



**Etude de faisabilité pré-opérationnelle pour un projet de
création de zones d'activités ou d'extension sur 3 sites**

PHASE 1
Livret 1 – Cadrage économique intercommunale

0. INTRODUCTION ET MONTAGE DU DOSSIER	p.3
PARTIE 1. DONNÉES DE CADRAGE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL	p.6
1.1 – <i>Présentation de la Communauté de Communes Sud Luberon</i>	
1.2 – <i>Les documents cadres à prendre en compte</i>	
1.3 – <i>Le SRADDET, un document cadre pour le développement régional (2019)</i>	
1.4 – <i>Le SCOT du Sud Luberon (2015)</i>	
1.5 – <i>Le Schéma d'Accueil des Entreprises (2018)</i>	
1.6 – <i>Synthèse des données de cadrage</i>	
PARTIE 2. LES ENJEUX ECONOMIQUES TERRITORIAUX	p.18
2.1 – <i>Les dynamiques économiques locales</i>	
2.2 – <i>La demande et les filières admissibles pour les zones d'activités</i>	
2.3 – <i>Focus sur l'artisanat et le potentiel pour COTELUB</i>	
PARTIE 3. CONCURRENCE ET DYNAMISME DES MARCHÉS	p.22
3.1 – <i>La concurrence : panorama de l'offre de ZAE à proximité</i>	
3.2 – <i>Le développement attendu au Nord des Bouches du Rhône / Métropole AMP</i>	
3.3 – <i>Le développement de Pertuis : la future zone d'activités validée</i>	
3.4 – <i>L'impact du projet ITER / CEA Cadarache sur l'économie</i>	
3.5 – <i>Les niveaux de prix pratiqués, socle de réflexion pour la future stratégie commerciale</i>	
PARTIE 4. SYNTHÈSE ET ENJEUX POUR L'INTERCOMMUNALITÉ	p.30
4.1 – <i>Synthèse : les enjeux économiques de COTELUB</i>	
4.2 – <i>Synthèse croisée des enjeux pour les 3 sites</i>	
PARTIE 5. ANNEXES	p.35
5.1 – <i>Cartes de localisation des ZAE de COTELUB et à proximité (secteur BdR)</i>	
5.2 – <i>Focus : le marché des bureaux sur la Métropole AMP</i>	

Les attentes de COTELUB pour les 3 zones d'activités

La Communauté de Communes Sud Luberon au travers de son schéma d'accueil des entreprises (2018) vise plusieurs objectifs :

- Mobiliser le foncier d'activités pour offrir de nouveaux terrains à bâtir ou à louer ;
- Qualifier la vocation et l'orientation économique des zones ;
- Aménager des zones d'activité fonctionnelles et de qualité ;
- Monter en gamme dans l'offre d'accueil ;
- Diversifier les produits immobiliers.

COTELUB souhaite ainsi porter la **création/extension de 3 espaces économiques sur les communes de Cadenet, Villelaure, la Bastide-des-Jourdans**, suivant une approche transversale pour prendre en compte les différents enjeux techniques, fonctionnels, paysagers et environnementaux.

Les **créations / extensions de ces zone sont à étudier et à programmer au regard des enjeux territoriaux**, caractérisée par une part importante de logements et la présence de quelques entreprises.

Les zones d'activités économiques ont été conçues comme des espaces spécialement aménagés et équipés pour accueillir les entreprises au sein des territoires urbains. Elles ont connu un essor important à partir des années 60 sous la forme de zones artisanales ou industrielles. Elles se sont ensuite diversifiées avec l'apparition des zones commerciales, des parcs technologiques, des plates-formes logistiques et récemment des éco-parcs.

Pendant toutes ces années, les principes d'aménagement de ces zones sont restés sensiblement les mêmes : une localisation en périphérie permettant une disponibilité importante de foncier à des prix attractifs ; une accessibilité essentiellement routière ; une séparation des fonctions (habitat, travail, circulation) qui a fait de ces zones de véritables enclaves économiques.

Aujourd'hui ces principes d'aménagement entrent en contradiction avec les objectifs des collectivités locales qui visent à réduire la consommation d'espace et la dépendance à la mobilité routière. Mais aussi - et c'est peut-être nouveau - avec les intérêts des entreprises.

Celles-ci ont pris conscience des contraintes qui pèsent désormais sur la mobilité : contraintes environnementales liées aux impacts négatifs des transports sur l'environnement, contraintes économiques et

sociales liées aux incertitudes sur le coût du transport à moyen et long terme. La localisation en zones d'activités économiques apparaît ainsi, pour certaines entreprises, problématique.

D'une part, ces localisations qui privilégient une accessibilité essentiellement routière posent problème dans un contexte où les entreprises doivent donner des gages en matière de respect de l'environnement.

D'autre part, les salariés faiblement qualifiés ont du mal à faire face au coût des déplacements domicile-travail en voiture, entraînant des problèmes de recrutement et de turn-over pour les entreprises. C'est pour ces raisons que certaines entreprises tendent désormais à éviter de se localiser dans les zones d'activités économiques les plus éloignées des noyaux urbains, même si le prix du foncier y est plus attractif.

Quelles perspectives ?

Des pistes de réflexion peuvent être esquissées : inscrire la zone d'activités économiques dans un véritable projet de territoire, penser son articulation au tissu urbain existant, densifier les constructions, etc.

Cela suppose dans un 1er temps d'établir un état des lieux de la densification des zones de son territoire, d'identifier les dents creuses et les bâtiments désaffectés qui peuvent représenter des opportunités foncières.

Puis il convient de réfléchir aux modalités de densification, qui doivent être adaptées selon la localisation de la zone et la pression foncière (ex. : surélévation de bâtiments) et à des organisation et conception de zones différentes.

Déroulé de la mission pour COTELUB

La mission comporte plusieurs phases :

- Cadrage économique
- Diagnostics multicritères des 3 zones
- Propositions de 2 scénarios d'aménagement par zone

Afin de faciliter l'analyse, un livret spécifique est monté pour chaque zone, et la cadrage économique fait l'objet du livret 1.

4 livrets montés :

- **Livret 1** : cadrage général (ci-contre)
- **Livret 2** : étude de la zone de Cadenet
- **Livret 3** : étude de la zone de Villelaure
- **Livret 4** : étude de la zone de la Bastide des Jourdans



5.1. Les niveaux d'enjeux observés
5.2 Les invariants programmatiques

1. DONNÉES DE CADRAGE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

1.1 – Présentation de la Communauté de Communes Sud Luberon

La Communauté Territoriale Sud Luberon a été créée le 29 septembre 2000.

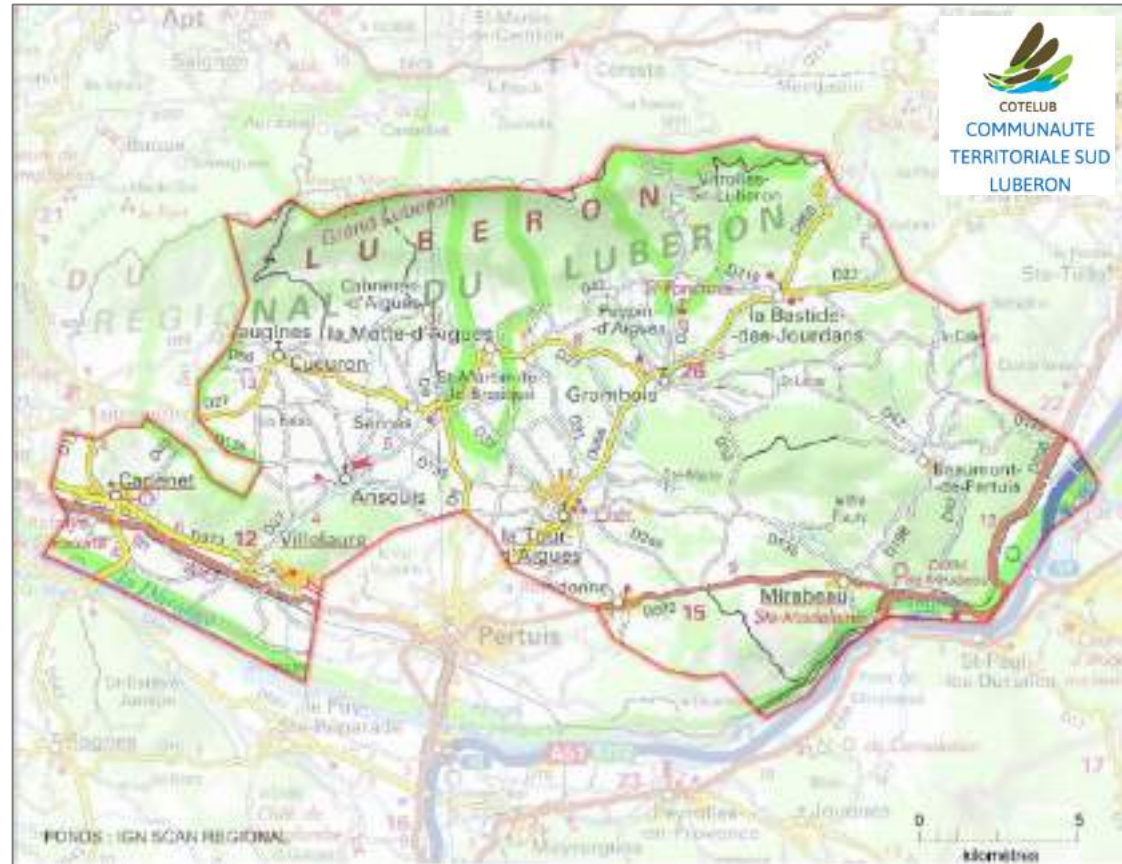
Elle se situe au sud-est du département du Vaucluse, dans la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle est l'une des trois intercommunalités composant le SCoT du Sud Luberon approuvé le 23 novembre 2015.

Elle est en bordure de la Métropole Aix Marseille Provence, avec une spécificité : la ville centre du territoire, Pertuis, appartient à la Métropole.

Elle est entourée à l'Ouest par la Communauté d'Agglomération Luberon Monts de Vaucluse (Cavaillon - 84), au nord par la CC du Pays d'Apt (84), et à l'Est par la DLVA (04).

La Communauté de Communes est composée de 16 communes :

- Ansouis : 1 105 hab.
- Beaumont-de-Pertuis : 1 164 hab.
- Cabrières-d'Aigues : 978 hab.
- Cadenet : 4 238 hab.
- Cucuron : 1 814 hab.
- Grambois : 1 276 hab.
- La Bastide-des-Jourdans : 1 536 hab.
- La Bastidonne : 767 hab.
- La Motte-d'Aigues : 1 384 hab.
- La Tour-d'Aigues : 4 377 hab.
- Mirabeau : 1 243 hab.
- Peypin-d'Aigues : 670 hab.
- Saint-Martin-de-la-Brasque : 873 hab.
- Sannes : 219 hab.
- Villelaure : 3 443 hab.
- Vitrolles-en-Lubéron : 208 hab.



Quelques chiffres clés (INSEE 2012/2017)

- Environ 25 000 habitants
- Variation de la population entre 2012 et 2017 = + 0,9 % par an (taux stable depuis 20 ans)
- 5 029 emplois sur le territoire dont 68 % de salariés (+ 500 emplois sur 10 ans)
- 10 400 actifs ayant un emploi résidant sur COTELUB, dont seulement 25% travaillent sur leur commune de résidence
- Taux de chômage : 9,4 %
- 2 930 établissements actifs, dont 80% sans salarié

1.1 – Présentation de la Communauté de Communes Sud Luberon

La Communauté Territoriale Sud Luberon est un territoire attractif, qui gagne des habitants et des emplois régulièrement depuis 20 ans.

La population est cependant vieillissante, situation similaire à de nombreux territoires de PACA, et cette situation s'accélère depuis quelques années. Ainsi, les ménages d'1 personne sont en constante augmentation, pour atteindre 30% des ménages en 2017.

Il y a une fuite des tranches d'âges « 15-44 ans » vers les pôles de vie et d'emplois à proximité. Ainsi, plus de 30% des ménages sont des retraités,

Au niveau de l'emploi, on observe une évolution entre la période 2007-2012 et 2012-2017, notamment sur les CSP, avec un recul des artisans, commerçants, et cadres. A contrario, les employés on observe une croissance forte des employés.

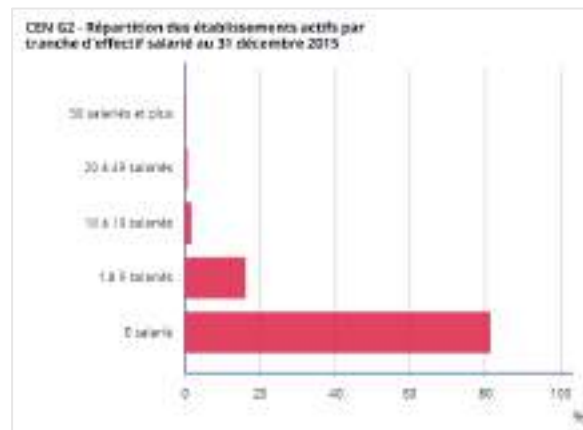
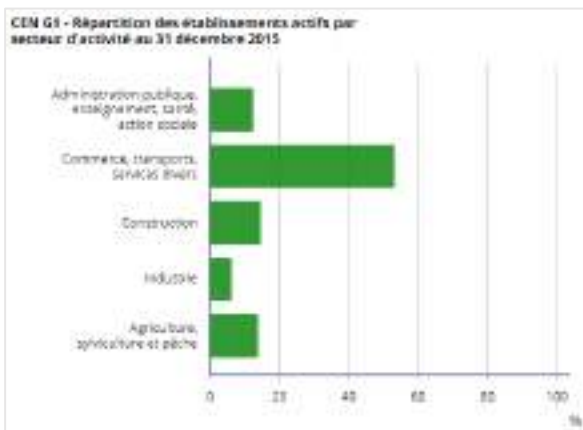
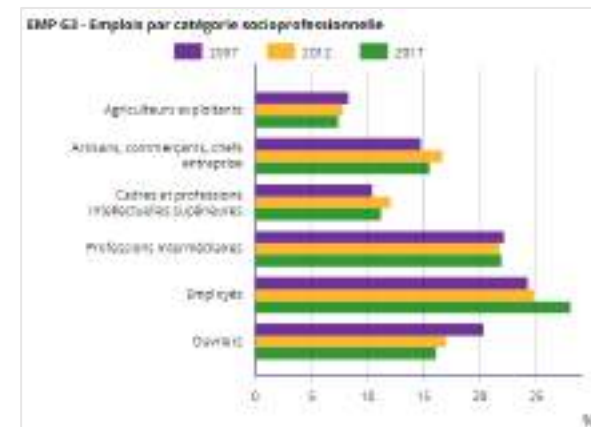
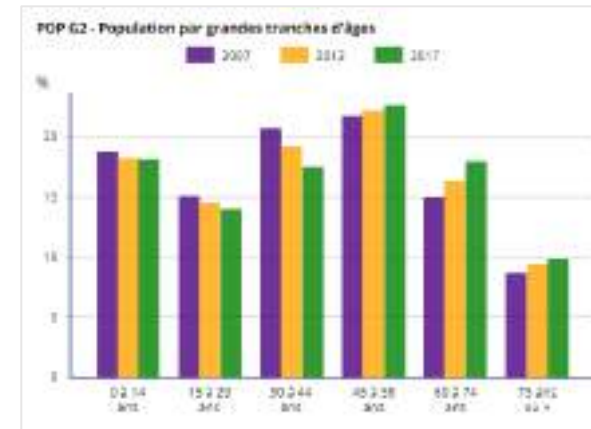
La structuration du tissu économique explique cette tendance, avec une économie qui se tertiarise avec le développement des commerces et services.

La création d'entreprises stagne depuis 2011, autour de 250 à 280 nouvelles entreprises par an, à 75% individuelles (sans salarié). On trouve une proportion équivalente de nouvelles entreprises pour les secteurs des services aux entreprises (26%), aux particuliers (24%), les commerces / transports / restauration (22%) et construction (20%).

L'économie reste ainsi très résidentielle et peu productive.

Points clés / points de vigilance pour COTELUB

- ⇒ Des fonctions résidentielles à conforter : accompagnement de la croissance démographique par le développement des services, commerces, activités de construction
- ⇒ Une nécessité de faire venir des activités productives pour diversifier l'économie et attirer des CSP plus jeunes, et des cadres



1.2 – Les documents cadres à prendre en compte

SRADDET

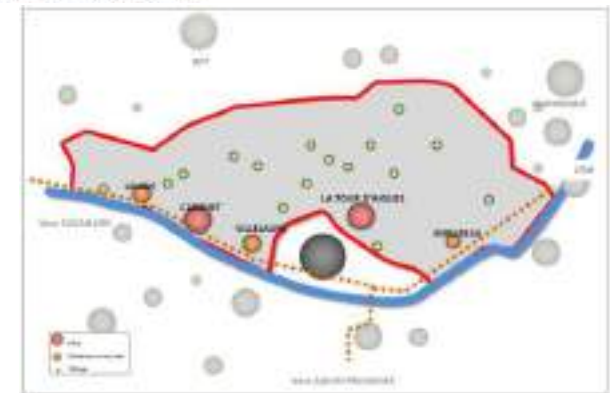
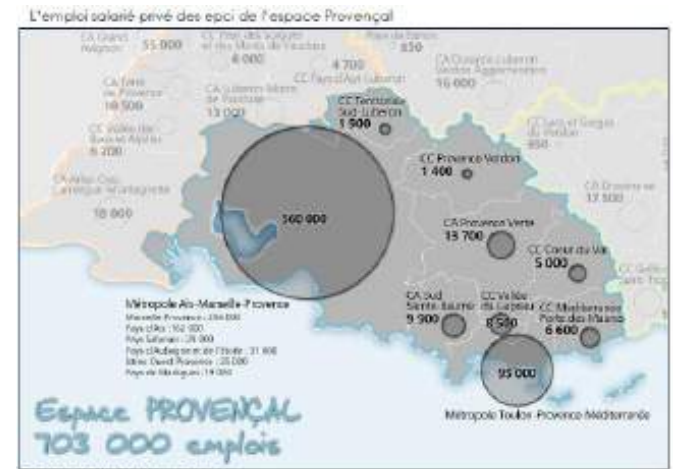
- Approuvé le 26 Juin 2019
- **Objectif** : diviser au moins par 2 le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers observé entre 2006 et 2014, à l'horizon 2030
- Enjeux pour le développement économique
 - ✓ envisager en priorité la requalification des zones économiques existantes, avant l'ouverture de nouvelles zones ;
 - ✓ hiérarchiser les zones d'activités et contribuer à la montée en gamme de l'offre de foncier économique régionale.
 - ✓ rechercher la **diversification et le renouvellement de l'offre foncière et immobilière** afin de proposer des modèles adaptés aux parcours des entreprises et à l'évolution de la demande, qui portent de plus en plus sur des produits clé en mains, modulables, évolutifs
- COTELUB : inclus dans l'Espace Provençal, 1er espace économique régional

SCoT

- Novembre 2015
- Un territoire avec une fonction très "résidentielle +", dans un environnement naturel préservé, et dans un cadre villageois affirmé : pas de souhait de changer le modèle actuel, mais des adaptations pour préserver les dynamiques et diminuer la dépendance économique et commerciale
- Objectif démographique : + 500 nouveaux habitants par an
- Objectif + 3 200 emplois supplémentaires entre 2009 et 2025 / taux d'emploi à 25% à l'horizon 2025
- Besoins fonciers totaux : environ 200 hectares
- **Objectifs = 30 ha de foncier économique nouveau d'ici 2025 ans**

Schéma d'Accueil des Entreprises COTELUB

- Septembre 2018
- Une forte attractivité résidentielle et une absence de création d'emplois = un risque de résidentialisation et de dépendance au dynamisme économique des territoires voisins
- A horizon 2030, pour conserver le même rapport emploi/actifs, nécessité de créer ~40 emplois par an
- Une stratégie économique ambitieuse à déployer pour créer de l'emploi, basée notamment sur le développement de solutions foncières pour les artisans dans les ZAE et des solutions immobilières adaptées (locaux artisanaux + stockage).
- **Objectifs = 18 ha foncier économique d'ici 10/15 ans**



1.3 – Le SRADDET, un document cadre pour le développement régional (2019)

SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. C'est un schéma de planification et d'aménagement du territoire à moyen et long terme (2030-2050) qui permet la mise en oeuvre d'une politique régionale cohérente couvrant **11 domaines obligatoires**. Le niveau d'opposabilité du SRADDET le place au sommet de la hiérarchie des documents de planification territoriaux tout en étant soumis au respect, à la compatibilité et à la prise en compte des documents supérieurs.

LIGNE DIRECTRICE 1 : RENFORCER ET PÉRENNISER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE RÉGIONAL

LIGNE DIRECTRICE 2 : MAÎTRISER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE, RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LEUR MISE EN RÉSEAU

LIGNE DIRECTRICE 3 : CONJUGUER ÉGALITÉ ET DIVERSITÉ POUR DES TERRITOIRES SOLIDAIRES ET ACCUEILLANTS

A l'échelle régionale, le SRADDET identifie **cinq principaux enjeux en matière d'aménagement économique** :

1. la recherche d'une **plus grande cohérence dans la localisation des activités économiques**, en lien avec les objectifs de confortement des centralités et de gestion économe de l'espace ;
2. **l'optimisation et la (re)qualification** des zones d'activités économiques **existantes** ;
3. la **reconquête du foncier économique** dans les zones tendues ;
4. l'accompagnement de la **stratégie de spécialisation** des écosystèmes économiques ;
5. la **connaissance partagée**, vecteur d'une lisibilité accrue et d'une meilleure capacité d'anticipation foncière.



Le SRADDET accompagne le déploiement de la stratégie régionale de développement économique par l'affirmation d'une politique volontariste d'optimisation et de renouvellement de l'offre foncière existante au profit du développement économique. Pour ce faire, le SRADDET demande aux EPCI en charge notamment de l'élaboration et de la gestion des SCoT et aux acteurs concourant à l'aménagement économique du territoire :

- ✓ envisager en priorité la requalification des zones économiques existantes, avant l'ouverture de nouvelles zones, afin de concourir au renouveau de l'attractivité économique du territoire ;
- ✓ hiérarchiser les zones d'activités et contribuer à la montée en gamme de l'offre de foncier économique régionale.
- ✓ rechercher la **diversification et le renouvellement de l'offre foncière et immobilière** afin de proposer des modèles adaptés aux parcours des entreprises et à l'évolution de la demande, qui portent de plus en plus sur des produits clé en mains, modulables, évolutifs.

Le SRADDET prône également le **développement d'une offre en immobilier d'entreprise et de locaux d'activités adaptée aux besoins des artisans** et des autoentrepreneurs, de plus en plus nombreux (objectif 58).

3 niveaux de centralité

COTELUB et communes proches

Centralités métropolitaines

Métropole Aix-Marseille-Provence

Centres urbains régionaux

Pertuis, Apt, Manosque

Centres locaux et de proximité

Cadenet, La Tour d'Aigues



Déterminer des objectifs chiffrés de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, **divisant au moins par 2 le rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers observé entre 2006 et 2014**, période de référence du SRADDET, à l'horizon 2030, et en cohérence avec le développement démographique.

Points clés / points de vigilance pour COTELUB

- ⇒ Un travail sur la valorisation du foncier économique existant réalisé dans le cadre du SAE ;
- ⇒ Une démarche de stratégie intercommunale qui permet d'apporter des justifications aux ouvertures à l'urbanisation des nouveaux espaces économiques ;
- ⇒ Réduction de la consommation des espaces A et N : point d'alerte pour les projets dont le document d'urbanisme (PLU) n'est pas encore approuvé,

1.3 – Le SRADDET, un document cadre pour le développement régional (2019)

RÈGLE LD1-OBJ3

Motiver les projets de création ou de développement des espaces à vocation logistique notamment au regard :

- de la cohérence du projet avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional
- des capacités de raccordement aux modes ferroviaire, maritime ou fluvial dans un objectif de réduction de l'impact environnemental
- de la contribution à la réduction de la congestion des réseaux de transport et en particulier, la congestion routière péri-urbaine et des centres-villes

La vocation logistique naturelle de la Région (...) appelle à ancrer la filière tout en portant une stratégie d'avenir visant :

- À assurer le maillage des plateformes logistiques, de dimension internationale, nationale, régionale, jusqu'aux centres de distribution locaux, en privilégiant le report modal et la bonne accessibilité routière
- À rationaliser la consommation d'espaces dédiés
- À développer une chaîne logistique, multimodale si possible, jusqu'au dernier kilomètre selon les besoins spécifiques de chaque filière (vracs industriels, distribution de produits finis...)
- À encourager un report modal accru vers les modes ferrés et fluviaux
- À assurer la distribution jusqu'au cœur des villes (par la présence d'espaces logistiques urbains de proximité)
- À soutenir la requalification de friches (industrielles, commerciales) au bénéfice de la logistique lorsque les principes précédents sont respectés

REGLE LD2-OBJ36 A

Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie

REGLE LD2-OBJ47 B

Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : Implantation dans le prolongement de l'urbanisation existante / Diversité et compacité des formes urbaines / Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville / Préservation des sites Natura 2 000

RÈGLE LD1-OBJ5 A

Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'activités économiques existantes (ZAE)

Dans une optique de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace, il s'agit d'optimiser les ZAE existantes dans les documents d'urbanisme afin de maximiser l'utilisation du foncier économique et limiter l'ouverture de nouvelles zones. Ainsi, il est demandé aux documents de planification de se doter d'objectifs en ce sens.

- Analyse du taux de remplissage des ZAE existantes avec identification des gisements fonciers
- Analyse des potentiels de densification permettant d'identifier des parcelles théoriquement densifiables et les possibilités effectives sur chaque zone
- Analyse des possibilités de mutualisation (stationnement, stockage...) au sein des zones

RÈGLE LD1-OBJ5 B

Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain

Il convient donc de hiérarchiser et reconquérir les ZAE qui le nécessitent afin de constituer une offre modernisée et adaptée aux standards actuels en limitant parallèlement l'extension ou la création de nouvelles zones. L'ouverture ou l'extension de zones, lorsqu'elle s'avère indispensable, doit être prioritairement dédiée à l'accueil d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain (nuisances sonores, olfactives...).

- Améliorer la connaissance des ZAE par le repérage des friches et l'observation du foncier économique à travers des outils et méthodes éprouvés.
- Démarches de maîtrise foncière des zones d'activités par les outils fonciers et l'intégration dans une stratégie foncière territoriale
- Mobiliser du foncier en prenant en compte les enjeux environnementaux et les risques naturels et technologiques, l'exigence de la gestion économe de l'espace et la préservation de la fonctionnalité des sites Natura 2 000
- Promouvoir des modèles de ZAE plus qualitatives

REGLE LD2-OBJ49 A

Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030

1.3 – Le SRADDET, un document cadre pour le développement régional (2019)

L'Espace Provençal et ses enjeux

La Communauté de Communes Sud Luberon intègre le territoire dénommé « espace provençal » : il concentre plus de 50 % de la population régionale et se caractérise par une très forte métropolisation multipolaire autour d'Aix-Marseille. L'arrière-pays forme une zone marquée par une matrice agricole autour du bassin d'Aix-en-Provence

Le territoire est ainsi rattaché au plus important espace régional, du fait de sa proximité et de son accessibilité aux pôles de vie d'Aix-en-Provence et de Pertuis.

→ **Objectif démographique** : + 200 000 habitants en 2030 et + 450 000 en 2050, soit un objectif de 2 790 000 habitants en 2030 et 3 038 000 en 2050. Ces habitants supplémentaires sont prioritairement localisés dans les espaces métropolitains et les trois niveaux de centralité (dont Cadenet et la Tour d'Aigues).

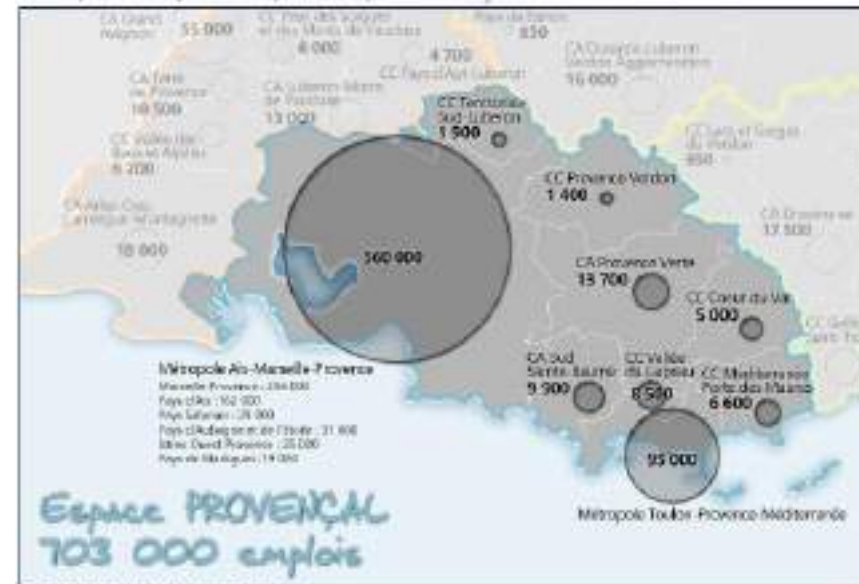
DES ENJEUX MAJEURS DANS L'ESPACE PROVENÇAL (p.78 SRADDET)

- Affirmer la place de l'espace provençal dans son positionnement sur les corridors internationaux et son ouverture sur la méditerranée
- Recentrer le développement sur les aires métropolitaines d'Aix-Marseille et de Toulon et tirer pleinement parti de la multipolarisation de l'espace provençal pour structurer l'accueil du développement urbain
- Mettre en oeuvre un mode de développement exemplaire orienté vers le réinvestissement des espaces urbains
- Consolider l'offre de transports en commun dans toutes ses dimensions
- Un capital naturel, paysager et agricole exceptionnel à préserver des risques de fragilisation
- Élaborer à la bonne échelle des stratégies d'aménagement économique
- Diversifier les fonctions touristiques en faveur du tourisme urbain et d'affaires, repenser le tourisme littoral et valoriser le tourisme rétro-littoral
- Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques, gérer durablement les ressources, engager l'espace provençal dans la transition énergétique

Points clés / points de vigilance pour COTELUB

- ⇒ Une intégration du territoire au plus grand espace régional, avec les 2 métropoles d'Aix-Marseille et de Toulon : une opportunité pour justifier le développement de ZAE et attirer des entreprises, mais en même temps une difficulté à « exister » et se démarquer dans ce contexte métropolitain
- ⇒ Éviter de développer le commerce dans les zones d'activités, qui doivent rester des espaces d'accueil d'activités productives et artisanales

L'emploi salarié privé des epci de l'espace Provençal



SOURCE : ACOM (CF. TABLEAU 4 EN ANNEXE)

Élaborer à la bonne échelle des stratégies d'aménagement économique

ENJEUX PARTICULIERS DANS L'ESPACE	CONSTATS MAJEURS
Enjeu de maintien en gamme des espaces économiques existants	→ Nombreux espaces économiques vieillissants au sein des aires métropolitaines marseillaise et toulonnaise.
Maintien et développement des espaces en faveur des activités de production et industrielles	→ Offre de foncier en faveur des activités industrielles, productive et artisanale insuffisante. → Une trop forte avancée du commerce dans les zones d'activités.
Un développement commercial à maîtriser	→ Des développements importants d'espaces commerciaux en dehors des centres. → Grandes polarités commerciales périphériques (ex: Plan de Campagne, Pioline, Grand Var...) vieillissantes à fort enjeu de mutation.
Des centres-villes à replacer au cœur des stratégies économiques	→ Chapelet important de moyens et grands centres-villes fragilisés. → Priorisation de l'accueil des nouveaux programmes tertiaires dans les centres-villes insuffisamment mis en œuvre. → Priorisation insuffisamment affirmée de l'accueil du développement commercial dans les centralités et au sein des emprises déjà existantes.

1.3 – Le SRADDET, un document cadre pour le développement régional (2019)

Zoom sur le foncier économique

Région

- 1 300 zones d'activités qui accueillent 500 000 emplois sur 36 000 ha.
- Les zones d'activités concentrent 42 % des emplois salariés de la région, une part qui varie de 27 à 52 % selon les territoires = **rôle structurel**.

L'espace provençal

- 1er espace économique régional, dans la mesure où il concentre à lui seul plus de la moitié des emplois salariés privés de la région (55%, pour 53% de la population).
- Poids dominant de la métropole Aix-Marseille-Provence (44% des emplois salariés privés régionaux, pour 38% de la population).
- 500 zones d'activités, 25 000 ha, concentrant environ 69% de la surface de ZA du territoire régional.
- La métropole Aix-Marseille-Provence occupe une place prépondérante, puisqu'elle représente 62% de la surface de ZAE régionale.

Les enjeux spécifiques aux ZAE

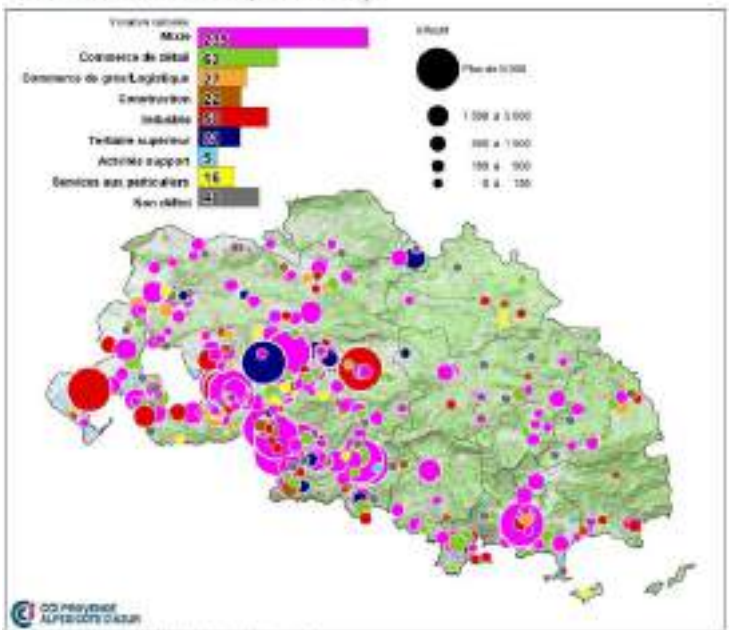
- Les **ZAE ont pour vocation première d'accueillir les activités industrielles, de construction ou encore la logistique et l'artisanat**. On constate aujourd'hui que les services ou le commerce de détail ont largement investi ces zones, qu'ils tendent à se substituer aux activités industrielles et artisanales ou à mobiliser de nouveaux espaces pour s'implanter. Cette migration vers des espaces dédiés participe aussi largement à la dévitalisation des centres.
- Les besoins de foncier devraient en priorité être satisfaits par une **requalification des ZAE existantes**, pour l'accueil de certaines activités et par une limitation plus forte que par le passé des possibilités d'implantation pour le commerce (en particulier les centres commerciaux) et les services notamment.
- L'un des enjeux forts de ce territoire est de parvenir à **dégager du foncier à destination des activités productives**, notamment dans les zones les plus tendues. Ce besoin de foncier nouveau est difficile à concilier avec la volonté affirmée de limiter la consommation foncière, constat partagé également à l'échelle régionale.

Espace Provençal : répartition de l'emploi salarié privé par secteur d'activité et par epci



SOURCE : ACOPI, CCIR, INSEE, INSEE

Les zones d'activités de l'espace Provençal



SOURCE : CCIR, CCIR, INSEE, INSEE

1.4 – Le SCOT du Sud Luberon (2015)

Le SCoT Sud Luberon a été approuvé le 23 Novembre 2015, sur un territoire de 21 communes,

Extrait du PADD

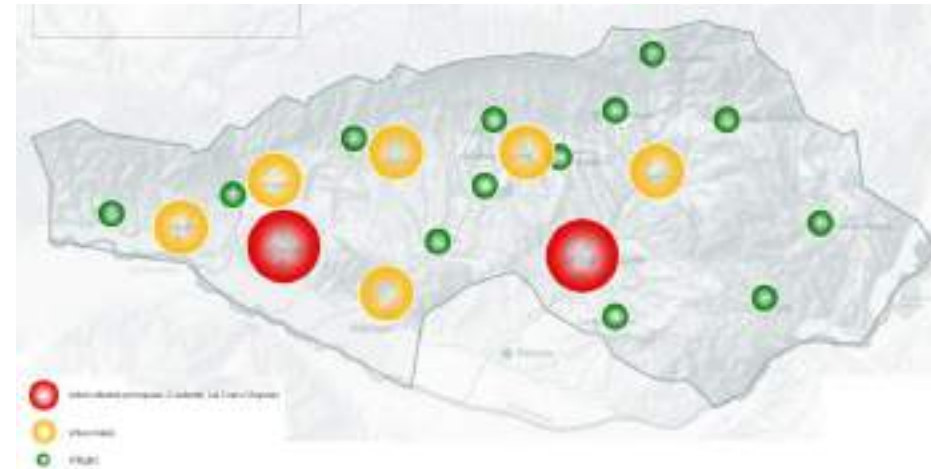
Le **modèle de développement** qu'a connu le Sud Luberon se caractérise par une grande stabilité dans ses modes de réalisation : la **fonction** est clairement "**résidentielle +**" (proportions des CSP et des revenus élevés plus fortes que la moyenne des territoires alentour), dans un **environnement naturel préservé**, et dans un **cadre villageois affirmé**.

Le territoire est très nettement caractérisé par une **double fonction résidentielle** d'une part (bassin de vie de Pertuis et d'Aix-en-Provence et, aux marges, de Cavaillon et Manosque), **d'économie agricole** d'autre part (omniprésence de la vigne dans le paysage).

ENJEU : diversifier l'économie locale

L'économie du territoire est aujourd'hui quasiment uniquement composée de l'agriculture (et singulièrement la viticulture, en crise) et de l'économie résidentielle (construction, services à la personne, administration).

Le reste de **l'économie productive se situe à l'extérieur du territoire** (Pertuis, Aix et, à un degré moindre, Manosque et Cavaillon).



Axes de diversification économique

- o **Services** de proximité, et particulièrement dans le secteur **sanitaire** (maisons de retraite)
- o **L'exploitation forestière** et la **filière bois-énergie**, pour valoriser la ressource présente
- o **Tourisme** autour des ressources naturelles et patrimoniales avec des « produits » à créer
- o La **formation professionnelle** et le développement des **énergies renouvelables** (éolien, solaire)
- o **Activités tertiaires** réalisables « à distance » (vente à distance, télétravail ...)

Les deux polarités à valoriser en priorité

En raison de la configuration géographique du territoire, mais aussi de son fonctionnement actuel, en particulier en matière d'équipements publics, des dynamiques résidentielle et économique, le SCoT affirme sur le territoire deux polarités : La Tour d'Aigues et Cadenet.

L'affirmation de ces polarités passe par :

1. l'installation d'équipements, commerces et services d'intérêt intercommunal
2. le regroupement éventuel d'activités et d'emploi selon des dominantes sectorielles

Objectif du SCoT : 9 250 emplois locaux par la création de **3 200 emplois supplémentaires** entre 2009 et 2025, dont la moitié par la seule croissance endogène.

1.4 – Le SCOT du Sud Luberon (2015)

Extrait du DOO

La consommation d'espaces naturels ou agricoles envisagée hors du tissu urbain est de **30 ha** pour le développement économique et commercial.

Orientation 15. Localisation préférentielle des commerces dans les centres-villages

Les commerces seront localisés préférentiellement dans les centres villages, au plus près des densités maximales de population ou des points d'arrêt des transports publics, de façon à limiter les déplacements. A contrario, les implantations de commerces, sans lien avec le tissu urbain seront évitées.

Pour faciliter l'accessibilité à ces commerces, l'aménagement de parking de proximité et des cheminements piétonniers sécurisés seront prévus.

Orientation 17. Confortement des zones d'activités existantes

En particulier sont retenus les aménagements ou extensions suivants :

- Les zones de **Cadenet** relèvent d'enjeux de réhabilitation, voire de requalification, des espaces et bâtiments dans une meilleure prise en compte des risques d'inondation. De plus **l'extension de 4,5 ha** environ de la zone artisanale de la Meillère est retenue.
- La zone du Revol à La Tour d'Aigues, relève d'un enjeu de développement local.

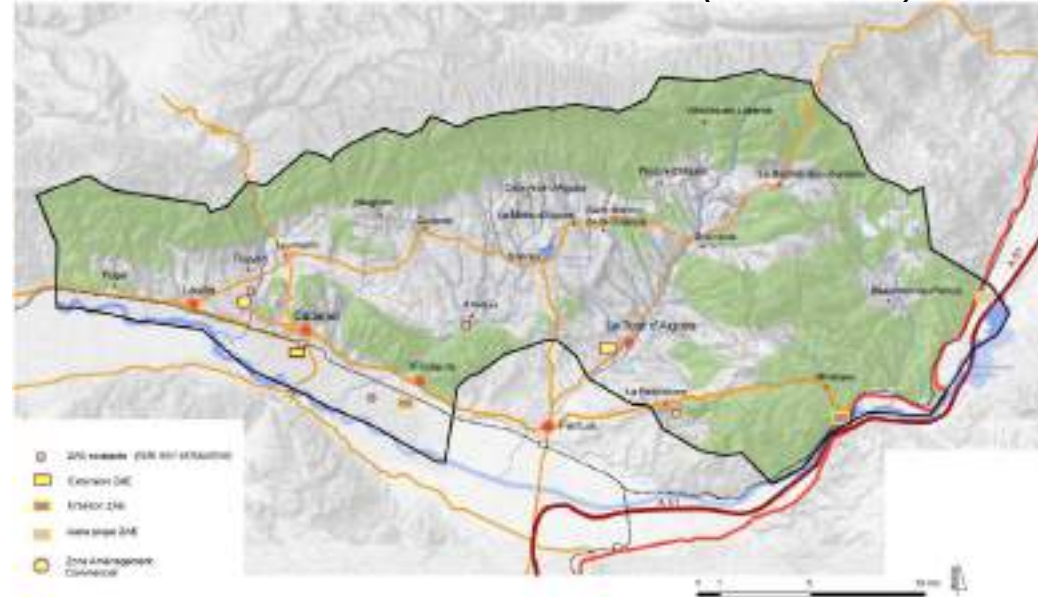
Les divers aménagements y compris les réhabilitations notamment celles de Cadenet et du Revol seront faits selon la Charte du PNR.

Orientation 18. Création de nouvelles zones d'activités

D'une façon générale, l'implantation d'activités artisanales sera favorisée dans le tissu urbain.

Toutefois pour réduire sa dépendance vis à vis des zones d'emplois extérieures et permettre l'implantation d'activités liées à la dynamique du projet ITER et plus généralement de la vallée de la Durance, la création de nouvelles zones d'activités économiques dans la partie sud-est du territoire sera promue.

DOO - Carte n° 10 : Localisation des zones d'activités et commerciales (Orientation 16 à 18)



Ces zones seront dédiées principalement à des activités industrielles et artisanales.

Sont retenus la création à moyen/long terme des zones suivantes:

- une zone d'activités **d'environ 6 ha à Villelaure**, sans compter les espaces déjà utilisés par des entreprises ;
- une zone d'activités d'environ 5 ha dans le secteur Mirabeau-Beaumont de Pertuis : site à choisir en fonction des décisions externes sur des projets d'infrastructures (remise en service de la gare de Mirabeau, création d'un échangeur A51 à Corbières ...)

Par ailleurs, la création de zones artisanales de faible surface (généralement moins de 2 ha) ne pourra être envisagée sur les autres communes, que si les zones existantes sont saturées.

Points clés / points de vigilance pour COTELUB

- ⇒ L'extension de la ZAE de Cadenet est indiquée au SCoT
- ⇒ La création d'une ZAE à Villelaure est actée au SCoT, mais sans précision de localisation
- ⇒ La zone de la Bastide-des-Jourdans n'est pas indiquée au SCoT, et ne pourra se faire que si le potentiel d'accueil dans les zones existantes est nul

1.5 – Le Schéma d'Accueil des Entreprises (2018)

Enjeux

- Une forte attractivité résidentielle et une absence de création d'emplois = un risque de résidentialisation et de dépendance au dynamisme économique des territoires voisins
- A horizon 2030, pour conserver le même rapport emploi/actifs (0,45), nécessité de créer ~40 emplois par an
- Une stratégie économique ambitieuse à déployer pour créer de l'emploi

Axes de développement

- Porter un projet stratégique de développement économique : permettre le développement de produits fonciers et immobiliers en réponse aux demandes des entreprises et correspondant aux besoins du marché
- Jouer collectif : 5 projets ZAE recensés
 - ZA de Villelaure (5 ha)
 - Espace Economique Local (Cucuron) (1,8 ha)
 - Extension Parc d'activités du Revol (nord) – La Tour d'Aigues (1,1 ha)
 - Extension ZA du Revol (sud) – La Tour d'Aigues (2,9 ha)
 - Extension ZA les Meillères (Cadenet) (3,3 OU 5,5 ha)

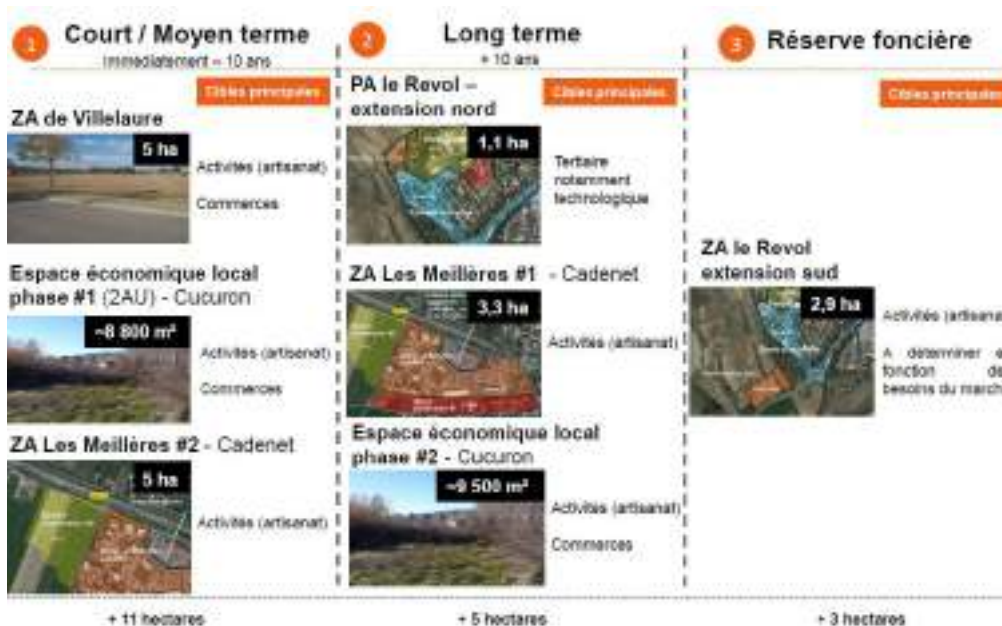
Points clés / points de vigilance pour COTELUB

- ⇒ Un schéma qui pose les bases du développement économique et de positionnement des ZAE
- ⇒ Un **besoin de 15 ha**, soit la moitié du foncier dédié prévu au SCoT
- ⇒ Les zones de Cadenet et Villelaure indiquées à CT et MT
- ⇒ La zone de la Bastide des Jourdans non identifiée
- ⇒ La ZAE de Mirabeau au SCoT n'apparaît plus au SAE

- Immobilier artisanal : ateliers
- Petites parcelles
- Stockage
- Bureaux adaptés au tertiaire technologique (bureaux + showroom + espaces expérimentation)

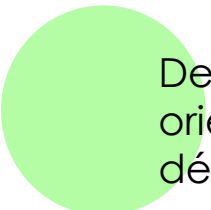
**3,15 ha à 6,15 ha
de foncier dédié
à 15ans**

**14 à 16 ha de
foncier dédié à
15 ans**

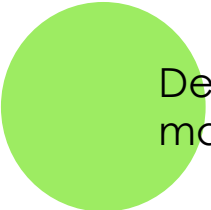




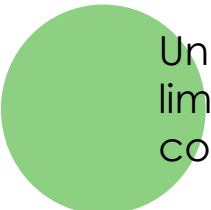
Un petit territoire d'arrière-pays, imbriqué entre des pôles de vie et d'emplois importants et dynamiques, au cadre de vie préservé et attractif



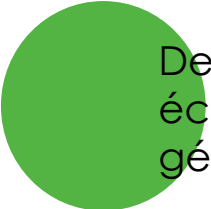
Des documents cadres (SRADDET, SCoT, SAE) qui donnent des orientations stratégiques à suivre et des objectifs chiffrés de développement (~ 20 ha de foncier économique à créer)



Des projets fléchés au SCoT, au SAE pour Cadenet, Villelaure mais pas La Bastides des Jourdans



Un besoin de créer une offre foncière et immobilière pour limiter la dépendance aux autres territoires, dans un contexte concurrentiel qui va se renforcer



Des ambitions mesurées par rapport aux dynamiques économiques du grand territoire, malgré le positionnement géographique favorable de Cadenet et Villelaure

2. LES ENJEUX ECONOMIQUES TERRITORIAUX

2.1 – Les dynamiques économiques locales

Des atouts pour attirer des entreprises

- Une forte attractivité résidentielle
- La proximité de grandes infrastructures d'accès (autoroutes A51 et A),
- gare TGV de l'Arbois mais aussi gare de Pertuis et, à plus long terme, gares de Lauris, Cadenet, Villelaure et Mirabeau)
- L'aménagement numérique du territoire qui permet désormais d'envisager de travailler à distance, et développer la pratique du télétravail
- Les atouts naturels (paysage, qualité de vie, villages à taille humaine)

Des espaces d'accueil d'activités (ZAE) existants mais saturés

- Foncier économique total : 47 ha dont 61 % à la Tour-d'Aigues (source SAE)
- 4 ZAE pour 27 ha (source Observatoire Régional Foncier économique)
- Foncier immédiatement disponible : 4 432 m² à la Tour-d'Aigues
- Très peu de foncier disponible à bâtir sur COTELUB et parfois thématisé

Des risques identifiés

- Un emploi pour 2 actifs -une situation qui se dégrade
- Une offre de services aux entreprises à compléter
- Un risque de dévitalisation des centres-bourgs
- Des demandes bloquées par l'absence de solutions foncières et immobilières
- Une animation territoriale à renforcer pour améliorer la visibilité du territoire et ses entreprises



Chiffres clés du territoire (issus du SAE)

Entre 2009 et 2014:

- + 983 habitants (+ 4,2 %)
- + 290 actifs (+ 3%)
- 14 emplois (-0,3%)

En 2009 : 40% des actifs travaillent sur Cotelub

En 2014 : 37 % des actifs travaillent sur Cotelub (-3%)
51% vers AMP dont 19 % vers Pertuis, 12% vers Aix-en-Provence

Entre 2011 et 2016:

- Emploi présentiel : + 42 emplois salariés privés (+3,4%)
- Emploi productif : - 71 emplois salariés privés (-14%)
- Emploi tertiaire : + 49 emplois salariés privés (+28%)



Les leviers économiques mis en évidence au SAE

- Artisanat : secteur majeur en attente de **solutions foncière et immobilière**
- Commerces et services de proximité (y compris silver economy) : indispensable à consolider dans un contexte de croissance démographique (et de vieillissement de la population) notamment en agissant sur l'**immobilier**
- Tourisme : **moteur économique** et de nombreux projets
- Agriculture/sylviculture : des **fondamentaux** du territoire avec des employeurs phares, une marque reconnue AOC Luberon et une filière bois pouvant être structurée à une échelle plus grande que Cotelub
- Tertiaire technologique : **secteur en croissance**, des entreprises à forte VA sur le territoire
- Nouvelles formes de travail /entrepreneuriat : une **population formée** et des dynamiques de création d'entreprises individuelles pouvant impliquer un besoin de services /immobilier type tiers-lieux porté et géré par un privé ou association.

Une dualité entre un territoire attractif, et des conditions d'accueil d'activités insuffisantes pour accompagner le développement

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Une diminution de l'emploi productif, compensé par une tertiarisation de l'économie
- ⇒ Une offre foncière et immobilière adaptée à créer pour accueillir des activités productives / industrielles (1 emploi industriel = 4,5 emplois indirects induits) et artisanales

2.2 – La demande et les filières admissibles pour les zones d'activités

La demande identifiées, les filières admissibles pour les 3 zones

Données issues des entretiens avec les acteurs économiques*

Demande principale

- Demande « naturelle » : très majoritairement endogène, filière artisanat, commerce, services, commerce de gros.
- Beaucoup de demandes de foncier pour du petit commerce de proximité : problématique des locaux existants dans les centres anciens, souvent mal adaptés.
- Activités qui fonctionnent bien actuellement : paramédical, bien-être, santé.
- Le Sud Luberon peu demandé par des investisseurs privés, sauf dans la filière tourisme

• Demandes « types » :

- Artisans : locaux de 80 à 160 m² (atelier + bureau) en fonction du type d'artisanat – organisation par « plots » de 80 m² cumulables
- Activités commerciales : des cellules de 100 à 150 m²
- Services (dont santé) : 50 m² ou bureaux 15-20 m² + locaux mutualisés

• Produits immobiliers admissibles :

- Petit pôle de proximité avec une mixité commerces / services : très intéressant dans les villages. Produit recherché pour de la location, avec une localisation dans l'espace urbain ou à proximité immédiate. Permet de travailler sur une dynamique commerciale avec un regroupement d'activités.
- Village d'artisans : locatif ou accession, pour des activités sans stockage extérieur
- Pôle « artisanat créatif » : potiers, savonniers, santonnier, etc.

Autres filières à prendre en compte

- Combiné Tourisme & bien-être - tourisme & produits du terroir :
 - Recherche de projets nouveaux comme des laboratoires avec distillerie / plate-forme d'extraction, aromathérapie / bien-être par les plantes
 - Espace de vente de produits locaux, de marché des producteurs,
 - Brasserie artisanale (100 m²), qui peuvent s'installer sur des espaces d'activités proches des centres (Villelaure ?)
- Santé dont hébergement spécifique / Silver economy
 - Pôle de santé et bien-être (professions médicales)
 - Centre de remise en forme
 - Centre sportif
- Energie EnR (mais concurrence forte)

Filière à limiter (pour éviter les concurrences avec les centres urbains) : commerces de proximité / GMS commerciales

Filière a priori peu adaptée : logistique / grosse industrie (impacts paysagers) sauf Cadenet

Les demandes « types »

Artisanat (source CMA84)

Bureau	Local	
15 m ²	65 m ²	Artisanat « fin » ou « soft »

Bureau	Local	
50 m ²	150 m ²	Artisanat « lourd »

Commerce (source acteurs économiques)

Stockage	Local	
10 m ²	80 m ²	140 m ²

Bureaux (source acteurs économiques)

Bureau	Bureau	Locaux communs	Bureau	Bureau
15- 20 m ²	15- 20 m ²	10 – 15 m ²	15- 20 m ²	15- 20 m ²

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Une demande très endogène
- ⇒ Un potentiel tourné essentiellement vers l'artisanat
- ⇒ Quelques orientations économiques différentes à analyser : industrie (macro-lots), tourisme (lié à la santé, au bien-être notamment)

2.3 – Focus sur l'artisanat et le potentiel pour COTELUB

L'artisanat regroupe de nombreux métiers, très différents, comme la plomberie, la maçonnerie, la restauration, la boucherie, la coiffure ou l'aide à la personne, etc.

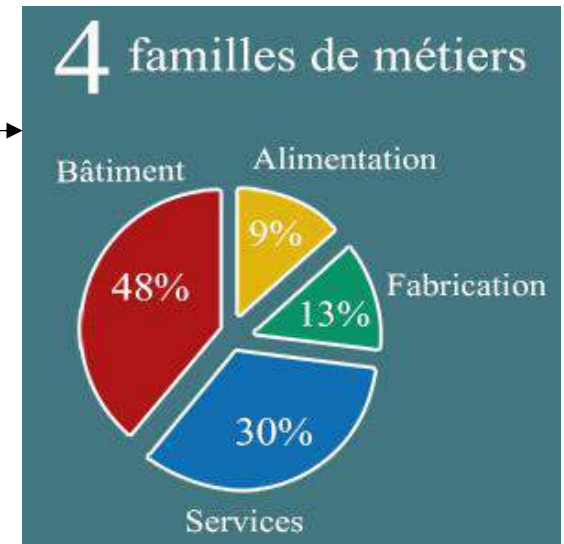
Les métiers de l'artisanat sont regroupés en quatre grandes familles : l'alimentation / le bâtiment / la production / les services.

Il existe plus de 510 activités différentes, des plus traditionnels (maçonnerie, menuiserie, boucherie...) aux plus modernes (micro-électronique, son et image, génie climatique...) y compris les services (mécaniques, coiffure, confection...) et la création artistique (céramique, bijouterie, arts graphiques, décoration).

Les métiers d'art sont un vecteur culturel et représentent l'excellence de l'artisanat d'art.

Les entreprises artisanales emploient, dans leur majorité, moins de dix salariés et doivent exercer une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service répertoriée dans le Répertoire des métiers.

Au-delà des métiers classiques traditionnels, il existe une multitude de métiers reposant sur l'innovation qui appartiennent au secteur de l'artisanat. De nouveaux métiers se développent avec l'apparition de matériaux innovants, des moyens de communication modernes et des technologies de pointe. Les métiers liés à l'éco-construction et à l'isolation, les technologies



Positionnement différencié et complémentaire des zones de Villelaure et Cadenet

Cadenet

- Artisanat / bâtiment
- Artisanat / production
- Artisanat / alimentation et fabrication (grandes unités)
- Entreprises avec des **besoins de foncier et de locaux plus grands** avec des sols pouvant supporter de **lourdes charges**, du **stockage** intérieur / extérieur, des **hauteurs** importantes pour les engins

Villelaure

- Artisanat / services
- Artisanat / alimentation et fabrication (petites unités)
- Métiers d'art : 16 domaines d'activités (ameublement, décoration, orfèvrerie, céramique, cuire, jouets, luminaire, mode, graphisme, verrerie, etc.)
- Entreprises avec des **besoins** essentiellement en **locaux (bureau + atelier)**, voire un espace **showroom**



3. CONCURRENCE ET DYNAMISME DES MARCHÉS

3.1 – La concurrence : panorama de l'offre de ZAE à proximité

Le territoire est confronté à une forte concurrence régionale et doit trouver son positionnement au sein de cet espace économique.

Le contexte concurrentiel économique actuel

- Triple « concurrence » : au sud la Métropole AMP (Pertuis), à l'ouest le secteur de Cavaillon (CC LMV), à l'est le secteur de Manosque (DLVA)
- Un contexte de pénurie foncière à l'échelle du Vaucluse et du périmètre concurrentiel (Nord des Bouches du Rhône, DLVA)
- Offre locative souvent peu adaptée (locaux anciens)
- Les demandes d'implantations du sud Luberon sont majoritairement orientées vers Pertuis (pôle de vie principal)

Le contexte concurrentiel des ZAE (tableau ci-dessous)

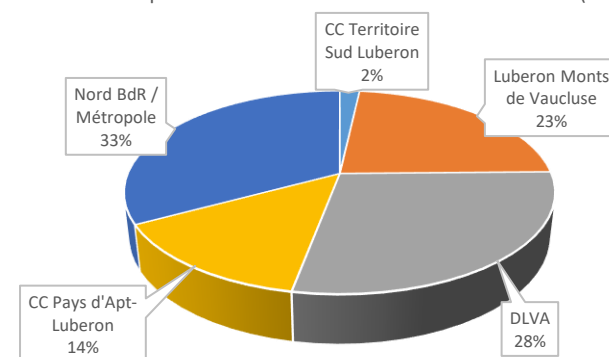
- Un territoire très peu doté en foncier économique dédié par comparaison avec les EPCI à proximité, et avec des superficies de zones très faibles
- La CC Pays d'Apt-Luberon, territoire relativement proche en nombre d'habitants, possède par exemple 30 ZAE
- Les ZAE de la DLVA sont concentrées dans le Val de Durance
- C'est la nord des Bouches-du-Rhône / communes de la Métropole (dont Pertuis), qui offrent le plus d'espaces d'activités

Les projets en cours qui vont impacter le territoire

- Environ **140 ha disponibles ou en projets à 30 minutes** de Cotelub
- Des **besoins en foncier** sur le territoire métropolitain estimés à **65 ha sur le Val de Durance**, dont 30 ha pour des parcs d'activités visant à accueillir les activités supports de l'agriculture, du tissu économique local, du projet ITER
- **Concurrence importante de Pertuis** avec l'extension de la ZAE en cours (EP pour DUP début 2020). Actuellement l'offre foncière est nulle, mais les 80 ha prévus vont redonner un appel d'air à la demande économique
- Manosque : peu de foncier économique, développement autour de Sainte-Tulle (filière EnR) + projet Hygreen



Répartition des ZAE sur le territoire concurrentiel (ha)

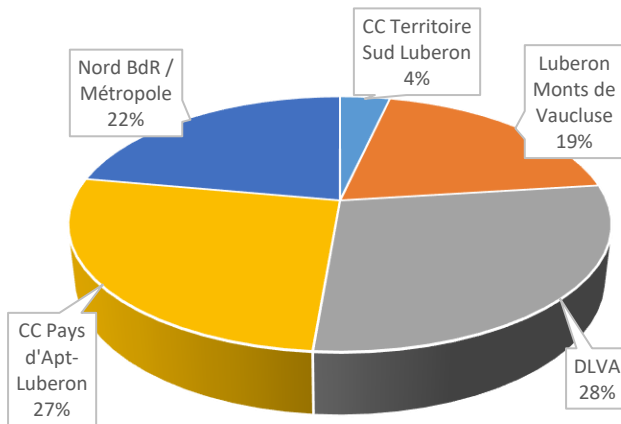


! Contexte économique Juin 2020 : vers des remises sur le marché de locaux d'activités, qui risquent de créer une situation de sur-offre de locaux d'activités (en location ET accession)

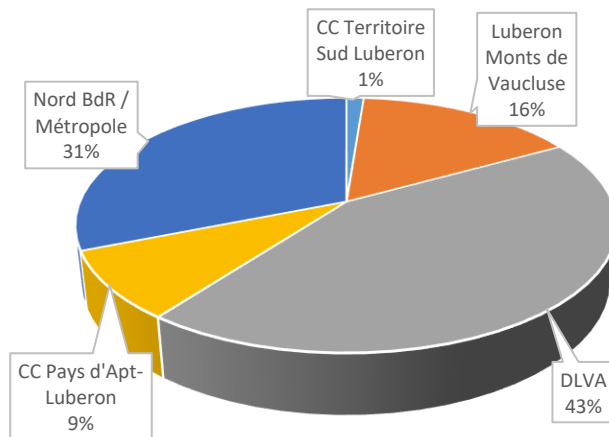
Foncier économique par EPCI source observatoire foncier d'activités Région Sud	Nb de ZAE	Surface ha	Superficie moyenne	Nb Emplois en ZAE	Ratio emplois / ZAE	Nb Entreprises en ZAE	Ratio Ent. / ha en ZAE	Population INSEE 2016	Superficie km²
CC Territoire Sud Luberon	4	27	6,8	220	8,1	64	2,4	24 441	266
Luberon Monts de Vaucluse	22	351	16,0	2821	8,0	295	0,8	55 092	1 446
DLVA	32	432	13,5	7780	18,0	838	1,9	61 178	320
CC Pays d'Apt-Luberon	30	216	7,2	1551	7,2	211	1,0	30 019	303
Nord BdR / Métropole	25	503	20,1	5582	11,1	1143	2,3		
Total	113	1 529	64	17 954	11,7	2 551	1,7	170 730	2 335

3.1 – La concurrence : panorama de l'offre de ZAE à proximité

Répartition des ZAE sur le territoire concurrentiel
(nombre)



Répartition des emplois en ZAE sur le territoire concurrentiel

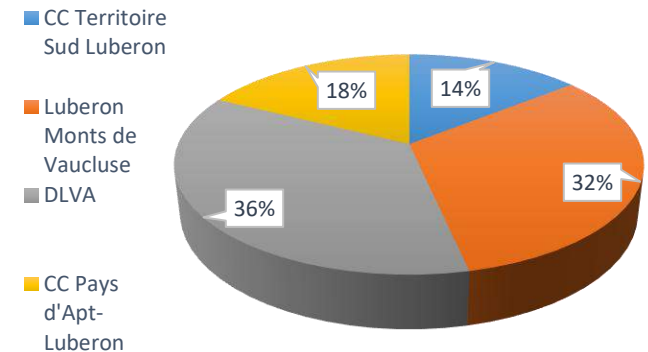


Données de cadrage

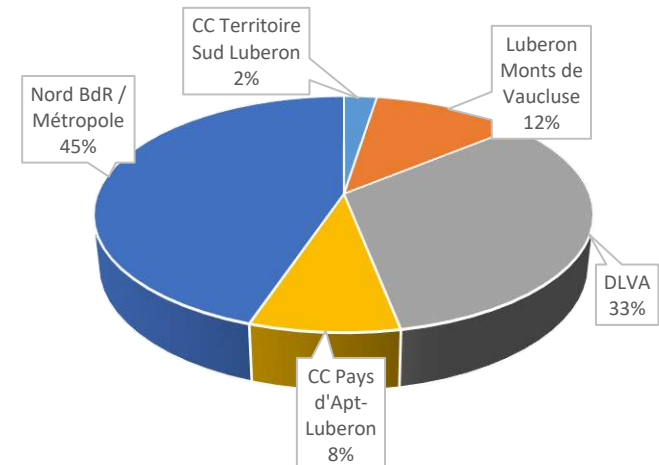
(issues des bases de données CCI et Région Sud – 2020 - INSEE)

- Le nord de la Métropole AMP* est logiquement le territoire qui présente l'offre la plus importante : 33% du foncier économique (en ha), 45% des entreprises
- La DLVA est également un pôle économique important, qui profite de la proximité du CEA et qui se positionne sur des filières EnR, et représente 43% des emplois du territoire d'analyse
- COTELUB doit se poser la question de **l'ambition économique** : le territoire est positionné à proximité immédiate de pôle de vie et d'emploi, **l'offre en ZAE apparaît clairement sous-dimensionnée**
- Le **développement des ZAE** constitue un enjeu majeur, pour atténuer les écarts avec les territoires proches : l'accessibilité du sud de COTELUB constitue un atout majeur pour attirer des entreprises.

Répartition de la population sur le territoire concurrentiel



Répartition des entreprises en ZAE sur le territoire concurrentiel



*Nord BdR / Métropole = Pertuis, le Puy Sainte-Réparate, Saint-Estève-Janson, Meyrargues, Alleins, La Roque d'Anthéron, Malmort, Saint-Cannat, Lambesc, Venelles, Malmort et le nord d'Aix-en-Provence

3.2 – Le développement attendu au Nord des Bouches du Rhône / Métropole AMP

Dans le cadre du SCoT Métropolitain d'Aix-Marseille-Provence, un Agenda économique de la Métropole a été élaboré pour décliner un dispositif de programmation de la production de foncier économique.

- **Enjeu** : traduire spatialement les réponses aux besoins des entreprises dans leur développement futur.
- **Objectif** : production de 1450 hectares à horizon 2030, dont 400 hectares dès 2021, un gisement de 164 sites à vocation économique d'ici 2032.

Ce document planificateur a été adopté le 13 décembre 2018 : il recense 164 sites qui pourraient accueillir des projets économiques pour 1 338 hectares.

Ce chiffre correspond à la surface de sites publics et privés recensés par la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) qui pourraient accueillir des projets à vocation économique d'ici 2032.

Cette feuille de route réalisée par le cabinet Modaal Conseil et CBRE tente de territorialiser l'objectif de 1 450 hectares dédiés à l'économie inscrits le 30 mars 2017 par la collectivité dans son agenda du développement économique.

Ce gisement foncier aménageable ne grignote pas des espaces naturels ou agricoles puisqu'il se situe sur des sites déjà inscrits comme à vocation économique dans les documents d'urbanisme.

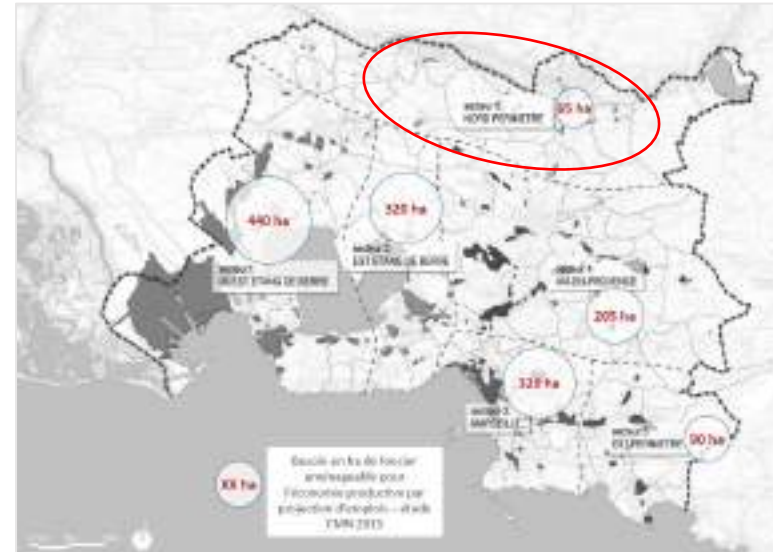
L'Agenda économique assure ainsi une cohérence des échanges entre bassins d'emploi et bassins de vie par la prise en compte des documents d'urbanisme existants (PLUi et PLU), et des orientations de l'Agenda de la Mobilité.

Ce dispositif de programmation du foncier économique permet d'acter les engagements de l'Agenda partagé de la Métropole et du Département sur le développement du numérique, afin de prévoir dès aujourd'hui les infrastructures de très haut débit dans les zones économiques de demain.

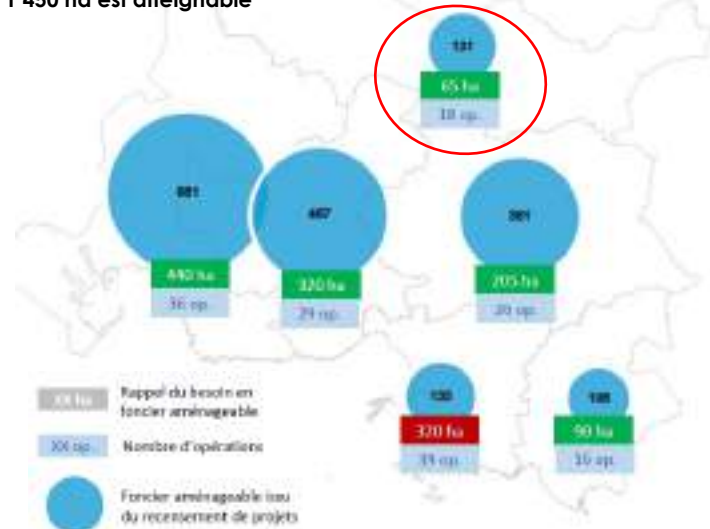
Points clés / points de vigilance

- ⇒ Une montée en puissance de la Métropole pour le développement de foncier économique d'ici 2032
- ⇒ Le secteur Nord présente des enjeux plus mesuré par rapport aux 6 marchés immobiliers identifiés, néanmoins le développement de foncier économique trouve sa place dans cette partie du territoire, en concurrence avec les zones de COTELUB.
- ⇒ Le développement est concentré sur Pertuis.

Une Métropole, 6 marchés immobiliers : quel besoin identifié ?
1 450 ha de besoin de foncier aménageable à 15 ans pour l'économie productive



Une programmation - toutes temporalités confondues - qui répond aux besoins estimés du territoire / Avec plus de 1 900 ha, l'objectif des 1 450 ha est atteignable

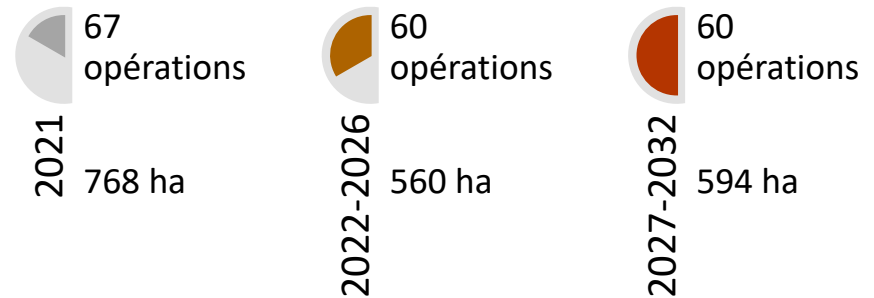


3.2 – Le développement attendu au Nord des Bouches du Rhône / Métropole AMP

La métropole distingue trois types de sites :

- o Les coups partis, soit **67 opérations livrables à l'horizon 2021** qui représentent au total **768 ha** de surface dont 523 ha cessibles aux entreprises.
L'essentiel de ce gisement (532 ha) concerne des parcs d'activités (298 ha), les parcs technologiques (205 ha) et les technopoles (29 ha répartis entre l'Arbois, Château-Gombert et Luminy).
Dans cette catégorie, on compte des sites comme la zone des Estroublans à Vitrolles, le parc d'Empallières à Saint-Victoret, Ecopolis à Martigues, les Paluds à Aubagne, le puits Morandat à Gardanne, les Florides à Marignane, En'Durance Energies à Cadarache, etc.
La logistique (124 ha entre Clésud, Distriport et le parc des Aiguilles à Ensues) et les zones d'activités de proximité (95 ha) constituent le reste du gisement.
Une poignée d'opérations concerne l'industrie chimique et pétrochimique, mais dans des proportions marginales (14 ha). Ces projets ont pour décor la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer (PIICTO) et la zone de Lavéra à Martigues.
- o A moyen terme (2022-2026), AMP recense **60 opérations qui représentent 560 hectares de foncier** (dont 434 ha cessibles aux entreprises).
L'essentiel de ce gisement qui nécessite encore des études concerne les parcs d'activités classiques (319 ha), les pôles technologiques (77 ha) et les technopoles (32 ha). La logistique (30 ha) et l'industrie chimique se contentent encore une fois de la portion congrue (31 ha).
- o A plus long terme (2027-2032), la métropole recense **60 nouvelles opérations** susceptibles de mobiliser **594 hectares** (dont 288 ha cessibles).
Cette fois, la **vocation de ces sites est plus diversifiée** : si les parcs d'activités se taillent encore la part du lion (271 ha), l'industrie (138 ha) et la logistique (100 ha) n'occupent plus une place anecdotique. Seul bémol : ce gisement est pour l'heure aussi théorique qu'un zonage de PLU.

Métropole AMP : la stratégie en foncier d'activité déclinée en 3 phases



Source : Dispositif de travail pour la production de l'offre foncière et immobilière pour les entreprises sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille Provence jusqu'en 2032 (CBRE / Moddal conseil)

3.3 – Le développement de Pertuis : la future zone d'activités validée

Pertuis possède actuellement 2 grandes zones d'activités en entrée sud :

- ZAC Saint Martin : 37 ha (mixte à dominante commerciale)
- ZAC La Terre du Fort : 37 ha (mixte à dominante Industrie)

Chiffres CCI84	ZAC Saint Martin	ZAC La Terre du Fort	Total
Surface	37 ha	37 ha	74 ha
Entreprises	~172	~71	~ 250
Emplois	~940	~ 350	~ 1 300
Densité emplois/ha	25	9	18

Ces deux zones représentent environ 30 % de l'emploi salarié de la commune.
Ce pôle d'activités va considérablement se renforcer avec l'extension de la zone, actée réglementairement au PLU, par le biais de zones 2AUe encadrant les ZAE existantes.

Le projet, après une longue période d'attente, vient de rentrer en phase pré-opérationnelle, avec la Déclaration d'Utilité Publique « DUP - RESERVE FONCIERE » qui a fait l'objet d'une enquête publique fin 2019 / début 2020 et d'une validation préfectorale au printemps 2020. Cette procédure est portée par l'Etablissement Public Foncier de la région Provence Alpes Cotes d'Azur (EPF PACA).

Une ZAD a été préalablement instaurée en 2014 sur 99 ha, le périmètre de la DUP portant lui sur 86,5 ha.

En parallèle de ce dossier, une demande de révision du PPRI est en cours sur la base du dossier d'autorisation environnementale du système d'endiguement.

Cette zone a pour objectif l'accueil d'entreprises productives en lien avec le développement d'ITER à Cadarache.

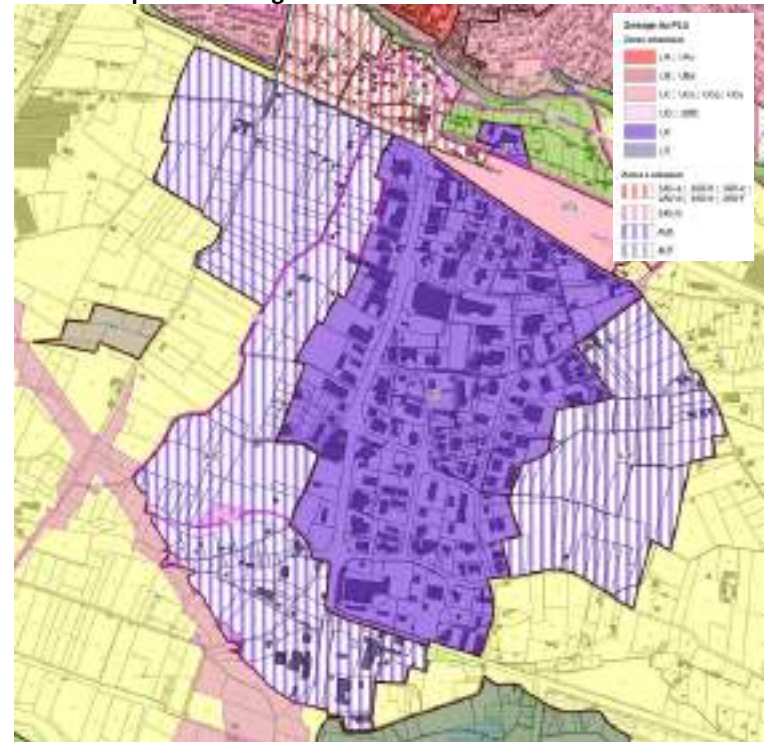
Le besoin global du marché foncier économique de la métropole Aix-Marseille Provence est d'environ 1450 ha bruts sur 15 ans, dont 880 ha pour des entrepôts, 470 ha pour des locaux d'activités et 90 ha pour des locaux technologiques à 15 ans.

750 ha de nouveaux projets ont été identifiés, avec 4 grands types de projets pour lesquels le déficit prévisionnel en foncier a été estimé à :

- o pour les pôles industriels d'innovation (200ha)
- o pour les plateformes logistiques (275 ha)
- o pour les parcs d'activités (260 ha)
- o pour les technopôles urbains (15 ha)

Pertuis se situe dans la catégorie des parcs d'activités. Ce projet est identifié à hauteur d'une première tranche de 30 hectares sur un potentiel d'extension de 80 hectares.

Extrait du plan de zonage – PLU Pertuis



- 20 ha pour répondre aux besoins à très court terme
- 40 ha à un horizon 2030
- 20 ha de réserves foncières pour le long terme

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Un pôle concurrentiel existant de près de 80 ha de ZAE
- ⇒ Un développement de plus de 80 ha de foncier d'activités d'ici quelques années
- ⇒ Une concurrence majeure pour COTELUB : une politique de différenciation qui devra s'orienter soit vers une politique de prix, soit vers une politique de qualité de l'offre, soit vers une orientation économique distincte

3.4 – L'impact du projet ITER / CEA Cadarache sur l'économie

La présence du Commissariat à l'Énergie Atomique de Cadarache va de pair avec la forte surreprésentation des activités de recherche et développement, et plus largement des services aux entreprises sur un territoire de 30 min autour du CEA.

Le caractère périurbain de ce territoire composé d'environ 40 communes (dont Villelaure, Cadenet) structure l'emploi, comme en témoigne la forte proportion d'activités résidentielles.

La croissance de l'emploi salarié privé a été de + 4 700 postes supplémentaires en 10 ans. La création d'établissements en a été le principal facteur.

La création d'emploi dans les services aux entreprises, soutenue par les activités de conseil et d'assistance, a même accéléré. Les activités résidentielles ont globalement résisté, à l'exception du secteur de la construction.

Les principaux secteurs bénéficiaires du développement d'ITER :

- ✓ services aux entreprises : conseil et assistance (recherche et développement, ingénierie, activités juridiques, comptables, ...)
- ✓ Services opérationnels (sécurité, nettoyage, aménagement paysager, ...)

Les communes de COTELUB ne bénéficient que peu de cet impact économique, du fait notamment d'une absence d'offre foncière.

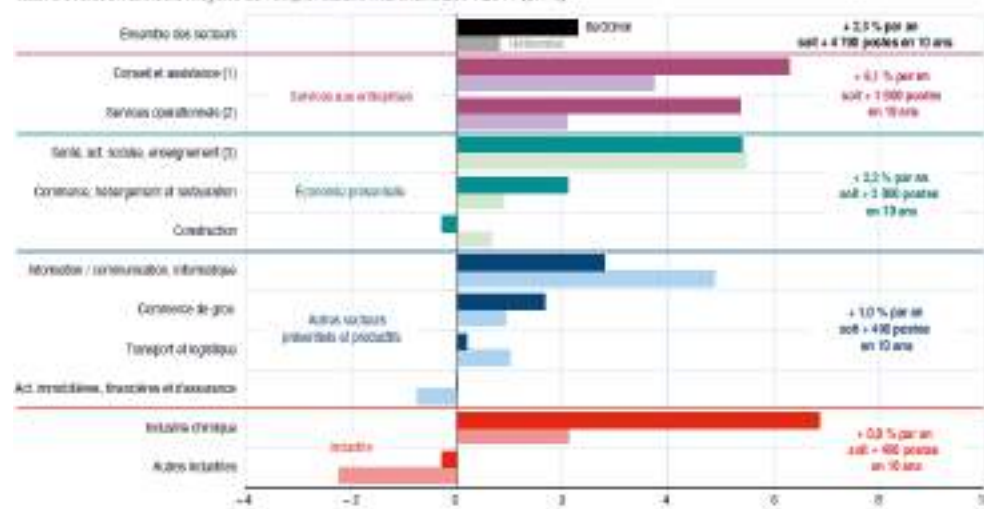
La création / extension des zones d'activités va permettre de capter des entreprises travaillant avec le CEA : la complémentarité des zones de Cadenet et Villelaure va prendre tout son sens, avec une zone orientée vers des activités productives, de services « opérationnels », et l'autre zone vers des activités de services aux entreprises plus « tertiaires / softs ».

Points clés / points de vigilance

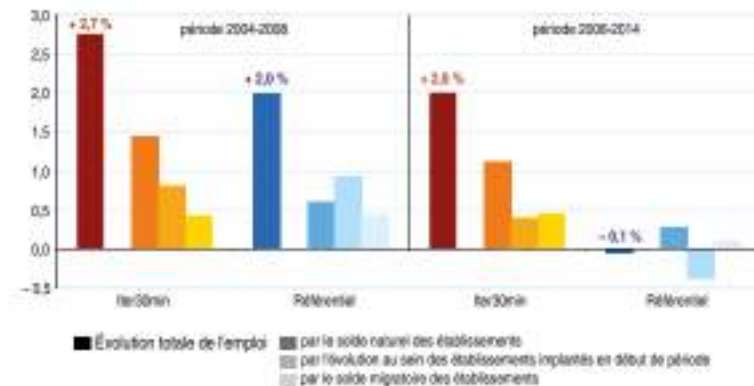
- ⇒ Un projet qui bénéficie assez peu au territoire, faute de foncier économique dédié
- ⇒ Enjeux pour COTELUB : un positionnement différencié qualitatif pour attirer des entreprises de service liées à ITER, et se démarquer de la concurrence à venir, notamment sur Pertuis
- ⇒ Des activités de « services opérationnels » à positionner de façon préférentielle sur la zone de Cadenet, et de « services aux entreprises softs » sur Villelaure

Iter30min : les services aux entreprises et l'économie présentielle principaux contributeurs à la croissance de l'emploi (source INSEE – 2017)

Taux d'évolution annuelle moyen de l'emploi salarié marchand 2004-2014 (en %)



Taux d'évolution annuels moyens de l'emploi salarié marchand (en %)



Champ : postes salariés du secteur marchand non agricole (hors intérim et auto-entrepreneurs).
Source : Insee, REE 2004 à 2014, Clap 2003 à 2013

3.5 – Les niveaux de prix pratiqués, socle de réflexion pour la future stratégie commerciale

Il y a relativement peu d'offre en foncier à bâtir à la vente sur le territoire concurrentiel, du fait d'une faiblesse de l'offre en zone artisanale. L'analyse comparative des prix intègre ainsi des territoires plus éloignés, comme le Grand Avignon, pour avoir un panorama plus complet des prix pratiqués.

Pertuis affiche des prix en accession assez élevés par rapport à d'autres territoires comme Cavaillon, voire Salon-de-Provence.

La gamme de prix pour des zones mixtes, à dominante artisanale, se situe entre 40 € / m² et 70 € / m².

A noter que seulement 8% des transactions de locaux d'activité et entrepôts en 2019 sur la Métropole AMP concernent des produits neufs : le marché de seconde-main reste très largement majoritaire dans cette gamme de produits immobiliers.

Il paraît difficile pour les zones de COTELUB de se positionner sur le marché des bureaux / tertiaire, orienté majoritairement vers Aix-en-Provence (et surtout Marseille) en terme de demande placée.

Le positionnement des futures zones de COTELUB sur du commerce de type GMS n'est pas souhaité. La vocation commerciale peut être autorisée en accompagnement du développement résidentiel, et de façon très limitée, sur Villelaure (petit pôle de services / commerces de proximité par exemple).

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Par rapport aux prix pratiqués dans le périmètre concurrentiel, les fourchettes admissibles en foncier à bâtir vont de 40 € / m² à 70 €/m² pour des zones d'activités à dominante artisanale
- ⇒ Les prix peuvent aller au-delà pour des zones plus qualitatives, thématiques, entre 70 € et 90 € / m²
- ⇒ La stratégie de prix pour les zones de COTELUB :
 - Une stratégie « offensive » : des prix bas (autour de 40 €/ m²) pour attirer des entreprises, avec une prise en charge du déficit financier (en fonction des bilans aménageurs)
 - Une stratégie « qualitative » : des prix basés sur les charges foncières réelles, qui permettent de sortir un bilan aménageur à l'équilibre ou excédentaire, avec une plus grande qualité des aménagements

Secteur géographique	Prix m² foncier ZAE	
Grand Avignon	74	€/m²
Luberon Monts de Vaucluse	55	€/m²
Ouest BdR	55	€/m²
Salon-de-Provence	71	€/m²
Val de Durance	68	€/m²

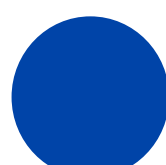
	Prix de commercialisation			Communes	Taille des parcelles	
Vaucluse	60	60	€/m²	Vedène		
	55,00	55,00	€/m²	Bédarrides	CES 0,7	
					3300	m²
	100,00	80 à 120	€/m²	Le Pontet - ZAE Oseraie	123 850	m²
					terrain industriel divisible en 12 parcelles	
	80,00	80,00	€/m²		5000	m²
	75,00	75,00	€/m²	Avignon - Technopôle AGROPARC	4000	m²
					Lots de 2.000 à 6.000 m²	
	90,00	83 à 95	€/m²	Taillades - ZAE Bel Air	1.100 à 3.500 m²	
	50,00	50,00	€/m²	Villes-sur-Auzon	17 lots de 550 m² à 1955 m²	
Val de Durance	60,00	60,00	€/m²	Châteauneuf de Gadagne	2950	m²
	36,89	36,89	€/m²			
	40,00	38,17	€/m²	Cavaillon		
	35,00	35,00	€/m²	Saint paul les durance	2580	m²
	75,00	74,11	€/m²	Pertuis (locaux)	2159	m²
Bouches-du-Rhône / Ouest	95,00	94,29	€/m²	Pertuis (locaux)	3500	m²
	247,83	247,83	€/m²	Pertuis (commerce)		
	228,75	228,75	€/m²	Pertuis (tertiaire)	953	m²
Bouches-du-Rhône / Ouest	65,00	65,00	€/m²	Eygalières - ZA des Grandes Terres	500	m²
	54,00	54,00	€/m²	Saint-Rémy-de-Provence - ZA la Massane 2	2000	m²
	40,00	40,00	€/m²	Saint-Rémy-de-Provence - ZA la Massane 4	3000-5000	m²
	60,00	60,00	€/m²	Graveson - ZA du Sagnon	1000-5000	m²
	50,00	50,00	€/m²	Salon-de-Provence - ZA CRAU SUD OUEST	4500 et 8000	m²
	72,00	72,00	€/m²		3000	m²
	90,00	90,00	€/m²	Salon-de-Provence	1000	m²
	70,00	70,00	€/m²	Salon-de-Provence - LES ROQUASSIERS	3000	m²

4. SYNTHÈSE ET ENJEUX POUR L'INTERCOMMUNALITÉ

4.1 – Synthèse : les enjeux économiques de COTELUB

Critère	Principaux constats	Points de vigilance / éléments de réflexion
Documents cadres stratégiques	• SRADDET • SCoT approuvé en 2015 • SAE validé en 2018	⇒ Une démarche de stratégie intercommunale qui permet d'apporter des justifications aux ouvertures à l'urbanisation des nouveaux espaces économiques ; ⇒ Réduction de la consommation des espaces A et N : point d'alerte pour les projets dont le document d'urbanisme (PLU) n'est pas encore approuvé (notamment la Bastide-des-Jourdans)
Dynamiques socio-économiques	• Croissance démographique • La création d'entreprises stagne • Une diminution de l'emploi productif, compensé par une tertiarisation de l'économie • Offre actuelle : 47 ha dont 61 % à la Tour-d'Aigues, 4 ZAE pour 27 ha	⇒ Des fonctions résidentielles à conforter par le développement des services, commerces, activités de construction ⇒ Une nécessité de faire venir des activités productives pour diversifier l'économie et attirer des CSP plus jeunes, et des cadres ⇒ Une offre foncière et immobilière adaptée à créer pour accueillir des activités productives / industrielles (1 emploi industriel = 4,5 emplois indirects induits) et artisanales ⇒ COTELUB doit se poser la question de l'ambition économique : le territoire est positionné à proximité immédiate de pôle de vie et d'emploi, l'offre en ZAE apparaît clairement sous-dimensionnée
Demande	• Une demande très endogène • Un potentiel tourné essentiellement vers l'artisanat	⇒ Une demande « naturelle » à laquelle apporter des réponses concrètes : « petit » foncier en accession (pour des TPE/TPI), des produits immobiliers en accession et location pour des activités de services et artisanale ⇒ Quelques orientations économiques différentes à analyser : industrie (macro-lots), tourisme (lié à la santé, au bien-être notamment), artisanat « créatif » ⇒ Positionnement différencié et complémentaire des zones de Villelaure et Cadenet envisageable
Concurrence	• 140 ha disponibles ou en projets à 30 minutes de Cotelub • Une montée en puissance de la Métropole pour le développement de foncier économique d'ici 2032 • Un pôle concurrentiel existant de près de 80 ha de ZAE	⇒ Le secteur Nord de la Métropole présente des enjeux plus mesuré par rapport au reste du territoire, mais concentré sur Pertuis avec 80 ha de projet de ZAE : anticiper ce développement en se positionnant en complémentarité ⇒ Une politique de différenciation qui devra s'orienter soit vers une politique de prix, soit vers une politique de qualité de l'offre, soit vers une orientation économique distincte
ITER / CEA	• Des retombées économiques directes et indirectes dont bénéficie assez peu le territoire, faute de foncier économique dédié	⇒ Enjeux pour COTELUB : un positionnement différencié qualitatif pour attirer des entreprises de service liée à ITER, et se démarquer de la concurrence à venir, notamment sur Pertuis ⇒ Des activités de « services opérationnels » à positionner de façon préférentielle sur la zone de Cadenet, et de « services aux entreprises softs » sur Villelaure
Marchés / prix	• Des marchés en foncier tendus (peu d'offre)	⇒ Prix admissibles en foncier à bâtir : de 40 €/ m² à 70 €/m² pour des zones d'activités à dominante artisanale ⇒ Pas de positionnement sur le marché des bureaux / tertiaires et des commerces de type GMS (territoire en-dehors des principaux marchés)

4.1 – Synthèse : les enjeux économiques de COTELUB

-  Un besoin de créer une offre foncière et immobilière pour limiter la dépendance aux autres territoires, dans un contexte concurrentiel qui va se renforcer : une stratégie assez « mesurée » par comparaison avec les territoires proches
-  Des opportunités économiques à saisir : développement autour du CAE (ITER) qui ne bénéficie pas au territoire, renforcement à venir de Pertuis dans le cadre de la stratégie économique métropolitaine
-  Une validation des sites de Cadenet et Villelaure par rapport au potentiel de développement (axe durancien, proximité A51), mais des questionnements pour la Bastide-des-Jourdans (hors SCoT / SAE)
-  Une complémentarité des sites de Cadenet et Villelaure en terme de positionnement économique : Cadenet orienté « activités productives » et « services aux entreprises opérationnels », Villelaure orienté « services aux entreprises », « services aux particuliers » (dont artisanat « soft ») avec un potentiel de différenciation sur des activités liées au bien-être / santé, l'artisanat « créatif »
-  Un diagnostic multicritères mené sur les 3 sites, mettant en évidence des points de vigilance et les opportunités d'aménagement : une articulation entre les enjeux paysagers, fonctionnels, environnementaux, ET le positionnement économique

4.2 – Synthèse croisée des enjeux pour les 3 sites

THÈMES ANALYSES	CADENET	VILLELAURE	LA BASTIDE DES JOURDANS
SUPERFICIE	4,4 ha	6,3 ha	9 607m²
POTENTIEL ÉCONOMIQUE	Demande endogène « classique » (artisanale) et potentiel en macro-lots à tester	Demande endogène mais potentiel de diversification économique / Réflexion sur une mixité des fonctions urbaines	Demande endogène
DURETÉ FONCIÈRE	4 propriétaires	10 propriétaires dont 2,5 ha publics	1 propriétaire
RÈGLEMENTAIRE	PLU approuvé – zone 2AUe – modification du PLU à prévoir	PLU en révision	PLU en révision / Loi Montagne
INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE	Extension d'une ZAE / pas d'enjeux de grand paysage	Entrée de village / impact majeur	En plaine agricole non urbanisée
RISQUES	Partie Nord non inondable	PPRi	
ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ	Niveau de contraintes modéré	Niveau de contraintes plutôt modéré	Enjeux faibles à modérés
APPROCHE TECHNIQUE (ACCESSIBILITÉ, VRD)	Niveau de contraintes modéré	Problématique des eaux usées	Niveau de contraintes modéré

- ⇒ Potentiel économique de niveau intercommunal démontré
- ⇒ Des points de vigilance
- ⇒ **Enjeu majeur : intégration paysagère et environnementale**



Une zone d'activités nouvelle génération



POSER LES BASES DES SCENARIOS

Vocation économique à acter
Optimisation du foncier à proposer
Diversification des produits immobiliers à tester

- ⇒ Potentiel économique de niveau intercommunal démontré
- ⇒ De nombreux points de vigilance
- ⇒ **Enjeu majeur : intégration urbaine et paysagère**



Un nouveau « quartier » intégré



POSER LES BASES DES SCENARIOS

Vocation économique à affiner
Diversification économique à rechercher
Filières innovantes à proposer
Mixité des fonctions urbaines
Mixité des fonctions économiques

- ⇒ Potentiel économique de niveau intercommunal non démontré
- ⇒ Peu de contraintes foncières, environnementales et techniques (du fait de la faible superficie du projet)
- ⇒ **Enjeux réglementaires / paysagers très forts**



POSER LES BASES DES SCENARIOS

Réflexions à avoir avec la commune pour trouver un autre site pour accueillir les entreprises ciblées (dont EAD AEROSPACE), moins impactant au niveau urbain et permettant de limiter le risque juridique.

Le positionnement des zones d'activités de projet en terme de filières économiques :



Cadenet

- Artisanat / bâtiment
- Artisanat / production
- Artisanat / alimentation et fabrication (grandes unités)

- **Besoins de foncier et de locaux plus grands** avec des sols pouvant supporter de **lourdes charges**, du **stockage** intérieur / extérieur, des **hauteurs** importantes pour les engins
- Foncier : 500 à 2000 m²

- Petite industrie
- Commerce de gros

- Entreprises avec des besoins
de foncier et de locaux
importants pouvant aller
jusqu'à plusieurs hectares (2
ha à 6 ha)



Villelaure

- Artisanat / services aux entreprises
- Artisanat / services aux particuliers
- Artisanat / alimentation et fabrication (petites unités)
- Santé, bien-être

- Besoins essentiellement en **locaux** (**bureau + atelier / bureaux + locaux partagés**), voire un espace **showroom = produit immobilier**
- Pôle de santé / bien-être = **produit immobilier**
- **Foncier cessible** : < 500 m² majoritairement

- Métiers d'art : 16 domaines d'activités (ameublement, décoration, orfèvrerie, céramique, cuire, jouets, luminaire, mode, graphisme, verrerie, etc.)

- **Locaux avec atelier + espace showroom** voire **locaux partagés**
= **produit immobilier spécifique**



La Bastide-des-Jourdans

- Entreprise EAD Aerospace
- Artisanat / bâtiment
- Artisanat / services aux entreprises

- Foncier cessible : majorité du foncier pour l'entreprise EAD + détachement de quelques parcelles restantes pour les artisans locaux (foncier < 500 m²)

5. ANNEXES



5.2 – Focus : le marché des bureaux sur la Métropole AMP

Sur les 5,5 millions de m² de bureaux de la métropole, les villes d'Aix-en-Provence et de Marseille concentrent 90 % du parc. A l'intérieur de ce parc, deux pôles de rayonnement international captent l'essentiel de la production depuis 20 ans : Euroméditerranée et le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence. Cette localisation préférentielle de la production a un impact sur la gamme de l'offre neuve et de seconde main, avec 2 types de produits distincts et dominants : le bureau-parc localisé en périphérie d'un côté et le bureau de type Quartier Central d'Affaires, sur des valeurs « primes » de l'autre.

Objectifs de commercialisation

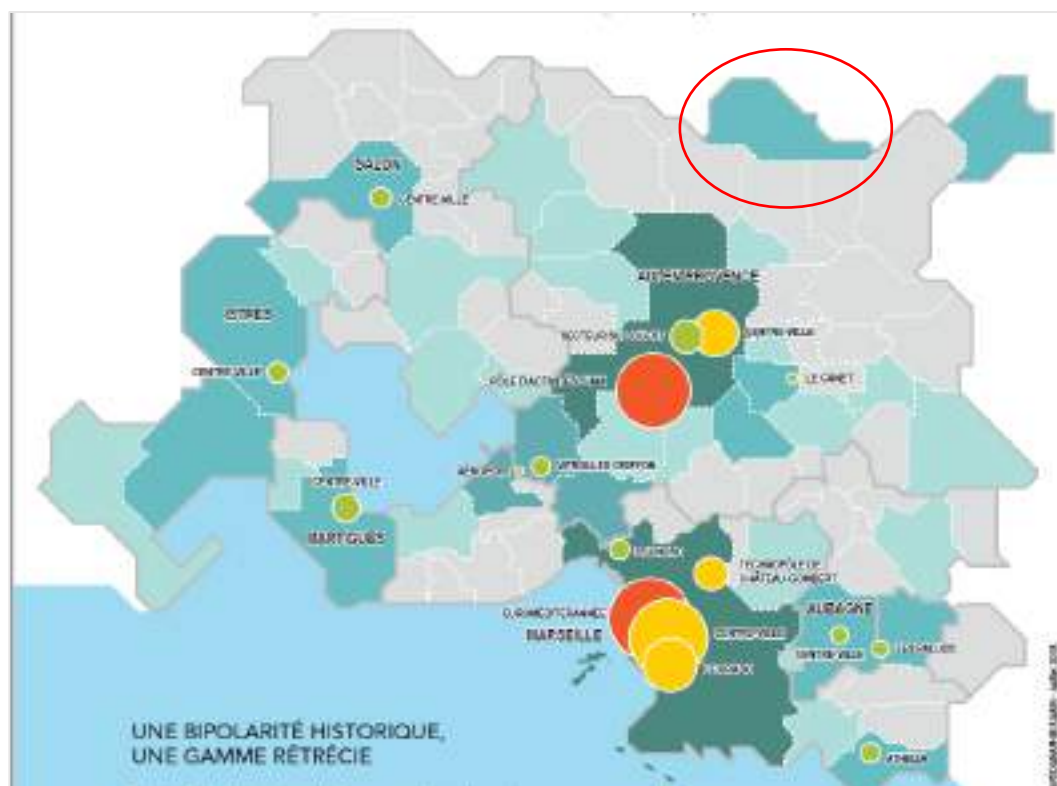
Aujourd'hui 130 000 m² par an de demande placée ➔ En 2030, 200 000 m² par an

30% de l'ensemble du parc métropolitain est en situation d'obsolescence technique. Le parc le plus ancien est très logiquement concentré dans les centres-villes.

D'ici 2030, si rien n'est fait, 300 000 m² de bureaux supplémentaires seront en situation d'obsolescence technique, l'équivalent de cinq années de production neuve.

La métropole Aix-Marseille-Provence plafonne à 130 000 m² par an. L'agenda du développement économique de la métropole a pour objectif d'atteindre en 2030 200 000 m² de demande placée annuelle.

Cet objectif permettra d'être plus visible sur les marchés nationaux et internationaux, plus attractif pour les investisseurs et les entreprises, notamment les grands comptes, et de s'inscrire dans un cercle vertueux de développement.





Etude de faisabilité pré-opérationnelle pour un projet de création de zones d'activités ou d'extension sur 3 sites

PHASE 1

Livret 3 – Diagnostic de la zone d'activités de VILLELAURE

PARTIE 1. PRESENTATION DU SITE, CONTEXTE COMMUNAL **p. 3**

- 1.1 – La commune, fiche d'identité, positionnement géographique
- 1.2 – Cadrage économique communal
- 1.3 – Le site de projet : une extension d'une zone économique existante fléchée au SAE
- 1.4 – Les temps de trajets depuis le site de projet : détermination de la zone de chalandise
- 1.5 – Les dynamiques économiques et les filières à cibler
- 1.6 – Le document d'urbanisme approuvé
- 1.7 – La dureté foncière du site de projet
- 1.8 – Synthèse de l'analyse économique et de la justification en terme de développement

PARTIE 2. ANALYSE DU CADRE URBAIN ET PAYSAGER **p. 14**

- 2.1 – Documents cadres : PNR Luberon
- 2.2 – L'analyse paysagère du site d'étude
- 2.3 – Le contexte urbain et les enjeux patrimoniaux
- 2.4 – Les invariants paysagers à préserver

PARTIE 3. ANALYSE DU SECTEUR DE PROJET **p. 22**

- 3.1 – Topographie et caractérisation du sol
- 3.2 – Réseaux existants et raccordements projetés
- 3.3 – Accessibilité
- 3.4 – Synthèse approche technique

PARTIE 4. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE **p. 28**

- 4.1 – Milieux physiques et risques naturels
- 4.1 – Hydrographie, eau souterraine
- 4.3 – Périmètres réglementaires et inventaires
- 4.4 – Expertise écologique
- 4.5 – Analyse du milieu humain
- 4.6 – Synthèse de l'analyse environnementale

PARTIE 5. SYNTHÈSE ET 1ÈRES ORIENTATIONS **p. 42**

- 5.1. Les niveaux d'enjeux observés
- 5.2 Les invariants programmatiques
- 5.3 – Rappel du positionnement différencié proposé pour les 3 sites suite au diagnostic économique
- 5.4 – Le positionnement potentiel de la zone en terme de programmation

ANNEXES **p. 49**

1. PRESENTATION DU SITE ET DU CONTEXTE COMMUNAL

1.1 - LA COMMUNE, FICHE D'IDENTITÉ, POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

Le site d'étude se situe sur la commune de VILLELAURE.

Quelques données INSEE (base statistique COM) :

- **3 437** habitants en 2016 (14% de la population de COTELUB), en progression régulière depuis près de 15 ans (entre 1,2 et 1,3 % par an)
- **74,8 %** d'actifs : un taux assez moyennement élevé, inférieur à celui du territoire
- **61,3 %** des actifs sont des salariés, chiffre assez bas, avec en parallèle une augmentation plus forte des emplois non salariés
- Taux de chômage 2016 : **11,5 %**, inférieur à celui de COTELUB, mais en hausse depuis quelques années
- **55 %** des ménages sont imposés (taux de pauvreté de 12 %)
- CSP : une tendance intéressante, avec une baisse de la part des employés au profit des professions intermédiaires / artisans, commerçants et chefs d'entreprise. Une évolution de l'emploi assez marquée.
- Une **progression des emplois sur la commune** : moins de flux pendulaires.
- Un **niveau de qualification qui s'élève** depuis 2011, avec une population de plus en plus diplômée sur la commune : une adéquation à trouver avec le marché de l'emploi, pour des Bac+2 et plus (cadres)
- Commune **résidentielle**, peu de logements secondaires : l'activité touristique ne constitue pas le moteur économique de la commune
- Une **économie très tertiaire**, avec une agriculture et une industrie peu présentes mais des secteurs de la construction / du commerce / automobile dynamiques
- **64,4 %** des établissements relèvent ainsi de la sphère présente
- Une dynamique de création d'activités qui a chuté fortement en 2016, et qui depuis repart légèrement

En terme d'accessibilité, la future ZAE se trouve à :

- Environ 500 m du village = **5-10 minutes** à pied du centre ;
- Environ **10 min** de l'échangeur A51 (16 km) / gare de péage de Meyrargues;
- Moins de 10 min de Pertuis, 25 min d'Aix-en-Provence ;
- A **30-35 min** de la gare TGV d'Aix-en-Provence ;
- **40-45 min** de l'aéroport Marseille Provence.

Son accessibilité est donc bonne, grâce notamment à la proximité de l'A51.

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Plusieurs indicateurs au vert : commune très dynamique au niveau démographie, une population plutôt aisée, un taux de chômage plutôt bas, des créations d'emplois sur la commune (entreprises individuelles)
- ⇒ Mais des « clignotants » qui doivent alerter : un taux d'actifs plutôt bas, l'emploi salarié qui stagne, une création d'entreprises qui a chuté depuis 2015
- ⇒ Une bonne accessibilité avec une proximité de l'A51, de Pertuis, favorable au développement économique et à l'implantation d'activités

Population	CC Territoriale Sud-Luberon	Cadenet	Villelaure	Bastide-des-Jourdans
Population en 2016	24 814	4 172	3 437	1 507
Densité de la population (nb habitants / km²) en 2016	68	166,3	188,3	54,3
Superficie (en km²)	364,9	25,1	18,3	27,7
Variation de la population : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	0,9	0,3	1,2	2,7
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	0,2	-0,1	0,6	0,7
dont variation due au solde apparent des entrées sorties : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	0,8	0,4	0,7	2
Nombre de ménages en 2016	10 542	1 807	1367	632
Nombre de personnes / ménage	2,4	2,3	2,5	2,4
Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019				
Logement	CC Territoriale Sud-Luberon	Cadenet	Villelaure	Bastide-des-Jourdans
Nombre total de logements en 2016	13 229	2 232	1 540	829
Part des résidences principales en 2016, en %	79,7	81	88,8	76,2
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2016, en %	12,5	6,8	5,4	15,1
Part des logements vacants en 2016, en %	7,8	12,2	5,9	8,7
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2016, en %	67,7	62,2	70,2	66,2
Source : Insee, RP2016 exploitation principale en géographie au 01/01/2019				
Revenus	CC Territoriale Sud-Luberon	Cadenet	Villelaure	Bastide-des-Jourdans
Nombre de ménages fiscaux en 2016	10 101	1 780	1 293	617
Part des ménages fiscaux imposés en 2016, en %	52	47	55	
Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2016, en euros	21 681	20 453	22 426	20 251
Taux de pauvreté en 2016, en %	13,3	15	12	
Avertissement : Pour des raisons de secret statistique, certains indicateurs peuvent ne pas être renseignés.				

1.2 – Cadrage économique communal

Villelaure représentait en 2016, moins de 9% des emplois de l'intercommunalité, et 19% des établissements (pour 14 % de la population).

Cette relative faiblesse de l'emploi s'explique notamment par sa proximité avec Pertuis, qui offre toutes les fonctions économiques (commerces, services, etc.)

Il y a ainsi plus de 80 % des actifs qui travaillent dans une autre commune.

L'activité agricole est moins présente que sur le reste du territoire, mais l'emploi dans ce secteur a tout de même augmenté depuis 2011.

L'industrie est très faiblement représentée, la concurrence de Pertuis expliquant une concentration des entreprises industrielles sur des zones dédiées.

Par contre, les activités du BTP, du commerce, des services dont l'automobile, sont bien représentées : elles vont de pair avec une commune résidentielle en offrant des activités supports classiques. Mais le secteur du BTP a connu une baisse relativement important entre 2011 et 2016.

Ces secteurs ont les taux d'emplois / établissement les plus faibles : < 1 emploi/étbl.

Les activités représentant le meilleur ratio emploi / étbl. sont ceux de l'administration / santé / ESS (> 4): un secteur à renforcer pour Villelaure ?

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Une volonté de développer l'emploi sur la commune pour diminuer sa dépendance aux pôles économiques proches, notamment Pertuis
- ⇒ Demande « naturelle » : activités supports d'une commune résidentielle, à savoir des commerces, services de proximité et les entreprises de l'ESS
- ⇒ Vigilance : certaines activités en difficultés a priori comme le BTP

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015	Total	%	% COTELUB	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	+ 50 salariés
Ensemble	331	100	100	281	44	4	2	0
Agriculture, sylviculture, pêche	26	7,9	13,7	20	6	0	0	0
Industrie	18	5,4	6,2	17	1	0	0	0
Construction	71	21,5	14,6	60	11	0	0	0
Commerce, transports, services divers	178	53,8	53,2	152	25	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	47	14,2	11,7	35	12	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	38	11,5	12,3	32	1	3	2	0

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

Emploi – Chômage au sens du recensement	CC Territoriale Sud-Luberon	Cadenet	Villelaure	Bastide-des-Jourdans
Emploi total (salarié et non salarié) au lieu de travail en 2016	4 979	1 123	438	285
dont part de l'emploi salarié au lieu de travail en 2016, en %	67,6%	73,6	61,3	73
Variation de l'emploi total au lieu de travail : taux annuel moyen entre 2011 et 2016, en %	1	1,6	2,8	4
Taux d'activité des 15 à 64 ans en 2016	75,9	76,5	74,8	77
Taux de chômage des 15 à 64 ans en 2016	12,3	14,1	11,5	15

Sources : Insee, RP2011 et RP2016 exploitations principales en géographie au 01/01/2019

Établissements	CC Territoriale Sud-Luberon	Cadenet	Villelaure	Bastide-des-Jourdans
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2015	2 931	551	331	140
Part de l'agriculture, en %	13,7	6,7	7,9	11,4
Part de l'industrie, en %	6,2	6,9	5,4	7,1
Part de la construction, en %	14,6	13,8	21,5	23,6
Part du commerce, transports et services divers, en %	53,2	59,3	53,8	50,0
dont commerce et réparation automobile, en %	11,7	11,1	14,2	17,1
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	12,3	13,2	11,5	7,9
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	16,1	18,1	13,3	17,9
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	2,6	2,9	1,8	2,9

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif) en géographie au 01/01/2019

	2016			2011		
Emplois selon le secteur d'activité RP2011 et RP2016	Total	%	% COTELUB	Total	%	% COTELUB
Ensemble	471	100	100	464	100	100
Agriculture, sylviculture, pêche	51	10,9	12,0	40	8,6	10,5
Industrie	15	3,3	7,0	4	0,8	7,2
Construction	60	12,8	9,9	82	17,7	14,8
Commerce, transports, services divers	187	39,6	35,1	163	35,2	34,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	157	33,4	36	174	37,6	33,4

Source : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations complémentaires lieu de travail
COTELUB - Etude pré-opérationnelle pour 3 ZAE – PHASE 1 - Livret ZAE VILLELAURE

1. PRESENTATION DU SITE ET DU CONTEXTE COMMUNAL

1.3 – Les pistes données dans le Schéma d'Accueil des Entreprises

Le SAE de 2018 a identifié les espaces de développement et fléché quelques pistes de développement.

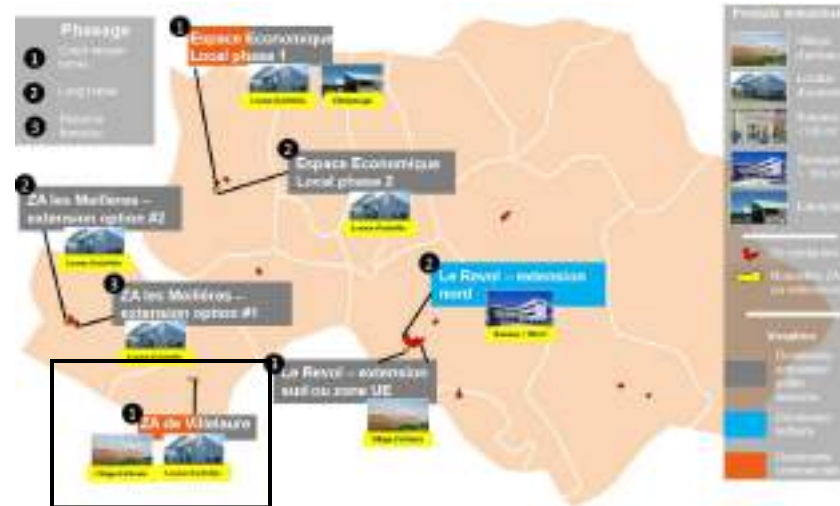
La zone de Villelaure apparaît comme un pôle de développement économique à court / moyen terme, avec une ambition de zone mixte de qualité, offrant des produits immobiliers nouveaux.

Ainsi, il est indiqué un **potentiel** pour un **village d'artisans, des locaux d'activités et du commerce**.

Village d'artisans : les deux-tiers des entreprises artisanales de l'intercommunalité se trouvent à 15 minutes (417 établissements /678) de la commune.

Les facteurs clés de réussite pour ce type de produits sont :

- Localisation et accessibilité car il génère du flux : il faut le positionner dans un lieu accessible où les camions peuvent manœuvrer.
- Avoir une bonne visibilité : être en front de route.
- Un positionnement sur un axe stratégique (D973)
- Une intégration architecturale



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Un potentiel sur des produits immobiliers nouveaux à développer comme le village d'artisans
- ⇒ Question centrale : le développement d'un pôle commercial en entrée de village – concurrence avec les commerces du centre ?

1.4 – Les temps de trajets depuis le site de projet : détermination de la zone de chalandise

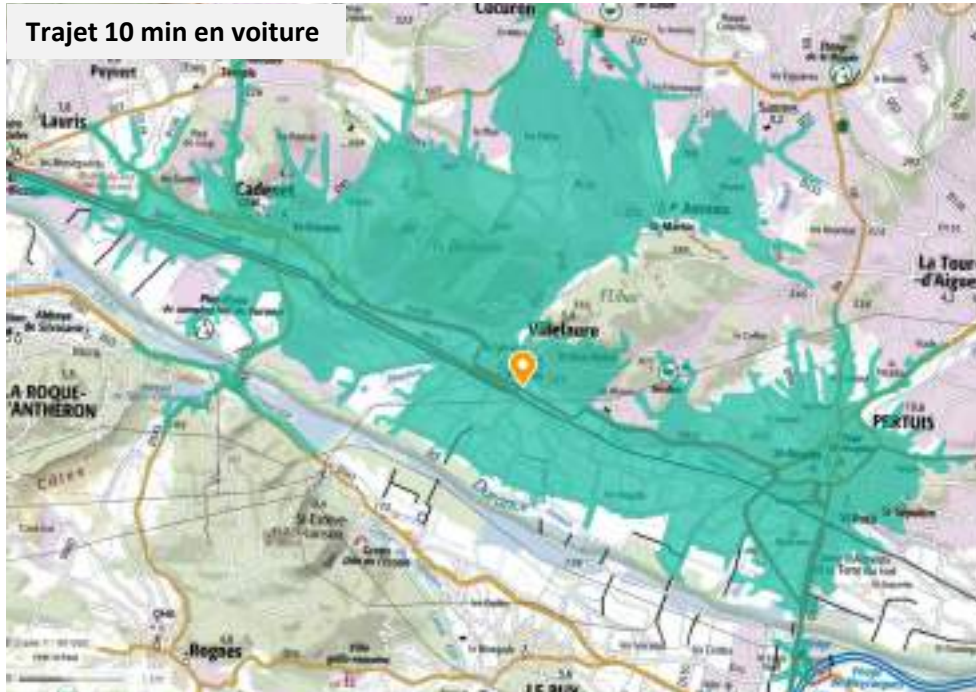
Les nouveaux espaces d'activités de proximité doivent s'insérer dans les zones urbaines et résidentielles, afin de favoriser la mixité, de rapprocher lieu de travail et lieu de vie, limiter les temps de déplacement, limiter l'usage de la voiture.

En ce sens, le site d'étude est particulièrement bien positionné :

- Il est localisé en entrée immédiate du village, et intègre ainsi un espace urbain multi-fonctionnel
- Il est accessible en 10 à 20 minutes maximum de la plupart des zones d'habitat de la commune (centre ancien, périphérie immédiate / lotissements) et même des maisons de l'autre côté de la RD973
- A moins de 10 minutes en voiture, la zone de « chalandise » (zone d'influence) est assez importante, allant de Pertuis à Cadenet (voire Lauris), avec un bassin de vie de près de 40 000 habitants,

La zone d'attractivité de Villelaure est donc intéressante pour le développement d'activités. Mais en contrepartie, la concurrence avec Pertuis est forte, et peut freiner des entrepreneurs. Sa localisation en entrée du village, connectée à la zone urbaine, constitue un atout pour amorcer le développement d'un quartier intégré et complémentaire en terme de fonctions.

Trajet 10 min en voiture



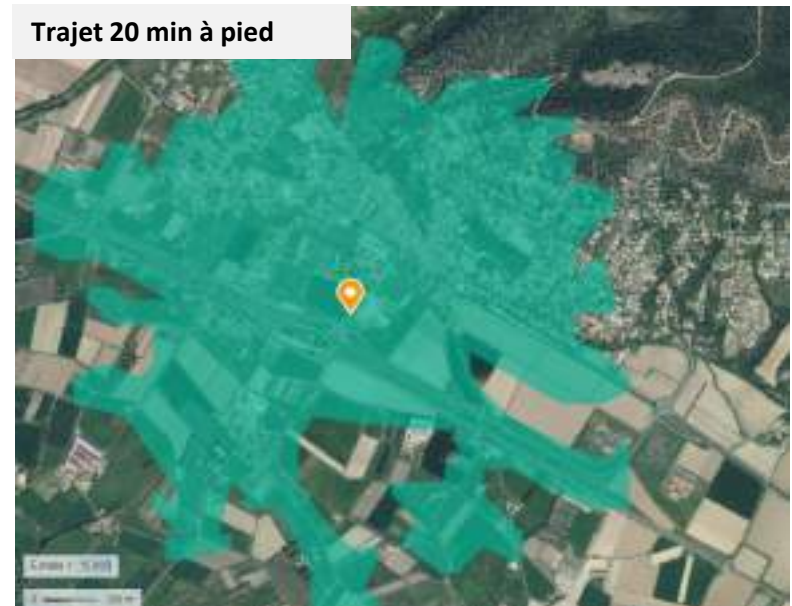
Source : Géoportail – simulation à 10 min en voiture

Trajet < 15 min à pied



Source : Géoportail – simulation à 13 min à pied

Trajet 20 min à pied



Source : Géoportail – simulation à 20 min à pied

1.5 – Les dynamiques économiques et les filières à cibler

L'approche économique communale et l'estimation des besoins pour les entreprises s'analysent à travers la démographie des entreprises.

Sur la commune, une **baisse tendancielle de la création d'activités depuis 10 ans**, malgré quelques années de rebond. Une amorce de reprise semble se profiler depuis 2016.

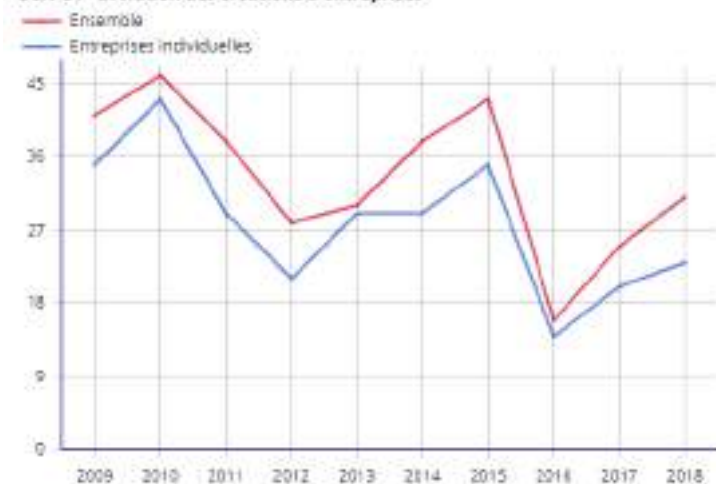
Plus de ¾ des créations sont des entreprises individuelles (équivalent à l'échelle intercommunale – 77%), soit de petites entreprises ayant peu de besoins en terme de foncier et de bâtiment d'activité.

Si on prend les données issues des immatriculations au RCS (donc partielles), cela donne des indications en terme de dynamisme des secteurs d'activités : ce sont dans les **services** que l'on retrouve le plus de nouvelles entreprises, puis le secteur du **BTP**, suivi du commercial. Cela correspond à l'économie communale, très présente.

A noter 2 créations dans le secteur des **transports**, qui peut s'expliquer par la bonne accessibilité de la commune.

Ce sont les **services marchands** qui globalement constituent la **plus forte demande** de création d'entreprises, dont 60 % pour des services aux entreprises (40% pour les particuliers).

DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2019.

Évolution des créations d'établissements		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
COTELUB	Ensemble	337	317	250	282	269	263	235	255	259	285
	Entreprises individuelles	284	256	196	207	223	209	184	191	188	219
Villelaure	Ensemble	41	46	38	28	30	38	43	16	25	31
	Entreprises individuelles	35	43	29	21	29	29	35	14	20	23

Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

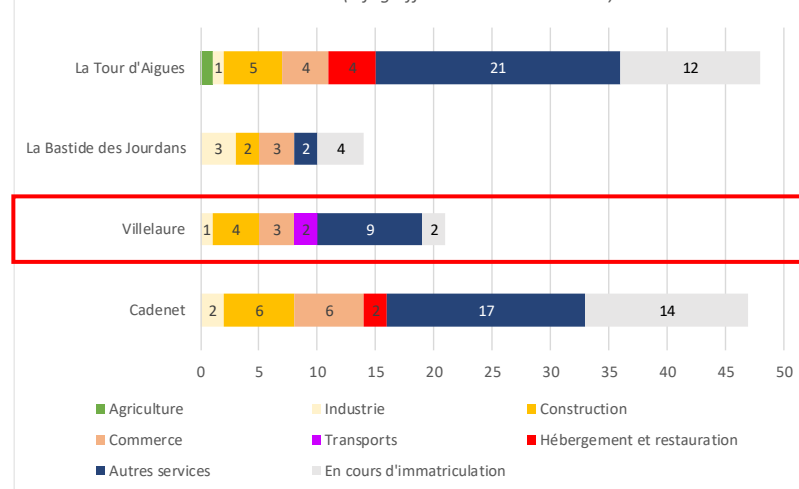
Filière à cibler en priorité

- ⇒ Les filières les plus dynamiques = services (notamment aux entreprises) et du BTP
- ⇒ A 75% ce sont des entreprises individuelles, soit avec des besoins très mesurés en foncier et en locaux d'activités

⇒ Plusieurs types de produits à prévoir pour la ZAE :

- Foncier cessible : 50% de petites parcelles < 500 m² - 50% de parcelles de 500 à 1000 m², voire quelques unes plus grandes dédiées à des entreprises BTP nécessitant du stockage (donc des besoins plus importants en surfaces)
- Immobilier en locatif ou accession de type village d'artisans
- 1 zone dédiée à de l'immobilier plus « tertiaire » avec locaux locatifs pour les activités de services voire du commerce
- Espaces de travail partagé, avec un pôle co-working/ makers

Nouvelles immatriculations d'entreprises par grands secteurs d'activités de 2017 à 2019 (Infogreffe - immatriculations RCS)



A noter qu'une partie des activités dites « artisanales » sont intégrées dans le secteur « industriel » (ex. : menuisier / charpentier), dans le secteur « construction » (ex. : maçon), dans le secteur commercial (ex. : garagiste) et des « services » (ex. : ambulanciers, contrôle technique, activités de nettoyage).

1.6 – Le document d'urbanisme approuvé et en révision

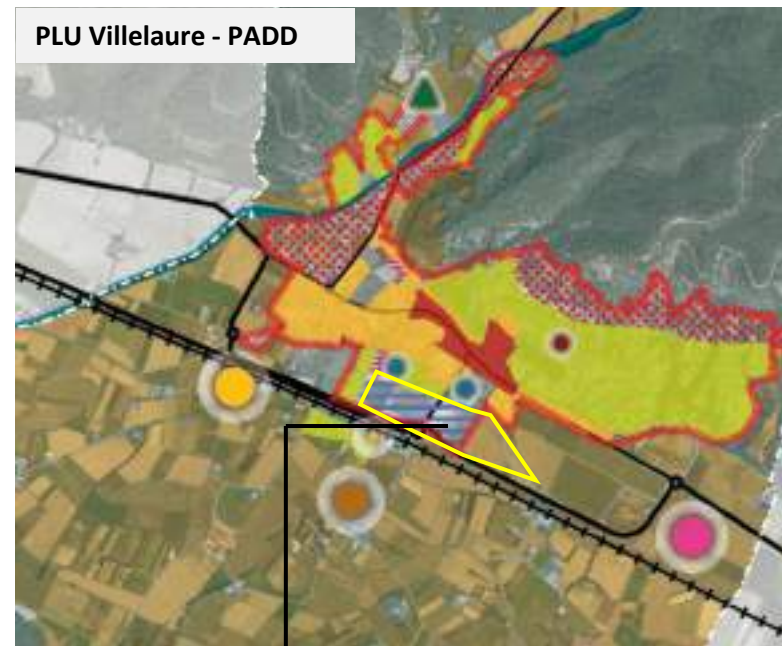
La commune fait partie du périmètre du SCoT Sud Luberon approuvé le 22 novembre 2015.

Le PLU en cours de révision, PADD débattu en Juillet 2019 en Conseil Municipal

Extraits PADD – Objectifs concernant le secteur d'étude

Axe 1 – O2 - Préserver la plaine (secteurs agricoles ou naturels) afin de conserver les perspectives paysagères, les points de vue sur le village et les collines et de protéger les approches du village pour leur intérêt paysager (coteaux, plaine...). Le secteur de projet est impacté à l'Est par un cône de vue, et par une protection de la zone agricole.

Axe 3 – O13 - Permettre le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire communal. Au Sud du village, permettre la création d'une zone d'activités à vocation intercommunale essentiellement.



Source : PADD Juillet 2019.

**Zone de projet
(périmètre
élargi donné
au CCTP)**



Points clés / points de vigilance

- ⇒ La sécurisation juridique du projet n'est pour le moment pas assurée, puisque le PLU est en cours de révision : cela suppose une collaboration de la commune et de l'intercommunalité pour intégrer une OAP spécifique sur cette zone, et assurer une écriture réglementaire adaptée.
- ⇒ La pointe Est présente des enjeux forts en terme de préservation du paysage et de la vocation agricole. Cette partie est à exclure du périmètre opérationnel (à valider par les élus), et pourra constituer à terme une réserve foncière ?

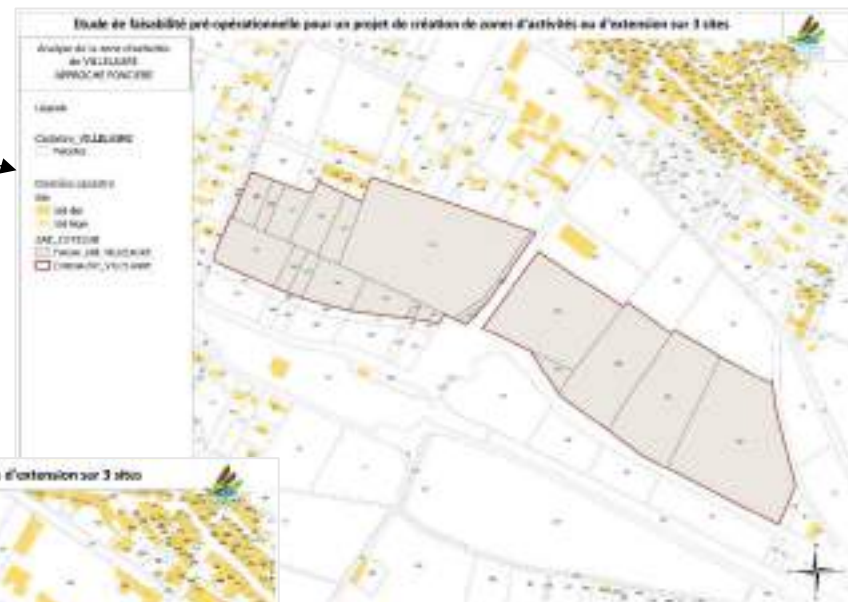
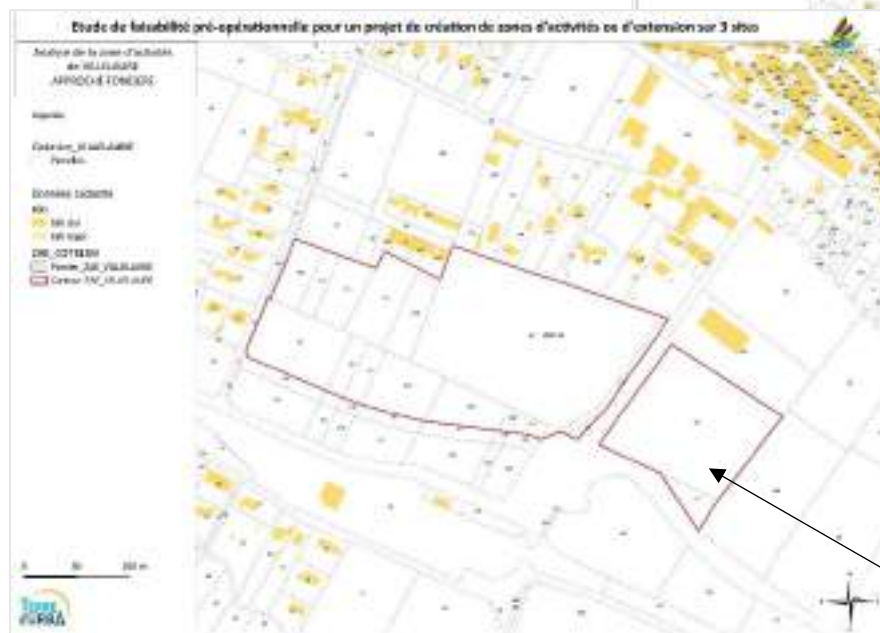
1.7 – La dureté foncière du site de projet

Le site analysé pour le développement de la ZAE comporte **20** parcelles pour un total de 105 363 m², soit un peu plus de 10,5 ha au total.

Le foncier est entièrement non bâti.

La structure parcellaire est moyennement complexe, avec 4 grandes parcelles à l'Est, et 1 grande parcelle dans le secteur central, qui peuvent faciliter la mise en œuvre du projet (car parcelles potentiellement plus facilement mobilisables).

n° parcelles	surface m ²	
75	5 027	49 106
122	24 169	
123	200	
124	514	
129	218	
130	2 369	
135	3 205	
137	1 047	
141	1 016	
145	905	
173	3 294	
174	2 194	
175	2 113	
195	1 013	
196	1 822	
106	13 563	14 587
107	1 024	
88	11 870	41 670
89	19 333	
108	10 467	
TOTAL	105 363	



Le site étudié est scindé en 3 parties, qui constituent 3 tranches de développement envisagées : à noter que par rapport au PADD débattu et aux attentes des Personnes Publiques Associées, la partie Est de 4 ha ne figure pas dans le projet de zonage économique.

Cette partie est donc considérée comme une réserve foncière à long terme. Il y aurait ainsi un **périmètre opérationnel de 63 693 m², soit 6,37 ha.**

Points clés / points de vigilance

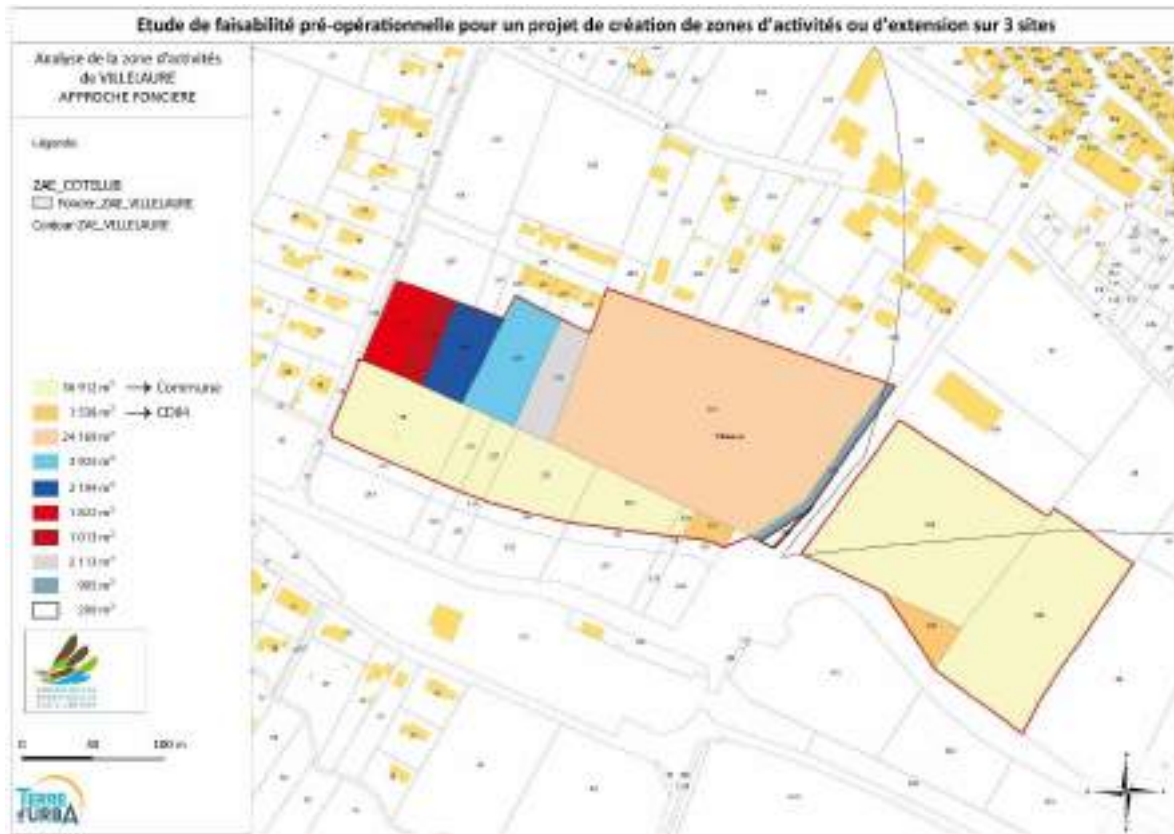
- ⇒ 20 parcelles, 3 phases potentielles de projet : des incertitudes sur le découpage foncier opérationnel, dépendant du PLU en cours de révision. La dureté foncière paraît plus faible à l'Est, alors que c'est le secteur probablement voué à rester en agricole pour le moment.
- ⇒ Un périmètre opérationnel retenu de 63 693 m².
- ⇒ Pas de données fournies sur les propriétaires et les blocages possibles.
- ⇒ A voir : la Quincaillerie Aixoise, quels besoins fonciers / immobiliers ?

1.7 – La dureté foncière du site de projet

On dénombre :

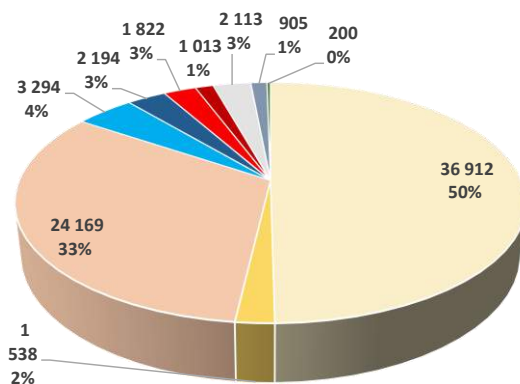
- 12 propriétaires sur le périmètre global
- 10 propriétaires sur le périmètre opérationnel

n° parcelles	surface m²
106	13 563
108	10 467
129	218
130	2 369
135	3 205
137	1047
75	5027
141	1016
107	1024
124	514
122	24 169
173	3 294
174	2 194
196	1 822
195	1 013
175	2 113
145	905
123	200
TOTAL	74 160



Villelaure - Dureté foncière / périmètre opérationnel

Répartition des surfaces pour les 10 propriétaires



La dureté foncière est plus complexe à l'Ouest, avec un morcellement plus important. La commune possède 36 912 m², des 2 côtés de la route, et le Conseil Départemental 1 538 m² : ce sont donc déjà 3,7 ha maîtrisés par le public. Les parcelles n°145 et 122 sont stratégiques à acquérir pour pouvoir démarrer la phase opérationnelle.

Points clés / points de vigilance

- ⇒ 10 propriétaires sur 6,34 ha, mais dont **3,7 ha publics** (soit plus de 50 %)
- ⇒ Une dureté foncière plus importante à l'Ouest
- ⇒ La partie Est de la RD est entièrement publique (commune et CD84)
- ⇒ Acquisitions foncières : une priorité à donner aux parcelles n°145 et 122 pour enclencher la phase opérationnelle du projet

1.8 – Synthèse de l'analyse économique et de la justification en terme de développement

		Points forts	Points de vigilance
Le contexte communal	Socio-démographique	• Croissance démographique régulière, une population plutôt aisée	
	Dynamique de l'emploi / entreprises	• Progression de l'emploi, taux de chômage plutôt faible • Une économie qui s'est renforcée depuis 10 ans, avec des créations d'entreprises, diminuant un peu la dépendance aux pôles voisins	• Une dépendance économique aux pôles de vie plus importants (Pertuis / Aix-en-Provence notamment) • Un taux d'actifs plutôt bas, l'emploi salarié qui stagne, une création d'entreprises qui a chuté depuis 2015
	Le marché actuel / concurrence	• Les filières les plus dynamiques relèvent des services, commerces et construction	• Forte concurrence de Pertuis et de la Métropole AMP
	Le potentiel économique / SAE	• Demande « naturelle » : activités supports à savoir des commerces, services de proximité et les entreprises de l'ESS • Des entreprises ayant formulé des demandes	• Vigilance : certaines activités en difficultés a priori comme le BTP • Risque de déplacement d'activités déjà implantées sur la commune, limitant le développement exogène
Le site d'étude	Zone d'influence / chalandise du site d'étude / accessibilité	• Une « grande » accessibilité correcte, avec la proximité de l'A51 • Localisation en entrée immédiate du village : le site est intégré à un espace urbain multi-fonctionnel • Bonne accessibilité : 10 à 20 minutes max de la plupart des zones d'habitat (centre ancien, périphérie immédiate, etc.) • A moins de 10 minutes en voiture, la zone de « chalandise » (zone d'influence) est assez importante, allant de Pertuis à Cadenet, avec un bassin de vie de plus de 30 000 habitants	• Les migrations domicile/travail restent importantes : la concurrence du pôle commercial et de services de Pertuis qui peut freiner de nouvelles implantations
	Contexte réglementaire		• Pas de sécurisation juridique : PLU en cours de révision et le zonage actuel très protecteur en terme de vocations et de préservation de l'usage actuel • La pointe Est présente des enjeux forts en terme de préservation du paysage et de la vocation agricole = à exclure
	Dureté foncière	<i>En attente de données</i>	• De nombreuses parcelles : une dureté foncière à prendre en compte en terme de procédures d'acquisition (impact pour la temporalité), comme pour le bilan d'opération (charge foncière). • Pas de données fournies sur les propriétaires et les blocages possibles

Le projet de zone d'activités de Villelaure se justifie pour l'intercommunalité : un pôle de vie important du territoire à soutenir, une dépendance économique forte à diminuer, une population active de plus en plus diplômée sur laquelle se baser pour favoriser l'entrepreneuriat dans les activités tertiaires

Des critères favorables : accessibilité, emplacement au pied du village, permettant d'envisager des accroches urbaines intéressantes et de développer des produits immobiliers



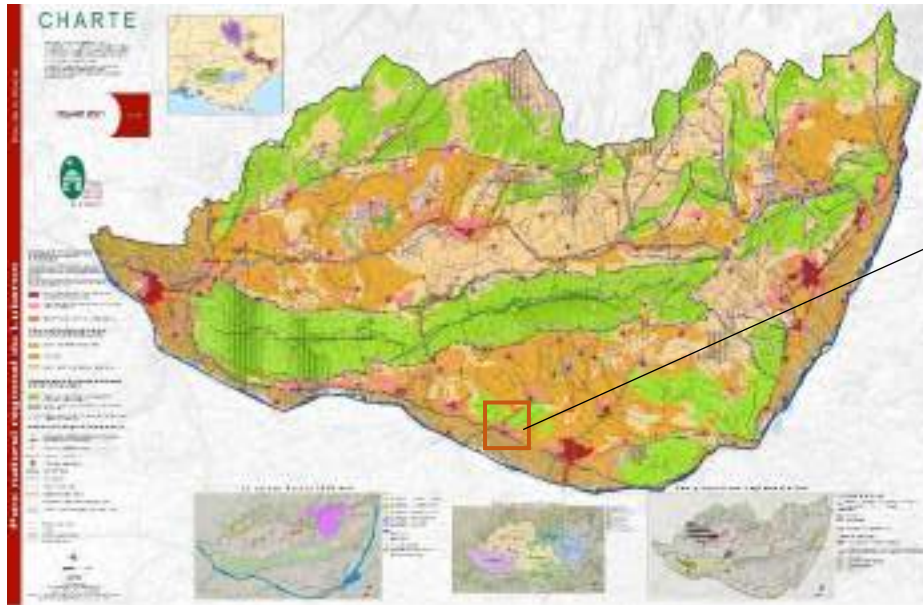
Vers quel projet économique ?

- ⇒ Un besoin de foncier cessible « classique » pour des entreprises productives, ou ayant des besoins de stockage / entreposage de matériel, des TPE/TPI souhaitant investir dans de l'immobilier d'activité
- ⇒ Une nécessité de créer de nouveaux produits immobiliers, davantage orientés vers de la location de locaux / bureaux
- ⇒ Vocation commerciale à acter : envisager un sous-zonage spécifique pour contenir le développement du commerce.

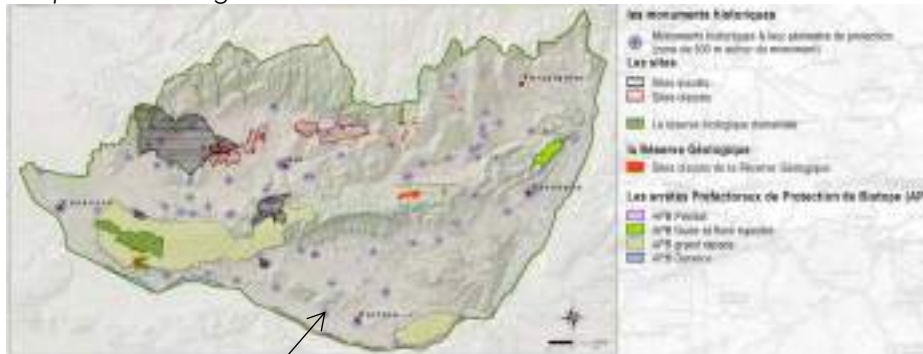
2. ANALYSE DU CADRE URBAIN ET PAYSAGER

2.1 - Documents cadres : PNR Luberon

Cartographie issue de la charte du PNR:

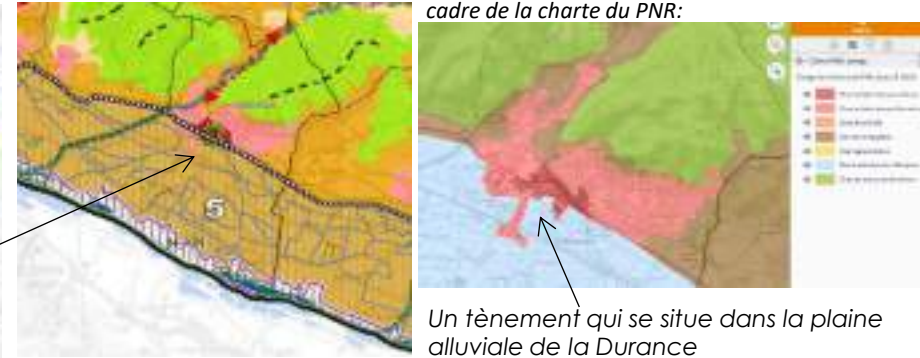


Les protections réglementaires à l'échelle du Parc:



Le Château Vieux et son pigeonnier

Carte extraite du zonage cartographié dans le cadre de la charte du PNR:



Sur la cartographie générale extraite de la charte du Parc Naturel Régional du Luberon, le secteur d'étude est majoritairement concerné par:



Espace rural aux terroirs agricoles irrigables



Intégrer l'urbanisation de type pavillonnaire dans la continuité urbaine des communes



Plaine alluviale



Points d'appel visuels majeurs

Points clés / points de vigilance

- ⇒ La Charte du Parc pointe de village de Villelaure comme un « point d'appel visuel majeur »
- ⇒ Le ténement envisagé se situe dans la la plaine alluviale de la Durance

2.1 - Documents cadres : PNR Luberon – Extrait de la charte Orientation C3

ORIENTATION C.3 – AMELIORER LES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET L'ATTRACTIVITE DES PARCS D'ACTIVITES ET DES ENTREPRISES

Objectif C.3.1 Contribuer à l'amélioration des performances environnementales des zones d'activités et des entreprises
(Objectif IV.1 de la Stratégie de Bénéville)

Longtemps perçue comme un frein, une contrainte, la prise en compte des impacts de l'activité économique sur le milieu naturel et le cadre de vie est devenue un marché, un facteur de croissance, un critère de différenciation concurrentiel, que l'entreprise soit agricole, artisanale ou industrielle.

Deux axes d'intervention guident le positionnement et l'action du Parc :

- *Traiter de la performance environnementale à l'échelle des zones d'activités intercommunales à la fois sous l'angle « macro » (l'échelle de la zone) et sous l'angle « micro » (l'échelle de l'entreprise) en privilégiant une approche entre collectivités locales et entreprises avec pour objectif une recherche de solutions communes ou de synergies permettant d'engendrer des économies d'échelle. Cette approche permet de développer des solutions techniques souvent difficiles d'accès pour les petites entreprises.*
- *Permettre aux entrepreneurs volontaires de bénéficier d'un pré diagnostic environnemental leur permettant d'apprécier la situation de l'entreprise au regard de la réglementation, d'identifier ses enjeux environnementaux, d'évaluer l'organisation mise en place pour traiter les questions d'environnement.*

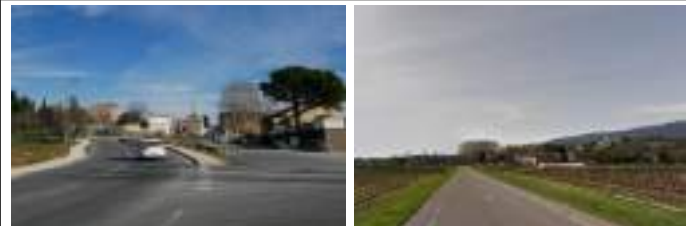
- ➔ Le Parc, en relation avec les entrepreneurs, les communes et leurs groupements, les Conseils Généraux, les Chambres consulaires, mais aussi des organismes tels que l'ADEME, recherche les conditions pour que se mettent de façon effective sur son territoire des programmes et des mesures permettant une amélioration significative des performances environnementales des parcs d'activités et des entreprises.
- ➔ Prenant en compte le fait intercommunal et les nouvelles expériences dans le domaine de l'amélioration des performances environnementales des entreprises, le Parc, en partenariat avec les communautés de communes et les partenaires précédemment cités, définira un programme d'information, d'animation et de conseil destiné aux maîtres d'ouvrages.
- ➔ Le Parc recherche les moyens financiers pour accompagner et valoriser les réalisations exemplaires des collectivités et des entreprises dans le domaine de l'environnement et les promouvoir au plan local, mais aussi régional et national (écotrophées, etc.).

Extrait de la note d'intention de la charte du PNR du Luberon:

« Vouloir réussir ainsi un « aménagement fin » du territoire fait de la qualité environnementale la référence fondamentale de tout projet d'aménagement et de développement. Cette ambition dépasse la nécessaire compatibilité des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement avec la Charte, pour aborder plus finement l'amélioration du cadre et de la qualité de la vie. Elle inclut le maintien dans les villages des services de base indispensables aux personnes, y compris une offre en logement économiquement accessible à une population ne pouvant plus répondre aux prix d'un marché foncier en constante augmentation. Dans cette perspective, le Parc sera plus attentif aux démarches de création d'activités relevant de l'économie sociale et solidaire, conçues entre partenaires locaux et répondant à des besoins économiques et sociaux encore mal couverts par l'économie de marché dans les domaines de l'agriculture, du tourisme ou des services aux personnes. »

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Assurer la meilleure performance environnementale possible pour la ZAE

	Fiche-Action	COTELUB	Valoriser les paysages vitrines d'entrée de ville		
					
Actions/RBL	RBL12	Actions parallèles au Plan de Paysagées	PERTUIS-DECEPALS	Reproductibilité	Spatiale
Priorité	Forte	Catégorie	Etude/Sensibilisation/Acompagnement	Temporalité	Moyen/terme
ECHELLE de l'action	COTELUB	autres POC pouvant être concernés	Toutes	ETUDE DE CAS concernée	/
Familles de paysages	URBAIN	Réponse au Changement Climatique			
OP/RBL	Assurer la qualité des entrées urbaines	OP/PE COTELUB	Accompagner la transformation et l'arrivée du Sud sur la Tour d'Aigues, l'entrée des deux pôles du bourg en analysant la transition et l'espace rural à l'entrée et préservant la respiration verte Valoriser les activités artisanales locales (ressources et savoir-faire) dans les paysages du Pays d'Aigues		
Motivations	Préoccupation de toutes les villes et villages, et surtout de ceux en croissance et le développement, à la qualité des entrées de bourg et donc à la première image que l'on se fait d'une commune. Mais également être vigilant à l'indépendance des villages à la première image que l'on en a, en y pénétrant, et assurer la transition avec l'aménagement du Pays d'Aigues. En parallèle, l'intégration de la voie douce et des assurances et mettre, à l'issue, la valorisation des activités présentes, telles que, par exemple, le commerce local, les courts d'Aigues ou les cabrières (et bien d'autres) à la culture et au patrimoine et la transition entre l'ampagne et la ville. Dans cette flexion, le changement climatique prend toute sa place, confort thermique, biodiversité, rôle du boc, optimisation de l'éclairage...				
Principes	Les principes sont de la connaissance et l'accompagnement des transformations : - la identification des caractéristiques des paysages villageois et les interfaces campagne/ville, cette identification peut être inscrite au PLU, notamment dans l'état initial de l'environnement, elle peut être l'objet d'une étude spécifique ou d'un exemple, sur un ensemble d'entrées de ville - la définition d'orientations : aménagements, la gestion qui peut éventuellement passer par l'étape de la planification mais aussi l'entretien et la gestion de l'entretien de l'EP de la campagne - la programmation des aménagements et de la qualification, par la planification, et qui peut inclure une concertation préalable avec le service des routes du département - la mise en œuvre de la volonté de qualification, dans une place "OPAP", l'opération programmée d'amélioration du paysage, permettant la réunion des acteurs et l'élargissement d'un tronçon spécifique de la voie, ou l'isolement de vrais propriétaires, exploitants, habitants ou des collectivités (commune, intercommunalité, département), avec des prestataires et la mise en œuvre				
Porteur	COTELUB	Partenaires associés	Pr. Libéron et communes/propriétaires fonciers/ gestionnaires des exploitants et DES d'activités routes	Publics visés	Grand public, habitants, usagers, artisans et visiteurs, touristes
Budget estimé ETIC		Programme de financement envisagé		Opportunités	
Modalités de suivi et d'évaluation					
Calendrier	Suivi		Evaluation		Contacts
À compléter	À compléter		nombre d'entrées de ville étudiées, nombre de personnes impliquées, nombre de bénéficiaires, un programme d'aménagement/qualification		Pr. François Boulet-Deville COTELUB...
Annexes	Planche d'entrées de ville Compte-rendu de la réunion de dimensionnement de l'action du PLU/M/AM/AIS.		Ressources ressources pointes : COTELUB-OPAP Entrée de Pertuis webographie : bibliographie : À compléter		
Avancement	Action engagée		Action en cours		Action terminée

2.1 - Documents cadres : Le plan de paysage de Luberon Lure porté par le PNR de Luberon (en cours d'élaboration)

Le Parc naturel régional du Luberon porte la réalisation en cours d'un plan de paysage depuis 2018. Labélisé par le ministère de la Transition écologique et solidaire, ce projet vise à fédérer acteurs et habitants du territoire autour d'actions qui permettent de s'adapter au changement climatique.

Les phases d'élaboration du plan de paysage

- Le diagnostic paysager partagé pose un état des lieux et définit les enjeux du territoire;
- L'identification des Objectifs de Qualité Paysagère permet de spatialiser le projet de paysage;
- La stratégie est ensuite déclinée en actions opérationnelles.

Seule une action opérationnelle issue du Plan de paysage peut concerner (indirectement) les ZAE :

➤ **Valoriser les paysages vitrines d'entrée de ville**

Actions : Assurer la qualité des entrées urbaines

Motivations: Préoccupation de toutes les villes et villages, et surtout ceux en croissance et développement, la qualité des entrées de bourg conditionne la première image que l'on se fait d'une commune. Il s'agit de rester vigilant afin de conserver les identités des villages via la première image que l'on en a, en y pénétrant, et d'assurer la transition avec la campagne

Thème illustré et développé sur la question des entrées de ville afférent pour partie aux ZAE :

La voirie: pendant la conception, ne pas hésiter à envisager des techniques simples, économes et éviter les solutions toutes faites, toujours les mêmes: intégrer la « nécessité du paysage » vis à vis :

- Des arbres d'alignement, maintien, remplacement
- De la gestion pluviale: à ciel ouvert, sous forme de fossés drainants...
- De l'accompagnement et de la séparation des voies, en utilisant des bandes végétales par exemple...
- De la cohabitation entre les véhicules et les piétons/cyclistes

Points clés / points de vigilance

⇒ Le plan de paysage étant en cours d'élaboration, il pourrait être intéressant de mener une réflexion spécifique sur les zones d'activités qui peuvent constituer des vitrines en matière de lutte et d'adaptation aux changements climatiques. (Fil rouge du Plan de paysage)

2.1 - Documents cadres : PNR Luberon – Extrait de la charte Orientation C3

Protection au titre des abords des monuments historiques:

Périmètre de 500m autour du château vieux et du pigeonnier.

- Le pigeonnier du château a été Inscrit MH le 21/08/1992 ,
- Le Château vieux y compris le sol de l'ensemble de la parcelle qui le contient classé MH le 04/06/1993.

Ces deux régimes des abords qui s'étirent sur les communes de Villelaure et du Pertuis ne concerne pas le tènement envisagé pour l'implantation de la ZAE.



Le Château vieux



Source: Atlas des patrimoines

Tènement pressenti pour l'implantation de la ZAE

Régime des abords Du château vieux et du pigeonnier

Château Vieux

Pigeonnier du Château vieux

SPR du Pertuis

Château commencé autour de 1563 par Gaspard de Forbin, puis transformé par son fils Melchior de 1579 à 1587 dans le style de la seconde Renaissance. C'est un château de la Renaissance classique dont la sobriété est seulement ponctuée par l'entrée monumentale. Le château, cantonné aux angles par des tours semi-circulaires, s'ordonne autour d'une cour centrale. Au nord, se trouve le corps de logis qui a conservé son allure du milieu 16e. Les ailes sont réunies au sud par une galerie encadrée de deux avant-corps à bossages, le centre étant occupé par le portail d'entrée.

Points clés / points de vigilance

- ⇒ A part le château (Classé MH) et le pigeonnier (inscrit MH) et les deux régimes des abords qu'ils génèrent dont le périmètre ne concerne pas le tènement, la commune de Villelaure ne dispose pas d'autre protection patrimoniale particulière.

2.2 - L'analyse paysagère du site d'étude

Un enjeu très important sur l'affirmation d'une nouvelle silhouette villageoise



Carte postale des années 1950 prise depuis le tènement pressenti pour l'implantation de la ZAE



Carte postale datant du début du XXe siècle centrée sur l'avenue de la Gare, en arrière plan la silhouette de Villelaure



Carte postale datant du début du XXe siècle centrée sur l'avenue de la Gare, en arrière plan la silhouette de Villelaure

Le village de Villelaure est implanté en piémont des coteaux de la Durance en très léger surplomb de la plaine alluviale.

Le village présente une morphologie de « village-rue » qui s'étire d'est en ouest le long d'un axe principal reliant Le Pertuis à la vallée du Rhône.

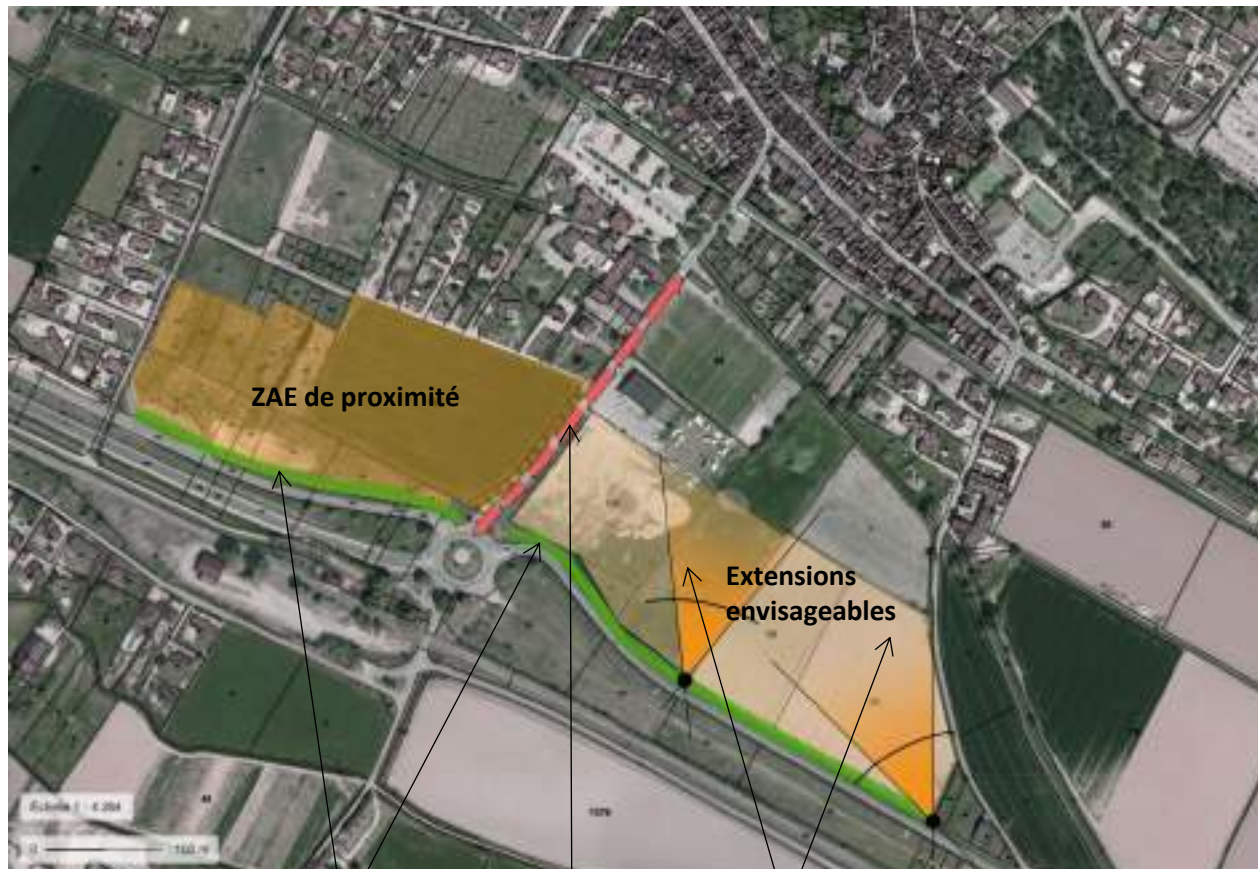
Cet étirement de la silhouette villageoise sur près de 650 mètres génère des points de vue de très grandes qualités depuis la plaine alluviale, justifiant la notion de « point d'appel majeur » repéré par la cartographie extraite de la Charte du PNR du Luberon.

De nombreuses cartes postales illustrent d'ailleurs le caractère remarquable de l'inscription villageoise. Beaucoup de clichés ont donc été pris depuis l'avenue de la Gare (actuelle rue Jean Moulin.), la silhouette de Villelaure faisant la toile de fond de l'ensemble.

Points clés / points de vigilance

⇒ Un tènement qui franchit la RD 956 en direction de la plaine agricole

2.2 - L'analyse paysagère du site d'étude



Enjeu sur
l'interface entre
la future ZAE et
la RD

Cones de vue et
ouvertures
paysagères à
maintenir

Enjeu fort sur la
qualification de
l'avenue Jean Moulin

Le tènement pressenti pour l'implantation de la ZAE se situe en piémont de la silhouette villageoise accélérant ainsi la « descente » du bourg dans la plaine amorcée par des extensions résidentielles à l'est de l'avenue Jean Moulin et par un vaste bâtiment commercial implanté à la perpendiculaire de l'avenue Jean Moulin.

L'implantation de la ZAE va modifier profondément la perception de Villelaure et l'entrée de ville depuis la vallée de la Durance.

En conséquence, la reconstitution d'une silhouette villageoise représente un enjeu majeur pour éviter la perte de lecture de la ville.

Cet enjeu passe par une attention fine à l'organisation de la zone, l'implantation des bâtiments et leur hauteur, le maintien d'ouvertures paysagères sur la silhouette ancienne du village, une qualification de l'avenue Jean Moulin, axe de découverte de Villelaure et enfin la gestion de l'interface entre la ZAE et la route Départementale n°973

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Redéfinition forte d'un nouveau front villageois
- ⇒ Enjeu important sur l'implantation des bâtiments et leur hauteur
- ⇒ Enjeu sur le maintien d'ouvertures paysagères maintenant un lien entre le village et la plaine
- ⇒ Soigner l'interface entre la ZAE et la RD973
- ⇒ Qualifier l'axe structurant que représente l'avenue Jean Moulin

2.2 - L'analyse paysagère du site d'étude (photos du site à reprendre)



De remarquables cônes de vue sur la silhouette villageoise depuis la RD973 à maintenir



Des réalisations opérées sans tenir compte des qualités du site. La création de la ZAE pourrait être l'occasion de restructurer ces éléments disparates



Echappées visuelles depuis l'ouest du rond point



L'avenue Jean Moulin, un axe stratégique à valoriser



L'avenue Jean Moulin, un axe important de liaison entre le village et la plaine

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Conserver au maximum la visibilité de la silhouette actuelle et proposer une nouvelle silhouette de qualité
- ⇒ Mettre en valeur l'avenue Jean Moulin, voie d'entrée de ville
- ⇒ Retisser les extensions disparates réalisées dans la plaine

3. ANALYSE TECHNIQUE ET FONCTIONNELLE

Le zone de projet présente une superficie d'environ 7,3 hectares, sur une longueur d'emprise d'environ 700m et 150m de largeur. La majorité de sa surface est dégagée, le terrain ne présente pas de relief.

La nature du terrain en place devra être analysée afin de déterminer notamment la faisabilité technique et économique d'y réaliser un projet comprenant des aménagements d'infrastructures et des constructions de bâtiments, ce que semble valider la présence de bâtiments au nord de la zone de projet.

- la facilité/possibilité de réaliser les travaux (terrain carrossable pour des engins de chantier ? facilité de réalisation des terrassements ?, etc.)
- le dimensionnement de la chaussée suivant les propositions d'aménagement et les trafics de poids-lourds projetés ;
- l'éventualité de réaliser de l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement récupérées sur chaussée ou trottoir.



Parallèlement aux campagnes d'études géotechniques, une évaluation de la qualité environnementale des sols devra être réalisée afin d'évaluer les éventuelles sujétions techniques et financières pouvant affecter le projet en cas de traitement à réaliser ou de filière d'évacuation des éventuels déblais à mettre en place.



- ⇒ Terrain peu accidenté et relativement dégagé,
- ⇒ L'évaluation de la qualité environnementale du sol en place permettra en outre de déterminer le possible impact financier de la pollution des terres sur la réalisation d'un projet d'aménagement de cette zone

3.2 – Réseaux existants et raccordements projetés

Assainissement pluvial

Nous ne disposons pas à ce jour d'éléments concernant la présence d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales à proximité de l'emprise du projet.

L'assainissement pluvial du projet d'aménagement devra intégrer la compensation de l'imperméabilisation du sol par la réalisation d'un volume de rétention dont le volume sera calculé en fonction de la pluie projet à considérer. Ce volume pourra être réalisé par un bassin de rétention à ciel ouvert ou par un bassin d'infiltration. Les choix techniques découleront des éléments suivants :

- La période de retour de pluie considérée
- Relevé des niveaux topographiques
- Le coefficient de perméabilité du sol pour évaluer la possibilité d'y réaliser de l'infiltration
- Les exutoires possibles.

Parmi les exutoires probables, il faudra valider avec le service compétent la possibilité de **rejet des eaux via le canal de Janson** situé à l'est de la zone de projet. Une autorisation au titre de la **Loi sur l'Eau** pour un rejet en milieu naturel pourrait alors être nécessaire.

Assainissement sanitaire

Le plan des réseaux d'eaux usées du SIVOM Durance-Luberon fait état de la présence d'un **collecteur d'eaux usées situé au nord de l'avenue Jean Moulin**, vers le centre de Villelaure.

Le **raccordement** de la zone projet à ce réseau nécessiterait la **réalisation d'un collecteur de 300 ml environ** au droit de l'avenue Jean Moulin, qui devra être réalisé en refoulement de fait de la topographie ascendante vers le nord de l'avenue Jean Moulin.

Pour le raccordement du projet, il conviendra de vérifier que la capacité hydraulique du collecteur et la capacité nominale de la STEP de Villelaure ne sont pas dépassées par les nouveaux apports issus de la ZAE. **L'actualisation du SDA datant de 2011 mettant en évidence une capacité résiduelle limitée notamment en terme de valeur de DCO, une actualisation des capacités de la STEP devra être réalisée.**



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Présence d'exutoires et de réseaux collectifs à proximité
- ⇒ Possibilité de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel à confirmer
- ⇒ Confirmation des capacités des réseaux pour la viabilisation de la ZAE
- ⇒ Confirmation de la capacité de la STEP de Villelaure nécessaire

Notons la présence d'un réseau GRDF avenue Jean Moulin qui pourra, sous réserve de confirmation du concessionnaires, alimenter le projet.



- ⇒ Présence des réseaux de viabilisation à proximité immédiate de la zone
- ⇒ Confirmation des capacités des réseaux pour la viabilisation de la ZAE

Accès principal

Cependant, la proximité du giratoire de la RD974 devra être prise en compte. En effet, le guide d'aménagement des carrefours interurbains du SETRA stipule une distance minimale de l'ordre de 300m entre deux carrefours giratoires, alors qu'il n'y aurait qu'une centaine de mètres entre le nouveau giratoires et l'existant.

L'étude du carrefour devra prendre en considération :

- L'adaptation possible des vitesses d'approche
- Le trafic projeté (en nombre de véhicules/heure)
- Le type de trafic projeté, la présence de poids-lourds imposant la réalisation de carrefour de rayon minimum égal à 15m
- Les projets d'aménagement de la ZAE et de ses extensions.



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Bonne accessibilité depuis la RD
- ⇒ Voirie de l'avenue Jean Moulin en bon état
- ⇒ Entrée/sortie de zone à déterminer selon le trafic projeté, les vitesses de circulation et le projet d'aménagement des voiries de l'extension de la ZAE



- La majorité de la surface du site est dégagée, le terrain ne présente pas de relief, permettant un aménagement sans interventions lourdes en terme de nivellement ;
- Une contrainte importante en terme d'assainissement / eaux usées : des questions se posent quant à la capacité de la STEP à absorber les rejets pour cette zone de projet. **L'actualisation du SDA de 2011 et une actualisation des capacités de la STEP devront être réalisées ;**
- Un élément impactant sera la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau pour la possibilité de rejet des eaux via le canal de Janson ;
- Pas de contraintes fortes pour la desserte des autres réseaux (eau potable, électricité, etc.) ;
- Une accessibilité assez aisée avec une possibilité de raccordement via un rond-point, solution plus sécurisée pour une dessert Est/Ouest.



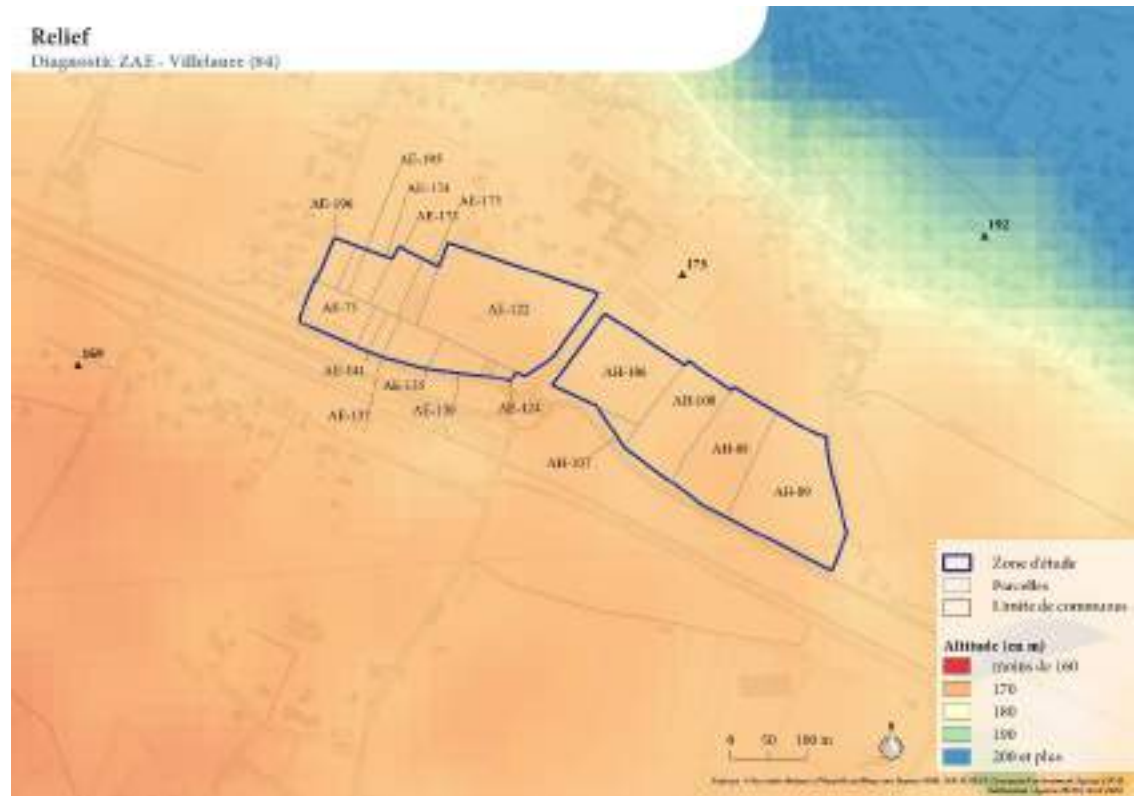
Une proximité des réseaux et une accessibilité relativement facile à créer et sécurisée, mais une problématique des eaux usées qui peut impacter fortement la faisabilité du projet

4. ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

4.1 – Milieu physique et risques naturels

Milieu physique

- Le climat présent sur la commune de Villelaure est un climat de type méditerranéen influencé par la fraîcheur des hauts plateaux provençaux.
- Géologie : La commune de Cadenet appartient à l'entité géographique du Luberon. Le massif montagneux est formé de terrains secondaires (Crétacé inférieur), la plaine qui l'entoure étant principalement tertiaire. Le secteur Durancien de la commune est composé d'alluvions récentes, surtout caillouteuses, avec l'exutoire du Marderic.
- En terme de relief, la zone d'étude est un **terrain plat** d'une altitude comprise entre 171 et 174m.



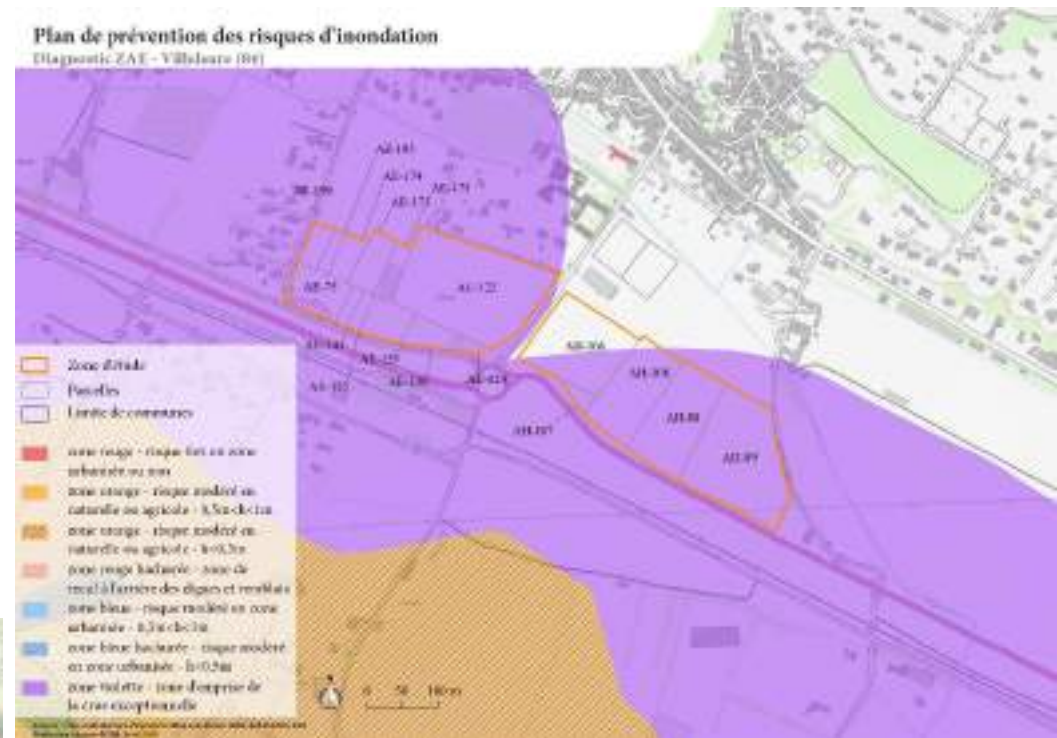
Points clés / points de vigilance
⇒ Terrain plat, peu de contraintes topographiques

Plusieurs risques naturels sont présents sur la commune de Villelaure et plus particulièrement sur la zone d'étude.

- (Les prescriptions constructives détaillées sont données en annexe)



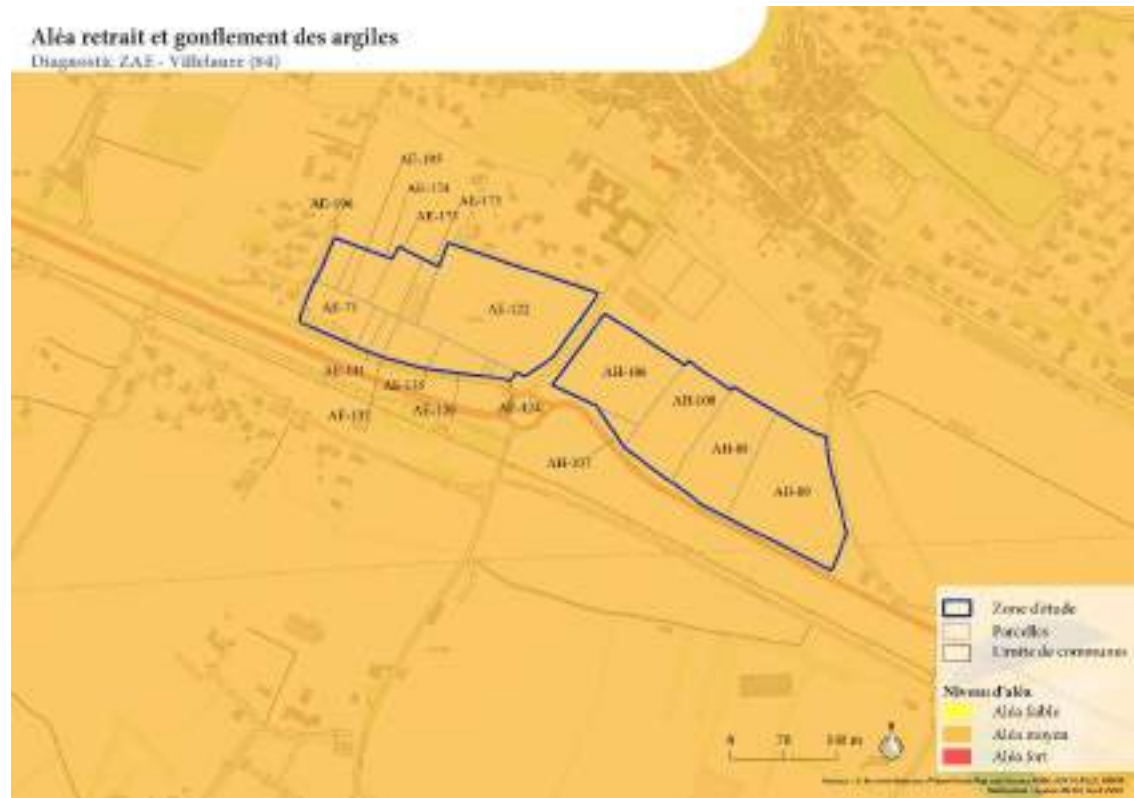
Atlas des zones inondables



- 010 lit mineur
- 020 lit moyen
- 030 lit majeur
- 035 lit majeur exceptionnel
- 040 ruissellements

4.1 – Milieu physique et risques naturels

- **Séisme** : la totalité de la commune est soumise au risque sismique **moyen** (niveau 4)
- Mouvement de terrain : la zone d'étude est concernée par un **aléa retrait/gonflement des argiles moyen**.
 - Nécessité de réaliser une **étude géotechnique** avant aménagement afin de définir les règles de construction liées à cet aléa (**durée : 1 mois, coût : ...**)
- **Incendies de forêt** : ce risque est présent de manière importante sur la commune en raison de la proximité du tissu urbain avec le massif boisé. Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Feu de forêt. Cependant, la zone est soumise à un **aléa nul**. Elle n'est pas non plus soumise aux Obligations Légales de Débroussaillage.



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Respect des prescriptions du règlement du PPRi de la Durancie : premier niveau de plancher des constructions à 0,5m en zone violette
- ⇒ Intégration de la gestion des eaux pluviales dans les aménagements
- ⇒ Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen : réalisation d'une étude géotechnique

4.2 – Hydrographie, eau souterraine

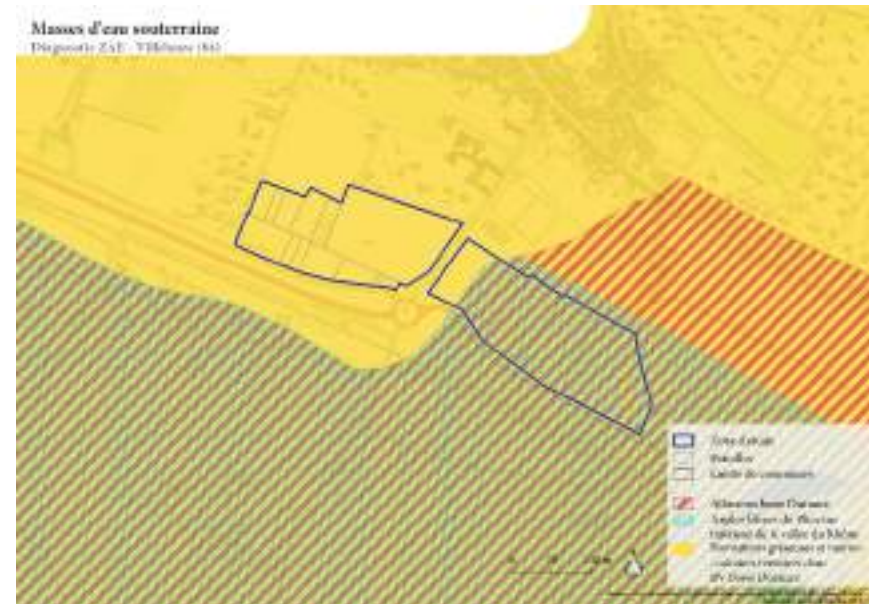
Hydrographie

- **Canaux d'irrigation** des terres agricoles à proximité de la zone :
 - **Canal de Janson** au nord-est du site
 - **Canal affluent du Marderic** au nord-ouest du site



Eaux souterraines

- **Trois masses d'eau souterraines** concernées par le projet en **bons états chimique et quantitatif** :
 - Masse d'eau affleurante : « Alluvions basse Durance »
 - Masse d'eau affleurante et profonde : « Formations gréseuses et marno-calcaires tertiaires dans BV Basse Durance »
 - Masse d'eau profonde : « Argiles bleues du Pliocène inférieur de la vallée du Rhône »



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Canaux d'irrigation à préserver
- ⇒ Eaux souterraines en bon état à ne pas polluer

4.3 – Milieu naturel

Périmètres réglementaires et inventaires

De nombreux périmètres ou inventaires coexistent sur ou à proximité de la zone d'étude.

- Le secteur est directement concerné par :
 - Le **Parc Naturel Régional** du Luberon
 - La zone de coopération de la **Réserve de Biosphère** Luberon-Lure
- La zone d'étude se trouve à proximité directe du :
 - **Plan National d'Action Aigle de Bonelli** (Domaines vitaux)



3.3 – Milieu naturel

- La zone d'étude se trouve à un peu plus d'1,5 km de la Durance et des périmètres associés :
 - **Sites Natura 2000** « La Durance » des directives « Oiseaux » et « Habitats-Faune-Flore »
 - **ZNIEFF** de type I « La basse Durance, du pont de Pertuis au pont de Cadenet » et de type II « La basse Durance »
 - **Arrêté de Protection de Biotope** « Lit de la Durance, lieu-dit la Bastide Neuve »
 - **Zone humide** issue de l'inventaire du CEN PACA « La Durance »



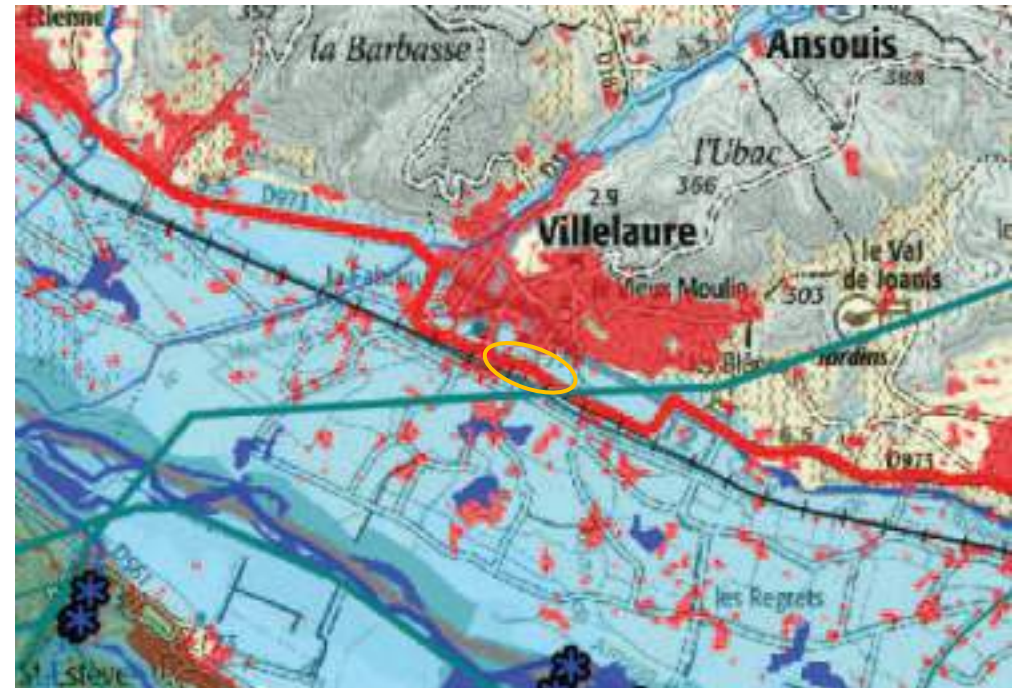
Points clés / points de vigilance

- ⇒ Zone à enjeu écologique : parc naturel régional, réserve de biosphère, en limite du plan national d'action Aigle de Bonelli et proche de la Durance (sites Natura 2000, ZNIEFF, APB, zones humides), mais **aucune contrainte réglementaire sur le site**

4.3 – Milieu naturel

Trame verte et bleue

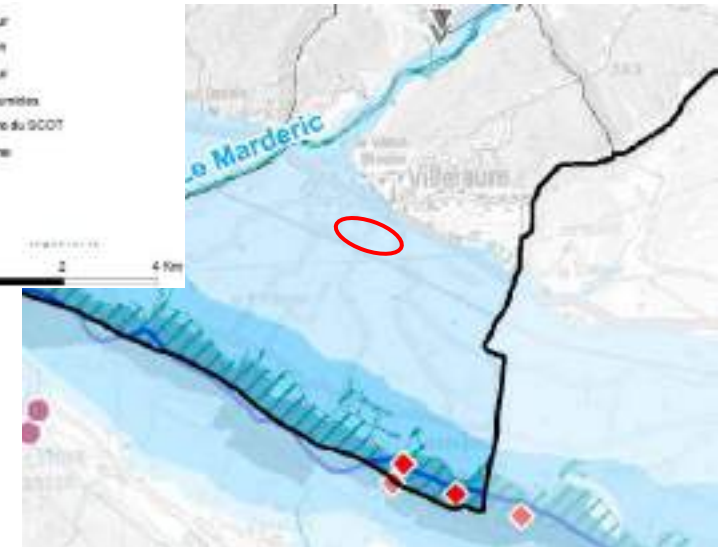
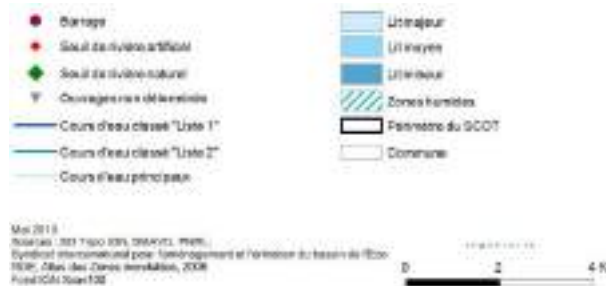
- Dans le **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE) **PACA**, la zone d'étude se situe au sein de l'espace de fonctionnalité de la Durance et est en partie un espace artificialisé.



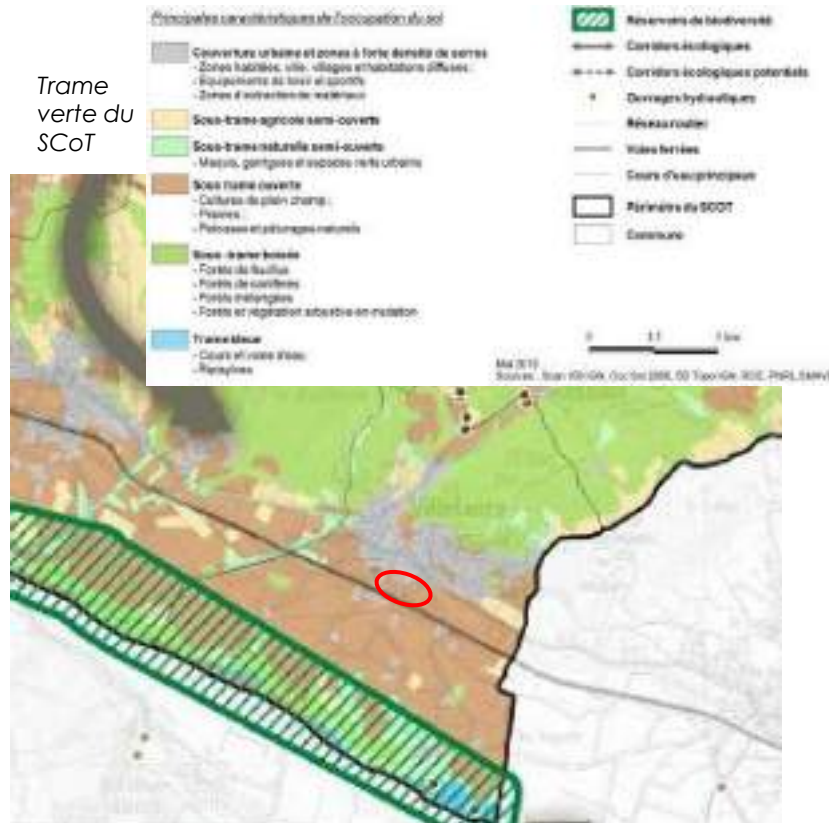
SRCE PACA



- Dans le **SCoT du Sud Luberon**, la zone d'étude est incluse dans la sous-frame ouverte et est située à environ 2km du réservoir de biodiversité de la Durance. Elle est incluse dans le lit majeur de la Durance.



Trame
bleue du
SCoT

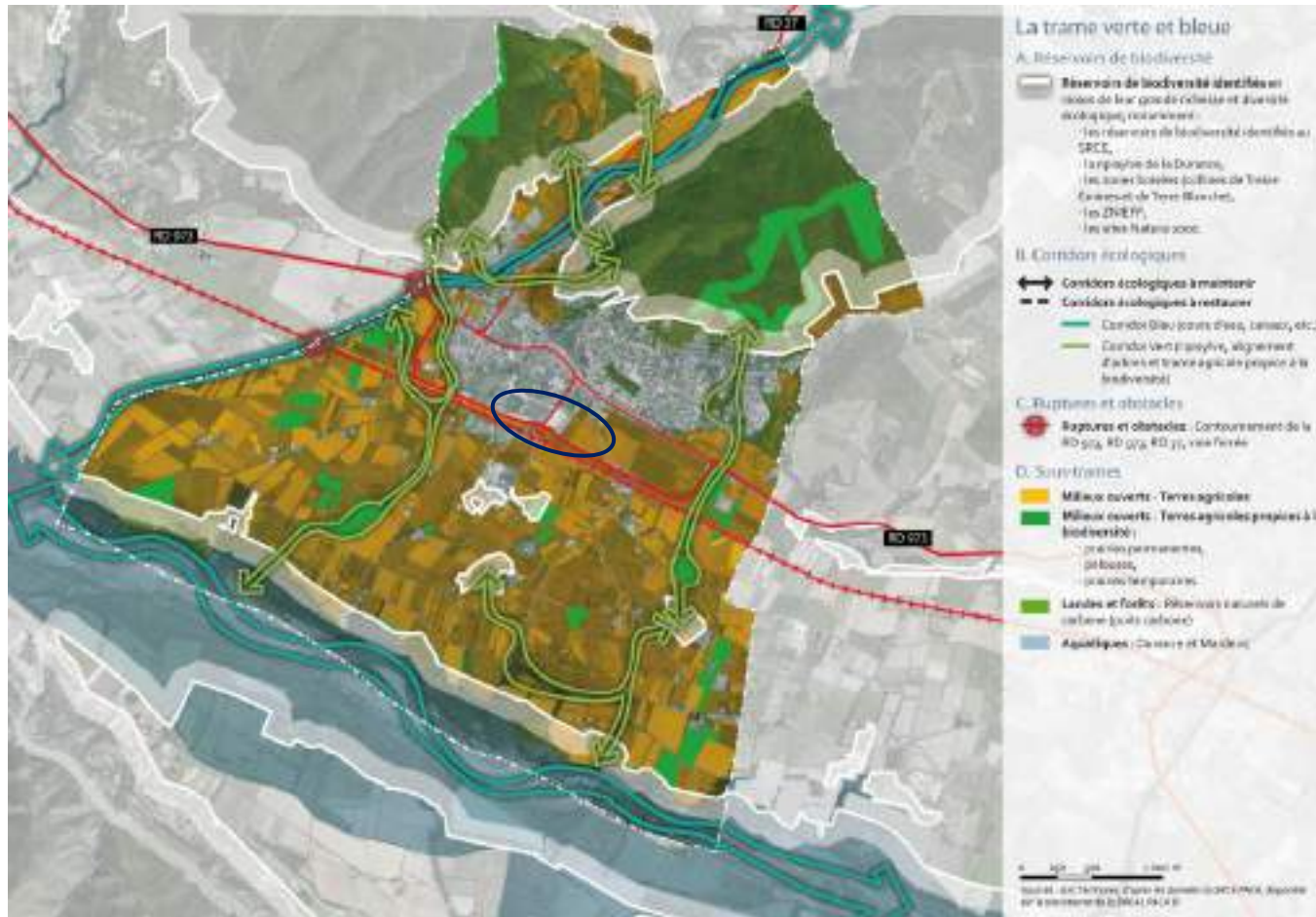


Etudes règlementaires

- **Surface de plancher :**
 - **Comprise entre 10 000 et 40 000 m²** : le projet doit faire l'objet d'une procédure au **cas par cas** qui pourra aboutir à la réalisation d'une **étude d'impact**
 - Supérieure à **40 000 m²** : le projet doit faire l'objet d'une **étude d'impact obligatoire**
- **Terrain d'assiette :**
 - Compris entre **5 et 10 ha** : le projet doit faire l'objet d'une procédure au **cas par cas** qui pourra aboutir à la réalisation d'une **étude d'impact**
 - Supérieur à **10 ha** : le projet doit faire l'objet d'une **étude d'impact obligatoire**
- Estimation étude d'impact :
 - Durée : minimum 1 an
 - Coût : entre 35 000 et 40 000 €

4.3 – Milieu naturel

- Dans le **Plan Local d'Urbanisme**, la Trame Verte et Bleue Communale a été définie. La zone d'étude se situe au sein de la sous-trame des milieux ouverts – terres agricoles pour sa partie est,



Trame verte et bleue du PLU

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Trame bleue : zone au sein de l'espace de fonctionnalité de la Durance (lit majeur)
- ⇒ Projet pouvant nécessiter la réalisation d'une étude d'impact

4.4 - Expertise écologique : visite de terrain

Visite de terrain réalisée le 30 Avril 2020

Etat des lieux Habitat/Flore

- La zone de projet se compose de deux secteurs distincts, séparée par une route. Ces deux secteurs sont déjà très anthropisés et disposent de divers habitats.
- A l'est :
 - Une zone rudérale sur laquelle des traces d'activité humaine sont bien marquées (véhicules motorisés) ;
 - Une zone de friche agricole, disposant d'une végétation herbacée haute, dominée par les graminées, et d'une densité plus ou moins importante d'arbuste par endroits ; Aubépine (*Crataegus monogyna*) et Prunellier (*Prunus spinosa*) majoritairement ;
 - Une grande parcelle agricole
- A l'ouest :
 - Une parcelle agricole
 - Une zone rudérale
 - Une zone de pelouse à végétation haute, dominée par les graminées, mais disposant également d'arbustes et de quelques arbres fruitiers

Potentialités du site

- Les **prairies à végétation haute** sont un **refuge pour l'entomofaune**, notamment les rhopalocères. Ces prairies peuvent également être utilisées par l'**avifaune** pour la **chasse** aux insectes ou comme zone de passage et de **stationnements occasionnels** lors des transits ;
- Les **milieux buissonnants** sont quant à eux des **habitats favorables pour la reproduction** de nombreuses espèces de passereaux ;
- Les **haies** sont également des milieux d'intérêt pour différentes espèces aviaires en **période de reproduction** ;
- Les **parcelles agricoles**, avec ou sans végétation, peuvent être utilisés par les **rapaces** comme **zone de chasse**.

Etat des lieux Faune

- La majorité des espèces d'oiseaux observés sont des espèces communes à proximité des zones rurales et urbaines : Martinets noirs (*Apus apus*), Hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*), Choucas des tours (*Corvus monedula*), Pie bavardes (*Pica pica*), etc ...
- Trois espèces à enjeux de conservation**, Serin cini (*Serinus serinus*), Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et Verdier d'Europe (*Chloris chloris*), ce dernier n'a été observé qu'en bordure de la zone .
- La friche agricole dispose d'habitats intéressants pour l'avifaune avec de nombreux arbustes dans lesquels ont été contactés deux Tarsiers pâtres (*Saxicola rubicola*) et des moineaux domestiques (*Passer domesticus*). De nombreux Étourneaux sansonnets (*Sturnus vulgaris*) étaient également présents.
- Six espèces de papillons ont été observées lors de notre passage. **Aucune de ces espèces ne dispose d'un statut ou d'un enjeu de conservation.**



3.4 - Expertise écologique : visite de terrain

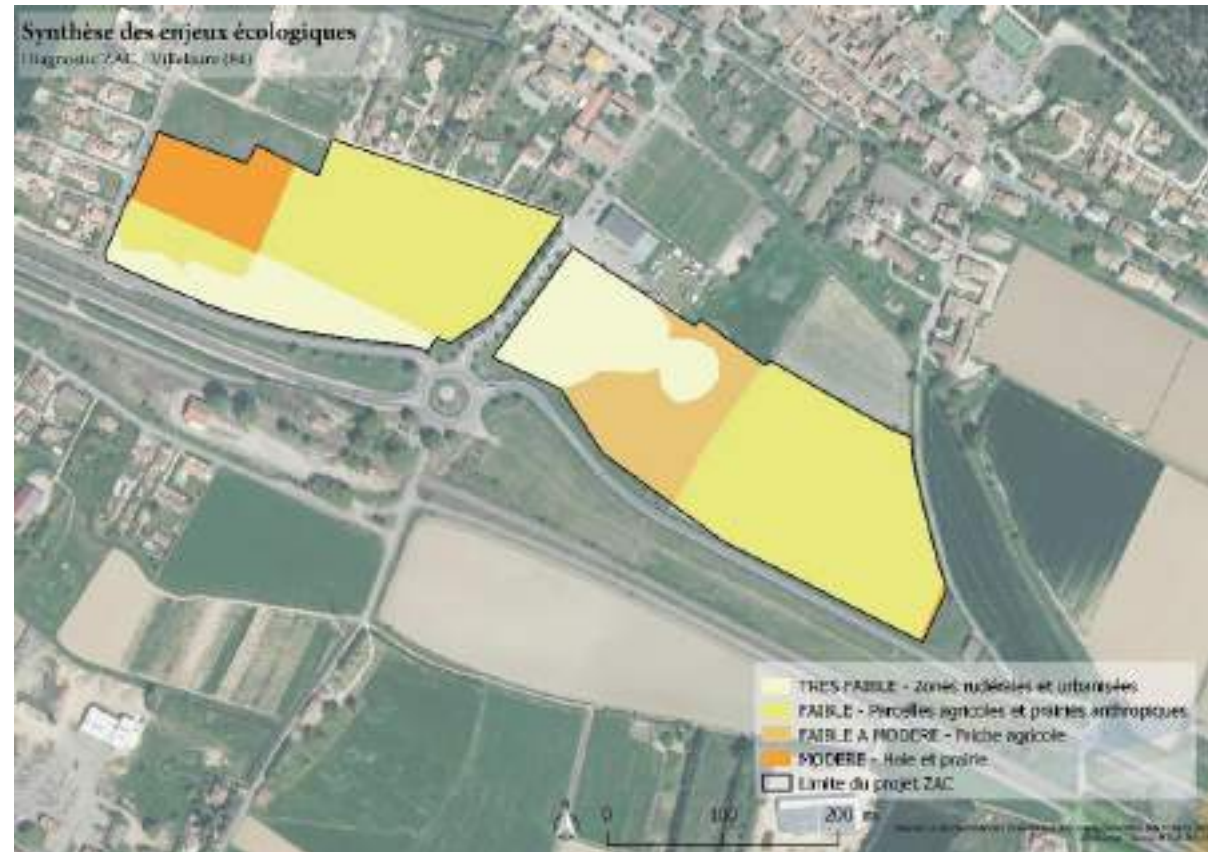
Enjeux écologiques

La grande majorité de la zone du projet présente des enjeux écologiques faibles, voir très faibles. Les quelques zones à **végétation herbacée haute, arbustive et arborescente** présentent des **enjeux modérés**.

Recommandations

Afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement, les recommandations suivantes peuvent être mises en œuvre dans le cadre du projet :

- Préserver un **maximum d'éléments arbustifs et arborés de la parcelle** ;
 - La zone de pelouse semi-boisée et la haie adjacente pourront être conservées en tant qu'espace vert dans les aménagements
- Préserver **des secteurs de prairie fleurie à végétation haute** pour conserver une richesse entomologique ;
- Respecter un **calendrier d'intervention** en évitant de commencer les travaux, en particulier pour les éventuels défrichements ou coupes d'arbres, pendant les principales périodes de sensibilité faunistique (**mars et août à éviter**) ;
- Prévoir le **stockage des arbres coupés présentant des traces d'activités de coléoptères** sous la forme d'andain sur ou à proximité des parcelles pendant une durée de 3 à 5 ans afin que les larves présentes puissent poursuivre leur développement ;
- **Proscrire la plantation d'espèces invasives** lors des aménagements paysagers et mettre en place des mesures en phase chantier afin d'éviter d'en importer sur le site.



Points clés / points de vigilance

- ⇒ Des enjeux modérés autour des haies et des prairies fleuries
- ⇒ **Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs, et des zones à végétation haute à conserver en tant qu'espaces verts**
- ⇒ Éviter d'étendre les zones rudérales sur les secteurs de friche ou de prairie

4.5 – Analyse du milieu humain

Occupation du sol

- La zone d'étude est un **espace agricole en activité** occupé par des cultures (systèmes culturaux et parcellaires complexes et terres arables selon l'occupation des sols). Elle s'inscrit dans la plaine agricole de la Durance. Des serres désaffectées occupent la parcelle AE0175.
- Plusieurs **habitations** bordent la partie ouest du site. L'**école primaire** de Villelaure est située en limite nord.
 - Respect d'une **marge de 15m** pour l'implantation des constructions en limite ouest et nord de la partie ouest du site avec un traitement paysager.
- La **Quincaillerie Aixoise Villelaure** se situe à proximité directe, au nord du site.
- La RD973 longeant le sud du site lui donne un accès aisé.

Nuisances

- La **qualité de l'air** sur Cadenet est qualifiée de **moyenne** selon Atmo Sud.
- La zone d'étude est bordée par une **voie bruyante de catégorie 3 et 4 (RD973)** et par la **voie ferrée** : respect d'une **marge de 35m***.
- La base de données **BASIAS** (sites industriels et activités de service) recense plusieurs sites sur la commune dont **2 à proximité du site** au nord :
 - Garage automobile, ORTHLIEB François : en activité
 - Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères, DNA VILLELAURE 2 : activité terminée

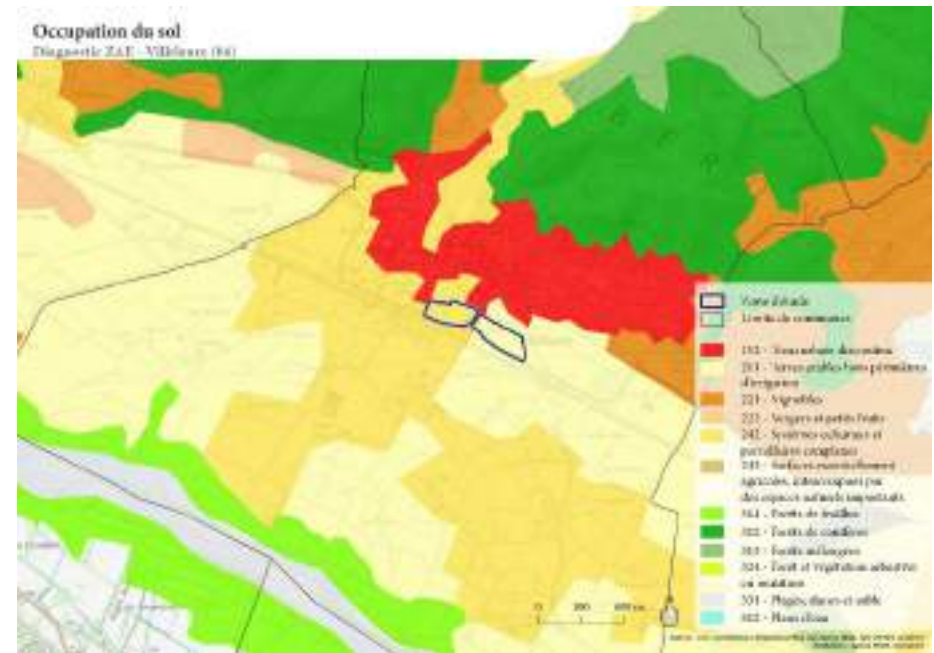
Risques technologiques

- La commune de Villelaure est soumise au risque technologique de **Transport de Matières Dangereuses** (TMD) par **voie routière (RD973)** et par **voie ferrée**, toutes deux situées à proximité directe du site d'étude.
 - Respect d'une **marge de 35m*** pour l'implantation des constructions avec un traitement paysager.

* La marge de 35m est celle règlementée par le PLU depuis l'axe de la RD973.

Points clés / points de vigilance

- ⇒ Consommation d'espaces agricoles exploités
- ⇒ Nouvelle source de nuisances potentielles pour le voisinage du site, dont l'école primaire : respect de franges paysagères de 15m en bordure ouest et nord de la partie ouest du site
- ⇒ Nuisances sonores et risque TMD présents avec la RD973 et la voie ferrée à proximité du site : respect d'une frange paysagère de 35 m



4.6 – Synthèse de l'analyse environnementale

	Points forts	Points de vigilance
Milieux physique et risques naturels	- Terrain plat - Risque inondation identifié et localisé avec le PPRI de la Durance	- Respect des prescriptions du PPRI : premier niveau de plancher des constructions à 0,5m en zone violette - Intégration de la gestion des eaux pluviales - Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen : réalisation d'une étude géotechnique
Hydrographie, eaux souterraines	Masses d'eau souterraines présentes en bon état	Préservation des masses d'eau souterraines et superficielles (canaux) présentes
Milieu naturel	Aucune contrainte liée aux zonages écologiques existants	- Zone à enjeu écologique : parc naturel régional, réserve de biosphère, en limite du plan national d'action Aigle de Bonelli et proche de la Durance (sites Natura 2000, ZNIEFF, APB, zones humides, espace de fonctionnalité) - Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs, et des zones à végétation haute à conserver en tant qu'espaces verts - Eviter d'étendre les zones rudérales sur les secteurs de friche ou de prairie - Projet pouvant nécessiter la réalisation d'une étude d'impact
Milieu humain	Accès aisé par la RD973	- Nouvelle source de nuisances potentielles pour le voisinage du site, dont l'école primaire : respect de franges paysagères de 15m en bordure ouest et nord de la partie ouest du site - Prise en compte des nuisances sonores et du risque TMD avec la RD973 et la voie ferrée : respect d'une frange paysagère de 35 m



Principaux impacts sur le projet :

- Respect des prescriptions du PPRI
- Réalisation d'une étude géotechnique pour le retrait-gonflement des argile
- Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs, et des zones à végétation haute à conserver en tant qu'espaces verts
- Respect de franges paysagères de 15 m en bordure ouest et nord de la partie ouest du site
- Respect d'une frange paysagère de 35 m – RD973



Un niveau de contraintes plutôt modéré, des enjeux environnementaux qui vont permettre d'affiner les secteurs à bâtir et les espaces végétalisés à garder / valoriser

5. SYNTHÈSE ET 1ÈRES ORIENTATIONS

5.1 – Les niveaux d'enjeux observés

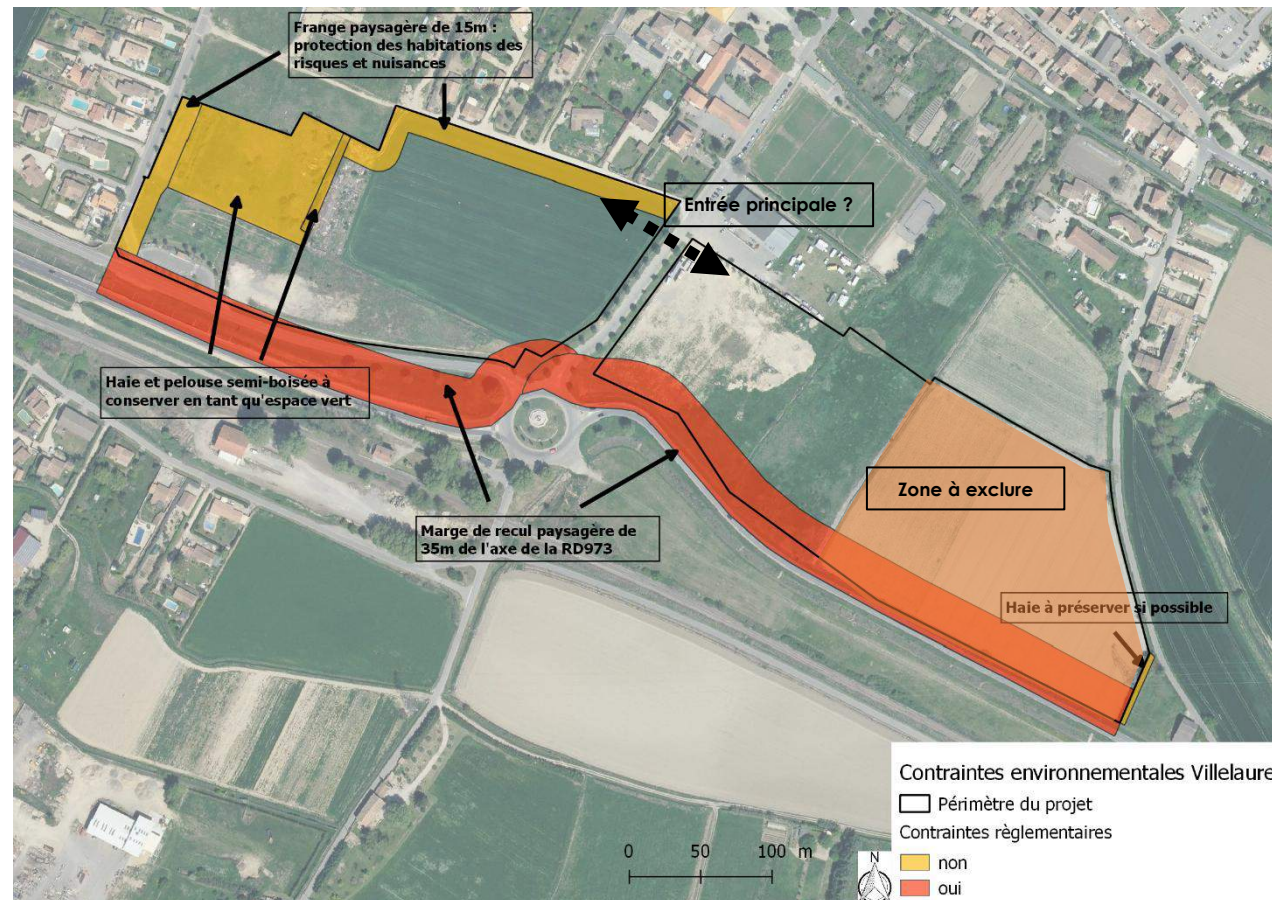
THÈMES	NIVEAU D'ENJEUX / DE CONTRAINTES	
POTENTIEL ÉCONOMIQUE		- Le projet de zone d'activités se justifie pour l'intercommunalité : un pôle de vie important du territoire à soutenir, une dépendance économique forte à diminuer, une population active de plus en plus diplômée sur laquelle se baser pour favoriser l'entrepreneuriat dans les activités tertiaires - Une économie qui s'est renforcée depuis 10 ans, avec des créations d'entreprises, diminuant un peu la dépendance aux pôles voisins - Des entreprises ayant formulé des demandes
DURETÉ FONCIÈRE	ou rouge ?	20 parcelles, 3 phases potentielles de projet : des incertitudes sur le découpage foncier opérationnel, dépendant du PLU en cours de révision. La dureté foncière paraît plus faible à l'Est, alors que c'est le secteur probablement voué à rester en agricole pour le moment.
RÈGLEMENTAIRE		- Pas de sécurisation juridique : PLU en cours de révision et le zonage actuel très protecteur en terme de vocations et de préservation de l'usage actuel - La pointe Est présente des enjeux forts en terme de préservation du paysage et de la vocation agricole = à exclure
INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE		- L'implantation de la ZAE va modifier profondément la perception de Villelaure et l'entrée de ville depuis la vallée de la Durance. - Mais l'emplacement au pied du village permet d'envisager des accroches urbaines intéressantes et de développer des produits immobiliers s'intégrant dans l'environnement urbain
RISQUES		- Respect des prescriptions de la zone bleue du PPRI : premier niveau de plancher des constructions à 0,5m en zone violette et mise en place d'une gestion des eaux pluviales intégrée dans les aménagements - Réalisation d'une étude géotechnique pour définir les règles de constructions liées à l'aléa retrait-gonflement des argiles moyen (durée : 1 mois, coût : ...)
ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITÉ		- Projet potentiellement soumis à étude d'impact (durée : minimum 1 an, coût : 35 000 – 40 000 €) - Préservation des masses d'eau souterraines et superficielles (canaux) présentes - Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs, et des zones à végétation haute à conserver en tant qu'espaces verts / Éviter d'étendre les zones rudérales sur les secteurs de friche ou de prairie - Prise en compte des nuisances sonores, du risque TMD de la RD973 et de la voie ferrée : respect d'une frange paysagère de 35 m - Limitation des potentielles nuisances issues des futurs aménagements : respect de franges paysagères de 15 m en bordure ouest et nord de la partie ouest du site
APPROCHE TECHNIQUE (ACCESSIBILITÉ, VRD)		- Une contrainte importante en terme d'assainissement / eaux usées : des questions se posent quant à la capacité de la STEP à absorber les rejets pour cette zone de projet. L'actualisation du SDA de 2011 et une actualisation des capacités de la STEP devront être réalisées ; - Un élément impactant sera la demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau pour la possibilité de rejet des eaux via le canal de Janson ; - Pas de contraintes fortes pour la desserte des autres réseaux (eau potable, électricité, etc.) ; - Une accessibilité assez aisée avec une possibilité de raccordement via un rond-point, solution plus sécurisée pour une desserte Est/Ouest.

- ⇒ Une zone d'activités nécessaire au développement économique du grand territoire
- ⇒ Des niveaux de contraintes modérés à forts, qui auront un impact sur le planning de réalisation, mais qui ne remettent pas en question le potentiel d'aménagement du site : seule la partie Est doit être abandonnée pour le moment
- ⇒ Un enjeu majeur d'intégration de cet espace à son environnement urbain direct : un quartier d'activité mixte à prévoir, imbriqué dans le village et offrant une complémentarité des fonctions urbaines

5.2 – Les invariants programmatiques

La zone présente peu d'invariants programmatiques liés à des contraintes réglementaires ou écologiques : l'étude du site démontre la nécessité de ne pas urbaniser la partie Est compte tenu des enjeux paysager (cônes de vue), et de préservation d'une zone agricole. Ce sont principalement des recommandations qui sont données, l'enjeu principal étant l'intégration urbaine et paysagère de ce futur quartier en entrée de village :

- **Prise en compte de l'environnement** : il n'y a **pas de secteur non aedificandi à prévoir liés à un enjeu écologique**. Des préconisations en terme de marge de recul, de préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs, et des zones à végétation haute à conserver en tant qu'espaces verts sont donnés, mais ne constituent pas des invariants au futur projet.
- **Accessibilité** : l'accès principal à la zone pourra se faire depuis l'avenue Jean Moulin où un giratoire permettrait de connecter avec sécurité et lisibilité les zones est (zones d'extension) et ouest (ZAE existante) du projet. Si le giratoire n'est pas possible (du fait de la proximité avec celui existant), une desserte Est / Ouest sécurisée sera proposée.
- **Paysage / insertion urbaine** : les enjeux paysagers concernant le traitement des interfaces du site avec le village. Ce quartier en entrée de ville doit s'intégrer de façon forte. Plusieurs préconisations sont données :
 - Redéfinition forte d'un nouveau front villageois
 - Enjeu important sur l'implantation des bâtiments et leur hauteur
 - Enjeu sur le maintien d'ouvertures paysagères maintenant un lien entre le village et la plaine
 - Soigner l'interface ZAE / RD973
 - Qualifier l'axe structurant que représente l'avenue Jean Moulin
- **Economique** :
 - Un besoin de foncier cessible « classique » pour des entreprises productives, ou ayant des besoins des stockage / entreposage de matériel, des TPE/TPI souhaitant investir dans de l'immobilier d'activité
 - Demandes à positionner (Garage Renault, quincaillerie Aixoise notamment)
 - Une nécessité de créer de nouveaux produits immobiliers, davantage orientés vers de la location de locaux / bureaux
 - Vocation commerciale à acter : envisager un sous-zonage spécifique pour contenir le développement du commerce ?



5.3 – Rappel du positionnement différencié proposé pour les 3 sites suite au diagnostic économique

Le positionnement des zones d'activités de projet en terme de filières économiques :



CadeneT

Demande principale

- Artisanat / bâtiment
- Artisanat / production
- Artisanat / alimentation et fabrication (grandes unités)

- **Besoins de foncier et de locaux plus grands** avec des sols pouvant supporter de **lourdes charges**, du **stockage** intérieur / extérieur, des **hauteurs** importantes pour les engins
- Foncier : 500 à 2000 m²

Demande spécifique

- Petite industrie
- Commerce de gros

→ Entreprises avec des besoins de foncier et de locaux importants pouvant aller jusqu'à plusieurs hectares (2 ha à 6 ha)



Villelaure

Demande principale

- Artisanat / services aux entreprises
- Artisanat / services aux particuliers
- Artisanat / alimentation et fabrication (petites unités)
- Santé, bien-être

Demande spécifique

- Métiers d'art : 16 domaines d'activités (ameublement, décoration, orfèvrerie, céramique, cuire, jouets, luminaire, mode, graphisme, verrerie, etc.)



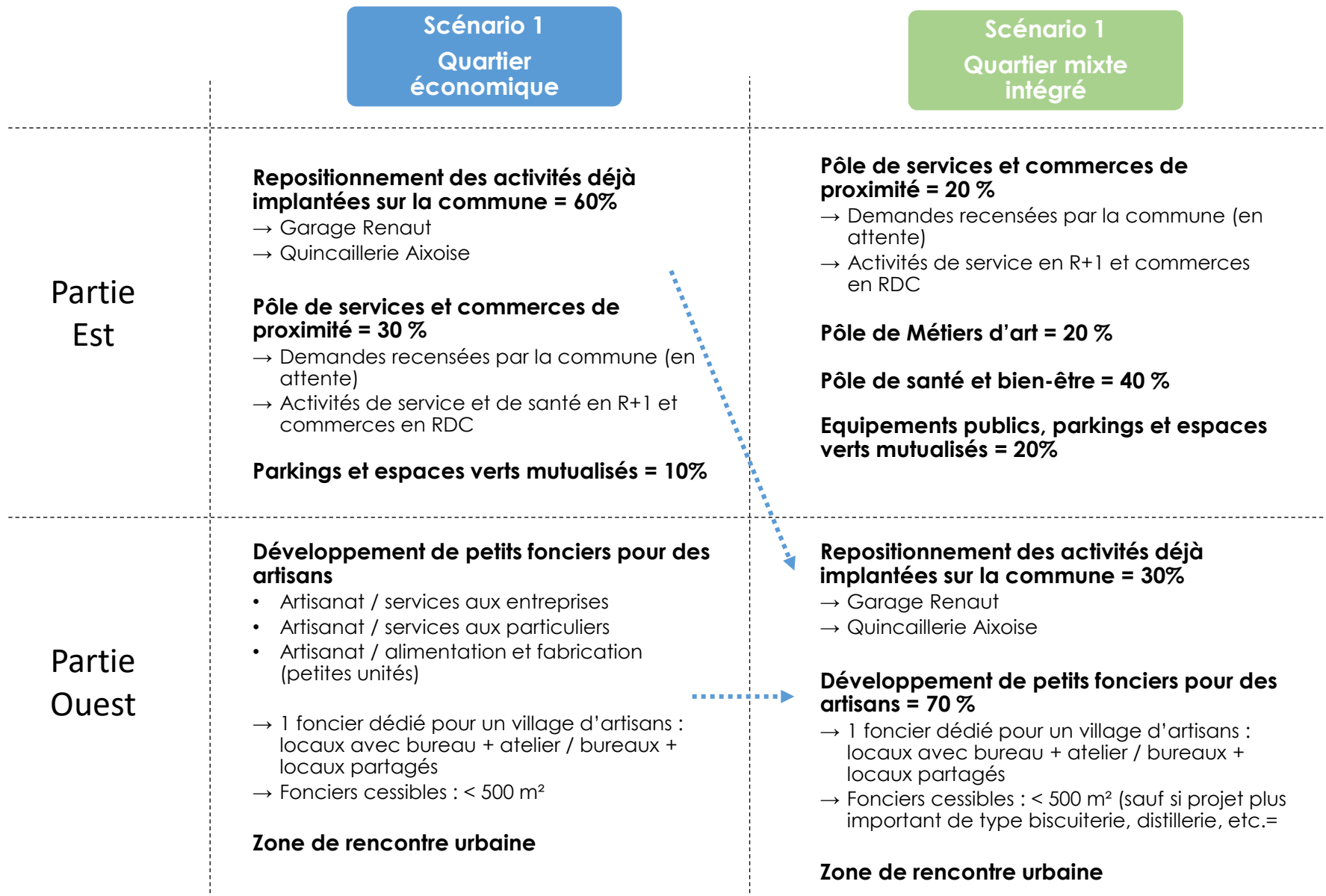
La Bastide-des-Jourdans

Demande principale

- Entreprise EAD Aerospace
- Artisanat / bâtiment
- Artisanat / services aux entreprises

→ Foncier cessible : majorité du foncier pour l'entreprise EAD + détachement de quelques parcelles restantes pour les artisans locaux (foncier < 500 m²)

5.4 – Le positionnement potentiel de la zone en terme de programmation



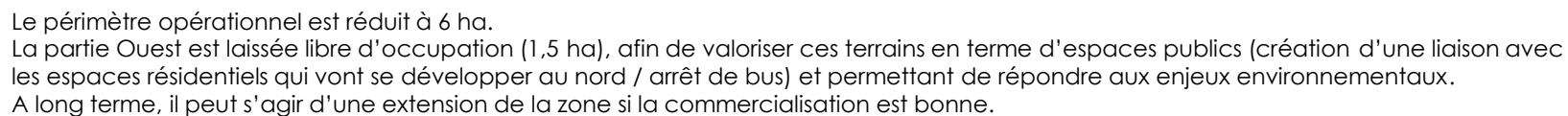


Zone de VILLELAURE - SCENARII

6. Les deux scénarios admissibles

Pour chaque scénario :

- *Schéma de principe*
- *Explication des choix retenus*
- *Approche programmatique*
- *Les chiffrages - dépenses*



Scénario 1 – Schéma de principe



Scénario 1 – La définition du projet proposé

Le fonctionnement général proposé

La situation du tènement pressenti pour l'accueil de cette zone d'activités située en entrée de ville nécessite d'envisager la ZAE comme un véritable quartier participant aux qualités d'entrée de ville de Villelaure.

Pour ce faire ce scénario repose sur la **création de deux vastes espaces publics situés de part et d'autre de l'avenue Jean Moulin** traité sous forme de cours ou de **mail plantés**, le long desquels s'organisent la ZAE.

A l'est de l'avenue Jean Moulin, **une place vient s'adosser** à l'avenue tandis qu'un vaste mail s'étire à l'ouest de l'avenue pour desservir le village d'artisans puis les fonciers cessibles.

Dans les deux cas, il s'agit **d'envisager des espaces publics qualitatifs** permettant une mutualisation des usages et l'intégration de la ZAE au bourg de Villelaure. Ainsi, il peut être envisagé des espaces en stabilisé permettant les jeux de boules, une aire de jeux pour enfants, du mobilier « urbain »... Par ailleurs, la encore, l'eau de pluie sera gérée, dans la mesure du possible, en aérien permettant l'animation de ces espaces publics.

Ces espaces seront **plantés d'arbres haute tige** pour assurer un confort d'été et offrir une unité à l'ensemble de la zone tout en rappelant le vocabulaire traditionnel en Provence du mail planté.

Par ailleurs, dans la mesure du possible, le stationnement s'organise à l'intérieur du village d'artisans, entre les bâtiments, de manière à en diminuer l'impact et à conserver ces espaces publics pour des usages mixte et en assurer le caractère « urbain ».

L'organisation du bâti s'oriente selon un **axe Nord/sud** permettant de **ménager des « fenêtres » visuelles vers la silhouette du village** depuis la RD 973 notamment mais également depuis les futurs espaces publics centraux.

Les **interfaces de la zone** avec les secteurs mitoyens seront **plantées de haies vive** tout comme la séparation entre les lots. Pour limiter les impacts visuels de la ZAE depuis le grand paysage et notamment depuis la RD 973.

La prise en compte des enjeux écologiques

La **partie Ouest reste pour le moment une réserve foncière non aménagée**. L'enjeu est de pouvoir créer un espace public qui assure la transition entre les zones d'habitat et le quartier économique.

Ces parcelles sont identifiées comme présentant des enjeux écologiques modérés qui sont ainsi pris en compte : les aménagements paysagers à prévoir devront permettre de valoriser ce secteur d'un point de vue urbain et environnemental.

Le schéma reprend ainsi les **préconisations de l'approche environnementale** préalable, avec :

- La création d'une frange arborée au nord ;
- Le maintien de haies et pelouses aux abords de la RD.
- Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs à l'Ouest, avec la conservation et valorisation de la végétation en tant qu'espaces verts
- Le positionnement des bâtiments sur la partie Est qui permet de laisser des espaces non bâtis qui devront être aménagés par les entreprises installées de telle manière à retrouver des espèces observées (végétation herbacée haute, dominée par les graminées).



Scénario 2 – Schéma de principe



Scénario 1 – Répartition des surfaces – approche programmatique

Le scénario n°1 répond aux demandes des entreprises auprès de la mairie sur la partie Est.

On retrouve en effet à **l'Est** le garage Renault, la Quincaillerie, un pôle pour les professionnels de santé, un petit pôle de services / commerces.

Sur la partie **Ouest**, le projet principal est le village d'artisans. Ce produit immobilier pourra soit être porté par la collectivité en maîtrise d'ouvrage directe, soit par la biais d'une cession de foncier à un opérateur.

La Communauté de Communes porte les aménagements des voiries et espaces publics, dont le mail planté de part et d'autre.

Le foncier cessible (terrain à bâtir) à l'Ouest, représente quant à lui environ 1,7 ha.

Nous avons fait le choix de ne pas positionner davantage de lots à bâtir à l'ouest, compte tenu du risque commercial et surtout de l'impact urbain très fort.

Ce parti d'aménagement prend également en compte les enjeux écologiques qui sont plus importants sur cet espace.

Avec ce scénario qui offre plusieurs produits immobiliers distincts, le quartier pourrait accueillir entre 50 et 70 « activités », dont une majorité en partie Ouest sur le village d'artisans et les foncier à bâtir.

Sur les espaces tertiaires à l'Est, environ 20 activités pourraient être positionnées : 10 professionnels de santé dans le pôle médical, ainsi que 6 à 9 entreprises de services / petits commerces.

Ce parti d'aménagement permet de concilier les urgences économiques, tout en apportant des réponses satisfaisantes à la qualité urbaine et à la préservation de l'image de l'entrée de village, avec de nombreux espaces libres (mail, espaces végétalisés, etc.).

	Villelaure	Scénario 1					
	Phase opérationnelle 1	Superficie lots	Emprise au sol du bâti	CES	SDP mini = 1 niveau	Nb de lots / locaux MINI	Nb de lots / locaux MAXI
Partie Ouest	Village d'artisans	10 800	3 000	28%	3 000	17	23
	Foncier cessible	17 450	8 725	50%	8 725	17	26
	Mail planté	5 200					
Partie Est	Garage Renault	9 000	1 600	18%	1600	1	1
	Quincaillerie	6 000	1 600	27%	1600	1	1
	Pôle santé	3 450	960	28%	960	9	11
	Pôle services / commerces	4 600	960	21%	960	6	9
	Mail planté	2 700					
	TOTAL	59 200	16 845	28%	16 845	50	71
	Cessible	51 300					

	Surface des locaux / lots (SDP)		
	Locaux m²		
	MINI	MAXI	
Village d'artisans	80	160	plots de 80 m² en surface de base
Pôle santé	50	100	plots de 50 m² en surface de base
Espace bien-être / services à la personne	50	100	plots de 50 m² en surface de base
Pôle services / commerces	100	150	plots de 100 m² en surface de base
Foncier m²	MINI	MAXI	
Foncier cessible	500	1000	foncier de base = 500 m²

Scénario 1 – Le coût de viabilisation prévisionnel

Un 1^{er} estimatif financier permet de donner un **montant de la viabilisation et de l'aménagement. Le scénario est très qualitatif en terme d'aménagement des espaces publics.**

Le chiffrage se base sur les métrés des espaces publics à aménager (voirie et abords, stationnements communs, espaces verts, entrée de zone, etc.).

Il permet de détailler toutes les lignes budgétaires pour les travaux prévus, sur la base des surfaces / linéaires proposés dans le scénario.

Le tableau de détail est donné en annexe, avec les indications relatives aux études et autorisations préalables à mener.

Le graphique ci-contre permet de rendre compte des 10 postes principaux pris en compte.

Les points de vigilance soulevés :

- Vérification de la capacité du collecteur de raccordement et de la STEP
- Confirmation de la capacité du point de raccordement et localisation des réseaux existants
- Validation SDIS pour poteau incendie
- Nécessité de création d'un poste transformateur et de confirmer la capacité du réseau existant. Localisation des réseaux existants.
- Attention, ajouter 50 k€ par poste si besoin de réaliser le transformateur intégralement
- Confirmation de la capacité du point de raccordement auprès du gestionnaire télécom

Ces dépenses sont ainsi imputables à l'aménageur, qu'il soit public ou privé dans le cadre de la viabilisation totale. Des aléas sont pris en compte dans les chiffrages.

L'acquisition des terrains constitue un montant à part, intégré au bilan aménageur.

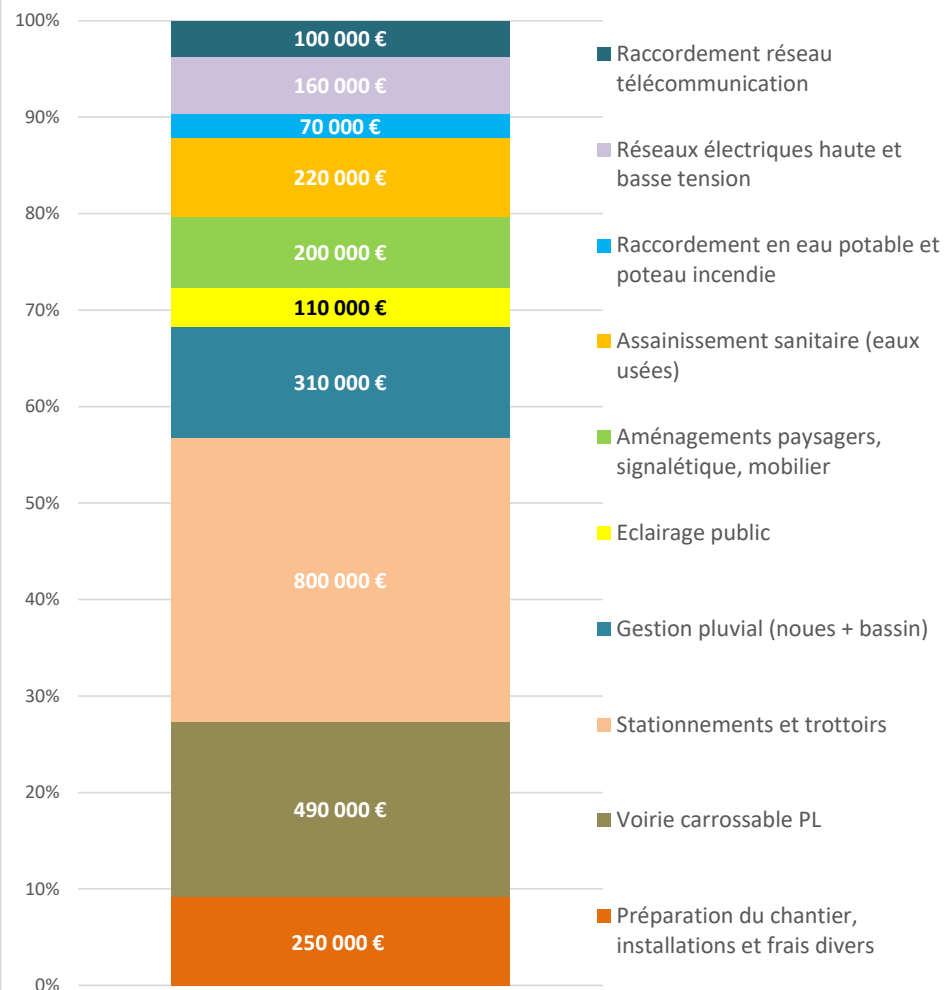
Pour le scénario 1, le coût de viabilisation et d'aménagement des espaces publics est estimé à :

2 710 000 € HT

(hors horaires MOE, études préalables)



Coûts estimatif (€ HT) des travaux



Des études complémentaires à mener

- Etude de trafic projeté
- Investigations géotechniques
- Etude d'éclairage
- Etudes hydrologique et hydraulique
- Procédure d'autorisation ou de déclaration au titre du DLE.
- Evaluation environnementale avec étude d'impact

Scénario 1 – Les chiffrages : bilan aménageur recettes / dépenses

La complexité de l'aménagement repose sur la mixité des produits proposés :

- Du foncier cessible à bâtir
- De l'immobilier d'activité (pôles de services / commerces)
- De l'immobilier d'activités spécifique (village d'artisans)

Nous avons dans un 1^{er} temps, dans le cadre de cette phase de l'étude, uniquement considéré l'ensemble des lots comme du foncier cessible, que ce soit pour des entreprises ou pour des aménageurs / promoteurs / investisseurs.

Ainsi, nous pouvons dégager un 1^{er} bilan aménageur, qui intègre différentes lignes budgétaires, et permet d'avoir une 1^{ère} analyse financière globale de l'opération.

Dans cette configuration, la collectivité vend par le biais d'une commercialisation classique (lot par lot) et par des appels à projet de cession foncière pour les produits immobiliers (vente de SDP).

Les éléments intégrés au bilan :

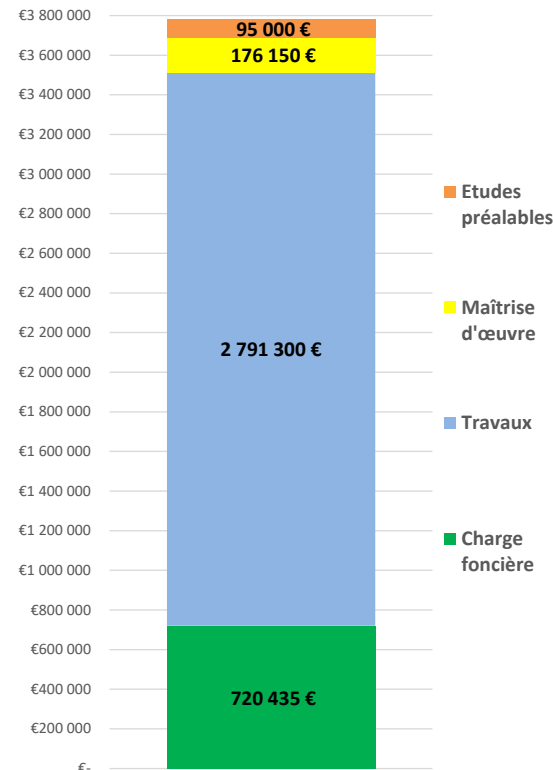
- La composition du programme et les surfaces cessibles ;
- Une approche DEPENSES / RECETTES.
 - DEPENSES = pré-chiffrages des travaux (incluant une ligne d'aléa de 3%) + la charge foncière (coût d'acquisition du terrain – **20 €/m² retenu**) + les honoraires de maîtrise d'œuvre + l'ensemble des études préalables au projet.
 - RECETTES = ventes des terrains (pas de subventions d'équilibre donnée pour le moment avec un calcul au m² cessible pour les terrains à bâtir, et au m² de SDP pour les produits immobiliers.

La complexité du montage opérationnel rend difficile la visibilité financière à ce stade d'étude.

La vente des terrains pourraient représenter 2,6 M€ (avec un prix de 80 € / m² de terrain), le reste à financer provenant des recettes générées par les ventes des lots à bâtir pour des produits immobiliers.

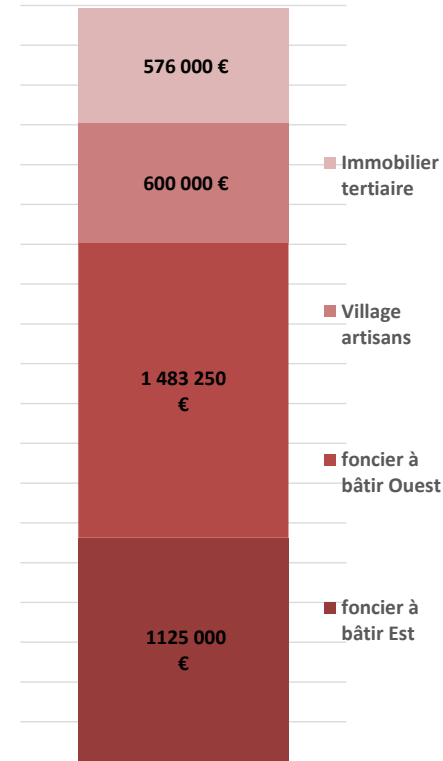
Le raisonnement financier se base sur des calculs en « bilans promoteurs », avec un calcul de charge foncière admissible pour les promoteurs / investisseurs.

Ventilation des dépenses



Montant total des dépenses
= 3 782 885 €

Ventilation des recettes selon la segmentation des produits vendus



Avec un prix moyen autour de
75 € à 85 € HT / m² de terrain

Les terrains destinés à de l'immobilier tertiaire devraient être vendus autour de 300 € HT / m² de SDP, le village d'artisans à 200 € HT / m² / SDP pour arriver à un équilibre d'opération

SDP = Surface de Plancher

Scénario 2 – Schéma de principe



Le périmètre opérationnel est réduit à 5,5 ha.

La partie Ouest est laissée libre d'occupation comme dans le scénario 1, afin de valoriser ces terrains en terme d'espaces publics (création d'une liaison avec les espaces résidentiels qui vont se développer au nord / arrêt de bus) et permettant de répondre aux enjeux environnementaux.

A long terme, il peut s'agir d'une extension de la zone si la commercialisation est bonne.

Scénario 2 – Schéma de principe



Scénario 2 – La définition du projet proposé

Le fonctionnement général proposé

Ce scénario **développe la notion de « mail planté »**, vocabulaire traditionnel en Provence, qui structure l'organisation de l'ensemble de la zone.

Ainsi, ce mail s'organise à la perpendiculaire de l'avenue Jean Moulin et irrigue l'ensemble de la zone.

Il s'agit d'offrir un espace public « urbain » aux usages mixtes, véritable quartier de Villelaure par la proposition d'espaces de jeux, terrains de pétanques, mobiliers urbains, espaces d'aménité divers...

La gestion des stationnements s'effectuera au maximum à l'intérieur des différents « pôles » de la ZAE pour permettre le maintien du « caractère d'espace public » de ce mail.

L'eau pluviale, gérée en aérien constituera un élément d'animation de ces espaces. L'ensemble du mail sera planté d'arbres haute tige permettant d'assurer l'ombrage et l'homogénéité de l'ensemble.

Par ailleurs, l'implantation des bâtiments s'effectuera principalement à la perpendiculaire de ce mail en orientation Nord/sud permettant de ménager des « fenêtres » visuelles vers la silhouette du village créant un rythme et une animation depuis le mail planté.

La prise en compte des enjeux écologiques

La **partie Ouest reste pour le moment une réserve foncière non aménagée**. L'enjeu est de pouvoir créer un espace public qui assure la transition entre les zones d'habitat et le quartier économique.

Ces parcelles sont identifiées comme présentant des enjeux écologiques modérés qui sont ainsi pris en compte : les aménagements paysagers à prévoir devront permettre de valoriser ce secteur d'un point de vue urbain et environnemental.

Le schéma reprend ainsi les **préconisations de l'approche environnementale** préalable, avec :

- La création d'une frange arborée au nord ;
- Le maintien de haies et pelouses aux abords de la RD.
- Préservation d'un maximum d'éléments arborescents et arbustifs à l'Ouest, avec la conservation et valorisation de la végétation en tant qu'espaces verts
- Le positionnement des bâtiments sur la partie Est qui permet de laisser des espaces non bâtis qui devront être aménagés par les entreprises installées de telle manière à retrouver des espèces observées (végétation herbacée haute, dominée par les graminées).



Scénario 2 – Schéma de principe



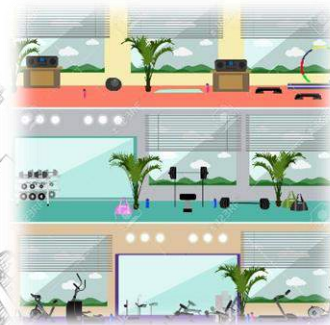
Quartier économique

- Foncier à bâtir (dont 2 parcelles pour la Quincaillerie et Renault)
- Village d'artisans



Quartier santé / bien-être

- Pôle de santé (professions médicales / paramédicales)
- Centre de remise en forme
- Centre sportif



Pôle commerces / services de proximité



Quartier des « produits du terroir »

Village des artisans d'art et de valorisation des produits du terroir (pouvant accueillir par exemple une brasserie artisanale)



Pôle distillerie, plate-forme d'extraction, laboratoire, aromathérapie

Scénario 2 – Répartition des surfaces – approche programmatique

Le scénario n°1 répond aux demandes des entreprises auprès de la mairie sur la partie Est.

On retrouve en effet à **l'Est** le garage Renault, la Quincaillerie, un pôle pour les professionnels de santé, un petit pôle de services / commerces.

Sur la partie **Ouest**, le projet principal est le village d'artisans. Ce produit immobilier pourra soit être porté par la collectivité en maîtrise d'ouvrage directe, soit par la biais d'une cession de foncier à un opérateur.

La Communauté de Communes porte les aménagements des voiries et espaces publics, dont le mail planté de part et d'autre.

Le foncier cessible (terrain à bâtir) à l'Ouest, représente quant à lui environ 1,7 ha.

Nous avons fait le choix de ne pas positionner davantage de lots à bâtir à l'ouest, compte tenu du risque commercial et surtout de l'impact urbain très fort.

Ce parti d'aménagement prend également en compte les enjeux écologiques qui sont plus importants sur cet espace.

Avec ce scénario qui offre plusieurs produits immobiliers distincts, le quartier pourrait accueillir entre 40 et 60 « activités », de façon relativement équilibrée entre les 2 secteurs.

	Villelaure	Scénario 2					
	Phase opérationnelle 1	Superficie lots	Emprise au sol du bâti	CES	SDP mini = 1 niveau	Nb de lots / locaux MINI	Nb de lots / locaux MAXI
Partie Ouest	Village d'artisans	7 100	2 000	28%	2000	11	16
	Garage Renault	7 100	1 600	23%	1600	1	1
	Quincaillerie	6 500	1 600	25%	1600	1	1
	Foncier cessible	7 000	3 500	50%	3500	7	11
	Mail planté	4 200					
Partie Est	Pôle santé	2 600	550	21%	550	5	7
	Espace bien-être / services à la personne	2 700	850	31%	850	8	10
	Pôle services / commerces	2 400	850	35%	850	5	8
	Pôle métiers d'art	3 800	750	20%	750	4	6
	Foncier dédié	5 500	1 650	30%	1650	1	1
	Mail planté	4 000					
	TOTAL	52 900	13 350	25%	13 350	43	60
	Cessible	44 700					

	Surface des locaux / lots (SDP)		
Locaux m ²	MINI	MAXI	
Village d'artisans	80	160	plots de 80 m ² en surface de base
Pôle santé	50	100	plots de 50 m ² en surface de base
Espace bien-être / services à la personne	50	100	plots de 50 m ² en surface de base
Pôle services / commerces	100	150	plots de 100 m ² en surface de base
Foncier m ²	MINI	MAXI	
Foncier cessible	500	1000	foncier de base = 500 m ²

Scénario 2 – Le coût de viabilisation prévisionnel

Un 1^{er} estimatif financier permet de donner un **montant de la viabilisation et de l'aménagement**.

Le chiffrage se base sur les mètres des espaces publics à aménager (voirie et abords, stationnements communs, espaces verts, entrée de zone, etc.).

Il permet de détailler toutes les lignes budgétaires pour les travaux prévus, sur la base des surfaces / linéaires proposés dans le scénario.

Le tableau de détail est donné en annexe, avec les indications relatives aux études et autorisations préalables à mener.

Le graphique ci-contre permet de rendre compte des 10 postes principaux pris en compte.

Les points de vigilance soulevés :

- Vérification de la capacité du collecteur de raccordement et de la STEP
- Confirmation de la capacité du point de raccordement et localisation des réseaux existants
- Validation SDIS pour poteau incendie
- Nécessité de création d'un poste transformateur et de confirmer la capacité du réseau existant. Localisation des réseaux existants.
- Attention, ajouter 50 k€ par poste si besoin de réaliser le transformateur intégralement
- Confirmation de la capacité du point de raccordement auprès du gestionnaire télécom

Ces dépenses sont ainsi imputables à l'aménageur, qu'il soit public ou privé dans le cadre de la viabilisation totale. Des aléas sont pris en compte dans les chiffrages.

L'acquisition des terrains constitue un montant à part, intégré au bilan aménageur.

Pour le scénario 2, le coût de viabilisation et d'aménagement des espaces publics est estimé à :

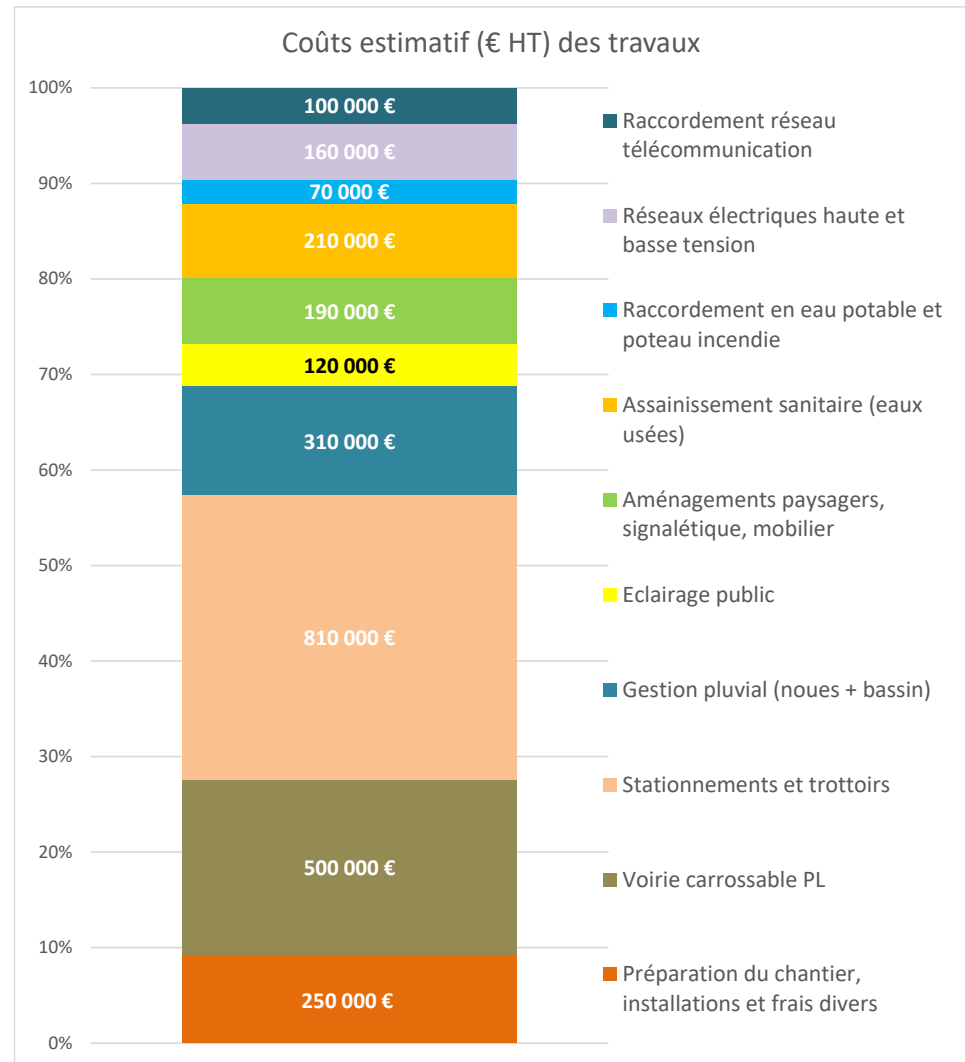
2 720 000 € HT

(hors horaires MOE, études préalables)



Des études complémentaires à mener

- Etude de trafic projeté
- Investigations géotechniques
- Etude d'éclairage
- Etudes hydrologique et hydraulique
- Procédure d'autorisation ou de déclaration au titre du DLE.
- Evaluation environnementale avec étude d'impact



Scénario 1 – Les chiffrages : bilan aménageur recettes / dépenses

La complexité de l'aménagement repose sur la mixité des produits proposés :

- Du foncier cessible à bâtir
- De l'immobilier d'activité (pôles de services / commerces / santé / bien-être)
- De l'immobilier d'activités spécifique (village d'artisans / pôle métiers d'art)

Nous avons dans un 1^{er} temps, dans le cadre de cette phase de l'étude, uniquement considéré l'ensemble des lots comme du foncier cessible, que ce soit pour des entreprises ou pour des aménageurs / promoteurs / investisseurs.

Ainsi, nous pouvons dégager un 1^{er} bilan aménageur, qui intègre différentes lignes budgétaires, et permet d'avoir une 1^{ère} analyse financière globale de l'opération.

Dans cette configuration, la collectivité vend par le biais d'une commercialisation classique (lot par lot) et par des appels à projet de cession foncière pour les produits immobiliers.

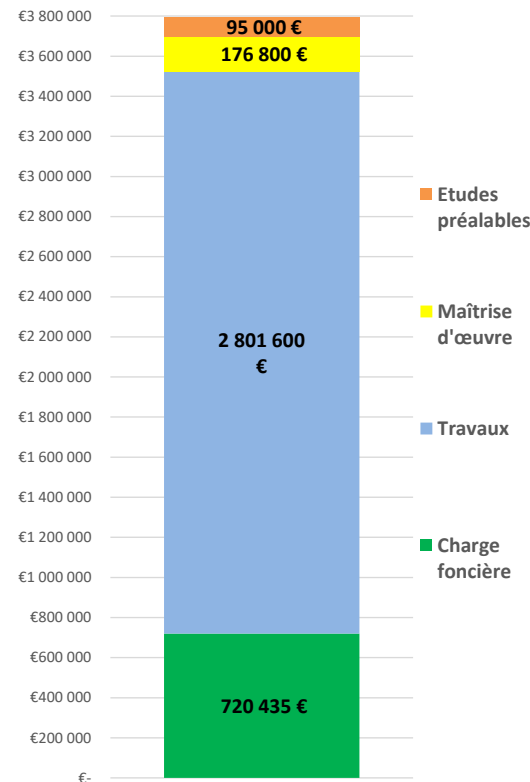
Les éléments intégrés au bilan :

- La composition du programme et les surfaces cessibles ;
- Une approche DEPENSES / RECETTES.
 - DEPENSES = pré-chiffrages des travaux (incluant une ligne d'aléa de 3%) + la charge foncière (coût d'acquisition du terrain – **20 €/m² retenu**) + les honoraires de maîtrise d'œuvre + l'ensemble des études préalables au projet.
 - RECETTES = ventes des terrains (pas de subventions d'équilibre donnée pour le moment avec un calcul au m² cessible pour les terrains à bâtir, et au m² de SDP pour les produits immobiliers.

La complexité du montage opérationnel rend difficile la visibilité financière à ce stade d'étude.

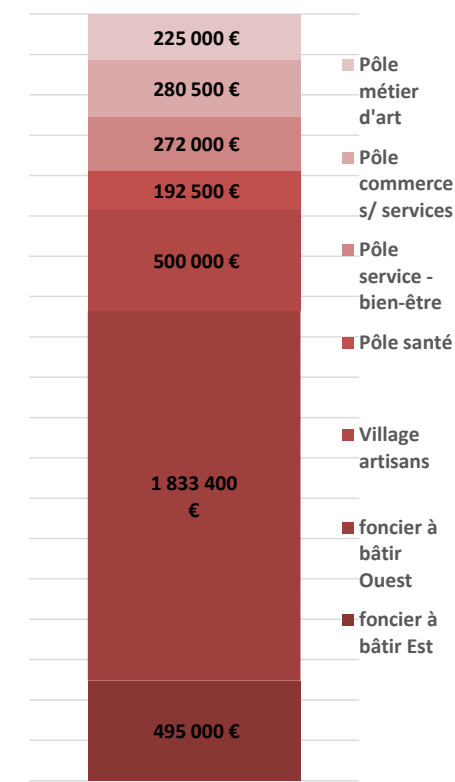
Il faut mettre en perspective ces coûts avec la plus-value économique et en terme d'image pour le territoire, avec un pôle tertiaire, de valorisation des produits locaux, et des entreprises à forte valeur ajoutée.

Ventilation des dépenses



Montant total des dépenses
= 3 793 835 €

Ventilation des recettes selon la segmentation des produits vendus



Avec un prix moyen autour de
90 € HT / m² de terrain

Les terrains destinés à de l'immobilier tertiaire devraient être vendus autour de 300 à 350 € HT / m² de SDP, le village d'artisans à 250 € HT / m² / SDP pour arriver à un équilibre d'opération

SDP = Surface de Plancher

Comparatif des scénarios



	Villelaure	Scénario 1	
	Phase opérationnelle 1	Superficie lots	Emprise au sol du bâti
Partie Ouest	Village d'artisans	10 800	3 000
	Foncier cessible	17 450	8 725
	Mail planté	7 200	
Partie Est	Garage Renault	9 000	1 600
	Quincaillerie	6 000	1 600
	Pôle santé	3 450	960
	Pôle services / commerces	4 600	960
	Mail planté	2 000	

Les scénarios proposent des organisations différentes d'aménagement de la zone, tout en répondant aux objectifs environnementaux, économiques, fonctionnels, urbains.

Les propositions tiennent compte des enjeux paysagers très forts mis en évidence au diagnostic, avec une recherche de valorisation de l'entrée de ville par la création d'un mail public paysager, de maintien des perspectives sur le village, d'organisation des lots et d'accueil d'activités permettant de créer une véritable image de « quartier ».

La plus-value économique est très forte, avec des produits immobiliers nouveaux pour le territoire, une montée en gamme de l'offre économique, accompagnée d'une qualité des aménagements urbains.



	Villelaure	Scénario 2	
	Phase opérationnelle 1	Superficie lots	Emprise au sol du bâti
Partie Ouest	Village d'artisans	7 100	2 000
	Garage Renault	7 100	1 600
	Quincaillerie	6 500	1 600
	Foncier cessible	7 000	3 500
	Mail planté	2 500	
Partie Est	Pôle santé	2 600	550
	Espace bien-être / services à la personne	2 700	850
	Pôle services / commerces	2 400	850
	Pôle métiers d'art	3 800	750
	Foncier dédié	5 500	1 650
	Mail planté	4 500	

On est ici dans un projet très ambitieux et exemplaire, permettant à Villelaure de se positionner sur une offre économique différenciée dans le contexte concurrentiel.

→ **Le scénario 1 permet de répondre à court terme aux besoins des entreprises qui souhaitent s'implanter, tout en proposant des produits nouveaux et une organisation de la trame urbaine adaptée aux enjeux paysagers et d'e valorisation d'entrée de ville.**

→ **Le scénario 2 offre une organisation plus « intégrée » au niveau des fonctions urbaines qu'il présente. Plus ambitieux, il suppose une mise en œuvre plus complexe, mais pour une plus-value économique plus importante.**

Vers un 3^{ème} scénario ?



Au regard des enjeux paysagers et urbains, une réflexion pourrait être menée pour repositionner une partie du projet dans l'espace urbain, en déplaçant le stade.

Vers un 3^{ème} scénario ?



Vers un 3^{ème} scénario ?

Le scénario 3 s'inscrit dans une **réflexion urbaine et paysagère débordant le périmètre de projet**.

L'emplacement du terrain de football et de la quincaillerie ont été le résultat d'opportunités et de projets ponctuels antérieurs aux années 80. Depuis le village s'est développé à proximité (mairie, lotissements) de sorte que ces éléments sont en continuité du village. L'évolution alentour pose aujourd'hui la question de leur bonne localisation, en effet ce foncier déjà urbanisé est devenu stratégique.

Le stade est situé en face de l'école et de la mairie qui constituent un pôle d'animation/équipement majeur du village.

La possibilité de compléter ce pôle central par des commerces et une maison de santé permettrait de **constituer un nouveau centre-village dynamique et intégré**.

Dans le prolongement du nouveau pôle commercial, les bâtiments tertiaires du type pépinière d'entreprises / village d'artisans bénéficieraient de la proximité du centre bourg et inversement.

La quincaillerie est également stratégiquement située en entrée de village ce qui confère une visibilité à ce commerce, à l'inverse elle impacte fortement la silhouette du historique.

Ce bâtiment commercial est à ce jour isolé et pose la question d'une extension de la vocation commerciale de la zone ou d'une réorientation (possibilité offerte par un projet global).

Un projet de salle communale est à l'étude, il est possible d'envisager la **constitution d'un pôle sportif et festif en entrée de village à l'aménagement soigné**.

En effet, du fait d'une maîtrise publique, les aménagement peuvent être encadrés. En terme de fonctionnement, associer cette salle à un nouveau stade permet de **mutualiser le stationnement**, éloigner ces équipements des habitations (éventuelles nuisances,...).

La création d'activité le long du chemin communal à l'Ouest et en retrait de la route départemental permet **d'atténuer l'impact visuel des futurs bâtiments**.

Il permet également l'économie d'une nouvelle voie (en d'évitant une voie mono-fonctionnelle) et en améliorant le maillage inter-quartier.

Compte tenu du nouveau trafic, cette voie devrait être élargie, doublée par une contre allée cyclable, largement végétalisée.

A noter que la vente des terrains à bâtir sur l'emprise du stade apporterait des recettes non négligeables à l'opération d'ensemble.

ANNEXES

Une estimation prévisionnelle du coût des travaux est donnée.

Cette estimation, si elle permet de dégager les grands postes de dépense, est **à considérer avec prudence du fait du faible niveau de connaissance actuelle du terrain de projet et de la nature précise du projet.**

Les grandes lignes de travaux d'aménagement sont explicitées ci-après, avec **des calculs donnés par ratios**.

1. Préparation du chantier, installations et frais divers

Ce poste représente l'ensemble des prestations représentant un coût important et rassemblant les dépenses de fonctionnement de l'entreprise de travaux : installations de chantier, balisage du chantier, gestion de la circulation, études d'exécution, essais sur les travaux réalisés, etc.

Le coût de ce poste varie en fonction du coût total des travaux et d'un chantier à un autre.

2. Création de voirie, stationnements et trottoirs

Le chiffrage a été réalisé en tenant compte des incertitudes liées à la méconnaissance actuelle du terrain.

La voirie a été prévue en enrobés avec un terrassement moyen de 60cm et mise en place d'une structure classique composée de grave non traitée, de grave bitume et d'une couche de roulement en enrobés. Cette structure de chaussée et notamment de la couche de forme devra être validée par une étude géotechnique en phase de conception de maîtrise d'œuvre suivant les résultats des missions géotechniques et du trafic considéré pour dimensionner la voirie.

Les trottoirs et stationnement ont quant à eux été chiffrés en béton désactivé pour leur conférer un caractère qualitatif.

3. Assainissement pluvial de la voirie et des différents lots + rétention pluviale

Le poste d'assainissement pluvial comprend la réalisation d'une noue plantée et de réseaux constitués de canalisations de branchement, de regards de visite et de grilles avaloirs. Un système de dépollution des eaux rejetées dans la noue a été chiffré dans l'estimatif proposé.

La compensation de l'imperméabilisation due à la réalisation de voiries, stationnements et trottoirs a été calculée, dans une première estimation, en appliquant le ratio de 100L de rétention pour 1m² de surface imperméabilisée, soit environ 1100m³ de rétention à réaliser dans le cadre des scénarii 1 et 2.

En considérant que le volume d'eau présent dans les noues en cas d'épisode pluvieux important peut être considéré comme un volume de rétention de 500m³ environ (avec une capacité d'un mètre cube par mètre linéaire environ), un dispositif de régulation du volume d'eau dans la noue ayant été chiffré, un bassin à ciel ouvert supplémentaire de 600m³ a été estimé. Ce bassin pourra être réalisé au sud du projet, en bordure de la RD.

5. Raccordements réseaux

• Assainissement sanitaire (eaux usées)

Le poste d'assainissement sanitaire comprend la réalisation d'un réseau constitué d'un collecteur, de canalisations de branchement, de regards de visite et de tabourets de branchement en attente en limite des parcelles.

Le raccordement au réseau existant situé au niveau du centre de Villelaure a été chiffré en comptant notamment la réalisation d'une tranchée ainsi que la réfection de la chaussée existante sur 200m environ, ainsi que la mise en place d'un poste de relevage.

• Adduction en eau potable et poteau incendie

Le poste d'adduction en eau potable des différents lots a été chiffré en comprenant la pose d'un réseau principal en fonte, la mise en place de prises en charge pour l'alimentation des différents lots ainsi que le raccordement sur la canalisation fonte existante.

Le raccordement au réseau existant avenue Jean Moulin a été chiffré en comptant notamment la réalisation d'une tranchée ainsi que la réfection de la chaussée existante.

La mise en place de poteaux incendie raccordés sur la fonte projet a été estimée.

• Réseau électrique basse et haute tension

Le raccordement au réseau BT des différents lots a été estimé en considérant la réalisation la pose de câbles en tranchée ouverte et la mise en place des coffrets de coupure (CIBE) et de répartition (REMBT).

La mise en place d'un poste transformateur HTA/BT raccordés au poste « Enclos », à proximité du chemin des Curates, a été estimée en ne considérant que la mise en œuvre du socle et de l'enveloppe de l'ouvrage.

Dans le cas de la réalisation de l'ouvrage dans son intégralité, une plus-value de l'ordre de 50k€ par poste transformateur peut être attendue.

• Réseau de télécommunication

Le raccordement du réseau de télécommunication a été estimé en considérant la réalisation du génie civil permettant par la suite le câblage par le concessionnaire : tranchées, fourreaux et gaines rigides, chambre de tirages

Scénario 1 – Bilan aménageur – **TABLEAU DETAILLE**

Plan financier prévisionnel	ZA VILLELAURE - Scénario 1	
Nature de l'opération	Création ZA	
Zonage PLU	2AUe - 1 Aue	
Périmètre total zone	74 160	100%
Bassin de rétention	0	0%
Foncier réellement mobilisable	74 160	100%
Espaces publics / verts / parkings	22 860	31%
Espaces cessibles	51 300	69%

Hypothèse de prix de vente au m² aménagé HT :	
Terrains banalisés / prix moyen au m² aménagé	74 €

Composition du programme			
Produits	Surface terrain cessible/ m²	Emprise bâtie théorique	Nombre de lots
Terrains cessibles	51 300	16 845	32
Surface moyenne des lots / bâtiments	1 603	526	
TOTAL SURFACE CESSIBLE	51 300		

SYNTHESE AMENAGEUR - DEPENSES € H.T			RECETTES € H.T	Prix / m² foncier
1. CHARGES FONCIERES	720 435,00 €			
Coût d'acquisition du terrain		714 200 €	Terrains banalisés	3 784 250 €
Frais de notaire et frais de transaction	0,9%	6 235 €	foncier à bâtir Est	1 125 000 €
			foncier à bâtir Ouest	1 483 250 €
2. TRAVAUX / ESPACES PUBLICS	2 710 000 €		Village artisans	600 000 €
Préparation du chantier, installations et frais divers		250 000 €	Immobilier tertiaire	576 000 €
Voirie carrossable PL		490 000 €		
Stationnements et trottoirs		800 000 €		
Gestion pluvial (noues + bassin)		310 000 €		
Eclairage public		110 000 €	SUBVENTIONS	0 €
Aménagements paysagers, signalétique, mobilier		200 000 €		
Assainissement sanitaire (eaux usées)		220 000 €		
Raccordement en eau potable et poteau incendie		70 000 €		
Réseaux électriques haute et basse tension		160 000 €		
Raccordement réseau télécommunication		100 000 €		
Divers 3%	81 300 €	81 300 €		
3. ETUDES et CONTROLES	271 150 €			
Maîtrise d'œuvre (5%) dont OPC		135 500 €		
CSPS (1,5%)		40 650 €		
Dossier Loi sur l'Eau (forfait)		12 000 €		
Cahier des prescriptions (forfait)		8 000 €		
Autres études techniques préalables		10 000 €		
Etude de sol (forfait)		10 000 €		
Etude préalable et AMO		10 000 €		
Etudes environnementales (zone humide, étude impact)		45 000 €		
Archéologie préventive 1,2 € / m² (taux 0,53 €/m²)	- €	- €		
Aléas sur étude 3%	8 135 €	8 135 €		
TOTAL / prix au m²	3 782 885 €	51 €		3 784 250 €
RESULTAT	bénéfice / perte		1 365 €	



Plan financier prévisionnel	ZA VILLELAURE - Scénario 2	
Nature de l'opération	Création ZA	
Zonage PLU	2AUe - 1 Aue	
Périmètre total zone	74 160	100%
Bassin de rétention	0	0%
Foncier réellement mobilisable	74 160	100%
Espaces publics / verts / parkings	29 460	40%
Espaces cessibles	44 700	60%

Hypothèse de prix de vente au m² aménagé HT :	
Terrains banalisés / prix moyen au m ² aménagé	85 €

Composition du programme			
Produits	Surface terrain cessible/ m²	Emprise bâtie théorique	Nombre de lots
Terrains cessibles	44 700	13 350	25
<i>Surface moyenne des lots / bâtiments</i>	1 788	534	
TOTAL SURFACE CESSIBLE	44 700		

SYNTHESE AMENAGEUR - DEPENSES € H.T			RECETTES € H.T	Prix / m² foncier
1. CHARGES FONCIERES	720 435,00 €			
Coût d'acquisition du terrain		714 200 €	Terrains banalisés	3 798 400 €
Frais de notaire et frais de transaction	0,9%	6 235 €	foncier à bâtir Est	495 000 €
			foncier à bâtir Ouest	1 833 400 €
2. TRAVAUX / ESPACES PUBLICS	2 720 000 €		Village artisans	500 000 €
Préparation du chantier, installations et frais divers		250 000 €	Pôle santé	192 500 €
Voirie carrossable PL		500 000 €	Pôle service - bien-être	272 000 €
Stationnements et trottoirs		810 000 €	Pôle commerces/ services	280 500 €
Gestion pluvial (noues + bassin)		310 000 €	Pôle métier d'art	225 000 €
Eclairage public		120 000 €	SUBVENTIONS	0 €
Aménagements paysagers, signalétique, mobilier		190 000 €		
Assainissement sanitaire (eaux usées)		210 000 €		
Raccordement en eau potable et poteau incendie		70 000 €		
Réseaux électriques haute et basse tension		160 000 €		
Raccordement réseau télécommunication		100 000 €		
Divers 3%	81 600 €	81 600 €		
3. ETUDES et CONTROLES	271 800 €			
Maîtrise d'œuvre (5%) dont OPC		136 000 €		
CSPS (1,5%)		40 800 €		
Dossier Loi sur l'Eau (forfait)		12 000 €		
Cahier des prescriptions (forfait)		8 000 €		
Autres études techniques préalables		10 000 €		
Etude de sol (forfait)		10 000 €		
Etude préalable et AMO		10 000 €		
Etudes environnementales (zone humide, étude impact)		45 000 €		
Archéologie préventive 1,2 € / m² (taux 0,53 €/m²)	- €	- €		
Aléas sur étude 3%	8 154 €	8 154 €		
TOTAL / prix au m²	3 793 835 €	51 €		3 798 400 €
RESULTAT	bénéfice / perte		4 565 €	

Annexe – Benchmark – expériences partagées

Source : bugeysud-entreprendre.fr

La Communauté de communes développe un parc d'activités à Virignin dénommé l'ACTIPOLE BUGHEY SUD.

Ce nouvel espace a ouvert en 2017.

La collectivité a souhaité développer un site unique comprenant une offre foncière de 7 ha (extension à l'étude) afin d'assurer le développement immobilier de projets et faciliter l'implantation d'entreprises.

Cette offre immobilière au sein d'un pôle entrepreneurial est donc composé d'un bâtiment tertiaire LA TOILE et d'un bâtiment production LA FABRIQUE. Dans cet espace seront présents « une pépinière d'entreprises » pour les créateurs et les jeunes entreprises (moins de 3 ans) avec des conditions privilégiées ainsi qu'un hôtel d'entreprises (plus de 3 ans) et l'hébergement de partenaires de la création et de l'accompagnement.



Annexe – Benchmark – expériences partagées

Village d'Artisans

Maîtrise d'Ouvrage : Communauté d'Agglomération Pays Basque

Lieu d'implantation : ZAC Melville-Lynch - commune d'Anglet

Opérateur : Eiffage Immobilier

Modalité de mise en oeuvre : appel à projet en 2016

Réception travaux : fin 2018

Coût total aménagement : 3,67 M€ HT.

Superficie : environ 3 100 m² répartie entre 5 bâtiments

21 artisans bénéficiant chacun d'un atelier de 157 m²

100% des cellules ont été commercialisées par Eiffage immobilier

Village structuré autour d'une place végétalisée proposant des espaces de détente pour les 60 salariés.

Des cheminements doux entre les bâtiments pour une circulation piétonne. Des places de stationnement et des espaces de livraison créés pour faciliter le bon fonctionnement des activités artisanales et l'accueil de la clientèle.



