ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue

Département du Vaucluse (84)

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Approbation du P.L.U. *: DCM du 11/10/2017*
Approbation de la modification n°1 du P.L.U *: DCM du 29/04/2019*
Approbation de la révision allégée n°1 du P.L.U. *: DCM du 08/07/2019*
Approbation de la modification n°2 du P.L.U. *: DCM du 02/10/2019*
Approbation de la modification n°3 du P.L.U. *: DCM du 30/03/2021*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Centre pénitentiaire *: Arrêté du 01/02/2022*
Approbation de la modification n°4 du P.L.U. *: DCM du 30/03/2023*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU – Extension zone du Plan : *Arrêté du 26/04/2023*
Approbation de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU - Quartier Gare *: Arrêté du 15/01/2024*
Approbation de la modification n°5 du P.L.U. *: DCM du 16/09/2024*



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

Septembre 2024

ADELE SFI URBANISME

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

Les présentes Orientation d'Aménagement et de Programmation sont établies conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie Législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 4
Cadre réglementaire 4
Portée des OAP 4
Onze orientations dont deux thématiques et neuf sectorielles 5

ORIENTATION THEMATIQUE : POURSUITE DU « MAILLAGE EN FAVEUR DES MODES DOUX » 7

ORIENTATION THEMATIQUE : « ENCADREMENT DES LINEAIRES D'ACTIVITES ECONOMIQUES LE LONG DES AXES STRUCTURANTS » 10

LE SECTEUR DE LA « ROUTE DE SORGUES » 12

LE SECTEUR DU QUARTIER GARE 14

LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE EST 17

LE SECTEUR DU PONT DE LA PIERRE 20

LE SECTEUR DU COUQUIOU 22

LE SECTEUR DE LA TASQUE 24

LE SECTEUR DE L'ALLEE DU MOULIN VIEUX 27

LE SECTEUR DU CENTRE PENITENTIAIRE 29

LE SECTEUR DE « L'EXTENSION DE LA ZONE DU PLAN » 32

L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION 40

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

INTRODUCTION : FONDEMENTS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Dans le droit fil des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une déclinaison du projet politique de la commune. Elles viennent appliquer et préciser les objectifs exprimés par le PADD.

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les OAP sont conçues dans le respect des objectifs et des principes du développement durable énoncés notamment à l'article L101-2 du code de l'Urbanisme.

PORTEE DES OAP

Les OAP concernent l'aménagement. Elles peuvent porter sur des secteurs stratégiques ou sur l'ensemble du territoire communal en mettant l'accent sur des thématiques spécifiques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont obligatoires, et opposables aux tiers dans une relation de compatibilité.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

ONZE ORIENTATIONS DONT DEUX THEMATIQUES ET NEUF SECTORIELLES

Deux OAP thématiques qui portent sur l'ensemble du territoire communal

- La première porte sur « le maillage en faveur des modes doux » :

  Elle a pour objectif de définir des actions nécessaires pour un meilleur maillage en faveur des modes doux, notamment des piétons et des cyclistes, sur l'ensemble de la commune.

  Cette orientation est en adéquation avec le Plan de Déplacements Urbains du Grand Avignon qui préconise un maillage vélos entre les grandes polarités urbaines.

- La deuxième porte sur « l'encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants »

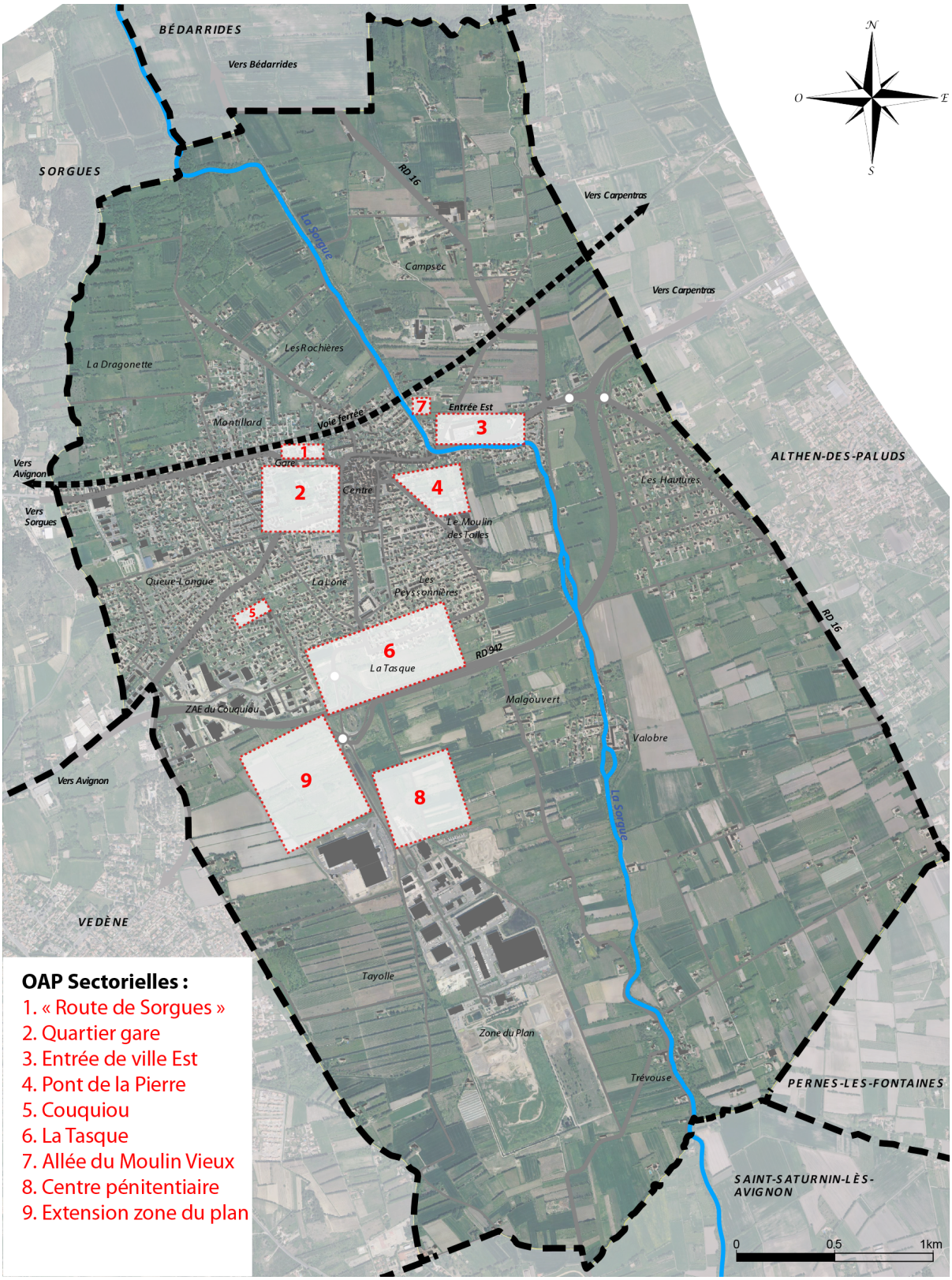
  Elle a pour objectif d'encadrer le développement des activités économiques le long des linéaires d'entrées de ville (axes structurants), de manière à interdire les activités économiques concurrentielles avec celles présentes dans le centre-ville (ainsi que les activités nuisantes), tout en soutenant la mixité fonctionnelle et le développement économique en accueillant des activités compatibles avec le voisinage.

Neuf OAP sectorielles qui concernent des secteurs de l'aire urbaine du territoire

- La première porte sur le secteur de la « Route de Sorgues ». Situé à l'articulation entre la gare et le pôle multimodal, les Ferrailles et le centre ancien, le secteur est éminemment stratégique et favorable à l'installation d'une population peu motorisée ;
- La deuxième OAP concerne le secteur du Quartier Gare qui a vocation à accueillir de nouveaux habitants en plein cœur de la zone urbaine, à proximité du centre historique et de la gare ferroviaire d'Entraigues ;
- La troisième OAP porte sur le secteur d'entrée de ville Est, le long de la route de Carpentras, aujourd'hui partiellement occupée par des activités commerciales ;
- La quatrième OAP porte sur le Pont de la Pierre, zone à urbaniser à vocation résidentielle, dans la continuité de l'opération exemplaire du M oulin des Toiles ;
- La cinquième OAP concerne le secteur du Couquiou, secteur partiellement bâti entre l'avenue du Couquiou à l'ouest et le chemin de la Lone à l'est, stratégique du point de vue du maillage modes doux du territoire ;
- La sixième OAP concerne le secteur de la Tasque, vaste zone à urbaniser à l'interface entre quartiers résidentiels, zones économiques et la RD942 ;
- La septième OAP concerne le secteur de l'Allée du Moulin Vieux, à l'Est de la ville, secteur de renouvellement urbain destiné à accueillir un programme de logements ;
- La huitième OAP concerne le secteur du projet de Centre pénitentiaire, au sud de la RD942 et au nord-est de la zone d'activités du Plan.
- La neuvième concerne le secteur de l'extension de la zone du Plan, au sud de la RD942 et immédiatement au nord de la zone d'activités du Plan.

Ces neuf secteurs sont repérés sur la carte page suivante.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME



OAP Sectorielles :

1. « Route de Sorgues »
2. Quartier gare
3. Entrée de ville Est
4. Pont de la Pierre
5. Couquiou
6. La Tasque
7. Allée du Moulin Vieux
8. Centre pénitentiaire
9. Extension zone du plan

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ORIENTATION THEMATIQUE : POURSUITE DU « MAILLAGE EN FAVEUR DES MODES DOUX »

Rappel du contexte et des enjeux

Le territoire communal présente une faible déclivité et est donc propice aux déplacements réalisés à pieds ou à vélo (= modes doux, ou modes actifs).

La commune d'Entraigues-sur-La-Sorgue a déjà engagé une politique en faveur des déplacements des piétons et des cyclistes avec notamment son Schéma Directeur des Modes Doux initié en 2007.Il s'agit ici de poursuivre les projets déjà réalisés en facilitant les déplacements piétons et cyclistes sur l'ensemble du territoire communal.

L'enjeu est d'offrir aux Entraiguois une véritable alternative à la voiture.

LES DISPOSITIONS PRISES

Sécuriser les voies routières existantes

Sauf lorsque les contraintes techniques l'empêchent, les voies routières requalifiées et créées devront accueillir et sécuriser les déplacements des modes doux, des piétons et des cyclistes dès que le profil le permet.

Relier les impasses

Dans le cadre d'une opération nouvelle, les impasses et voies présentes sur Entraigues-sur-La-Sorgue devront être reliées par des passages pour les modes doux (piétons et cyclistes), sauf si cela est techniquement impossible.

Ces voies auront une largeur suffisante pour permettre à minima le passage des piétons, au mieux le passage des cyclistes.

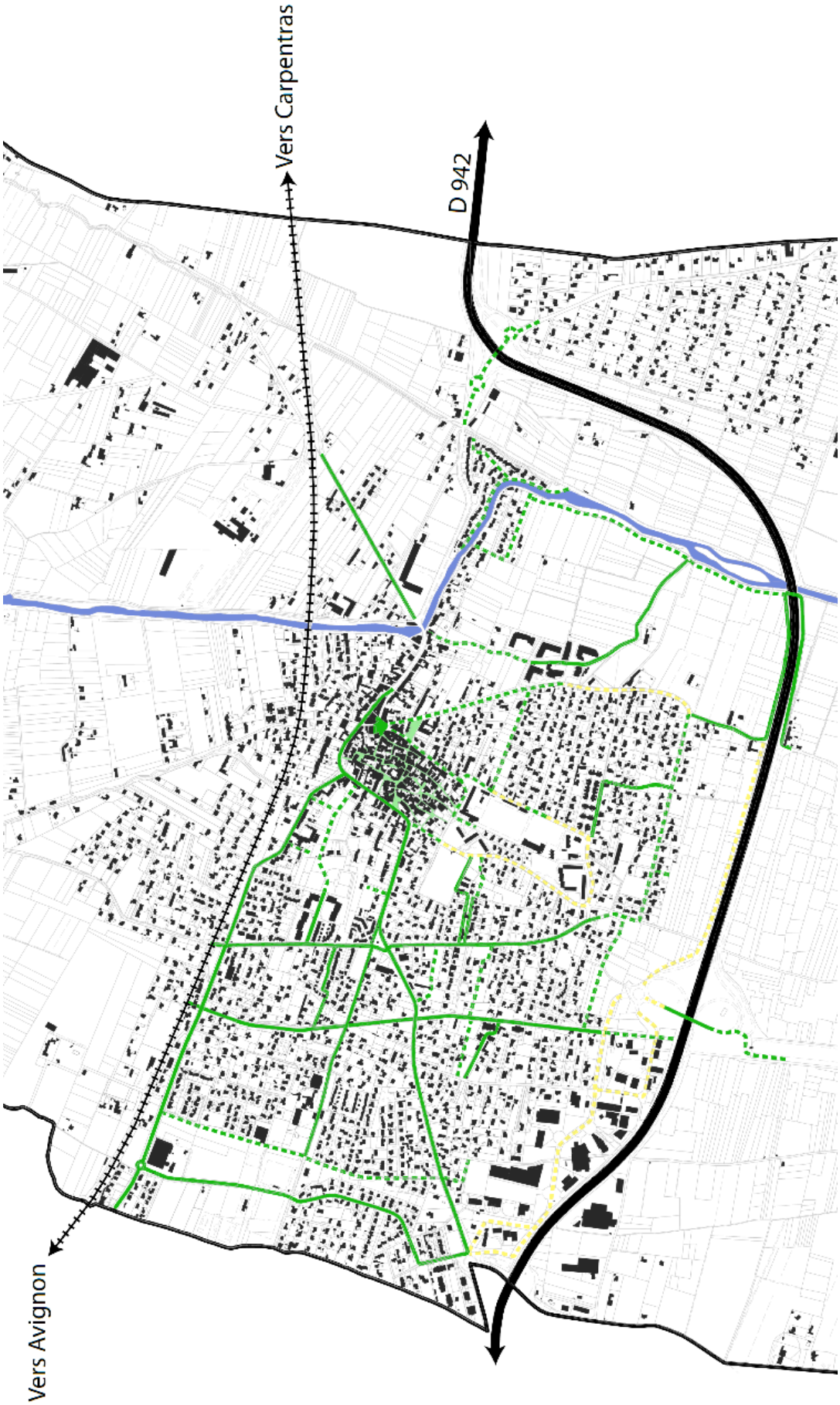
Préserver les abords de cours d'eau

Afin de préserver la végétation présente aux abords des cours d'eau, un recul des cheminements doux par rapport à la berge sera respecté.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

ORIENTATION THEMATIQUE : « ENCADREMENT DES LINEAIRES D'ACTIVITES ECONOMIQUES LE LONG DES AXES STRUCTURANTS »

Rappel du contexte et des enjeux

Entraigues-sur-la-Sorgue souhaite conforter la centralité économique de proximité du centre-ville. Il s'agit notamment de veiller à ne pas développer d'activités commerciales concurrentielles dans les autres quartiers de la commune.

Depuis quelques années, il est constaté le développement d'activités commerciales le long de certains axes structurants de la commune (notamment les routes de Sorgues, d'Avignon et de Carpentras).

La ville souhaite donc encadrer le développement des activités économiques le long de ces linéaires, de manière à interdire les activités commerciales concurrentielles avec celles présentes dans le centre-ville (ainsi que les activités nuisantes), tout en soutenant la mixité fonctionnelle et le développement économique en accueillant des activités compatibles avec le voisinage.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Favoriser la mixité fonctionnelle et les « rez-de-chaussée actifs »

Il s'agit notamment de permettre l'implantation d'activités économiques en rez-de-chaussée des immeubles collectifs (« rez-de-chaussée actifs »), afin de développer la « ville des courtes distances » : le but étant d'offrir des emplois et des activités au plus près des principales zones d'habitat de la commune afin de limiter les déplacements automobiles mais également pour renforcer le dynamisme économique de la commune.

Sont ainsi visés les trois axes structurants principaux qui sont les plus attractifs et les plus à même d'accueillir cette mixité fonctionnelle, de par leur fréquentation importante et « l'effet vitrine » qui en découle. Ces axes structurants sont les suivants :

- **Route de Sorgues** : de la limite avec Vedène à l'Ouest jusqu'au carrefour avec l'Avenue de la Gare à l'Est ;
- **Route d'Avignon :** de l'échangeur de la RD 942 au Sud-Ouest jusqu'au carrefour avec le chemin de la Lône et l'Avenue des poètes au Nord-Est ;
- **Route de Carpentras** : de la limite entre les zones UEb et AU1b du PLU à l'Ouest jusqu'au carrefour avec l'Avenue de Blagier (route de Bédarrides) à l'Est.

Les activités économiques pouvant participer à ce développement de la mixité fonctionnelle doivent être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Sont donc notamment exclues les activités nuisantes et polluantes telles que l'industrie ou les entrepôts et sont privilégiées l'implantation de locaux professionnels destinés aux bureaux, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banques, assurances, ou cabinets médicaux par exemple), aux centres de congrès ou d'exposition, à la restauration ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et touristique, aux commerces de gros (vente entre professionnels).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Ne pas concurrencer le centre-ville

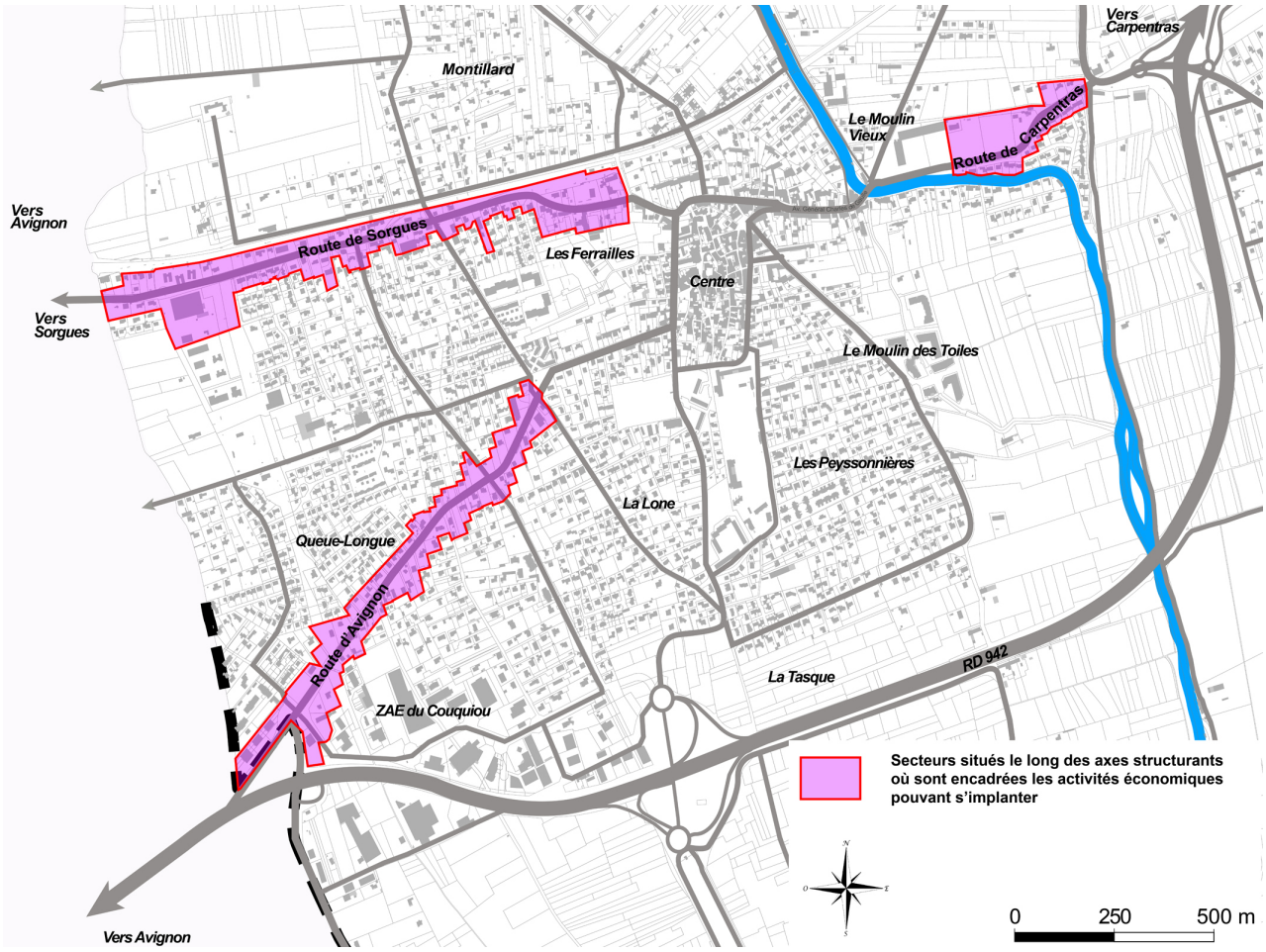
L'accueil de locaux professionnels dans les rez-de-chaussée actifs le long des axes structurants visés ci-dessus ne doit pour autant pas aboutir à créer une concurrence avec les activités commerciales de proximité du centre-ville qui doit rester le pôle d'attractivité et de centralité de la commune. Les activités économiques pouvant s'implanter le long de la route de Sorgues, de la route d'Avignon et de la route de Carpentras doivent donc être encadrées.

Dans le cadre des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont donc interdits (outre les activités nuisantes de type industrie ou entrepôts), dans les secteurs tels que délimités sur le schéma ci-après, les activités économiques liées à l'artisanat commercial et aux commerces de détail (par exemple boulangeries, boucheries, alimentation générale telle qu'épiceries et superettes, bureaux de tabac, salons de coiffure, etc…).

Délimitation des secteurs concernés

Les orientations édictées ci-dessus s'appliquent au sein des secteurs repérés sur le schéma ci-dessous le long des routes de Sorgues, d'Avignon et de Carpentras. Ont été considérés les parcelles situées en « façade » le long de ces axes et qui sont donc les plus susceptibles d'accueillir ce type d'activités économiques.

Schéma des OAP thématiques « Encadrement des linéaires d'activités économiques le long des axes structurants »



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

LE SECTEUR DE LA « ROUTE DE SORGUES »

Rappel du contexte et des enjeux

La récente ouverture de la gare aux voyageurs transforme les habitudes de déplacements des Entraiguois. Le secteur de la gare devient une entrée de ville et le SCoT identifie d'ailleurs le quartier comme un secteur stratégique de développement urbain.

L'enjeu est donc de valoriser ce secteur stratégiquement placé, à proximité du centre-ville et du futur quartier Gare, en y accueillant des nouveaux logements.

→ Superficie = 0,9 hectare

→ Rappel du zonage = zone UC,-secteurs UCa et UCg

→ Estimation du nombre de logements constructibles : environ 38 logements.

LES DISPOSITIONS PRISES

Dispositions générales concernant le programme et les principes de composition urbaine

- Valoriser le secteur par des opérations si possible mixtes logements/locaux professionnels (services, bureaux ;
- Accueillir de nouveaux logements et réaliser une majorité de petits logements (T2 / T3).
- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments.
- Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.
- Favoriser les logements traversants.
- Protéger les logements situés à proximité de la voie ferrée des nuisances sonores.
- Une attention particulière sera portée à la qualité urbaine et architecturale afin de marquer l'entrée du « Quartier Gare ».

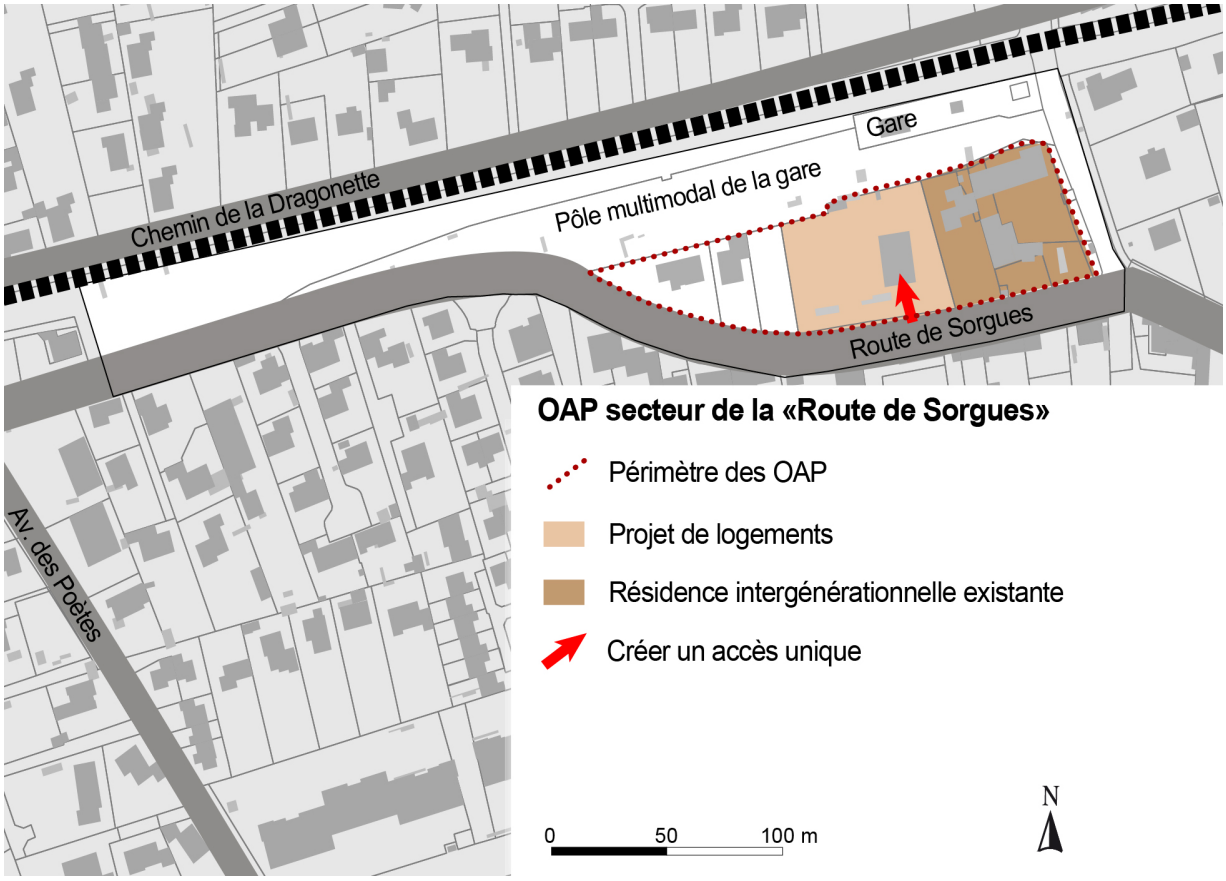
Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Veiller à ce que le parking de la gare ne soit pas utilisé comme stationnement permanent pour les riverains.
- Assurer un traitement qualitatif dans la continuité du projet gare, en favorisant les modes de déplacement doux (ex. stationnement vélo).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dispositions concernant les accès et le stationnement

- Créer un accès unique depuis la route de Sorgues.
- Limiter le stationnement automobile des futures constructions en mettant à profit la proximité de la gare.



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

LE SECTEUR DU QUARTIER GARE

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur Gare occupe une position stratégique par rapport au centre-ville et à la gare.
Il est en effet situé entre ces deux entités et peut constituer un lien entre elles.

A l'Ouest, le secteur Gare est en contact avec des opérations de logements réalisées ou souhaitées comme l'opération des Pléiades et de Sève Poètes récemment construites.

Le périmètre du secteur « Gare » recouvre des terrains en friches, enclavés, situés en plein cœur du tissu urbain et qui représentent donc un potentiel capital pour Entraigues-sur-la-Sorgue.

L'enjeu est d'intégrer de nouveaux logements, services ou équipements au croisement entre la Gare et le centre-ville, dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle. Pour remplir les conditions d'un volet social basé sur le vivre ensemble et en s'insérant dans la vie du quartier, une partie importante des logements sera réalisée sous forme de logements inclusifs Ces logements seront répartis sur l'ensemble du futur quartier.

→ Superficie = 5,2 hectares

→ Rappel du zonage = zone AU1f et secteur AU1fa

→ Estimation du nombre de logements constructibles : environ 220 logements

LES DISPOSITIONS PRISES

Afin de garantir la cohérence du projet, un aménagement d'ensemble est exigé pour le secteur de l'OAP.

Dispositions concernant le programme

- Réaliser de nouveaux logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (logements en accession sociale et libre, locatif social...) et permettant l'accueil de l'ensemble des habitants (logements accessibles aux PMR, logements adaptés aux personnes âgées...) ;
- Accueillir des locaux de service, activités ou équipements en rez-de-chaussée de certains bâtiments participant aux principaux axes de vie ;
- Aménager environ 75 places de stationnement public pour les véhicules, et une cinquantaine de places de stationnement public pour les vélos, implantées sur la chaussée et dans des poches de stationnement végétalisées inscrites dans la composition paysagère de l'opération d'ensemble.

Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Maintenir les espaces arborés pour réaliser des espaces paysagers à usage collectif ; des espaces favorables à la biodiversité et/ou à la rétention des eaux pluviales.
- Etablir un périmètre de protection écologique avec les prescriptions suivantes :
    - Tout aménagement dans ce périmètre doit participer à la continuité écologique de l'ensemble,
    - Les bâtiments et chaussées carrossables sont interdits,
    - Des cheminements pourront être accordés dans les zones humides sous formes de platelage ou autres sur pilotis (pieux)… mais sans fondation,
    - En cas d'aménagement de voirie, de chemin ou de noue ou fossé, les abords directs doivent être plantés d'arbustes et d'arbre de haute tige en compensation des sujets supprimés.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération d'ensemble.
- Intégrer les nouvelles constructions au maillage viaire communal via :
    - La création de voies limités à 20 ou 30 km/h qui permettent l'accès pour les véhicules motorisés en partage multimodal (piétons, cyclistes...),
    - Création de voies de mobilités douces permettant la continuité des itinéraires à travers le quartier reliant la gare au reste de la commune, notamment jusqu'à la zone d'activité du Plan,
    - Prendre toutes les dispositions pour mettre en place des équipements de voirie afin de limiter la circulation et la vitesse des véhicules motorisés (ex : plateau traversant, chicane ou écluse),
    - La réalisation d'accès uniquement dédiés aux modes doux,
    - Obtention du label BDM ou HQE
    - Obtention du label QDM
    - Obtention des labels ACCEV, Haute Qualité d'Usage pour tous (accessibilité)

Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Densité résidentielle maximale : 50 logements par hectare aménagé (les logements foyers sont calculés sur la base suivante : 3 lits équivalent à 1 logement).
- Intégrer des logements inclusifs dans l'opération d'ensemble
- Favoriser les logements traversants, nécessaires pour la ventilation naturelle des logements
- En dehors des toitures végétalisées, les toits terrasses doivent être de couleur claire afin de réfléchir la lumière et moins capter la chaleur
- Mixer les formes urbaines, du pavillonnaire au petit collectif.

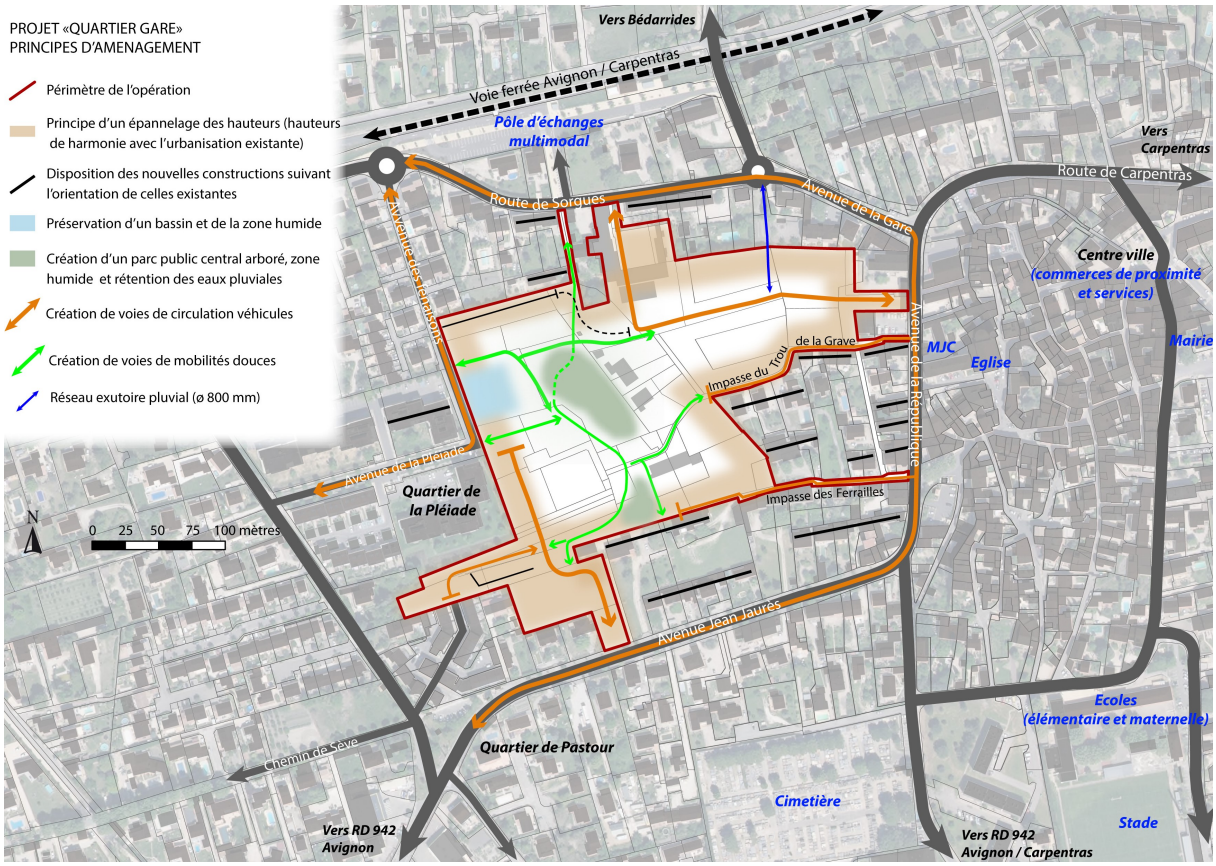
Dispositions concernant la biodiversité

Le volet naturel de l'état initial de l'environnement a permis de mettre à jour des enjeux sur le secteur Gare que le futur projet d'aménagement devra intégrer.

- Il conviendra de conserver le réseau de vieux arbres qui possèdent un aspect patrimonial fort, en fonction de l'état phytosanitaire des sujets.
- La frênaie doit être conservée et valorisée dans le parti d'aménagement paysager et intégré dans le périmètre de continuité écologique.
- Les arbres devront être présents sur les futurs espaces publics, grâce à l'ombre portée, ils sont essentiels pour lutter contre les îlots de chaleur (principalement dû au processus d'évapotranspiration).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP – Secteur du « Quartier gare »



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

LE SECTEUR DE L'ENTREE DE VILLE EST

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur est situé en bordure de la route de Carpentras, entre le passage de la Sorgue à l'Ouest et le giratoire à l'Est.

Secteur d'entrée de ville, il accueille aujourd'hui des activités commerciales, des friches ou terrains peu entretenus et donne une impression de quartier dégradé.

Les abords de la Sorgue sont concernés par un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats.

→ Superficie = 4,8 hectares

→ Rappel du zonage = zone UE (secteur UEb à l'ouest)-et zone AU1b à l'est

→ Estimation du nombre de logements : environ 20 logements

LES DISPOSITIONS PRISES

Les principes généraux édictés dans l'OAP « Entrée de ville Est » (mise en place de cheminements doux, aménagement paysagers, préservation du canal et de la ripisylve etc…) devront être respectés à l'échelle globale du secteur concerné par les OAP afin de garantir la cohérence globale du projet.

Il est toutefois précisé que la zone UE et la zone AU1 qui composent le secteur pourront faire l'objet d'opérations d'aménagement distinctes, potentiellement différées dans le temps.

Dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine

Dispositions générales communes à la partie Ouest et à la partie Est

- Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique.
- Aménager un espace planté qualitatif au nord de la route de Carpentras, le long de la voie ;
- Maintenir une façade commerciale à l'Ouest du croisement de la route de Carpentras avec l'allée du Moulin Vieux ;
- Favoriser les espaces plantés dans l'aménagement de la zone.

Partie Ouest (Activités économiques) :

- Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux afin de favoriser la modernisation de l'image de cette entrée de ville.

Partie Est (habitat dominant)

- Créer de nouveaux logements sur la partie Est, dans le cadre d'une opération mixte à dominante résidentielle dans le respect des orientations suivantes :
  - Densité résidentielle : environ 20 logements au total,
  - Réalisation de 35 % de logements locatifs sociaux minimum,
  - Réalisation d'une majorité de petits logements (T2 / T3) minimum,
- Créer un front bâti sur la façade de la route de Carpentras avec mise en place de rez-de-chaussée actifs (activités économiques non commerciales non concurrentielles avec le centre-ville.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc…
- Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.
- Répondre aux exigences du développement durable, notamment par l'obtention d'un label « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE).
- Favoriser les logements traversants.

Dispositions concernant les accès et le stationnement

Dispositions générales communes à l'ensemble du secteur

- Apaiser les circulations du carrefour de la route de Carpentras avec l'avenue de Bédarrides et de l'allée du Moulin Vieux. Adapter le carrefour si besoin afin de permettre la giration des poids-lourds desservant la zone commerciale.
- Faciliter les traversées piétonnes de la route de Carpentras ;
- Permettre les continuités des itinéraires de modes doux (piétons, cyclistes...) le long de la route de Carpentras.

Partie Ouest (Activités économiques) :

- Réaménager le parking visiteur côté route de Carpentras : revêtement perméable et plantation d'arbres.

Partie Est (habitat dominant)

- Créer un accès unique et une sortie depuis la route de Carpentras
- Aménager l'aire de stationnement à l'arrière des constructions (partie Nord)

Dispositions concernant le traitement des espaces verts

Dispositions générales communes à la partie Ouest et à la partie Est

- Préserver le jardin remarquable au centre du secteur (jardin privé) ;
- Planter des alignements d'arbres le long de la route de Carpentras ;
- Envisager la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération d'aménagement d'ensemble (partie Est et partie Ouest).

Partie Ouest (Activités économiques) :

- Aménager un espace vert en bordure Sud-Ouest du secteur

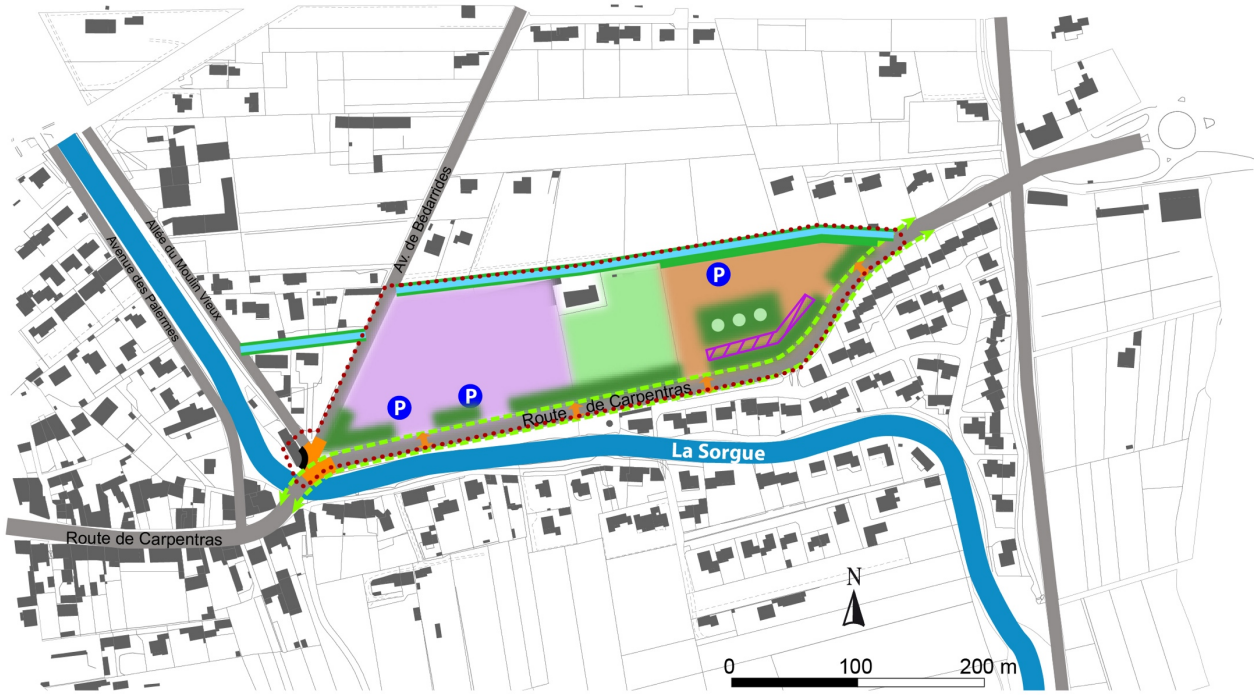
Partie Est (habitat dominant)

- Aménager un espace vert central, traité naturellement (préservation de la biodiversité)

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dispositions concernant la biodiversité

- Préserver le canal et sa ripisylve en limite Nord du secteur, afin de veiller aux continuités écologiques.
- Préserver la flore patrimoniale (Gesse annuelle) au sein du secteur Est (habitat) : préservation d'un espace vert traité naturellement, récupération et semis des graines de gesse annuelle au sein de cet espace vert.
- La terre végétale (20-30 premiers centimètres du sol) pourra avantageusement être récupérée lors des travaux et réutilisée dans les espaces verts nouvellement créés (à condition d'être dénuée d'espèces végétales invasives) afin de favoriser la reprise de la végétation via la banque de graine contenue dans le sol (Gesse annuelle…).



OAP secteur de «l'Entrée Est»

- Périmètre des OAP
- Réhabiliter et implanter des activités commerciales et de bureaux
- Créer de nouveaux logements
- Créer un front bâti avec rez-de-chaussée actifs (activités économiques non commerciales)
- Maintenir la façade commerciale
- Préserver le jardin remarquable
- Planter des alignements d'arbres le long de la voie
- Aménager un espace vert central traité naturellement
- Préserver le canal et sa ripisylve
- Apaiser les circulations du carrefour
- Permettre les continuités des itinéraires de modes doux
- Faciliter les traversées piétonnes
- Aménager des aires de stationnement (visiteurs et habitants)

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

LE SECTEUR DU PONT DE LA PIERRE

Rappel du contexte et des enjeux

Il s'agit d'un secteur essentiellement non bâti situé en continuité de l'urbanisation, à proximité du centre ancien et du récent secteur du moulin des Toiles. Il est traversé du Nord au Sud par le cours d'eau « la Sorguette », dont la ripisylve doit être préservée.

L'enjeu est ici d'accueillir de nouveaux logements dans un écrin de verdure, tout en préservant les qualités du site, qu'elle soit paysagère ou écologique.

En termes de hiérarchisation des OAP, ce secteur s'inscrit dans le moyen/ long terme.

→ Superficie = 3,7 hectares

→ Rappel du zonage = zone AU2, secteur AU2p

→ Le nombre de logements sera déterminé ultérieurement.

LES DISPOSITIONS PRISES

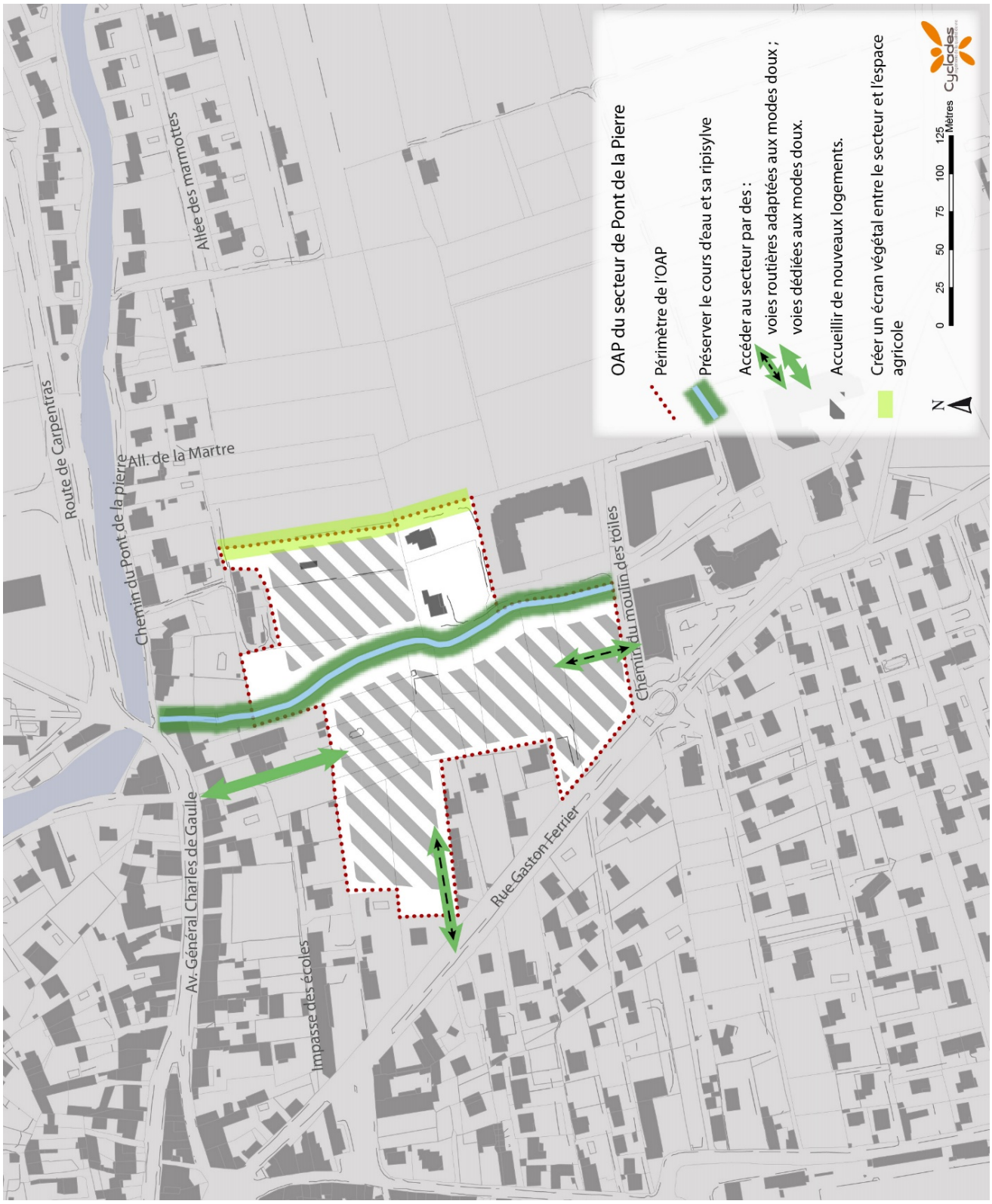
Dispositions concernant le programme

- Accueillir de nouveaux logements dans un cadre à dominante végétale.
- Ne pas porter atteinte à la Sorguette et sa ripisylve.
- Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique.

Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Préserver le cours d'eau et sa ripisylve, sur 10 à 20 mètres selon son épaisseur à l'état naturel.
- Mailler le secteur grâce à un réseau de voies routières adaptées et sécurisées pour les modes doux (piétons, cyclistes).
- Réaliser des itinéraires dédiés aux modes doux.
- Gérer l'interface avec la zone agricole, par la création d'un écran végétal.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

LE SECTEUR DU COUQUIOU

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur situé autour de l'allée des Piboulettes, entre l'avenue du Couquiou à l'Ouest et le chemin de la Lone à l'Est, est traversé par « l'axe vert ».

Il présente de nombreuses parcelles peu bâties ou non bâties insérées au sein du tissu urbain existant sous forme de « dents creuses », qui ne sont pas desservies par les voiries.

L'enjeu est de désenclaver le secteur afin d'accueillir de nouveaux logements avec une densité maîtrisée, compatible avec le voisinage.

→ Superficie = 0,8 hectares environ

→ Rappel du zonage = secteur AU1c

LES DISPOSITIONS PRISES

Dispositions concernant le programme et les principes de composition urbaine

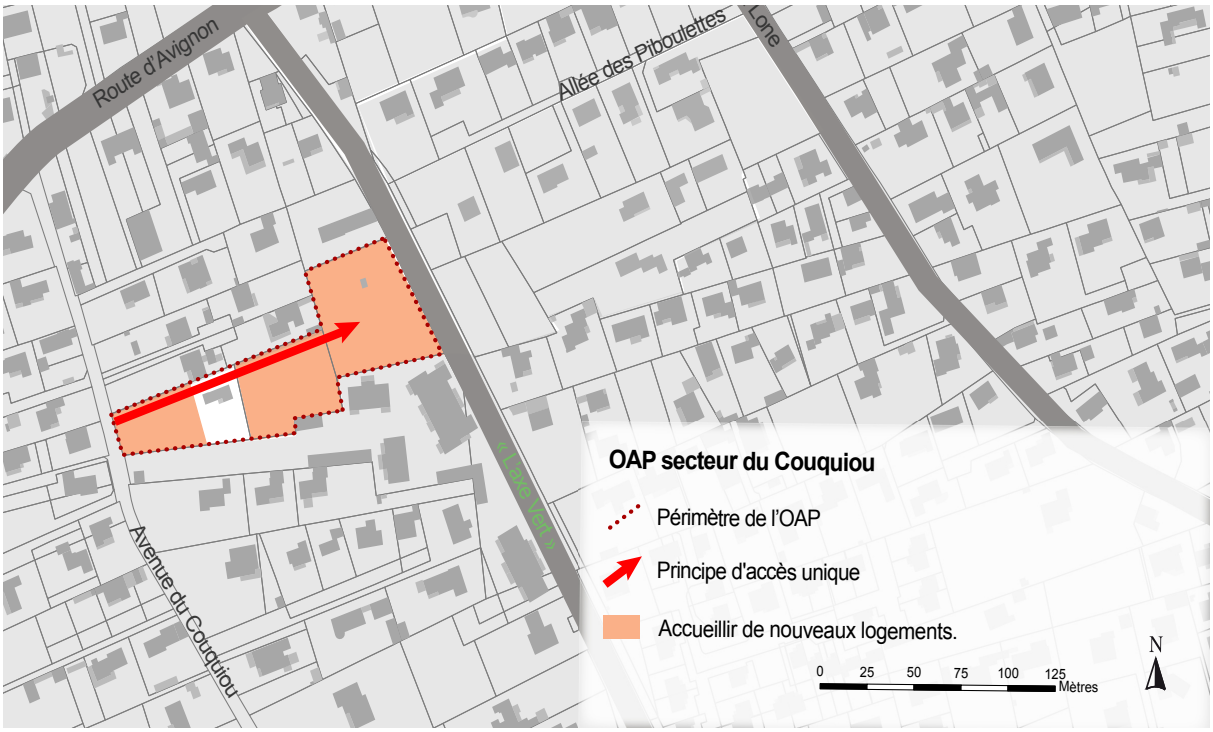
- Densité résidentielle : 50 logements par hectare maximum et 20 logements par hectare minimum.
- Accueillir de nouveaux logements et réaliser au moins 50% de petits logements (T2 / T3).
- Respecter la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 de code de l'urbanisme et l'emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.
- Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération) etc…
- Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.
- Favoriser les logements traversants.

Dispositions concernant le traitement des voies ouvertes à la circulation publique

- Les stationnements devront être regroupés, et les espaces verts privilégiés autour des logements ;
- Mailler le secteur grâce à un réseau de voies routières adaptées et sécurisées pour les modes doux (piétons, cyclistes) ;
- Si elles sont en impasses, ces voies routières devront se prolonger systématiquement par des itinéraires dédiés aux modes doux.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP – Secteur Couquiou



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

LE SECTEUR DE LA TASQUE

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur de la Tasque se positionne en limite d'urbanisation sud de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue. Il constitue une opportunité de structurer durablement la séquence d'entrée de ville sud le long de la RD 942.

L'enjeu est de valoriser l'image de l'entrée de ville en termes urbains et paysagers, en répondant aux besoins tant en matière d'installation de nouvelles entreprises non nuisantes - dans la continuité de la zone du Couquiou - que d'équipements publics structurants (école) ou encore de logements.

Cette vaste zone a été scindée en 2 tranches, afin de permettre son ouverture à l'urbanisation en 2 temps, compte tenu de son ampleur.

Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

→ Superficie = 13,1 hectares

→ Rappel du zonage = zones AU2, secteurs AU2t1 et AU2t2

→ Le nombre de logements sera déterminé ultérieurement, selon répartition programmatique entre activités/équipements/logements.

Dans l'optique de préparer l'aménagement de la zone de la Tasque au mieux, une convention d'intervention foncière a été signée avec l'EPF PACA le 2 Octobre 2022.

LES DISPOSITIONS PRISES

Compte tenu de la superficie de la zone, le secteur pourra faire l'objet de deux opérations d'aménagement d'ensemble. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle des opérations d'ensemble.

Dispositions concernant le programme

- Implanter des activités économiques non nuisantes majoritairement à l'ouest de la zone, côté Couquiou ;
- Accueillir des logements à « l'arrière » de la zone, pour limiter l'impact de la RD942 ;
- Intégrer des équipements d'intérêt collectifs, notamment sportifs et culturels ;
- Prévoir la création d'une école au sein de la tranche 1 de l'opération (secteur Ouest).

Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Mailler le secteur grâce à un réseau de voies routières qui se raccorde à l'avenue Jean Moulin. Ces voies devront être adaptées et sécurisées pour les modes doux (piétons, cyclistes) ;
- Créer des voies dédiées aux modes doux qui prolongent les grands itinéraires communaux. Une liaison piétonne devra ainsi être créée avec « l'Axe vert ».
- Marquer l'entrée de ville par une architecture adaptée autour de la voie principale reliant le giratoire actuel à l'Allée des Cabridelles.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Respecter la loi Barnier (article L111-6 du code de l'urbanisme) en l'absence d'étude mentionnée à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme permettant de moduler ce recul, avec un recul minimum des constructions de 35 mètres de l'axe de la RD942 ;
- Toute modification ou création d'accès sur le domaine public départemental devra se faire en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité en matière de visibilité ;
- Au sud de la zone, paysager les abords de la RD942 sur une épaisseur de 20 mètres minimum, avec un recul de 5 m minimum par rapport à la voie en cas de plantations arborées ;
- Maintenir une bande paysagée (avec des plantations) inconstructible d'au moins 8 mètres en limite des habitations existantes ;
- Accueillir les activités économiques non nuisantes dans la continuité de la zone d'activités du Couquiou ainsi qu'en frange Sud du site ;
- Favoriser le logement en partie Nord du secteur :
    - Respecter la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 de code de l'urbanisme et l'emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.
    - Assurer l'insertion urbaine du nouveau programme au sein du tissu bâti existant et limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments, notamment en adaptant les hauteurs des constructions selon le contexte bâti sur les franges du secteur : harmonisation avec les hauteurs préexistantes et épannelage des hauteurs (hauteurs moindres sur les franges de l'opération : les hauteurs maximum seront au centre de la future zone aménagée) etc…
    - Assurer la qualité paysagère et environnementale du projet qui devra comporter une forte part d'espaces verts et arborés, en accord avec le caractère végétalisé de la commune.
    - Favoriser les logements traversants.
- Considérer les nuisances sonores de la RD942 dans la conception des bâtiments. Plus globalement, comme le mentionne l'article 19 du Règlement de Voirie Départementale, les aménageurs doivent prendre en compte les contraintes liées à l'existence de la RD942 ; ainsi, ils doivent prendre à leurs charges les protections contre les nuisances phoniques) ;
- Prendre en compte l'aléa inondation faible tel que représenté sur le règlement graphique ;
- Collecter et gérer les eaux pluviales en dehors des réseaux et fossés de la RD942 ;
- Et veiller au maintien de la qualité écologique du site.

Disposition concernant la biodiversité

Le volet naturel de l'état initial de l'environnement a permis de mettre à jour des enjeux à l'Est de la zone de la Tasque, que le futur projet d'aménagement devra éviter.

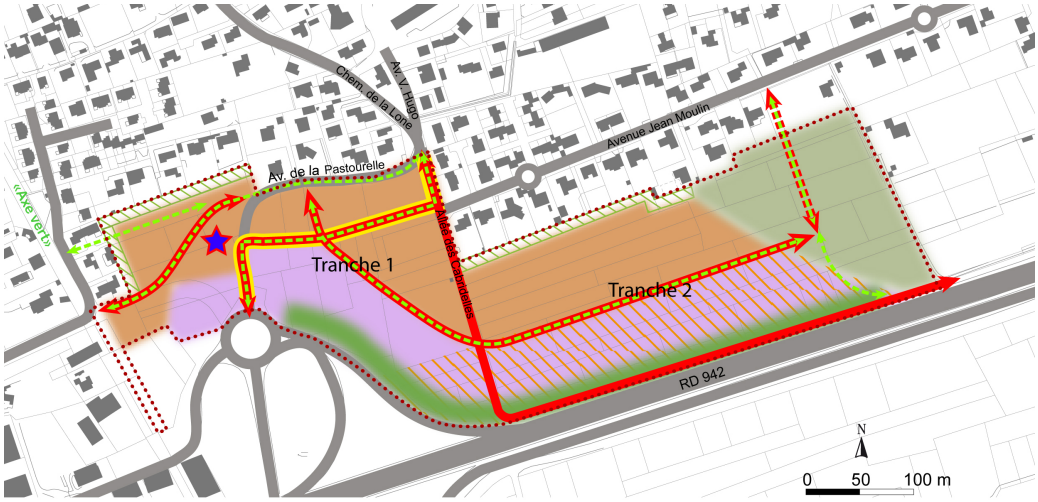
Il conviendra donc de préserver l'intégrité de la frange Est de la zone, tel qu'indiquée sur le schéma ci-après afin de ne pas porter atteinte à la flore protégée.

La terre végétale (20-30 premiers centimètres du sol) pourra avantageusement être récupérée lors des travaux et réutilisée dans les espaces verts créés (à condition d'être dénuée d'espèces végétales invasives) afin de favoriser la reprise de la végétation via la banque de graine contenue dans le sol (espèces patrimoniales annuelles, plante hôte de la Diane…).

Un recul des plantations arborées de 5 m par rapport à la route sera observé le long de la RD942 afin de ne pas attirer les chiroptères et oiseaux à proximité immédiate de la route et engendrer un risque de mortalité par collision.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP – Secteur de « la Tasque »



OAP secteur de «la Tasque»

Périmètre des OAP

Emplacements privilégiés pour l'accueil de :

- Logements
- Activités économiques non nuisantes et équipements (notamments sportifs et culturels)
- Prévoir la création d'une école

Mailler le secteur par un réseau de :

- Voies routières adaptées aux modes doux
- (principe de raccordement à l'Av. J. Moulin)
- Voies uniquement dédiées aux modes doux
- Réaliser un véritable espace d'entrée de ville autour de la voie

- Considérer les nuisances sonores de la RD 942 dans la conception des bâtiments
- Paysager les abords de la RD 942
- Maintenir une bande paysagée inconstructible d'au moins 8 mètres en frange de l'urbanisation existante
- Veiller au respect de la biodiversité en frange Est du secteur

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

LE SECTEUR DE L'ALLEE DU MOULIN VIEUX

Rappel du contexte et des enjeux

Le secteur est situé à l'Est de la Sorgue, le long de l'Allée du Moulin Vieux.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, qui accueille notamment des anciens bâtiments d'activités.

L'enjeu est de profiter de cette emprise pour réaliser un programme de logements.

→ Superficie = environ 2 100 m^2, intégralement destinés à la création de logements (et leurs espaces verts et stationnement liés).

→ Rappel du zonage = zone UD, secteur UDb

→ Estimation du nombre de logements constructibles : 7 logements (maisons de ville) en primo accession.

LES DISPOSITIONS PRISES

Dispositions concernant le programme

- Créer 7 nouveaux logements sous la forme de logements individuels groupés (maisons de ville) pour les primo-accédants ;
- Limiter la hauteur des bâtiments à R+1 maximum.

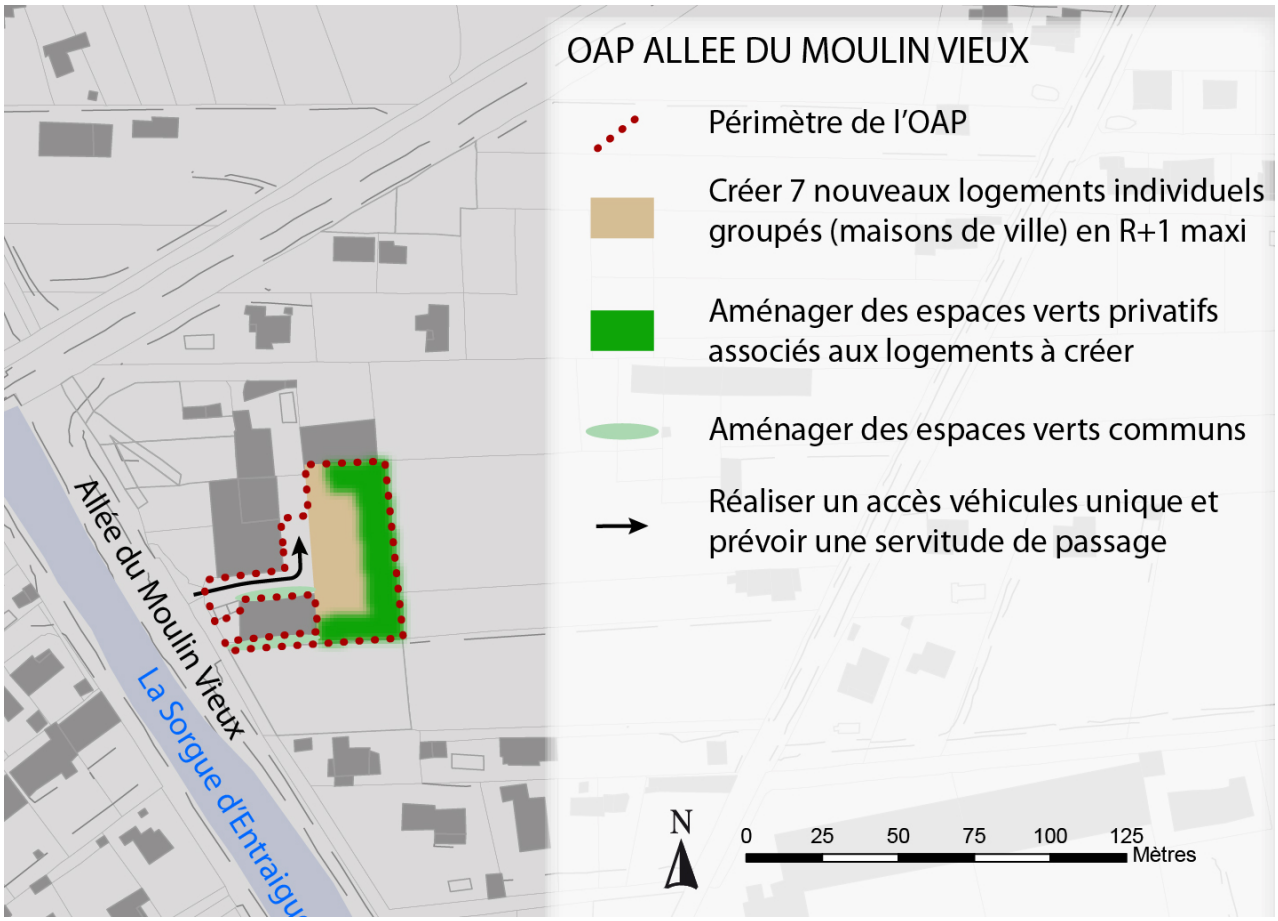
Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Créer des espaces verts privatifs ainsi que des espaces verts communs ;
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de ce secteur.

Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Implanter les nouveaux logements en partie Est du secteur
- Prévoir la réalisation de jardins privatifs associés aux nouveaux logements à créer ;
- Réaliser un accès véhicules unique à l'opération de logements et prévoir une servitude de passage. Cet accès devra s'effectuer depuis l'Allée du Moulin Vieux en partie Ouest de l'opération ;

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024

LE SECTEUR DU CENTRE PENITENTIAIRE

Rappel du contexte et des enjeux

Le site du futur centre pénitentiaire s'inscrit au Sud de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, à environ 150 m au Sud de la route départementale RD 942 et au Nord-Est de la ZA du Plan.

Le site est constitué exclusivement de parcelles agricoles sur environ 15 ha. La majorité de ces surfaces agricoles sont pour la plupart exploitées à l'exception de 6,92 ha qui sont laissées en friches depuis au moins 2019, ce qui représente un taux d'enfrichement de 49%. Les environ 15 ha de surfaces agricoles prélevées pour les besoins du projet se répartissent sur le plan cultural en 2019 ainsi :

- *4,2 ha de grandes cultures (tournesol et sorgho) soit 32% du total de surfaces agricoles impactées ;*
- *0,79 ha de luzerne soit 5% du total de surfaces agricoles ;*
- *2,5 ha en jachère soit 17% du total de surfaces agricoles ;*
- *6,92 ha en friche soit 49% du total de surfaces agricoles impactées.*

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges strict. Il s'agit de permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.

L'opération comprend la construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 400 places et des équipements nécessaires à son fonctionnement : voiries, parkings, bâtiment d'accueil des familles et bâtiment du personnel. Le principe de leur implantation précise n'est pas connu.

LES DISPOSITIONS PRISES

Dispositions concernant le programme du centre pénitentiaire

- Création d'un centre pénitentiaire d'environ 400 places.
- Hauteur des constructions nouvelles mesurée à partir du sol existant, hors dispositifs de sécurité, ne pouvant excéder 20 m (R+4 + combles) jusqu'à la sablière ou l'égout.
- Accès au centre pénitentiaire réalisé via le futur giratoire de la future liaison routière du Département entre la RD942 et la RD28 ou via l'avenue de Grenache.
- Ce giratoire de la future liaison routière du Département situé à l'Ouest du futur centre pénitentiaire aura une branche dédiée pour l'accès au centre pénitentiaire. Ces accès veilleront à assurer une accessibilité tout mode.
- Ensemble des stationnements nécessaires au fonctionnement du centre pénitentiaire sur l'emprise de l'OAP.

Dispositions concernant le traitement des espaces publics

- Végétalisation des parkings et des abords de l'enceinte,
- La gestion des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de ce secteur.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Dispositions concernant le principe de composition urbaine

- Implantation des bâtiments extérieurs à l'enceinte et des parkings au Nord-Ouest du site le long de l'avenue du Grenache.
- Création d'une haie haute à l'Est du site, entre la future liaison routière du Département entre la RD942 et la RD28 et le site et au Nord des zones de stationnement.
- Création d'une haie haute et arborée le long de la partie Sud du site entre l'enceinte et l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Prise en comptes des nuisances sonores liés aux voiries du secteur pour la conception des bâtiments.

Dispositions concernant la biodiversité

Le volet naturel de l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact a mis en évidence des enjeux environnementaux tels que :

- Des pelouses issues d'une exploitation plus ancienne et retournant peu à peu à l'état « naturel » comme des pelouses à Brachypode de Phénicie,
- Des espèces protégées telles que l'Orvet fragile, Coronelle girondine, Couleuvre à échelon, Magicienne dentelée.

Il conviendra de créer une pelouse à Brachypode de Phénicie dans le périmètre de l'OAP. Cette pelouse sera un habitat favorable aux espèces protégées telles que l'Orvet fragile, Coronelle girondine, Couleuvre à échelon, Magicienne dentelée et sera également bénéfique à tout le cortège d'espèces liées aux pelouses à Brachypode (oiseaux, insectes, etc.).

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP – Secteur du « centre pénitentiaire »

Périmètre AOP

Etablissement pénitentiaire (localisation indicative)

Voies d'accès (localisation indicative)

Insertion paysagère:

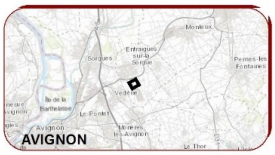
Haie haute

Haie haute et arborée

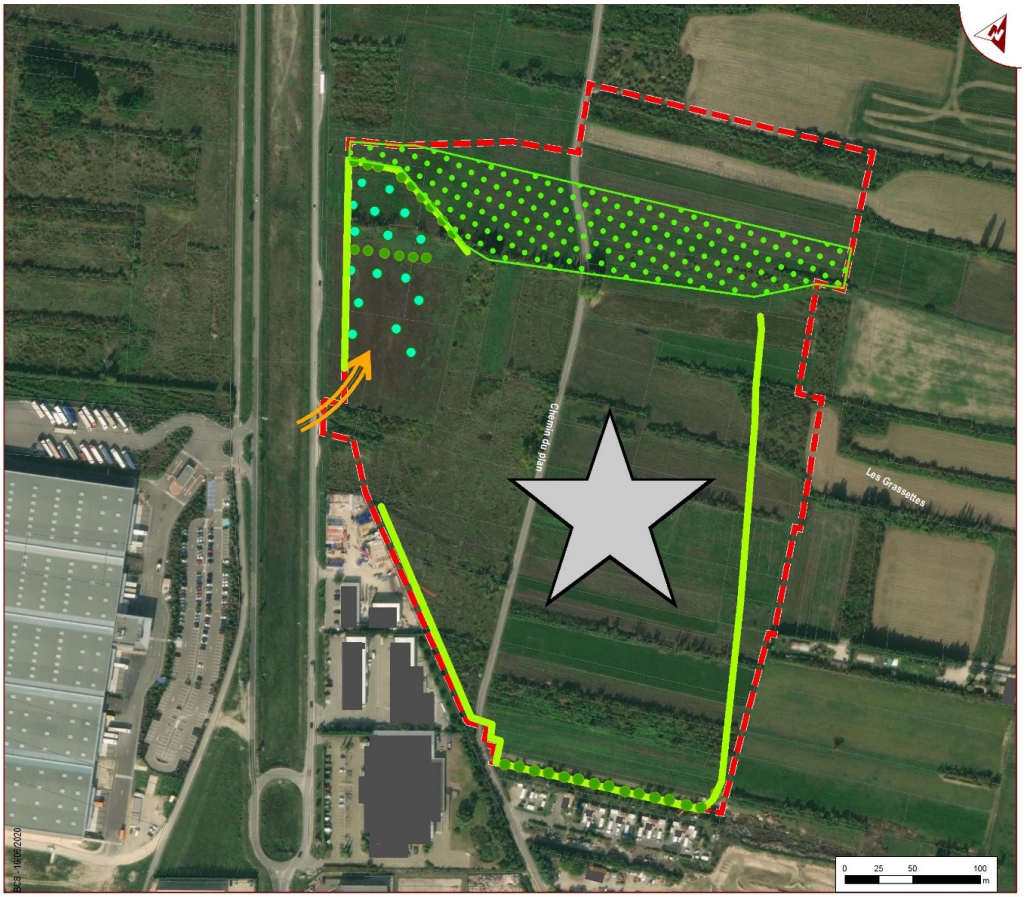
Haie arborée

Végétalisation des parking et des abords de l'enceinte

Pelouse à Brachypode



Fond de plan : Parcellaire d'Entraigues sur la Sorgue



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

LE SECTEUR DE « L'EXTENSION DE LA ZONE DU PLAN »

RAPPEL DU CONTEXTE ET DES ENJEUX

Contexte et enjeux programmatiques

La zone 1AUE est une zone destinée à accueillir l'extension de la zone du Plan, zone d'activités économique à vocation principalement industrielle, artisanale, et accessoirement de services et tertiaire qui constituera la deuxième extension de la zone du Plan. Situé sur un axe de développement stratégique à proximité de l'autoroute A7, de la zone commerciale d'Avignon Nord, de quartiers résidentiels en cours de développement, et du centre-ville d'Entraigues sur la Sorgue, le secteur, ***d'une surface totale d'environ 27 ha, constitue une véritable opportunité de structurer un quartier d'activités et de développer une offre foncière et immobilière*** *visant à accueillir des activités économiques productives dans un cadre urbain et paysager de qualité pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire.*

Bénéficiant d'une très bonne accessibilité depuis la RD942, l'extension de la zone d'activités du Plan profite d'un emplacement stratégique, pour développer un quartier d'activités diversifiées répondant aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises endogènes et exogènes identifiés par le schéma d'accueil des entreprises du Grand Avignon.

Le territoire du Grand Avignon est au cœur de la dynamique d'une des 8 Opérations d'Intérêt Régional (OIR) de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur, axée sur la filière stratégique de la naturalité.

Compte tenu de ces dynamiques et de la stratégie de développement économique du Grand Avignon approuvée par le Conseil Communautaire le 15 Décembre 2014, l'extension de la zone d'activités du Plan, GSE offre un positionnement économique qui s'établit en faveur de la naturalité plus particulièrement sur la filière de l'agroalimentaire au sens large en privilégiant l'accueil des activités productives et créatrices d'emplois. Ce projet d'aménagement doit également répondre aux besoins de développement des entreprises endogènes et apportera des solutions pour fluidifier le parcours de l'entrepreneur.

Enjeux d'aménagement : un aménagement d'ensemble, intégré à son contexte

Compte tenu des valeurs du site (potentialités et contraintes), le développement du projet d'extension de la zone d'activités du Plan doit répondre à plusieurs enjeux en termes d'aménagement.

Le diagnostic du site et de son contexte ont permis d'identifier / caractériser les valeurs du site à intégrer dans la conception du projet d'aménagement.

Des valeurs écologiques à préserver :

Le diagnostic faune-flore 4 saisons a révélé un certain nombre d'enjeux écologiques forts, qui concernent notamment des éléments naturels structurants, constitutifs de la trame verte et bleue du site : un bosquet, la Mayre principale dite d'Anselme et quelques haies.

Aussi, l'établissement du schéma d'aménagement s'efforce d'éviter ces espaces à enjeux forts afin de limiter les impacts.

Un schéma de desserte en accroche sur le nouvel échangeur du CD84 :

Le schéma viaire existant et projeté autorise deux accès pour le développement de zone. Ainsi, le raccordement de l'extension de la zone d'activités du Plan se raccorde sur le nouvel échangeur réalisé par le Département du Vaucluse, qui doit desservir aussi le futur centre pénitentiaire.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

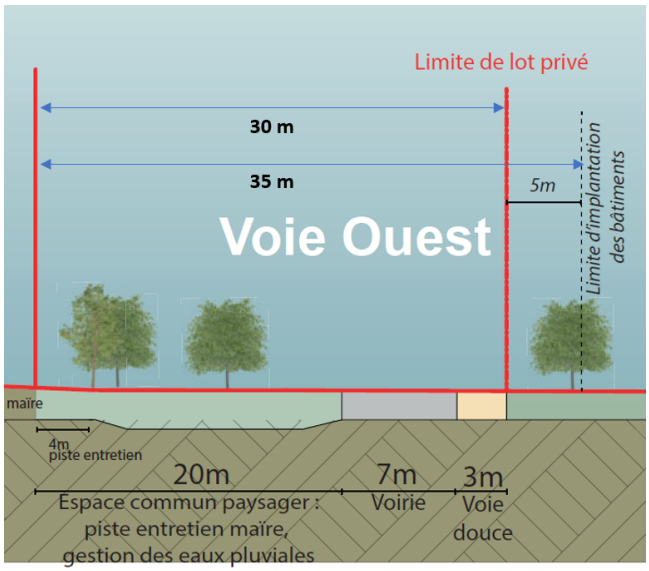
La prise en compte du contexte urbain :

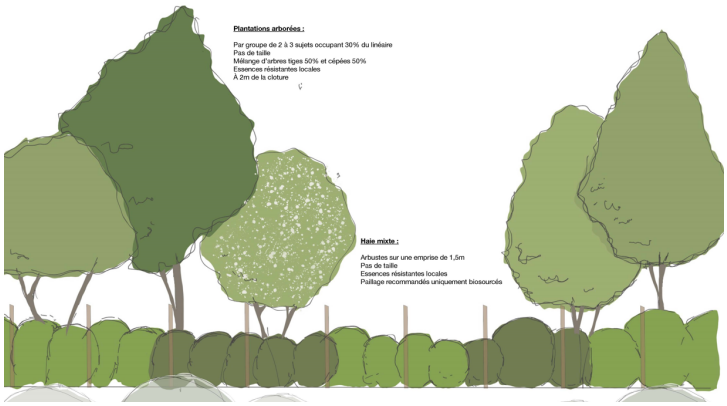
Situé à l'interface de quartiers d'habitat, d'espaces d'activités, du futur centre pénitentiaire, et délimité par des infrastructures au Nord (Chemin du Moure du Luc) et à l'Est (nouvel échangeur de la RD942), le projet de parc d'activités doit permettre de structurer le secteur, avec un aménagement d'ensemble cohérent avec un enjeu de couture urbaine dans un secteur marqué par des tissus urbains très disparates. Ainsi le schéma d'aménagement s'attache à travailler les implantations des bâtiments et le traitement des limites afin de garantir la qualité d'insertion urbaine du projet.

Un vocabulaire paysager identitaire :

En termes d'intégration paysagère, et conformément aux conclusions de l'analyse paysagère, les principes d'aménagement doivent :

- S'appuyer sur le vocabulaire commun et les éléments naturels de qualité paysagère ou écologique (haies, bosquets), caractéristiques du site en préservant des espaces ouverts, en privilégiant des plantations linéaires Est/Ouest, et en utilisant une palette végétale « champêtre »
- Porter une attention particulière au traitement des franges – façade depuis la RD942, paysage d'entrée de site, interface avec les espaces agricoles à l'Ouest et les espaces économiques au Sud
- L'interface à l'Ouest avec les espaces agricoles et la Mayre des Anselmes fera l'objet d'un traitement paysager formant un écran végétal afin de ménager un espace tampon, entre la zone économique agricole et les futurs usagers des entreprises de la zone d'activités, Cet espace tampon sera de dimension significative selon la coupe de principe ci-après.





Traitement paysager de l'interface avec la zone agricole

- ✓ Accompagner les voies de desserte et les limites de lots de plantations afin de qualifier favorablement les espaces
- ✓ Favoriser une mise en scène de l'entrée du parc d'activités

Des servitudes « réseaux » à intégrer :

Le périmètre de l'OAP est traversé par 4 canalisations de matières dangereuses (1 exploitée par Trapil et 3 par SPSE) de type oléoducs qui génèrent des espaces non aedificandi de part et d'autre de leur axe. Bien qu'ils puissent être franchis ponctuellement par des voiries ou des réseaux, le passage de ces réseaux conditionne

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

fortement l'implantation des bâtiments (distance à respecter, impossible de construire dessus) et le découpage des lots qui en découle.

Afin de limiter l'impact du passage de ces réseaux (qui doivent rester accessibles pour leur entretien) sur l'utilisation du foncier cessible, l'aménagement doit s'appuyer sur ces axes comme des limites physiques.

Ainsi l'aménagement de cette zone AU soulève plusieurs enjeux :

- ✓ **des enjeux de programmation économique, en répondant aux attentes des entreprises en matière de développement** (taille et configuration des parcelles en fonction des types d'activités) et **aux attentes des usagers** (cadre urbain de qualité, offre de services, qualité de desserte …)
- ✓ **des enjeux d'aménagement en composant avec l'ensemble des valeurs du site**

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le programme proposé organise les composantes du projet de manière à :

- ✓ Intégrer le projet de giratoire du CD84 visant à renforcer l'accessibilité du site de projet
- ✓ Optimiser les déplacements au sein du secteur en définissant un schéma viaire simple
- ✓ Créer des aménagements pour favoriser l'utilisation des modes actifs, de manière sécurisée
- ✓ Prendre en compte les réseaux dans la délimitation des lots
- ✓ Intégrer la gestion des eaux pluviales
- ✓ Eviter les éléments de valeur écologique forte et diffuser leur qualité paysagère
- ✓ Créer un cadre urbain de qualité, animé et agréable

Programmation

La zone AU1P est une zone destinée à accueillir le développement de l'extension de la zone d'activité du Plan, une zone d'activités économique à vocation industrielle et artisanale.

Par ailleurs, la zone d'activités peut accueillir également les constructions nouvelles à vocation d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur ladite zone.

De même, les constructions de bureaux et commerces sont autorisées dés lors qu'elles complètent une activité industrielle et artisanale.

L'extension de la zone d'activités du Plan se développera sous la forme d'une opération d'ensemble.

La programmation prévoit le développement d'environ 65 000 m² de SDP de locaux d'activités sur une surface foncière cessible totale d'environ 180 000 m².

Principes d'aménagement

L'ensemble des principes d'aménagement devront être déclinés dans le règlement du permis d'aménager permettant d'allotir la zone d'activités et de garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Principes de composition urbaine

En cohérence avec les contraintes d'exploitation, les bâtiments devront s'implanter de manière à limiter au maximum les impacts visuels, notamment depuis la RD942, depuis les voiries principales mais aussi depuis le parc central.

Les espaces de stockage devront être intégrés, et dans la mesure du possible intégrés à l'espace bâti.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Principes de qualité architecturale

Qualité architecturale :

TOITURES

Les toitures doivent être plates et dissimulées derrière un acrotère
Elles pourront être :

- Des toitures accessibles / toitures terrasse avec gravillons ou végétalisation
- Des toitures à faible pente dissimulées derrière un acrotère

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

Eléments techniques en façade	✓ Ils seront obligatoirement dissimulés afin de réduire au maximum leur impact sur la façade. Ils devront être habillés par un système de ventelles ou d'autres éléments architecturaux permettant de les intégrer au mieux.
Acrotères	✓ Les acrotères devront dans la mesure du possible reprendre la fonction de garde-corps, (1,10 mètre minimum). A défaut, les lignes de vie devront présenter un aspect qualitatif.
Eléments techniques en toiture	✓ Les éléments techniques en toiture sont interdits, sauf dans le cadre d'un traitement architectural de la 5ème façade.

RUPTURE DANS VOLUME BÂTI ET EPANNELAGE

Le linéaire de bâti en façade sur voie ne doit pas être trop important. Il s'agira de travailler sur une rupture, par un jeu de volume ou de retrait permettant de casser le front bâti. Le but étant d'éviter l'effet de « barre ».

Concernant l'épannelage, l'objectif est de créer un rythme dans les façades en jouant sur les hauteurs et les ruptures de volume afin de bénéficier d'une diversité architecturale.

Une attention particulière sera apportée à l'exposition solaire. Les bâtiments ne se feront pas masque à eux-mêmes, et ne réduiront pas, dans la mesure du possible, les apports solaires des bâtiments voisins.

OUVERTURES

La composition et le nombre de percements doivent être travaillés en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades afin de préserver leur équilibre. On favorisera le positionnement des baies supérieures dans l'axe des baies situées au niveau inférieur.

Les ouvertures d'entrée de bâtiment doivent être mises en valeur.

Les murs pignons ou aveugles sont interdits pour les façades bordant les voies.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

OCCULTATIONS ET MODENATURES

Les brise-soleil et casquettes sont autorisés en façade. Ils permettront, en plus d'atténuer l'effet de chaleur, de dynamiser les façades.

Les auvents abritant l'accès des bâtiments sont également autorisés. Ils seront soit intégrés à la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale.

REFERENCES



Brise-soleil verticaux



Brise-soleil horizontaux



Casquette



Stores toiles

L'occultation fixe et/ou mobile des parois vitrées est obligatoire sur les parois sud, est et ouest. Ces occultations seront **extérieures** afin de limiter les apports solaires dans les locaux.

Seront à privilégier :

- ✓ **Façade Sud :** Casquettes / Brise-soleil horizontaux,
- ✓ **Façades Est et Ouest :** Brise-soleil verticaux orientables

Clôtures et portails

Le traitement des clôtures (sur rue ou sur parc) et des portails sera le même sur l'ensemble de la zone d'activités : unité de couleur et de matériaux.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture.

Le recul sera à adapter en fonction du type d'activité et de la nature de la voie. Compte tenu de la configuration des aménagements du projet ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie qui le dessert, des adaptations peuvent être envisagées.

La largeur sera à adapter en fonction des contraintes d'accès et sera égale à la longueur du portail.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Principe de stationnements des parking VL :

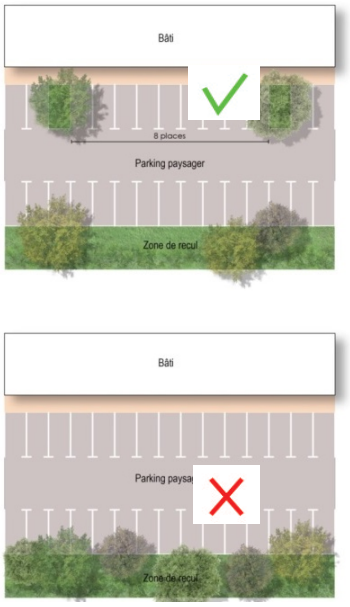
Les aires de stationnement devront être intégrées :

- ✓ Avec des aménagements paysagers en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ils seront plantés sur l'ensemble de la nappe de stationnement et non uniquement sur la zone de recul.
- ✓ Ou avec des ombrières photovoltaïques ou végétalisées

Les aires de stationnement devront être traitées de manière privilégiée avec un revêtement perméable à l'air et l'eau ou semi-végétalisé, si ce traitement est compatible avec la protection des eaux souterraines et avec leurs usages.

Les eaux des voies circulées seront collectées et traverseront un séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER DES PARKINGS



Principes de performance environnementale et de qualité paysagère

Aménagements paysagers :

L'ensemble des espaces libres et des limites de lots devront être plantés.

Les aménagements paysagers seront réalisés en :

- ✓ Privilégiant une palette végétale diversifiée, à dominante d'espèces caduques, favorable à la création d'écosystèmes pour le développement de la biodiversité
- ✓ Favorisant les continuités entre les aménagements et les plantations multi statés
- ✓ Intégrant les conditions d'entretien

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

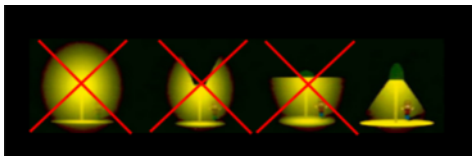
Performance énergétique :

Pour les espaces et/ou bâtiments non-soumis à la RT2012, une attention particulière sera apportée afin de minimiser les dépenses énergétiques pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage et la ventilation, et réduire au maximum l'empreinte carbone des bâtiments.

La mise en place de capteurs solaires est autorisée et encouragée dans la mesure où ils sont posés à plat sur les toitures et non visibles depuis la rue.

L'éclairage se limitera aux cheminements piétons et sera assujetti à une sonde crépusculaire, couplée à une détection de mouvement. Il sera limité à éclairer la surface utile au sol prédéfinie.

Afin de limiter les nuisances, l'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20°C sous l'horizontale. Des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV doivent être privilégiées. La durée de l'éclairage doit être également optimisée de manière à sécuriser les espaces seulement quand cela est vraiment nécessaire. Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisance lumineuses « Les éclairages extérieurs liés à une activité économique et situés dans un espace clos non couvert ou semi-couvert, sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt ».



D'une manière générale, le projet d'aménagement et de constructions devra prendre des mesures afin de limiter leur impact sur l'environnement, à travers notamment l'application de la charte « Chantier vert ».

La zone sera équipée de dispositifs en faveur de la recharge de véhicules électriques.

Gestion des eaux pluviales

Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera conforme à la réglementation en vigueur dans le département de Vaucluse (respect des normes sanitaires, contraintes techniques et règlementaires), les eaux pluviales seront gérées de manière alternative :

- ✓ en favorisant les matériaux perméables pour favoriser l'infiltration
- ✓ en privilégiant les dispositifs de rétention à ciel ouvert avec des pentes douces limitant le recours aux clôtures et permettant le traitement des talus de manière paysagère

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

Schéma des OAP – Secteur de l'extension de la zone du Plan



PERIMETRES ET LIMITES :

Périmètre OAP

Servitudes liées aux pipelines et oléoducs à respecter

MOBILITES ET DEPLACEMENTS :

Accès à créer

Principe de desserte en bouclage
- double sens de circulation
- support de liaisons douces et de rétention sous forme de noue paysagère à créer

Principe de liaison douces au sein du Parc et des espaces communs paysagers à créer

VOCATION DES ESPACES :

DESTINATION DU BATI

Mixité d'activités : Bureau, industrie agro-alimentaire, artisanat

PAYSAGE

Espaces communs paysagers intégrant des espaces de rétention (noues et bassins à ciel ouvert plantés) à créer

Parc paysager en coeur de quartier à créer

Interface paysagère à créer

Espaces à forts enjeux écologiques à préserver

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME

L'ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'article L151-7 du code de l'urbanisme prévoit que « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : […]

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »

Parmi les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLU d'Entraigues, on distingue des zones urbaines dites U, des zones à urbaniser dites « ouvertes » AU1, des zones à urbaniser dites « strictes » AU2 nécessitant procédure de modification voire de révision du PLU.

Les OAP situées en zone U ne sont pas concernées par l'échéancier prévisionnel, étant immédiatement constructibles. Ainsi, la construction d'une résidence de services pour personnes âgées dans le secteur « Gare », la réalisation de logements à « Sève-Gardet » ou dans le secteur du Moulin Vieux, ainsi que la requalification de la zone commerciale en « Entrée de ville Est » peuvent démarrer à très court terme.

En « Entrée de ville » toujours, la partie la plus à l'Est de la zone, située en zone AU1, à vocation mixte résidentielle/économique, n'est soumise à aucune procédure d'évolution du PLU, la zone étant desservie. Il en est de même des secteurs du Couquiou et du Quartier Gare qui se situent au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi de l'extension de la zone du Plan au nord de la zone d'activités du Plan existante. L'urbanisation de ces secteurs est toutefois soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, afin de garantir un projet urbain cohérent, ainsi que la mutualisation de la desserte, des équipements, espaces publics...

Concernant à présent les zones AU2, c'est-à-dire la « Tasque » et le « Pont de la Pierre », le quartier des Ferrailles est prioritaire en matière d'accueil de logements, d'autant plus que l'Établissement Public Foncier (EPF) s'est largement engagé dans les acquisitions foncières, tandis que le secteur de la Tasque est pressenti pour accueillir dans un premier temps des activités économiques ou des équipements (AU2t1). Le secteur du Pont de la Pierre serait donc le « moins prioritaire », s'il fallait l'inclure dans l'échéancier.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20240920-19-09-24D25-DE
Date de télétransmission : 20/09/2024
Date de réception préfecture : 20/09/2024
ADELE SFI URBANISME