

communauté d'agglomération



320, chemin des Meinajariès

AGROPARC

BP 1259

84911 AVIGNON Cedex 9

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE



8.6-Orientation d'aménagement et de programmation



Aménagement de l'extension de la zone du Plan commune d'Entraigues sur la Sorgue

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

INTRODUCTION

Définies aux articles L.151-6 et L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de programmation, de circulation, de stationnement et d'intégration/qualité urbaine et paysagère.

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR AU1P

1// Contexte et enjeux programmatiques

La zone AU1P est une zone destinée à accueillir l'extension de la zone du Plan, zone d'activités économique à vocation principalement industrielle, artisanale, et accessoirement de services et tertiaire qui constituera la deuxième extension de la zone du Plan.

Situé sur un axe de développement stratégique à proximité de l'autoroute A7, de la zone commerciale d'Avignon Nord, de quartiers résidentiels en cours de développement, et du centre-ville d'Entraigues sur la Sorgue, **le secteur, d'une surface totale d'environ 27 ha, constitue une véritable opportunité de structurer un quartier d'activités et de développer** une offre foncière et immobilière visant à accueillir des activités économiques productives dans un cadre urbain et paysager de qualité pour répondre aux besoins identifiés sur le territoire.

Bénéficiant d'une très bonne accessibilité depuis la RD942, l'extension de la zone d'activités du Plan profite d'un emplacement stratégique, pour développer un quartier d'activités

diversifiées répondant aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises endogènes et exogènes identifiés par le schéma d'accueil des entreprises du Grand Avignon.

Le territoire du Grand Avignon est au cœur de la dynamique d'une des 8 Opérations d'Intérêt Régional (OIR) de la Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur, axée sur la filière stratégique de la naturalité.

Compte tenu de ces dynamiques et de la stratégie de développement économique du Grand Avignon approuvée par le Conseil Communautaire le 15 Décembre 2014, l'extension de la zone d'activités du Plan, GSE offre un positionnement économique qui s'établit en faveur de la naturalité plus particulièrement sur la filière de l'agroalimentaire au sens large en privilégiant l'accueil des activités productives et créatrices d'emplois. Ce projet d'aménagement doit également répondre aux besoins de développement des entreprises endogènes et apportera des solutions pour fluidifier le parcours de l'entrepreneur.

2// Enjeux d'aménagement : Un aménagement d'ensemble, intégré à son contexte

Compte tenu des valeurs du site (potentialités et contraintes), le développement du projet d'extension de la zone d'activités du Plan doit répondre à plusieurs enjeux en termes d'aménagement.

Le diagnostic du site et de son contexte ont permis d'identifier / caractériser les valeurs du site à intégrer dans la conception du projet d'aménagement.

▪ **Des valeurs écologiques à préserver**

Le diagnostic faune-flore 4 saisons a révélé un certain nombre d'enjeux écologiques forts, qui concernent notamment des éléments naturels structurants, constitutifs de la trame verte et bleue du site : un bosquet, la Mayre principale dite d'Anselme et quelques haies.

Aussi, l'établissement du schéma d'aménagement s'efforce d'éviter ces espaces à enjeux forts afin de limiter les impacts.

▪ **Un schéma de desserte en accroche sur le nouvel échangeur du CD84**

Le schéma viaire existant et projeté autorise deux accès pour le développement de zone. Ainsi, le raccordement de l'extension de la zone d'activités du Plan se raccorde sur le nouvel échangeur réalisé par le Département du Vaucluse, qui doit desservir aussi le futur centre pénitentiaire.

▪ **La prise en compte du contexte urbain**

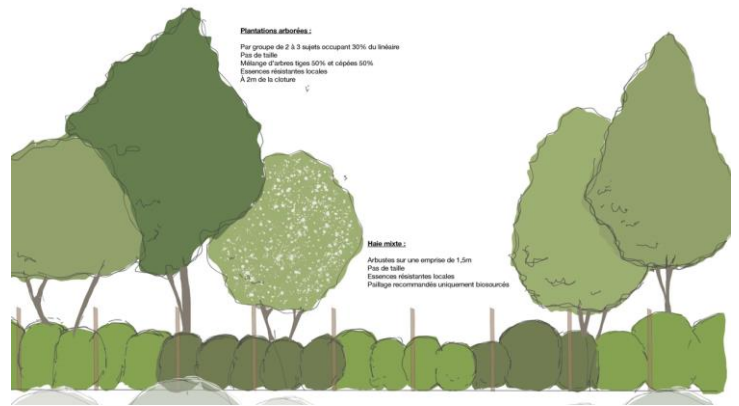
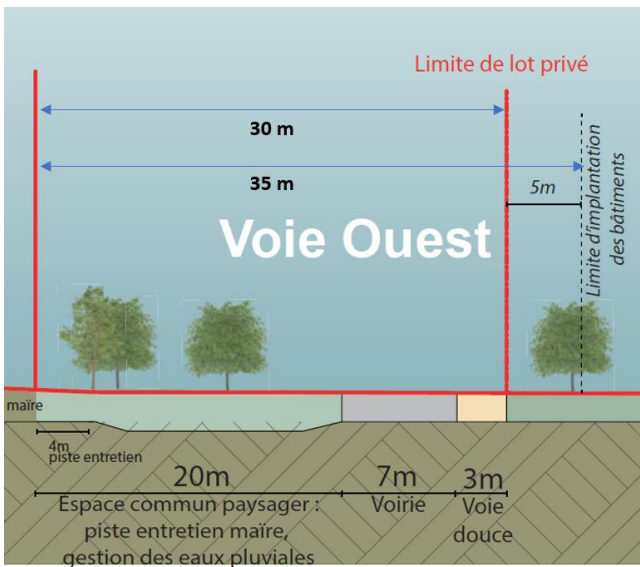
Situé à l'interface de quartiers d'habitat, d'espaces d'activités, du futur centre pénitentiaire, et délimité par des infrastructures au Nord (Chemin du Moure du Luc) et à l'Est (nouvel échangeur de la RD942), le projet de parc d'activités doit permettre de structurer le secteur, avec un aménagement d'ensemble cohérent avec un enjeu de couture urbaine dans un secteur marqué par des tissus urbains très disparates. Ainsi le schéma d'aménagement s'attache à travailler les implantations des bâtiments et le traitement des limites afin de garantir la qualité d'insertion urbaine du projet.

▪ **Un vocabulaire paysager identitaire**

En termes d'intégration paysagère, et conformément aux conclusions de l'analyse paysagère, les principes d'aménagement doivent :

- ✓ S'appuyer sur le vocabulaire commun et les éléments naturels de qualité paysagère ou écologique (haies, bosquets), caractéristiques du site en préservant des espaces ouverts, en privilégiant des plantations linéaires Est/Ouest, et en utilisant une palette végétale « champêtre »

- ✓ Porter une attention particulière au traitement des franges – façade depuis la RD942, paysage d'entrée de site, interface avec les espaces agricoles à l'Ouest et les espaces économiques au Sud
- ✓ L'interface à l'Ouest avec les espaces agricoles et la Mayre des Anselmes fera l'objet d'un traitement paysager formant un écran végétal afin de ménager un espace tampon, entre la zone économique agricole et les futurs usagers des entreprises de la zone d'activités, Cet espace tampon sera de dimension significative selon la coupe de principe ci-après.



Traitement paysager de l'interface avec la zone agricole

- ✓ Accompagner les voies de desserte et les limites de lots de plantations afin de qualifier favorablement les espaces
- ✓ Favoriser une mise en scène de l'entrée du parc d'activités

▪ Des servitudes « réseaux » à intégrer

Le périmètre de l'OAP est traversé par 4 canalisations de matières dangereuses (1 exploitée par Trapil et 3 par SPSE) de type oléoducs qui génèrent des espaces non aedificandi de part et d'autre de leur axe. Bien qu'ils puissent être franchis ponctuellement par des voiries ou des réseaux, le passage de ces réseaux conditionne fortement l'implantation des bâtiments (distance à respecter, impossible de construire dessus) et le découpage des lots qui en découle.

Afin de limiter l'impact du passage de ces réseaux (qui doivent rester accessibles pour leur entretien) sur l'utilisation du foncier cessible, l'aménagement doit s'appuyer sur ces axes comme des limites physiques.

Ainsi l'aménagement de cette zone AU soulève plusieurs enjeux :

- ✓ **des enjeux de programmation économique, en répondant aux attentes des entreprises en matière de développement** (taille et configuration des parcelles en fonction des types d'activités) et **aux attentes des usagers** (cadre urbain de qualité, offre de services, qualité de desserte ...)
- ✓ **des enjeux d'aménagement en composant avec l'ensemble des valeurs du site**

Afin de proposer une réponse de qualité aux enjeux soulevés, le programme proposé organise les composantes du projet de manière à :

- ✓ Intégrer le projet de giratoire du CD84 visant à renforcer l'accessibilité du site de projet
- ✓ Optimiser les déplacements au sein du secteur en définissant un schéma viaire simple
- ✓ Créer des aménagements pour favoriser l'utilisation des modes actifs, de manière sécurisée
- ✓ Prendre en compte les réseaux dans la délimitation des lots
- ✓ Intégrer la gestion des eaux pluviales
- ✓ Eviter les éléments de valeur écologique forte et diffuser leur qualité paysagère
- ✓ Créer un cadre urbain de qualité, animé et agréable

3// Programmation

La zone AU1P est une zone destinée à accueillir le développement de l'extension de la zone d'activité du Plan, une zone d'activités économique à vocation industrielle et artisanale.

Par ailleurs, la zone d'activités peut accueillir également les constructions nouvelles à vocation d'entrepôts à condition qu'elles constituent le complément d'une activité industrielle ou artisanale implantée sur ladite zone.

De même, les constructions de bureaux et commerces sont autorisées dès lors qu'elles complètent une activité industrielle et artisanale.

L'extension de la zone d'activités du Plan se développera sous la forme d'une opération d'ensemble.

La programmation prévoit le développement d'environ 65 000 m² de SDP de locaux d'activités sur une surface foncière cessible totale d'environ 180 000 m².

4 // Principes d'aménagement

L'ensemble des principes d'aménagement devront être déclinés dans le règlement du permis d'aménager permettant d'allotir la zone d'activités et de garantir la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

4.1. Principe de schéma d'aménagement d'ensemble



- PERIMETRES ET LIMITES :**
- [- - -] Périmètre OAP
 - - - Servitudes liées aux pipelines et oléoducs à respecter
- MOBILITES ET DEPLACEMENTS :**
- [Red square] Accès à créer
 - Principe de desserte en bouclage
 - double sens de circulation
 - support de liaisons douces et de rétention sous forme de noue paysagère à créer
 - Principe de liaison douces au sein du Parc et des espaces communs paysagers à créer
- VOCACTION DES ESPACES :**
- DESTINATION DU BÂTI**
- Mixité d'activités : Bureau, Industrie agro-alimentaire, artisanat
- PAYSAGE**
- Espaces communs paysagers intégrant des espaces de rétention (noues et bassins à ciel ouvert plantés) à créer
 - Parc paysager en coeur de quartier à créer
 - Interface paysagère à créer
 - Espaces à forts enjeux écologiques à préserver

4.2.

Principes de composition urbaine

En cohérence avec les contraintes d'exploitation, les bâtiments devront s'implanter de manière à limiter au maximum les impacts visuels, notamment depuis la RD942, depuis les voiries principales mais aussi depuis le parc central.

Les espaces de stockage devront être intégrés, et dans la mesure du possible intégrés à l'espace bâti.

4.3. Principes de qualité architecturale

4.4.1. Qualité architecturale

TOITURES

Les toitures doivent être plates et dissimulées derrière un acrotère
Elles pourront être :

- Des toitures accessibles / toitures terrasse avec gravillons ou végétalisation
- Des toitures à faible pente dissimulées derrière un acrotère

INTEGRATION DES ELEMENTS TECHNIQUES

<p>Eléments techniques en façade</p>	<p>✓ Ils seront obligatoirement dissimulés afin de réduire au maximum leur impact sur la façade. Ils devront être habillés par un système de ventelles ou d'autres éléments architecturaux permettant de les intégrer au mieux.</p>
<p>Acrotères</p>	<p>✓ Les acrotères devront dans la mesure du possible reprendre la fonction de garde-corps, (1,10 mètre minimum). A défaut , les lignes de vie devront présenter un aspect qualitatif.</p>

<p>Éléments techniques en toiture</p>	<p>✓ Les éléments techniques en toiture sont interdits, sauf dans le cadre d'un traitement architectural de la 5^{ème} façade.</p>
--	--

RUPTURE DANS VOLUME BÂTI ET EPANNELAGE

Le linéaire de bâti en façade sur voie ne doit pas être trop important. Il s'agira de travailler sur une rupture, par un jeu de volume ou de retrait permettant de casser le front bâti. Le but étant d'éviter l'effet de « barre ».

Concernant l'épannelage, l'objectif est de créer un rythme dans les façades en jouant sur les hauteurs et les ruptures de volume afin de bénéficier d'une diversité architecturale. Une attention particulière sera apportée à l'exposition solaire. Les bâtiments ne se feront pas masque à eux-mêmes, et ne réduiront pas, dans la mesure du possible, les apports solaires des bâtiments voisins.

OUVERTURES

La composition et le nombre de percements doivent être travaillés en fonction de l'ordonnancement et de la longueur des façades afin de préserver leur équilibre. On favorisera le positionnement des baies supérieures dans l'axe des baies situées au niveau inférieur. Les ouvertures d'entrée de bâtiment doivent être mises en valeur. Les murs pignons ou aveugles sont interdits pour les façades bordant les voies.

OCCULTATIONS ET MODENATURES

Les brise-soleil et casquettes sont autorisés en façade. Ils permettront, en plus d'atténuer l'effet de chaleur, de dynamiser les façades.

Les auvents abritant l'accès des bâtiments sont également autorisés. Ils seront soit intégrés à la volumétrie du bâtiment soit constitués d'éléments suspendus à la façade principale.

REFERENCES



Brise-soleil verticaux



Brise-soleil horizontaux



Casquette



Stores toiles

L'occultation fixe et/ou mobile des parois vitrées est obligatoire sur les parois sud, est et ouest. Ces occultations seront **extérieures** afin de limiter les apports solaires dans les locaux.

Seront à privilégier :

- ✓ **Façade Sud** : Casquettes / Brise-soleil horizontaux,
- ✓ **Façades Est et Ouest** : Brise-soleil verticaux orientables

4.4.2. Clôtures et portails

Le traitement des clôtures (sur rue ou sur parc) et des portails sera le même sur l'ensemble de la zone d'activités : unité de couleur et de matériaux.

Les coffrets techniques seront intégrés dans la clôture.

Le recul sera à adapter en fonction du type d'activité et de la nature de la voie. Compte tenu de la configuration des aménagements du projet ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie qui le dessert, des adaptations peuvent être envisagées.

La largeur sera à adapter en fonction des contraintes d'accès et sera égale à la longueur du portail.

4.4.3. Principe de stationnements des parking VL

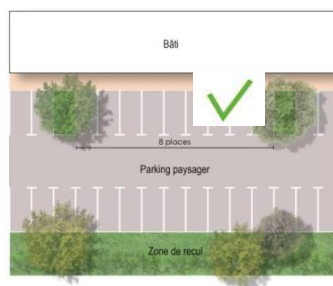
Les aires de stationnement devront être intégrées :

- ✓ Avec des aménagements paysagers en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ils seront plantés sur l'ensemble de la nappe de stationnement et non uniquement sur la zone de recul.
- ✓ Ou avec des ombrières photovoltaïques ou végétalisées

Les aires de stationnement devront être traitées de manière privilégiée avec un revêtement perméable à l'air et l'eau ou semi-végétalisé, si ce traitement est compatible avec la protection des eaux souterraines et avec leurs usages.

Les eaux des voies circulées seront collectées et traverseront un séparateur d'hydrocarbure avant rejet.

PRINCIPE DE TRAITEMENT PAYSAGER DES PARKINGS



4.5. Principes de performance environnementale et de qualité paysagère

4.5.1. Aménagements paysagers

L'ensemble des espaces libres et des limites de lots devront être plantés.

Les aménagements paysagers seront réalisés en :

- ✓ Privilégiant une palette végétale diversifiée, à dominante d'espèces caduques, favorable à la création d'écosystèmes pour le développement de la biodiversité
- ✓ Favorisant les continuités entre les aménagements et les plantations multi statés
- ✓ Intégrant les conditions d'entretien

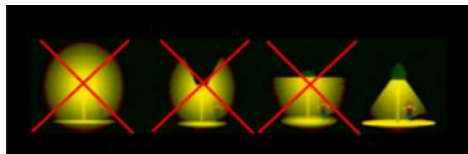
4.5.2. Performance énergétique

Pour les espaces et/ou bâtiments non-soumis à la RT2012, une attention particulière sera apportée afin de minimiser les dépenses énergétiques pour le chauffage, le refroidissement, l'éclairage et la ventilation, et réduire au maximum l'empreinte carbone des bâtiments.

La mise en place de capteurs solaires est autorisée et encouragée dans la mesure où ils sont posés à plat sur les toitures et non visibles depuis la rue.

L'éclairage se limitera aux cheminements piétons et sera assujéti à une sonde crépusculaire, couplée à une détection de mouvement. Il sera limité à éclairer la surface utile au sol prédéfinie.

Afin de limiter les nuisances, l'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20°C sous l'horizontale. Des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV doivent être privilégiées. La durée de l'éclairage doit être également optimisée de manière à sécuriser les espaces seulement quand cela est vraiment nécessaire. Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisance lumineuses « Les éclairages extérieurs liés à une activité économique et situés dans un espace clos non couvert ou semi-couvert, sont éteints au plus tard 1 heure après la cessation de l'activité et sont rallumés à 7 heures du matin au plus tôt ou 1 heure avant le début de l'activité si celle-ci s'exerce plus tôt ».



D'une manière générale, le projet d'aménagement et de constructions devra prendre des mesures afin de limiter leur impact sur l'environnement, à travers notamment l'application de la charte « Chantier vert ».

La zone sera équipée de dispositifs en faveur de la recharge de véhicules électriques.

4.5.3. Gestion des eaux pluviales

Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera conforme à la réglementation en vigueur dans le département de Vaucluse (respect des normes sanitaires, contraintes techniques et réglementaires), les eaux pluviales seront gérées de manière alternative :

- ✓ en favorisant les matériaux perméables pour favoriser l'infiltration
- ✓ en privilégiant les dispositifs de rétention à ciel ouvert avec des pentes douces limitant le recours aux clôtures et permettant le traitement des talus de manière paysagère