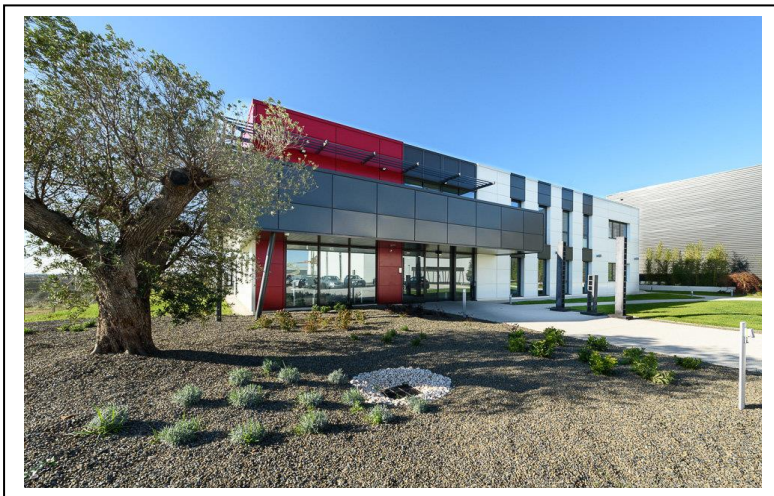


NOTE DE PRESENTATION

Aménagement de la zone du Plan

Entraigues sur la Sorgue



Du 16 Juin au 15 Juillet 2021

Le projet d'aménagement de la zone du Plan à Entraigues sur la Sorgue est un projet d'aménagement et de développement économique, prévu dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Entraigues

1// Un nouvel espace d'activités, axé sur la filière de la Naturalité

Le territoire du Grand Avignon reste très attractif et bénéficie de très bonnes infrastructures de desserte ainsi que d'un bassin d'emplois et de consommation important. Situé au carrefour de l'Arc Méditerranéen et de la Vallée du Rhône, et à la croisée des flux nord-sud, le Grand Avignon bénéficie d'une excellente desserte et sa proximité avec l'autoroute A7 lui offre un atout majeur.

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, le projet d'aménagement de la zone du Plan, en continuité de la zone d'activités existante, 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.

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.

Au regard de sa compétence en matière de « développement économique et aménagement du territoire », le Grand Avignon souhaite développer une zone d'activités économiques sur le secteur du Plan à Entraigues sur la Sorgue, qui bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis la RD942 (renforcée par la réalisation d'un nouvel échangeur) et d'un emplacement stratégique (dans la continuité de la zone du Plan existante) répondant aux besoins en matière d'immobilier d'entreprises endogènes et exogènes identifiés par le schéma d'accueil des entreprises du Grand Avignon.

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'aménagement de la zone du Plan à Entraigues sur la Sorgue 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 la zone d'activités 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 d'aménagement 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
- ✓ Accompagner les voies de desserte et les limites de lots 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 projet 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.

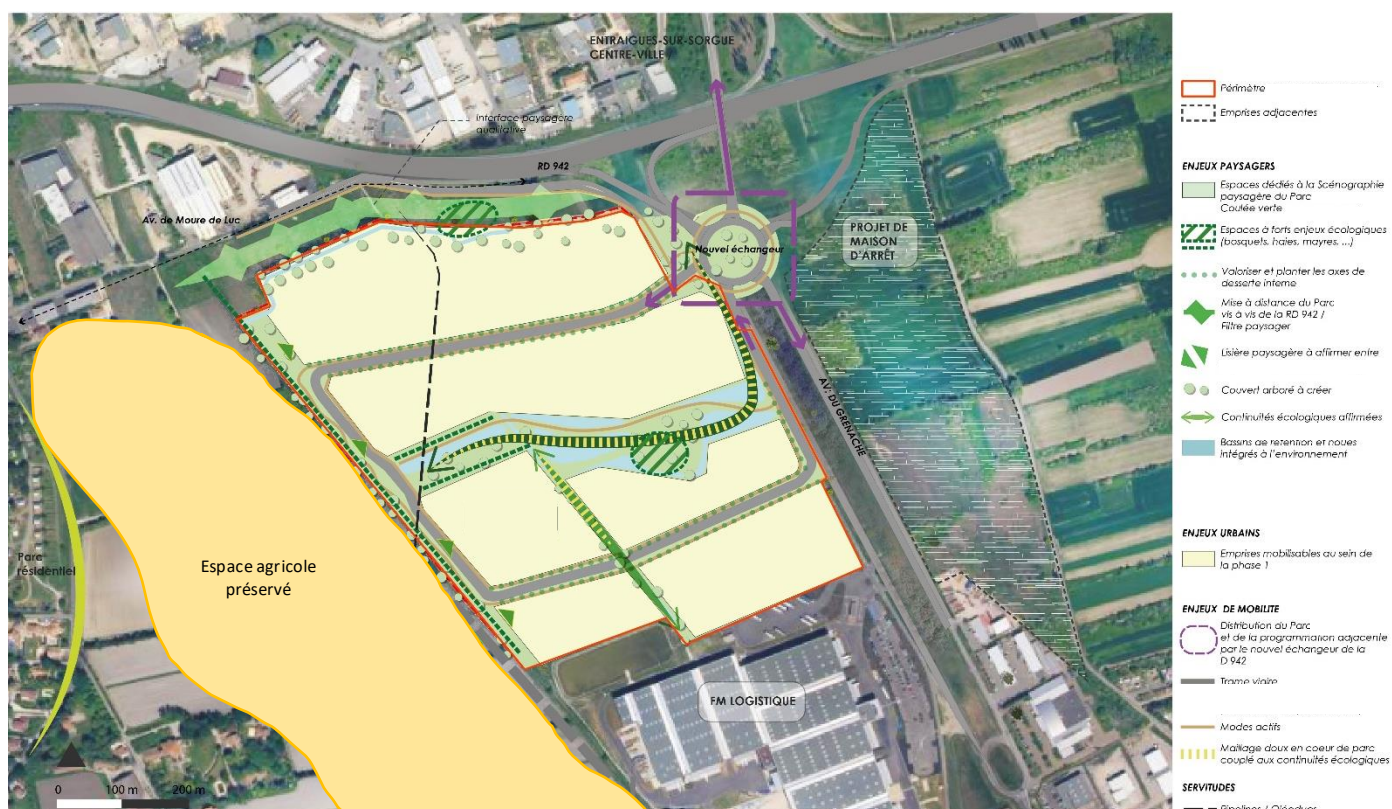
Afin de limiter l'impact du passage de ces réseaux (qui doivent rester accessibles pour leur entretien) sur l'utilisation du foncier cessible, l'aménagement doit s'appuyer sur ces axes comme des limites physiques.

Ainsi l'aménagement de cette zone d'activités 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



Carte des enjeux d'aménagement

3 // Parti d'aménagement

Afin de répondre aux objectifs programmatiques du développement de la filière Naturalité et sur la base des premiers prospects intéressés par l'opération, la programmation économique prévisionnelle de la zone doit être envisagée de manière évolutive avec un cadre large permettant d'accueillir l'ensemble des types d'entreprises des filières de l'alimentaire.

Dans cet objectif, la programmation prévisionnelle se veut volontairement très variée en prévoyant l'aménagement de parcelles de tailles très différentes, qui vont guider fortement le parti d'aménagement en matière d'organisation spatiale et de desserte.

Afin de garder de la souplesse pour accueillir tous types d'entreprises, la programmation doit pouvoir évoluer dans le temps en fonction des besoins en regroupant ou en divisant des lots, ce qui implique d'imaginer un découpage foncier le plus modulable possible.

3.1. Un parti d'aménagement rationnel, intégrant les valeurs du site

En réponse aux enjeux d'aménagement révélés lors de l'analyse du site de projet, la composition urbaine et paysagère du plan de masse prévoit :

- **Une voie de bouclage assurant la desserte de l'opération, raccordée sur le nouveau giratoire de la zone du Plan**

Cette voie de bouclage présente un profil pour une chaussée PL, des espaces dédiés aux modes doux, un traitement paysager, des noues permettant le recueil, la rétention et le traitement d'une partie des eaux pluviales. Elle dessert de part et d'autre des lots de différentes tailles. Cette organisation amène un schéma

viaire simple limitant la création de voies secondaires tout en assurant la possibilité de redécouper des lots en fonction des besoins exprimés par les entreprises.

- **L'aménagement d'un parc central fédérateur, une armature paysagère en faveur de la restauration de la trame verte et bleue**

Positionné en colonne vertébrale « verte », dans la perspective du giratoire d'entrée du Parc d'activités, le parc constitue un vaste espace paysager ouvert de grande qualité qui assure plusieurs fonctions :

- ✓ **La préservation des espaces à enjeux écologiques forts** (Bosquet, Mayre d'Anselme ou encore certaines haies) révélés dans le cadre du diagnostic et le renforcement de leur fonctionnalité en créant des continuités écologiques
- ✓ **La création d'un espace paysager structurant**, en accroche sur l'Entrée Est, créant des perspectives à l'intérieur du Parc d'activités, et permettant de marquer véritablement l'identité paysagère de l'espace économique. Les principes paysagers adoptés pour le traitement des espaces communs seront déclinés / diffusés dans l'ensemble des lots afin de garantir l'intégration des constructions mais aussi de développer les fonctionnalités écologiques. Le vocabulaire des plantations linéaires (haies) ainsi que la palette végétale « champêtre » caractéristiques du site seront largement réemployées.
- ✓ **Le développement d'espaces communs** de la zone d'activités offrant de véritables lieux de vie pour les usagers et salariés des entreprises : des lieux de détente et de repos, des lieux d'activités sportives, ...
- ✓ **Le support des modes actifs sécurisés** (en dehors des voiries de desserte) afin de garantir les déplacements Est/Ouest, depuis l'entrée de la zone jusqu'à l'ensemble des lots.
- ✓ **La gestion des eaux pluviales liée aux aménagements communs mais également de certains lots privés** d'une superficie foncière inférieure à 1ha.

La rétention sera traitée en bassin d'orages ouverts et paysagers afin de créer des espaces de vie et de rencontre. De simples dépressions créeront le volume nécessaire à la compensation de l'imperméabilisation des voies, des espaces communs et de certains lots privés dont l'emprise foncière ne permet pas de gérer la rétention.

- **La création d'une offre foncière de 18ha environ pour un développement estimé à près de 70 000 m² de surface de plancher.**

3.2. Principe de schéma d'aménagement d'ensemble



3.3. Une démarche engagée pour la valorisation de la biodiversité et le développement de la Nature

En réponse aux valeurs du site, notamment en matière de biodiversité sur certains espaces, et pour garantir la qualité environnementale globale de l'opération, la mise en œuvre du projet d'aménagement s'intègre dans une démarche environnementale permettant de viser une labellisation Biodiversity quartier « Ready ».

Conduite autour de 4 axes, cette démarche environnementale pilote, innovante à l'échelle du quartier *, permet d'intégrer la biodiversité et les espèces cibles identitaires du site au cœur du projet et **faire des contraintes environnementales et écologiques une véritable plus-value pour le projet y compris pour les utilisateurs et les usagers, au-delà des phases de conception et de réalisation.**

L'ambition du projet est de développer **un espace économique " précurseur" tourné vers la problématique environnementale et la biodiversité et permettant que l'humain perçoive les avantages et les services procurés par la nature :**

- ✓ **Créer le bien être**
- ✓ **Faire des espaces paysagers des zones d'observation des saisons, des espèces**
- ✓ **Favoriser des espaces de détente et de bien-être pour les employés**
- ✓ **Eveiller les sens et les émotions** (anti stress, stimulus positifs)
- ✓ **Encourager la créativité et l'esthétisme** dans un espace à dominante industrielle pour ne pas banaliser le projet mais en faire une création innovante et exemplaire