



ORANGE
ECO QUARTIER SAINT-EUTROPE

Hotel de Ville
Place Georges Clemenceau
84 100 ORANGE



1. PREAMBULE	p.5
1. CONTEXTUALISATION	
1. SITE D'EXCEPTION/PROJET D'EXCEPTION	p.8
2. CONTEXTE DU PROJET	p.9
3. PRÉSENTATION DU PROJET	p.10
4. L'INTERÊT GÉNÉRAL EN 7 POINTS	p.11
1. COMPOSANTES TERRITORIALES	
1. SITUATION	p.14
2. GÉOGRAPHIE ET GRAND PAYSAGE	p.15
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	
1. CCPRO	p.18
2. SCOT	p.19
3. PLU	p.20
4. PLU	p.21
5. PRÉVENTION DES RISQUES	p.22
6. PRÉVENTION DES RISQUES	p.23
7. ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE	p.24
3. APPROCHE URBAINE	
1. DÉVELOPPEMENT URBAIN	p.26
2. DÉVELOPPEMENT URBAIN	p.27
3. LE SECTEUR D'ÉTUDE DANS LA VILLE	p.28
4. FONCTIONNEMENT PROJETÉ	p.29
5. MAILLAGE VIAIRE	p.30
6. FORMES BÂTIES	p.31
7. HYDROGRAPHIE/HYDROLOGIE	p.32
8. COUVERTURE VÉGÉTALE	p.33
9. TRANSPORTS EN COMMUN	p.34
10. EQUIPEMENTS	p.35
4. ENJEUX	
1. TOPOGRAPHIE	p.38
2. CONTRAINTES GÉOGRAPHIQUES	p.40
3. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT	p.42
4. SPATIALISATION PROGRAMMATIQUE	p.43
5. PRINCIPES D'ÉPANNELAGES	p.44
6. ENVELOPPE BÂTIE	p.45
7. ESQUISSE	p.46

Né de la volonté de renforcer l'attractivité touristique de la Ville d'Orange , Principauté d'Orange Nassau, remarquablement située et desservie, Eco Saint Eutrope a pour ambition de créer de la richesse localement de manière durable tout en drainant la richesse extérieure. Il a aussi pour objectif en adéquation avec les grands enjeux de la transition Energétique et Environnementale d'être un lieu de créativité et d'audace en matière de développement durable.

Car, la localisation privilégiée du site, à flanc de colline, avec des vues panoramiques sur les grands paysages, Dentelles de MontMirail, Vignobles de Chateauneuf du Pâpe surplombés par le Géant de Provence Mont Ventoux, à deux pas du théâtre antique, que des atouts qui nous obligent à relever le défi :

Site d'Exception / Projet d'Exception .

De part ses ambitions, son programme, et sa volonté de gouvernance élargie et participative, Eco Saint Eutrope se veut être véritable graine de développement durable d'Intérêt Général.

1. SITE D'EXCEPTION/PROJET D'EXCEPTION

GRAINE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Un projet d'Intérêt Général, véritable moteur de développement économique, levier de la transition Energétique et Environnementale conciliant Attractivité du territoire et son Aménagement Durable .

Afin de reprendre les éléments du PADD ou le PLU communal qui vise en particulier :

- Développer une offre en équipements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et future ,
- Retrouver une Image et un dynamisme économique,
- Renforcer le tourisme culturel et paysager ,
- Développer / Proposer une offre culturelle sportive , de loisirs répondant aux besoins de la population .

Dans ce contexte, la commune souhaite autoriser la création d'un Eco pôle touristique à vocation économique, culturel et Sportif, un véritable HUB du tourisme durable en lien avec les potentiels de son territoire. (Oeontourisme, Cyclo Tourisme, Patrimoine Historique). La Ville d'Orange souhaite que l'opération envisagée sur le site de l'ancienne carrière, dite site de " St Eutrope " se caractérise par un aménagement exemplaire en matière de développement durable sur cette ancienne friche industrielle.

SARL IMMOBILIS, propriétaire foncier, Concepteur Aménageur associé à ses partenaires PREMIUM en matière de transition Energétique et Environnementale (EDF , DALKIA , ST GOBAIN et VEOLIA) souhaite relever le défi en totale cohérence avec ces objectifs mais aussi en totale adéquation avec le PADD, le SCOT, le SRADDT, Le CRET , Le schéma de développement touristique CD 84 .

Son emplacement sur une ancienne carrière à l'abandon depuis 1964 (ancienne friche industrielle) à proximité du centre ville permettra de doter le territoire et le bassin de vie Orangeois d'infrastructures nécessaires à son développement économique en lien avec son attractivité touristique. Grâce à une offre mixte et diversifiée à vocation exclusivement touristique, culturelle, éducative et sportive ce projet qui se veut exemplaire en matière de transition durable, respect de l'environnement et innovation sera le moteur de la redynamisation économique du territoire, le tout en préservant une très grande place à la nature au coeur du projet.



Avec près de 30 000 habitants, La commune d'Orange s'étend sur 74,3 km², elle est en contact avec 10 communes dont deux dans le département du Gard.

La principauté d'Orange Nassau possède un patrimoine architectural unique avec 2 monuments classés au patrimoine de l'UNESCO : Le Théâtre Antique et l'Arc de Triomphe .

Sur le plan culturel, la ville, outre les sites historiques est le siège d'évènements culturels annuels dont les Célèbres Chorégies d'Orange, le Théâtre Antique étant aussi le temple de l'Art Lyrique.

La cité des Princes est également connue pour ses vignobles de renommée mondiale comme l'Appellation Chateauneuf du Pape et l'Appellation Cotes du Rhône Village.

Enfin, Orange est une ancienne principauté souveraine. Le plus fameux des princes d'Orange est Guillaume 1er de Nassau qui devint aussi stathouder (chef de province de HOLLANDE , de Zélande et d'Utrecht).

Enfin Orange est très proche du célèbre Mont Ventoux, haut lieu du Cyclisme et Cyclo tourisme mondial.

Située au coeur de l'Europe , au coeur de trois régions françaises (Région SUD , Occitanie , Rhone - Alpes , la ville d' Orange , véritable Ville de destination est remarquablement située et desservie :

Au croisement des axes majeurs de circulation et de communication de l'Europe (Italie , Espagne , Europe du Nord).

Orange est assise sur un noeud routier et ferroviaire sans oublier l'accès par des modes doux de circulation : la voie fluviale et mais aussi et surtout l'accès par le vélo : Orange étant aussi au coeur d'un axe Cyclo- touristique de renommée mondiale : Via Rhôna et Via Venissia. Dans le cadre de l'accueil des Jeux Olympiques PARIS 2024, Orange pourrait ainsi ambitionner de devenir capitale Européenne du Cyclotourisme .

Diverses dispositions supra-communales s'imposent à la commune et le projet se veut en parfaite adéquation.

Celles du SCOT, de la CCPRO, du PPRn, du PPRI, (Rhône et Aygues), du SDAGE, du SRECE, du SRADDT.

Enfin, dans le cadre de son PLU et son PADD, il en ressort les ambitions suivantes :

- Ambition 1 : Orange , Ville dynamique à taille humaine
- Ambition 2 : Orange Ville Attractive
- Ambition 3 : Orange , Ville Durable
- Ambition 4 : Orange , Ville connectée

La méthodologie proposée pour la conception et la réalisation de l'Eco-Quartier est une démarche particulièrement innovante en terme d'urbanisme participatif à partir de la problématique du développement économique mais aussi de la transition Energétique et Environnementale.

La dynamique prévue est à la fois à l'échelle de la ville, de son bassin de vie mais aussi à l'échelle de la région notamment en terme d'activités, d'emploi, de formation et d'éducation.

Le projet d'Aménagement urbain a aussi pour objectif de relancer l'économie d'un territoire dans le cadre du plan de relance mais aussi être novateur sur le passage à une nouvelle relation espèce humaine / terre nourricière .

Le projet de HUB touristique durable que souhaite mettre en oeuvre SARL IMMOBILIS est une véritable graine de développement durable à la fois in situ mais aussi à l'échelle de la commune .

Sur un site d'exception , le projet de l'éco-Quartier se doit d'être d'exception :

Pour atteindre cet objectif , il conviendra de réunir sur un même lieu particulièrement bien inscrit en coeur de Ville :

D'une part des infrastructures pluri fonctionnelles et complémentaires et les nouveaux métiers induits par cette dynamique (Sport, Santé, Bien-Etre, Culture, Education, Accompagnement des parcours professionnels, Construction, ainsi que l'ensemble des métiers en lien avec la transition Energétique et Environnementale).

D'autre part, tout ce qui relève de la vie quotidienne des futurs utilisateurs du lieu (locaux, touristes, promeneurs...) nécessaires à leur épanouissement dans un cadre de vie sain et sur.

Enfin, les ingrédients souvent subtils qui permettent en bien des territoires de faire apparaître le génie d'un lieu par les forces de l'histoire, de la géographie et des divers patrimoines écologiques et humains qu'il détient.

Ce sera un lieu de créativité et d'audace véritable HUB du développement touristique durable afin de faire émerger que ce soit dans les formes urbaines et architecturales, les usages quelque chose d'unique

sur le territoire, duplicable et Exemplaire.

Il consiste en une opération d'ensemble et d'équipements d'une certaine ampleur qui correspond à un manque sur la commune et son bassin de vie d'où son Intérêt Général.

L'opération envisagée sur cette ancienne friche industrielle à l'abandon doit constituer un aménagement exemplaire et d'Innovation visant l'Excellence . Ce véritable quartier articulé autour d'un grand parc urbain paysager , situé à proximité du coeur de ville proposera des formes architecturales innovantes et permettra en priorité de répondre aux besoins communaux et supra communaux en matière d'équipements publics structurants et moteur du développement du territoire, d'équipements touristiques (Résidences Hôtelières, Para Hôtelières, Résidences d'Affaires), de loisirs, de formation, de santé, d'éducation et de bureaux, L'ensemble visant en créer une réelle dynamique de développement économique en adéquation avec les potentiels du territoire.

Il s'inscrit aussi dans la volonté d'en faire une référence et un exemple en matière de développement durable en lien avec les grands enjeux actuels et le Plan de relance France 2030 .

C'est la détermination à tirer vers le haut qui façonne façonne le Schéma Directeur d'Aménagement qui se décline autour de plusieurs pôles de compétences afin de répondre à l'Intérêt Général .

Ce projet d'Aménagement urbain terriblement nécessaire pour le développement économique de la Commune et de son bassin de Vie a pour

pour objectif de répondre aux 4 ambitions du PADD , s'articule autour de 3 axes majeurs et vise 5 objectifs majeurs .

Enfin , il s'inscrit pleinement dans le contexte actuel avec des lignes directrices fortes pour répondre aux grands enjeux :

- Plan de relance France 2030 .
- ECONOMIE / ECOLOGIE / INNOVATION / RESILIENCE
- PARIS 2024
- Transition Energétique et Environnementale
- Tourisme Durable et d'Excellence , Formation , Santé , Education
- Un projet qui marquera la rupture favorisant les courtes distances et l'Economie circulaire .

Axe 1 :

Renforcer et Pérenniser l'Attractivité du territoire

Les éléments du programme et le lien avec le haut de la colline et le Centre Ville d'orange .

AXE 2

Concilier Attractivité et Aménagement Durable du territoire

Avec comme équipement moteur et structurant du projet : Le Centre Aqua Ludique ; les Bains Antiques d' Orange .

1- Aménagement du territoire

Le projet Eco Quartier Saint Eutrope , véritable graine de développement durable consiste en une opération d'aménagement d'ensemble et d'équipements d'une certaine ampleur qui correspond à la création de quelque chose qui n'existait pas auparavant en adéquation parfaite avec les enjeux économiques , sociaux , culturels , sportifs , patrimoniaux et environnementaux qui reprend en tous points les objectifs du PADD . Un projet qui répond aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire et qui par une part une approche systémique prend en compte toutes les composantes d'un territoire . Un projet qui formalise un processus de pilotage ainsi qu'une gouvernance élargie .

Un projet qui part son parti d'aménager améliorera la situation actuelle en matière d'accès , de mobilité et d'hydraulique .

Un projet qui améliorera la desserte du quartier , son accessibilité , le stationnement et l'offre de services . Il apportera aussi une grande contribution à l'écoulement des eaux pluviales assurant ainsi un cadre de vie sain et sur .

Création de stationnements et parcs avec mise en oeuvre d'un centre de distribution afin de relever le défi logistique du dernier kilomètre . Un projet qui préservera et valorisera la biodiversité , les sols et les milieux naturels .

Un projet qui dotera le territoire d'infrastructures nécessaires et innovantes pour son développement économique , culturel et éducatif.

Un projet qui se travaille sur la Ville existante en créant une véritable synergie avec le commerce local et plus particulièrement le centre Ville.

En effet , la mise en oeuvre d'une mobilité douce et verte particulièrement efficace et efficiente permettra d'offrir au commerce du centre ville un afflux de personnes capable d'apporter un nouveau souffle au commerce local et ce de manière durable .

Un projet qui assura un cadre de vie sain et qui met en oeuvre une qualité architecturale et urbaine .

2 - Formation , Main d'oeuvre , Marché de l'emploi .

Création d'emplois dans de nombreux secteurs :

Hotellerie , Restauration , services à la personne , Education , Formation , Santé , Permaculture , Ferme Urbaine . Des emplois non délocalisables. Création d'un Institut universitaire des Métiers autour de l'Art Lyrique

Création de fermes urbaines et pôle de Permaculture .

En effet , au coeur du projet vecteur du développement durable , il s'agira de s'inspirer de la nature pour y développer des systèmes agricoles en synergie , basé sur la diversité des cultures , leur résidence e leur productivité naturelle .

3- Tourisme :

Véritable Hub du développement touristique régional en lien avec l'oeno-tourisme , le cyclo tourisme , le tourisme d'affaires et le tourisme culturel.

L'ambition est de doter le territoire d'infrastructures à vocation communale et supra communales pour y créer un Eco pôle Eco Touristique Durable visant l'Excellence .

Enfin ce projet à vocation touristique doit porter le développement durable comme priorité en intégrant un projet de transition écologique attractif .

Un projet qui marquera la rupture aussi dans le changement des pratiques que dans le cadre de la transition énergétique et environnementale .

4- Développement Durable :

Avec ses partenaires d'envergure Internationale , EDF , ST GOBAIN et VEOLIA , le porteur projet d'engage dans une démarche responsable . Il favorisera la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire de courtes distances .

Il optimisera la consommation des ressources et des matériaux et développera les filières et circuits courts .

Il privilégiera les mobilités douces pour réduire la dépendance à l'automobile .

Il aura aussi de grandes ambitions en matière de limitation de production de déchets , développera et consolidera les filières de valorisation et de re cyclage.

Le Quartier disposera par exemple d'un centre de distribution urbain afin de gérer de manière vertueuse la logistique du dernier kilomètre .

L'ambition sera aussi de préserver la ressource en eau et d'en assurer une gestion qualitative et économe .

Enfin de part son parti d'aménager qui vient épouser le site naturel de l'ancien carreau de la carrière il préservera la biodiversité , les sols ainsi que les milieux naturels .

Que ce soit en terme d'énergie , de consommation d'espace , de gestion de l'eau , de la mutualisation des usages et des sources d'NTJ , le projet se veut durable et marque la rupture !

5- Territoires limitrophes :

Le projet a pour ambition de pouvoir " capter " et surtout faire rester les touristes sur la Ville son bassin de vie au delà de 24 H

Son impact ira donc au delà de la Ville d'Orange et il permettra un rayonnement bien au delà de son bassin de vie de la part la qualité des infrastructures mise en oeuvre .

On pourra considérer le projet comme un véritable " camp de base " pour la découverte des territoires limitrophes mondialement connus et reconnus .

6: INNOVATION

Un lieu d'audace et de Créativité :

L'ensemble des acteurs du projet devra démontrer un degré d'Innovation et ce à tous les niveaux : Architecture , urbanisme , Matériaux , Smart City , Smart Greed , Usages , Valorisation , Re cyclage , Ressourceries , Bio Diversité , Mobilités Douces

7 : Image et Dynamique

Ambition de créer au travers de ce projet la marque " ORANGE " comme Ville de Destination et d'Excellence du tourisme durable et d'Excellence .

Polarité touristique , culturelle , de formation et de loisirs majeure à l'échelle de l'offre future de la ville d' Orange et de son bassin de Vie .

Résumé :

Au coeur de l'Europe , Au coeur des grands axes Auto _ Routiers (A7 / A9) , au coeur du Cyclo - tourisme Mondial (Via Rhône / Via Venissia / Mont Ventoux) , au coeur de la Romanité et de 2000 d'Histoire , et au coeur des plus grandes Appellations Viticoles (Chateauneuf du Pape) Vignobles , Le projet se veut et se doit d' Etre une véritable Graine de Développement Durable pour son territoire .

Capable en même temps de répondre aux grands enjeux de notre temps (Relance Economique, Transition Energétique et Environnementale, Formation, Education, Ecologie / Economie, Emplois), le projet se veut aussi " territoire nourricier durable " du coeur de Ville par l'apport d'une population nouvelle liée à l'activité du Tourisme durable, de la culture Culturelle, du Patrimoine et de la Santé et du Bien être.

1. SITUATION

Contexte administratif

La ville d'Orange est une commune appartenant à la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dotée d'environ 30 000 habitants, elle appartient à la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange, dont elle est la ville principale. Bien qu'étant plus peuplée que Carpentras ou Apt, elle n'a pas le rôle de sous-préfecture de ses dernières.

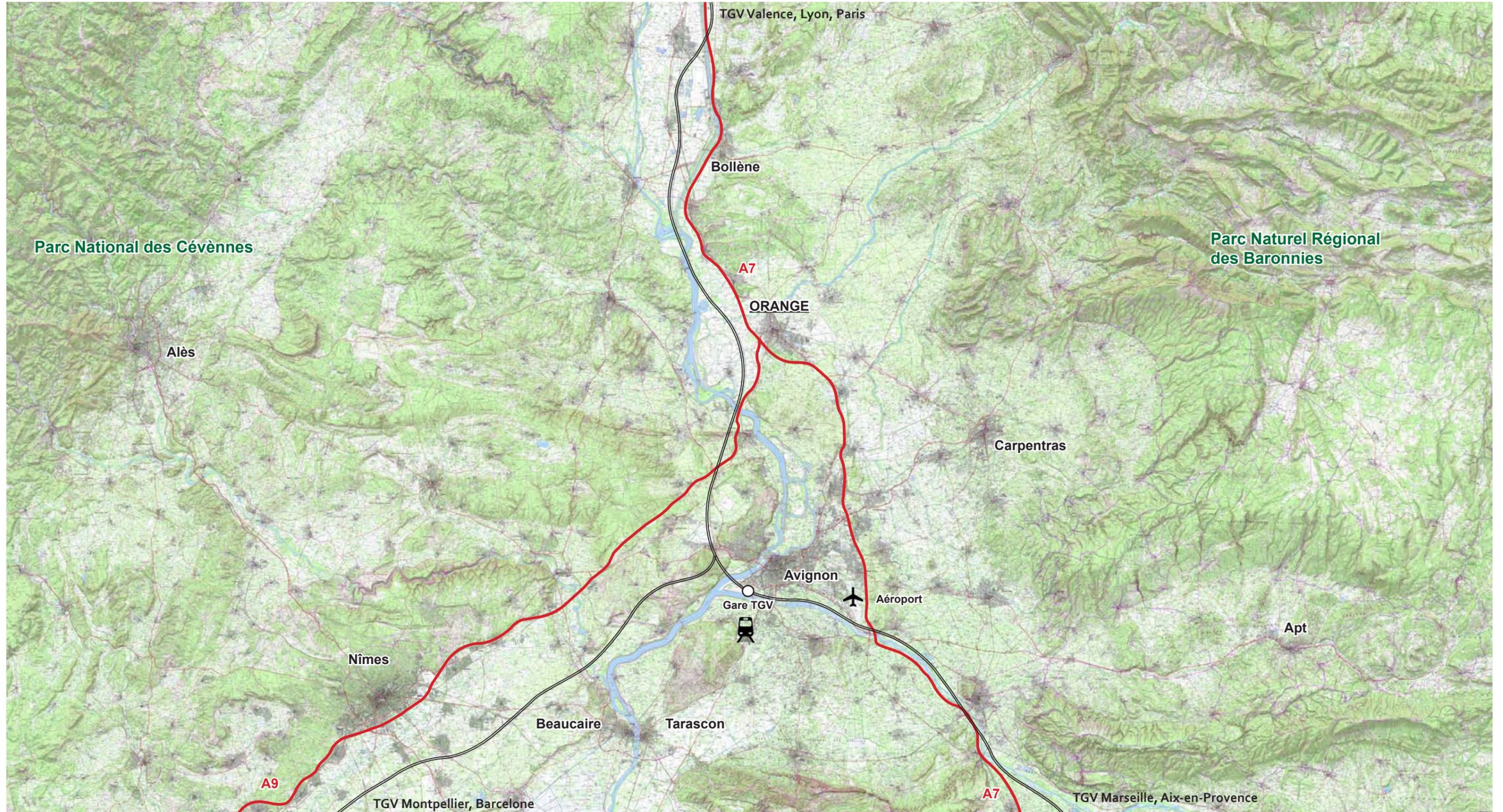
Localisation

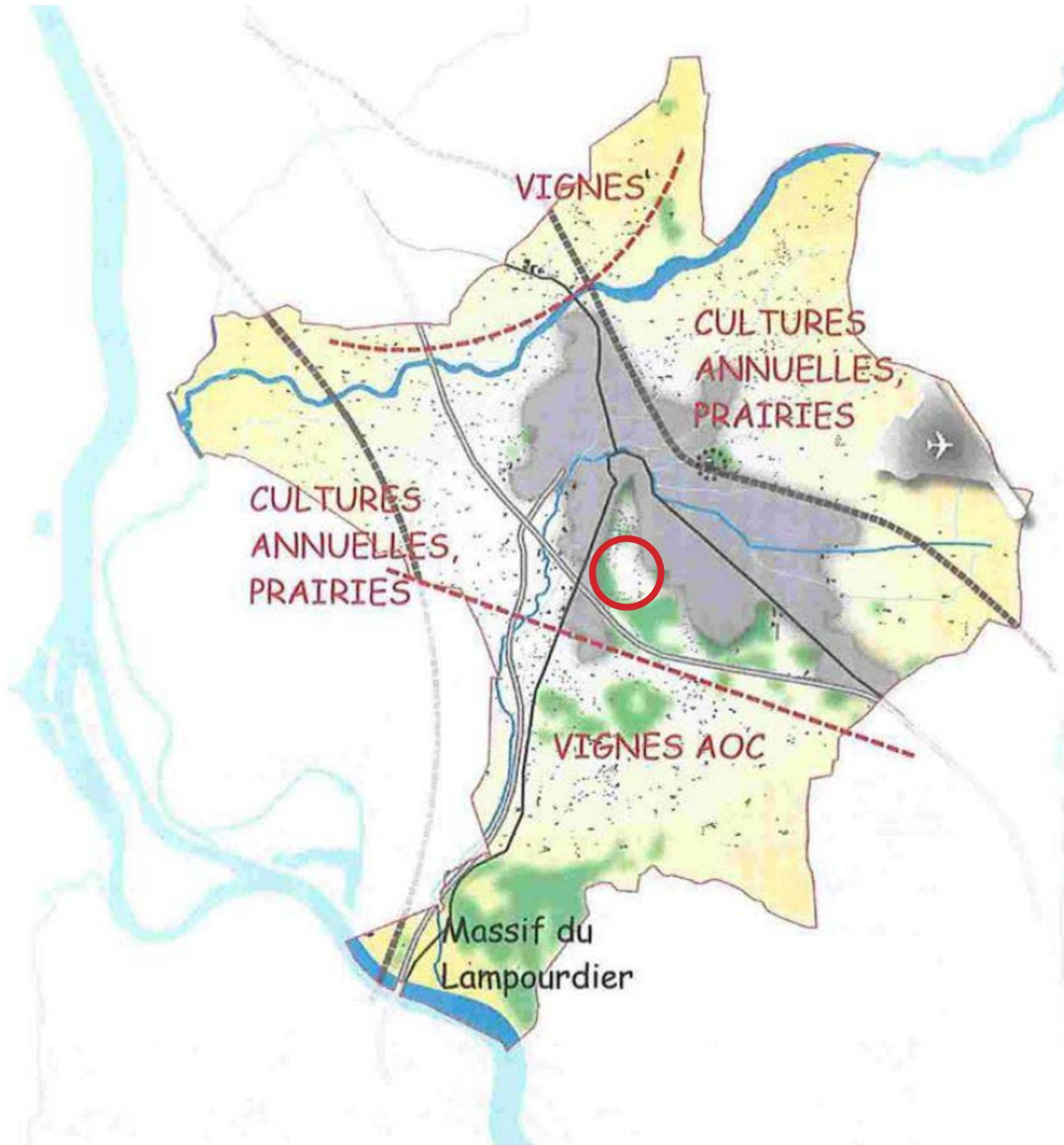
Orange est située au nord-ouest du Vaucluse, à 30 kilomètres au nord d'Avignon. Connue pour ses nombreux vestiges de l'époque romaine, elle était en effet considérée comme un point de passage entre l'Europe du sud et du nord. Située au coeur de la vallée du Rhône entre le parc des Baronnies et le massif des Cévennes, la ville reste une porte d'accès à la façade méditerranéenne.

Infrastructures de communication

Au carrefour entre l'Espagne et l'Italie, Orange se situe à l'embranchement entre l'A7 qui va de Lyon à Marseille et l'A9 qui part d'Orange pour rejoindre la frontière espagnole.

La gare TGV d'Avignon n'est située qu'à 35km, soit environ 30 minutes d'Orange. Ainsi le périmètre d'étude situé au sud du territoire Orangeois bénéficie d'un accès rapide aux grandes infrastructures de communication.



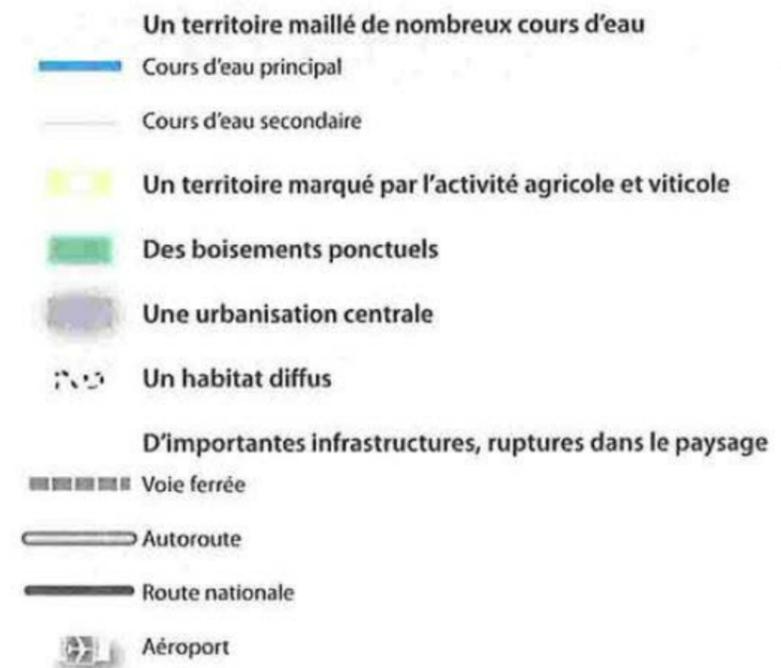


Un paysage agricole

Orange bénéficie d'une diversité paysagère de qualité. Située dans le couloir rhodanien, la ville s'insère dans une plaine cultivée fertile, bordée de vignes au nord et au sud et d'espaces de cultures maraîchères et de vergers à l'est et à l'ouest.

Topographie

Implantée à l'origine sur la colline Sainte-Eutrope, la topographie donne à voir sur le grand paysage. Ainsi, le site bénéficie par endroits de vues sur les collines boisées au sud de la ville, de vues sur le mont Ventoux à l'Est.



La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange

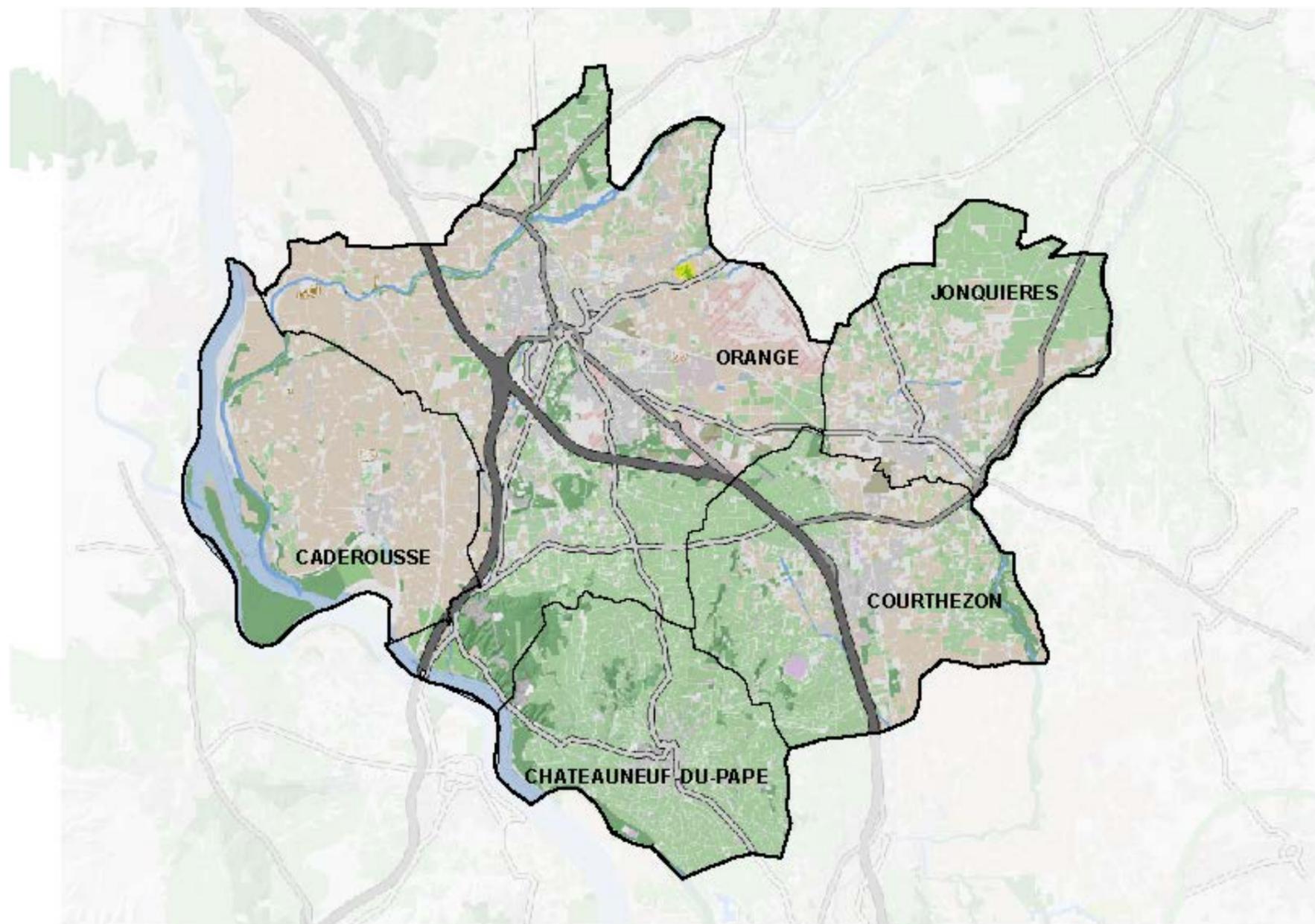
La ville d'Orange fait partie de la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange comprenant 5 communes dont Orange est la principale.

Elle a pour compétence principale :

- l'aménagement de l'espace
- le développement économique
- la gestion du milieu aquatique et prévention des inondations
- l'aire d'accueil des gens du voyage
- les déchets des ménages et assimilés

Elle a également des compétences optionnelles :

- la protection et mise en valeur de l'environnement pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.
- la politique du logement et du cadre de vie pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.
- la création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire dans les conditions prévues par le règlement.
- l'assainissement, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.
- l'eau, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire.





SCOT BVA

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange a été intégré en 2014 au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bassin de Vie d'Avignon.

Le périmètre du SCOT BVA englobe aujourd'hui 4 intercommunalités pour un total de 34 communes et plus de 300 000 habitants.

Ce SCOT est actuellement en cours de révision afin d'intégrer l'élargissement de son périmètre et de l'adapter aux nouveaux enjeux, notamment du Grenelle.

SRCE PACA

Trame verte et bleue, site de l'étang à préserver.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD de la ville d'Orange définit 4 ambitions que sont :

- Orange, ville dynamique à taille humaine
- Orange, ville attractive
- Orange, ville durable
- Orange, ville connectée

Ambition 1

La ville s'est fixée un objectif démographique ambitieux puisqu'elle souhaite atteindre environ 33 000 habitants à l'horizon 2030, malgré une légère baisse démographique observée ces dernières années. La ville souhaite produire environ 1800 logements. La programmation de l'écoquartier en compte à elle seule plus de 700, soit 40% de la demande en logement de la commune pour la prochaine décennie.

Favoriser l'optimisation du foncier

La ville souhaite adapter les densités en fonction des secteurs pour atteindre une densité moyenne sur l'ensemble des opérations de 25 logements à l'hectare, en cohérence avec le SCOT BVA.

Développer l'offre en équipements

Parmi ces équipements figure notamment l'extension du collège et du lycée privé Saint-Louis. Il est également évoqué le projet d'éco-quartier dans lequel serait intégré un complexe sportif dont la capacité d'accueil serait de 1500 à 4000 personnes et qui permette la pratique du sport de haut niveau, mais aussi un pôle santé, des commerces, un pôle senior, une résidence de tourisme et un hôtel.

Ambition 2

Renforcer le tourisme culturel et paysager

Par le développement et l'amélioration de l'offre culturelle et de loisirs à travers notamment la réalisation de l'éco-quartier.

Ambition 3

La ville souhaite assurer la cohérence des choix de développement urbain avec le PPRi de l'Aygues, Meyne et Rieu ainsi que le PPRi du Rhône.

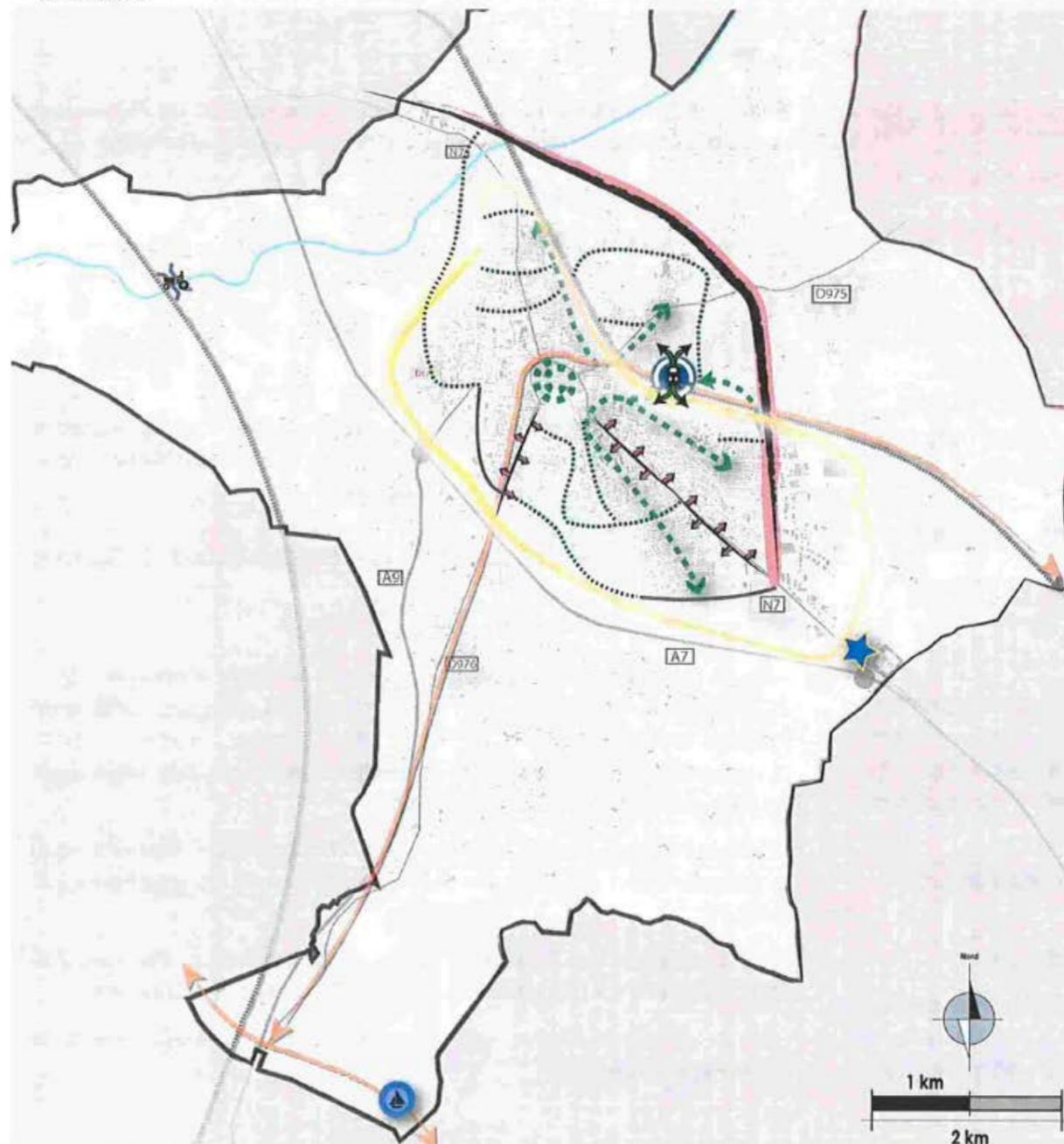
Elle souhaite également développer des formes urbaines économes en énergie (démarche HQE...) et valoriser les cheminements doux.

Ambition 4

Renforcer le réseau de mobilités douces

La commune souhaite intégrer le partage des usages de l'espace public dans les aménagements futurs. Par ailleurs, il est souhaité la création de traversantes, notamment au sud du secteur d'étude afin de créer une rocade de contournement du centre-ville.

Ambition 4



Promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture et renforcer l'accessibilité

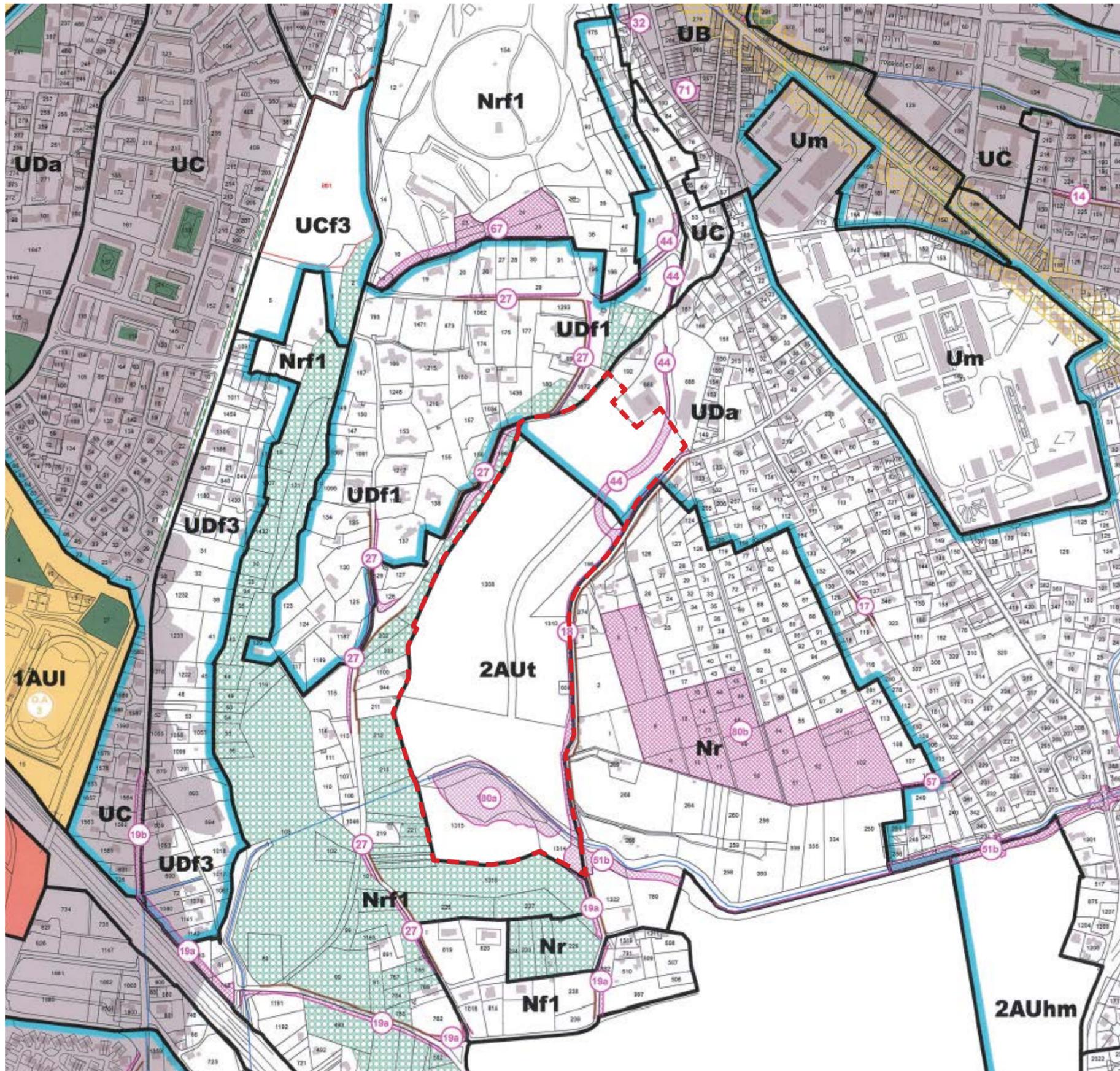
- Accompagner et favoriser le développement des transports collectifs sur la base d'un projet de PEM d'envergure
- Étudier les franchissements possibles dans le cadre du projet d'AM
- Renforcer le réseau des mobilités douces
- Assurer la jonction entre la via Rhôna et la via Vénaisia par le futur PEM

Améliorer le réseau de voiries de l'ensemble de la commune

- Différencier le trafic local du transit régional et sécuriser les mobilités dans la traversée urbaine d'Orange par la mise en oeuvre du projet de déviation de la RN7
- Apporter un caractère plus urbain à certains axes pour signifier leur rôle de desserte résidentielle
- Développer et hiérarchiser les liaisons interquartiers grâce à des traversantes
- Assurer les liaisons douces lors de l'aménagement des traversantes
- Favoriser la mutualisation des véhicules : aménagement d'une aire de covoiturage à proximité de l'autoroute
- Permettre le passage des agriculteurs grâce à l'aménagement d'un pont submersible sur l'Aygues
- Assurer le développement des TIC
- Assurer la couverture haut débit des quartiers centraux et des ZA
- Voirie existante
- Halte fluviale intercommunale

OAP

Actuellement il n'existe pas d'OAP inscrite au PLU pour le secteur Sain-Eutrope, venant compléter les grandes orientations du PADD sur le secteur d'étude.



Règlement du PLU approuvé le 15/02/2019.

Le site d'étude se situe dans la zone 2AUt. Cette zone est définie comme un espace à vocation principale de tourisme, de loisirs et d'équipements publics pour lequel il n'est pas défini d'orientation d'aménagement et de programmation.

Destination

- L'article 2AU 2 n'autorise pas actuellement la construction de nouveaux logements. Il est donc indispensable de faire une modification du PLU afin de le rendre compatible avec la programmation de l'écoquartier.

Volumétrie et implantation des constructions

- L'article 2AU 4 fixe une emprise au sol maximale des constructions à 40%. La hauteur maximum est fixée à 7,5m à l'égout et 10 mètres en absolue, ce qui fait peu pour un écoquartier qui se doit de respecter une certaine densité bâtie.
- Toute construction devra respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées.
- Pour les implantations de construction en limite séparative, les bâtiments devront respecter un recul suivant la règle des $d=h/2$, avec une distance minimum de 4 mètres.
- Pour les implantations de construction les unes par rapport aux autres sur une même propriété, les deux constructions devront respecter une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette distance sera réduite de moitié si les parties en vis-à-vis ne comportent pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces d'habitation.

Insertion architecturale

- Les toitures traditionnelles à deux pentes sont recommandées et leur pente ne doit pas excéder 33%.

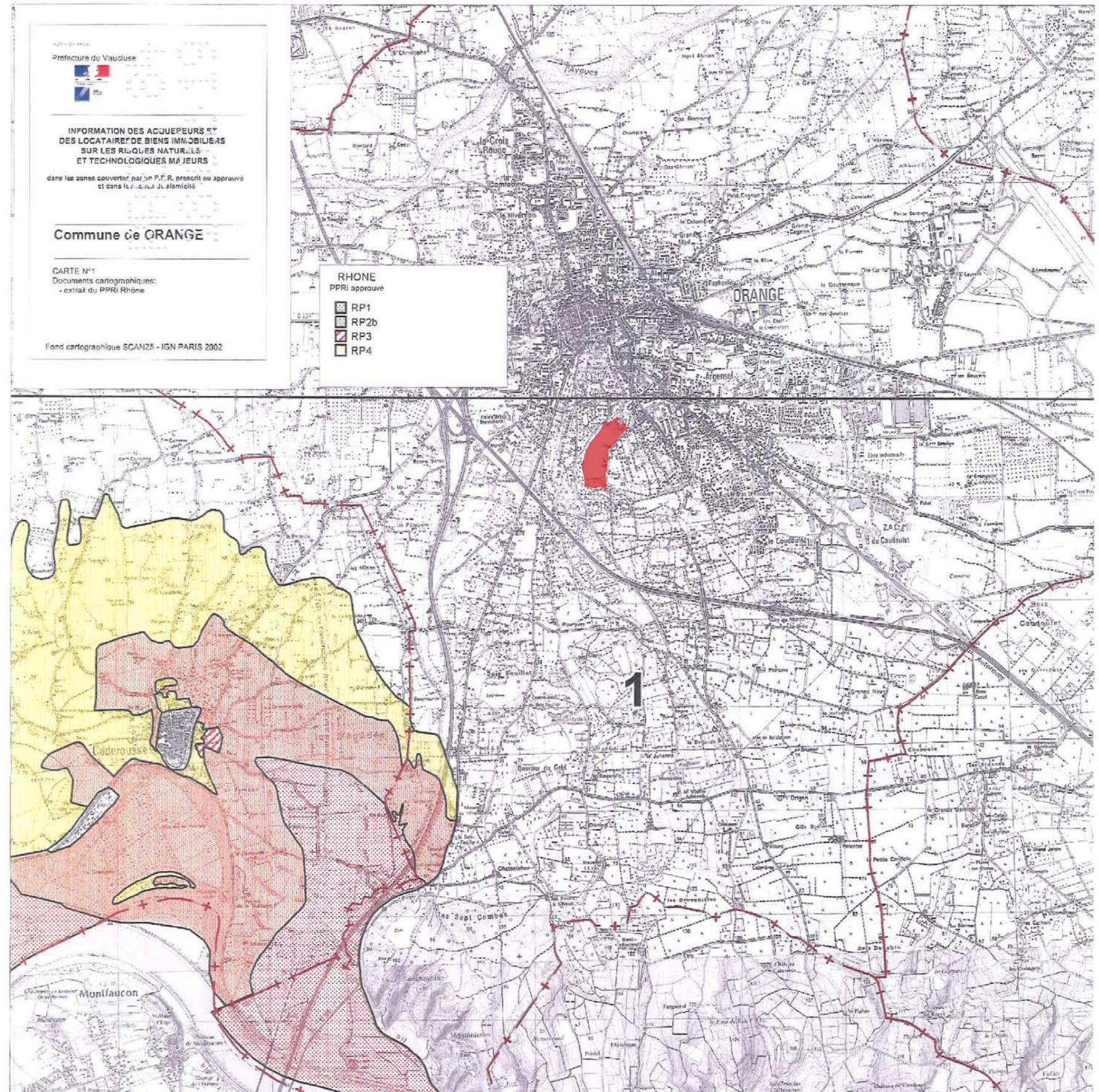
Traitement paysager

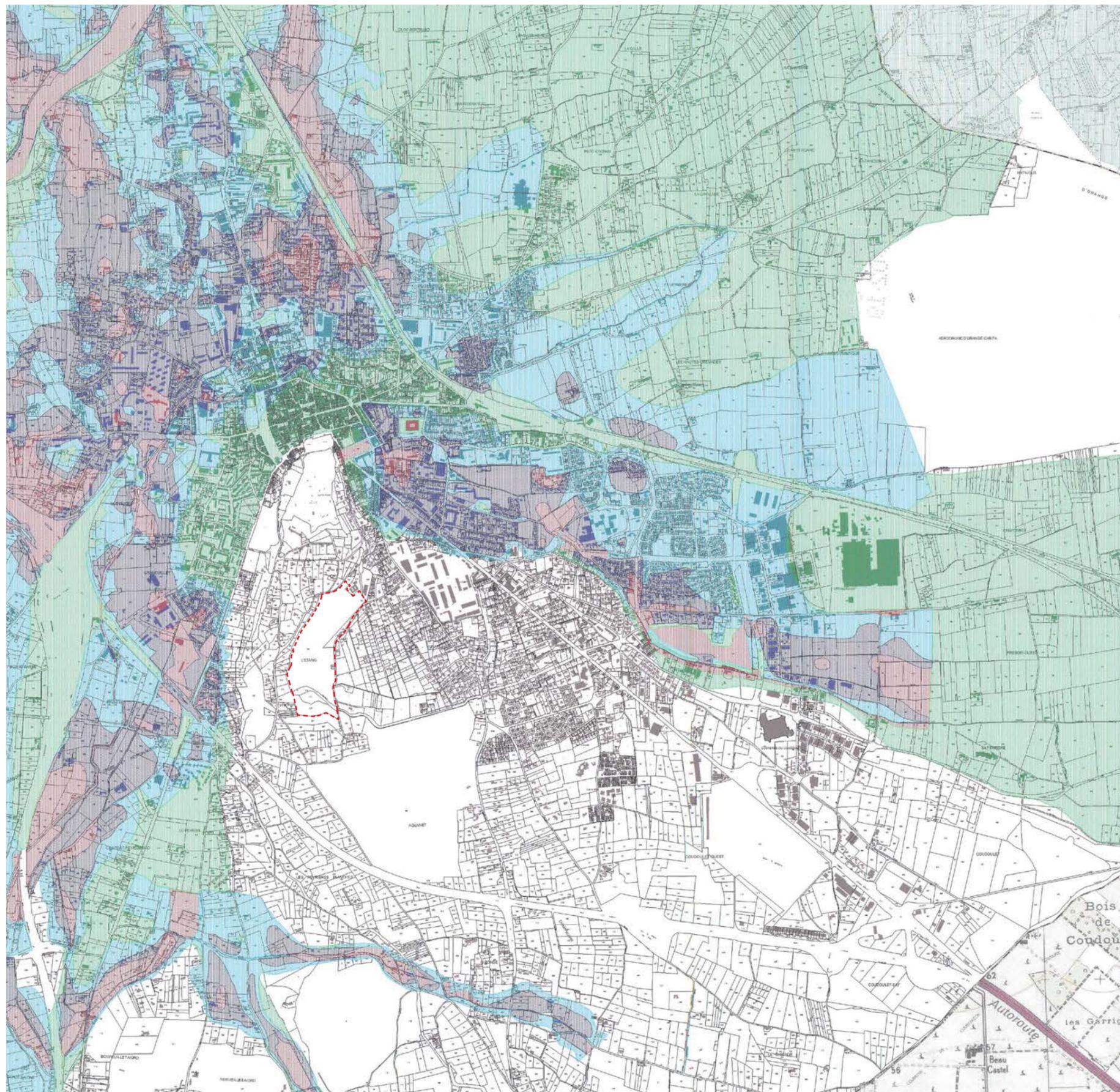
- L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux. et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300m² du terrain d'assiette du projet.

PPRi Bassin versant du Rhône

Le site d'étude n'est pas concerné par le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels liés au risque inondation par le Rhône.

A noter qu'aucun site SEVESO ni ICPE n'est recensé à proximité ou sur le site d'étude.





PPRi Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu
Document approuvé en février 2016.

Le site se trouve à proximité de la rivière de la Meyne. Cependant, située de l'autre côté de la colline Saint-Eutrope, elle n'engendre pas de risque d'inondation pour le secteur de projet.

Risque d'incendie

Par ailleurs, le PLU de la commune d'Orange intègre un plan des risques d'incendie dont la colline Saint-Eutrope est concernée. Cependant, la zone d'étude se trouve à l'extérieur du zonage.

Synthèse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux relevés sur le site par l'étude d'impact environnementale sont les suivants :

Milieu physique

- insérer projet dans la topographie du site,
- Préserver la ressource souterraine affleurante,
- Prévoir les aménagements adaptés afin de ne pas dégrader les conditions d'écoulement actuelles.

Milieu naturel

- Préserver les espèces en présence et leurs habitats,
- Préserver les Espaces Boisés Classés.

Milieu humain

- Préserver le cadre de vie des habitants de la colline et du quartier de l'étang,
- Ne pas dégrader les conditions de déplacements,
- Améliorer l'accessibilité.

Patrimoine et paysage

- Mettre les sites en relations et mettre en valeur le patrimoine d'Orange,
- Accroître l'attractivité de la commune.

1944

La ville d'Orange est contenue dans ses remparts, au nord de la colline Saint-Eutrope. A l'est de la colline s'étendent les casernes militaires entre la nationale 7 et la rue de Chateauneuf. Entre la colline et les casernes, l'actuel quartier de l'étang est une vaste plaine bocagère cultivée, irriguée par des canaux orientés d'est en ouest.

Le secteur d'étude actuel est entamé par l'amorce de la carrière à son extrémité sud derrière le canal de Pierrelatte. Sur le reste du périmètre, des chemins permettent un franchissement d'est en ouest reliant, le quartier des étangs à la butte Saint-Eutrope, encore vierge d'urbanisation.

1961

La carrière s'étend dans la partie médiane du secteur d'étude pour occuper une bonne moitié. L'urbanisation s'étend de l'autre côté de la rue de Châteauneuf. Le quartier de l'étang connaît un début d'urbanisation.

1973

La presque totalité du secteur d'étude est occupée par l'exploitation de la carrière. Le collège et Lycée privé Saint-Louis s'implante en 1971 ainsi que des terrains de tennis en contrebas. L'équipement est desservi par une route créée pour l'occasion, la rue du Lycée Saint-Louis qui vient prolonger la descente des Princes des Baux, chemin d'accès au centre-ville.



1944



1961



1973

2. DÉVELOPPEMENT URBAIN

1991



1991

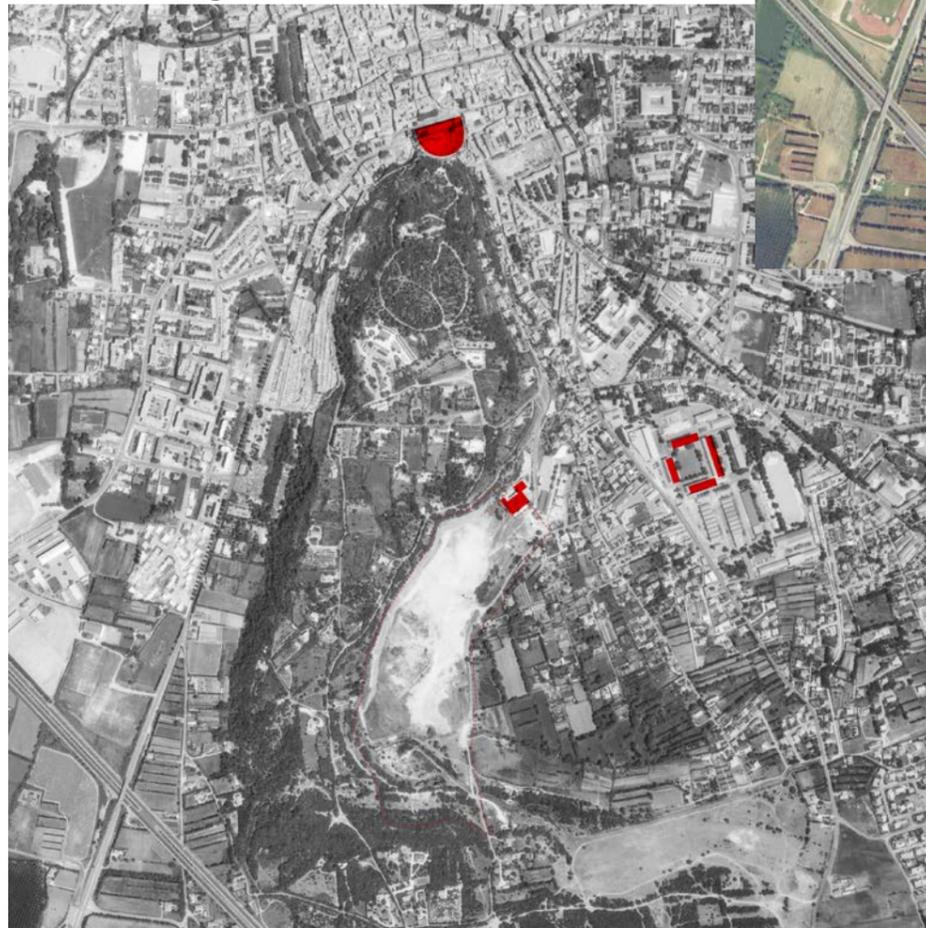
Le gymnase du collège et Lycée est implanté en 1988.
La végétation basse a repris ses droits sur une bonne partie de la zone et l'on voit apparaître quelques zones arbustives.

2005

Une trame arbustive s'est développée le long du chemin du bel enfant, ainsi qu'au sud de la zone et en son milieu. Celle-ci, bien que différemment localisée, paraît plus fournie qu'avant l'exploitation de la carrière. Elle vient compléter la trame verte entre le sud du quartier de l'étang et la colline Saint-Eutrope.

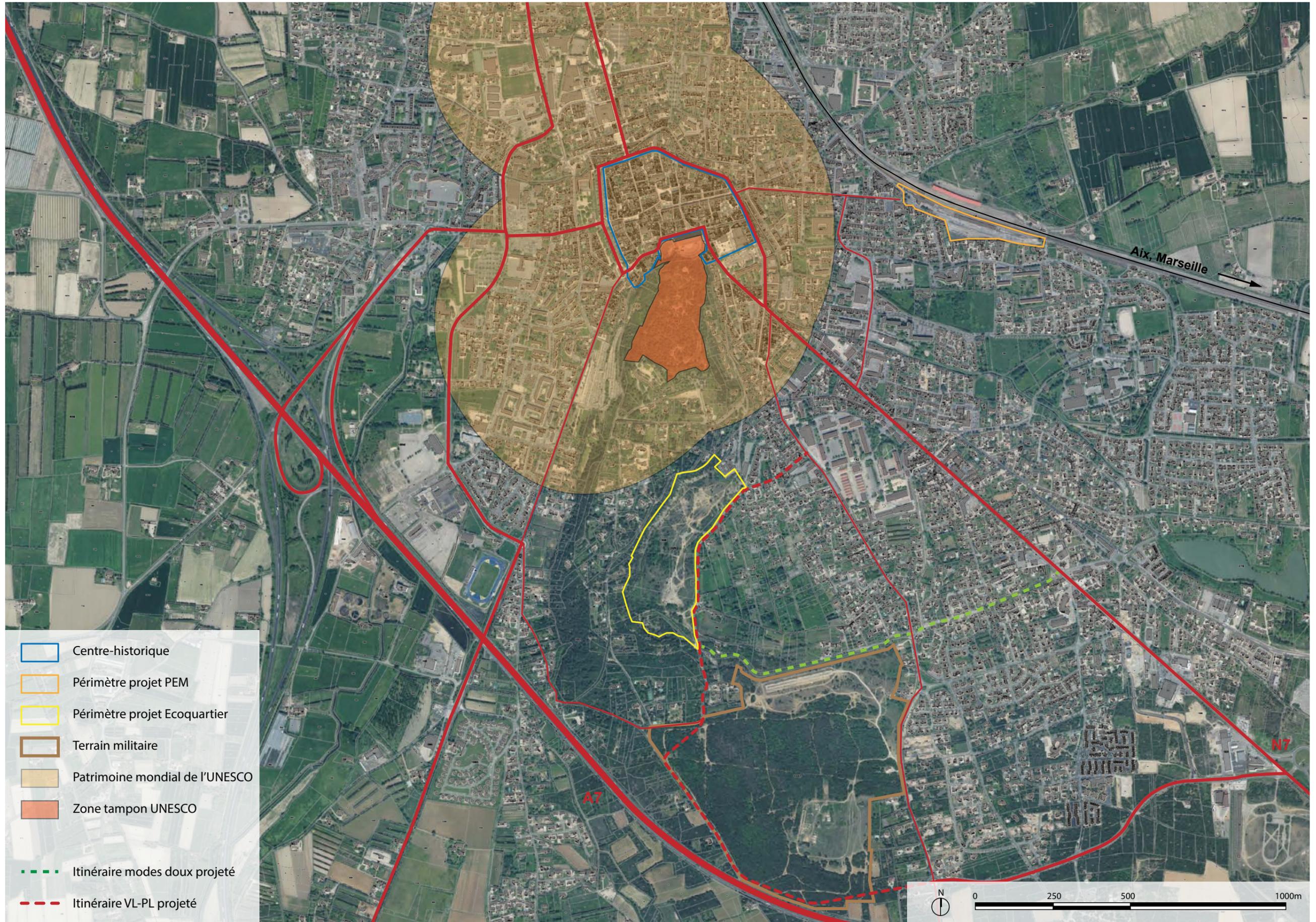
1985

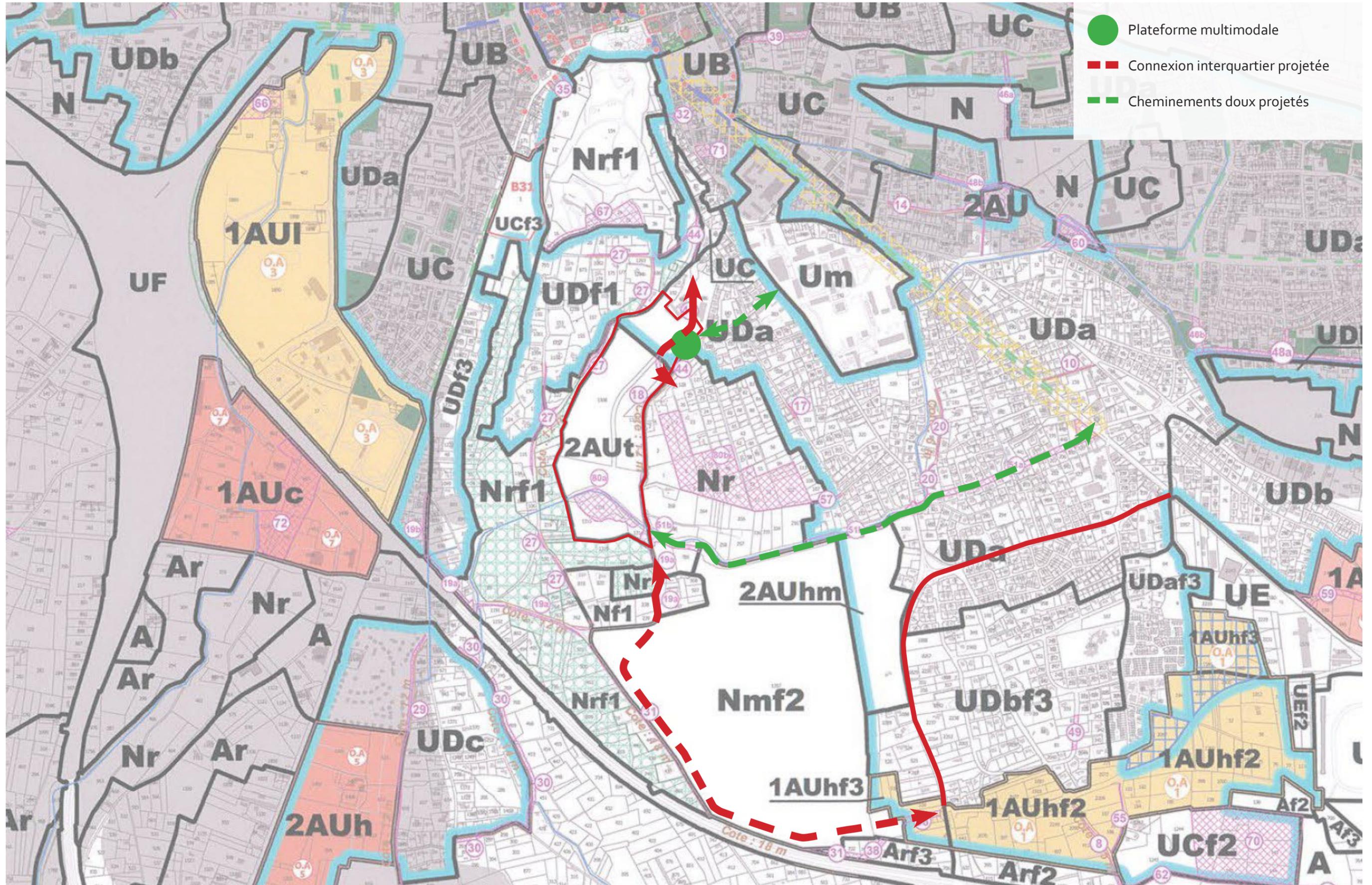
On voit réapparaître de la végétation dans la partie sud de la carrière, signe d'un arrêt de l'activité de celle-ci.



2005







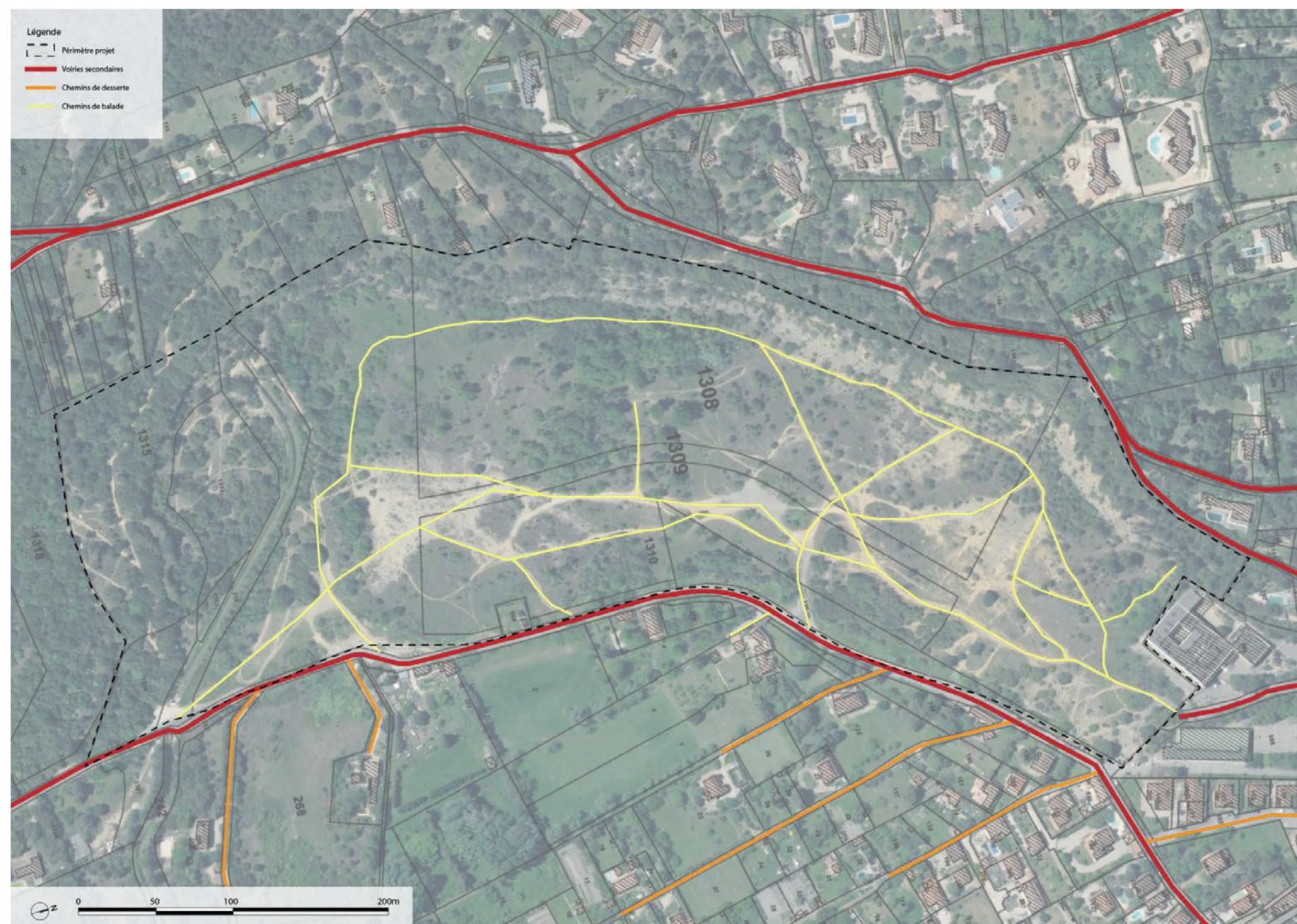
Une trame viaire contrainte

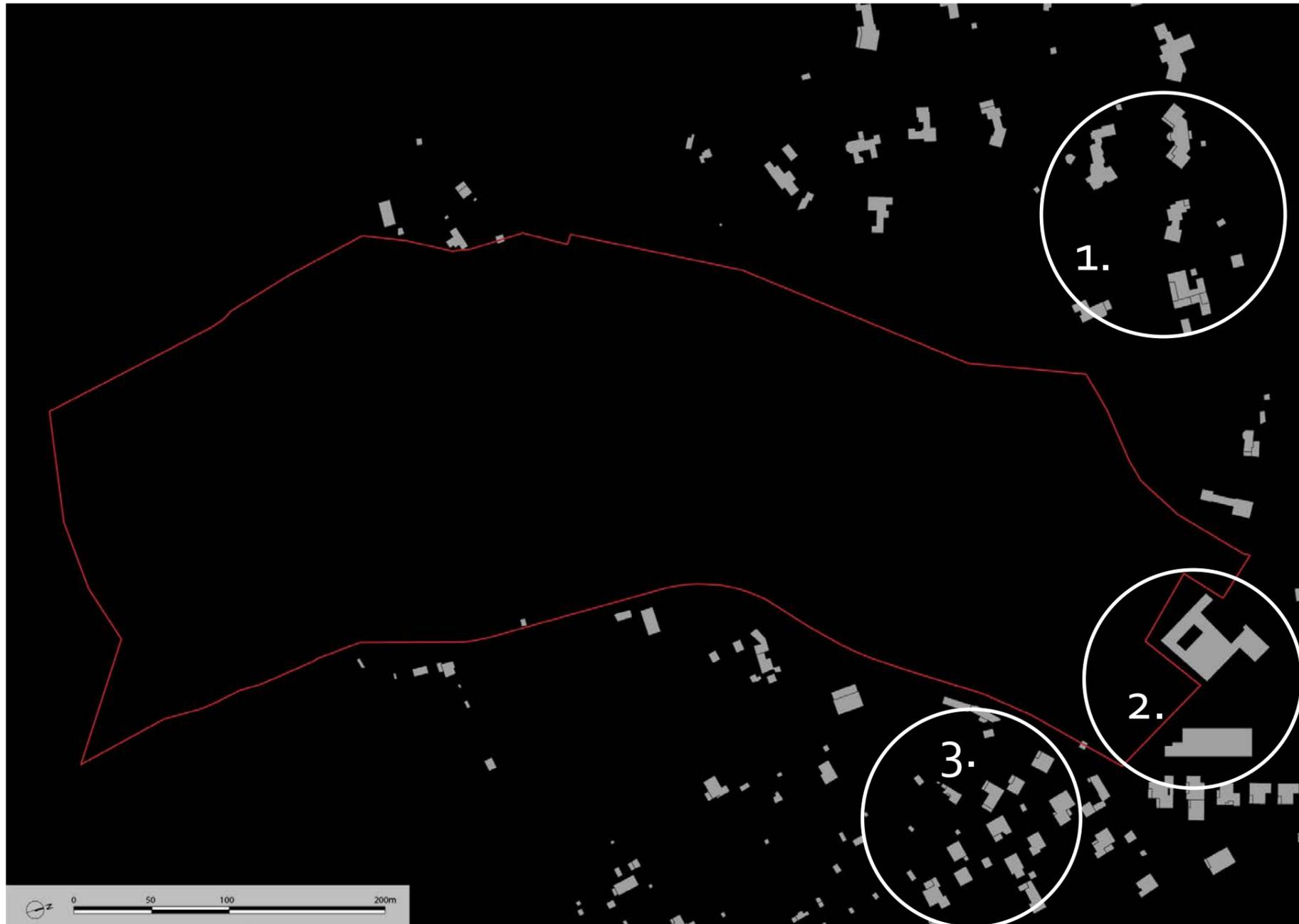
Le maillage viaire actuel du site est peu étoffé. Il est bordé par deux chemins goudronnés, le chemin du bel enfant à l'est qui dessert directement le site depuis sa partie basse, et le chemin de la Colline qui serpente le long du haut de taille de la carrière à l'ouest du site. Celui-ci ne garanti aucune connexion directe au site compte-tenu de la topographie. Par ailleurs, la rue du Lycée Saint-Louis vient desservir le collège Lycée mais ne s'arrête à la limite du périmètre projet.

Il n'y a donc aucun bouclage viabilisé sur le site, et les voies traversantes est-ouest ne sont pas envisageable.

Côté est, de petits chemin en impasse viennent desservir les maisons individuelles du quartier de l'étang, donnant un caractère très rural et préservé au secteur.

Enfin, l'ancienne carrière est irriguée par de nombreux chemins non aménagés, simplement créés par les usagers (marcheurs, joggeurs...) de cet espace naturel utilisé comme parc urbain, s'inscrivant dans la topographie de manière adaptée.





Un tissu urbain peu dense

La carte des vides et des pleins nous montre un secteur d'étude vierge de toute construction.

Les accroches bâties autour du site sont peu nombreuses puisque le bâti situé sur la butte Saint-Eutrope est déconnectée du site par la bande d'espace boisé classé ainsi que par la falaise. Le bâti situé sur la butte est de type maison individuelle cossue implantée sur de grandes parcelles, donnant des densités très faibles.

Côté est en bordure du chemin du bel enfant, le bâti se compose de mai-

sons individuelles de taille plus modeste et sur des parcelles plus petites qu'à l'ouest. Par ailleurs, elles ne s'alignent pas perpendiculairement à la rue mais en oblique, via de petits chemins de desserte.

Enfin, au nord du site, on retrouve un bâti bien plus imposant avec les équipements scolaires et qui tranche assez nettement avec les maisons individuelles.

Il est donc difficile de se raccrocher au bâti existant puisque la typologie bâtie de l'écoquartier se doit de respecter une certaine densité. En revanche, côté nord, les équipements scolaires existants pourront dialoguer avec l'ajout de nouveaux équipements autour de cette polarité.



SDAGE

La ville d'Orange est inscrite dans le Schéma Directeur d'Aménagement Bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Il détermine les grands objectifs de quantité et de qualité des eaux de tout le bassin. Selon le SDAGE 2016-2021, la zone d'étude se trouve sur deux masses d'eaux souterraines dont l'une est classée "ressource stratégique".

Réseau d'adduction en eau potable

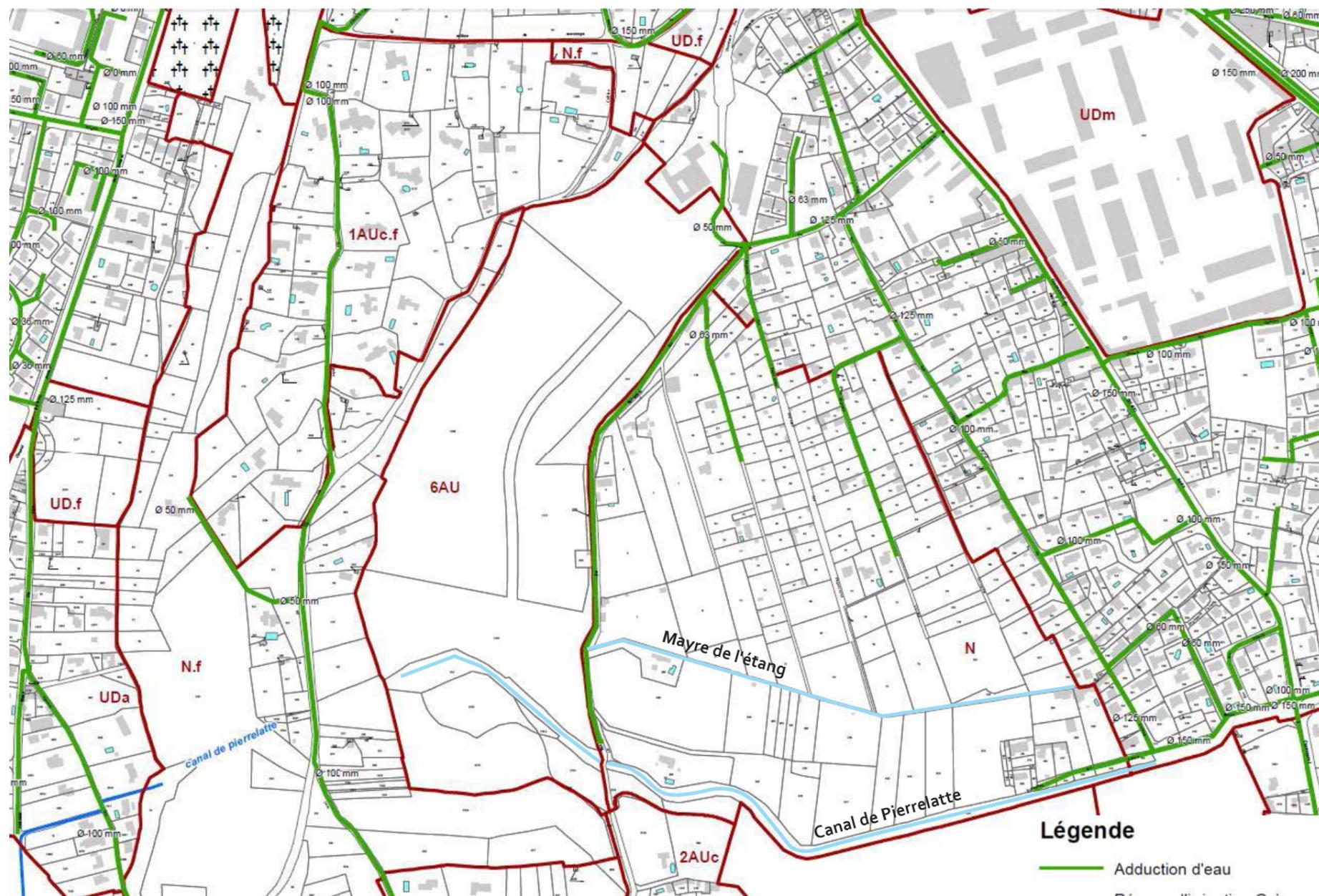
Aucun captage AEP n'est à recenser sur la zone d'étude. Le réseau d'adduction d'eau potable pour la zone passe par une canalisation qui longe le chemin du Bel enfant et se connecte à une canalisation partant du collège-Lycée Saint-Louis (voir carte ci-jointe).

Réseau hydrographique

Le site s'inscrit dans le bassin versant de la Meyne, qui traverse Orange d'est en ouest mais ne traverse pas le périmètre projet, comme évoqué plus haut. Bien que n'étant pas concernée par le risque inondation, la zone d'étude est concernée par des problématiques d'écoulement des eaux pluviales que des études techniques devront préciser au regard de l'avancement du projet.

Le site est traversé au sud par le canal de Pierrelatte qui est un canal de déviation de l'eau du Rhône datant de la fin du XIXème siècle. Destiné à l'irrigation et la collecte des eaux pluviales, le canal est aujourd'hui abandonné faute d'entretien. Des travaux de réhabilitation ont débutés.

Au nord du canal, le canal de la mine ou la Mayre de l'étang servait à assécher l'ancien étang. Tout le quartier de l'étang est aujourd'hui considéré comme zone humide.



Canal de Pierrelatte descendant vers la colline Saint Eutrope



Arrivée du Mayre de l'étang sur le chemin du Bel enfant

8. COUVERTURE VÉGÉTALE

Couverture engazonnée



Un site bordé d'une masse végétale

L'étude d'impact environnementale souligne l'importance de ne pas porter atteinte aux richesses patrimoniales du site et notamment sa végétation existante.

Bien que le périmètre d'étude ne soit concerné par aucune zone naturelle protégée de type ZNIEFF ou Natura 2000, celui-ci est bordé par un Espace Boisé Classé d'un côté et une zone humide de l'autre.

A l'intérieur du périmètre, le caractère sableux des sols engendré par l'activité des carrières a donné au site l'apparition d'une flore spécifique de type "psammophile", qui apprécie les sables. Elle est principalement constituée de pins d'aleps sur les versants rocheux, de chênes verts ou encore de végétations basses de type scirpes-joncs en point bas, que l'on retrouve dans les milieux humides.

Couverture arbustive



Pins d'aleps grim pant le long du front de taille



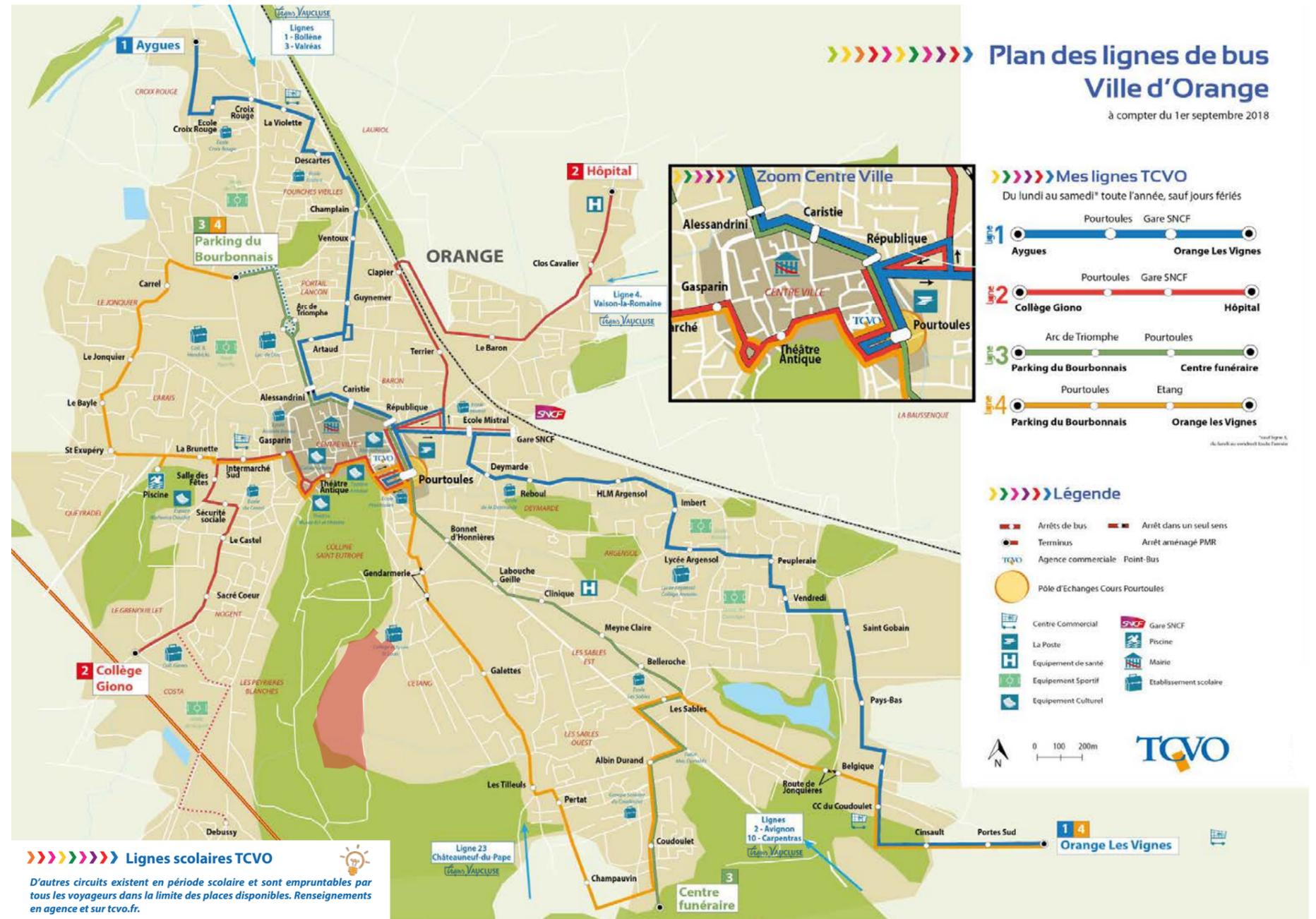
Scirpes-joncs en point bas du site

Le réseau de transport en commun sur Orange est géré par deux entités :

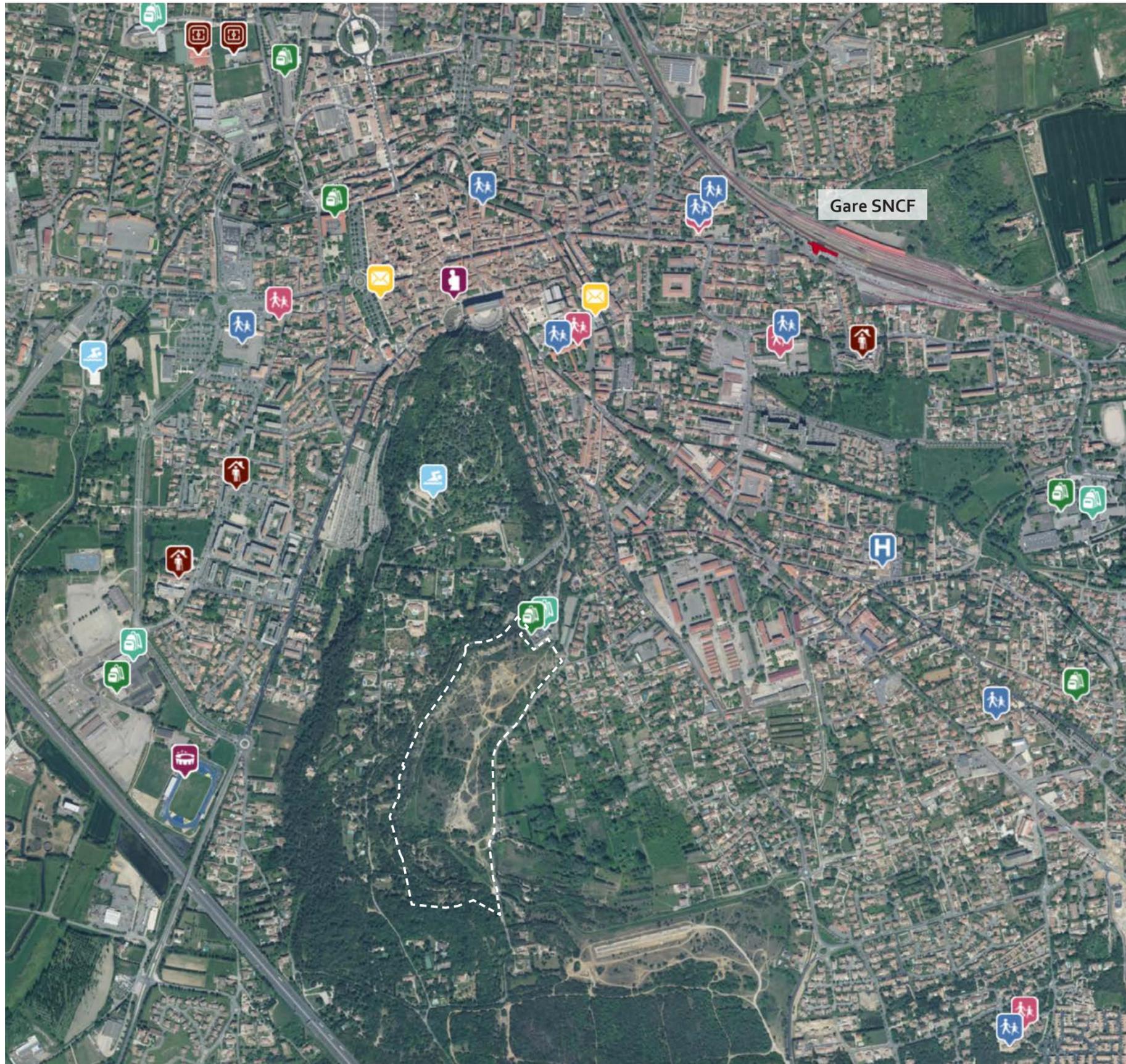
- la ville avec le TCVO qui gère 4 lignes intracommunales (voir-ci contre)
- le conseil général qui gère le transport des bus scolaires interurbain.

L'arrêt le plus proche du périmètre se situe sur la ligne 4, arrêt gendarmerie. Celui-ci est à 450m, soit environ 5 minutes de marche de l'entrée du quartier (collèges et lycées).

Compte-tenu de l'accroissement significatif de la population dans le futur quartier et notamment de l'agrandissement du pôle enseignement, la faisabilité d'une desserte en transport en commun sera à étudier. Elle est d'autant plus souhaitable que le projet s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale.



10. EQUIPEMENTS



Hormis le collège et lycée privé Saint-Louis, le site n'est pas à proximité directe des principaux services.

Il existe un stade ainsi que des écoles à moins d'un kilomètre à vol d'oiseau, mais situé de l'autre côté de la colline et donc peu accessible aujourd'hui depuis le site.

Il existe également une piscine sur la colline Saint-Eutrope mais celle-ci n'est plus en activité.

Les autres équipements se concentrent principalement à l'ouest et au nord de la colline.

Le projet peut et doit contribuer à un rééquilibrage nord/sud des équipements sur le territoire communal.

Enseignement



Équipements sportifs



Services et santé



Culture



Données cartographiques : © IGN, CRIGE-PACA, FEDER, Région Occitanie, Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département du Vaucluse, MEN, Centre des monuments nationz > +

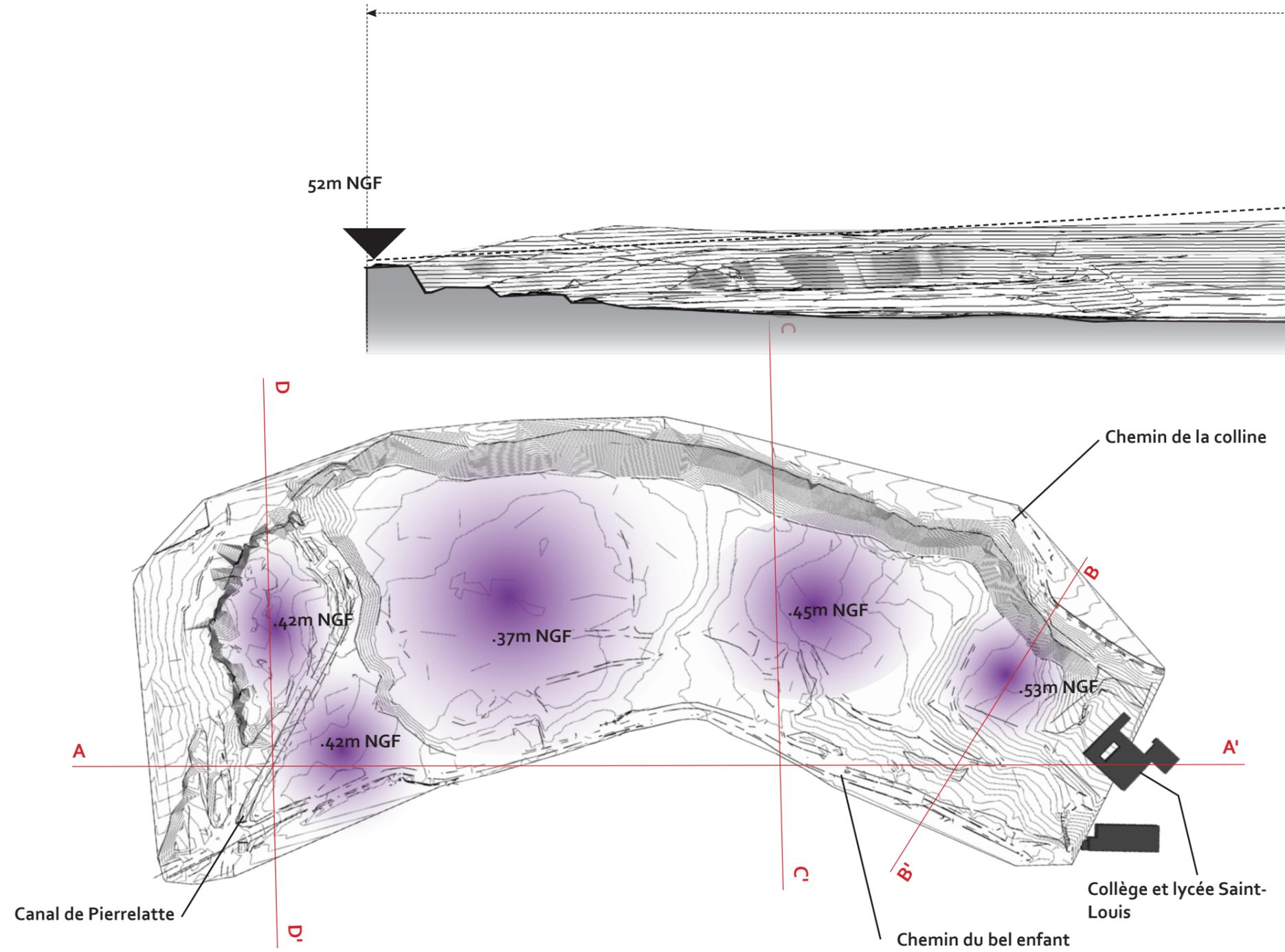
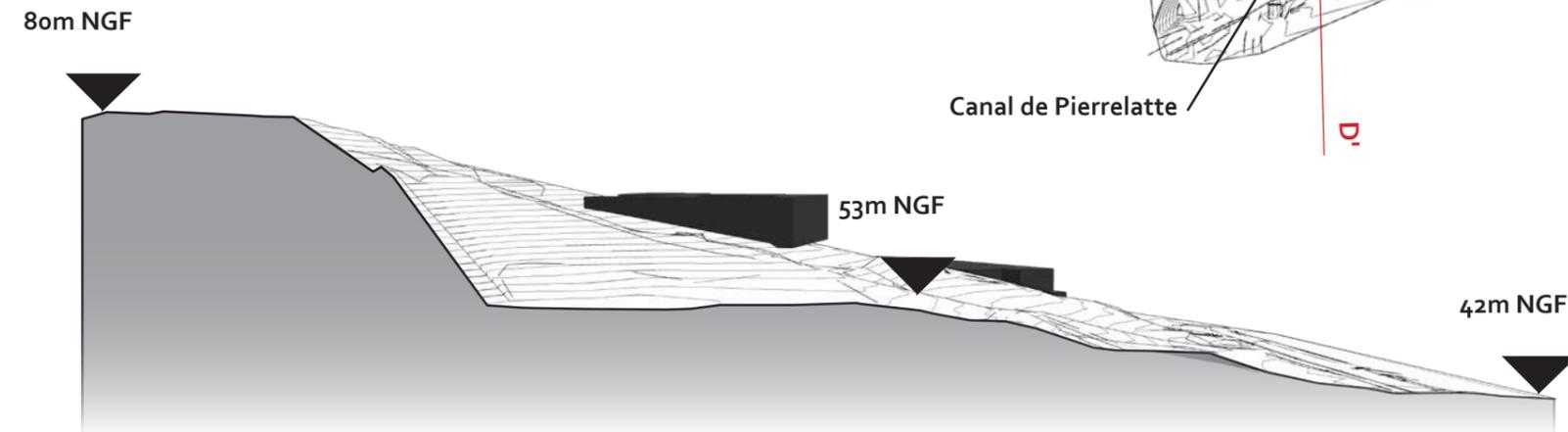
Un contexte historique marquant pour le site

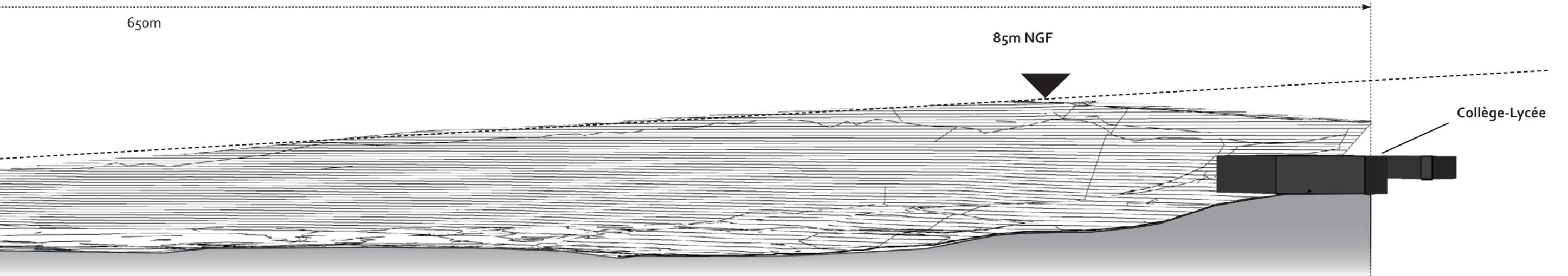
Le site, d'une superficie d'environ 16 hectares est situé sur d'anciennes carrières, en contrebas de la colline Saint-Eutrope. Délimité par le chemin de la colline à l'ouest et le chemin du bel enfant à l'est, le terrain possède globalement une double inclinaison, de l'ouest vers l'est, avec une cassure brutale au niveau du front de taille, du nord au sud avec une pente plus douce allant du lycée jusqu'à la rivière de Mayre l'étang.

En termes d'altimétrie, le chemin de la colline venant marquer le sommet des falaises est situé à 85m NGF au point le plus haut. Le chemin du bel enfant est quant à lui situé à environ 41m NGF. Entre ces deux limites, on observe des replats formant de petits plateaux de hauteur différenciée, séparés par des talus.

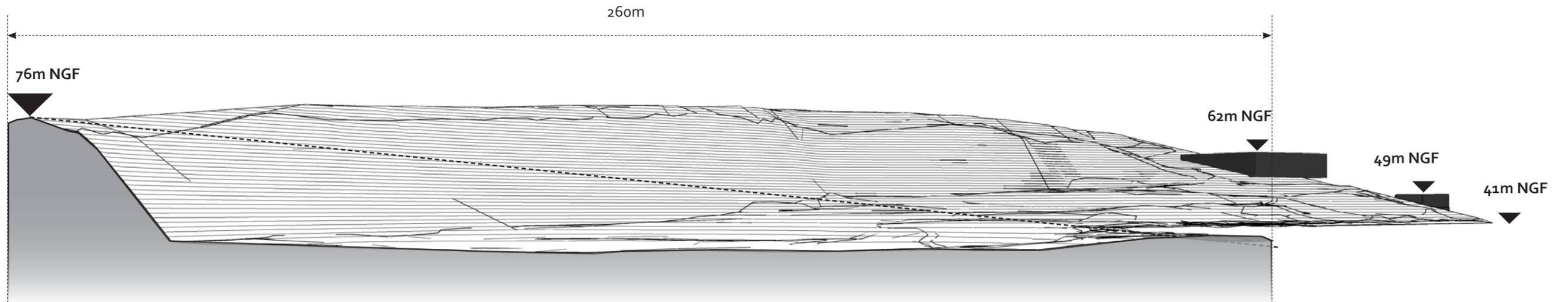
Un premier plateau d'environ 3500m² est situé au niveau 53m NGF sous le lycée Saint-Louis. En contrebas de celui-ci, un autre plateau plus grand (9500m²) s'étire à environ 45m NGF. Puis un grand plateau d'environ 38 000m² vient s'étirer en point bas du site à 37m NGF. Enfin, un talus au sud du site isole un dernier plateau à 42m environ, situé de part et d'autre du canal de Pierrelatte (8500 m²).

Coupe B-B'

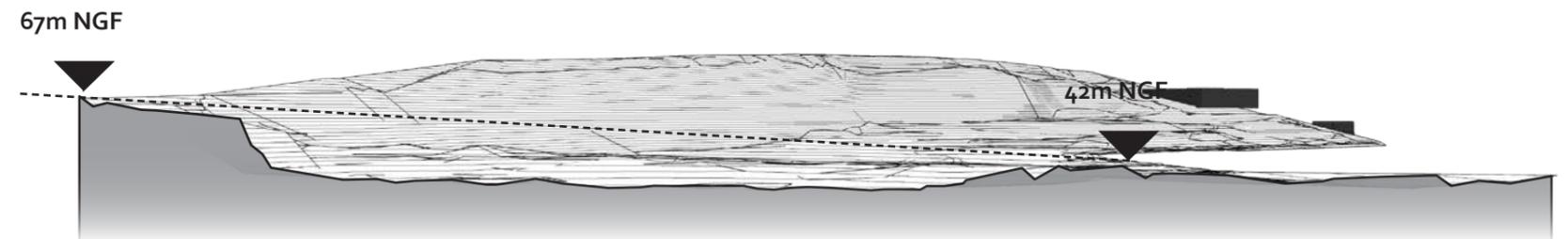


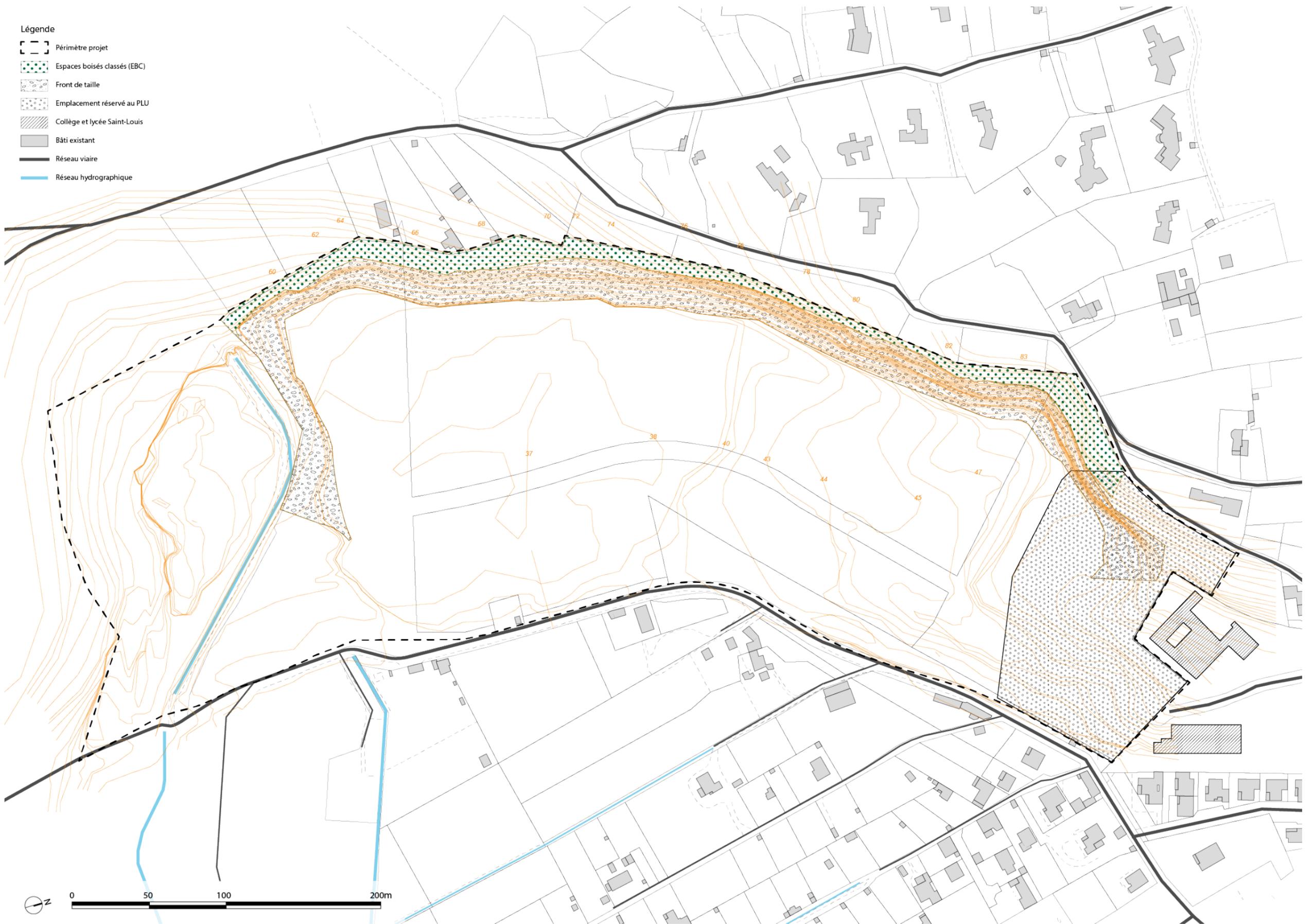


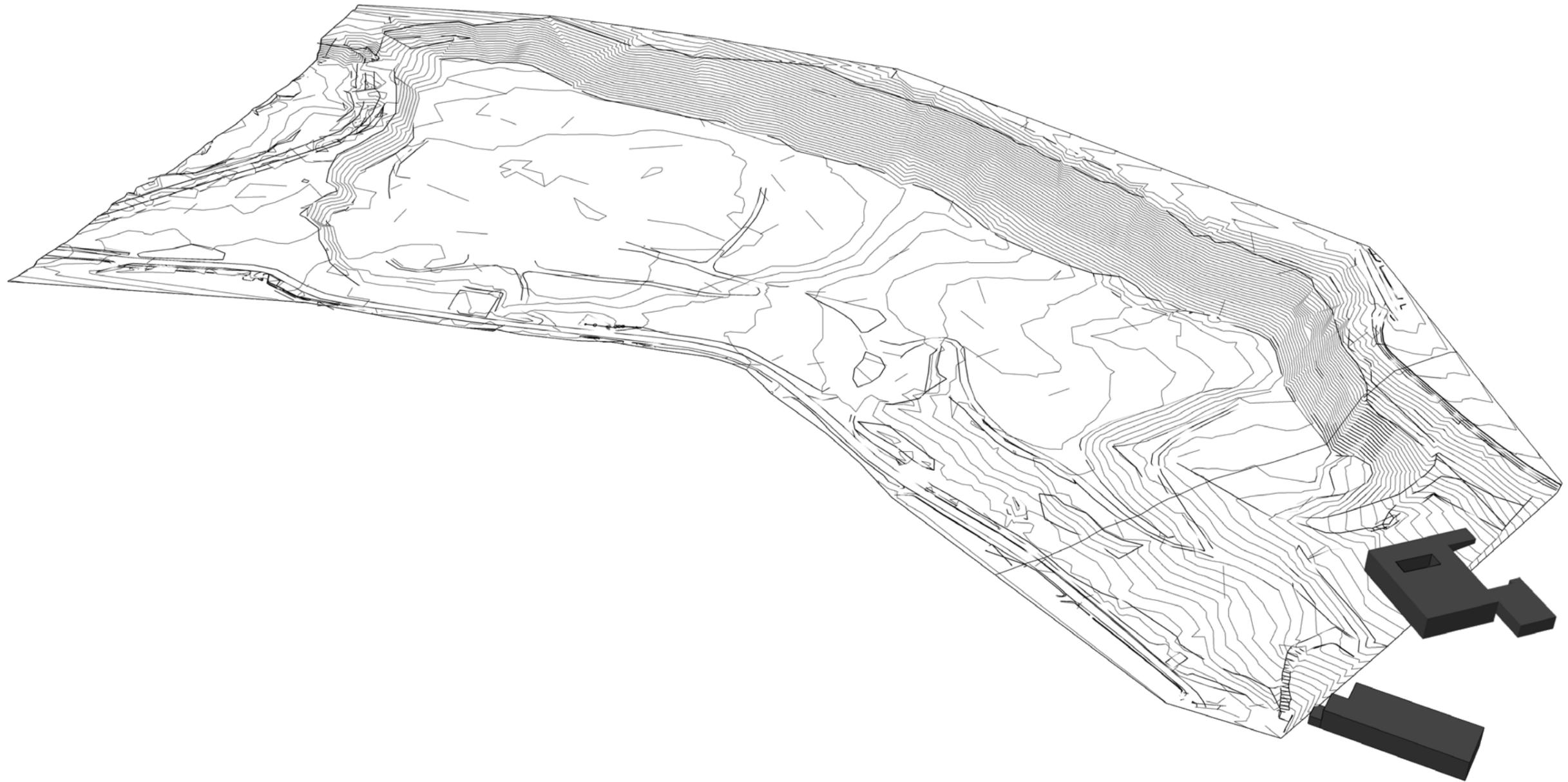
Coupe C-C'



Coupe D-D'

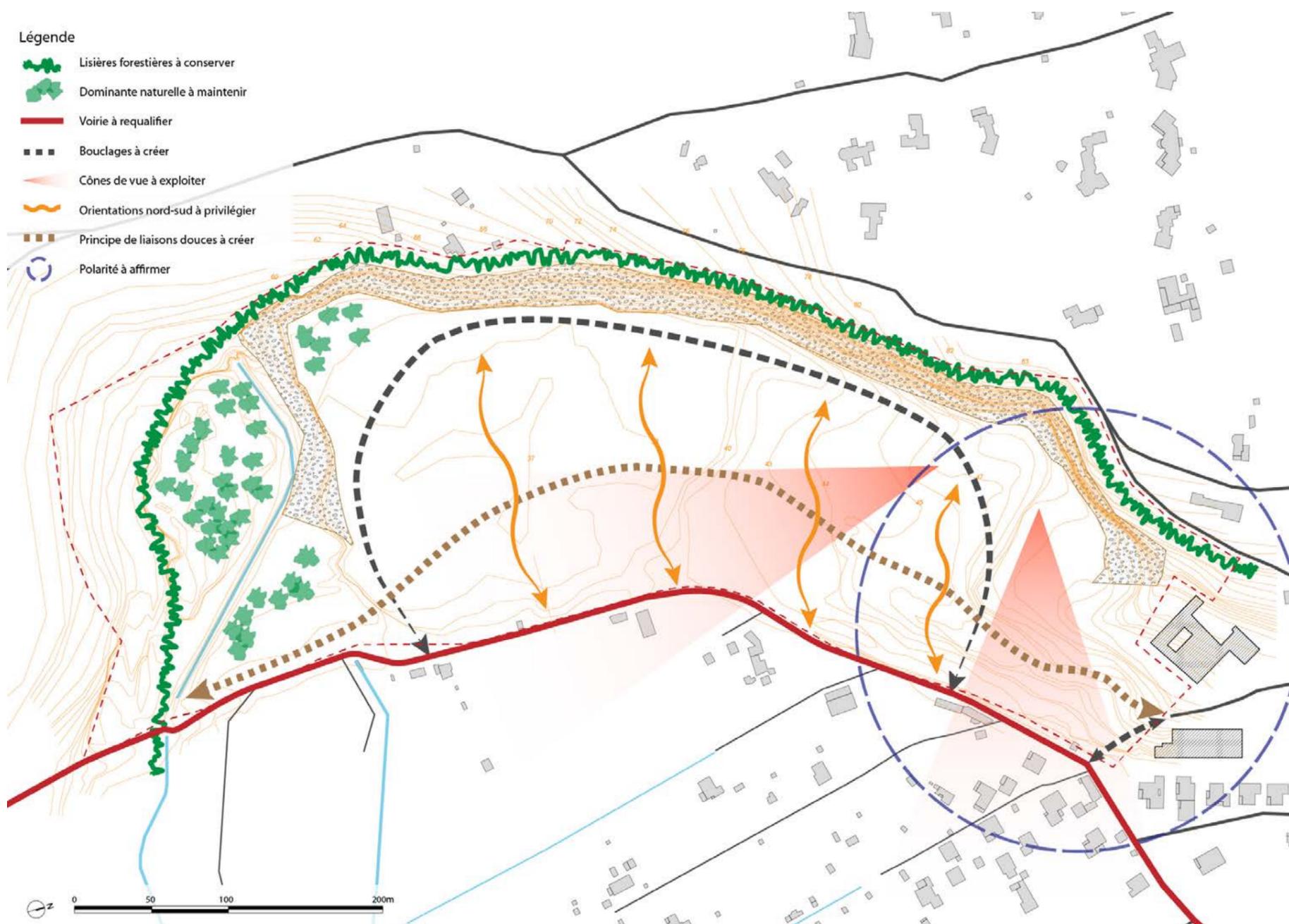


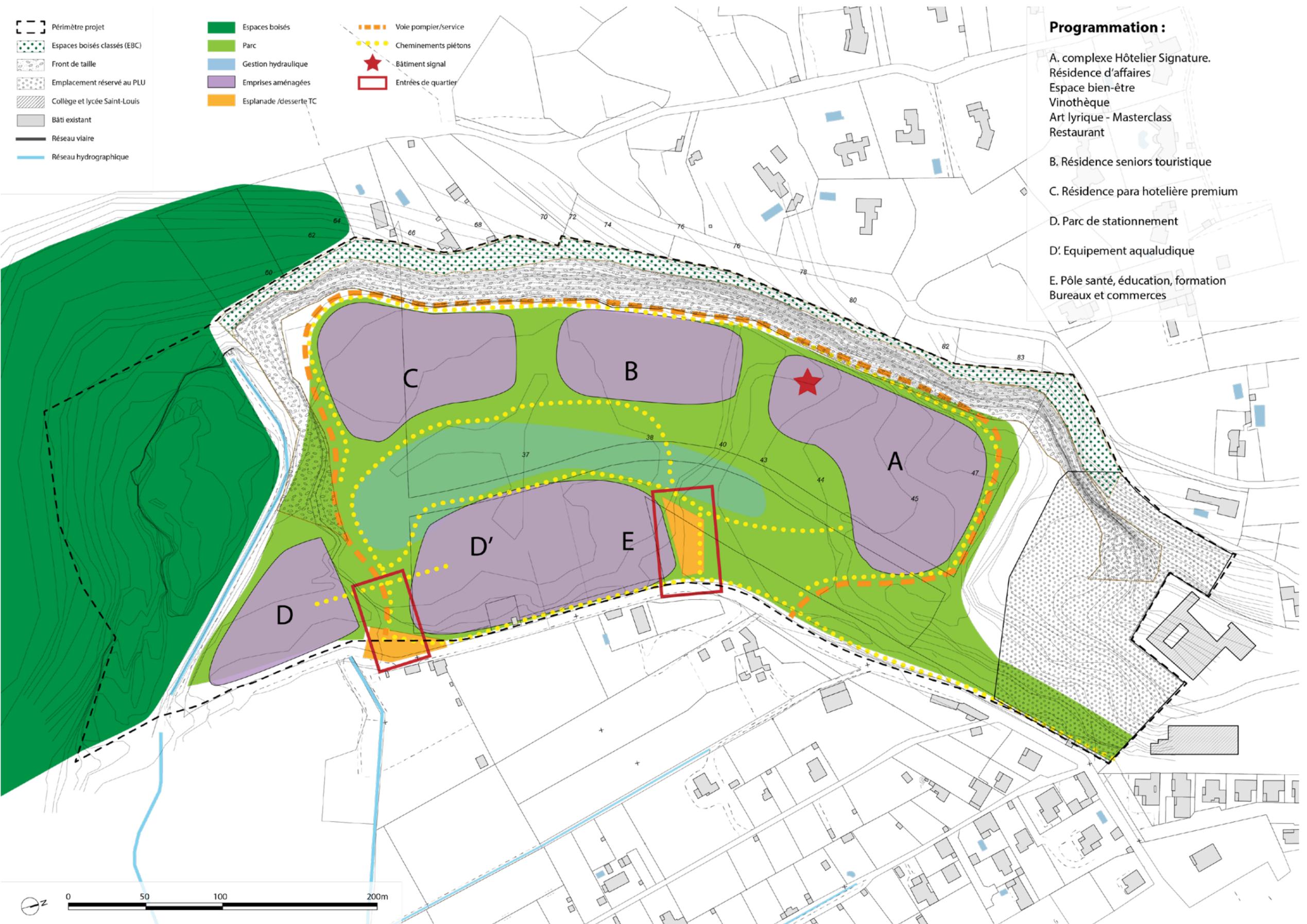




Au vu des précédentes observations du terrain d'étude, il est possible de dégager quelques grands principes d'aménagement.

- D'un point de vue topographique, on observe deux plateaux bien distincts, la butte Saint-Eutrope et le quartier de l'étang situé en point bas. Ce sont deux entités paysagères différentes séparées par une lisière boisée qu'il est important de conserver afin de ne pas créer de vis-vis entre les deux,
- Par ailleurs, au sud du périmètre, l'espace de part et d'autre du canal de Pierrelatte revêt un caractère à dominante naturelle qu'il conviendra de maintenir, ou d'aménager en espace productif agricole ou de loisir,
- Concernant les voiries, le projet s'articule autour du chemin du bel enfant qui constitue un axe de desserte principal. Il devra donc être requalifié et pourra y intégrer une voie douce côté éco-quartier.
- Une autre voie de bouclage sera créée, faisant le tour du périmètre de projet afin de desservir le bâti situé côté ouest tout en libérant l'espace central du futur quartier.
- La rue du Lycée Saint-Louis doit se prolonger pour former un bouclage avec la partie basse. Compte-tenu de l'augmentation des flux à venir, l'accès au pôle enseignement doit pouvoir se faire depuis la rue du Bel enfant afin de préserver le caractère intime de la rue du Lycée Saint-Louis.
- Cette rue pourra par ailleurs être prolongée en liaison douce au coeur du futur quartier et desservir logements étudiants, services, équipements, espaces de loisirs...
- L'orientation des bâtiments privilégiera un axe de composition orienté nord-sud afin de privilégier d'un ensoleillement maximum mais aussi d'utiliser les courbes de niveau qui ont une orientation globalement similaire sur l'ensemble du terrain.
- Le bâti pourra également s'appuyer sur la topographie en pente pour offrir des vues sur le grand paysage depuis le point haut du site, situé sous le lycée. L'implantation de résidences touristiques sera privilégié sur cet espace.
- Une polarité devra être développée en entrée nord du quartier, à proximité du pôle enseignement et des futurs équipements. Cette polarité pourra bénéficier d'une desserte en TC ainsi que d'une aire de stationnement adaptée aux besoins engendrés par la concentration d'équipements.

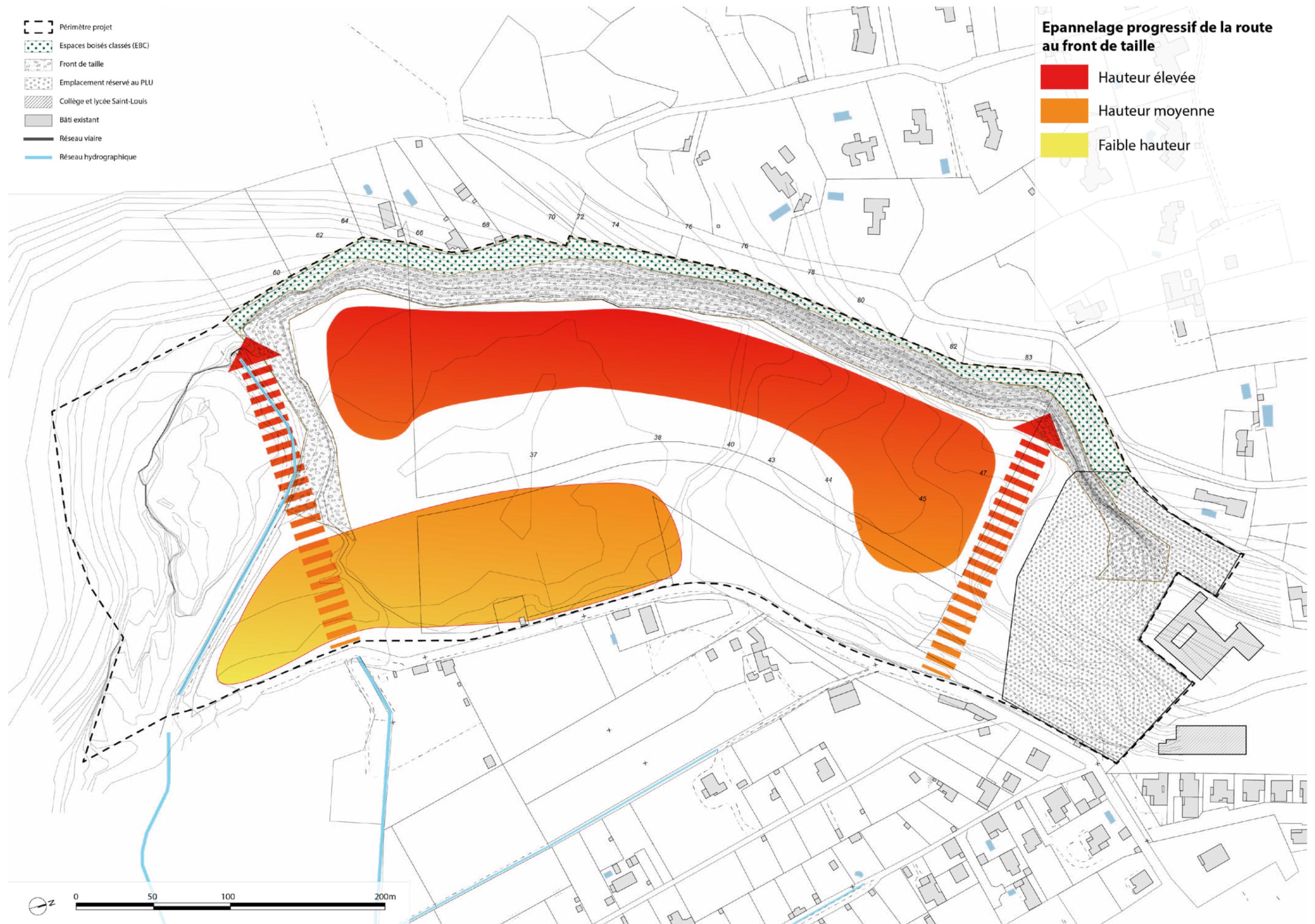




Programmation :

- A. complexe Hôtelier Signature.
Résidence d'affaires
Espace bien-être
Vinothèque
Art lyrique - Masterclass
Restaurant
- B. Résidence seniors touristique
- C. Résidence para hotelière premium
- D. Parc de stationnement
- D'. Equipement aqualudique
- E. Pôle santé, éducation, formation
Bureaux et commerces





Coupe AA'



Coupe BB'

