

Pôle d'activités économiques St Joseph

Commune du Thor

Réunion publique

22 octobre 2014



Communauté de Communes
PAYS DES SORGUES
MONTS DE VAUCLUSE

Économie



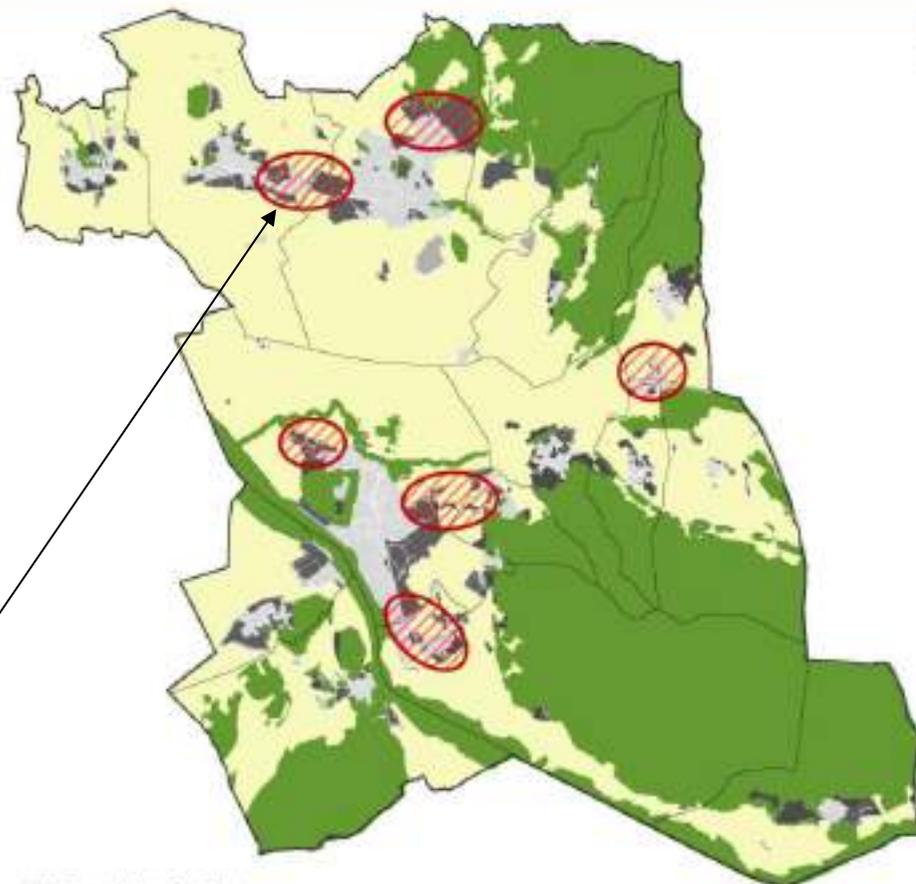
Présentation du contexte

La Communauté de communes dispose de **186 hectares** en zone d'activité, qui sont **saturés**. Les entreprises souhaitent s'implanter sur le territoire mais sont contraintes de s'installer ailleurs.

Les **zones d'activité** existantes sont en outre **vieillissantes** et **peu structurées**. Le linéaire autour de la RD 901 et des entreprises hors ZAE est **peu qualitatif**

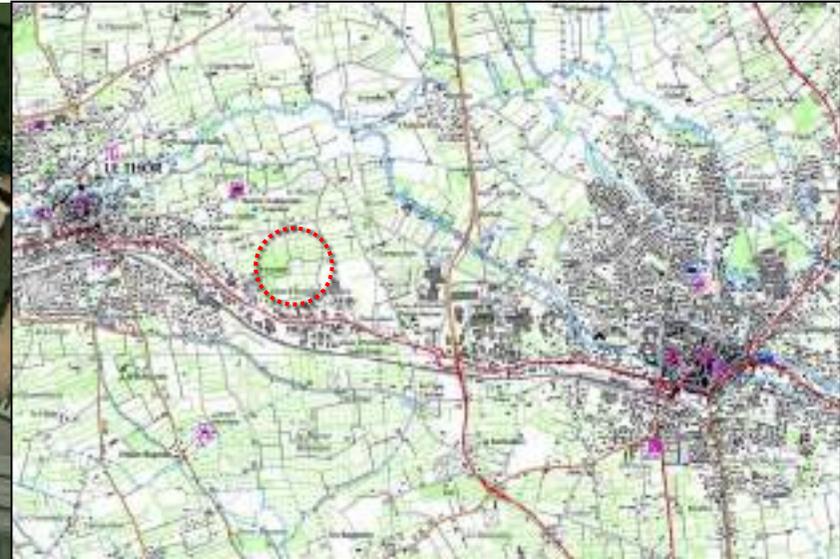
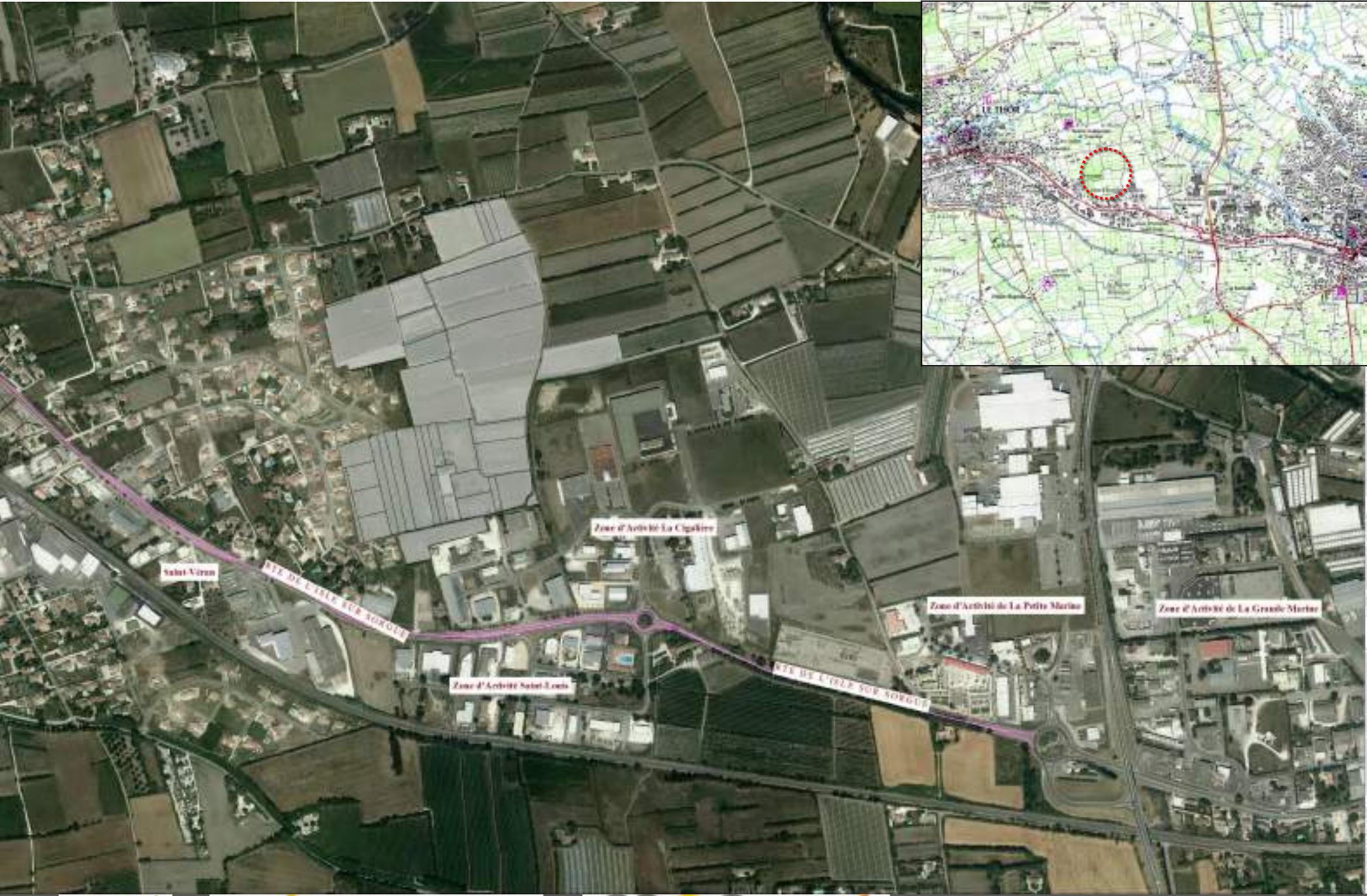
Continuum urbain entre le Thor et l'Isle

Carte n°5 -> Promouvoir un urbanisme de qualité, faisant sens avec son environnement



Carte issue du PADD du SCOT

Repérage du site



La CCPSMV a **délibéré le 9 juillet 2012** sur les **objectifs poursuivis par l'opération** :

- Elaborer un projet **d'aménagement de qualité**
- Réaliser un programme de pôle d'activités à destination des **entreprises artisanales ou industrielles**
- Concevoir une opération d'aménagement qui prenne en compte les principes de **développement durable**
- Réaliser les aménagements paysagers, hydrauliques, routiers nécessaires au développement du secteur.



Zone d'aménagement concerté

Une **procédure publique** menée par la Communauté de communes, permettant de garantir la **qualité** des aménagements et la maîtrise du projet jusqu'à la vente des lots et leur utilisation

Une **procédure concertée**, qui permet d'informer toute personne concernée sur le projet et d'intégrer les remarques pour aboutir à un **projet partagé**

Une **procédure complète** :

1. Définition du projet :

- Études préalables : diagnostic, synthèse des enjeux, orientations et parti d'aménagement
- Concertation

2. Mise en œuvre administrative :

- Dossier de création de ZAC
- Dossier de DUP et modification du POS
- Dossier de réalisation de ZAC

3. Cahier de prescriptions annexé au cahier des charges de cession des terrains

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

Territoire : 3 communautés de communes dont PSMV

Objectifs :

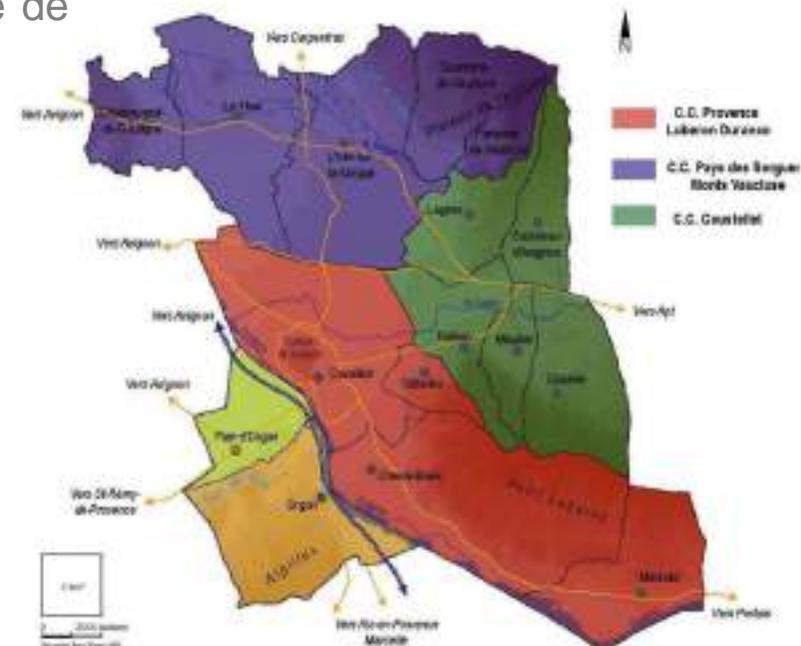
- équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- qualité urbaine, architecturale et paysagère
- diversité des fonctions urbaines et rurales
- réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, prévention des risques ...



Le plan local d'urbanisme (PLU)

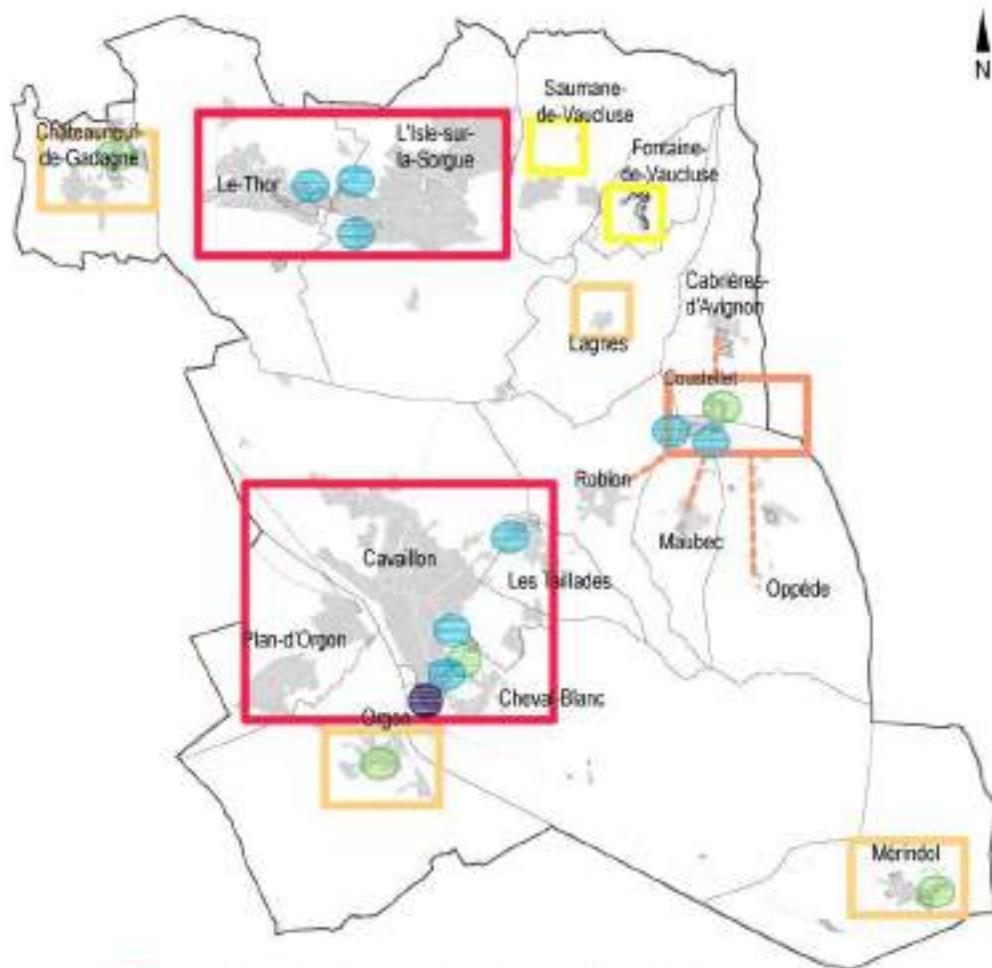
Document d'urbanisme communal

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)



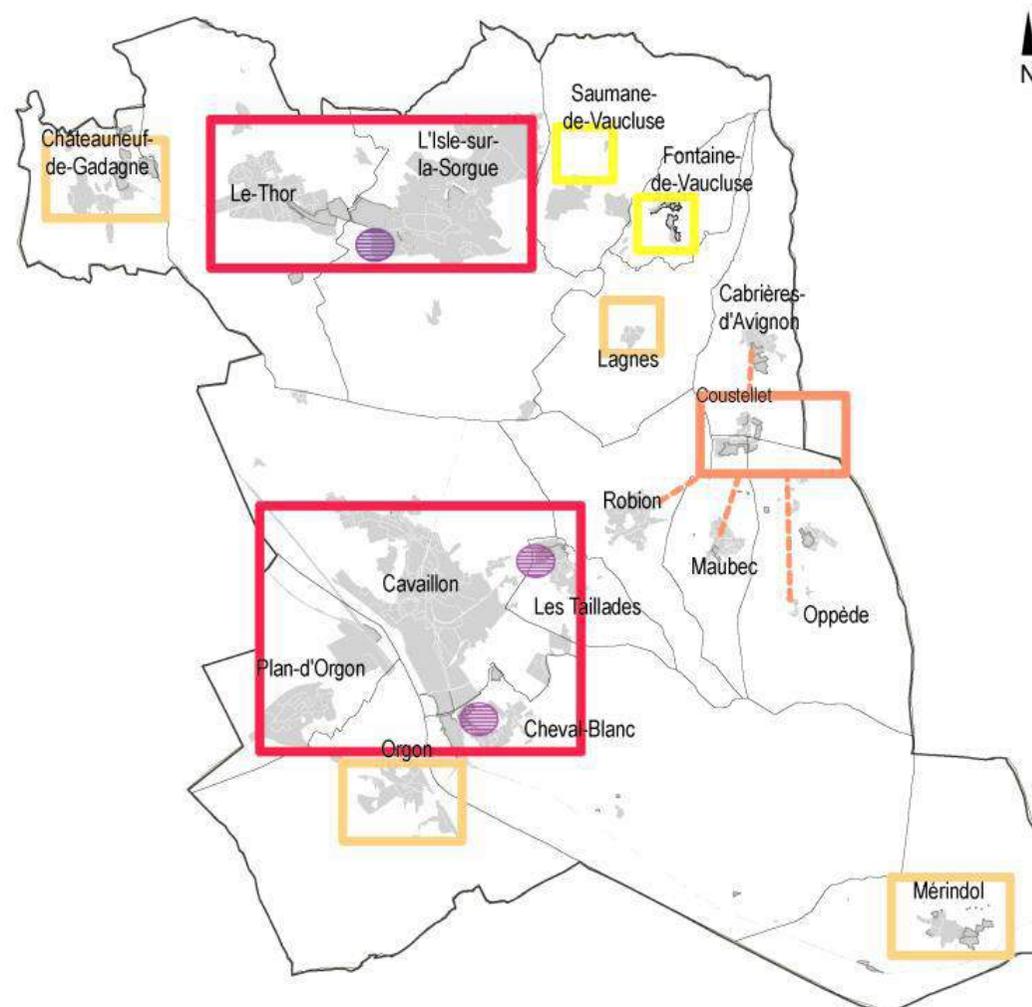
► Le SCOT du bassin de vie Cavailhon – Coustellet – Isle sur la Sorgue

Carte n°14 > Développer une économie de secteur stratégique autour des trois pôles



- Pôles majeurs de Cavailhon et de L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle secondaire de Coustellet
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux
- Localisation des Parcs d'Activités en cours
- Localisation des Parcs d'Activités en projet, à horizon 2025
- Accueil de l'événement exceptionnel

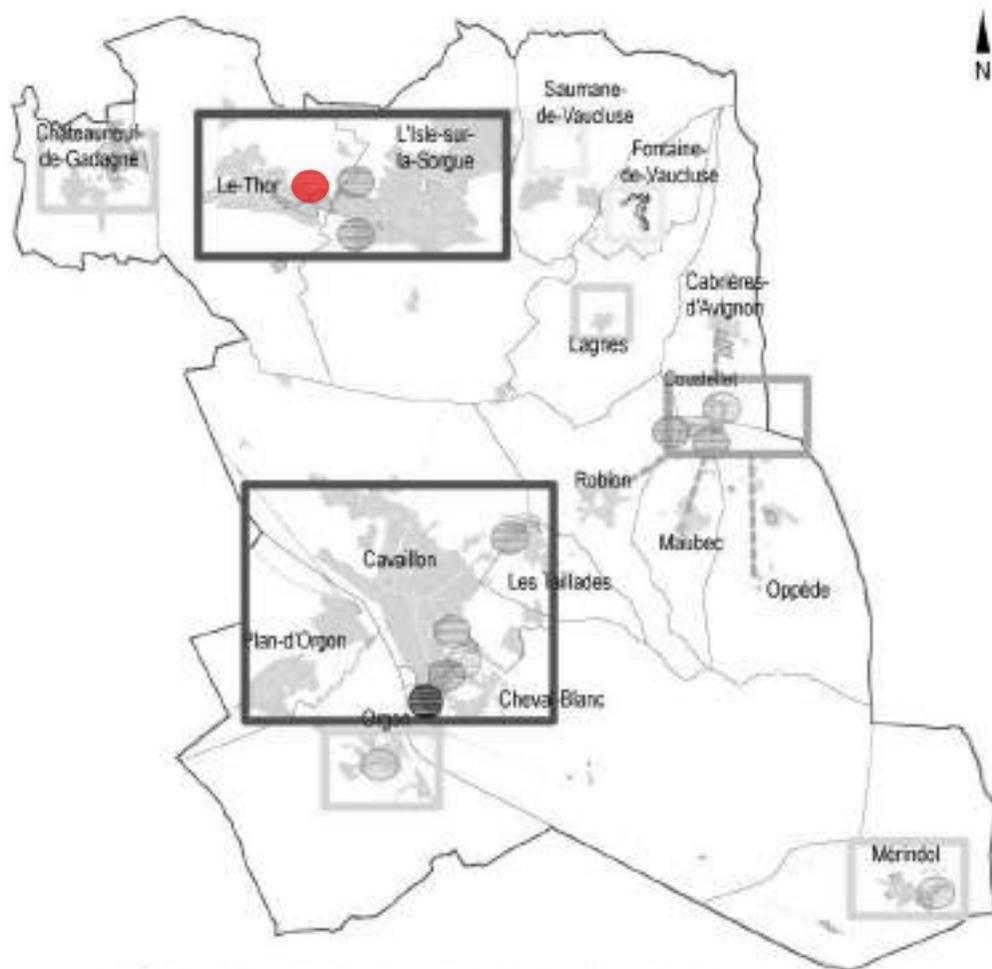
Carte n°15 > Développer une économie de secteur stratégique autour des trois pôles



- Pôles majeurs de Cavailhon et de L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle secondaire de Coustellet
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux
- Localisation des Parcs d'Activités, en projet, à long terme (au delà de 2025)

► Le SCOT du bassin de vie Cavailhon – Coustellet – Isle sur la Sorgue

Carte n°14 > Développer une économie de secteur stratégique autour des trois pôles



- Pôles majeurs de Cavailhon et de L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle secondaire de Coustellet
- Pôles de proximité
- Pôles ruraux
- Localisation des Parcs d'Activités en cours
- Localisation des Parcs d'Activités en projet, à horizon 2025
- Accueil de l'événement exceptionnel



► Le SCOT du bassin de vie Cavailhon – Coustellet – Isle sur la Sorgue

En conclusion : UN TERRITOIRE POLARISE AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

Une organisation polarisée aux fonctions spécifiques

- Pôles majeurs de Cavailhon et du bi-pôle L'Isle-sur-la-Sorgue / Le Thor
- Pôle de proximité à conforter
- Pôles locaux

Une stratégie économique polarisée

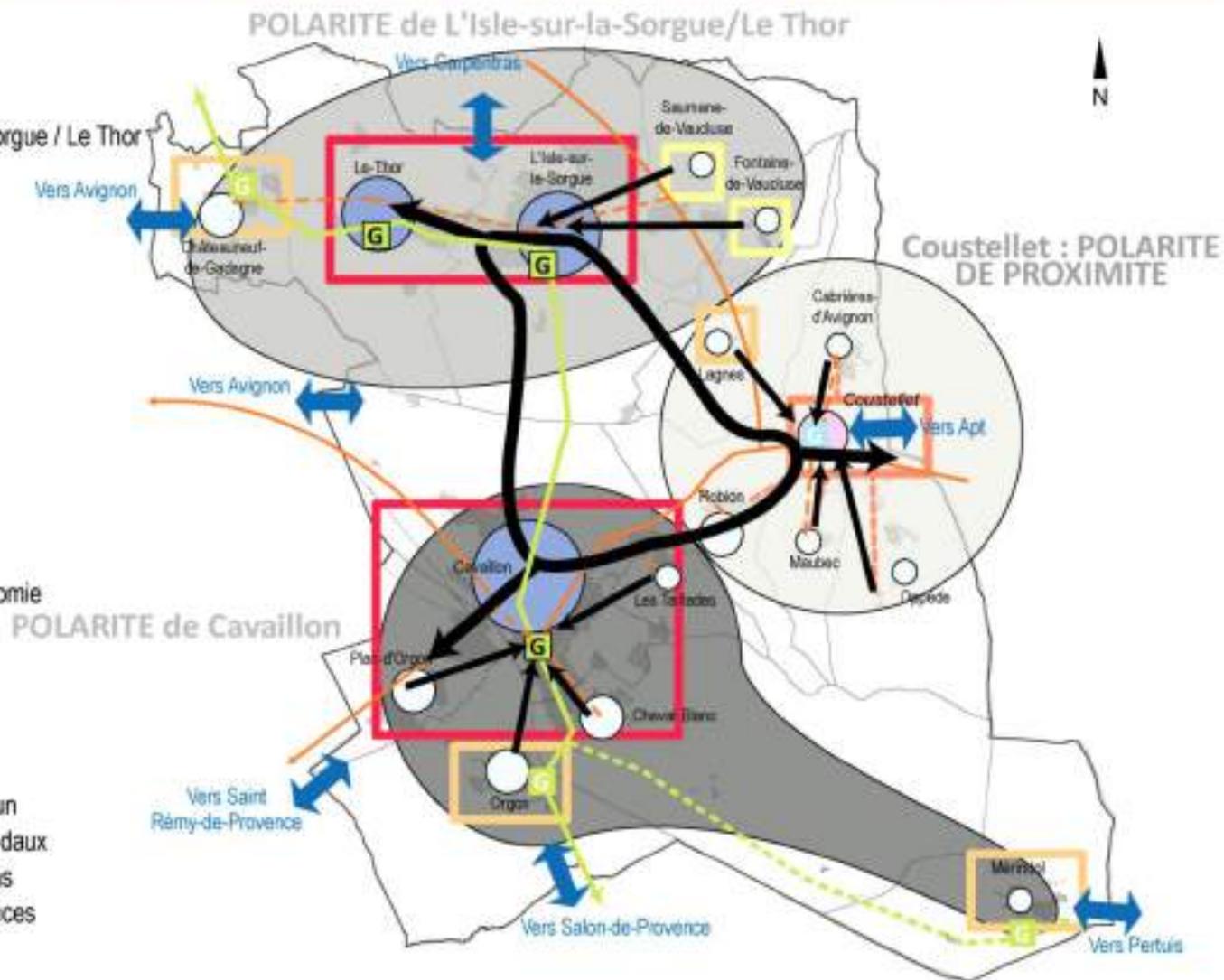
- Deux pôles majeurs de développement économique
- Un pôle secondaire à développer de manière maîtrisée
- Des pôles de proximité au développement mesuré
- Des pôles ruraux au développement limité à inexistant

Une stratégie de valorisation des gares

- G Pour répondre aux besoins de la tertiarisation de l'économie
- Pour mettre en oeuvre le concept de multimodalité

Une politique de déplacements durable

- Par une optimisation du réseau ferré
- - - Par une ouverture du réseau ferré
- Par la liaison des trois polarités en transports en commun
- Par une politique de rabattement vers les pôles multimodaux
- ↔ Par des connexions efficaces avec les territoires voisins
- — — Par le développement d'axes adaptés aux mobilités douces



Les grands enjeux dans l'élaboration du PLU :

En terme d'économie, activités, équipements publics :

- Redynamiser le centre-ville en le rendant plus attractif.
- Créer des **zones d'activités intégrées au tissu urbain** afin de répondre aux besoins économiques et générer des emplois locaux.
- Encourager les **circuits courts** de distribution de produits agricoles.
- Définir les besoins en **équipements publics** (enseignement, sport, petite enfance,...) et prévoir des espaces réservés pour leur réalisation.

Le secteur de St Joseph est identifié comme **futur pôle d'activité** dans les documents de travail du PLU.



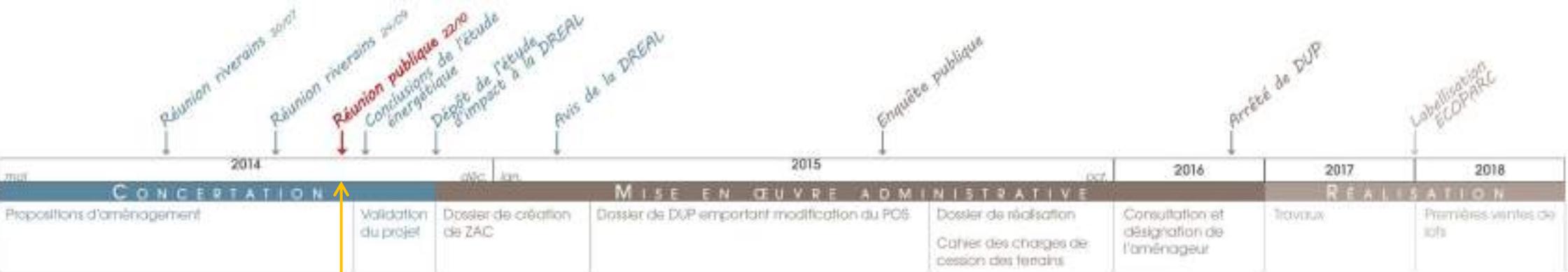
Le label Eco Parc

Ce projet de ZAC St Joseph s'inscrit dans la **démarche de qualité et d'attractivité économique** de la **charte ECO PARC VAUCLUSE** du Conseil Général comprenant 4 atouts qualité :

- ▶ Accessibilité, mobilité et sécurité
- ▶ Attractivité fonctionnelle et paysagère : une conception urbaine soignée
- ▶ Qualité environnementale et énergétique
- ▶ Animation et gestion durables des parcs d'activités, services aux entreprises et aux salariés



Le calendrier prévisionnel

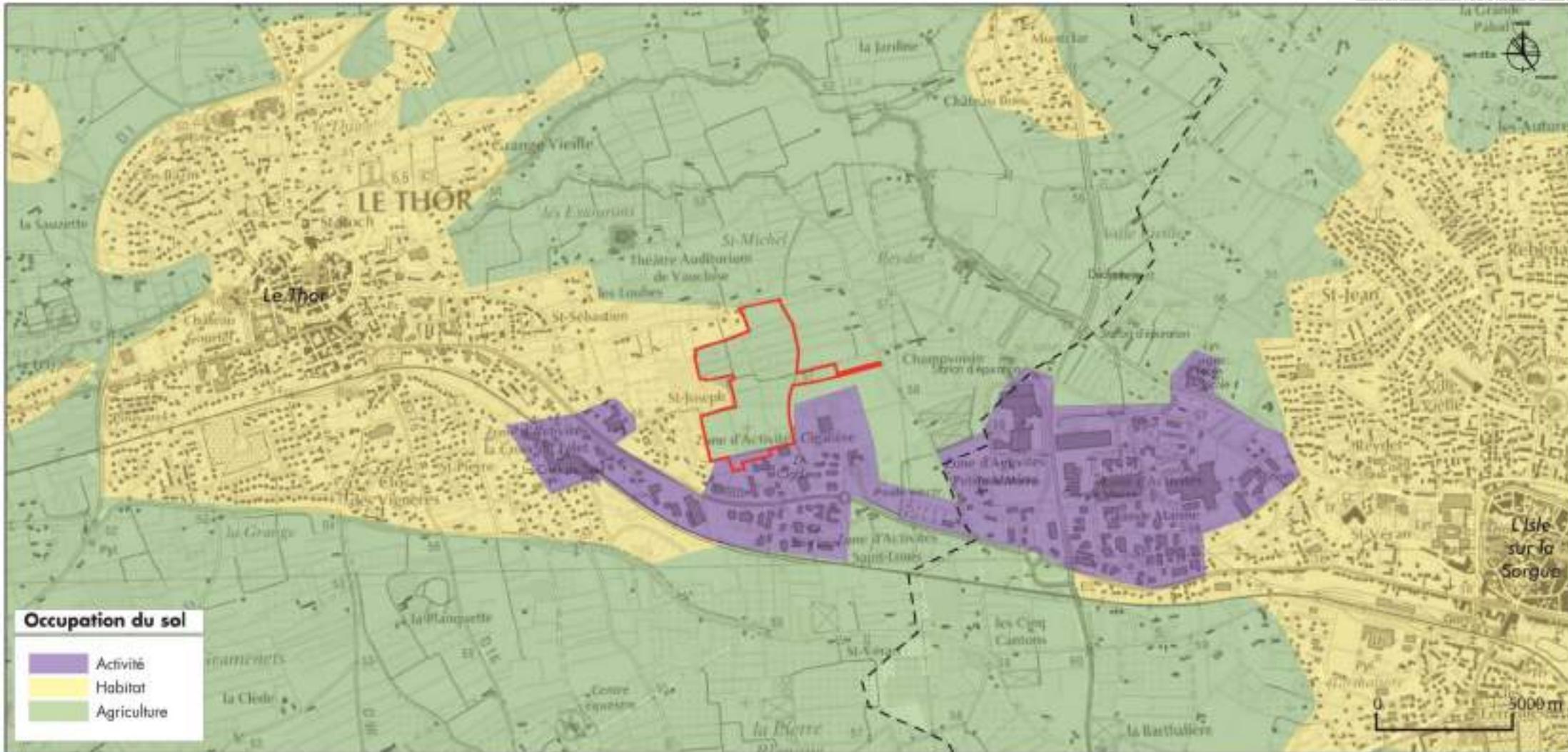


vous êtes ici



Présentation du site

Le site de St Joseph



Les composantes paysagères du site

Le site présente une topographie relativement plane. Il est composé de **parcelles délimitées par un réseau de haies brise vent orientées Est Ouest** afin de réduire les effets du mistral sur les cultures.

Le site dispose par conséquent de **perspectives** limitées à des orientations **Est Ouest**.

-Les perspectives Est s'orientent vers un **tissu pavillonnaire**

-Les perspectives Ouest s'orientent vers des **parcelles agricoles**, certaines offrant des perspectives sur le Mont Ventoux en leur extrémité.

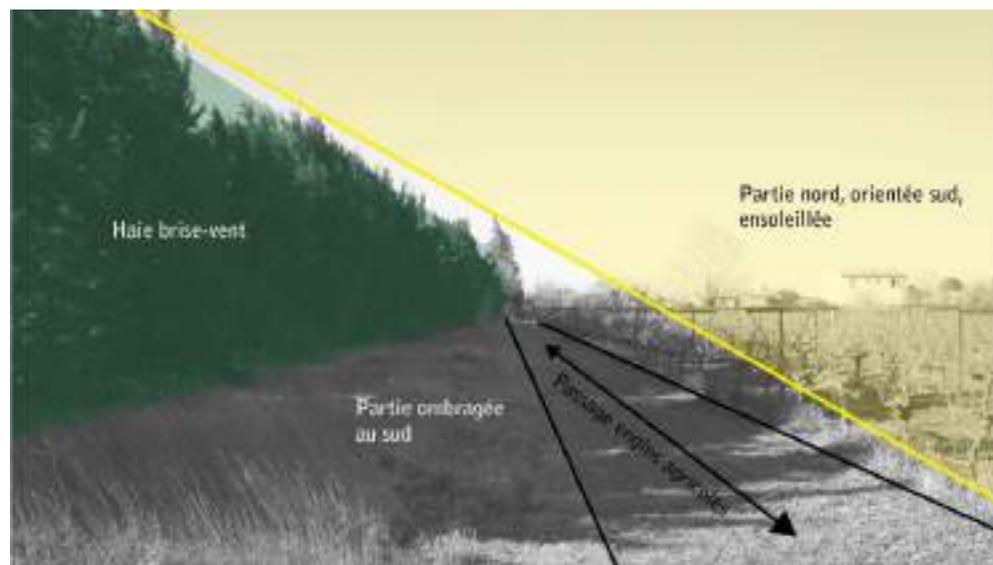
La végétation en place est variée, les **haies** alternent entre **conifères** (cyprès, peupliers) et **feuillus** accueillant notamment des Lauriers tin.

Ces haies sont en général longées par une bande enherbée sur leur flanc Nord, composant un réseau de cheminements dans les parties incultivées. Le **cœur du site est composé d'une bande arborée**, on y retrouve globalement des espèces feuillues.

Les parcelles sont actuellement exploitées à 70%, les parties cultivées orientées Est Ouest alternent entre vignes et maraîchage



Organisation des parcelles agricoles



L'environnement résidentiel et économique du site

Le site est un espace agricole non bâti limitrophe des zones d'activités peu lisibles depuis l'extérieur qui créent une continuité entre les deux noyaux villageois du Thor et de l'Isle-sur-la-Sorgue, et entraînent une banalisation du paysage.

En zoomant, on aperçoit l'interrelation entre l'activité et l'habitat qui s'entremêlent, en dehors des périmètres établis.

• Occupation économique

On dénombre **5 zones d'activités** entre les centres-village du Thor et de l'Isle-sur-la-Sorgue, le long de la RD 901 et de la voie ferrée :

- ZA la Croix de Talet
- ZA St Louis
- ZA la Cigalière
- ZA Petite Marine
- ZA Grande Marine

Sur la **zone de la Cigalière**, la plus proche du site, on distingue différents types d'activités :

- De l'artisanat / service : menuiserie, électricité, nettoyage, ébénisterie, artiste...
- De l'industrie : matériel de nettoyage industriel, fromages, surgelés
- Du commerce, pour professionnels et tout public : literie, stores et rideaux, moteurs, pierres, matériel électronique
- Du tertiaire : services financiers, recherche scientifique, bureau d'études.



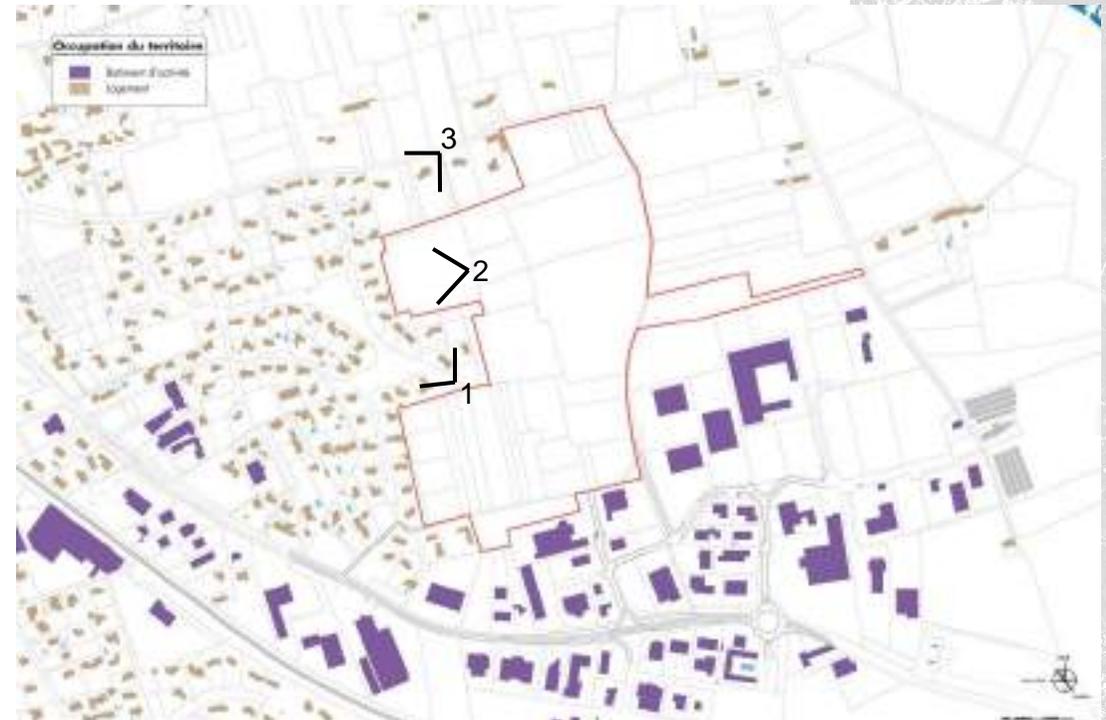
L'environnement résidentiel et économique du site

- Occupation résidentielle

Le site est bordé à l'Ouest par le lotissement des Vergers, accueillant de grandes villas en Rdc/R+1 clôturées.



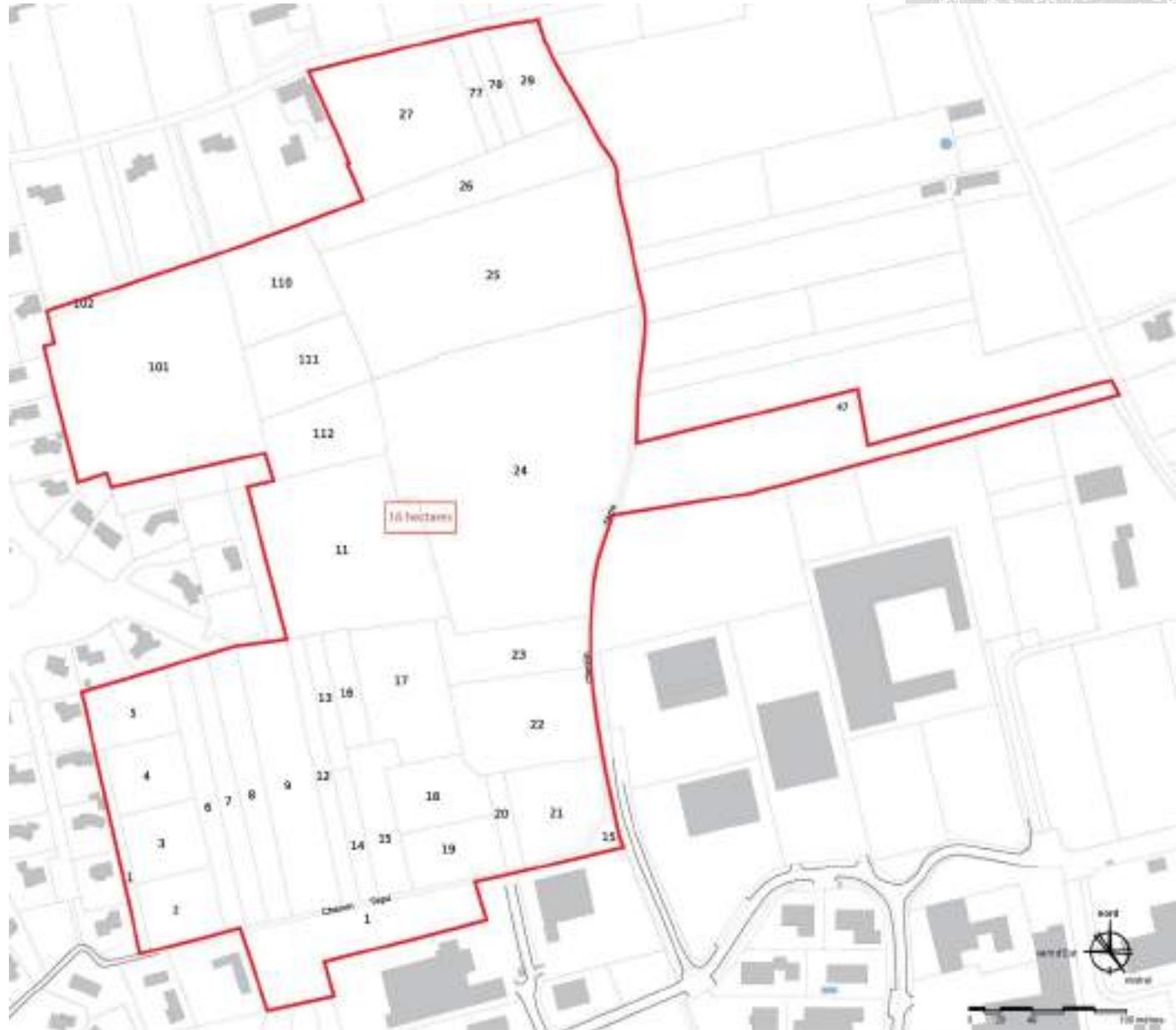
D'autres maisons individuelles sont présentes de manière aléatoire autour du site, notamment entre le chemin de Reydet et la limite Nord Ouest du site, mais aussi à l'Est.



Périmètre



- ✓ périmètre de **16 hectares**
- ✓ À l'Est, parcelle 47 à vocation agricole pour implanter exclusivement les équipements nécessaires à la gestion du site (rétention). Aucune activité économique n'y sera possible.



1. Atouts

- Requalification des zones d'activités le long de la RD 901 prévue dans le SCoT
→ *donnera plus d'attractivité et de qualité au secteur*
- Zone intégrée au tissu urbain tout en étant proche des terrains agricoles,
→ *permettra d'assurer des circuits courts*
- Un terrain libre de toute construction
- Un site déjà structuré par les haies qui indiquent le parcellaire en laissant présager le découpage futur
- Un paysage naturel de qualité, avec des vues lointaines perceptibles sur les monts de Vaucluse à l'Est
- La gestion du climat (Mistral fort) par les haies

2. Contraintes

- Accès par le nord contraint par le profil du chemin de Reydet pour les flux en rapport avec la zone (camions)
- Trames paysagères qui contraignent les parcelles
- Modification du POS nécessaire selon le calendrier de réalisation de l'opération et l'approbation du PLU
- Proximité de zones résidentielles à l'Ouest pouvant entraîner des conflits d'usage avec les activités
- Propriété des terrains



- Atouts :**
-  Requalification des zones d'activités le long de la RD 901
 -  Structuration du parcellaire et gestion du climat par les haies existantes
 -  Paysage naturel et vues lointaines
 -  Terrains nus
- Contraintes :**
-  Accès nord difficile
 -  Zone POS
 -  Occupation résidentielles à proximité immédiate
 -  Futurs terrains cessibles à acquérir



Enjeux dans l'aménagement

Plusieurs enjeux naissent à la lecture du diagnostic :

1. Concevoir l'aménagement selon les principes **développement durable**
2. Créer un pôle d'activité **d'ampleur et de qualité**
3. **Relier le projet** avec la zone de la **Cigalière** de manière à créer un secteur d'activité global
4. Intégrer le futur pôle d'activité au **tissu existant**
5. Utiliser l'espace de manière la plus **rationnelle** possible
6. Préserver les espaces naturels et intégrer les **éléments paysagers**
7. Assurer le maintien et le développement de la **biodiversité**
8. Préserver les **vues lointaines** vers les Monts de Vaucluse
9. Favoriser l'**ensoleillement** des bâtiments
10. Prévoir l'**évolution des lots** en fonction de l'évolution des besoins dans le temps
11. **Conforter** le tissu d'activités existant et **développer** de nouveaux segments
12. Encourager les **transports alternatifs** à la voiture individuelle et les **modes doux**



Orientations d'aménagement

La prise en compte des enjeux permet de déterminer des orientations d'aménagement, colonne vertébrale du projet.

ENJEU	ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Pôle d'activités d'ampleur et de qualité	Définir un schéma directeur du pôle d'activités Ambition d'image de marque à faire ressentir dans un aménagement qualitatif et à transcrire dans un cahier des charges et la mise en place d'une signalétique correspondant à cette qualité
Développement durable	Réfléchir sur les aménagements et la taille des parcelles pour correspondre aux principes du développement durable Restreindre les possibilités de pollution et les émissions de bruit Concevoir de manière bioclimatique le bâti : efficacité énergétique, orientation, gestion des eaux pluviales, etc
Intégration au fonctionnement de la Cigalière	Relier le pôle d'activités St Joseph avec la zone de la Cigalière de manière à n'avoir qu'un pôle économique
Intégration de la zone au tissu existant	S'appuyer sur l' environnement bâti pour concevoir la trame et la volumétrie des constructions, éviter les conflits d'usage avec les habitations environnantes
Rationalisation du foncier investi	Favoriser les formes urbaines permettant d'éviter le gaspillage des terrains (rationalisation de l'espace extérieur et bâti, emprise minimale...)
Éléments paysagers	Délimiter les espaces à préserver / valoriser
Maintien de la biodiversité	Préserver les haies et fossés existant, permettant de conserver le fonctionnement naturel du site , minimiser les surfaces imperméabilisées...) Intégrer la zone de manière paysagée afin d'en réduire l'impact notamment visuel (espaces tampons, coupures...) de tous côtés, y compris avec les terrains agricoles à l'Est
Maintien des vues lointaines	Eviter l'implantation de constructions Nord/Sud à l'Est du site de manière à garder des percées visuelles vers les espaces naturels
Ensoleillement des bâtiments	Maintenir le fonctionnement actuel des parcelles en positionnant la voirie au Sud , permettant de préserver l'espace ensoleillé pour les bâtiments
Evolutivité des lots	Eviter les parcelles trop enclavées, ou trop complexes , de manière à pouvoir moduler les lots et répondre ainsi à un maximum de besoins
Développement de l'économie	
Transports alternatifs et modes doux	Prévoir l'implantation d'un parking mutualisé et des cheminements parcourant le site. Favoriser l'implantation d'une piste cyclable jusqu'à la gare

Orientations d'aménagement

ENJEU	ORIENTATION D'AMENAGEMENT
 Pôle d'activités d'ampleur et de qualité	Définir un schéma directeur du pôle d'activités Ambition d'image de marque à faire ressentir dans un aménagement qualitatif et à transcrire dans un cahier des charges et la mise en place d'une signalétique correspondant à cette qualité
 Développement durable	Réfléchir sur les aménagements et la taille des parcelles pour correspondre aux principes du développement durable Restreindre les possibilités de pollution et les émissions de bruit Concevoir de manière bioclimatique le bâti : efficacité énergétique, orientation, gestion des eaux pluviales, etc
 Intégration au fonctionnement de la Cigalière	Relier le pôle d'activités St Joseph avec la zone de la Cigalière de manière à n'avoir qu'un pôle économique
 Intégration de la zone au tissu existant	S'appuyer sur l' environnement bâti pour concevoir la trame et la volumétrie des constructions, éviter les conflits d'usage avec les habitations environnantes
 Rationalisation du foncier investi	Favoriser les formes urbaines permettant d'éviter le gaspillage des terrains (rationalisation de l'espace extérieur et bâti, emprise minimale...)
 Éléments paysagers	Délimiter les espaces à préserver / valoriser Préserver les haies et fossés existant, permettant de conserver le fonctionnement naturel du site , minimiser les surfaces imperméabilisées...)
 Maintien de la biodiversité	Intégrer la zone de manière paysagée afin d'en réduire l'impact notamment visuel (espaces tampons, coupures...) de tous côtés, y compris avec les terrains agricoles à l'Est
 Maintien des vues lointaines	Eviter l'implantation de constructions Nord/Sud à l'Est du site de manière à garder des percées visuelles vers les espaces naturels
 Ensoleillement des bâtiments	Maintenir le fonctionnement actuel des parcelles en positionnant la voirie au Sud , permettant de préserver l'espace ensoleillé pour les bâtiments
 Evolutivité des lots	Eviter les parcelles trop enclavées, ou trop complexes , de manière à pouvoir moduler les lots et répondre ainsi à un maximum de besoins
 Développement de l'économie	Prévoir l'implantation d'un parking mutualisé et des cheminements parcourant le site.
 Transports alternatifs et modes doux	Favoriser l'implantation d'une piste cyclable jusqu'à la gare



Présentation du projet

Parti d'aménagement : le paysage

✓ haies majoritairement préservées

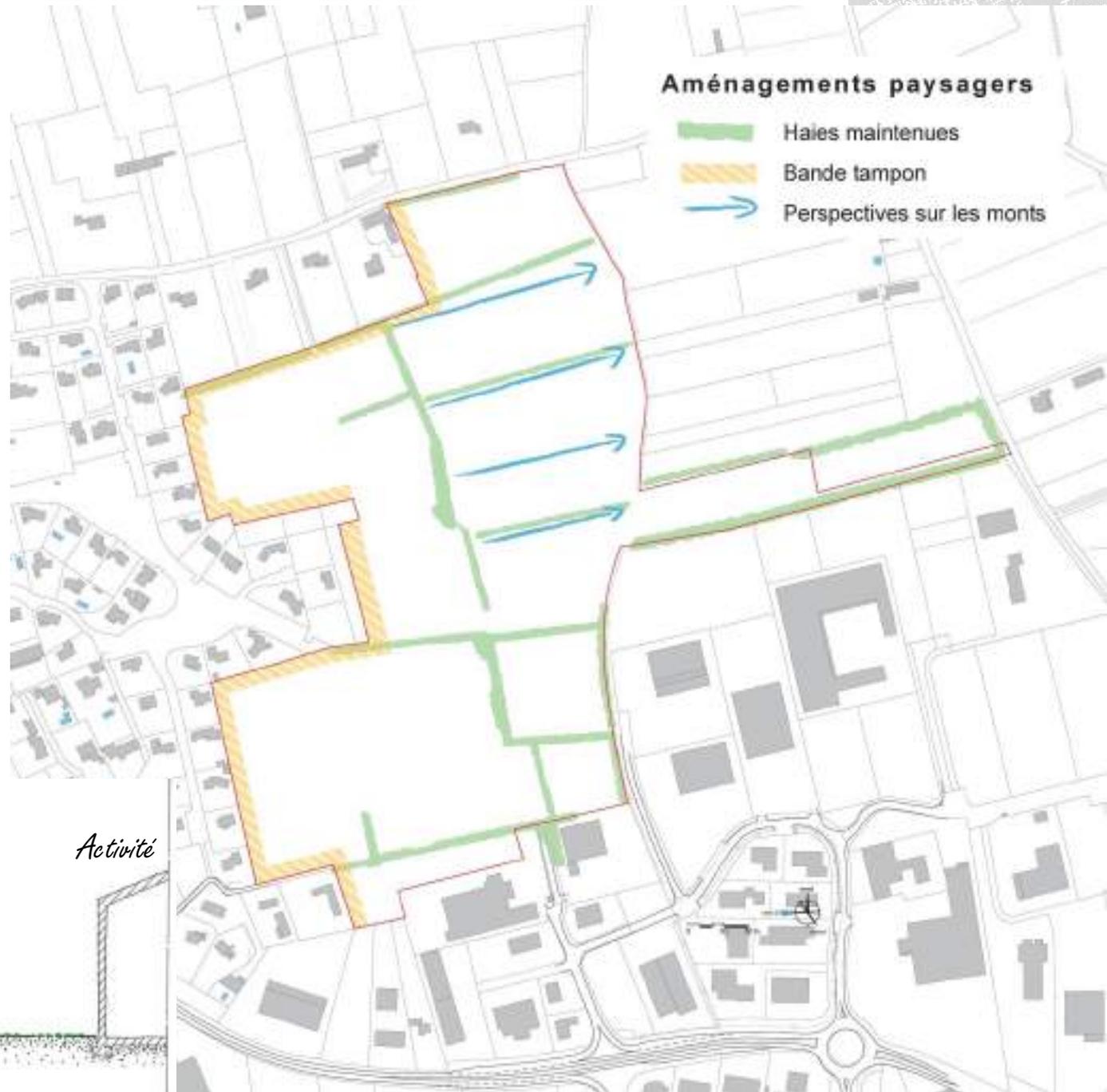
- protection du vent
- passage de la faune
- écran des aménagements

✓ Bande tampon de 10 à 15 mètres avec talus

- Masque la vue des bâtiments d'activité
- Réduit au maximum le bruit
- Gestion publique pour garantir son efficacité
- Végétaux qui rappellent les caractéristiques du secteur en particulier des arbres hauts (charme, aulne, chêne, hêtre, cyprès)

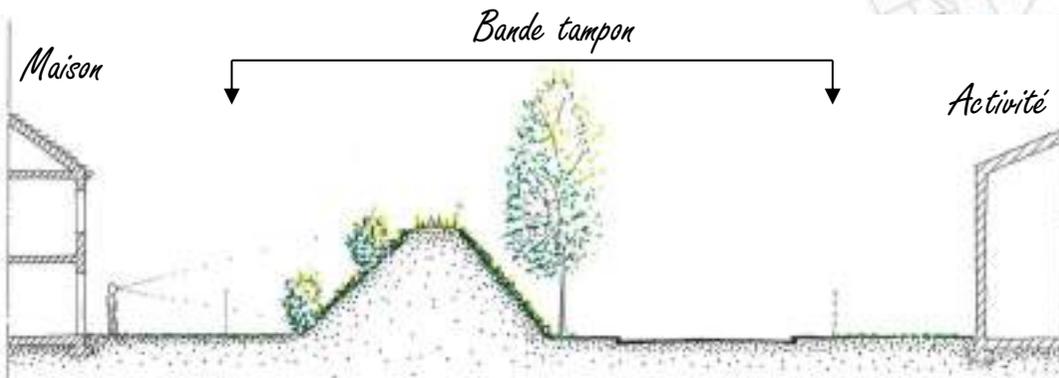
✓ Implantation Est Ouest des bâtiments au sud des haies

- Maintien des vues lointaines
- Conserve le fonctionnement du site



Aménagements paysagers

-  Haies maintenues
-  Bande tampon
-  Perspectives sur les monts



Traitement de la bande tampon : des exemples sur site



Parti d'aménagement : la circulation



✓ Voie principale :

- Principe de **desserte Nord-Sud**
- Bande plantée de 3 mètres
- Voie réservée aux modes doux (vélos et piétons) de 3 mètres en accompagnement
- Uniquement modes doux jusqu'au chemin de Reydet (+ pompiers) et vers l'Est jusqu'au chemin des Mouissones

✓ Voies internes :

- Contre les haies
- Bande plantée sur la portion qui n'est pas accompagnée de haie
- Larges trottoirs (2 mètres)
- Voie modes doux Nord / Sud

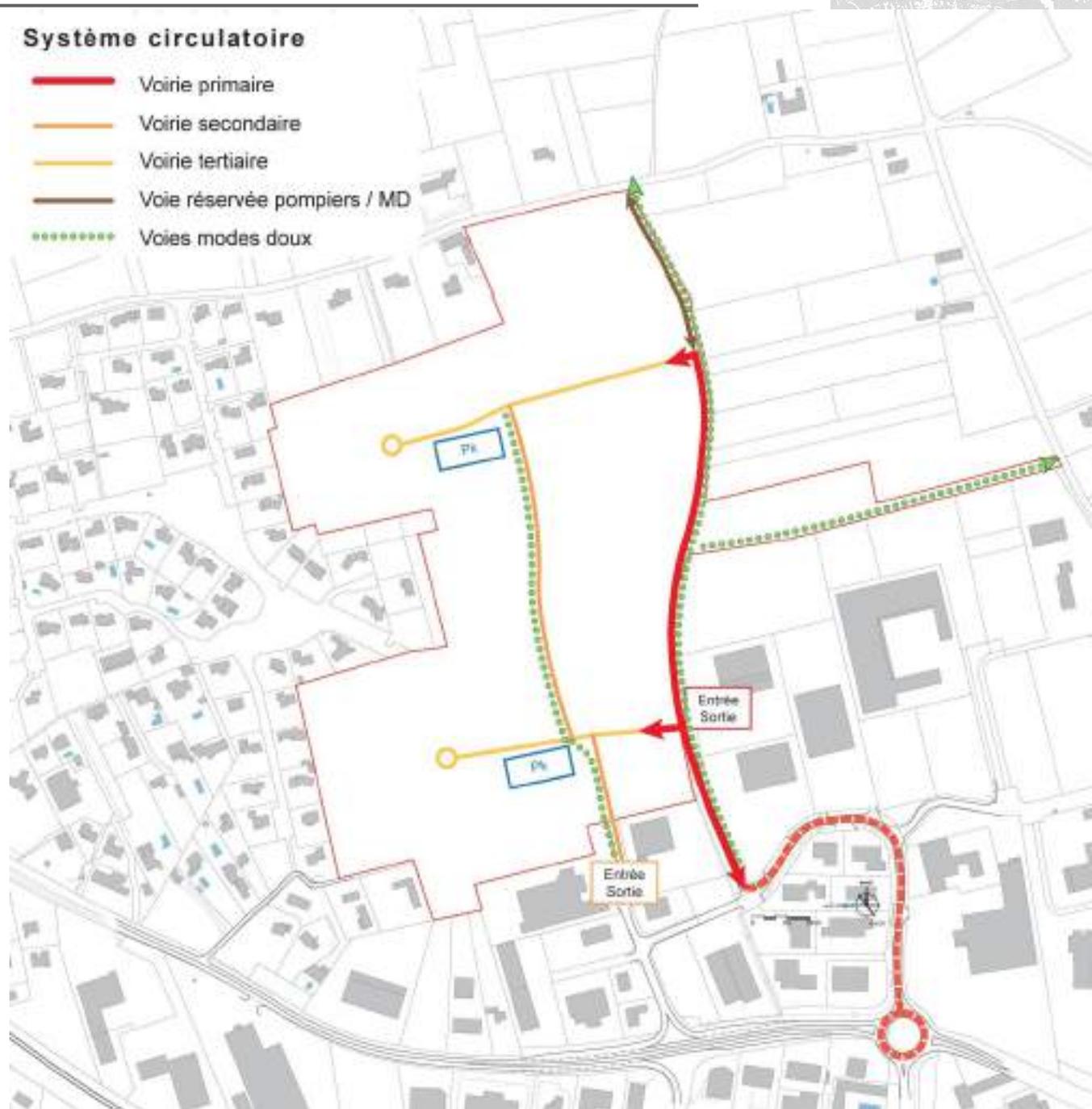
✓ Deux **parkings mutualisés** à l'entrée de la zone et au nord :

- Lots accessibles à pied, vélo
- Réduction de la surface destinée au stationnement dans chaque lot.

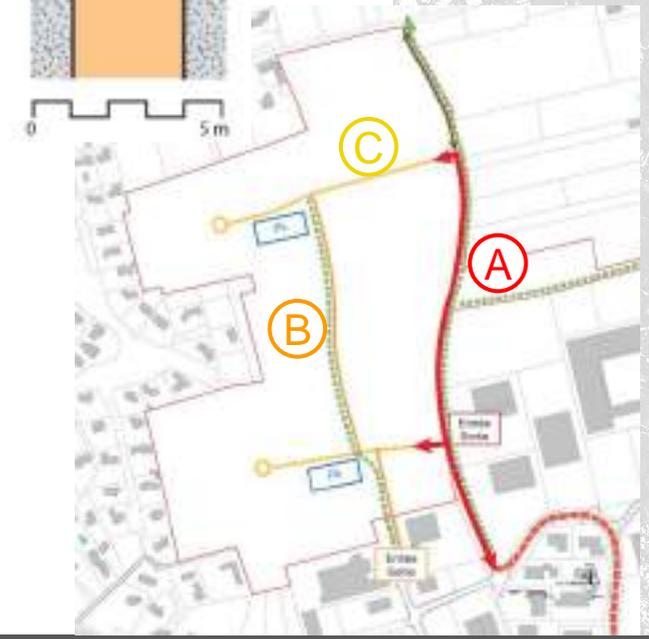
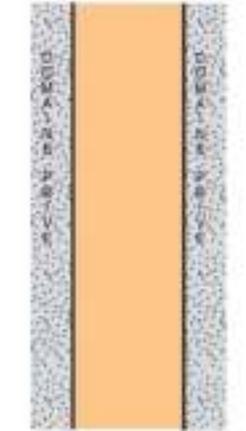
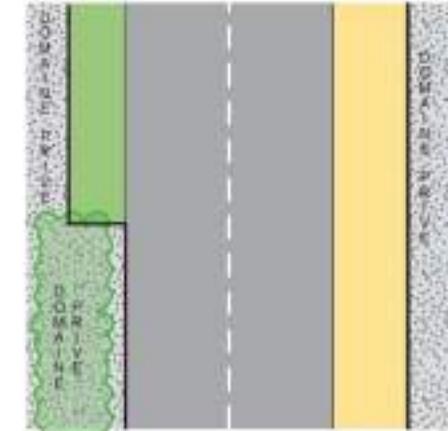
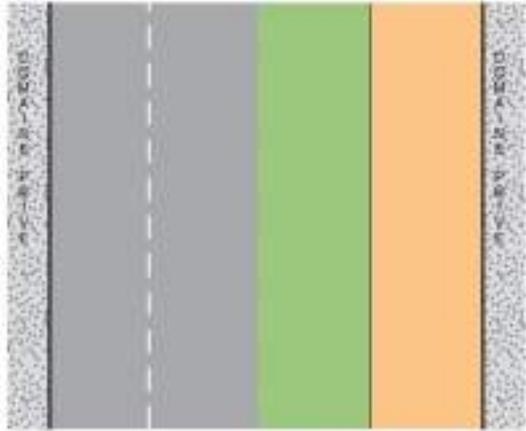
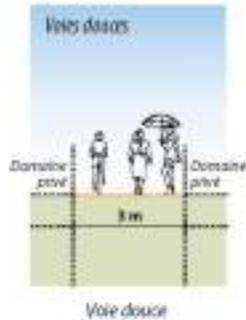
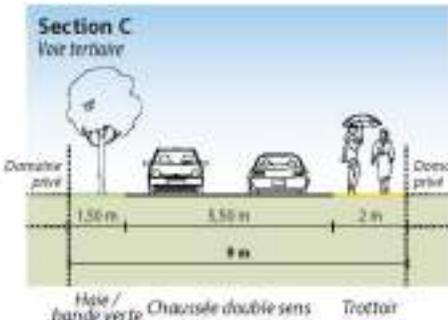
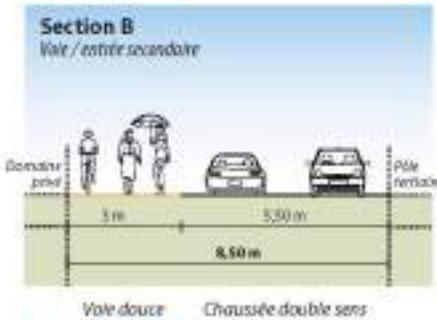
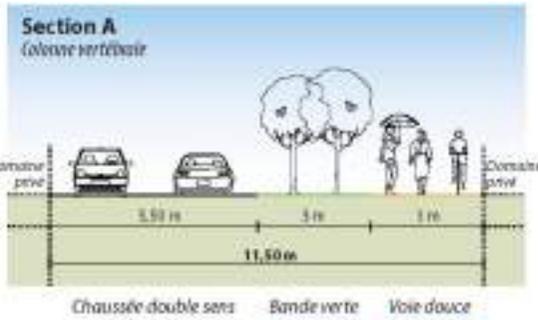
Chaussées de 5,5 mètres permettant de réduire la vitesse des camions et d'éviter le stationnement sauvage.

Système circulatoire

- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voirie tertiaire
- Voie réservée pompiers / MD
- Voies modes doux

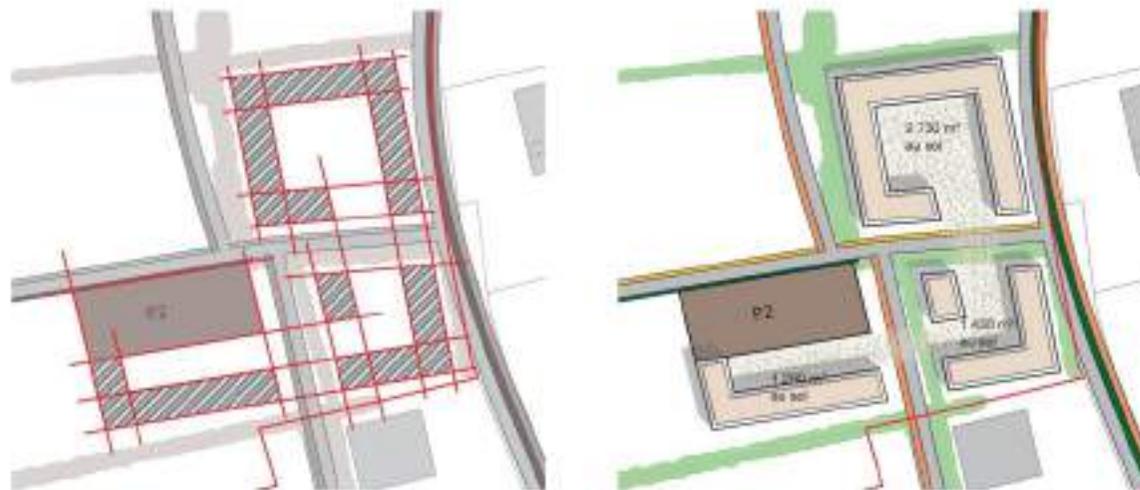
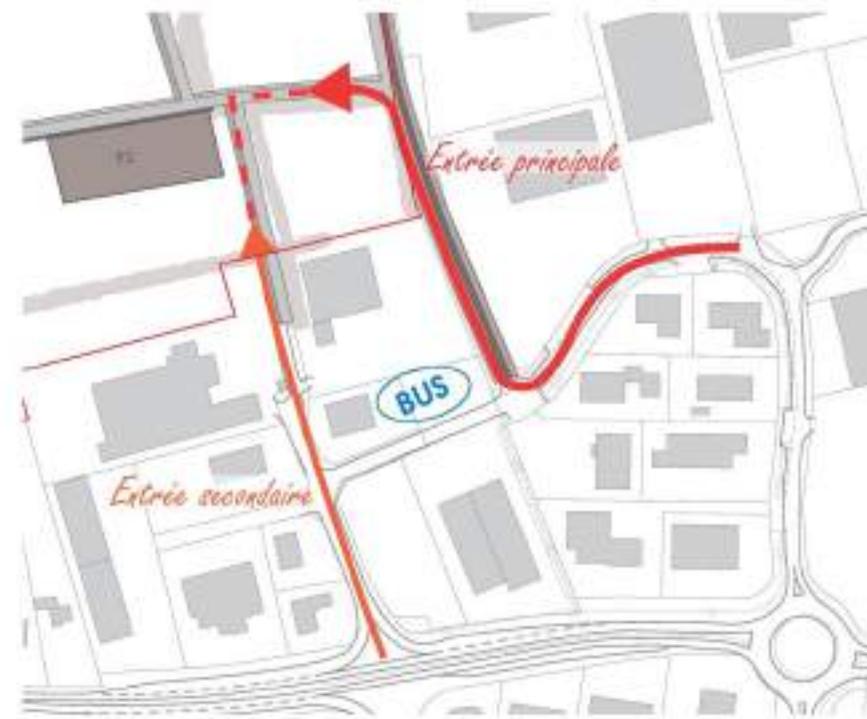


Parti d'aménagement : la circulation



Parti d'aménagement : l'entrée

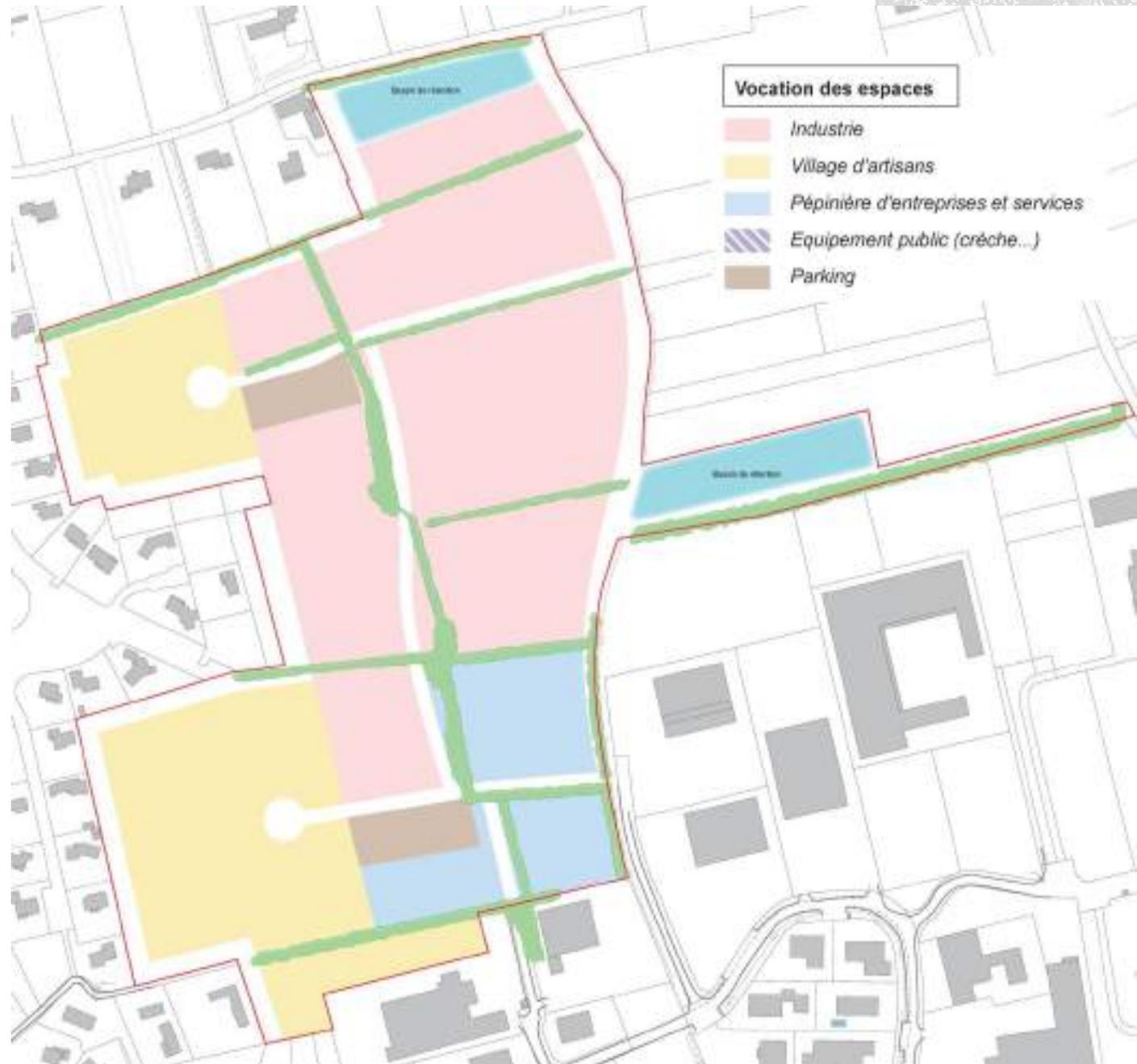
- ✓ Prolongement et requalification de la **voie existante** de la Cigalière en entrée de zone
- ✓ Seconde entrée au Sud créant un bouclage entrée / sortie au Sud-Est de la zone.
- ✓ **Arrêt de bus** entre les deux entrées
- ✓ Départ d'une **voie douce** de 3 mètres à chaque entrée permettant de desservir l'ensemble du site
- ✓ Entrée marquée par des **alignements bâtis**

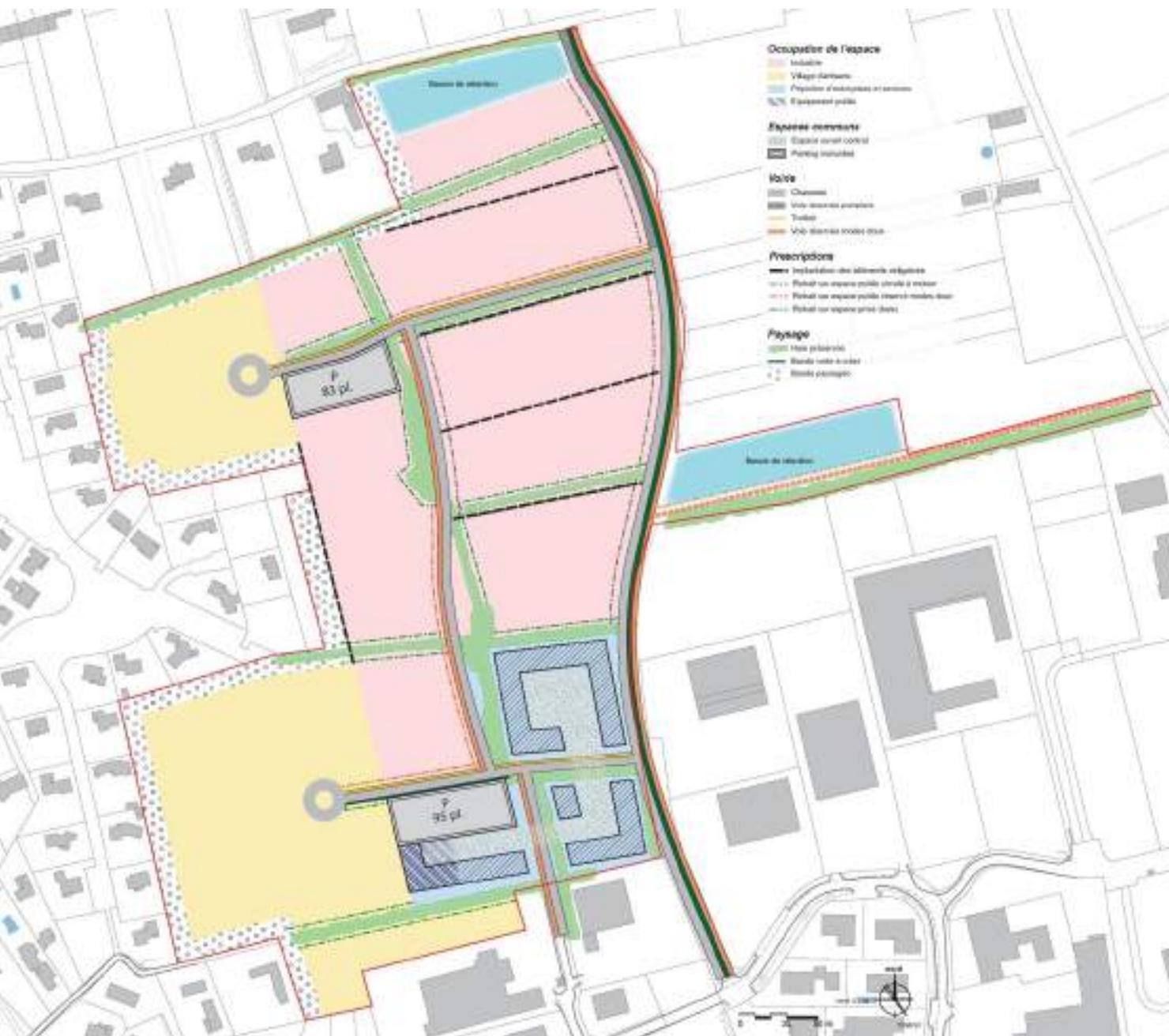


Répartition économique et organisation spatiale

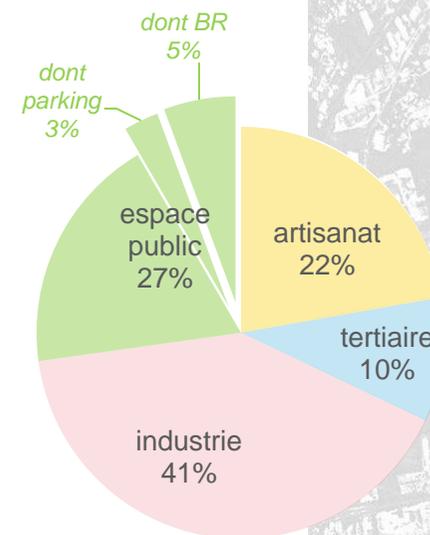


- ✓ Entrée : **tertiaire** avec services aux entreprises et équipement public
- ✓ Secteurs Ouest (au Nord et au Sud) : activités compatibles avec l'occupation résidentielle à proximité.
 - deux **villages d'artisans** sur ces zones.
 - typologies de bâti et bande tampon de 12 à 15 mètres assurant l'intégration urbaine de la zone tout en garantissant **peu de nuisances** pour les riverains
- ✓ Équipements techniques à l'Est et au Nord
- ✓ Reste du site (Nord-Est) : **activités industrielles** pour lesquelles la demande est forte (agro alimentaire, stockage, transport...) et surtout dont le type de foncier est rare



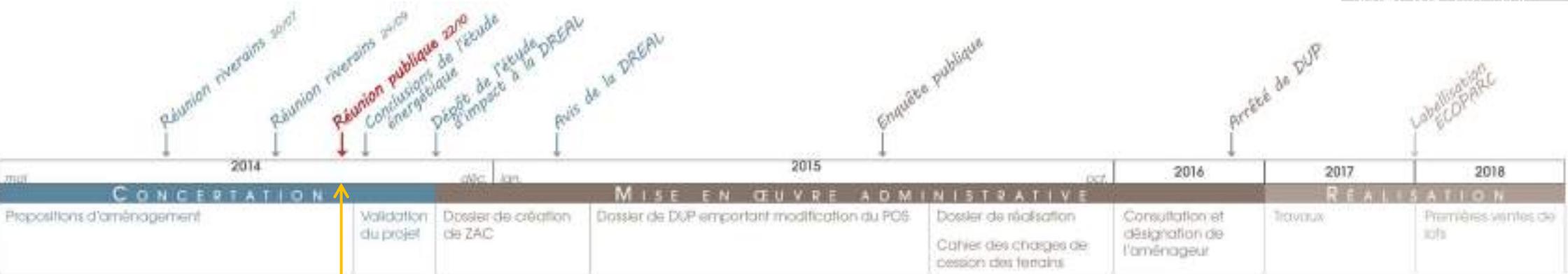


Répartition foncière



Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel



vous êtes ici



*C'est
à
vous !*

