Pôle d'activités économiques St Joseph

Commune du Thor

Communauté de Communes
PAYS DES SORGUES
MONTS DE VAUCLUSE

LE THOR
L'énergie du Cœur des Sorgues

84 Territoire
Société Publique Locale

Dossier de réalisation de Z.A.C.



05/10/2017

Pôle d'activités économiques St Joseph

Commune du Thor

Communauté de Communes
PAYS DES SORGUES
MONTS DE VAUCLUSE

LE THOR
L'énergie du Cœur des Sorgues

84 Territoire
Société Publique Locale

Dossier de réalisation de Z.A.C.



Sommaire

I. Note de présentation 1

1.1. Rappel de l'objet de l'opération 3
- ► *Objet et nature du projet 3*
- ► *Justification du projet 3*
- ► *Objectifs de l'opération 5*

1.2. Procédure 6
- ► *Rappels juridiques 6*

1.3. Présentation du projet 8
- ► *Entrée du site 8*
- ► *Répartition économique inhérente au site 8*
- ► *Desserte et circulation 8*
- ► *Aménagements paysagers – préservation du site et des franges 9*
- ► *Gestion de l'eau pluviale 9*

1.4. PLU 10

1.5. Principes d'aménagement 11

II. Projet de programme des équipements publics 13

2.1. Plan des réseaux existants 16

2.2. Tableau des équipements publics à réaliser 19

2.3. Aménagement paysager 20

2.4. Voirie 22
- ► *La Transversale 22*
- ► *L'entrée principale et desserte sud 24*
- ► *L'entrée secondaire 25*
- ► *La desserte nord 26*

2.5. Parkings 27
- ► *Parking sud 27*
- ► *Parking nord 28*

2.6. Assainissement eaux pluviales 29
- ► *Etat existant 29*
- ► *Etat projeté 29*
- ► *Bassins de rétention 30*

2.7. Assainissement eaux usées 33
- ► *Etat existant 33*
- ► *Etat projeté 33*

2.8. Alimentation en eau potable et sécurité incendie 34
► *Etat existant* *34*
► *Etat projeté* *34*
2.9. Alimentation en eau brute 35
► *Etat existant* *35*
► *Etat projeté* *35*
2.10. Alimentation en électricité 36
2.11. Réseau mutualisé Télécom – Fibre optique 37
► *Etat existant* *37*
► *Etat projeté* *37*
2.12. Réseau vidéo-surveillance 38
► *Etat projeté* *38*
2.13. Réseau éclairage public 39
► *Etat projeté* *39*
2.14. Plan de principe des équipements publics 18

III. Programme global des constructions à réaliser dans la zone 42

3.1. Espace aménageable 44
3.2. Espace cessible 45
3.3. Programme 46

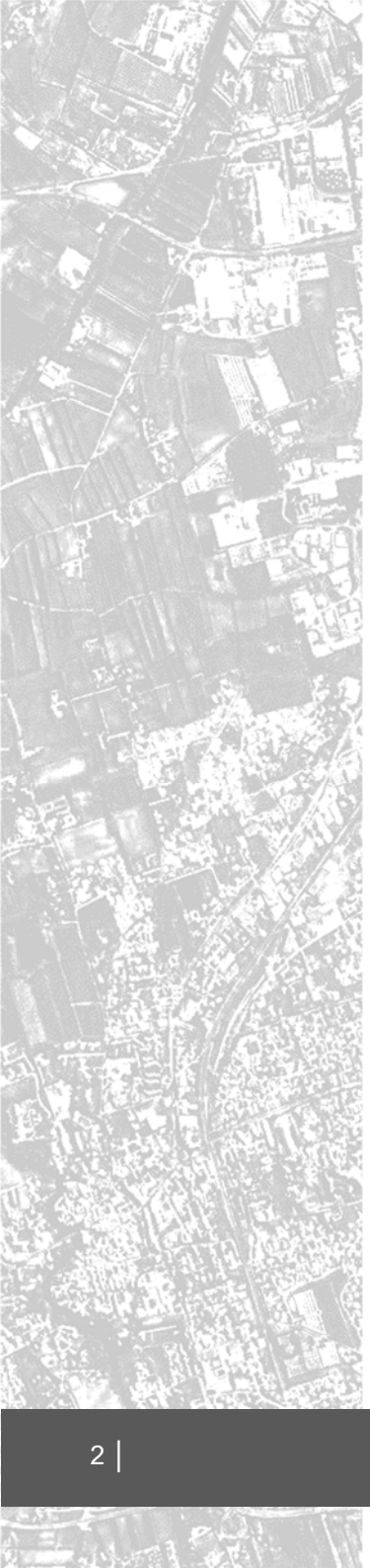
IV. Modalités prévisionnelles de financement 50

3.1. Dépenses 53
► *Acquisitions foncières* *53*
► *Etudes préalables* *53*
► *Etudes de maitrise d'œuvre* *53*
► *Travaux d'aménagement* *53*
► *Frais divers* *53*
3.2. Recettes 54
► *Vente des terrains aménagés* *54*
► *Participations* *54*
3.3. Bilan prévisionnel 55
3.4. Echéancier des dépenses et des recettes 56

V. Annexe 58

1. Compléments à l'étude d'impact 60

I. Note de présentation



1.1. Rappel de l'objet de l'opération

► Objet et nature du projet

La communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse, CCPSMV, appartient à la **première couronne du Grand Avignon**, et bénéficie d'une localisation en sortie d'autoroute. Cependant, ses zones d'activité anciennes sont peu qualitatives. A cela s'ajoute un **déficit de foncier à vocation économique** immédiatement disponible. La communauté de communes a donc décidé de créer un nouveau pôle économique sur le quartier de St Joseph au Thor, dans la continuité urbaine, sociale et économique des zones d'activités existantes (la Cigalière) au Thor et à l'Isle sur la Sorgue.

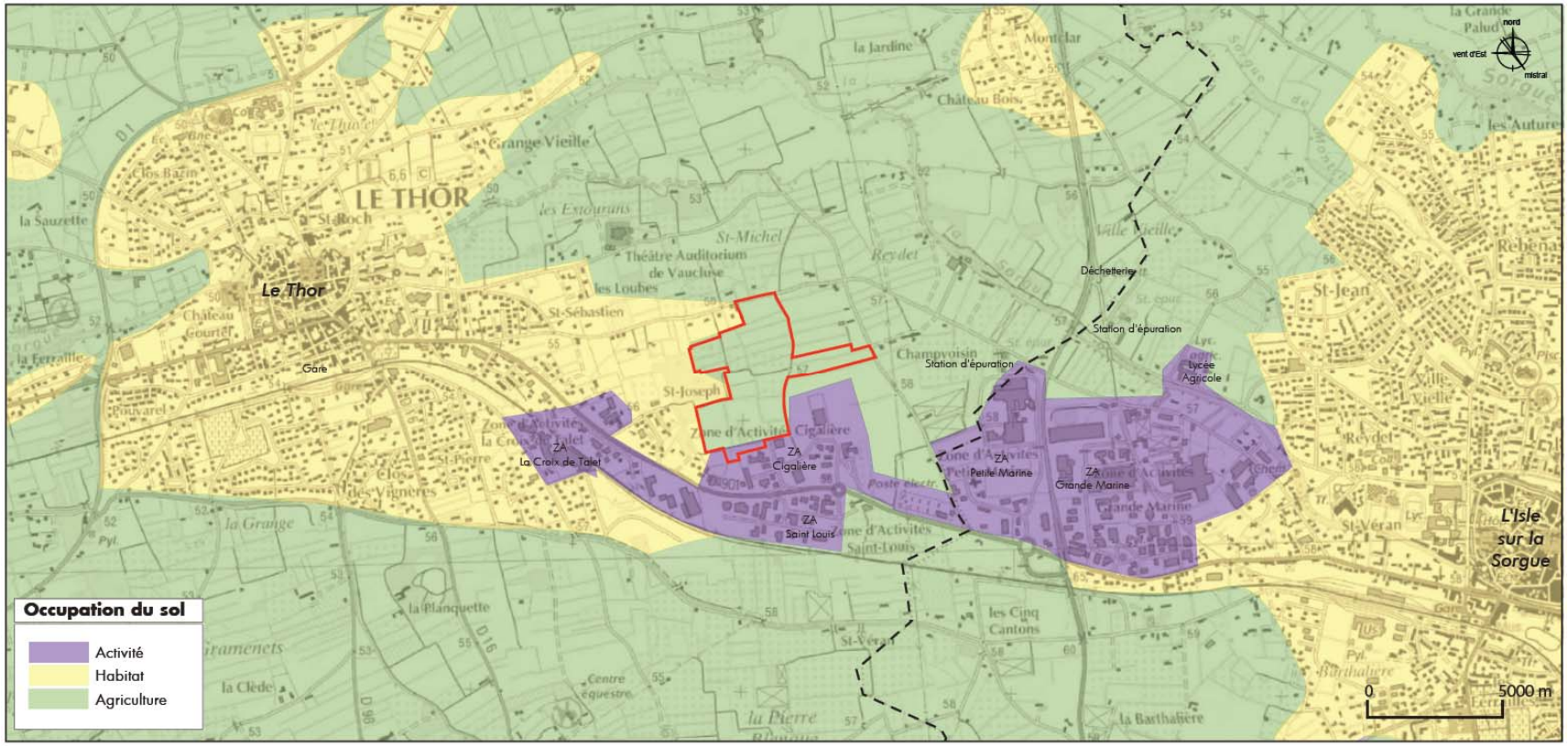
Il s'agit d'une **opération publique**, mise en œuvre par une **procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC)**. Sa conduite est menée par la CCPSMV, qui en a confié la réalisation à la SPL Territoire 84. L'opération visait à créer rapidement une offre de foncier économique pour pallier aux carences en la matière à l'échelle intercommunale et répondre aux besoins des nombreuses entreprises qui sollicitent la CC pour s'implanter ou se développer sur son territoire.

En parallèle, la communauté de communes a l'ambition de faire de St Joseph un **Ecoparc**. Il s'agit d'une **démarche de qualité** des zones d'activités économiques sur le département de Vaucluse, pour « définir des stratégies de développement économique ambitieuses et respectueuses du cadre de vie et de l'environnement de qualité et de l'identité » des territoires vauclusiens.

► Justification du projet

Face aux ambitions et besoins économiques communautaires et afin de conforter dans son fonctionnement et son rayonnement le secteur économique existant, il sera conçu une opération d'ensemble cohérente d'une grande qualité économique, urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

Le long de la RD 901, l'urbanisation entre l'Isle sur la Sorgue et le Thor amorcée par des zones d'activité s'est peu à peu étendue sur les espaces agricoles, provoquant ainsi un **mitage du territoire**. Les anciennes fermes de la plaine qui constituaient les seules habitations hors des centres-village ont peu à peu été rejointes par des maisons individuelles sans fonction agricole, entrainant un phénomène d'étalement urbain, **consommateur d'espace et de terres agricoles**.



Le **site de St Joseph s'inscrit en charnière** entre cet espace dédié, une poche d'habitat individuel récent, et des terrains agricoles en activité. Il présente de nombreux atouts permettant de répondre aux objectifs de la CCPSMV :

- La requalification prévue dans le SCoT des zones d'activités le long de la RD 901 qui donnera plus d'attractivité et de qualité au secteur
- Il s'agit d'une zone intégrée au tissu urbain tout en étant proche des terrains agricoles, qui permettra d'assurer des trajets courts dans le cadre d'activités en lien avec la production agricole
- Un terrain libre de toute construction mais déjà structuré par les haies qui indiquent le parcellaire en laissant présager le découpage futur du site et gèrent le climat
- Un paysage naturel de qualité, avec des vues lointaines perceptibles sur les monts de Vaucluse à l'est

► Objectifs de l'opération

✓ *Les objectifs qualitatifs*

La CCPSMV a une véritable **ambition d'image de marque** pour le pôle, transcrit dans un aménagement qualitatif qui sera garanti par un cahier des charges. Il s'agit de **relier le pôle d'activités** St Joseph avec la zone de la Cigalière de manière à n'avoir qu'un pôle économique performant à l'échelle communautaire. Plus généralement, la zone doit **s'intégrer au tissu existant** dans lequel elle s'insère. Elle s'appuie donc sur l'environnement bâti pour concevoir la trame et la volumétrie des constructions, et **éviter les conflits d'usage** avec les habitations environnantes.

Pour correspondre aux enjeux du développement durable, le pôle utilise l'espace de manière la plus rationnelle possible par une organisation réfléchie pour éviter le gaspillage des terrains. Il intègre les éléments paysagers du site, par la préservation des haies autant que possible, permettant de conserver le fonctionnement naturel du site, et le maintien des vues sur les monts de Vaucluse, et assure la préservation des habitations à proximité par l'aménagement d'un **espace tampon** constituant un écran visuel.

Concernant les **transports**, à l'heure actuelle, la ligne 6 du réseau TransVaucluse permet de rejoindre la gare d'Avignon depuis l'Isle sur la Sorgue. Les arrêts les plus proches sont ceux de la Petite Marine (Isle sur la Sorgue) et Saint Sébastien (en direction du centre-ville du Thor), chacun à 15 minutes à pieds sur un itinéraire sans continuités piétonnes / douces. Un **nouvel arrêt** est donc à l'étude pour assurer la bonne desserte de la zone par les transports en commun.



Positionnement des arrêts nouveaux

Une **voie modes doux nord** sud permet de desservir l'ensemble de la zone jusqu'au chemin de Reydet.

Deux **parkings mutualisés** sont prévus au nord et au sud pour réduire les besoins de stationnement à la parcelle.

En outre, la zone est conçue et sera réglementée de manière à correspondre aux objectifs de la **Charte Qualité des Parcs et Quartiers d'activité en Vaucluse** élaborée par le Conseil Départemental de Vaucluse.

✓ *Les objectifs programmatiques*

La programmation de la zone découle donc de ces objectifs qualitatifs. Ce développement des activités économiques a pour but de conforter le tissu existant et développer de nouveaux segments. Le pôle d'activité a vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales ainsi qu'un pôle tertiaire. Les fonctions commerciales non nécessaires aux besoins des activités de la zone en sont exclues.

1.2. Procédure

Par **délibération du 29 juin 2009**, le Conseil Communautaire a décidé de **créer un pôle d'activités économiques** sur la commune du Thor, situé au nord du pôle « la Cigalière », d'une superficie d'environ 15 ha, et de lui attribuer le nom de « pôle d'activités économiques Saint Joseph ».

La procédure d'aménagement choisie est celle de la ZAC, outil privilégié des collectivités et personnes publiques pour assurer la maitrise d'ouvrage des projets.

Le **dossier de création** de la ZAC, sur un périmètre de plus de **17 hectares** (élargi pour prévoir l'emplacement d'un bassin de rétention à l'est du périmètre envisagé initialement, terrains qui n'accueilleront pas d'activité), a été approuvé par **délibération du 26 mai 2016** en même temps que le **bilan de la concertation**.

► Rappels juridiques

Article R311-7 du Code de l'urbanisme

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. ***Le dossier de réalisation comprend*** :

a) Le **projet de programme des équipements publics** à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le **projet de programme global des constructions** à réaliser dans la zone ;

c) Les **modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de **l'étude d'impact** mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Article R*311-8

Le conseil municipal ou **l'organe délibérant de l'établissement public** de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, **approuve le programme des équipements publics**.

L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation.

Article R*311-9

L'acte qui approuve le dossier de réalisation et celui qui approuve le programme des équipements publics font l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R. 311-5.



1.3. Présentation du projet

▶ Entrée du site

L'entrée de la ZAC doit être traitée de manière marquée, à la fois **attractive et qualitative pour représenter l'image de la zone**. Afin de garantir un traitement et un projet économique global intégrant l'ensemble du tissu économique environnant, elle se fait **depuis le sud-est**.

Depuis l'entrée, une **voie douce de 3 mètres** permet de desservir l'ensemble du site jusqu'à la limite nord (le chemin de Reydet).

L'entrée de la ZAC est destinée à accueillir des **services pour l'ensemble des entreprises** ainsi qu'une pépinière d'entreprises permettant d'impulser un dynamisme économique à l'échelle de la CCPSMV. Leur attractivité permettra de donner une **identité à la zone** ainsi qu'un point de repère et un marquage urbain de l'entrée.

▶ Répartition économique inhérente au site

Les **deux secteurs Ouest** de la zone (au nord et au sud) seront découpés en petits lots, pour implanter des **villages artisans** compatibles avec l'occupation résidentielle à proximité. Les hauteurs sont faibles, et les aménagements de parcelles assurent l'intégration urbaine de la zone tout en garantissant peu de nuisances pour les riverains.

Le reste du site (nord-est) est consacré à des **activités industrielles** pour lesquelles la demande est forte (agroalimentaire, stockage, transport...) et surtout dont le type de foncier est rare.

▶ Desserte et circulation

La desserte de la ZAC se fera essentiellement par l'entrée principale située au sud-est. Une seconde entrée plus à l'ouest permettra de fluidifier le trafic au cœur de la zone. Un mini-giratoire sera aménagé au croisement des deux, avec ilots franchissables afin de faciliter l'accès sur toute la ZAC :

- Vers l'Ouest, la voirie se termine en raquette, pour desservir à sens unique un village d'artisans situé au Sud-Ouest. Elle sera aménagée de quelques stationnements longitudinaux positionnés en fonction des futures entrées de lot tout en permettant la giration des poids lourds.
- Vers l'est, l'entrée principale et la voie transversale, qui borde la limite Est de la ZAC. Un cheminement doux accompagne celle-ci sur toute la longueur depuis la sortie principale et le chemin de Reydet.
- Vers le nord, rejoignant une voie de desserte interne Est/Ouest, aménagée d'une boucle de retour côté Ouest avec ilot central franchissable afin de permettre le retournement des poids lourds.

Un **accès pompier** sera créé au Nord sur le chemin de Reydet vers la transversale. Les véhicules privés ne pourront toutefois par rejoindre le chemin de Reydet en raison de son profil inadapté et pour éviter de faire de la ZAC un raccourci. La transversale est donc également aménagée d'un retournement en son extrémité nord.

Deux **parkings mutualisés** sont implantés dans la zone afin de **réduire les surfaces destinées au stationnement dans chaque lot** (en augmentant les ratios de m² de surface plancher pour chaque place de parking initialement prévus dans le PLU) et de privilégier les déplacements doux. Celui au nord permet également d'accueillir des **poids lourds**, pour éviter le stationnement « sauvage » sur voirie et toutes les nuisances que cela peut entrainer.

Leur emplacement est stratégique :

- au sud, à l'entrée de la zone en lien avec l'entrée tertiaire et le village d'artisans,
- au nord dans un espace central entre le secteur de l'industrie et le village d'artisans.

Ces aménagements auront pour but d'inciter les usagers à utiliser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et au transport routier. En outre, la forte présence de poids lourds sur le site et le risque de stationnement sauvage peuvent générer des conflits d'usage à l'intérieur de la ZAC. La présence de ces parkings a pour objectif d'anticiper ces usages et répondre aux besoins pour privilégier le confort et la sécurité des futurs usagers de la ZAC.

► Aménagements paysagers – préservation du site et des franges

L'aménagement du site s'organise autour de la **trame parcellaire structurée par les haies**. Celles-ci sont préservées dans le cadre de l'aménagement du site lorsqu'elles le permettent. Elles permettent ainsi de garantir les fonctions qu'elles assurent aujourd'hui : protection du vent, passage de la faune, et en assureront de nouvelles : écran des aménagements peu valorisants (parkings, entrepôts...)

Sur les limites de la zone non pourvues de haies et en interface avec les quartiers résidentiels, une **zone tampon de 10 m** de largeur aménagée d'un talus permet d'assurer une vue agréable aux résidents et les préserver des nuisances sonores. Cet espace sera dans le domaine public, garantissant ainsi sa préservation et son bon entretien.

► Gestion de l'eau pluviale

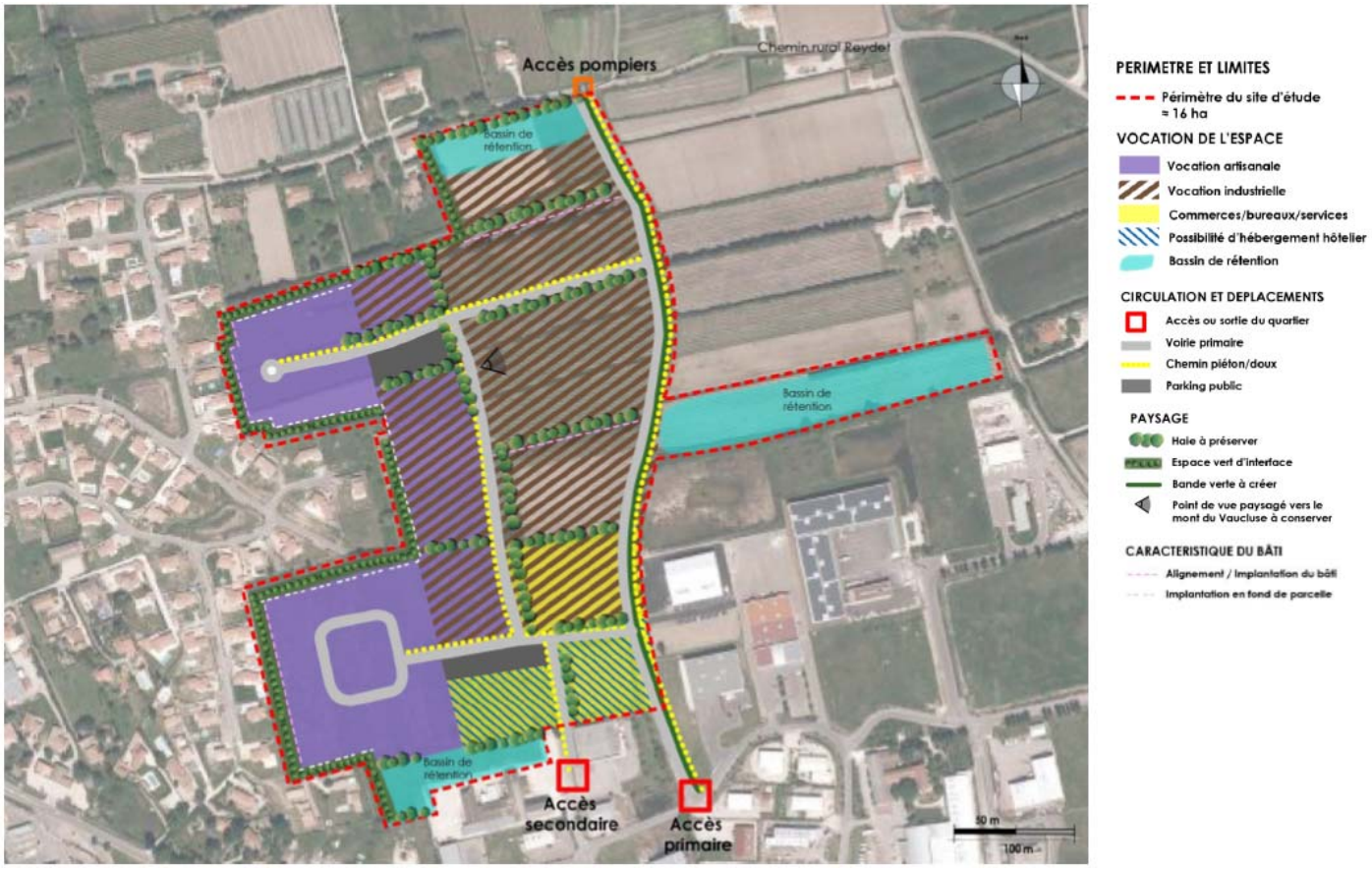
D'un point de vue hydraulique, la totalité des eaux pluviales qui ruissellera sur l'opération sera collectée dans des noues le long des voiries et le fossé existant contre la voie transversale, puis acheminée vers les bassins de rétention.

Les bassins seront de faible profondeur, en raison de la nappe peu profonde. Cela facilitera leur intégration paysagère (plantations, clôtures non obligatoires…).

1.4. PLU

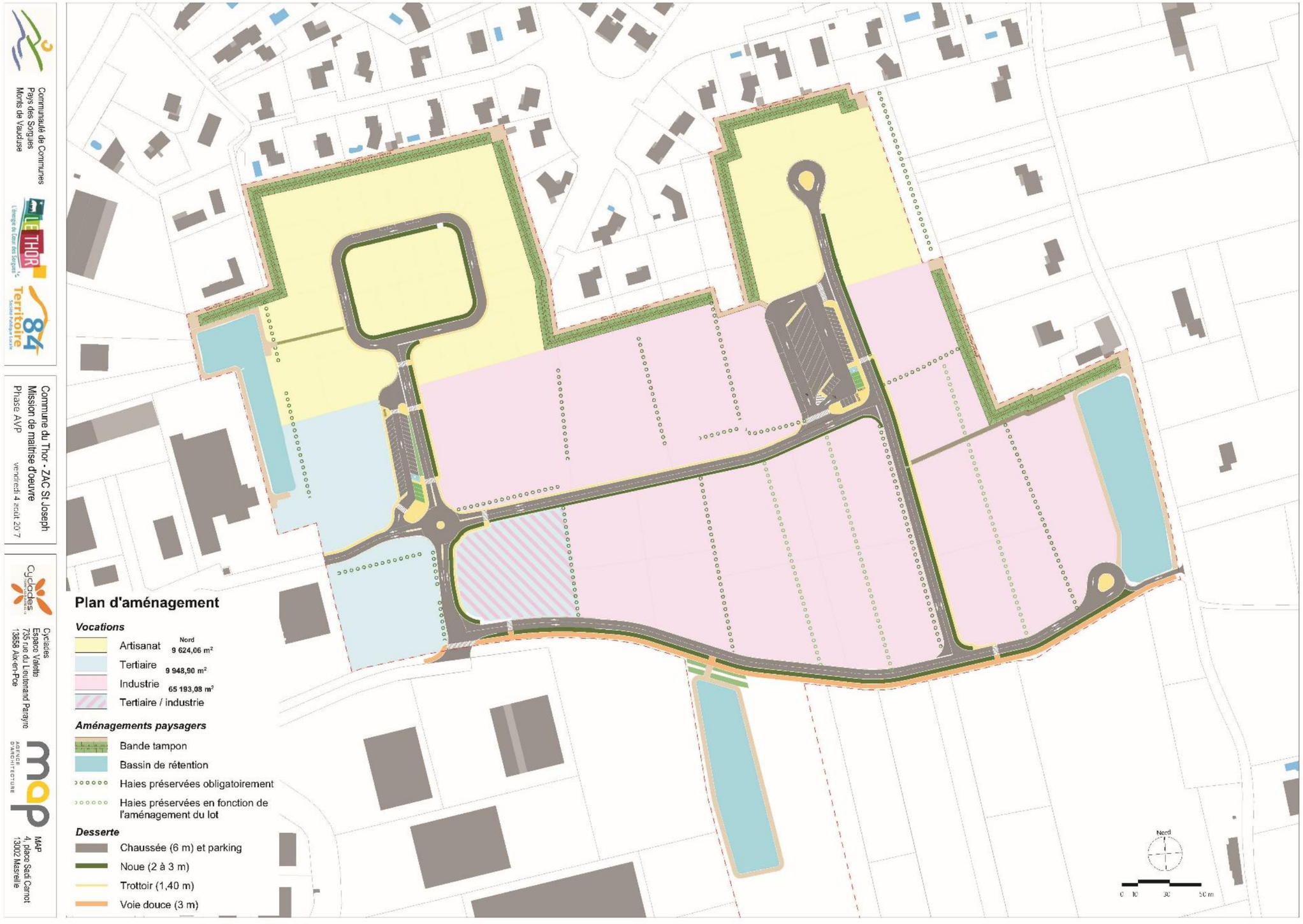
Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Thor a été approuvé le 16 mars 2017. S'inscrivant dans un calendrier adéquat, il prend en compte le projet de la ZAC St Joseph.

Le périmètre est classé en zone **1AUe** et « correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, en extension de la zone de la Cigalière, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme. Cette zone fait l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** dont elle devra respecter les prescriptions. L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. »



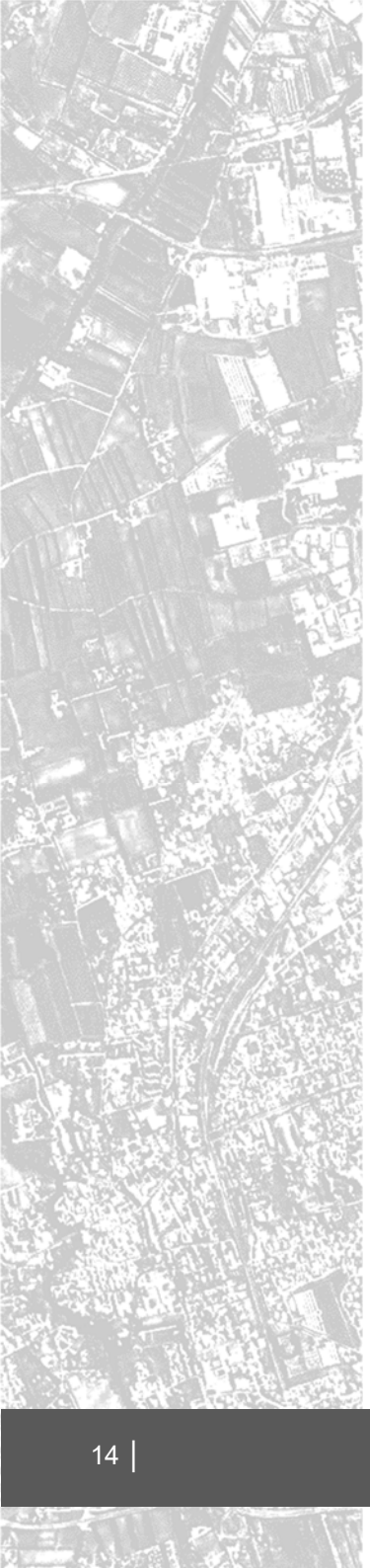
Principes d'aménagements - Extrait de l'OAP du PLU

1.5. Principes d'aménagement





II. Projet de programme des équipements publics

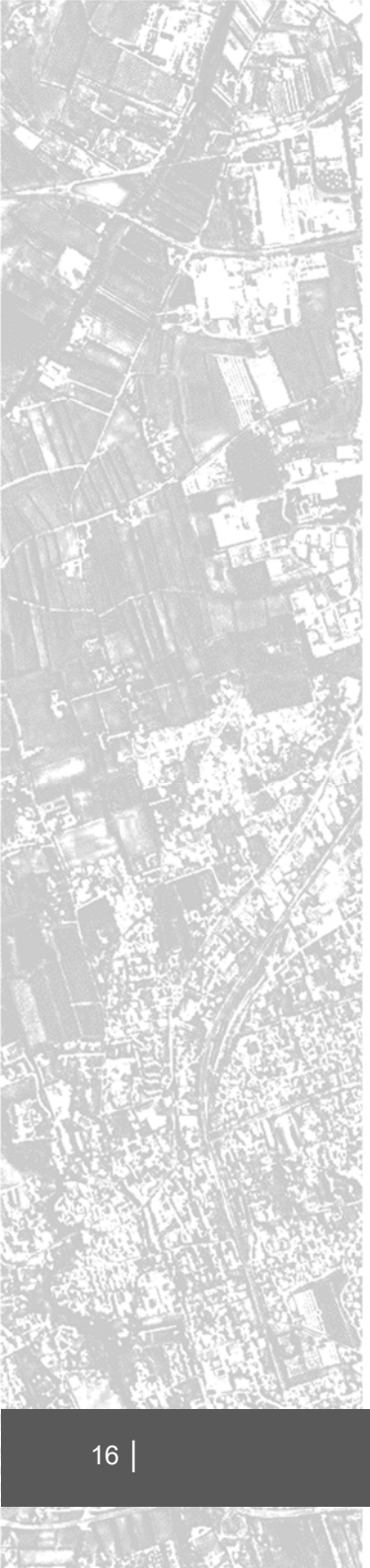


La présente section décrit les équipements publics qui seront réalisés au sein de la ZAC St Joseph. Elle est illustrée de plans, schémas et coupes permettant de présenter les principes d'aménagement retenus pour assurer la viabilisation des terrains, étant précisé que le plan de découpage en lots n'est à ce jour pas figé. Celui-ci sera défini dans le cadre de la commercialisation de la zone.

Sont considérés comme publics les équipements dont l'emprise est détenue par une collectivité ou l'un de ses établissements, et dont la maintenance, l'entretien et la gestion sont assurés par une personne morale de droit public.

L'aménagement de la ZAC St Joseph nécessitera la réalisation échelonnée dans le temps d'un programme des équipements publics composé de voies et espaces publics décrits ci-après.





2.1. Plan des réseaux existants

Légende :

Réseaux humides existants

- Réseau d'eau potable
- Réseau eau brute irrigation

Réseaux secs existants

- Réseau électrique HTA
- Réseau électrique BT
- Réseau GAZ





2.2. Tableau des équipements publics à réaliser

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES	MAITRE D'OUVRAGE ET FINANCEUR	GESTIONNAIRE
Voiries	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Cheminements doux	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Parkings	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Réseau eau potable (AEP)	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Réseau d'eau usée (EU)	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Gestion des eaux pluviales (EP)	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Bassins de rétention	SPL Territoire Vaucluse	Communauté de Communes
Réseau électricité	SPL Territoire Vaucluse	Concessionnaire
Réseau gaz	SPL Territoire Vaucluse	Concessionnaire
Télécommunication	SPL Territoire Vaucluse	Concessionnaire

2.3. Aménagement paysager

Le projet de la ZAC **s'adaptera au relief** existant afin de limiter, au maximum, des terrassements coûteux. Les déblais liés aux bassins de rétention seront réutilisés sur place pour la création du merlon paysager.

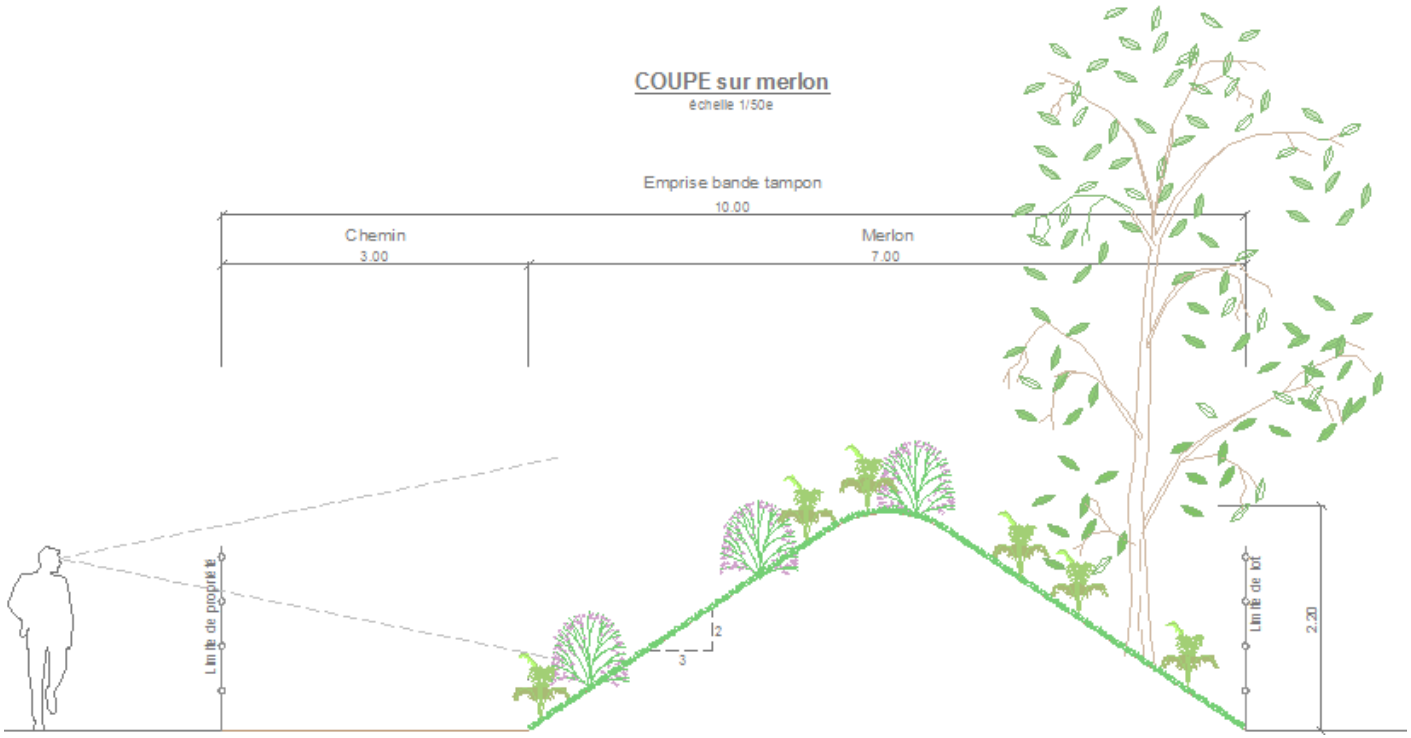
Les ***haies préservées*** assureront un **masque paysager** sur certains lots. Certaines seront à conserver obligatoirement, d'autres figurant au plan d'aménagement pourront être supprimées si l'aménagement du lot l'impose. Les propriétaires des lots auront une **obligation de conservation** et d'entretien des haies à conserver. Le cahier de prescriptions de la ZAC prévoira par ailleurs **la création de haies identiques** à celles qui existent actuellement sur les limites parcellaires.

Les voiries seront bordées de bandes vertes végétalisées servant de **noues** pour l'écoulement des eaux pluviales de 2 à 3 mètres de largeur. Elles seront préférentiellement plantées, en particulier celle accompagnant la voie transversale, de manière à **ombrager la voie douce en été.**

L'aspect paysager de la ZAC sera renforcé par la **plantation des bassins de rétention** avec des sujets de moyennes et hautes tiges.

Les **zones tampons** seront plantées de végétaux, pour rappeler les caractéristiques du secteur, en particulier des arbres de taille moyenne, pour préserver la vue lointaine, et des roseaux. Elles seront composées d'une piste de 3 mètres de largeur pour l'entretien et d'un merlon paysager de 7m de largeur pour 2,20 m de hauteur.

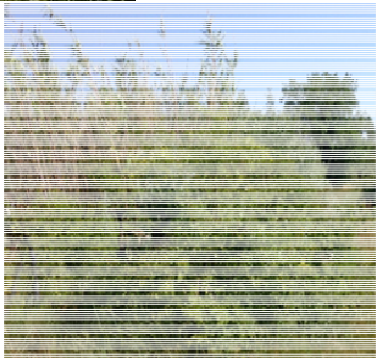
Coupe de la bande tampon



Le traitement de la zone tampon et des bassins paysagers devra s’inspirer de la palette existant sur le site :









2.4. Voirie

L'aménagement des voiries et des espaces publics a pour objet de contribuer à l'image de l'opération, à travers des prestations de qualité.

Les profils ont été calés de manière à ce que les voiries soient conformes à la règlementation d'accessibilité :

- Devers transversal des chaussées à 2%
- Devers transversal des trottoirs et modes doux à 1.5%

Le nivellement des voiries respectera au maximum la topographie du terrain existant afin de faciliter les accès des lots et les raccordements de ceux-ci sur les réseaux publics gravitaires, dans la limite de la faisabilité technique.

Les chaussées seront de 6.00 m de largeur afin de permettre le croisement aisé de 2 poids lourds, tout en limitant la vitesse de circulation à 30 km/h, et d'éviter le stationnement sauvage.

Elles seront à devers unique et aménagées d'une noue paysagère permettant le recueil et l'écoulement des eaux pluviales.

Un cheminement « Mode doux » de 3.00m de largeur accompagnera la voie « transversale », située à l'Est de la ZAC, sur toute sa longueur depuis l'entrée / sortie principale et le chemin de Reydet.

Les autres voies seront bordées de trottoirs, d'une largeur de passage minimale de 1.40m libre de tout obstacle et permettront la circulation des piétons sur toute la ZAC avec des traversées piétonnes aux endroits stratégiques.

Le revêtement de la voie « modes doux » sera en enrobé coloré ; celui des trottoirs et chaussées en enrobé noir.

► La Transversale

La Transversale, située à l'Est du site, permet une circulation Sud-Nord. Elle possède 2 profils de voie différents : le profil 1 situé entre l'entrée / sortie principale et le bassin de rétention 1 et le profil 2 situé entre le bassin de rétention 1 et le chemin de Reydet.

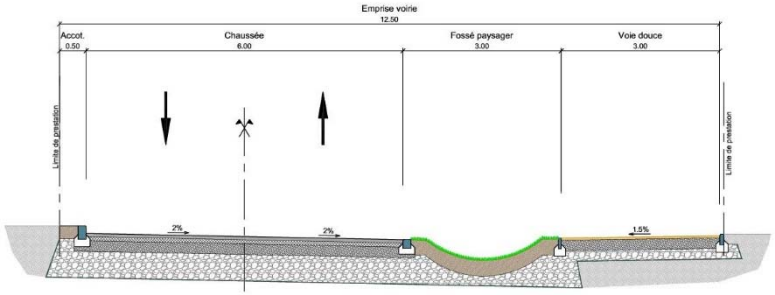
Elle est constituée sur les 2 profils :

- D'une chaussée double sens de 6.00m de largeur avec accotement de 50 cm sur un côté
- D'une noue paysagère de 3.00 m de largeur
- D'une voie douce de 3.00 de largeur

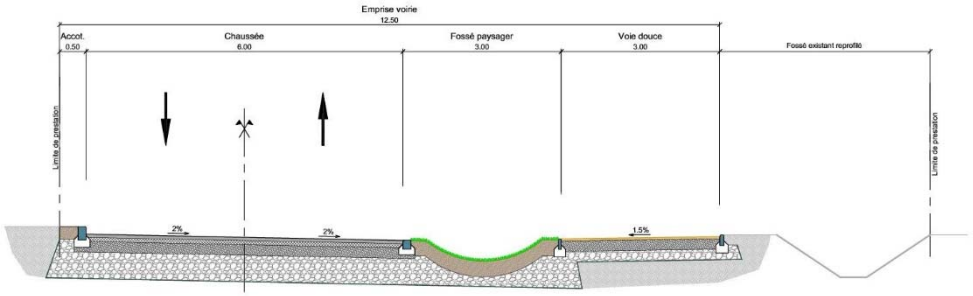
Sur le profil 2 :

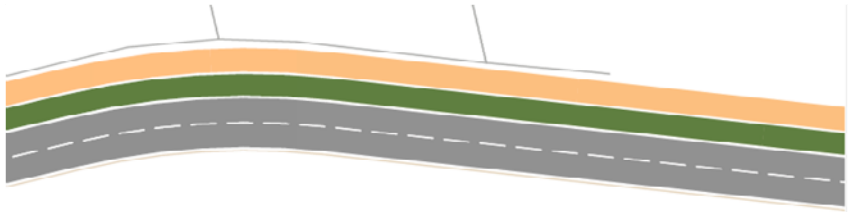
- Fossé existant reprofilé

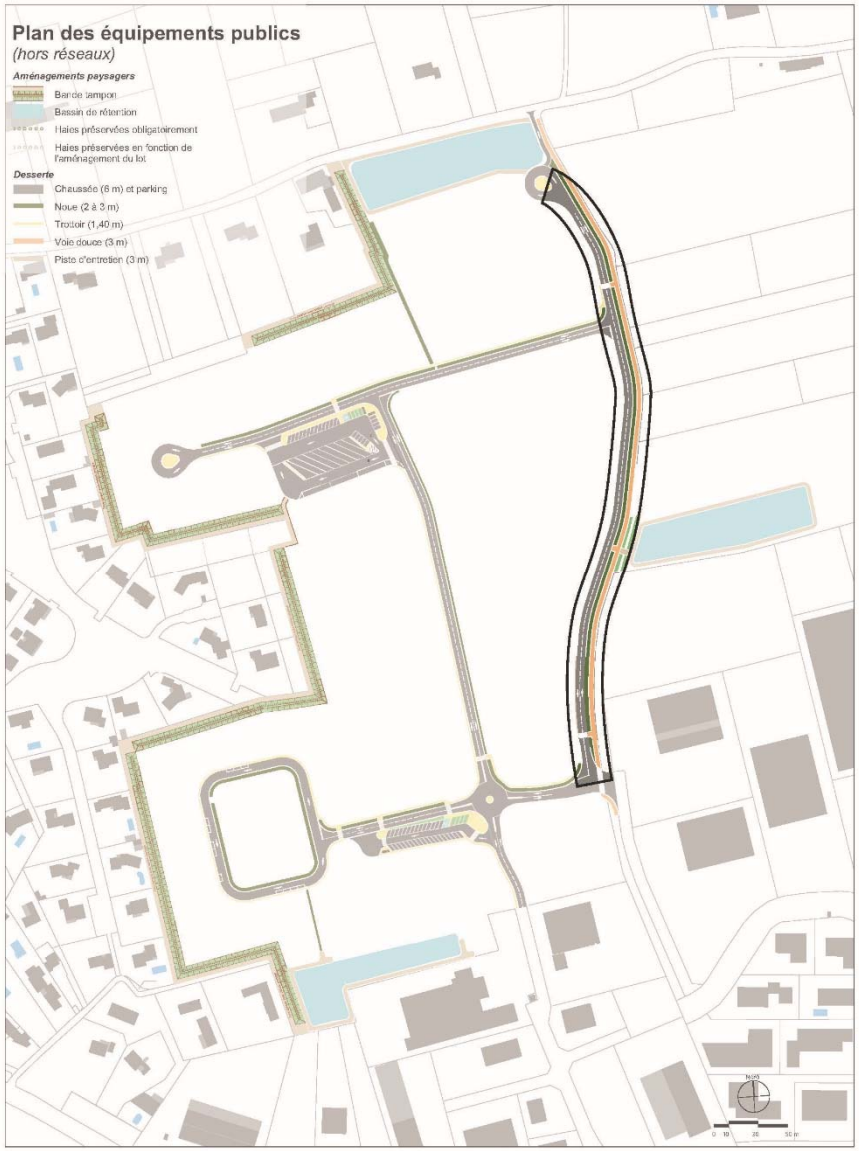
La Transversale - profil 1



La Transversale - profil 2







► L’entrée principale et desserte sud

La desserte interne 1, située au Sud du site, permet une circulation Est-Ouest depuis l’entrée principale.

Elle est constituée, en section courante :

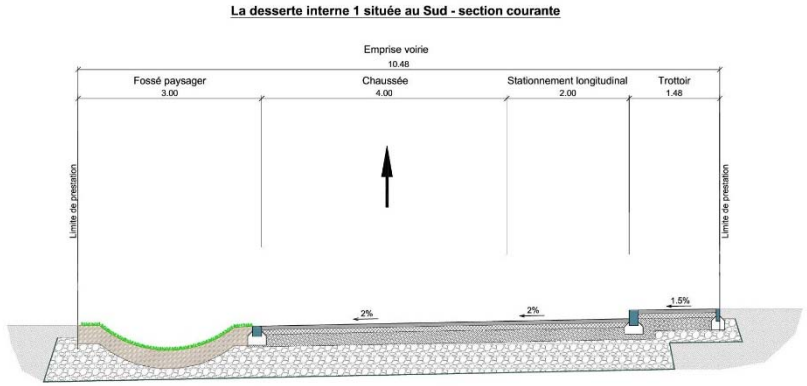
- D’une chaussée de 6.00m de largeur
- D’une noue paysagère de 3.00m de largeur
- D’un trottoir de 1.40m de largeur mini.

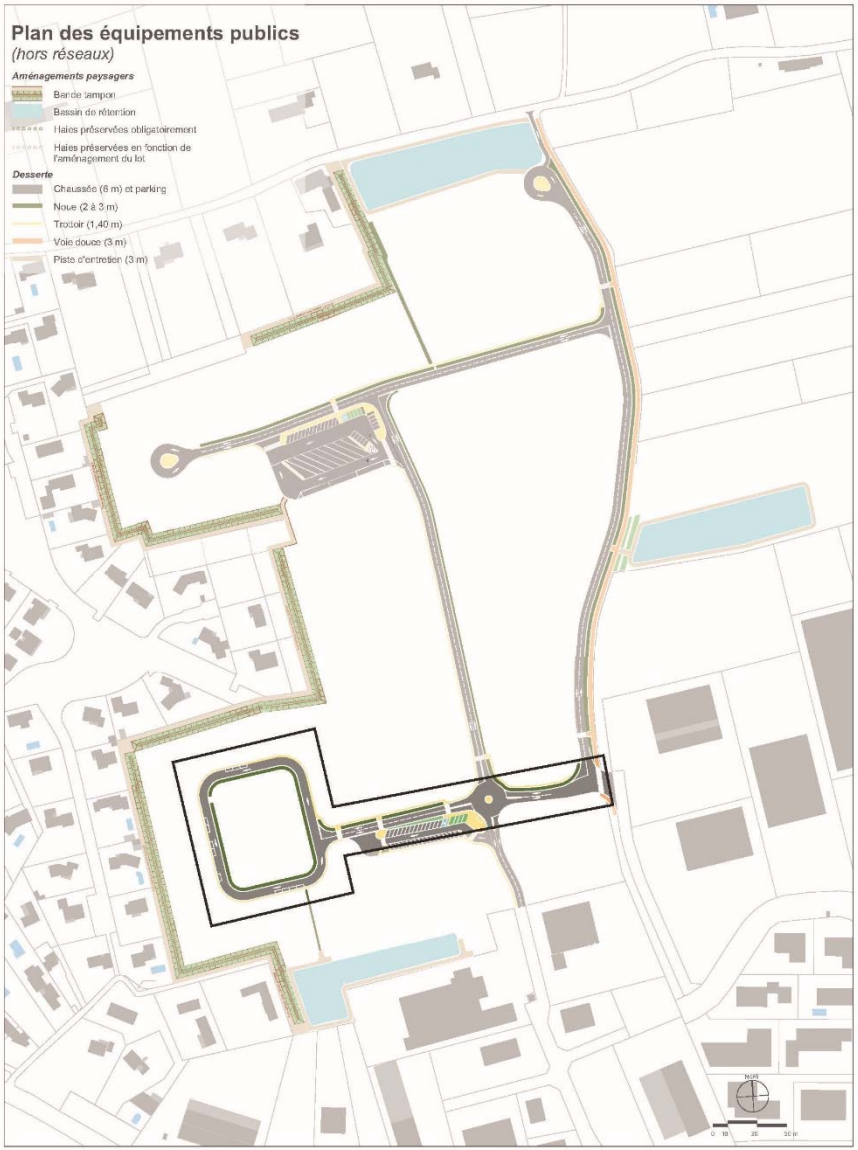


Et dans le secteur du village d’artisans (voir coupe ci-dessous) :

- D’une noue paysagère de 3.00m de largeur
- D’une chaussée sens unique de 4.00m de largeur + stationnement de 2.00m de largeur
- D’un trottoir de 1.40m de largeur mini.





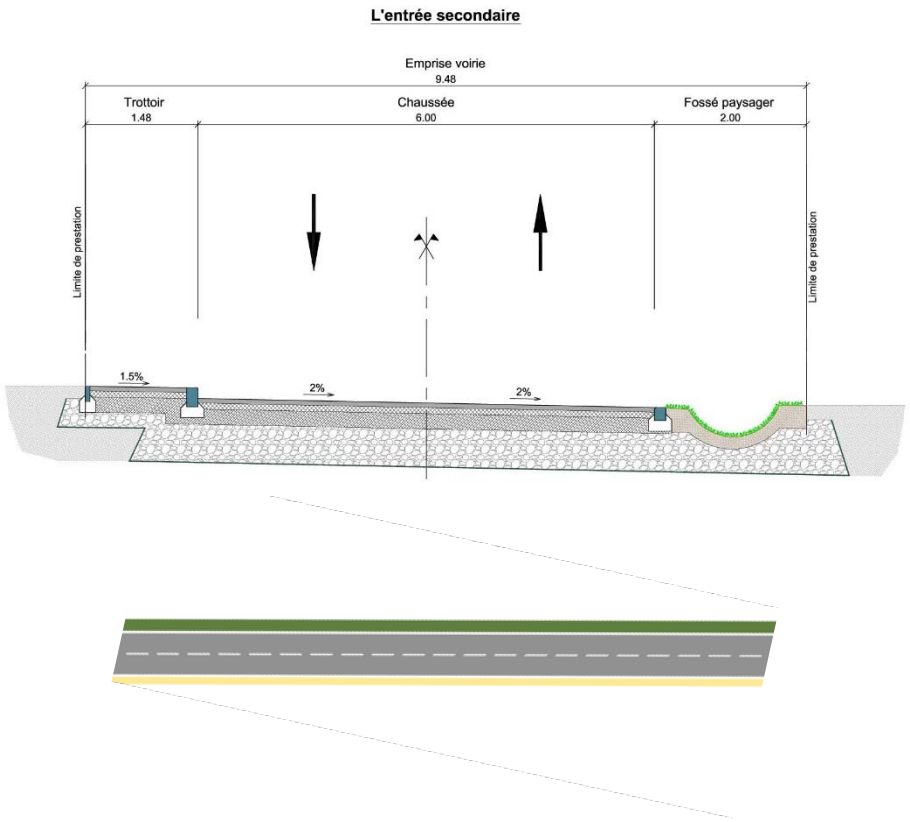


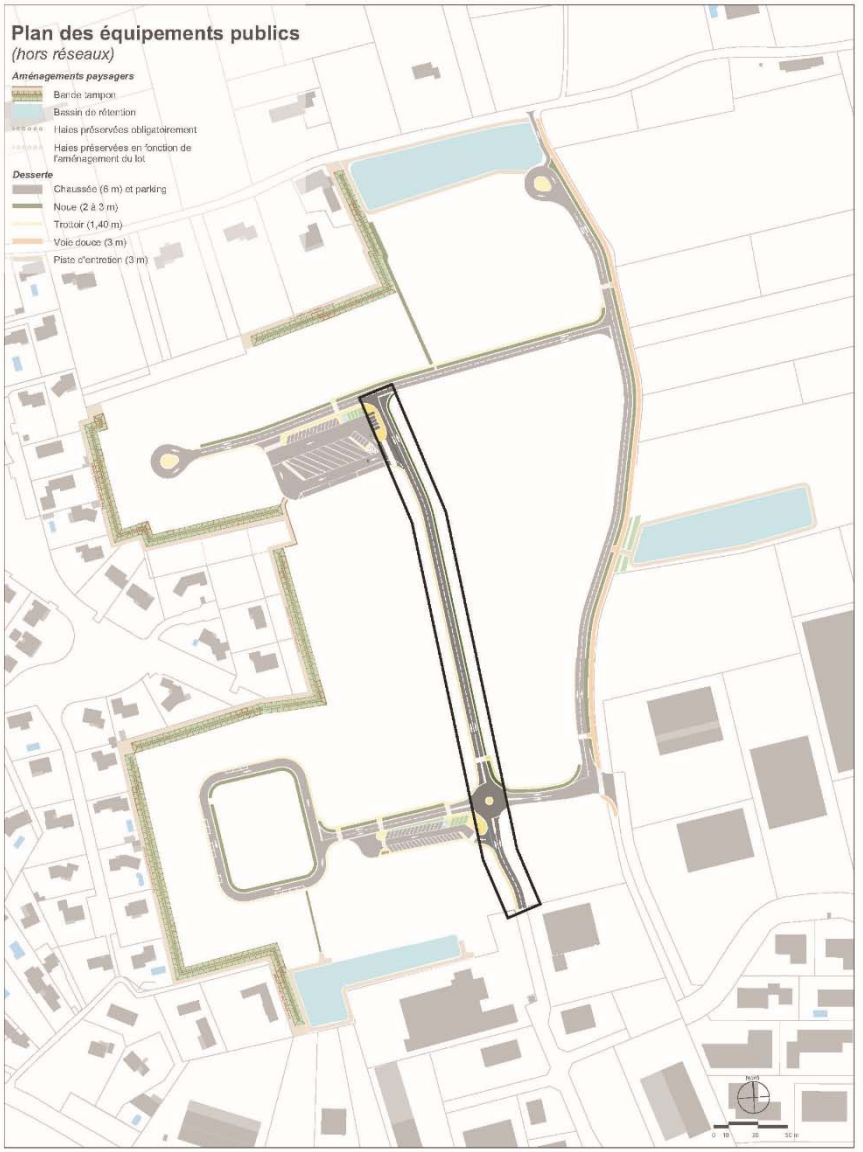
► L’entrée secondaire

L’entrée secondaire, située au centre du site, permet une circulation Sud-Nord.

Elle est constituée :

- D’un trottoir de 1.40m de largeur mini.
- D’une chaussée double sens de 6.00m de largeur
- D’une noue paysagère de 2.00m de largeur



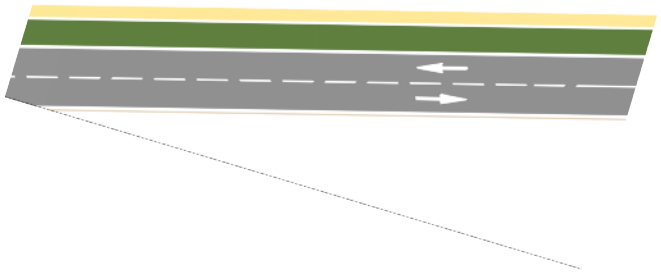


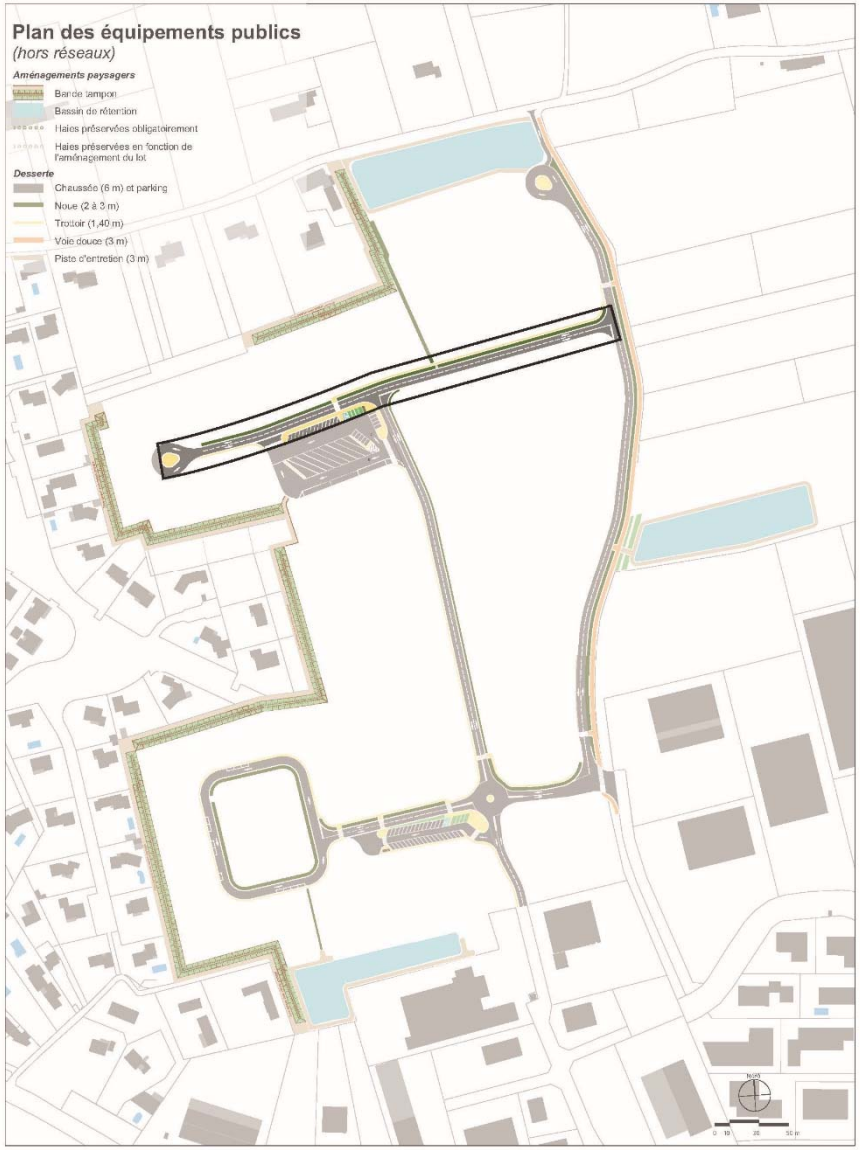
► La desserte nord

La desserte interne 2, située au Nord du site, permet une circulation Est-Ouest.

Elle est constituée, en section courante :

- D'une chaussée de 6.00m de largeur
- D'une noue paysagère de 3.00m de largeur
- D'un trottoir de 1.40m de largeur mini.





2.5. Parkings

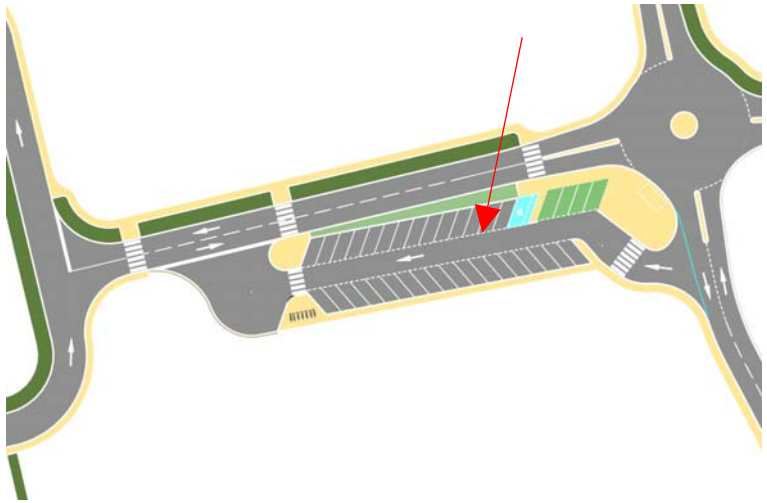
Deux parkings publics sont réalisés sur le site de la ZAC afin de proposer du stationnement pour les poids lourds, les véhicules particuliers et les modes doux.

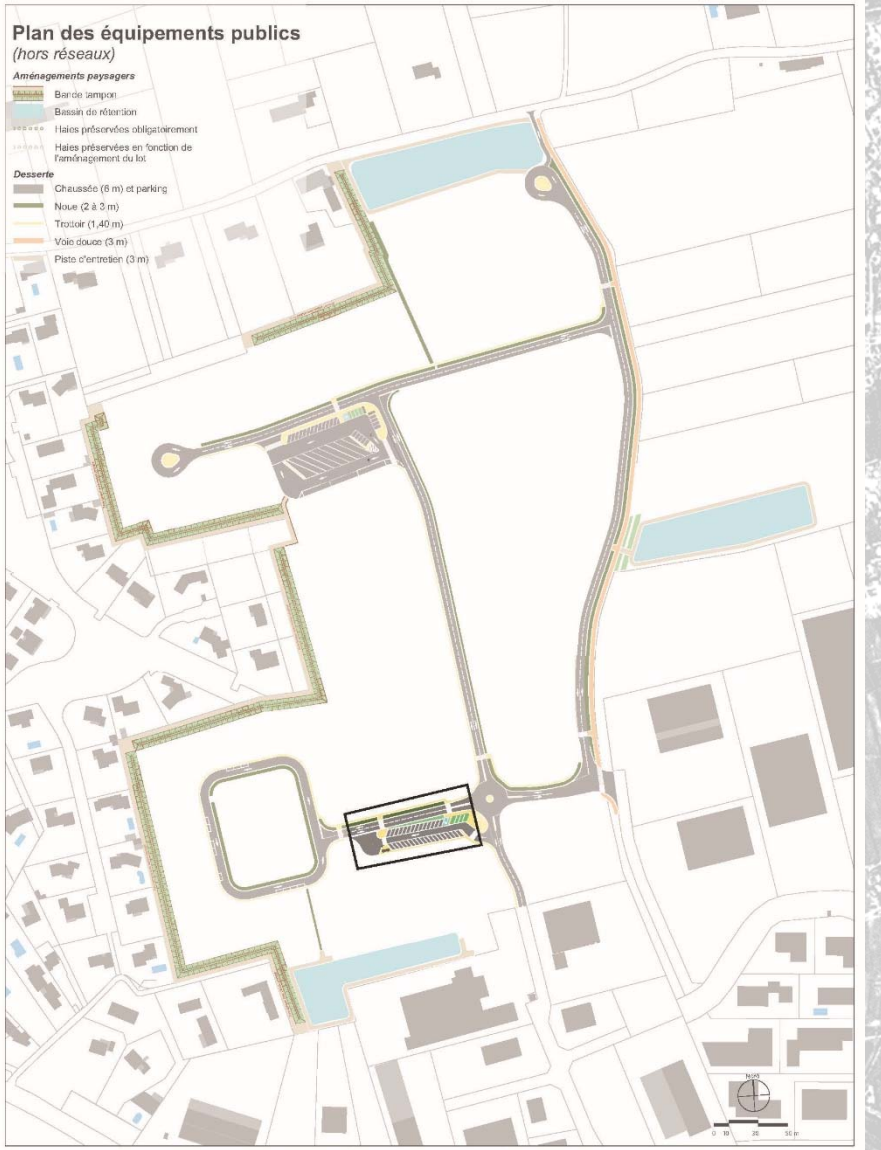
► Parking sud

Le parking sud sera composé de :

- 32 places VL
- 1 place PMR minimum
- 4 places véhicules électriques
- 1 emplacement 2 roues
- 1 emplacement tri sélectif
- 1 panneau d'information
-

Pour réduire l'impact visuel du parking, une haie sera plantée entre la voie et le parking.





► Parking nord

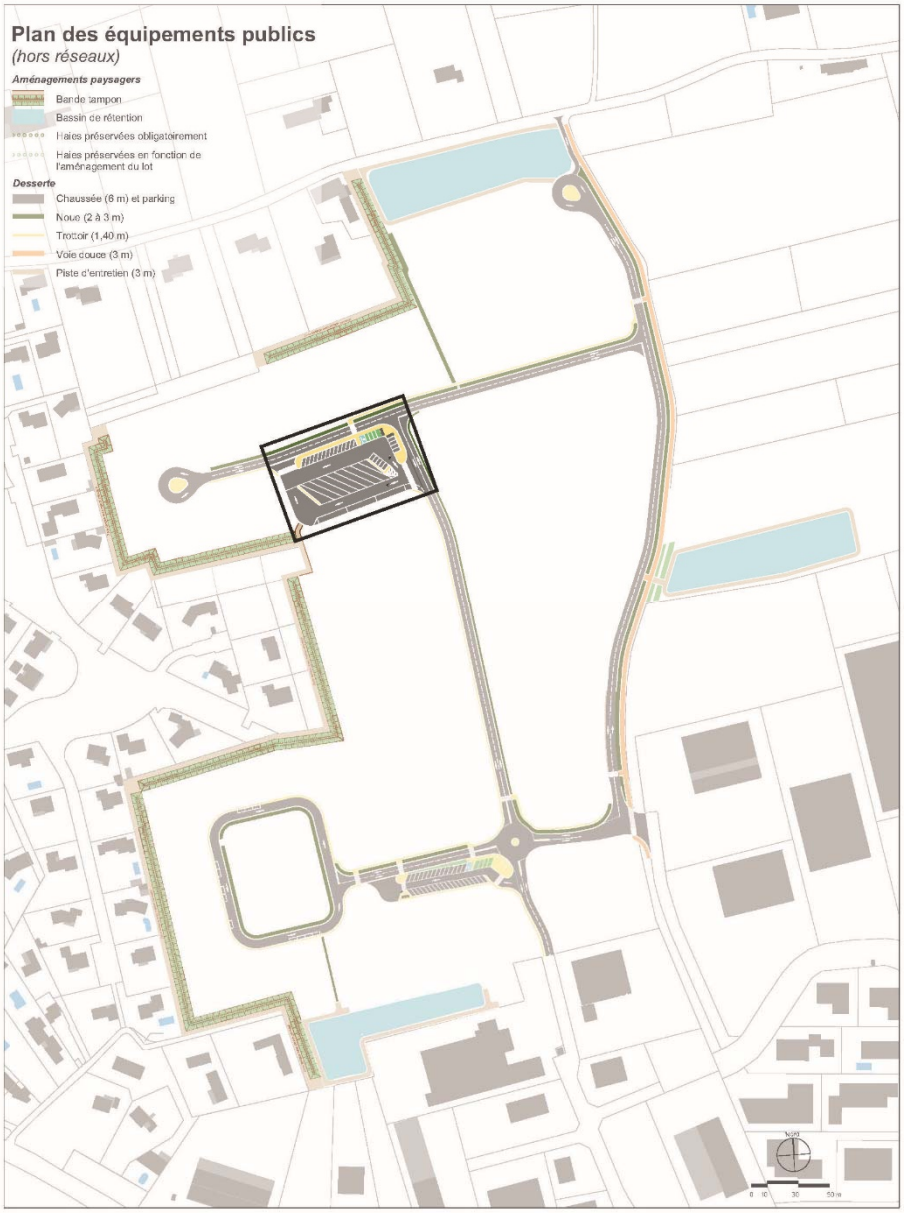
Le parking nord sera composé de :

- 10 places PL
- 22 places VL
- 1 place PMR minimum
- 4 places véhicules électriques
- 1 emplacement 2 roues
- 1 panneau d'information

Les stationnements PL seront en épi et longitudinaux et les stationnements VL en épi et en bataille.

La piste d'entretien de la zone tampon sera accessible depuis le parking à l'Ouest.





2.6. Assainissement eaux pluviales

Les différents lots doivent être raccordés au réseau principal d'assainissement Eau Pluviale (EP), au travers des noues paysagères, afin de compenser l'imperméabilisation créée par la ZAC.

Pour cela, un réseau de collecte des eaux pluviales est réalisé sur l'ensemble de la zone d'activité.

► Etat existant

Il n'existe, au droit du projet, aucun exutoire naturel (ni cours d'eau, ni réseau public). On observe, dans le fossé existant au nord, au niveau du chemin de Reydet, un exutoire pluvial Ø600, ainsi qu'un réseau public EP Ø400 au Sud, situé sur le site de la Cigalière.

► Etat projeté

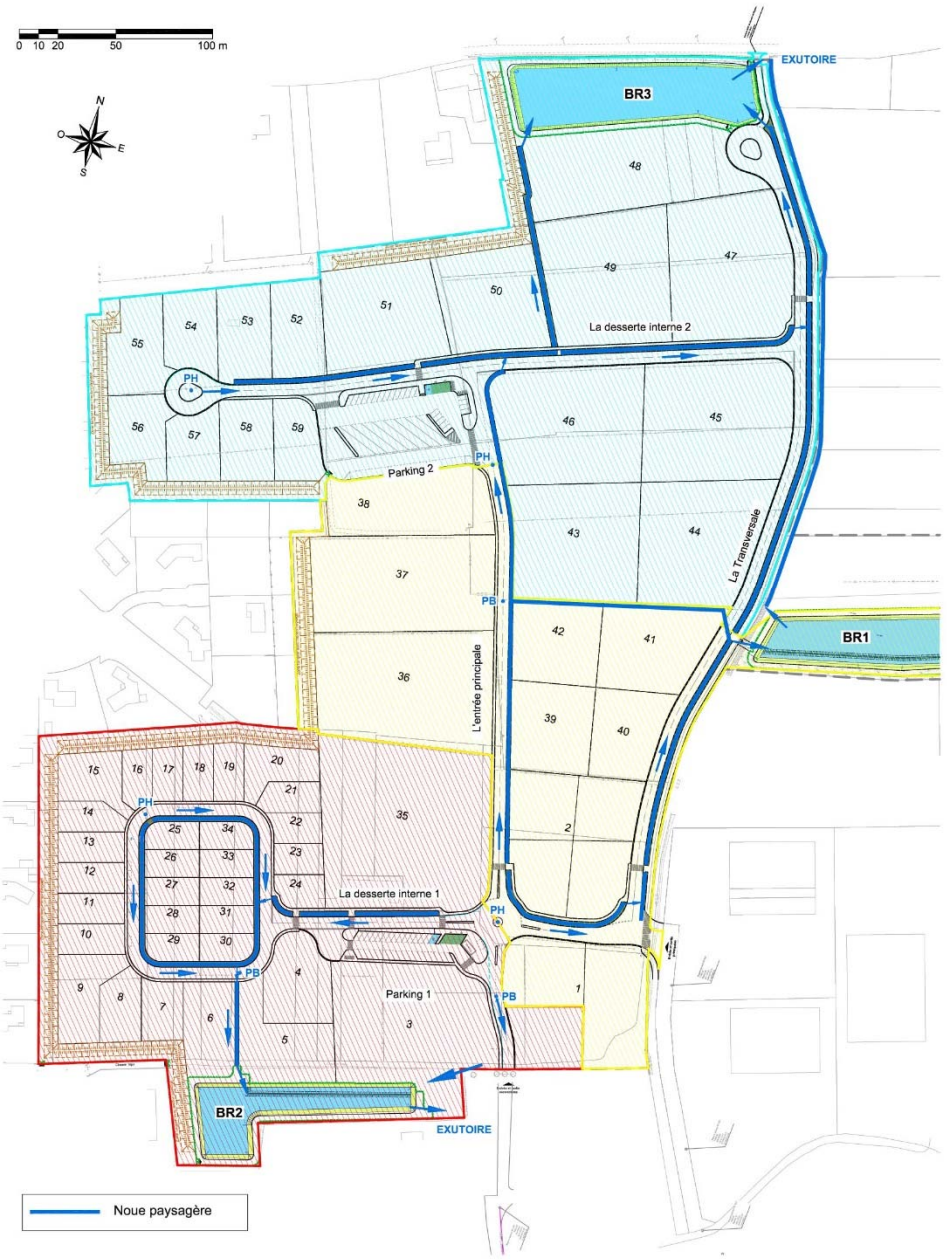
Le rejet des eaux pluviales sera temporisé par la création de 3 bassins de rétention avec traitement par décantation.

Une étude de sol a permis de constater que les coefficients de perméabilité du sol mesurés sont très faibles, de l'ordre de 2 x 10 $^{-6}$ m/s en moyenne.

Les travaux d'aménagement entrent dans le cadre d'une procédure réglementaire d'élaboration de dossier d'incidence au titre des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement et au titre du Décret d'application n° 2006-800 du 17 juillet 2006 modifiant celui n° 93-742 du 29 mars 1993.

L'aménageur prend à sa charge l'ensemble des canalisations nouvellement créées sous les nouvelles voiries, ainsi que l'ensemble des branchements de lots jusqu'à la pénétration dans le lot qui est, quant à lui, à la charge du constructeur. Du fait de la faible profondeur des noues et de la topographie du site, les lots 54-55-56-57 devront certainement s'équiper d'un relevage des eaux pluviales afin de permettre le rejet dans la noue. Les canalisations seront dimensionnées sur le débit qu'elles devront prendre en charge.

Schéma de principe du réseau d'eau pluviale



► Bassins de rétention

Le projet est découpé en **trois bassins versants** possédant chacun leur bassin de rétention. Le site possédant une pente très faible, voire quasi nulle au Sud, il est privilégié de créer plusieurs ouvrages afin de **minimiser les distances** entre les points de collecte et les ouvrages.

La collecte est envisagée en aérien par des **noues de faible profondeur**, avec des pentes faibles, voir quasi nulles par endroit.

Le DDT84 préconise, dans sa note sur la gestion des EP dans les projets d'aménagements de zone d'activités, datant de mai 2012, de dépolluer les eaux pluviales par une solution de décantation dans un bassin de traitement dédié.

Les bassins 1 et 2 possèdent deux bassins séparés, un de décantation et un de rétention. Le bassin 3 étant plus contraint, la décantation et la rétention seront gérées dans un seul bassin, avec un ouvrage de sortie à double ajutage.

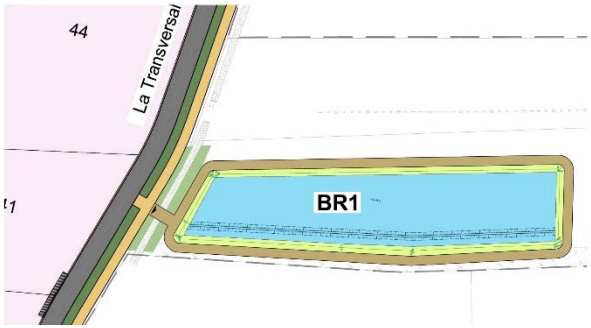
Les bassins seront traités de manière paysagère (enherbement de type prairie rustique), permettant de **limiter la stagnation** des eaux dans le fond du bassin, d'offrir un traitement de la pollution chronique et de stopper un minimum de pollution accidentelle.

✓ *Bassin de rétention 1*

Le bassin de rétention 1 sera situé à l'Est du site.

Données géométriques :

- Volume utile : env. 1300 m³
- Talus avec une pente à 3/2 et 6/1 dans les zones accessibles
- Hauteur de remplissage du bassin : inférieure à 1m
- Ouvrage d'entrée du bassin avec by-pass
- Décantation + rétention
- Ouvrage de régulation en sortie
- Rejet dans le fossé existant



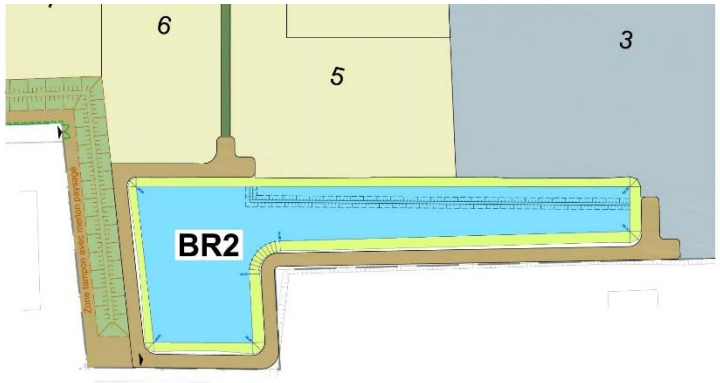


✓ *Bassin de rétention 2*

Le bassin de rétention 2 sera situé au Sud du site avec 2 ouvrages d'entrée, un à l'Est du bassin et l'autre au Nord du bassin.

Données géométriques :

- Volume utile : env. 1500 m³
- Talus avec une pente à 3/2 et 6/1 dans les zones accessibles
- Hauteur de remplissage du bassin : inférieure à 1m
- Ouvrages d'entrée du bassin avec by-pass
- Décantation + rétention
- Ouvrage de régulation en sortie
- Rejet vers réseau d'eaux pluviales existant Ø400 sur le site de la Cigalière



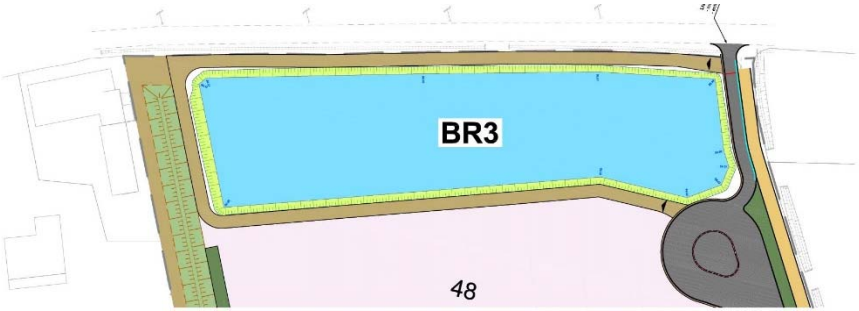


✓ *Bassin de rétention 3*

Le bassin de rétention 3 sera situé au Nord du site avec 2 ouvrages d'entrée, un à l'Est du bassin et l'autre à l'Ouest du bassin.

Données géométriques :

- Volume utile : env. 2200 m³
- Talus avec une pente à 3/2 et 6/1 dans les zones accessibles
- Hauteur de remplissage du bassin : inférieure à 1m
- Ouvrages d'entrée du bassin
- Rétention
- Ouvrage de régulation à double ajutage en sortie
- Rejet dans EP Ø600 dans fossé existant





2.7. Assainissement eaux usées

Le réseau d'eaux usées de la ZAC sera, au maximum, en gravitaire équipé de 1 ou 2 stations de relevage avec une partie en conduite de refoulement jusqu'au point de raccordement du réseau existant (regard existant n°147).

► Etat existant

Il existe, à ce jour, un collecteur gravitaire situé en amont de l'entrée principale sur lequel nous allons raccorder le futur réseau d'eaux usées de la ZAC.

► Etat projeté

La Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse a le projet de réalisation d'un réseau de transfert des zones d'activités qui doit tenir compte du volume estimé sur le site de la ZAC St Joseph. En prenant un ratio de 70 l / emploi / jour (1 jour = 8.00 h), nous obtenons un volume minimum estimé à 53 m^3 / jour. Ce volume peut augmenter considérablement dans l'éventualité que s'implantent des entreprises avec des rejets conséquents. Nous devons en tenir compte et, de ce fait, proposer une variante avec un volume maximum estimé à 300 m^3 / jour.

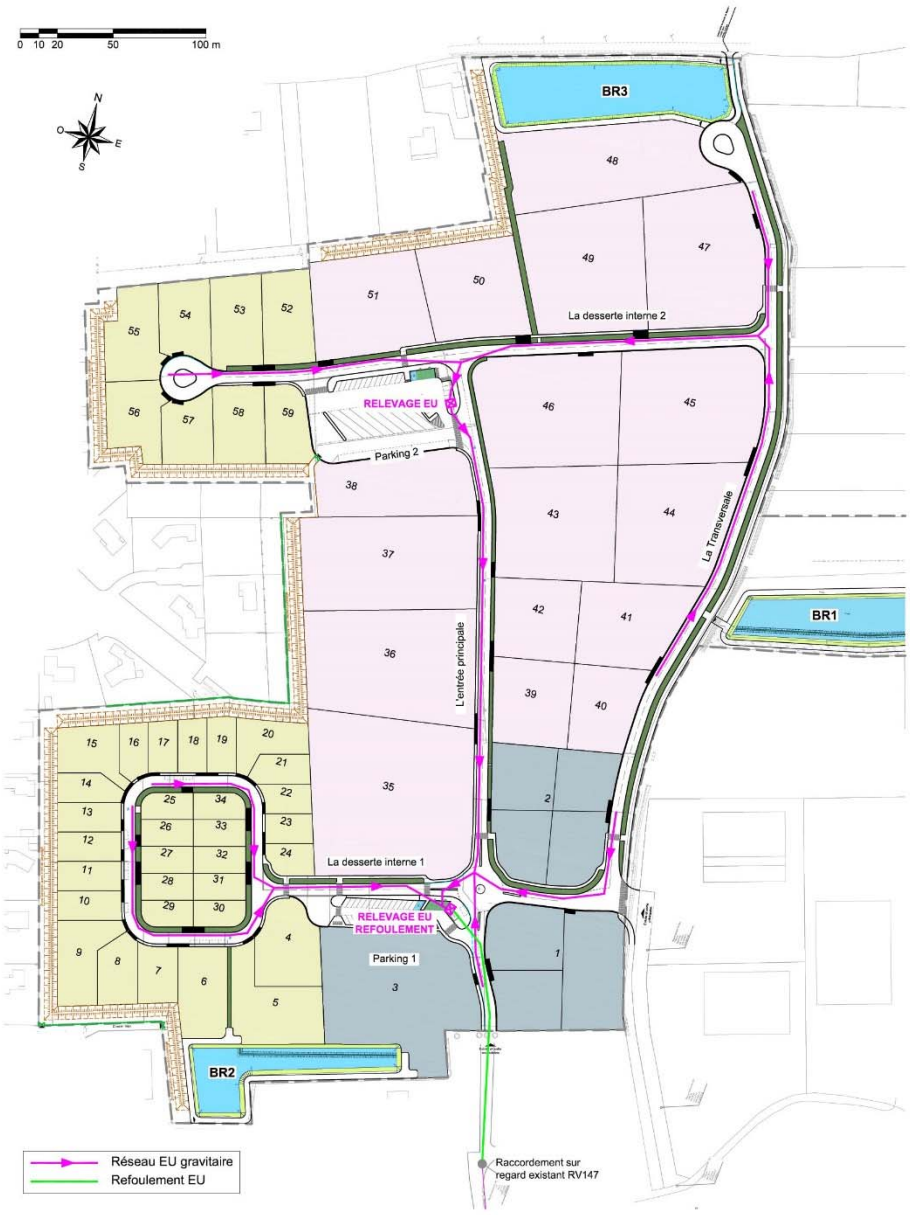
Les différentes constructions devront être raccordées au réseau d'eaux usées gravitaire sous voirie.

Un branchement avec tabouret à passage direct sera réalisé pour chaque lot.

Le réseau d'eaux usées aura un diamètre Ø200 avec une pente minimale à 0.5%.

Du fait de la topographie du site (pentes très faibles), les lots 13-14-15 seront amenés à devoir s'équiper de relevage pour assurer le rejet dans le réseau public.

Schéma de principe du réseau d'eau usée
Variante avec 2 stations de relevage



2.8. Alimentation en eau potable et sécurité incendie

▶ Etat existant

Une canalisation d'eau potable de diamètre Ø150 FD est actuellement présente dans le lotissement « Domaine du Verger » ainsi qu'au sud de l'entrée secondaire sur le site de la Cigalière. On observe également une canalisation d'eau potable de diamètre Ø110 PVC vers le chemin Tépu ainsi que sur le chemin de Reydet.

▶ Etat projeté

Un réseau de distribution d'eau potable est créé sous voirie. Celui-ci est maillé sur la canalisation existante en FD 150 du lotissement « Domaine du Verger » situé à l'Ouest de la ZAC ainsi que sur la canalisation existante en FD 150 située au sud sur le site de la Cigalière.

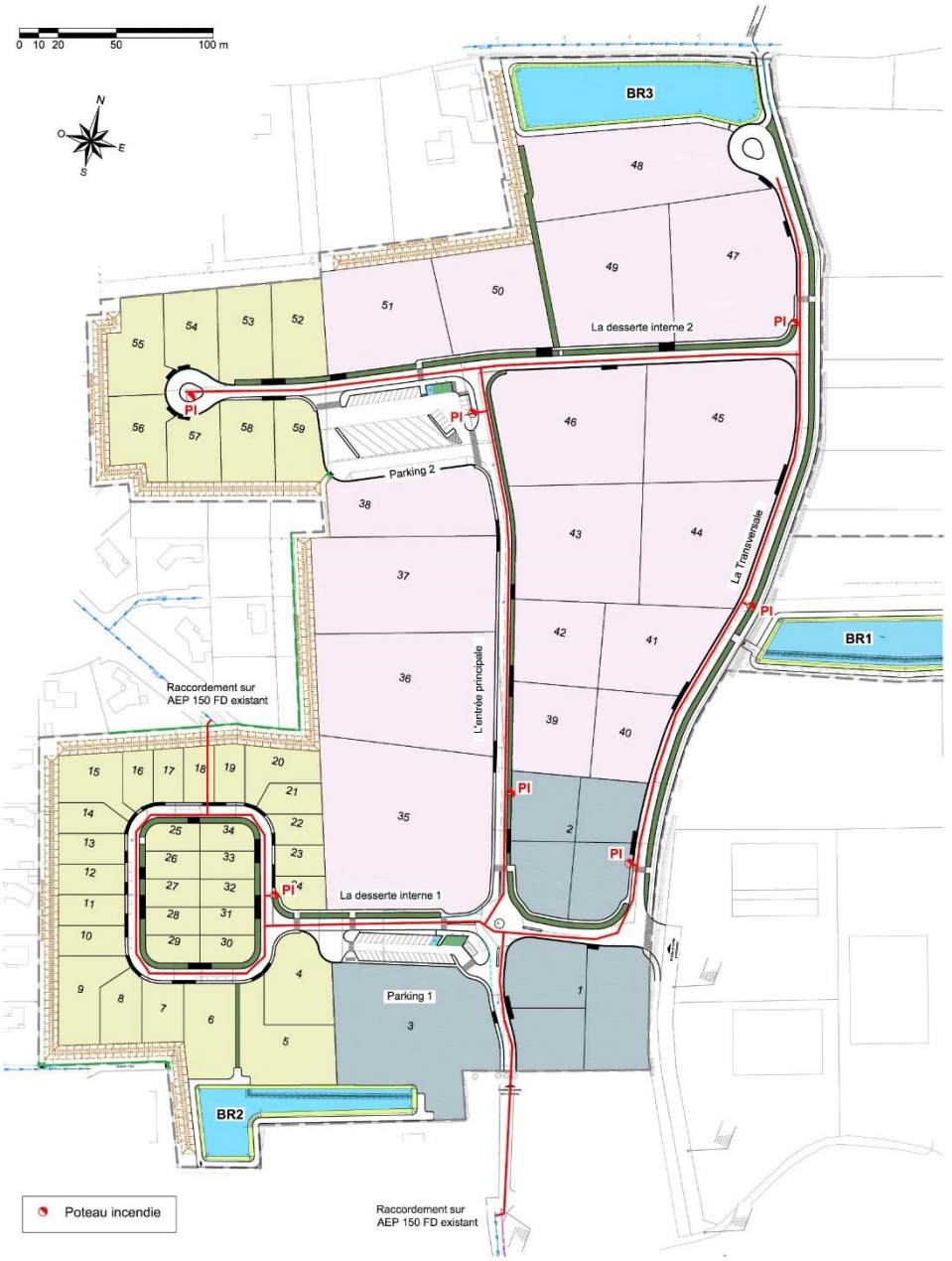
La conduite principale sera en diamètre Ø150 et Ø100. Elle alimentera les poteaux incendie. A ce jour, 7 poteaux sont prévus sur toute la ZAC.

Le réseau sera équipé de ventouses aux points hauts, de vidanges aux points bas et de vannes de sectionnement aux nœuds du réseau.

Des branchements en attente sont prévus pour chaque lot par des prises en charge Ø32 ou Ø50 sur la conduite principale, jusqu'en limite de parcelle, avec la mise en place d'un regard compteur.

Les poteaux d'incendie, conformes aux normes, seront implantés sur la ZAC, judicieusement répartis afin de pouvoir intervenir en tout point de la ZAC en cas d'incendie.

Schéma de principe du réseau incendie



2.9. Alimentation en eau brute

► Etat existant

Une canalisation d'eau brute de diamètre Ø250 PVC traverse actuellement le site du Nord au Sud avec quelques départs orientés Est / Ouest en Ø160 et Ø110 PVC.

► Etat projeté

Un réseau de distribution d'eau brute est créé sous voirie en parallèle du réseau AEP. Celui-ci est maillé sur la canalisation existante qui traverse actuellement le site de la ZAC.

La conduite principale sera en diamètre Ø250.

2.10. Alimentation en électricité

L'alimentation de la ZAC en électricité fait l'objet d'une convention à passer avec Enedis, qui fixera la répartition des charges d'investissement entre l'aménageur et Enedis, dans les conditions habituelles.

✓ Etat existant

Une ligne HTA aérienne passe actuellement à proximité du périmètre d'étude, sur le chemin de Reydet. Un poste de transformation existant « ZATHOR » est situé au sud sur le site de la Cigalière.

✓ Etat projeté

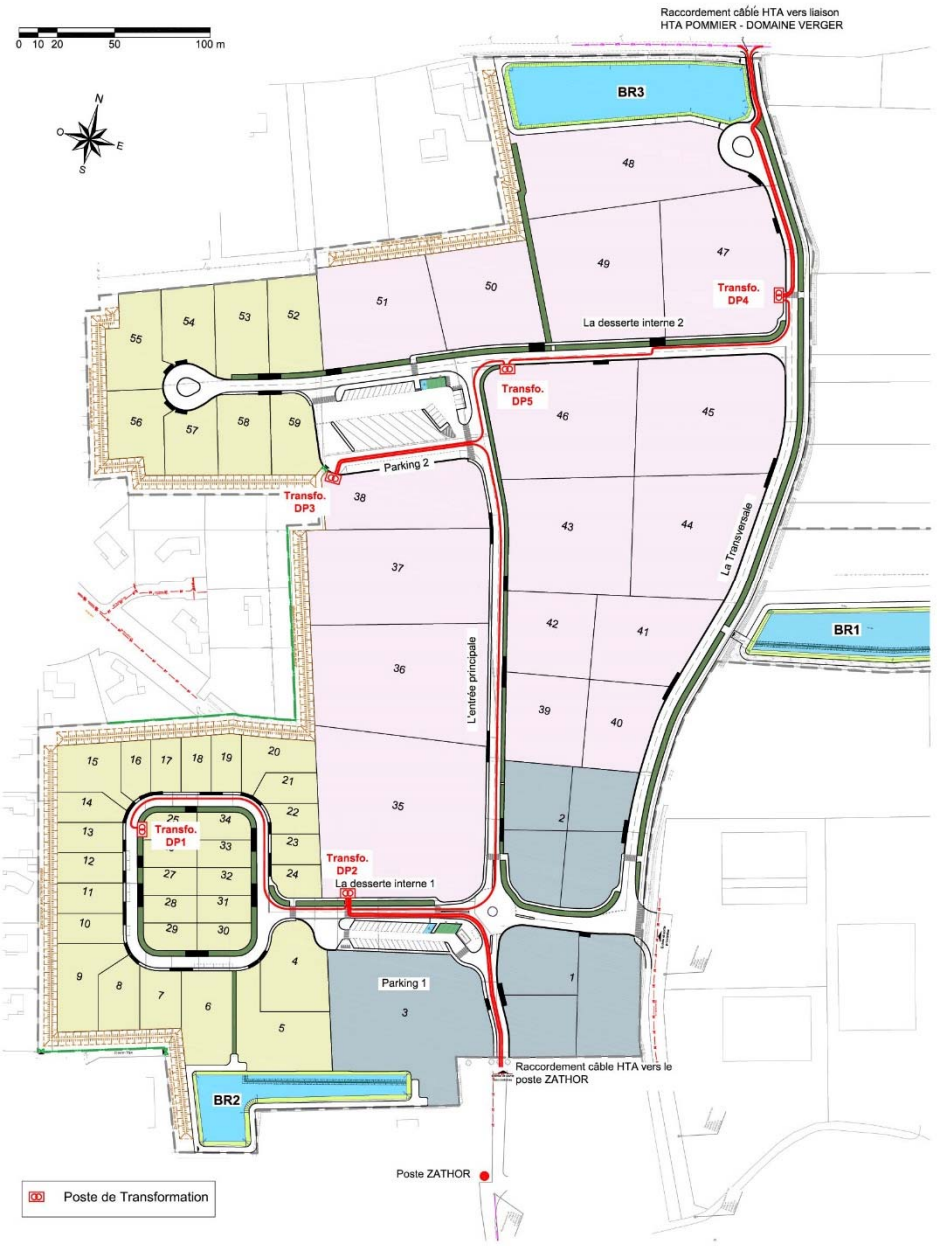
L'alimentation de la ZAC St Joseph se fera en 2 endroits. L'une par le Nord vers liaison HTA Pommier – domaine Vergers, et l'autre par le Sud vers le poste existant ZATHOR.

Selon les estimations avec les données actuelles, cette boucle alimentera 5 transformateurs publics.

A partir des transformateurs, un réseau basse tension, avec mise en place de fourreaux, sera nécessaire pour distribuer l'électricité vers chaque lot.

En fonction des activités, les postes implantés pourront être insuffisants. Dans ce cas, chaque aménagement de lot intégrera, si nécessaire, son propre transformateur, d'une puissance adaptée à sa consommation. Ce dernier sera à la charge du constructeur.

Schéma de principe du réseau électricité



2.11. Réseau mutualisé Télécom – Fibre optique

Chaque activité doit pouvoir recevoir une ligne de télécommunication. La desserte de la ZAC en réseau téléphonique devra faire l'objet d'une convention à passer avec l'opérateur qui sera choisi à l'issue d'une mise en concurrence, qui fixera la répartition des charges d'investissement entre l'aménageur et l'opérateur, dans les conditions habituelles.

La mise en place de la fibre optique sera réalisée en fonction du cahier des charges de la CCPSMV.

► Etat existant

Une ligne France Télécom passe à proximité du périmètre d'étude, sur le chemin de Reydet.

► Etat projeté

Les chambres de tirage nécessaires à la desserte de la ZAC seront positionnées sous le domaine public.

Un pré-équipement (fourreaux) pour la pose de la fibre sera également réalisé.

Un branchement avec regard en attente est réalisé pour chaque lot.

2.12. Réseau vidéo-surveillance

► Etat projeté

Un pré-équipement de vidéo-surveillance est réalisé sous trottoir sur le site de la ZAC.

2.13. Réseau éclairage public

► Etat projeté

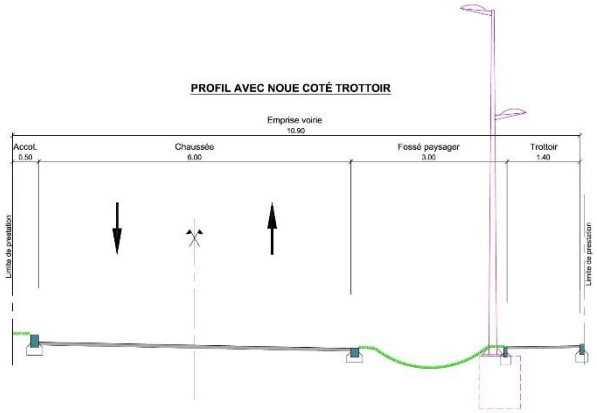
Toutes les voies de desserte de la zone d'activités ainsi que la piste « modes doux » seront éclairées par un éclairage unilatéral.

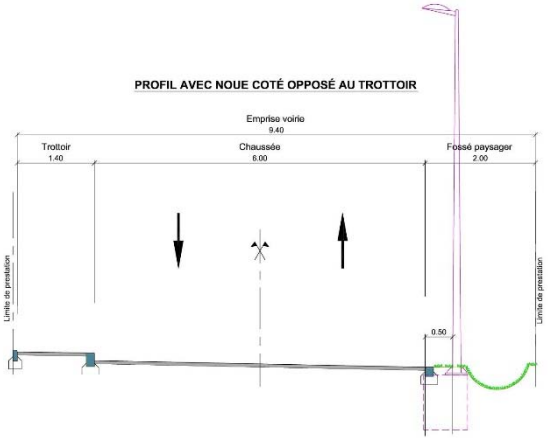
Une technologie LED sera favorisée afin de diminuer la consommation énergétique.

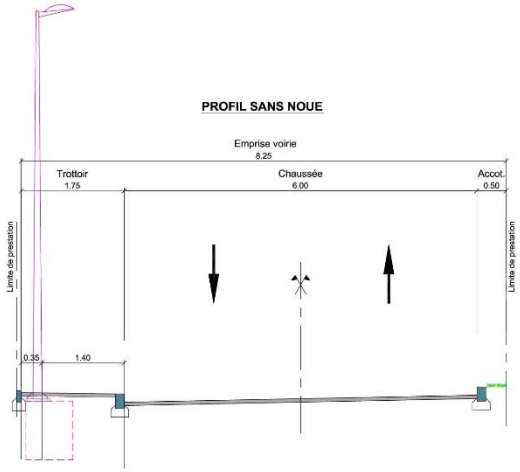
La hauteur des candélabres sera de 7.00 m pour un éclairage routier avec un double éclairage pour les piétons, de 5.00 m de hauteur, en fonction de l'implantation des cheminements.

Les candélabres sont positionnés soit dans les zones d'espaces verts (noues paysagères), soit en fond de trottoir, avec un recul permettant de les protéger des mouvements poids lourds et de laisser sur les trottoirs une largeur libre de 1.40 m minimum, selon la règlementation de l'accessibilité de la voirie pour les personnes à mobilité réduite.

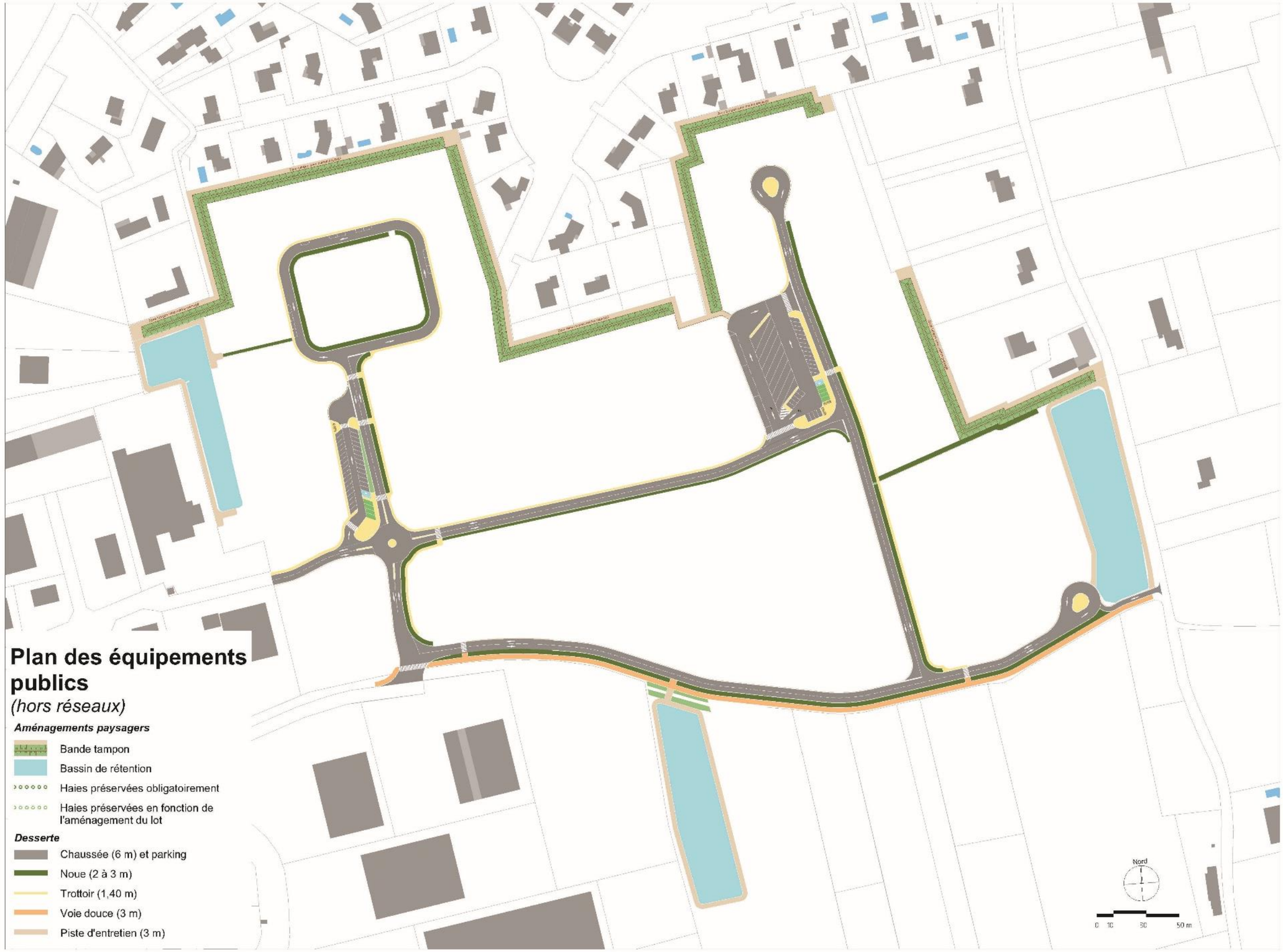
L'éclairage de la zone est alimenté à partir de 2 armoires de commande positionnées au droit de postes de transformation publics implantés sur le site.







2.14. Plan de principe des équipements publics







III. Programme global des constructions à réaliser dans la zone



3.1. Espace aménageable

Le périmètre, de plus de 17 ha, ne sera pas entièrement aménagé. En effet, la partie Est a été acquise pour réaliser un bassin de rétention, mais n'a pas vocation à accueillir d'autres aménagements et notamment aucune activité. Elle représente moins de 10% du périmètre.



3.2. Espace cessible

Sur un périmètre de plus de 17 ha, 108 438 m² seront cessibles. Cela représente plus de 63 % du foncier.



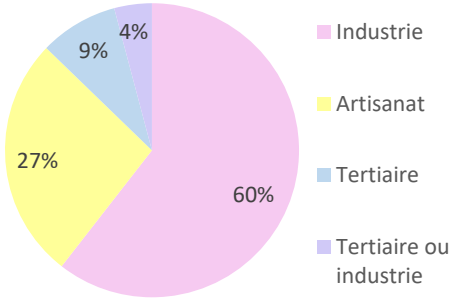
3.3. Programme

Le parti d'aménagement retenu permet de créer une mixité des fonctions économiques au sein de la ZAC.

Pour découper ces secteurs en lots cessibles, le choix a été fait de créer des parcelles plutôt petites, pouvant être regroupées en cas de besoin, pour éviter d'avoir des entités trop grandes dont le redécoupage se ferait au cas par cas, sans cohérence d'ensemble (contre-exemple de la zone de la Cigalière).

Le programme se répartit de la manière suivante :

- Le foncier dédié à l'entrée, pour du tertiaire, représente 9 949 m²
- Un lot a priori destiné à du tertiaire, pourra accueillir de l'industrie, en fonction de la commercialisation de la ZAC. Il représente 4 486 m²
- Le foncier dédié au village artisans Sud représente 19 187 m²
- Le foncier dédié au village artisans Nord représente 9 624 m²
- Le foncier dédié à l'industrie représente 65 193 m²



Chaque lot disposera de la constructibilité permise par le PLU.

Sur l'ensemble de la ZAC, la surface de plancher sera au maximum d'environ 65 000 m².



Plan de principe d'aménagement

Plan d'aménagement

Vocations

	Nord	Sud
Artisanat	9 624,06 m²	19 187,30 m²
Tertiaire	9 948,90 m²	
Industrie	65 193,08 m²	
Tertiaire / industrie	4 485,53 m²	

Aménagements paysagers

- Bande tampon
- Bassin de rétention
- Haies préservées obligatoirement
- Haies préservées en fonction de l'aménagement du lot

Desserte

- Chaussée (6 m) et parking
- Noue (2 à 3 m)
- Trottoir (1,40 m)
- Voie douce (3 m)

Nord

0 10 30 50 m

Maitrise d'œuvre

map AGENCE D'ARCHITECTURE

Cyclades Ingénierie de la qualité de vie



Plan de principe

d’aménagement

IV. Modalités prévisionnelles de financement



Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération permettent de définir les hypothèses de dépenses et de recettes liées à la réalisation de la ZAC Saint Joseph sur la base du programme approuvé par la collectivité publique ayant pris l'initiative de l'opération et de faire apparaître les charges éventuelles en résultant pour la collectivité.

Sur le plan financier, il a été convenu de **l'exonération de la taxe d'aménagement** au bénéfice de la **participation** à travers les prix de vente. Dans ce cas, les équipements publics à réaliser pour les besoins des futurs usagers de la ZAC seront pris en charge par l'aménageur, la SPL Territoire 84.

Rappel : Article L311-4 du code de l'urbanisme :

Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

Les modalités prévisionnelles de financement traduisent l'aspect économique de l'opération à travers la définition :

- de **l'ensemble des dépenses** à réaliser dans le cadre du processus de production de terrains à bâtir, sur des emprises foncières maîtrisées avec la mise en œuvre des viabilités et des équipements permettant de livrer aux acquéreurs les parcelles constructibles adaptées à leurs besoins
- de **l'ensemble des recettes** dans le cadre des cessions des lots équipés dont la valeur est déterminée en fonction des vocations déterminées par le programme général de l'opération, et du niveau d'équipements apporté.

Le plan prévisionnel de trésorerie de l'opération traduit dans le temps les besoins de financement à mettre en place au cours du développement prévisionnel de l'opération et les charges financières en résultant.

D'un montant total de 8 245 000 €HT, le bilan financier échelonné dans le temps fait apparaître les différents postes de dépenses et recettes prévisionnelles de l'opération (cf. tableau ci-après).

3.1. Dépenses

► Acquisitions foncières

La surface concernée par le périmètre de la ZAC est de 17 hectares. Le foncier a déjà été acquis par la Communauté de Communes.

A ces dépenses s'ajoutent les frais liés à cette acquisition : honoraires de notaire, de géomètre, etc. ainsi que des frais de diagnostic : archéologie et fouilles, études de sol...

Le montant total des dépenses liées au foncier s'élève ainsi à 1 707 000 € HT.

► Etudes préalables

La réalisation de la ZAC nécessite de nombreuses études préalables correspondant à l'intervention des différents spécialistes pour l'établissement des études pré-opérationnelles pour un montant de 100 000 € HT. Les frais de concertation et d'animation sont de 28 000 € HT.

► Etudes de maitrise d'œuvre

La mission de maitrise d'œuvre de la zone représente un total de 335 000 €HT.

► Travaux d'aménagement

Ce poste de dépenses correspond au coût de réalisation des équipements d'infrastructure tels que décrit au programme des équipements publics.

Il concerne le coût des travaux à mettre en œuvre pour la réalisation de la ZAC, suivant le schéma d'aménagement approuvé, pour :

- La création des voiries (chaussées etc.) et cheminements piétons/cycles nécessaires à la desserte de la ZAC et aux stationnements ;
- La création des réseaux de l'opération nécessaires pour l'équipement des terrains destinés à la construction,
- La création des bassins de rétention
- L'aménagement de la bande tampon

Ces travaux s'élèvent à 4 680 000 € HT.

► Frais divers

D'autres postes sont prévus pour les frais financiers, TVA etc.

3.2. Recettes

Les recettes de l'opération de la ZAC proviennent essentiellement de la **cession du foncier** aménagé. La seconde source de recettes provient de subventions (Conseil Départemental dans le cadre de la subvention pour la création d'un Ecoparc).

► Vente des terrains aménagés

La principale recette de l'opération provient de la vente des terrains aménagés. Le prix du m² sera pondéré en fonction de la destination du terrain cédé.

Les cessions des terrains aménagés devraient ainsi représenter une recette prévisionnelle estimée 7 536 000 € HT.

► Participations

Il est également prévu une recette de 320 000 € HT liée à la participation du Conseil Départemental dans le cadre de la démarche de labellisation « Ecoparc Vaucluse » engagée pour cette opération.

Le bilan financier prévoit enfin que la Communauté de Communes verse à l'opération une participation pour remise d'équipements publics d'un montant de 389 000 € HT

.

3.3. Bilan prévisionnel

BILAN : Z.A.C. SAINT JOSEPH - C.C. PAYS DES SORGUES MONTS DE VAUCLUSE - CONCESSION D'AMENAGEMENT

23/02/17

DEPENSES	Hors taxes	T.V.A	T.T.C	RECETTES	Hors taxes	T.V.A.	T.T.C
Etudes pré-opérationelles	100 000	20 000	120 000				
Frais de concertation et d'animation	28 000	5 600	33 600				
Acquisitions	1 665 000		1 665 000	Cessions Lots Artisanaux	2 053 000	410 599	2 463 599
Frais d'acquisition	42 000	8 400	50 400	Cessions Lots Industries	3 428 000	685 603	4 113 603
Maitrise d'oeuvre et honoraires techniques	335 000	67 000	402 000	Cessions Lots Entrée	2 055 000	411 000	2 466 000
Travaux de VRD	4 680 000	936 000	5 616 000	Participation remise d'équipements publics	389 000	77 800	466 800
Portage : divers, impôts, taxes et assurances	65 000	8 000	73 000				
Frais de commercialisation	100 000	20 000	120 000	Subventions	320 000		320 000
Frais financiers	478 000		478 000				
Rémunération de l'aménageur	752 000		752 000				
TVA irrécupérable							
TVA complémentaire		520 002	520 002				
Excédent d'opération							
TOTAL DEPENSES	8 245 000	1 585 002	9 830 002	TOTAL RECETTES	8 245 000	1 585 002	9 830 002

3.4. Echéancier des dépenses et des recettes

L'échéancier des dépenses et recettes joint ci-dessous reflète les hypothèses de développement de l'opération suivant un phasage déterminé par les contraintes techniques d'aménagement et les ambitions de commercialisation dans le temps.

Il permet de définir les investissements à réaliser préalablement à la perception progressive des produits de cessions des terrains équipés et des participations.

Cet échéancier contribue à définir les besoins en trésorerie et notamment des relais temporaires de trésorerie pour compenser les débits pouvant être constatés dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle.

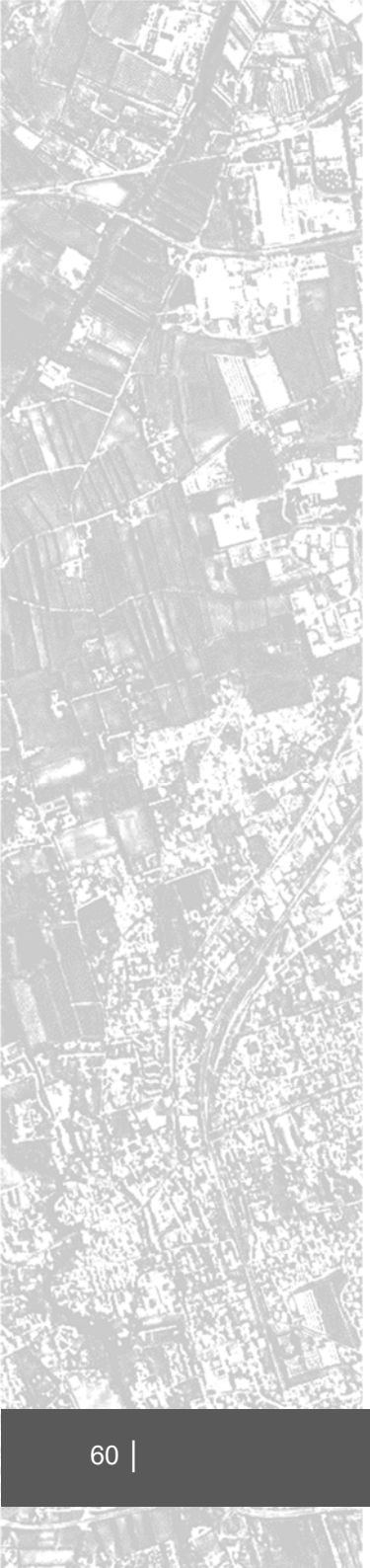
DEPENSES		PREVISIONNEL					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 et au-delà	TOTAUX
Etudes pré-opérationelles		44 000				56 000	100 000
Frais de concertation et d'animation		4 000	4 000	4 000	4 000	12 000	28 000
Acquisitions			398 116	452 652	814 232		1 665 000
Frais d'acquisition			9 953	11 401	20 356	290	42 000
Maitrise d'oeuvre et honoraires techniques			120 100	52 225	11 653	151 022	335 000
Travaux de VRD			1 530 000	2 190 000	636 000	324 000	4 680 000
Portage : divers, impôts, taxes et assurances	1 350	2 500	5 000	5 000	10 000	41 150	65 000
Frais de commercialisation		2 500	25 000	25 000	13 000	34 500	100 000
Frais financiers		3 012	39 072	90 625	104 545	240 746	478 000
Rémunération de l'aménageur	15 000	23 000	163 272	141 012	145 087	264 629	752 000
TOTAL des DEPENSES HT	16 350	79 012	2 294 513	2 971 915	1 758 873	1 124 337	8 245 000
TVA déductible	270	10 600	338 811	457 525	138 002	119 792	1 065 000
TVA complémentaire						520 002	520 002
TOTAL des DEPENSES TTC	16 620	89 612	2 633 324	3 429 440	1 896 875	1 764 131	9 830 002

RECETTES		PREVISIONNEL					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 et au-delà	TOTAUX
Cessions Lots Artisanaux			668 221	503 177	687 919	193 683	2 053 000
Cessions Lots Industries			195 000	240 247	412 488	2 580 265	3 428 000
Cessions Lots Entrée			596 250	72 525	652 725	733 500	2 055 000
Participation remise d'équipements publics				100 000	100 000	189 000	389 000
Subventions				80 000	160 000	80 000	320 000
TOTAL des RECETTES HT			1 459 471	995 949	2 013 132	3 776 448	8 245 000
TVA collectée			289 870	166 605	384 549	743 978	1 585 002
TOTAL des RECETTES TTC			1 749 341	1 162 554	2 397 681	4 520 426	9 830 002

TRESORERIE		PREVISIONNEL				
	2016	2017	2018	2019	2020	2021 et au-delà
Total des recettes TTC			+1 749 341	+1 162 554	+2 397 681	+4 520 426
Total des dépenses TTC	-16 620	-89 612	-2 633 324	-3 429 440	-1 896 875	-1 764 131
Trésorerie annuelle	-16 620	-89 612	-883 983	-2 266 886	+500 806	+2 756 295
Avance Collectivité	+70 000					
Transfo. avance Collectivité en participation						-70 000
Remboursement avance Collectivité						
Emprunt		+300 000	+900 000	+2 300 000		
Amortissement emprunt					-602 735	-2 897 265
TRESORERIE CUMULEE TOTALE	**+53 380**	**+263 768**	**+279 785**	**+312 899**	**+210 970**	

V. Annexe





1. Compléments à l'étude d'impact

