un dossier de dérogation vis-à-vis des espèces protégées (CNPN : Commission Nationale de Protection de la Nature). L'objectif étant d'éviter la réalisation d'un dossier CNPN,
- il conviendra de commencer les travaux entre septembre et février, afin de limiter l'impact sur la faune et la flore,
- concernant la pollution des sols, le secteur d'étude ne présente pas de sols pollués au sens strict du terme. Par-contre, sur un secteur, les sols en place présentent une concentration en fluorures, qui dépassent les valeurs-seuils. La majorité des terres peuvent donc être laissées et/ou réutilisées sur site. Dans le cas d'une élimination hors site des déblais générés par le projet (fondations, VRD...), la majorité des terres pourront être évacuées via une filière agréée. Dans l'hypothèse où il faudrait évacuer hors site les terres présentant des concentrations en fluorures, ceux-ci seraient mis en ISDND (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux).

**Ces mesures ne sont, à ce stade d'avancée et de connaissance du projet, que des prescriptions de base. Elles pourront être complétées en fonction des caractéristiques finales du projet proposé par le candidat**

Afin d'apprécier les enjeux environnementaux sur l'opération, le candidat trouvera en annexe du présent cahier des charges:

- l'ensemble des études environnementales réalisées,



- une synthèse des études environnementales réalisées,
- le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par Symbiose, pour le compte de l'EPF PACA.

✚ Note importante : le cas échéant, le candidat devra intégrer dans son offre les mesures compensatoires sollicitées par l'Autorité environnementale. Conformément au planning, les préconisations de l'Autorité environnementale seront communiquées aux candidats qui seront retenus pour la deuxième phase de consultation, pour la remise de leur offre.



La synthèse des contraintes faunistiques et floristiques est cartographiée sur carte ci-dessous :



## 4.2 – Spécifications techniques particulières

NB : la connaissance de l'état des réseaux existants (humides et secs) est issu des documents et informations figurant en annexe du PLU pour les réseaux EU et AEP et des informations orales pour les autres réseaux.

Les données initiales relatives aux réseaux sont contenues dans les documents Schéma des réseaux existants et Caractéristiques des réseaux existants, joints au présent dossier.

L'EPF PACA a fait réaliser plusieurs études techniques sur le secteur d'étude, entre 2017 et 2020.

De manière générale, les principales contraintes relevées sur le secteur d'étude sont les suivantes :

- La nappe souterraine est présente à faible profondeur. Le toit de la nappe présente des fluctuations, et peut varier entre 0,55 m et 1,57 m de profondeur. Exceptionnellement, lors de fortes pluies, la nappe peut-être sub-affleurante),
- Une campagne de reconnaissance sur site (sondages, piezomètres et essais d'infiltration) a été réalisé par GEOTEC depuis juin 2017. Un piézomètre a été installé sur le site. Le suivi piézométrique mensuel de cet ouvrages s'est achevé en mai 2018.

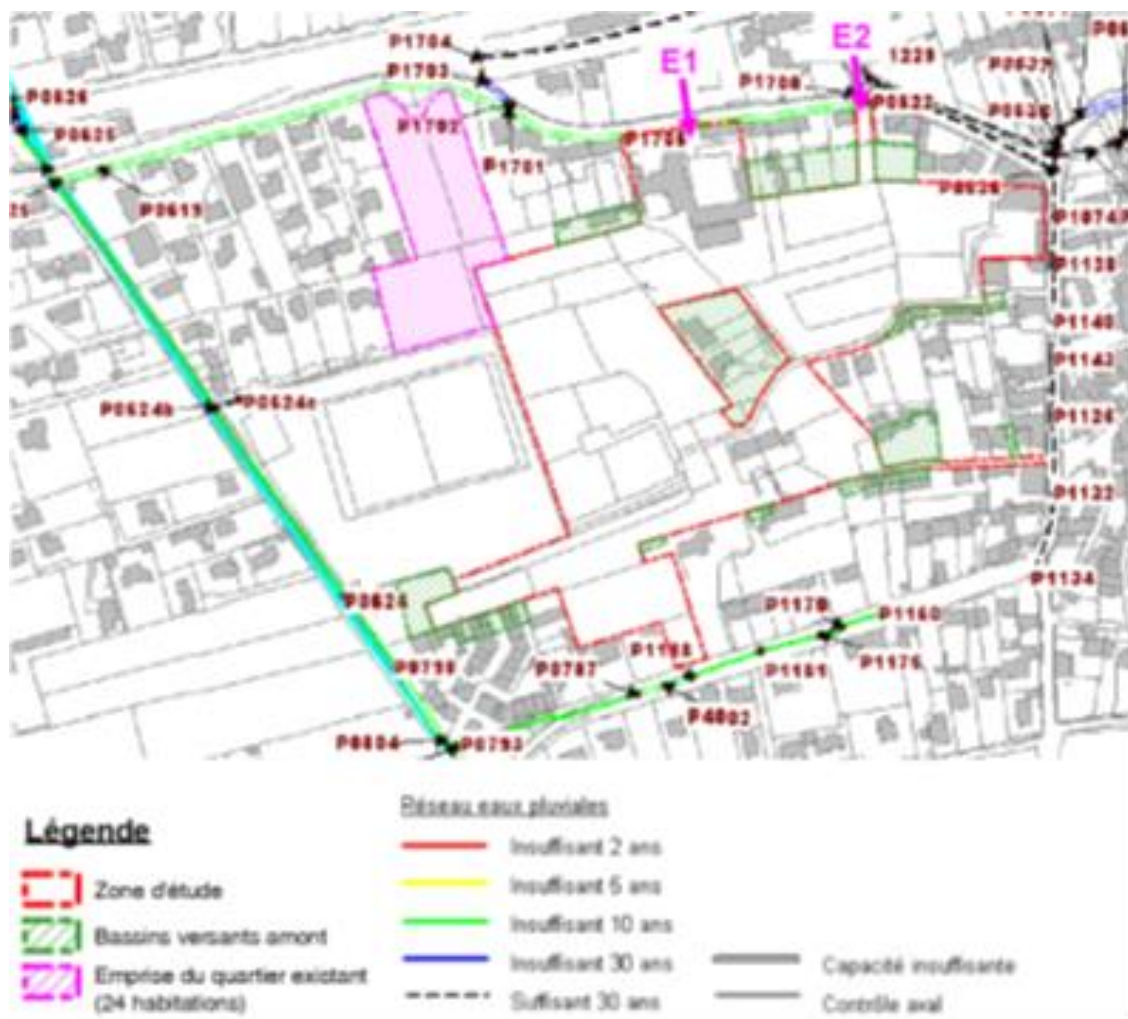
Les résultats figurent dans le tableau suivant :

| Date       | SP1+PZ                 |          |
|------------|------------------------|----------|
|            | Niveau d'eau<br>(m/TA) | Cote NGF |
| 26/06/2017 | 1.32                   | 26.68    |
| 25/07/2017 | 1.47                   | 26.53    |
| 29/08/2017 | 1.57                   | 26.43    |
| 27/09/2017 | 1.5                    | 26.5     |
| 19/10/2017 | 1.45                   | 26.55    |
| 27/11/2017 | 1.2                    | 26.8     |
| 20/12/2017 | 1.1                    | 26.9     |
| 15/01/2018 | 0.9                    | 27.1     |
| 14/02/2018 | 0.74                   | 27.26    |
| 23/03/2018 | 0.58                   | 27.42    |
| 19/04/2018 | 0.55                   | 27.45    |
| 25/05/2018 | 1.03                   | 26.97    |

- Le secteur d'étude est localisé dans un point bas topographique (au niveau de la mare dite « napoléonienne »), ce qui ne facilite pas l'évacuation des eaux pluviales,
- Le canal de la Lône (situé à l'Ouest du secteur d'étude) ne présente pas une capacité suffisante et est rapidement saturé en cas de pluie importante. La plupart des autres réseaux d'eaux pluviales localisés à proximité du secteur d'étude présentent également une capacité insuffisante (ils débordent avant l'occurrence d'une pluie décennale). Le canal de Rochières (situé au Nord-Est)

présente quant à lui une capacité suffisante pour envisager un rejet d'une partie des eaux pluviales de l'opération,

- Les sols ne présentent pas une très bonne portance (voir ci-après),
- Les sols présentent une forte proportion de matériaux argileux mais paradoxalement, présentent une perméabilité relativement bonne,



## 4.2.1 Le traitement des eaux pluviales

L'attention du candidat est attirée sur les problématiques relatives à la gestion future des eaux pluviales.

L'ensemble des études réalisées figurent en annexe. Un résumé est proposé ci-dessous :

-  La zone de projet concentre un certain nombre de contraintes :
  - la nappe est localisée à faible profondeur,
  - les terrains présentent une faible pente,
  - la zone de projet est localisée au niveau d'un point bas,
  - la zone de projet comprend des zones humides,
  - les exutoires ne présentent pas des caractéristiques optimales.
  
- Pour rappel, le toit de la nappe présente des fluctuations, et peut varier entre 0,55 m et 1,57 m de profondeur. Exceptionnellement, lors de fortes pluies, la nappe peut-être sub-affleurante.
  
- Pour information, les sols présentent une forte proportion de matériaux argileux mais paradoxalement, présentent une perméabilité relativement bonne. Cependant, les terrains présentent peu d'aptitude à l'infiltration, en raison de la proximité de la nappe souterraine.
  
- Les deux exutoires repérés sont les suivants :
  - à l'Ouest : le canal de la Lône qui offre une faible capacité pour recevoir les eaux émanant du projet ; de ce fait, il ne pourra accepter qu'un faible débit,
  - à l'Est : le canal des Rochières, qui est plus éloigné, mais qui constitue une solution adaptée pour accepter des eaux pluviales en provenance de la zone de projet.
  
- Pour information, la petite mare existant à l'Ouest de la zone de projet (parcelle BP 128), identifiée comme zone humide, d'une capacité d'environ 220 m<sup>3</sup>, a été créée suite aux pluies importantes de novembre 2014 et d'octobre 2015, afin de limiter les risques locaux d'inondation.

### **La gestion future des eaux pluviales :**

Afin d'assurer dans de bonnes conditions une gestion optimisée des eaux pluviales, il est demandé concevoir un système hydraulique avec différents ouvrages à ciel ouvert (fossés, noues et bassins de rétention) interconnectés, et rejetant les eaux pluviales vers les deux exutoires existants.

Il conviendra ainsi de réaliser des structures de rétention qui prendront la forme de bassins de rétention et de noues paysagères permettant la collecte des eaux de ruissellement générées sur la zone de projet. De ce fait, ces structures de rétention auront pour rôle de stocker les eaux pluviales en cas de forts événements pluvieux, puis de les redistribuer à faible débit vers les deux exutoires identifiés.

**Recommandation** : Les noues et bassins paysagers pourront être végétalisés avec des buissons ou arbres afin de limiter leurs impacts visuels. La récupération des eaux de pluie des toitures pourra être utilisée pour l'arrosage des jardins par exemple.

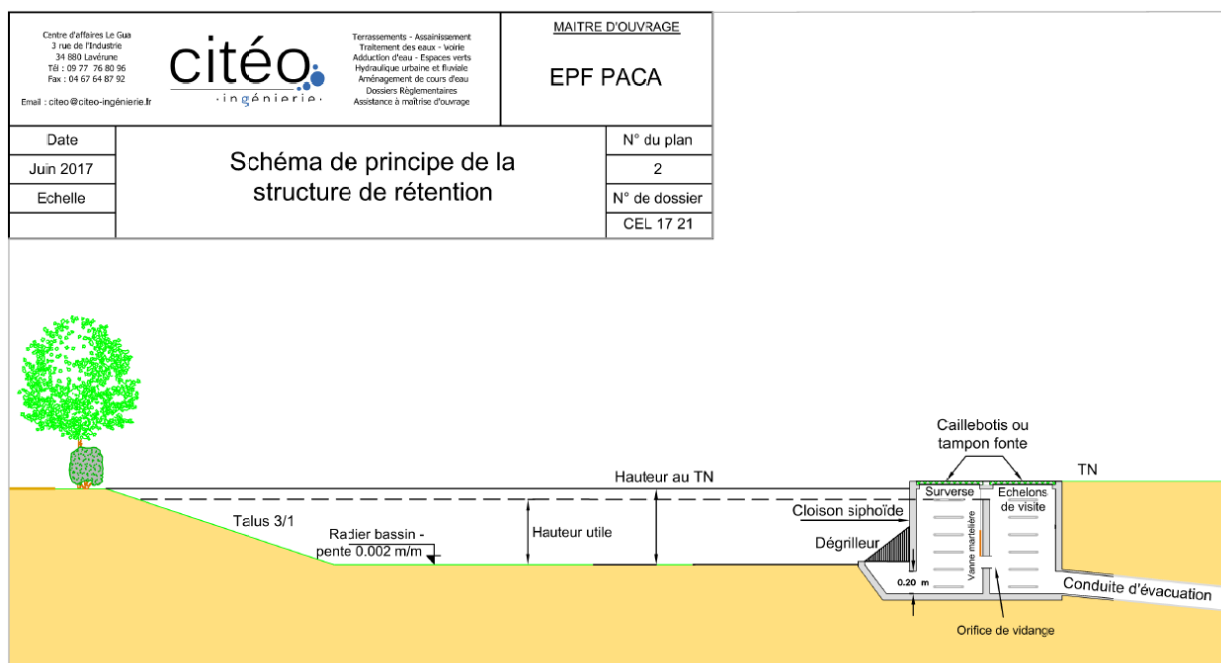


Dans tous les cas, le débit de fuite des ouvrages de rétention sera déterminé sur la base de 13l/s/ha, afin de ne pas aggraver la situation hydraulique en aval du projet, notamment vis-à-vis des risques d'inondation.

Selon l'étude hydraulique réalisée par CITEO, les caractéristiques des bassins de rétention sont les suivantes :

- volume : environ 4200 m<sup>3</sup>,
- superficie nécessaire : environ 8400 m<sup>2</sup>,
- profondeur : faible (50 cm),
- deux rejets possibles :
  - pour la partie Est : vers le canal de Rochières (rejet à privilégier),
  - pour la partie Ouest : vers le canal de la Lône (à limiter en raison de la capacité insuffisante du canal).

Globalement, ces structures de rétention seront dimensionnées pour retenir les eaux pluviales émanant **d'une pluie d'occurrence décennale**.



Les noues seront majoritairement enherbées, présenteront une faible profondeur (en raison de la présence de la nappe) et une faible pente de fil d'eau du fait de contraintes topographiques importantes.

Le dimensionnement des ouvrages de rétention a été basé sur un taux d'imperméabilisation de 55%. Une réflexion importante sera menée, afin de diminuer ce ratio.

Des équipements hydrauliques seront prévus (notamment des surverses), afin d'assurer l'évacuation des eaux pluviales hors de la zone de projet, en cas de saturation des ouvrages de rétention.

Pour information, les aménagements proposés devront garder comme objectif d'éviter la mise en place d'un poste de refoulement (ou bien seulement en cas de secours).

Le candidat sera toutefois libre de proposer toute autre solution permettant la réalisation du programme dans le respect de la réglementation.

**Recommandation** : il est conseillé au candidat de prévoir une modélisation en cas de pluie exceptionnelle en vue de l'examen du Dossier Loi sur l'Eau. Le dimensionnement de la rétention sur le site est en effet prévu pour une pluie d'occurrence décennale, mais les autorités pourraient demander à examiner des pluies d'occurrence vingtennale, voire cinquantennale. Il est ainsi demandé au candidat d'anticiper cette exigence.

La problématique relative à la gestion des eaux pluviales constitue un critère déterminant vis-à-vis de la réalisation du projet. Il est donc nécessaire de porter une réflexion importante sur cette thématique, afin que l'essentiel du système hydraulique puisse être fonctionnel pour les deux phases du projet.

#### 4.2.2. Le traitement des eaux usées

Les réseaux d'eaux usées sont présents sur les voies périphériques à la zone de projet (route d'Avignon, route de Sorgues, Avenue des Poètes, Avenue Jean Jaurès, Avenue de la République). Par ailleurs, il existe un réseau d'eau d'usées (Ø 200) qui traverse la zone de projet d'Est en Ouest. Il est présent sous l'impasse du Trou de la Grave et l'impasse des Ferrailles puis les 2 branches se rejoignent pour traverser le site et rejoindre l'Avenue des Poètes.

Ensuite, les eaux usées sont acheminées, grâce à une pompe de refoulement, jusqu'à la station d'épuration de Sorgues, via la route de Sorgues.

Ce réseau est actuellement en service pour l'assainissement des habitations riveraines. Toutefois, son état de conservation n'est pas excellent et il est donc préférable d'envisager la création d'un autre réseau pour la desserte des nouveaux logements.

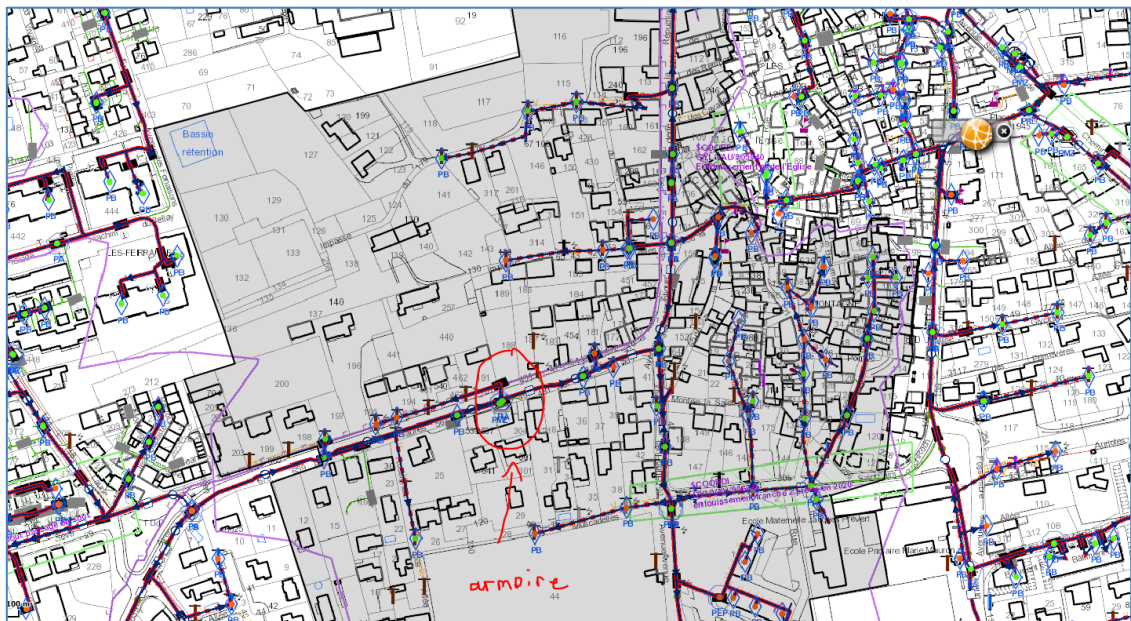
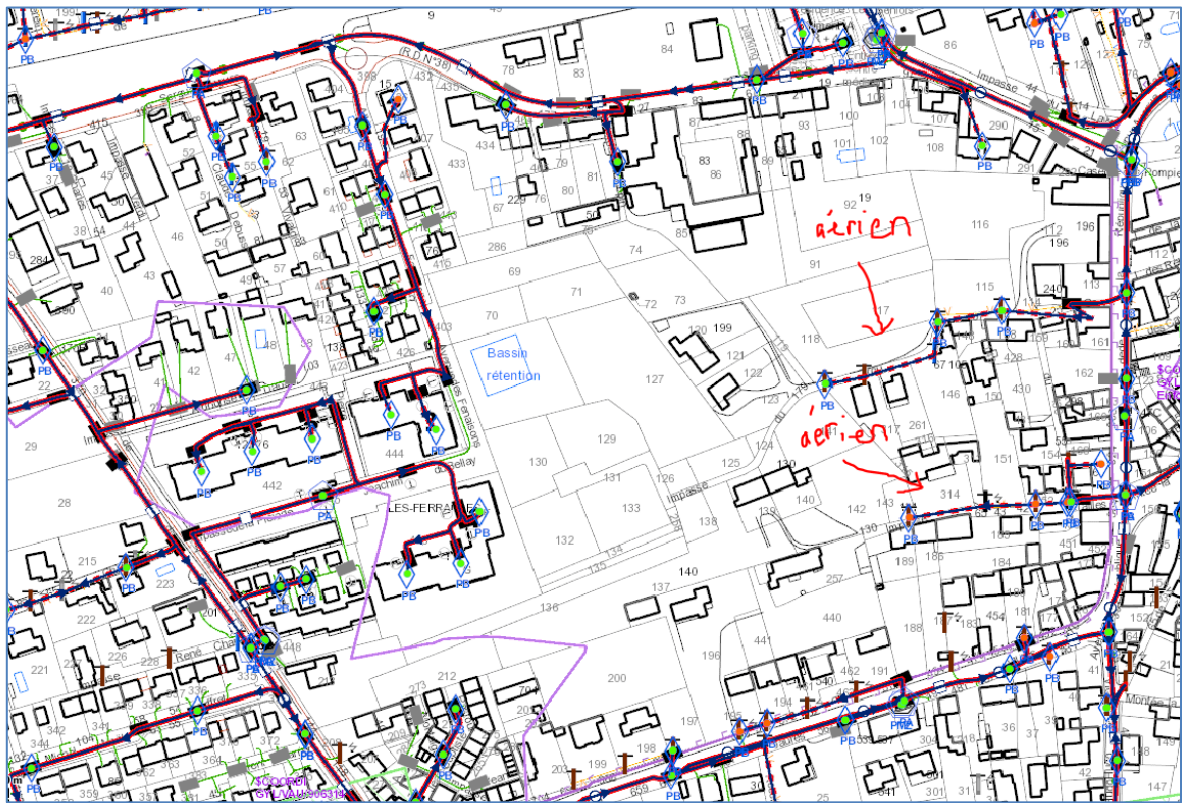
Pour information, au Nord Est de la zone de projet, un branchement est envisageable sur l'avenue de la Gare de façon gravitaire (profondeur du fil d'eau à vérifier, éventuellement poste de refoulement).

#### 4.2.3. Les réseaux secs

Le site bénéficie de la présence de deux transformateurs EDF/GDF non reliés entre eux. Selon les capacités restantes, un poste moyenne tension devra être implanté au cœur du projet.

Pour les autres réseaux, l'opérateur devra prévoir le raccordement en enterré sur les réseaux existants.

*Orange a transmis en janvier 2021 les plans concernant la fibre ci-dessous :*



## ARTICLE 5 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 5.1 – Prescriptions paysagère et architecturales

L'opération entière sera réalisée dans une même écriture architecturale pour plus d'homogénéité. L'objectif étant qu'il y ait une cohérence d'ensemble pour toute l'opération. Les constructions devront présenter des architectures simples, bien que les éléments de saillies de type balcon ou terrasse d'une surface suffisante et bien exposée, soient vivement encouragés dans les constructions d'habitat collectif.

Les toitures terrasses sont admises, qu'elles soient végétalisées et/ou aménagées pour la rétention d'eaux pluviales et/ou pour les habitants, sous condition de proscrire tout équipement technique apparent, notamment les climatiseurs. Les toitures en pente seront traitées comme des volumes avec une sous-face intégrée au volume habitable. Les capteurs solaires seront intégrés à la volumétrie et non pas « rapportés » sur le bâtiment. Comme déjà évoqué, le dernier étage des bâtiments en R+3 sera en recul afin de ne pas être vue des voies ouvertes à la circulation publique.

### 5.2 – Implantation des bâtiments

Un rythme doit être recherché dans la composition du plan masse sur la totalité des deux phases pour créer des entités bâties dont le linéaire de façade ne dépasse pas les 30 mètres. La linéarité des bâtiments pourra être rompue par différents dispositifs architecturaux (retrait, saillie, cage d'escalier, hall d'entrée, pergolas, etc.). Les murs pignons aveugles sont à proscrire.

Chaque logement devra avoir une relation directe aux vues et aux espaces plantés publics ou privés. Chaque logement bénéficiera d'au moins un espace extérieur habitable (jardin, terrasse, patio, loggia etc.). Les logements seront principalement orientés sud, traversants ou à minima biorientés. La disposition des bâtiments cherchera à limiter au maximum les ombres portées subies par les autres logements.

### 5.3 – Prescriptions labels et certifications

#### 5.3.1 Label « Quartier Durable Méditerranéen »

Ce projet se doit de répondre aux exigences en matière de développement durable, notamment par l'obtention d'un label « Quartier Durable Méditerranéen » (QDM).

Le label garantit un certain niveau de qualité du quartier, supérieur à la réglementation. Mais, contrairement à une certification, il n'est pas encadré par une disposition réglementaire.

Complémentaire à la certification des bâtiments, la démarche Quartiers durables méditerranéens permet aux porteurs de projets d'aménagement méditerranéens de disposer d'un référentiel



intégrant les spécificités du contexte méditerranéen et alpin, telles que la gestion de l'eau, le confort estival, les îlots de chaleur ou encore la biodiversité.

La démarche d'évaluation des projets d'aménagement s'appuie sur 300 critères répartis en huit thématiques :

- Contexte et territoire du projet
- Mobilité
- Energie
- Eau
- Matériaux et gestion des déchets
- Qualité de vie et santé
- Social et économie
- Gestion de projet

Outre ces huit thématiques, la « cohérence durable » du projet est évaluée et l'innovation est valorisée.

### 5.3.2. Label « Haute qualité d'usage » de l'APF France Handicap.

Le CRIDEV® organisme de labélisation en partenariat avec APF France handicap se sont associés pour valoriser la Haute Qualité d'Usage® à travers un nouvel label : le label ACCEV®. L'approche Haute Qualité d'Usage® est un des moyens de contribuer au développement d'une société inclusive. Et au-delà afin de créer des relations vertueuses entre usagers et professionnels.

Puisque la législation sur l'accessibilité semble perçue comme un handicap à la créativité de certains professionnels, le CRIDEV® et APF France handicap proposent de changer de stratégie en « passant de la notion d'accessibilité à l'ACCEV® ».

Le quartier Gare devra s'intégrer dans cette démarche du label ACCEV : accessibilité et convenance des espaces de vie au sein de l'ensemble du quartier, des espaces publics, dans son lien avec la gare TER et dans la conception de l'aménagement et dans la continuité de la résidence inclusive dans le but de répondre aux attentes et aux besoins de tous les usagers. Il s'agit d'humaniser les espaces de vie pour les utilisateurs...

Annexe en pièce jointe.

### 5.3.3. Certification des Logements

Les constructeurs de logements devront demander une certification environnementale des bâtiments : la certification est une démarche précise, encadrée par la loi. Elle prouve que le bâtiment est d'une qualité supérieure par rapport à la réglementation. Elle est délivrée par un organisme certificateur accrédité et indépendant, et émane d'une démarche volontaire. Elle est donnée à l'issue d'une évaluation précise, par rapport à un cahier des charges appelé référentiel. Elle est accordée pour une durée limitée, durant laquelle l'organisme procède à une surveillance du respect des normes.

Le choix de la certification doit contribuer à :

- renforcer le confort de vie intérieur ;
- préserver la santé des occupants ;

- permettre à chacun de nos concitoyens de pouvoir évoluer dans un logement adapté à ses besoins quotidiens ;
- garantir la sobriété énergétique des bâtiments ;
- limiter les émissions de CO2 à un coût maîtrisé ;
- faciliter l'appropriation, par les habitants, des équipements installés.

**Les opérateurs devront choisir entre les deux certifications ci-dessous :**

- **NF Habitat – NF Habitat HQE** marque de certification délivrée par CERQUAL (certification en vigueur) pour les projets de construction, et l'exploitation des bâtiments pour les logements collectifs, individuels groupés et la maison individuelle.
- **Promotelec Habitat neuf** comprenant la mention « Habitat respectueux de l'environnement ».

La Mention Habitat respectueux de l'environnement répond à différents critères :

- Intégration dans l'environnement local
- Maîtrise de la demande en énergie
- Autoconsommation – autoproduction de l'électricité (thématique "bonus")
- Réduction de l'empreinte environnementale et des émissions de CO2
- Gestion de chantier
- Maîtrise des consommations d'eau
- Santé et qualité d'usage
- Management et utilisation

## ARTICLE 6 : MODALITES OPERATIONELLES PARTICULIERES

### 6.1 Conditions de mise en œuvre de l'opération

La présente consultation porte sur l'attribution d'une concession d'aménagement sur le périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement. (cf.plan) pour une durée globale de 7 ans. Dans cette durée globale la mise en œuvre du projet sera organisée en 2 phases distinctes et nécessairement autonomes. Par ailleurs, cette durée de 7 ans du contrat de concession d'aménagement sera reconductible expressément 1 fois si besoin, pour permettre la réalisation de la phase 2.

Ce phasage est nécessaire pour deux raisons essentielles, d'une part la réalisation et la commercialisation organisée dans le temps dudit projet et souhaité par la collectivité, d'autre part afin d'assurer la maîtrise foncière complète du site et confiée à l'EPF.

La phase 1 correspond à la tranche ferme du traité de concession d'aménagement et s'appuie sur un foncier maîtrisé.

La phase 2 correspond à la tranche optionnelle du traité de concession d'aménagement. Elle pourra faire l'objet d'un avenant à celui-ci sur la base des éléments prévisionnels, financier et calendaire notamment, rendu définitifs, et développés ci-dessous, selon les évolutions des conditions de mise

en œuvre opérationnelle et dans la limite définie par la loi (cf. notamment art. R3135-1 à R3135-10 du Code de la commande publique).

L'aménagement de cette opération d'ensemble devra stratégiquement prendre en compte cette organisation.

La phase 1, tranche ferme de la concession, repose (hors domaine public) sur une emprise foncière maîtrisée de 33 729m<sup>2</sup> (cf.plan).

Le montant des acquisitions foncières qui seront cédés par l'EPF à l'aménageur est connu pour cette tranche et s'élève à 1 600 000 H.T. pour une réitération des actes authentiques au plus tard fin juin 2023.

Ce montant sera intégré au bilan d'aménagement de la phase 1 comme la planification du rachat de ces fonciers qui sera contractualisée dans le traité de concession. Sur cette base les promesses de vente entre l'EPF et l'aménageur valideront ces engagements juridiques.

La phase 2, tranche optionnelle, repose sur une assiette foncière restant à maîtriser d'environ 13 000 m<sup>2</sup> dont le montant prévisionnel global est évalué à 1 200 000 €.

La maîtrise foncière totale de la tranche 2 est estimée au plus tard en 2024 et repose sur la mise en œuvre d'une déclaration d'utilité publique confiée à l'EPF et objet de la convention foncière signée en 2018 entre la Commune et l'EPF.

Le planning prévisionnel se décompose en l'état actuel comme suit :

|                                                         |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| lancement consultation phase candidature                | Février 2021                    |
| réception et analyse des candidatures                   | avril 2021                      |
| choix des candidats                                     | juin 2021                       |
| lancement consultation phase offre                      | Juillet 2021                    |
| réception et analyse des offres                         | Septembre 2021                  |
| désignation du titulaire                                | Novembre 2021                   |
| Signature du traité de concession                       | Décembre 2021                   |
| Signature PSV entre le concessionnaire désigné et l'EPF | janvier 2022                    |
| AVP et études complémentaires (Etude d'Impact)          | 1 <sup>er</sup> semestre 2022   |
| Modification du PLU                                     | 2 <sup>ème</sup> semestre 2022  |
| Dépôt du Permis d'aménager + DLE                        | décembre 2022                   |
| DCE                                                     | mars 2023                       |
| Permis d'Aménager purgé de tous recours                 | mai 2023                        |
| Réitération de l'acte de vente EPF                      | juin 2023                       |
| désignation entreprises                                 | septembre 2023                  |
| première tranche de travaux de viabilisation            | 4 <sup>ème</sup> trimestre 2023 |
| démarrage des travaux premiers lots                     | Janvier 2024                    |

Ces éléments prévisionnels sont nécessaires à la construction du bilan global d'aménagement prévisionnel de cette opération et ses échéances. Toutefois un avenant au traité de concession validera les montants définitifs des acquisitions rendus définitives, et non connus au moment de la signature du traité de concession d'aménagement, et recalera les éventuelles adaptations

nécessaires en matière de délai ou les éventuelles adaptations de programme actées par le Concédant, dans les limites définies par la loi.

Cet avenant emportera affermissement de la tranche.

L'attribution de la concession d'aménagement emportera l'engagement de cession par l'EPF à l'Opérateur désigné, des terrains définis à l'article 6.1 ci-dessous, dans les conditions de l'article 6.2.

## 6.2 – Emprise de la concession d'aménagement

Le découpage du projet en deux phases correspond à une cohérence fonctionnelle et à l'avancement de la maîtrise foncière.

La liaison structurante à l'Est sur l'avenue de la République, dépend encore d'acquisitions.

La stratégie d'acquisition foncière et le phasage de l'opération doivent répondre à des exigences multiples :

- Cohérence et continuité des assiettes d'intervention
- Désenclavement des parcelles et raccordement des réseaux, notamment Eaux Pluviales et Eaux Usées

Le périmètre du quartier Gare est déterminé pour ancrer le mieux possible le projet dans son environnement urbain tenant compte notamment :

- Des obligations en matière d'assainissement et de gestion du pluvial
- De son accessibilité et du trafic futur généré et de la DFCL,
- D'une liaison forte avec la gare et le Pôle d'Echange multi modal
- De respecter la trame historique qui témoigne de pratiques et d'usages liés notamment à la gestion de l'eau de l'ancienne mare.

Afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet et sa faisabilité, la réalisation du projet en deux phases correspond au découpage en deux secteurs d'intervention, comme suit.

La Phase 1 : A l'ouest du site, ce périmètre représente environ 4 ha.

- ✓ Les accès à l'Ouest (Avenue de la Pléiade) et au Nord (Avenue des Fenaisons) peuvent être complétés par des accès secondaires à l'Est et au Sud par l'acquisition de trois parcelles supplémentaires.
  - ✓ La question de l'assainissement des EP notamment est envisagée en phase 1 en passant sur un espace servant d'exutoire à la résidence de la Pléiade vers la Lone (en fossé ou canal enterré)
  - ✓ Au Nord du site, d'une surface d'environ 1,2 ha, est d'une grande importance stratégique car il permet de rejoindre le canal des Rochières comme exutoire principal des EP. Il permet également d'assurer une liaison forte avec la gare et le Pôle d'Echanges multi modal
- La phase 2 est déterminée par les connexions urbaines avec le centre du village. Elle représente environ 1,5 ha sur trois tènements fonciers de propriétaires privés.



### 6.3. Conditions de financement :

Pour les 2 phases, au stade actuel du plan guide, l'opération globale représente un montant total estimatif de 39 millions d'euros HT, dont un coût d'aménagement (foncier, taxes, études, maîtrise d'œuvre et travaux d'aménagement....), estimé à 8 millions d'euros HT.

Ce coût estimatif d'aménagement tient compte d'un fonds de minoration du foncier de 1 million d'euros obtenu au titre du fonds SRU en juillet 2020, sans préjudice des subventions complémentaires qui pourraient être encore obtenues pour le projet (complément fonds SRU, subvention au titre du CRET régional...).

Dans ce cadre, le traité de concession d'aménagement est passé selon le régime visé par les articles R300-4 et suivants du Code de l'urbanisme dans lequel le concessionnaire assume un risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Le financement de l'opération d'aménagement sera assuré essentiellement par la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le cas échéant, une participation financière complémentaire pourrait néanmoins être allouée par la Commune si cela est nécessaire pour assurer l'équilibre financier de l'opération au regard des exigences poursuivies.

Le cas échéant, un régime de taxe ou de participation pourra être mis en place dans les conditions du code de l'urbanisme pour permettre le financement par les constructeurs du coût des équipements publics correspondant aux besoins des habitants et usagers des constructions à édifier dans le secteur.

Par ailleurs, pour rappel, le territoire est également couvert par une participation financière pour assainissement collectif instauré par la Communauté d'agglomération du Grand Avignon (délibérations n°6 et n°7 du 24 septembre 2012).

## 6.4 – Cession du foncier pour la phase 1

La cession de l’emprise foncière propriété de l’EPF correspondant à la phase 1 et porte sur une superficie globale de 33 729 m<sup>2</sup> conformément au plan annexé à la consultation.

Elle concerne les parcelles suivantes sous maîtrise publique :

| Parcelles                                                                   | Surface Cadastreale Parcelles |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| BP0137 ; BP0139                                                             | 3 922                         |
| BP0129                                                                      | 1 276                         |
| BP0130                                                                      | 1 248                         |
| BP0131 ; BP0132 ; BP0258                                                    | 1 828                         |
| BP0127                                                                      | 3 810                         |
| BP0070 ; BP0071                                                             | 1 772                         |
| BP0134                                                                      | 345                           |
| BP0133                                                                      | 1 276                         |
| BP0126 ; BP0580                                                             | 546                           |
| BP0197 ; BP0200                                                             | 3 290                         |
| BP0143                                                                      | 266                           |
| 84043-BP0138 ; 84043-BP0142                                                 | 2 251                         |
| BP0603 ; BP0604                                                             | 562                           |
| BP0602 ; BP0605 ; BP0606 ; BP0607                                           | 1 198                         |
| BP0212                                                                      | 1 137                         |
| BP0135                                                                      | 283                           |
| BP n°69, n°72, n°91<br>pour partie n°73, n°74, n°85, n°86, n°87, n°88, n°89 | 8 719                         |
|                                                                             | <b>33 729 m<sup>2</sup></b>   |

L’EPF PACA cèdera les terrains listés ci-dessus au **prix ferme et global de 1.600.000 € HT.**

Ce prix de cession tient compte d'une minoration foncière fond SRU de 1 000 000 € obtenu par décision du Conseil d'Administration de l'EPF PACA en date du 02 juillet 2020, le prix de revient du portage foncier de l'EPF étant estimé à ce jour à 2,8 M€.

La signature de la promesse synallagmatique de vente (PSV) interviendra au plus tard dans les deux mois suivant la signature du traité de concession d'aménagement entre la commune et le concessionnaire désigné.

Dans l'hypothèse où la vente n'aurait pas été réitérée par acte authentique à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, ce prix sera actualisé dans le cadre des modalités de calcul du prix de cession du PPI de l'EPF 2021-2025.

Au fur et à mesure de l'état d'avancement du reste à acquérir, l'EPF pourra procéder à la cession des parcelles nécessaires pour les besoins du projet d'ensemble à l'opérateur désigné.

### **Concernant la phase 1 du projet**

Les parcelles suivantes sont intégrées à la phase 1, et correspondent à ce jour à des états d'avancements de maîtrise foncière différents :

- Parcelles les parcelles cadastrées section BP n°69, n°72, n°91 et pour partie n°73, n°74, n°85, n°86, n°87, n°88, n°89 d'une emprise à acquérir de **8 719 m<sup>2</sup>** selon le plan de division joint préemption en cours concernant ces terrains, qui seront maîtrisés par l'EPFPACA en avril 2021
- Parcelle BP 128 pour **2431 m<sup>2</sup>** : négociation amiable en cours

### **Concernant la phase 2 du projet :**

- Les parcelles BP 140 pour 669 m<sup>2</sup> et BP 141 pour 1186 m<sup>2</sup>, ainsi que les parcelles 92p pour 1841 m<sup>2</sup>, et les parcelles 112 et 115, 116, 117, 118 et 119 pour 8424 m<sup>2</sup> concernent la phase 2 du projet. Cette phase pouvant être mis en œuvre dès lors que la maîtrise foncière sera assurée par l'EPF.
- Enfin, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera confiée à l'EPF pour l'ensemble du périmètre, en plus des missions d'acquisition amiable et d'exercice par délégation du droit de préemption urbain qui lui sont dévolues, afin d'acquérir le foncier restant à maîtriser. Il revient ainsi à l'EPF d'acquérir le foncier en vue de sa rétrocession au concessionnaire. Des exceptions pourront être éventuellement prévues dans le cadre du traité de concession d'aménagement (TCA).

## **6.5 – Etudes et procédures**

Un certain nombre d'études préalables ont été réalisées sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF PACA (cf. nomenclature des pièces du dossier). **L'Opérateur assumera en sa qualité de concessionnaire d'aménagement, l'ensemble des études techniques complémentaires et des procédures réglementaires requises du maître d'ouvrage pour réaliser l'opération d'aménagement.**

Cela ne vise pas les procédures administratives en vue l'expropriation ou de la mise en compatibilité du PLU et autres procédures dont la mise en œuvre n'incombent pas au maître d'ouvrage, mais à une autorité administrative déterminée par la loi.

Le concessionnaire devra notamment faire réaliser le dossier « Loi sur l'eau » et engager la procédure à ce titre. De la même manière l'opérateur sera soumis à la procédure de l'archéologie préventive.

Il est précisé que la Commune a saisi la DREAL dans le cadre de l'examen au cas par cas du projet pour l'évaluation environnementale du Projet. La réponse est attendue au plus tard le 04 février 2021 afin de savoir si le projet est soumis à évaluation environnementale avec l'étude d'impact.

Cette étude sera le cas échéant à la charge du concessionnaire, qui pourra l'établir à partir notamment des études de l'état initial déjà réalisées dont il a la disposition à cette fin, mais à charge aussi de les compléter en tant que de besoin.

Il devra en outre faire réaliser l'étude énergétique prescrite à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

## 6.6 - Prise en charge des aménagements et équipements

Conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession. En l'occurrence, le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des aménagements à l'intérieur du site et de raccordement aux ouvrages de viabilité périphériques,

Il ne pourra être mis à la charge du concessionnaire que le coût des équipements à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Dès lors que la capacité des équipements programmés excéderait les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins pourrait être mise à la charge de l'aménageur.

Pour rappel, il incombera au concessionnaire d'assumer l'essentiel du risque économique lié à l'opération d'aménagement.

***Une taxe d'aménagement renforcée pourra être demandée proportionnellement à la réalisation par la commune de deux classes dans l'école primaire où les enfants du nouveau quartier seront affectés.***

## 6.7 –Phases opérationnelles

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement de l'ensemble des travaux d'aménagement à l'intérieur du site et de raccordement aux ouvrages de viabilité périphériques, considérés comme des équipements propres, dans les conditions de l'article L 332 -15 du Code de l'urbanisme.

La mise en œuvre de l'opération en deux phases participe des conditions particulières de réalisation.

L'attention est néanmoins attirée sur la nécessaire réalisation d'équipements communs aux deux phases dès la phase 1, de manière à permettre le bon fonctionnement de celle-ci, notamment : le parc urbain et les ouvrages de gestion des eaux de pluie dimensionnés à l'échelle du projet global.

Le découpage du projet en deux phases résulte d'une maîtrise foncière différenciée, d'une part, et d'autre part, de la capacité d'absorption du marché immobilier de nouveaux logements. Le déclenchement de la phase 2 devra faire l'objet d'une validation de la Ville, dans les conditions définies au TCA.



### 6.7.1 La phase 1

La phase 1 de l'opération correspond au foncier maîtrisé ou en cours de maîtrise par l'EPF PACA, et correspond aux parcelles décrites au paragraphe 6.2, soit environ 3,3 hectares.

Son objectif est de permettre la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'accueil de l'ensemble de la population (logements accessibles aux PMR et adaptés aux personnes âgées), selon les conditions précédemment précisées.

### 6.7.2 La phase 2

La poursuite opérationnelle de la deuxième tranche nécessitera l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

Les terrains restant à acquérir sur la deuxième phase du projet pourront être acquis :

- Par l'EPF à l'amiable dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique ou si besoin par voie d'expropriation
- Par l'aménageur dans le cadre d'une procédure à l'amiable, avec l'accord de la Ville et de l'EPF

## ARTICLE 7 : DOCUMENTS JOINTS AU DOSSIER DE CONSULTATION

Confère nomenclature des pièces du dossier de la présente consultation.

### Etudes environnementales et techniques

- Annexe 7.1 Cadrage Ecologique Naturalia
- Annexe 7.2 Carte des Espèces Protégées
- Annexe 7.3 Etude des Zones Humides, Naturalia, jv 2020
- Annexe 7.3 bis Carte des Zones Humides
- Annexe 7.4 Diagnostic Ecologique Naturalia, septembre 2020
- Annexe 7.5 Diagnostic environnemental du milieu souterrain, Burgeap, 12/06/17
- Annexe 7.6 Etude géotechnique préalable, (G1 PGC) », Geotec, 28/06/2017
- Annexe 7.7 Etude hydrogéologique, Geotec Environnement, 27 juin 2017
- Annexe 7.8 Etude hydraulique, Azurgeo, septembre 2015
- Annexe 7.9 Note hydraulique », Citeo Ingénierie, juin 2017
- Annexe 7.10 Synthèse environnementale, Symbiose, Septembre 2020

### Etudes urbaines

- Annexe 7.11 Etude faisabilité Marc Petit urbaniste et Eric Ordener architecte DPLG, Cerretti BET, I.D.Territoires Immobilier, janvier 2018

### Plans

- Annexe 7.12 Plan périmètre du projet d'ensemble
- Annexe 7-13 Etat parcellaire
- Annexe 7.14 OAP Secteur Quartier Gare
- Annexe 7.15 Plan topographique », Azur géo, 2015 (format .dwg)
- Annexe 7.15 bis Plan topographique », Azur géo, pdf
- Annexe 7.16 Plan Masse de référence

### Démarches et labels

- Annexe 7.17 Démarche Nationale en faveur de l'habitat inclusif
- Annexe 7.17bis Guide Habitat Inclusif
- Annexe 7.18 Guide démarche QDM – Quartier Durable Méditerranéen
- Annexe 7.19 Label « Haute qualité d'usage » de l'APF France Handicap
- Annexe 7.20 PFAC mode d'emploi Grand Avignon

## Autres Annexes qui seront remises en phase OFFRE de la consultation : documents à compléter

- Annexe 7.21 Cadre de bilan prévisionnel à compléter (Excel)
- Annexe 7.22 Cadre Planning prévisionnel à compléter (Excel)
- Annexe 7.23 Modèle PSV à compléter (Word)
- Annexe 7.24 Traité de Concession à compléter (Word)