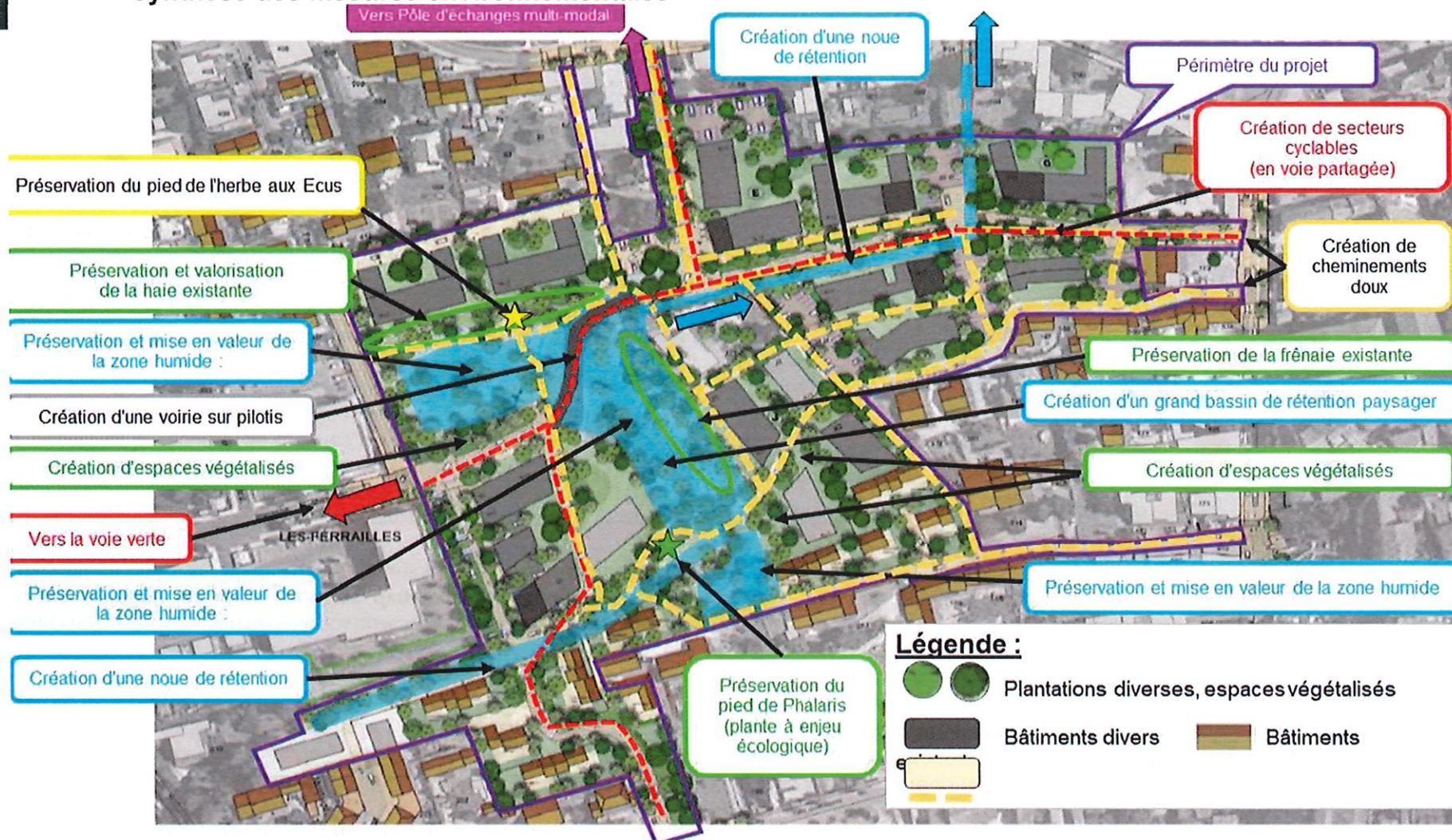


synthèse des mesures environnementales



Le projet a été pensé et conçu, en mettant en exergue l'aspect qualitatif du projet, afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement (naturel et urbain), c'est à dire :

- d'apporter une plus-value à la fois écologique et paysagère à ce site,
- de proposer un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants et usagers du site (cheminements doux, espaces publics de qualité, aménagements paysagers).

Selon notre avis, le projet ne nécessite pas de dossier spécifique vis-à-vis des espèces protégées (pas de dossier de dérogation espèces protégées).
NB : suite au dépôt du formulaire cas par cas, il n'est pas nécessaire de réaliser d'étude d'impact.

Notre mission comprendra :

- la rédaction d'un porter à connaissance et d'une réunion avec les services de la DDT 84, afin de démontrer que le projet n'a pas d'incidences sur les zones humides,
- le cas échéant, de l'assistance technique, afin d'assurer les procédures relatives à l'évaluation des impacts et la compensation des zones humides,
- la réalisation d'une évaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU (dans l'hypothèse où la DREAL la solliciterait),
- la rédaction du dossier Loi sur l'eau, qui sera vraisemblablement soumis à déclaration,
- la réalisation du formulaire simplifié Natura 2000.

Un objectif de labellisation ambitieux

Afin de satisfaire aux enjeux environnementaux et sociaux, notre objectif est d'atteindre le label QDM en catégorie argent, mais également d'obtenir la certification PROMOTEEC et le label ACCEV.

LES LABELS ENVIRONNEMENTAUX

Le label QDM (Quartiers durables méditerranéens) créé en 2019, a pour objectif d'accélérer la transition écologique. Ce label intervient dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de réhabilitation, il est spécifique à la région PACA. Attentif à la gestion de l'eau, le confort estival, les îlots de chaleur ou encore la biodiversité, ce label d'une grande « cohérence durable » est parfaitement adapté à ce projet.

L'accompagnement par un référent se fait de la phase de conception à la réalisation, avec un suivi de deux ans après la livraison. Apprécié des collectivités, ce label amène les villes vers une dynamique d'éco-quartier fonctionnel et innovant en intégrant pleinement la municipalité dans le processus.

La certification PROMOTEEC récompense des usages durables, majoritairement pour les installations électriques d'un bâtiment. Cette certification atteste que le bâtiment nécessite une faible utilisation en électricité. Le but étant d'améliorer la qualité et la sécurité de tous les systèmes utilisant de l'énergie, et ce, afin de maîtriser la consommation énergétique et intégrer le bâtiment dans une démarche de protection environnementale.

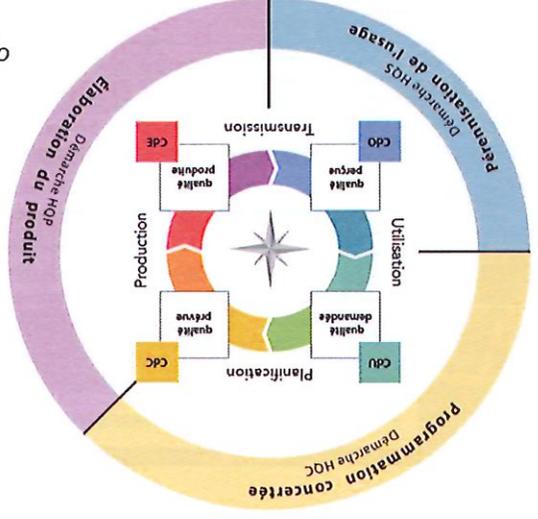
L'ensemble des normes instaurées autour des labels et des certifications prennent en compte l'environnement et la réduction des dépenses énergétiques. En effet, chacune a pour but d'informer le futur propriétaire d'un logement sur la performance énergétique, la qualité de construction, la préservation des ressources et son impact environnemental.



La Haute Qualité d'Usage pour tous.*

LE LABEL SOCIÉTAL

Le Label ACCEV (accessibilité et convenance des espaces de vie) est un label à forte dimension humaine qui permettra de valoriser la Haute qualité d'usage des logements et de contribuer au développement d'une société inclusive. Il reconnaît la capacité d'un espace à satisfaire les besoins et usages de tous les citoyens, avec un volet important pour l'accessibilité pour tous, et ce dans le but de réduire le regard sur les situations de handicap et garantir un environnement adapté. Ce label atteste que les lieux de vie améliorent le confort, la sécurité et le bien être de tous.



La démarche HQC@ (Haute Qualité de Construction)
La démarche HQP@ (Haute Qualité de Production)
La démarche HQS@ (Haute Qualité de soutien au Service)
* Source Dossier de Presse Label AcceV

Cdu : cahier des usages
Cde : cahier d'emploi
Cdo : cahier d'observation
Cdc : cahier des charges

Règlementation Environnementale : la RE 2020

Dans le cadre de ce projet, notre mission s'inscrira pleinement dans la nouvelle réglementation environnementale RE2020. En effet, le décret d'application prévoit que les bâtiments d'habitations devront respecter cette réglementation pour tout Permis de Construire déposé à compter du 01/01/2022.

Notre projet s'intégrera donc obligatoirement dans une démarche "bas carbone" et "faible consommation énergétique". Les valeurs des garde-fous, des coefficients réglementaires, ainsi que ceux des indicateurs seront respectés, à savoir le BBIO, le Cep, le Cep nr, IC construction et IC énergie.

Les principaux axes auxquels toute l'attention de la MOE sera portée seront notamment:

1) Production énergétique bas carbone :

Une étude en approvisionnement sera réalisée dès la phase APS afin de déterminer la meilleure solution énergétique (à ce stade de la phase concours nous envisagerons à priori la mise en place soit d'une pompe à chaleur air/eau, eau/eau ou éventuellement une chaudière bois afin de se conformer aux futures exigences).

Une solution collective sera également étudiée dès la phase ESQUISSE avec individualisation des consommations. Cette production permettra de produire l'énergie nécessaire au chauffage des différents logements et commerces. Le recours en appoint ou en complément d'énergies renouvelables (panneaux PV pour tendre vers l'autoconsommation, chauffe-eau thermodynamique pour les logements...) sera également étudié selon les objectifs souhaités par la maîtrise de l'ouvrage.

Une attention sera portée sur l'entretien et l'exploitation à chaque solution exposée afin d'en minimiser le coût.

2) Choix de produits durables :

Lors des différentes phases de conception, il sera privilégié au maximum la mise en œuvre de matériaux locaux en favorisant, si possible, le bois et les isolants biosourcés afin de se conformer aux exigences « bas carbone » et disposant systématiquement de fiches FDES (second œuvre) ou fiches PEP (techniques).

3) Confort d'été :

Les menuiseries auront un facteur solaire faible et une basse émissivité. Il sera étudié de manière précise les protections solaires automatiques (de type BSO ou volet roulant).

L'architecture du bâtiment devra tenir compte de l'impact solaire en favorisant la présence si nécessaire de casquettes et de végétations (avec feuillages permettant le passage du soleil l'hiver et l'ombre l'été).

Selon le niveau « degré-heure » atteint, nous proposerons des solutions d'amélioration (par exemple des brasseurs d'air dans les pièces de vie et bureaux, ventilation nocturne...), ceci dans le but d'éviter le recours futur au rafraîchissement.

4) Consommations électriques :

Afin de minimiser les consommations électriques uniquement des luminaires à technologies LEDS seront utilisés. Il sera de plus prévu une détection de présence avec extinction automatique dans les parties communes et sanitaires.

Notre conception favorisera au maximum l'éclairage naturel en optimisant les dimensions des baies vitrées en SUD ainsi que des protections solaires adéquates. L'éclairage extérieur sera si possible autonome avec la mise en place de candélabres avec panneaux photovoltaïques.

5) Impact Carbone :

Les matériaux ayant des fiches FDES/PEP et/ou ayant un impact Carbone minime sur 50 ans (durée de vie estimée d'un bâtiment dans le cadre de la nouvelle RE2020) seront favorisés.

Les réseaux VRD et le recyclage des terres seront étudiés de manière précise afin de minimiser l'impact (réemploi au maximum des matériaux sur site).

Les ponts thermiques devront être minimisés.

Le choix du type de structure devra répondre à la fois aux normes sismiques, acoustiques et environnementales.

01. MÉMOIRE TECHNIQUE

-
-
-
-
-
-

1. Composition et organisation de l'équipe
2. Organisation de la Gouvernance et de l'Association avec la Commune
3. Note d'intention sur le parti urbanistique, architectural, paysager et technique du projet
- 4. Note programmatique**
5. Note relative au mode opératoire et condition de mise en oeuvre



1. Diversification des logements

PHASE 1

Ilot	Programmation / Destination	Surface SDP	Nombre de logements
O	Lot à bâtir	1 600 m ²	16
A	Accession libre	2 450 m ²	30
B	LLS inclusif - DOMANI	500 m ²	5
	LLS inclusif - HANDITOIT	400 m ²	4
C	LLS inclusif - DOMANI	500 m ²	5
	Accession libre	1 080 m ²	12
D	LLS inclusif - HOMNIA	400 m ²	4
	LLS inclusif - HANDITOIT	1 260 m ²	14
	LLS inclusif - HANDITOIT (maison)	400 m ²	4
E	LLS inclusif - HOMNIA	400 m ²	4
	LLS inclusif - DOMANI	500 m ²	5
	LLS inclusif - HANDITOIT	1 645 m ²	20
F	Accession sociale	1 225 m ²	14
G	Accession libre	1 750 m ²	20
H	Accession libre	500 m ²	5
		14 610 m ²	162

PHASE 2

Ilot	Programmation / Destination	Surface SDP	Nombre de logements
I	Accession libre	1 680 m ²	24
J	Accession libre	1 710 m ²	20
K	Accession libre	600 m ²	5
L	LLS inclusif - DOMANI	1 880 m ²	12
		5 870 m ²	61

BILAN PHASE 1 et 2 (hors activités)

Phase	Surface SDP	Nombre de logements
Phase 1	14 610 m ²	162
Phase 2	5 870 m ²	61
	20 480 m ²	223

	Nombre de logements	%
Accession Libre	116	47,71%
LLS	77	38,5 %
Accession Social	14	5,98%
Terrain à bâtir	16	7,81%
TOTAL	223	100 %

Conformément aux exigences du règlement de consultation, la partie sociale de la phase 1 sera réalisée exclusivement sous la forme de logements inclusifs*.

*Le détail de la programmation des logements inclusifs est présenté ci-après.



Les logements de l'ensemble de l'opération ont été pensés afin d'offrir une grande qualité d'usage aux habitants et s'adaptent aux nouveaux modes de vie : familles recomposées, personne isolée ou famille monoparental, colocation à tout âge, télétravail, handicap, etc.

La crise sanitaire que nous traversons et le confinement forcé qui en a découlé, nous ont invité à repenser les intérieurs et les modes d'habiter. Cette crise a révélé des disparités et inégalités dans la qualité des logements. L'accès à un espace extérieur privatif et à la lumière naturelle sont des indispensables du logement de demain. La possibilité de s'isoler, de travailler, de cuisiner en famille deviennent également des fondamentaux que nous devons mettre en place y compris dans les petites surfaces. Notre projet tend à mettre en oeuvre et offrir le logement de demain.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Accesion Libre	0	14	54	31	17	116
LLS	0	10	44	23	0	77
Accesion sociale			14			14
TOTAL	0	24	112	54	17	207*

*hors TAB

Chaque logement possèdera une surface habitable confortable. Les logements seront traversants avec des espaces extérieurs (terrasses ou jardin) généreux appropriables par les habitants et propices à de multiples usages : jardinage, potager, rangement, détente.



Statut des espaces: public/privé

0 10 20 50 m

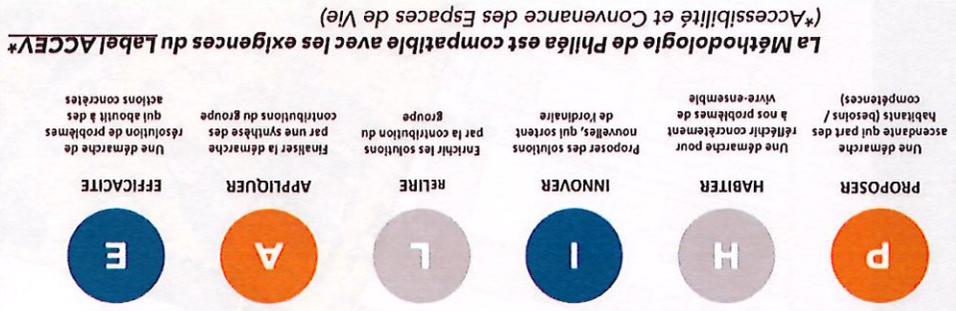


-  espace public
-  espace privé
espace privatif : jardin
-  espace commun

2. Les propositions programmatiques du projet pour l'habitat inclusif

Dans le programme de la consultation l'habitat inclusif occupe une place centrale et se trouvera au cœur du nouveau quartier à créer. Pour répondre à cette demande avec une offre adaptée, nous avons fait appel à notre assistant à maîtrise d'usage, Philae.

L'ambition de Philae est d'apporter une assistance complémentaire au partenariat traditionnel associant maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et Commune, afin d'apporter une réponse à l'attention croissante accordée aux nouveaux usages. L'objectif étant de garantir la qualité d'usage, en phase de programmation et de conception.



L'HABITAT INCLUSIF IRRIGUE LE TERRITOIRE DE L'OPERATION

L'habitat inclusif API est un habitat Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale. Il est destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. Ce mode d'habitat regroupé est assorti d'un projet de vie sociale.

Cet habitat est partagé. On y vit à plusieurs ; les habitants disposent de leur logement privatif et peuvent partager des espaces de vie commune et des services avec les autres habitants, notamment les services pour la mise en œuvre d'un « projet de vie sociale et partagée » et éventuellement les services d'accompagnement social, médico-social.

Pour mettre en œuvre ce mode d'habiter, Philae s'est rapproché de 3 porteurs de projets spécialisés (gestionnaire) : DOMANI, HANDTOIT et HOMNIA.

La CDC est notre partenaire bailleur dans le cadre de cette opération et sera propriétaire des logements dont la gestion sera confiée aux porteurs de projets.

Au cœur du quartier Gare d'Entrailles-sur-la-sorgue, nous souhaitons favoriser la rencontre entre les habitants ordinaires et extraordinaires qui habitent sur le site avec une attention particulière portée sur les personnes avec un handicap et en perte d'autonomie. Il s'agit en effet de privilégier une culture de l'attention et du prendre soin autour de la personne fragile au sein d'un écosystème (végétal, animal, hydrologique) à préserver à l'échelle du projet. Cette approche innovante, sociale et environnementale, apporte de la cohérence au projet et en fait sa spécificité.

INCLURE et PRENDRE SOIN des personnes fragiles au sein d'un écosystème végétal sensible à protéger



L'HABITAT INCLUSIF IRRIGUE LE SITE

L'ensemble des logements locatifs sociaux, soit 77 logements seront destinés aux personnes âgées et en situation de handicap qui font le choix de l'API

Porteur de projet	Nombres de logements	M ² /espace
DOMANI	27	3 380m ²
HANDTOIT	42	3 705m ²
HOMNIA	08	800m ²
TOTAL SHAB 77 LOGEMENTS LLS		7 885m ²

PORTEUR DE PROJET : HOMNIA ©

12 logements inclusifs pour des personnes en situation de handicap

HOMNIA réalise des habitats inclusifs sous forme de colocations pour **six personnes en situation diverse de handicap** (« Le Club des 6 »), en créant des communautés de personnes solidaires partageant les mêmes préoccupations pour le développement durable dans ses dimensions économiques, environnementales et sociales. La première colocation a ouvert en 2014 pour répondre aux besoins de six familles, dont celle de la fondatrice.



- Hommes ou femmes - âge à l'entrée : 20-55 ans
- Un niveau d'autonomie similaire aux autres colocataires
- Des personnes avec ou sans fauteuil, en activité ou non
- Des besoins ponctuels en assistance médicale assurés par des professionnels extérieurs à la colocation.
- Handicaps concernés : lésions cérébrales, trisomie 21, autisme...

Cahier des charges

La réalisation d'une colocation conçue comme un appartement pour six personnes en situation de handicap est située de préférence au RDC pour une surface d'environ **350-370m²**. Elle donne sur un jardin ou terrasse et dispose de 4 places de parkings, dont 2 PMR. Un petit local de stockage est également prévu. Cet habitat répond aux besoins spécifiques de la mobilité réduite pour être accessible à tous.

PORTEUR DE PROJET : DOMANI ©

36 logements inclusifs pour des personnes séniors

DOMANI est un nouveau domicile où **8 à 10 personnes âgées** cohabitent pour mutualiser les frais de service à la personne et **rompre avec l'isolement** au sein d'une petite communauté. L'appartement partagé est situé sur un même plateau en un seul bloc de préférence en RDC ou R+1. Au cœur du dispositif opèrent trois maîtresses de maison : ce sont elles qui régulent la vie du domicile partagé, s'occupent des tâches du quotidien (repas, courses, ménage) et de l'interaction avec les services externes (pour les soins et toilettes).



- Personnes âgées trop peu autonomes pour rester chez elles en sécurité ou pour rejoindre une résidence autonomie, mais trop autonomes pour rejoindre un établissement médicalisé.
- GIR 3-4 obligés de quitter leur domicile, souvent suite à une chute ou la perte du conjoint ;
 - Personnes qui sentent le besoin de vieillir entourées d'une petite communauté ;
 - Personnes ayant besoin de plus de soutien qu'en résidence autonomie / service mais qui refusent la « fin de vie » en EHPAD

Cahier des charges

DOMANI est locataire et exploitant de ses habitats partagés qu'il prend à bail commercial ou bail d'habitation. La surface d'une résidence pour une maison partagée est de **350 à 380 m²**.

Les deux porteurs de projet DOMANI et LE CLUB DES 6 travaillent ensemble sur d'autres projets et souhaitent ici participer et favoriser les liens entre leurs résidents des différentes colocations et logements.

- l'interaction entre les personnes âgées et les personnes en situation de handicap peut être aussi bénéfique pour les uns que pour les autres. Les colocataires pourront par exemple inviter les personnes âgées résidant au sein de l'habitat DOMANI et HANDITOIT pour un spectacle de théâtre itinérant au sein de la colocation, faire des parties de jeux de société ou de lecture ou se retrouver pour des temps de promenade.

- De manière générale, la proximité des lieux de vies permettra de créer des liens de convivialité au quotidien, de créer un sentiment d'utilité et d'entraide, bénéfique pour tous.

- Les personnes en situation de handicap et les personnes âgées pourront également développer de nombreux projets communs.

PORTEUR DE PROJET : HANDITTOIT ©

31 logements T1 ou T3 inclusifs pour des personnes en situation de handicap



Cahier des charges

HANDITTOIT Provence né de la volonté de personnes en situation de handicap moteur de rendre possible **leurs choix de vivre seule ou en famille**, en milieu ordinaire, dans un logement individuel, adapté à leurs besoins et sécurisant afin de disposer d'une plus grande autonomie.



LE TIERS-LIEU : CAFÉ « CHEZ DADDY »

Un lieu convivial et créateur de liens de proximités



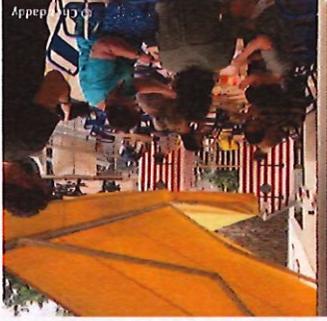
CHEZ DADDY, est un **café intergénérationnel** où l'on y trouve en entrant un bar où l'on peut se désaltérer, boire un verre et papoter. Un autre coin avec des tables permet de se poser et jouer aux cartes par exemple. Il a un accès direct sur la rue grâce à sa terrasse de 80m².

On y vient pour **son ambiance "comme à la maison"** avec les boissons en libre-service ainsi que des jeux de société qui sont mis à disposition ; des animations brise-glaces pour favoriser la rencontre entre les générations ; une attention particulière portée à l'accueil grâce à la **présence de bénévoles** ; des propositions d'activités variées et basées sur le partage de savoirs et savoir-faire d'habitants du quartier et de partenaires locaux.



Quand le quartier sera habité Philaë mettra à disposition un **"artisan du lien"** répondant au profil de médiateur socio-culturel pour animer un **Tiers-lieu, le café "Chez Daddy"**, accueillir les nouveaux arrivants et animer des temps conviviaux. L'artisan du lien est présent pour construire le bon vivre ensemble au sein des habitants inclusifs en lien avec le quartier.

Ce tiers-lieu est **ouvert à tous**, et en priorité aux habitants des habitats inclusifs. Une salle privatisable de 20 m² permet d'organiser des activités indépendantes de la vie du café.



Un espace de **100m²** en pied d'immeuble et stratégiquement situé au nord du site en connexion directe avec la gare.

Type d'espace	Nombre	M ² /espace	Surface totale (M ²)
Café	80	80	80
Place fermé	20	20	20
TOTAL SHAB/unité			100
			+ 80 m ² de terrasse
TOTAL SHAB			100 M ²

L'habitat inclusif réparti sur l'ensemble du site

 **HOMNIA**
L'inclusion par le logement

 **DOMANI**
Le choix du partage

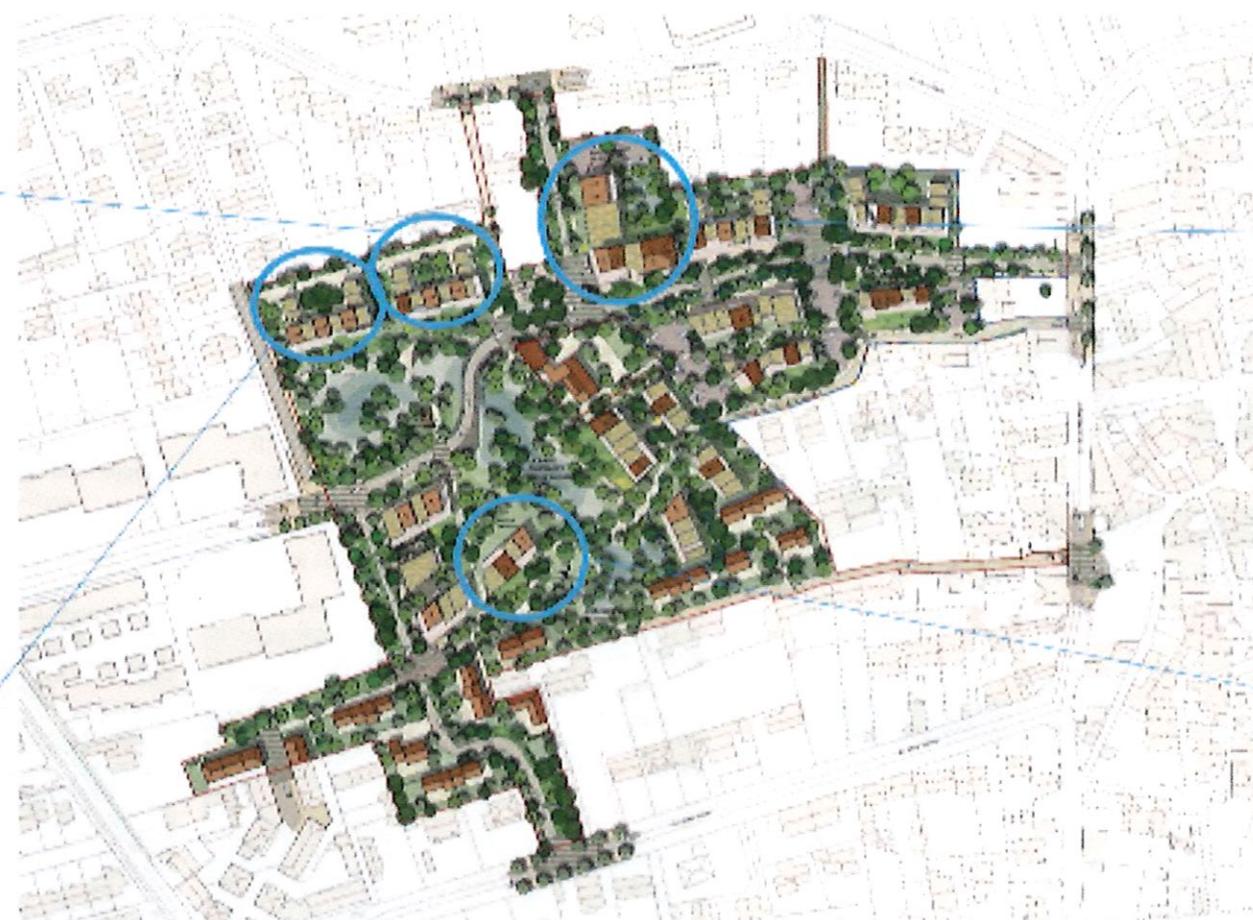
 **HANDIT&IT**
PROVENCE

ILOT D

 **DOMANI**
Le choix du partage

 **Accession Libre**

ILOT C



 **HOMNIA**
L'inclusion par le logement

 **DOMANI**
Le choix du partage

 **HANDIT&IT**
PROVENCE

ILOT E

 **DOMANI**
Le choix du partage

 **HANDIT&IT**
PROVENCE

ILOT B

L'inclusion ne s'arrête pas aux logements, notre opération prévoit des espaces publics accessibles à tous, adaptés "inclusif". A titre d'exemple, une plaine sportive publique avec un parcours santé dynamique et des aires de jeux seront aménagés ainsi que des jardins potagers participatifs.



Plaine publique : une zone dynamique et sportive



Atelier Potager : faire ensemble avec nos différences

- Créer un parcours santé adapté pour les personnes âgées ou avec un handicap
- Concevoir une aire de jeux inclusive
- Utiliser une signalétique adaptée pour aider tout le monde à se repérer dans l'espace
- Créer des zones de détente et des espaces de rassemblement
- Des repas partagés et cuisinés ensemble
- lien sur le site
- Des ateliers potagers animés par l'artisan du jardin et des différentes techniques
- Des temps pour discuter et partager autour d'habitation
- Des parcelles cultivées pour chaque îlot
- Une surface de 200 M²

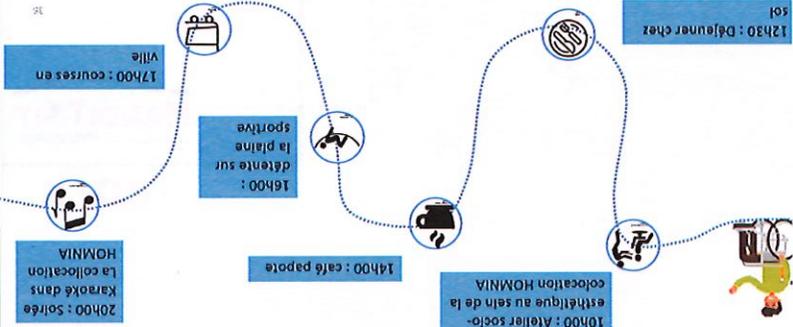
3 OBJECTIFS : FAVORISER L'INCLUSION DANS LE QUARTIER



1. 79 logements «inclusifs» pour des personnes âgées ou en situation de handicap qui « irriguent » le site
2. Des espaces de vie partagés pour l'ensemble du quartier : un jardin potager, un tiers-lieu café « chez daddy »
3. Des habitants « ordinaires » et « extraordinaires » (âgés, en situation de handicap) qui « serpentent » le lieu

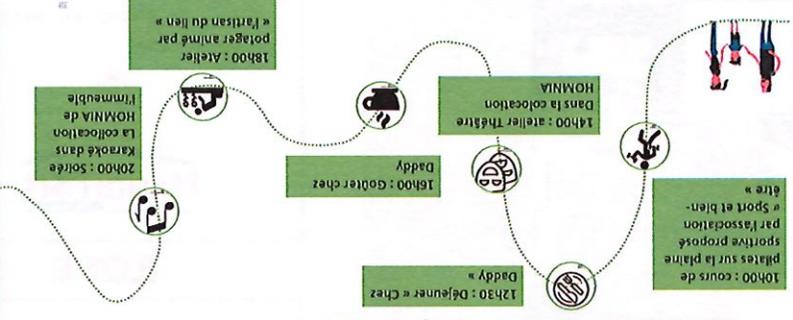
SIMON, 42 ANS, LOCATAIRE D'UNE COLOCATION HOMNIA

Parcours de vie en semaine dans le « quartier Gare »



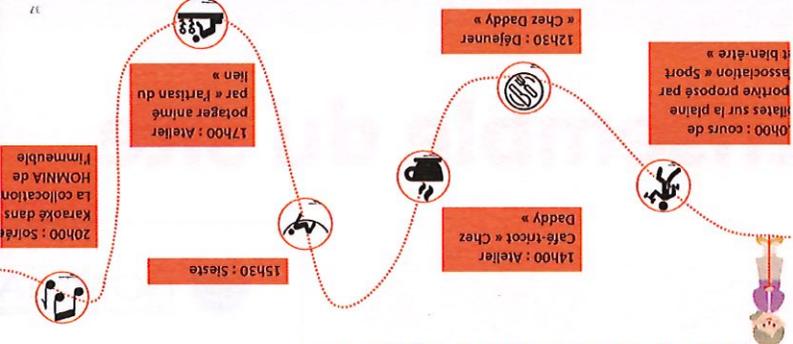
PATRICK ET MARIANNE, 35 ANS, HABITANTS DU QUARTIER

Parcours de vie un samedi dans le « quartier Gare »



ANNICK, 78 ANS, LOCATAIRE D'UNE COLOCATION DOMANIA

Parcours de vie en semaine dans le « quartier Gare »



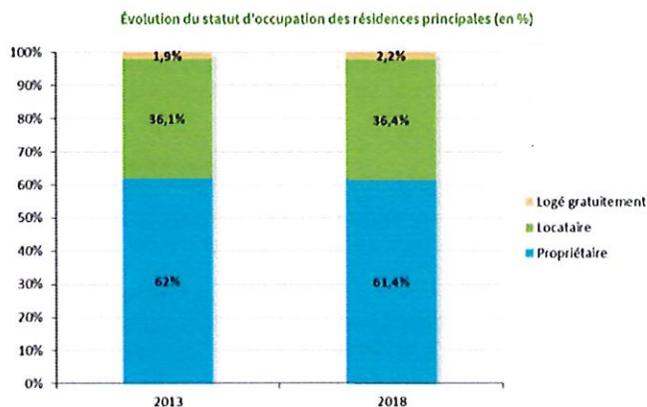
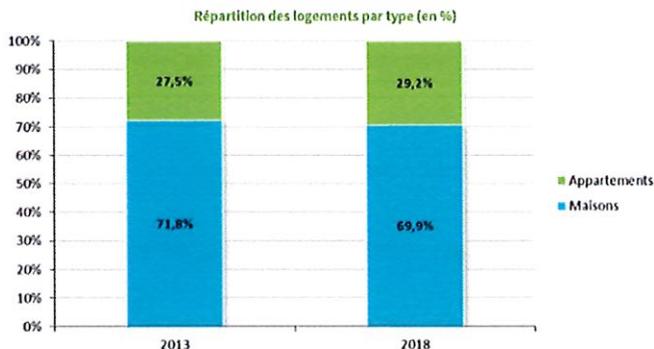
3. Analyse du marché immobilier

LE PARC DE LOGEMENT À ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

En 2018, Entraigues Sur La Sorgue compte 4 039 logements pour 8534 habitants. Sur la période de 2008 à 2013, le rythme de construction était plus important, avec une production de 85 logements/an.

Pour quel usage ? 92% des logements de la commune sont utilisés à titre d'habitation principale. Contre 6% de logements vacances et 1% de logements occasionnels et secondaires.

Quel type d'habitation prédominant ? 70% de maison et 29% d'appartements. Et 62% de propriétaires contre 36% de locataires (2% de logés à titre gratuit).



Source : INSEE, RP 2018

Quelles surfaces et quels prix pratiqués par la concurrence ?

Typologie	Ventes	Surface	Libre	
			PUM H.P.	PUM P.I.
T1	10 %	31 m²	85 890 €	99 981 €
T1 occ.	3	31 m²	84 033 €	95 700 €
T1 inv.	8	31 m²	86 587 €	101 587 €
T2	39 %	44 m²	137 213 €	150 920 €
T2 occ.	9	47 m²	135 944 €	156 388 €
T2 inv.	34	44 m²	137 550 €	149 473 €
T3	37 %	65 m²	187 988 €	205 084 €
T3 occ.	15	69 m²	191 378 €	208 588 €
T3 inv.	26	63 m²	186 032 €	202 999 €
T4	14 %	79 m²	249 201 €	243 876 €
T4 occ.	7	80 m²	256 400 €	238 053 €
T4 inv.	8	77 m²	242 902 €	253 579 €

En fonction de la demande, les T2/T3 sont les typologies les plus proposées à la vente sur Entraigues Sur Sorgue.

Un T2 d'environ 44m2 est estimé par la concurrence à environ 3 120€/m2 (Hors Parking).

Un T3 d'environ 65m2 est estimé quant à lui à 2 892€/m2.

Le tableau ci-dessous présente le prix au m2 des ventes réalisées incluant une place de stationnement (Sur les 3 dernières années)

Historique sur 3 ans	2018	2019	2020
Prix au m² des ventes	3 200 €	3 190 €	3 340 €
Evolution		0%	5%

L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

En 2018, la commune comptait 8 534 habitants, en augmentation de 4,92% par rapport à 2013. En 2019, la résidence LE CARRE VERT, comprenant plus de 70 logements a été livrée, apportant en moyenne 200 à 250 habitants supplémentaires.

A l'image des communes du département Vauclusien, Entraigues sur la Sorgue n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population avec une population de personnes de plus de 60ans présentant 26,4% de la population communale en 2018. En 2013 la part était de 25,2% soit une **augmentation de 10% des personnes âgées.**

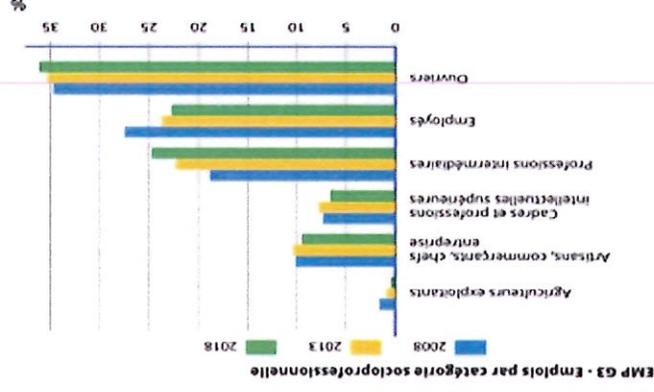
Comme la grande majorité des communes françaises, Entraigues-sur-la-sorgue n'échappe pas aux transformations sociodémographiques qui modifient la composition des ménages avec une augmentation des personnes seules et des familles monoparentales. C'est également le vieillissement de la population qui explique ce phénomène de desserrement des ménages.

Depuis 1975 la taille des ménages n'a cessé de se réduire passant de 3,39 personnes par logements à 2,26 en 2018 (Source Insee).

Les ménages d'une personne représentaient 20,8% des ménages en 1999, contre 30,6% des ménages en 2018.

De même les familles monoparentales représentaient 7,7% des ménages en 1999 contre 13,4% en 2018.

Enfin, parmi les actifs Entraiguois, les ouvriers, les professions intermédiaires ainsi que les employés représentent 83,5% des actifs.



A la vue de la population vieillissante constatée et à la vue de la majorité de grands logements sur la commune, la tendance se tourne et s'accroît sur les plus petits logements T2 et T3. Les T4 viennent compléter l'offre de logement pour les familles avec enfants.

L'analyse du marché d'Entraigues sur la Sorgue permet de conclure :

- Un besoin sur une plus grande diversité de typologie T2, T3
- Des besoins en typologie de formes urbaines variées : maison individuelle, individuel groupe, collectif hybride, collectif
- Des logements traversants et lumineux
- Des espaces extérieurs généreux
- Une clientèle de seniors nécessitant des logements adaptés
- Des besoins pour les jeunes couples et les jeunes familles actives
- Un déficit de logement et de situation adaptée pour les personnes en situation d'handicap
- Un quartier nouveau résolument orienté vers l'humain, la nature tout en s'inscrivant dans le tissu urbain existant

En cohérence avec ces constats nous avons privilégié les petits logements dans notre programmation, en maintenant des grands logements pour pouvoir accueillir des familles

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Accession Libre	0	14	54	31	17	116
LLS	0	10	44	23	0	77
Accession sociale			14			14
TOTAL	0	24	112	54	17	207*

*hors TAB

Notre objectif est de répondre aux besoins du marché local et aux revenus des habitants. Nos prix actuellement proposés dans l'immobilier neuf sur le territoire.

*Stationnement inclu	
LLS	2 000€ HT / m2
Accession sociale	2 250€ /m2
Libre	3 183€ TTC /m2
Terrains à bâtir	120 000 € TTC
	(400 - 500 m2)

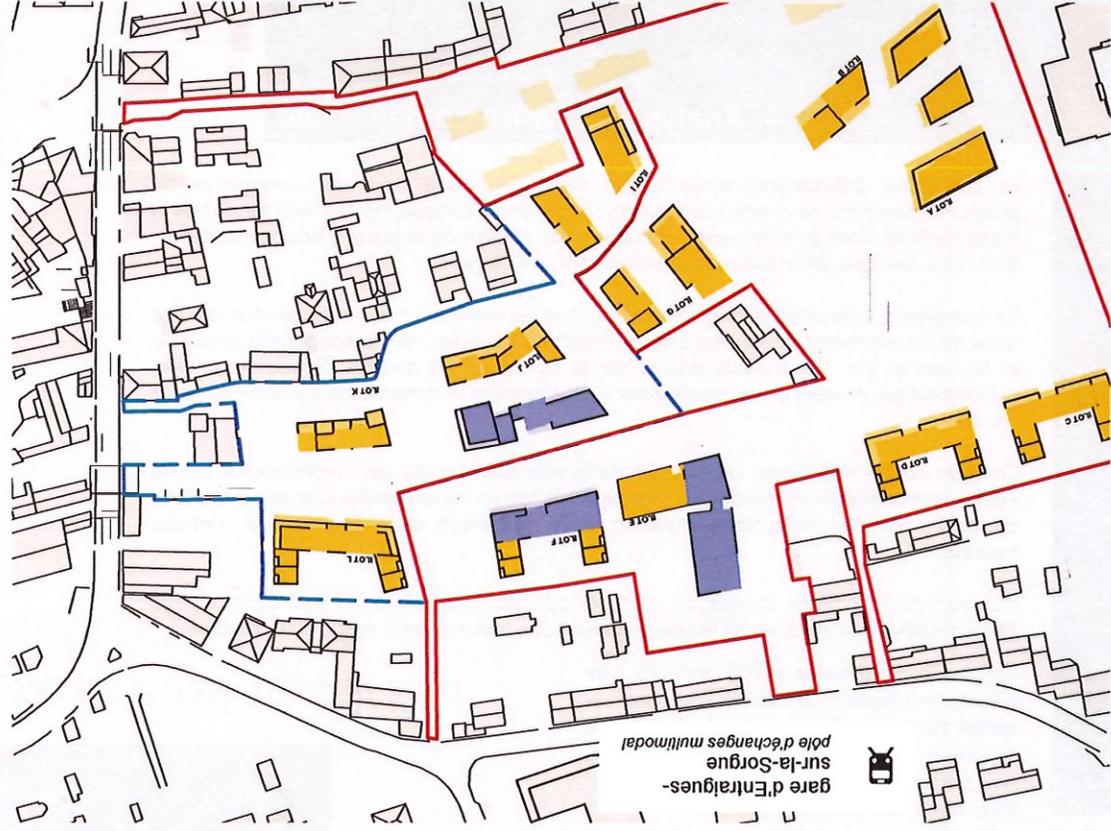
Exemple de Prix de vente des logements en accession libre
T2 de 46m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 14m2 à 152 000€ à 159.000 € TTC
T3 de 62m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 14m2 à 179.000 € TTC
T4 de 72m2 incluant stationnement et un espace privatif terrasse de 8 à 16m2 à 220.000 € TTC

CRÉATION D'UNE NOUVELLE VIE DE QUARTIER

La construction du Quartier Gare va contribuer à valoriser un « habitat d'avenir » et une reconnaissance sur le territoire Vaulusien. L'ambition est de proposer, grâce à ce projet, un lieu de vie favorisant la mixité et la cohésion. Le but étant de devenir acteur territorial sur les nouvelles dynamiques en lien avec le lieu de vie, les transports, les commerces et services.

Avec la présence de multiples infrastructures, commerces de première nécessité, services de partage, associations, notre projet met à l'honneur « le vivre ensemble ». Par son aménagement, l'enjeu est de permettre aux habitants du quartier nouveau et des quartiers voisins d'en prendre possession et de créer une vie propre à cet ensemble. Les rencontres et le partage s'organiseront autour des commerces ou lieux de vie contribuant à créer des activités conviviales, accessibles, culturelles et intergénérationnelles. L'enjeu étant toujours de créer une interaction entre les habitants du quartier et ceux de la commune.

Notre projet prévoit 1 790m² de surfaces commerciales réparties en rez de chaussée des bâtiments



Nos projections et perspectives d'usages pour les commerces et les activités de ce quartier, les plus adaptés à la ville de demain et donc à ce projet sans entrer en concurrence avec les commerces déjà existants sur le territoire communal sont les suivants :

- Le bistrot Chez DADDY
- Restauration rapide, plats à emporter à proximité de la gare et développement des nouveaux usages de consommation pour les habitants du quartier
- Presse, librairie, « Game shop » (espace de jeux de société type « Diagonale du fou » pour créer un espace intergénérationnel), point relais colis
- Salle de yoga, pilates, gym douces (adaptée PMR)
- Un espace de coworking et de nursery d'entreprises permettant d'animer des débats, des formations...
- Une crèche
- Magasin de vente et location de matériel médical
- Magasin de vélos, trottinettes électriques (vente, location et réparation) afin de profiter des pistes cyclables pour se rendre à son activité professionnelle
- Un pressing, conciergerie, service à la personne type « SHIVA »
- Une épicerie de proximité (nous avons des contacts avec Super U ou Carrefour Market) ou une épicerie bio - une étude réalisée par l'IPSCS en 2015 montrait que 69% des français ne souhaitent pas parcourir plus d'1 km pour trouver un commerce de proximité

01 ■ MÉMOIRE TECHNIQUE

OT-AR
TIER
CAIRP

- 1. Composition et organisation de l'équipe
- 2. Organisation de la Gouvernance et de l'Association avec la Commune
- 3. Note d'intention sur le parti urbanistique, architectural, paysager et technique du projet
- 4. Note programmatique
- 5. Note relative au mode opératoire et condition de mise en oeuvre



PLANNING PROJET

PHASE 1

PHASE 2

PROCÉDURE
RÉGLEMENTAIRE

FONCIER

MÉTHODOLOGIE
DE PROJET

2023

2022

JUIN JUILLET AOUT SEPTEMBRE OCTOBRE NOV. DEC. JANV. FEV. MARS AVRIL MAI JUIN

CRÉATION DE LA SAS «La Clairière»
VALIDATION TRAITÉ DE CONCESSION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL PUIS SIGNATURE

LANCEMENT ÉTUDES OPÉRATIONNELLES
LANCEMENT CONCERTATIONS CTC PHASE 1

25/09/22 VALIDATION DE LA DUP PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
PROMESSE DE VENTE EPF / HORS CHAMP + AMETIS PACA PHASE 1

DÉPÔT DE LA DUP

CONTINUITÉ ÉCHANGES CTC / INFORMATIONS SUR LE PROJET



ARRÊTER D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

DÉLIBÉRÉ PREFECTURE SUR LA DUP

ARRÊTER SUR LA DUP

DÉPÔT PERMIS D'AMÉNAGER
DÉPÔT DOSSIER LOI SUR L'EAU

INSTRUCTION DE LA DUP PAR LA PREFECTURE

DUP ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

2024

JUILLET JUIN MAI AVRIL MARS FEVRIER JANV. DEC. NOV. OCT. SEPTEMBRE AOUT JUILLET

PC PHASE 1 PURGÉ



PA PHASE 2 PURGÉ

ACQUISITION FONCIÈRE PHASE 2
PROMESSE DE CESSIION DE LOTS OPÉRATEURS
DÉMARRAGE TRAVAUX AMÉNAGEMENT

ARRÊTER PC PHASE 1

ARRÊTER DE CESSIBILITÉ PHASE 1

LANCEMENT DÉPÔT PERMIS DE CONSTRUIRE PHASE 2

LANCEMENT COMMERCIALISATION

DÉPÔT PERMIS D'AMÉNAGER PHASE 2

DÉPÔT DOSSIER LOI SUR L'EAU

PERMIS D'AMÉNAGER PHASE 1 PURGÉ

ACQUISITION FONCIÈRE PHASE 1
PROMESSE DE CESSIION DE LOTS OPÉRATEURS
DÉMARRAGE TRAVAUX AMÉNAGEMENT

LANCEMENT ÉTUDES OPÉRATIONNELLES PHASE 2

PROMESSE DE VENTE EPF / HORS CHAMP + AMETIS PACA PHASE 2

LANCEMENT DÉPÔT PERMIS DE CONSTRUIRE PHASE 1

LANCEMENT COMMERCIALISATION

INSTRUCTION DU PC PHASE 1 EN TEMPS MASQUÉ

INSTRUCTION DU PC PHASE 2 EN TEMPS MASQUÉ

2025

SEPTEMBRE OCTOBRE NOVEMBRE DECEMBRE JANVIER FEVRIER MARS AVRIL MAI JUIN JUILLET AOUT

ARRÊTER DE CESSIBILITÉ PHASE 2

ARRÊTER PC PHASE 2

CONTINUITÉ ÉCHANGES CTC



PC PHASE 2 PURGÉ



LIVRAISON PREMIER LOTS PHASE 1 DEBUT 2026
LIVRAISON PREMIER LOTS PHASE 2 AUTOMNE 2026

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220713-13-07-22delib6-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Passage de l'opération

LE PERMIS D'AMENAGER ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE / PHASE 1 / 162 LOGEMENTS

Phase administrative :
Le permis d'aménager sera déposé en mairie 2e trimestre 2023 vers le mois de juin.

Comme vu avec notre géomètre Expert, Mr Enjalbert, nous intégrerons au permis d'aménager une garantie financière achevée afin de pouvoir déposer le permis de construire sans attendre l'instruction complète du permis d'aménager.

Les études complémentaires (loi sur l'eau, études environnementales, hydraulique, géotechnique, dépôt du permis d'aménager phase 1.

le permis de construire sera donc déposé au mois de juillet 2023.

Démarrage des travaux :
Les travaux concernant l'aménagement de la tranche 1 débuteront en novembre 2023 et les travaux de construction de cette même tranche débuteront en juillet 2024 pour une livraison début 2026.

LE PERMIS D'AMENAGER ET LE PERMIS DE CONSTRUIRE / PHASE 2 / 61 LOGEMENTS

Phase administrative :
Le dépôt du permis d'aménager de cette seconde phase sera programmé en janvier 2024 avec un dépôt en simultané du permis de construire en février 2024.

Démarrage des travaux :
Le démarrage de la viabilisation débutera l'aménagement de la tranche 1 débuteront en juin 2024 et les travaux de construction de cette même tranche débuteront en mars 2025 pour une livraison à l'automne 2026.



Gestion des nuisances et dysfonctionnements en cours de réalisation

Tout intervenant sur chantier devra se conformer à la charte de chantier à faibles nuisances, pour un chantier respectueux de l'environnement et des personnes. Cette charte de chantier à faibles nuisances fait partie intégrante de la démarche qualité environnementale souhaitée pour la construction / déconstruction de tout projet.

Par conséquent, les entreprises et leurs sous-traitants adjudicataires du chantier de construction / ou de déconstruction s'engagent à mettre en œuvre des méthodes de travail qui permettront de répondre aux objectifs suivants :

- Limiter les risques et nuisances causés aux travailleurs et aux riverains du chantier,
- Limiter tous types de pollutions ayant des effets sur l'environnement ou la santé des personnes,
- Limiter la quantité et le volume des déchets produits, assurer la traçabilité et rechercher la valorisation,
- Améliorer les conditions de travail et de confort des personnels et des riverains.

Respect des enjeux écologiques des parcelles

Dès la phase de consultation, les entreprises en charge du projet seront informées des enjeux écologiques des parcelles et de la nécessité de réaliser un chantier « vert ».

Un cahier des charges spécifique sera rédigé et annexé aux marchés de travaux. Ce cahier des charges stipulera les attentes de la Collectivité et du maître d'Ouvrage, la localisation des zones à enjeux écologiques et les engagements que devront respecter par les entreprises.

Avant l'intervention des équipes de travaux, les zones à enjeux écologiques seront balisées et interdites à toute circulation d'engins, véhicules, piétons. Le balisage sera réalisé par des ouvrages « en dur », glissières en béton armé, clôtures en panneaux acier...

Un inventaire exhaustif des différents sujets végétaux sera présenté aux entreprises en charge des travaux de plateforme, tous les arbres à conserver seront marqués. Pour les sujets les plus exposés aux travaux un corset en bois sera réalisé afin de préserver le sujet des chocs éventuels.

Nuisances maîtrisées pour les avoisinants

Les intervenants du chantier s'engagent individuellement et collectivement par la signature de cette charte à :

A la maîtrise du bruit :

- A respecter les nuisances de bruits inscrits dans la réglementation des travaux ainsi que le Plan Départemental de Gestion des Déchets du BTP.
- A réduire le niveau sonore du matériel utilisé (utilisation d'engins agrées) et à respecter le plan de réservation du lot gros œuvre.

Les plages horaires pour les tâches bruyantes seront de 8h à 12h et de 13h à 17h les jours ouvrés de la semaine. En dehors de ces plages horaires l'émergence des bruits de chantier ne devra pas dépasser 3 dB(A).

A la maîtrise des nuisances

- A réduire les boues et les poussières dans et hors du chantier,
- A ne rejeter aucun liquide autre que l'eau dans le sol,
- A ne brûler aucun matériau sur le chantier.
- Interface avec les riverains

De plus, les matériaux de remblai seront prioritairement des matériaux recyclés dans un centre de recyclage proche afin de limiter l'impact environnemental des rotations de camions. Dans la mesure du possible, les matériaux issus des terrassements seront réutilisés pour la réalisation des plateformes

L'entreprise générale ou de gros œuvre veillera à installer toute clôture nécessaire à la sécurisation du chantier et à la protection des vues vis-à-vis des riverains. Pendant toute la durée du chantier, l'entreprise devra effectuer un nettoyage du site pour éviter toute pollution visuelle.

Le stationnement des véhicules du personnel du chantier et des visiteurs s'effectuera sur la zone prévue à cet effet, et en aucun cas sur la voie publique en dehors du chantier, afin de ne produire dans les rues voisines aucune gêne ou nuisance..

Nous mettrons par ailleurs en place une concertation préalable avec les riverains directs de l'opération et nous assurerons qu'un accès à leur domicile soit maintenu pendant toute la durée du chantier. Nous nous engageons également à leur attribuer des servitudes de passage.

Voisins et servitudes

servitudes

- servitude de passage EP
- servitude de passage
- impasse réservée aux riverains

adressage et nom des avoisinants

- Impasse Frédéric Chopin
 10 / Famille ALLIBERT
 50 / M. Mme LOPEZ
 Impasse du Trou de la Grave
 15 / M. MUIA
 25 / M. ZURRO + M. Mme DENIS
 59 / M. Mme GROS - NOWAK
 67 / Pas de noms sur BAL
 105 / M. Mme GARDON - KHETTAB
 179 / M. Mme BOROT - TRALONGO
 131 / M. Mme VILANOVA
 99 / Pas de noms sur boîte aux lettres
 Impasse des Ferrailles
 12 / Mme JULLIER - Mme TUECH
 7 / M. Mme ROCH - BOUCHON + HAKIN
 40 / CAIAZO - KACHLER
 42 / TIXIER
 70 / CG Malénaux - Corsu E Provencau
 131 / BARROT - RATINET + DEGUERDRE
 + LE BON + BERTIN + DECOR
 43 / DE ARNAUD - TOUNI
 Rue du Marais
 90 / M. Mme BINET
 64 / M. Mme AZE DE FRESQUIERES
 12 / M. Mme TERZOLOT - PAULET
 55 / M. Mme LINARES
 65 / Pas de noms sur boîte aux lettres

limites et accès

Cloîtres existantes

- ball
- mur plein
- mur bahut + serrurerie
- palissade bois/canisses
- muret + hale
- hale

Accès conservés

- Cloîtres créés / murs créés

Nos actions

- Concertation préalable
- Réaménagement des voies
- Servitudes de passage

photos de site: clôtures et limites existantes



ech: 1/2 000



La prise en compte des Réseaux divers

Calage des réseaux

Sur la base des relevés topographiques un de nos projeteurs réalise les pièces graphiques.

Ces pièces graphiques servent de base à la quantification des ouvrages à réaliser.

L'étape initiale consiste dans le report des réseaux existants (secs et humides) sur les fonds de plan topographiques. Cette étape est primordiale, elle guide en effet la position des futurs réseaux séparatifs.

Cette étape est rendue possible par la superposition : des retours de DT et de la cartographie des réseaux en place conséquente à aux opérations d'Investigations Complémentaires.

Ces opérations permettent d'avoir une approche assez fiable des profondeurs des ouvrages existants. Ces profondeurs sont superposées avec le retour des exploitants.

À l'issue de cette étape le technicien projette la construction d'un ou deux réseaux neufs à l'aide de son logiciel métier. Le logiciel est doté d'un module réseau gravitaire en fonction de l'encombrement réel des sols.

Les réseaux d'eaux usées

Le quartier Gare est situé au point bas de la commune d'Entraigues sur la Sorgue rendant difficile voire impossible la desserte gravitaire du futur quartier.

Dans ce cas, il est envisagé la création d'un réseau ramifié sous pression.

Ce type d'équipement permet un transport efficace des eaux usées avec une excavation en profondeur réduite au minimum (environ 1,00m), réduisant ainsi les effets sur l'environnement.

Chaque entité est dotée d'un mini-poste de refoulement dont elle a la charge, chaque de poste de refoulement est raccordé à une conduite principale qui s'évacue sous pression dans le réseau communal. Autre poste de refoulement public n'est nécessaire au fonctionnement de ce système.



principe de structure de réseau d'assainissement sous pression

Ce type d'équipement encore assez peu courant en France est notamment utilisé dans les zones côtières où dans les pays Nordique ou les niveaux des terres sont parfois inférieurs au niveau de la mer.

Les réseaux d'eau potable

En première approche, il est envisagé de créer un réseau d'eau potable structurant en canalisation fonte diamètre 100 mm.

Ces canalisations seront tirées Nord/ Sud et Est/ Ouest de manière à pouvoir raccordées et maillées sur les réseaux existants.

Ce réseau structurant permettra d'améliorer globalement la circulation de l'eau potable dans les canalisations tout en offrant la possibilité de sectoriser les réseaux existants en cas de fuite par exemple.

En outre, cette canalisation permettra la mise en œuvre d'ouvrages d'hydrants (poteaux incendie par exemple).

La conception des réseaux d'eau potable sera réalisée en collaboration avec la Grand Avignon et son délégataire.

Les résidences et autres villas seront desservies de façon traditionnelle par un branchement dont la taille sera adaptée aux besoins.

Le réseaux d'eaux pluviales

Le quartier gare est un quartier situé au point bas de la commune présentant peu d'exutoire naturel pour les eaux pluviales.

Pour l'aménagement de ce quartier, la doctrine envisagée est de traiter et infiltrer les eaux à l'échelle de la zone aménageable.

Pour ce faire, il est prévu de maintenir la zone humide en place et de s'en servir pour le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement. Les eaux sont naturellement drainées vers le point bas de la trame bleue existante du site.

Ces dépressions présentent naturellement sur le terrain, seront complétées par des noues naturelles qui viendront border et ceinturer les chaussées.

Ces noues plantées seront réalisées de manière à pouvoir collecter et stocker les eaux de ruissellement des chaussées, elles viendront se substituer aux canalisations d'eaux pluviales habituellement utilisées.

De faible profondeur, ces noues sont un atout majeur au développement de la faune et de la flore et permettent de limiter la vitesse d'écoulement des eaux de surface. En première approche, il est envisagé un stockage de l'ordre de 4300 m³ correspondant à une pluie de retour 10 ans.

Les réseaux de télécommunication

L'ensemble du quartier sera desservi par un réseau de télécommunication réalisé en concertation avec le concessionnaire Orange.

Ce réseau permettra la desserte en fibre de toutes les habitations et immeubles.

Des fourreaux supplémentaires seront laissés en attente pour des usages futurs : télésurveillance, autres réseaux de faible intensité.

Les réseaux électriques

Dans le cadre du projet, il est prévu la création d'un transformateur électrique qui permettra la desserte en basse tension de l'ensemble du quartier.

Les besoins et les moyens seront définis dès le démarrage des études avec le concessionnaire Enedis.

L'éclairage public

L'ensemble du projet est desservi par un réseau d'éclairage public avec des lanternes basses consommations à leds.

L'éclairage public sera calibré de manière à respecter les normes en vigueur pour le déplacement des personnes à mobilité réduite soit un éclairage moyen de 20 lux sur les cheminements piétons et les zones de stationnement.

Les lanternes seront équipées d'un ballast bi-puissance permettant de réduire la puissance pendant les heures de nuit. Ce d'éclairage permet de passer d'environ 40 W par lanterne à 25 W tout en maintenant un éclairage suffisant aux déplacements des usagers.

Au-delà de l'économie énergétique offerte par ce nouveau matériel, la nouvelle génération de lanternes limite les nuisances et permet de conserver des trames noires nécessaires aux Chiroptères.

Les adaptations à apporter au PLU en vigueur

Les Transports du Grand Avignon

Les adaptations nécessaires pour permettre la réalisation du projet concernent **3 articles**, à savoir :

- Article AU2 11 – Aspect extérieur des constructions

En complément de l'article 11.4 sur la matérialité des clôtures, il pourra être ajoutée la possibilité de séparatif constitué de madrier bois et ganivelles.

- Article AU2 12 – Stationnement

Concernant l'article AU2 12 sur le stationnement, spécifiquement dans le secteur AU2f, les besoins définis par le projet proposé sont les suivants :

12.1. Habitation

1 place de stationnement jusqu'à 90 m² de surface de plancher créée

pour accession libre, accession sociale, logements inclusifs HANDBOIT

4 places de stationnement pour une colocation HOMNIA ou DOMANI de 6 à 10 logements.

En complément de ces dispositions, sont ajoutées des places visiteurs, 1 place de stationnement

pour 7 logements créés.

12.1.2 Bureaux, commerces ou artisanat

1 place de stationnement pour 60 m² de nouvelle surface de plancher entamée pour le

bureau, commerce ou artisanat.

On considère que les aménagements proposés sont situés dans une zone de bonne desserte. La zone de desserte est garantie par l'accès et les connexions à une distance de moins de 400 m :

- au pôle d'échanges multimodal d'Entraignes-sur-la-Sorgue
- à 3 arrêts de bus desservis par la réseau de bus Crizo - Transports en commun du Grand Avignon
- un réseau d'itinéraires cyclables et piétons sécurisés.

Article AU2 6 et AU2 7 – Implantations des constructions

Pour les lots à bâtir uniquement, l'implantation des constructions sera précisée par des bandes ou polygones d'implantation, ajoutés au plan de zonage du PLU en vigueur.

Le projet est conforme au PLU en vigueur sur les autres articles.

Afin de pousser plus loin notre réflexion dans le cadre de l'aménagement de ce futur quartier, nous avons pris attache auprès du service des transports en commun du Grand Avignon afin d'étudier les lignes de distribution d'Entraignes et de ses alentours.

M. RIOU du service Mobilité durable, a eu la gentillesse de nous exposer les projets futurs du Grand Avignon.

Nous avons ainsi appris qu'à partir de septembre 2023, une nouvelle ligne ayant pour terminus la Gare ferroviaire d'Entraignes au départ de Vedène sera créée. Depuis Vedène cette ligne empruntera l'avenue de Pastouralle, l'avenue Victor Hugo, l'avenue de la république jusqu'au terminus de la Gare.

Nous avons échangé ensemble sur la possibilité de prévoir un arrêt de bus à proximité du programme ou de le traverser. Cette position pourrait se justifier par l'apport important de la nouvelle population résidante du programme.

Techniquement, pour la réalisation de l'arrêt de bus, il faudra prévoir une giration de 12m et un passage de 5,5m pour permettre la croisée des bus.

Cette possibilité pourra être discutée avec la Mairie et le Grand Avignon dans le cadre des Commissions Technique Communale qui débuteront dès le lancement de la phase conception, courant premier trimestre 2022.

QUAR
TIER
GARE

