

COMMUNE D'ORANGE



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : SECTEUR DU HAMEAU DU GRES



Prescription du 29 Septembre 2004

Projet arrêté du 15 Septembre 2010

Enquête publique du 11 Février au 11 Mars 2011

Projet re arrêté du 21 Mars 2012

Enquête publique du 10 Août au 17 Septembre 2012

Approbation du 25 Mars 2013

PREAMBULE

2

1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU SITE _____ 4
2. OBJECTIFS RECHERCHES _____ 7
3. VOCATION DES ESPACES _____ 7
4. PRINCIPE D'ORGANISATION VIAIRE _____ 7
5. MORPHOLOGIE URBAINE _____ 8
6. PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS _____ 9

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la Loi Urbanisme et Habitat.

Elles constituent une partie à part entière du dossier P.L.U. selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la Commune.

L'ensemble de ces orientations doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durable.

La Commune souhaite définir des orientations pour les zones à urbaniser.

Les opérations d'aménagement sur ces secteurs doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement, elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

L'annexe à la circulaire du 31 juillet 2003 commente la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat. Elle précise:

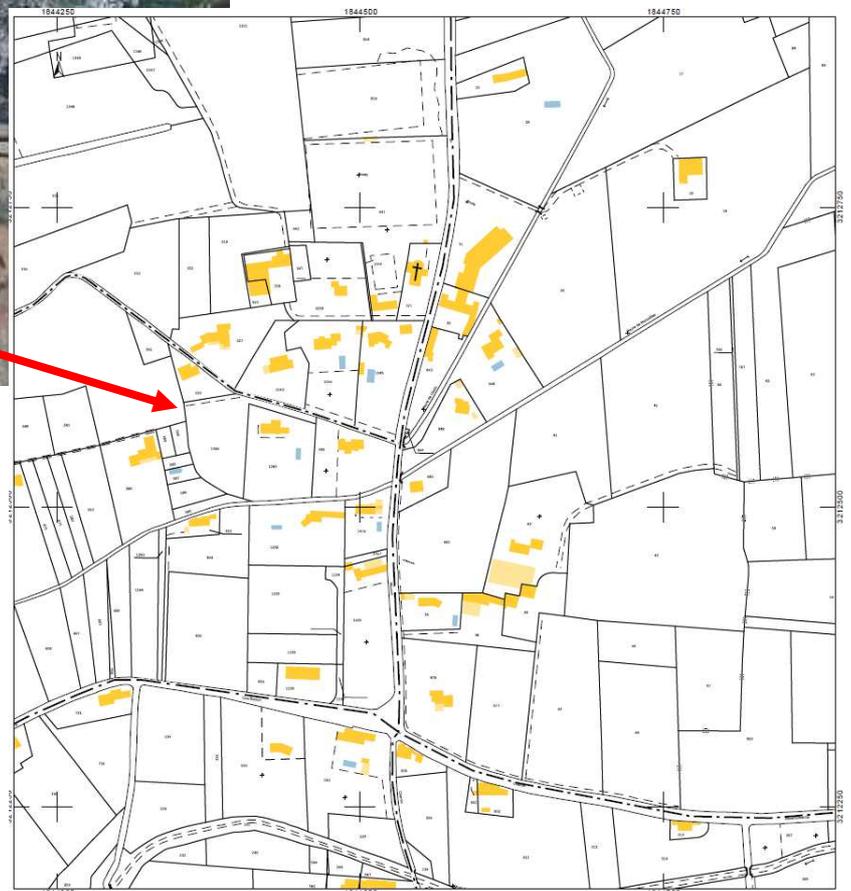
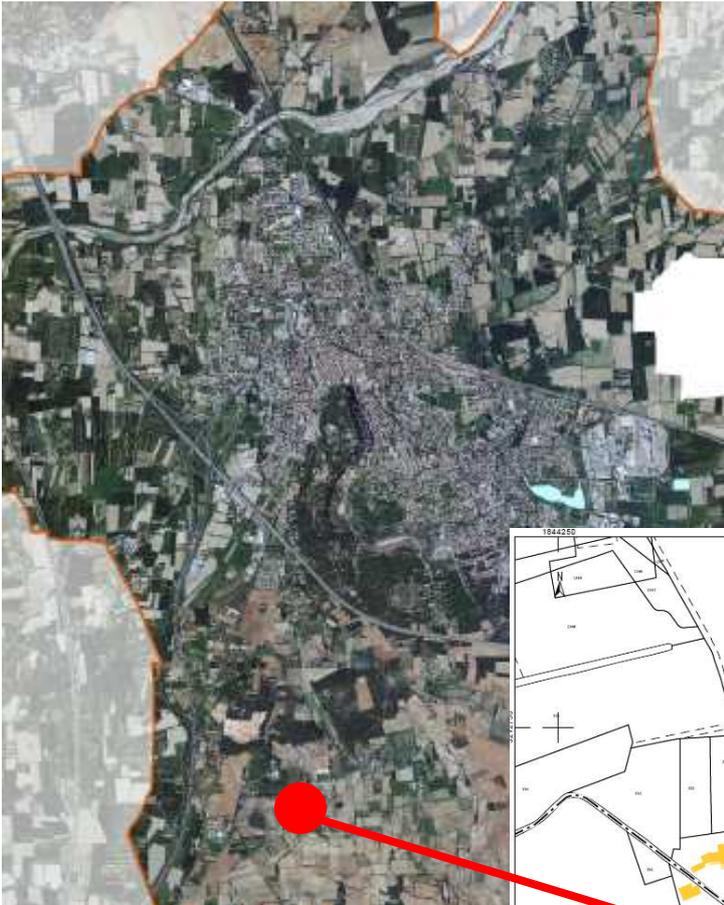
« Article 19 :

Les conditions d'opposabilité des différents documents composant le plan local d'urbanisme sont précisées (cf. article 12) :

- *le PADD n'est pas opposable aux permis de construire (en revanche, les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui) ;*
- ***les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre ;***
- *le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».*

Pour ce secteur, de superficie variable, la Commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposés, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement du secteur concerné.



1. RAPPEL DES CARACTERISTIQUES DU SITE

Ce secteur est situé au Sud-ouest de la Commune, à plusieurs kilomètres du Centre-ville et s'étend sur 11,9ha dont 7,2ha de surface bâtie.

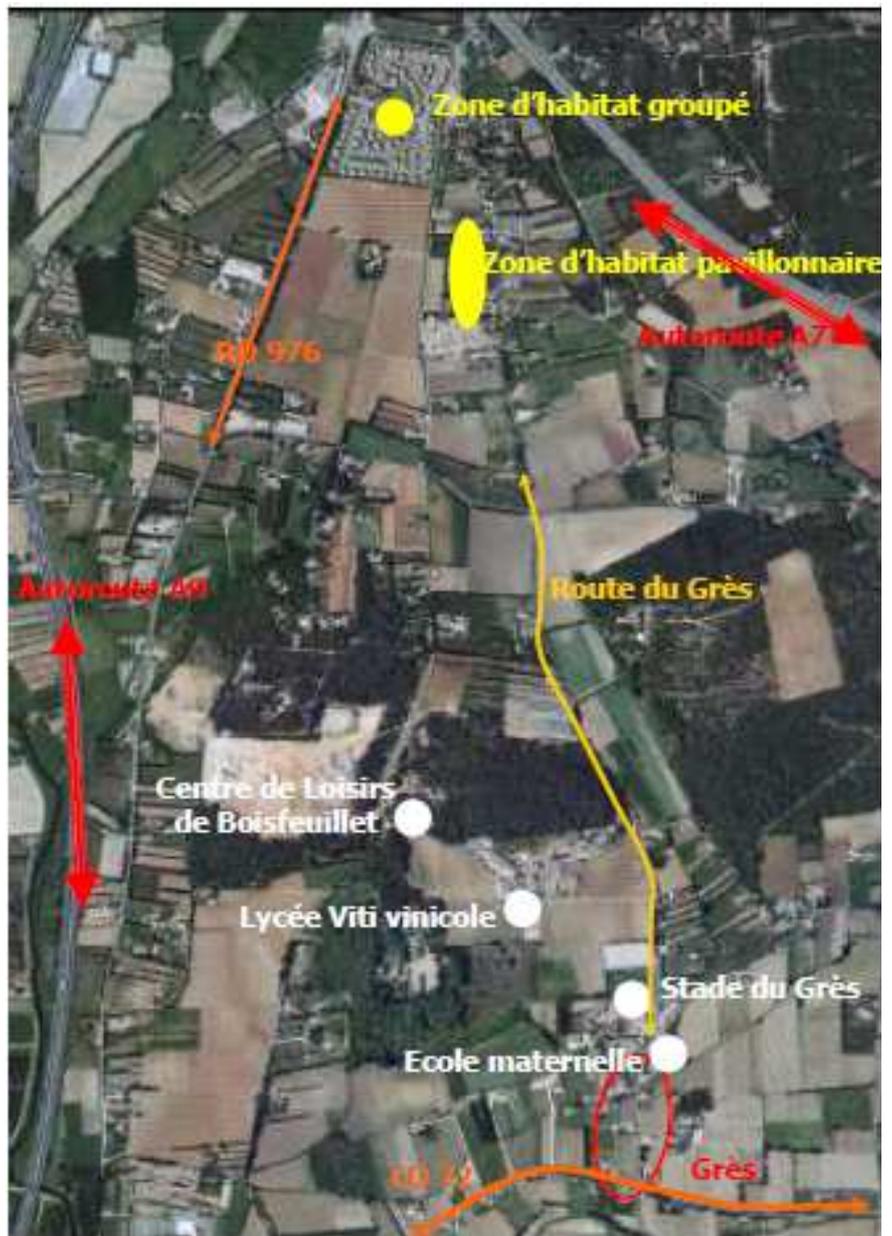
Une desserte depuis le réseau de voirie primaire

Le Hameau du Grès est accessible depuis l'intersection de la RD976, VC n°4 et 8 via la route du Grès, au nord ou la RD72 au Sud (permettant de relier la RD 976 et la RD 950 en passant d'ouest en est sur les communes de ORANGE et de COURTHEZON.

Ces deux intersections seront aménagées prochainement par le Conseil Général, sous forme de carrefour giratoire en vue d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité des usagers de la route.

L'aménagement de la RD 72 a fait l'objet d'une DUP (octobre 2008) et d'une mise en compatibilité du POS afin d'inscrire l'emplacement réservé n°42.

En effet, compte tenu du trafic actuel, les caractéristiques géométriques de la voie sont médiocres et marquées par l'absence quasi générale d'accotements stabilisés ; une plate forme de chaussée inférieure à 7m ; d'accès communaux et riverains mal aménagés et dangereux.



Les caractéristiques principales du projet :

Réaménagement sur place de la RD 72 et du chemin de la Barnouine par élargissement de voies de circulation, rectifications ponctuelles de certains virages, stabilisation des accotements. Après travaux, la RD 72 aura une plateforme de 10m de large comprenant une chaussée bidirectionnelle de 7m , deux accotements d'1,50m chacun de part et d'autre de la chaussée comprenant une bande multifonctionnelle revêtue d'1,25m chacune.



Vue sur la RD 72 depuis une impasse



Carrefour RD 72/ Route du Grès

2. OBJECTIFS RECHERCHES

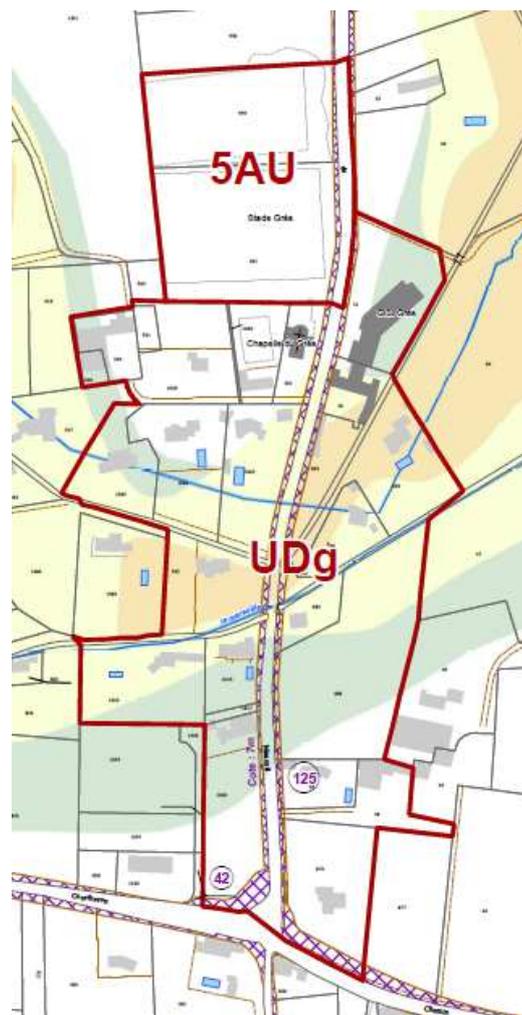
Le P.L.U. maintient le hameau du Grès dans un périmètre strictement limité et exempt de risques naturels importants, à l'instar du périmètre du POS.

Ainsi, la surface de l'ancienne zone NB du Grès est maintenue soit 72 261m², à l'exception des plateaux sportifs déclassés de la zone agricole au profit de la zone 5AU dédiée à ce type d'équipement.

Dans la mesure où les zones NB du POS ont été supprimées, le Hameau du Grès est désormais classé en zone UDg du fait de la présence des réseaux notamment. Des règles d'urbanisme spécifiques ont toutefois été édictées afin de tenir compte du caractère particulier du secteur, de le préserver d'une densification trop importante pouvant « dénaturer » le secteur, le tout en compatibilité avec les équipements existants.

La Commune a donc fait le choix d'une urbanisation maîtrisée et raisonnée imposant une superficie minimale de terrain de 1800m² pour toute nouvelle construction et un COS de 0.10.

Ce développement « contenu » permettra de conforter le Hameau autour de l'Eglise et de l'école, et assurera une transition entre le bâti existant et l'environnement naturel et agricole.



3. VOCATION DES ESPACES

Constructions à usage d'habitation individuelle uniquement.

4. PRINCIPE D'ORGANISATION VIAIRE

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, depuis la Route du Grès ou par le biais de chemins d'accès privatifs existants sur lesquels des servitudes de passage ont été autorisés. Dans tous les cas, ces accès devront faire l'objet d'aménagements sécurisés.

Les voies de desserte d'orientation Est-Ouest

Elles assureront la liaison avec le hameau. Elles s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le prolongement de voiries en attente ou sur des chemins agricoles existants.

Leur aménagement intègrera la présence du végétal (noues végétalisées, espaces verts, plantations, arbres d'alignement...) permettant sa pénétration au coeur de l'urbanisation. Elles permettront des cheminements piétons et/ou cycles si possible.

Par ailleurs, les voiries devront répondre au critère d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (respect de la réglementation en vigueur).

Les voiries à vocation de desserte interne

Elles auront un tracé simple et une emprise réduite. Les nouvelles dessertes ainsi créées seront formées d'après un principe de boucle reliant les impasses/chemins agricoles existants entre eux. Ce maillage permettra d'assurer une connexion piétonne et véhicules sécurisées.

Ainsi, les deux impasses situées au nord ouest du Hameau et desservant déjà quelques constructions, pourront être reliées entre elles afin de ne pas démultiplier les accès possibles et ne pas enclaver certaines parcelles potentiellement constructibles.

Dans la partie sud du Hameau, les impasses ou chemins privés existants et desservis depuis la RD 72 seront, à terme supprimés (manque de visibilité, vitesse...). En effet, lors de toute opération de construction, une desserte interne de la zone devra être favorisée afin d'être raccordée sur la route principale du Grès.

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 72. Les marges de recul par rapport à l'axe de la RD 72 sont traduites dans le règlement du P.L.U.

5. MORPHOLOGIE URBAINE

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire avec un caractère végétal affirmé.

Il conviendra donc de prendre en compte l'organisation du tissu traditionnel (densité / volumétrie / logique d'implantation).

6. PRINCIPES PAYSAGERS ET URBAINS

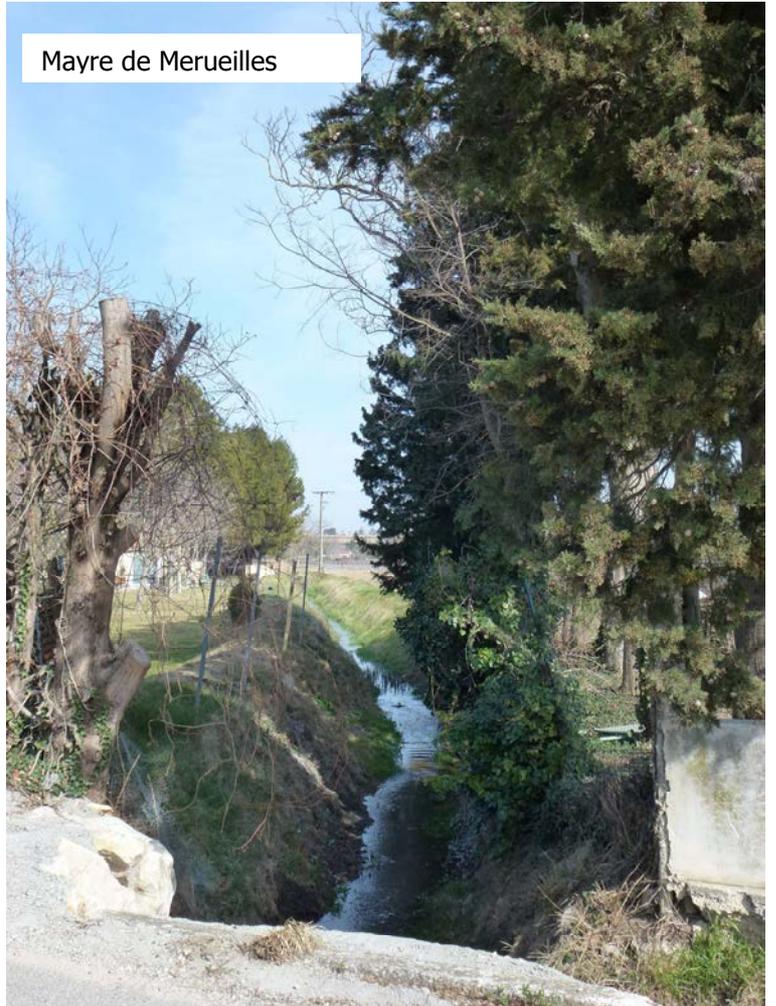
La préservation de secteurs paysagers remarquables

Le projet prévoit la préservation des boisements ou haies végétales situées le long de la route du Grès et offre une entrée de hameau de qualité.

Le secteur boisé à l'est du Hameau sera également conservé offrant une respiration verte importante au cœur du Hameau. Ce secteur sera préservé de toute urbanisation.



Mayre de Merueilles



Cette zone protégée sera étendue par un accompagnement végétal des voiries (sous forme de noues paysagères par exemple) ayant pour but de:

- assurer l'interface entre la zone urbanisée et agricole ;
 - offrir un espace vert permettant la gestion alternative des eaux pluviales.
- Il est par ailleurs précisé que toute opération de construction devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle.

Les mayres et fossés de drainage seront maintenus ainsi que leurs accès afin de permettre leur entretien.

Des principes de développement guidé par le site

Le plan d'aménagement du secteur d'extension intégrera les caractéristiques du site, par :

- la reprise et l'intégration dans le plan des grandes lignes données par le paysage (haies de cyprès, arbres isolées, restanques, chemins agricoles) et marquées par une orientation Est-Ouest et Nord-Sud;
- la prise en compte du découpage parcellaire existant dans les futurs projets de développement : limites des secteurs, implantation des voiries...

Impasse située à l'ouest du Hameau avec haie végétale



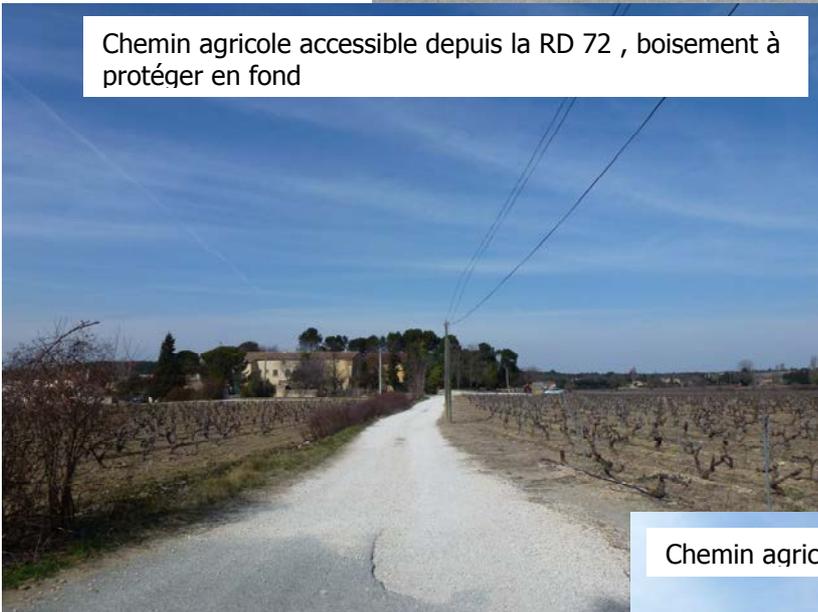
La qualité des relations entre le hameau et le paysage agricole

La continuité et l'accessibilité vers la zone cultivée seront préservées grâce à l'inscription du réseau viaire futur dans la trame de chemins agricoles.

Impasse située à l'ouest du Hameau avec haies végétales et Mayre



Chemin agricole accessible depuis la RD 72 , boisement à protéger en fond



Chemin agricole accessible depuis la route du Grès



SCHEMA DE PRINCIPE: ORIENTATION DU HAMEAU DU GRES

PRINCIPE: ORGANISATION VIAIRE

Une voie structurante (Route du Grès) à partir de laquelle le réseau de voirie existant sous forme d'impasse ou de chemins agricoles devra être restructuré et réalisé par phase dans le cadre d'extensions successives

 Voie primaire (RD 72)

 Voie secondaire (Route du Grès)

 Voies en impasse à relier entre elles

 Chemins agricoles à élargir

 Principes de desserte et d'accès à respecter

 Carrefour sous forme giratoire à aménager et voirie à élargir/restructurer (ER 42 - Département)

PRINCIPE PAYSAGER: UNE URBANISATION QUI TIRE SON IDENTITE DU SITE

Une inscription dans le site: "reprise" de lignes du paysage, de l'organisation parcellaire, du tracé des chemins agricoles.

Le paysage et le végétal comme éléments d'identité des futurs secteurs d'extension:

- la préservation de relations et de vues entre l'urbanisation et le paysage agricole
- l'accompagnement végétal des voies de desserte interne
- le traitement végétal des limites avec la zone agricole

 Végétation existante à conserver ou restituer

 Arbres isolés à conserver

 Haie végétale à créer

 Accompagnement végétal de voirie à créer

 Mayre/fossé existant à conserver

