



Plan Local d'Urbanisme



3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

4. SITE DE PROJET : ZONE D'ACTIVITES SAINT JOSEPH

4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Localisé au sud-est, en continuité de l'enveloppe urbaine, au sud du chemin de Reydet et au nord de la route de l'Isle sur Sorgue, le secteur de Saint Joseph est identifié en zone à urbaniser à vocation économique, 1AUe, au PLU.

La zone fait l'objet d'une procédure de ZAC dont le dossier de création a été approuvé par délibération n°16-59 du 26 mai 2016.



4.2. ENJEUX ET OBJECTIFS

- Concevoir un pôle d'activités d'ampleur et de qualité (requalification des zones d'activités le long de la RD 901, prévue dans le SCOT, en lien avec les zones déjà existantes (la Cigalière notamment) ;
- Concevoir des aménagements durables (activités polluantes voire bruyantes à proscrire) en accord avec le tissu urbain environnant ;
- Intégrer cette nouvelle zone d'activités :
 - o au fonctionnement de la Cigalière, pour ne faire qu'un seul pôle économique ;
 - o au tissu existant afin d'éviter les conflits d'usage avec les habitations environnantes ;
- Préserver l'identité paysagère locale ;
- Maintenir la biodiversité (haies) et les percées visuelles vers les espaces naturels comme le Mont du Vaucluse ;
- Rendre accessible la zone en développant les déplacements doux et collectifs et en favorisant les nouveaux modes de déplacement.

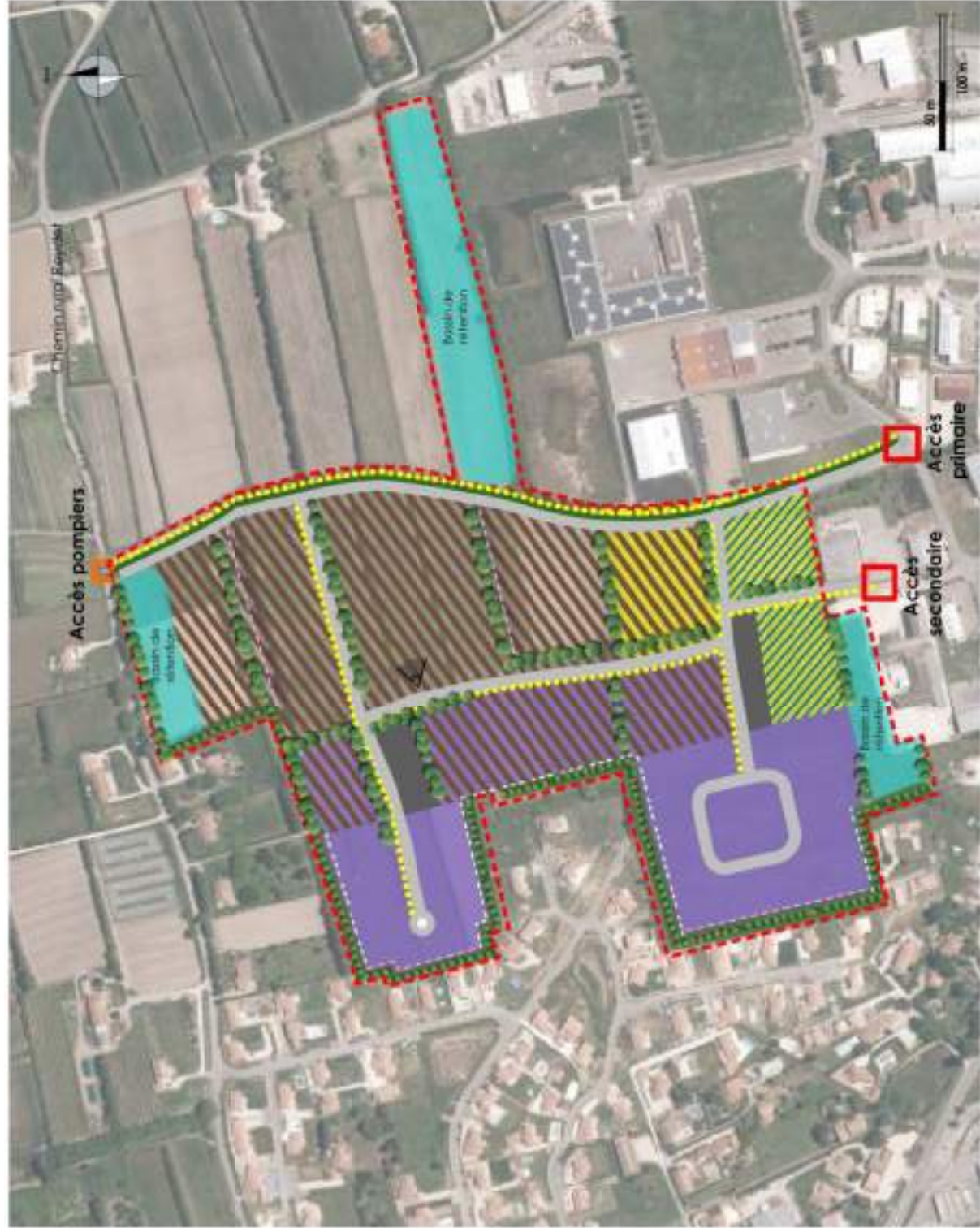
4.3. OPPORTUNITES

- Zone d'activités le long de la RD 901 (participe à la requalification des zones d'activités de cet axe prévue dans le SCoT) ;
- Zone intégrée au tissu urbain tout en étant proche des terrains agricoles ;
- Un terrain libre de toute construction ;
- Un site déjà structuré par les haies qui indiquent le parcellaire en laissant présager le découpage futur du site ;
- 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.

4.4. 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 au nord et au sud ;
- Proximité de zones résidentielles à l'ouest pouvant entraîner des conflits d'usage avec les activités ;
- Propriété des terrains.

4.5. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

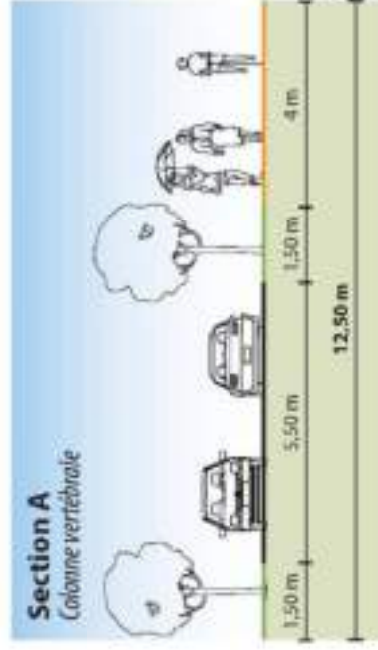


- PERIMETRE ET LIMITES**
- Périmètre du site d'étude ≈ 16 ha
- VOCATION DE L'ESPACE**
- Vocation artisanale
 - Vocation industrielle
 - Commerces/bureaux/services
 - Possibilité d'hébergement hôtelier
 - Bassin de rétention
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Accès au site de quartier
 - Voie primaire
 - Chemin piéton/doux
 - Parking public
- PAYSAGE**
- Isle à préserver
 - Espace vert d'interface
 - Bande verte à créer
 - Point de vue protégé vers le mont du Visclay à conserver
- CARACTERISTIQUE DU BÂTI**
- Alignement / Implantation de bât
 - Implantation en fond de parcelle

Trame viaire, espaces publics et liaisons modes doux

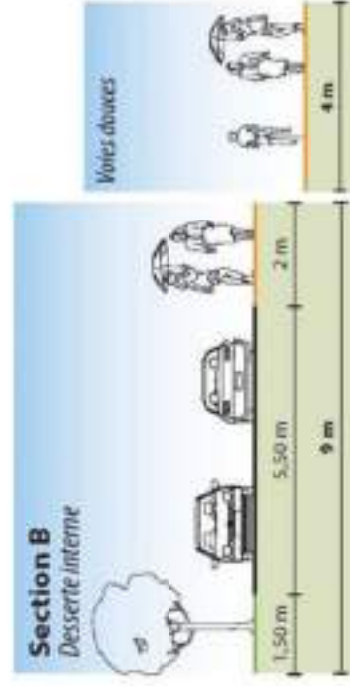
La trame viaire principale du projet se hiérarchise comme suit :

- Véritable colonne vertébrale, une transversale permettant une desserte nord-sud est située à l'est du projet. Son aménagement intégrera une bande verte dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes) ;



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

- Des voies internes reliant et desservant les différentes parcelles.



Extrait du dossier de création de la ZAC Saint-Joseph - MAP / Cyclade, 2015.

Leur aménagement intégrera une voie dédiée aux modes doux (piétons, cyclistes).

Au vu des flux engendrés par la zone (camions) et du profil de voie du chemin de Reydet, l'entrée de la zone par le nord s'avère contraint. L'accès par cette entrée/sortie sera exclusivement réservé aux pompiers. Ce site sera donc accessible par le sud.

Les accès assureront la desserte des zones de stationnement depuis lesquelles les déplacements piétons seront mis en valeur.

Densification et diversification des fonctions urbaines

Sur l'ensemble du site, le projet d'aménagement proposera :

- des ilots à vocation industrielle (Est) ;
- des ilots à vocation artisanale (Ouest) ;
- des ilots à vocation artisanale ou industrielle (centre) ;
- des ilots à vocation de commerces, bureaux et services, dont 1 pouvant accueillir de l'industrie (Sud-Est) ;
- deux ilots pouvant accueillir de l'hébergement hôtelier (sud) ;
- des bassins de rétention (Nord, Est et Sud).

Implantation du bâti / intégration paysagère et urbaine / matériaux

Privilégier une implantation Est/Ouest des bâtiments afin de préserver les vues sur le Mont de Vacluse.

A l'ouest du site, les bâtiments devront être implantés en fond de parcelle.

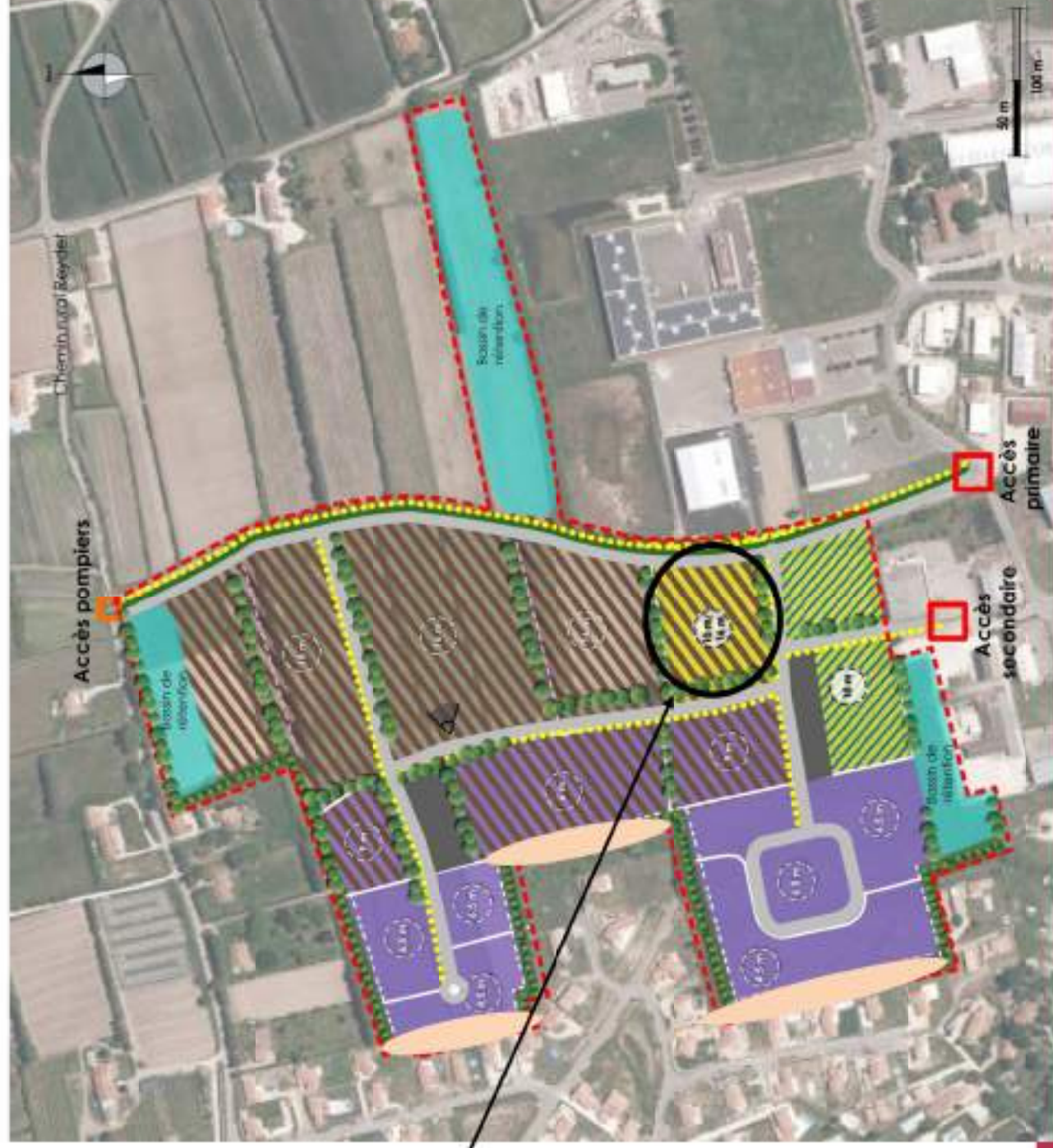
Afin de limiter les nuisances sonores à l'interface des zones d'habitat, les entrées et les ouvertures sont interdites en façade ouest des bâtiments.

L'intégration du projet dans son environnement sera assurée par une limitation des hauteurs conformément au principe d'aménagement suivant.

Sur cet espace la hauteur est limitée à 10m pour les commerces, services et bureaux et à 16m pour l'industrie.

Sur l'ensemble du projet il conviendra de privilégier les éco-matériaux. Il est recommandé d'utiliser au moins 50% de matériaux éco-certifiés.

Les déchets seront ramassés collectivement au sein de la zone.



Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, ...).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Le(s) bassin(s) de rétention devront être dimensionnés de manière à compenser l'imperméabilisation des sols et pourront être masqués par des haies en complément des clôtures.

Espaces verts

Les haies existantes identifiées sur le principe d'aménagement sont à préserver. Obligation d'implanter les bâtiments en retrait de 5m par rapport à la base des haies.

Un espace vert public d'interface devra être réalisé sur toute la partie ouest du site afin de créer une jonction végétale entre la nouvelle zone d'activités et le tissu urbain voisin existant.

Performance énergétique :

Les bâtiments devront respecter, à minima, les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique plus basse encore des constructions, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Raccordement aux réseaux :

Les aménagements devront être raccordés aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectifs de la commune.