

Projet d'aménagement du Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue

Résumé succinct du projet

Principes de la mise en compatibilité du PLU

Réunion avec la Préfecture et la DDT 84 du 23 05 2023

Sommaire

Le porteur du projet et les partenaires

Localisation du secteur d'étude

Le projet

Les principes de mise en compatibilité du PLU

Les porteurs du projet

EPF (Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte
d'Azur)

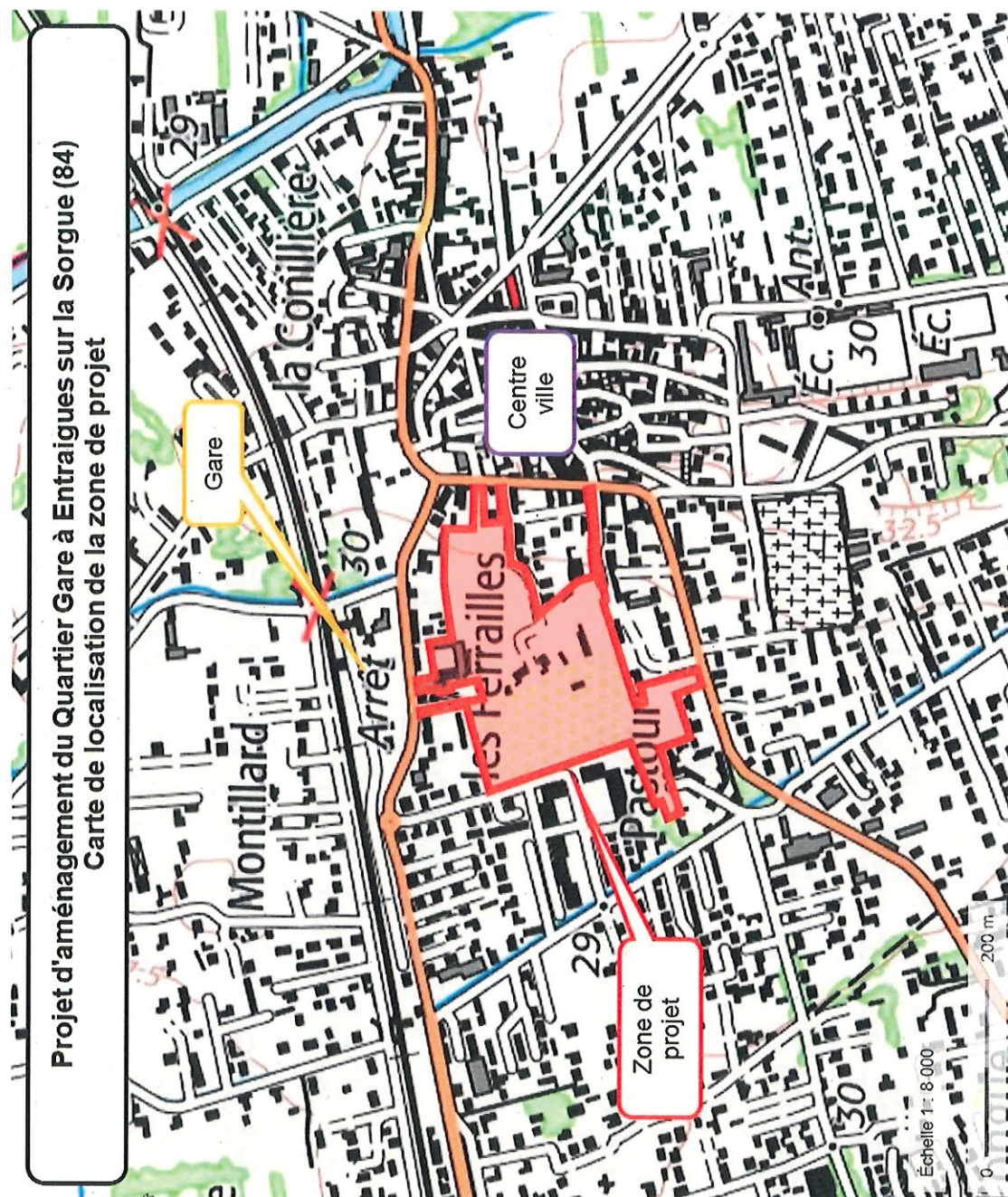
Mairie d'Entraigues sur la Sorgue

Les partenaires :

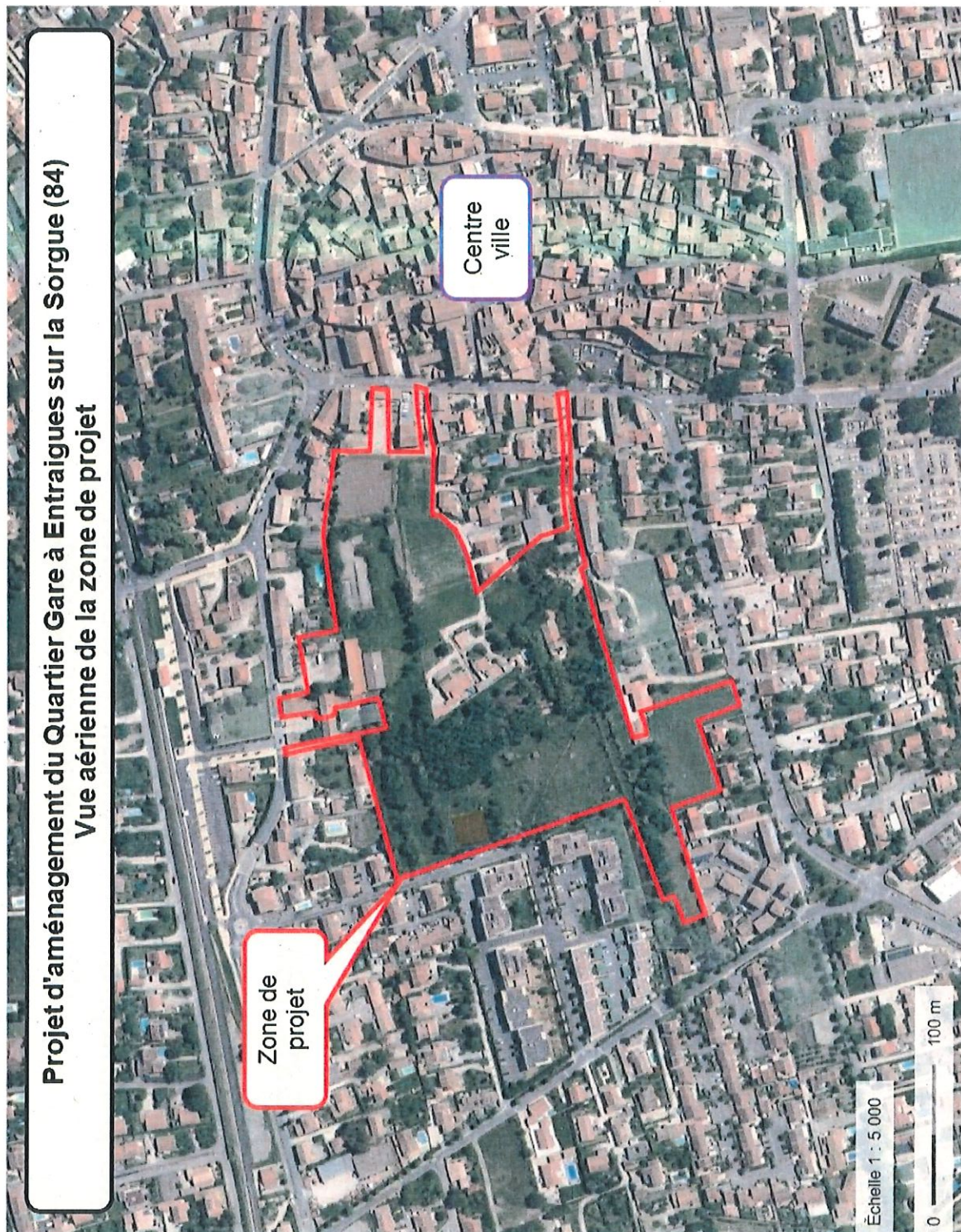
- Cabinet Symbiose (BET)
- Atelier du progrès (Urbanisme)
- Cabinet DL Avocats (Avocat)

Secteur d'étude :

(en milieu urbain, au
sein d'une dent
creuse, au cœur d'un
secteur résidentiel)

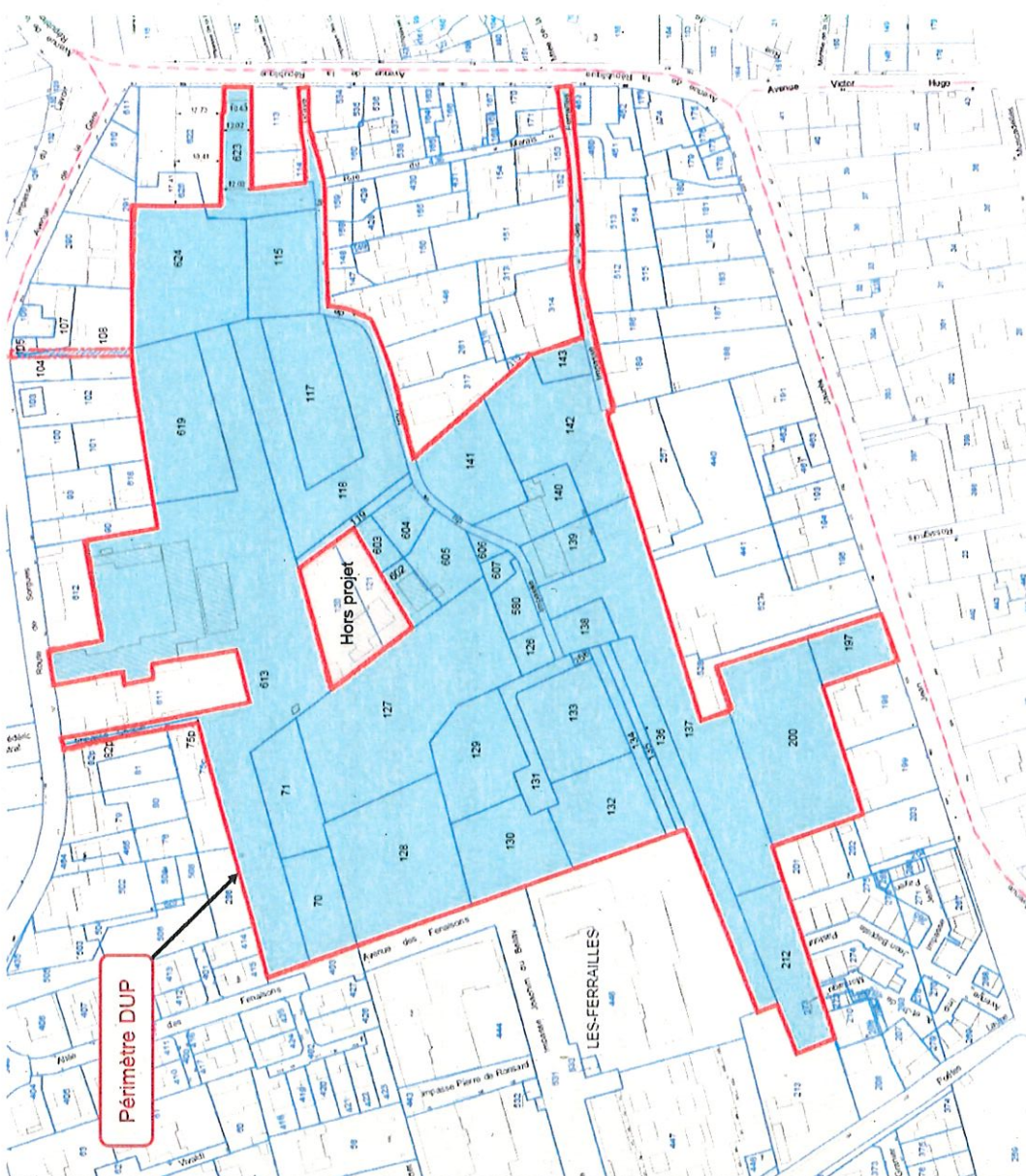


Vue aérienne du secteur d'étude



Résumé de la situation

- Superficie du terrain : 5,5 ha
- Localisation : au sein d'une dent creuse, à 100 m du cœur du village
 - Réflexion sur ce secteur : depuis 1988
- La commune a un projet mixte : habitat (yc Logements sociaux + habitat inclusif) + activités + services
 - La commune a sollicité l'EPF pour plusieurs missions
- Maîtrise foncière : assurée à 93 % ; il ne reste plus que 2 parcelles à acquérir
- Il convient de réaliser une enquête publique, afin que le projet soit déclaré d'utilité publique, et pouvoir procéder à l'expropriation des derniers propriétaires



Le projet

- Objectif : création d'un nouveau quartier urbain, restructurant une "dent creuse", au cœur d'un secteur résidentiel avec un programme mixte (habitat + activités + services + équipements publics) répondant aux besoins des habitants (personnes âgées + jeunes ménages), avec différents labels (HQUACCEV, QDM, BDM ou HQE)
- Le projet global comprend :
 - environ 224 équivalents-logements :
 - des logements collectifs (de type T2 et T3), dont des logements sociaux (87 logements inclusifs liés au vieillissement ou aux handicaps),
 - des maisons individuelles,
 - des activités économiques tertiaires et des services de proximité (liés au domaine de la santé, de la dépendance et du vieillissement),
 - la création et l'aménagement de voiries adaptées (accès, allées), permettant de desservir les habitations,
 - des cheminements doux (chemins piétonniers + pistes cyclables),
 - des places de stationnement,
 - un parc public et paysagé d'environ 10 000 m², avec protection d'une zone humide,
 - des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins + noues).

Le projet (Plan de masse indicatif)



Principes de la mise en comptabilité du PLU

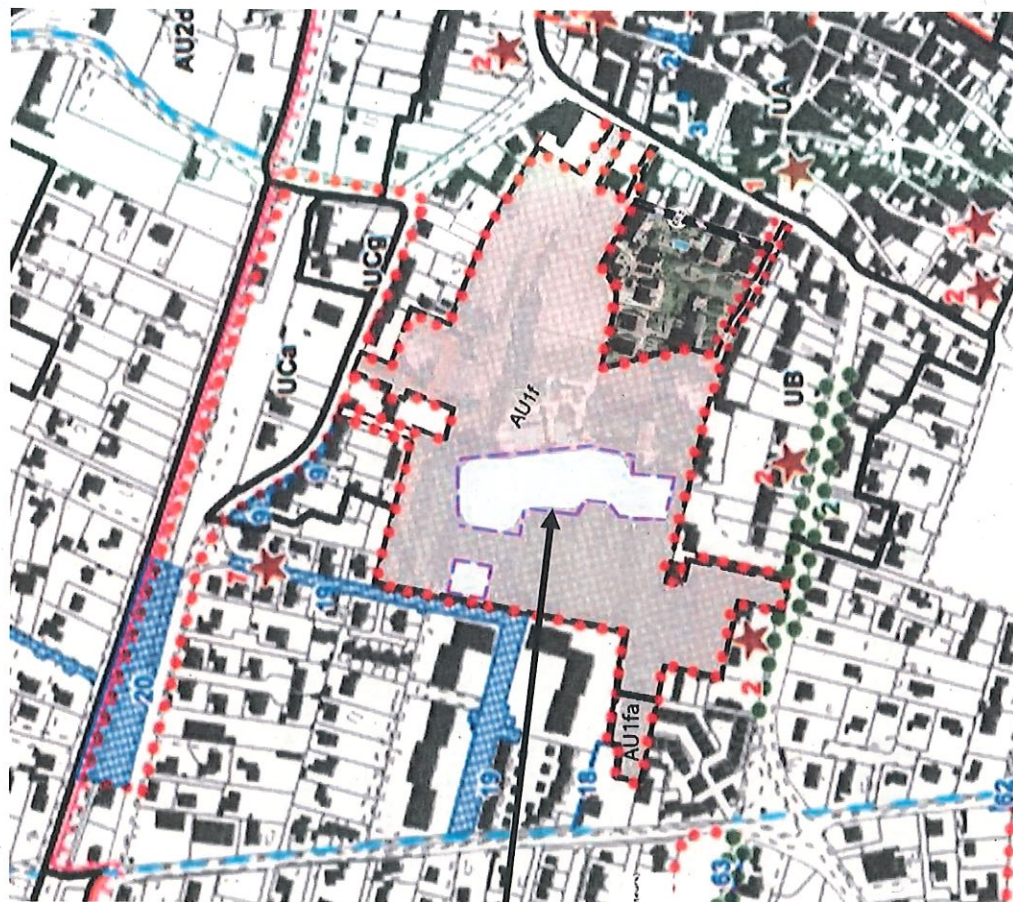
Point technique n° 1 : adapter le caractère de la zone et l'article AU1f2 pour ouvrir à l'urbanisation de la zone

Point technique n° 2 : autoriser la hauteur des nouvelles constructions à R+3 partiel (18 m maximum), avec un recul par-rapport aux voiries et aux emprises publiques.

Point technique n° 3 : adapter l'article 12 en réduisant le nombre de stationnements par logement, (compte-tenu de la proximité de la gare ferroviaire au titre de l'Article 151-34 à 151-36 >>> moins de 500 m au plus près). En cas d'opération d'ensemble, le calcul des places sera apprécié au regard du projet (article 151-21 du CU).

Principes de la mise en comptabilité du PLU

Point technique n° 4 : Mise en place
d'une protection au titre de l'article L-
151-23 de code de l'urbanisme (pour
motif d'ordre écologique et paysager)
>>> zone humide.



Point technique n° 5 : des emplacements
réservés ont été supprimés et affectés au
projet d'ensemble.

Contenu global du Tome 3

- 1/ Notice de présentation qui expose le projet, son intérêt général, la justification des modifications apportées au PLU
 - 2/ Document graphique modifié
 - 3/ Règlement écrit modifié
 - 4/ Liste modifiée des emplacements réservés
- 5/ Incidences du projet sur l'environnement urbain et paysager
 - 6/ Nouvel OAP

Fin

