
EPF
(Etablissement Public Foncier – Provence Alpes Côte
d’Azur)
(Demandeur)

Mairie d’Entraigues sur la Sorgue
(Maître d’Ouvrage)



Projet d’aménagement du Quartier-Gare à
Entraigues sur la Sorgue (84)

Tome 1 : Dossier d’enquête préalable à la
déclaration d’utilité publique

Version 8 – Juin 2023
Version 7 - Mars 2023
Version 6 – Octobre 2022
Version 5 – Septembre 2022
Version 4 – Août 2022
Version 3 – Juillet 2022
Version 2 – Décembre 2021
Version 1 – Octobre 2021

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 PIECE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRESENTATION DU PROJET	9
1.1 DESIGNATION DU DEMANDEUR : EPF	9
• PRESENTATION GENERALE DE L'EPF	9
• CONVENTIONS D'INTERVENTION FONCIERE, SIGNEES ENTRE LA MAIRIE ET EPF.....	10
1.2 CONTEXTE ACTUEL	13
1.3 PRESENTATION DU PROJET.....	33
1.4 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL	41
1.5 JUSTIFICATION DU PROJET	48
2 PIECE B : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	54
2.1 OBJET DE L'ENQUETE	54
2.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	55
2.3 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	56
2.4 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE	58
2.5 PROCEDURES ET ETUDES APRES L'OBTENTION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	62
3 PIECE C : PLAN DE SITUATION	64
4 PIECE D : PLAN GENERAL DES TRAVAUX	65
5 PIECE E : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS 67	
5.1 CARACTERISTIQUES DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS	67
6 PIECE F : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	77
7 PIECE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES	78
8 PIECE H : BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	79
9 PIECE I : AVIS EMIS SUR LE PROJET - DISPENSE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 79	
10 ANNEXES	80

PREAMBULE

La commune d'Entraigues sur la Sorgue a décidé de lancer le projet d'aménagement du Quartier-Gare, sur environ 5,2 hectares, consistant en la création d'un nouveau quartier urbain, à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire réouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras.

Ce secteur inséré dans le tissu urbain existant largement en friche et enclavé, constitue une opportunité de restructuration d'une "dent creuse" au cœur d'un secteur résidentiel, permettant de développer un programme d'habitat mixte, d'activités, de services et d'équipements publics, répondant aux besoins de la population.

Classé en zone AU2f au Plan Local d'Urbanisme depuis 2017, non encore ouverte à l'urbanisation, avec également une orientation d'aménagement et de programmation spécifique, amenée à évoluer dans le cadre du présent dossier d'enquête publique (cf Tome 3 : mise en compatibilité du PLU), ce secteur réunit aujourd'hui toutes les conditions d'une ouverture à l'urbanisation.



Différentes études ont été réalisées sur ce secteur dans le cadre d'une convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (EPF) depuis 2011.

Plusieurs enjeux et conditions d'aménagement sont ressortis des études urbaines préalables, accentuées par la requalification récente de la gare et de son pôle multimodal, avec la nécessité de renforcer notamment les liaisons entre la gare et le centre du village.

Afin d'irriguer l'ensemble du quartier, le projet d'aménagement du quartier-gare prévoit une desserte par des axes structurants et des voies douces, en veillant à des conditions de circulation adaptées, en particulier avec la réalisation de pistes cyclables.

Cet aménagement permettra de redéfinir l'espace urbanisé afin de renforcer la mixité urbaine et sociale de la commune, à travers la réalisation d'un programme mixte, composé :

- des logements (dont des logements locatifs sociaux),
- des activités tertiaires diverses,
- un parc public et paysagé,
- des voies de circulation adaptées (accès, allées),
- des cheminements doux (chemins piétonniers + pistes cyclables),
- des places de stationnement,
- des espaces de rétention des eaux pluviales (bassins + noues).

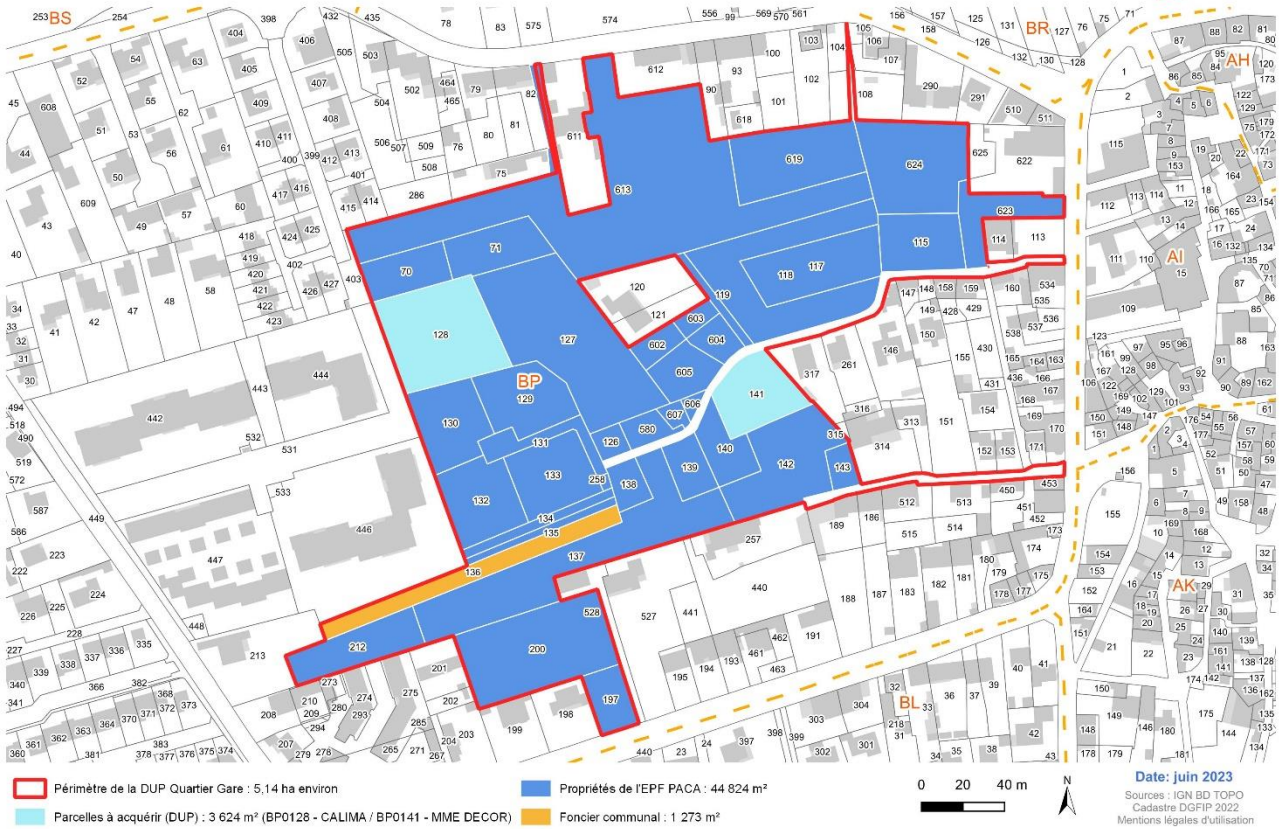
Le projet prévoit des bâtiments en pointe en matière d'habitat durable, autour d'un parc paysager partagé et inclusif, permettant la préservation de la biodiversité existante et une gestion cohérente des eaux pluviales.

Par ailleurs, le quartier-gare est en cohérence avec les orientations des documents de planification, tels que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), le PLH (Plan Local de l'Habitat). Il permet de répondre de manière significative aux besoins du territoire, en termes notamment de production de logements (y compris de logements sociaux et de l'habitat inclusif), dans un cadre de vie de qualité, en s'appuyant sur la présence du Pôle d'Echanges Multimodal et en confortant la centralité de la commune.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de l'emprise du projet, la commune d'Entraigues s'est appuyée sur l'Établissement Public Foncier pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la concrétisation du futur quartier de la gare.

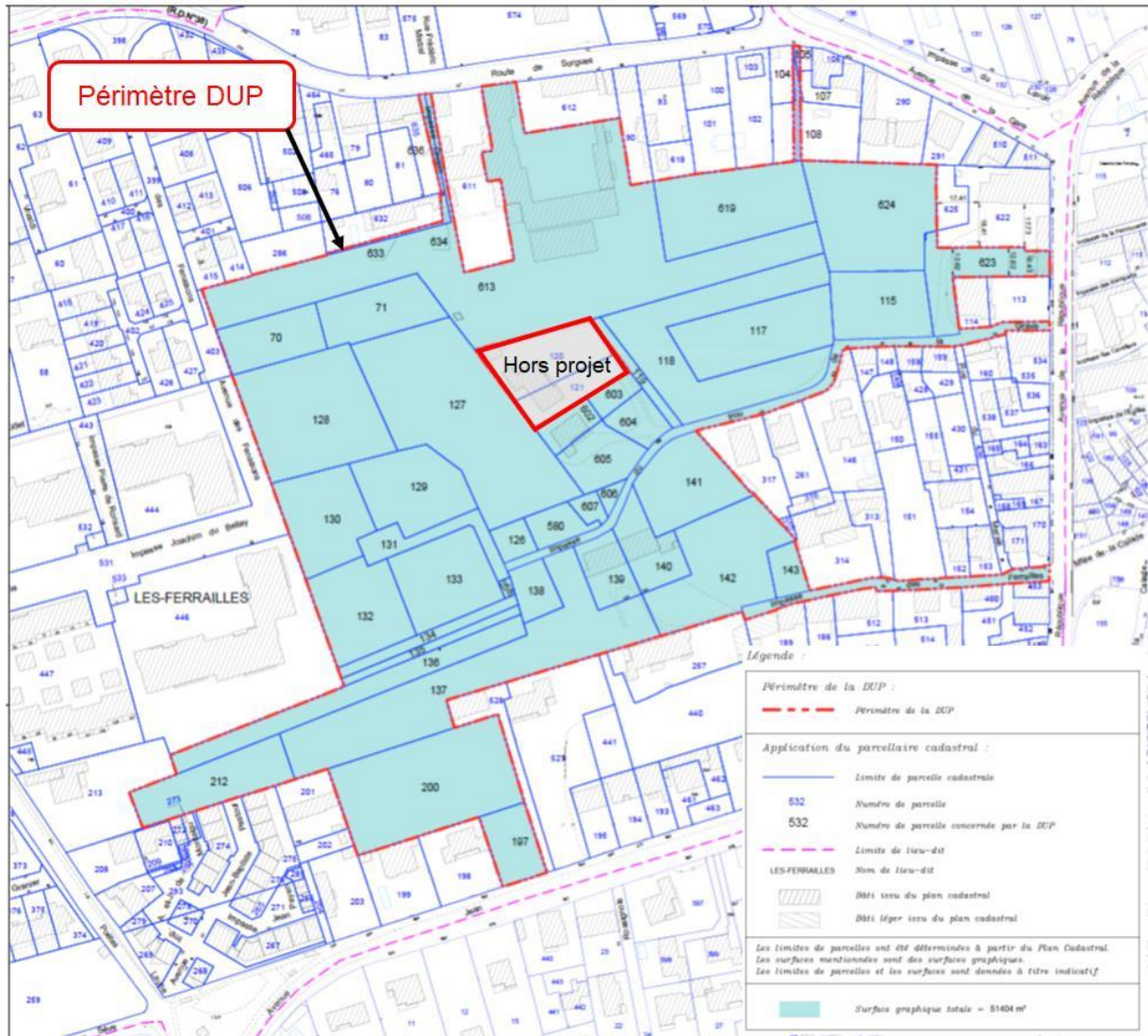
A ce jour, la maîtrise foncière publique représente environ 4,7 ha, soit près de 93 % de la superficie de l'opération.

Afin de disposer de la maîtrise foncière totale du secteur, l'enquête publique concernera également le reste du parcellaire à acquérir, qui représente environ 3618 m² (soit environ 7% de la superficie du projet), procédure qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement du partenariat entre l'EPF et la commune, en 2018.



En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est nécessaire, en vue de l'expropriation, pour cause d'utilité publique.

Au titre de l'article 5 de la convention d'intervention foncière, l'EPF est chargée d'acquérir les biens immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment sur la base d'une déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation. L'EPF est donc demandeur en tant que bénéficiaire de cette DUP.



Dans ce cadre :

- il a été défini un périmètre DUP, qui correspond à la zone de projet et qui présente une superficie d'environ 5,2 ha,
- une enquête publique doit être préalablement menée ; elle a pour objet :
 - o d'informer le public sur :
 - la nature du projet,
 - la localisation des travaux,
 - les caractéristiques principales des ouvrages,
 - o d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet,
 - o de recueillir les observations du public.

Il est important de préciser que le secteur dénommé « hors projet » sur la carte ci-dessus et correspondant aux parcelles BP 120 et BP 121, représentant une maison d'habitation et un terrain attenant, a été exclu du périmètre DUP pour les raisons suivantes :

- l'habitation est existante et en très bon état,
- elle est occupée depuis 1973 par un couple de personnes âgées nés en 1941 et 1942,
- la présence de cette habitation peut aisément s'articuler avec le projet global, puisqu'il y aura un parc paysager à l'Ouest, une voirie au Nord, des espaces de stationnement à l'Est et de l'habitat au Sud,
- une servitude de passage a été maintenue pour desservir les parcelles BP 120 et 121. Le fonds dominant appartient à Monsieur René TRALONGO en pleine propriété en ce qui concerne la parcelle cadastrée Section BP Numéro 121 et à Monsieur et Madame

René TRALONGO en ce qui concerne la parcelle BP 120. Dans la mesure où la future voirie, qui fera partie du domaine public, dudit ensemble immobilier sera implantée à l'emprise de la présente servitude, la servitude s'éteindra et sera annulée aux frais de l'Aménageur, étant précisé que les parcelles cadastrées section BP numéro 120 et 121 conserveront leur accès direct au domaine public, en limite Est, sauf meilleur accord entre les propriétaires et l'aménageur.

De ce fait, l'acquisition de cette parcelle ne s'avérerait pas nécessaire à la réalisation du projet, la parcelle n'ayant pas de conséquence directe et nécessaire de l'opération d'aménagement objet de l'utilité publique.

Il est important de signaler que ce projet a fait l'objet d'une concertation lancée par délibération du Conseil municipal en date du **27 octobre 2020** et qui a donné lieu à un arrêt du bilan de concertation par délibération du Conseil municipal en date du 28 janvier 2021 avec plusieurs observations prises en compte dans le projet élaboré.

Par ailleurs, la commune d'Entraigues a engagé l'aménagement de l'opération d'ensemble sous forme de concession d'aménagement. Le choix de l'aménageur a été entériné par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2022.

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le conseil municipal a approuvé le traité de concession d'aménagement à signer avec l'aménageur désigné.

Compte tenu des caractéristiques des aménagements projetés, l'enquête publique vise également à mettre en compatibilité le PLU d'Entraigues sur la Sorgue, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation du quartier-gare.

Sur le plan réglementaire, cette enquête publique consiste en une **enquête publique unique (régie par les dispositions du Code de l'environnement)** qui portera simultanément :

- sur l'utilité publique du projet, dont la note de présentation (notice explicative) constitue le principal élément synthétique d'information du public,
- sur la détermination foncière, par l'effet d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêt de cessibilité,
- sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

De ce fait, il sera organisé **une enquête publique unique**, regroupant :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité du PLU,
- l'enquête parcellaire.

Par la suite :

- le projet sera déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral rendant cessibles les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- la déclaration d'utilité publique sera prononcée au bénéfice de l'EPF,
- le cas échéant, le Préfet délivrera un arrêté spécifique de cessibilité,
- l'EPF pourra acquérir les terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du Quartier-Gare :
 - o soit par voie amiable (ce qui reste l'hypothèse privilégiée),
 - o soit par voie d'expropriation.

NB : le lancement de cette procédure ne remet pas en cause les négociations amiables en cours ou à venir sur le périmètre du projet.

Dans ce cadre, il a été élaboré un dossier d'enquête publique, qui comprend 3 sous-dossiers :

- Tome 1 : le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- Tome 2 : le dossier d'enquête parcellaire,
- Tome 3 : le dossier de mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Le présent document (dénommé « Tome 1 ») consiste en un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement

En résumé, dans le cadre de ce projet d'aménagement, la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF), par convention, le soin d'assurer la maîtrise des terrains nécessaire à la réalisation de l'opération, notamment en lui déléguant la mise en œuvre si besoin, de la procédure d'expropriation dans le cadre de l'utilité publique du projet.

La présente procédure a pour objet la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du quartier-gare, afin de permettre également la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, avec le projet.

A ce titre, le Préfet doit organiser et ouvrir au préalable une enquête publique unique, regroupant :

- l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire,
- la mise en compatibilité du PLU.

Constitution du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet

Conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation, et à l'article R 123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend les pièces suivantes :

- ✓ Pièce A : Notice explicative et de présentation du projet,
- ✓ Pièce B : Informations juridiques et administratives,
- ✓ Pièce C : Plan de situation du projet,
- ✓ Pièce D : Plan général des travaux,
- ✓ Pièce E : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- ✓ Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses,
- ✓ Pièce G : Mention des autres autorisations nécessaires, pour réaliser le projet,
- ✓ Pièce H : Bilan de la concertation publique,
- ✓ Pièce I : Avis émis sur le projet,
- ✓ Annexes :
 - les délibérations du Conseil Municipal,
 - la convention d'intervention foncière signée.

NB : le projet ne nécessite pas d'étude d'impact, conformément à la décision de la DREAL en date du 09 février 2021

1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 DESIGNATION DU DEMANDEUR : EPF

Le demandeur de la déclaration d'utilité publique est l'EPF (Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur), localisé Immeuble le Noailles, 62/64 La Canebière, 13001 MARSEILLE.

La personne représentant EPF est Mme Bertolino Claude (Directrice Générale)
Tél : 04 96 11 70 00

Présentation générale de l'EPF

Créé en 2001, l'Établissement Public Foncier intervient en soutien aux projets d'habitat et d'aménagement des territoires (EPCI, communes,...) qui composent la région Provence-Alpes Côte d'Azur.

L'EPF est un véritable opérateur qui, en mobilisant de l'ingénierie foncière et des moyens financiers, intervient aux côtés des collectivités locales pour assurer la maîtrise foncière de leurs projets. Pour cela, l'EPF accompagne par voie conventionnelle, les collectivités dans leur démarche de projet et s'attache à rendre les opérations d'aménagement (ou de construction) faisables et économiquement raisonnables.

Fort de son expérience, l'EPF propose une réponse adaptée selon la nature et l'avancement des projets, qu'il s'agisse aussi bien de projets urbains fondés sur la mixité sociale et fonctionnelle ou de projets structurants. L'EPF intervient principalement sur des sites dits en « renouvellement urbain ».

NB : depuis juillet 2014, l'EPF est partenaire de la Charte régionale pour le foncier et le logement en Région Sud.

Les priorités d'action de l'EPF sont les suivantes :

- l'action en faveur de l'habitat en région Sud pour offrir des conditions de logement quantitativement et qualitativement satisfaisantes et permettant prioritairement de rattraper le déficit de la région en logements sociaux,
- l'action en faveur de l'accueil des projets structurants pour l'aménagement du territoire,
- la maîtrise de la dispersion urbaine en mettant en place les conditions d'un développement durable, économe d'espace et préservant l'intégrité et la qualité des sites naturels et agricoles de la région.

De ce fait, l'EPF aide les collectivités locales à mettre en place des opérations d'habitat lorsque celles-ci :

- participent pleinement au renouvellement urbain,
- favorisent la création de logements aidés,
- contribuent à la mise en valeur des centres urbains.

Concrètement, l'EPF intervient pour mettre en place des outils de maîtrise foncière : il se substitue à la commune pour l'acquisition des terrains, et assure le portage foncier du projet durant trois années et plus si nécessaire.

L'EPF intervient prioritairement sur les territoires tendus et fortement déficitaires en logements sociaux. Dans le cadre de la réalisation de ce projet d'aménagement Quartier-Gare, la présence de l'EPF permet de garantir le cadre juridique de l'intervention.

Les programmes d'actions foncières se caractérisent par différentes phases d'intervention au service du projet de territoire et des projets opérationnels :

- phase d'impulsion :

L'EPF participe pleinement aux études de définition du projet pour en apprécier les enjeux et estimer la part des charges foncières supportables par l'opération et pour la collectivité locale. L'impulsion correspond à la **préparation** d'une phase opérationnelle sur des secteurs déterminés et pour lesquels la collectivité décide de mettre en œuvre une procédure publique opérationnelle.

Cette préparation se caractérise par la conduite d'études préalables permettant de préciser le périmètre opérationnel, différents scénarios de projets et de programmes possibles et d'évaluer leurs conditions essentielles de faisabilité.

Pendant cette phase d'étude, il est nécessaire de poursuivre la veille foncière sur ce périmètre opérationnel, en recherchant notamment des opportunités d'acquisition amiable et par voie de préemption.

L'EPF propose à ce stade des conventions opérationnelles de « veille active » et un accompagnement éventuel des démarches d'études précitées.

La durée de ces conventions correspond aux délais nécessaires à l'aboutissement des démarches d'études préalables et à la prise de décision formelle de la collectivité d'engager la phase de réalisation du projet.

- phase de réalisation :

Cette phase correspond à l'acquisition des terrains, à l'amiable ou par voie d'expropriation, selon les opportunités, ou la recherche d'autres solutions foncières adaptées, datons, échanges, etc....

La réalisation correspond à la phase de maîtrise foncière totale si la collectivité l'a décidée ou à la démarche d'acquisition portant sur un secteur suffisant pour assurer à la collectivité l'atteinte des objectifs qu'elle s'est donnés.

L'EPF propose à ce stade des conventions opérationnelles de « maîtrise foncière » avec mise en place de démarches d'expropriation si nécessaire et accompagnement de la collectivité dans la définition de la procédure juridique et financière opérationnelle de réalisation (ZAC, lotissement, PAE, etc...)

L'EPF propose également d'assurer pour le compte de la collectivité les démarches de cession foncière aux opérateurs que la collectivité aura choisis (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs ou investisseurs, etc...) avec :

- consultation éventuelle d'opérateurs sur la base de cahiers des charges établis en accord avec elle,
- mise au point des cahiers des charges de cessions correspondants.

Conventions d'intervention foncière, signées entre la Mairie et EPF

Afin d'assurer la concrétisation du projet d'aménagement Quartier-Gare, la commune d'Entraigues sur la Sorgue a sollicité l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur pour l'accompagner sur plusieurs missions.

Dans ce cadre, entre 2011 et 2018, plusieurs conventions ont été signées entre l'EPF et la Commune d'Entraigues sur la Sorgue (Maître d'ouvrage du projet) :

- une convention opérationnelle, qui a fait l'objet de 3 avenants,
- une convention d'intervention foncière.

Un historique de ces différentes délibérations et conventions intervenues à ce jour, est présenté ci-après :

Projet d'aménagement du Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue (84)
Synthèse des délibérations du conseil municipal et des conventions signées

n°	Dates	Désignation	Notes
1	08 03 2011	Délibération municipale du 08 mars 2011, autorisant M. le Maire à signer une convention opérationnelle pour le site du Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	
2	28 03 2011 06 04 2011	Convention opérationnelle sur le Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	Convention signée le 28 03 2011 par EPF PACA Convention signée le 06 04 2011 par la Mairie
3	22 06 2011	Délibération municipale du 22 juin 2011, autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention opérationnelle pour le site du Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	Avenant n° 1 permettant d'intégrer le Grand Avignon dans le processus opérationnel
4	07 03 2012	Délibération municipale du 07 mars 2012 relative à la résiliation de la concession CALIMA - ZAC des Ferrailles	
5	22 07 2011 26 07 2011	Avenant n°1 relatif à la Convention opérationnelle sur le Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	Avenant n° 1 signé le 22 07 2011 par EPF PACA Avenant n°1 signé le 26 07 2011 par la Mairie
6	05 07 2012	Délibération municipale du 05 juillet 2012 relative à la clôture de la ZAC des Ferrailles	
7	20 12 2012	Délibération municipale du 20 décembre 2012, autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°2 à la convention opérationnelle pour le site du Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	Avenant n°2 permettant d'augmenter le montant de l'engagement financier d'EPF PACA
8	14 01 2013	Avenant n°2 relatif à la Convention opérationnelle sur le Quartier-Gare, en phase d'impulsion-réalisation.	Avenant n° 2 signé le 14 01 2013 par EPF PACA Avenant n°2 signé le 26 02 2013 par la Mairie
9	30 06 2014	Délibération municipale du 30 juin 2014, autorisant M. le Maire à signer l'avenant n°3 à la convention opérationnelle pour le site du Quartier-Gare, en phase de réalisation.	
10	03 11 2014 08 12 2014	Avenant n°3 relatif à la Convention opérationnelle sur le Quartier-Gare, en phase de réalisation.	Avenant n° 3 signé le 03 11 2014 par EPF PACA Avenant n°3 signé le 08 12 2014 par la Mairie
11	25 06 2018	Délibération de EPF PACA du 25 juin 2018, relative à la Convention d'intervention foncière sur le Quartier-Gare, en phase de réalisation.	
12	09 07 2018	Délibération municipale n° 2018-02 du 09 juillet 2018, autorisant M. le Maire à signer la Convention d'intervention foncière sur le Quartier-Gare, en phase de réalisation	
13	24 07 2018 31 07 2018	Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble, sur le Quartier-Gare, en phase de réalisation	Convention signée le 24 07 2018 par EPF PACA Convention signée le 31 07 2018 par la Mairie
14	27 10 2020	Délibération municipale du 27 octobre 2020 relative à la poursuite de l'élaboration du projet d'opération d'aménagement du Quartier Gare sur le périmètre d'étude, et lançant la procédure de concertation préalable du public	
15	28 01 2021	Délibération municipale du 28 janvier 2021 tirant le bilan de la concertation préalable du public	
16	28 01 2021	Délibération municipale n° 2021-01-19 en date du 28 janvier 2021, relative à la consultation d'opérateurs en vue de la passation de la concession d'aménagement	
17	28 04 2022	Délibération municipale n° 2022 04 10 en date du 28 avril 2022 relative à la consultation d'opérateurs en vue de la concession, au choix de l'offre et à la désignation de l'aménageur concessionnaire	
18	11 07 2022	Délibération municipale du 11 juillet 2022, approuvant le traité de concession d'aménagement à signer avec l'aménageur désigné	
19	11 07 2022	Délibération municipale du 11 juillet 2022, relative au lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique	
20	29 09 2022	Délibération municipale n° 2022-09-13 du 29 septembre 2022 relative au lancement de la procédure en vue de la déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du plu et de la cessibilité des terrains nécessaires pour l'opération d'aménagement du quartier-gare sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue	

NB : les principales délibérations du Conseil Municipal sont annexées au présent dossier d'enquête.

Dans ce cadre, la convention d'intervention foncière signée en 2018, permet à EPF de poursuivre ses interventions, notamment :

- d'élaborer un référentiel foncier et de définir la stratégie de maîtrise foncière sur l'ensemble de la zone de projet,
- de piloter la démarche de définition du pré-projet et ses modalités de mise en œuvre,
- de procéder aux acquisitions foncières, afin de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée :
 - o soit à l'amiable,
 - o soit par procédure d'expropriation.
- de lui déléguer la procédure de déclaration d'utilité publique,
- de lui confier toutes délégations utiles afin de lancer les études techniques et environnementales nécessaires à la constitution des dossiers d'enquête d'utilité publique et d'enquête parcellaire,
- de lancer la saisie officielle des services de France Domaine.

La Mairie d'Entraigues sur la Sorgue, Maître d'ouvrage, a donc confié à l'EPF plusieurs missions, afin de réaliser cette opération. L'EPF a été ainsi mandaté pour conduire :

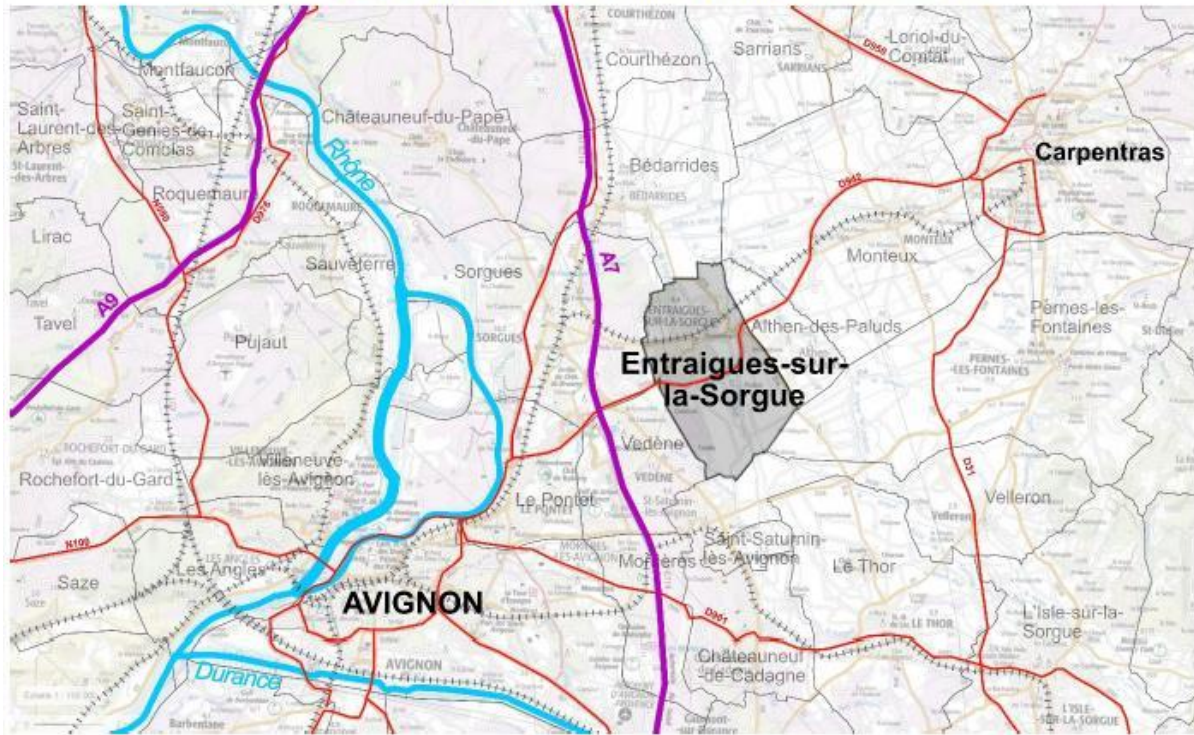
- les études techniques préalables (analyse du marché immobilier, étude de faisabilité, étude hydraulique, étude faune/flore, étude géotechnique...),
- la démarche d'acquisition, correspondant à la phase administrative de la procédure d'expropriation, comprenant :
 - o la constitution du dossier de déclaration d'utilité publique,
 - o la déclaration d'utilité publique du projet dans sa phase administrative,
 - o l'acquisition par voie d'expropriation des biens non acquis amiablement,
- l'expropriation des biens (phase judiciaire),
- les démarches de cession des terrains,
- les modalités de mise en œuvre du projet.

1.2 CONTEXTE ACTUEL

1.2.1 Situation géographique

La commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue est localisée dans le Vaucluse, à environ 15 km au Nord d'Avignon, dans le Bassin de vie d'Avignon.

Situation géographique de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue



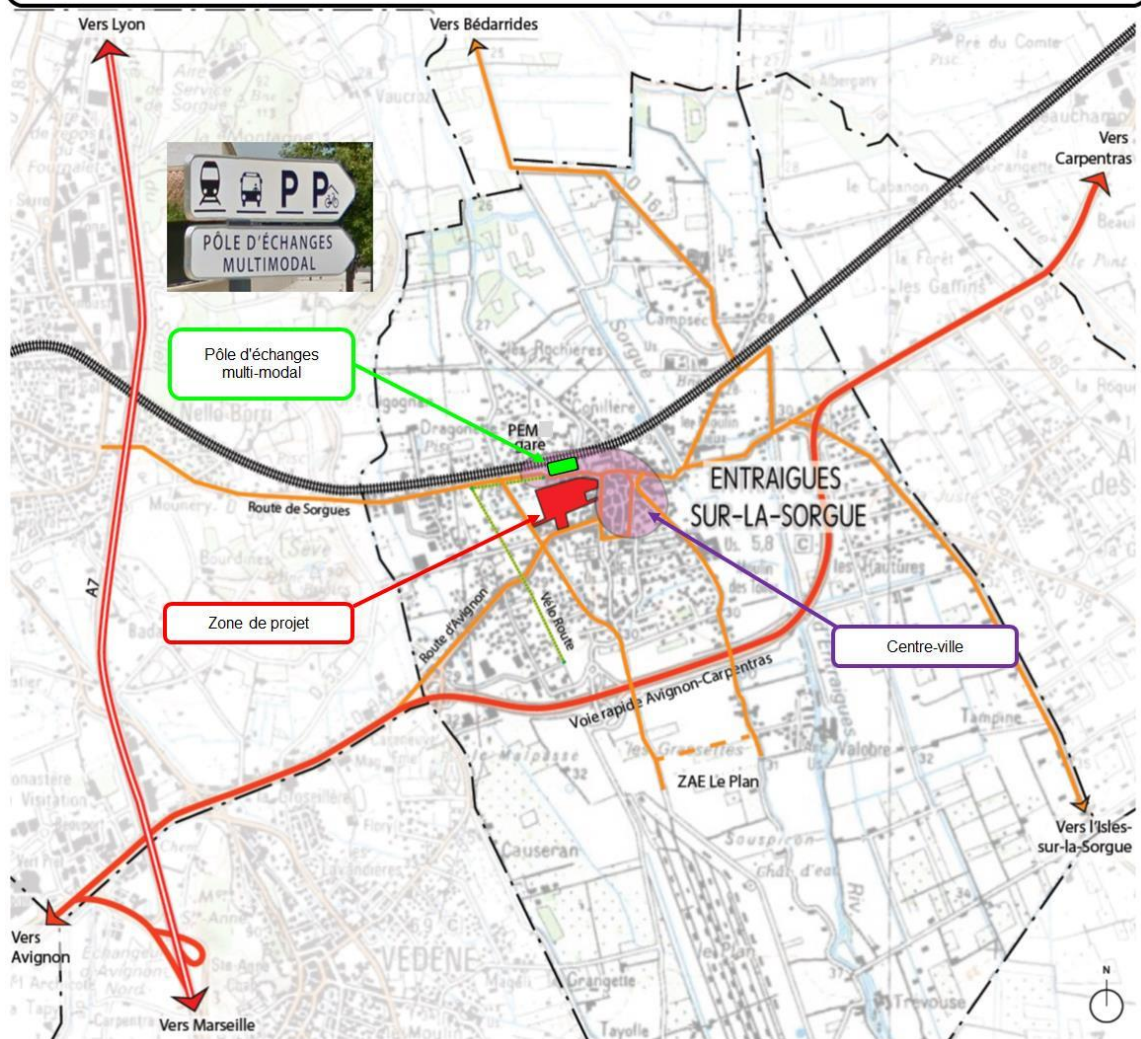
ADELE-SFI, Mai 2021

Le quartier-gare, d'environ 5,2 hectares, est localisé géographiquement à proximité du centre-ville et du pôle d'échanges multimodal, sur un foncier essentiellement non-bâti, ponctué de friches, situé au cœur du tissu urbain existant, dans un secteur résidentiel, au sein d'une « dent creuse ».

Ce secteur est inconstructible depuis de très nombreuses années. Les terrains, pourtant insérés au cœur du tissu urbain, n'ont jamais été aménagés, en raison de leur enclavement.

En effet, ce secteur n'est pas relié directement à la gare et manque singulièrement de liens avec le centre ancien, notamment de voies facilitant leurs accès.

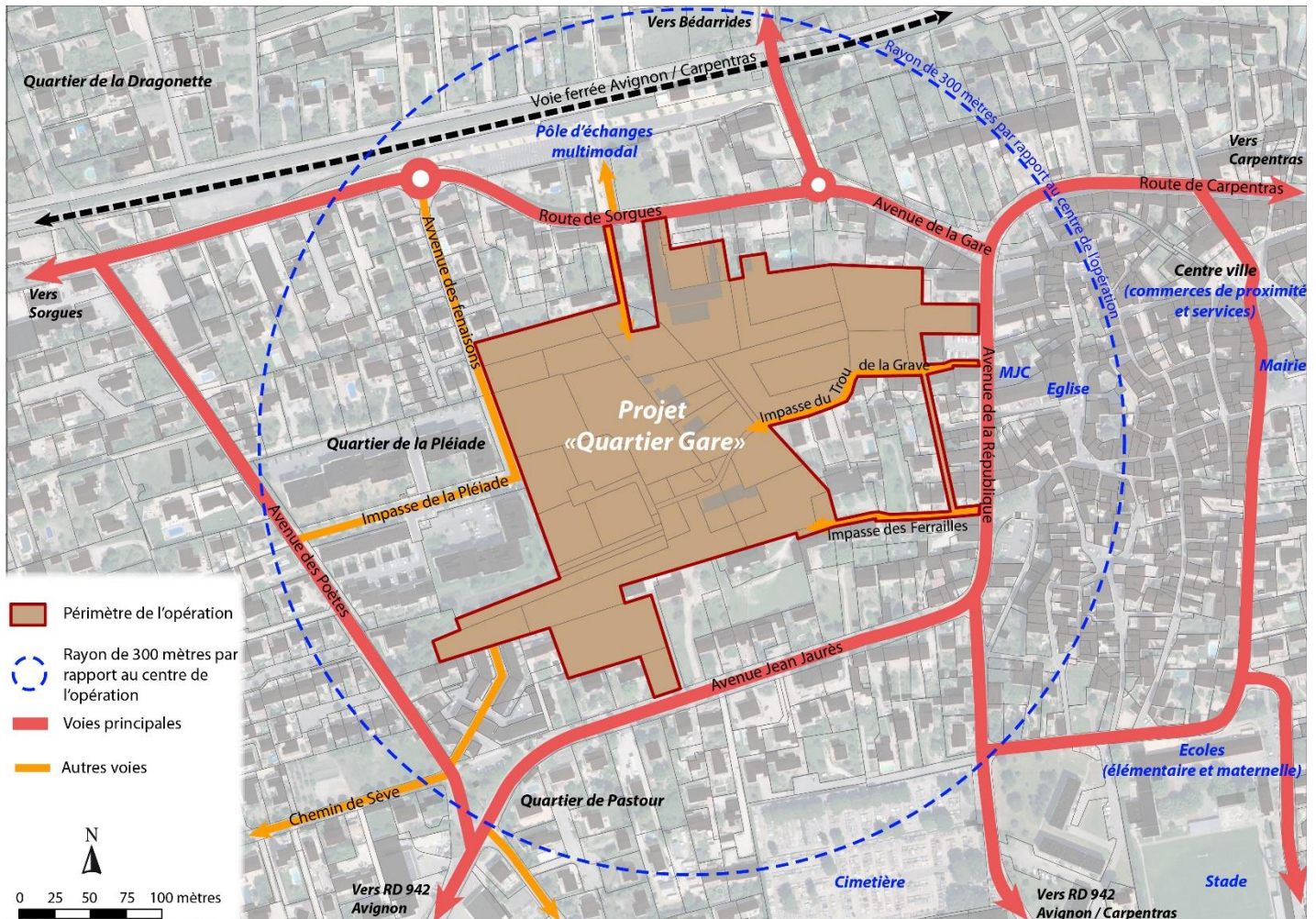
Projet d'aménagement du Quartier Gare à Entraigues sur la Sorgue (84) Carte de localisation de la zone de projet



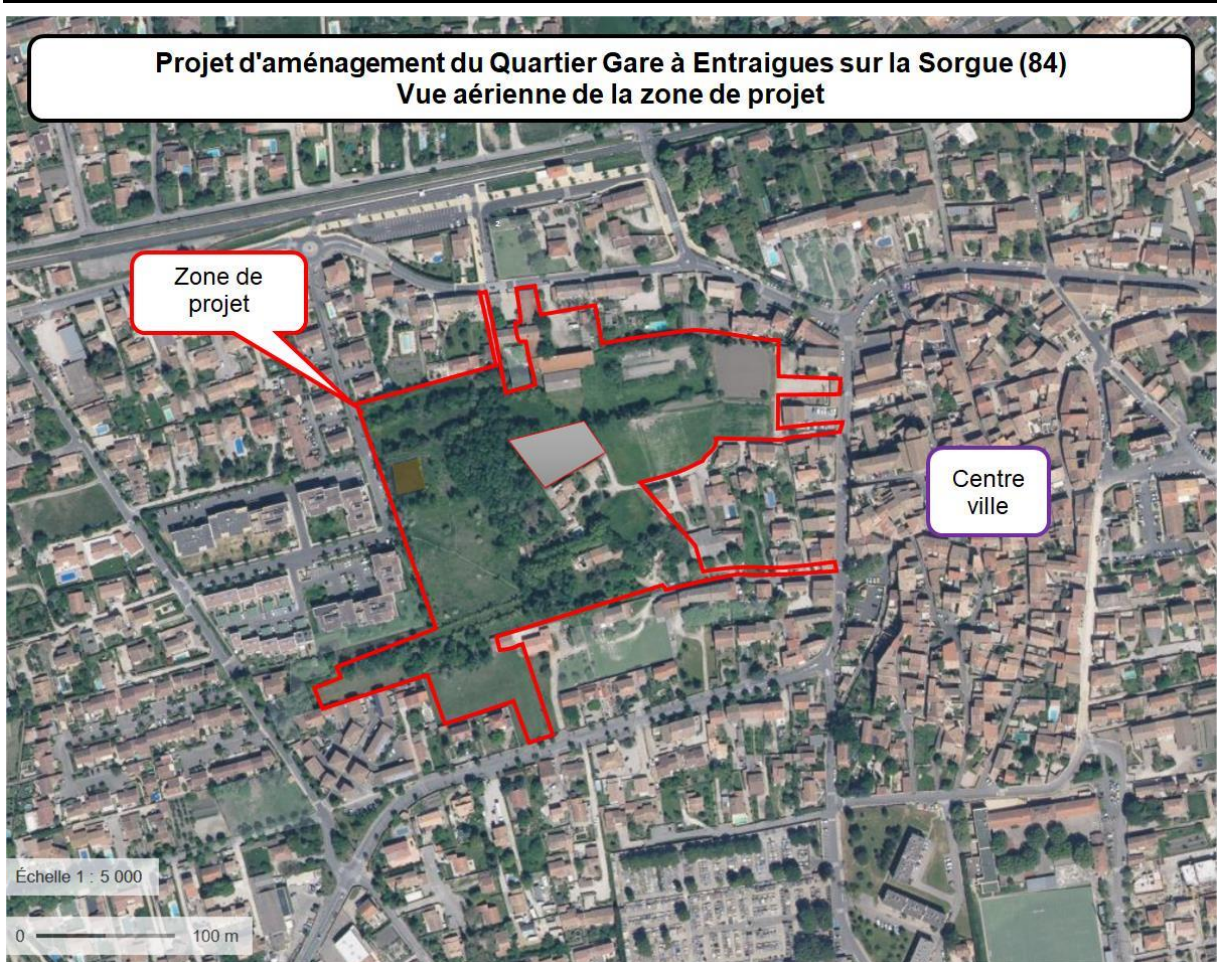
1.2.2 Localisation du projet

La zone de projet est encadrée par trois voies structurantes :

- la route de Sorgues au Nord (Avenue de la Gare),
- l'Avenue de la République à l'Est,
- l'Avenue Jean Jaurès au Sud.



A l'Ouest, le site est limitrophe au quartier de la Pléiade qui présente une densité urbaine assez importante (petits collectifs en R+2 ou R+3).



Actuellement, la zone de projet est occupée par des terrains en friche (ancienne activité industrielle de négoce d'engrais et de foin, friches urbaines), des parcelles enherbées, un enclos à chevaux, une petite parcelle cultivée, des restes de bâtisses etc...



Vue sur la partie Ouest de la zone de projet



Vue sur une parcelle enherbée et au fond, sur une parcelle cultivée



Vue sur une parcelle anthropisée



Vue sur la friche industrielle



Vue sur une vieille bâtisse

1.2.3 La population d'Entraigues et son parc de logements

Le territoire de la commune d'Entraigues connaît une importante dynamique démographique au sein du bassin de vie d'Avignon, avec également des mutations marquées par des phénomènes de vieillissement de la population et de décohabitation, qui appellent un besoin de production de logements adaptés.

Ainsi, les données synthétiques ci-après expriment en ce sens ces tendances du territoire.

La synthèse suivante a été établie à partir de l'étude du Cabinet ID Territoires (février 2017) pour le compte de la commune, et a été confortée par les données INSEE publiées en 2021.

Selon les derniers chiffres INSEE, en 2018, Entraigues sur la Sorgue comptait 8534 habitants :

Entraigues-sur-la-Sorgue (84043)	
2018	
Population	8 534

La population d'Entraigues a connu une augmentation ininterrompue depuis 1968 :

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	3 357	4 900	5 335	5 788	6 612	7 581	8 134	8 534

En ce qui concerne le parc de logements, le nombre de logements sur Entraigues a connu une augmentation ininterrompue depuis 1968 :

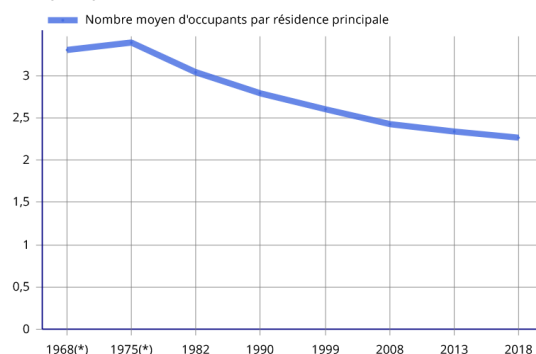
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	1 093	1 564	1 881	2 252	2 692	3 278	3 705	4 039
Résidences principales	1 012	1 442	1 751	2 073	2 539	3 104	3 438	3 729
Résidences secondaires et logements occasionnels	22	25	41	51	31	35	37	57
Logements vacants	59	97	89	128	122	139	229	253

En 2018 :

- le nombre de résidences principales était d'environ 3730,
- parmi l'ensemble des logements, la part des résidences principales atteignait 92 %.

Le nombre moyen d'occupants par résidence principale décroît depuis 1975 :

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Selon l'analyse du marché résidentiel réalisée par le cabinet ID Territoires sur Entraigues-sur-la-Sorgue par le cabinet ID Territoire, le profil de la population d'Entraigues correspond à celui

d'une commune périphérique proche des bassins d'emplois, et présente les caractéristiques suivantes :

- une majorité de "classe moyenne", avec une part importante d'ouvriers et d'artisans, commerçants avec des revenus légèrement supérieurs à la moyenne du Grand Avignon,
- une large majorité de résidences principales en maisons individuelles où les propriétaires sont majoritaires,
- une population de couples (avec ou sans enfants) entre 30 et 59 ans,
- des signes évidents de vieillissement de la population (baisse de la taille moyenne des ménages), ce qui suscite de nouvelles demandes en logements, non pourvues actuellement.

Selon l'analyse du marché résidentiel réalisée sur Entraigues-sur-la-Sorgue par le cabinet ID Territoire, **les produits immobiliers manquants** sont les suivants :

- des appartements de bon standing (en R+2 maximum avec terrasse et stationnement), pour des retraités disposant déjà d'un bien immobilier, voire pour des cadres ne souhaitant pas de maison,
- des logements collectifs intermédiaires (c'est-à-dire des appartements superposés, mais avec une entrée séparée), à la location comme en accession, pour des retraités, des jeunes couples, des familles monoparentales,
- des logements sociaux, en individuel groupé.

Selon cette même analyse, les produits immobiliers à conforter sont les suivants :

- des lots à bâtir pour une clientèle de cadres disposant déjà d'un bien immobilier, voire pour de jeunes actifs disposant d'un apport suffisant,
- des maisons en bande T3 et T4 vendues en défiscalisation pour partie.

Il apparaît très clairement que sur Entraigues sur la Sorgue, comme sur le plan national, la demande en logements évolue :

- les personnes âgées préfèrent résider dans des petits appartements de qualité plutôt que dans des grandes maisons individuelles,
- dans le même temps, les jeunes ménages ont besoin de logements adaptés (en location et en accession), à des prix abordables.

La commune dispose aujourd'hui **d'un parc de logements insuffisamment diversifié** avec une sous-représentation de logements de tailles modestes (T2/T3) et qu'il convient d'étoffer.

Ces différents paramètres ne permettent donc pas aux jeunes ménages (ou aux ménages à revenus modestes) de pouvoir s'installer sur la commune, ni aux personnes âgées de disposer d'un logement adapté à leurs besoins, liés à la perte d'autonomie et au handicap.

1.2.4 Le marché immobilier

Ci-dessous figure une synthèse du contexte relatif au marché immobilier, réalisée par le cabinet ID Territoire :

- Entraigues est une commune attractive car elle dispose d'atouts certains en termes d'accessibilité (voie rapide, pôle multimodal et gare TER) ; en contrepartie, cela augmente la tension sur les marchés immobiliers, en partie parce que certains segments de l'offre ne sont pas assez pourvus,
- les niveaux de prix demeurent certes élevés, mais les prix se sont stabilisés au cours des dernières années et n'affichent pas de tendance à la hausse ; par ailleurs, la gamme de prix est plus abordable que sur certaines communes proches,
- la demande locative est importante et en augmentation ; elle est pour partie insatisfaite notamment dans un créneau segment de la demande : budget entre 750 et 900 € HT maximum par m²,

- les demandes de logements sont en majorité originaires d'Entraigues et pour une minorité, des communes alentours,
- la demande concerne presque exclusivement les résidences principales,
- le parc de logements ne dispose pas suffisamment d'offres permettant l'accueil :
 - o des personnes pré-retraitées et retraitées, préférant un appartement (en location ou en accession),
 - o des Entraiguois dont le statut familial évolue (divorce, séparation, reconstitution familiale),
 - o les jeunes décohabitants locaux (personnes vivant initialement dans un même foyer et cessant d'habiter sous le même toit),
 - o les personnes en transition dans leur parcours personnel et qui recherchent une location.

1.2.5 Les logements sociaux

Source : Mairie, Grand Avignon – PLH – ID Territoires

Vis-à-vis des logements sociaux, sur le plan juridique, la commune ne peut déroger aux réglementations suivantes :

- 1/ la commune d'Entraigues sur la Sorgue est soumise à l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux en application de l'article 55 modifié de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite Loi « SRU » (Solidarité et Renouvellement Urbains), devenu article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions imposent un objectif global de réalisation de logements locatifs sociaux, de 25 % de logements sociaux parmi les résidences principales,
- 2/ le PLH du Grand Avignon prévoit pour la commune d'Entraigues sur la Sorgue un objectif de 33 logements sociaux par an (voir par ailleurs).
- 3/ dans ce cadre, l'objectif de rattrapage fixé par la commune pour ce seuil de 25 % de logements locatifs sociaux est tel que défini ci-après :

Synthèse des données relatives aux logements sociaux sur Entraigues sur la Sorgue	
Nombre de résidences principales au 01/01/2021	3841
Nombre de logements sociaux au titre de l'inventaire SRU (au 01/01/2021)	755
Logements sociaux manquants	205

Les tableaux ci-dessous résument la situation actuelle de la commune en termes de logements sociaux :

Récapitulatif des taux de LLS (Logements Locatifs Sociaux)	
Taux de LLS à atteindre	Taux au 01/01/2021
25 %	19,66 %

En résumé :

- il manque 205 logements locatifs sociaux sur la commune,
- le taux de logements sociaux est de 19,66 % actuellement, alors qu'il doit être de 25 % en 2025.

Afin de combler son déficit, un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux a été régulièrement assigné à la commune ; les objectifs et les bilans triennaux sont résumés dans le tableau ci-après :

Synthèse des objectifs et des objectifs et des bilans triennaux sur Entraigues sur la Sorgue

Désignation	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014 – 2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs triennaux	55	60	78	92	104	147
Bilans triennaux	97	53	128	33	-	-

La commune est soumise à un objectif triennal de 147 logements sociaux pour la période 2020/2022.

La commune se doit donc de poursuivre ses efforts en faveur de la production d'une offre locative sociale de qualité, répondant à l'objectif de mixité sociale et concourant au développement durable dans la construction et l'habitat.

Une analyse spécifique a été réalisée par le cabinet ID Territoires sur les demandes en logements locatifs sociaux. Les principaux résultats figurent ci-dessous :

Sur les demandeurs de logements sociaux à Entraigues :

- 40% sont des personnes isolées,
- 30% sont des familles monoparentales (parent isolé + enfant(s) à charge).

Les demandes concernent en majorité des appartements (52%).

Les logements T3 constituent la typologie la plus demandée (41%) avant les T2 (25%).

Les demandeurs sont plutôt jeunes.

60% des demandeurs ont un travail.

En résumé, compte tenu de la croissance démographique sur Entraigues sur la Sorgue, du parc actuel de logements, du marché de l'immobilier, des objectifs imposés par le Programme Local de l'Habitat, les besoins en logements sont importants sur la commune, notamment en matière de logements sociaux, mais aussi pour les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes dépendantes.

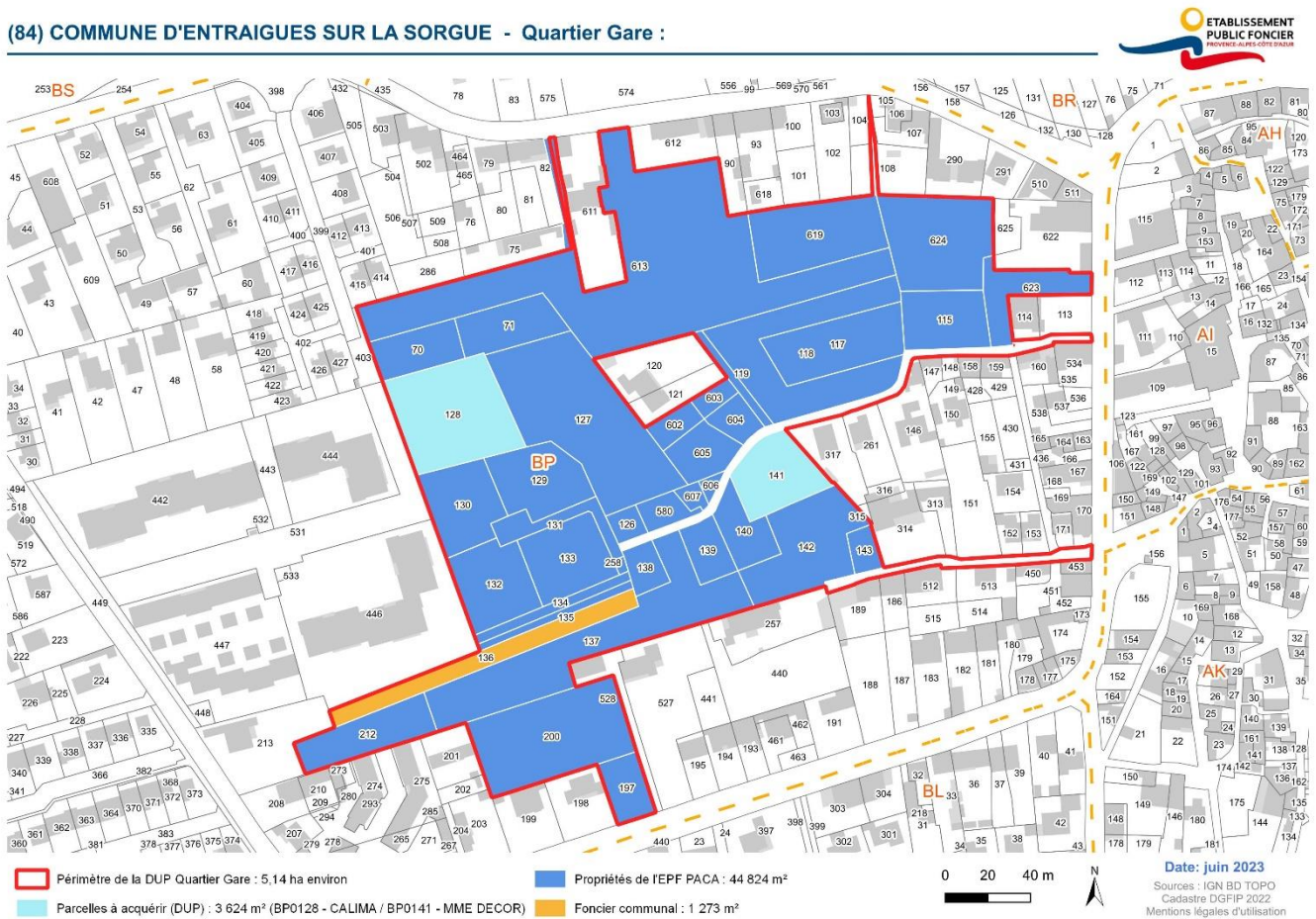
1.2.6 Maîtrise foncière de la zone de projet

Afin d'assurer la maîtrise foncière de l'emprise du projet, la commune d'Entraigues s'est appuyée sur l'Établissement Public Foncier pour l'acquisition des parcelles nécessaires à la concrétisation du futur quartier de la gare.

A ce jour, la maîtrise foncière publique représente environ 4,7 ha, soit près de 93 % de la superficie de l'opération.

Afin de disposer de la maîtrise foncière totale du secteur, l'enquête publique concernera également le reste du parcellaire à acquérir, qui représente environ 3618 m² (soit environ 7 % de la superficie du projet), procédure qui s'inscrit dans le cadre du renouvellement du partenariat entre l'EPF et la commune, en 2018.

(84) COMMUNE D'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE - Quartier Gare :



1.2.7 Prescriptions relatives aux documents de planification

Le projet, tel qu'il a été conçu, s'inscrit dans le cadre des documents de planification présentés ci-après :

1.2.7.1 Le SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale)

La commune d'Entraigues sur la Sorgue fait partie de la communauté d'Agglomération du Grand Avignon, et à ce titre, intègre les objectifs d'aménagement et de développement durable du SCOT du bassin de vie d'Avignon.

Le SCoT du bassin de vie d'Avignon fixe les orientations du développement du territoire dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) à l'horizon 2035.

Le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a été approuvé le 16/12/2011. Les élus ont ensuite décidé le 1er juillet 2013 d'engager sa révision. L'objectif est d'adapter le SCOT aux nouveaux enjeux, à l'élargissement du périmètre et aux évolutions réglementaires.

Le 4 février 2019, les élus ont décidé de prescrire de nouveau l'élaboration et la révision générale du SCoT sur le périmètre élargi du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon. Le SCOT a été arrêté le 09 12 2019.

Le projet du Quartier Gare s'inscrit en cohérence avec ces principes.

Parmi les orientations fixées par le SCOT en vigueur, on recense notamment ceux-ci :

- définir une stratégie d'aménagement à l'horizon 10/15 ans,
- répondre aux besoins en logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif,
- renforcer la maîtrise du développement urbain, le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain,
- promouvoir l'articulation entre aménagement et mobilité.

Parmi les objectifs du SCOT en vigueur, traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, on recense notamment ceux-ci :

Synthèse des objectifs relatifs aux thématiques urbaines du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT		
Thèmes	n° d'objectifs	Désignation
Article 3.4 : Promouvoir un urbanisme innovant et intégré	Objectif 8:	Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements
	Objectif 9	Développer des espaces urbains plurifonctionnels
	Objectif 10	Favoriser la qualité urbaine

Par ailleurs, la commune est identifiée par le SCoT comme « ville relais », et se doit donc de continuer à participer de manière significative à l'accueil des nouveaux habitants, tout en veillant à l'équilibre entre population, emplois, transports, équipements.

En ce qui concerne les Logements sociaux, le SCOT préconise de s'appuyer sur le PLH (voir paragraphe ci-après).

Le SCOT préconise également une certaine densification de l'urbanisation afin de préserver d'autres espaces (naturels et agricoles) des territoires communaux.

1.2.7.2 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur

NB : des éléments complémentaires relatifs au PLU figurent dans le Tome 3.

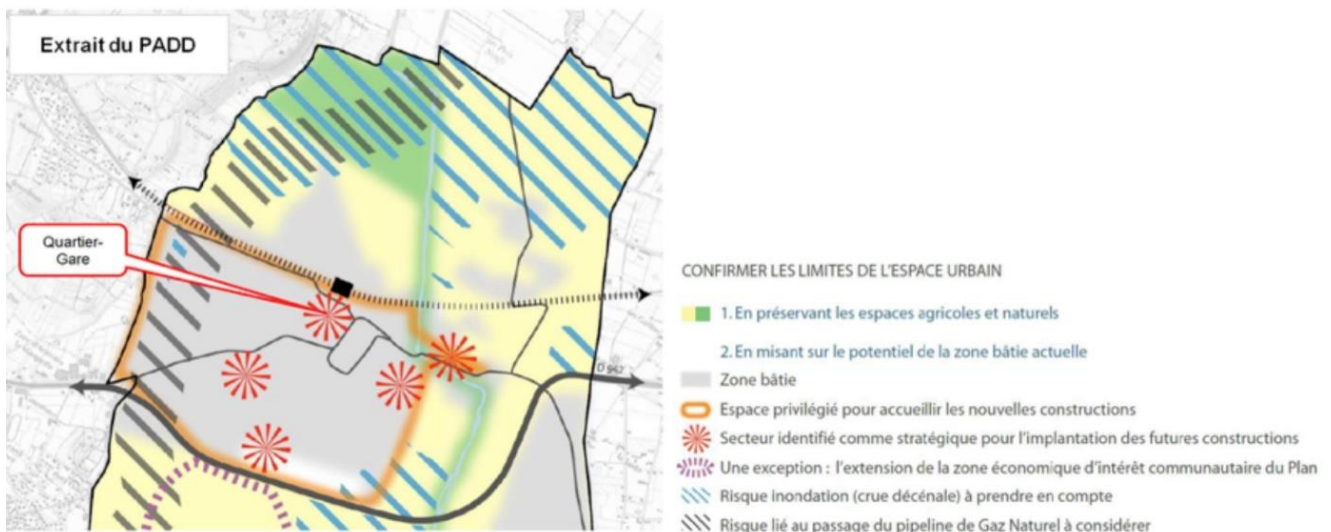
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue, a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 11 octobre 2017. Puis il a été modifié le 29 avril 2019 et révisé le 8 juillet 2019, puis modifié le 02 octobre 2019 et enfin, modifié le 30 mars 2021. Par ailleurs, le 1er février 2022, un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique a entraîné la mise en compatibilité du PLU afin de permettre la réalisation d'un centre pénitentiaire.

Les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Par ailleurs, dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable), parmi les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues, on recense celles-ci :

- confirmer les limites de l'espace urbain :
 - o en préservant les espaces agricoles et naturels,
 - o en misant sur le potentiel de la zone agglomérée actuelle,
- maintenir l'attractivité d'Entraigues :
 - o en se fixant des objectifs maîtrisés en matière de croissance démographique,
 - o en se donnant les moyens d'accueillir les nouveaux habitants,
- poursuivre le développement économique,
- évoluer pour conserver l'équilibre du territoire, en continuant de porter une attention particulière à la qualité de vie des habitants.

Les éléments techniques ci-après synthétisent les orientations du PADD :



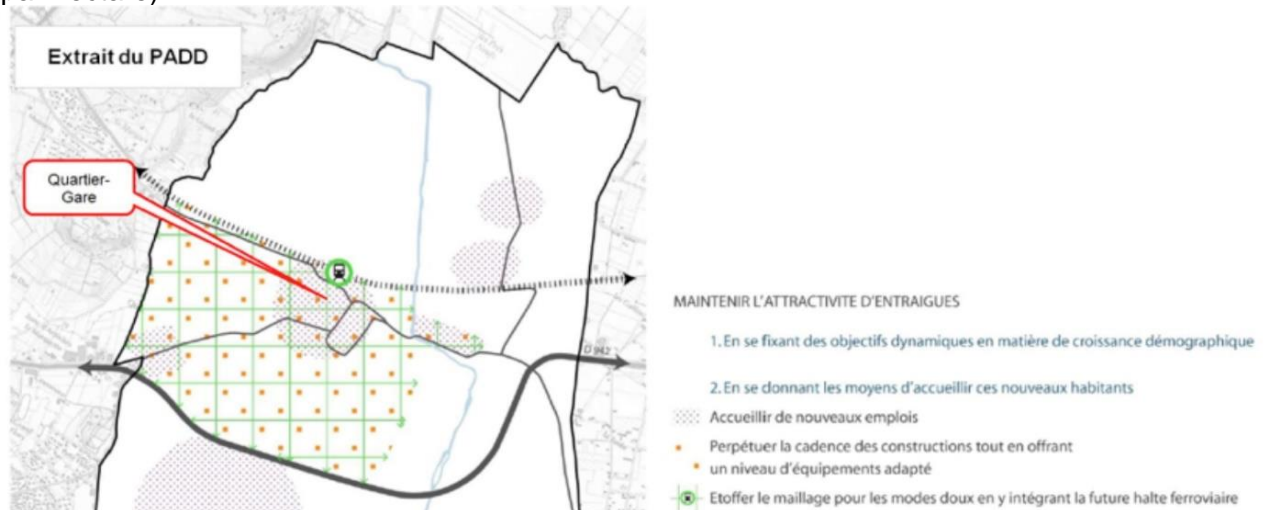
➤ ORIENTATION 1 : CONFIRMER LES LIMITES DE L'ESPACE URBAIN

Le projet de territoire de la commune est basé sur un rythme de croissance démographique maîtrisé de 1,1% par an.

Entraigues bénéficie d'une enveloppe urbaine clairement identifiable, que la commune souhaite confirmer. Ainsi, le développement urbain d'Entraigues devra être majoritairement contenu au sein de la zone agglomérée de « proximité », dans laquelle se concentrent les équipements, les services, les commerces, la gare, le pôle multimodal et tout un maillage d'itinéraires dédiés aux piétons et aux cyclistes.

Au sein de cette enveloppe urbaine, des secteurs particulièrement stratégiques ont été identifiés pour accueillir des opérations d'aménagement structurantes. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce spécifique du PLU). Parmi eux, le Quartier-Gare est essentiel ; situé entre le centre-ville et la gare, il présente un

potentiel important pour l'accueil de nouveaux logements dans les années à venir. Situé à proximité du pôle multimodal d'Entraigues, une densité moyenne y est imposée (50 logements par hectare).



La commune souhaite poursuivre sa politique urbaine et sociale afin que la densification progressive de la zone agglomérée, à travers les différentes opérations urbaines, soit exemplaire en matière :

- de mixité des formes urbaines et de qualité environnementale des constructions, en veillant notamment à l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant par des hauteurs adaptées, une large place laissée aux espaces publics et aux espaces verts...
- de mixité sociale dans l'habitat et de réponse aux objectifs fixés par la réglementation en matière de logement locatif social. Cela passe par le respect des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat en matière de répartition de la production de logements,
- de mixité des fonctions urbaines, en répartissant les surfaces bâties entre logements, locaux économiques et équipements de proximité,
- de diversification des modes de transports (transports en commun + cheminements « doux ») permettant aux entraiguais de se déplacer à pied ou en vélo entre leur logement et les commerces de proximité, les écoles, etc...
- de partage des espaces de vie, par la porosité des opérations d'aménagement, notamment en les intégrant au maillage des cheminements doux communal, en prévoyant des espaces publics ouverts à tous.

L'objectif de la loi SRU demande d'atteindre 25% de logements sociaux à l'horizon 2025. Une part minimale de 30% de logements sociaux est donc demandée à chaque nouvelle opération. Le quartier Gare produira plus de 40% de logements aidés (LLS + AS), notamment du fait de sa situation particulièrement bien placée par rapport aux moyens de transport du pôle multimodal d'Entraigues.

Cette opération d'envergure, pourra répondre à une offre diversifiée de logements, en termes de typologie d'habitat, de mode d'occupation et de surface (du petit logement studio/T1 à de plus grands logements). L'objectif étant de fluidifier les parcours résidentiels et de renforcer la mixité sociale de la commune dans de bonnes conditions.

La qualité de l'architecture et de ses prestations techniques sera tenue par l'obtention d'un label (HQE ou BDM ou QDM) pour l'opération Quartier-Gare. De même, le PADD demande un traitement végétal important des espaces « publics » et une part importante d'espaces libres à l'échelle de la parcelle via le règlement du PLU.

➤ ORIENTATION 2 - MAINTENIR L'ATTRACTIVITE D'ENTRAIGUES

L'analyse des capacités urbaines du territoire et plus particulièrement du potentiel offert par les secteurs de développement stratégiques dont fait partie le Quartier, démontre que le territoire est en mesure de répondre à ces besoins en logements, au fil des initiatives privées

comme publiques. Cette capacité de programmation de logements doit s'accompagner de facilités de déplacements et de développement de l'emploi, des services, des petites entreprises et des commerces en complément du centre-ville très attractif.

➤ ORIENTATION 3 - UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE RENFORCEE


Les grandes zones d'emplois ont été réalisées, depuis quelques années, principalement sur deux espaces au Sud de la commune. On constate cependant que les Entraiguois travaillent toujours en dehors de la commune.

Le tissu économique ne se résume pas qu'à ces espaces, il possède une véritable économie résidentielle concentrée en grande partie dans le centre-ville et à proximité comme le centre commercial à l'Est de la commune.

Avec la requalification récente des espaces publics du centre-ville, l'ouverture de la gare, et le projet d'urbanisation du quartier gare (situé à mi-chemin entre la gare et le centre-ville), toutes les conditions sont réunies pour renforcer la centralité économique d'Entraigues, dynamiser les activités, commerces, services et équipement existants et permettre l'installation de nouveaux entrepreneurs souhaitant avoir pignon sur rue.

➤ ORIENTATION 4 - EVOLUER POUR CONSERVER L'EQUILIBRE DU TERRITOIRE

Le quartier Gare se conçoit comme une opération structurante pour la commune. Elle sera exemplaire dans les choix suivis pour son élaboration, en matière de mixité sociale et urbaine, de qualité des constructions, de développement des moyens de transports alternatifs à la voiture, de cheminements doux reliés aux transports en commun. Elle offrira aussi des espaces publics généreux, bien maillés, ouverts à tous dans le partage du vivre ensemble.

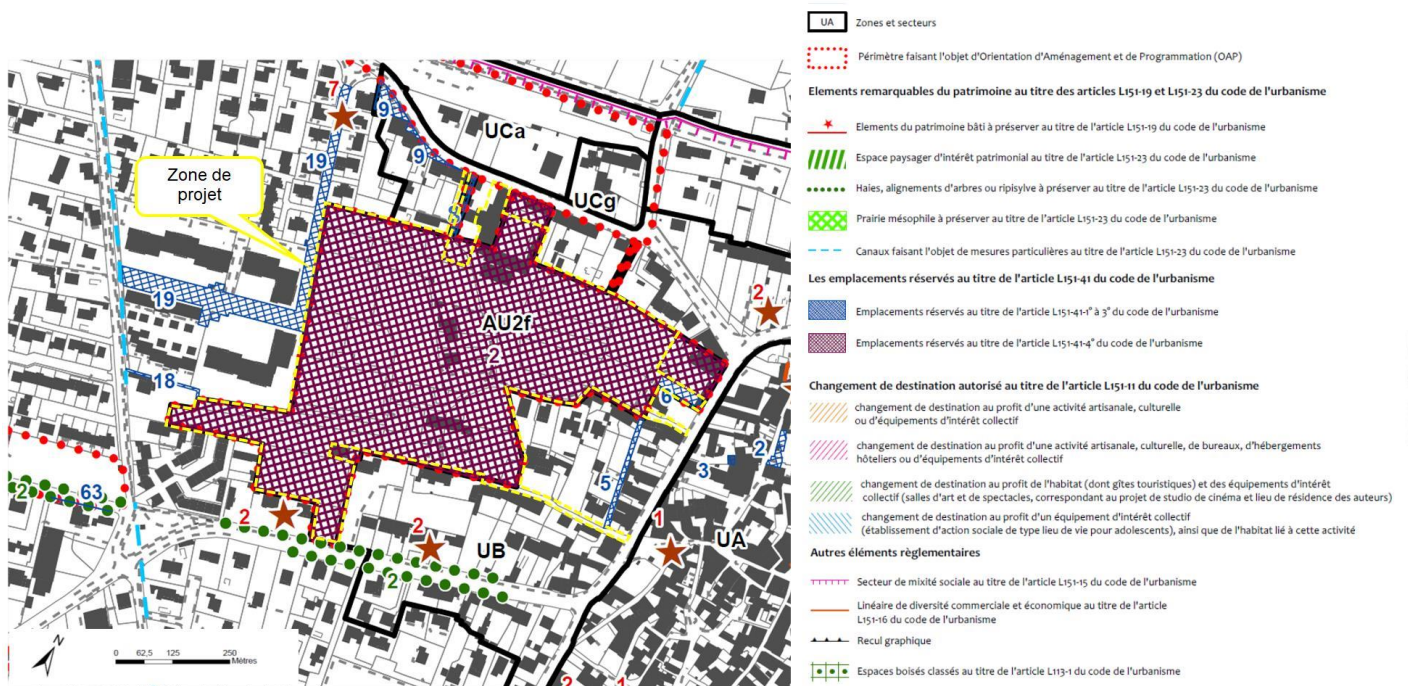
 Zonage du Quartier-Gare

Selon le PLU en vigueur, le périmètre de l'opération du Quartier-Gare est actuellement classé en zone à urbaniser AU2f, laquelle est destinée à une urbanisation future. En effet, la zone AU2 est une zone d'urbanisation future dite « stricte » ou « fermée », en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite des études préalables, et la révision ou la modification du PLU.

Par ailleurs, il s'agit d'un secteur destiné à être urbanisé sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

En effet, à ce jour, même si les réseaux structurants sont présents à proximité de la zone de projet, ils restent à créer/prolonger/optimiser, afin de desservir le futur projet.

Carte d'interprétation du zonage du PLU



Carte du périmètre de projet (en jaune) et extrait de légende du plan de zonage du PLU actuel

Les emplacements réservés et les servitudes

La zone de projet fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n°2, visible sur le document ci-dessus) au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme.

Elle est également concernée par plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L151-41 3° du code de l'urbanisme (chiffres visibles en bleu sur le document ci-dessus):

- 5 : voie d'accès au Quartier-Gare : modes doux + riverains,
- 6 : voie d'accès au Quartier-Gare : véhicules + modes doux,
- 8 : voie en mode doux,
- 18 : voie en mode doux,
- 19 : création de l'Avenue des Fenaisons et de l'Avenue de la Pléiade.

La zone de projet est incluse dans un secteur de mixité sociale.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

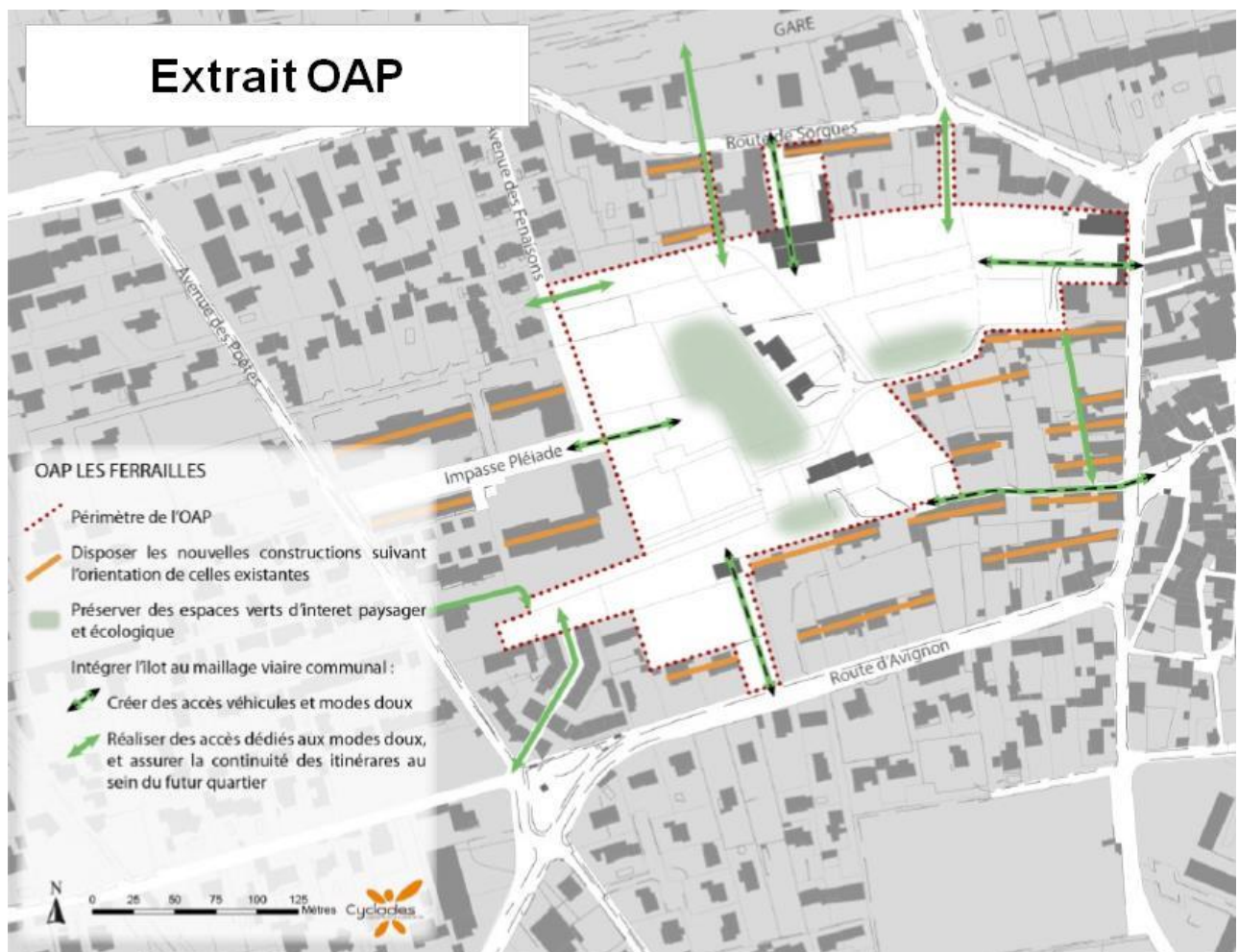
Le PLU a défini une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique pour ce secteur, qui est résumé ci-dessous :

- 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 commerciaux ou de service en rez-de-chaussée de certains bâtiments, autour des principaux axes de vie,
 - aménager des espaces de stationnement si possible mutualisés à l'usage des habitants et du public.

- 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 à la rétention des eaux pluviales,
 - assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'ensemble,
 - intégrer les nouvelles constructions au maillage viaire communal via :
 - la création de voies qui permettent l'accès pour les véhicules motorisés et pour les modes doux (piétons, cyclistes...),
 - la réalisation d'accès dédiés aux modes doux,
 - la continuité des itinéraires en modes doux à travers le quartier.

- Dispositions concernant le principe de composition urbaine
 - densité résidentielle minimale : 50 logements par hectare aménagé,
 - dans la mesure du possible, disposer les nouvelles constructions de logements suivant la trame existante aux abords de manière à garantir l'intégration de l'opération dans le tissu urbain local,
 - favoriser les logements traversants,
 - mixer impérativement les formes urbaines, du pavillonnaire au petit collectif.

- Disposition concernant la biodiversité
 - conserver le réseau de platanes qui revêt un aspect patrimonial fort,
 - conserver la frênaie, qui doit être valorisée dans le parti d'aménagement paysager,
 - tenir-compte de la présence potentielle de chauves-souris.



>>> La commune d'Entraigues sur la Sorgue se doit donc de mettre en œuvre les différents objectifs/orientations énoncés dans son PLU.

Remarque : le projet du Quartier-Gare s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement retenu par la commune dans ce plan ; en revanche, il nécessite des ajustements en ce qui concerne les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue. De ce fait, les pièces réglementaires du PLU doivent être adaptées, afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général (cf Tome 3 : dossier de mise en compatibilité du PLU).

1.2.7.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune d'Entraigues sur la Sorgue fait partie de la communauté d'Agglomération du Grand Avignon, qui est dotée d'un PLH (Plan Local de l'Habitat).

Le premier PLH du Grand Avignon (2005/2010) constituait un document de programmation-clé valable 6 ans.

Le second PLH du Grand Avignon (2012/2017) approuvé le 21 novembre 2011, et modifié en date du 15 novembre 2016 en Conseil Communautaire, a poursuivi l'objectif prioritaire d'une meilleure répartition de l'habitat sur le territoire avec la même volonté de répondre aux besoins de la population. Il avait prévu pour la commune d'Entraigues sur la Sorgue un objectif de 21 logements sociaux neufs par an.

Territorialisation des objectifs	Part de LLS / RP au 01.01.14	Objectifs 2011-2016	Objectifs de construction neuve /an	dont logement locatif social /an	dont accession coût maîtrisé	dont marché libre
dont Entraigues s/ S.	14%	426	71	21	14	36

Ce PLH a dû se mettre en conformité pour appliquer le taux de 25 % en application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi S.R.U., modifiée et de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Ce second PLH a été prolongé jusqu'à fin 2020. Le bilan de ces années constitue les bases d'un travail de réflexion mené par le Grand Avignon pour définir les orientations du 3ème PLH.

Ce 3ème PLH de l'agglomération, dont l'arrêt du projet a été adopté, en première version, le 25 novembre 2019, et dans sa deuxième version le 24 février 2020 par le Conseil Communautaire du Grand Avignon, a obtenu un avis favorable en bureau du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en date du 1er juillet 2020. Le PLH 3 a été adopté par délibération du Conseil communautaire en date du 22 février 2021.

En résumé, sur la commune d'Entraigues, **le PLH du Grand Avignon impose désormais un objectif global minimum de production de 30 logements locatifs sociaux par an.**

NB : pour information, le projet proposé dans ce présent document respecte les objectifs du PLH.

1.2.7.4 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le PDU du Grand Avignon a été approuvé le 12/12/2016. Il constitue un outil de planification incontournable en matière de politique de transport. Il est constitué de 51 actions regroupées autour de 8 thématiques et planifiées sur 10 ans.

Parmi les différentes actions, il convient de noter celles-ci :

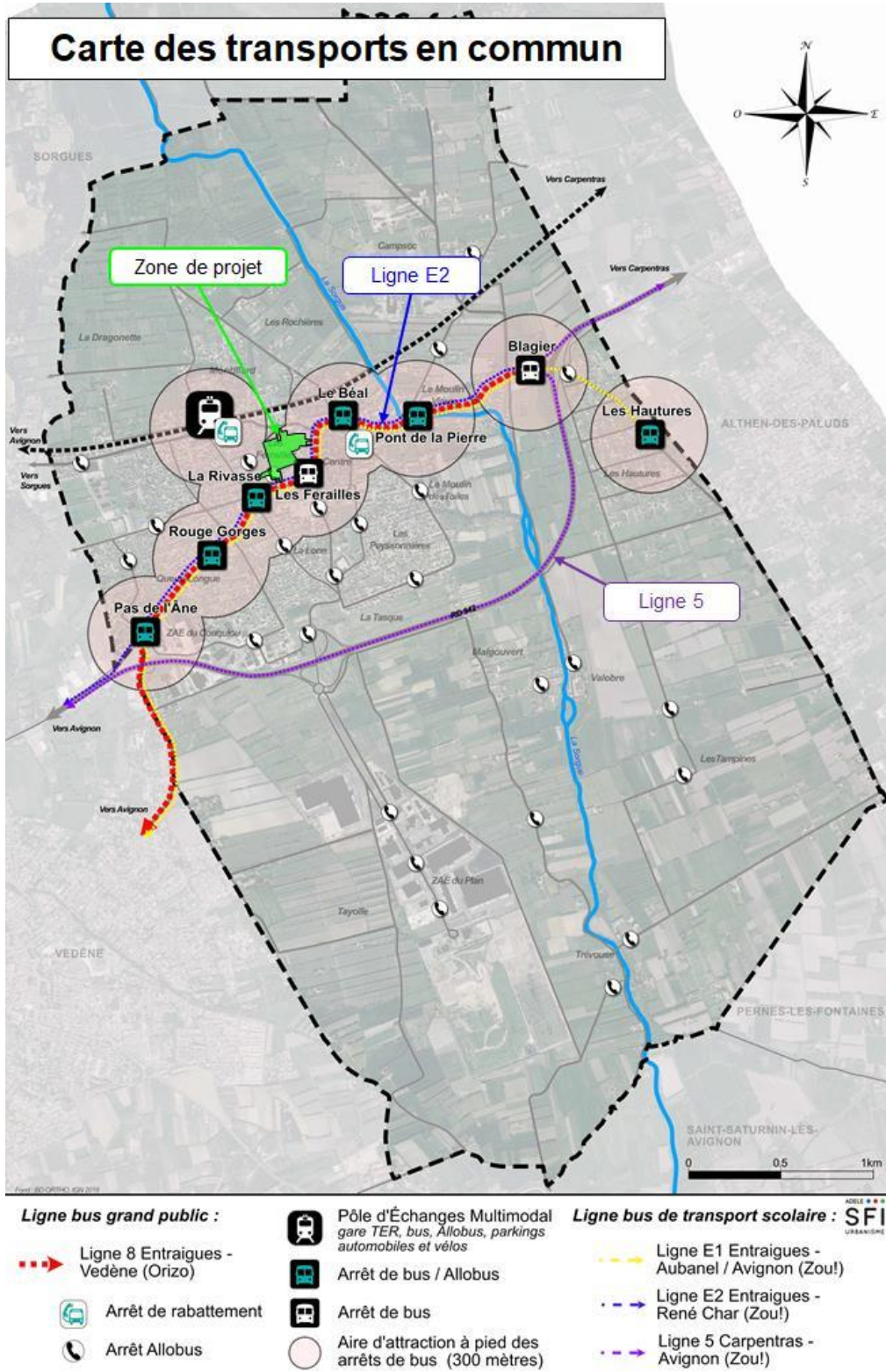
- axer le développement urbain de manière prioritaire autour des gares,
- garantir la prise en compte des modes doux dans la conception des nouveaux quartiers,
- rechercher la continuité des cheminements piétons dans l'aménagement des quartiers,
- réaliser de nouveaux itinéraires cyclables à l'échelle de l'agglomération,
- assurer la complémentarité des réseaux de transport,
- améliorer l'offre TER pour les communes péri-urbaines.

NB : ces actions s'inscrivent dans l'évolution des dispositions du Code de l'urbanisme depuis la loi SRU de 2000, où le principe est d'urbaniser en priorité dans les zones déjà bien desservies par les transports collectifs.

La zone de projet est actuellement desservie par :

- la ligne E1 Entraigues/Aubanel/Avignon (ZOU !),
- la ligne E2 Entraigues/René Char/Avignon (ZOU !),
- la ligne 8 Entraigues/Vedène (Orizo).

Ci-dessous figure une carte du réseau de transport en commun :



Par ailleurs, une nouvelle ligne (la ligne 12), actuellement en projet, permettra ultérieurement de desservir la zone de projet :



Concernant les modes doux sur Entraigues, il convient notamment de prendre en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains du Grand Avignon qui demandent la mise en place de maillages cyclables entre les polarités et les gares du territoire, avec notamment l'objectif de relier le pôle d'échanges multimodal de la gare jusqu'à la zone d'activité du Plan.

1.3 PRESENTATION DU PROJET

1.3.1.1 Historique du projet

La commune d'Entraigues sur la Sorgue a engagé depuis 1988 une réflexion sur l'aménagement du site Quartier-Gare. Dans ce cadre, par délibération du conseil municipal du 29 mars 1988, la ZAC des Ferrailles a été créée, sous le régime de la régie directe. Le périmètre de la ZAC était alors beaucoup plus grand que le périmètre actuel.

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Par la suite, une première orientation d'aménagement a été proposée sur cette ZAC dès 2003 par la société CALIMA. Mais seule une partie du projet a été réalisée sur la partie Ouest de la ZAC. A contrario, le projet qui concernait l'actuel périmètre d'étude n'a pas été mené à son terme. Par la suite, la ZAC a été clôturée en 2012.

Parallèlement, la commune a été concernée par le projet de réouverture de la ligne TER Avignon/Carpentras, projet mené par la Région SUD, Réseau Ferré de France et les collectivités locales. Dans ce cadre, la réhabilitation de la gare d'Entraigues s'est inscrite dans le cadre des pôles-gares prioritaires.

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

La Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a souhaité s'impliquer dès 2011 dans le processus opérationnel de la convention foncière, étant fortement engagée au titre des pôles d'échanges de transport du futur Quartier-Gare et par la réouverture en 2015 de la ligne TER Avignon/Carpentras.

Par délibération du 6 avril 2011, la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue et l'EPF ont signé une convention opérationnelle sur le Quartier-Gare (à l'époque dénommé « Les Ferrailles »).

Depuis 2011, la démarche en phase d'impulsion a fait l'objet de plusieurs études de pré-projet et de faisabilité :

- d'abord par l'Agence AREP dans le cadre des études de réouverture de la gare TER menées par la Région SUD, la SNCF et les collectivités locales du secteur,
- puis en 2012 par Territoires Urbains dont l'étude du pré-projet urbain a permis dans le cadre de la révision du PLU de l'intégrer sous forme « d'orientation d'aménagement et de programmation ».

Parallèlement, la nouvelle gare ferroviaire d'Entraigues (désormais dénommée « Gare TER ») a été ré-ouverte en avril 2015, et propose désormais un cadencement intéressant (+ de 20 aller-retours par jour) vers Avignon centre et/ou Avignon TGV.

En 2016/2017, une réflexion plus fine a été portée sur l'aménagement de ce secteur. Des études préalables d'aménagement ont été lancées afin d'estimer les densités de logements pouvant être réalisés dans ce secteur, en tenant notamment compte des différentes contraintes de foncier, d'accès et de stationnement, de réseaux, de gestion des eaux pluviales, et surtout de prise en compte de la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Ainsi ces études préalables ont soulevé la nécessité d'une forte prise en compte de l'environnement, et notamment de la préservation de la zone humide, de la mare existante et d'une partie des boisements.

L'étude de faisabilité du projet a été affinée par le groupement d'architectes urbanistes ERIC ORDENER et MARC PETIT afin de permettre une opération d'ensemble mixte d'environ 250 équivalent logements réalisée en 2 phases opérationnelles.

Suite à la délibération municipale du 09 juillet 2018, l'EPF et la Commune d'Entraigues-Sur-La-Sorgue ont signé respectivement les 24 juillet 2018 et 31 juillet 2018, une nouvelle convention d'intervention foncière (en substitution de celle de 2011) en opération d'ensemble, sur le Quartier-Gare offrant la possibilité d'accompagner la commune dans la réalisation de ses objectifs jusqu'en 2023.

Par ailleurs, la commune a souhaité lancer une démarche de concertation publique pour ce projet.

Par délibération du 27 octobre 2020, le Conseil municipal :

- a voté la poursuite de l'élaboration du projet d'opération d'aménagement du Quartier Gare sur le périmètre d'étude, envisagé en deux phases opérationnelles distinctes (dont une optionnelle),
- a lancé la procédure de concertation publique préalable au projet d'aménagement du «Quartier-Gare ».

Cette concertation s'est déroulée du 30 octobre 2020 au 30 décembre 2020.

A l'issue de la concertation, le projet a été adapté et optimisé, afin de tenir compte des observations formulées par la population.

Le conseil municipal a ensuite tiré le bilan de la concertation par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2021.

Par ailleurs, la commune d'Entraigues a engagé l'aménagement de l'opération d'ensemble sous forme de concession d'aménagement. Le choix de l'aménageur a été entériné par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2022. Par délibération en date du 11 juillet 2022, le conseil municipal a approuvé le traité de concession d'aménagement à signer avec l'aménageur désigné.

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet sur le périmètre défini.

Par la suite, par délibération en date du 29 septembre 2022, le conseil municipal de la commune d'Entraigues sur la Sorgue :

- a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- a approuvé le dossier de mise en compatibilité du PLU, qui en est la conséquence,
- a approuvé le dossier d'enquête parcellaire,
- a demandé au Préfet de Vaucluse l'ouverture de l'enquête publique unique.

NB : les principales Délibérations du Conseil Municipal figurent en annexe du présent dossier.

1.3.1.2 Objectifs et principes du projet

Les objectifs du projet sont les suivants :

- assurer l'organisation, la recomposition du secteur avec la réalisation des aménagements et équipements correspondants, qui participeront au renforcement des liaisons entre la gare et le centre du village, dans le cadre d'un aménagement durable,
- engendrer une production résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité d'environ 50 logements par hectare pour l'essentiel de typologie T2 et T3. Les logements, situés aux abords de la gare, permettront ainsi de rapprocher les habitants de leurs lieux de travail. Ces bâtiments à caractère de logements, de résidences inclusives (notamment pour les personnes handicapées et les personnes âgées) et de maisons individuelles, devront être à la pointe en matière habitat durable et de haut niveau qualitatif, avec un principe de mixité au sein de l'habitat (mixité sociale et typologique),
- assurer l'implantation d'activités tertiaires diverses (professionnels libéraux, pôle d'innovations économiques, associations ...) et des services de proximité (liés au

- médical, à la dépendance et au vieillissement, à la garde d'enfants, à la pratique du sport),
- aménager des voiries adaptées (accès, allées), permettant de desservir les bâtiments et les habitations,
- assurer des conditions de circulation pour les modes doux, au sein du quartier et en liaison avec le tissu urbain environnant, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Nord-Sud et Est-Ouest reliant la gare (chemins piétonniers + pistes cyclables),
- implanter des aires de stationnement partagé (co-voiturage...),
- valoriser la présence de l'eau sur le site, préserver les zones humides existantes, et organiser une bonne gestion des eaux pluviales, avec la mise en place d'espaces de rétention des eaux pluviales (bassins + noues), tout en mettant en valeur la biodiversité,
- créer un parc public, partagé, paysagé et inclusif au cœur même du quartier, d'une surface d'environ 10 000 m².

Le projet repose sur un programme global de constructions, avec des aménagements et des équipements correspondants :

1.3.1.3 Présentation du programme global de constructions

Le détail du programme prévisionnel de construction figure ci-après :

- réaliser de nouveaux logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et urbaine (logements en accession sociale, en accession libre, en locatif social, à la fois sous forme de petits collectifs ou d'habitations intermédiaires, de maisons individuelles groupées et de maisons individuelles avec jardin), et permettant l'accueil de tous les futurs habitants, dans le but de satisfaire aux besoins en termes de logements pour les jeunes ménages (primo-accédants) et les personnes âgées, tout en assurant un cadre de vie de qualité,
- privilégier les petits logements, notamment pour les logements sociaux (majoritairement des T2 et des T3), afin de répondre aux demandes locales, en lien avec le vieillissement de la population, le phénomène de décohabitation et l'augmentation des familles monoparentales,
- intégrer la réalisation de résidences inclusives au cœur de cette opération, avec des résidences adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées, avec notamment des logements de typologies variées, afin de répondre à la dépendance et au handicap dans un schéma de programme général inclusif,
- accueillir des activités tertiaires diverses (professionnels libéraux, pôle d'innovations économiques, associations ...) et des services de proximité (liés au médical, à la dépendance et au vieillissement, à la garde d'enfants, à la pratique du sport), qui seront localisés en rez-de-chaussée de certains bâtiments, autour des principaux axes de vie, et qui seront ainsi proches du pôle-gare et du centre-ville,
- répondre aux exigences du développement durable, notamment par l'obtention d'un label de type « Bâtiment Durable Méditerranéen » (BDM) ou « Haute Qualité Environnementale » (HQE) ou « Quartier Durable Méditerranéen » (QDM),
- aménager des espaces de stationnement, si possible mutualisés, à l'usage des habitants, des activités et du public. Cette orientation vise à assurer un nombre de places de stationnement suffisantes, dans un souci d'optimisation du fonctionnement urbain du futur quartier,
- obtenir le label ACCEV (haute qualité d'usage pour tous).

NB : les petits collectifs correspondent à des constructions conçues avec des jardins en rez-de-chaussée et une terrasse à l'étage. Les typologies de logements individuels se déclinent :

- *en maisons individuelles (villas avec jardins),*
- *en maisons individuelles en bande, jumelées (cet habitat est à privilégier pour les logements sociaux),*

- *logements individuels superposés, avec accès et entrée privatives (on parle d'habitat intermédiaire).*

Au total :

- le nombre de logements sera de l'ordre de 220 équivalents-logements environ,
- la superficie de plancher (SDP) totale prévisionnelle sera d'environ 22000 m².

La répartition prévisionnelle de la typologie des logements figure dans le tableau ci-après :

Répartition prévisionnelle relative aux logements et aux habitations	
Désignation	Nombre estimé
Logements en accession à prix libre	134
Lots à bâtir (maisons individuelles)	16
Logements locatifs sociaux (= logements foyers inclusifs)	57
Accession sociale (= logements à prix maîtrisé) (= accession à prix conventionné)	13.
Total	220

Répartition prévisionnelle relative à la superficie de plancher (SDP)		
Désignation	Superficie estimée	%
Logements en accession à prix libre	9770 m ²	Environ 48 %
Logements locatifs sociaux (= logements foyers inclusifs)	7885 m ²	Environ 38,5 %
Accession sociale (= logements à prix maîtrisé) (= accession à prix conventionné)	1225 m ²	Environ 6 %
Sous-total	18880 m²	

Activités	1790 m ²
Lots à bâtir (maisons individuelles)	1600 m ²

Total SDP	22270
------------------	--------------

Rappelons que le projet cherche à renforcer la mixité urbaine et sociale sur la commune, ce qui se traduit dans le projet du Quartier-Gare par l'émergence de nouvelles typologies de logements et d'un programme qui vise à réaliser un nombre significatif de logements aidés (plus de 40 % - LLS + AS).

1.3.1.4 Programme prévisionnel des activités

La proximité du pôle multimodal et de la gare d'Entraigues engendre une forte motivation de programmation d'activités et de services sur le site permettant un positionnement économique d'acteurs locaux attirés par la qualité de l'environnement, par l'accessibilité rapide aux pôles économiques d'Avignon et de Carpentras et par l'offre diversifiée du centre du village.

Les activités prévues présenteront une surface utile globale d'environ 1800 m² en privilégiant la proximité de la gare.

Les activités seront inscrites en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. Elles devront être sans nuisances pour les riverains.

Il conviendra de privilégier les activités tertiaires diverses (professionnels libéraux, pôle d'innovations économiques, associations...) et des services de proximité (liés au médical, à la dépendance et au vieillissement, à la garde d'enfants, à la pratique du sport...).

1.3.1.5 Programme global de stationnement

En complément des stationnements prévus dans le cadre de l'opération d'ensemble, les constructions devront elles-mêmes intégrer les places de stationnement privatives, en tenant compte des programmes de logements sociaux et de la proximité du pôle-gare.

En plus des 75 places de stationnement public, le projet prévoit ainsi la création d'environ 294 places de stationnement liées aux constructions, réparties ainsi :

- environ 100 places pour le logement locatif social,
- environ 194 places pour les autres logements.

Il est important de préciser que lors de la conception du projet, une réflexion importante a porté sur l'insertion des places de stationnement au cœur du projet :

- les places de stationnement public, au niveau des voiries principales, pourront être conçues avec un principe d'implantation sur un seul côté des voies, unilatéralement avec un simple trottoir, laissant l'autre côté pour les piétons et les pistes de vélos. Elles seront bordées d'arbres de haute tige et d'espaces verts en pied,
- les places de stationnement propres aux constructions ainsi que les places mutualisées ou en partage à l'échelle du lotissement seront organisées par des parkings en «poches» dans un écrin de végétation,
- les stationnements pour les vélos seront soit inclus dans les bâtiments, soit situés à l'extérieur dans une structure les protégeant, au plus près des bâtiments d'habitations, de sorte que le choix d'utiliser son vélo l'emporte sur l'envie de prendre sa voiture.

1.3.1.6 Présentation de documents graphiques relatifs au projet

Sur les documents ci-après figurent les éléments techniques facilitant la compréhension du projet.

Plan masse de principe de l'opération



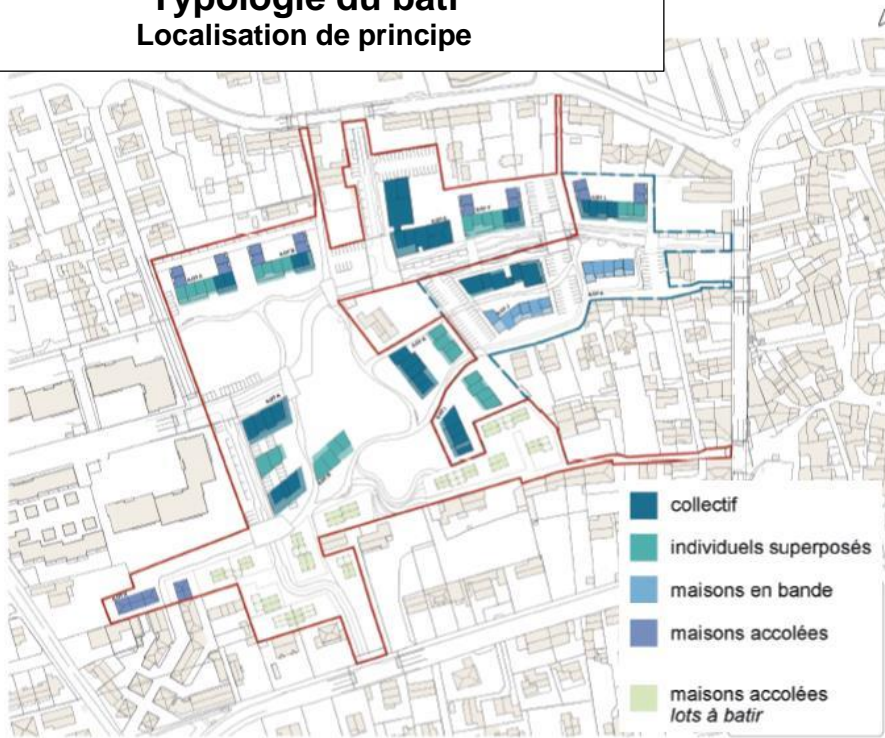
**Typologie du bâti
Localisation de principe**



Jardins privés



Jardins suspendus



Accès individualisés



Vues

Typologie des épannelages – Hauteur des bâtiments Localisation de principe



Les photomontages ci-après illustrent à titre indicatif l'illustration les possibilités d'aménagement du parc paysagé avec ses ambiances :



Vue sur le parc
paysagé

Vue sur un
cheminement piétonnier



Vue sur un
cheminement doux



1.4 INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL

Préalablement à la réalisation de ce projet, plusieurs études environnementales et techniques ont été menées :

- une étude hydraulique (Cabinet CITEO),
- une étude géotechnique (GEOTEC),
- une étude hydrogéologique (GEOTEC),
- une étude faune/flore (Cabinet NATURALIA).

Une synthèse de l'état initial de l'environnement (naturel et humain) figure ci-dessous :

- la zone de projet est localisée au sein d'une zone agglomérée, à proximité de la gare et du centre-ville, au cœur d'un secteur résidentiel,
- actuellement, la zone de projet est occupée par des terrains en friche (ancienne activité industrielle de négoce d'engrais et de foin, friches urbaines), des parcelles enherbées, un enclos à chevaux, une petite parcelle cultivée, des restes de bâtisses etc...,
- la nappe est localisée à faible profondeur (entre 0,55 m et 1,57 m),
- les sols présentent une forte proportion de matériaux argileux mais paradoxalement, indiquent une perméabilité relativement bonne,
- la zone de projet est localisée hors zone inondable, hors périmètre de protection patrimoniale, hors périmètre de protection de captage d'eau potable,
- le projet n'est pas inclus dans une zone Natura 2000, ni une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou floristique), ni un APB (Arrêté Préfectoral de Biotope), ni un ENS (Espace Naturel Sensible), ni un site classé, ni un site inscrit. Cependant, le secteur d'étude est composé d'une mosaïque d'habitats humides et forestiers, qui constituent une zone refuge pour la biodiversité au sein de la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue. On recense ainsi :
 - o des zones humides avec une végétation remarquable ; il s'agit notamment d'une mare temporaire et d'une frênaie qu'il convient de préserver,
 - o de belles haies denses et variées (= riches en espèces végétales originales),
 - o des espèces faunistiques protégées :
 - o des chauves-souris (quelques gîtes dans des arbres de haut jet avec des cavités (ex : platane) + dans une vieille bâtisse abandonnée),
 - o la Rainette méridionale (amphibien),
 - o une espèce faunistique à enjeu :
 - o le Tétrix de Gavoy (insecte assez rare),
 - o deux espèces floristiques patrimoniales :
 - o la Lysimaque nummulaire (Herbe aux Ecus),
 - o l'Alpiste à épis court (*Phalaris brachystachys* – Espèce rare).



Phalaris brachystachys



Rainette méridionale



Lysimaque nummulaire



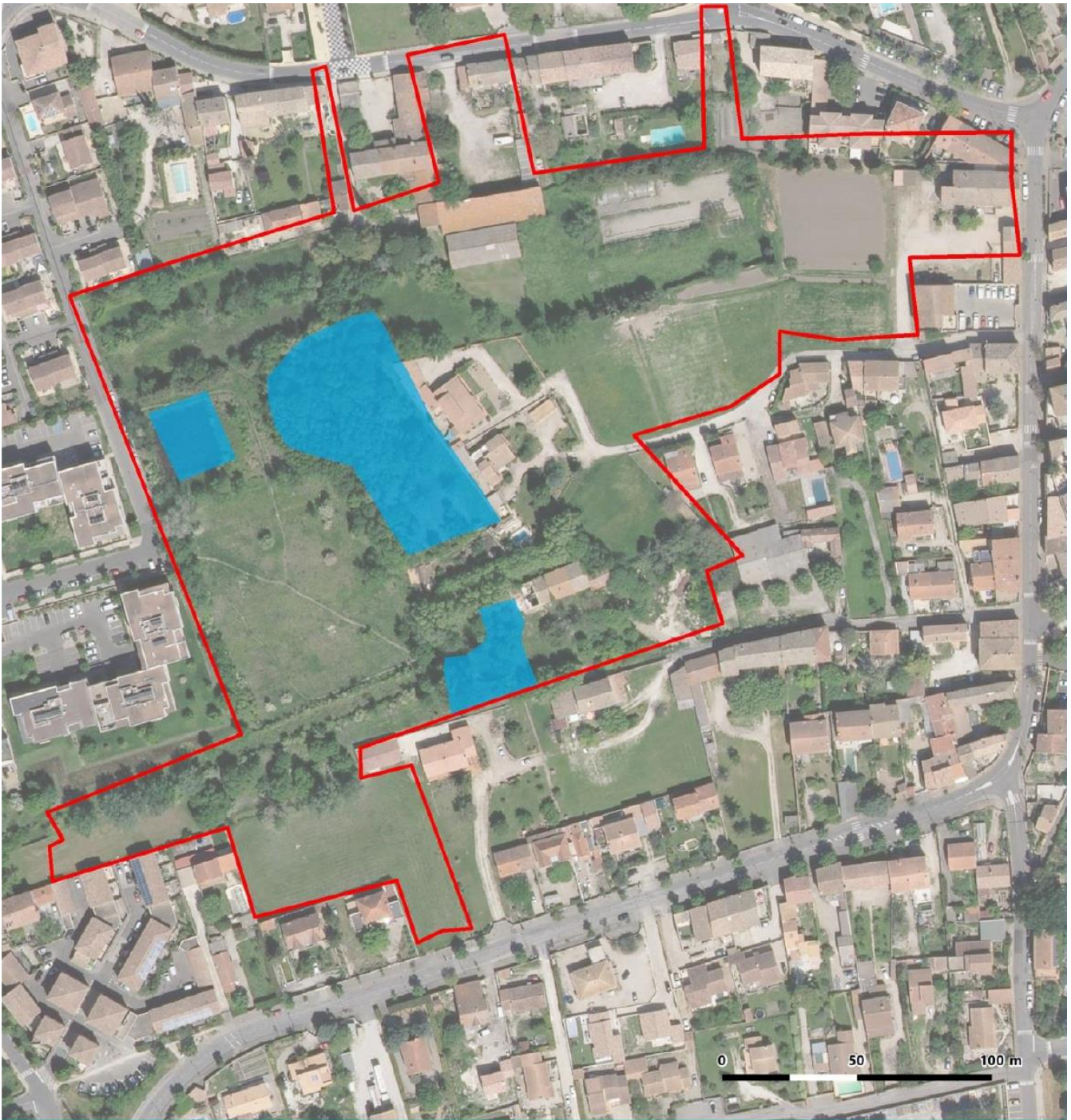
Tétrix de Gavoy

La carte ci-après montre la localisation les espèces faunistiques et floristiques à enjeux :




- | | | |
|---|--|---|
| Aire d'étude | Mammifères | Habitats d'espèces |
| Invertébrés | + Arbres à cavités favorables aux chiroptères | Présence de petites mares (habitats de reproduction de la Rainette méridionale) |
| Tétrix de Gavoy | | Mare temporaire (habitat de reproduction de la Rainette méridionale et du Tétrix de Gavoy) |
| Tétrix de Gavoy (2017) | | Boisements composés d'arbres à cavités favorables aux chiroptères |
| Amphibiens | | Bâtiments désaffecté favorables aux chiroptères |
| ● Rainette méridionale | | |
| Rainette méridionale (2017) | | |

La carte ci-après montre les zones humides avérées :



 Aire d'étude

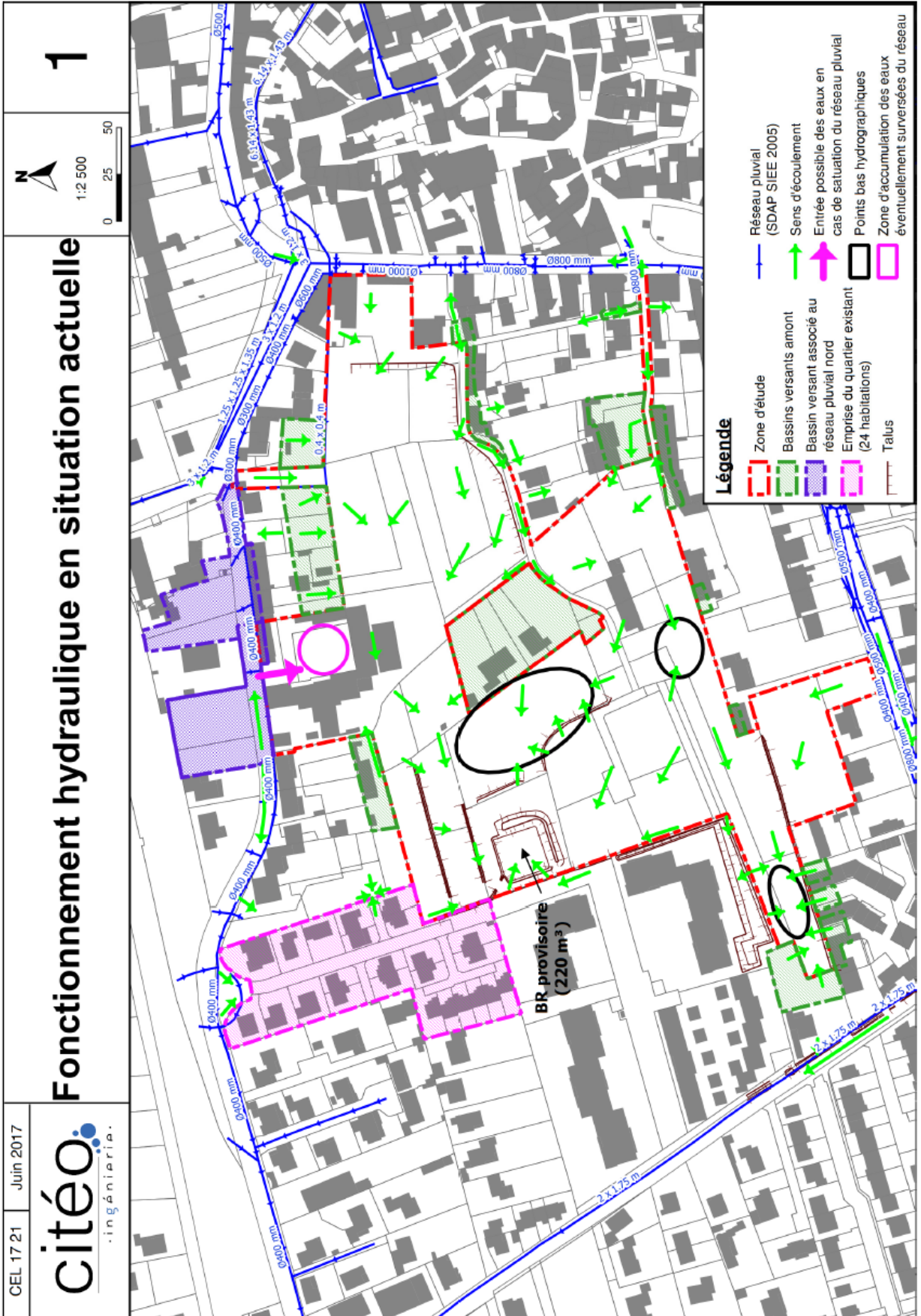
 Zones humides avérées (identifiées d'après les critères végétations et pédologiques)

Les photos ci-dessous montrent un bâtiment et un arbre remarquable présentant des cavités pouvant servir de gîte pour les chauves-souris



Figure 9 Bâtiment favorable aux chiroptères et arbre composé de cavités

La carte ci-après fait apparaître le fonctionnement actuel pluvial :



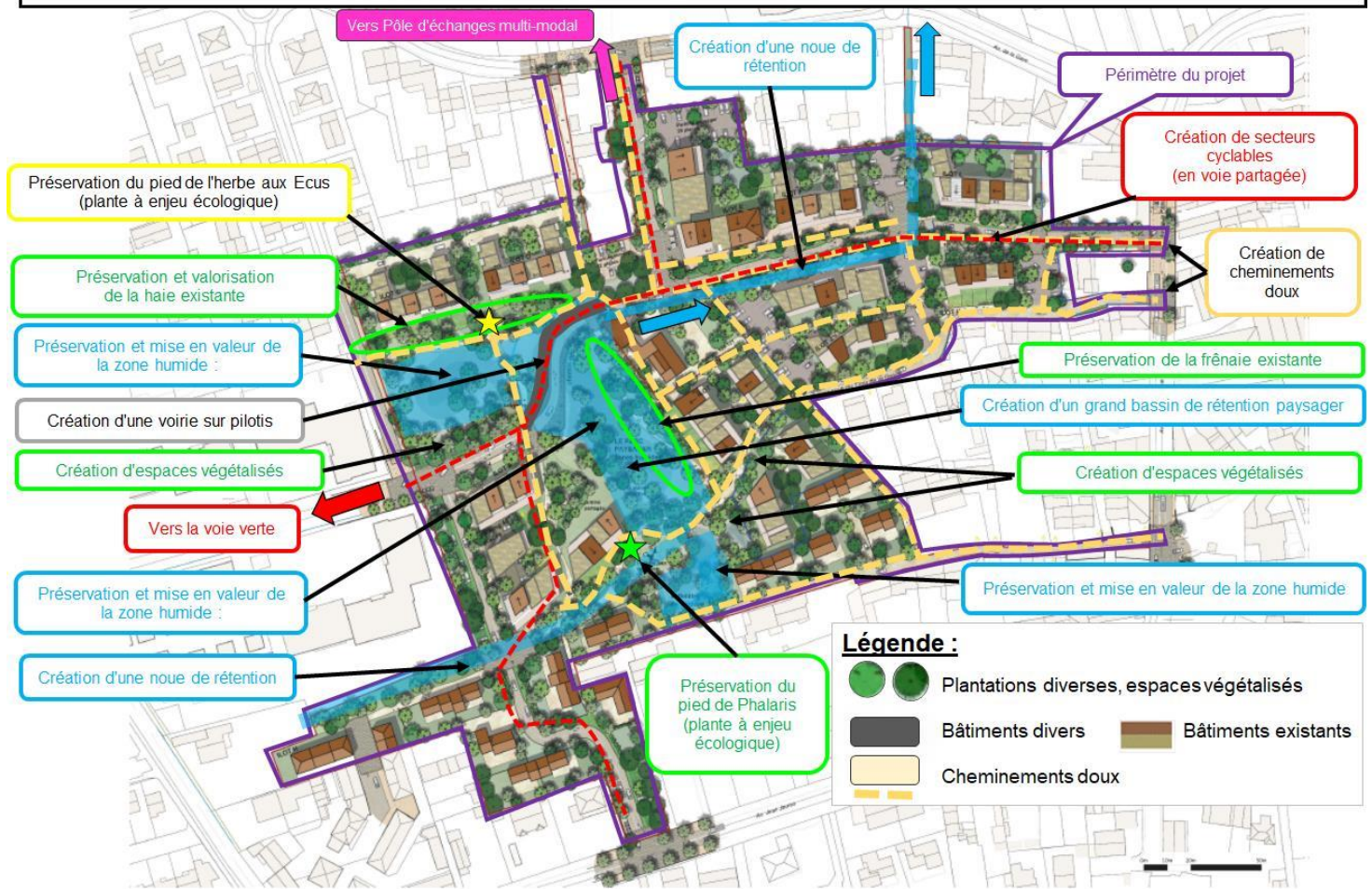
Fonctionnement hydraulique en situation actuelle

CEL 17 21 Juin 2017
citéo
 ingénierie.

En outre, le projet propose un certain nombre de mesures permettant de préserver, voire de mettre en valeur l'environnement (sur le principe de l'ERC : « Eviter, Réduire, Compenser ») :

- des mesures seront prises en période de chantier, afin de limiter l'impact sur l'environnement. Cela comprend notamment :
 - o la protection physique des arbres d'intérêt et de la faune recensée (mise en défends...),
 - o des précautions vis-à-vis de la nappe sous-jacente,
- afin d'assurer dans de bonnes conditions la gestion des eaux pluviales, il sera réalisé des noues et des bassins de rétention qui permettront de stocker les eaux pluviales, puis de les redistribuer à faible débit vers les exutoires identifiés,
- une réflexion sera portée, de façon à préserver au maximum les zones humides existantes, ainsi qu'une frênaie associée à l'une d'entre elles,
- la mare actuelle, localisée à l'Ouest de la zone de projet, sera préservée, car elle présente un enjeu écologique (préservation d'un insecte et d'un amphibien),
- certains arbres présentant des cavités seront conservés (car ils sont susceptibles d'accueillir des chauves-souris),
- préalablement à la destruction de bâtiments vacants, il sera réalisé le passage d'un chiroptérologue, afin de s'assurer qu'aucune chauve-souris ne s'y est installée,
- les plantes patrimoniales repérées seront préservées : la Lysimaque nummulaire (Herbe aux Ecus), et l'Alpiste à épis court (Phalaris),
- dans la mesure du possible, les haies et les arbres présentant un intérêt seront conservés, En complément, il sera réalisé des espaces verts, des aménagements paysagers, avec des plantations d'arbres et d'arbustes, afin d'apporter une plus-value à la fois écologique et paysagère à ce site,
- pour des motifs d'ordre écologique et paysager, le projet prévoit la création d'un secteur à protéger qui figurera sur le document graphique du PLU ; ce dispositif permettra de préserver les zones humides, la frênaie et quelques arbres d'intérêt,
- en ce qui concerne les cheminements doux, le projet prévoit :
 - o la réalisation de deux pistes cyclables Est/Ouest et Nord/Sud,
 - o la création de cheminements doux sécurisés et structurants selon un axe Est-Ouest permettant d'assurer un maillage complet du quartier et au-delà,
- en ce qui concerne la bioclimatique, l'objectif principal sera d'obtenir un confort d'ambiance de la manière la plus naturelle possible, en cherchant à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. Une attention particulière sera donc portée à l'orientation des bâtiments, à la compacité des bâtiments, à l'orientation et à la qualité des vitrages, à l'isolation des murs, à la ventilation naturelle,
- il sera imposé aux constructeurs une labellisation en matière d'habitat durable, avec un haut niveau qualitatif (label « Haute Qualité Environnementale » ou label « Bâtiments Durables Méditerranéens ») ou « Quartier Durable Méditerranéen » (QDM),
- un cabinet faune/flore sera associé à l'équipe chargée de la conception du projet, afin d'apporter une plus-value sur le plan écologique,
- les travaux seront commencés entre octobre et février, afin de limiter l'impact sur la faune et la flore.

Projet d'aménagement du Quartier Gare à Entraigues sur la Sorgue (84) Synthèse des mesures environnementales



1.5 JUSTIFICATION DU PROJET

La justification du projet est basée sur un argumentaire qui est détaillé ci-après :

1.5.1 Justification du parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu se justifie par la nécessité :

- de concevoir un quartier organisé, en relation directe d'une part avec le pôle d'échanges multimodal existant (notamment sa gare), et d'autre part avec le centre-ville,
- de concevoir un projet basé sur la mixité sociale et fonctionnelle,
- de répondre durablement aux besoins identifiés avec un programme mixte : logements (notamment en locatif social), activités tertiaires diverses,
- de créer des logements en adéquation avec les besoins de la population, avec notamment une diversification en termes de typologie, ainsi que des conditions résidentielles agréables pour les futurs habitants,
- d'assurer une certaine densification urbaine, afin de limiter la consommation de terrains, tout en la maîtrisant, en assurant l'intégration paysagère des constructions : préservation au maximum des arbres d'intérêt, hauteur maximale des constructions préservant la silhouette générale du quartier, avec des petits collectifs en R+2 ou R+3 partiel, sur la partie plutôt centrale du quartier gare (le principe sera celui d'un épannelage progressif afin d'être même hauteur que les maisons existantes en limite d'opération),
- d'intégrer des petits collectifs permettant de marquer les secteurs en articulation avec l'urbanisation existante majoritairement pavillonnaire ou de faible hauteur et de créer une image urbaine renforçant la qualité de greffe urbaine de l'opération en continuité du village historique,
- de permettre le développement de typologies de logements individuels variés (maisons individuelles, sous forme de villas avec jardins, maisons individuelles en bande, jumelées, habitat intermédiaire permettant des superpositions de logements individuels avec accès et entrée privatives),
- d'assurer une qualité urbaine avec des constructions conçues avec des jardins en rez-de-chaussée et des terrasses conséquentes à l'étage,
- d'assurer un maillage viaire hiérarchisé, avec des voies de circulation adaptées, afin de desservir le quartier,
- de réaliser des cheminements doux permettant de relier le projet à la Gare et au centre-ville,
- de réaliser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants, avec des espaces publics conviviaux, et notamment des espaces verts paysagers au cœur du projet,
- d'assurer la valorisation de l'eau en tenant-compte de la présence de zones humides et en réalisant des espaces de rétention paysagers,
- d'assurer l'intégration du projet dans le paysage urbain de la commune d'Entraigues sur la Sorgue,
- de concevoir un projet qui participe à la vie du village.

Le parti d'aménagement retenu est en adéquation avec les enjeux majeurs précités, et privilégie un cadre de vie de qualité, tout en répondant à l'impératif de densification, de mixité sociale et urbaine, tout en restant en cohérence avec les documents de planification de rang supérieur (PLH, SCOT), ainsi qu'avec le parti d'aménagement et de développement durable (PADD) retenu dans le cadre du PLU.

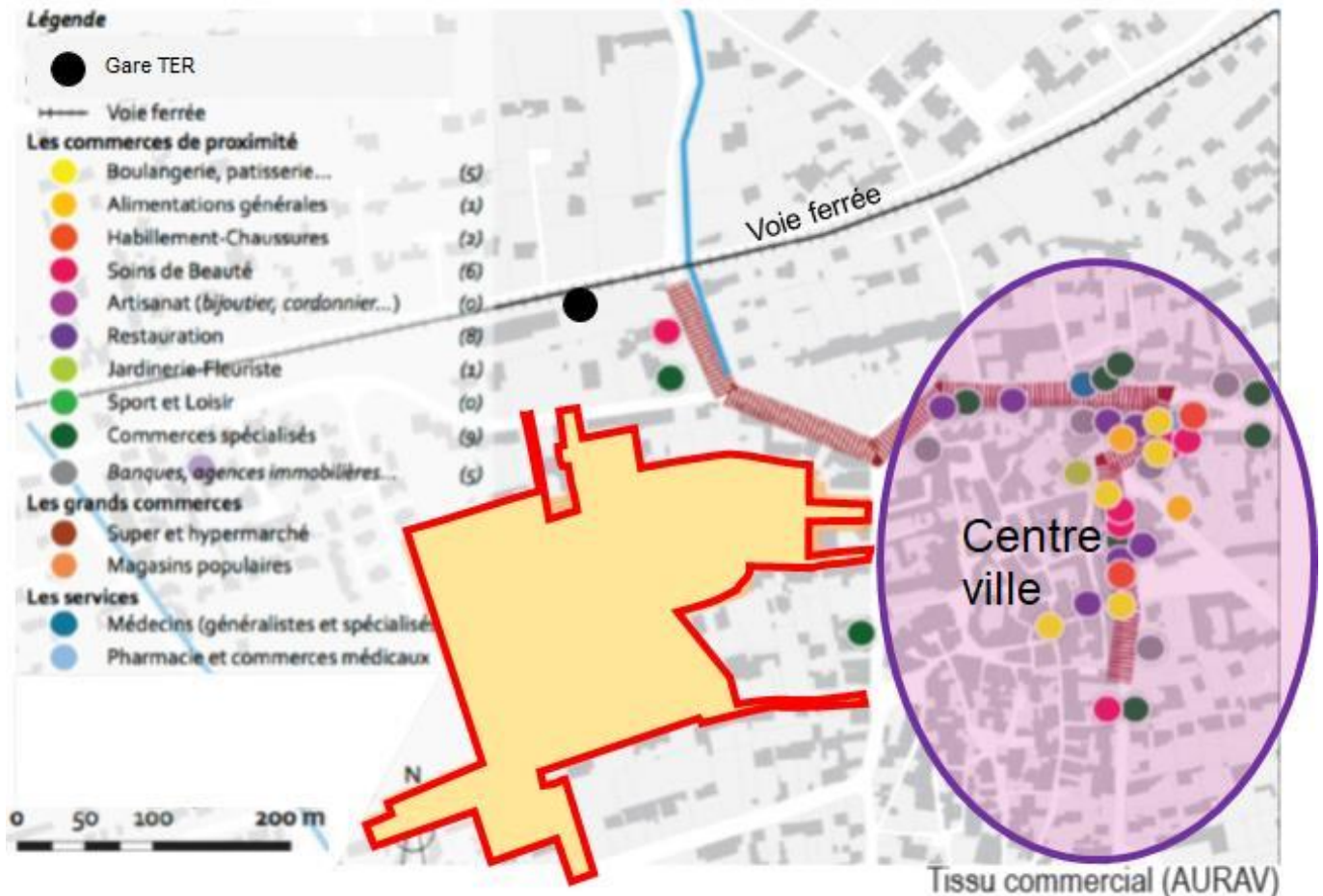
1.5.2 La localisation de la zone de projet est optimale

La localisation du projet Quartier-Gare est optimale, pour les raisons suivantes :

- il est localisé au sein d'une enclave urbaine (=« dent creuse »),
- il bénéficie d'une localisation privilégiée et stratégique ; en effet, il est situé à proximité immédiate :
 - o du centre-ville (environ 300 mètres), qui regroupe notamment les commerces de proximité et les services publics (La Poste, écoles, Mairie...),

- du pôle d'échanges multimodal et notamment de la gare d'Entraigues, localisée sur la ligne TER Avignon/Carpentras qui permet aux habitants de rejoindre notamment Avignon et les autres villes de l'Agglomération via des modes de transports collectifs :
 - par trains (20 aller-retours par jour),
 - par bus,
- il est facilement accessible aussi bien pour les usagers de la route que pour les vélos et les piétons,
- la zone de projet bénéficie de la présence de réseaux structurants (secs et humides) à proximité.

Carte des commerces et des services à proximité de la zone de projet



1.5.3 La zone de projet constitue une opportunité essentielle sur le plan foncier et urbain

Sur le plan urbain et foncier, il convient de noter les points suivants :

- la zone de projet constitue l'un des derniers secteurs d'importance urbanisables de la commune, en raison des risques d'inondation existant par ailleurs sur le territoire communal ; et à proximité immédiate du centre-ville, permettant de répondre de manière significative aux besoins de production de logements,
- la plupart des terrains de la zone de projet appartiennent à l'EPF ; il ne reste plus que quelques parcelles qui appartiennent à des propriétaires privés,
- ce secteur est constructible depuis de très nombreuses années. Les terrains n'ont jamais été construits, en raison de leur enclavement ; de ce fait, ce secteur, pourtant inséré dans le tissu urbain existant est resté pour une part en friche (urbaine + industrielle).

Il apparaît donc nécessaire d'assurer une recomposition urbaine à l'échelle de la zone de projet, afin notamment de renforcer les liaisons entre le pôle d'échange multimodal et le centre-ville, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et des services, (La Poste, écoles, Mairie...) constitue un atout majeur pour le développement de ce projet.

La réalisation d'une forme urbaine ouverte, avec des espaces verts, un vaste parc public paysagé, un nouveau maillage viaire et des cheminements doux permet notamment :

- de renforcer le pôle de centralité à partir de ce quartier,
- d'améliorer le cadre de vie du quartier,
- d'accéder plus facilement à la fois au le pôle d'échanges multimodal (avec la gare TER), et au centre-ville (avec ses commerces et ses services),
- de favoriser les échanges au sein du quartier.

Identifié depuis de nombreuses années, la zone de projet constitue en fait l'un des derniers secteurs à enjeux en milieu urbain, (au cœur de zones d'habitat, à proximité de la gare et du centre-ville) où la commune a la possibilité notamment de maîtriser l'urbanisation, d'assurer une production significative de logements adaptés aux besoins. Or jusqu'à maintenant, ce secteur n'a jamais pu faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, le site du Quartier-Gare répond parfaitement aux exigences de la Loi ALUR en termes de mobilisation de « dents creuses » en milieu urbain et à proximité des transports collectifs.

Enfin, le projet Quartier-Gare permet de répondre de manière notable aux enjeux de restructuration urbaine, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu d'engendrer de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors de la zone agglomérée.

La zone de projet réunit donc aujourd'hui les conditions d'une urbanisation nouvelle, et constitue une opportunité pour développer une démarche de restructuration urbaine de ce quartier, dont certains terrains sont des friches anciennes (urbaines + industrielles).

1.5.4 Le projet permet de rééquilibrer le parc de logements et de réaliser des logements sociaux

Source : ID Territoires + PLU + PLH + SCOT

Comme cela a été explicité précédemment :

- la commune dispose aujourd'hui d'un parc de résidences principales qui présente quelques carences sur certains segments (*source : ID Territoires*),
- la commune d'Entraigues sur la Sorgue souffre encore d'un manque de logements locatifs notamment sociaux,
- la composition de son parc de logements ne lui permet pas de répondre aux besoins spécifiques, notamment des personnes âgées, des personnes dépendantes, des jeunes ménages, ou des familles monoparentales,
- afin de répondre aux besoins des habitants et aux obligations de la loi SRU modifiée, la commune se doit d'assurer une production triennale de logements locatifs sociaux pour atteindre 25 % des résidences principales à l'échéance 2025,
- la commune d'Entraigues sur la Sorgue doit mettre en œuvre les objectifs de production de logements énoncés dans le PLH et le PLU en vigueur.

La commune d'Entraigues sur la Sorgue se doit donc de poursuivre son développement :

- en participant de manière significative aux besoins en logements, c'est à dire en diversifiant l'offre (habitat individuel, logements collectifs...),
- en intégrant la thématique de la mixité sociale et de l'habitat inclusif au cœur des projets d'habitat.

Or, le projet Quartier-Gare privilégie les petits logements, notamment pour les logements sociaux (majoritairement des T2 et des T3). Cette nouvelle orientation est introduite afin de répondre à une demande forte en « petits logements », notamment en lien avec le phénomène du vieillissement de la population, de décohabitation et l'augmentation des familles monoparentales.

L'opération d'aménagement du Quartier-Gare constitue donc une véritable opportunité et permet :

- d'être en cohérence avec les documents de planification de rang supérieur (PLH, SCOT), ainsi qu'avec le parti d'aménagement général (PADD) retenu dans le cadre du PLU, notamment en matière d'habitat et d'accueil de la population,
- de répondre aux obligations légales (loi SRU) en matière de production de logements locatifs sociaux,
- de proposer une diversité de logements (petits logements + maisons individuelles), permettant de satisfaire une forte demande en logements à l'échelle communale notamment de la part des personnes âgées et des jeunes ménages,
- de favoriser la mixité sociale et une démarche inclusive par l'habitat.

1.5.5 Le projet permet de réaliser de l'habitat inclusif

Compte-tenu des besoins dans ce domaine, la commune entend proposer une offre d'habitat inclusif à destination notamment des personnes âgées et/ou handicapées, qui sera répartie sur la zone de projet, afin que leur intégration soit complète. Ce secteur est en effet idéalement situé afin que les personnes dépendantes puissent accéder très facilement au centre-ville d'Entraigues, à ses commerces et ses services de proximité.

L'habitat inclusif sera ainsi présent au cœur de ce nouveau quartier avec notamment des résidences de typologies variées, adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées.

NB : ce projet fera l'objet d'une Assistance à maîtrise d'usage (AMU) par un cabinet spécialisé, qui coordonnera notamment les partenaires porteurs de projets d'habitat inclusif : Homnia, Domani et Handitoit, et veillera à l'inclusion du projet dans l'écosystème local (voisinage, réseaux de soins, loisirs, travail, services de droits communs..) pour favoriser le parcours de vie des personnes sur le quartier et la ville d'Entraigues.

1.5.6 Le projet permet d'accueillir des activités tertiaires diverses

Le projet prévoit l'accueil d'activités tertiaires diverses ; il pourra s'agir notamment d'activités diverses (professionnels libéraux, pôle d'innovations économiques, associations ...) et de services de proximité (liés au médical, à la dépendance et au vieillissement, à la garde d'enfants, à la pratique du sport), afin notamment de répondre aux enjeux de mixité des fonctions urbaines, de contribuer à l'attractivité du secteur proche du centre-ville, de répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de ce quartier.

1.5.7 Le site présente peu de contraintes techniques et réglementaires

Le site n'est concerné par aucun périmètre particulier de protection :

- au titre du Code de l'urbanisme (pas de PPR),
- au titre du Code de la Santé Publique (pas de captages d'eau potable),
- au titre du Code du Patrimoine (pas de monuments historiques).

Ce projet consiste en l'aménagement d'une dent creuse au cœur d'un quartier déjà très urbanisé.

Il prend en compte la présence des habitations mitoyennes en fixant, en limite de l'opération, une hauteur maximum en R + 1.

Les terrains ne présentent aucune contrainte de relief : la topographie est plane.

1.5.8 Le projet aura des incidences positives sur l'habitat, le paysage, le cadre de vie

Le projet va avoir un impact positif et significatif :

- sur l'habitat, en proposant de nouveaux logements dans un site conçu de manière cohérente, avec une mixité sociale et fonctionnelle (via notamment de l'habitat inclusif), permettant de satisfaire une demande locale croissante,
- sur le paysage urbain, grâce à la réalisation d'espaces publics comprenant des aménagements paysagers de qualité, de nature à valoriser le quartier,
- sur le cadre de vie du quartier, en proposant :
 - o des cheminements doux,
 - o un ensemble de parcs et de jardins publics, avec des aménagements paysagers de qualité,
 - o des places de stationnement.

1.5.9 Conclusion

Ce projet d'aménagement urbain implique inévitablement une artificialisation des sols, des besoins de mobilité (flux de circulation + stationnement), une desserte par les réseaux (secs et humides), mais tous ces points ont été bien pris en compte par le projet, grâce à des mesures de réduction et de compensation adaptées aux enjeux. Par ailleurs, il est probable que ce secteur urbain sera quelque peu impacté en période de travaux.

Le recours à l'expropriation porte nécessairement atteinte à la propriété privée et impliquera des indemnisations ; mais cet impact reste limité, compte tenu du faible nombre de parcelles restant à acquérir (2 parcelles, soit 7 % de la superficie de la zone de projet).

La concrétisation de ce projet permettra :

- de répondre aux obligations légales (loi SRU) en matière de production de logements locatifs sociaux,
- de proposer une diversité de logements (petits logements + maisons individuelles), permettant de satisfaire une forte demande locale notamment de la part des personnes âgées et des jeunes ménages,
- de créer des activités tertiaires diverses,
- d'assurer une recomposition de l'espace public du quartier pour le rendre à la fois fonctionnel et attrayant, permettant de créer un cadre de vie de qualité,
 - o en assurant une continuité urbaine et architecturale sur ce secteur,
 - o en créant des liaisons inter-quartiers,
 - o en structurant et en optimisant la circulation des véhicules,
 - o en proposant des stationnements suffisants et adaptés aux besoins des futurs habitants,
 - o en privilégiant les modes de déplacements doux,
 - o en créant des espaces verts publics voués aux activités de loisirs et de détente comprenant des aménagements paysagers,
- de promouvoir l'usage des transports collectifs, autour du pôle d'échanges desservi notamment par le réseau des transports régionaux de la SNCF,
- de répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- de contribuer à conforter la vitalité et l'animation du centre-ville.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec les documents de planification de rang supérieur (PLH, SCOT), ainsi qu'avec le parti d'aménagement général (PADD) retenu dans le cadre du PLU, notamment en matière d'habitat et d'accueil de la population.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la zone de projet constitue l'un des derniers secteurs urbanisables de la commune à proximité immédiate du centre-ville, en raison des risques d'inondation existant par ailleurs sur le territoire communal.

Si le projet implique des aménagements et des constructions, il a été conçu en essayant de préserver au mieux l'environnement, voire de le mettre en valeur, avec notamment un parc paysager de grande dimension (environ 10000 m²), des espaces de rétention des eaux pluviales, des zones humides préservées, des arbres d'intérêt conservés, des aménagements paysagers, des cheminements doux...

En conclusion, au regard des inconvénients résiduels, les avantages que représente l'opération d'aménagement urbain du Quartier-Gare pour le territoire communal, notamment en matière d'offre de logements, d'activités tertiaires diverses, de qualité de vie et d'équipements sont incontestablement de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

2 PIÈCE B : INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

Dans le cadre du projet de l'aménagement du site Quartier-Gare sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue, le présent paragraphe, a pour vocation :

- de présenter l'objet de l'enquête,
- de mentionner les textes qui régissent :
 - o l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), et valant mise en compatibilité du PLU,
 - o l'enquête parcellaire,
- d'indiquer la manière dont ces enquêtes s'insèrent dans la procédure administrative,
- de préciser les pièces composant le dossier d'enquête.

Le rappel des textes régissant les enquêtes publiques contribue à une meilleure compréhension de la procédure en cours.

2.1 OBJET DE L'ENQUETE

La Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a décidé de réaliser le projet d'aménagement du Quartier-Gare, sur environ 5,2 hectares, sous forme de concession d'aménagement, consistant en la 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.

Ce projet s'inscrit dans une dynamique urbaine à l'échelle de la commune qui consiste :

- à aménager un secteur à la fois proche du pôle multimodal (avec sa gare TER) et du centre-ville,
- à renforcer la mixité urbaine et sociale sur la commune, ce qui se traduit dans le projet du Quartier-Gare par l'émergence de nouvelles typologies de logements et d'un programme qui vise, a minima, 40 % de logements aidés (LLS + AS).

Les différentes procédures d'acquisition mises en place ont permis de réaliser une maîtrise foncière publique de plus de 4,7 ha, représentant près de 93 % du périmètre de l'opération.

Cependant, malgré les négociations menées par la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue et EPF, il reste 2 parcelles à acquérir, représentant environ 3618 m², soit environ 7 % de la superficie du projet.

En vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, l'EPF doit disposer d'une Déclaration d'Utilité Publique (dénommée «DUP» par ailleurs dans ce présent document).

Le 29 septembre 2022, le conseil municipal de la commune d'Entraigues sur la Sorgue :

- a adopté le dossier en vue de la déclaration d'utilité publique, avec la mise en compatibilité du PLU, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire,
- a approuvé le lancement des procédures à cette fin, en autorisant la saisine du Préfet.

Dans ce cadre :

- il a été défini un périmètre DUP, qui correspond à la zone de projet et qui présente une superficie d'environ 5,2 ha,
- une enquête publique doit être préalablement menée ; elle a pour objet :
 - o d'informer le public sur :
 - la nature du projet,
 - la localisation des travaux,
 - les caractéristiques principales des ouvrages,

- d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet,
- de recueillir les observations du public.

Compte tenu des caractéristiques des aménagements projetés, l'enquête publique vise aussi à mettre en compatibilité le PLU d'Entraigues sur la Sorgue, afin de permettre la réalisation du projet. De ce fait, sur le plan réglementaire, l'enquête publique pour le projet d'aménagement « Quartier-Gare » consiste en une **enquête publique unique (régie par les dispositions du Code de l'environnement)** qui portera simultanément :

- sur l'utilité publique du projet, dont la note de présentation (notice explicative) constitue le principal élément synthétique d'information du public,
- sur la détermination foncière, par l'effet d'une enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,
- sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

De ce fait, il sera organisé **une enquête publique unique**, regroupant :

- l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité du PLU,
- l'enquête parcellaire.

En résumé, dans le cadre de ce projet d'aménagement, la Mairie d'Entraigues sur la Sorgue a confié à l'Etablissement Public Foncier (EPF), par convention, le soin d'assurer la maîtrise des terrains nécessaire à la réalisation de l'opération, notamment en lui déléguant la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.

La présente procédure a pour objet la déclaration d'utilité publique de l'opération afin de permettre à l'EPF d'assurer la maîtrise foncière (y compris par voie d'expropriation). Elle comprend également la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en vigueur, avec le projet.

A ce titre, le Préfet doit organiser et ouvrir au préalable une enquête publique unique sur le périmètre du projet, regroupant :

- l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique,
- l'enquête parcellaire,
- la mise en compatibilité du PLU.

2.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1 Les principaux textes régissant l'enquête

2.2.1.1 Rappel des principaux codes concernés

Les principaux codes concernés sont les suivants :

- Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,
- Code de l'Environnement,
- Code de l'Urbanisme.

2.2.1.2 Rappel des principaux textes législatifs et réglementaires

Les principaux textes qui s'appliquent dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- le Code de l'expropriation et notamment les articles suivants :
 - les articles L. 110-1 (alinéa 2) & suivants et R.111-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,
 - l'article R 112-4 du code de l'expropriation, relatif au contenu du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
 - les articles L.121-1 à L.121-5 et R.121-1 à R.121-2, relatifs aux dispositions générales de la déclaration d'utilité publique,

- les articles L. 131-1 à L. 132-4 et les articles R 131-3 à R 131-14, relatifs à l'enquête parcellaire,
- les articles R. 111-1 et suivants relatifs à la désignation du Commissaire enquêteur,
- les articles R.132-1 à R. 132-14 relatifs à la cessibilité des parcelles,
- les articles R. 112-8 à R. 112-24 relatifs à l'enquête publique,
- le Code de l'urbanisme et notamment les articles suivants :
 - les articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 à R.153-17 du Code de l'urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU,
 - l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la concertation préalable du public.

2.3 COMPOSITION DES DOSSIERS SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1 Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (Tome 1)

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend, de principe, les éléments suivants :

- 1/ Au titre de la demande de déclaration d'utilité publique (article R 112-4 du code de l'expropriation) :
 - 1. Une notice explicative et de présentation du projet,
 - 2. Le plan de situation,
 - 3. Le plan général des travaux,
 - 4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
 - 5. L'appréciation sommaire des dépenses,
- 2/ Dans le cadre de l'enquête publique unique, par référence de l'article R 123-8 du code de l'environnement :
 - 1. Une note de présentation (au sein de la note explicative) précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet,
 - 2. La décision de dispense d'étude d'impact du projet, de la MRAE compétente en matière d'environnement ainsi que les avis émis sur le projet, plan ou programme,
 - 3. La mention des textes qui régissent l'enquête en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation
 - 4. Le bilan de la concertation du projet,
 - 5. La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

Dans ce cadre, le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été établi comme suit :

- 1. Une notice explicative et de présentation du projet,
- 2. Les informations juridiques et administratives,
- 3. Le plan de situation,
- 4. Le plan général des travaux,
- 5. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 6 L'appréciation sommaire des dépenses,
- 7. La mention des autorisations nécessaires pour réaliser le projet,
- 8. Le bilan de la concertation,
- 9. Les avis émis sur le projet,
- 10. La décision de dispense de l'étude d'impact par la MRAE.

2.3.2 Le dossier d'enquête parcellaire (= Tome 2)

Le dossier d'enquête parcellaire comporte, en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation (pour cause d'utilité publique), les pièces suivantes :

- l'état parcellaire,
- le plan parcellaire.

NB : lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

2.3.3 Le dossier de mise en compatibilité du PLU (= Tome 3)

PLU = Plan Local d'Urbanisme

La mise en compatibilité du PLU est requise lorsque le projet n'est initialement pas compatible avec les dispositions de ce document.

Lorsqu'un projet n'est pas compatible avec un document d'urbanisme, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique doit également porter sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme, conformément aux articles L 153-18, L 153-33 et L 153-39 du code de l'urbanisme. L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique porte en conséquence sur :

- l'utilité publique des travaux,
- les modifications liées à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLU porte sur :

- le règlement écrit et graphique dans le périmètre du projet,
- l'OAP du Quartier-Gare.

Conformément aux articles L 153-54 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme :

- si l'enquête publique a également porté sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,
- si un examen conjoint de la mise en compatibilité a eu lieu entre les personnes publiques associées (PPA), préalablement à l'enquête publique (voir ci-après).

NB : la mise en compatibilité des documents d'urbanisme s'effectue par l'autorité qui déclare d'utilité publique le projet.

Dans le cas du projet « Quartier-Gare », compte tenu des caractéristiques des aménagements projetés, une mise en compatibilité du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune d'Entraigues sur la Sorgue est nécessaire, afin de permettre la réalisation du projet : les pièces règlementaires et l'OAP du PLU doivent être adaptées afin de permettre la réalisation du projet. Cette adaptation du PLU est accompagnée d'une notice explicative avec ses incidences.

De ce fait, un dossier de mise en compatibilité du PLU a été réalisé et est dénommé : «Tome 3» ; il comprend :

- la notice de présentation qui expose le projet, son intérêt général, la justification des modifications apportées au PLU, et ses incidences,
- le règlement graphique et écrit modifié, y compris la liste des emplacements réservés modifiée,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées du Quartier-Gare.
- ,

2.4 INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

2.4.1 Le cadre général

La présente enquête porte sur un projet qui a été soumis à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2021. Il a donné lieu par ailleurs à une décision de dispense d'étude d'impact par la MRAE, en date du 09 février 2021.

Sur la base du projet, tel qu'il a été arrêté, le recours à l'expropriation implique ensuite une enquête publique préalable à la DUP, qui sera prononcée par le Préfet du département. Le projet nécessite également un arrêté de cessibilité qui doit être pris par le Préfet, à la suite de l'enquête parcellaire.

Dans la mesure où l'adaptation du PLU en vigueur est nécessaire pour les besoins du projet, il y a lieu de joindre à l'enquête publique préalable à la DUP, celle en vue de la mise en compatibilité du PLU, qui interviendra après examen conjoint des personnes publiques concernées (R-153-13 du Code de l'urbanisme). L'enquête sera donc réalisée dans le cadre d'une enquête publique unique.

Le préfet prendra un arrêté portant organisation et ouverture d'enquête unique.

Suite à l'enquête ainsi mise en œuvre, sur la base des arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité, la personne bénéficiaire (EPF) saisira le juge judiciaire en vue du prononcé de l'expropriation et de la prise de possession des terrains.

Par ailleurs, l'arrêté de DUP emportera lui-même mise en compatibilité du PLU.

2.4.2 Les procédures

2.4.2.1 L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

Le projet sera ensuite soumis à enquête publique. Les différentes étapes sont explicitées ci-après.

Sur la base du dossier d'enquête complet, le Maître d'Ouvrage saisit le Préfet de Vaucluse pour qu'il procède à l'organisation de l'enquête publique, conformément aux articles L.123-3 à L.123-18, et R.123-2 à R.123-23 du Code de l'Environnement.

Il sera organisé une enquête publique unique, regroupant :

- l'enquête relative à l'utilité publique, en application des dispositions des articles L.110-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
- la mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune d'Entraigues sur la Sorgue, en application de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme,
- l'enquête parcellaire en application des articles R 131-1 à R 132-4 du Code de l'expropriation.

Conformément l'article R 123-5 du Code de l'environnement, le Préfet saisira le Président du Tribunal Administratif et lui adressera une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (objet et période). Le Président du Tribunal Administratif désignera, dans un délai de 15 jours, un commissaire enquêteur.

Le préfet prendra un arrêté d'ouverture d'enquête (article R 123-9 du Code de l'environnement). L'arrêté préfectoral sera notifié au moins 15 jours avant l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral relatif à l'ouverture de l'enquête :

- devra faire l'objet d'un avis de publicité dans deux journaux régionaux ou locaux, diffusés dans le département, quinze jours au-moins avant le début de l'enquête,
- devra être rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête,
- devra être affiché en Mairie au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée,
- devra être affiché sur les lieux de l'enquête (ou un lieu situé au voisinage des aménagements et travaux projetés, et visible depuis la voie publique).

Ces dispositions permettront d'informer le public des modalités de l'enquête publique :

- l'objet de l'enquête,
- la durée et le siège de l'enquête,
- les lieux, heures et jours d'ouverture au public pour consulter le dossier d'enquête et émettre des observations,
- les jours et heures de présence du Commissaire enquêteur,
- les réunions éventuelles,
- les identités du demandeur et du commissaire enquêteur.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique pourra également être consulté sur le site Internet de la Préfecture, sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

Un commissaire enquêteur sera désigné par le Président du Tribunal Administratif saisi par le Préfet. Son rôle sera de recueillir les observations du public et d'établir un rapport à l'issue des enquêtes, avec des conclusions motivées au regard du projet. Les observations peuvent lui parvenir directement lors de ses permanences aux jours et heures fixés par l'arrêté préfectoral susvisé, ou être consignées dans les registres d'enquête ouverts à cet effet, ou être envoyées par courrier, ou par voie électronique aux adresses indiquées dans l'arrêté préfectoral d'enquête.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder 2 mois. Sa durée est déterminée en concertation avec le commissaire enquêteur en fonction de la nature de l'opération et de son enjeu. Elle peut être prolongée. Le commissaire-enquêteur a possibilité d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public.

A l'issue de l'enquête, le registre de l'enquête sera clos par le commissaire-enquêteur. Il rencontrera, sous 8 jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées au procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans le délai de 1 mois après la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet son rapport et ses conclusions motivées. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur doit préciser si ces dernières sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet. Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet et au Président du Tribunal administratif.

Une copie du rapport d'enquête avec les conclusions du commissaire enquêteur sera envoyée à l'EPF (pétitionnaire). Ce rapport et les conclusions restera à la disposition du public en Mairie ainsi qu'à la Préfecture de Vaucluse, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

De la même façon, le pétitionnaire publiera le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sur son site Internet, qui seront mis à disposition du public pendant un an.

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues par les articles L311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration.

L'attention des propriétaires, locataires et ayants droits des terrains situés dans la zone concernée par les travaux est attirée sur le fait que la présente enquête est accompagnée d'une enquête parcellaire.

2.4.3 L'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Lorsque le projet nécessite une mise en compatibilité des documents d'urbanisme, il convient (en application des articles L153-49, L153-54, R153-13 et R 153-14 du Code de l'urbanisme), d'organiser une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, afin qu'elle puisse donner son avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et les avis éventuellement requis sur le dossier, sont soumis pour avis par le préfet, au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

2.4.4 La déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLU

Le préfet prendra un arrêté déclarant le projet d'aménagement « Quartier-Gare » d'Utilité Publique.

La procédure de déclaration d'utilité publique engagée a pour objet de permettre à l'EPF d'une part de recourir à l'expropriation pour se rendre acquéreur des parcelles qui restent nécessaires au projet, et d'autre part de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme d'Entraigues sur la Sorgue avec le projet, conformément aux dispositions de l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme.

L'arrêté préfectoral relatif à la déclaration d'utilité publique et qui emporte aussi mise en compatibilité du PLU, fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- affichage en Mairie et en Préfecture pendant 1 mois (mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département),
- publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture,
- mise en ligne sur le site Internet de la Préfecture.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté préfectoral ainsi que le document d'urbanisme sur lequel il porte est également versé sur le portail national de l'urbanisme.

L'acte prononçant la déclaration d'utilité publique devra intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Cet acte précisera le délai dans lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à cinq ans (ou à dix ans pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux plans locaux d'urbanisme approuvés ou aux plans d'occupation des sols approuvés). Lorsque le délai accordé pour réaliser l'expropriation n'est pas supérieur à cinq ans, un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant d'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Si l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique est contesté, il pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

2.4.5 L'enquête parcellaire - L'arrêté de cessibilité

L'EPF sollicitera l'ouverture d'une enquête parcellaire, visant à déterminer contradictoirement les parcelles à acquérir ainsi qu'à la recherche et l'identification des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. L'enquête parcellaire sera organisée selon les articles R.131-1 à R.132-4 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

En l'espèce, l'enquête parcellaire sera menée concomitamment à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues aux articles R. 131-3 et suivants du Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique. De ce fait, il sera organisé une enquête publique unique qui sera diligentée conformément aux dispositions de l'article L123- 6 du Code de l'environnement.

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la Mairie sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la Mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (cf décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière) ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le déroulement de l'enquête (dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours), un registre unique sera mis à disposition du public conformément à l'article L 123- 7 du code de l'environnement : les observations seront consignées par les intéressés sur ce registre ou adressées par écrit au Maire qui les joindra au registre, ainsi qu'au Commissaire Enquêteur.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le Maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer. Ces opérations doivent être terminées dans un délai qui ne peut excéder un mois.

Le Commissaire enquêteur transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au Préfet compétent. Au vu dudit dossier, le Préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

L'acte déclaratif d'utilité publique intervenant postérieurement à l'enquête parcellaire, vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les propriétés concernées et l'identité des propriétaires.

À l'issue de l'enquête parcellaire, conformément à l'article L. 132-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet déterminera par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

L'arrêté de cessibilité sert de base au transfert de propriété des parcelles qui y sont mentionnées :

- soit par voie amiable, ce qui reste l'hypothèse privilégiée (cession amiable postérieure à la DUP, ou ordonnance de donner acte pour les cessions amiables antérieures à la DUP),
- soit par voie de cession forcée (via une ordonnance d'expropriation qui permet de transférer la propriété au profit de l'expropriant).

2.5 PROCEDURES ET ETUDES APRES L'OBTENTION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2.5.1 Poursuite de la procédure d'expropriation

Après la déclaration d'utilité publique, indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, la procédure d'expropriation sera conduite conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique par l'EPF, qui sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

A défaut d'accord amiable avec les propriétaires concernés, le transfert de propriété sera prononcé par une ordonnance d'expropriation et le montant des indemnités sera fixé par le juge de l'expropriation.

L'indemnisation des propriétaires et des éventuels ayant-droits interviendra soit par voie amiable, soit par voie judiciaire.

L'ordonnance d'expropriation relève de la compétence du juge judiciaire. Il lui revient également de fixer le montant des indemnités pour les cas où ces dernières n'auraient pas pu être fixées à l'amiable.

L'acte de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité seront libellés au profit de l'EPF en vertu des dispositions de l'article R.311-10 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, l'EPF, après prise de possession des terrains expropriés, en réalisera la rétrocession au profit du concessionnaire d'aménagement retenu.

2.5.2 Les études techniques complémentaires

Le concessionnaire d'aménagement retenu poursuivra dans un premier temps les études techniques nécessaires à la réalisation du projet.

2.5.3 Les procédures d'urbanisme

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, le concessionnaire d'aménagement retenu, sera en charge de solliciter les autorisations d'urbanisme nécessaires, en élaborant le ou les dossiers réglementaires correspondants.

Les constructions et démolitions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de démolir, permis d'aménager, permis de construire en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Ces autorisations seront requises d'une part par le concessionnaire d'aménagement, et d'autre part par les constructeurs souhaitant s'implanter sur la zone de projet.

2.5.4 Les procédures environnementales

La réalisation du projet nécessite au préalable l'élaboration des dossiers réglementaires environnementaux suivants :

- un dossier loi sur l'eau (soumis à déclaration) conformément aux articles L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-5 et R. 214-32 et suivants du Code de l'environnement,
- un formulaire simplifié Natura 2000, au titre des articles R. 414 et suivants du Code de l'environnement.

2.5.5 Les procédures relatives à l'archéologie préventive

Rappel : la zone de projet ne présente aucun vestige archéologique connu à ce jour, et il est localisé en dehors de toute zone de présomption de prescriptions archéologiques.

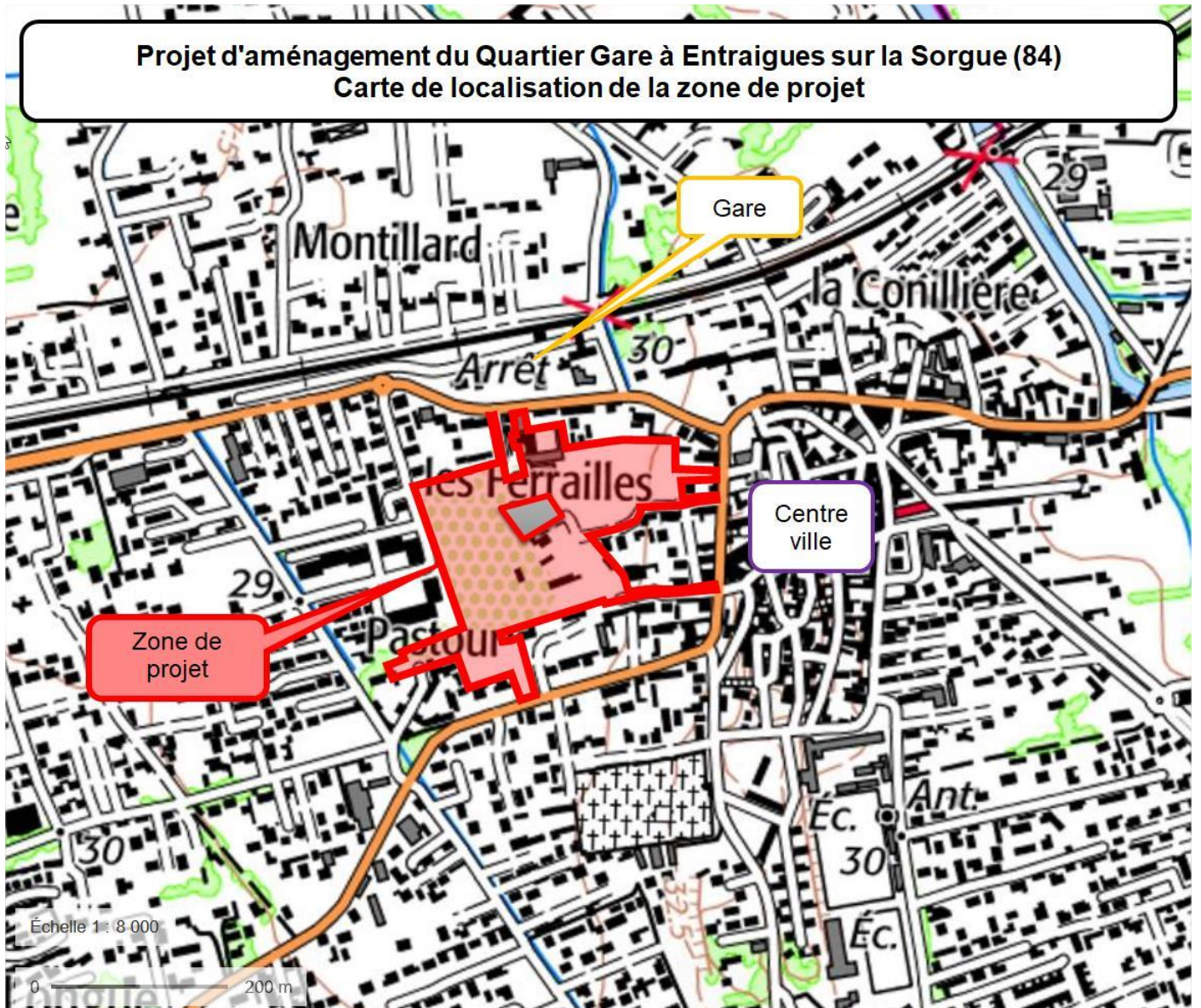
Dans le cadre de ce projet, l'EPF saisira le Préfet, qui transmettra la demande à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) qui sera ainsi informée de la nature des travaux.

Le Service Régional d'Archéologie (SRA) de la DRAC pourra alors :

- imposer des prescriptions en matière d'archéologie,
- suite au diagnostic, le cas échéant, solliciter des fouilles archéologiques.

Dans tous les cas, toute découverte fortuite à caractère archéologique qui surviendrait durant les travaux fera l'objet d'une déclaration immédiate auprès du Service Régional de l'Archéologie.

3 PIECE C : PLAN DE SITUATION



4 PIÈCE D : PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



NB : les implantations des bâtiments sont données à titre indicatif

5 PIÈCE E : CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Les différents ouvrages et équipements seront mis en place grâce aux travaux suivants :

- démolition des vieux bâtiments, avec tri des matériaux, et envoi vers des centres agréés,
- mise en œuvre des opérations de VRD (Voirie & Réseaux Divers) : travaux de raccordement du projet sur les réseaux (secs et humides), réalisation des voiries, des trottoirs,
- construction des nouveaux bâtiments (murs, planchers, façades, toitures),
- réalisation des travaux du second œuvre pour les logements, les activités tertiaires diverses,
- travaux de finalisation : pose des équipements de signalisation, finalisation des espaces de rétention, réalisation des aménagements paysagers.

5.1 CARACTERISTIQUES DES AMENAGEMENTS ET DES EQUIPEMENTS

5.1.1 *Programme prévisionnel en matière d'espaces publics, de voiries, et de stationnement*

Le programme prévisionnel en matière d'espaces publics, d'accès et de déplacements figure ci-après :

- créer un parc public paysagé, d'environ 10000 m², afin de favoriser la biodiversité (préservation de la frênaie et des arbres d'intérêt), et la qualité du cadre de vie dans ce futur quartier,
- gérer les eaux pluviales de façon cohérente,
- intégrer au futur quartier les différents modes de transport : véhicules légers et déplacements piétons et cyclables, avec notamment :
 - o la création de deux voies principales structurantes (Nord/Sud et Est/Ouest) permettant une desserte efficace du quartier depuis les voies structurantes existantes (Route de Sorgues au Nord, Avenue Jaurès au Sud, Avenue de la République à l'Est),
 - o la réalisation de deux pistes cyclables Est/Ouest et Nord/Sud, cette dernière étant une partie de la future liaison entre la Gare et la zone d'activités du Plan,
 - o la création de cheminements doux sécurisés et structurants selon un axe Est-Ouest (notamment au sein du parc public paysagé) permettant d'assurer un maillage complet du quartier et au-delà,
 - o la création de voies de desserte secondaires à partir des accroches existantes.

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

Elle s'intégrera aux réseaux de voiries existants :

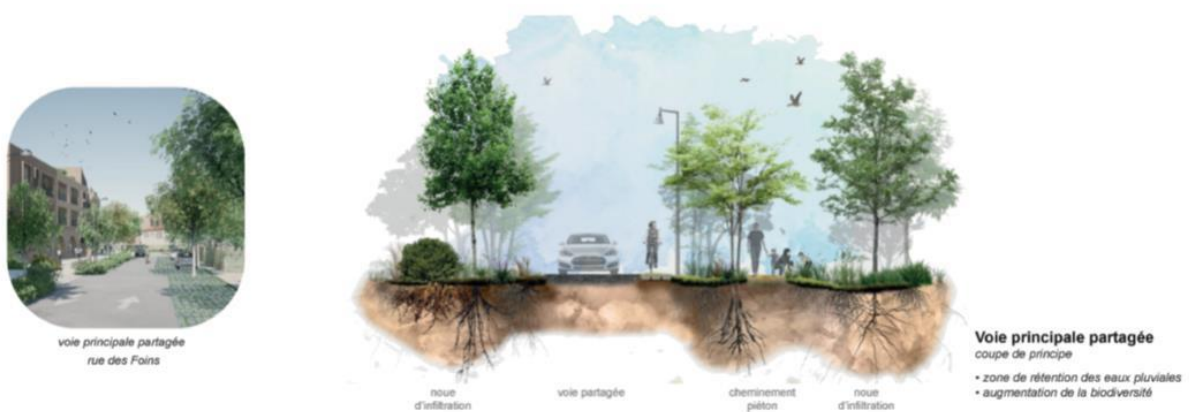
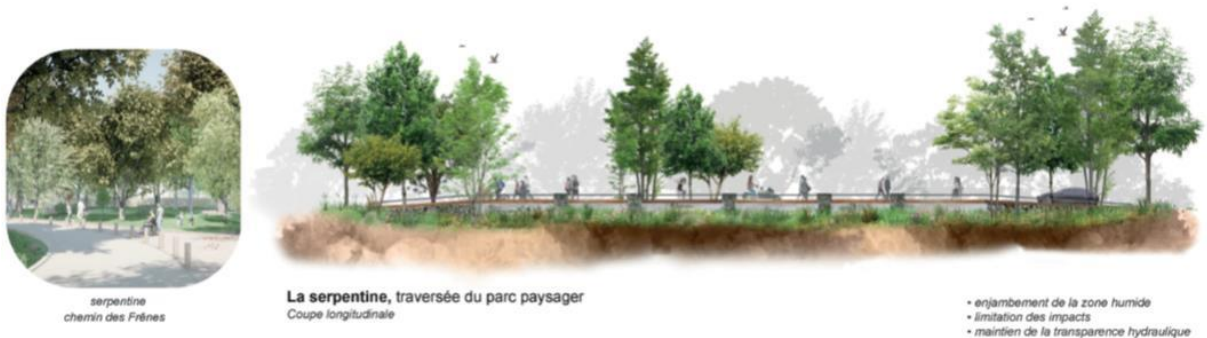
- l'avenue des Fenaisons,
- la Route de Sorgues,
- l'avenue de la République,
- l'avenue Jean Jaurès.

Les voies secondaires à créer pour desservir les ilots bâtis seront également aménagées pour les piétons.

Les voies historiques qui pénètrent le quartier en impasse comme celle du Trou de la grave et l'Impasse des Ferrailles seront reliées et réaménagées pour assurer un bouclage et la desserte des habitations existantes.

En dehors des voies avec piste cyclable sécurisée, les vélos circuleront sur des cheminements ou sur la chaussée. Le principe sera de prévoir des zones de limitation de vitesse (zones 30...), afin de limiter les vitesses des véhicules.

Les schémas et les documents graphiques ci-dessous illustrent à titre indicatif les possibilités d'aménagement des voies et leurs ambiances :



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

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

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

L'espace vert central, faisant également office d'ouvrage de rétention, comprendra un parc public d'environ 10000 m², ponctué par de nombreux arbres de haute tige existants ou plantés, avec un petit espace dédié pour des jeux d'enfants ainsi qu'un théâtre de verdure.

5.1.2 Caractéristiques des places de stationnement

En plus des places de stationnement privées prévues dans cadre du programme global de constructions, le projet d'aménagement d'ensemble intègre la création d'environ 75 places de stationnement public.

5.1.3 Caractéristiques des réseaux

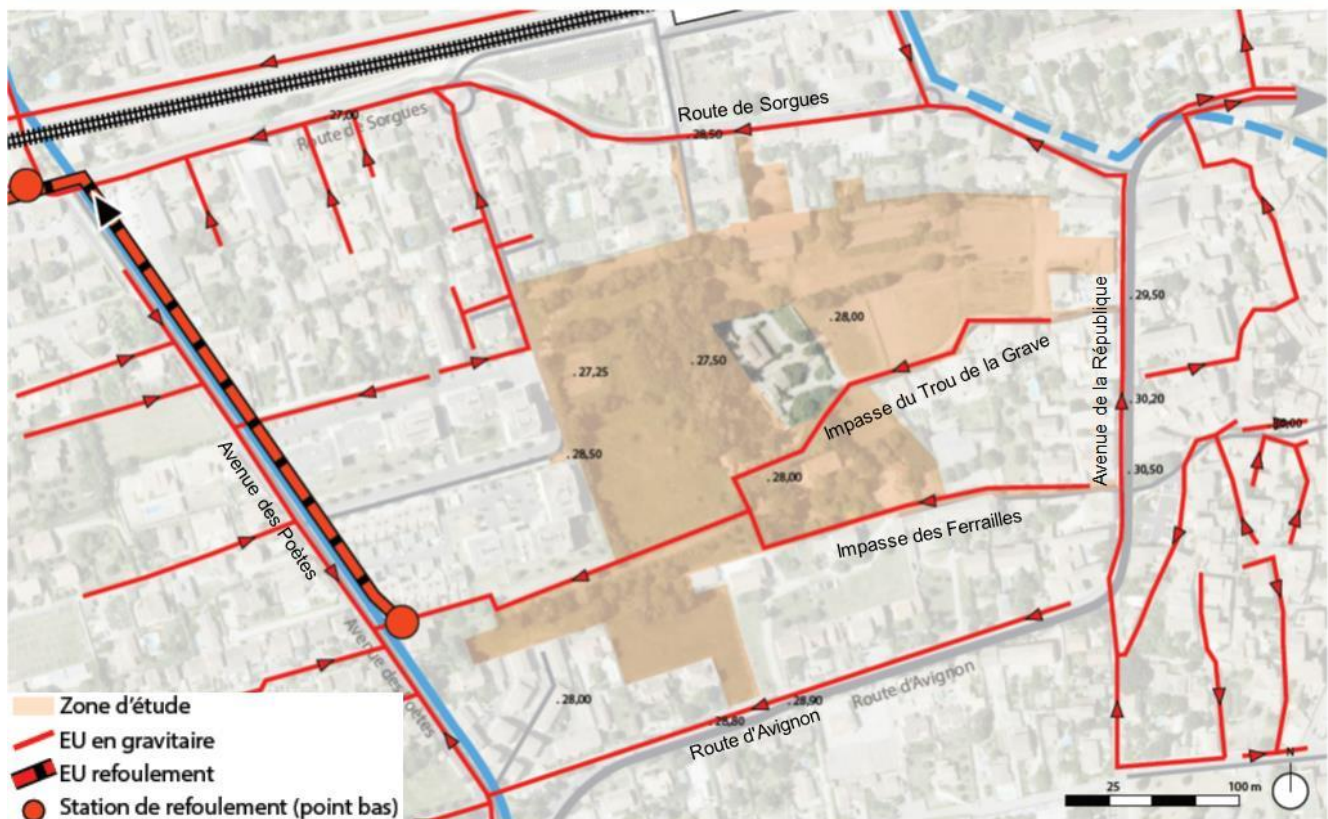
Actuellement, la zone de projet ne comprend pas suffisamment de réseaux permettant l'urbanisation. Toutefois, les principaux réseaux sont présents en limite du périmètre d'aménagement, et il sera nécessaire de réaliser des travaux afin de pouvoir s'y raccorder. Cela concerne tous les types de réseaux :

- réseaux humides : eaux pluviales, eaux usées, eau potable,
- réseaux secs : Télécoms, électricité, éclairage.

5.1.3.1 Les réseaux d'eaux usées

Les réseaux d'eaux usées (EU) sont présents à proximité de la zone de projet, au niveau des différentes voies (Avenue de la République, Route de Sorgues et Avenue des Poètes).

Projet d'aménagement du Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue
Carte des réseaux d'eaux usées



La réhabilitation de ces réseaux gravitaires est programmée par le Grand Avignon avant le démarrage des travaux.

Le nombre d'équivalents-habitants pour le projet Quartier-Gare a été estimé à environ **600 EQH**, sur la base des données suivantes :

- nombre de logements estimé à environ 220 logements,
- environ 2,45 habitants par logement (source : INSEE 2023),
- marge de sécurité prise : 10 %.

>>> soit, sur la base de 150 L/J/habitant, **un débit supplémentaire de 90 m³/jour**.

Le réseau d'eaux usées sera conçu de manière à desservir gravitairement les habitations ; toutefois, en fonction du mode de construction (vide sanitaire, garages...), il pourra s'avérer nécessaire que les constructeurs mettent en œuvre des systèmes de refoulement (voire d'assainissement sous pression) permettant l'évacuation des eaux usées. Dans tous les cas, les parcelles seront équipées en limite du domaine privé d'une boîte de branchement adaptée. Le sens général d'écoulement s'effectuera vers les réseaux existants, à une pente faible (entre 0,3 et 0,5%).

Un poste de refoulement sera installé au Sud-Ouest de la zone de projet.

Le poste de refoulement Ferrailles/Nardini, actuellement implanté avenue des Poètes et géré par le Grand Avignon, sera déplacé sur la zone aménageable par le Grand Avignon. Ce poste sera dimensionné en tenant compte des besoins futurs engendrés par les nouvelles constructions.

Ensuite, les eaux usées seront acheminées, grâce à des équipements appropriés (canalisations + pompes de refoulement (PR Ferrailles/Nardini + PR Services Techniques + PR Sainte Anne) jusqu'à la station de traitement intercommunale, qui est localisée sur la commune de Sorgues.

Une étude technique réalisée en 2021 par le Cabinet Euryèce a montré le bon fonctionnement de ces postes de refoulement.

Note relative à la gestion globale des eaux usées

Selon le SITTEU (Syndicat Intercommunal pour le Transport et le Traitement des Eaux Usées) responsable de l'ensemble du système d'assainissement sur les 4 communes, la CASC et le Grand Avignon, **les équipements d'assainissement sont actuellement suffisamment dimensionnés pour transporter et traiter les eaux usées** rejetées par les communes concernées (Entraigues sur la Sorgue, Sorgues, St Saturnin-les-Avignon, Vedène) vers la station de traitement de Sorgues (63 000 EH), dans la mesure où chaque collectivité de ce système d'assainissement GA+CASC+SITTEU) s'engage à réduire significativement les entrées d'eaux claires parasites et à minima à hauteur de la production des eaux usées de tous les projets des 4 communes concernées.

Il est important de noter que le réseau de collecte est très sensible aux intrusions d'Eaux Claires Parasites Permanentes (ECP) et d'Eaux Claires Météoriques (ECM). Dans ce sens, le Grand Avignon, la CASC et le SITTEU ont mené en parallèle leurs Schémas Directeurs d'Assainissement des Eaux Usées qui comprenaient la réalisation de campagnes de mesures, de tests à la fumée et d'inspections caméra. Ces eaux parasites sont susceptibles d'entraîner des dépassements de la capacité hydraulique de la station d'épuration.

Synthèse des études et travaux sur Entraigues sur la sorgue

Ainsi, sur Entraigues sur la Sorgue, les études réalisées par des cabinets spécialisés sont les suivantes :

- 2015 : Etude spécifique sur les eaux parasites à l'échelle de la commune (cabinet CENEAU),
- fin 2019/début 2020 : réalisation de campagnes de visites nocturnes en nappe haute,
- 2020-2022 : actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement du Grand Avignon, avec campagne de mesures et programme de travaux.

Par la suite, des travaux d'assainissement ont été réalisés sur Entraigues sur la Sorgue, afin de résorber ces problèmes d'eaux claires parasites :

- début 2016 : suppression d'un apport important d'eaux claires en provenance d'un canal d'arrosage (chemin de la Lône),
- 2016 : réhabilitation du réseau d'eaux usées localisé avenue St Roch (montant du marché : 150 000 €HT),
- 2018 : renouvellement des réseaux d'eaux usées localisés avenue du Clapier, avenue du 11 novembre, avenue Jean Moulin (montant du marché : 350 000 €HT),
- 2021/2022 : renouvellement des réseaux d'eaux usées localisés au niveau du chemin de la Lône et des rues adjacentes (montant du marché : 1 000 000 €HT).

>>> ainsi, le total des investissements sur la période 2016-2022, spécifiquement sur les eaux parasites d'Entraigues-sur-la-Sorgue est estimé à environ **1 500 000 €HT**

Par ailleurs, d'autres travaux similaires sont programmés sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue, conformément au programme du Schéma Directeur d'Assainissement :

- 2023 : avenue Charles de Gaulle / rue Victor Hugo,
- 2024 : reprise du Poste de Refoulement Nardini,
- à partir de 2024 : Barbarenque, Jean Moulin, Moineaudière.

SYnthese des études et travaux sur les autres communes

Par ailleurs, d'autres études & travaux similaires ont été réalisés et sont programmés sur les autres communes du système d'assainissement (Sorgues, St Saturnin-les-Avignon, Vedène), conformément au programme des Schémas Directeurs d'Assainissement, avec notamment :

- des études techniques, afin de repérer les problématiques d'assainissement,
- des travaux, afin :
 - o de supprimer les Eaux Claires Parasites,
 - o de mettre en séparatif certains tronçons de réseaux et ainsi diminuer les ECM (Eaux Claires Météoriques).

Synthese des montants d'investissement

Ainsi, le total des investissements des travaux d'assainissement alloués par le Grand Avignon, la CASC et le SITTEU sur la période 2011-2022 est estimé à environ **17,6 M€HT** :

Entraigues : 1 500 000 €HT
Vedène : 2 420 000 €HT
Vedène (mise en séparatif du réseau) : 4 580 000 €HT
St Saturnin : 580 000 €HT
Sorgues : 3 750 000 €HT
SITTEU: 4 800 000 €HT
Total €HT : 17 630 000 €HT

Concrètement, ces travaux ont d'ores et déjà eu un impact significatif sur la limitation des débits d'effluents arrivant à la station de traitement.

Synthèse des diminutions des volumes d'eaux claires parasites

Le tableau ci-dessous présente les diminutions de volumes d'eaux claires parasites sur l'ensemble des opérations à venir et inscrites aux Schémas Directeurs d'assainissement (Grand Avignon + CASC + SITTEU) :

Communes	Total ECPP (m ³ /j)	Gain escompté (m ³ /j)	Diminution des ECP (en %)
Entraigues	692	277	-40%
Vedène séparatif	602	339	-56%
Vedène unitaire (mise en séparatif)	1000	1000	-100%
St Saturnin	300	247	-82%
SITTEU	112	112	-100%
Total	2706	1975	-73%

Il est important de noter qu'à l'issue des travaux de mise en séparatif en cours dans la Mayre centrale de Vedène, il est prévu la mise à l'arrêt du PR Mayre avant l'été 2023. Le gain en volume correspondant sera de l'ordre de 1 000 m³/j en période d'irrigation.

Note relative à la capacité résiduelle de la STEP de Sorgues

Source : Cabinet Euryèce + Grand Avignon + SITTEU

La STEP de Sorgues a fait l'objet d'une analyse de sa capacité résiduelle à l'horizon 2040. Cette analyse prend en compte :

- l'accroissement démographique des communes raccordées au système du SITTEU (Entraigues, Saint-Saturnin, Vedène et Sorgues),
- l'ensemble des projets urbanistiques, économiques et publics (centre pénitencier, différentes ZAC, projets d'habitat etc.).

En 2021, le cabinet Euryèce avait réalisé une estimation des capacités résiduelles (traitement + hydraulique) de la station de traitement, pour 2040. Les données sont résumées dans le tableau suivant :

	Charge résiduelle
Capacité de traitement	
Situation actuelle	+ 2 018 kg/j
Ajout de la population supplémentaire des 4 communes	-671 kg /j
Ajout des besoins autres que domestiques identifiés sur les ZAC	-143 kg /j
Capacité résiduelle à l'horizon 2040	+ 1 204 kg/j
Capacité hydraulique	
Situation actuelle	- 126 m³/j
Ajout de la population supplémentaire des 4 communes	-1 677 m ³ /j
Ajout des besoins autres que domestiques identifiés sur les ZAC	-357 m ³ /j
Capacité résiduelle à l'horizon 2040	- 2 160 m³/j

La station d'épuration de Sorgues sera en capacité de traiter les charges polluantes en situation projetée 2040. En termes de débits, en 2040, les prévisions affichent un dépassement de 20 % de sa capacité hydraulique. Mais sur cette thématique, il est important de préciser les points suivants :

- la mise en séparatif du réseau à Vedène va permettre de diminuer le volume d'eaux parasites d'environ 1000 m³,
- comme précisé précédemment, au total, les travaux d'assainissement réalisés et à venir sur le court terme, vont permettre d'améliorer la situation sur le plan hydraulique, avec un gain escompté minimal de 1975 m³,
- les travaux d'assainissement prévus à long et moyen terme sur les communes vont permettre de diminuer encore les volumes d'eaux claires parasites.

En conclusion, la station de traitement de Sorgues disposera de l'ensemble des capacités (polluantes & hydrauliques), afin de traiter les eaux usées émanant des 4 communes concernées.

Conclusion

En conclusion, les améliorations réalisées et à venir au niveau des réseaux locaux d'eaux usées, vont permettre d'optimiser considérablement les capacités de la station de traitement de Sorgues. Les différentes collectivités (Grand Avignon + CASC + SITTEU) s'engagent à réduire les entrées d'eaux claires parasites de manière à permettre aux communes du territoire de mener à bien leurs projets urbains et notamment à celle d'Entraigues sur la Sorgue de réaliser le Quartier-Gare, qui rappelons-le, n'amènera que 90 m³ d'effluents supplémentaires.

5.1.3.2 Les réseaux d'eaux pluviales

L'aménagement du quartier du Quartier-Gare comprend la réalisation d'un réseau d'eaux pluviales intégrant des ouvrages de collecte, ainsi que des ouvrages de stockage et de régulation, avant restitution dans le réseau pluvial communal existant.

Plus précisément, la collecte des eaux pluviales sera réalisée par des ouvrages spécifiques (de type regards grilles, regards avaloirs ou caniveaux à grilles) placés aux points bas de la chaussée. Les eaux pluviales collectées seront transportées par un réseau gravitaire enterré ou en surface (fossés ou canalisations d'eaux pluviales) jusqu'à des espaces de rétention (bassins de rétention et noues de rétention) décrites ci-après.

Les canalisations de transfert pourront aussi consister en des fossés et/ou des noues.

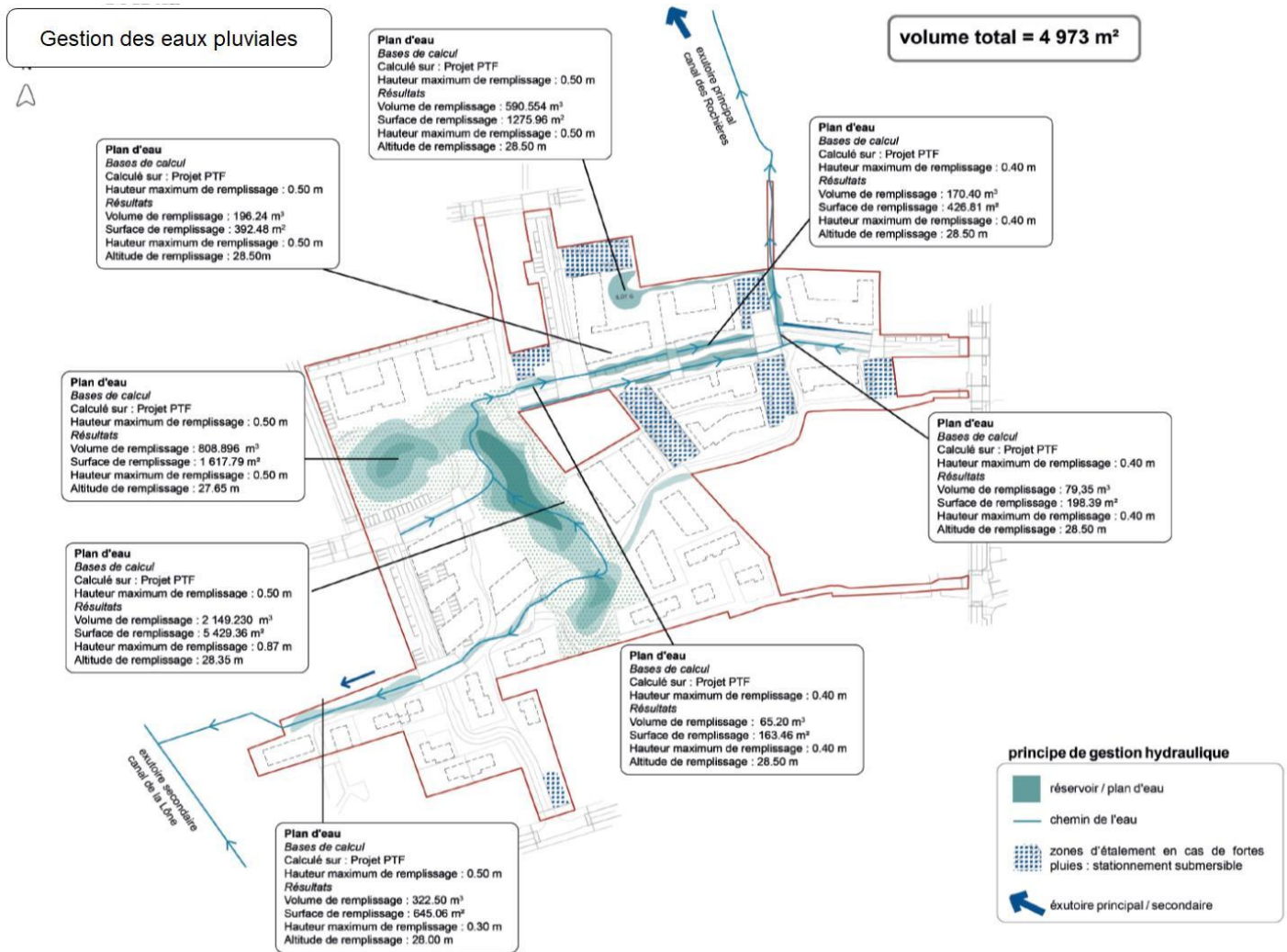
L'exutoire vers le canal des Rochières sera une canalisation enterrée d'un diamètre adapté.

Les canalisations d'eaux pluviales présenteront des pentes faibles (à minima 0,1%).

➤ Note relative aux espaces de rétention :

Il est prévu de réaliser des espaces de rétention, afin de stocker les eaux pluviales : il s'agira de différents bassins de rétention qui seront reliés à des fossés et des noues paysagères permettant la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement générées sur la zone de projet. Globalement, les espaces de rétention auront pour rôle de stocker les eaux pluviales en cas de forts évènements pluvieux, pour les redistribuer à faible débit vers les deux exutoires existants, le Canal de la Lône et le canal des Rochières.

Le volume global de rétention sera d'environ 4200 m³ (les calculs ont été basés sur une pluie d'occurrence décennale). Il s'agira de bassins de rétention enherbés, à ciel ouvert. Les espaces de rétention seront travaillés de façon à permettre des usages publics.



NB : afin de caler au mieux les espaces de rétention, il a été réalisé préalablement une étude géotechnique, qui a défini entre autres :

- la perméabilité des sols et notamment leurs capacités d'infiltration,
- les niveaux de la nappe phréatique en période de hautes eaux.

Une étude hydraulique complémentaire, dans le cadre du dépôt du dossier de déclaration loi sur l'eau, sera réalisée afin de mettre en adéquation le projet avec les besoins hydrauliques de ce dernier.

5.1.3.3 Le réseau d'eau potable

La desserte en eau potable sera réalisée grâce à une extension du réseau existant, avec des canalisations adaptées (100 < diamètre < 200 mm).

Il est prévu un maillage du réseau, avec un système de vannes permettant de sectoriser chaque tronçon en cas de coupure d'eau.

5.1.3.4 Le réseau d'eau d'incendie

Le réseau de défense incendie sera réalisé sur la base d'hydrants alimentés par un diamètre 100 mm reliés au réseau d'eau potable. Les hydrants seront positionnés de manière à couvrir un rayon d'action maximum de 150 mètres.

5.1.3.5 Le réseau d'éclairage public

Les équipements d'éclairage destinés à la voie publique seront conçus de manière :

- à limiter les consommations d'énergie,
- à limiter la pollution lumineuse,
- à proposer des coûts d'achat et d'entretien optimaux.

Il est envisagé des luminaires à leds équipés de variateurs de puissance (bi-puissance) permettant une réduction de la puissance des candélabres pendant la nuit. La plage horaire de réduction de la puissance électrique sera définie par la collectivité en fonction de ses besoins.

Dans le cadre du projet, deux types de matériel d'éclairage sont envisagés :

- un luminaire de type leds sur des mâts d'environ 6,00 m de hauteur,
- un luminaire bas pour les circulations piétonnes.

Exemple de luminaire à leds :



5.1.3.6 Le réseau de télécommunication

La desserte en réseau télécommunication sera réalisée de façon traditionnelle via des réseaux enterrés et sur la base des prescriptions de l'exploitant. Le réseau de télécommunications sera constitué de fourreaux PVC 42/45 et de chambres de tirage.

La fibre pourra être déployée dans le cadre du projet, sur les infrastructures qui seront réalisées.

5.1.3.7 Le réseau de desserte électrique

Le site bénéficie de la présence de deux transformateurs EDF non reliés entre eux. Selon les capacités restantes, il conviendra d'implanter deux voire trois postes de moyenne tension au cœur du projet, afin d'alimenter le projet pour l'électricité et pour l'éclairage.

L'ensemble des câbles électriques permettant l'alimentation des constructions seront connectés depuis ces transformateurs. Cela sera confirmé lors des études ultérieures, en fonction des besoins, conditionnés notamment par le mode de chauffage des bâtiments collectifs.

6 PIECE F : APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet, comprend :

- le coût des acquisitions foncières auxquelles il a été procédé avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de cette opération,
- le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée (indemnités de réemploi et d'éviction incluses),
- le coût des travaux et des aménagements projetés (dont le coût des démolitions des bâtiments avec tri puis évacuation des matériaux),
- le coût des mesures en faveur de l'environnement.

L'estimation globale et sommaire des dépenses (EGS) dans le cadre de ce projet a été estimé à un montant total de 8,81 MEHT et est présentée par grands postes, dans le tableau ci-après :

Projet d'aménagement du Quartier-Gare à Entraigues sur la Sorgue (84)		
Estimation sommaire des dépenses		
Désignation	Sous-total € H.T.	Total € H.T.
Frais d'acquisitions foncières	Acquisitions foncières réalisées	3 477 918,00 €
	Frais d'études, de procédures, frais de gestion des biens acquis, travaux de gestion courante	570 000,00 €
	Acquisitions foncières à venir (y compris frais de remploi, frais d'études complémentaires (DUP) + frais de procédures judiciaires (Expro))	525 000,00 €
	Frais de notaire 5%	228 645,90 €
Etudes pré-opérationnelles	Etudes pré-opérationnelles	250 000,00 €
Travaux d'aménagement intégrés au projet	Travaux de remise en état du foncier : archéologie (fouilles et redevances) + démolition (yc désamiantage) + dépollution des sols + révisions)	260 000,00 €
	Travaux d'aménagement primaires et secondaires : travaux d'infrastructures concessionnaires (EDF GDF) + travaux de superstructure construction (y compris équipements)	2 170 000,00 €
	Contributions et participations : participation pour équipements publics	100 000,00 €
Ingénierie	Frais de maîtrise d'œuvre	629 550,00 €
Autres dépenses	Provisions pour aléas	300 000,00 €
	Frais financiers	160 000,00 €
	Prestations assurances	46 000,00 €
	Label QDM	79 000,00 €
	Huissiers	20 000,00 €
COUT TOTAL DES DEPENSES		8 816 563,90 €

7 PIECE G : MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS NECESSAIRES

Autorisations d'urbanisme

Les aménagements, constructions et démolitions réalisées dans le cadre du projet pourront être soumises à permis de démolir, permis d'aménager, permis de construire en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Evaluation environnementale

Il convient de préciser que conformément aux dispositions de l'article R122-3 du code de l'environnement, la commune d'Entraigues sur la Sorgue (Maître d'ouvrage à l'initiative de l'opération), a saisi la DREAL PACA (Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Alpes Côte d'Azur) d'une demande d'examen au cas par cas pour le projet d'aménagement du site Quartier-Gare sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue. Par arrêté préfectoral en date du 09 février 2021, le Préfet de Région PACA a dispensé le projet, d'étude d'impact. Cet arrêté préfectoral figure en annexe.

Pour rappel, il convient de préciser que conformément aux dispositions des articles L 104-1 à L 104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, la Préfecture de Vaucluse a saisi la DREAL PACA (Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Alpes Côte d'Azur) d'une demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre du projet d'aménagement du site Quartier-Gare sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue. Dans sa décision en date du 18 mai 2022, la MRAE a dispensé le projet, d'étude d'impact. Cet arrêté préfectoral figure en annexe du Tome 3.

Autorisations environnementales

La réalisation du projet nécessite au préalable la réalisation des dossiers réglementaires et environnementaux suivants :

- un dossier loi sur l'eau (soumis à déclaration) conformément aux articles L. 214-1 à L. 214-6 et R. 214-1 à R. 214-5 et R. 214-32 et suivants du Code de l'environnement,
- un formulaire simplifié Natura 2000, au titre des articles R. 414 et suivants du Code de l'environnement.

Aucune autorisation complémentaire (prévue par les articles L. 341-10 et L. 411-2 (4) du Code de l'environnement ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du Code forestier), n'est nécessaire pour réaliser le projet.

8 PIECE H : BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Le bilan de la concertation figure de manière complète dans la délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 2021 arrêtant le bilan de la concertation tel que joint au présent dossier en annexe.

9 PIECE I : AVIS EMIS SUR LE PROJET - DISPENSE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Conformément aux dispositions de l'article R122-3 du code de l'environnement, la commune d'Entraigues sur la Sorgue (Maître d'ouvrage à l'initiative de l'opération), a saisi la DREAL PACA (Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Alpes Côte d'Azur) d'une demande d'examen au cas par cas pour le projet d'aménagement du site Quartier-Gare sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue. Par arrêté préfectoral en date du 09 février 2021, le Préfet de Région PACA a dispensé le projet, d'étude d'impact. Cet arrêté préfectoral figure en annexe.

Pour rappel, il convient de préciser que conformément aux dispositions des articles L 104-1 à L 104-8, L.300-6, R.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, la Préfecture de Vaucluse a saisi la DREAL PACA (Direction Régionale de l'environnement, de l'Aménagement et du Logement de Provence Alpes Côte d'Azur) d'une demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité du PLU dans le cadre du projet d'aménagement du site Quartier-Gare sur la commune d'Entraigues sur la Sorgue. Dans sa décision en date du 18 mai 2022, la MRAE a dispensé le projet, d'étude d'impact. Cet arrêté préfectoral figure en annexe du Tome 3.

Aucun autre avis n'a été requis et émis sur le projet.

10 ANNEXES

10.1 ANNEXE 1 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2018-02 DU 09 JUILLET 2018, AUTORISANT M. LE MAIRE A SIGNER LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SUR LE QUARTIER-GARE, EN PHASE DE REALISATION

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE

09 Juillet 2018

OBJET :

Convention
Opérationnelle
Phase Réalisation avec
EPF PACA
Quartier de la Gare -
Prolongation

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°

2018-02

PJ : 1 Convention

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le Lundi 09 Juillet, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-10, L 2122-8, L 2122-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 23

Guy MOUREAU, Jean-Luc BARCELLI, Josette PULITI, Régis PHALY, Jeanne HIRYCZUCK, William BOUQUET, Viviane TRUCHOT, Corinne CRISTOFARO, Gérard BALDELLI, Galina PELLEGRINI, Christian GUICHARD, Rose-Marie GEOFFRAI, Jacqueline NERTZ, Mireille TOUPENAS, Serge BERNABE, Laurence BOISSIER, José-Luis FERREIRA, Alain NOUVEAU, Aurélie NOUGIER, Denis DUCHENE, Christine D'INGRANDO, Michel JOINT, Béatrice DUROT

Étaient Excusés : 6

Alain MAGGI représenté par Régis PHALY
Jean-Pierre GOMEZ représenté par Jean-Luc BARCELLI
Anne-Marie JAUFFRET représentée par Guy MOUREAU
Gian-Marco COSENTINO représenté par Christine d'INGRANDO
Roger SORRENTINO représenté par Béatrice DUROT
Audrey TRALONGO représentée par Josette PULITI

Secrétaire de Séance : Jacqueline NERTZ



Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 6 avril 2011, la Commune d'Entraigues sur la Sorgue et l'Établissement Public Foncier PACA ont signé une convention opérationnelle sur le quartier de la Gare dit « les ferrailles » en phase impulsion et sur le site de la Mayre en phase réalisation L'avenant 1 validé en conseil municipal le 28 aout 2011 est venu associer le Grand Avignon dans le processus opérationnel d'urbanisation de ces secteurs

L'avenant 2 validé en conseil municipal le 20 décembre 2012 est venu augmenter le montant de l'engagement financier de l'EPF PACA

Le site quartier de la Gare dit « les Ferrailles » en phase impulsion a fait l'objet de plusieurs études de pré projets et de faisabilité. Ce quartier en lien direct avec le pôle d'échange

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20180712-12-07-18-delib2-
DE
Date de télétransmission : 12/07/2018
Date de réception préfecture : 12/07/2018

multimodal, représente un secteur stratégique.

La commune a pour objectif de finaliser le projet et son mode opératoire. Aujourd'hui il s'agit d'aborder l'étape suivante, destinée à préparer l'engagement de la réalisation d'une première tranche opérationnelle d'environ 120 logements qui s'échelonne sur plusieurs années par une consultation d'opérateurs et de son processus de mise en œuvre détaillé. A ce jour, l'EPF PACA a procédé aux premières acquisitions d'opportunités et stratégiques pour un montant global d'environ 1 370 864 € hors frais d'acquisition, frais d'études et de gestion. La poursuite opérationnelle de la deuxième tranche d'environ 130 logements nécessitera l'engagement d'une procédure d'utilité publique

La commune sollicite l'intervention de l'EPF PACA afin de poursuivre les actions engagées dans le quartier de la Gare dit « les ferrailles ». Il convient donc de passer une nouvelle convention avec l'EPF PACA qui annule la précédente.

La présente convention de réalisation de l'opération d'aménagement doit permettre de répondre aux objectifs urbains suivants :

- Dans la définition des programmes d'habitats, les petits logements seront privilégiés afin de répondre aux besoins des couples sans enfant, des personnes seules et que l'impact sur les équipements publics soient le plus faible possible ;
- Permettre l'accueil d'activités de commerces de proximité et favoriser l'implantation de services et d'activités des secteurs secondaires et tertiaires compatibles avec les typologies d'habitat ;
- Prévoir un maillage de circulations douces sécurisées avec les quartiers périphériques, le centre-ville et les équipements publics (écoles, crèches, salles de sports...)
- Créer un cadre de vie agréable en offrant des espaces publics et en créant une urbanisation qui favorise les échanges et facilite la convivialité et les rapports humains.

L'article 2 de la présente convention définit avec précision les rôles et obligations de chacune des parties : l'EPF, la commune et l'EPCI. La commune et l'EPF PACA s'engagent à respecter ces dispositions.

Pour l'accomplissement de sa mission relative aux études foncières et technique, l'EPF PACA pourra :

- Faire réaliser des études opérationnelles,
- Engager la démarche de référentiel foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20180712-12-07-18-delib2- DE Date de télétransmission : 12/07/2018 Date de réception préfecture : 12/07/2018
--

- Faire réaliser des études de sols et de pollution

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc...

Tout engagement d'études et missions devra obtenir l'accord préalable de la Commune.

En ce qui concerne la démarche d'acquisition des terrains, l'EPF PACA procédera , selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article 16 : « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

La convention prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Elle prendra fin le 31 décembre 2023. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession, s'achèvera au terme de ladite convention.

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à 4 000 000 € (quatre millions d'euros) hors taxes et hors actualisation.

Sur la proposition de Monsieur le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir ouï l'exposé,

Et en avoir délibéré à 22 voix POUR

6 ABSTENTIONS : Mme D'INGRANDO-M. COSENTINO-Mme DUROT-M.SORRENTINO-M. DUCHENE-Mme BOISSIER

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20180712-12-07-18-delib2- DE Date de télétransmission : 12/07/2018 Date de réception préfecture : 12/07/2018
--

1 CONTRE : M. JOINT

PREND ACTE de la résiliation de la convention opérationnelle en phase impulsion-réalisation sur le site dit « La Mayre » et sur le quartier Gare, qui est substituée par la convention en annexe

APPROUVE le projet de convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Gare en phase réalisation annexée à la présente pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2023

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention qui fixe les modalités d'intervention de l'EPF PACA et son engagement financier à 4 000 000 € hors taxes

Fait et délibéré
Les jours mois et an que dessus
Et ont signé tous les membres présents
Pour copie conforme

Le Maire,


GUY MOUREAU



Accusé de réception en préfecture
004-218400435-20180712-12-07-10-delib-03
Date de télétransmission : 12/07/2018
Date de réception préfecture : 12/07/2018

10.2 ANNEXE 2 : CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE SIGNE LE 24 JUILLET 2018 ET LE 31 JUILLET 2018 (PHASE REALISATION)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE • EN OPERATION D'ENSEMBLE SUR LE SITE QUARTIER GARE EN PHASE RÉALISATION

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

(Département du Vaucluse)

La Commune d'Entraigues sur la Sorgue représentée par son Maire, Monsieur Guy MOUREAU, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 09 juillet 2018,

Désigné ci-après par «la COMMUNE»

L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière - représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 27 juin 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°2018/70 en date du 25 juin 2018,


Désigné ci-après par les initiales «EPF PACA»

16 1/33 

Sommaire

Article 1. - Objet et définition de l'intervention	4
Article 2. - Rôle des partenaires	5
Article 3. - Périmètre(s) d'intervention	6
3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres	6
Article 4. - Démarches et financement des études préalables	6
4.1 Études urbaines pré opérationnelles	6
4.2 Études foncières et techniques :	7
4.3 Frais d'études.....	7
Article 5. - La démarche d'acquisition	7
Article 6. - La démarche de cession	8
6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement	8
6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune	8
6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable	9
6.3 Conditions juridiques de la cession :	9
6.4 Modalités de suivi du projet après cession :	9
Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation	9
Article 8. - Les données numériques	10
Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention	10
Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA	10
Article 11. - Communication.....	11
Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	11
Article 13. - Montant de la convention	11
Article 14. - Durée de la convention	12
Article 15. - Détermination du prix de cession	12
Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours	12
Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention	12
Article 17. - Contentieux	12
Article 18. - Annexes	13
Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention	15
Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA	16
Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention	21
Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours	31

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues



Préambule

La Commune d'Entraigues sur la Sorgue et l'EPF PACA ont signé une convention opérationnelle en date du 6 avril 2011 sur le site quartier gare dit 'Les Ferrailles' en phase Impulsion et sur le site de la Mayre en phase Réalisation.

Trois avenants successifs ont été signés afin de mener le projet de la Mayre à son terme, dont le foncier a été cédé en date du 20 juillet 2017 à l'opérateur Hors Champ désigné suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2014. Les 77 logements de l'opération dite Carré Vert sont en construction et se sont livrés avant la fin de l'année 2018.

Le site dit 'Quartier Gare' en phase d'impulsion a fait l'objet de plusieurs études de pré projets et de faisabilité depuis 2011 : d'abord par AREP, puis en 2012 par Territoires Urbains dont le projet urbain issu de l'étude a été intégré dans la révision du PLU sous forme « d'orientation d'aménagement et de programmation et enfin depuis 2017 par le groupement d'architectes urbanistes Eric Ordener et Marc Petit afin de permettre une opération d'ensemble en 2 tranches d'environ 250 logements. Ce quartier, en lien direct avec le pôle d'échange multimodal, représente un secteur stratégique en termes de densité et de mixité sociale. Enfin, l'urbanisation future de ce secteur permettra de créer des liaisons interquartiers, Est/Ouest et Nord /Sud.

Depuis 2011, la Communauté d'Agglomération du Grand Avignon a souhaité s'impliquer dans le processus opérationnel de la convention « intervention foncière au titre de ses compétences politique de l'habitat visant à l'équilibre social du territoire, et transport au regard des projets de pôle d'échange avec la réouverture en 2015 de la ligne TER Avignon/Carpentras.

La Commune d'Entraigues a comme objectif de finaliser le projet du quartier Gare et son mode opératoire . En effet, il s'agit aujourd'hui d'aborder l'étape suivante, destinée à préparer l'engagement de la réalisation d'une première tranche opérationnelle et de son processus de mise en œuvre détaillé. A ce jour, l'EPF PACA a procédé aux premières acquisitions d'opportunités et stratégiques sur le Quartier Gare pour un montant global d'environ 1 370 864 € hors frais d'acquisitions, frais d'études et de gestion. La poursuite opérationnelle de la deuxième tranche nécessitera l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique.

La Commune d'Entraigues sollicite l'intervention de l'EPF PACA dans cette phase réalisation du Quartier Gare. L'objectif est double et concomitant :

- Il s'agit de permettre à l'EPF PACA de constituer le dossier de Déclaration d'Utilité Publique dès l'approbation par délibération du Conseil Municipal du projet du Quartier Gare et du lancement de la concertation préalable et, d'être le bénéficiaire des arrêtés déclaratifs d'utilité publique et de cessibilité,
- De lancer une première tranche opérationnelle d'environ 120 logements par la consultation d'opérateurs.
- La deuxième tranche opérationnelle à plus long terme comportera environ 130 logements.

C'est pourquoi, afin de poursuivre les actions engagées sur le Quartier Gare, il est proposé de passer une nouvelle convention qui annule et remplace la précédente initiale afin de prévoir un engagement financier et une durée suffisants en fonction du planning de la DUP pour mener et finaliser l'ensemble des acquisitions nécessaires à la réalisation du quartier Gare et intégrer les nouvelles modalités d'intervention de l'EPF sur la période 2016-2020.

L'engagement financier de la convention a été fixé à 4 000 000 € afin de couvrir l'ensemble des acquisitions et des frais d'études du Quartier Gare.

La démarche de l'EPF PACA sur le site Quartier Gare d'Entraigues sur la Sorgue entre dans le champ d'intervention des Grandes Agglomérations et s'inscrit dans le cadre du deuxième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions 2016-2020 : Favoriser la réalisation de « projets d'ensemble économes d'espaces ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 3/33 

Article 1. - Objet et définition de l'intervention

L'EPF PACA réalise toutes acquisitions forcées et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser, ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis sur le périmètre de la Région Provence Alpes Côte d'Azur. Ces actions sont conformes aux conditions d'intervention contenues dans son Programme Pluriannuel d'interventions en vigueur.

Les objectifs poursuivis par l'EPF PACA étant communs à la Commune et en lien avec les services publics dont elles ont la charge respective, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention d'intervention foncière.

En conséquence, l'EPF PACA exécutera une mission de réalisation sur le secteur désigné à l'article « Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ENSEMBLE portant sur une partie du territoire non équipé en réseaux et voiries permettant de réaliser sur le site du Quartier Gare un projet mixte comprenant des logements et des équipements et des liaisons interquartiers jusqu'au pôle d'échanges de la Gare d'Entraigues.

Il s'agit de lancer concomitamment :

- une première tranche opérationnelle d'environ 120 logements par la consultation d'opérateurs,
- et de préparer les conditions de réalisation de la deuxième tranche opérationnelle d'environ 130 logements par le lancement si besoin de la concertation préalable du projet et la Déclaration d'Utilité Publique afin de maîtriser la totalité du site.

La réalisation de l'opération d'aménagement sur le quartier « La Gare » doit permettre de répondre aux objectifs urbains suivants :

- Répondre aux besoins en logement des familles, des personnes âgées et aussi des personnes à mobilité réduite en produisant la mixité sociale.
- Dans les programmes d'habitats, les petits logements seront privilégiés afin de répondre aux besoins des couples sans enfant, des personnes seules et que l'impact sur les équipements publics soient le plus faible possible.
- Permettre l'accueil d'activités de commerces de proximité et favoriser l'implantation de services et d'activités ses secteurs secondaires et tertiaires compatibles avec les typologies d'habitat.
- Prévoir un maillage de circulations routes sécurisées avec les quartiers périphériques, le centre-ville et les équipements publics (écoles, crèches, salles de sports...).
- Créer un cadre de vie agréable en offrant des espaces publics et en créant une urbanisation qui favorise les échanges et facilite la convivialité et les rapports humains.

L'EPF participera avec la commune aux études pré opérationnelles, techniques et financières pour aboutir au mode opératoire nécessaire à la consultation des opérateurs.

Dans le cadre du lancement de la tranche 1 l'EPF aura pour mission d'accompagner la Commune dans la cession du foncier :

- ✓ soit dans le cadre de la Consultation pour le choix d'un concessionnaire, dont la procédure sera menée par la collectivité
- ✓ soit par une Cession directe à un opérateur « in house » titulaire d'un traité de concession
- ✓ soit par une procédure formalisée de la commande publique avec cession à charges d'intérêt général, procédure concurrentielle négociée.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues



Article 2. - Rôles des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'EPF PACA

- réalisera toute étude nécessaire à la connaissance du site (réfèrentiel foncier, dureté foncière, analyse juridique, étude de sols...),
- proposera toute évolution réglementaire permettant de favoriser l'atteinte des objectifs (périmètres de DPU ou DPU renforcé, emplacements réservés mixité sociale, évolutions des règles d'urbanisme...),
- participera au comité de suivi dans les conditions définies à l'article « Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention »,
- mettra en œuvre les acquisitions foncières, selon les procédures décrites à l'article « La démarche d'acquisition »,
- procédera à la remise en gestion des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA »,
- procédera à la revente des fonciers aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF PACA

- fournira toutes les études réalisées avant la contractualisation de la présente convention,
- validera les interventions de l'EPF PACA préalablement à la mise en œuvre des démarches de maîtrise foncière sur la base de la fiche d'aide à la décision établie par l'EPF PACA,
- réunira les comités de pilotage permettant d'évaluer l'état d'avancement des démarches engagées et valider les interventions en cours,
- assurera la gestion des biens,
- coordonnera, le cas échéant en lien avec la collectivité compétente en matière d'instruction des autorisations d'urbanisme et des réseaux divers, les démarches et actions permettant d'aboutir à la réalisation de ces programmes, notamment sans que cette liste soit limitative, la gestion des droits de préemption et de priorité, des mises en demeure d'acquiescer au titre d'un emplacement réservé, l'adaptation ou la réglementation d'urbanisme, l'instruction des autorisations d'urbanisme....,
- garantira le rachat et le remboursement des débours en cas de non aboutissement des programmes ou de résiliation de la présente convention.

soit Cas d'une SPL /AMENAGEURS

- fera l'acquisition des biens maîtrisés par l'EPF PACA et transfèrera l'obligation d'acquisition à une entité avec laquelle elle se trouve en relation de quasi-régie par l'effet d'une clause de substitution d'acquéreur.
- s'engagera dans le cadre de la promesse à réaliser ou faire réaliser un programme immobilier défini conjointement avec l'EPF dans le cadre de leur coopération étant précisé que ce programme sera annexé aux présentes par avenant ainsi qu'à la promesse de vente.

Soit Cas d'une CONSULTATION d'OPERATEURS

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

 5/33 

- validera les modalités de cession des biens maîtrisés aux opérateurs désignés selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ».

L'EPCI s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF PACA

- Assiste la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière,
- Apporte son appui technique dans la formalisation des projets de la Commune en lien avec les compétences du Grand Avignon et le SCOT,
- Accompagne le montage des projets de logements sociaux dès la phase d'études de capacité et de faisabilité en apportant sa connaissance des équilibres d'opération, des montages financiers et en facilitant le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir,
- Met à disposition de l'EPF PACA les données disponibles dans le cadre de son SIG et de son observatoire de l'habitat,
- Participe au comité de suivi et aux groupes techniques mis en place pour suivre l'évolution du projet.

Article 3. - Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en **annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention »** de la présente convention.

Ce périmètre concerne le secteur Quartier Gare couvrant une superficie totale d'environ 5,5 ha et situé au lieu dit Les Féraillies.

Ces immeubles se situent en zonage 2AUF zonage du PLU.

3.1 Evolution exceptionnelle des périmètres

L'EPF PACA interviendra sur le périmètre défini ci-dessus.

A titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors de ce périmètre, la décision de préemption ou l'acquisition amiable de l'EPF PACA avec délégation ou accord de la Commune, et sans modification des autres dispositions de la convention, vaudra évolution du périmètre du quartier Gare.

Article 4. - Démarches et financement des études préalables

4.1 Études urbaines pré opérationnelles

La COMMUNE sera le Maître d'ouvrage des études nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain.

Il s'agira essentiellement d'études pré opérationnelles liées à la concertation préalable du projet permettant de définir et valider :

- le périmètre opérationnel d'intervention foncière publique et si besoin de la Déclaration d'Utilité Publique
- l'opération d'aménagement ou de construction en termes de programme et de conditions de faisabilité technique et financière et de modalités d'intervention foncière,
- le programme qui répondra aux normes de développement durable définies par le Grenelle de l'environnement : économie d'espace, qualité architecturale des bâtiments, maîtrise de la consommation énergétique, densité optimisée, mixité sociale et fonctionnelle, préservation des espaces péri urbains.
- La mise en compatibilité du PLU

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues



6/33

Cette démarche se basera sur une méthode de concertation préalable sur le diagnostic partagé, la présentation des différents scénarii contrastés et la formalisation de la solution retenue.

La Concertation préalable doit aboutir :

- à la formalisation d'un projet sur la base du choix du parti d'aménagement, d'un pré programme prévisionnel, d'un pré bilan et l'évaluation des conditions juridiques et financières de mise en œuvre,
- à un phasage dans le temps des étapes de conception et de réalisation.

Pour les études pré opérationnelles dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Commune, l'EPF PACA pourra participer à hauteur de 50 % du coût des études dans la limite de 60 000 euros hors taxes.

La Commune en qualité de Maître d'ouvrage de l'étude versera directement les sommes dues aux prestataires retenus. L'EPF PACA s'acquittera de sa contribution auprès de la Commune sur présentation de justificatifs, des états de dépenses relatifs au paiement du prestataire, mandatés, signés par l'ordonnateur et le Trésorier de la Commune.

4.2 Études foncières et techniques :

Pour l'accomplissement de sa mission l'EPF PACA pourra :

- faire réaliser des études pré opérationnelles,
- engager la démarche de référence foncier en vue d'établir un état des lieux (statut de propriété, occupation, ...) et de déterminer la dureté foncière du secteur d'étude,
- faire réaliser des études de sols et de pollution.

L'EPF PACA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc....

Tout engagement d'études et missions devra obtenir l'accord préalable de la Commune.

4.3 Frais d'études

Les frais d'études pris en charge par l'EPF PACA seront :

- soit ré imputés sur le prix de cession dans le cas d'une revente à un opérateur ou à un concessionnaire,
- soit, en l'absence d'opérateur ou à défaut de mise en œuvre opérationnelle, remboursés par la COMMUNE dans leur intégralité conformément aux dispositions de l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours ».

Article 5. - La démarche d'acquisition

L'EPF PACA procédera, selon les cas, aux acquisitions par voie amiable, par exercice du droit de préemption délégué par la collectivité compétente (COMMUNE ou EPCI) ou toutes délégations autorisées par les textes en vigueur, ou par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF PACA seront réalisées, à un prix dont le montant ne pourra pas excéder l'avis délivré par le Service des Domaines ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'un courrier précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE. Cet accord permettra la mise en œuvre de la garantie de rachat prévue à l'article « Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours ».

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 7/35 

L'exercice du droit de préemption et du droit de priorité

La délégation du droit de préemption à l'EPF PACA pourra se faire au cas par cas ou de manière totale sur le périmètre de projet défini en application des articles correspondants du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente fera connaître sans délai suivant la réception de chaque DIA incluse dans un périmètre opérationnel identifié, celles auxquelles elle souhaite que l'EPF PACA donne suite par l'organisation d'une visite en présence du service des Domaines.

Le droit de priorité pourra également être délégué au cas par cas à l'EPF PACA en vertu des dispositions de l'article L.240-1 du code de l'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique

La COMMUNE, s'engage par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA.

À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Article 6. - La démarche de cession

Au regard des besoins locaux en logement, la COMMUNE veillera à la bonne coordination du projet avec les opérations en cours ou à venir sur son territoire. Elle veillera également au bon équilibre des participations respectives des opérations aux nouveaux équipements publics afin de rendre compatible la sortie opérationnelle des projets.

6.1 Cession dans le cadre d'une opération d'aménagement

6.1.1 L'EPF cède à un concessionnaire désigné par la Commune

1. Dans le cas où l'EPF est propriétaire de la totalité de l'emprise au moment de la contractualisation avec l'Aménageur, la cession est réalisée au prix de revient du foncier.

Il existe une possibilité de péréquation des différentes tranches au sein du périmètre global de l'opération d'aménagement et l'EPF peut céder directement à l'aménageur à la condition que les modalités soient traduites dans le traité de concession.

2. Dans le cas où l'EPF n'est pas propriétaire de la totalité de l'emprise :

Cas n°1 :

Il peut céder au concessionnaire en réduisant le périmètre de l'opération au foncier maîtrisé. L'EPF cède au concessionnaire le foncier acquis au prix de revient.

Cas n°2 :

Il peut s'engager à céder la totalité du périmètre foncier (acquis et en cours d'acquisition) uniquement si l'opérateur est in house. L'EPF poursuit la maîtrise foncière totale avec un prix de revient du foncier égal au prix prévisionnel à terme.

L'EPF ne pouvant pas signer de promesse si le foncier n'est pas totalement maîtrisé, il sera donc signé un protocole (avec calendrier).

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

 8/33 

6.2 Cession à un opérateur avec consultation préalable

L'EPF PACA assurera la revente des biens acquis à /aux (l') opérateur(s) dans le cadre de projets validés par la COMMUNE conformément aux textes en vigueur :

Un cahier des charges de consultation sera établi en partenariat avec la COMMUNE.

Le choix de l'opérateur sera effectué conjointement par les représentants qualifiés de la COMMUNE et de l'EPF PACA.

Une promesse de vente interviendra alors entre l'opérateur retenu et l'EPF PACA.

6.3 Conditions juridiques de la cession :

Selon les modalités fixées dans l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » la revente fera l'objet de la réitération d'un avant contrat comportant le cahier des charges de cession définissant les objectifs du programme préalablement validé par la COMMUNE.

La cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de l'acquéreur (la COMMUNE, ou l'opérateur ou le concessionnaire désigné).

L'acquéreur prendra les immeubles, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives.

Par effet de la revente d'un bien par l'EPF PACA, l'aménageur, l'opérateur désigné ou à défaut la collectivité compétente acquerra les droits et accessoires du bien.

Il est substitué de plein droit à l'EPF PACA, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions.

La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF PACA.

6.4 Modalités de suivi du projet après cession :

Dans le cadre de l'évaluation des politiques publiques mises en œuvre par l'établissement en coopération avec la COMMUNE au titre de la présente convention, il est prévu, conformément aux dispositions du PPI 2016-2020, de rendre compte au Conseil d'Administration de l'EPF PACA des conditions de réalisation des projets ainsi initiés.

À ce titre, la COMMUNE s'engage à informer l'EPF PACA des conditions de mise en œuvre et de réalisation du programme tel que prévu par le cahier des charges de cession.

La COMMUNE s'engage à transmettre à l'EPF PACA la copie de la déclaration de fin de chantier et du certificat de conformité des opérations cédées par l'EPF PACA.

L'EPF PACA s'assurera auprès du bailleur social, dans le cadre de l'acte de cession, qu'il s'engage à lui transmettre le quitus donné par les services de l'Etat à l'achèvement de son opération de logement social.

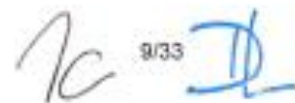
Ces éléments permettront à l'EPF PACA de rendre compte au Conseil d'administration.

Article 7. - Mise en œuvre de la phase Réalisation

L'EPF PACA pourra poursuivre une mission de maîtrise foncière complète sous réserve que la COMMUNE :

- valide un périmètre opérationnel et d'intérêt général s'inscrivant dans le projet de coopération des parties fondé en particulier sur la mixité sociale et fonctionnelle intégrant 40% de logements aidés (logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU et accession sociale), sur des critères d'économie d'espace en terme de densité et de formes urbaines et de qualité environnementale tels que déclinés dans le Grenelle de l'environnement.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

9/33 

- approuve, par délibération du Conseil Municipal le projet, son pré-bilan et ses modalités de réalisation et :
- décide, si nécessaire, l'engagement par délibération de son Conseil Municipal à approuver le projet et à lancer une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF PACA. À partir des éléments techniques et financiers et autres (plans, caractéristiques des ouvrages, étude d'impact...) fournis par la COMMUNE, l'EPF PACA constituera le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique correspondant,
- approuve les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire et valide le montant financier nécessaire aux acquisitions, établi sur la base de l'estimation globale et sommaire des domaines.

Article 8. - Les données numériques

La COMMUNE ou l'EPCI compétent transmettra, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF PACA, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF PACA),
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral,
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ...

Le système d'information géographique de l'EPF PACA repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp)
- MapInfo (.mif, .mid, .tab)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF PACA s'engage à remettre à l'EPCI et la COMMUNE une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes.

Article 9. - Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de suivi ce animé par la Commune et l'EPF PACA assurera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu de la mission. Il se réunira au moins une fois par an.

Un groupe technique associant les différents services des partenaires (EPCI, CD84, CAUE, AURAV, DDT84...) pourra se réunir pour assurer le suivi et préparer les dossiers soumis au comité de suivi.

Article 10. - Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF PACA

L'EPF PACA n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, ceux-ci seront systématiquement remis en gestion à la COMMUNE lors de chaque acquisition. L'EPF PACA conservera ses obligations de propriétaire.

Toutefois la COMMUNE et l'EPF PACA détermineront les biens dont l'établissement conservera exceptionnellement la gestion (cela concerne essentiellement la gestion de biens comportant des baux commerciaux qui nécessitent une gestion juridique particulière).

Les modalités de gestion sont définies à l'annexe « Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA », qui sera dûment paraphée par les parties.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 10/33 DL

La COMMUNE se verra transférer la gestion effective du bien dans le cadre d'un procès-verbal formel de remise en gestion contresigné par les deux parties, pour permettre à la COMMUNE d'assurer la garde, le contrôle et la surveillance desdits biens au sens de l'article 1242 du Code Civil.

La COMMUNE s'engage à retourner l'un des deux procès-verbaux originaux de remise en gestion du bien signé, sous un délai maximum d'un mois à compter de sa signature.

La COMMUNE ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux terrains acquis par l'EPF PACA.

Ainsi le bien dont la COMMUNE a la gestion ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

Dans le cas exceptionnel où la COMMUNE ne pourrait faire face à ses engagements de gestion des biens, et si l'EPF PACA ne peut absolument pas reprendre ladite gestion à sa charge par manque de moyens humains, ce dernier pourra désigner en accord avec la COMMUNE, un délégué dont les frais générés seront répercutés sur le prix de cession conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF PACA et la COMMUNE, les biens sont remis en gestion à la COMMUNE dès que l'EPF PACA en a la pleine jouissance que ce soit pour les biens bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION ou OCCUPES et pour les biens non bâtis LIBRES DE TOUTE OCCUPATION OU OCCUPES.

L'envoi du procès-verbal de remise en gestion courante intervient postérieurement à la visite du bien en présence du ou des représentant (s) de l'EPF PACA et de la COMMUNE. La visite du bien pourra avoir lieu le cas échéant avant l'acquisition dudit bien.

Article 11. - Communication

La COMMUNE s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF PACA sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF PACA. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les immeubles ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF PACA.

Par ailleurs, l'EPF PACA pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE, et de l'EPF PACA (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 12. - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

Les dépenses effectuées au titre de la convention opérationnelle initiale sur le site Quartier Gare sur la Commune d'Entraigues sont reprises dans la présente convention.

Les montants des dépenses et leurs dates de réalisation seront donc pris en compte pour le calcul du prix de revient au moment de la cession.

À titre d'information, le détail de ces dépenses établi à la date du 12/04/2018 est précisé en annexe « Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention ».

Dès que la présente convention sera rendue exécutoire, l'EPF PACA adressera à la COMMUNE un état définitif des reprises.

Article 13. - Montant de la convention

Le montant pour réaliser l'ensemble de la maîtrise foncière du site est estimé à **4 000 000 € (QUATRE MILLIONS d'EUROS)** hors taxes et hors actualisation.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

RG 11/33 

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF PACA dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum et hors actualisation sur lequel la COMMUNE est engagée pour mener l'opération de maîtrise foncière à son terme.

Article 14. - Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2023 ; elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF PACA et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 15. - Détermination du prix de cession

Les modalités de détermination du prix de cession, ainsi que les modalités de paiement s'appliquent selon les modalités définies à l'annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours » conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'interventions de l'EPF PACA approuvées par délibérations n°2015-43 du 20 juillet 2015 et 2017-54 du 30 novembre 2017.

Conformément à la délibération n°2017/54 du 30 novembre 2017, et compte tenu de la nature de l'opération : opérations avec équilibres contraints, les recettes locatives qui seraient éventuellement perçues par l'Etablissement viendront en déduction du prix de revient de l'opération.

Article 16. - Mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), l'EPF PACA produira un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées et, le cas échéant, des recettes perçues, afin de déterminer le solde dû et/ou le montant du prix de cession des biens restant en stock et qui devront être rachetés par la collectivité garante. A noter que les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (actualisation notamment). L'EPF PACA mettra alors en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Commune.


La Commune sera tenue de rembourser le solde dû et/ou de racheter les biens restant en stock au prix déterminé, et ce conformément au PPI, suivant la date d'effet de la décision de résiliation ou au plus tard à la date de caducité de la convention.

Article 17. - Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 12/33 

Article 18. - Annexes

Sont annexées au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention
- Annexe n°2 : Modalités de gestion des immeubles acquis par l'EPF PACA
- Annexe n°3 : Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention
- Annexe n°4 : Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le 24 juillet 2018
En 2 exemplaires originaux

Fait à Entraigues sur la Sorgue, le 24/07/2018

L'Etablissement Public Foncier
Provence Alpes Côte d'Azur
représenté par sa Directrice Générale

Pour la Directrice Générale
et en délégation,
Le Directeur Adjoint Opérationnel
Didier BACHERIE

Claude BERTOLINO⁽¹⁾

La Commune d'Entraigues sur la Sorgue
représentée par son Maire,



Guy MOUREAU⁽²⁾

⁽¹⁾ Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

⁽²⁾ Parapher chaque bas de page

Annexes

[Faint, illegible text]

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 14/33 *[Signature]*

Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention

(84) ENTRAIGUES SUR LA SORGUE - Quartier gare Les Ferrailles : 9,6 ha



Périmètre de l'ICOP Quartier gare Les Ferrailles : 9,6 ha

(84) ENTRAIGUES SUR LA SORGUE - Quartier gare Les Ferrailles : 9,6 ha



Périmètre de l'ICOP Quartier gare Les Ferrailles : 9,6 ha

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

15/33

Annexe n°2 - Modalités de gestion des immeubles acquis par L'EPF PACA

Article I : OBJET DE LA REMISE EN GESTION

La présente annexe a pour objet de définir les conditions et modalités de la remise en gestion à la Commune des biens immobiliers bâtis et non bâtis, libres ou occupés, acquis par l'EPF PACA pour le compte de la Commune, en application de la présente convention.

Il est précisé que, de façon conjointe avec la Commune, l'EPF PACA conservera la gestion de certains biens, et notamment s'agissant de baux commerciaux ou d'activités, qui nécessitent la conduite d'une procédure d'éviction commerciale ou de libération effective des locaux, lorsque cela est possible.

Article II : DUREE

La gestion de chaque bien est conférée à la Commune à compter de l'entrée en jouissance par l'EPF PACA et jusqu'à la date :

- o de son rachat par l'opérateur désigné ou la collectivité.
- o ou de la notification de reprise dudit bien à l'initiative de l'EPF PACA, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article III : PROCEDURE DE REMISE EN GESTION FORMELLE

En vue d'une acquisition et/ou préalablement à chaque remise en gestion formelle d'un bien, il sera procédé à une visite contradictoire du (ou des) bien(s) devant être transféré(s), aux fins notamment d'établir un diagnostic technique du bien et de déterminer les interventions à la charge de l'EPF PACA. Lors de cette visite, il sera établi un procès-verbal de remise en gestion signé entre les deux parties qui mentionnera :

- la description du bien transféré comportant entre autres les objectifs et devenir du bien en fonction du projet,
- sa situation locale et d'occupation,
- les éventuelles interventions à réaliser par l'EPF PACA (murage des entrées, pose de panneaux de signalétique interdit au public, dangers divers, dégagement de responsabilité en cas d'accident etc),
- les éventuelles interventions à réaliser par la Commune (débroussaillage – sécurisation, entretien des panneaux de signalétique interdit au public posés par l'EPF PACA, s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Article IV : CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DES BIENS LORS DE LA REMISE EN GESTION

La Commune prendra les biens transférés dans l'état où ils se trouveront au jour de leur remise en gestion, sans pouvoir exiger de l'EPF PACA, à l'occasion de cette remise, d'interventions, mises en état ou réparations autres que celles précisées ci-après :

- pour les biens bâtis vacants, l'EPF PACA procédera à leur murage ou à leur démolition suivant le cas et conformément au contenu du procès-verbal de remise en gestion.
- pour les biens bâtis occupés, conformes aux conditions d'habitabilité, l'EPF PACA procédera, en sa qualité de propriétaire, aux travaux nécessaires et aux mises en sécurité, s'ils doivent continuer à être occupés.

Dans le cas inverse, si le logement ne respecte pas les normes d'habitabilité (logement dangereux ou insalubre) et préalablement à la remise en gestion du bien, la Commune et l'EPF PACA acteront d'un commun accord la réalisation de travaux de mises en sécurité (protocole travaux) ou le relogement du ou des occupants par la Commune et le plus rapidement possible conformément à ses prérogatives en matière de relogement.

- pour les biens non bâtis, l'EPF PACA procédera, s'il y a lieu, à la pose de clôtures.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AC 16/03 

Durant la phase de réalisation des travaux à la charge de l'EPF PACA, ce dernier redeviendra de fait, gardien du bien.

Plus précisément, les travaux sont confiés par l'EPF PACA à des intervenants extérieurs dans le cadre de marchés pluriannuels. Les présents contrats conclus avec les intervenants extérieurs prévoient un transfert de la garde du bien durant les travaux à l'entreprise.

Dès l'achèvement des travaux, l'EPF PACA adresse à la Commune un courrier, précisant que les travaux ont été effectués et achevés et adosse les reportages photographiques ou les constats correspondants afin de ménager la preuve de l'achèvement.

Article V : AFFECTATION ET OCCUPATION DES BIENS TRANSFERES PENDANT LA DUREE DU PORTAGE

La Commune ne peut modifier, même temporairement, la destination des biens dont la gestion lui est transférée.

1. Gestion par la Commune des Biens occupés légalement au jour de la remise en gestion :

La remise en gestion d'un bien entraînera la substitution de la Commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF PACA vis-à-vis des locataires et occupants existants, la Commune faisant son affaire personnelle de la situation locative du bien.

Dès que la remise en gestion d'un bien sera intervenue la Commune en informera les locataires et occupants.

Les dépôts de garantie sont versés sur un compte d'attente de l'EPF PACA, ils seront reversés aux occupants par l'EPF PACA conformément à la réglementation en vigueur.

Rapports avec les locataires et occupants :

La Commune veillera à la bonne exécution des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

La Commune réalisera les états des lieux, procédera au quittancement des sommes dues et délivrera les congés.

La Commune percevra les loyers, redevances et toutes sommes dues au titre des baux d'habitation et conventions d'occupation précaire.

Pour tous les biens, la Commune est le seul interlocuteur qualifié des locataires et occupants pour toutes les actions relatives à la gestion des immeubles et leur donne la suite qu'elles comportent.

Si un locataire (d'un bien dont la Commune a la gestion locative) accuse un retard de paiement d'un seul mois de loyer, la Commune en informe l'EPF PACA dans les plus brefs délais et fera toute diligence (échanges amiables, mises en demeure par le Comptable Public de la Commune) aux fins de recouvrer le loyer non réglé.

Si un locataire accuse un retard de paiement de plusieurs mois de loyer, la Commune informera l'EPF PACA de la persistance des retards de paiement et des diligences effectuées par le Comptable Public de la Commune aux fins de recouvrement. Si les diligences amiables et précontentieuses effectuées par le Comptable Public de la Commune restent infructueuses, l'EPF PACA fera signifier au locataire, par huissier de Justice, un commandement de payer la dette locative. Si le commandement reste infructueux, l'EPF PACA engagera, devant le juge des référés, une procédure judiciaire aux fins d'expulsion.

Gestion des biens occupés illégalement :

En cas d'occupation illicite au jour de la remise en gestion : l'EPF PACA diligentera, de sa propre initiative, une procédure d'expulsion et informera la Commune de l'avancée de la procédure.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

17/33 

En cas d'occupation illicite du bien, en cours de portage de l'opération : la Commune sera tenue d'informer immédiatement l'EPF PACA de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La Commune devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la Commune en informera l'EPF PACA qui sollicitera un huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF PACA mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF PACA sera représenté par la Commune qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la Commune procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture).

La Commune devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

2. Biens occupés légalement et devenant vacants pendant le portage de l'opération :

Les biens bâtis inoccupés pourront être réaménagés ou murés (sécurisés) au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

En conséquence la Commune informera l'EPF PACA de la libération de tout bien, et procédera dans ce cas, sous sa maîtrise d'ouvrage, aux travaux de murage, sécurisation du bien ou de la partie de bien devenue vacante et/ou de la pose de panneaux de signalétique. L'EPF PACA procédera, le cas échéant, à la démolition du bien.

Sous réserve que le bien ou partie de bien devenu (e) vacant(e) réponde aux normes en vigueur et que l'EPF PACA donne son autorisation écrite la Commune pourra consentir sur ledit bien ou partie de bien une convention d'occupation temporaire tripartite à l'exclusion de tout autre convention.

Cette convention d'occupation temporaire tripartite dont l'EPF PACA sera le dernier signataire, ne pourra conférer au preneur ni droit au renouvellement ni droit au maintien dans les lieux.

La Commune remettra au preneur une copie de la convention dans le mois de la signature et s'assurera que le preneur a contracté les assurances conformes à son activité et à son occupation. La Commune sera en charge, comme précisé en point 1) de l'article V, de la gestion locative du bien ou partie de bien.

Dans tous les cas, dès la connaissance de faits, la Commune informera l'EPF PACA des événements particuliers et notamment de toute atteinte au bien, squat, contentieux, intervention sur le bien....

Article VI : GESTION TECHNIQUE, TRAVAUX ET REPARATIONS EN COURS DE PORTAGE DE L'OPERATION

1. A la charge de l'EPF PACA :

Pendant le portage de l'opération, l'EPF PACA conservera exclusivement à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les grosses réparations relatives au clos, au couvert-et à la mise en sécurité de ses biens et, pour ses biens bâtis devenant vacants, les travaux de murage ou de démolition.

En sa qualité de gardien, la Commune devra aviser immédiatement l'EPF PACA de toute réparation à la charge de ce dernier en application du paragraphe ci-dessus, dont elle sera à même de constater la nécessité.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

16 18/03 

Dans l'hypothèse où l'état des biens transférés en application de la présente convention emporterait obligation pour l'EPF PACA, en sa qualité de propriétaire, de réaliser des travaux autres que les travaux de murage ou de démolition et les travaux mentionnés dans le procès-verbal de remise en gestion, notamment en vue de mettre fin à une situation menaçant la sécurité des personnes, l'EPF PACA notifiera par écrit à la Commune la nature des travaux à mener ainsi que leur coût prévisionnel.

Au vu de cette notification, la Commune devra alors :

- soit reloger les occupants s'il y en a ;
- soit décider d'accepter ces travaux lourds dont le prix sera répercuté sur le prix de cession du bien, conformément aux dispositions du Programme Pluri-annuel d'Interventions de l'EPF PACA.

2. A la charge de la Commune :

Durant le portage de l'opération, outre les obligations mentionnées ci-dessus, la Commune devra pendant toute la durée de gestion du bien assurer la conservation, l'entretien, le nettoyage, la surveillance et le gardiennage de tous les biens dont la gestion lui est remise ainsi que de ses équipements et annexes.

La Commune fera son affaire personnelle à compter de la remise en gestion, de la continuation ou de la résiliation de tous traités ou abonnements relatifs à l'eau, au gaz à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui ont été contractés relativement aux biens transférés.

La Commune se chargera éventuellement de la dépose des compteurs (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

La Commune veillera à la sécurité des immeubles et des personnes, au maintien de l'ordre et au respect des lois et règlements.

La Commune passe à cet effet tous les contrats (ligne de téléphone, chaudière, gaz) nécessaires à l'entretien des immeubles.

La Commune assure à sa seule diligence les travaux d'entretien courant (Débroussaillage et curage notamment) et les réparations des biens transférés ainsi que de leurs équipements.

De manière exceptionnelle, la Commune pourra avoir à sa charge, d'un commun accord avec l'EPF PACA, des travaux de gros œuvre, dératisation et désinsectisation (À consigner dans le procès-verbal de remise en gestion).

Article VII : DISPOSITIONS FINANCIERES

la Commune encaissera directement à son profit les produits des biens transférés – loyers, indemnités d'occupation, charges récupérables, etc..... à l'exclusion des biens dont les baux (essentiellement baux commerciaux) sont juridiquement gérés par l'EPF PACA).

La Commune supportera également la totalité des charges et cotisations générales ou spéciales, ordinaires ou extraordinaires, afférentes aux biens transférés, susceptibles d'être dues (dont les charges de copropriété). A ce titre, la Commune représentera l'EPF PACA aux assemblées générales des copropriétaires.

Article VIII : TAXES ET IMPOTS

L'EPF PACA acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La Commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Article IX : ASSURANCES

Assurances de l'EPF PACA :

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

19/33 

En sa qualité de propriétaire, l'EPF PACA assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

Assurances de la COMMUNE :

La Commune gestionnaire est garante des obligations d'assurance

La Commune devra vérifier que les occupants sont personnellement assurés pour leurs biens propres et pour les risques locatifs et d'exploitation (incendie, dégâts des eaux, vol, recours des voisins et des tiers, responsabilité civile locative) à compter du premier jour d'occupation et jusqu'au terme de cette occupation.

La Commune déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF PACA qu'elle a en gestion : Responsabilité civile locative (lots de copropriété ou immeuble entier et tout type de bien géré pour le compte du propriétaire), responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article X : VISITE-CONTROLE-INFORMATION

La Commune procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par trimestre, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La Commune informera l'EPF PACA de tout accident, incident, dysfonctionnement, litige, mise en demeure ou injonction de l'Administration relatifs aux biens qu'elle gère appartenant à l'EPF PACA.

D'une manière générale, la Commune devra, pendant toute la durée de la gestion, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF PACA informé de la situation technique et locative de tout bien transféré.

A cet effet, la Commune désignera auprès de ses Services un interlocuteur chargé de la gestion locative et un interlocuteur chargé de la gestion technique et en informera l'EPF PACA.

Préalablement à la cession d'un bien, l'EPF PACA demandera à la Commune de lui fournir un rapport dans lequel est indiqué l'occupation dudit bien ainsi que l'état technique de ce dernier avant la vente (document type : rapport annuel joint à chaque remise en gestion).

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AC 20/33 

Annexe n°3 - Modalités de reprise des dépenses au titre de la précédente convention

ETAT PROVISOIRE DES DEPENSES AU TITRE DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE REALISATION SUR LE SITE DIT "LA MAYRE" ET SUR LE QUARTIER GARE

Etat du site 84ENT02 "Quartier Gare" au 12-04-2018

Dépenses constatées	1 588 910,60
Dépenses provisionnelles	1 533 453,04
TOTAL	3 122 363,64

Dépenses constatées

Date comptable	Affaire	Opération	Intitulé du compte	Montant en DC
09/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	3 300,00
15/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	103,37
15/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	10,09
15/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	33,37
15/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	10,09
15/05/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	70,00
03/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00
03/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00
05/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	16 200,00
13/07/2012	CFR410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	268 000,00
13/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	3 125,10
13/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	292,00
24/07/2012	CFR410910	84ENT02	Frais divers - Portage	900,00
25/07/2012	CFR410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	94 424,00

Utile ???

1667 JOURNALLY ANNE
614 DULTYMER Emmanuel

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

21/33

25/07/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 886,20	614	OLLIVIER Emmanuel
25/07/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	199,00	614	OLLIVIER Emmanuel
25/07/2012	CF9410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	92 352,00	614	OLLIVIER Emmanuel
25/07/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 817,70	614	OLLIVIER Emmanuel
25/07/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	104,00	614	OLLIVIER Emmanuel
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
01/10/2012	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	33 518,00	614	OLLIVIER Emmanuel
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 313,81	614	OLLIVIER Emmanuel
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	204,00	614	OLLIVIER Emmanuel
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	33 518,00	614	OLLIVIER Emmanuel
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 313,81	614	OLLIVIER Emmanuel
23/11/2012	CF9410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	166,00	614	OLLIVIER Emmanuel
16/01/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF9410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU

AGD

Communs d'Entraigues sur la Sorgue

11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
11/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	15,00	1648	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
12/02/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	123,97	264	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
18/02/2013	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	3 056,80	2057	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
18/02/2013	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	800,00	2057	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
06/03/2013	CF8410910	84ENT02	Assurances - Portage	33,65	1475	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
12/03/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	6 909,00	969	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
24/05/2013	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	20 836,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
24/05/2013	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	20 836,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
28/05/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	41,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
28/05/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	686,48	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
28/05/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	41,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
28/05/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	686,47	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
16/07/2013	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	281 940,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
16/07/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	3 203,60	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
16/07/2013	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	311,00	614	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
21/10/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	60,07	2942	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU
21/10/2013	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	9,15	2942	HYPOTHEQUES AVIGNON 1ER BUREAU

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

23/33

16
JD

07/04/2014	CF8410910	BMENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES ANVIGNON IER BUREAU
07/04/2014	CF8410910	BMENT02	Frais divers - Portage	12,00	1648	HYPOTHEQUES ANVIGNON IER BUREAU
05/05/2014	CF8410910	BMENT02	Assurances - Portage	112,49	504	Cabinet Pascal HATREL MMA
06/06/2014	CF8410910	BMENT02	Frais divers - Portage	1 371,00	1667	JOURNAULT ANNE
30/07/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	4 587,13	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
30/07/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 902,10	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
30/07/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 312,43	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
30/07/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 312,43	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
13/08/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	11,57	3001	ASCO ENTRAIGUES
26/08/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	34,00	1953	BET SORETECH
26/08/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	34,00	1953	BET SORETECH
26/08/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	34,00	1953	BET SORETECH
26/08/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	34,00	1953	BET SORETECH
26/08/2014	CF8410910	BMENT02	Travaux de gestion courants - Portage	34,00	1953	BET SORETECH
12/11/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	36,55	1953	BET SORETECH
12/11/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	36,55	1953	BET SORETECH
12/11/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	36,55	1953	BET SORETECH
12/11/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	36,55	1953	BET SORETECH
12/11/2014	CF8410910	BMENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	36,55	1953	BET SORETECH
29/01/2015	CF8410910	BMENT02	Travaux de valorisation foncière - Portage	170,00	1963	BET SORETECH
29/01/2015	CF8410910	BMENT02	Travaux de valorisation foncière - Portage	2 622,00	1963	BET SORETECH
18/02/2015	CF8410910	BMENT02	Coût d'achat - Portage	131 130,00	614	OLLIVIER Emmanuel
26/02/2015	CF8410910	BMENT02	Coût d'achat - Portage	20 010,00	614	OLLIVIER Emmanuel
02/03/2015	CF8410910	BMENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 976,10	614	OLLIVIER Emmanuel
02/03/2015	CF8410910	BMENT02	Frais d'acquisition - Portage	143,00	614	OLLIVIER Emmanuel
02/03/2015	CF8410910	BMENT02	Frais d'acquisition - Portage	236,95	614	OLLIVIER Emmanuel
19/03/2015	CF8410910	BMENT02	Travaux de valorisation foncière - Portage	36 702,75	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
19/03/2015	CF8410910	BMENT02	Travaux de valorisation foncière - Portage	1 170,00	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
26/03/2015	CF8410910	BMENT02	Frais d'acquisition - Portage	960,00	614	OLLIVIER Emmanuel
26/03/2015	CF8410910	BMENT02	Frais d'acquisition - Portage	44,00	614	OLLIVIER Emmanuel

Handwritten signature

24/33

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

27/05/2015	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	790,00	3486	AZUR GEO
21/07/2015	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	94 424,00	614	OLLIVIER Emmanuel
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SCRIFFFH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
06/10/2015	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,37	1953	BET SOBLETECH
21/10/2015	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	40 494,00	614	OLLIVIER Emmanuel
03/11/2015	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	2 682,72	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
03/11/2015	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 416,70	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
03/11/2015	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 081,23	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
03/11/2015	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	1 081,23	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
03/12/2015	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 900,00	3486	AZUR GEO
08/12/2015	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 800,35	614	OLLIVIER Emmanuel
31/12/2015	CF8410910	84ENT02	Assurances - Portage	113,71	504	Cabinet Pascal HATREL MMA
01/01/2016	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	130,00	614	OLLIVIER Emmanuel
01/01/2016	CF8410910	84ENT02	Frais divers - Portage	3 923,00	3486	AZUR GEO
01/01/2016	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	1 426,85	614	OLLIVIER Emmanuel
27/01/2016	CF8410910	84ENT02	Coût d'achat - Portage	223 472,00	614	OLLIVIER Emmanuel
05/02/2016	CF8410910	84ENT02	Frais d'acquisition - Portage	3 114,92	614	OLLIVIER Emmanuel
09/04/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	340,00	1953	BET SOBLETECH
25/05/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	823,20	3044	LES COMPAGNONS DU BARRIOUX
25/05/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	756,00	3044	LES COMPAGNONS DU BARRIOUX
25/05/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	132,30	3044	LES COMPAGNONS DU BARRIOUX
25/05/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courants - Portage	44,10	3044	LES COMPAGNONS DU BARRIOUX
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,00	1953	BET SOBLETECH
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,00	1953	BET SOBLETECH
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,00	1953	BET SOBLETECH
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	48,00	1953	BET SOBLETECH

AG ID

25/33

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
02/06/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	48,00
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	1 329,00
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	957,00
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	408,50
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	1 513,40
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	1 721,32
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	936,00
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	957,00
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	2 133,60
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	5 181,60
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	685,50
13/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	685,50
20/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	3 312,00
20/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	3 312,00
20/06/2016	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Partage	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT	3 312,00
19/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1646	SQUALLE SECURITE L3	230,00
19/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1646	SQUALLE SECURITE L3	0,92
20/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1646	SQUALLE SECURITE L3	258,45
20/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1646	SQUALLE SECURITE L3	168,03
20/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1646	SQUALLE SECURITE L3	1,71
20/08/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	170,00
28/09/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	170,00
28/09/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	258,00
28/09/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	680,00
28/09/2016	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Partage	1953	BET SORRETOCH	170,00

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

26/33



28/05/2016	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	441,00	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
28/05/2016	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 874,25	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
28/05/2016	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	4 662,00	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
28/05/2016	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	100,00	3344	LES COMPAGNONS DU BARROUX
24/11/2016	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	307,87	2818	SJ.P. J. HIEFF - N. KLUZYNSKI
26/01/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	180,00	3141	EDG ISOLATION
26/01/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	47,75	3141	EDG ISOLATION
30/01/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	180,00	3141	EDG ISOLATION
30/01/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	47,75	3141	EDG ISOLATION
17/02/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	42,50	1953	BET SORITECH
17/02/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	42,50	1953	BET SORITECH
28/02/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	8 950,00	3336	ID TERRITOIRES
27/04/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	430,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT
27/04/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	310,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT
27/04/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	580,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT
27/04/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 375,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT
27/04/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais d'études - Portage	200,00	3735	NATURALIA ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 329,00	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	258,75	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	957,00	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	409,50	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 513,40	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 804,12	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	936,00	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	957,00	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 752,60	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
17/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Travaux de gestion courante - Portage	1 371,00	1671	SUD SERVICES ENVIRONNEMENT
26/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORITECH
26/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORITECH
26/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORITECH
26/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORITECH
26/06/2017	CFRH10910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORITECH

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

27/33

Handwritten signature

26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
26/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	68,00	1953	BET SORETECH
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	500,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	300,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	600,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 400,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	360,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	450,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	340,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	400,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	50,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	70,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	50,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	75,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	325,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	2 160,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	60,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	160,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	750,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 000,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	450,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 000,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	750,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	900,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	500,00	3140	GEOTEC
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	55,00	3140	GEOTEC

167

28/33

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

Commissaire d'Entraigues sur la Sorgue

Horodatage statut	EI	Statut	Intitulé du compte	Montant	Tiers	Raison sociale du tiers
27/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	120,00	3140	GEOTEC
28/06/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	3 950,00	4248	CITEO INGENIERIE
18/07/2017	CF8410910	84ENT02	Frais d'études - Portage	1 280,00	3598	SYMBIOSE
21/11/2017	CF8410910	84ENT02	Assurances - Portage	37,09	4287	BRETELIL ASSURANCE COURTAGÉ
24/01/2018	CF8410910	84EN102	Frais d'études - Portage	14 600,00	1263	ORDENER ARCHITECTURES ERIC ORDENER
30/01/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	16,51	3031	ASCO ENTRAIGUES
30/01/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	3,26	3031	ASCO ENTRAIGUES
06/02/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	5,06	3031	ASCO ENTRAIGUES
06/02/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	5,06	3031	ASCO ENTRAIGUES
06/02/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	5,06	3031	ASCO ENTRAIGUES
06/02/2018	CF8410910	84ENT02	Frais de gestion du patrimoine - Portage	5,06	3031	ASCO ENTRAIGUES
21/02/2018	CF8410910	84ENT02	Travaux de gestion laurante - Portage	105,00	1953	BET SOCIETECH
28/02/2018	CF8410910	84ENT02	Assurances - Portage	114,44	504	Cabinet Pascal HATREL MMA
TOTAL				1 588 910,60		

Exécution prévisionnelles

Horodatage statut	EI	Statut	Intitulé du compte	Montant	Tiers	Raison sociale du tiers
06/02/2017	201700179	Signé	Frais d'études - Portage	2 280,00	3598	SYMBIOSE
06/02/2017	201700179	Signé	Frais d'études - Portage	2 950,00	3598	SYMBIOSE
06/02/2017	201700179	Signé	Frais d'études - Portage	2 700,00	3598	SYMBIOSE
06/02/2017	201700179	Signé	Frais d'études - Portage	2 280,00	3598	SYMBIOSE
06/02/2017	201700179	Signé	Frais d'études - Portage	1 280,00	3598	SYMBIOSE
06/02/2017	201700197	Crédé	Coût d'achat - Portage	1 000,00	614	OLLIVIER Emmanuel
17/07/2017	201701197	Crédé	Frais d'acquisition - Portage	238 000,00	614	OLLIVIER Emmanuel



Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

29/03

Commune d'Entraigues sur la Sorgue

17/07/2017	201701197	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	2 380,00	OLLIVIER Emmanuel
18/10/2017	201701196	Signé	Coût d'achat - Portage	614	166 574,00	OLLIVIER Emmanuel
18/10/2017	201701196	Signé	Frais d'acquisition - Portage	614	4 997,22	OLLIVIER Emmanuel
18/10/2017	201701196	Signé	Frais d'acquisition - Portage	614	1 665,74	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800283	Créé	Coût d'achat - Portage	614	577 009,00	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800283	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	17 310,00	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800283	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	5 770,00	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800284	Créé	Coût d'achat - Portage	614	292 009,00	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800284	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	8 760,00	OLLIVIER Emmanuel
19/02/2018	201800284	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	2 920,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800352	Créé	Coût d'achat - Portage	614	87 860,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800352	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	2 524,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800352	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	878,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800353	Créé	Coût d'achat - Portage	614	64 138,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800353	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	2 524,14	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800353	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	641,38	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800354	Créé	Coût d'achat - Portage	614	16 414,00	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800354	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	497,42	OLLIVIER Emmanuel
01/03/2018	201800354	Créé	Frais d'acquisition - Portage	614	164,14	OLLIVIER Emmanuel
TOTAL					1 533 453,04	



30/33

Convention d'intervention foncière - Quartier Gare d'Entraigues

Annexe n°4 - Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF PACA et remboursement des débours

(PPI 2016-2020) approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 20 Juillet 2015 et modifications approuvées par délibération du Conseil d'Administration du 30 novembre 2017)

1. Détermination du prix de cession

Le prix contractuel de cession est établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPF PACA définies dans son Programme Pluriannuel d'Interventions et dans le cadre d'un conventionnement déterminé avec la ou les collectivités concernées.

L'établissement du prix de cession se fera sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.

Les éléments constitutifs du prix de cession sont notamment les suivants :

- Le prix d'acquisition foncière majoré des frais annexes.
- Les dépenses de gestion du patrimoine, de toutes natures, supportées par l'EPF pendant la durée de portage, à l'exception des taxes foncières.
- Les dépenses de remise en état des sols comprenant travaux de démolition, dépollution ou de « proto-aménagement » c'est-à-dire de valorisation foncière (pré verdissement par exemple) ou de préparation à l'aménagement ultérieur (remembrements fonciers ou désenclavement).
- Les dépenses d'études de schéma d'organisation urbaine, d'études de pré-projets et d'études opérationnelles éventuelles.
- Les dépenses correspondants à des missions d'assistance, d'expertise ou de fourniture de service sous traitées.
- Les frais liés aux contentieux (frais de représentation en justice, dépens, indemnité...).
- L'ensemble des dépenses prévisionnelles susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les provisions concernant les dépenses susceptibles d'intervenir jusqu'à la date de cession.
- Les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- Les frais d'actualisation le cas échéant (cf. ci-après). A noter que les opérations qui supportent des charges financières liées à un emprunt spécifique sont exonérées de cette actualisation.

Les recettes de gestion locative perçues par l'EPF PACA viendront en déduction du calcul du prix de revient.

Le prix de cession, à l'issue de la période de portage, sera égal au prix tel que défini ci-dessus, diminué des subventions éventuelles perçues par l'EPF PACA pour la réalisation du projet considéré.

Pour assurer une péréquation des prix de cession notamment dans le cas de programmes mixtes pour le logement, ce calcul peut s'entendre à l'échelle d'un site ou d'un ensemble de sites issus d'une même convention.

Modalités de calcul de l'actualisation :

Rappelons que l'actualisation des prix de cession (qui permet de tenir compte de l'érosion monétaire) avait été supprimée pendant la première partie du PPI 2010-2015 afin de tenir compte des conséquences de la crise immobilière.

Elle a ensuite été réintroduite dans les modalités de cessions à partir du 1^{er} janvier 2013, sans effet rétroactif, et avec un taux uniforme de 1,5% par an.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

31/33 

Sur la période du PPI 2016-2020, l'actualisation continue d'être appliquée avec un taux uniforme de 1,5% par an.

A noter que la délibération n°2015/52 du 16/11/15 autorise la Directrice Générale à exonérer certaines opérations de cette actualisation : il s'agit des projets à dominante habitat en renouvellement urbain ou des projets prévoyant la réalisation d'un programme à 100% Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour lesquels une promesse de vente ou un acte de vente sera signé entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31/12/2020.

Cette actualisation sera calculée par application à chaque dépense de la formule suivante :

$$\text{Valeur finale} = \text{Valeur initiale} \times (1 + 1,5\% \times \text{années})$$

Avec :

Valeur initiale = montant initial de la dépense

Valeur finale = montant « actualisé » de la dépense

Nombre d'années = temps écoulé calculé au prorata temporis entre la date de paiement de la dépense (décaissement) et la date prévisionnelle de cession (date prévisionnelle acte de vente)

Pour les acquisitions réalisées avant le 1^{er} janvier 2013, la date de paiement de la dépense sera fixée à cette date pour le calcul de l'actualisation.

Taux = cf. « Modalités de cession - PPI en vigueur » soit 1,5% par an.

Le prix de cession est établi en fonction d'une date prévisionnelle de signature de l'acte de vente (qui doit correspondre à la date de la caducité de la promesse de vente le cas échéant) et en cas de dépassement de ce délai, le prix de cession pourra être réajusté pour tenir compte de dépenses éventuelles intervenues entre le calcul du prix de cession et la signature de l'acte.

Dans le cas d'opération nécessitant d'engager des cessions partielles dès lors que la maîtrise foncière totale n'est pas assurée, le prix de cession de chaque tranche sera établi sur la base de l'estimation prévisionnelle nécessaire à cette maîtrise globale à terme.

Un échéancier prévisionnel de cession, sur la base d'un prix moyen, pourra être établi et sera réajusté sur les dépenses réellement intervenues au fur et à mesure de la libération des fonciers.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

La collectivité garantit le rachat des terrains dans l'hypothèse où le projet est abandonné au terme de la convention.

La collectivité s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention.

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte (avec une franchise de 6 mois).

Les conventions opérationnelles prévoient à titre principal, une vente des terrains aux opérateurs qui réalisent le projet : opérateurs publics (aménageurs en concession d'aménagement, bailleurs sociaux, établissements publics, etc. ...), opérateurs privés ou institution publique lorsque celle-ci est maître d'ouvrage. Les actes de cession comportent toujours des obligations sous forme de cahiers des charges correspondants aux objectifs du projet. Le choix des opérateurs et les modalités de la cession sont soumis à l'accord de la collectivité.

Dans tous les cas, les actes de cession expliciteront les conditions d'usage ultérieur des biens conformément aux objectifs de la convention et la collectivité devra approuver le bilan prévisionnel de l'opération foncière et le cahier des charges de cession des terrains.

En cas de cession partielle du site aux acquéreurs désignés par la collectivité, celle-ci s'engage à racheter les reliquats fonciers à l'EPF PACA à la valeur du prix de cession tel que décrit ci-dessus déduction faite du montant des cessions aux opérateurs.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

AG 32/33 

2. Remboursement des dépenses engagées par l'Etablissement:

Dans l'hypothèse de l'abandon d'un site d'intervention, la collectivité s'engage à rembourser l'intégralité des dépenses réalisées par l'EPF PACA. Le montant à rembourser sera déterminé selon les mêmes modalités financières que celles vues au paragraphe précédent (dont notamment l'actualisation des dépenses). Le remboursement devra avoir lieu dans un délai de six mois à compter de la décision de l'EPF PACA constatant l'abandon du site.

3-Modalités de paiement, fin de portage financier par l'EPF PACA

La collectivité devra payer la totalité du prix de cession à la signature de l'acte de vente.

La collectivité se libérera du montant des sommes dues à l'EPF PACA par virement au crédit du compte Trésor Public de Marseille n°00001005949 au nom de l'Agent Comptable l'EPF PACA.

Convention d'intervention foncière – Quartier Gare d'Entraigues

 33/33 

10.3 ANNEXE 3 : DELIBERATION MUNICIPALE N°2020-10-08 DU 27 OCTOBRE 2020 RELATIVE A LA DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
27 Octobre 2020

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier Gare –
Définition des
objectifs poursuivis et
des modalités de
concertation

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°
2020-10-08

PJ :
1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt, le 27 Octobre, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 22

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Marion PAPADOPOULOS – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI – Christian GUICHARD – Jean-Paul DELCASSO – André BOUCHENY – Sylvia MOUCADEL – Sabah BOULMAIZ – Audrey TRALONGO – Aurélie NOUGIER – Line PHIGINI – Patrick MOUTTE – Jean-Philippe TESTUD – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 7

Régis PHALY représenté par Jean-Luc BARCELLI
Alain NOUVEAU représenté par Christian GUICHARD
Serge BERNABE représenté par Jean-Paul DELCASSO
Odile BOUCHARD-TRUPHEMUS représentée par Corinne CRISTOFARO
Anthony GIACOMONI représenté par William BOUQUET
Marjorie BARRE représentée par Josette PULITI
Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE

Absent : 0

Secrétaire de Séance : William BOUQUET

☞ ☞ ☞

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6 et L300-2,

Considérant que le secteur du Quartier de la Gare correspond à un périmètre de plus de 5 ha au cœur du tissu urbain, envisagé en deux phases distinctes, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire d'Entraigues ouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras avec aujourd'hui une desserte par un train toutes les ½ h dans chaque sens,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20201103-03-11-20DELIB8-
DE
Date de télétransmission : 03/11/2020
Date de réception préfecture : 03/11/2020

Considérant que différentes études ont été réalisées sur ce secteur et que celui-ci fait aujourd'hui l'objet d'une convention foncière avec l'établissement public foncier PACA, conclu en 2018 suite à une première convention en 2011.

Considérant que ce quartier a toujours été constructible. Du fait de son enclavement, les terrains n'ont jamais été construits. Ce secteur, pourtant inséré dans le tissu urbain est resté de ce fait largement en friche, et constitue une opportunité pour développer une démarche de renouvellement urbain de ce quartier. Il est classé en zone AU2f du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avec également des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques et qu'il réunit aujourd'hui les conditions d'une urbanisation nouvelle,

Considérant que ce site constitue une rupture urbaine au sein du tissu urbanisé, accentué par la requalification récente de la gare. Et qu'il y a nécessité d'affirmer par le développement du quartier Gare, une recomposition urbaine à l'échelle de l'ensemble du macro-îlot pour notamment renforcer les liaisons entre gare et centre du village, apparaît manifeste, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et services, (La Poste, écoles, mairie... et aussi la gare) est un atout majeur pour le développement de ce site,

Considérant que l'aménagement de ce secteur permettra d'assurer une desserte par des axes structurants et des voies douces, qui irrigueront l'ensemble du quartier,

Considérant que le projet permettra également une recomposition de l'espace, la réalisation de différents aménagements et équipements dans le cadre d'un développement durable,

Considérant que la présence de l'eau et de zone humide sur le site entraîne des enjeux de valorisation de cet élément en prenant en compte les enjeux d'une bonne gestion des eaux pluviales à travers la protection de la biodiversité existante, et la possibilité d'un système de trame verte et bleue pour l'assainissement du quartier,

Considérant que le quartier offre aussi la possibilité de l'aménagement d'un parc paysagé, partagé et inclusif d'environ 7000 m², permettant la préservation de la biodiversité existante,

Considérant que l'habitat inclusif sera au cœur de ce nouveau quartier avec notamment des résidences adaptées aux personnes âgées et handicapées, au cœur même du nouveau quartier qui est idéalement situé pour que les personnes dépendantes puissent accéder très facilement au centre-ville commercial d'Entraigues,

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20201103-03-11-20DELIB8- DE Date de télétransmission : 03/11/2020 Date de réception préfecture : 03/11/2020

Considérant que compte tenu de l'insertion de ce quartier dans le tissu urbanisé et sa relation avec les pôles de la gare et du centre ancien, il importe également de veiller à des conditions de circulation adaptées, avec les modes doux. Ils seront au sein de ce quartier et en relation avec les espaces environnants, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Est-Ouest et Nord-Sud, cette dernière étant une partie de la future liaison entre la Gare et la zone d'activités du Plan,

Considérant que ce principe d'aménagement cohérent doit ainsi permettre de redéfinir, restructurer et développer l'espace urbanisé entre la gare et le centre ancien, en tirant parti de cet équipement structurant et en confortant la vitalité et l'animation du centre villageois, à travers la réalisation de programmes de construction à vocation de logements mixtes « habitat et activité », notamment de proximité autour de nouveaux espaces aménagés, dans des bâtiments en pointe en matière d'environnement : habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE ou BDM niveau argent ou or),

Considérant que cette opération publique urbaine, consiste ainsi en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur un périmètre de plus de 5 hectares, avec un programme d'habitat (maisons individuelles et petits collectifs) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune, avec également des activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement).

Considérant qu'elle doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors du tissu déjà urbanisé,

Considérant que ce nouveau quartier se doit d'être à la pointe du développement durable et doit servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures,

Considérant que, dans ce cadre, il est envisagé une réponse résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne doit pas dépasser 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public) intégrant notamment des logements adaptés pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite, avec des activités dédiées,

Considérant que compte tenu de l'importance de ce projet et son contexte d'intervention, et conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, il y a lieu d'organiser une procédure de concertation publique, permettant à chacun, pendant toute la durée d'élaboration du projet de prendre connaissance des éléments du futur aménagement et de faire part de ses observations et propositions,

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20201103-03-11-20DELIB8- DE Date de télétransmission : 03/11/2020 Date de réception préfecture : 03/11/2020

Considérant que dans ce cadre, il convient de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation pour la mise en œuvre de cette procédure.

Considérant qu'au vu des éléments de contexte et enjeux, les objectifs poursuivis pour l'élaboration du projet du Quartier de la Gare peuvent être définis comme suit :

- Assurer l'organisation, la recomposition du secteur avec la réalisation des aménagements et équipements correspondants, qui participeront au renforcement des liaisons entre gare et centre du village, dans la cadre d'un aménagement durable,
- Assurer une production résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne dépassera pas 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public), pour l'essentiel de typologie T2 et T3. Ces bâtiments à caractère de logements, de résidences inclusives notamment par les personnes handicapées et personnes âgées, devront être en pointe en matière d'environnement : habitat durable de haut niveau qualitatif (type labels HQE ou BDM niveau argent ou or). Ce seront des maisons individuelles avec jardin, ainsi que des petits collectifs, avec un principe de mixité au sein de l'habitat (mixité sociale et typologique, en réponse aux besoins spécifiques comme avec la présence de résidences inclusives), et également l'implantation d'activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement), en particulier aux abords de la gare ; permettant ainsi de rapprocher les habitants de leurs lieux de travail,
 - Valoriser la présence de l'eau sur le site, préserver les zones humides existantes, et organiser une bonne gestion des eaux pluviales, avec y compris la mise en place d'un système de trame verte et bleue permettant l'assainissement du quartier tout en préservant la biodiversité,
 - Créer un parc public, partagé, paysagé et inclusif au cœur même du quartier d'une surface d'environ 7 000 m²,
 - Assurer des conditions de circulation adaptées y compris pour les modes doux, au sein du quartier et en liaison avec le tissu urbain environnant, en particulier avec la réalisation de deux pistes cyclables Nord-Sud et Est-Ouest,

Considérant que les modalités de concertation du public, visant à associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées peuvent être établies comme suit :

- Parution d'un avis de publicité sur le lancement de la concertation dans un journal local

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20201103-03-11-20DELIB8- DE Date de télétransmission : 03/11/2020 Date de réception préfecture : 03/11/2020

- Mise à disposition du public d'une note de présentation comprenant les informations sur le projet en cours d'élaboration, ainsi que d'un registre de concertation permettant au public de faire part de ses observations et propositions. Ce dossier et le registre de concertation seront consultables en Mairie, 35 place du 8 Mai 1945, 84320 Entraigues-sur-la-Sorgue, du 30 octobre 2020 au 30 décembre 2020, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier de concertation sera également consultable sur le site internet de Commune, à l'adresse internet suivante (www.ville-entraigues84.fr) dans la rubrique Urbanisme/enquête publique. Le public pourra également faire part de ses observations et propositions par courrier à l'attention de Monsieur le Maire, à l'adresse suivante : Mairie d'Entraigues-sur-la-Sorgue, 35, place du 8-Mai-1945, 84320 Entraigues-sur-la-Sorgue, ou par courriel à l'adresse électronique suivante : urbanisme@mairie-entraigues.fr,

- Des panneaux du projet seront exposés salle des mariages, en mairie 35, place du 8-Mai-1945, pendant toute la durée de la concertation,
- Organisation de trois réunions publiques thématiques (mixité urbaine, mobilités urbaines et approche environnementale de l'urbanisme) qui seront annoncées sur le site internet de la Commune, en informant le public du lieu, jour et heure de la tenue de ces réunions. Un avis sera affiché devant la mairie.

Il est précisé qu'à l'issue de cette concertation, le Conseil municipal délibérera sur son bilan.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir oui l'exposé,

Et en avoir délibéré à 23 voix POUR

5 Contre : Mme Line PIGHINI- M Patrick MOUTTE- M Jean Philippe TESTUD- Mme Jennifer MACIA- M Denis DUCHENE

Mme Audrey TRALONGO ne prend pas part au vote

- **POURSUIT** l'élaboration du projet d'opération d'aménagement du Quartier de la Gare sur le périmètre d'étude, envisagé en deux phases distinctes, annexé à la présente délibération, en approuvant les objectifs poursuivis sus-énoncés,
- **APPROUVE** dans le cadre de l'élaboration de ce projet, les modalités de concertation du public sus-énoncées,

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20201103-03-11-20DELIB8- DE Date de télétransmission : 03/11/2020 Date de réception préfecture : 03/11/2020

- **INDIQUE** que les frais générés par cette concertation seront inscrits au budget en cours,
- **DIT** qu'à l'issue de la concertation, un bilan sera formalisé et sera soumis au vote du Conseil Municipal
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire,

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé tous les membres présents
Pour copie conforme

Le Maire,


Guy MOUREAU



10.4 ANNEXE 4 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2021-01-18 DU 28 JANVIER 2021 TIRANT LE BILAN DE LA PROCEDURE DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
28 Janvier 2021

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier Gare –
Adoption du bilan de la
concertation

RAPPORTEUR :
A CHANTY

N°
2021-01-18

PJ :
1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et un, le 28 janvier, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 20

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS – André BOUCHENY – Anthony GIACOMONI – Line PIGHINI – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 9

Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI représentée par Corinne CRISTOFARO

Sylvia MOUCADEL représentée par Jean-Paul DELCASSO

Sabah BOULMAIZ représentée par Aurore CHANTY

Audrey TRALONGO représentée par Jean-Luc BARCELLI

Aurélié NOUGIER représentée par Josette PULITI

Marjorie BARRÉ représentée par William BOUQUET

Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE

Patrick MOUTTE représenté par Line PIGHINI

Jean-Philippe TESTUD représenté par Denis DUCHENE

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☺ ☺ ☺

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L103-2 à L103-6,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib18-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

Vu le bilan de la concertation joint en annexe de la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme réunie le 21 janvier dont les membres présents n'ont émis aucune objection.

Considérant que la concertation prévue par le Code de l'Urbanisme a été entièrement réalisée entre le 30 octobre 2020 et le 30 décembre 2020, dans le respect des modalités fixées par la délibération du 27 octobre 2020, et a donné lieu à des observations, demandes et propositions du public, tel que détaillé dans le bilan de la concertation joint en annexe,

Considérant que le site internet a reçu 200 visites entre le 30 octobre 2020 et le 12 janvier 2021, outre quelques consultations en Mairie, avec quelques contributions écrites,

Considérant que les rencontres publiques thématiques ont permis de rassembler ensemble une quarantaine de participants qui ont sollicité des précisions et fait part de nombreuses propositions,

Considérant que cette concertation avec la mise à disposition du public d'un dossier intégrant la présentation du projet et les différents échanges, a notamment permis au public de disposer des moyens de compréhension et de connaissance approfondis du projet d'aménagement du « Quartier Gare » et d'enrichir les réflexions sur le projet d'aménagement,

Considérant que cette concertation préalable a ainsi mis en lumière un intérêt du public pour la suite du projet, une seule observation considère le projet comme non indispensable et un besoin de préservation des espaces verts, tandis que d'autres soulignent bien l'intérêt du projet,

Considérant sur ce point que le site :

- bénéficie d'une situation stratégique entre le centre-ville et le pôle d'échanges multimodal de la gare, au cœur du tissu urbain existant,
- qu'il fait l'objet d'une convention foncière avec l'établissement public foncier PACA, conclu en 2018 suite à une première convention en 2011,
- qu'il est classé en zone d'urbanisation future (zone AU) depuis plus de 10 ans dans le PLU,
- et que son urbanisation constitue une opportunité de démarche de renouvellement urbain permettant de répondre aux besoins en logements diversifiés sur le territoire, mais aussi en termes d'activités, dans le cadre d'un aménagement durable et qualitatif

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-2 | delib18-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

Considérant que l'enjeu du projet est d'être un quartier durable en pointe en matière d'environnement, en particulier par l'obtention de labels environnementaux « Quartier Durable Méditerranéen » et qu'une attention toute particulière est portée à la conservation des zones naturelles existantes au sein du périmètre et une vigilance particulière à la végétalisation du futur quartier,

Considérant que le projet présenté est un projet mixte, avec la présence d'activités en rez-de-chaussée des constructions. Un mélange harmonieux entre logements et d'activités compatibles, telles que des activités tertiaires, de formation, de soin, des activités en lien avec la dépendance et la vieillesse,

Considérant que cette concertation a exprimé de nombreuses attentes du public avec des propositions notamment sur une densité maîtrisée du projet (R+3 maximum et seulement en cœur de quartier, avec des hauteurs moindres sur les franges), une diversité de l'habitat avec de l'habitat inclusif et participatif et pour primo-accédant à bien intégrer, l'adaptation du quartier aux personnes à mobilité réduite, le développement d'activités non nuisantes dans l'approche de mixité fonctionnelle, tournés vers l'avenir, avec notamment la présence de la fibre, des nouvelles formes d'activités qui répondent au développement du télétravail, et complémentaire au centre-ville, un bon dimensionnement du stationnement et une optimisation par mutualisation, le confortement de la desserte par les transports collectifs vers le reste du territoire et le maillage pour les modes doux de déplacement,

Considérant que ces attentes et propositions du public ont porté aussi sur la mémoire des lieux à conserver, les espaces publics végétalisés et de qualité à prévoir, une végétalisation marquée de l'ensemble de l'opération (biodiversité, lutte contre les îlots de chaleur, etc...), une gestion efficace des eaux pluviales à gérer, la promotion de matériaux de qualité, innovants et locaux, en visant aussi la certification par des labels de qualité du type « Bâtiments Durables Méditerranéens » (BDM) ou Haute Qualité Environnementale (HQE),

Considérant que ces éléments avaient déjà été dans l'ensemble intégrés dans le cadre du projet, et confortent la démarche engagée par la Commune avec cependant des éléments à compléter et conforter, compte tenu de ce bilan,

Considérant qu'au vu de ces observations et propositions du public et de ce bilan, il est proposé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés au cours de la concertation, en renforçant et intégrant dans sa conception, les éléments suivants tels que

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-210e1b18-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

précisés dans le bilan détaillée joint en annexe, sous forme d'obligations ou de recommandations, notamment :

Obligations :

- Prévoir des arbres le long des voies principales
- Vision architecturale avec une cohérence d'ensemble et en rapport avec le climat et le paysage local
- La hauteur R+3 sera limitée au cœur de l'aménagement et devra s'intégrer totalement depuis l'espace public
- Gestion commune et partagée de parkings « ouverts au public » afin de mutualiser entre les locaux professionnels et les logements
- Favoriser des activités non présentes au centre-ville à Entraigues, par exemple le secteur tertiaire et non commercial
- Mettre en place du mobilier pour les vélos à côté des locaux professionnels
- Le quartier devra prévoir des aménagements adaptés à la bonne desserte des transports collectifs
- pour les résidences de logements inclusifs, travailler avec une assistance à maîtrise d'ouvrage adaptée en appui d'un comité de pilotage réunissant notamment les associations représentant les personnes à mobilité réduite
- Obtenir les labels « Haute qualité d'usage pour tous » de l'APF France Handicap (label ACCEV) et « Quartier Durable Méditerranéen »
- Imposer des locaux sécurisés pour les vélos ou fauteuils-roulants dans les immeubles collectifs
- Une partie des logements affectés aux primo-accédants pour répondre aux besoins locaux des jeunes ménages

Recommandations :

- Les aménagements ou le mobilier urbain pourront faire référence à la « mémoire des lieux » : les activités de négoce des engrais et le négoce de foin
- Les voies secondaires pourront être bordées d'arbres et aménagées de petites places sous forme d'îlots de fraîcheurs
- Les bâtiments et lots aménagés pourront être ambitieux en termes de murs, toitures ou stationnements végétalisés

Accusé de réception en préfecture
094-2184004-33-20210221-01-02-210delib18-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

- La végétalisation des noues et bassins de rétention
- Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins

Considérant que le bilan de la concertation peut-donc être adopté.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir ouï l'exposé,

Et en avoir délibéré à 23 Voix POUR

5 CONTRE : Duchêne-Mme Macia-M. Testud-Mme Pighini-M. Moutte

Madame Audrey TRALONGO ne prend pas part au vote

- **ARRETE** le bilan de la concertation sur le projet d'aménagement du « Quartier gare » tel que présenté, et détaillé dans le document en annexe de la présente délibération,

- **DECIDE** de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés y intégrant les obligations et recommandations mentionnées ci-dessus, issues de la concertation publique avec son bilan.

Fait et délibéré

Les jours mois et an ci-dessus

ont signé tous les membres présents

Pour copie conforme

Le Maire,

Guy MOUREAU



10.5 ANNEXE 5 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2021-01-19 EN DATE DU 28 JANVIER 2021, RELATIVE A LA CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA PASSATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
28 Janvier 2021

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier Gare –
Consultation
d'aménageurs en vue de
la passation de la
concession
d'aménagement

RAPPORTEUR :
A CHANTY

N°
2021-01-19

PJ :
2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et un, le 28 janvier, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 20

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS – André BOUCHENY – Anthony GIACOMONI – Line PIGHINI – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 9

Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI représentée par Corinne CRISTOFARO
Sylvia MOUCADEL représentée par Jean-Paul DELCASSO
Sabah BOULMAIZ représentée par Aurore CHANTY
Audrey TRALONGO représentée par Jean-Luc BARCELLI
Aurélien NOUGIER représentée par Josette PULITI
Marjorie BARRÉ représentée par William BOUQUET
Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE
Patrick MOUTTE représenté par Line PIGHINI
Jean-Philippe TESTUD représenté par Denis DUCHENE

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu les dispositions de la troisième partie du code de la commande publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

Vu la délibération en date du 27 octobre 2020 par laquelle le Conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation relatifs à l'opération d'aménagement du Quartier de la Gare,

Vu la délibération de ce jour par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés, en y intégrant certains éléments issues de la concertation publique,

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme réunie le 21 janvier dont les membres présents n'ont émis aucune objection.

Considérant que le Conseil Municipal avait fixé, le 27 octobre 2020, les objectifs de l'aménagement du futur quartier gare et les modalités de concertation,

Considérant que suite au bilan de la concertation, il a été décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier gare sur la base des éléments de préprogramme présentés en y intégrant notamment de nouveaux éléments programmatiques issus de cette concertation,

Considérant que dans ce cadre, tous les éléments programmatiques sont précisés dans le document programme joint à la présente délibération,

Considérant que deux phases sont prévues pour la mise en œuvre opérationnelle du projet,

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

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

1). Choix du recours à un concessionnaire désigné après publicité et mise en concurrence, pour réaliser l'opération en assumant le risque

Considérant que les dispositions de l'article L 300-4 du Code de l'urbanisme relative aux concessions d'aménagement prévoient que la réalisation d'une opération peut désormais être concédée à toute personne y ayant vocation, choisie au terme d'une procédure de publicité et de mise en concurrence dans les conditions fixées par

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

décret,

Considérant que pour la mise en œuvre du projet, il y a lieu d'envisager la passation d'un contrat de concession d'aménagement avec publicité préalable et mise en concurrence, en vue de la désignation d'un aménageur chargé de réaliser cette opération d'aménagement en assumant ici un risque économique lié à cette opération d'aménagement, en application notamment des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme,

Considérant que le contrat de concession d'aménagement est prévu pour une durée de 7 ans reconductible expressément UNE fois si besoin pour permettre la réalisation de la phase 2. A titre d'information, la date prévisionnelle de commencement des missions du concessionnaire est fixée à décembre 2021,

Considérant que les missions et responsabilités qui seront confiées au concessionnaire dans le cadre des dispositions de l'article L300-4 du code de l'urbanisme afin de réaliser l'opération d'aménagement du quartier gare, seront notamment les suivantes :

- la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans le contrat de concession d'aménagement, la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,
- l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération qui lui seront rétrocédés par l'EPF PACA qui assure le portage foncier du projet,
- la vente, la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Considérant que la rémunération du concessionnaire sera essentiellement assurée par les résultats de l'opération.

Considérant que le détail de ces missions sera précisé dans le dossier de consultation, avec le document programme qui sera remis aux candidats, indiquant notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, le programme global prévisionnel des équipements et des constructions projetés ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération, sur la base du document programme ci-annexé,

Considérant que ce dossier de consultation précisera bien les conditions et caractéristiques minimales exigées, avec les orientations d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre et qu'il comprendra aussi le cadre d'un projet de traité de concession d'aménagement,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

Déroulement de la consultation :

Considérant que conformément aux articles R.300-4 et suivants du code de l'urbanisme et les articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique, les conditions de mise en œuvre de cette procédure sont précisées dans le règlement de consultation joint et seront également précisées dans l'avis d'appel public à la concurrence,

Considérant qu'après la parution de l'avis d'appel public à la concurrence, la consultation se déroulera en deux temps :

1°) Une phase de candidature, avec la remise d'un dossier de candidature par les candidats au plus tard à la date du 10 avril 2021, puis l'examen et la sélection des candidats, étant précisé notamment qu'il est prévu un maximum de 4 candidats admis à présenter une offre dans la présente consultation.

Les critères pour la sélection des candidatures sont envisagés comme suit, par ordre décroissant d'importance, avec leur pondération :

- ♦ Moyens techniques pour réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 30% ;
- ♦ Aptitude professionnelle à conduire l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 30% ;
- ♦ Capacité économique et financière à réaliser l'opération d'aménagement au vu des pièces exigées pour la candidature, pondéré à 40%.

2°) Une phase d'offre, avec la remise d'une offre par les candidats admis à présenter une offre au plus tard à la date du 17 septembre 2021, puis l'examen des offres, avec ensuite la possibilité de négociation relative avec un ou plusieurs soumissionnaires, et enfin le choix du concessionnaire et l'attribution du contrat.

Pour rappel, la négociation ne pourra porter sur l'objet de la concession, les critères d'attribution ou les conditions et caractéristiques minimales indiquées dans les documents de la consultation.

Les critères pour l'attribution de la concession d'aménagement sont envisagés comme suit, classés par ordre décroissant d'importance avec leur pondération, au vu des éléments produits dans le cadre de l'offre et après le cas échéant négociation :

Qualité technique de l'offre notée sur 20 pondéré à 60 %

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation ;
- Les propositions relatives aux modalités d'association de la Commune,
- La cohérence et la pertinence du parti pris urbanistique, architectural,

Accusé de réception en préfecture 084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE Date de télétransmission : 01/02/2021 Date de réception préfecture : 01/02/2021
--

paysager et technique du concessionnaire avec les objectifs, conditions et exigences minimales définies avec les objectifs, conditions et exigences minimales du concédant exprimés dans le document programme ;

- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du planning avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposée.

Qualité financière de l'offre notée sur 20, pondéré à 40 % :

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la valeur de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La pertinence et la cohérence du bilan prévisionnel ;
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération ;
- La prise de risques financiers du concessionnaire ;

Chaque critère sera noté sur 20 et ensuite pondéré. La note finale sera faite sur 20

Considérant que selon les dispositions de l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, une Commission « quartier gare » désignée par le Conseil municipal, sera chargée d'émettre un avis notamment sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation,

Considérant qu'il devra être désigné la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention, conformément à l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, et que celle-ci pourra recueillir en outre l'avis de la Commission à tout moment de la procédure,

Considérant que Conseil municipal choisira *in fine* le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la Commission,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir oui l'exposé,

Et en avoir délibéré à 23 Voix POUR

5 ABSTENTIONS : Duchêne-Mme Macia-M. Testud-Mme Pighini-M. Moutte

Madame Audrey TRALONGO ne prend pas part au vote

- **APPROUVE** le lancement de la procédure de passation avec publicité préalable et mise en concurrence d'un contrat de concession d'aménagement, en vue de la désignation d'un aménageur chargé de la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier gare, en assumant un risque économique lié à cette opération d'aménagement, tel que sus-exposé, sur la base du document programme et du règlement des consultations ci-annexés, en application notamment des dispositions

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

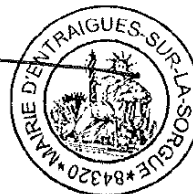
des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre dans ce cadre toute décision concernant la préparation et la passation de la présente consultation, sans préjudice des dispositions de l'article R300-9 du Code de l'urbanisme, à signer tout document relatif à la présente affaire,

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé tous les membres présents
Pour copie conforme

Le Maire,


Guy MOUREAU



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib19-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

10.6 ANNEXE 6 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2021-01-20 EN DATE DU 28 JANVIER 2021, RELATIVE A LA CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER-GARE – DESIGNATION DE LA PERSONNE HABILITEE

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
28 Janvier 2021

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier Gare –
Constitution de la
commission
d'aménagement du
quartier Gare-
Désignation de la
personne habilitée

RAPPORTEUR :
A CHANTY

N°
2021-01-20

PJ :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et un, le 28 janvier, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 20

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS – André BOUCHENY – Anthony GIACOMONI – Line PIGHINI – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 9

Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI représentée par Corinne CRISTOFARO

Sylvia MOUCADEL représentée par Jean-Paul DELCASSO

Sabah BOULMAIZ représentée par Aurore CHANTY

Audrey TRALONGO représentée par Jean-Luc BARCELLI

Aurélié NOUGIER représentée par Josette PULITI

Marjorie BARRÉ représentée par William BOUQUET

Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE

Patrick MOUTTE représenté par Line PIGHINI

Jean-Philippe TESTUD représenté par Denis DUCHENE

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu les dispositions de la troisième partie du code de la commande publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique

Accusé de réception en préfecture
N° 2021-01-20
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation du quartier de la gare dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement, en assumant un risque lié à l'opération

Vu l'avis favorable de la commission d'urbanisme réunie le 21 janvier dont les membres présents n'ont émis aucune objection.

Considérant que dans ce cadre, l'article R 300-9 dispose :

« Lorsque le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, l'organe délibérant désigne en son sein à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne les membres composant la commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement de la négociation prévue à l'article L. 3124-1 du code de la commande publique. Il désigne la personne habilitée à engager ces discussions et à signer la convention. Cette personne peut recueillir l'avis de la commission à tout moment de la procédure.

L'organe délibérant choisit le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission ».

I. Commission d'aménagement du quartier Gare :

Considérant qu'il appartient à l'assemblée délibérante d'élire les membres de cette Commission ad hoc, les textes ne prévoyant pas de dispositions obligatoires sur la composition de celle-ci, il est proposé, dans un premier temps, d'en fixer sa composition,

Considérant que celle-ci pourrait être composée de la façon suivante :

- 7 membres titulaires,
- 7 membres suppléants.

Considérant qu'il est proposé de préciser les conditions de désignation des membres de cette Commission ad hoc et de dépôt

Accusé de réception en préfecture
094 212450120 20210201 01 02 21 N0120 CE A
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

des listes dans le cadre des dispositions susvisées :

Ainsi, outre les membres titulaires qui seront élus au sein du Conseil municipal à la représentation proportionnelle à la plus forte moyenne, il sera procédé selon les mêmes modalités, à la désignation de suppléants en nombre égal à celui des membres titulaires. Le vote sera à bulletin secret.

Considérant que le Président de cette Commission ad hoc sera le premier nom sur la liste des titulaires majoritairement élue En cas d'empêchement du Président, la commission sera présidée par le membre arrivé en seconde position sur la liste des titulaires élus

Considérant que l'élection des membres titulaires et des suppléants aura lieu sur la même liste, sans panachage ni vote préférentiel, et que les listes peuvent être déposées auprès de Monsieur le Maire jusqu'à l'ouverture de la séance du Conseil municipal au cours de laquelle il sera procédé à l'élection

Considérant que les listes peuvent comprendre moins de nom qu'il n'y a de sièges de titulaires et de suppléants à pourvoir, et au plus le double du nombre de titulaires à élire soit 14

II. Personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention :

Considérant qu'en plus de la constitution de la Commission ad hoc qui émet notamment un avis sur les propositions des concessionnaires, le Conseil municipal doit désigner la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention, conformément à l'article R 300-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que cette personne peut aussi saisir la Commission ad hoc à tout moment de la procédure. En outre, au terme de la procédure, elle propose au Conseil municipal le choix du concessionnaire, au vu de l'avis de la Commission ad hoc, et signe la convention de concession d'aménagement avec le concessionnaire désigné par le Conseil municipal.

Considérant qu'il convient donc de désigner cette personne habilitée

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré à L'unanimité**

- **FIXE** la composition et de désignation de la Commission ad hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, à 7 membres titulaires et 7 membres suppléants.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib20-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

- **DEFINIT** les modalités de dépôt des listes pour l'élection des membres de cette Commission ad hoc, comme sus-exposé.

Les listes ainsi recueillies en vue de la désignation des membres titulaires et suppléants de cette Commission sont :

Liste présentée par Monsieur Guy MOUREAU

Liste présentée par Monsieur Denis DUCHENE

- **PROCEDE** au vote nécessaire à la désignation des membres titulaires et suppléants de ladite Commission qui a donné les résultats suivants :

Liste Guy MOUREAU : 23 voix
Liste Denis DUCHENE : 5 voix
Bulletin blanc : 1

A l'issue des opérations de vote, la liste Guy MOUREAU obtient 6 postes de titulaires et autant de suppléants. La liste Denis DUCHENE, obtient 1 poste de titulaire et 1 poste de suppléant. Sont donc désignés pour siéger à la Commission d'aménagement du quartier Gare :

- Membres titulaires :

- G. Moureau, JL Barcelli, C; Cristofaro, R. Phaly, A. Nouveau, A. Chanty, D. Duchêne

- Membres suppléants :

- A. Giacconi, JP. Delcasso, W. Bouquet, C. Guichard, RM. Rubira-Geoffrai, M. Barré, J. Macia

- **DESIGNE** Monsieur le Maire comme personne habilitée au sens des dispositions de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la présente affaire.

Fait et délibéré

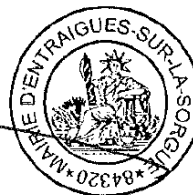
Les jours mois et an ci-dessus

ont signé tous les membres présents

Pour copie conforme

Le Maire,


Guy MOUREAU



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20210201-01-02-21delib20-DE
Date de télétransmission : 01/02/2021
Date de réception préfecture : 01/02/2021

10.7 ANNEXE 7 : ARRETE PREFECTORAL N°AE-F09320P0298 EN DATE DU 09/02/2021 DISPENSANT LE PROJET D'ETUDE D'IMPACT AU TERME D'UN EXAMEN AU CAS PAR CAS (ARTICLE R122-3 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT).



PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE-ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Arrêté n° AE-F09320P0298 du 09/02/2021

portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09320P0298 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09320P0298, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement du Quartier de la Gare sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue (84), déposée par la Commune d'Entraigues sur la Sorgue, reçue le 30/12/2020 et considérée complète le 30/12/2020 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 07/01/2021 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste en la création d'un nouveau quartier, destiné essentiellement à l'habitat, sur un terrain d'une surface totale de 5,05 hectares, entraînant la création de 18 600 m² de surface de plancher, et comprenant :

- la création d'environ 241 logements, dont des logements sociaux, des résidences seniors et de l'habitat inclusif ;
- l'implantation d'activités et de services, notamment médicaux ;
- la création de voies de dessertes, pour une longueur totale d'environ 1500 mètres linéaires, de cheminements pour les piétons et les vélos, ainsi que de zones de stationnement pour les véhicules ;
- l'aménagement d'espaces verts et paysagers ;
- la mise en place de structures de rétention des eaux pluviales ;
- la démolition des constructions actuellement présentes sur le site du projet ;

Considérant que ce projet a pour objectifs d'assurer l'organisation et la recomposition du secteur, de renforcer les liaisons entre la gare et le centre du village, de répondre aux besoins en logements, de permettre l'implantation d'activités et de services aux abords de la gare, de valoriser la présence de l'eau sur le site, et d'assurer des conditions de circulation adaptées ;

Considérant la localisation du projet :

- sur un terrain occupé par des constructions existantes (abris pour les véhicules, habitations délabrées ...), un parc à chevaux et des jardins cultivés ;
- dans un secteur d'urbanisation dense et largement artificialisé ;
- sur un terrain partiellement occupé par des zones humides, qui concernent une surface totale de 0,53 hectare ;
- en dehors des périmètres de protection réglementaire ou contractuelle et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;
- en zone d'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- à environ 500 mètres du site Natura 2000 (Directive habitats) « La Sorgue et l'Auzon » ;
- à environ 550 mètres de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type I « Les Sorgues » ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser un diagnostic écologique, sur la base de prospections de terrain effectuées à des périodes adaptées, qui a permis :

- de mettre en évidence des enjeux de conservation :
 - assez forts concernant les habitats naturels, du fait de la présence de zones humides ;
 - assez forts à très forts concernant la flore, avec la présence de deux espèces patrimoniales, l'Alpiste à épis court, et l'Herbe aux écus ;
 - faibles à modérés concernant la faune ;
- de définir un ensemble de mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de compensation afin d'atténuer les impacts potentiels du projet sur le milieu naturel ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à déployer un ensemble de mesures permettant de limiter les impacts du projet sur l'environnement, notamment :

- assurer un suivi écologique du chantier, au cours de la phase de travaux ;
- éviter, en phase travaux, les secteurs présentant les plus fortes sensibilités écologiques ;
- préserver les zones humides présentes sur le site du projet, et mise en place de mesures compensatoires adaptées en cas d'impacts sur ces zones ;
- assurer la conservation des deux espèces végétales patrimoniales présentes sur le site du projet, ainsi que leur habitat ;
- vérifier et prendre en compte la présence éventuelle de chiroptères dans le bâti désaffecté et dans les arbres à cavité présents sur le site du projet, avec :
 - la mise en place de dispositifs anti-retour ;
 - un abattage des arbres aux périodes de moindre sensibilité écologique ;
- adapter l'éclairage nocturne afin de limiter les nuisances éventuelles concernant la faune, en particulier les chiroptères ;
- réaliser, dans les espaces verts, des plantations adaptées aux conditions écologiques locales ;

Considérant que le pétitionnaire s'engage à faire réaliser :

- une étude géotechnique afin d'évaluer la nécessité de mettre en place des équipements de drainage et de préciser les incidences potentielles du projet sur les masses d'eau souterraines ;
- une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 du projet ;

Considérant que le pétitionnaire a pris en considération les enjeux relatifs à l'imperméabilisation et à la gestion des eaux pluviales, avec la collecte et le stockage des eaux de ruissellement par des structures de rétentions adaptées ;

Considérant que le pétitionnaire a engagé une démarche de diagnostic et de prise en compte des

enjeux environnementaux dans l'élaboration du projet, et des sensibilités environnementales présentes sur le site du projet ;

Considérant que la mise en œuvre et le suivi des mesures proposées sont de nature à permettre de maîtriser les impacts du projet sur l'environnement ;

Arrête :

Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du code de l'environnement et prescrivant une étude d'impact pour la réalisation d'un projet d'aménagement du Quartier de la Gare sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue (84) est retirée ;

Article 2

Le projet d'aménagement du Quartier de la Gare situé sur la commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue (84) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la Commune d'Entraigues sur la Sorgue.

Fait à Marseille, le 09/02/2021.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour la directrice et par délégation,
La cheffe d'unité évaluation environnementale



Marie-Thérèse BAILLET

Voies et délais de recours d'une décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après :

1- Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général
18, rue Zattara
CS 70048

13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Madame la Ministre de la transition écologique et solidaire
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoia

1 place Carpeaux

92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

2- Recours contentieux :

Tribunal administratif de Marseille

22-24, rue de Breteuil 13281 Marseille Cedex 08

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

10.8 ANNEXE 8 : DELIBERATION MUNICIPALE n° 2022 04 10 EN DATE DU 28 AVRIL 2022, RELATIVE A LA CONSULTATION D'OPERATEURS EN VUE DE LA CONCESSION, AU CHOIX DE L'OFFRE ET A LA DESIGNATION DE L'AMENAGEUR CONCESSIONNAIRE.

République Française

Département
De Vaucluse



SEANCE
28 avril 2022

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier de la Gare –
Consultation
d'opérateurs en vue de
la concession
d'aménagement – Choix
de l'offre - Désignation
de l'aménageur
cessionnaire

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°
2022-04-10

PJ :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-huit avril, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 24

Guy MOUREAU – Josette PULITI – William BOUQUET – Régis PHALY – Corinne CRISTOFARO - Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS – André BOUCHENY – Sylvia MOUCADEL – Audrey TRALONGO – Anthony GIACOMONI – Marjorie BARRÉ – Patrick MOUTTE – Jean-Philippe TESTUD – Denis DUCHENE – Line PIGHINI - Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 5

Jean-Luc BARCELLI représenté par Guy MOUREAU
Jean-Pierre GOMEZ représenté par Alain NOUVEAU
Sabah BOULMAIZ représentée par Josette PULITI
Aurélie NOUGIER représentée par Marion PAPADOPOULOS
Jennifer MACIA représentée par Jean-Philippe TESTUD

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

« Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation du quartier de la gare,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 30 juin 2021 relatif à l'examen des candidatures et la sélection des trois candidats retenus pour la phase offre

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 25 janvier 2022 relatif à l'examen des offres reçues et la décision d'engager des discussions avec les trois candidats afin qu'ils puissent répondre aux questions et interrogations que l'examen des dossiers nécessite

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 8 février 2022 relatif à l'audition des trois candidats et reconnaissant avoir obtenu de ceux-ci les réponses suffisantes aux questions posées

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 21 avril 2022 selon lequel l'offre du groupement HORS CHAMP –AMETIS apparaît comme étant économiquement la plus avantageuse

Vu l'ensemble des pièces de la procédure (candidatures et offres remises, rapport d'analyse des offres, projet de traité de concession d'aménagement...),

Vu la proposition de Monsieur le Maire pour le choix du groupement HORS CHAMP –AMETIS pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare à Entraigues-sur-la-Sorgue,

Considérant que le secteur du Quartier de la Gare à Entraigues-sur-la-Sorgue correspond à un périmètre de plus de 5 ha au cœur du tissu urbain, envisagé en deux phases distinctes, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire d'Entraigues ouverte en 2015 sur la ligne TER Avignon/Carpentras avec aujourd'hui une desserte par un train toutes les ½ h dans chaque sens,

Considérant que différentes études ont été réalisées sur ce secteur et que celui-ci fait aujourd'hui l'objet d'une convention foncière avec l'établissement public foncier PACA, conclu en 2018 suite à une première convention en 2011,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

Considérant que ce quartier a toujours été constructible. Du fait de son enclavement, les terrains n'ont jamais été construits. Ce secteur, pourtant inséré dans le tissu urbain est resté de ce fait largement en friche, et

constitue une opportunité pour développer une démarche de renouvellement urbain de ce quartier. Il est classé en zone AU2f du Plan Local d'Urbanisme en vigueur avec également des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques et qu'il réunit aujourd'hui les conditions d'une urbanisation nouvelle,

Considérant que ce site constitue une rupture urbaine au sein du tissu urbanisé, accentué par la requalification récente de la gare. Et qu'il y a nécessité d'affirmer par le développement du quartier Gare, une recomposition urbaine à l'échelle de l'ensemble du macro-îlot pour notamment renforcer les liaisons entre gare et centre du village, apparaît manifeste, d'autant que la proximité de l'ensemble des commerces et services, (La Poste, écoles, mairie et aussi la gare) est un atout majeur pour le développement de ce site,

Considérant que cette opération publique urbaine, consiste ainsi en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur un périmètre de plus de 5 hectares, avec un programme d'habitat (maisons individuelles et petits collectifs) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune, avec également des activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement).

Considérant qu'elle doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors du tissu déjà urbanisé,

Considérant que ce nouveau quartier se doit d'être à la pointe du développement durable et doit servir de modèle régional d'habitat durable pour les générations actuelles et futures,

Considérant que, dans ce cadre, il est envisagé une réponse résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne doit pas dépasser 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public) intégrant notamment des logements adaptés pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite, avec des activités dédiés,

Considérant que compte tenu de l'importance de ce projet et son contexte d'intervention, par délibération du 27 octobre 2020, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Considérant que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés,

Considérant que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la gare,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

Considérant la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2021

portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Considérant que la consultation des aménageurs a été lancée dans le cadre des objectifs approuvés par le Conseil municipal, sur la base d'un préprogramme reposant sur les principes suivants :

- D'une part une mixité de fonctions urbaines entre les activités et le logement,
- D'autre part au sein de l'habitat : une mixité sociale et typologique,
- La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare en 2 phases opérationnelles, dont une partie autour du parc public, comprenant différentes typologies de produits, largement majoritaires des petits logements T2 et T3,
- Des logements traversant avec des espaces privatifs extérieurs suffisants,
- Une grande partie des espaces verts sera programmée en espace de jardin privatisé,
- Des typologies architecturales variées : villas individuelles avec jardin ou collectifs limités à R+1, R+2 et R+3 au centre du projet. Les derniers étages en R+3 devront être conçus en recul afin qu'ils ne se voient pas depuis les voies ouvertes à la circulation publiques,
- Hauteur limitée à R+3 partiel au cœur du projet et en R+1 aux niveaux des abords du tissu urbain existant,
- Concernant les équipements : un pôle d'activités et d'innovations pour des actifs (associations, professionnels libéraux, sociétés ...) et des services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement),
- L'installation en RDC d'activités compatibles avec l'habitation en complément de celles existantes sur la ville et de commerces non encore présents sur le cœur du village (1500 à 2000 m²),
- Des voies piétonnes et deux pistes cyclables,
- Préservation des zones humides existantes et de la frênaie,
- Création d'un parc public de 7 000 m² environ agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants,
- Création de deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, aménagées pour limiter la vitesse et les stationnements non réglementés,
- Les voies principales seront bordées d'arbres de haute tige,
- Du mobilier pour accrocher les vélos aux niveaux des futurs locaux professionnels,
- Aménagement des ouvrages de rétention nécessaire,
- 40% des logements seront des logements sociaux répartis partout sur l'opération (35% PLAI et 65% PLUS),
- Une vingtaine de terrains à bâtir d'une surface raisonnable,
- Un projet de résidence inclusive d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap,
- Répartir des logements inclusifs au niveau de l'opération,
- Des stationnements mutualisés,
- Un habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE, QDM ou BDM niveau argent ou or),
- Label ACEF – Haute qualité d'usage pour tous,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

Avec notamment un parti d'aménagement, un détail du programme prévisionnel des constructions et aménagements, des prescriptions techniques, environnementales, architecturales, paysagères et des contraintes particulières, dont l'hydraulique, ainsi des conditions de mise en œuvre, et de financement, précisés dans le dossier.

Considérant que la concession d'aménagement objet de la consultation prévoit de concéder à l'aménageur qui en assure le risque économique, la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le cadre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, selon les objectifs et le programme entériné par la Commune, avec les missions suivantes :

- Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération (espaces publics et équipements publics d'infrastructures de l'opération) prévus dans la concession, avec les études et toutes les missions nécessaires à la réalisation des aménagements.
- Le concessionnaire est chargé d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment les terrains déjà maîtrisés auprès de l'EPF PACA et la Commune, et par voie d'expropriation si nécessaire
- Le concessionnaire procède à la vente des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Considérant la procédure de consultation des aménageurs mise en œuvre en vue de la concession d'aménagement, avec une phase de candidature puis d'offre, selon les conditions du règlement de la consultation, avec notamment:

- La parution d'un avis appel public à la concurrence sur les supports suivants : Journal Officiel de l'Union Européenne le 03/02/2021, Le Moniteur des Travaux Publics le 23/02/2021, Travaux Publics et Bâtiments du Midi le 24/02/2021, La plateforme <https://www.marches-securises.fr> et marchesonline.com le 23/02/2021,
- Après réception des candidatures dont la date limite était fixée au 10 avril 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 30 juin 2021, sur l'ouverture des plis et l'analyse des DIX candidatures reçues indiquant à l'unanimité, la sélection de 3 candidats admis à présenter une offre au vu des critères fixés, à savoir : 1) le Groupement Ville et Projets – Foncier Conseil (Nexity), 2) le Groupement Hors Champ-Amétis, 3) GGL Territoires,
- Après réception des offres par les candidats, dont la date limite était fixée au 26 novembre 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 25 janvier 2022, sur l'analyse des trois offres reçues, indiquant à l'unanimité, l'engagement d'une négociation par le Maire avec chacun des 3 soumissionnaires, avec ensuite de l'envoi à chacun d'un courrier concernant les demandes de points à préciser et discuter, une audition tenue le 08 février 2022, afin de détailler et discuter de

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

leur offre, répondre aux demandes de la collectivité et proposer des ajustements de leur offre,

- Puis la remise d'une offre finale par chacun des soumissionnaires à l'issue, avec un avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022, sur l'analyse de celles-ci indiquant que selon les membres de la commission l'offre la plus avantageuse pour la commune est celle du Groupement HORS CHAMP-AMETIS dont le mandataire est HORS CHAMP

Considérant l'analyse des offres effectuée selon les critères suivants tels que précisés dans le règlement de consultation, à savoir :

Qualité technique de l'offre notée sur 20 pondérée à 60 % :

Constitueront les éléments d'appréciation du critère technique :

- La qualité de l'équipe opérationnelle et de son organisation ;
- Les propositions relatives à l'organisation de l'association de la Commune dans le cadre de la gouvernance du projet,
- La cohérence et la pertinence du parti pris d'aménagement urbanistique, architectural, paysager et technique du projet dans le respect des objectifs, contraintes et exigences minimales définies dans le document programme,
- La pertinence du programme de logements et d'activités en cohérence avec la demande, les besoins, les cibles et les prix du marché d'Entraigues sur la Sorgue,
- La pertinence technique de la mise en œuvre opérationnelle au vu du découpage, du phasage, du planning prévisionnel avec le déroulement dans le temps de l'opération et les modalités de mise en œuvre opérationnelle de celle-ci proposés,

Qualité financière de l'offre notée sur 20 et pondérée à 40 % :

Ce critère permettra d'apprécier la crédibilité économique et la valeur de l'offre économique du soumissionnaire au vu de :

- La pertinence et la cohérence du bilan prévisionnel notamment au regard du programme,
- Les garanties financières mises en œuvre pour l'opération,
- La prise de risques financiers du concessionnaire.

Considérant que conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission Ad Hoc.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

Considérant les avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022 selon lesquels l'offre du groupement HORS CHAMP-AMETIS apparaît comme étant économiquement la plus avantageuse.

Considérant qu'il apparait en effet que le groupement HORS CHAMP-AMETIS a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour la Commune sur la base des critères d'attribution tels que définis dans le règlement de consultation.

Considérant que son offre est jugée la plus avantageuse au regard des critères de jugement des offres repris dans le Règlement de la Consultation

Considérant que pour le choix de l'offre, il est donc proposé d'attribuer le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier de la Gare au groupement HORS CHAMPS-AMETIS, selon les termes du projet de traité de concession d'aménagement à approuver, tel qu'exposé ci-après.

Considérant le projet de traité de concession d'aménagement à passer entre la Commune et HORS CHAMP, mandataire du groupement, pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare, par l'aménageur, sur la base de l'offre retenue, et en assurant le risque économique à ce titre, conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme, avec la définition notamment :

- Des conditions générales d'exécution de la concession d'aménagement, avec les missions du concessionnaire telles qu'exposées précédemment, sur une durée de contrat de sept années reconductible une fois,
- Des modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement (modalités foncières, études de réalisation, travaux...), le programme global des constructions prévoyant la réalisation d'environ 22 270 mètres carrés de surface de plancher, comprenant 20 480 mètres carrés de surface de plancher affectée aux logements au nombre de 223., avec un programme d'équipements publics, d'activités, de services et de commerces complémentaires et non existants en centre-ville, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire portant sur 1 790 mètres carrés
- Des modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement, reposant sur un bilan prévisionnel global, phase 1 et 2, de 8 960 245.00 euros HT en dépense, et 9 389 774.01 euros HT en recette, avec notamment un financement par les recettes foncières à hauteur de 8 029 774.01 euros HT et les participations financières publiques perçues au titre de financements de l'État au titre du Fonds Friches et du Fonds SRU pour un montant de 1 360 000.00 euros, avec également la mention des modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la Commune,
- Des modalités d'expiration de la concession d'aménagement, avec les différentes clauses de résiliation et autres conditions de fin du contrat, ainsi que les dispositions diverses précisant les conditions d'application en cas d'évolution durant la durée du contrat, les clauses de réexamen, de pénalités éventuelles, et clauses diverses,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

Étant précisé qu'une promesse synallagmatique de vente sera à passer ensuite entre l'aménageur et, d'une part, l'EPF PACA, et d'autre part, la Commune pour assurer le transfert du foncier déjà maîtrisé nécessaire à la réalisation de l'opération et qu'une procédure de DUP en vue de permettre si besoin le recours à l'expropriation sera engagée, de même que les dispositions du PLU devront être adaptées aux besoins de cette opération d'aménagement d'intérêt général.

Au vu, des éléments sus-énoncés,

**Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré,**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Par 23 voix POUR

5 CONTRE : M. Duchêne, Mme Macia, M. Testud, Mme Pighini, M. Moutte

Madame TRALONGO ne prend pas part au vote

- **APPROUVE** le choix du groupement HORS CHAMP- AMETIS, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, à intervenir entre la Commune en tant qu'autorité concédante, et le groupement HORS CHAMP-AMETIS représenté par le mandataire,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à la présente affaire.

Fait et délibéré

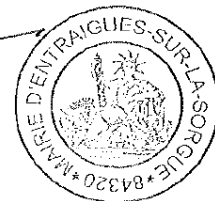
Les jours mois et an ci-dessus

ont signé tous les membres présents

Pour copie conforme

Le Maire,

Guy MOUREAU



Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220503-03-05-22DELIB10-DE
Date de télétransmission : 04/05/2022
Date de réception préfecture : 04/05/2022

10.9 ANNEXE 9 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2022-07-06 DU 11 JUILLET 2022, APPROUVANT LE CONTRAT DE CONCESSION D'AMENAGEMENT A SIGNER AVEC L'AMENAGEUR DESIGNE

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
11 Juillet 2022

OBJET :
Opération
d'aménagement du
Quartier de la Gare –
Concession
d'aménagement –
Approbation du contrat
de concession
d'aménagement
Autorisation de
signature

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°
2022-07-06

PJ :
1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le onze juillet, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L.2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 22

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – André BOUCHENY – Sylvia MOUCADEL – Sabah BOULMAIZ – Audrey TRALONGO – Aurélie NOUGIER – Anthony GIACOMONI – Marjorie BARRÉ - Jean-Philippe TESTUD – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 6

Corinne CRISTOFARO représentée par Josette PULITI
Rose-Marie GEOFFRAI représentée par William BOUQUET
Christian GUICHARD représenté par Alain NOUVEAU
Patrick MOUTTE représenté par Denis DUCHENE
Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS représenté par Jean-Luc BARCELLI
Jennifer MACIA représentée par Jean-Philippe TESTUD

Absent : 1

Line PIGHINI

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.300-4 relatifs aux opérations et concessions d'aménagement et ses articles R.300-4 et suivants relatifs aux procédures de concessions d'aménagement,

Vu les dispositions de la troisième partie du Code de la Commande Publique, et plus précisément les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession,

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

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2020 définissant les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation du quartier de la gare,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2021 portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 30 juin 2021 relatif à l'examen des candidatures et la sélection des trois candidats retenus pour la phase offre

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 25 janvier 2022 relatif à l'examen des offres reçues et la décision d'engager des discussions avec les trois candidats afin qu'ils puissent répondre aux questions et interrogations que l'examen des dossiers nécessite

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 8 février 2022 relatif à l'audition des trois candidats et reconnaissant avoir obtenu de ceux-ci les réponses suffisantes aux questions posées

Vu l'avis de la commission Ad Hoc du 21 avril 2022 selon lequel l'offre du groupement HORS CHAMP – AMETIS apparaît comme étant économiquement la plus avantageuse

Vu l'ensemble des pièces de la procédure (candidatures et offres remises, rapport d'analyse des offres, projet de traité de concession d'aménagement...),

Vu la proposition de Monsieur le Maire pour le choix du groupement HORS CHAMP –AMETIS pour l'attribution de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare à Entraigues-sur-la-Sorgue,

Vu la délibération du conseil municipal n°2022-04-10 en date du 28 avril 2022 approuvant le choix du groupement HORS CHAMP – AMETIS en qualité de concessionnaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare et autorisant le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant,

Vu l'avis de la commission d'urbanisme réunie le 4 juillet 2022

Considérant que cette opération publique urbaine du quartier Gare, consiste ainsi en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine, sur un périmètre de plus de 5 hectares, avec un programme d'habitat (maisons individuelles et petits collectifs) et d'équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune, avec

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

également des activités et services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement).

Considérant qu'elle doit permettre ainsi de répondre de manière notable aux enjeux du renouvellement urbain, visant notamment à privilégier le développement de la Ville sur elle-même, au lieu de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors du tissu déjà urbanisé,

Considérant que, dans ce cadre, il est envisagé une réponse résidentielle qui répond aux besoins en logements, pour une densité qui ne doit pas dépasser 50 équivalents logements par hectare (hors zone humide et parc public) intégrant notamment des logements adaptés pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite, avec des activités dédiés,

Considérant que compte tenu de l'importance de ce projet et son contexte d'intervention, par délibération du 27 octobre 2020, le Conseil municipal a défini les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement du « Quartier Gare » ainsi que les modalités de la concertation,

Considérant que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil Municipal a arrêté le bilan de la concertation préalable et décidé de poursuivre le projet d'opération d'aménagement du quartier Gare sur la base des éléments présentés,

Considérant que par délibération du 28 janvier 2021, le Conseil municipal a approuvé le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs en vue de la passation de la concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la gare,

Considérant la délibération du Conseil municipal du 28 janvier 2021 portant constitution de la commission Ad Hoc compétente en matière de passation du contrat de concession d'aménagement, et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention,

Considérant que la consultation des aménageurs a été lancée dans le cadre des objectifs approuvés par le Conseil municipal, sur la base d'un préprogramme reposant sur les principes suivants :

- D'une part une mixité de fonctions urbaines entre les activités et le logement,
- D'autre part au sein de l'habitat : une mixité sociale et typologique,
- La construction d'équivalents logements ne dépassant pas les 50 Logements à l'hectare en 2 phases opérationnelles, dont une partie autour du parc public, comprenant différentes typologies de produits, largement majoritaires des petits logements T2 et T3,
- Des logements traversant avec des espaces privatifs extérieurs suffisants,
- Une grande partie des espaces verts sera programmée en espace de jardin privatif,
- Des typologies architecturales variées : villas individuelles avec jardin ou collectifs limités à R+1, R+2 et R+3 au centre du projet. Les derniers étages en R+3 devront être conçus en recul afin qu'ils ne se voient pas depuis les voies ouvertes à la circulation publiques,
- Hauteur limitée à R+3 partiel au cœur du projet et en R+1 aux niveaux des abords du tissu urbain existant,

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

- Concernant les équipements : un pôle d'activités et d'innovations pour des actifs (associations, professionnels libéraux, sociétés ...) et des services (notamment activités liées au médical, à la dépendance et au vieillissement),
- L'installation en RDC d'activités compatibles avec l'habitation en complément de celles existantes sur la ville et de commerces non encore présents sur le cœur du village (1500 à 2000 m²),
- Des voies piétonnes et deux pistes cyclables,
- Préservation des zones humides existantes et de la frênaie,
- Création d'un parc public de 7 000 m² environ agrémenté d'aménagements paysagers, et d'un espace de jeu pour enfants,
- Création de deux voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud, aménagées pour limiter la vitesse et les stationnements non réglementés,
- Les voies principales seront bordées d'arbres de haute tige,
- Du mobilier pour accrocher les vélos aux niveaux des futurs locaux professionnels,
- Aménagement des ouvrages de rétention nécessaire,
- 40% des logements seront des logements sociaux répartis partout sur l'opération (35% PLAI et 65% PLUS),
- Une vingtaine de terrains à bâtir d'une surface raisonnable,
- Un projet de résidence inclusive d'habitat inclusif, liée au vieillissement et/ ou à la dépendance et au handicap,
- Répartir des logements inclusifs au niveau de l'opération,
- Des stationnements mutualisés,
- Un habitat durable de haut niveau qualitatif (labels HQE, QDM ou BDM niveau argent ou or),
- Label ACCEF – Haute qualité d'usage pour tous,

Avec notamment un parti d'aménagement, un détail du programme prévisionnel des constructions et aménagements, des prescriptions techniques, environnementales, architecturales, paysagères et des contraintes particulières, dont l'hydraulique, ainsi des conditions de mise en œuvre, et de financement, précisés dans le dossier.

Considérant que la concession d'aménagement objet de la consultation prévoit de concéder à l'aménageur qui en assure le risque économique, la réalisation de l'opération d'aménagement, dans le cadre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, selon les objectifs et le programme entériné par la Commune, avec les missions suivantes :

- Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération (espaces publics et équipements publics d'infrastructures de l'opération) prévus dans la concession, avec les études et toutes les missions nécessaires à la réalisation des aménagements.
- Le concessionnaire est chargé d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment les terrains déjà maîtrisés auprès de l'EPF PACA et la Commune, et par voie d'expropriation si nécessaire
- Le concessionnaire procède à la vente des biens situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

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

Considérant la procédure de consultation des aménageurs mise en œuvre en vue de la concession d'aménagement, avec une phase de candidature puis d'offre, selon les conditions du règlement de la consultation, avec notamment:

- La parution d'un avis appel public à la concurrence sur les supports suivants : Journal Officiel de l'Union Européenne le 03/02/2021, Le Moniteur des Travaux Publics le 23/02/2021, Travaux Publics et Bâtiments du Midi le 24/02/2021, La plateforme <https://www.marches-securises.fr> et marchésonline.com le 23/02/2021,
- Après réception des candidatures dont la date limite était fixée au 10 avril 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 30 juin 2021, sur l'ouverture des plis et l'analyse des DIX candidatures reçues indiquant à l'unanimité, la sélection de 3 candidats admis à présenter une offre au vu des critères fixés, à savoir : 1) le Groupement Ville et Projets – Foncier Conseil (Nexity), 2) le Groupement Hors Champ-Amétis, 3) GGL Territoires,
- Après réception des offres par les candidats, dont la date limite était fixée au 26 novembre 2021, et avis de la commission Ad Hoc en date du 25 janvier 2022, sur l'analyse des trois offres reçues, indiquant à l'unanimité, l'engagement d'une négociation par le Maire avec chacun des 3 soumissionnaires, avec ensuite de l'envoi à chacun d'un courrier concernant les demandes de points à préciser et discuter, une audition tenue le 08 février 2022, afin de détailler et discuter de leur offre, répondre aux demandes de la collectivité et proposer des ajustements de leur offre,
- Puis la remise d'une offre finale par chacun des soumissionnaires à l'issue, avec un avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022, sur l'analyse de celles-ci indiquant que selon les membres de la commission l'offre la plus avantageuse pour la commune est celle du Groupement HORS CHAMP-AMETIS dont le mandataire est HORS CHAMPS

Considérant l'analyse des offres effectuée selon les critères précisés dans le règlement de consultation,

Considérant que conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission Ad Hoc.

Considérant les avis de la commission Ad Hoc en date du 21 avril 2022 selon lesquels l'offre du groupement HORS CHAMP-AMETIS apparaît comme étant économiquement la plus avantageuse.

Considérant qu'il est apparu en effet que le groupement HORS CHAMP-AMETIS a présenté la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour la Commune sur la base des critères d'attribution tels que définis dans le règlement de consultation.

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

Considérant que le conseil municipal par délibération en date du 28 avril 2022 a décidé, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention qui a suivi en cela l'avis de la commission ad hoc qui s'est réunie le 21 avril 2022, d'attribuer le contrat de concession d'aménagement au groupement HORS CHAMP – AMETIS, et autoriser le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant.

Considérant que le projet de traité de concession d'aménagement à passer entre la Commune et HORS CHAMP, mandataire du groupement, pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare, par l'aménageur, sur la base de l'offre retenue, a fait l'objet d'une mise au point avec des précisions et clarifications intégrant l'offre du candidat retenu,

Considérant que le projet de traité de concession ainsi mis au point et soumis à l'approbation des membres du conseil municipal et joint en annexe, reprend les caractéristiques essentielles du programme et des conditions de réalisation de l'opération par le concessionnaire avec la définition notamment :

- Du principe selon lequel, conformément à l'article R 300-4 du code de l'urbanisme, le concessionnaire assume le risque économique de l'opération d'aménagement
- Des conditions générales d'exécution de la concession d'aménagement, avec les missions du concessionnaire telles qu'exposées précédemment, sur une durée de contrat de sept années reconductible une fois,
- Des modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement (modalités foncières, études de réalisation, travaux...), le programme global des constructions prévoyant la réalisation d'environ 22 270 mètres carrés de surface de plancher, comprenant 20 480 mètres carrés de surface de plancher affectée aux logements au nombre de 223, avec un programme d'équipements publics, d'activités, de services et de commerces complémentaires et non existants en centre-ville, à réaliser sous la maîtrise d'ouvrage du concessionnaire portant sur 1 790 mètres carrés,
- Des modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement, reposant sur un bilan prévisionnel global, phase 1 et 2, de 9 036 244.00 euros HT en dépense, et 9 465 774.01 euros HT en recette, (après intégration dans le bilan de la valeur du terrain communal cédé à l'euro symbolique) avec notamment un financement par les recettes foncières à hauteur de 8 029 774.01 euros HT et les participations financières publiques perçues au titre de financements de l'État au titre du Fonds Friches et du Fonds SRU pour un montant de 1 360 000 euros, avec également la mention des modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la Commune,
- Des modalités d'expiration de la concession d'aménagement, avec les différentes clauses de résiliation et autres conditions de fin du contrat, ainsi que les dispositions diverses précisant les conditions d'application en cas d'évolution durant la durée du contrat, les clauses de réexamen, de pénalités éventuelles, et clauses diverses,

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

Étant précisé qu'une promesse synallagmatique de vente sera à passer ensuite entre l'aménageur et, d'une part, l'EPF PACA, et d'autre part, la Commune pour assurer le transfert du foncier déjà maîtrisé nécessaire à la réalisation de l'opération et qu'une procédure de DUP en vue de permettre si besoin le recours à l'expropriation sera engagée, de même que les dispositions du PLU devront être adaptées aux besoins de cette opération d'aménagement d'intérêt général.

**Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré,**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Par 24 voix POUR

4 CONTRE : Denis Duchêne, Jennifer Macia, Patrick Moutte, Jean-Philippe Testud

- **APPROUVE** le traité de concession d'aménagement annexé à la présente délibération, à passer entre la commune et les membres du groupement HORS CHAMP- AMETIS, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier de la Gare, Hors Champ étant le mandataire et étant précisé que dans son offre il est stipulé qu'une Société par Action Simplifiée serait créée et se substituerait au groupement,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement correspondant pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier Gare, à passer entre la Commune en tant qu'autorité concédante, et le groupement HORS CHAMP-AMETIS,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout autre document relatif à la présente affaire.

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé
Pour copie conforme

La secrétaire de séance,

Josette PULITI

Le Maire,

GUY MOUREAU



10.10 ANNEXE 10 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2022-07-07 DU 11 JUILLET 2022 RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
11 Juillet 2022

OBJET :
AMENAGEMENT
« QUARTIER GARE » –
Lancement de la
procédure de
Déclaration d'Utilité
Publique (D.U.P.) pour
l'opération
d'aménagement du
« Quartier Gare » sur la
commune
d'ENTRAIGUES-SUR-LA-
SORGUE

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°
2022-07-07

PJ :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le onze juillet, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 21

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Régis PHALY – Marion PAPADOPOULOS – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – André BOUCHENY – Sylvia MOUCADEL – Sabah BOULMAIZ – Audrey TRALONGO – Aurélie NOUGIER – Anthony GIACOMONI – Marjorie BARRÉ – Jean-Philippe TESTUD – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 7

Corinne CRISTOFARO représentée par Josette PULITI
Rose-Marie GEOFFRAI représentée par William BOUQUET
Christian GUICHARD représenté par Alain NOUVEAU
Patrick MOUTTE représenté par Denis DUCHENE
Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS représenté par Jean-Luc BARCELLI
Jennifer MACIA représentée par Jean-Philippe TESTUD
Sabah BOULMAIZ représentée par Jean-Paul DELCASSO

Absent : 1

Line PIGHINI

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

☞ ☞ ☞

Le secteur « Quartier Gare » au cœur du tissu urbain d'Entraigues-sur-la-Sorgue bénéficie d'une situation privilégiée à proximité immédiate du centre ancien et de la gare ferroviaire.

L'aménagement de ce secteur, d'un périmètre de plus de 5 hectares, permettra d'assurer une desserte par des axes structurants et des voies douces, ainsi qu'une recomposition de l'espace et la réalisation de différents aménagements et équipements.

Par une délibération du 9 juillet 2018, le conseil municipal a approuvé la convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur (ci-après « l'EPF ») sur le site du Quartier Gare en phase réalisation, pour une durée allant

Accusé de réception en préfecture
034-218400430-20220713-13-07-22delib07-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

jusqu'au 31 décembre 2023.

Cette délibération a en outre fixé l'engagement financier de l'EPF pour l'acquisition des terrains à un montant de 4.000.000 € HT.

La Commune et l'EPF ont ensuite signé la convention d'intervention foncière le 31 juillet 2018 sur le site « Quartier Gare » en phase Réalisation.

Cette convention a pour objectif de finaliser le projet et son mode opératoire.

En effet, cette opération publique urbaine consiste en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine avec un programme d'habitats, des activités, des services et des équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune.

Une concertation publique a été réalisée du 30 octobre 2020 au 20 décembre 2020, dans le respect des modalités fixées par la délibération du 27 octobre 2020.

La Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue a tiré le bilan de la concertation et a décidé de poursuivre l'opération « Quartier Gare », par une délibération en conseil municipal en date du 28 janvier 2021.

La commune s'est engagée dans la réalisation de cette opération et, au terme d'une consultation d'opérateurs, le futur quartier Gare sera concédé, dans le cadre d'une concession d'aménagement, à un aménageur qui aura en charge l'aménagement d'ensemble de ce site.

Celui-ci est destiné à la réalisation d'un programme mixte d'habitat composé d'environ 250 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, la création de liaisons inter quartiers avec le centre-ville et la Gare SNCF. La requalification de l'espace public permettra de mettre en cohérence ce futur quartier, en lien direct avec le pôle d'échange multimodal et la gare TER, dont les aménagements et travaux ont été entrepris par la SNCF et le Grand Avignon dès 2014.

Par un avenant n°1 à la convention foncière, approuvé par une délibération du 27 octobre 2021, l'engagement financier de la convention a été fixé à 5 000 000 € afin de couvrir l'ensemble des acquisitions et des frais d'études du Quartier Gare.

Par cet avenant, la convention foncière a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2026 afin de permettre la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique et la cession du foncier des deux tranches opérationnelles à l'aménageur désigné.

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220713-13-07-22delib07-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Par une délibération en date du 28 avril 2022, le conseil municipal a procédé à la désignation de l'aménageur pour la réalisation du Quartier Gare.

A ce jour, l'EPF a procédé aux acquisitions stratégiques sur le Quartier Gare pour un montant global de plus de 3 475 428 € (hors frais d'acquisitions, frais d'études et de gestion) représentant une emprise totale de 35 715 m².

Afin de poursuivre les acquisitions foncières indispensables à la réalisation de la concession d'aménagement, dont notamment de la deuxième tranche opérationnelle, il est nécessaire d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

Cette Déclaration d'Utilité Publique, prononcée par arrêté préfectoral après enquête publique, permettrait à l'EPF, en dernier recours et après échec des négociations amiables, de pouvoir recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Par la présente, il est proposé d'approuver le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'autoriser l'EPF à constituer les dossiers de Déclaration d'utilité publique et parcellaire, valant mise en compatibilité du PLU, et ce dès l'approbation du projet « Quartier Gare » par le conseil municipal, afin que l'EPF les soumette ensuite à enquête publique et bénéficie de l'arrêté déclaratif d'utilité publique valant mise en compatibilité et de l'arrêté de cessibilité.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

Vu Le Décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 modifié portant création de l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, et notamment ses articles 2 et 4 ;

Vu la Convention d'intervention foncière du 31 juillet 2018 entre l'EPF et la commune ;

Vu l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière du 27 octobre 2021,

Vu l'intérêt général que représente ce projet pour la Ville d'Entraigues-Sur-La-Sorgue,

Vu l'avis de la commission d'urbanisme réunie le 4 juillet 2022

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20220713-13-07-22delib07-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Par 23 voix **POUR**

4 CONTRE : Denis Duchêne, Jennifer Macia, Patrick Moutte, Jean-Philippe Testud

1 ABSTENTION : Christine D'ingrando

- **APPROUVE** le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier Gare par l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur,
- **AUTORISE** l'EPF Provence Alpes Côte d'Azur à poursuivre la procédure en constituant le dossier de Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU d'Entraigues-Sur-La-Sorgue et le dossier parcellaire dès l'approbation du projet du Quartier Gare par délibération du Conseil Municipal,
- **AUTORISE** l'EPF à poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de l'opération Quartier Gare conformément à la convention d'intervention foncière ;
- **INFORME** Monsieur le Préfet du lancement de la procédure de la Déclaration d'utilité publique, laquelle bénéficiera à l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou son adjoint délégué, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tous documents relatifs à cette opération du Quartier Gare.

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé
Pour copie conforme

La secrétaire de séance

Le Maire,

Josette PULITI

Guy MOUREAU



10.11 ANNEXE 11 : DELIBERATION MUNICIPALE N° 2022-09-13 DU 29 SEPTEMBRE 2022 RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE EN VUE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DE LA CESSIBILITE DES TERRAINS NECESSAIRES POUR L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER-GARE SUR LA COMMUNE D'ENTRAIGUES-SUR-LA-SORGUE

République Française

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
29 Septembre 2022

OBJET :
Lancement de la
procédure en vue de la
Déclaration d'Utilité
Publique (D.U.P.) avec
mise en compatibilité du
PLU, et de la cessibilité
des terrains nécessaires
pour l'opération
d'aménagement du «
Quartier Gare » sur la
commune
d'ENTRAIGUES-SUR-LA-
SORGUE

RAPPORTEUR :
A Chanty

N°
2022-09-13

PJ :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 22

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Alain NOUVEAU – Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Rose-Marie RUBIRA-GEOFFRAI – Christian GUICHARD – Serge BERNABÉ – Jean-Paul DELCASSO – Sylvia MOUCADEL – Aurélie NOUGIER – Audrey TRALONGO – Anthony GIACOMONI – Marjorie BARRÉ – Line PHIGINI – Patrick MOUTTE – Jean-Philippe TESTUD – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 7

Régis PHALY représenté par Jean-Luc BARCELLI
Marion PAPADOPOULOS représentée par Anthony GIACOMONI
Odile BOUCHARD-TRUMEPHUS représentée par William BOUQUET
André BOUCHENY représenté par Serge BERNABÉ
Sabah BOULMAIZ représentée par Josette PULITI
Jennifer MACIA représentée par Patrick MOUTTE
Denis DUCHENE représenté par Jean-Philippe TESTUD

Absent : 0

Secrétaire de Séance : Josette PULITI

CR CR CR

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-54 et suivants relatifs à la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'utilité publique,

Vu Le Décret n° 2001-1234 du 20 décembre 2001 modifié portant création de l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, et notamment ses articles 2 et 4 ;

Vu la Convention d'intervention foncière du 31 juillet 2018 entre l'EPF et la commune ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400431-20221004-04-10-23-delib13-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

Vu l'avenant n° 1 de la convention d'intervention foncière du 7 décembre 2021,

Vu l'intérêt général que représente ce projet pour la Ville d'Entraigues-Sur-La-Sorgue,

Vu la délibération du 27 octobre 2020 poursuivant l'élaboration du projet d'opération d'aménagement du quartier gare sur le périmètre d'étude en approuvant les objectifs poursuivis et approuvant les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du 28 janvier 2021 arrêtant le bilan de la concertation sur le projet d'aménagement du quartier gare et décidant de poursuivre le projet en intégrant les obligations et recommandations issues de la concertation publique,

Vu la délibération du 28 janvier 2021 approuvant le lancement de la procédure de passation avec publicité préalable et mise en concurrence d'un contrat de concession d'aménagement, en vue de la désignation d'un aménageur,

Vu la délibération du 28 avril 2022 approuvant le choix du groupement HORS CHAMP-AMETIS, en qualité de concessionnaire d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier gare et autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession d'aménagement,

Vu la délibération du 11 juillet 2022 approuvant le traité de concession d'aménagement entre la commune et les membres du groupement HORS CHAMP-AMETIS et autorisant le maire à signer le traité de concession,

Vu la délibération du 11 juillet 2022 approuvant le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier gare et autorisant l'EPF à poursuivre la procédure en constituant le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU et le dossier parcellaire,

Vu les dossiers d'enquêtes d'Utilité Publique, parcellaire, et de mise en compatibilité du PLU ci-annexés, comprenant également les décisions de dispense d'évaluation environnementale pour le projet et l'évolution du PLU,

Vu l'avis de la commission urbanisme du 23 septembre 2022,

Considérant que par délibération du 9 juillet 2018, le conseil municipal a approuvé la convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur sur le site du Quartier Gare pour un engagement financier de l'EPF d'un montant de 4.000.000 € HT, puis fixé à 5 000 000 € par avenant n°1 à

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20221004-04-10-22delib13-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

la convention foncière, approuvé par une délibération du Conseil municipal du 27 octobre 2021,

Considérant que la Commune et l'EPF ont ensuite signé la convention d'intervention foncière le 31 juillet 2018 sur le site « Quartier Gare » en phase Réalisation, modifiée par l'avenant n° 1 du 7 décembre 2021, consistant en la création d'un nouveau quartier résidentiel à échelle humaine avec un programme d'habitats, des activités, des services et des équipements publics répondant aux besoins des habitants de la commune,

Considérant que la Commune d'Entraigues-sur-la-Sorgue a tiré le bilan de la concertation et a décidé de poursuivre l'opération d'aménagement « Quartier Gare », par une délibération en conseil municipal en date du 28 janvier 2021, sur la base des éléments issus de la concertation publique (voies principales arborées, hauteur R+3 seulement au cœur de l'aménagement et devra s'intégrer totalement depuis l'espace public, parkings partagés, activités non présentes à Entraigues, mobilier pour les vélos, labels ACCEV) et « Quartier Durable Méditerranéen et une partie des logements pour les primo-accédant)

Considérant que pour la mise en œuvre de cette opération d'aménagement et, la Commune s'est engagée dans une procédure de passation d'une concession d'aménagement au sens de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, avec publicité et mise en concurrence, pour désigner un concessionnaire d'aménagement chargé de sa réalisation,

Considérant qu'au terme de cette consultation d'opérateurs, le groupement HORS CHAMP-AMETIS a été désigné pour réaliser cette opération d'aménagement du futur quartier Gare, dans le cadre d'une concession d'aménagement, selon les termes du contrat de concession d'aménagement également approuvé ;

Considérant que l'opération d'aménagement à réaliser à Entraigues-sur-la-Sorgue sur un périmètre de 5 ha environ, en zone AU2f du PLU en vigueur, prévoit un programme global de constructions mixte d'habitat composé d'environ 220 logements dont 40% de logements aidés, la création de liaisons inter-quartiers avec le centre-ville et la Gare SNCF, la réalisation de deux pistes cyclables dont une permettant la liaison gare-zone du Plan, la requalification de l'espace public, la création d'un parc d'environ 10 000 m², la création de 1 790 mètres carrés d'activités (services et commerces complémentaires au centre-ville), un système de rétention hydraulique avec un exutoire au niveau du canal des Rochières,

Considérant que le concessionnaire d'aménagement doit acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès de la Commune, ainsi que de l'EPF chargé par celle-ci dans le cadre de la

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20221004-04-10-23de1b13-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

convention d'intervention foncière susvisée, d'en assurer la maîtrise foncière, par voie d'acquisition amiable, d'exercice du droit de préemption urbain ou d'expropriation,

Considérant que l'EPF a procédé aux acquisitions stratégiques sur le Quartier Gare pour un montant global de plus de 3 475 428 € (hors frais d'acquisitions, frais d'études et de gestion) représentant une emprise totale de 35 715 m² ; qu'une partie des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement reste à ce jour à réaliser,

Considérant que la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier Gare nécessite aussi d'adapter les dispositions du Plan local d'urbanisme en vigueur afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone en passant de la zone AU2f à AU1f (autorisation de construire avec une opération d'aménagement d'ensemble), de mettre en place un périmètre de protection écologique au niveau des zones humides, de modifier le règlement du PLU au niveau des implantations des constructions, de leur hauteur, des stationnements, de la performance énergétique et environnementale,

Considérant qu'il y a lieu de prévoir par conséquent la mise en compatibilité de celui-ci avec la DUP, selon les conditions prévues notamment aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant que les parcelles à exproprier, avec le plan parcellaire et la liste des personnes concernées, sont à ce jour déterminés, et qu'il y a lieu de faire procéder conjointement l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire, en application de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant la délibération du 11 juillet 2022 où le Conseil Municipal approuve le lancement de la procédure en vue de la Déclaration d'Utilité Publique et autorise l'EPF PACA à constituer le dossier de Déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU et le dossier parcellaire en vue de l'arrêté préfectoral de cessibilité,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article R. 112-4-5° du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'estimation des dépenses doit comporter d'une part, l'indication du montant des futures acquisitions foncières à réaliser et d'autre part, le coût des travaux et des aménagements projetés,

Considérant que, France Domaine a procédé à l'Estimation Sommaire et Globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues à l'article R. 112-4-3 du Code de l'Expropriation,

Accusé de réception en préfecture
054-218400430-20221004-04-10-23delib13-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

Considérant le coût global des acquisitions foncières nécessaires ou réalisées est estimé à 4 801 563,90 € intégrant les indemnités de emploi, frais de procédure judiciaire et les frais notariés (dont 3 477 918 € pour les acquisitions déjà réalisées)

Considérant qu'en outre le coût estimatif des dépenses d'aménagement et d'équipement pour la réalisation de l'opération d'aménagement (études pré-opérationnelles, maîtrise d'œuvre, travaux, frais divers notamment frais financiers, obtention des labels, assurances, huissiers ...), est de 4 015 000 € HT,

Considérant que la maîtrise foncière publique représente environ 4.7 ha, soit près de 92% de la superficie de l'opération,

Considérant l'intérêt communal qui s'attache à ce projet, conformément aux motifs d'utilité publique exposés dans la délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2022, et la nécessité d'engager une procédure d'expropriation, à défaut d'obtenir l'accord amiable, pour les trois dernières propriétés, représentant une superficie totale de 4 286 m²,

Référence cadastrale	Adresse	Superficie et caractéristique
BP 128	Avenue des Fenaisons	2431 m ² - parcelle non bâtie avec zone humide
BP 141	Impasse du Trou de la Grave	1186 m ² - parcelle non bâtie en friche
BP 140	130 Impasse des ferrailles	669 m ² - ancienne maison en ruine

Considérant que l'EPF PACA a procédé à la constitution des cossiers en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique par le Préfet des acquisitions et travaux de l'opération d'aménagement du Quartier Gare, avec mise en Compatibilité du PLU, ainsi que le dossier d'enquête parcellaire correspondant en vue de l'arrêté de cessibilité par le Préfet,

Considérant que, conformément aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme, la DUP emportera également mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Entraigues-sur-la-Sorgue,

Considérant que le dossier en vue de l'enquête publique préalable à la DUP, est composé de :

- le dossier en vue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, intégrant une notice explicative et de présentation du projet d'utilité publique, les informations juridiques et administratives, les plans et caractéristiques des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses, le bilan de la concertation, les décisions de dispense de l'évaluation environnementale notamment celle relative à la mise en

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20221004-04-10-22/delo (3-DE)
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

compatibilité du PLU,

- le dossier d'enquête parcellaire
- le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, comprenant :

- Une note de présentation,
- Le plan de zonage modifié
- Le règlement modifié
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiée,

- **Considérant** qu'il reviendra à la Préfecture de compléter le dossier d'enquête publique, avec notamment le PV de réunion d'examen conjoint PPA,

- **Considérant** le dossier en vue de l'enquête parcellaire, élaboré conformément à l'article R 131-3 du code de l'expropriation, composé :

- Du plan parcellaire,
- De l'état parcellaire, avec la liste des personnes concernées

**Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré,**

LE CONSEIL MUNICIPAL

Par 22 voix POUR

1 ABSTENTION : Mme D'Ingrando

5 CONTRE : M. Duchene, Mme Macia, M. Testud, Mme Pighini, M. Moutte,

Mme Audrey TRALONGO ne prend pas part au vote

-APPROUVE le recours à la procédure d'expropriation, au bénéfice de l'EPF PACA en vue d'assurer l'acquisition des terrains restant nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement du Quartier Gare, à Entraigues-Sur-La-Sorgue,

-ADOpte le dossier en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux de l'opération d'aménagement du Quartier Gare, avec le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et le dossier d'enquête parcellaire correspondants, annexés à la présente délibération,

-SOLLICITE Madame la Préfète de Vaucluse pour l'ouverture conjointement, sur la base de ces dossiers, de l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et de l'enquête parcellaire,

Accusé de réception en préfecture
084-218400430-20221004-D4-10-22-delib13-DE
Date de transmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022

-DEMANDE à Madame la Préfète de Vaucluse de bien vouloir prendre, aux termes des enquêtes précitées, un arrêté déclarant d'Utilité Publique, les acquisitions et travaux de l'opération d'aménagement du Quartier Gare, avec mise en comptabilité du PLU, et déclarant conjointement cessibles les biens nécessaires à sa réalisation, au bénéfice de l'EPF PACA,

-AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette opération et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé
Pour copie conforme

La secrétaire de séance,

Josette PULITI



Le Maire,

Guy MOUREAU



Acte certifié exécutoire le : 06/10/2022
Après dépôt en Préfecture le : 04/10/2022
Après publication ou notification le : 05/10/2022
P/O



Accusé de réception en préfecture
094-219400430-20221004-04-10-22delib13-DE
Date de télétransmission : 04/10/2022
Date de réception préfecture : 04/10/2022