

A Montoux, l'écoquartier Beaulieu

Longtemps nommé l'Arlésienne par ses détracteurs, le nouveau quartier Beaulieu est devenu depuis le 29 juin dernier une réalité concrète dans la vie des Montiliens, avec l'ouverture du lac à la baignade. Une bonne occasion pour faire le point sur ce projet et en rappeler les grandes étapes. Et de découvrir ce que vont devenir les différents îlots du quartier.

Si la chaleur s'est longtemps fait attendre, elle est désormais bien présente. Et par conséquent, les touristes comme les résidents du Vaucluse cherchent, chaque après-midi, un endroit pour se rafraîchir et se baigner. Depuis le 29 juin dernier, le département compte un plan d'eau supplémentaire, avec l'ouverture à la baignade du lac de Beaulieu.

Plage ouverte

Et autant dire que l'on se presse sur les berges du lac, depuis ce jour. Car en plus de la plage, on y trouve une véritable base de loisir nautiques, avec location de pédalos, de

paddles, espace de jeu, ainsi qu'un snack avec terrasse lounge (voir article bas de page suivante). C'est la première des activités économiques à prendre racine dans l'écoquartier Beaulieu. Ce qui illustre bien ce que sera la vocation centrale de ce quartier. Car alors que 95% des terrains ont trouvé preneurs (voir article haut de page suivante) la vocation loisirs et bien-être s'affirme désormais comme étant au centre de l'activité du quartier.

Urbanisme du 21^e siècle

Pour Christian Gros, maire de Montoux, mais aussi pré-



Dès le début de juillet, la plage du Lac a fait le plein de visiteurs

sident de la communauté de communes, laquelle est la structure porteuse de ce projet, c'est bien entendu une belle satisfaction. L' élu revient pour Le Comtadin

sur les grandes phases de développement de ce projet, mais aussi sur le concept qui définit cet écoquartier. (voir ci-dessous) Le maire de Montoux rétablit aussi

certaines vérités concernant le financement de ce projet, et son absence de poids sur la bourse des Montiliens. Voyage au coeur d'un espace nouveau, créé ex-nihilo dans

une logique d'urbanisme du 21^e siècle, qui devrait générer la création de 1500 emplois à l'horizon 2020.

Pierre Nicolas

Christian Gros, président de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat

10 années de développement d'un concept

Développer un projet de cette envergure est une navigation au long cours. Qui a commencé en 1989, comme l'explique Christian Gros. « Nous venions d'être élus pour notre premier

positionnement stratégique dans le département, avec une voie express qui nous mettait à 10 minutes d'Avignon. Autour du rond-point, il y avait Rossi, et Ducros Vahiné. Nous avons d'abord créé une zone artisa-

Le projet sera donc présenté lors de la campagne électorale de 1995 : une zone de développement touristique intégrée, respectant la campagne comtadine.

qu'on avait à faire : acheter les terrains, et puis lancer la démarche permettant d'aboutir à un Plan local d'urbanisme, dans lequel le projet était intégré », se rappelle l' élu. « Mais ensuite, on est rentré dans une

liens d'euros, et les entreprises vauclusiennes ont joué la carte du regroupement pour pouvoir y répondre. Les travaux commenceront dans la foulée : terrassement, plantations, creusement du

moteurs qui les auront achetés. Et il reste aussi à mettre en place le mode de gestion de ce quartier pas comme les autres. « Nous allons créer une association syndicale libre, qui rassemblera tous les propriétaires

en rappeler les grandes étapes. Et de découvrir ce que vont devenir les différents îlots du quartier.

Si la chaleur s'est longtemps fait attendre, elle est désormais bien présente. Et par conséquent, les touristes comme les résidents du Vaucluse cherchent, chaque après-midi, un endroit pour se rafraîchir et se baigner. Depuis le 29 juin dernier, le département compte un plan d'eau supplémentaire, avec l'ouverture à la baignade du lac de Beaulieu.

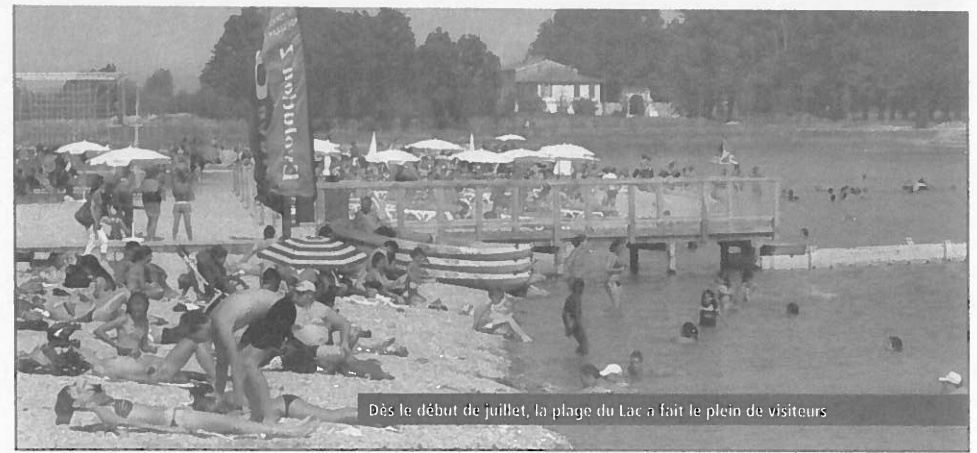
Plage ouverte

Et autant dire que l'on se presse sur les berges du lac, depuis ce jour. Car en plus de la plage, on y trouve une véritable base de loisir nautiques, avec location de pédalos, de

paddles, espace de jeu, ainsi qu'un snack avec terrasse lounge (voir article bas de page suivante). C'est la première des activités économiques à prendre racine dans l'écoquartier Beaulieu. Ce qui illustre bien ce que sera la vocation centrale de ce quartier. Car alors que 95% des terrains ont trouvé preneurs (voir article haut de page suivante) la vocation loisirs et bien-être s'affirme désormais comme étant au centre de l'activité du quartier.

Urbanisme du 21e siècle

Pour Christian Gros, maire de Monteux, mais aussi pré-



Dès le début de juillet, la plage du Lac a fait le plein de visiteurs

sident de la communauté de communes, laquelle est la structure porteuse de ce projet, c'est bien entendu une belle satisfaction. L' élu revient pour Le Comtadin

sur les grandes phases de développement de ce projet, mais aussi sur le concept qui définit cet écoquartier. (voir ci-dessous) Le maire de Monteux rétablit aussi

certaines vérités concernant le financement de ce projet, et son absence de poids sur la bourse des Montiliens. Voyage au coeur d'un espace nouveau, créé ex-nihilo dans

une logique d'urbanisme du 21e siècle, qui devrait générer la création de 1500 emplois à l'horizon 2020.

Pierre Nicolas

Christian Gros, président de la Communauté de Communes des Sorgues du Comtat

10 années de développement d'un concept

Développer un projet de cette envergure est une navigation au long cours. Qui a commencé en 1989, comme l'explique Christian Gros. « Nous venions d'être élus pour notre premier mandat, et notre but était de développer la commune. Nous savions que nous étions à un

positionnement stratégique dans le département, avec une voie express qui nous mettait à 10 minutes d'Avignon. Autour du rond-point, il y avait Rossi, et Ducros Vahiné. Nous avons d'abord créé une zone artisanale au nord, les Escampades, puis nous avons creusé l'idée d'une zone touristique au sud ».

Le projet sera donc présenté lors de la campagne électorale de 1995 : une zone de développement touristique intégrée, respectant la campagne comtadine.

10 ans de montage

Mais c'est alors que les choses se compliquent. « On a fait ce

qu'on avait à faire : acheter les terrains, et puis lancer la démarche permettant d'aboutir à un Plan local d'urbanisme, dans lequel le projet était intégré », se rappelle l' élu. « Mais ensuite, on est rentré dans une période de plus de dix ans pour le montage administratif du projet ». Une course de fond, qui a valu à ce projet la réputation « d'Arlésienne ». Ceci dit, dix années d'attente, en comparaison aux années passées à attendre le retour de la ligne SNCF ou de l'ouverture des rocadés de Carpentras, qu'est-ce donc... D'autant que cette patience et cette ténacité s'avéreront payantes. Car le projet de Beaulieu s'inscrira dans le dispositif des Ecoquartiers : un dispositif extrêmement sélectif, puisque sur 394 projets présentés en 2011, seuls 24 ont été retenus. En 2010, donc, la signature des marchés publics donne lieu à un grand rassemblement, dans la plataneraie du Château de Beaulieu. Le chantier représente 30 mil-

lions d'euros, et les entreprises vauclusiennes ont joué la carte du regroupement pour pouvoir y répondre. Les travaux commenceront dans la foulée : terrassement, plantations, creusement du lac... Au final, la première phase du chantier à été terminée avec 6 mois d'avance sur le planning, ce qui a permis d'ouvrir le lac pour cet été.

Gestion partagée

Maintenant, il reste à aménager chacun des îlots (voir article page suivante). Ce sera l'affaire de chacun des pro-

moteurs qui les auront achetés. Et il reste aussi à mettre en place le mode de gestion de ce quartier pas comme les autres. « Nous allons créer une association syndicale libre, qui rassemblera tous les propriétaires fonciers, des chefs d'entreprises aux particuliers. Dirigée par un comité syndical, cette association aura pour but de faire la promotion du site, d'analyser son activité, de s'assurer de sa propreté et de sa sécurité, et de gérer les conflits éventuels ».

Pierre Nicolas



Christian Gros, maire de Monteux et président de la communauté de communes

Financé par la vente d'espace

Beaulieu, la communauté de communes des Sorgues du Comtat agit en tant qu'aménageur public, en valorisant des espaces qui sont ensuite vendus à des promoteurs privés. Et c'est le produit de ces ventes qui financera à terme les opérations d'aménagements et d'achat de terres. Mais il a donc fallu trouver une banque qui avance l'argent : « Nous avons eu un partenaire exceptionnel, la Caisse d'épargne, qui nous prête 30 millions d'euros sur 20 ans, à des taux vraiment avantageux », explique Christian Gros. « Ce qui nous donne 20 ans pour commercialiser l'ensemble des parcelles. Sachant que 90% d'entre elles ont déjà trouvé preneur à la date d'aujourd'hui ! »

s'oriente vers le loisir

95% des terrains ont trouvés acquéreur

Les mauvaises langues et les jaloux n'ont pas cessé de dire, durant les mois derniers, que la Communauté de communes ne parviendrait pas à vendre les terrains. Il semblerait bien que ces mauvais augures se soient largement trompés, car d'après Christian Gros, « 95% des surfaces sont déjà précommercialisées, voire vendues ». Faisons le point ilot par ilot.

A : Situé juste à l'entrée nord du site, au niveau du rond-point, cet ilot sera consacré aux activités commerciales, privilégiant les circuits courts et les produits du terroir.

B : Cet ilot est non seulement déjà acheté, mais les travaux d'aménagement ont déjà commencé. C'est la société «Les parcs du Sud» qui en est la propriétaire. Elle va y installer un parc aquatique nouvelle génération, comprenant des attractions qui promettent de décoiffer. Ce parc, conformément aux engagements d'un écoquartier, économisera 80% de consom-

mation d'eau par rapport à un parc classique. Il ouvrira à la fin du printemps 2014.

C : Cet ilot sera lui aussi consacré à un parc de loisirs, sur le thème de la bande dessinée. Le projet est en cours de finalisation, et l'opérateur mise sur une ouverture en printemps 2015.

D : Cet espace est réservé au groupe belge Equilis, qui va y aménager des commerces, des habitations, et y intégrer une offre de loisirs in-door.

E : Sur cet ilot situé au sud du Château, et du Cours qui reliera ce dernier au lac, la société France Terre va construire 300 logements. Avec un concept bien particulier : tenante du «vivre autrement», cette société propose des ensembles ouverts sur l'extérieur, mais dotés d'équipements collectifs réservés aux résidents : tennis, espaces barbecue, club, piscine.

F : cet ilot est le seul désormais sur lequel il reste encore

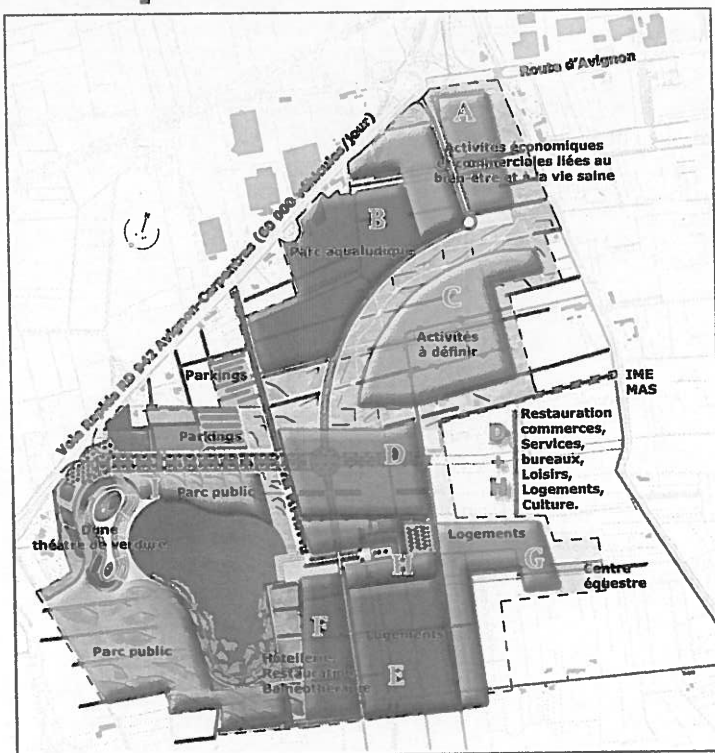
quelques centaines de m2 de libres. Il est consacré à l'hôtellerie et à la restauration. Un projet de balnéothérapie est aussi à l'étude.

H : Sur le côté nord du Cours, destiné à devenir le «Cours Mirabeau» de Beaulieu d'après Christian Gros, d'autres espaces seront proposés pour des commerces ou de la restauration.

1500 emplois

Les études marketing, notamment menées par les porteurs de projet du parc aquatique, estiment le potentiel de chalandise à 300 000 visiteurs par an. Autant dire que Beaulieu va générer des embauches : 550 emplois directs devraient être créés, auxquels il faut ajouter 1000 emplois indirects, générés par l'activité (le blanchissage des hôtels, par exemple). En tout donc environ 1500 emplois en 2020.

P.N.



La base de loisirs nautique Evolution 2

22 salariés au service des baigneurs

Emmanuel Tranvouez, le responsable de la base de loisir nautique, le précise sans ambiguïté : « on est encore en phase de positionnement. On a ouvert le 29 juin, avec un équipement

toute cette première saison estivale de la station nautique de Beaulieu est une période de positionnement.

Spécialiste de l'outdoor

pements outdoor, qui est l'opérateur. Installée dans une vingtaine de sites en France et ailleurs, cette société travaille aussi en partenariat avec le Club Méditerranée. Une expertise qui est donc

procédé au recrutement des 21 salariés, et on s'est mis au travail directement », résume Emmanuel. Un boulot prenant, puisque la station ouvre ses portes à 10h, pour les fermer à 22h.

améliorée », explique le responsable. « avec par exemple des tartares de saumon, des carpaccios, des Bruschettas. C'est une sorte de snack plus plus ! »

Le succès des nédalos

Une eau de qualité

La qualité de l'eau, à Beaulieu, est « irréprochable » tout simplement ! Les analyses sont menées réguliè-

soient largement trompés, car d'après Christian Gros, « 95% des surfaces sont déjà précommercialisées, voire vendues ». Faisons le point ilot par ilot.

A : Situé juste à l'entrée nord du site, au niveau du rond-point, cet ilot sera consacré aux activités commerciales, privilégiant les circuits courts et les produits du terroir.

B : Cet ilot est non seulement déjà acheté, mais les travaux d'aménagement ont déjà commencé. C'est la société «Les parcs du Sud» qui en est la propriétaire. Elle va y installer un parc aquatique nouvelle génération, comprenant des attractions qui promettent de décoiffer. Ce parc, conformément aux engagements d'un écoquartier, économisera 80% de consom-

de finalisation, et l'opérateur mise sur une ouverture en printemps 2015.

D : Cet espace est réservé au groupe belge Equilis, qui va y aménager des commerces, des habitations, et y intégrer une offre de loisirs in-door.

E : Sur cet ilot situé au sud du Château, et du Cours qui relie ce dernier au lac, la société France Terre va construire 300 logements. Avec un concept bien particulier : tenante du «vivre autrement», cette société propose des ensembles ouverts sur l'extérieur, mais dotés d'équipements collectifs réservés aux résidents : tennis, espaces barbecue, club, piscine.

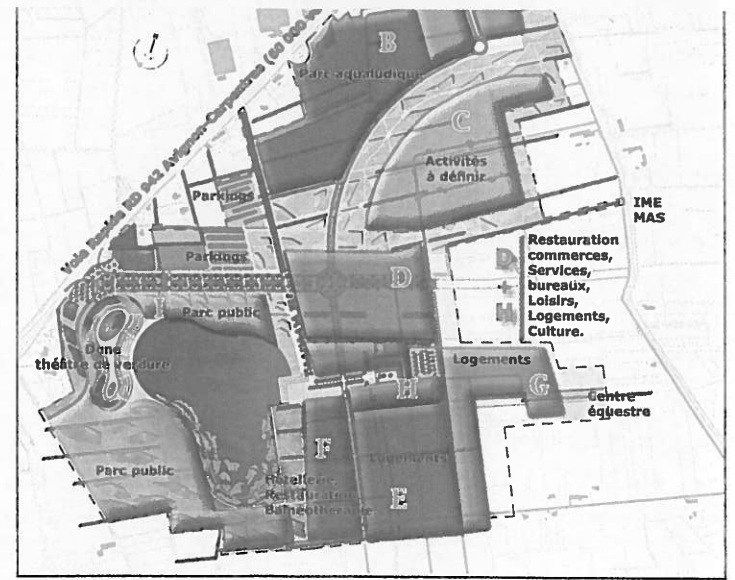
F : cet ilot est le seul désormais sur lequel il reste encore

«rabeau» de Beaulieu d'après Christian Gros, d'autres espaces seront proposés pour des commerces ou de la restauration.

1500 emplois

Les études marketing, notamment menées par les porteurs de projet du parc aquatique, estiment le potentiel de chalandise à 300 000 visiteurs par an. Autant dire que Beaulieu va générer des embauches : 550 emplois directs devraient être créés, auxquels il faut ajouter 1000 emplois indirects, générés par l'activité (le blanchissage des hôtels, par exemple). En tout donc environ 1500 emplois en 2020.

P.N.



La base de loisirs nautique Evolution 2

22 salariés au service des baigneurs

Emmanuel Tranvouez, le responsable de la base de loisir nautique, le précise sans ambiguïté ! « on est encore en phase de positionnement. On a ouvert le 29 juin, avec un équipement tout neuf, sur un site tout neuf : il a donc bien fallu qu'on teste différentes choses ! » En fait,

toute cette première saison estivale de la station nautique de Beaulieu est une période de positionnement.

Spécialiste de l'outdoor

C'est la société Evolution 2, spécialiste du développement et de la gestion d'équi-

pements outdoor, qui est l'opérateur. Installée dans une vingtaine de sites en France et ailleurs, cette société travaille aussi en partenariat avec le Club Méditerranée. Une expertise qui est donc désormais au service du projet de Beaulieu. « Je suis arrivé début juin, on a

procédé au recrutement des 21 salariés, et on s'est mis au travail directement », résume Emmanuel. Un boulot prenant, puisque la station ouvre ses portes à 10h, pour les fermer à 22h.

Durant cette période, le Snack Bar fonctionne à plein temps. « On propose une prestation

améliorée », explique le responsable. « avec par exemple des tartares de saumon, des carpaccios, des Bruschettas. C'est une sorte de snack plus plus ! »

Le succès des pédalos

Du côté loisirs nautiques, là aussi l'offre est « plus plus ». La plage propose plusieurs prestations. D'une part, basiquement, une baignade surveillée de 11h à 19h, par des binômes de 2 maîtres nageurs sauveteurs.

Mais on peut aussi louer de quoi s'amuser sur l'eau, comme des canoës, des paddles ou des pédalos équipés d'un mini-toboggan. Ces derniers rencontrent un succès phénoménal : « On a une quinzaine de pédalos, et c'est pas rare du tout qu'ils soient tous sortis », explique Emmanuel Tranvouez. « La demande est telle qu'on est en train d'étudier la possibilité d'en acheter 10 de plus ».

Une eau de qualité

La qualité de l'eau, à Beaulieu, est « irréprochable » tout simplement ! Les analyses sont menées régulièrement par l'agence régionale de santé, chargée de la vérification notamment de la qualité des eaux de baignade. En plus de cela, la Communauté de Communes fait réaliser préventivement des analyses 2 fois par semaine par la SAUR.

Les dernières en date, réalisées le 1er août, donnaient les résultats suivants :

- *Escherichia coli* : 5u/100ml
- *Enterococci spp* : 1u/100ml

Sachant que les quantités, pour que l'eau soit qualifiée de « bonne » par l'ARS, doivent être inférieures à 500u pour l' *Escherichia coli* et à 200u pour l' *Enterococci spp*.

P.N.

