PROJET LES SUMELLES

Evolution du projet / 2022

UNE EVOLUTION DU PROJET DES SUMELLES ADAPTEE AUX BESOINS DE LA COMMUNE

Un site de projet situé au sein d'un tissu pavillonnaire

Le terrain de projet, de près de 7 ha, représente une «dent creuse» au sein d'un tissu d'habitat individuel, composé essentiellement de maisons individuelles de surface assez réduite, entre 250 m² et 500 m² de terrain.

Il est situé à proximité du centre-ville et d'équipements publics (école Marcel Pagnol, Espace Folard, ...) et commerciaux.

Par ailleurs, il est directement desservi par la route de la Garance, la rue Jean Bouin / avenue Agricol Perdiguier et la rue Léo Lagrange.



Source : Dossier de DUP approuvé en 2019 / SYMBIOSE



Source : Géoportail / sdp.conseils

Historique des procédures

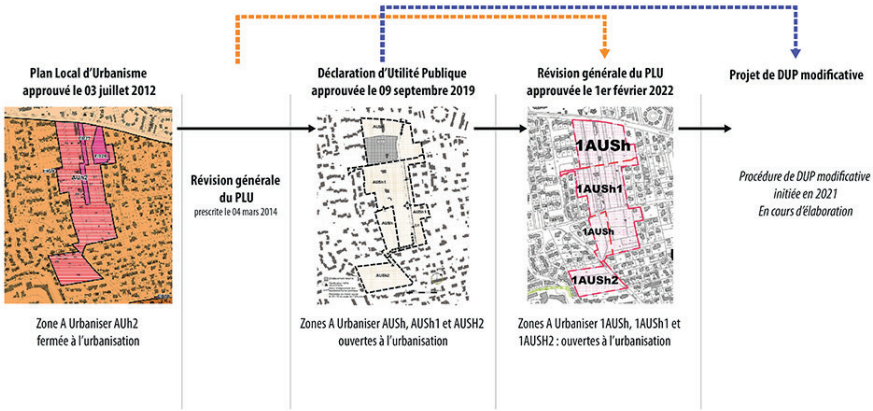
En 2012, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoyait une zone A Urbaniser AUh2 spécifique au site «Les Sumelles» (fermée à l'urbanisation), à vocation principale d'habitat, intégrant également un équipement public et des commerces.

Le 9 septembre 2019, le Préfet de Vaucluse a déclaré d'utilité publique (DUP) le projet d'aménagement du site, emportant mise en compatibilité du PLU.

Cette DUP a notamment eu comme effet de :

- Ouvrir le secteur à l'urbanisation dans le cadre d'un projet d'aménagement global, encadré par une Orientation d'Aménagement
- Définir un programme global
- Permettre l'acquisition des terrains par l'Etablissement Public Foncier de PACA.

La révision générale du PLU, initiée en 2014 et approuvée le 1er février 2022, intègre les dispositions de la DUP de 2019.



En mars 2021, la commune a souhaité initier une modification de la DUP de 2019 pour :

→ **Ajuster le programme aux besoins de la population, en réduisant la densité urbaine du secteur (réduction du nombre de logements)**

→ **Améliorer la gestion hydraulique du futur quartier.**

Rappel des objectifs fondateurs du projet

En 2019, les principaux objectifs poursuivis par le projet étaient :

- Mettre en cohérence la forme des terrains, actuellement trop longs et étroits,

- Améliorer l'accessibilité par des axes routiers adaptés aux exigences de circulation du projet mais aussi au maillage des cheminements piétons et cyclables, reliant le projet aux polarités Nord et Sud de la commune,

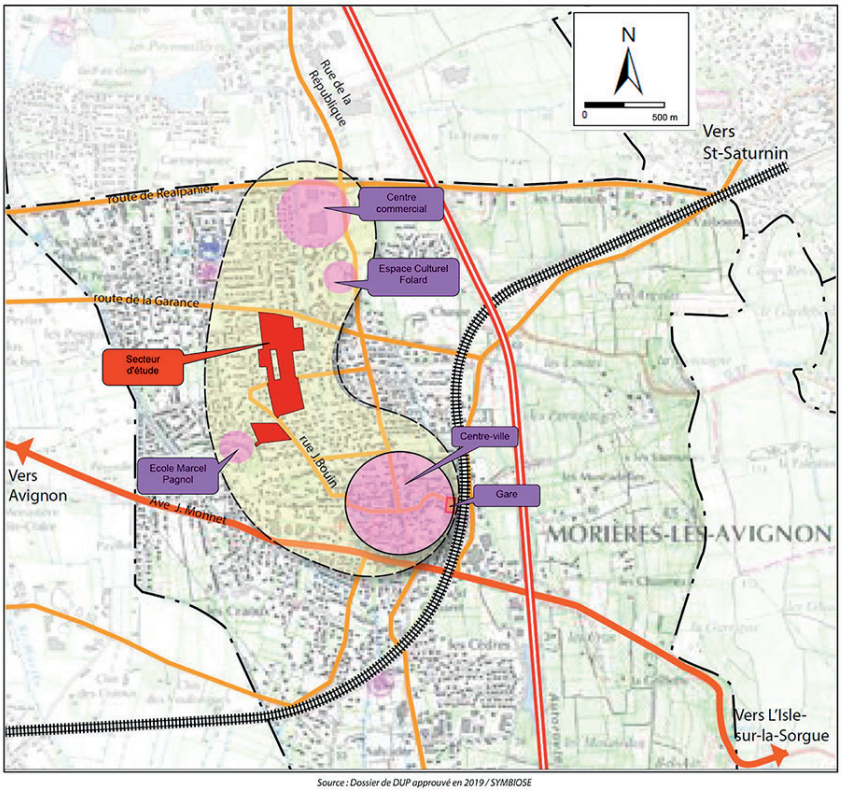
- Apporter davantage de cohérence au niveau du tissu urbain existant, pour favoriser des liaisons entre les quartiers et préserver des espaces de respiration par des espaces publics généreux comme un parc et des pistes cyclables,

- Répondre à la volonté de la commune de développer des formes urbaines et des espaces publics de qualité pour tous,

- Favoriser le logement social pour la forte demande locale,

- Augmenter la constructibilité sur le site des Sumelles, afin d'obtenir une densité maximum de 40 logt/ha sur l'ensemble de la zone avec une forme urbaine à forte mixité sociale et urbaine.

→ **Ces principes ne sont pas remis en cause par la modification de la DUP de 2019, qui vise à ajuster et améliorer l'aménagement du futur quartier d'habitat durable des Sumelles.**



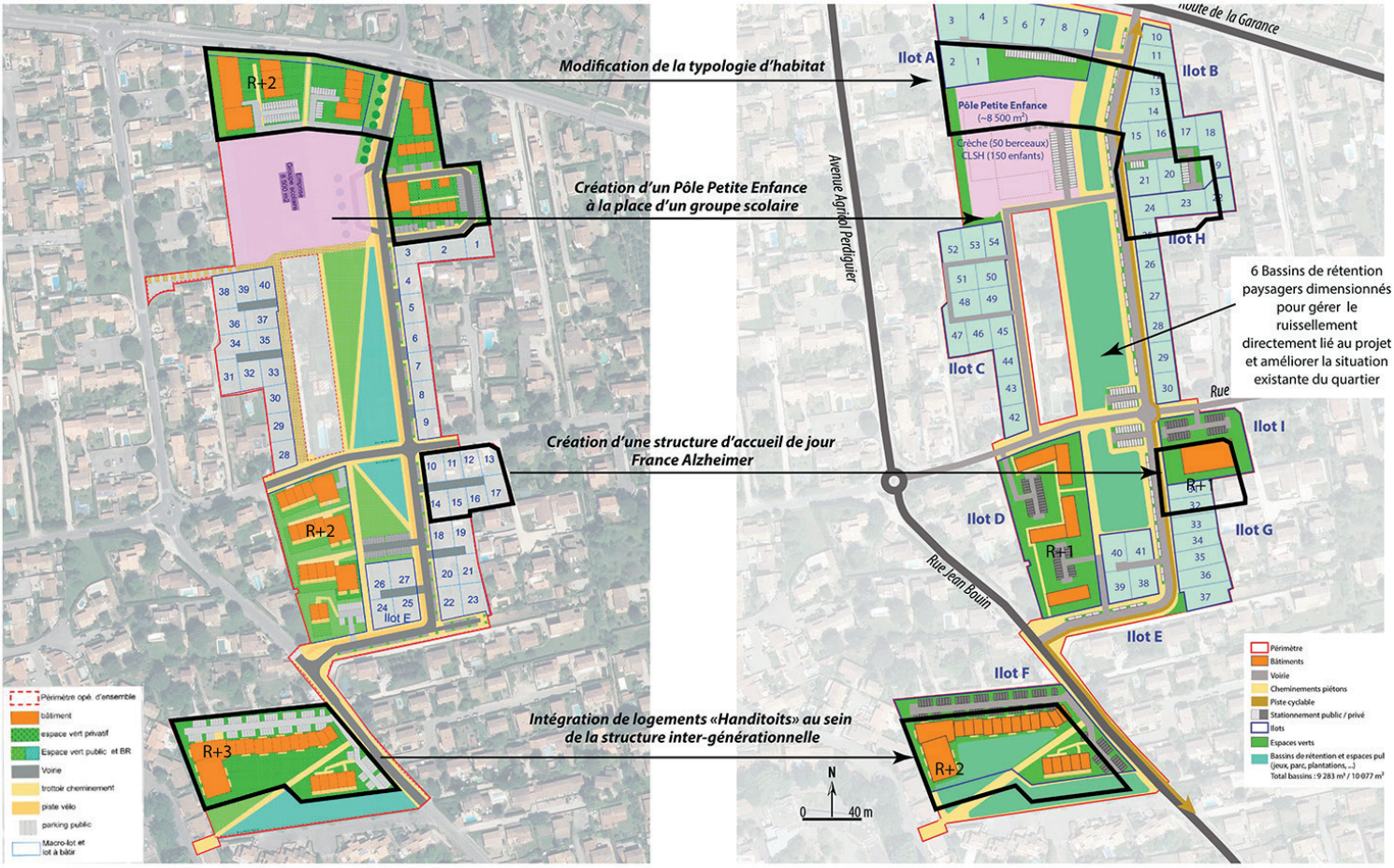
Source : Dossier de DUP approuvé en 2019 / SYMBIOSE

UNE OFFRE DE LOGEMENTS EQUILIBREE PERMETTANT DE LOGER LES ACTIFS MORIÉROIS

Un projet mieux inséré dans le quartier

Les évolutions du projet portent essentiellement sur :

- La réduction d'environ 25% du nombre de logements (passant de 257 à 189), avec la diminution des logements collectifs et l'augmentation du nombre de lots à bâtir ;
- La réduction des hauteurs des logements collectifs pour améliorer l'insertion du projet dans le tissu urbain environnant ;
- La réalisation d'un «pôle petite enfance» intégrant une crèche de 50 berceaux et un centre de loisirs (150 enfants), à la place du groupe scolaire envisagé ;
- L'intégration d'une structure d'accueil de jour France Alzheimer ainsi que 6 logements Handitoits.



Projet en 2019 — *Projet ajusté 2022*

257 logements (dont 108 logements locatifs sociaux / 42 %) :	- 26% →	**189 logements** (dont 87 logements locatifs sociaux / 46%) :
• 40 lots à bâtir	→	• 54 lots à bâtir
• 58 logements intermédiaires		-
• 23 maisons plurifamiliales (dont 11 logements locatifs sociaux)		-
• 23 maisons en bande (dont 17 logements locatifs sociaux)		-
• 80 logements intergénérationnels (logements locatifs sociaux)	→	• 80 logements intergénérationnels (logements locatifs sociaux)
• 33 logements collectifs	→	• 55 logements collectifs (dont 7 logements locatifs sociaux)

Une amélioration du système hydraulique à l'échelle du quartier

Sur la base d'études complémentaires (réalisées par le cabinet RXingenierie), le projet vise à améliorer la situation hydraulique du quartier en prenant en compte les eaux pluviales provenant des bassins versants localisés en amont.

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence centennale et permettront de capter un volume de rétention de près de 9 000 m³ dont :

- 2 500 m³ (30%) pour recueillir les eaux des bassins amont,
- 6 500 m³ (70%) pour collecter les eaux du futur quartier d'habitat durable.

Les bassins de rétention seront aménagés à ciel ouvert et permettront d'accueillir plusieurs usages :

- Fonctions de rétention
- Espaces verts (noues / aménagements paysagers, parc, …),
- Activités de détente (aire de jeux, …),

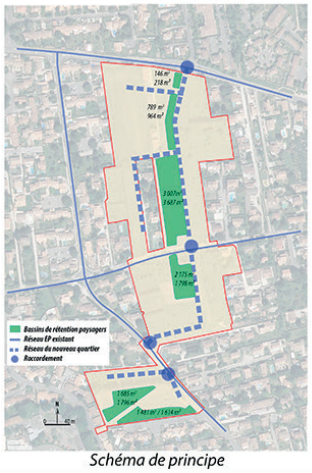


Schéma de principe



Références