Commune d'ORANGE
Hôtel de Ville, Place Georges Clémenceau BP 187, 84106 ORANGE / Tel : 04.90.51.41.41 ; https://www.ville-orange.fr

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU D'ORANGE (84)



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM du 15/02/2019
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 11/04/2023
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 13/12/2022
Déclaration de Projet valant Miste en compatibilité du PLU approuvée par DCM du 19/09/2023
Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 03/03/2025
Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 03/03/2025

AM : Arrêté de M le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 20/03/2025

POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN / Email : contact@poulain-urbanisme.com

SOMMAIRE

Préambule 5
1. Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation 6
2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Orange 7

Principes d'aménagement retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8
Des principes communs comme base des différentes OAP 9

Les OAP secteurs d'aménagement 11
(au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme) 11

3. OAP n°1 : Coudoulet habitat 12
a. Localisation et caractéristiques 12
b. Enjeux / Objectifs 12
c. Principe d'aménagement 13

4. OAP n°2 : les Veyrières 21
a. Localisation et caractéristiques 21
b. Enjeux / Objectifs 21
c. Principe d'aménagement 22

5. OAP n°3 : Le Grenouillet 27
a. Localisation et caractéristiques 27

b. Enjeux / Objectifs 27
c. Principe d'aménagement 28

Les OAP sectorielles 32
(au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme) 32

6. OAP n°4 : Coudoulet économique 33
a. Localisation et caractéristiques 33
b. Enjeux / Objectifs 33
c. Principe d'aménagement 34

7. OAP n°5 : Peyron 37
a. Localisation et caractéristiques 37
b. Enjeux / Objectifs 37
c. Principe d'aménagement (zone 2AUh fermée) 38

8. OAP n°6 : Hameau du Grès 41
a. Localisation et caractéristiques 41
b. Enjeux / Objectifs 41
c. Principe d'aménagement 42

9. OAP n°7 : Ecopôle 44
a. Localisation et caractéristiques 44
b. Enjeux / Objectifs 44

c. Principe d'aménagement 45

10. OAP n°8 : La Croix Rouge 47
a. Localisation et caractéristiques 47
b. Enjeux / Objectifs 47
c. Principe d'aménagement 48

11. OAP n°9 : Entrée de ville Nord 50
a. Localisation et caractéristiques 50
b. Enjeux / Objectifs 50
c. Principe d'aménagement 52

12. OAP n°10 : Ecopôle touristique Saint Eutrope 60
a. Localisation et caractéristiques 60
b. Enjeux / Objectifs 60
c. Principe d'aménagement 61

Annexe 68

Préambule

1. Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

Règles générales :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU *« comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables,* ***des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)****, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »*

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacement ».*

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles". »

Opposabilité au tiers :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Articulation avec le règlement écrit et graphique :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

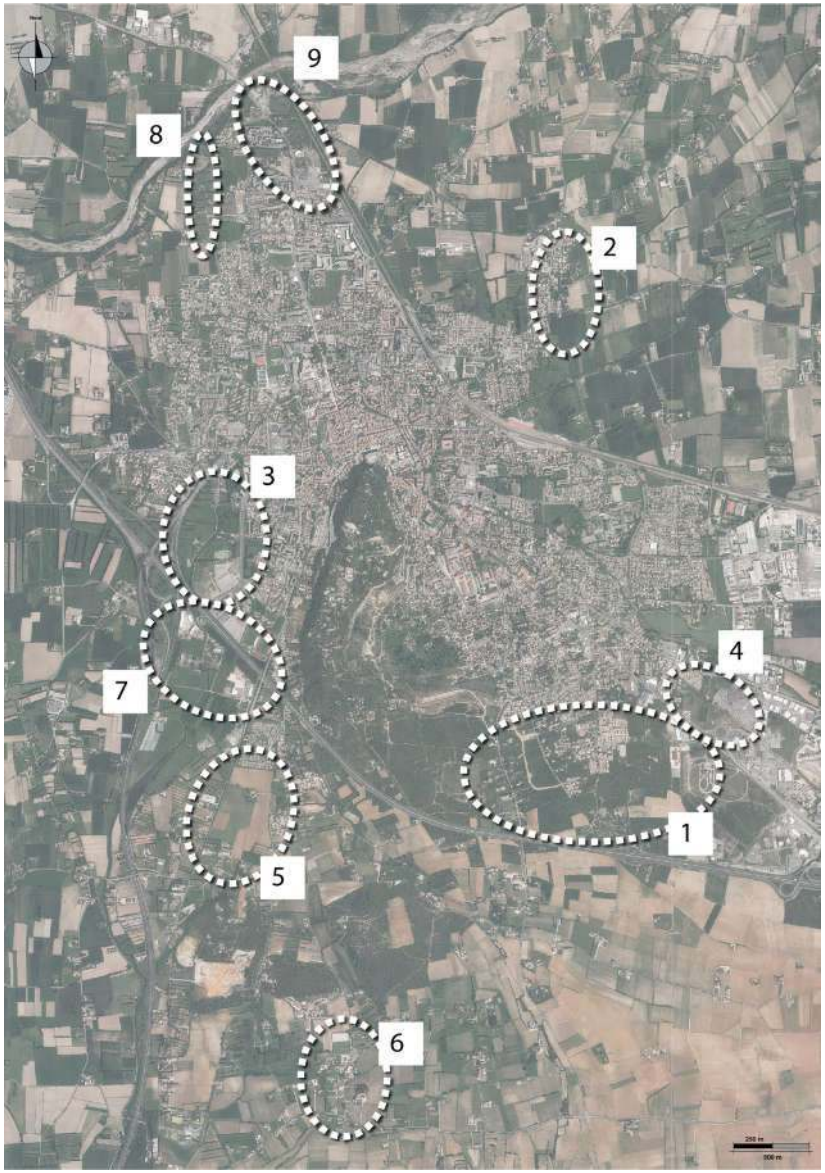
2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Orange

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune d'Orange concernent les secteurs suivants :

- **OAP « secteurs d'aménagement » au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme :**
  - OAP n°1 : Coudoulet habitat ;
  - OAP n°2 : Veyrières ;
  - OAP n°3 : Grenouillet.

A ce titre, les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Ces trois OAP définissent les règles visant à la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

- **OAP « sectorielles » au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme :**
  - OAP n°4 : Coudoulet économique ;
  - OAP n°5 : Peyron ;
  - OAP n°6 : Hameau du Grès ;
  - OAP n°7 : Ecopôle ;
  - OAP n°8 : La Croix Rouge ;
  - OAP n°9 : Entrée de ville Nord.



Principes d’aménagement retenus dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation

Des principes communs comme base des différentes OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation.

Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre

La commune recense un parc de logements globalement équilibré entre logements individuels purs, groupés et collectifs. La densification permet de limiter l'urbanisation d'espaces aux qualités naturelles et agronomiques.

Elle suppose aussi, un renouvellement des formes urbaines et architecturales, un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

La densification ne suppose pas forcément moins d'espaces libres, mais plutôt une nouvelle répartition de ceux-ci : les espaces libres communs deviennent majoritaires.

Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but d'obtenir une mixité des formes urbaines et des typologies de logements.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

Favoriser le bioclimatisme

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs conforts thermiques et acoustiques.

Gérer les eaux de ruissellement

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

Gérer le risque inondation

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Préserver les zones humides

Tout maitre d'ouvrage d'un projet d'aménagement devra vérifier que l'emprise de son projet n'empiète pas sur une zone ayant les critères caractéristiques d'une zone humide.

Si tel devait être le cas, tout aménagement envisagé devra faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts sur la zone humide, conformément au Code de l'Environnement.

Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis et/ou de pistes cyclables, non encombrés par des équipements techniques ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces communs, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

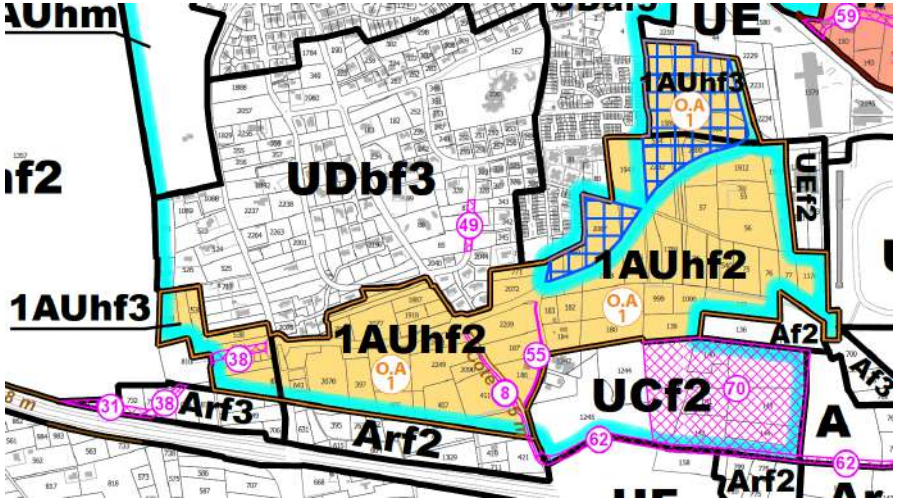
Les OAP secteurs d'aménagement

(au titre du R.151-8° du code de l'urbanisme)

3. OAP n°1 : Coudoulet habitat

a. Localisation et caractéristiques

Située en limite de l'urbanisation au sud de la commune, l'OAP dit « Couloulet » est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat, 1AUh au PLU. La zone est concernée par un aléa feu de forêt moyen (f3) à fort (f2).



b. Enjeux / Objectifs

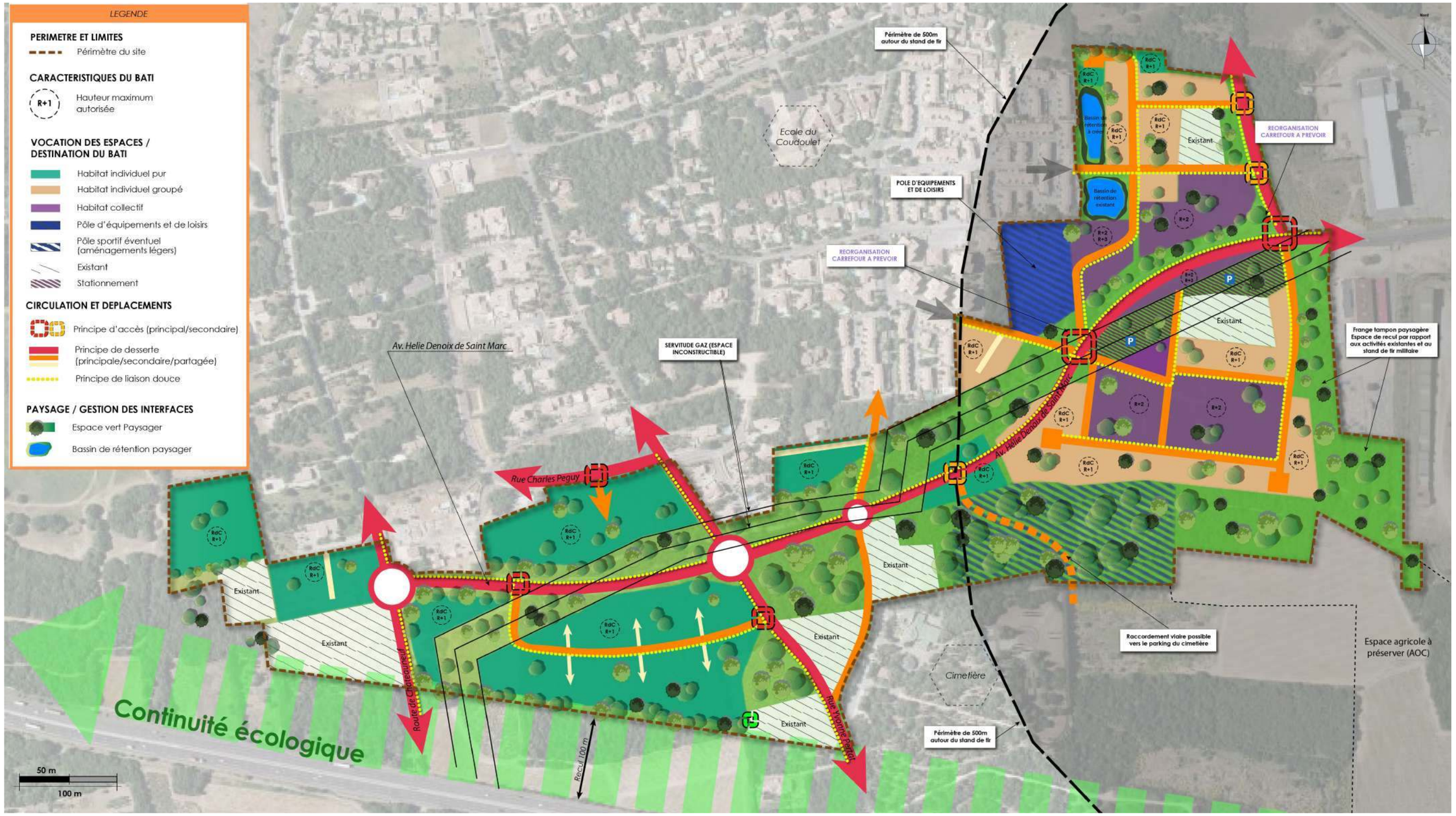
Bien relié aux infrastructures routières, en limite direct avec l'urbanisation et à proximité immédiate de l'école du Coudoulet, ce site vise à renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages en poursuivant le développement du secteur « Sud Coudoulet ».

L'objectif est de produire une offre de logements correspondant aux besoins des ménages en recherche de logements individuels de grande taille dans un cadre paysager de qualité tout en permettant aux jeunes et petits ménages de s'installer sur Orange.

L'OAP doit ainsi proposer un projet de développement de l'habitat mixte en cohérence avec les besoins tout en garantissant l'intégration du projet avec son environnement bâti et paysager.

Afin de préserver les vignes existantes et les corridors écologiques de la trame verte et bleue, l'OAP a pour objectif de définir la limite d'urbanisation Sud du secteur.

c. Principe d’aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- à 6m à l'égout du toit (correspondant à une construction en rez-de-chaussée plus un étage : R+1) :
    - sur les secteurs A, B et C, en limite du tissu pavillonnaire existant et du corridor écologique.

      Ici, en cohérence avec le tissu bâti voisin, les logements seront de type individuel et permettront de répondre aux besoins des ménages en recherche de logements individuels de grande taille dans un cadre paysager de qualité.
    - en frange des secteurs D et E, notamment afin d'assurer une intégration paysagère des constructions avec le tissu bâti existant situé au Nord du secteur D et l'espace de recul du cimetière situé au Sud du secteur E.

      Les logements seront de type individuel groupé ou pur.
- à 11m à l'égout du toit (R+2/R+3) au sein des secteurs D et E, proche de l'axe principal de desserte.

  Sur ces espaces la densité sera plus importante, les constructions seront des petits collectifs.

La hauteur des équipements publics n'est pas réglementée.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par :

- le maintien d'une zone de recul par rapport au cimetière, située au Sud du secteur E. Sur cet espace sont autorisés, à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, les installations, constructions ou ouvrages techniques.
- l'espace non bâti situé sous la servitude gaz. Cette bande non bâtie traverse le secteur d'Ouest en Est permettant le maintien d'une véritable coulée verte au cœur du projet ainsi que la préservation du corridor écologique ;
- le maintien d'une frange tampon paysagère à l'Est du site, espace tampon entre le projet et l'urbanisation existante (espace d'activités et stand de tir militaire). Cette frange végétale a vocation à limiter les nuisances notamment dues au stand de tir.

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

De façon générale, le projet d'aménagement devra intégrer et préserver au maximum les éléments paysagers afin de produire des logements de qualité en limitant l'emprise au sol et en privilégiant des formes d'habitat respectueuse de l'environnement.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

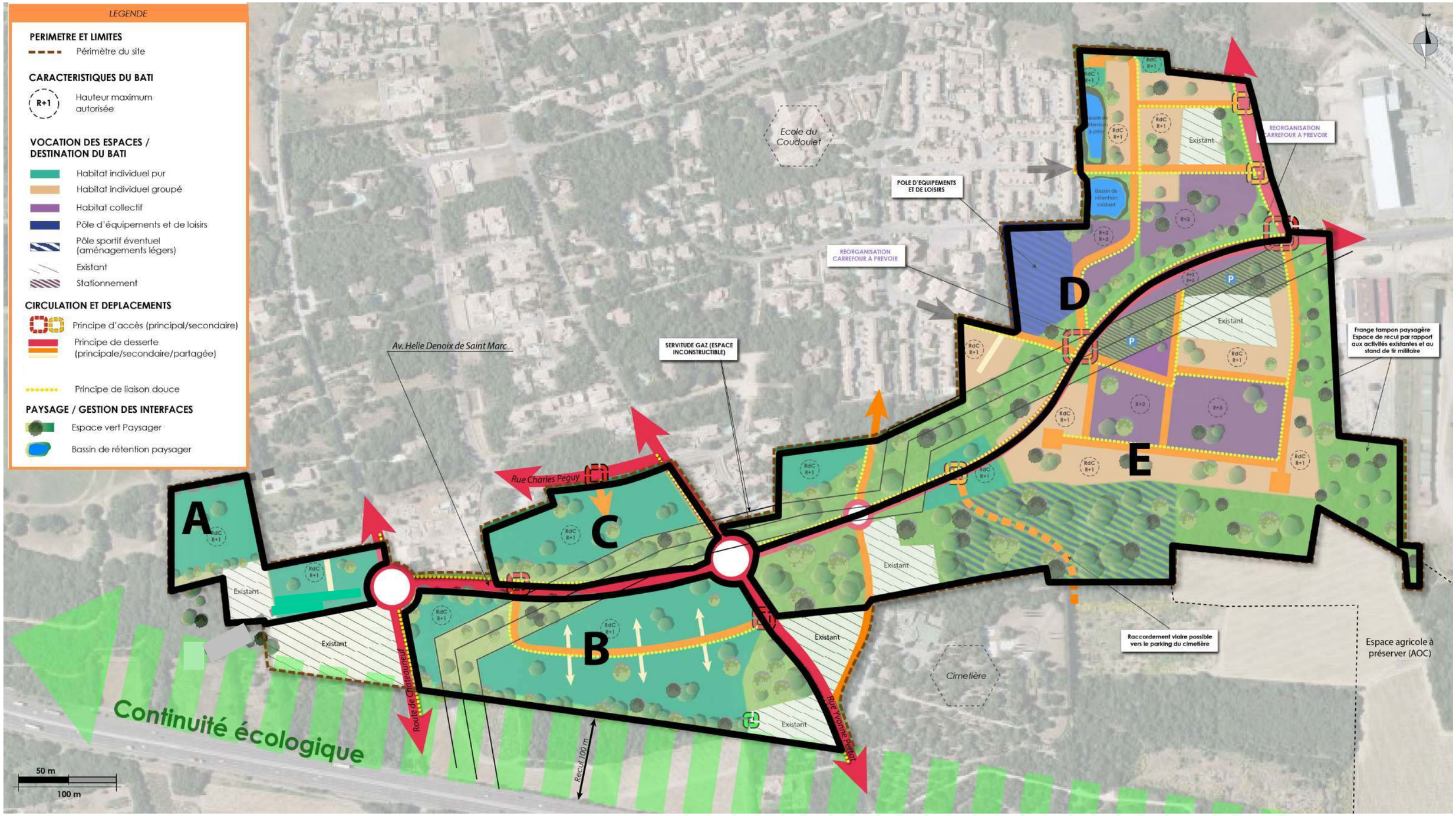
- d'une offre d'habitat individuel en R+1 d'environ 100 logements ;
- d'une offre d'habitat individuel groupé en R+1 d'environ 100 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 330 logements.

Concernant les équipements publics, la localisation indiquée est la localisation à privilégier. Néanmoins les équipements publics pourront être déplacés du fait d'impératifs techniques.

L'opération pourra se scinder en cinq secteurs (A, B, C, D et E) conformément au découpage ci-dessous.

L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Dans le secteur D, les équipements publics pourront être réalisés en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.



PROGRAMMATION PAR SECTEUR :

Secteur A (1,62 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 15 logements.

Secteur B (6,68 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 50 logements.

Secteur C (2,09 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ 20 logements.

Secteur D (8,16 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ cinq logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 40 logements ;
- habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 100 logements ;
- 1 pôle d'équipements et de loisirs.

Secteur E (15,18 ha) :

- habitat individuel en R+1 d'environ cinq logements ;
- habitat individuel groupé en R+1 d'environ 60 logements ;
- habitat collectif en R+2/R+3 d'environ 230 logements ;
- 1 espace de stationnement mutualisé ;
- 1 pôle sportif éventuel.

Superficie globale de l'OAP : environ 36,3 hectares.

Superficie des espaces inconstructibles (recul cimetière et servitude gaz) : environ 10,2 hectares.

Superficie de l'existant : environ 4,2 hectares.

Superficie opérationnelle (hors espaces verts et existant) : environ 21,9 hectares.

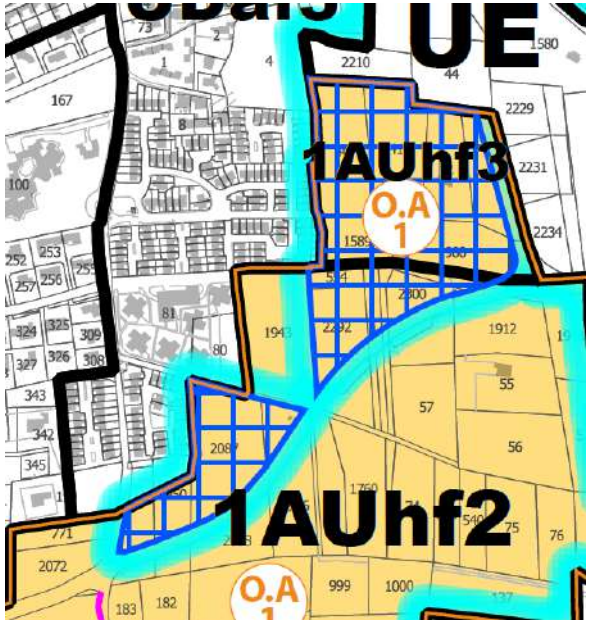
Potentiel (à titre indicatif) : environ 530 logements ;

Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 24 logements/ha.

Mixité sociale :

Dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article L151-41 4° du code de l'urbanisme (secteur D), les programmes de logements devront affecter une part minimale de 50% de la Superficie de Plancher Habitat au logement locatif social conventionné.

De plus, pour le reste de la zone, pour toute nouvelle opération supérieure à 10 logements, il est exigé la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.



Sont interdits dans le secteur d'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravaning ;
3. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
4. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
5. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
6. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
7. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont autorises dans le secteur d'OAP :

En plus des destinations autorisées dans le principe d'aménagement, sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Conformément à la MISE 84 (bassin versant de la Meyne – amont A7) : l'imperméabilisation des sols devra être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans) avec un débit de fuite maximum calibré à 13l/s/ha (débit moyen en Vaucluse des bassins versants non aménagés).

Risque

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

Performance energetique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Nuisances sonores

Le site de projet se localise à proximité du stand de tir militaire. Un périmètre de 500 mètres autour de ce stand de tir a été défini sur l'OAP afin de signaler la présence possible de nuisances sonores.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher 1 place visiteur est imposée par tranche de 250m² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	
3. Autres constructions	1 place / 30m² de surface de plancher	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

Desserte par les transports en commun

Le site est desservi par les transports en commun via l'arrêt de Bus « Coudoulet ».



La commune prévoit d'adapter la desserte en transport en commun au projet.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Reseau viaire

Le secteur sera desservie par l'avenue Hélie Denoix de Saint Marc qui deviendra l'axe principal Est/Ouest du quartier.

Au niveau des secteurs D et E, les carrefours existants devront être réorganisés pour permettre le raccordement de cet axe principal avec les nouvelles voies de desserte interne du quartier (cf. principe d'aménagement).

Un bouclage viaire avec le quartier voisin pourra être assuré au nord de l'OAP rendant possible l'accès au site depuis la rue Saint Exupéry et la rue des Chênes Verts.

Desserte des Reseaux

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

La place faite aux modes doux :

Via le maintien d'une bande paysagère sous la servitude Gaz, le projet prévoit la réalisation d'un véritable cheminement doux desservant le site d'Est en Ouest.

Sur le reste du secteur les voies devront également prévoir un espace sécurisé dédié aux piétons.

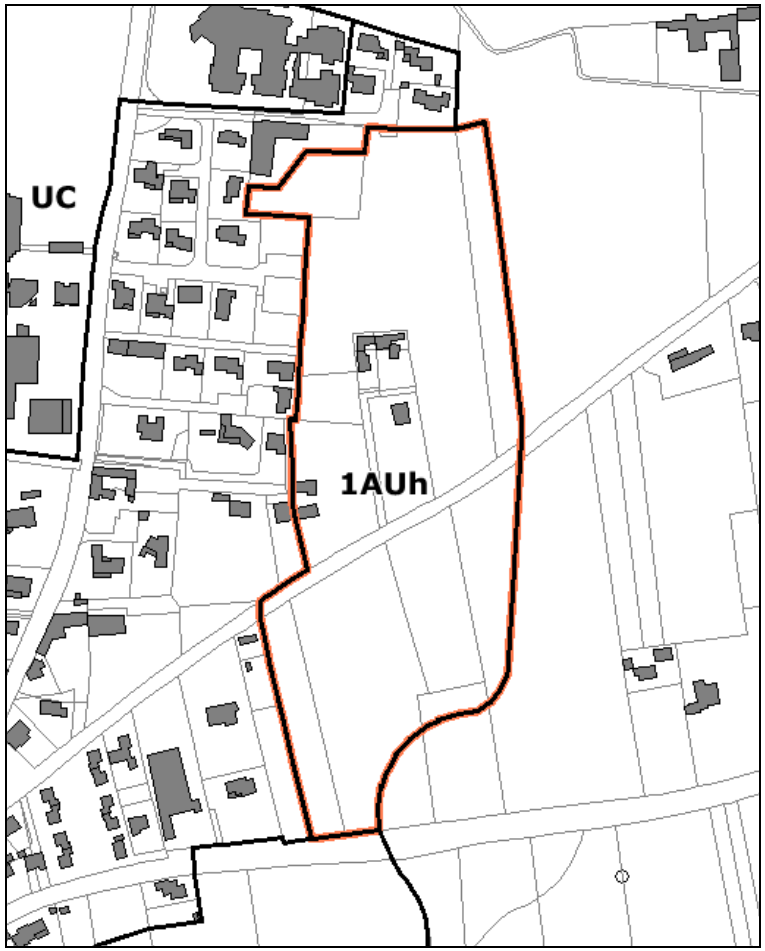
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

4. OAP n°2 : les Veyrières

a. Localisation et caractéristiques

Située à l'Est du tissu urbanisé existant, l'OAP des Veyrières est identifiée au PLU en zone à urbaniser ouverte à vocation d'habitat 1AUh. Une extension future, au sud, est inscrite en zone 2AUh au PLU.



b. Enjeux / Objectifs

L'enjeu du développement de ce secteur est de renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages dans un secteur situé à proximité de la gare, de l'hôpital et à une distance réduite du centre-ville.

Cette OAP a pour objectif la production d'une offre de logements diversifiée et qualitative en continuité des typologies existantes.

c. Principe d'aménagement

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée dans la phase 1 (zone 1AUh) aux hauteurs suivantes :

- **6m à l'égout du toit sur les espaces identifiés en vert d'eau et en beige sur le principe d'aménagement :**

  → R+1 maximum.

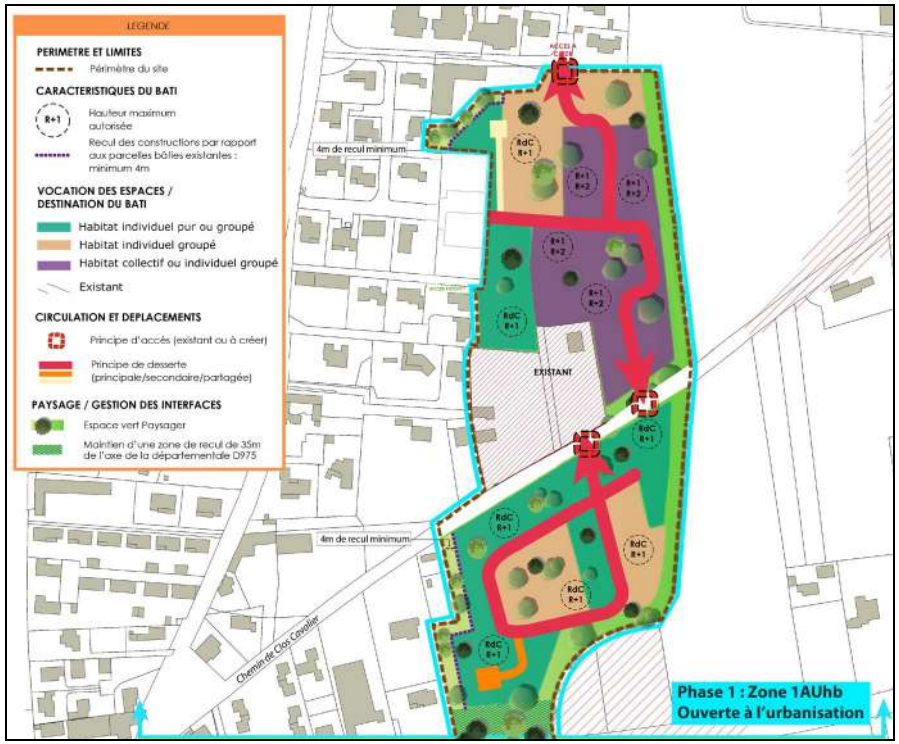
  Les constructions seront de type individuel pur et/ou groupé (cf. principe d'aménagement).

  Cette limitation des hauteurs et la typologie du bâti permettront l'intégration du projet avec son environnement bâti et paysager ;

- **à 8,5m à l'égout du toit sur la partie Ouest de la zone violette** (cf. principe d'aménagement) :

  → R+1 avec R+2 partiel (au maximum : 50% de la surface bâtie dédiée aux logements).

  Les constructions seront des petits collectifs et/ou de l'habitat individuel groupé. Leur intégration avec les logements individuels situés à l'Ouest est assurée par la limitation de leur hauteur (R+1 avec du R+2 partiel).



ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par le maintien d'une frange tampon/zone de recul :

- à l'Est du site pour maintenir une qualité visuelle préservant l'entrée de ville ;
- à l'Ouest du site pour préserver une zone de recul minimum de 4m par rapport aux constructions existantes ;
- aux abords de la départementale RD 975 (route de Camaret) par le maintien d'une zone de recul végétalisée de 75 m de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la voie pour les autres constructions (dispositif à prendre également en compte dans la zone 2AUh).

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs et intermédiaires. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

PAYSAGE

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

LA PROGRAMMATION

Les projets d'aménagement proposeront une offre de logements diversifiée composée d'habitat individuel pur, d'habitat individuel groupé et/ou de collectifs (cf. schéma d'aménagement pour l'implantation possible des différentes typologies).

Dans le respect du schéma d'aménagement (impossible notamment d'enclaver un terrain), il est possible de phaser le développement de la zone.

Pour toute nouvelle opération supérieure à 10 logements, il est exigé la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux afin de répondre aux objectifs SRU, conformément au secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Il est attendu environ 70 logements au nord du chemin de Clos Cavalier et environ 40 logements au sud du chemin de Clos Cavalier.

SONT INTERDITS DANS LE SECTEUR D'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravaning ;
3. les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
4. le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
5. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

6. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
7. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
8. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
9. les installations classées pour la protection de l'environnement.

SONT AUTORISES DANS LE SECTEUR D'OAP :

Sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes.

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Conformément à la MISE 84 (bassin versant de la Meyne – amont A7) : l'imperméabilisation des sols devra être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans) avec un débit de fuite maximum calibré à 13l/s/ha (débit moyen en Vaucluse des bassins versants non aménagés).

RISQUE

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

L'orientation Nord-Sud sera privilégiée pour les constructions traversantes.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher + 1 place visiteur pour 250m² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
3. Autres constructions	1 place / 30m² de surface de plancher	

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.

Desserte par les transports en commun

Au vue de sa proximité avec l'Hôpital, le secteur est desservi par le réseau de transport en commun communal.

Le développement du secteur pourra néanmoins s'accompagner d'un nouvel arrêt de bus pour permettre une utilisation plus aisée des transports en commun par les nouveaux habitants.



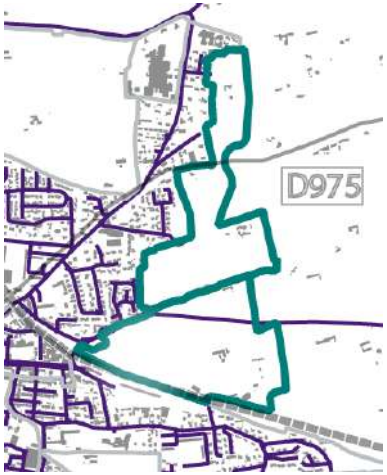
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Reseau viaire

La phase 1 de l'OAP pourra s'urbaniser grâce à deux accès principaux depuis le chemin de Clos Cavalier. Des accès secondaires, pour tout ou partie d'un site, sont possibles au nord et à l'ouest depuis les lotissements existants.

Desserte des Reseaux

Le secteur est raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité, via une extension et/ou un renforcement du réseau afin de répondre aux besoins futurs.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

La place faite aux modes doux :

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces. La frange tampon/bande de recul située à l'Est du site pourra accueillir ces cheminements doux (vélos, piétons) dans un cadre paysager préservé.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (terrasse et balcon compris) doit respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées publiques ou privées et emprises publiques.

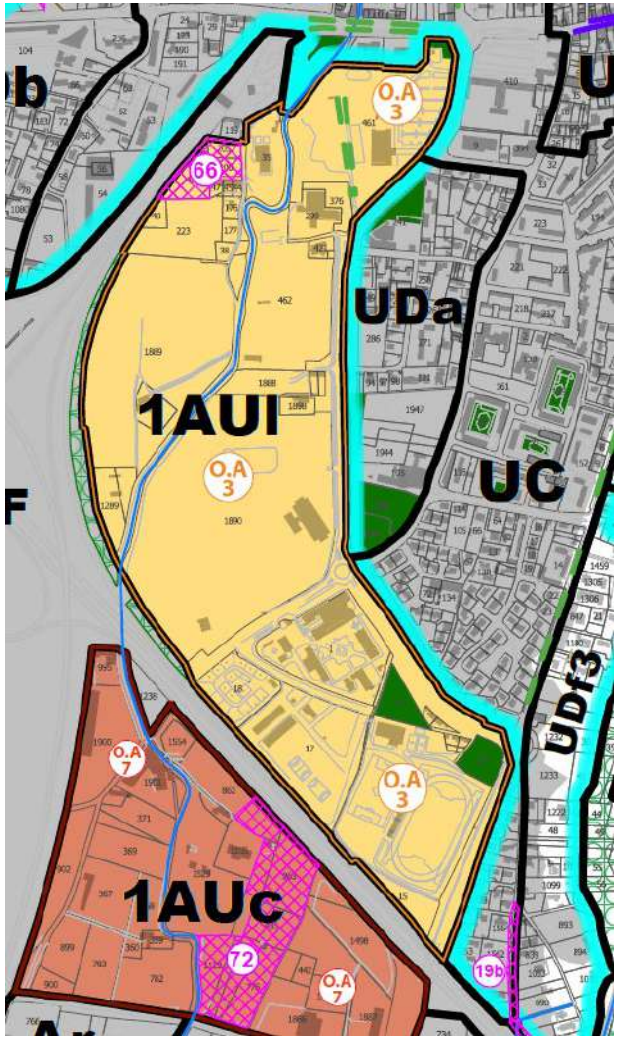
Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe de la départementale D975 classée à grande circulation (route de Camaret) pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la RD975 pour les autres constructions.

A l'Ouest de l'OAP, un recul de 4m minimum devra être assuré : recul par rapport aux constructions existantes.

5. OAP n°3 : Le Grenouillet

a. Localisation et caractéristiques

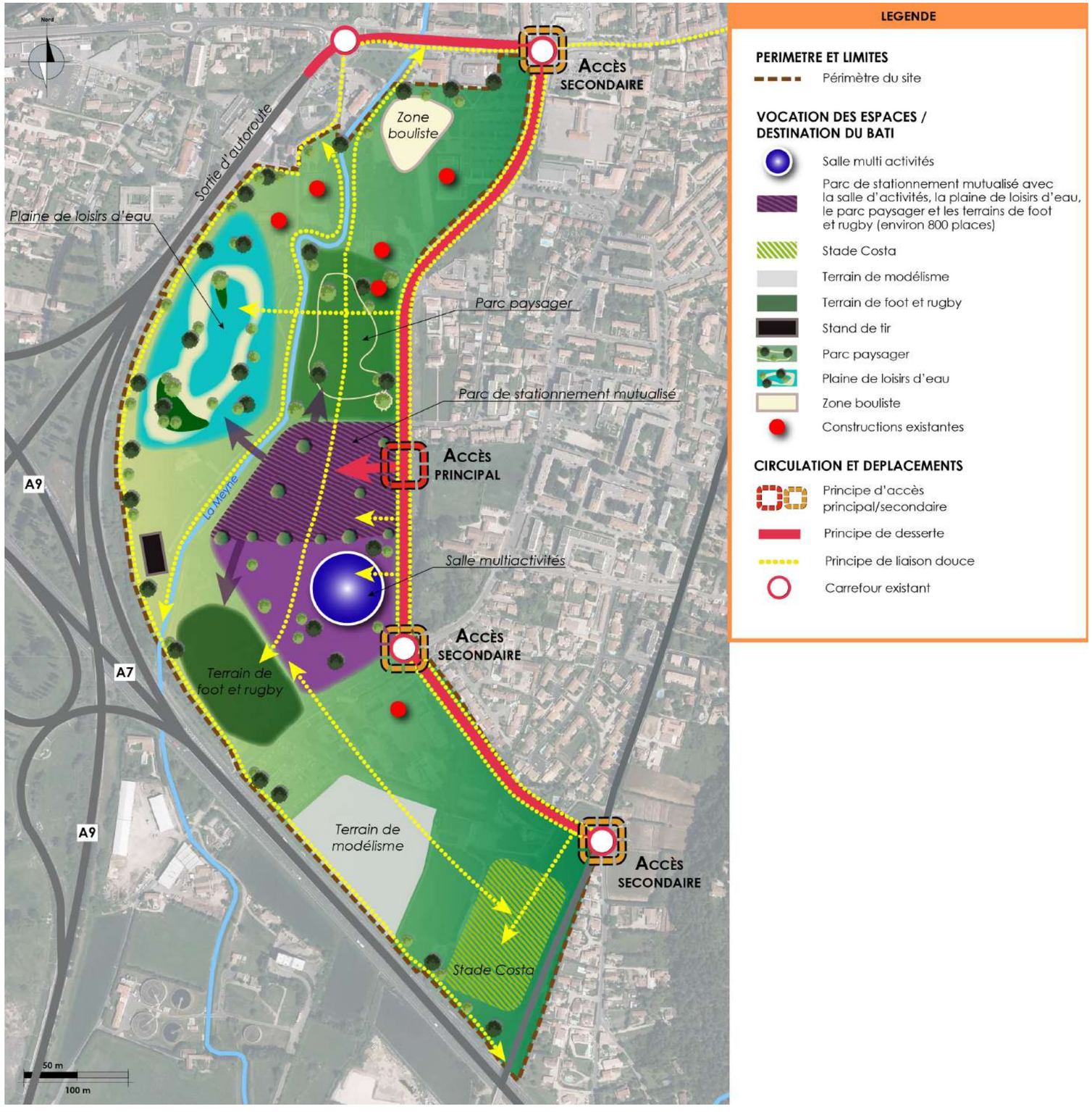
Situé au Nord de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à court terme à vocation de loisirs au PLU : secteur 1AUl.



b. Enjeux / Objectifs

L'objectif est d'aménager une zone à vocation ludique et sportive à proximité du centre-ville.

c. Principe d’aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser. Un parc paysager est prévu au cœur du projet.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation globale

Le projet d'aménagement proposera une offre diversifiée d'équipements à vocation ludique et sportive de type :

- boulodrome couvert et terrains ;
- salle omnisport et spectacle ;
- piste de modélisme ;
- stades de Football et Rugby ;
- stand de tir ;
- parc paysager ;
- plaine de loisirs d'eau ;
- parking mutualisé pour le complexe.

L'extension des équipements publics existants est autorisée.

Superficie globale de l'OAP : environ 47 hectares.

Sont interdits dans le secteur d'OAP :

Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier :

1. les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
2. les créations de terrains de camping et de caravaning ;
3. les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
4. les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
5. l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
6. les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros ;
7. Les constructions à usage d'habitation autres que l'extension des constructions existantes;
8. les installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont soumises a des conditions particulieres :

En plus des destinations autorisées dans le principe d'aménagement, sont autorisées les extensions limitées des constructions d'habitations existantes dans le respect des règles du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Risque

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

Performance energetique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

Besoin en matière de stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	

Un espace de stationnement mutualisé d'environ 800 place devra être créé au niveau de la salle d'activités.

Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

	Norme imposée
Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum

Desserte par les transports en commun

Situé à proximité du centre-ville, le site est très bien desservi par les transports en commun.

De nombreux arrêts desservent le secteur via la ligne n°2.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

Reseau viaire

Le secteur sera accessible depuis l'autoroute via un accès depuis l'avenue Antoine Pinay.

Un parc de stationnement mutualisé regroupant les besoins en stationnement de la salle multi activités, du parc paysager, de la plaine de loisirs d'eau et des terrains de sport sera aménagé depuis cet accès.

Desserte des Reseaux

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

La place faite aux modes doux :

Le projet devra prévoir un réseau de cheminements doux desservant l'ensemble des espaces.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sur l'ensemble de l'OAP les constructions devront s'implanter en recul de :

- Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A7 et A9 ;
- 40m des bretelles d'accès de l'autoroute ;
- 10m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des dérogations à ces dispositions pourront être acceptées si elles permettent une meilleure intégration architecturale d'un équipement public.

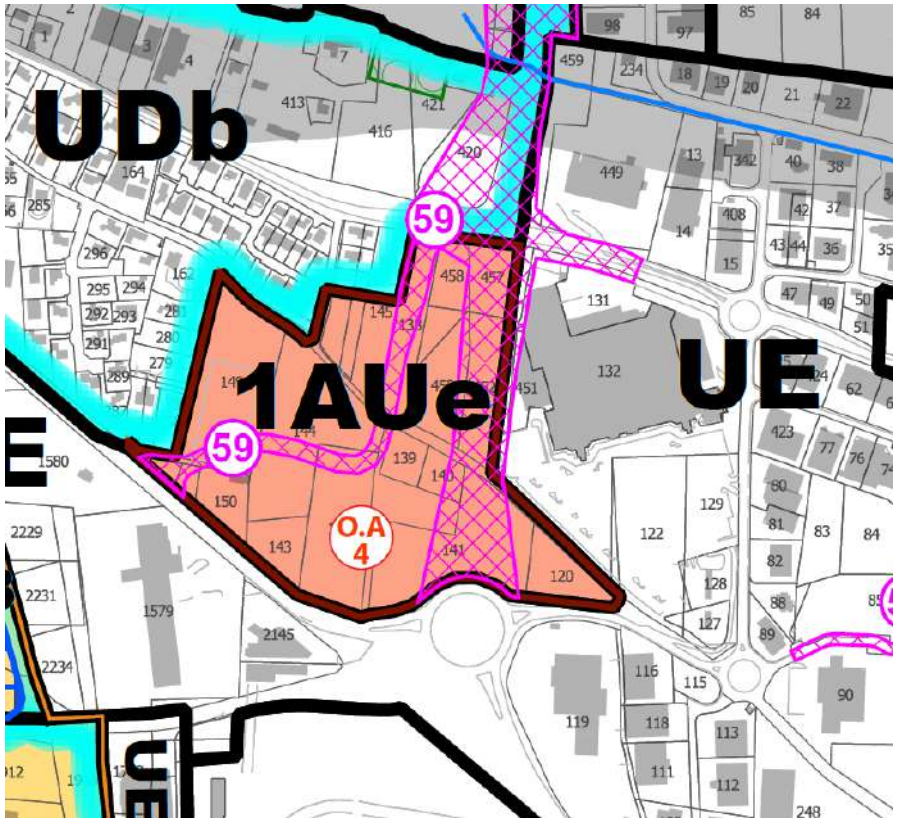
Les OAP sectorielles

(au titre de l'article R.151-6° du code de l'urbanisme)

6. OAP n°4 : Coudoulet économique

a. Localisation et caractéristiques

Située au Sud-Est de l'enveloppe bâtie, cette OAP est identifiée en zone à urbaniser à vocation économique 1AUe au PLU.

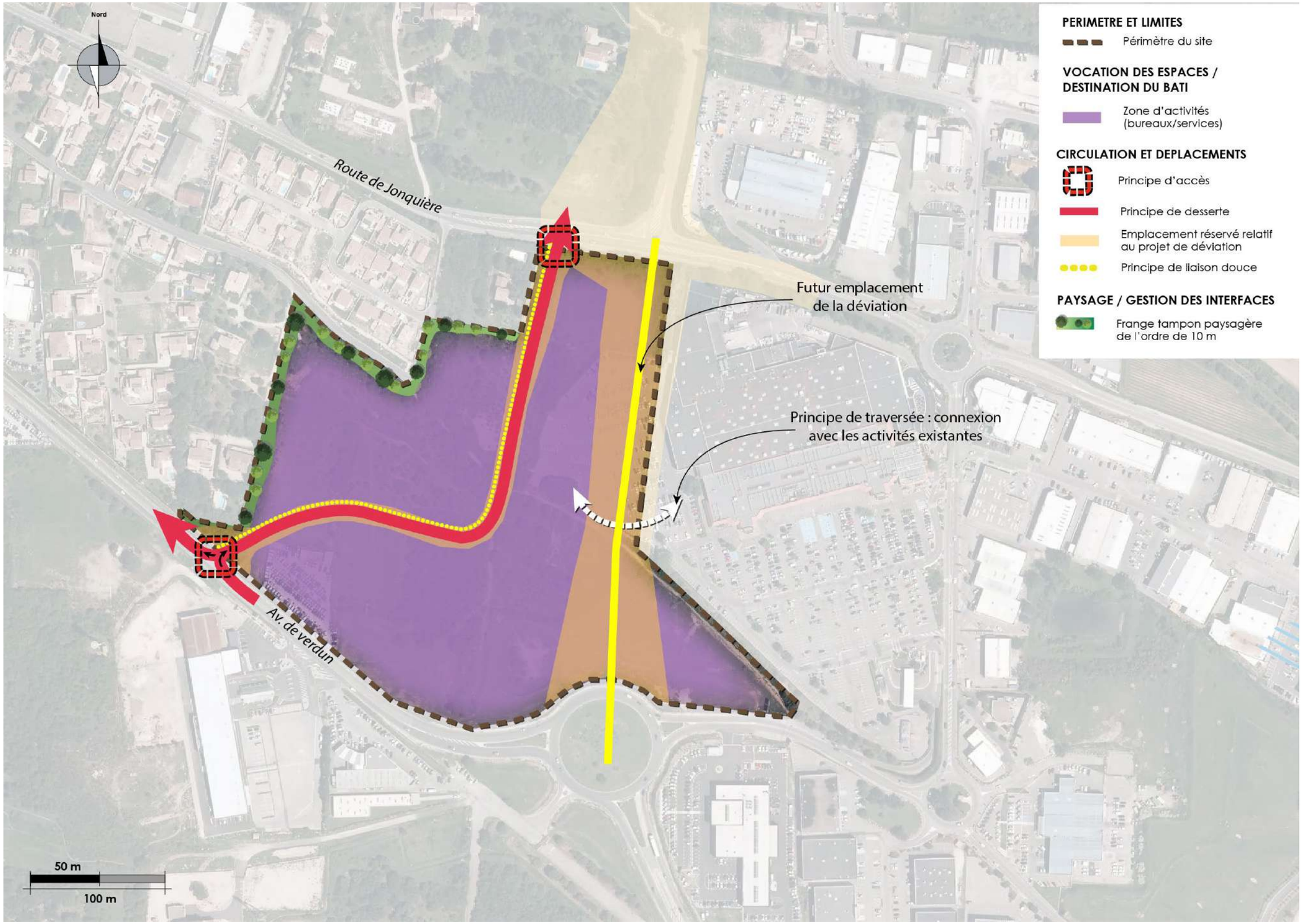


b. Enjeux / Objectifs

Ce secteur vise à renforcer le développement économique d'Orange en cohérence avec les objectifs de croissance démographique du PLU.

Cette OAP précise le principe de desserte de la future zone économique et les principes d'intégration du projet dans son environnement.

c. Principe d'aménagement



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Pour cela, la hauteur des constructions devra être limitée (conformément aux dispositions réglementaires de la zone) et une frange paysagère en bordure des logements existants devra être maintenue (Ouest du site, cf. principe d'aménagement). De plus, les constructions sur façade de la RN7 devront être traitées qualitativement avec des matériaux locaux.

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser. Ils pourront être aménagés en aires de repos/détente/pique-nique pour une utilisation quotidienne.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

La frange urbaine située à l'Ouest du projet devra être maintenue sur une certaine largeur afin d'assurer convenablement l'intégration du site avec les constructions existantes (logements).

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation

Le projet d'aménagement proposera un espace dédié à l'économie permettant principalement le développement d'activités diversifiées autre que le commerce de détail et la logistique.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

Un système de gestion des eaux pluviales, type bassin de rétention, devra être réalisé conformément aux règlement du PLU.

Risque

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

Performance energetique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

L'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïque en toiture) de façon à être source de production d'énergie.

Desserte par les transports en commun

Actuellement le site n'est pas desservi par les transports en commun.

Le développement du secteur devra s'accompagner d'un nouvel arrêt de bus pour permettre une utilisation plus aisée des transports en commun par les usagers du site.

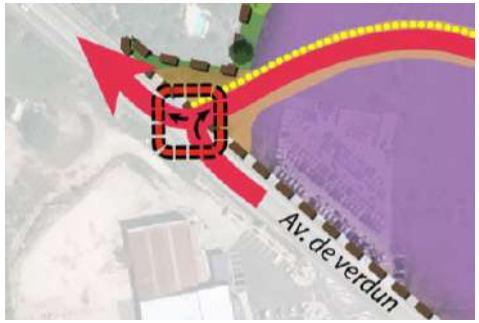


Desserte des terrains par les voies et réseaux

Reseau viaire

Le site sera accessible via deux accès :

- un situé au Nord sur la route de Jonquière ;
- un situé au Sud sur l'avenue de Verdun. Cet accès sera sécurisé, les véhicules ne pourront pas couper l'avenue de Verdun pour accéder au site. Ainsi, les véhicules en provenance du centre-ville devront faire le tour du rond-point (carrefour giratoire entre l'av. de Verdun, l'av. Helie Denoix de Saint-Marc, la route d'Avignon et la rue Allemagne) pour accéder au site.



Depuis ces accès, une voie principale desservira l'ensemble du site.

Desserte des Reseaux

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eaux usées qui se situe à proximité. Le site est desservie par l'eau potable.



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

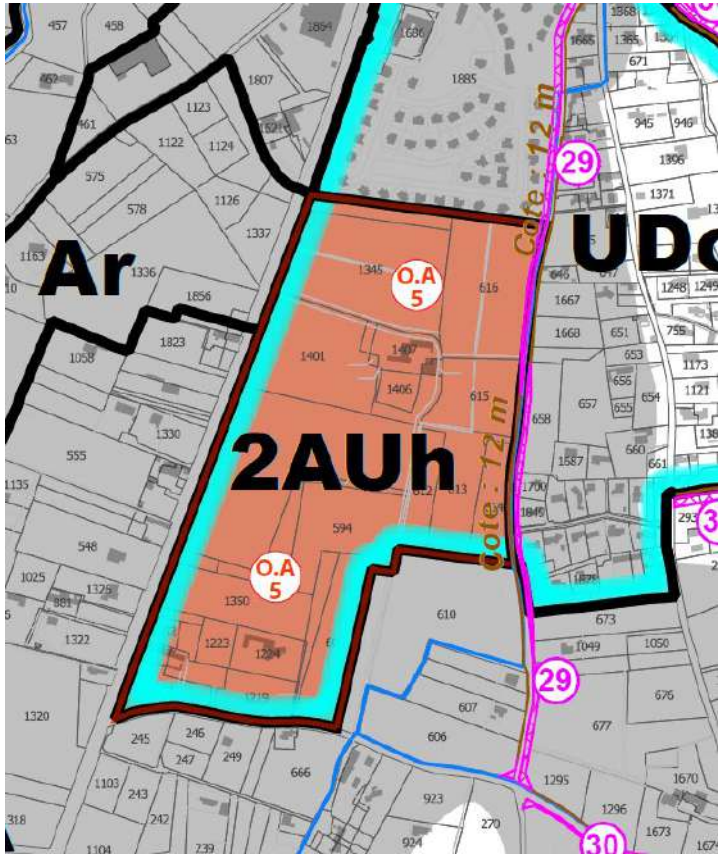
La place faite aux modes doux :

Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux.

7. OAP n°5 : Peyron

a. Localisation et caractéristiques

Situé au Sud de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à long terme au PLU : secteur 2AUh.



b. Enjeux / Objectifs

L'objectif est de maintenir un potentiel de développement résidentiel à moyen et long terme sur le secteur du Peyron pour permettre de renforcer l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages.

c. Principe d’aménagement (zone 2AUh fermée)

LEGENDE

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel pur ou groupé

Habitat collectif ou intermédiaire

Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d’accès (existant ou à créer)

Principe de desserte (principale/secondaire)

Voie à élargir

PAYSAGE / RISQUES

Espace vert Paysager

Aléa fort risque inondation

Bande continue circulable de 6m de part et d’autre du réseau hydrographique

Réseau hydrographique



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- au RdC/R+1 au Sud du secteur, en cohérence avec le tissu bâti actuel voisin. Les constructions seront de type individuel ou groupé.
- au R+3 maximum en partie Nord. En cohérence avec la densité bâtie du quartier situé au Nord de l'OAP l'habitat sera ici plus dense, de type petit collectif ou habitat intermédiaire avec des hauteurs variant du R+1 au R+3.

Espaces verts / espaces naturels / paysage

La place du végétal sera assurée par le maintien d'une large bande paysagère à l'Est du site. Celle-ci correspond à une zone inondable d'aléa fort qui est inconstructible. Le maintien de cet espace végétalisé servira de cœur vert paysager à l'ensemble du secteur.

Aux abords du réseau hydrographique, une bande continue circulable de 6 mètres de part et d'autre du cours d'eau devra être préservée.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel ou groupé en RdC/R+1 d'environ 160 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2 ou R+3 d'environ 90 logements.

Superficie globale de l'OAP : environ 17,4 hectares.

Superficie opérationnelle (hors existant et bande paysagère inconstructible) : environ 10,7 hectares.

Potentiel (à titre indicatif) : environ 250 logements ;

Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 24 logements/ha.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

Si le bassin de rétention est paysager et considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Risque

Le site est soumis au risque d'inondation. La partie située à l'Est du site est identifiée en zone d'aléa fort où les constructions sont interdites. Sur cet espace l'OAP prévoit le maintien d'une bande paysagère.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Reseau viaire

Le chemin Blanc permet d'accéder au site par l'Est via deux nouveaux accès à créer. Depuis ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

Un accès secondaire sera également possible au Sud du site, via le chemin de la Gironde.

Un accès « d'utilisation exceptionnelle » en cas d'inondation devra également être réalisé à l'Ouest du site (cf. principe d'aménagement).

La place faite aux modes doux

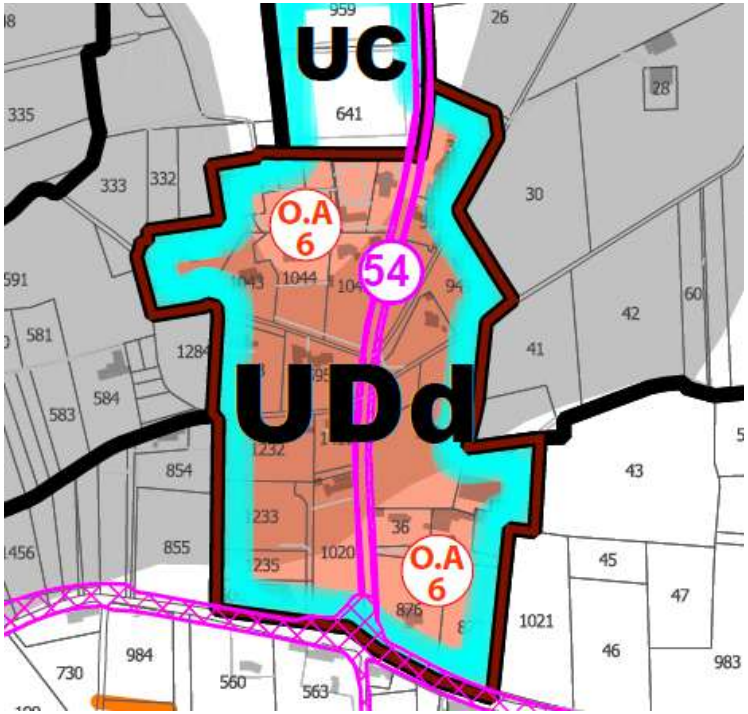
Le projet devra prévoir l'aménagement d'un véritable maillage doux permettant de relier l'ensemble des espaces. La frange paysagère située à l'Ouest du site pourra devenir le support de ces cheminements.

La bande paysagère située à l'Est du site devra également être support de cheminements doux.

8. OAP n°6 : Hameau du Grès

a. Localisation et caractéristiques

Ce secteur est situé au Sud-Ouest de la Commune, à plusieurs kilomètres du centre-ville et est identifié en zone urbaine au PLU : zone UDd.



b. Enjeux / Objectifs

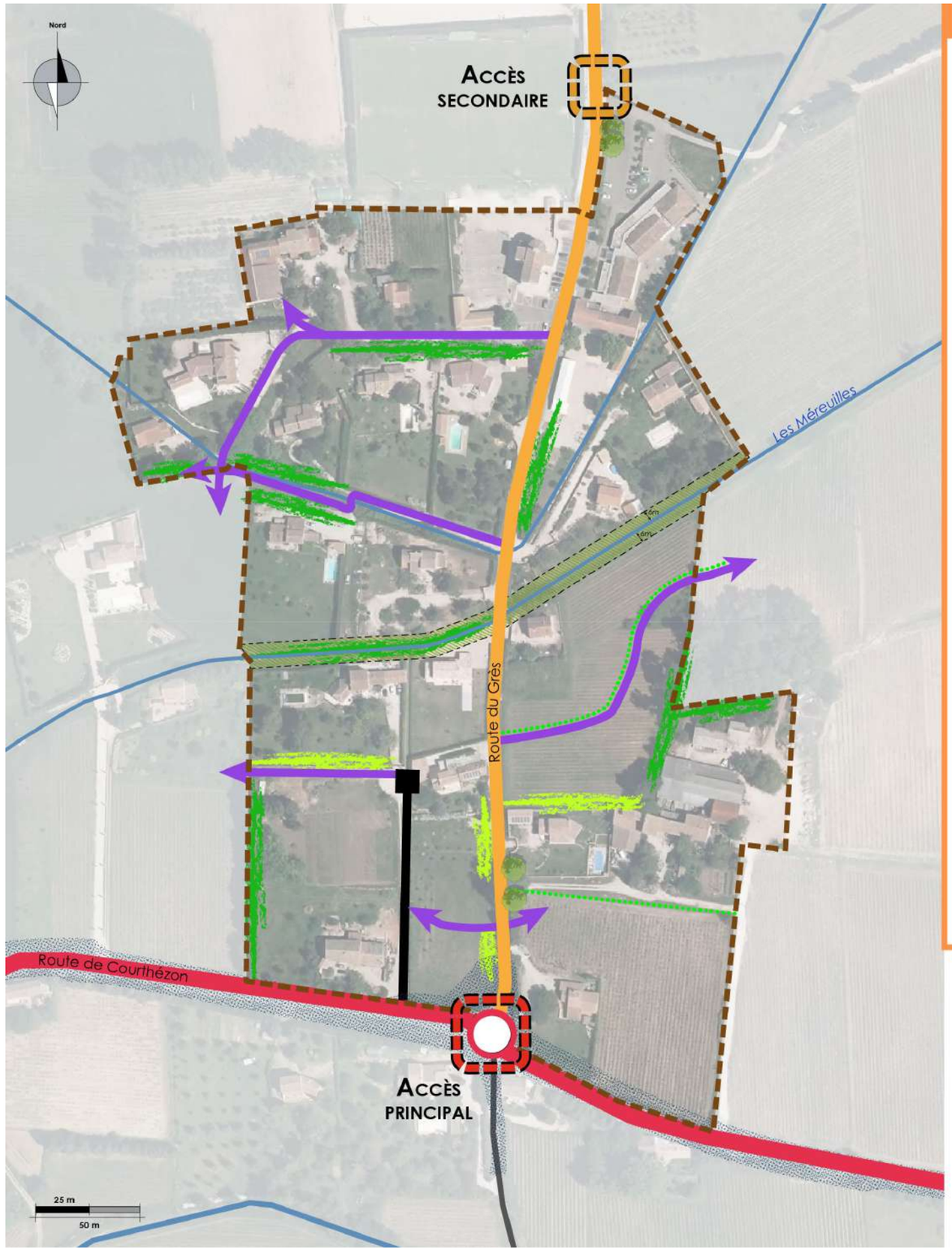
Le PLU maintient le hameau du Grès dans un périmètre limité et exempt de risques naturels importants, à l'instar de la zone UDd du PLU en vigueur (limite de la zone ajustée pour intégrer les logements existants et leur jardin situés en limite de l'ancienne zone UDg).

Le Hameau du Grès est desservi par les réseaux (assainissement et eau potable).

Des règles d'urbanisme spécifiques ont 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.

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.

c. Principe d'aménagement



LEGENDE

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe général de l'organisation viaire : une voie de desserte secondaire(Route du Grès) à partir de laquelle le réseau de voirie existant sous forme d'impasses ou de chemins agricoles devra être restructuré et réalisé, par phase, dans le cadre d'extensions successives

Principe d'accès principal/secondaire

Principe de desserte principale : voirie à élargir/restructurer

Principe de desserte secondaire : voirie à élargir

Principe de desserte et d'accès à respecter

Voie en impasse à relier

Carrefour sous forme de giratoire à aménager

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Principe général : une inscription dans le site : "reprise" des lignes du paysage, de l'organisation parcellaire, du tracé des chemins agricoles. Maintien du paysage et du végétal comme éléments d'identité.

Végétation existante à conserver ou restituer

Haie végétale à créer

Arbre isolé à conserver

Accompagnement végétal de voirie à créer

Réseau hydrographique à conserver

Zone non aedificandi de 6m de part et d'autre du cours d'eau des Méreuilles à préserver

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

Des zones d'interfaces végétales (écrans végétaux, haies anti-dérives, linéaires arborées) devront être aménagées entre le site de projet et l'environnement agricole afin d'assurer la cohabitation des riverains et des viticulteurs de façon sereine.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

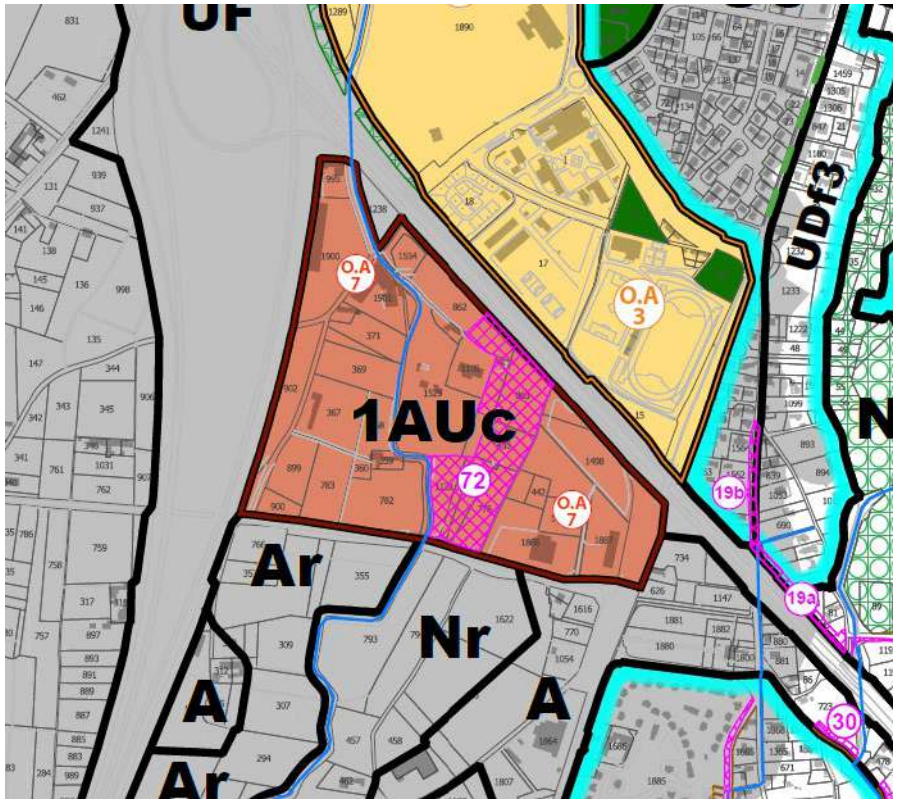
Risque

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

9. OAP n°7 : Ecopôle

a. Localisation et caractéristiques

Situé au Sud de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipement au PLU : secteur 1AUc.

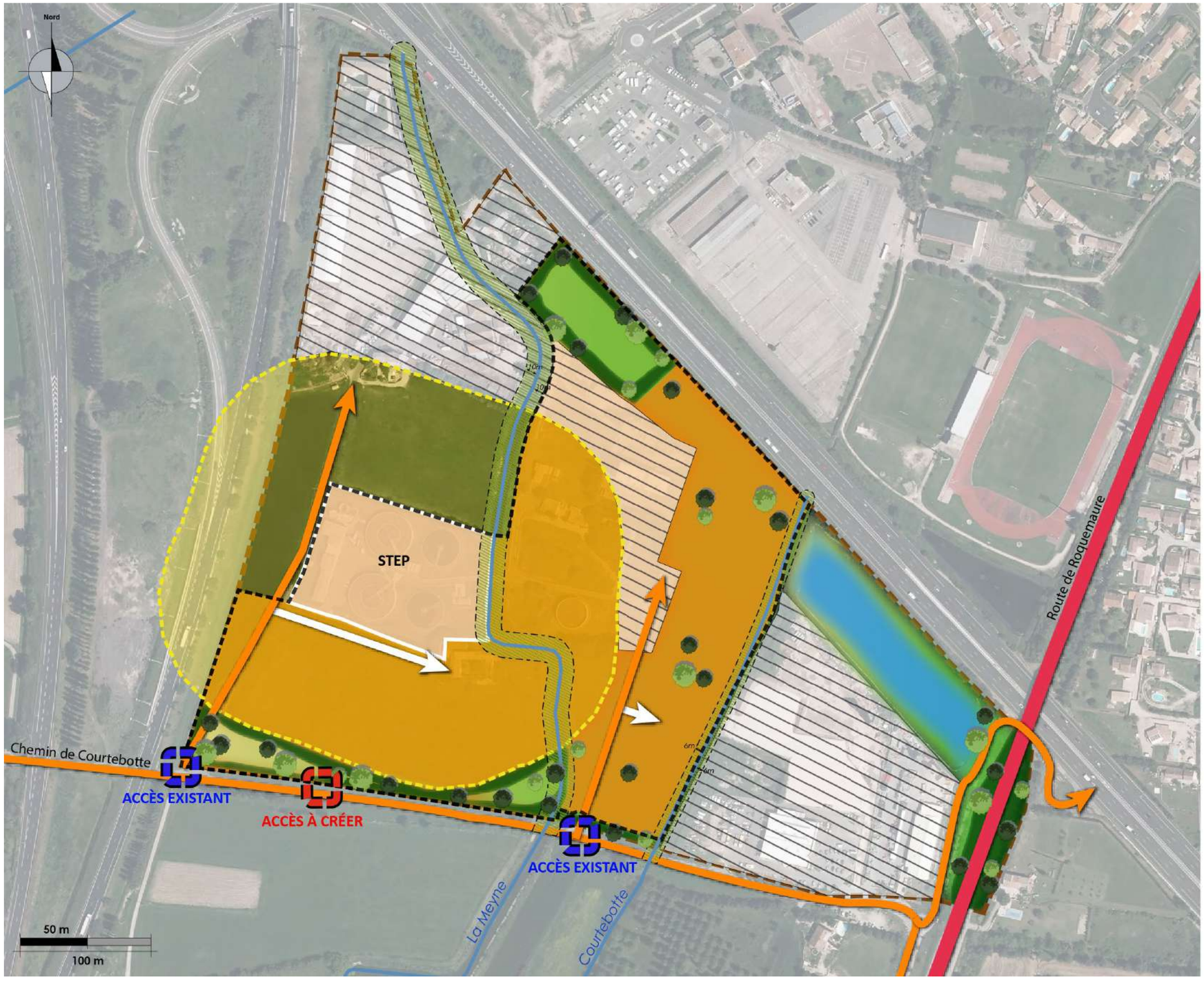


b. Enjeux / Objectifs

Cette OAP vise à permettre le développement d'un écopôle dans la continuité des installations et des équipements existants sur la zone.

L'objectif étant de promouvoir le développement de filières de traitement et d'encourager l'installation d'activités à vocation environnementale (compost, recyclage des matériaux, etc.).

c. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Ecopôle

STEP

Périmètre de protection (au titre du R.151-34 1° du CU)

Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès existant

Accès à créer

Desserte existante

Desserte à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

Bassin de rétention existant

Largeur de passage continu liée à l'entretien des berges :
10m de part et d'autre de la Meyne
6m de part et d'autre de Courtebotte

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

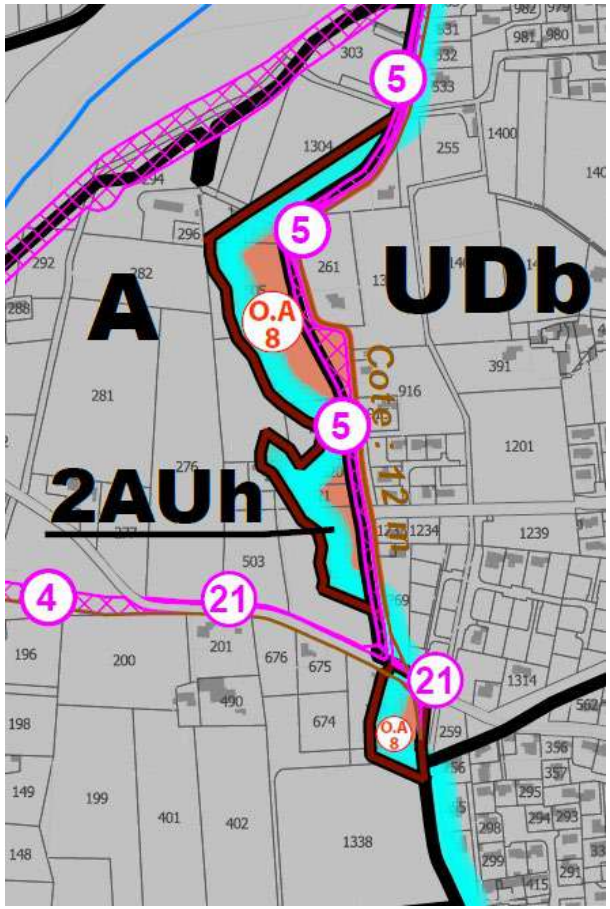
Risque

Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

10. OAP n°8 : La Croix Rouge

a. Localisation et caractéristiques

Situé en limite Nord-Ouest du tissu urbanisé existant, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat au PLU : secteur 2AUh.



b. Enjeux / Objectifs

L'OAP a pour objectif de définir le principe de desserte de ce secteur de développement situé en limite du tissu urbanisé existant.

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

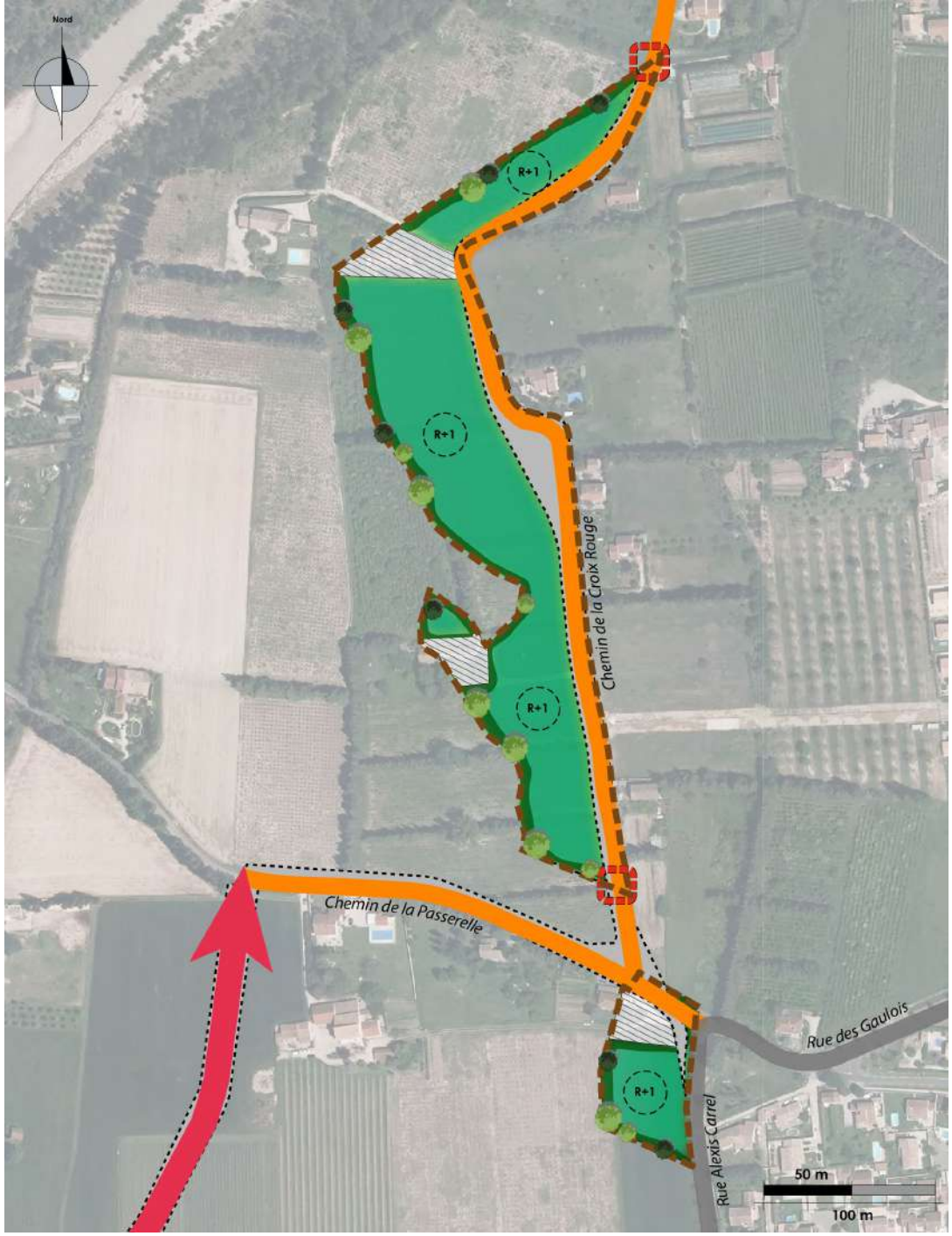
Voie existante

Chemin existant à élargir (cf. ER du PLU)

Liaison RD17/RN17 à créer (cf. ER du PLU)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Frange tampon paysagère



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Qualite urbaine du projet

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie à la parcelle.

Risque

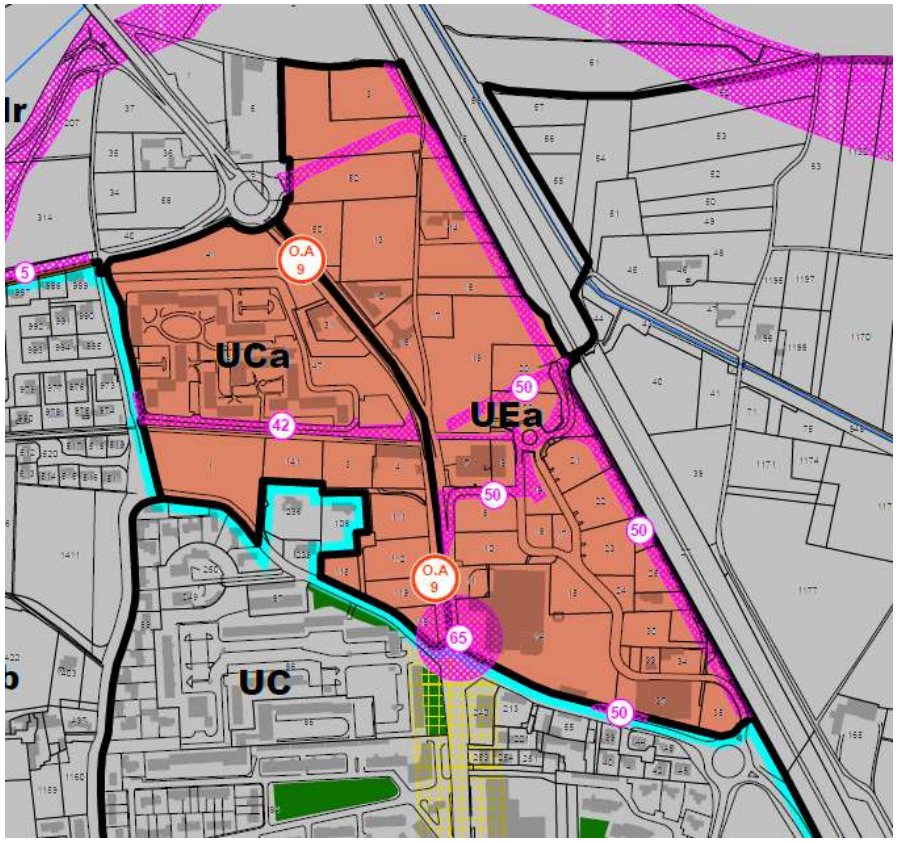
Le site est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront respecter les prescriptions du PPRi de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

11. OAP n°9 : Entrée de ville Nord

a. Localisation et caractéristiques

Située en entrée de ville nord d'Orange, de part et d'autre de la RN 7, l'OAP dite de l'entrée de ville nord d'Orange est identifiée en zone urbaine du PLU.

L'OAP englobe le périmètre opérationnel du projet de renouvellement urbain (PRU) du quartier de l'Aygues, situé à l'ouest de la RN 7 en secteur UCa du PLU, à vocation mixte et en hors du périmètre de mixité sociale, ainsi que le secteur de La Violette, situé à l'est de la RN 7, en secteur UEa du PLU, à vocation principalement économique mais pouvant accueillir des logements (cf. carte ci-dessous).



b. Enjeux / Objectifs

L'entrée de ville nord d'Orange est marquée par son manque d'urbanité. L'espace y a été aménagé sans véritable cohérence, au gré des opportunités, créant des « coupures » urbaines.

Ainsi, on trouve sur ce secteur :

- Un ensemble de friches et de surfaces commerciales vieillissantes de type « périurbaines »,

- Une résidence de logements locatifs sociaux (résidence de l'Aygues), à l'état général très dégradé,
- Quelques parcelles agricoles résiduelles,
- Des habitations individuelles privées,
- La RN 7, d'aspect routier, rendant difficile voire impossible son franchissement par les piétons et les cyclistes.

L'enjeu de l'OAP consiste à « recoudre » ces différents espaces pour créer un vrai quartier et apporter une image urbaine positive à ce secteur stratégique de la ville.

Pour ce faire, les objectifs à atteindre portent sur :

- Le décloisonnement des différents espaces, et notamment de la résidence de l'Aygues, grâce à la démolition de bâtiments vétustes et/ou localisés sur des lieux stratégiques du secteur, ainsi que par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé et cohérent.

- La transformation de la RN 7 en boulevard urbain, facilitant sa traversée par les piétons et les cyclistes et, ce faisant, permettant le développement d'une vie de quartier sur l'ensemble du secteur tout en mettant en scène l'entrée de ville nord.

- La constitution d'un véritable quartier urbain plus dense, intégrant les mixités sociale et fonctionnelle, par la réhabilitation des logements sociaux existants, la création de logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre sur le secteur de La Violette, la création de logements en accession aux franges du périmètre opérationnel de la résidence de l'Aygues. L'activité commerciale de La Violette, dont l'offre sera complémentaire à celle du centre-ville et des autres secteurs commerciaux de la ville tout en offrant des commerces et services de proximité, sera redéployée.

- L'intégration de l'environnement et du paysage au sein des projets, par la prise en compte des trames vertes et bleues ainsi que du risque inondation dans les aménagements, par le développement d'espaces végétalisés, par le rattachement aux réseaux de circulation douce et par le renforcement de la desserte en transport en commun. .

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

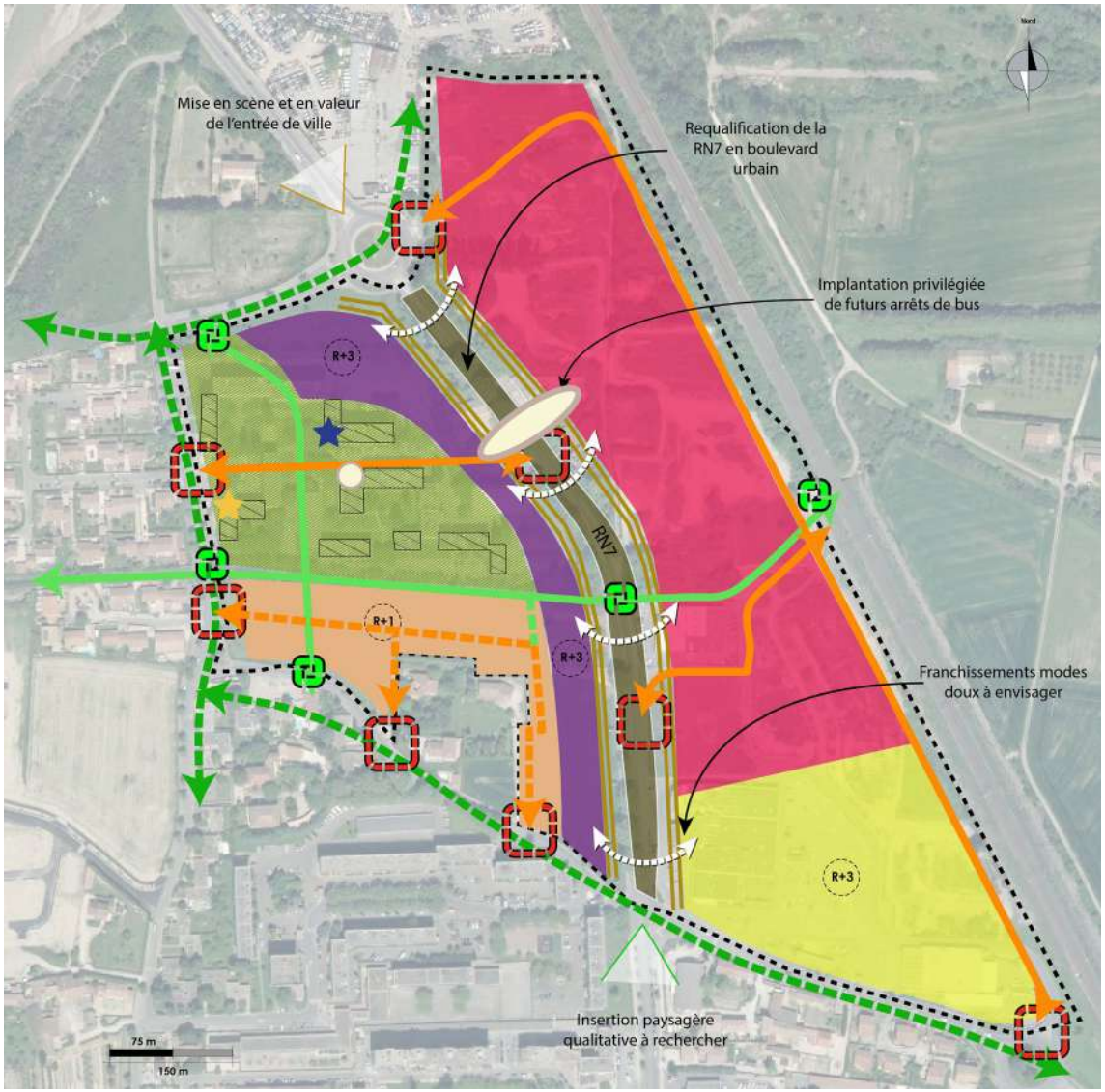
- Habitat individuel en accession (R+1)
- Habitat collectif en accession (R+3)
- Habitat collectif existant à réhabiliter (de R+3 à R+6)
- Possibilité d'aménager des terrasses à l'angle des bât. N-O
- Possibilité d'aménager un local de type bureau/ERP dans l'angle des bât. H-I de la résidence de l'Aygues
- Zone mixte à dominante commerciale, d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureaux, pouvant accueillir de l'habitat collectif (R+3)
- Zone mixte à dominante résidentielle (en R+3) pouvant accueillir du commerce, des activités de service, des équipements d'intérêt collectif et services publics ou du bureau
- Constitution d'un front bâti et/ou végétal

CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe d'accès spécifique aux modes doux
- Principe de desserte tous modes (nouvelles voirie publiques ou reprise de voiries publiques existantes)
- Principe de desserte tous modes (nouvelles voirie privée)
- Principe de desserte dédiée aux modes doux (coulée verte nord-sud et ancien canal de Pierrelatte est-ouest)
- Principe de desserte dédiée aux modes doux (nouvel axe privé)
- Requalification de la RN7 en boulevard urbain
- Principe d'espace public à dominante piétonne (parvis de part et d'autre de la RN7 au coeur du futur quartier et parvis devant le local de l'Aygues)

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espaces résidentialisés au sein desquels les espaces verts paysagers sont à privilégier
- Mise en scène et en valeur de l'entrée de ville (cône de vue cadré par des espaces verts paysagers, affirmation de l'urbanité avec un bâti de qualité)
- Insertion paysagère qualitative à rechercher (cône de vue depuis le sud de l'OAP)
- Aménagements paysagers et modes doux à développer, en lien avec la trame verte



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
Une architecture qualitative est recherchée pour l'ensemble des constructions du secteur afin d'offrir un paysage urbain mettant en scène et en valeur l'entrée de ville le long de la RN7.

- Implantation par rapport à la RN 7

Afin d'affirmer le caractère urbain de l'entrée de ville, l'implantation des nouveaux bâtiments devra favoriser la constitution d'un front bâti de part et d'autre de la RN 7. Les aires de stationnement de ces bâtiments seront, dans la mesure du possible, placées à l'arrière de ceux-ci afin d'être peu ou pas visibles depuis cet axe. Les parkings rattachés aux surfaces à vocation commerciale pourront être mutualisés entre celles-ci, pour en réduire la surface et en renforcer l'usage.

Dans le cas où une construction ne s'implanterait pas en front de RN 7, un traitement paysager prolongeant visuellement ce front sera à rechercher.

- Hauteur :

Au sein du périmètre opérationnel de l'Aygues de la RN 7, la création de petits collectifs (R+3) est privilégiée pour constituer le front bâti.

Au sud du périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues, des maisons individuelles (R+1) sont privilégiées pour constituer un épannelage harmonieux entre la résidence de l'Aygues et les lotissements riverains.

Les constructions existantes, conservées et réhabilitées de la résidence de l'Aygues (R+3 à R+6), pourront intégrer des éléments techniques, à condition que ceux-ci s'insèrent harmonieusement à l'architecture des bâtiments.

Sur le secteur de La Violette, les constructions à destination commerciale s'intègreront au quartier urbain en développement.

Toujours sur le secteur de La Violette, les petits collectifs (R+3) seront privilégiés pour les constructions hébergeant une destination d'habitation.

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

- Dispositions générales :

Les espaces verts sont à favoriser sur l'ensemble de l'OAP.

- La place du végétal sera assurée grâce aux principes suivants :

Sur le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues, un espace vert de type « coulée verte », implanté selon un axe nord-sud, sera créé. Cette « coulée verte » sera composée d'un cheminement piéton-cycle encadré de part et d'autres de noues paysagères (domaine public). Elle pourra se prolonger visuellement par les noues paysagères et les jardins des parcelles riveraines.

Toujours sur le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues (PRU), l'axe est-ouest destiné aux piétons et aux cyclistes implanté sur l'ancien canal de Pierrelatte sera longé par une haie arborée.

Sur le périmètre de La Violette, des écrans végétaux pourront séparer les habitations des espaces commerciaux et de parkings afin de préserver la tranquillité et l'intimité des habitants mais aussi pour garantir une vue agréable depuis les logements.
Les espaces verts et les cheminements pourront permettre une transition douce entre programmes de logements et de commerces.

Sur ce même secteur seront privilégiés les bassins de rétention paysagers et non clôturés.

Sur l'ensemble de l'OAP, la plantation d'arbres de part et d'autres des nouvelles voiries sera recherchée.

Dans la mesure du possible, les arbres existants le long des voiries conservées pourront être préservés, notamment les haies de cyprès implantées selon un axe ouest-est assurant un brise-vent.

Les aires de stationnement et les cheminements privés réalisés en matériaux perméables seront privilégiés.

Des espaces verts/aires de jeux pourront être créés sur les parcelles des résidences de logements collectifs.

Les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques pourront accompagner les allées et les cheminements piétons privés.

Le secteur d'OAP devra intégrer et préserver au maximum les éléments paysagers afin de produire des logements de qualité en limitant l'emprise au sol et en privilégiant des formes d'habitat respectueuses de l'environnement.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Les liens avec l'environnement immédiat, et notamment avec la rivière, seront recherchés.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Principe general permettant la mixite sociale (rappel des dispositions de l'article DP-U et au 3 du reglement du PLU)

Le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues (PRU) comprend actuellement 100% de logements locatifs sociaux, tandis que le secteur de La Violette ne comporte aucun logement.

Pour atteindre un objectif de mixité sociale à l'échelle du périmètre de l'OAP « entrée de ville nord » et éviter la concentration de logements locatifs sociaux à l'ouest de la RN 7 (quartier de l'Aygues), et ce conformément au principe de mixité sociale inscrit au règlement général de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), les constructions nouvelles à usage d'habitation qui s'y implanteront comporteront des logements en accession.

Celles qui s'implanteront à l'est de la RN 7 (secteur de La Violette) accueilleront des logements locatifs sociaux (en vue de la reconstitution de l'offre du projet ANRU) et des logements en accession.

Principe general permettant la mixite sociale

Le projet d'aménagement prévoit une offre diversifiée de logements et une mixité des fonctions composées :

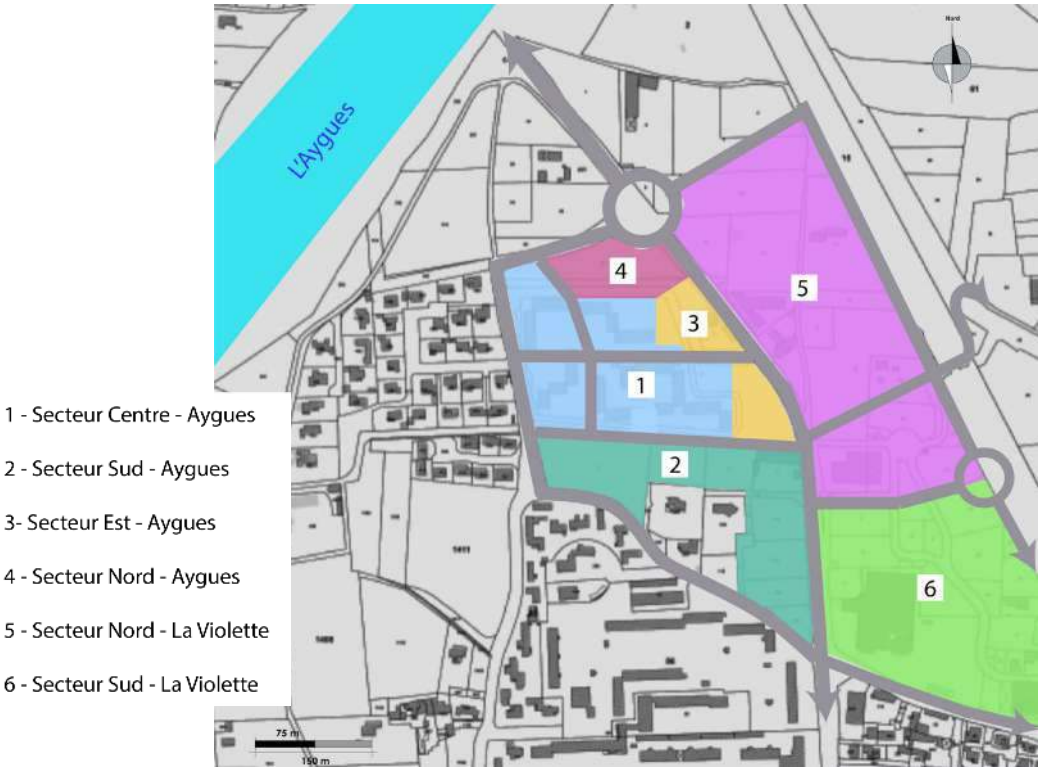
- D'environ 15 logements individuels en accession (neuf) ;
- D'environ 199 logements collectifs en accession (neuf) ;
- De 146 logements locatifs sociaux (conservés et réhabilités) ;
- D'environ 32 logements locatifs sociaux collectifs sur le périmètre de la Violette (neuf) ;
- Soit un total d'environ 392 logements pour le périmètre de l'OAP ;

- D'environ 17 000 m² de surfaces de plancher à destination d'activités commerciales et de service dont certaines de proximité le long de la RN 7, sur le périmètre de La Violette (neuf) ;

- D'un local de type bureaux/ERP à l'angle des bâtiments H et I de la résidence de l'Aygues (cf. carte du principe d'aménagement).

PROGRAMMATION PAR SECTEUR

L'opération se scindera en 6 secteurs, conformément au découpage ci-dessous.



La création des logements en accession au sein des secteurs 2, 3 et 4 est conditionnée à l'achèvement et à la bonne exécution des travaux devant être réalisés au sein du secteur 1.

- **Secteur 1 (environ 2.2 ha / densité de 66 logements/ha) :**
  - Logements locatifs sociaux collectifs existants, conservés et réhabilités (résidence de l'Aygues).
  - De R+3 à R+6, 146 logements.
  - Possibilité de création de balcons et d'un local bureaux/ERP aux angles des bâtiments N-O et H-I (cf. carte du principe d'aménagement).

- **Secteur 2 (environ 2.9 ha / densité de 22 logements/ha) :**
  - Habitat collectif en accession.
  - R+3, environ 49 logements.
  - Habitat individuel en accession.
  - R+1, environ 15 logements.

- **Secteur 3 (environ 0.7 ha / densité de 47 logements/ha) :**
  - Habitat collectif en accession.
  - R+3, environ 33 logements.

- **Secteur 4 (environ 0,8 ha / densité de 61 logements/ha) :**
  - Habitat collectif en accession.
  - R+3, environ 49 logements.

- **Secteur 5 (environ 5.6 ha / coefficient d'occupation des sols d'environ 30%) :**
  - Activités à vocation économique (commerces, bureaux, etc.).
  - Possibilité d'implanter de l'habitat collectif en R+3.

- **Secteur 6 (environ 6.1 ha / densité de 16 logements/ha) :**
  - Habitat collectif en accession et en locatif social.
  - R+3, environ 100 logements, dont 32 en locatif social.

  - **Superficie globale de l'OAP : environ 18.3 hectares.**

- **Densité moyenne des secteurs comportant du logement (12,7 ha) : environ 31 logements/ha.**

Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Si le bassin de rétention paysager est considéré comme un espace vert commun, alors il ne pourra être clôturé et devra être accessible.

Conformément à la doctrine MISE 84 (bassin versant de la Meyne, amont A7) et aux préconisations de la CCPRO, l'imperméabilisation des sols devra être corrigée à la parcelle par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans), ainsi qu'en privilégiant l'infiltration seule.

Risques

Pour rappel, l'ensemble du périmètre de l'OAP est concerné par le risque d'inondation de l'Aygues. Par conséquent, le règlement du PPRI de l'Aygues en vigueur devra être respecté lors de l'élaboration des opérations, les bâtiments devant être positionnés de façon à éviter de faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.

Performance energetique

Les constructions nouvelles devront respecter *a minima* les normes de la réglementation thermique en vigueur, même s'il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, pour se rapprocher de bâtiments passifs.

Les logements locatifs sociaux de la résidence de l'Aygues conservés tendront vers une réhabilitation « BBC rénovation ».

Les bâtiments commerciaux de La Violette pourront intégrer des panneaux solaires en toiture. Leur impact visuel depuis le domaine public devra être limité.
Les parkings de ce secteur pourront accueillir des ombrières intégrant des panneaux solaires. Pour rappel, l'article PE 1 du PLU précise que les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de surimpositions.

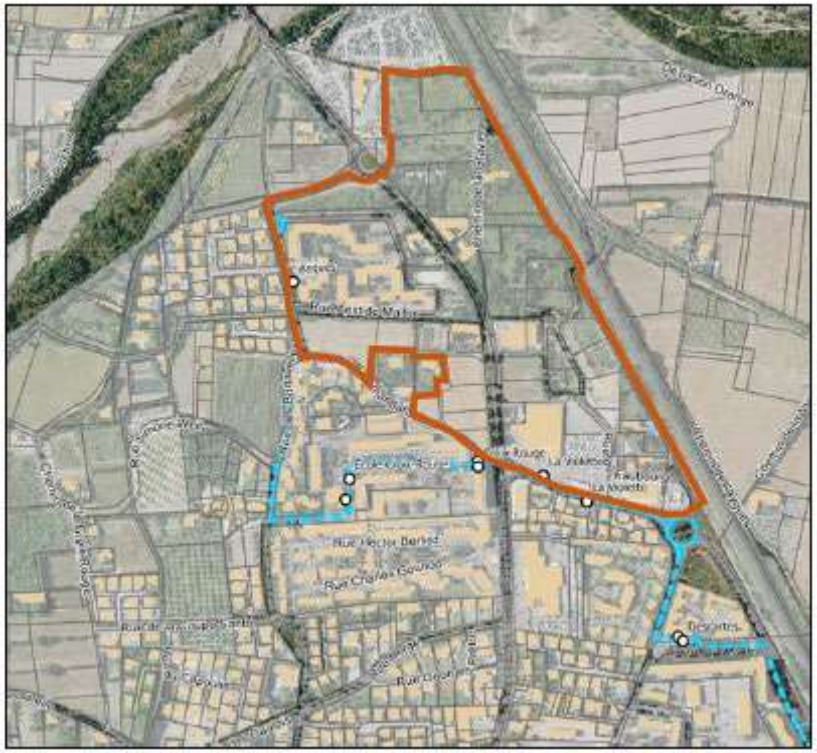
Nuisances sonores

Pour rappel, la partie est de l'OAP est exposée au bruit des transports terrestres (RN 7 et voie ferrée). Par conséquent, les mentions de l'article DG 11 – Isolations acoustiques le long des voies bruyantes du présent PLU seront à prendre en compte lors de la conception des opérations.

Desserte par les transports en commun

Le site est desservi par une ligne de bus.

La prolongation envisagée de cette dernière (boucle autour du PRU de l'Aygues) pourra permettre une meilleure desserte de l'ensemble du secteur. De nouveaux arrêts pourront être créés, notamment à l'angle nord-ouest du périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues et à l'intersection de la future voirie est-ouest de ce même secteur avec la RN7.



Ligne de bus, situation actuelle (en bleu)

Desserte par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

- Principes d'accès à l'OAP :

Situé au nord d'Orange, le secteur de l'OAP est relié à l'agglomération orangeoise par la RN 7 ainsi que par un réseau de voies secondaires, telles que les rues des Bartavelles, Goumin, de la Violette.
Les accès à l'OAP se font *via* ces axes.

- Principe de desserte des parcelles :

➢ Le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues est encadré par la rue Guillaume d'Orange au nord, la RN 7 (route de Lyon) à l'est, la rue du Commandant Goumin au sud et la rue des Bartavelles à l'ouest.

Les futures parcelles de ce périmètre pourront avoir un accès véhicules sur les voies précitées, excepté sur la RN 7.

La desserte des parcelles situées au nord du périmètre opérationnel, dont l'accès se ferait par la rue Guillaume d'Orange, doit être réalisée à au moins 50 mètres du rond-point de la Biodiversité et est limitée à un accès véhicules, pour des raisons de sécurité. La desserte de ces parcelles par la nouvelle voie est-ouest ouverte à la circulation automobile traversant le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues en son centre reste privilégiée.

Une nouvelle voie ouverte à la circulation automobile reliera la rue des Bartavelles à la RN 7 et permettra la desserte du centre de ce périmètre.

Une voie tertiaire privée reliant la rue du Commandant Goumin à la rue des Bartavelles permettra, quant à elle, la desserte des constructions nouvelles implantées au sud du périmètre.

Deux axes piétons-cycles, relié au réseau cyclable orangeois, permettront un accès spécifique aux modes doux.

- Pour le secteur de La Violette, délimité par la RN 7 à l'ouest et par l'avenue de la Violette au sud :

Aucun nouvel accès automobile ne débouchera sur la RN 7 et sur l'avenue de la Violette.

La desserte des parcelles du secteur se fera par une voie nouvelle située au nord et à l'est du secteur, répartissant ainsi les flux des activités du site et ceux de transit (sur la RN 7 pour ces derniers), tout en permettant une circulation plus sécurisée sur cet axe.

Une voie traversante, existante mais au tracé modifié, reliant la RN 7 à la voie nouvelle longeant le chemin de fer, pourra desservir le centre du secteur.

Des axes piétons-cycles, également rattachés au réseau cyclable, faciliteront l'accès au secteur aux modes doux.

- Caractéristiques des nouvelles voiries et place faite aux modes doux :

La nouvelle voie ouverte à la circulation automobile traversant le périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues d'est en ouest (de la RN 7 à la rue des Bartavelles) pourra intégrera des places de stationnement publiques, des arbres voire une noue paysagère, des trottoirs suffisamment larges pour permettre une bonne circulation des piétons ainsi qu'au moins un espace cyclable.

Les deux nouvelles voiries destinées aux piétons et aux cyclistes au sein du PRU du quartier de l'Aygues (la « coulée verte » et l'ancien canal de Pierrelatte) seront aménagées en conséquence et garantiront une traversée sécurisée des axes ouverts à la circulation automobile.

Une placette à dominante piétonne sera réalisée au droit du local implanté au cœur de la résidence de l'Aygues, renforçant le rôle central de ce dernier.

Un espace piétons-cycles sera réalisé à l'angle nord-ouest du périmètre opérationnel du quartier de l'Aygues afin de constituer un petit pôle d'échange multimodal avec un futur arrêt de bus.

Sur le secteur de La Violette, les voiries ouvertes à la circulation automobile (nouvelles et existantes modifiées) pourront intégrer des trottoirs afin de leur conférer un aspect urbain. Des alignements d'arbres pourront également s'y trouver, ainsi que des bandes cyclables.

Sur ce même secteur de La Violette, un espace à dominante piétonne sera envisagé face à la future voirie est-ouest automobile du quartier de l'Aygues. Un futur arrêt de bus pourrait s'implanter à proximité. L'entrée de locaux commerciaux donnant sur cet espace sera à privilégier afin d'en faire un lieu de centralité du quartier.

La RN 7 sera configurée en boulevard urbain, permettant une circulation aisée et sécurisée à l'ensemble des modes de déplacement (automobiles, doux) ainsi qu'un meilleur franchissement pour les piétons et les cyclistes (traitement qualitatif de ces interfaces). Les aménagements intégreront un arrêt de bus, des arbres de part et d'autre de la chaussée, *a minima* une bande cyclable dans chaque sens de circulation. Le passage des convois exceptionnels devra être pris en compte lors de la définition de l'aménagement.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est raccordable aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées se situant à proximité.



Réseau d'eau potable



Réseau d'eaux usées

12. OAP n°10 : Ecopôle touristique Saint Eutrope

a. Localisation et caractéristiques

Située au sud de la colline Saint-Eutrope et à l'ouest du quartier de l'Etang, l'OAP Saint Eutrope est identifiée en zone à urbaniser ouverte à vocation touristique et d'équipement public.

b. Enjeux / Objectifs

Cette OAP vise à programmer le développement d'un projet urbain exemplaire répondant aux enjeux locaux et supra-communaux suivants :

- L'urbanisation d'un site qui répond aux objectifs de développement de la commune : Ville attractive, dynamique, durable et connectée
- Renforcer le tourisme culturel, sportif, de bien-être et paysager : le projet doit permettre de promouvoir **un tourisme durable** en misant sur les qualités du territoire (œnotourisme, cyclotourisme, ville historique…). Le projet de la colline Saint-Eutrope s'inscrit dans une démarche touristique à l'échelle de la commune et de la CCPRO. Des synergies seront mises en œuvre entre les pôles d'attractivités afin de proposer **une expérience touristique**;
- Le projet devra permettre de **diffuser les pratiques** de mobilités durables et améliorer la circulation aux abords du site pour favoriser l'utilisation des modes doux et des transports propres ;
- Le projet devra viser l'exemplarité en matière de transition énergétique et environnementale ;
- Le projet s'inscrit dans la logique de l'aménagement des liaisons européennes majeures (EuroVéloroutes) Cyclo-Tourisme : Via Rhona et Via Venaissia ;

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

VOCATION PREVISIONNELLE DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

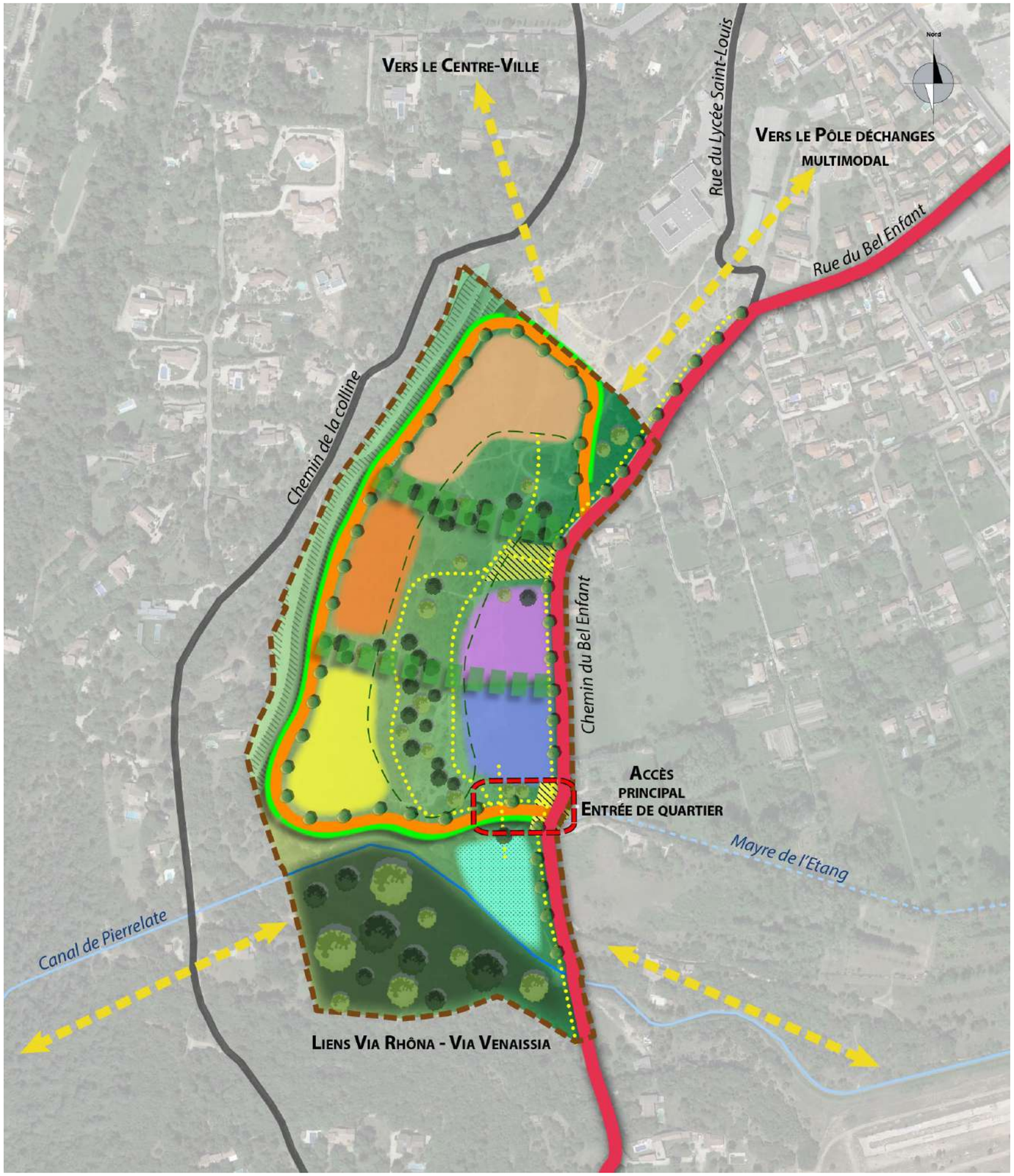
- Complexe hôtelier signature, résidence d'affaires, espace bien-être, vinothèque, art lyrique-masterclass, restaurant
- Résidences séniors touristique
- Résidences para hotielière
- Pole santé, éducation, formation, bureaux et artisanat
- Equipement Public / SPA Thermo Ludique
- Pôle de gestion des flux avec stationnements

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de desserte en mobilité douce
- Principe de liaisons en mobilité douce
- Principe de zone de rencontre / Transports en commun

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Maintien de la zone arborée Sud / Mesures environnementales Biodiversité
- Préservation de la pente - espace sanctuarisé
- Frange paysagère - protection des espaces
- Aménagement d'un parc urbain paysager / gestion de l'eau / protection écologique (Mesures environnementales)
- Zone paysagère préservée de la circulation automobile
- Maintenir des percées visuelles



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

Au regard de la configuration du site et de connaissances actuelles, un principe de fonctionnement a été défini pour intégrer le futur projet dans son environnement paysager. L'OAP fixe donc les principes suivants:

- **Conserver la lisière boisée** entre la colline Saint-Eutrope et le projet ;
- **Maintenir le caractère naturel de l'espace situé de part et d'autre du canal de Pierrelatte**;
- **Privilégier une orientation nord-sud des bâtiments** pour un ensoleillement maximum et une utilisation des courbes de niveau qui ont une orientation globalement similaire sur l'ensemble du terrain ;
- **Appuyer le bâti sur la topographie en pente pour offrir des vues sur le grand paysage** depuis le point haut du site. L'implantation de résidences touristiques sera privilégiée sur cet espace ;
- **Conserver les points de vue de qualité depuis le grand paysage et depuis les abords du site** à l'aide de percées visuelles sur le front de taille et de l'adaptation des hauteurs **;**
- **Proposer une architecture innovante et intégrée dans le contexte paysager.**

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Le projet s'insère dans un contexte naturel sensible : friche d'activité recolonisée partiellement par la biodiversité. Le projet doit donc pleinement s'inscrire dans la logique « Éviter-Réduire-Compenser ».

L'OAP fixe le principe d'un parc paysager ouvert au public d'au moins 4ha en cœur de site qui aura pour rôle la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble du bassin versant et la préservation de la biodiversité locale.

Ainsi, les aménagements paysagers devront être créés pour répondre au double objectif :

- **De protection** des zones naturelles les plus sensibles (présence d'espèces protégées) ;
- **De création d'espaces verts permettant une gestion optimale des eaux pluviales.**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble du périmètre de l'OAP est fixé à 30% sur la totalité de l'emprise du projet.

Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Une attention particulière devra être donnée aux clôtures au sein du site.

Les constructions devront être réalisées de manière à préserver des percées visuelles vers la colline depuis le chemin du Bel Enfant et s'intégrer dans le grand paysage.

En termes de hauteurs, les bâtiments resteront en dessous de la crête du front de taille. Un gradient de hauteur Est-Ouest est prévu pour envisager des hauteurs plus basses (R+3/R+4) le long du chemin du Bel Enfant et des hauteurs plus élevées et ne dépassant le front de taille à l'ouest du site.

Types de materiaux

Les matériaux locaux seront privilégiés. En lien avec la performance environnementale (ci-dessous), les matériaux devront permettre la mise œuvre du bioclimatisme et la limitation des besoins énergétiques des bâtiments (confort d'hiver et d'été).

Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation globale

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. L**e 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.

Un dernier espace, en entrée de secteur, sera dédié à la gestion des flux. En effet, afin de limiter les déplacements motorisés dans le site, ce secteur permettra d'accueillir un parking mutualisé et une zone de chargements/déchargements (ramassage des déchets, logistiques des produits nécessaires au fonctionnement des hôtels, résidences et restaurants…).

La programmation prévoit environ 50 000m² de Surface de Plancher.

- Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

La gestion de l'eau participe aux aménagements paysagers de la zone.

L'aménagement du secteur joue un rôle dans la gestion de l'eau pluviale à l'échelle du bassin versant. Il devra améliorer la situation existante.

Conformément à la MISE 84 (bassin versant de la Meyne – amont A7) : l'imperméabilisation des sols devra être corrigée par une rétention d'eaux pluviales calculée sur la base de la pluie centennale (P 100 ans) avec un débit de fuite maximum calibré à 13l/s/ha (débit moyen en Vaucluse des bassins versants non aménagés).

Risque

Le site n'est pas soumis au risque d'inondation.

Performance energetique

Le projet va devoir viser l'exemplarité en matière énergétique, avec un objectif d'autonomie énergétique.

La limitation des besoins énergétiques est le premier axe de travail avec une conception bioclimatique et la limitation des ilots de chaleur.

Les systèmes collectifs (électricité ou chaleur) approvisionnés par les énergies renouvelables devront être mis en œuvre afin de rationaliser les besoins et de mutualiser les solutions techniques sur plusieurs bâtiments.

Ainsi, l'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïques en toiture, récupération de chaleur…) de façon à être source de production d'énergie.

Dechets

Dans le cadre de la démarche zéro carbone et solutions intégrées , l'OAP prévoit la possibilité de mise en œuvre de solutions techniques innovantes de production de chaleur, d'énergie verte, de gestion de l'eau et de gestion des déchets (Tri et Traitement) . Ces processus de mise en œuvre seront conformes au code permanent de l'Environnement . Les déchets pourront alors idéalement être re traités sur site (bio déchets notamment) et gérés indépendamment du système de collecte publique.

Besoin en matière de stationnement

Le stationnement devra préférentiellement être mutualisé éventuellement grâce à un parking type « **parking silo** » à l'entrée du secteur.

L'objectif est de limiter voire supprimer l'accès aux véhicules au sein de la zone pour atteindre le **« zéro émission** ». Il s'agit d'inciter à l'utilisation des modes doux ou des navettes collectives « propres ».

Desserte par les transports en commun

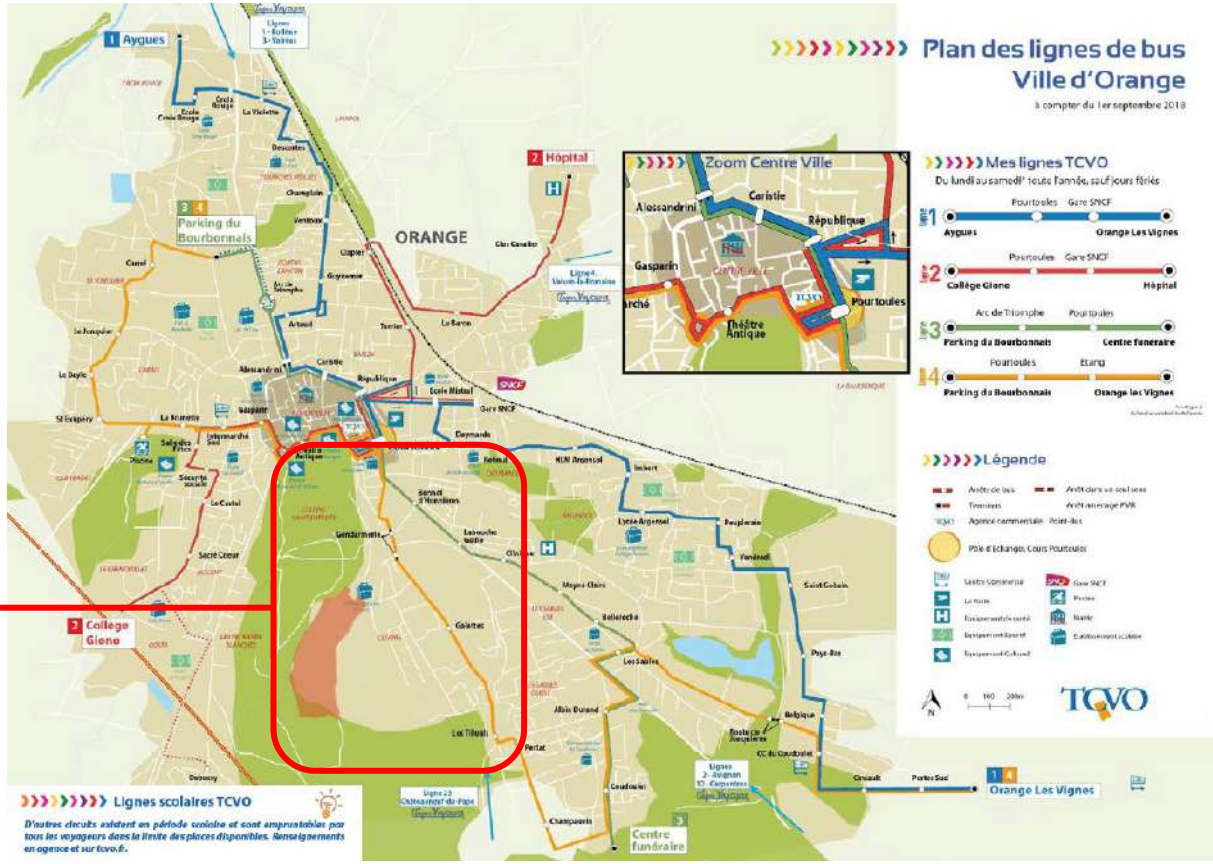
Le réseau de transport en commun sur Orange est géré par deux entités :

- La CCPRO gère 4 lignes de bus sur la commune d'Orange (cf. plan ci-dessous) ;
- La région PACA gère le transport interurbain de voyageurs.

L'arrêt de Bus 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 touristique dans le futur quartier la faisabilité d'une desserte en transport en commun (navette vers le centre) sera à étudier.





Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

L'accès en véhicules au site se fera par le Sud depuis le chemin Venissat.

L'intégration du projet dans le tissu urbain devra se faire via le principe de mobilité suivant :

- **Intégrer le projet dans la dynamique « eurovéloroute » Via Rhôna-Venaissia par une voie verte sécurisée.**
- **Accès au secteur par le chemin du Bel Enfant, axe de desserte principal du projet ;**
- **Créer une voie de bouclage** faisant le tour du périmètre du projet afin de desservir le bâti situé côté ouest tout en libérant l'espace central du futur quartier ;
- **Promouvoir un quartier zéro carbone :** limiter drastiquement l'accès des véhicules à moteur thermique dans le secteur.

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

La réflexion sur les modes doux est au cœur du projet. En effet, il s'agit de proposer un circuit touristique « modes doux » et « transports en commun ».

Les déplacements « zéro carbone » seront la règle au sein du secteur. Le projet et la réflexion communale doivent permettre la mise en œuvre d'itinéraires modes doux vers le pôle multimodal et vers le centre-ville.

DESSERTE DES RESEAUX

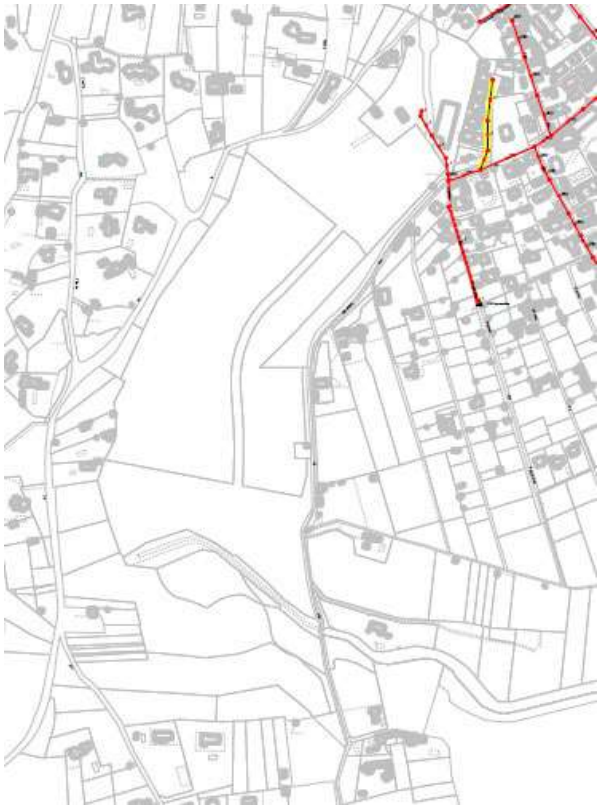
Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.

Le quartier se veut vertueux en matière de consommation d'eau. Les bâtiments devront viser la sobriété en matière de maîtrise de consommation d'eau potable en phase construction et en phase fonctionnement.

L'utilisation de l'eau brute pour des usages non domestiques ainsi que le retraitement sur site des eaux pourront être étudiés.



Réseau d'eau potable



Réseau d'eaux usées

Annexe

Définition des différentes typologies d'habitat

L’habitat individuel pur correspond à un logement sur sa parcelle.



Exemple d’habitat individuel

Source des illustrations : Citadia Conseil

L’habitat individuel groupé correspond à un logement mitoyen.

Chaque logement dispose d’une entrée privative, il n’y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s’apparenter aux logements mitoyens des centres-anciens.





Exemple d’habitat individuel groupé

Source des illustrations : Citadia Conseil

L'habitat intermédiaire est composé d'au moins 2 logements distincts superposés.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter à de l'individuel groupé ou à du petit collectif.







Exemple d'habitat intermédiaire

Source des illustrations : Union sociale pour l'habitat – PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire,* Juillet 2010

L’habitat collectif est composé de plusieurs logements desservis par des parties communes.



Exemple d’habitat collectif

Source : Citadia Conseil