

CL + HB + Thomas



**PRÉFÈTE
DE VAUCLUSE**

Liberté
Égalité
Fraternité

MAIRIE D'ORANGE
Courrier arrivé le
19 JAN. 2023
N° Recommandé : 123

Maach: 55001

**Direction
départementale
des territoires de Vaucluse**

Service politiques d'aménagement et d'habitat (SPA)
Affaire suivie par : Emmanuelle BOUZON
Tél. 04 88 17 82 70
emmanuelle.bouzon@vaucluse.gouv.fr
LRAR 2C 169 166 96879

Avignon, le 17 JAN. 2023

La préfète de Vaucluse

à

Monsieur le maire d'Orange

Objet : demande de dérogation préfectorale au titre des dispositions de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU d'Orange

La commune d'Orange appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon. Pour autant le SCoT approuvé par délibération du conseil syndical en date du 16 décembre 2011 ne s'applique pas au territoire communal.

Dans ces conditions, les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme prévoient que « les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme [...] ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ». Toutefois, il peut être dérogé à ce principe avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie d'Avignon.

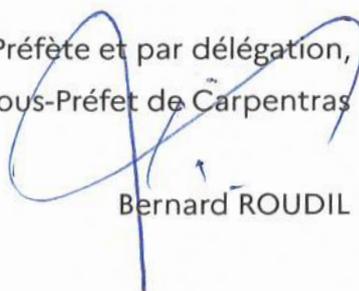
Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

À ce titre, vous m'avez transmis par courrier du 19 octobre 2022, un dossier de demande de dérogation afin d'obtenir mon accord pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2A_Ut située sur le site Saint-Eutrope en vue de permettre la réalisation d'un éco-pôle touristique.

→ | Considérant les éléments du dossier joints à votre demande, l'avis de la CDPENAF en date du 12 décembre 2022 et celui du syndicat mixte du SCoT du bassin de vie d'Avignon en date du 12 décembre 2022, je vous informe que la dérogation sollicitée est accordée.

Je vous rappelle les remarques évoquées dans mon courrier du 29 novembre 2022 transmis au titre de l'avis des personnes publiques associées, en particulier en ce qui concerne les enjeux liés à la biodiversité et aux risques, qu'il convient de prendre en compte.

Pour la Préfète et par délégation,
le Sous-Préfet de Carpentras


Bernard ROUDIL



**PRÉFÈTE
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**



Naasch : 54539

Service politiques d'aménagement et d'habitat (SPAH)
Unité territoriale Vallée du Rhône et Durance (UTVRD)
Affaire suivie par : Emmanuelle BOUZON
Tél : 04 88 17 82 70
emmanuelle.bouzon@vaucluse.gouv.fr
LRAR 2C 169 166 96664

Carpentras, le 29 NOV. 2022

Signale

La préfète de Vaucluse

à

Monsieur le maire d'Orange

Objet : déclaration du projet emportant la mise en compatibilité du PLU d'Orange

Pour courrier en date du 2 août 2022, vous m'avez transmis le dossier de déclaration de projet relatif à l'écopôle touristique sur le site de l'ancienne carrière Saint-Eutrope, emportant la mise en compatibilité de votre plan local d'urbanisme (PLU).

Pour faire suite à la réunion d'examen conjoint organisée le 22 septembre 2022, je vous remercie de bien vouloir annexer au dossier d'enquête publique, l'analyse et l'avis des services de l'État détaillés ci-après.

La déclaration de projet a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt du site Saint-Eutrope en zone 1AUt en vue d'accueillir l'écopôle touristique d'Orange. Ce projet structurant s'inscrit à la fois à une échelle locale en contribuant au dynamisme économique et à l'attractivité de la ville d'Orange et de son bassin de vie, mais aussi à une échelle départementale et régionale, en constituant une porte d'entrée du cyclotourisme sur le territoire grâce aux liaisons prévues avec la ViaRhôna et la Via Venaissia.

Le développement de l'offre touristique sur ce secteur permettra également de limiter un report de l'accueil touristique sur l'offre de logements (exemple : Airbnb) pour la consacrer

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

au renforcement résidentiel de la ville d'Orange aujourd'hui en perte de vitesse (- 0,2 % de croissance démographique annuelle moyenne entre 2013 et 2019 - INSEE).

L'ambition du projet en termes de sobriété énergétique et les efforts pour préserver son impact dans le paysage sont également à saluer.

Toutefois, en vue de l'amélioration et de la sécurisation juridique du projet, des modifications sont à apporter :

a) Connexion du projet à son environnement

L'articulation du projet avec son environnement doit être davantage approfondie et argumentée dans la notice de présentation.

Il s'agit notamment d'explicitier l'articulation du projet avec :

- le projet d'extension du lycée Saint-Louis au nord du site pour lequel la question de la gestion et de l'accumulation combinées des flux de véhicules avec le projet se pose et n'est pas traitée par le dossier,
- les modes doux et les transports en commun en lien avec le centre-ville d'Orange et son pôle d'échange multimodal (PEM),
- le tourisme cyclable en lien avec les voies cyclables structurantes ViaRhôna et Via Venaissia.

b) Contenu de l'évaluation environnementale

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation du PLU doit décrire l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 du code de l'urbanisme, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (article R. 151-3, 1^o du code de l'urbanisme).

La commune d'Orange appartient au périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon. Elle n'est cependant pas couverte par un SCoT approuvé et opposable. Par conséquent, l'articulation avec les documents supra SCoT doit être établie.

De plus, celle-ci doit être complétée par l'articulation avec le plan de gestion des risques inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé par arrêté le 21 mars 2022 pour la période 2022 - 2027. Il convient par ailleurs de faire référence dans le dossier au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé par arrêté le 21 mars 2022 pour la période 2022 - 2027.

c) Accueil d'activités commerciales

Le dossier indique que « le projet ne prévoit pas de commerces concurrents à ceux du centre-ville afin de permettre un parcours touristique complet et de diffuser la dynamique touristique en dehors de l'écopôle touristique. » A ce titre, il prévoit d'accueillir uniquement « des commerces d'accompagnement à l'activité touristique ou spécifiques aux projets déployés sur la zone ».

Or, cette intention n'est pas traduite dans le règlement du PLU. Par conséquent, il convient de conditionner à l'article 1AUt 2 du règlement écrit, l'accueil de commerces à ceux qui servent d'accompagnement à l'activité touristique ou aux activités spécifiques du projet déployées sur la zone.

d) Insertion paysagère

Le projet est conçu de manière à intégrer au mieux les contraintes topographiques et les qualités paysagères de cette ancienne carrière.

Il n'est donc pas cohérent que les équipements publics et d'intérêt collectif soient exemptés de la règle de hauteur à l'article 1AUt 4 du règlement écrit. L'objectif est de s'adapter à la topographie du site et à la crête de la falaise. Par conséquent, il convient de fixer une hauteur maximale indépendamment de son usage futur.

La prise en compte du paysage mérite également d'être renforcée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour intégrer par exemple les points de vue à conserver depuis le grand paysage et les abords du site ou encore certains schémas ou plan de coupe que l'on retrouve dans la notice de présentation et qui permettent de bien illustrer les attendus en termes d'insertion paysagère des constructions sur le secteur de projet.

e) Biodiversité

Le secteur de projet se situe en dehors des périmètres des espaces naturels réglementaires et patrimoniaux.

Il est situé à 4 km du site Natura 2000 ZSC « Aygues » et à 4 km du site Natura 2000 ZSC « Le Rhône Aval ». L'évaluation des incidences Natura 2000 conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 ZSC « Aygues » dans la mesure où le projet n'est pas connecté physiquement au système hydrographique de la ZSC. L'absence de connexion au milieu aquatique n'est toutefois pas suffisante pour conclure à l'absence d'incidences. **L'évaluation doit montrer l'interaction ou l'absence d'interaction entre les sites Natura 2000 voisins et le secteur de projet en prenant en compte les espèces qui effectuent une partie de leur cycle biologique au delà du périmètre des sites, comme par exemple les espèces de chiroptères.**

Par ailleurs, les inventaires de terrain ont révélé la présence de 6 habitats naturels identifiés à enjeu fort à très fort :

- Pelouses des sables fixés à *Ephedra distachya*
- Pelouses sableuses vivaces à *Corynephorus canescens*
- Pelouses sableuses annuelles à *Corynephorus divaricatus* et *Cerastium semidecandrum*
- Tonsures des sables humides à *Juncus ranarius* et *bufonius*
- Prairies sablonneuses à *Artemisia campestris* et *Alkanna matthioli*
- Bois sableux à *Quercus ilex* et *Viburnum tinus*

Les habitats de Pelouses sableuses sont très rares en France, ainsi que les habitats de Pelouses des sables fixés à *Ephedra distachya* présentes uniquement en Vaucluse. A ce titre ils présentent un très fort enjeu de conservation.

Les prospections ont également révélé la présence de nombreuses espèces protégées sur le site de projet :

- 2 espèces floristiques *Ephedra distachya* et *Silène portensis*
- 5 espèces d'oiseaux patrimoniaux dont le Grand Duc d'Europe sédentaire sur le site et susceptible d'utiliser le tombant rocheux de l'ancienne carrière comme site de nidification
- 12 espèces de chiroptères dont deux à enjeu régional fort : le Minioptère de Schreibers et le Petit Murin. Un gîte à enjeu national est présent sur la commune de Piolenc.
- 1 espèce d'amphibien protégé : le Crapaud calamite

- 3 espèces de reptiles protégées : la Couleuvre de Montpellier, le Psammodrome d'Edwards et le Seps strié.

Ainsi, l'évaluation environnementale aborde les incidences du projet sur les milieux naturels et la biodiversité de manière insuffisante au regard des enjeux : « l'aménagement du site va nécessairement impacter la richesse faunistique, floristique et d'habitats à fort enjeu local et régional identifiée sur place. Mais le projet s'insère dans un contexte naturel sensible dépourvu de construction ». **Il manque une analyse de la nature et du niveau d'impact pour chaque habitat, espèce ou compartiment d'espèces. Le dossier devra être complété en ce sens.**

De même, l'évaluation environnementale prévoit des mesures d'évitement qui ne sont pas suffisantes pour prendre en compte les enjeux habitats et biodiversité particulièrement forts sur le site de Saint-Eutrope. :

- le reclassement en N de la partie Sud et la suppression de l'ER 44. Si ces mesures permettent l'évitement des stations de flore protégées situées au sud du Canal, elles ne répondent pas à l'ensemble des enjeux habitats/faune/flore identifiés sur la partie Nord,
- les prescriptions environnementales au sein des OAP : cette mesure doit être précisée.

L'évaluation environnementale renvoie les autres mesures au stade de l'étude d'impact : « La suite de la définition de ces mesures sera menée lors de l'étude d'impact en phase projet. En effet, le site de projet reste sensible et une série de mesures devra être proposée afin de garantir l'intégrité des espèces et habitats protégés ». Or **c'est bien à l'échelle du PLU que la réflexion doit être menée et les secteurs dédiés à ces mesures de réduction ou de compensation doivent faire l'objet d'une protection stricte, réglementée et inscrite dans le PLU.**

f) Risques

Le dossier souffre d'un manque de justifications techniques concernant la gestion des eaux pluviales et l'évaluation de l'impact généré sur les quartiers d'habitations en contre-bas du secteur de projet. Il est connu que des difficultés existent déjà sur ces quartiers d'habitation, de ce fait la gestion des eaux pluviales sur le secteur de projet est très complexe. Elle nécessitera des ouvrages de stockage et de relevage pour atteindre des exutoires nécessaires pour évacuer les eaux pluviales et ne pas inonder les quartiers d'habitation en contre-bas. A noter que les exutoires envisageables sont gérés par des structures tiers dont il faudra pouvoir obtenir les autorisations de rejet.

De même, les risques en matière d'éboulement rocheux ne sont pas suffisamment pris en compte dans le dossier qui se limite à l'identification d'un « potentiel risque » et aux conclusions favorables d'une étude géotechnique. **Cette dernière doit développer les arguments techniques amenant aux conclusions favorables et devra être intégralement versée au dossier.**

Enfin, le règlement du PLU devra intégrer dans sa partie B (page 12) intitulée "Intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens », le risque inondation par ruissellement des eaux pluviales ainsi que le risque par éboulements rocheux.

g) Artificialisation des sols

Si le site permet une reconversion d'une ancienne carrière, il ne peut être considéré comme ne consommant pas d'espace naturel et agricole.

Aux termes de l'article R. 101-1 II et son annexe, du code de l'urbanisme, l'état du sol est évalué selon l'occupation effective du sol observée. En l'occurrence, sont considérées comme non artificialisées les « surfaces naturelles [...] nues (sable, galets, rochers, pierres

ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) » et comme artificialisées les « surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon ».

Par conséquent, le projet génère bien une consommation foncière et une artificialisation des sols que d'une part l'évaluation environnementale doit intégrer et analyser et d'autre part, qui doit être comptabilisée au sens de la loi Climat et Résilience d'août 2021, dans le calcul de la consommation foncière sur la période 2021 – 2031.

J'émet donc un **avis favorable** à la déclaration de projet relatif à l'écopôle touristique sur le site de l'ancienne carrière Saint-Eutrope, emportant mise en compatibilité de votre PLU, **sous réserve de la prise en compte des remarques évoquées dans cet avis, en particulier en ce qui concerne les enjeux liés à la biodiversité et aux risques.**

Enfin, je vous rappelle que depuis le 1er janvier 2020, l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013, relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilités publiques, prévoit que les communes mettent à disposition, dès leur entrée en vigueur, leur document d'urbanisme ou toute autre procédure le modifiant sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'Urbanisme - GPU).

J'attire votre attention sur le fait qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, cette publication sur le GPU conditionnera, avec la transmission du dossier de modification approuvé au préfet, son caractère exécutoire.

Pour la Préfète et par délégation,
Le Sous-Préfet de Carpentras

Bernard ROUDIL



CL + ~~Urbanisme~~

Le Président
Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Quentin RUIS
Ligne directe : 04 90 14 87 26
Courriel : qruis@vaucluse.cci.fr



Monsieur Yann BOMPARD
Maire
Hôtel de Ville
Place Georges Clémenceau
BP 187
84106 ORANGE Cedex

N/Réf. : SAM/BG-084-09-2022

Objet : Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Orange

Avignon, le

06 OCT 2022

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier de mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune que vous nous avez transmis pour étude et avis.

La mise en comptabilité s'inscrit dans le cadre du projet Saint Eutrope, une opération d'aménagement d'ensemble à vocation touristique qui requalifie une ancienne carrière.

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'éco pôle touristique, le PLU doit être ajusté sur les éléments suivants :

- Modification du zonage : changement de zone vers une zone ouverte à l'urbanisation ;
- Création d'une zone 1AUt dans le Règlement et suppression de la zone 2AUt ;
- Ajustement de la liste des ER ;
- Création d'une OAP afin de fixer les objectifs de performance environnementale.

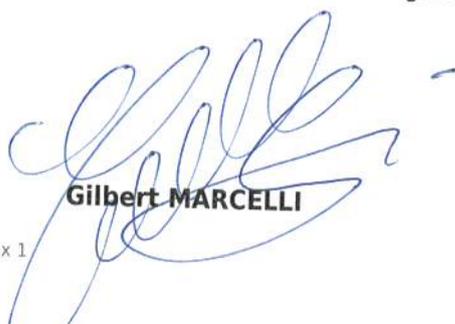
La CCI note la volonté de la commune et du porteur de projet de créer une offre commerciale complémentaire et non concurrentielle à celle du centre-ville. De plus, cette nouvelle offre permettra de répondre aux nouvelles attentes de la clientèle touristique, ce qui sera profitable pour l'ensemble des acteurs économiques de la commune.

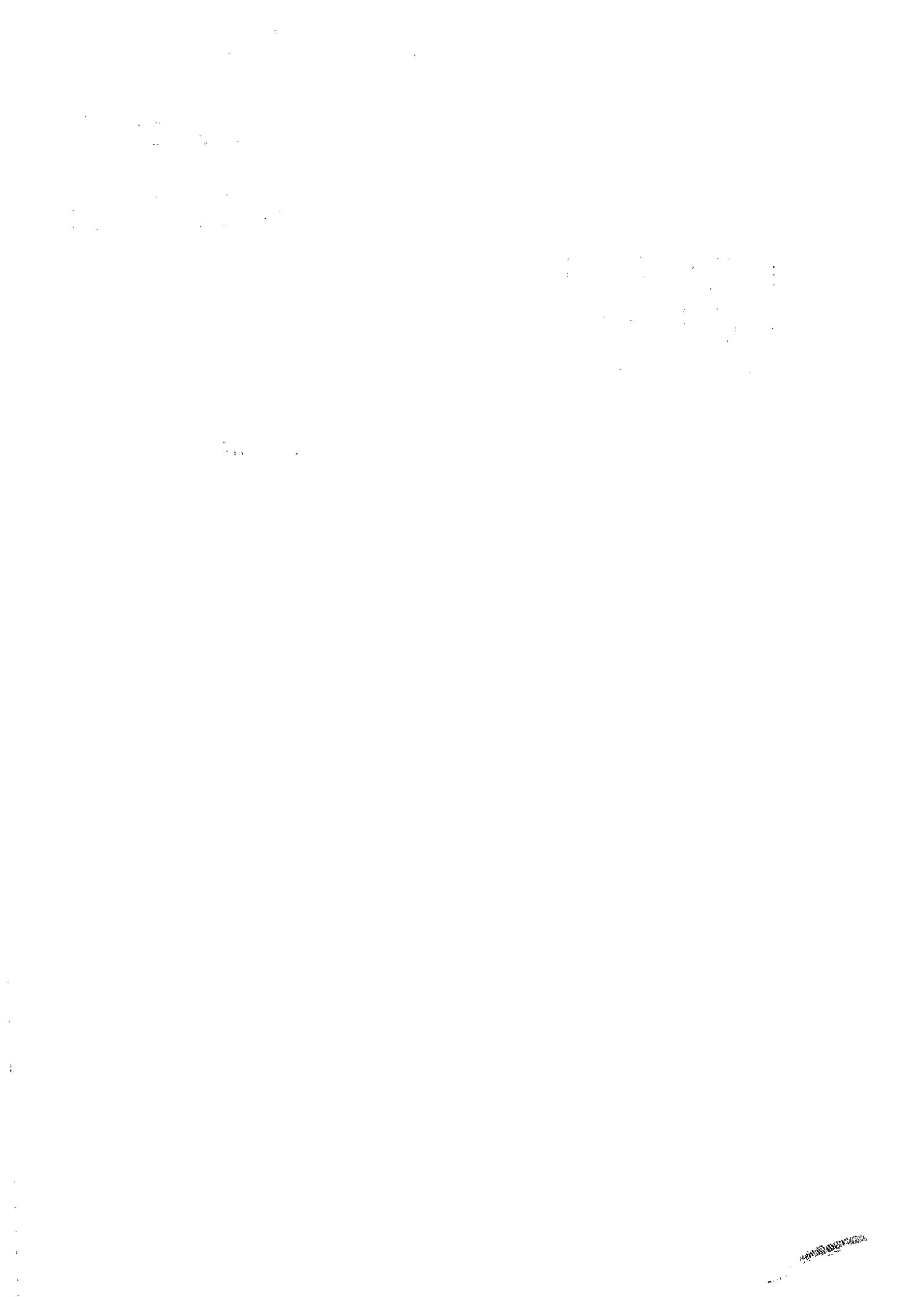
La CCI de Vaucluse valorise les projets comme celui-ci qui vont favoriser le développement économique du territoire et le dynamiser.

Ainsi, au regard de ces éléments, la CCI de Vaucluse émet un avis favorable sur la présente mise en compatibilité du PLU.

Cet avis est émis sous réserve de sa ratification lors d'une prochaine Assemblée Générale de la CCI de Vaucluse.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.


Gilbert MARCELLI



Remerciement

Le Président
Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Sarah MARTIN
Ligne directe : 04 90 14 87 26
Courriel : smartin@vaucluse.cci.fr



QT



Monsieur Yann BOMPARD
Maire
Hôtel de Ville
Place Georges Clémenceau
BP 187
84106 ORANGE Cedex

N/Réf. : SAM/NF-119-12-2022

Avignon, le **21 DEC. 2022**

Objet : **Extrait certifié conforme portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme d'Orange**

Monsieur le Maire,

À la suite de la tenue de l'Assemblée Générale de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse en date du 22 novembre, nous vous prions de trouver en pièce jointe un extrait certifié conforme de la délibération relative aux avis émis en tant que Personne Publique Associée.

Cette délibération valide l'avis émis le 04 octobre sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.


Gilbert MARCELLI



Assemblée générale 22 novembre 2022

Extrait des délibérations adoptées

Recueil des délibérations adoptées

Monsieur Régis LAURENT déclare que 21 membres titulaires étant présents, le quorum est atteint et que l'assemblée générale peut valablement siéger et délibérer.

Recueil des délibérations adoptées

3. CODE DE L'URBANISME : VALIDATION DES AVIS EMIS DEPUIS LE 4 AOUT 2022

Monsieur le Président Gilbert MARCELLI prend la parole en ces termes :

Je vais céder la parole à Monsieur Michel MARIDET, Directeur Général, pour commenter ces avis.

Monsieur Michel MARIDET prend la parole en ces termes :

Considérant l'article L121-4 du code de l'Urbanisme qui associe les Chambres de Commerce et d'Industrie Territoriales aux Personnes Publiques associées à l'élaboration des Schémas de Cohérence Territoriale et des Plans Locaux d'Urbanisme,

Considérant l'article R214-1 du code de l'Urbanisme et l'article L. 214-1 du même code qui prévoient que les Chambres de Commerce et d'Industrie Territoriales sont consultées par les communes dans le cadre de l'instauration de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés,

Considérant l'article 25 du Règlement Intérieur de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse qui prévoit que le Président bénéficie sur délibération de l'Assemblée Générale, d'une délégation de compétence pour exprimer au nom de la Chambre les avis requis par les lois et règlements sous réserve de rendre compte à l'Assemblée Générale des avis exprimés en application de la délégation qu'il a reçue,

Mais considérant également une décision en date du 19 décembre 2012 du Conseil d'État qui confirme que les avis qu'émet une CCI doivent être pris par une délibération de son Assemblée Générale eu égard au fait que si ces actes ne relèvent ni de l'administration ni du fonctionnement courant de la CCI, ils ne peuvent pas être délégués au titre de l'article L 712- du Code de Commerce à une autre instance, dont le Président,

Il est proposé à votre approbation les avis suivants émis depuis le 4 août 2022.

Recueil des délibérations adoptées

Vous avez pu en prendre connaissance :

04/10/2022	Mairie d'Orange	Mise en compatibilité du Plan Local de d'Urbanisme	Avis favorable
------------	-----------------	--	----------------

A l'issue de l'intervention de Monsieur Michel MARIDET, Monsieur le Président MARCELLI reprend la parole en ces termes :

Je remercie Monsieur Michel MARIDET pour son intervention et vous sollicite, Chères et Chers collègues, pour la validation des avis émis :

Qui est contre ?

0

Qui s'abstient ?

0

La délibération est adoptée à l'unanimité

Je vous remercie.

Le Secrétaire

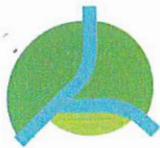


Bruno DELORME

Le Président



Gilbert MARCELLI



**Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon**



Marché : 54792

Mairie d'Orange
Place Clémenceau
BP 187
84 106 ORANGE

N/REF : D2022-100

Affaire suivie par : Clairmande Robichon

☎ : 04 32 76 73 01

✉ : urba@scot-bva.fr

Le Pontet, le 19 décembre 2022

LR : 1A 200 655 9142 8

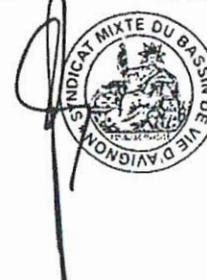
OBJET : Transmission de l'avis du SMBVA demande de dérogation ouverture à l'urbanisation
PJ : Délibération du Comité Syndical

Monsieur le Maire,

Par la présente j'ai l'honneur de vous communiquer la copie de l'avis des membres du Comité Syndical du SCoT du Bassin de vie d'Avignon, en date du 12 décembre 2022, concernant la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de votre déclaration de projet n°1 du PLU.

Vous souhaitant bonne prise en compte de ces éléments, et demeurant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

Pascale BORIES
Présidente du Syndicat Mixte pour
le SCoT du Bassin de vie d'Avignon





EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Comité Syndical du 12 Décembre

DCS n°2022-25
Date de convocation : Vendredi 2 décembre 2022
Délégués en exercice : 48
Titulaires : 19 Suppléants : 9 Absents non remplacés : 20
Quorum : 25
Votants : 28

L'an deux mille vingt-deux, le douze décembre, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Pascale BORIES, la Présidente.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Paul-Roger GONTARD, M. Daniel BELLEGARDE, Mme Jeanine DRAY, M. Franck JOUSSELIN, M. Jacques DEMANSE, M. Michel DOUCENDE, M. Hervé BERENGUER, Mme Pascale BORIES, M. Michel TERRISSE, M. Stéphane MICHEL, M. Fulgencio BERNAL, Mme Pascale CHUDZIKIEWCZ, Mme Claudine MAFFRE, M. Thierry VERMEILLE, M. Xavier MARQUOT, M. Denis SABON, M. Marc GABRIEL, Mme Christine LANTHELME, Mme Florence GOURLOT

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Mme Cécile HELLE représentée par M. Claude NAHOUM
M. Joël PEYRE représenté par M. Julien DE BENITO
Mme Annick DUBOIS représentée par M. Jeanine FAVRE-SECOND
M. Luc ROUSSELOT représenté par M. Michel BERARD
M. Serge MALEN représenté par M. Lionel FISHER
M. Christian GROS représenté par M. Marc MOSSÉ
M. Claude AVRIL représenté par M. Salvador TENZA
M. Louis DRIEY représenté par Mme Françoise GRANDMOUGIN
M. Fabrice LEAUNE représenté par Mme Julia EKINCI

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. Claude MOREL (excusé), Mme Aurore CHANTY (Excusée), M. Steve SOLER (excusé), M. Patrick SUISSE (excusé), M. Pierre JOUVENAL (Excusé), M. Patrick SANDEVOIR (Excusé), M. Yvan BOURELLY (excusé), M. Joël GUIN (Excusé), Mme Nathalie LE GOFF (Excusée), M. Jean BERARD (Excusé), M. Jean Claude RUSCELLI (Excusé), M. Didier CARLE (Excusé), M. Stéphane GARCIA (Excusé), M. Christophe REYNIER-DUVAL (Excusé), M. Jean-Pierre FENOUIL (Excusé), M. Nicolas PAGET (Excusé), M. Yann Bompard (Excusé), Mme Christine WINKELMANN (Excusée), M. Pascal CROZET (Excusé), Mme Patricia LISPAL-GONDRAN (Excusée)

Secrétaire de séance : Mme Jeanine DRAY

OBJET : Avis - dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation – PLU d'Orange – Déclaration de projet n°1



Rapporteure : Pascale Bories

Madame la rapporteure expose l'analyse du SCoT du Bassin de vie d'Avignon concernant la demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation formulée par la commune d'Orange auprès de la Préfecture dans le cadre de la déclaration de projet n°1 de son PLU

La demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation a pour objet d'ouvrir et adapter une zone 2AUet en 1AUet afin de réaliser l'écopôle touristique Saint Eutrope, axé sur une offre de service touristique notamment autour du vélo.

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse plus précise au regard des objectifs déclinés dans le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon, **annexée à la présente délibération.**

Madame la rapporteure précise qu'un avis favorable assorti de remarques avait déjà été rendu par le SMBVA dans le cadre de la réunion d'examen conjoint PPA qui s'est déroulée le 22 septembre 2022, pour la procédure de déclaration de projet n°1.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.142-5,

Vu la délibération n°2011-30 du 16 décembre 2011 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Vie d'Avignon

Vu la délibération n°2019-42 du 9 décembre 2019 arrêtant le projet de révision du Schéma de Cohérence Territorial du Bassin de Vie d'Avignon

Considérant que le SMBVA a rendu un avis favorable assorti de remarques dans le cadre de la réunion d'examen conjoint PPA du 22 septembre 2022.

Considérant que le Bureau Syndical, réuni le Lundi 28 novembre 2022, a émis un avis favorable et a fait part de quelques remarques.

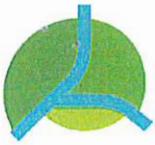
Considérant que le quorum est atteint et qu'en conséquence la validité des délibérations est assurée.

Après avoir entendu la rapporteure,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical :

- **APPROUVE** les termes de la contribution relative à l'analyse du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUet du PLU d'Orange, annexé à la présente délibération
- **EMET un avis favorable** sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, assorti des recommandations suivantes :
 - o Compléter le dossier en faisant apparaître de manière plus explicite la connexion du quartier de l'écopôle Saint Eutrope dans le réseau cyclable/piéton de la commune, de l'intercommunalité et avec les grands axes que représentent la Via Rhona et Via Venaissia.
 - o Nuancer l'utilisation du terme de « limitation de la consommation de l'espace » concernant ce projet.

La délibération est adoptée.



**Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon**

Vote du Comité :

- POUR : 28
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

La Secrétaire de séance
Jeanine DRAY

La Présidente
Pascala BORIES



Acte affiché le 15/12/2022



Annexe Délibération n°2022-25 : Analyse technique de la compatibilité SCOT / demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation – Déclaration projet n°1 PLU d'Orange

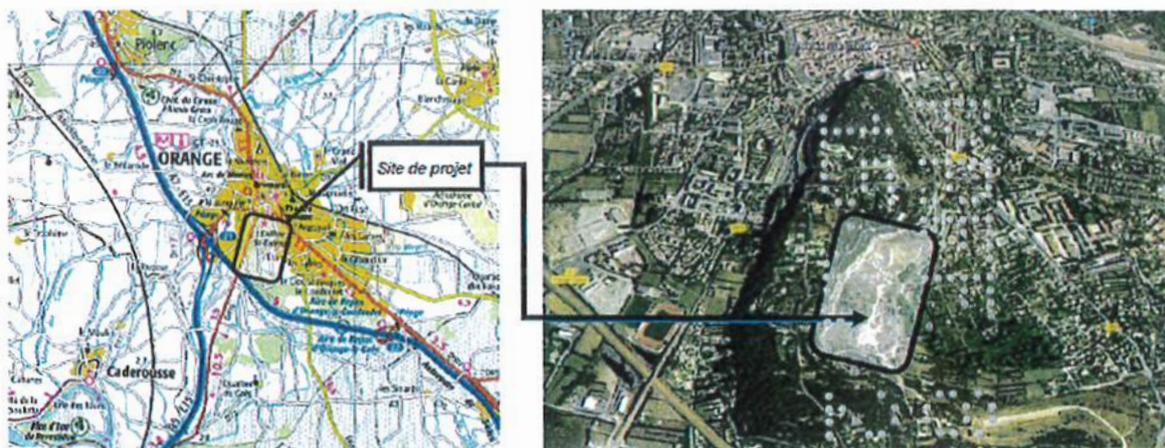
La commune d'Orange réalise une déclaration de projet n°1 de son PLU sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AUet et passer en 1AUet.

La commune d'Orange n'étant pas couverte par le document SCOT approuvé en 2011, elle a fait une demande de dérogation auprès de la Préfecture pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. C'est dans ce cadre que Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été saisi par la Préfecture pour formuler son avis sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

Le contexte et les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone

La demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation a pour objet d'ouvrir et adapter une zone 2AUet en 1AUet afin de réaliser l'écopôle touristique Saint Eutrope.

Cet espace est situé sur une ancienne carrière, sur le flan est de la colline Saint Eutrope et à proximité du centre-ville



Le projet Saint Eutrope consiste en une opération d'aménagement d'ensemble à vocation touristique en adéquation avec les enjeux économiques, sociaux, culturels, sportifs, patrimoniaux et environnementaux de la commune.

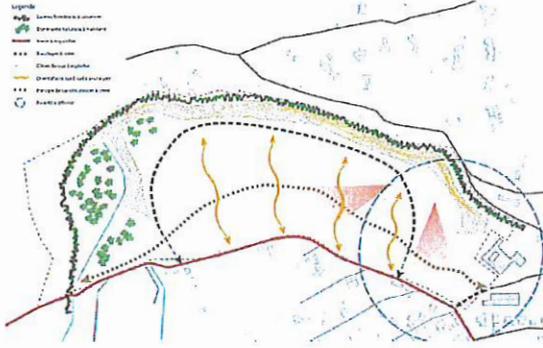
Le projet sur ce secteur est de développer un site dédié au tourisme et est aussi conçu pour intégrer pleinement les contraintes topographiques et les qualités paysagères et environnementales de cette ancienne carrière.

Le respect des principes suivants ont guidé les réflexions sur ce secteur :

- Évitement des secteurs les plus sensibles pour la biodiversité ;
- Ajustement des hauteurs en fonction du front de taille et création d'un gradient de hauteur pour respecter le site et les perceptions depuis l'extérieur ;
- Conservation des percées visuelles sur le front de taille ;
- Prise en compte et traduction du vocabulaire paysager actuel dans le projet



- Legende
- Zone Urbaine à aménager
 - Zone Urbaine à préserver
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'habitat collectif



Le projet d'aménagement proposera une offre mixte (équipements, hébergements touristiques, activités, commerces, etc.) permettant de répondre aux besoins de la CCPRO et de la commune. Le projet d'aménagement de la carrière St Eutrope devra se décomposer de la manière suivante :

- Une zone dédiée à l'hôtellerie composée d'un complexe hôtelier comprenant notamment un restaurant, un centre de soin ou encore des équipements d'accueil des séminaires d'entreprises...
- Un secteur tourné vers la culture et la formation liées à l'Art, à la santé ou au bien-être. Ce secteur pourra accueillir des bureaux et de l'artisanat ;
- Un Centre Thermo Ludique ;
- 3 pôles de résidences services thématiques : cyclotourisme, séniors, affaires.

La zone pourra accueillir des commerces d'accompagnement à l'activité touristique ou spécifiques aux projets déployés sur la zone.



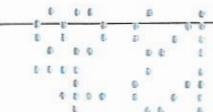
Analyse technique

	SCoT	PLU	Observations
Ambition démographique – Habitat – Formes Urbaines	 Respect de la classification des communes définies au SCoT		Même si elle n'est pas couverte par le SCOT en vigueur de 2011, l'envergure du projet correspond à la position de la ville d'Orange dans l'armature définie dans le cadre des travaux actuels de révision du SCOT. En effet, en ce qui concerne le tourisme, le document en cours repère bien Orange comme étant un pôle touristique majeur au même titre qu'Avignon, avec notamment des sites classés UNESCO. Le développement d'équipements et aménagements touristique est donc à renforcer principalement dans ces deux pôles.
	Quantifier les besoins en logements	/	/
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	/	/
	Réinvestir les espaces urbains existants	Le secteur du projet est actuellement classé en 2AUet dans le PLU approuvé	La localisation permet le recyclage d'un secteur délaissé, de friche anciennement carrière, situé dans



	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	en 2019. L'objectif est de le classé en 1AUet et de réduire la zone au sud.	une zone stratégique à proximité du centre-ville. La classification de cette zone dans le PLU récent a déjà été questionnée et est adapté aux objectifs de développement urbain. Attention toutefois à l'utilisation du terme « consommation d'espace ». En effet, ici et au regard des dispositions et définitions de la loi Climat, le projet consommera bel et bien de l'espace, même s'il se situe sur une ancienne carrière. La nuance est importante à soulever.
	Stopper l'urbanisation linéaire	/	/
	Respecter les objectifs de densités	/	/
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	Le projet d'écopôle prévoit la possibilité de pouvoir accueillir des commerces, uniquement liés à l'activité touristique spécifique du site et sans que ceux-ci soient concurrent avec ceux présents au centre-ville	Le fait que la possibilité de développer du commerce n'engendre pas de concurrence avec le centre-ville va permettre une complémentarité de l'offre.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal / Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville		
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable / Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	Un des objectifs de l'éco pôle touristique Saint Eutrope est d'être en lien direct avec les Véloroutes de la Via Rhona et Via Venaissia et de s'articuler autour du tourisme lié à ces équipements et aux déplacements à vélo. Il est prévu d'avoir un lien direct entre le site et les VV ainsi que vers le centre-ville en desserte vélo, piétonne et bus.	Le projet s'articule autour des modes de déplacement doux et alternatif et permet de renforcer la présence des aménagements et équipements cyclable dans la ville d'Orange, via le volet touristique, que qui bénéficiera également aux habitants du territoire. Il serait cependant nécessaire d'intégrer d'approfondir dans la notice la connexion cyclable entre le site du projet et le tracé des Véloroutes (réalisées et en projet), notamment via une/des cartographies afin de mieux percevoir le lien entre tous ces modes doux.
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	/	/
Environnement – Agriculture – Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	Le projet d'éco pôle se situe sur une ancienne carrière en friche actuellement et qui n'a pas réellement la fonction d'espace naturel.	Ces éléments correspondent aux objectifs du SCOT et a la recherche d'un impact maîtrisé sur les espaces agricole et naturel. Il est à noter cependant que malgré la qualité du site, l'aménagement de ce secteur comptera comme de la consommation d'espace.
	Protéger les espaces naturels		
	Protéger la charpente paysagère	La zone 2AUet qui sera ouverte à l'urbanisation sera réduite pour permettre de préserver un secteur sensible en termes de biodiversité (séquence ERC).	Le projet tient compte de la Trame Verte et Bleue et de la biodiversité locale
	Protéger la trame verte et bleue		



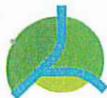
		<p>Par ailleurs l'aménagement de la zone comprendra des aménagements naturels et paysagers entre chaque bâtiment afin de conserver les liaisons écologiques</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement complet de la zone s'adaptera à l'environnement du site et la présence de la colline Saint Eutrope. L'architecture et la hauteur des bâtiments sera adaptée et graduée afin d'avoir une cohérence paysagère et de recréer la forme originelle de la pente naturelle qu'il y avait avant l'exploitation de la carrière.</p>	
	Intégrer les risques	/	/
	Prendre en compte la ressource en eau	Le projet prévoit une grande partie du secteur végétalisée et non imperméabilisée afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales	
Qualité urbaine		Une OAP précise a été réalisée sur ce projet	L'OAP aborde toutes les thématiques et fait ressortir les enjeux d'aménagement autour des circulations internes et de la gestion du paysage et environnementale. Elle pourrait être complétée par certains schémas ou plan de coupe que l'on retrouve dans la notice et qui permettent de bien illustrer par exemple l'intégration paysagère. De même à l'instar d'une remarque précédente, les connexions avec les voies cyclables structurantes de la commune pourraient être approfondies.
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		Le projet vise l'autonomie énergétique notamment via la conception bioclimatique des bâtiments et donc l'utilisation d'énergies renouvelable pour les productions énergétiques	Cet objectif répond aux enjeux actuels et qui seront intégrés également dans le SCOT en cours de révision

Synthèse de l'avis

Le projet présenté est conforme aux objectifs du SCOT et répond à une nécessité d'équipement axée autour des modes doux et du réseau cyclable du grand territoire (au-delà de la commune et l'EPCI).

La qualité du projet est à saluer sur les efforts mis en place pour préserver l'impact paysager ainsi que la biodiversité du site entre autres.

Le cœur du projet étant le fort lien de ces structures avec le tourisme cyclable, il serait nécessaire de faire apparaître dans le dossier de manière plus explicite la connexion de ce quartier dans le réseau cyclable/piéton de la commune, de l'intercommunalité et avec les grands axes que représentent la Via Rhona et Via Venaissia.



Par ailleurs, et comme rappelé dans l'analyse, attention à l'utilisation du terme « consommation d'espace ». Ici et au regard des dispositions et définitions de la loi Climat, le projet consommera bel et bien de l'espace, même s'il se situe sur une ancienne carrière.

Au regard de ces éléments, le SMBVA émet un avis favorable assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978 (droit de accès à l'information).