



*DEMARCHE DE QUALITE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE
VAUCLUSE*

CHARTe ECOPARC VAUCLUSE

*DISPOSITIF DEPARTEMENTAL DE SOUTIEN A LA CREATION,
REQUALIFICATION DES PARCS ET QUARTIERS D'ACTIVITES ECONOMIQUES,
DES FRICHES ET DELAISSES ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES*

DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

PROJET

**Création de la ZAC Saint-Joseph sur la commune
du Thor**

Pièce n°1

DOCUMENT « ATTRACTIVITE ECONOMIQUE »

LE DOCUMENT « ATTRACTIVITE ECONOMIQUE »

Le porteur de projet de parcs et sites d'activités doit constituer un dossier complet comprenant :

1) Diagnostic et Stratégie économique du territoire intercommunal :

- Synthèse de la stratégie économique globale du territoire intercommunal,
- Planification globale des projets prévus sur les parcs d'activités du territoire,
- Etat des lieux des parcs et sites d'activités existants.

2) Présentation du projet opérationnel :

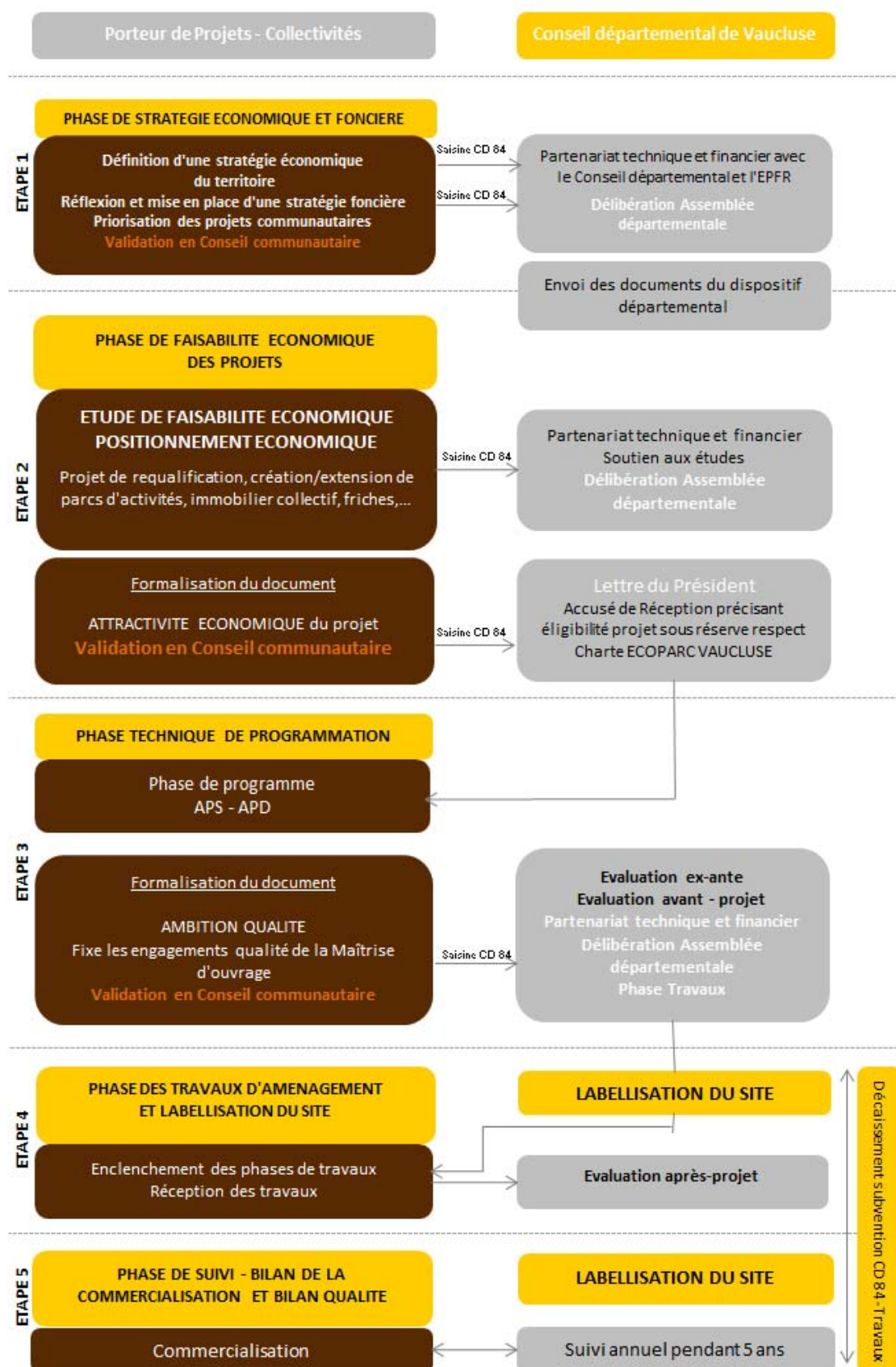
- Une note de présentation,
- Des cartographies de localisation,
- Tout autre élément de compréhension du projet.

Le dossier devra comporter tous les éléments demandés pour être recevable.

Le Conseil départemental se réserve le droit de demander des informations complémentaires au porteur de projet, voire de déclencher une réunion de travail.

LES TEMPS DE CONCERTATION

La démarche globale



1

Diagnostic et Stratégie économique du Territoire

Synthèse de la stratégie économique globale du territoire

Le(s) porteur(s) de projet de parcs d'activités doivent fournir le document valant Stratégie économique du Territoire ou indiquer les éléments principaux de la stratégie économique globale mise en œuvre pour le territoire :

- Forces et faiblesses majeures du territoire,
- Opportunités de développement économiques dans le contexte concurrentiel du territoire ;
- Principaux freins identifiés,
- Objectifs de développement à court terme et moyen termes,
- Filières identifiées : filières principales, niches économiques,
- Les entreprises locomotives du Territoire et les dominants CET.

Deux tableaux sont également à remplir concernant :

- 1) Etat des lieux des parcs d'activités existants, avec un bilan qualité (du point de vue de la collectivité et des entreprises),
- 2) Planification globale des projets économiques de l'intercommunalité sur 5 ans.

Document valant stratégie économique du territoire

Cf. Annexe 1 – Rapport final de l'étude de Définition de la stratégie de développement économique

Tableau de synthèse / état des lieux des parcs d'activités du territoire

Nom du parc d'activités	Vocation économique	Surface totale (ha)	Surface cessibles (ha/m ²)	Nombre de lots	Disponibilités foncières (en ha/m ² et en nombre de lots)	Nombre d'entreprises implantées et emplois ⁽¹⁾	Densité moyenne réelle ⁽²⁾	CES ⁽³⁾ du règlement au POS/PLU de la zone	Bilan qualité des parcs ⁽⁴⁾
Barthalière Ferrailles	artisanale	12 ha	entièrement commercialisé	28	0	29		pas réglementé	
Théologiens 1	artisanale	6 Ha	entièrement commercialisé	17	0	17		pas réglementé	
Théologiens 2	artisanale	4 Ha	entièrement commercialisé	6	0	9		pas réglementé	
Grande Marine	artisanale	25 Ha	entièrement commercialisé	50	0	65		pas réglementé	
Petite Marine	artisanale	18 Ha	entièrement commercialisé	17	0	20		pas réglementé	
Matouses	artisanale	14 Ha	entièrement commercialisé	17	0	31		0,6	
Cigalières	artisanale	35 Ha	entièrement commercialisé	42	0	50		60 % de la superficie totale	
Saint Louis	artisanale	17 Ha	entièrement commercialisé	28	0	27		60 % de la superficie totale	

⁽¹⁾ Liste à fournir / Indiquer les noms, adresses et coordonnées, nom du dirigeant, effectifs, secteurs d'activités

⁽²⁾ La densité moyenne réelle est calculée en prenant en compte l'emprise au sol des bâtiments implantés / surface du terrain d'implantation (calcul à partir des éléments du Permis de Construire ou repérage des bâtis sur le cadastre)

⁽³⁾ CES = Coefficient d'Emprise au Sol

⁽⁴⁾ Niveau de satisfaction des entreprises, résultant d'une enquête à mener et point de vue technique donné par la collectivité

Planification globale des projets économiques prévus pour le Territoire pour 5 ans

Nom du parc d'activités ou du projet économique	Vocation économique	Projet identifié ⁽¹⁾	Nombre d'hectares concernés par le projet ⁽²⁾ / Nombre de m² prévisionnels	Année prévisionnelle de réalisation	Montant prévisionnel (estimatif/budgétisé)
Moulin Rouge	artisanale et industrielle	création	8 hectares	zone inscrite au PLU	
Saint Joseph	artisanale et industrielle	création	17 hectares	2018	10 à 12 millions
extension Barthalière	artisanale et industrielle	création	20 hectares	début des acquisitions immobilières 2018	
extension Z.A petite marine	artisanale et industrielle	Extension	2, 8 Ha		

⁽¹⁾ Les projets peuvent porter sur de la création de foncier (création ou extension de parcs d'activités), sur de la requalification totale ou partielle d'un parc d'activités, d'implantation d'immobilier d'entreprises ou de réhabilitation de friches / délaissés.

⁽²⁾ Notamment si le(s) projet(s) se fait(font) en une ou plusieurs tranches, le périmètre de chaque tranche devant être renseigné

2

Présentation du projet opérationnel

**Une note de présentation du projet sera jointe à ce dossier
Plus les éléments suivants**

1 - Eléments généraux	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Commune Pays des Sorgues Monts de Vaucluse – SPL Territoire Vaucluse concessionnaire
Commune d'implantation du parc d'activités	Le Thor
Nom du parc d'activités	Saint-Joseph
<i>Si création</i> - Surface projetée totale	17,13 hectares
<i>Si extension :</i> - Surface du parc d'activités existant - Surface projetée de l'extension	hectareshectares
Surface cessible créée (<i>hors voiries, espaces protégés, équipements publics de type bassin de rétention, etc</i>)	10,84 hectares
<i>Si extension :</i> Vocation(s) économique(s) du parc d'activités existant et positionnement économique de l'extension	
<i>Si extension :</i> Taux de remplissage actuel du parc existant / nombre de lots et surfaces restant disponibles	

2 - Eléments juridiques	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Appartenance à un Parc Naturel Régional et prescriptions opposables à prendre en compte pour le projet	NON
<u>SCOT</u> : en cours (stade d'avancement et date d'approbation prévisionnelle) / arrêté (date) / approuvé (date) + indications concernant le développement économique et prescriptions sur le parc d'activités – Adéquation du projet avec le SCOT	19 décembre 2012 : SCOT Cavaillon / Coustellet / Isle sur la Sorgue approuvé 23 mai 2013 : Mise en Révision du SCOT 9 février 2017 : Débat du PADD en Conseil syndical 6 juillet 2017 : Arrêt du SCOT en Conseil Syndical Mi-juillet à mi-octobre 2017 : Consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois) Fin octobre 2017 : Enquête publique (2 mois) Approbation : fin décembre 2017 Le SCOT a notamment pour objectif de requalifier certains espaces urbains dégradés (urbanisation diffuse et linéaire le long des voies) et de porter une réflexion paysagère qualitative en particulier sur le continuum urbain entre l'Isle-sur-Sorgue et le Thor. En effet, les zones économiques entre les deux communes sont identifiées comme étant peu qualitative dans le linéaire qu'elles forment autour de la RD 901. Par ailleurs, il vise à « proposer un développement cohérent et complémentaire entre les polarités du territoire », et plus précisément « structurer le développement économique du pôle de l'Isle sur la Sorgue / Le Thor, au travers d'exigences qualitatives » (PADD du SCOT) : « Les projets économiques devront être adaptés à l'image de forte valeur patrimoniale du Pays des Sorgues, tant en termes de choix stratégiques de localisation que de traitement urbain. Il s'agira de densifier, recomposer et étendre de manière maîtrisée les zones d'activités actuelles sur les communes de L'Islesur-la-Sorgue et Le Thor. Elles accueilleront environ 36.3% des surfaces des parcs d'activités économiques du SCOT. Cette polarité économique souhaite améliorer l'image des espaces d'activités existants sur le territoire au travers de zones d'activités dédiées, orientées vers le développement des énergies renouvelables et le secteur de l'éco-construction. De même, le confortement des activités présentes de production ou de sous-traitance sera recherché, notamment en rapport avec les filières principales du territoire. »

<u>Risques</u> identifiés et <u>périmètres de protections</u> environnementales sur le parc d'activités ou à proximité	Le site n'est directement concerné par aucun périmètre de protection ou risque. <u>Cf. Annexe 8 – Etude d'impact</u>, notamment l'analyse de l'état initial du site et de son environnement qui comprend les cartographies des différents risques et périmètres de protection par rapport au site.
<u>PLU</u> : en cours (stade d'avancement et date d'approbation prévisionnelle) / arrêté (date) / approuvé (date) Adéquation du projet avec le PLU	Le PLU a été arrêté le 5 juillet 2016 et approuvé par le conseil municipal le 16 mars 2017. La ZAC s'inscrivant dans un calendrier favorable, il n'a pas été nécessaire de faire une mise en compatibilité du POS. Le projet a directement été retranscrit dans le PLU.
<u>Zonage</u> du parc d'activité au PLU (ou POS)	Le périmètre est classé en zone 1AUe et « correspond à un secteur d'urbanisation future à dominante d'activités économiques, en extension de la zone de la Cigalière, insuffisamment desservis par les équipements publics sur lesquels peut être envisagé un développement ultérieur organisé à court/ moyen terme. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dont elle devra respecter les prescriptions. L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. »
Existence d'une <u>Orientation d'Aménagement</u>	<u>Cf. Annexe 7 – OAP du secteur et règlement du PLU</u>
<u>Règlement</u> de la zone : - <i>Activités interdites / autorisées</i> - <i>COS et / ou CES indiqués dans le règlement</i> - <i>Hauteurs indiquées dans le règlement</i> - <i>Autres éléments importants</i>	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions à usage d'habitation, - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, - les commerces autres que ceux visés à l'article 1AUE2 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol. - les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme 2.1. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. 2.2. Les commerces sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux besoins des activités de la zone. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 10m au faîtage pour les constructions destinées aux bureaux et aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 16m au faîtage pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

La hauteur n'est pas réglementée pour les autres constructions

Se reporter à l'OAP pour plus d'informations
(notamment les hauteurs autorisées en fonction de la proximité des habitations)

Stationnement :

Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Bureaux	1 place / 40 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80 m ² de surface de plancher
Industrie et entrepôts	1 place/150 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

3 - Planification générale du projet	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Outils d'aménagement prévus / mis en œuvre (ZAC, permis d'aménager, lotissement)	L'Ecoparc est réalisé à travers une procédure de ZAC <u>Cf. Annexe 5 – Dossier de création de ZAC et Annexe 6 – Dossier de réalisation de ZAC</u>
Etudes économiques et techniques préalables : réalisées / non réalisées + date de lancement / délais de réalisation	<u>Cf. Annexe 1 – Rapport final de l'étude de Définition de la stratégie de développement économique, Annexe 5 – Dossier de création de ZAC et Annexe 6 – Dossier de réalisation de ZAC</u>
Désignation du maître d'œuvre (date prévisionnelle – choix du MOE – composition équipe)	L'équipe de maîtrise d'œuvre a été désignée à la fin de l'année 2016. Elle se compose de Cyclades, bureau d'études pluridisciplinaire, et MAP, agence d'architecture et d'urbanisme. Un paysagiste est intégré à la structure.
Démarrage des travaux (date prévisionnelle)	<u>Cf. Annexe 3 – Planning de réalisation de la ZAC</u>
Phasage des travaux par tranches (nombre et calendrier prévisionnel) Liste des études à mener et calendrier	L'opération sera réalisée en 2 phases. <u>Cf. Annexe 3 – Planning de réalisation de la ZAC</u>

4 - Volet économique	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Vocation économique projetée et adéquation du projet par rapport aux objectifs de développement intercommunaux : adéquation du phasage du projet avec les urgences économiques du territoire (secteurs prioritaires identifiés dans les documents d'urbanisme, complémentarités par rapport aux parcs d'activités du territoire communal / intercommunal, etc...)	L'Ecoparc est réalisé précisément pour répondre aux besoins des entreprises. La CC étant en relation permanente avec les entrepreneurs, elle connaît leurs demandes et a donc souhaité y répondre à travers la programmation envisagée. <u>Cf. Annexe 1 – Rapport final de l'étude de Définition de la stratégie de développement économique</u>
Mise en œuvre de partenariats : intégration dans des réseaux, des pôles de compétitivité, des PRIDES, des PER, partenariats avec des acteurs économiques du département (Vaucluse Développement, CCI, CBE), etc ...	Dans le cadre de sa mission développement économique, la CCPSMV a mis en œuvre des partenariats pour mener à bien cette mission. Ces partenariats seront maintenus voire développés dans le cadre du projet de pôle d'activités Saint Joseph. Le service développement économique de la CCPSMV contribue à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, cette tâche se fait, depuis la création de la CCPSMV en étroite collaboration (d'actions et financière), avec les services de Vaucluse Provence Attractivité (ex Vaucluse Développement). Le service développement économique assure également l'animation économique du territoire, par des actions concrètes, dont notamment : - Organisation de forums du recrutement en partenariat avec la M2E Sud Vaucluse (Maison de l'Emploi et de l'Entreprise Sud Vaucluse, Mission locale du Luberon et des Monts de Vaucluse, Agences Pôle Emploi de Cavaillon et du Pontet, association Entrepreneurs des Sorgues.... - Organisation de rencontres à thèmes à destination des entreprises et artisans du territoire - Organisation de réunions d'échanges dans les pôles d'activités de la CCPSMV avec les entreprises concernées. - Mise en relation des entreprises entre elles pour faciliter le passage d'informations sur des possibilités de marchés – (réunions des entreprises de la décoration d'excellence avec la Chambre de Métiers de Vaucluse - Manifestation renouvelée à intervalles réguliers) - Contribution à l'accompagnement financier des porteurs de projets par la participation aux fonds de

	création et de développement de la plateforme d'imitative locale ICS (Initiative Cavare et Sorgues) - Participation au financement du point emploi mis en place par l'association la clef des Champs en partenariat avec l'agence pôle emploi de Cavaillon - Participation financière et suivi des actions du volet économique dans le cadre de la politique de la ville avec les partenaires															
Nombre d'emplois pouvant être créés : ratios emplois / hectare par filière – typologies d'activités	Ratio création d'emplois : <table><tr><td>Ratios :</td><td colspan="2">Soit pour St Joseph :</td></tr><tr><td>Industrie</td><td>60 / ha</td><td>391</td></tr><tr><td>Artisanat</td><td>40 / ha</td><td>115</td></tr><tr><td>Tertiaire</td><td>80 / ha</td><td>115</td></tr><tr><td></td><td></td><td>622</td></tr></table>	Ratios :	Soit pour St Joseph :		Industrie	60 / ha	391	Artisanat	40 / ha	115	Tertiaire	80 / ha	115			622
Ratios :	Soit pour St Joseph :															
Industrie	60 / ha	391														
Artisanat	40 / ha	115														
Tertiaire	80 / ha	115														
		622														
Si extension d'un parc d'activités : cohérence du projet avec le positionnement économique du parc existant, la complémentarité recherchée des activités																
Portage de la gestion et de l'animation du futur parc d'activités du territoire : dénomination de la structure, statuts, composition, services proposés, périmètre d'intervention	La gestion et l'animation du Parc St Joseph seront assurées par la Communauté de Communes , comme elle le fait actuellement sur l'ensemble des zones d'activité, en partenariat avec la maison de l'emploi et l'association « Entrepreneurs des Sorgues » qui regroupe les entreprises du territoire.															

5 - Volet opérationnel	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET																				
Densités souhaitées et cohérence par rapport à la réglementation prévue / à l'insertion de l'opération dans le site : rationalisation des espaces avec le nombre de lots (nombre de lots / potentiel de surfaces de plancher)	Le parti a été pris dès le démarrage des études de prévoir la mutabilité des parcelles et de répondre aux besoins de toutes les entreprises. En effet, les lots ont été prévus de petite taille, pour pouvoir les regrouper si nécessaire en fonction des besoins de chaque entreprise. L'objectif est d'éviter le gaspillage de foncier. Sachant que la densité ne peut se faire en hauteur, est rendue possible à travers une emprise au sol maximale de 70 % et des espaces libres de 10%. <u>Cf. Annexe 2 – Plan d'aménagement</u>																				
Adéquation du pré-découpage parcellaire avec les typologies d'entreprises prévues : surfaces moyennes des lots prévus et adéquation par rapport à la demande ciblée en étude de faisabilité	Par ailleurs, les vocations des espaces cessibles sont issues de l'analyse des demandes effectuées par les entreprises auprès du service économie de la CC et n'ayant pu aboutir faute d'offres correspondant. Ainsi la ZAC prévoit 3 types de fonciers : - Du tertiaire, qui accueillera un pôle de service aux entreprises en entrée de zone - De l'artisanat, avec des lots de tailles diverses, et en particulier des petits lots au sud, permettant l'implantation de petites entreprises - De l'industrie, avec des lots plutôt petits également. <table><tr><th></th><th>Surface moyenne</th><th>Lot le plus petit</th><th>Lot le plus grand</th></tr><tr><td>Village d'Artisans sud</td><td>619 m²</td><td>390 m²</td><td>1 804 m²</td></tr><tr><td>Village d'Artisans nord</td><td>1 203 m²</td><td>984 m²</td><td>1 403 m²</td></tr><tr><td>Industries</td><td>3 835 m²</td><td>1 649 m²</td><td>7 357 m²</td></tr><tr><td>Tertiaire</td><td>4 811 m²</td><td>4 486 m²</td><td>5 238 m²</td></tr></table> <i>NB : un lot tertiaire pourrait être utilisé pour de l'industrie en fonction de la commercialisation de la zone. Dans ce calcul, il est compté parmi les lots tertiaires</i> L'idée retenue est de prévoir un « découpage maximum » du foncier, pour éviter d'avoir des parcelles trop grandes qui seraient par la suite redécoupées sans anticipation ni cohérence d'ensemble.		Surface moyenne	Lot le plus petit	Lot le plus grand	Village d'Artisans sud	619 m²	390 m²	1 804 m²	Village d'Artisans nord	1 203 m²	984 m²	1 403 m²	Industries	3 835 m²	1 649 m²	7 357 m²	Tertiaire	4 811 m²	4 486 m²	5 238 m²
	Surface moyenne	Lot le plus petit	Lot le plus grand																		
Village d'Artisans sud	619 m²	390 m²	1 804 m²																		
Village d'Artisans nord	1 203 m²	984 m²	1 403 m²																		
Industries	3 835 m²	1 649 m²	7 357 m²																		
Tertiaire	4 811 m²	4 486 m²	5 238 m²																		

	<u>Cf. Annexe 2 – Plan d'aménagement</u>
Outils de financement pressentis (PUP, taxe d'aménagement, régime de participations)	Le dossier de création de la ZAC précise qu'elle ne sera pas soumise à la taxe d'aménagement . La ZAC sera soumise au régime de participation . Les équipements publics à réaliser pour les besoins des futurs usagers de la ZAC seront pris en charge par l'aménageur, la SPL Territoire 84, et répercutés proportionnellement sur les prix de fonciers cessibles.

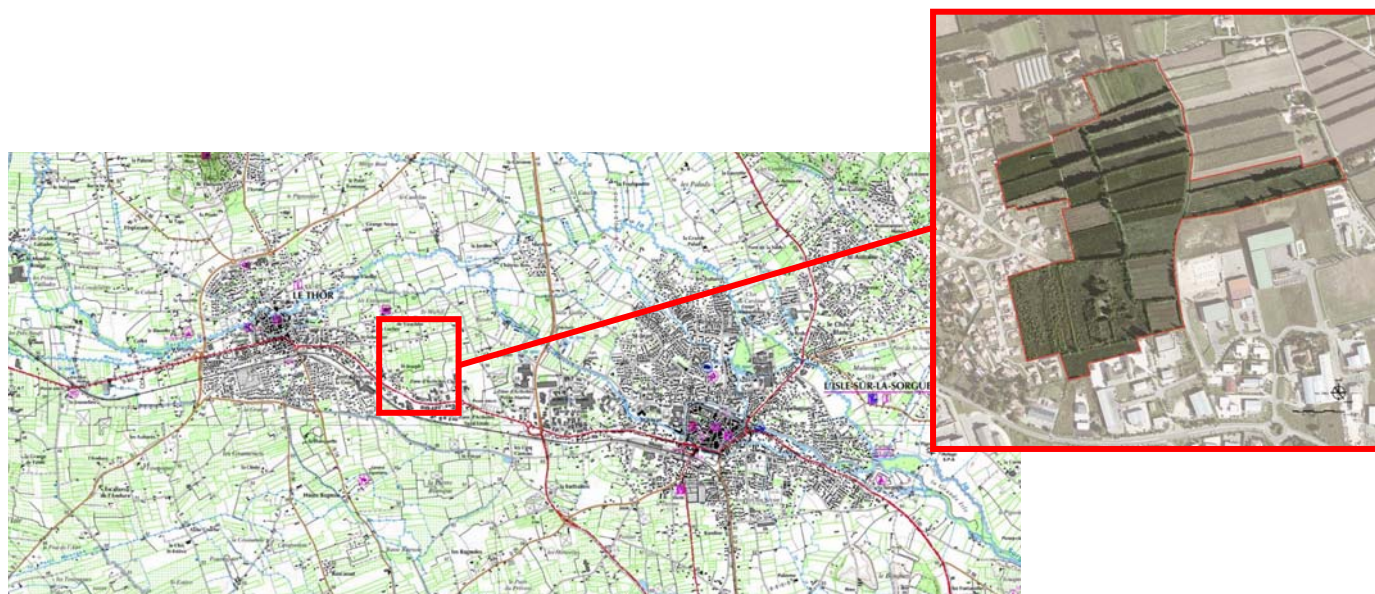
6 - Volet financier	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Estimations de France Domaine / Montant(s) prévisionnel(s) d'acquisition(s)	<u>Cf. Annexe 18 – Tableaux des coûts d'acquisitions foncières</u>
Coûts réels / négociés d'acquisitions du(des) terrain(s)	<u>Cf. Annexe 18 – Tableaux des coûts d'acquisitions foncières</u>
Equilibres financiers prévisionnels : bilans d'opération détaillés donnant notamment le prix de revient global au m ² , prix de vente / cession projetés des terrains / lots / locaux,	<u>Cf. Annexe 4 – Bilan détaillé de l'opération</u>
Adéquation des prix de cession des lots ou des m ² par rapport à la vocation économique projetée (analyse comparative avec d'autres parcs d'activités)	Les prix de cession des lots sont en parfaite cohérence avec le marché
Niveau financier de risque pris par la collectivité : part de l'autofinancement sur le coût total HT avec maîtrise d'œuvre et sur coût total HT hors maîtrise d'œuvre	Le risque financier est limité au regard du bilan financier prévisionnel et du nombre d'entreprises désireuses de s'implanter sur la ZAC <u>Cf. Annexe 4 – Bilan détaillé de l'opération</u>

7 - Volet fiscal	A REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET
Fiscalité liée à la ZAE (avec l'appui des services financiers de votre collectivité) : 1. <u>Taxe d'aménagement et taxe foncière</u> : - Bases et taux applicables à la ZAE - Pour chaque installation d'entreprise : • La valeur déterminée forfaitairement par m² de la surface de construction, • La valeur des aménagements et installations déterminée forfaitairement, 2. <u>Contribution Economique Territoriale (CET)</u> : - Bases et taux CFE et CVAE - Valeur locative de référence des locaux industriels et d'activités économiques	A ce jour, il n'est pas possible de déterminer les valeurs pour chaque entreprise, celles-ci n'étant pas connues La ZAC n'est pas soumise aux parts communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. Taxe foncière sur propriétés bâties Communauté de Communes : 0% Commune du Thor : 25% Conseil Départemental : 15,13% Cotisation Foncière des entreprises Communauté de Communes : 32,70 % Valeur locative de référence des locaux industriels et d'activités économiques Cf. annexe 16 – Grille des valeurs locatives des locaux professionnels

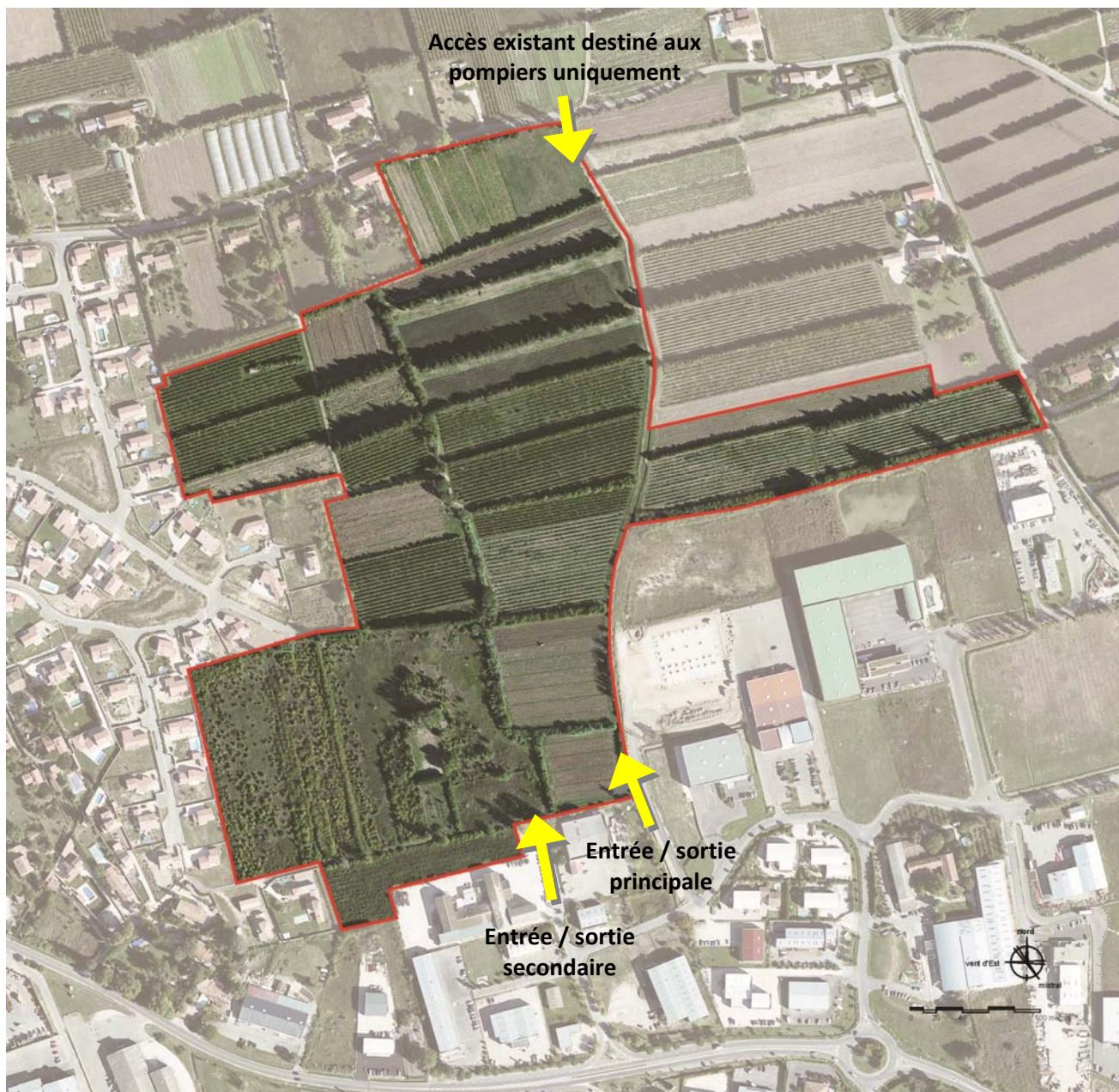
Éléments cartographiques

Cartes de localisation / Plan de situation - à fournir au CG84

- Photo aérienne du(des) terrain(s) dans le contexte urbain



- Photo aérienne du(des) terrain(s) avec mise en évidence des accès, du patrimoine bâti et naturel (éléments paysagers remarquables), des cônes de vues et identification des « points noirs »





- Plan parcellaire / cadastral du(des) terrain(s)





*DEMARCHE DE QUALITE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE
VAUCLUSE*

CHARTe ECOPARC VAUCLUSE

*DISPOSITIF DEPARTEMENTAL DE SOUTIEN A LA CREATION,
REQUALIFICATION DES PARCS ET QUARTIERS D'ACTIVITES ECONOMIQUES,
DES FRICHES ET DELAISSES ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES*

DOSSIER DE DEMANDE DE SUBVENTION

PROJET

**Création de la ZAC Saint-Joseph sur la commune
du Thor**

Pièce n°2

DOCUMENT « AMBITION QUALITE »

LE DOCUMENT « AMBITION QUALITE »

Le document « Ambition qualité » précise les engagements pris par les collectivités pour intégrer la démarche Charte ECOPARC VAUCLUSE du Département et ainsi accéder au dispositif financier et, plus précisément, les critères retenus par le porteur de projet pour réaliser un projet de qualité ECOPARC VAUCLUSE.

Le porteur de projet précise pour chaque Atout-qualité, les critères retenus et les moyens mis en œuvre pour les appliquer. Les documents à fournir figurent dans la matrice des critères.

1 – Note de présentation économique actualisée

Cette note vient compléter la note de présentation figurant dans le document « Ambition qualité »

1 - VOLET ECONOMIQUE	REPONSE DU PORTEUR DE PROJET
Portage de la gestion et de l'animation du parc d'activités, extension des missions et du périmètre d'interventions, etc	La gestion et l'animation du Parc St Joseph seront assurées par la Communauté de Communes , comme elle le fait actuellement sur l'ensemble des zones d'activité, en partenariat avec la maison de l'emploi et l'association « Entrepreneurs des Sorgues » qui regroupe les entreprises du territoire. A titre d'exemple, la CC a mis en place des petits déjeuners d'échanges entre les entreprises, elle diffuse des appels d'offres à l'ensemble des entreprises du territoire, etc. La CC réfléchit par ailleurs à d'autres animations spécifiques à St Joseph avec des services qui pourraient être proposés dans le pôle tertiaire en entrée de l'Ecoparc et en lien avec les zones d'activité existantes.
Mise en place d'un Comité d'Attribution des lots avec définition des modalités d'instruction, constitution du Comité (collectivités, partenaires, entreprises)	Concernant l'attribution des lots, la CC travaille avec la SPL Territoire 84, notamment sur les activités tertiaires en entrée du parc. La CC et la SPL travaillent avec l'appui de Vaucluse Provence Attractivité, qui leur fait parvenir des prospects cherchant à s'implanter sur le territoire.

2 – VOLET JURIDIQUE ET FINANCIER	REPONSE DU PORTEUR DE PROJET
Cohérence avec des documents d'urbanisme supra-communaux (Charte PNR, SCOT, ...), communaux (POS, PLU)	✓ Le SCoT Le schéma de cohérence territoriale du bassin de vie Cavaillon – Coustellet – l'Isle sur la Sorgue, regroupant donc trois intercommunalités, a notamment pour objectif de requalifier certains espaces urbains dégradés (urbanisation diffuse et linéaire le long des voies) et de porter une réflexion paysagère qualitative en particulier sur le continuum urbain entre l'Isle-sur-Sorgue et le Thor. En effet, les zones économiques entre les deux communes sont identifiées comme étant peu qualitative dans le linéaire qu'elles forment autour de la RD 901. Par ailleurs, il vise à « proposer un développement cohérent et complémentaire entre les polarités du territoire », et plus précisément « structurer le développement économique du pôle de l'Isle sur la Sorgue / Le Thor, au travers d'exigences qualitatives » (PADD du SCoT) : « Les projets économiques devront être adaptés à l'image de forte valeur patrimoniale du Pays des Sorgues, tant en termes de choix stratégiques de localisation que de traitement urbain. Il s'agira de densifier,

	recomposer et étendre de manière maîtrisée les zones d'activités actuelles sur les communes de L'Islesur-la-Sorgue et Le Thor. Elles accueilleront environ 36.3% des surfaces des parcs d'activités économiques du SCoT. Cette polarité économique souhaite améliorer l'image des espaces d'activités existants sur le territoire au travers de zones d'activités dédiées, orientées vers le développement des énergies renouvelables et le secteur de l'éco-construction. De même, le confortement des activités présentes de production ou de sous-traitance sera recherché, notamment en rapport avec les filières principales du territoire. » ✓ Le PLU La décision de création d'une ZAC sur le site de St Joseph remonte à une délibération du 29 juin 2009. Les études préalables ont démarré fin 2012. A cette époque, la commune du Thor est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) dans lequel la zone est classée 4NA sur la majeure partie, zone d'urbanisation future à long terme « fermée ». La parcelle Est destinée à accueillir un bassin de rétention est classée NC, zone d'activité agricole. Enfin, la partie la plus au sud de la ZAC est classée 3NA : zone d'urbanisation future à vocation d'activités, dans laquelle l'habitat est limité aux logements de fonction. Il s'agit du même zonage que la zone de la Cigalière qui jouxte la présente ZAC. Cependant, le POS faisait l'objet d'une révision générale votée en mars 2012 et intégrant a fortiori le projet de St Joseph. Le PLU, approuvé le 16 mars 2017, prévoit désormais la zone d'activités sur le site de St Joseph, conformément aux orientations issues des études préalables. Cela se traduit par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et un zonage AUe spécifique à la ZAC.
Niveau de complexité lié aux problématiques environnementales (PPR, Natura 2000, périmètres de protections)	✓ Risques naturels La ZAC n'est pas concernée par des risques naturels. ✓ Risques technologiques La ZAC n'est pas concernée par des risques technologiques. ✓ Milieu biologique Le secteur n'intersecte aucun périmètre de protection. L'étude floristique et faunistique menée dans le cadre de l'étude d'impact n'a pas fait ressortir d'enjeux importants : aucune espèce végétale protégée et/ou rare n'a été observée sur la zone d'étude en raison du caractère fortement rudéral du milieu. Le faible degré de fonctionnalité écologique de la zone d'étude limite les enjeux locaux de conservation faunistiques notamment en l'absence d'habitat naturel favorable et de corridors biologiques majeurs entre la Sorgue, les grands ensembles écosystémiques communaux et la zone d'étude. Toutefois, la présence du Lézard de Murailles a été décelée,

	espèce d'intérêt communautaire mais présentant un faible enjeu local de conservation ainsi que la présence de l'Orvet fragile, espèce patrimoniale à faible enjeu de conservation compte tenu de sa bonne représentativité locale. Un cortège chiroptérologique faiblement patrimonial a également été contacté (chauve-souris), ainsi qu'un cortège avifaunistique banal (oiseaux). ✓ Trame verte et bleue Le Thor est concerné par un Plan vert et bleu mettant l'accent sur la nécessité d'intégrer des corridors écologiques aux projets. Toutefois, le secteur n'est pas concerné par la TVB identifiée dans le cadre du SCoT. L'aménagement de l'Ecoparc prévoit une « bande verte » de 3 mètres d'épaisseur du nord au sud de la ZAC (parallèle à la TVN identifiée au SCoT) le rendant perméable et permettant le passage de la faune, en complément de la trame des haies conservées ou reconstituées. La trame bleue peut se concrétiser à travers le système de noues plantées mis en place en accompagnement de toutes les voies publiques et structurant ainsi l'ensemble du site. En conclusion, il n'y aura pas de surcoûts liés à ces problématiques
Niveau de dureté foncière : mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière, démarches engagées (négociations à l'amiable, expropriation)	L'anticipation et les négociations foncières menées par la communauté de communes ont permis d'acquérir la totalité du foncier de manière amiable, sans avoir à recourir à la procédure d'expropriation.

3 – VOLET OPERATIONNEL	REPONSE DU PORTEUR DE PROJET
Outils d'aménagement mis en œuvre (ZAC, permis d'aménager, lotissement) et niveau d'avancement de la procédure	L'opération est menée via la procédure de ZAC, engagée par délibération du conseil communautaire de la CCPSMV du 9 juillet 2009. Par délibération du 9 juillet 2012, la CC a engagé l'opération sur un périmètre d'étude défini, et adopté les modalités de concertation. Elle a approuvé le dossier de création de ZAC et le bilan de la concertation par délibération du 26 mai 2016. Le dossier de réalisation de la ZAC devrait être approuvé dans le courant de l'été 2017.
Mise en place d'une concession d'aménagement	La CCPSMV a choisi de concéder la réalisation de la ZAC St Joseph à la SPL Territoire 84
Adaptation du règlement / cahier des charges à la vocation du site, afin d'éviter des dérives (notamment habitat), de prendre en compte les possibilités d'extensions des bâtis	Le PLU approuvé le 16 mars 2017, a été élaboré en partenariat avec l'équipe en charge des études de la ZAC. Il prévoit ainsi réglementairement les éléments de projet de la ZAC déterminés lors des études préalables et dans le dossier de création de ZAC, notamment à travers l'orientation

	d'aménagement. Le logement y est strictement interdit, dans le règlement. Il s'agit souhait de la CC depuis le démarrage des études. Par ailleurs, l'OAP sectorise les différentes vocations conformément au programme établi, et les hauteurs négociées dans le cadre de la concertation préalable. A ce jour, le règlement de la ZAC destiné aux acquéreurs de lots n'est pas encore élaboré. La CC, la SPL et l'architecte urbaniste de la ZAC veilleront à y intégrer tous les éléments permettant de garantir la qualité des aménagements et constructions et sa bonne gestion.																				
Adéquation du découpage parcellaire avec les typologies d'entreprises : surfaces moyennes des lots prévus et adéquation par rapport à la demande en pré-commercialisation	Le parti a été pris dès le démarrage des études de prévoir la mutabilité des parcelles et de répondre aux besoins de toutes les entreprises. En effet, les lots ont été prévus de petite taille, pour pouvoir les regrouper si nécessaire en fonction des besoins de chaque entreprise. Par ailleurs, les vocations des espaces cessibles sont issues de l'analyse des demandes effectuées par les entreprises auprès du service économie de la CC et n'ayant pu aboutir faute d'offres correspondant. Ainsi la ZAC prévoit 3 types de fonciers : - Du tertiaire, qui accueillera un pôle de service aux entreprises en entrée de zone - De l'artisanat, avec des lots de tailles diverses, et en particulier des petits lots au sud, permettant l'implantation de petites entreprises - De l'industrie, avec des lots plutôt petits également. <table><tr><th></th><th>Surface moyenne</th><th>Lot le plus petit</th><th>Lot le plus grand</th></tr><tr><td>Village d'Artisans sud</td><td>619 m²</td><td>390 m²</td><td>1 804 m²</td></tr><tr><td>Village d'Artisans nord</td><td>1 203 m²</td><td>984 m²</td><td>1 403 m²</td></tr><tr><td>Industries</td><td>3 835 m²</td><td>1 649 m²</td><td>7 357 m²</td></tr><tr><td>Tertiaire</td><td>4 811 m²</td><td>4 486 m²</td><td>5 238 m²</td></tr></table> <i>NB : un lot tertiaire pourrait être utilisé pour de l'industrie en fonction de la commercialisation de la zone. Dans ce calcul, il est compté parmi les lots tertiaires</i> L'idée retenue est de prévoir un « découpage maximum » du foncier, pour éviter d'avoir des parcelles trop grandes qui seraient par la suite redécoupées sans anticipation ni cohérence d'ensemble. Liste des entreprises en pré-commercialisation : cf. Annexe 17 – Liste des entreprises en pré-commercialisation		Surface moyenne	Lot le plus petit	Lot le plus grand	Village d'Artisans sud	619 m²	390 m²	1 804 m²	Village d'Artisans nord	1 203 m²	984 m²	1 403 m²	Industries	3 835 m²	1 649 m²	7 357 m²	Tertiaire	4 811 m²	4 486 m²	5 238 m²
	Surface moyenne	Lot le plus petit	Lot le plus grand																		
Village d'Artisans sud	619 m²	390 m²	1 804 m²																		
Village d'Artisans nord	1 203 m²	984 m²	1 403 m²																		
Industries	3 835 m²	1 649 m²	7 357 m²																		
Tertiaire	4 811 m²	4 486 m²	5 238 m²																		

Outils de financement pressentis / instaurés (PUP, taxe d'aménagement, régime de participations)	Le dossier de création de la ZAC précise qu'elle ne sera pas soumise à la taxe d'aménagement . La ZAC sera soumise au régime de participation . Les équipements publics à réaliser pour les besoins des futurs usagers de la ZAC seront pris en charge par l'aménageur, la SPL Territoire 84, et répercutés proportionnellement sur les prix de fonciers cessibles.
--	---

4 – VOLET FINANCIER	REPONSE DU PORTEUR DE PROJET
Equilibres financiers prévisionnels : bilans d'opération détaillés donnant notamment le prix de revient global au m2, prix de vente/ cession projetés des terrains / lots / locaux,	<u>Cf. Annexe 4 – Bilan détaillé de l'opération</u>
Adéquation des prix de cession des lots ou des m ² par rapport à la vocation économique projetée (analyse comparative avec d'autres parcs d'activités)	Les prix de cession des lots sont en parfaite cohérence avec le marché
Niveau financier de risque pris par la Collectivité : part de l'autofinancement sur le coût total HT avec maîtrise d'œuvre et sur coût total HT hors maîtrise d'œuvre	Le risque financier est limité au regard du bilan financier prévisionnel et du nombre d'entreprises désireuses de s'implanter sur la ZAC <u>Cf. Annexe 4 – Bilan détaillé de l'opération</u>

5 – VOLET FISCAL	REPONSE DU PORTEUR DE PROJET
Fiscalité liée à la ZAE (avec l'appui des services financiers de votre collectivité) : <u>Taxe d'aménagement et taxe foncière</u> : - Bases et taux applicables à la ZAE - Pour chaque installation d'entreprise : - La valeur déterminée forfaitairement par m² de la surface de construction, - La valeur des aménagements et installations déterminée forfaitairement, <u>Contribution Economique Territoriale (CET)</u> :	A ce jour, il n'est pas possible de déterminer les valeurs pour chaque entreprise, celles-ci n'étant pas connues, a fortiori le produit des taxes qui leurs seront appliquées La ZAC n'est pas soumise aux parts communale et intercommunale de la taxe d'aménagement. Cotisation Foncière des entreprises Communauté de Communes : 32,70 % Taxe foncière sur propriétés bâties Communauté de Communes : 0% Commune du Thor : 25% Conseil Départemental : 15,13% Valeur locative de référence des locaux industriels et d'activités économiques Cf. annexe 16 – Grille des valeurs locatives des locaux professionnels

- Bases et taux CFE et CVAE - Valeur locative de référence des locaux industriels et d'activités économiques. 3. <u>Produit des taxes :</u> TA, TF, CFE et CVAE Le produit des 4 taxes citées pour chaque entreprise	
--	--

2- Les engagements pris par le porteur de projet pour appliquer les critères de la Charte de qualité ECOPARC VAUCLUSE

Des critères sont obligatoires, définis en fonction de l'importance du projet. Les critères sont cumulatifs.

- *Pour les parcs moins de 10 ha, seuls les critères avec une croix rouge sont obligatoires,*
- ***Pour les parcs de 10 à 30 ha, les critères indiqués par des croix rouges et bleues sont obligatoires,***
- *Pour les parcs de plus de 30 ha, les critères indiqués par des croix rouges, bleues et vertes sont obligatoires.*

X = critère obligatoire pour projets < 10 ha

X = critère obligatoire pour projets de 10 ha jusqu'à 30 ha

X = critère obligatoire pour projets > 30 ha

Tout autre critère pourra être proposé par le Maître d'ouvrage

ATOUTS		CRITERES		CRITERES A REEMPLIR (cochez)	Documents généraux à produire
1 Accessibilité, Mobilité et Sécurité	Accessibilité et sécurisation des accès	1	Positionnement du parc quartier d'activités économiques en lien avec une analyse des besoins de desserte du site et des capacités existantes du réseau structurant (connexion, capacité, gabarit)	X	Plan de situation et plan masse de l'aménagement. Note décrivant les raisons du choix du site et les connexions avec les différents réseaux viaire, ferré et fluvial. Présentation des actions en faveur de l'environnement, du milieu naturel et du milieu humain envisagées en phase études et chantier. Définition des compétence du groupements à retenir ou en charge du projet.
		2	Sécurisation des accès véhicules en entrée de site ainsi que des voies de circulation interne, bonne desserte des lots, structure de chaussées adaptée	X	Plan masse de l'aménagement, Note explicative des principes mis en œuvre
		3	Stationnement véhicules légers et poids lourds organisé avec l'intégration de stationnements dans les parcelles ou parking collectifs	X	Plan masse de l'aménagement avec représentation du réseau viaire et indication des stationnements, Note explicative et justification du principe de stationnement mis en œuvre
		4	Accessibilité véhicules de service et de sécurité (girations, structure de chaussée)	X	Plan masse de l'aménagement, Note explicative, prise en compte des demandes des pompiers
	Accessibilité et Mobilité alternative	5	Desserte du site par les transports en commun	X	Plan du réseau bus avec localisation du site, Note explicative du principe de desserte
		6	Amélioration des mobilités douces (piétons, cycles) : sécurité (garde-corps, visibilité, lisibilité, éclairage, etc), qualité (largeur, revêtement) et confort (PMR) des accès et des cheminements en entrée de site et sur les les voies internes	X	Plan masse de l'aménagement avec identification des revêtements de sols, plan paysager, plan d'éclairage
					Profil en long, profils en travers
					Détail des gardes corps ou autre dispositif de protection, mobilier et ouvrage divers
					Rapport de présentation décrivant le traitement des cheminements, les dispositifs de protection et le type de signalisation mis en œuvre
					Plan masse de l'aménagement
		Profil en long			
	Profil en travers et coupes types				
	Rapport de présentation décrivant les cheminement cyclables				
	7	Accessibilité interne pour Personnes à Mobilité Réduite avec respect des normes techniques	X	Plan masse de l'aménagement, plan altimétrique	
				Plan du réseau d'éclairage et d'implantation de l'éclairage, plan de signalisation et d'équipements	
	Profil en travers et coupes types				
	Note décrivant les cheminements PMR				
Très Haut Débit : les infrastructures nécessaires	8	Interconnexion avec le réseau d'initiative publique départementale Vaucluse Numérique, prévision du génie civil pour accueillir un future réseau (fourreaux en attente) et viabilisation du site	X	Plan des réseaux existants	
				Plan(s) des réseaux projetés humides et secs (étude des raccordements à l'existant), implantation des dispositifs pompiers (prise en compte des demandes des pompiers)	
				Dimensionnement des réseaux, note de calculs hydrauliques et détail des ouvrages hydrauliques selon la phase du projet	
				Estimation	
				Note explicative des demandes et travaux envisagés par le concessionnaires. Convention avec concessionnaires en phase PRO	
				Interconnexion avec le réseau d'initiative public départemental Vaucluse Numérique	

Tout autre critère pourra être présenté par le Maître d'ouvrage

ATOUTS		CRITERES		CRITERES A RENDRE JURIDIQUE	Documents généraux à produire	Création et extension de plus de 10 ha des parcs et quartiers économiques d'intérêt intercommunal	Création et extension de plus de 50 ha des parcs économiques d'intérêt départemental
2 Attractivité fonctionnelle et paysagère	Valorisation du potentiel paysager et urbain	1	Intégration paysagère et urbaine réussie avec le site environnant	X	Plan de situation à l'échelle intercommunale. Localisation des autres ZAE + infrastructures		Note sur le traitement des franges du site et notamment le développement des haies d'essences locales
					Plan de situation à l'échelle de la commune - Localisation des infrastructures - Localisation des zones d'habitat/loisirs - Repérage du patrimoine bâti et naturel		
					Plan de situation à l'échelle du quartier - Position des infrastructures, des liaisons douces et repérage des cônes de vue et des éléments paysagers remarquables		
					Photos du site repérées sur Plan (Etat des lieux, impacts visuels de la PAE)		
		2	Elaboration d'un plan paysager du site avec la prise en compte, dans le projet, des topographies naturelles et des végétaux déjà en place et le traitement qualitatif des espaces publics	X	Plan de composition de la ZAE avec repérage des espaces publics et du patrimoine naturel et végétal maintenu		
					Prédimensionnement et traitement paysager des bassins de rétention		
					Profil types des voies et des espaces publics		
					Palette de matériaux et de végétaux		
		3	Traitement fonctionnel et paysager spécifique de l'entrée du site, mise en place d'un panneau d'informations sur les entreprises présentes (plan de repérage) dans le respect des préconisations de la Charte ECOPARC VAUCLUSE	X	Zoom du plan de composition sur l'entrée (ou les entrées)	Descriptif et détails spécifiques d'aménagement de l'entrée (des entrées) du site	Descriptif et détails spécifique d'aménagement de l'entrée (des entrées) du site présentant la hiérarchisation des différentes entrées
					Insertion du zoom sur photo aérienne et mise en évidence des relations visuelles et fonctionnelles avec le paysage environnant		
					Croquis/perspective sur l'entrée (les entrées) du site		
		4	Mise en place d'une signalétique et d'un jalonnement internes et externes au site, homogènes et d'un mobilier urbain identitaire spécifique sur le site d'activités, respectant les préconisations de la Charte graphique ECOPARC VAUCLUSE	X	Palette de mobilier utilisée (exemples sur catalogue)	Spécification du type d'éclairage public à partir de catalogues	
					Localisation sur plan de composition du mobilier retenu		
		5	Espace de centralité et de rencontre (place, patio, jardin public) intégrés dans le quartier	X	Justification de l'emplacement et de la fonction des espaces de centralité et relation avec les espaces urbains périphériques et les liaisons (cycles et piétons)	Note sur la prise en compte d'une hiérarchie des espaces publics à l'échelle de la zone et à l'échelle du quartier / Zoom du plan de composition sur les espaces de rencontre	
					Descriptif du traitement des espaces (végétaux, matériaux)		
	Gestion optimale des ressources	6	Gestion des terrains et bâtiments en friche ou en attente (par l'agriculture, par des jardins familiaux)	X	Descriptif du traitement des espaces		Plan de gestion des espaces demeurés libre ou en attente
		7	Gestion des interfaces entre propriété privée et publique	X	Descriptif / cahier des charges		
		8	Prise en compte, dès la phase projet, du coût et de l'optimisation de l'entretien des espaces extérieurs minéraux ou végétaux avec notamment l'installation d'une régulation économe des systèmes d'arrosage	X	Descriptif et quantitatif des surfaces minérales et de végétaux, présentation d'un plan d'entretien annuel et détails des systèmes centralisés spécifiques (arrosage...)	Descriptif et détail des systèmes centralisés (arrosage...)	Descriptif et détail des systèmes centralisés (arrosage...) et plan d'entretien annuel
					Note de prise en compte environnementale (espèces locales, produits phytosanitaires, consommation d'eau...)		
	Avis d'experts	9	Conseil de l'architecte et ou du Paysagiste-Conseil au niveau des plans d'aménagements et des permis de construire	X	Avis		

Tout autre critère pourra être proposé par le Maître d'ouvrage

ATOUTS		CRITERES		CRITERE S A REEMPLIR (cochez)	Documents généraux à produire
3 Qualité environne- mentale et énergétique	Maîtrise de la consommation énergétique	1	Conception, orientation et implantation des bâtiments selon le modèle bioclimatique afin de bénéficier des apports énergétiques gratuits en hiver et de les limiter en été	X	Plan de masse de chaque bâtiment et de l'ensemble des bâtiments de la ZAE permettant de vérifier leur orientation, consommation énergétique totale de chaque bâtiment en kWh/an et en kWh/m²/an, identification de l'optimisation énergétique par rapport à la réglementation thermique en vigueur
		2	Maîtrise /Recherche d'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements	X	
		3	Utilisation d'éco-matériaux certifiés pour la construction et l'isolation des bâtiments (bois, laine de bois, ouate de cellulose, laine de mouton, paille, etc)	X	Listing, détail technique, surface (pour chaque bâtiment) des éco-matériaux certifiés pour chaque élément de construction et d'isolation
		4	L'éclairage public est généré grâce à des énergies renouvelables économes en énergie (LED)	X	Description technique des points lumineux et des systèmes de gestion mis en place, calcul de leur consommation énergétique unitaire et totale en kWh/an et localisation sur le plan de la ZAE des points lumineux
	Développement des énergies renouvelables	5	Utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments (solaire, éolien, biomasse, géothermie, puits provençaux)	X	Identification du potentiel en énergies renouvelables et description technique des énergies retenues (type, utilisation, puissance installée, production annuelle et localisation sur plan)
		6	Mutualisation des moyens techniques énergétiques	X	
	Gestion durable des eaux urbaines	7	Réseau d'eaux usées équipé d'échangeurs thermiques permettant la production de chaleur et de refroidissement	X	Plan et dimensionnement des réseaux humides existants Plan des réseaux d'eaux usées projetés, localisation et puissance des échangeurs thermiques (kW), description du système de récupération/émission thermique, de leur production énergétique annuelle et de leur usage.
		8	Assainissement des eaux usées : station d'épuration économe et productrice d'énergie et/ou une éco-station végétale	X	Plan et localisation de la nouvelle station d'épuration, descriptif technique des éléments constituant la STEP, consommation énergétique annuelle (kWh/an), production/récupération énergétique (kWh/an).
		9	Gestion des eaux pluviales pour les bâtiments et le parc d'activités (récupération d'eau de pluie)	X	Plan et localisation des récupérateurs d'eau de pluie projetés, dimensionnement et utilisation. Note de calculs hydraulique / Détails des ouvrages hydrauliques
	Gestion collective des déchets	10	Faciliter la prévention et la gestion collective des déchets qui intégrera la prise en compte des déchets dangereux	X	Note technique et méthodologie mise en œuvre pour gérer le tri sélectif des déchets standards et spéciaux
	Principe des chantiers verts	11	Réalisation du chantier dans les règles de la charte du chantier vert	X	Descriptif méthodologique et moyen mis en œuvre pour respecter la Charte du chantier "vert"

Tout autre critère pourra être proposé par le Maître d'ouvrage

ATOUTS		CRITERES		CRITERES A REEMPLIR (cochez)	Documents généraux à produire
4 Animation et gestion durables des parcs et quartiers d'activités	Animation et gestion durables	1	Réalisation d'une approche économique préalable de faisabilité permettant d'engager une pré-commercialisation ciblée avec Vaucluse Développement et associant Vaucluse Numérique	X	Date de démarrage de la pré-commercialisation, % de réservation au jour du dépôt du dossier, adéquation des entreprises intéressées avec le positionnement économique pressenti Synthèse de l'approche économique préalable de faisabilité permettant d'engager une pré-commercialisation ciblée
		2	Réalisation d'un plan marketing, de communication et de promotion du site avec l'appui de Vaucluse Développement	X	Détails des outils et des supports de commercialisation prévus ou déjà existants sur lesquels s'appuyer / plan de communication
		3	Existence d'une structure de gestion et d'animation du site d'activités ou d'un réseau de sites	X	Composition, missions, zone d'intervention, partenariats existants, actions réalisées / en cours
		4	Mise en place d'un accueil collectif et d'un suivi des entreprises et des salariés (recherche de logements, orientation vers les services publics, suivi personnalisé des entreprises et de leurs besoins, mise en place de formations, etc)	X	Liste des actions déjà mises en œuvre, outils mis en place (site Internet, dépliants, livret d'accueil, organisation de rendez-vous personnalisés avec des jours et horaires fixes / à la demande, déplacement dans les entreprises, diffusion de questionnaires, etc), groupes de travail de l'association, analyse du suivi des entreprises avec taux de satisfaction, partenariats (CCI, CMA, etc)
		5	Gestion collective du tri des déchets, co-voiturage interentreprises, gestion raisonnées des flux et des ressources (eau, énergie), le recrutement des salariés, etc	X	Liste des actions déjà mises en œuvre par la collectivité et/ou la structure de gestion du site : réflexions préalables (enquêtes, état des lieux / diagnostics), outils mis en place
	Gestion optimale des ressources	6	Mise à disposition de services aux entreprises et aux salariés (salles de réunions collectives, crèches d'entreprises, salle de détente, conciergerie, etc	X	Localisation sur plan des services (crèches, restauration, autres) et temps d'accès au parc d'activités (si hors parc), horaires d'ouverture (services dans le parc comme les salles de réunion, conciergerie, etc), capacité d'accueil et taux de remplissage (pour la crèche), etc
		7	Navette de transport régulière ou à la demande entre le site et le centre ville ou la gare	X	Cadencement, horaires, plan de circulation vers les zones d'habitat, temps de trajet, taux de remplissage
		8	Restauration interentreprises ou privée dans le parc d'activités ou à proximité immédiate	X	Localisation sur plan des services et temps d'accès au parc d'activités (si hors parc)
		9	Mise en place d'un plan de déplacement interentreprise	X	Fiche de présentation
		10	Information, formation et soutien d'une Démarche ISO 14001 et de SME du site d'activités	X	Fiche de présentation

3 - Tableau des critères appliqués pour l'aménagement de la ZAC St Joseph

1 Critère à respecter

1 Critère choisi

1 Critère non retenu

1 Accessibilité, Mobilité et Sécurité	Accessibilité et sécurisation des accès	1	Positionnement du parc quartier d'activités économiques en lien avec une analyse des besoins de desserte du site et des capacités existantes du réseau structurant (connexion, capacité, gabarit)
		2	Sécurisation des accès véhicules en entrée de site ainsi que des voies de circulation interne, bonne desserte des lots, structure de chaussées adaptée
		3	Stationnement véhicules légers et poids lourds organisé avec l'intégration de stationnements dans les parcelles ou parking collectifs
		4	Accessibilité véhicules de service et de sécurité (girations, structure de chaussée)
	Accessibilité et Mobilité alternative	5	Desserte du site par les transports en commun
		6	Amélioration des mobilités douces (piétons, cycles) : sécurité (garde-corps, visibilité, lisibilité, éclairage, etc), qualité (largeur, revêtement) et confort (PMR) des accès et des cheminements en entrée de site et sur les les voies internes
		7	Accessibilité interne pour Personnes à Mobilité Réduite avec respect des normes techniques
	Très Haut Débit : les infrastructures nécessaires	8	Interconnexion avec le réseau d'initiative publique départementale Vaucluse Numérique, prévision du génie civil pour accueillir un future réseau (fourreaux en attente) et viabilisation du site
2 Attractivité fonctionnelle et paysagère	Valorisation du potentiel paysager et urbain	1	Intégration paysagère et urbaine réussie avec le site environnant
		2	Elaboration d'un plan paysager du site avec la prise en compte, dans le projet, des topographies naturelles et des végétaux déjà en place et le traitement qualitatif des espaces publics

		3	Traitement fonctionnel et paysager spécifique de l'entrée du site, mise en place d'un panneau d'informations sur les entreprises présentes (plan de repérage) dans le respect des préconisations de la Charte ECOPARC VAUCLUSE
		4	Mise en place d'une signalétique et d'un jalonnement internes et externes au site, homogènes et d'un mobilier urbain identitaire spécifique sur le site d'activités, respectant les préconisations de la Charte graphique ECOPARC VAUCLUSE
		5	Espace de centralité et de rencontre (place, patio, jardin public) intégrés dans le quartier
	Gestion optimale des ressources	6	Gestion des terrains et bâtiments en friche ou en attente (par l'agriculture, par des jardins familiaux)
		7	Gestion des interfaces entre propriété privée et publique
		8	Prise en compte, dès la phase projet, du coût et de l'optimisation de l'entretien des espaces extérieurs minéraux ou végétaux avec notamment l'installation d'une régulation économe des systèmes d'arrosage
	Avis d'experts	9	Conseil de l'architecte et ou du Paysagiste-Conseil au niveau des plans d'aménagements et des permis de construire

3 Qualité environnementale et énergétique	Maîtrise de la consommation énergétique	1	Conception, orientation et implantation des bâtiments selon le modèle bioclimatique afin de bénéficier des apports énergétiques gratuits en hiver et de les limiter en été	2 critères au choix
		2	Maîtrise /Recherche d'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements	
		3	Utilisation d'éco-matériaux certifiés pour la construction et l'isolation des bâtiments (bois, laine de bois, ouate de cellulose, laine de mouton, paille, etc)	
		4	L'éclairage public est généré grâce à des énergies renouvelables économes en énergie (LED)	
	Développement des énergies renouvelables	5	Utilisation des énergies renouvelables pour les bâtiments (solaire, éolien, biomasse, géothermie, puits provençaux)	1 critère au choix
		6	Mutualisation des moyens techniques énergétiques	
	Gestion durable des eaux	7	Réseau d'eaux usées équipé d'échangeurs thermiques permettant la production de chaleur et de refroidissement	2 critères au choix

	urbaines	8	Assainissement des eaux usées : station d'épuration économe et productrice d'énergie et/ou une éco-station végétale	
		9	Gestion des eaux pluviales pour les bâtiments et le parc d'activités (récupération d'eau de pluie)	
	Gestion collective des déchets	10	Faciliter la prévention et la gestion collective des déchets qui intégrera la prise en compte des déchets dangereux	
	Principe des chantiers verts	11	Réalisation du chantier dans les règles de la charte du chantier vert	

4 Animation et gestion durables des parcs et quartiers d'activités	Animation et gestion durables	1	Réalisation d'une approche économique préalable de faisabilité permettant d'engager une pré-commercialisation ciblée avec Vaucluse Développement et associant Vaucluse Numérique	2 critères au choix
		2	Réalisation d'un plan marketing, de communication et de promotion du site avec l'appui de Vaucluse Développement	
		3	Existence d'une structure de gestion et d'animation du site d'activités ou d'un réseau de sites	
		4	Mise en place d'un accueil collectif et d'un suivi des entreprises et des salariés (recherche de logements, orientation vers les services publics, suivi personnalisé des entreprises et de leurs besoins, mise en place de formations, etc)	
		5	Gestion collective du tri des déchets, co-voiturage interentreprises, gestion raisonnée des flux et des ressources (eau, énergie), le recrutement des salariés, etc	
	Gestion optimale des ressources	6	Mise à disposition de services aux entreprises et aux salariés (salles de réunions collectives, crèches d'entreprises, salle de détente, conciergerie, etc	
		7	Navette de transport régulière ou à la demande entre le site et le centre-ville ou la gare	
		8	Restauration interentreprises ou privée dans le parc d'activités ou à proximité immédiate	
		9	Mise en place d'un plan de déplacement interentreprise	
		10	Information, formation et soutien d'une Démarche ISO 14001 et de SME du site d'activités	

CHANTIER PROPRE

ADOPTONS LES BONS GESTES !

Protégeons la nature

- Protection des troncs contre les chocs
- Aucun stockage de matériels proche des espaces verts
- Attention aux racines et aux branches
- Respect des espèces protégées

Gérons les déchets

- Tri des déchets selon signalétique et consignes
- Utilisation de bordereaux de suivi
- Bennes couvertes pour éviter les envols
- Aucun brûlage ni enfouissement de déchets

Limitons le bruit

- Utilisation de talkies-walkies
- Respect des plages horaires pour les tâches bruyantes
- Information des riverains

Évitons le gaspillage des ressources

- Gare aux fuites d'eau
- Arrêt des moteurs dès que possible
- Limitation de la vitesse des engins
- Extinction des lumières et des équipements en l'absence de personnel

Donnons une belle image du chantier

- Entretien des palissades
- Nettoyage régulier du chantier et de ses abords
- Lavage des roues des engins
- Respect des voies de circulation et des zones de livraison

Réduisons les émissions dans l'air

- Humidification des matériaux et voies de circulation par temps sec
- Bennes et camions bâchés pour éviter les envols
- Entretien des matériels et véhicules
- Coupure des moteurs en cas d'arrêt prolongé

Prévenons les pollutions de l'eau et du sol

- Stockage des produits dangereux sur bacs de rétention
- Vérification de l'étiquetage des produits
- Utilisation de bacs de décantation pour le nettoyage des cuves et bennes à béton
- Aucun déversement de produit toxique dans les réseaux publics
- Utilisation d'un kit antipollution en cas de rejet accidentel

La FFB vous accompagne dans la mise en place de bonnes pratiques environnementales.

Exemples de mesures techniques

Vous trouverez ci-dessous, à titre indicatif, des propositions d'actions à mettre en œuvre pour respecter les engagements de la charte (voir également www.chantiervert.fr).

1. Organisation du chantier

- 1. Désigner un responsable chantier vert**
au sein de l'équipe (le chef de chantier par exemple).
- 2. Débords sur la voirie**
Assurer les conditions de confort et de sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite dans les cas nécessitant un débord du chantier sur le domaine public. Assurer l'accès aux propriétés et aux locaux d'activité.
- 3. Propreté du chantier**
 - Etudier les possibilités d'imperméabilisation des zones potentiellement polluantes, créer des fossés de rétention autour de ces aires et nettoyer ces fossés à la fin du chantier et/ou en phase intermédiaire notamment en cas de pollution (hydrocarbure).
 - Eviter tout déversement polluant qui par infiltration pourrait polluer les sols.
 - Mettre en place des aires de nettoyage des véhicules préalablement à leur sortie du chantier.
 - Assurer la propreté des installations de chantier (clôture, barriérage, cantonnement...) et de la voirie avoisinante.

4. Information des riverains

- 1. Informer les riverains sur le chantier et ses nuisances**
Permettre aux riverains d'identifier l'entreprise responsable des travaux : panneau visible de l'espace public informant sur la durée d'intervention, les horaires, les nuisances particulières...
- 2. Afficher la démarche chantier vert**
Afficher la charte chantier vert sur le chantier.
- 3. Prises en compte des remarques des riverains**
Permettre aux riverains de faire part de leurs remarques relatives au chantier via le coordinateur « Chantier Vert ». Mettre en commun, lors des réunions de chantier, les éléments recueillis.

7. Réduction, réutilisation et recyclage des déchets

- 1. Limiter les volumes et quantités de déchets**
 - Choisir des techniques de construction minimisant la production de déchets.
 - Minimiser, le plus souvent possible, la production de déchets toxiques par le choix de techniques et de matériaux adéquats.
 - Utiliser des matériaux durables et nécessitant peu d'entretien ou des techniques et produits peu générateurs de déchets.
 - Réutiliser les matériaux en l'état chaque fois que cela est possible.
 - Calculer au plus juste le calepinage dans le but de diminuer les déchets produits.
 - Prévoir le plus tôt possible toutes les réservations pour éviter la production de déchets supplémentaires.
- 2. Assurer le traitement et la valorisation des déchets**
 - Tri sélectif des déchets (sur place, délocalisé, sous-traité...)
 - Recherche de filières de valorisation. (transport des déchets)

2. Limitation des risques sur la santé du personnel

- 1. Protection contre les nuisances sonores**
Veiller au port des équipements de protections auditives individuelles du personnel, en respectant la réglementation :
Entre 80 et 85 dB(A) : mise à disposition de protection individuelle contre le bruit
Entre 85 et 87 dB(A) : port de protections individuelles contre le bruit obligatoire.
- 2. Protection contre les produits et techniques dangereux**
 - Remplacer les colles à base de solvants organiques par celles à base de résines acryliques.
 - Remplacer les peintures glycérophthaliques, polluantes et dégageant une forte odeur par des peintures en phase aqueuse.
 - Remplacer les huiles minérales de décoffrage, à l'odeur forte et tenace, par des huiles à base végétale.

5. Information du personnel de chantier

- 1. Informer le personnel sur la démarche « chantier vert »**
 - Distribuer une brochure d'information (présentant le chantier, les démarches de qualité environnementale et de sécurité) à toutes les personnes travaillant sur le chantier.
 - Organiser une réunion d'information et de sensibilisation en début de chantier et à l'arrivée de chaque nouvelle entreprise à l'attention de toutes les personnes devant travailler sur le site.
- 2. Sensibiliser le personnel à la réduction des nuisances sur le chantier**
Mettre en place un quart d'heure environnement en complément du quart d'heure sécurité.
Les objectifs de ces séances d'information et de sensibilisation seront les suivants :
 - Le rôle des différents intervenants.
 - L'organisation d'un chantier à faibles nuisances.
 - Les enjeux de la gestion des déchets.
 - La réduction des déchets à la source.
 - Le tri et le stockage des déchets sur le chantier.
 - L'évacuation et l'élimination des déchets.
 - La réduction des nuisances.
 - La santé du personnel.

8. Préservation du patrimoine

- 1. Préserver les plantations et les espaces verts**
Prendre toutes les dispositions pour sauvegarder les plantations existantes à préserver, ainsi que le mobilier urbain.
(NB : La zone de protection des racines peut être estimée de la manière suivante : avec D le diamètre du tronc en centimètres, D x 10 cm = zone de protection)
- 2. Préserver le patrimoine archéologique**
En cas de découverte archéologique : arrêter les travaux, ne pas déplacer les vestiges et avvertir le maître d'ouvrage.

3. Limitation des pollutions du milieu environnant

- 1. Eaux de lavage**
Mettre en place des bacs de rétention pour récupérer les eaux de lavage des outils et des bennes à béton. Après une nuit de sédimentation, chaque matin, rejeter l'eau claire et le dépôt béton extrait des cuves de décantation dans la benne à gravats inertes.
- 2. Huiles de décoffrage**
Privilégier l'huile végétale sinon limiter les quantités d'huile minérale mises en œuvres au strict nécessaire.
- 3. Autres**
 - Utiliser des adjuvants n'ayant pas d'effet préjudiciable sur la qualité de l'eau.
 - Utiliser un béton avec laitier de haut fourneau (en remplacement du ciment clinker).
 - Collecter et retraiter les fluides divers nécessaires à la marche des engins et outils (carburant, huile, graisse...)
 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre par la maîtrise des consommations énergétiques : extension des lumières en dehors des heures de travail, utilisation de matériels peu énergivores...
 - Utiliser la technique des travaux sans tranchées.

6. Limitation des nuisances causées aux riverains

- 1. Limiter les pollutions sonores**
 - Insonoriser les marteaux piqueurs et compresseurs en tenant compte de l'évolution technique de ces matériels.
 - Remplacer les écrous à ailettes traditionnels par des écrous vissés avec des clés pour supprimer les bruits d'impact des coups de marteau.
 - Remplacer le marteau utilisé pour le réglage des poutrelles par un maillet en caoutchouc.
 - Trouver des solutions moins bruyantes pour le battage des palplanches : vérin hydraulique...
- 2. Limiter les pollutions de l'air**
 - Assurer le nettoyage des véhicules avant leur départ du chantier.
 - Munir d'aspirateur le matériel émetteur de poussière.
 - Assurer l'arrosage régulier des sols en période sèche afin d'éviter la propagation de poussière.
- 3. Limiter les pollutions visuelles**
 - Mettre en place et maintenir des clôtures, en réalisant des ouvertures grillagées pour permettre aux riverains de suivre l'évolution du chantier.
 - Optimiser l'intégration paysagère du chantier dans le quartier en agissant notamment sur les clôtures (aspect esthétique, décoration par des artistes, support de communication...).
- 4. Limiter les pollutions olfactives**
 - Mettre en place des filets ou grilles sur ou autour des zones de stockage pour prévenir l'envol de déchets.
 - Interdire le brûlage des déchets, le stationnement « moteur en marche » des engins de livraison, en contrôlant l'usage et le stockage des produits odorants.