la CoVe

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
VENTOUX-COMTAT VENAISSIN

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BELLECOUR A CARPENTRAS

PREFECTURE de VAUCLUSE
24 NOV. 2009
D.R.C.L.E.

DOSSIER D'ENQUETE PRÉALABLE

A LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1. Notice explicative

SEPTEMBRE 2009

sitétudes
Créateurs de sites

CITADIS
aménagement et construction

NOTICE EXPLICATIVE

Parmi les compétences obligatoires conférées par la loi aux communautés d'agglomération, la CoVe dispose de la compétence développement économique. A ce titre, elle agit sur plusieurs leviers pour favoriser le développement économique du territoire et notamment en permettant l'accueil d'activités économiques. Elle a donc engagé une action visant à répondre aux besoins fonciers exprimés par des entreprises du territoire ou extérieures afin de proposer des zones d'activités économiques attractives et bien localisées.

Dans ce cadre, elle souhaite créer une nouvelle zone d'activités sur la commune de Carpentras, dans la continuité des zones d'activités de Bellecour I et II qui sont désormais entièrement commercialisées. Cette nouvelle zone dénommée « Bellecour III », vient s'appuyer côté Sud sur le projet de déviation de Carpentras, dont la mise en service favorisera le développement du secteur.

La CoVe maîtrise déjà une emprise foncière d'environ 5 hectares mais la réalisation de ce projet nécessite des acquisitions complémentaires.

Ainsi, le présent dossier a pour objet de déclarer le projet d'utilité publique dans la perspective de l'acquisition des parcelles nécessaires et pour lesquelles les négociations amiables n'ont pas pu aboutir à ce jour.

PREFECTURE de VAUCLUSE
24 NOV. 2009
D.R.C.L.E.

1. LA LOCALISATION DU PROJET

Les terrains concernés par le projet sont situés au Sud de Carpentras, entre la zone d'activités existante de Bellecour, l'Avenue des Marchés, le Chemin de Villefranche, le Chemin saint Jean (cf. plans de situation). Il s'agit en majorité de parcelles agricoles peu entretenues situées en zone périurbaine.

2. LA MAITRISE FONCIERE

L'assiette foncière du projet représente une superficie d'environ 8,25 hectares dont plus de la moitié (5 hectares environ) est déjà maîtrisée par la CoVe.

Les négociations foncières menées auprès des différents propriétaires concernés sont en cours mais n'ont pas toutes pu à ce jour aboutir à l'amiable. Il est donc indispensable de mettre en œuvre une procédure d'expropriation afin que la CoVe soit en mesure de prendre possession au plus tôt des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet qui présente une utilité publique certaine.

Parcelles CoVe	~5 hectares
Accords amiables en cours	~1.5 hectares
Parcelles à acquérir	~1.75 hectares
Surface totale de l'opération	**~8.25 hectares**

3. LE PROGRAMME ENVISAGE

(cf. plans des travaux et caractéristiques principales des ouvrages en pièces n°3 et n°4)

Le projet d'implantation de la zone d'activités de Bellecour III objet du présent dossier s'inscrit dans une volonté intercommunale commune des élus d'ouvrir à l'urbanisation des terrains destinés à l'accueil d'activités économiques en continuité des zones de Bellecour I et II qui sont désormais saturées.

Les bureaux d'études Sitétudes et StudioK architecture ont établi un projet d'aménagement dont les principales caractéristiques sont définies ci-dessous.

Le parc d'activités s'organise par un maillage de voies qui permettra la desserte d'une vingtaine de lots de tailles variables, les plus grands lots se trouvant côté Sud, en façade de la future voie de contournement de Carpentras.

Le programme des travaux consiste en la réalisation de ces voies de desserte et à la mise en place de l'ensemble des réseaux nécessaires (l'adduction d'eau potable, l'assainissement des eaux usées, l'électricité, les télécoms, le réseau d'eau pluvial...). Des stationnements publics seront également réalisés en position centrale de la zone afin de favoriser l'accessibilité aux lots et d'éviter le stationnement sauvage sur la voirie et les espaces verts.

Le principe de découpage des lots et les aménagements complémentaires sont prévus pour améliorer l'aspect paysagé et favoriser l'intégration de la zone. Le groupement Soberco Environnement et Tekné architectes ont été missionnés en vue de disposer d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) pour cette opération. Dans ce cadre, des prescriptions environnementales ont été établies sur la base du programme d'aménagement et du diagnostic territorial (cf. document ci-annexé).

Le projet de déviation de Carpentras prévoit à terme un accès direct à la zone d'activités. Cet accès permettra également d'assurer la liaison avec le chemin de Villefranche.

Afin de proposer au plus tôt des terrains à la vente et d'apporter ainsi une réponse aux besoins, cette opération d'ensemble fait l'objet d'une première tranche opérationnelle sur les terrains déjà maîtrisés par la CoVe. Un permis d'aménager a été obtenu le 26 Mars 2009. Les travaux de desserte actuellement en cours permettront le détachement de 3 lots représentant un total d'environ 2,3 hectares.

4. LA JUSTIFICATION DU PROJET ET SES IMPACTS

L'étude de positionnement économique réalisée par le bureau d'études Elan Développement en 2007 fait état d'un important besoin de terrain à vocation économique. Cette situation est confirmée par les 48 demandes formulées en 2008 auprès de la CoVe par différents acteurs économiques qui souhaiteraient disposer sur la Commune de Carpentras de surfaces de terrain totalisant plus de 11 hectares.

Aujourd'hui, la pénurie est importante, les entreprises peuvent difficilement s'installer et se développer à l'échelle de l'agglomération.

C'est donc pour apporter une réponse à cette demande sans cesse croissante de terrains à vocation d'activités que la CoVe souhaite s'appuyer sur la nouvelle déviation de Carpentras pour développer et renforcer le pôle économique existant au Sud de la commune et proposer une extension de la zone d'activités de Bellecour.

L'assiette foncière retenue présente un intérêt certain pour la réalisation d'un projet d'aménagement d'une zone d'activités en raison notamment de sa situation entre la zone existante de Bellecour et la future déviation de Carpentras. Cette situation stratégique a déjà été identifiée d'une part dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable validé par la Ville de Carpentras dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme en 2006 et d'autre part dans le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Arc Comtat Ventoux en cours d'élaboration.

Positionnée en continuité d'un tissu urbain existant, cette zone présente également l'avantage de se situer sur des parcelles appartenant en grande partie à la CoVe. Il s'agit de terrains non exploités, en friches. Par contre, 2 emprises distinctes doivent être détachées de jardins d'agrément de résidences principales voisines. Enfin, un terrain d'environ 1 hectare est également en culture maraîchère (cf. plan annexé à la présente notice explicative). Des compensations liées à la perte d'exploitation seront proposées dans le cadre des acquisitions foncières.

L'urbanisation de ce secteur va générer une réduction des surfaces actuellement végétalisées et une imperméabilisation des sols. Afin de ne pas augmenter le ruissellement, des dispositifs de rétention des eaux pluviales seront mis en place sous la forme de noues et de bassins qui seront végétalisés. Cette problématique a fait l'objet d'un dossier spécifique et d'une demande de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Ce projet intègre un fort traitement paysager établi dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Les paysages que l'on observe actuellement seront modifiés mais l'objectif est de créer une zone d'activités de qualité en entrée de ville de Carpentras.

Concernant l'organisation des lots au sein du périmètre établi, elle résulte d'une logique visant en implanter en priorité les lots les plus importants en bordure de la future rocade afin d'offrir aux entreprises majeures une vitrine commerciale. L'intégration paysagère des programmes réalisés est également facilitée en présence de lots de taille importante. De fait, les lots de tailles moindres seront localisés au nord de la zone (cf. plans des travaux étant

précisé que le découpage des lots pourra faire l'objet d'adaptations lors de la commercialisation pour répondre aux besoins des acquéreurs).

Le schéma viaire a été défini afin de desservir les lots créés de manière la plus rationnelle possible en limitant le coût des ouvrages. Cette organisation présente l'avantage de ne créer aucune impasse et de réaliser un maillage sur les voies périphériques (existantes ou projetées) permettant ainsi d'assurer une bonne desserte de l'opération. L'incidence liée au trafic généré (incidence sonore et pollution atmosphérique) restera limitée pour les riverains.

Au regard de la situation des terrains (entre la zone d'activités existante de Bellecour et la future rocade), des besoins de maillage sur les voies périphériques et de la desserte interne de la zone à assurer, le projet présenté n'a pas fait l'objet d'un parti d'aménagement significativement différent.

D'un point de vue économique, la vente des lots aménagés permettra de couvrir les dépenses liées aux acquisitions foncières et au moins pour partie les travaux de viabilisation. Par ailleurs, l'implantation de nouvelles activités sera propice aux créations d'emplois et génèrera des recettes fiscales complémentaires.

5. LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

(cf. extrait du PLU ci-annexé)

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable sur la commune de Carpentras classe les terrains concernés par la présente opération en zone 1AUe (et UE pour environ 2000 m²) dont les règlements permettent la réalisation de ce projet.

Ainsi, l'opération envisagée dans le cadre du présent dossier de DUP ne nécessite pas la mise en œuvre d'une procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU en application de l'article L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

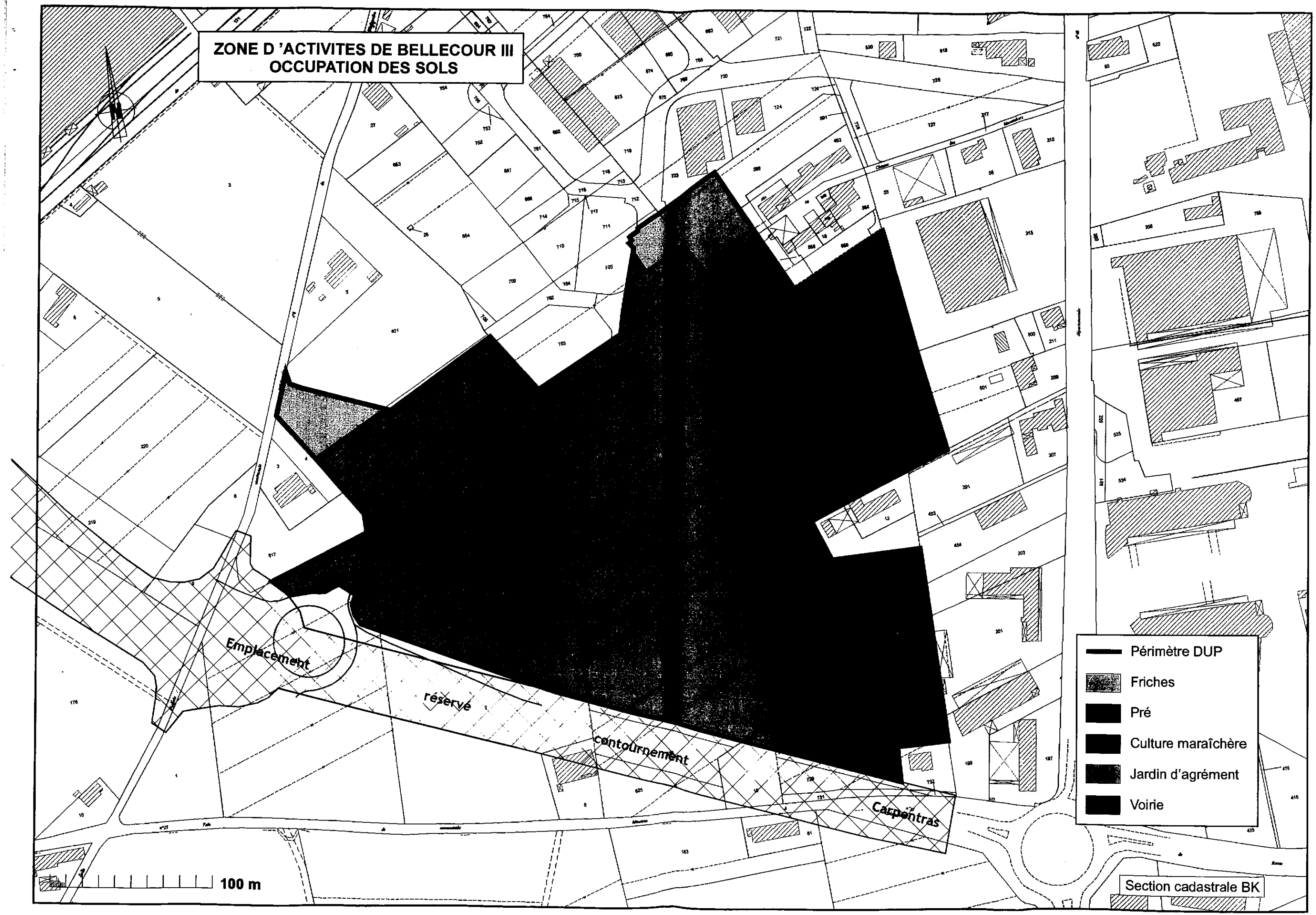
6. COMPOSITION DU DOSSIER

Afin de soumettre ce projet à enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et des acquisitions à réaliser, et conformément à l'article R 11-3 paragraphe I du Code de l'expropriation, le présent dossier de D.U.P. comprend :

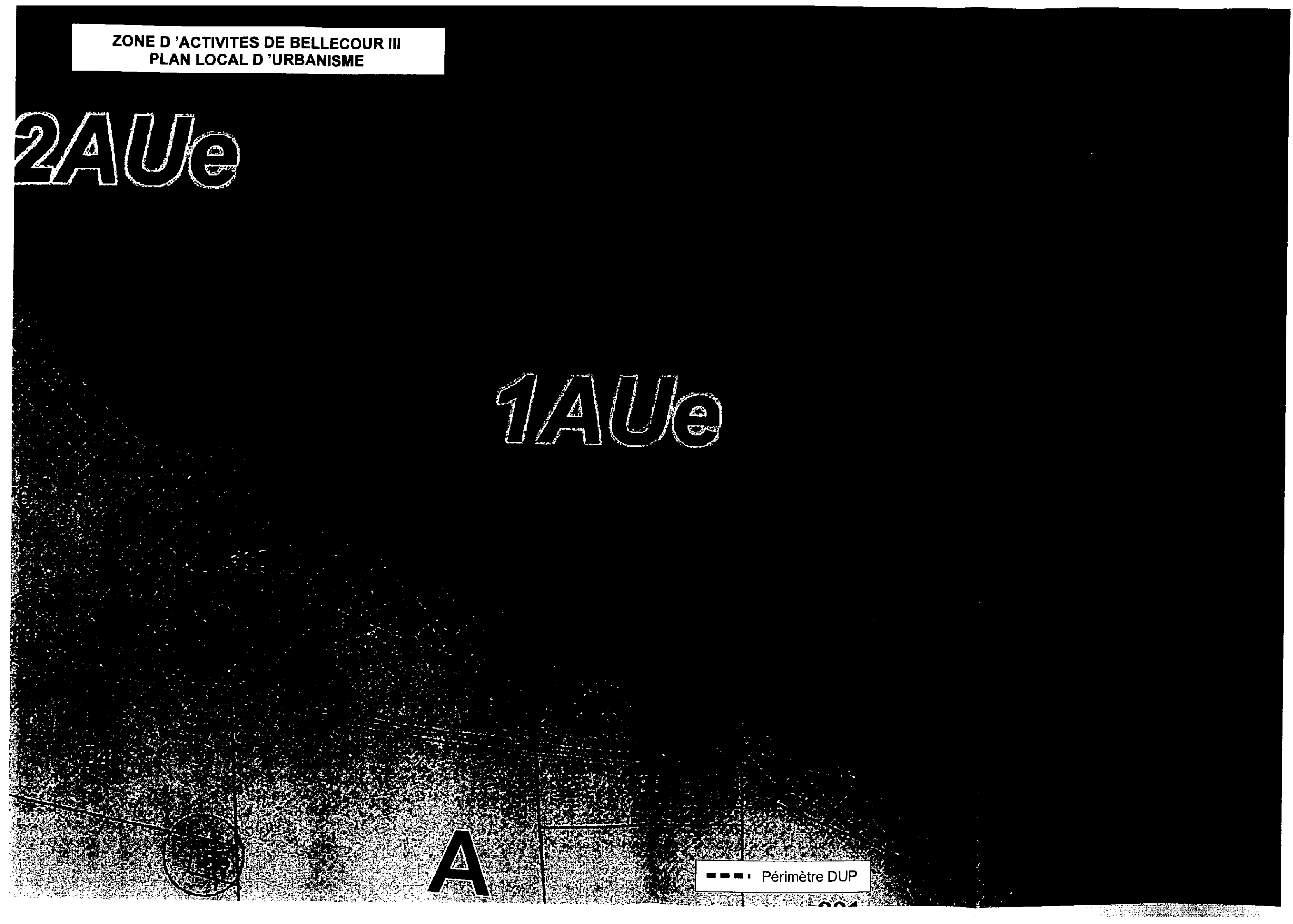
- la présente notice explicative,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses,

Cette opération est réalisée sous forme de lotissement dans la zone 1AUe du PLU (« secteur d'urbanisation réservé aux activités et aux commerces, situé quartier de Bellecour »). A ce titre, le projet est dispensé d'étude d'impact par l'article R.122-6 §4 du code de l'Environnement.

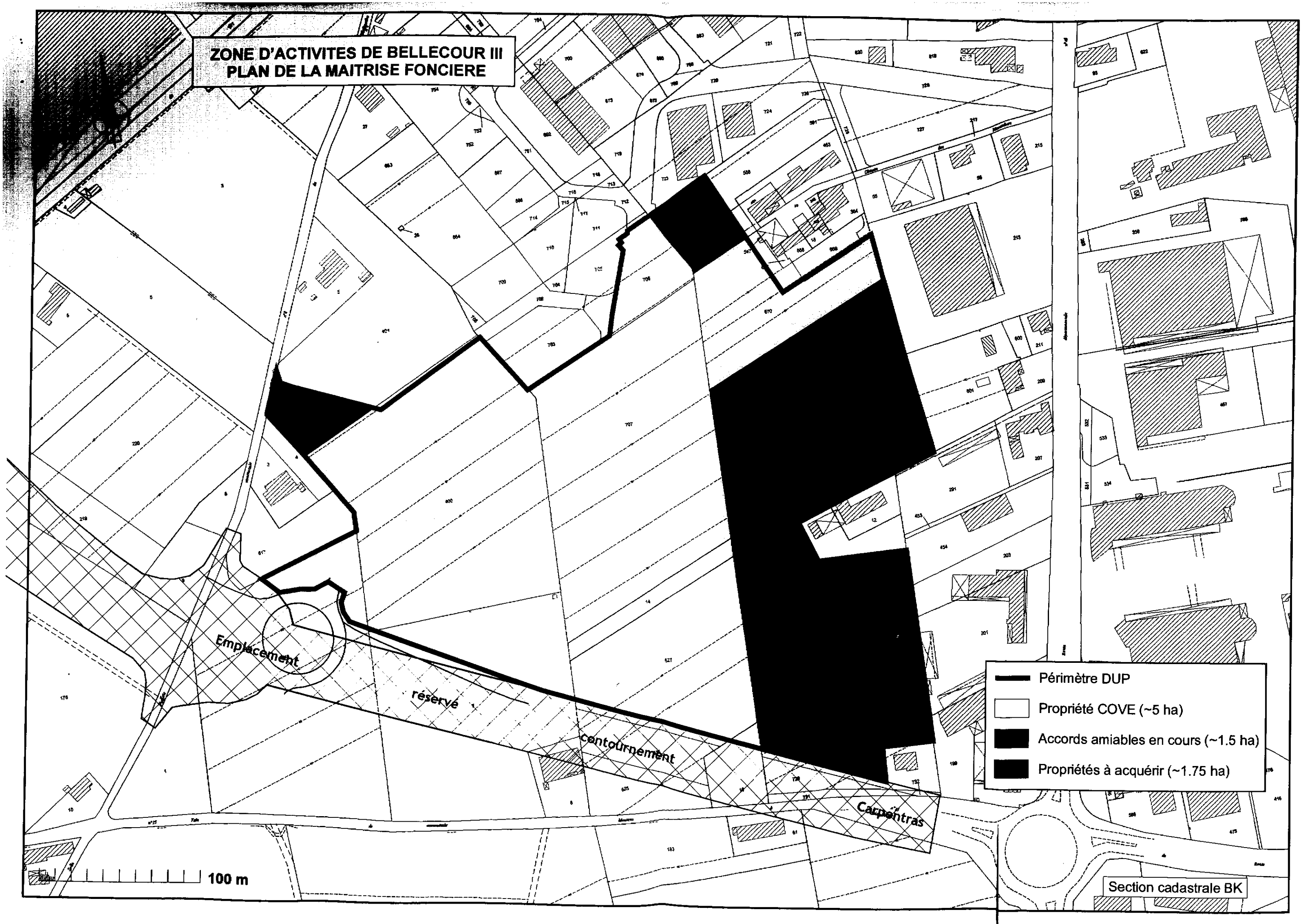
ZONE D 'ACTIVITES DE BELLECOUR III
OCCUPATION DES SOLS



ZONE D 'ACTIVITES DE BELLECOUR III
PLAN LOCAL D 'URBANISME

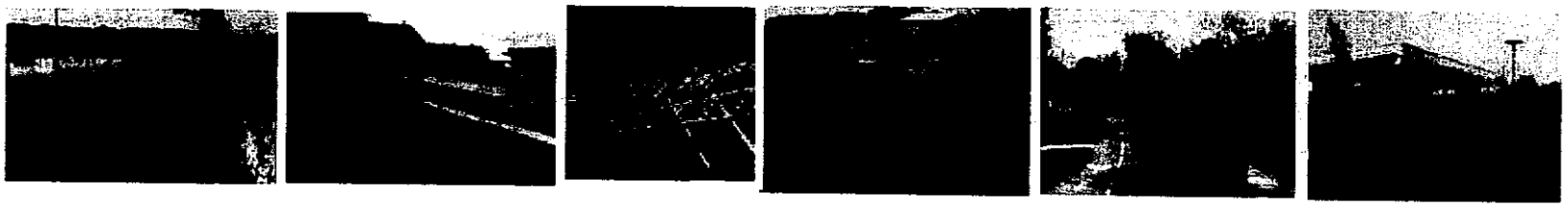


ZONE D'ACTIVITES DE BELLECOUR III
PLAN DE LA MAITRISE FONCIERE



la CoVe

Prescriptions environnementales et bonnes pratiques pour l'aménagement du lotissement Bellecour III



10 Février 2009

TEKHNE

SOBERCO ENVIRONNEMENT

La démarche et ses objectifs

En 2008, la CoVe a engagé une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité Bellecour III. L'objectif de cette démarche d'accompagnement et de conseil est de favoriser la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement en travaillant sur plusieurs thématiques comme la gestion de l'eau, la trame verte et le paysage, les déplacements, les risques et les nuisances, le climat et l'énergie.

Cette démarche s'est déroulée en deux phases :

- Diagnostic et définition des enjeux,
- Accompagnement du projet : travail sur le plan de composition et le règlement de lotissement, préconisations.

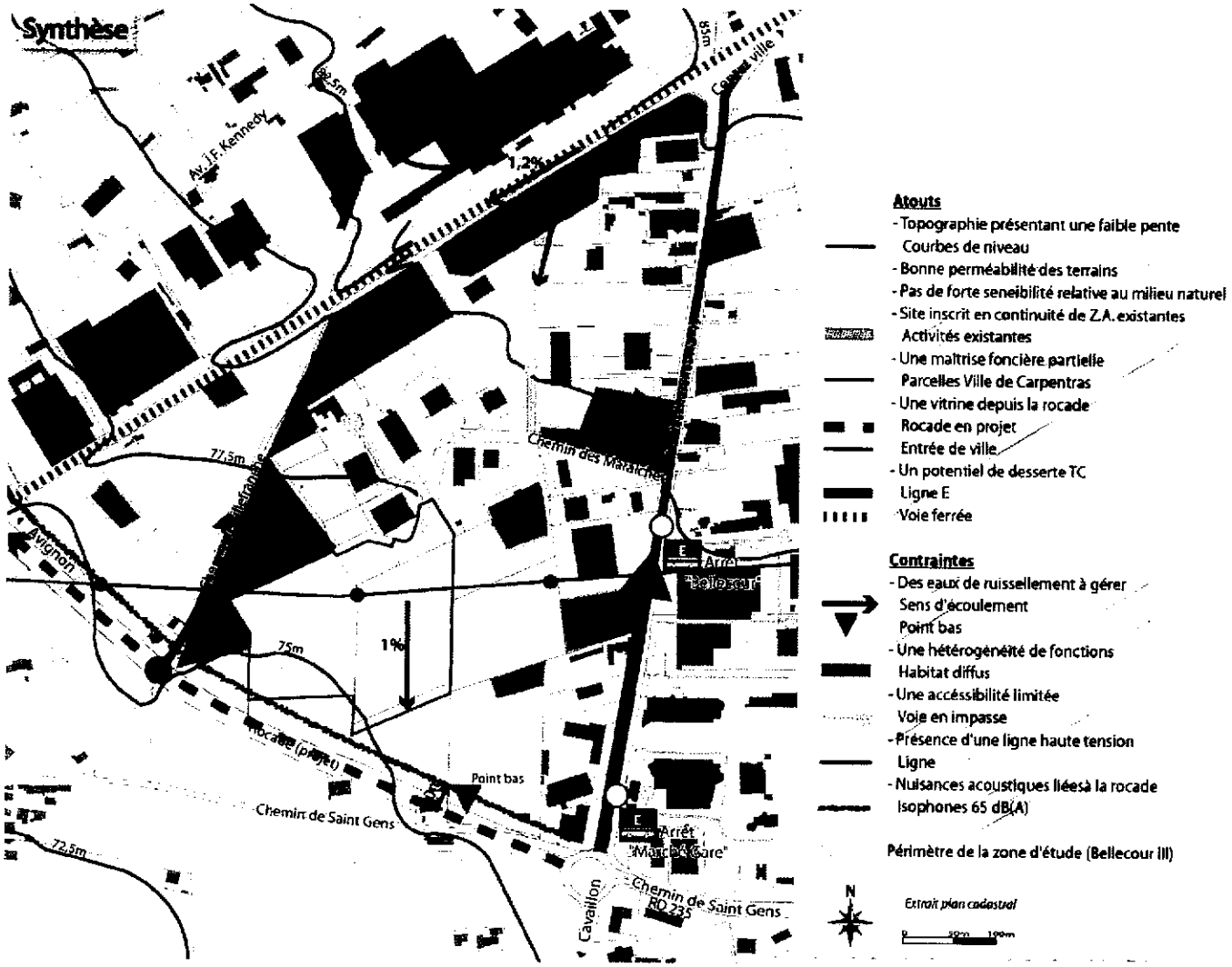
Ce travail constitue un apport supplémentaire pour la qualité de l'aménagement, qui se traduit concrètement dans les documents réglementaires du lotissement mais aussi à travers des préconisations faites aux entreprises qui viendront s'installer sur le site.

Synthèse du diagnostic et définition des enjeux du site

Un diagnostic synthétique a été conduit sur les différentes thématiques environnementales. Il en ressort que les enjeux principaux pour l'aménagement du site sont :

- Déplacements :
  - Organisation des déplacements à l'échelle de CarpenSud.
  - Favoriser les TC, la mobilité douce, et réduire les besoins de déplacements pendant la journée par une offre pertinente de services.
- Gestion de l'eau :
  - Trame verte à créer. Gérer sur place les eaux pluviales (à la parcelle) et valoriser les ouvrages hydrauliques par une fonction écologique.
- Trame verte et paysage :
  - Assurer un traitement paysager de qualité sur Bellecour III.
- Risques et nuisances :
  - Limiter l'exposition des personnes aux risques de pollution électromagnétique et aux nuisances acoustiques.
- Gestion des déchets :
  - Organiser la collecte et le traitement des déchets à l'échelle de Carpensud.
  - Aménager la déchetterie en réponse aux besoins des entreprises en place et futures.

- Climat et énergie :
  - Prendre en compte le contexte climatique dans le plan d'aménagement et à l'échelle des bâtiments.
  - Optimiser les dépenses énergétiques et introduire l'utilisation des énergies renouvelables.



L'optimisation du projet

Ce travail, mené en même temps que les analyses techniques du site et le travail d'élaboration des pièces réglementaires du lotissement, a permis d'apporter une plus-value au projet en intégrant des éléments qualitatifs.

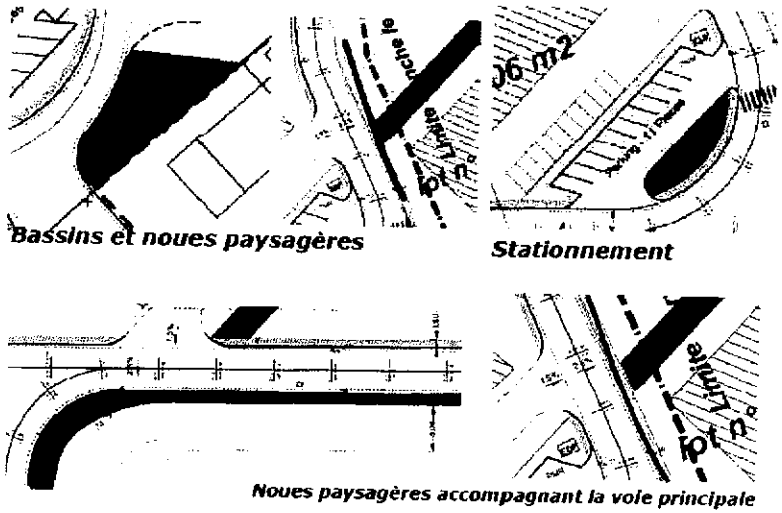
Sur le plan de composition

L'AEU a permis de proposition une **optimisation du découpage des parcelles** du lotissement en tenant compte de la trame historique des haies brise vent existantes mises en place pour protéger les cultures maraichères qui se développaient sur ce secteur. Cela permet de protéger les espaces et les bâtiments (réduction des charges thermiques). Certaines haies pourront être maintenues ou recréer en fonction de leur état.

Pour la **gestion des eaux de pluie**, des noues ont été mises en place le long des voiries en complément de la restructuration du bassin existant et de la création d'un bassin. Ainsi, Les voiries sont à dévers unique (pente de 2,5%) pour permettre le ruissellement des eaux vers la noue. Il est prévu des noues peu profondes (environ 0,50 cm) avec un profil présentant des pentes douces (largueur d'environ 1,50m).

Le projet permet d'agrandir et d'améliorer le traitement du **bassin d'infiltration** située au Nord de la zone.
De plus, en complément des noues, un second bassin d'infiltration sera créé en partie Sud-Est de la zone.

Enfin, cette gestion se fait également à l'intérieur de **chaque parcelle** et sur les espaces de stationnement collectif.
Il a été prévu une gestion à ciel ouvert afin d'avoir également une végétalisation de ces ouvrages avant tout techniques.

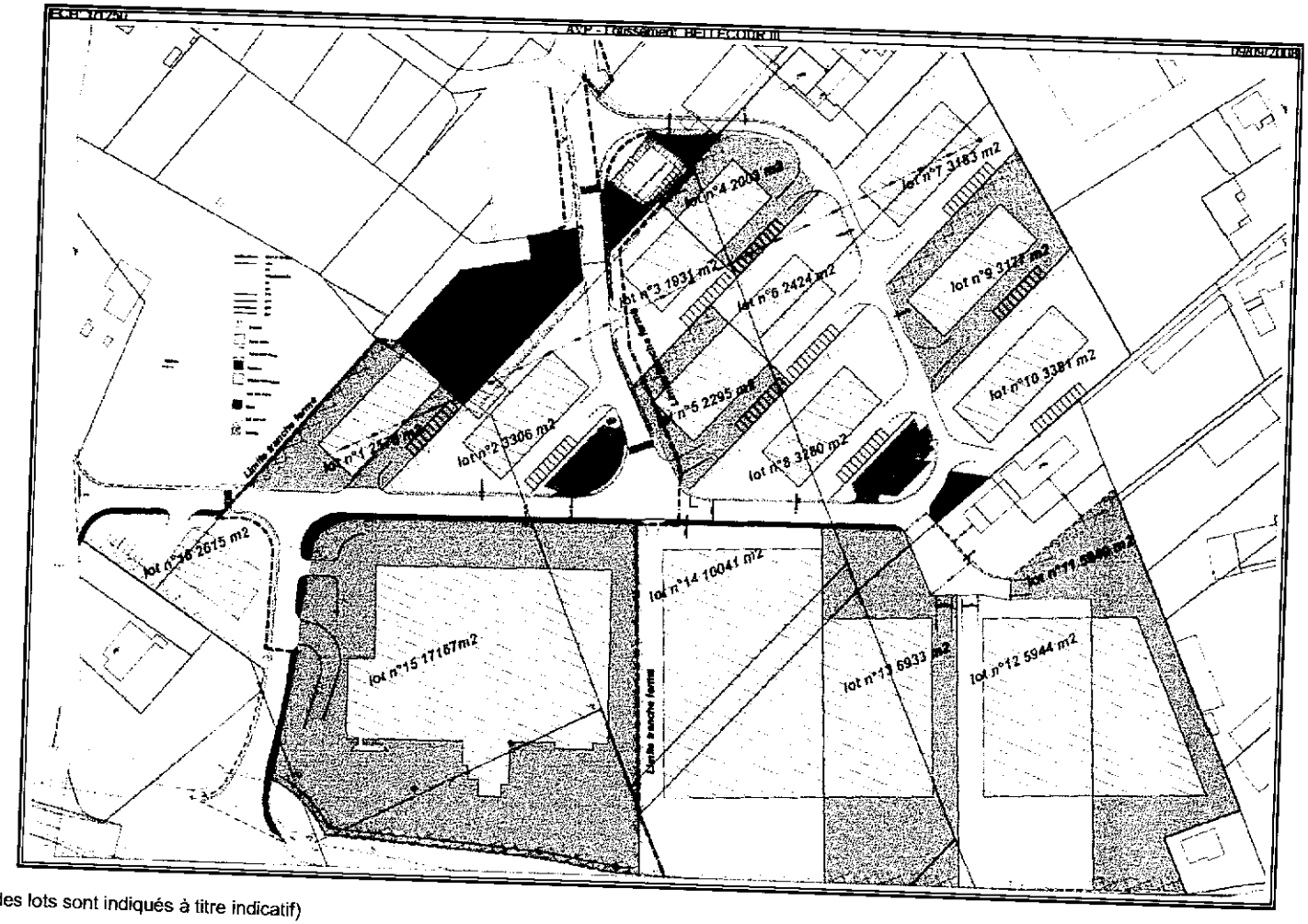


Bassins et noues paysagères

Stationnement

Noues paysagères accompagnant la voie principale

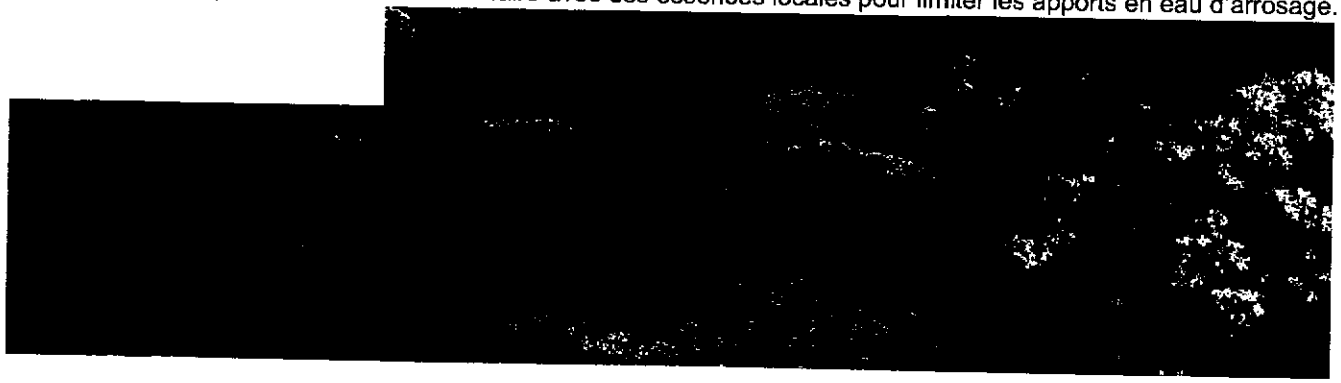
Ces éléments de composition s'analysent aussi comme des plus value en termes de **composition paysagère** de la future zone d'activités : les espaces de gestion des eaux seront végétalisés par une végétation spontanée qui s'y développera et devront être entretenus régulièrement, contribuant aussi à permettre à la biodiversité de se maintenir.



(NB : les surfaces des lots sont indiqués à titre indicatif)

Dans le règlement du lotissement

Pour le maintien de **la trame paysagère**, il a été spécifié que les haies existantes devront être conservées dans la mesure du possible (état sanitaire satisfaisant).
Des haies brise-vent seront conçues en limite Nord des parcelles selon le principe de haies mixtes (diversités de 5 à 10 essences recherchées) tel que : 1/3 d'arbres à grand développement (conservation d'une partie des cyprès existants), 1/3 de petits arbres et/ou grands arbustes, 1/3 de petits arbustes.
Il a également été spécifié que les plantations devraient se faire avec des essences locales pour limiter les apports en eau d'arrosage.



Des recommandations ont été intégrées pour que les futurs constructeurs s'orientent si possible vers une conception qui limitent **les besoins en énergie** des futurs bâtiments.

Protections solaires adaptées à l'orientation des façades

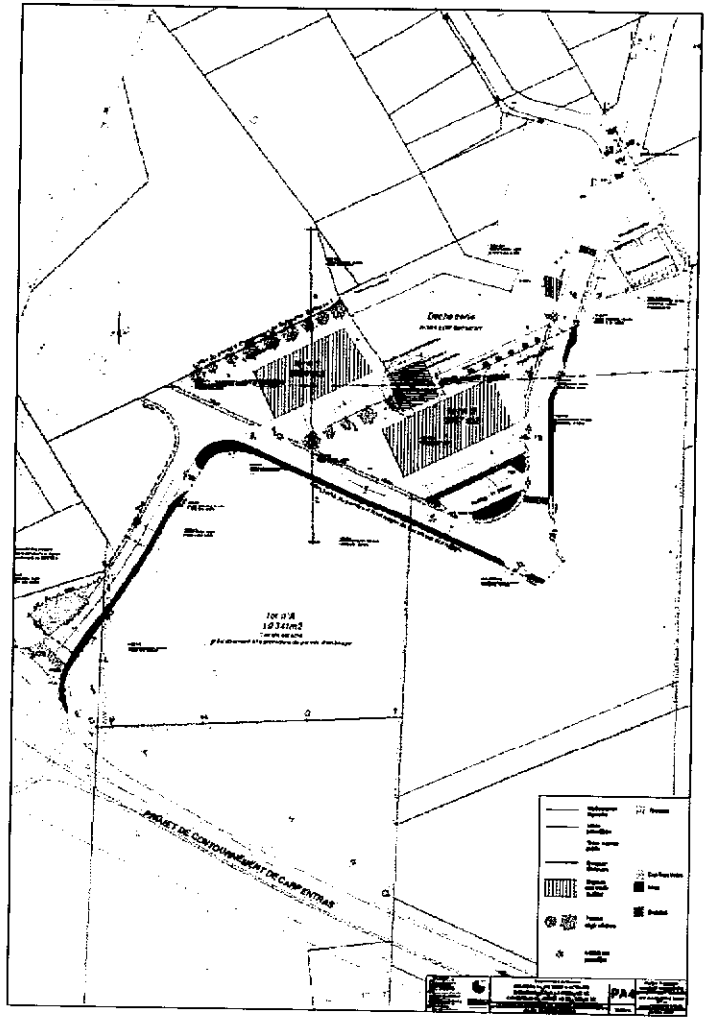
Les propriétaires seront tenus de gérer leurs eaux pluviales sur leur parcelle en favorisant le stockage dans des ouvrages comme les noues, ou encore pour permettre une réutilisation appropriée de l'eau.

Des règles de construction ont été fixées pour permettre d'avoir une **unité paysagère sur la zone**. Les matériaux comme le bois ont été autorisés pour permette la réalisation de bâtiments innovants, répondant à des volontés individuelles de construire un bâtiment passif par exemple.

Ce travail a également permis de réfléchir à la **qualité architecturale**, les couleurs à favoriser pour l'intégration des bâtiments. Ainsi, l'ouvrage constituant l'entrée de lot doit correspondre à un ensemble cohérent intégrant un local à poubelles, les compteurs d'électricité et de gaz, les interphones, les boîtes aux lettres et la signalétique. Il a été prévu une homogénéisation des entrées, portails et grillages, dans des tons discrets (blanc et couleurs vives à proscrire).

Traitement soigné des entrées de lots

Extrait du permis d'aménager : plan de composition



En conclusion, cette démarche a permis d'accompagner la conception du projet sur les questions environnementales. Des réponses pratiques ont pu être apportées, notamment pour le découpage des parcelles et la gestion des eaux de pluie sur le site. Cela se traduit d'ores et déjà dans le permis d'aménager et sera également imposé de façon contractuelle aux futures entreprises du site. Sans répondre à toutes les problématiques du site, ce travail a permis de prendre conscience des enjeux et trouver quelques réponses plus adaptées.