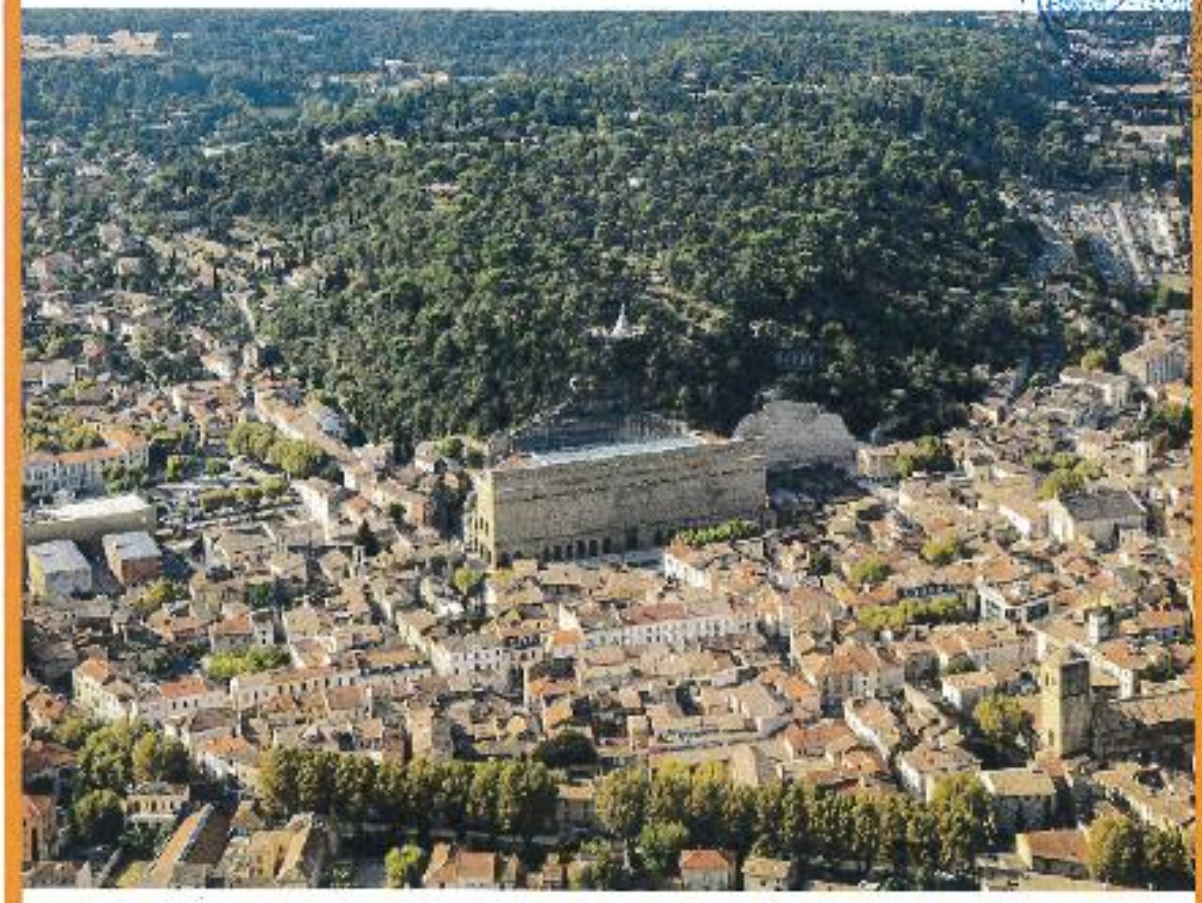
VILLE D'ORANGE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N°2

Vu pour être annexé à mon arrêté du 20/04/2021

MAIRIE D'ORANGE



Notice de présentation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la Ville d'Orange

Table des matières

Introduction 3

Choix de la procédure 3

Contenu de la modification 5

a. Exposé des motifs 5

b. Modifications cartographiques 6

c. Création d'un sous-secteur UEh dans le règlement 8

d. Prise en compte de l'aspect environnemental 14

Introduction

Le plan local d'urbanisme de la Ville d'Orange a été approuvé lors du Conseil municipal en date du 15 février 2019.

Le projet communal a été défini selon quatre axes, correspondant aux quatre ambitions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

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

Par arrêté en date du 26/04/2022, Monsieur le Maire d'Orange a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme.

Le projet de modification du plan local d'urbanisme a pour objectifs principal de :

- Modifier le zonage de la zone UEi en détachant une partie de ce zonage pour créer un sous zonage UEh autorisant des hauteurs de construction supérieure à la zone UEi.

Choix de la procédure

- Les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme disposent que :
- « *sous réserves des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »,
- « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération ou du maire qui établit le projet de modification.* »,
- « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. (…)* ».

- L'article L.153-41 du code de l'urbanisme dispose que : « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
  1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

- L'article L.153-45 du code de l'urbanisme dispose que : « *La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*
  1° Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
  2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
  3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. (…) »

- L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispose, quant à lui, que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
  1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Les modifications apportées au plan local d'urbanisme d'Orange et citées en introduction :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne portent pas sur une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

De plus, le projet consiste à revoir les possibilités de construire dans certains secteurs en zone urbaine, sans en connaître les proportions à terme.

Par conséquent, et conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, l'évolution du plan local d'urbanisme d'Orange porte sur une modification de droit commun avec enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La modification du plan local d'urbanisme, comme l'organisation de l'enquête publique, sont engagées et organisées par le maire d'Orange, ce dernier en ayant la compétence.

Il est à noter, par ailleurs, que la modification du plan local d'urbanisme est sans conséquence sur les documents devant être pris en compte ou compatibles avec le PLU.

Présentation et justification de la modification

Contenu de la modification

Toutes les pièces composant le plan local d'urbanisme ne sont pas modifiées.

Sont concernés :

- Le règlement, et notamment les dispositions spécifiques aux zones et UE, afin de faire apparaître le nouveau secteur et les règles devant s'y appliquer
- Les documents graphiques, qui doivent être actualisés du fait de la création d'un secteur en zone UE.

Modification du zonage UEi et création d'un zonage

a. Exposé des motifs

L'usine Isover Saint-Gobain située en zone UEi du PLU fabrique de la laine de verre pour une grande partie du territoire nationale selon un procédé maîtrisé depuis de nombreuses années. Le groupe souhaite aujourd'hui modifier les process de création et notamment augmenter la part de verre recyclé (de 40 à 80%) dans la recette de fabrication des produits isolant. La démarche vertueuse engagée par l'entreprise conduira à une réduction de 33% des émissions de CO2 d'ici 2030.

Deux chantiers sont nécessaires pour parvenir à ces résultats :

- Le remplacement du transport pneumatique (convoyeur de verre recyclé)
- L'amélioration de la filtration des fumées du four

Les solutions techniques existent et sont maîtrisées par le groupe industriel, toutefois le PLU approuvé le 15 février 2019 n'autorise pas de travaux au-dessus de 13 mètres de hauteur absolue dans le secteur d'assiette du projet (UEi). Le bâtiment actuel bénéficie d'ores et déjà d'une hauteur absolue de 20 mètres. Lors de la rédaction du PLU de 2019, les spécificités de l'usine Isover Saint-Gobain n'ont pas été prises en compte. Il est nécessaire de revenir sur cette règle des 13 mètres qui empêche tous travaux et toute évolution de l'ensemble existant.

Le projet de nouveaux convoyeurs alimentant le four nécessite la surélévation de la galerie actuelle de 3 mètres, ce qui conduirait la hauteur absolue du bâtiment à 23 mètres.

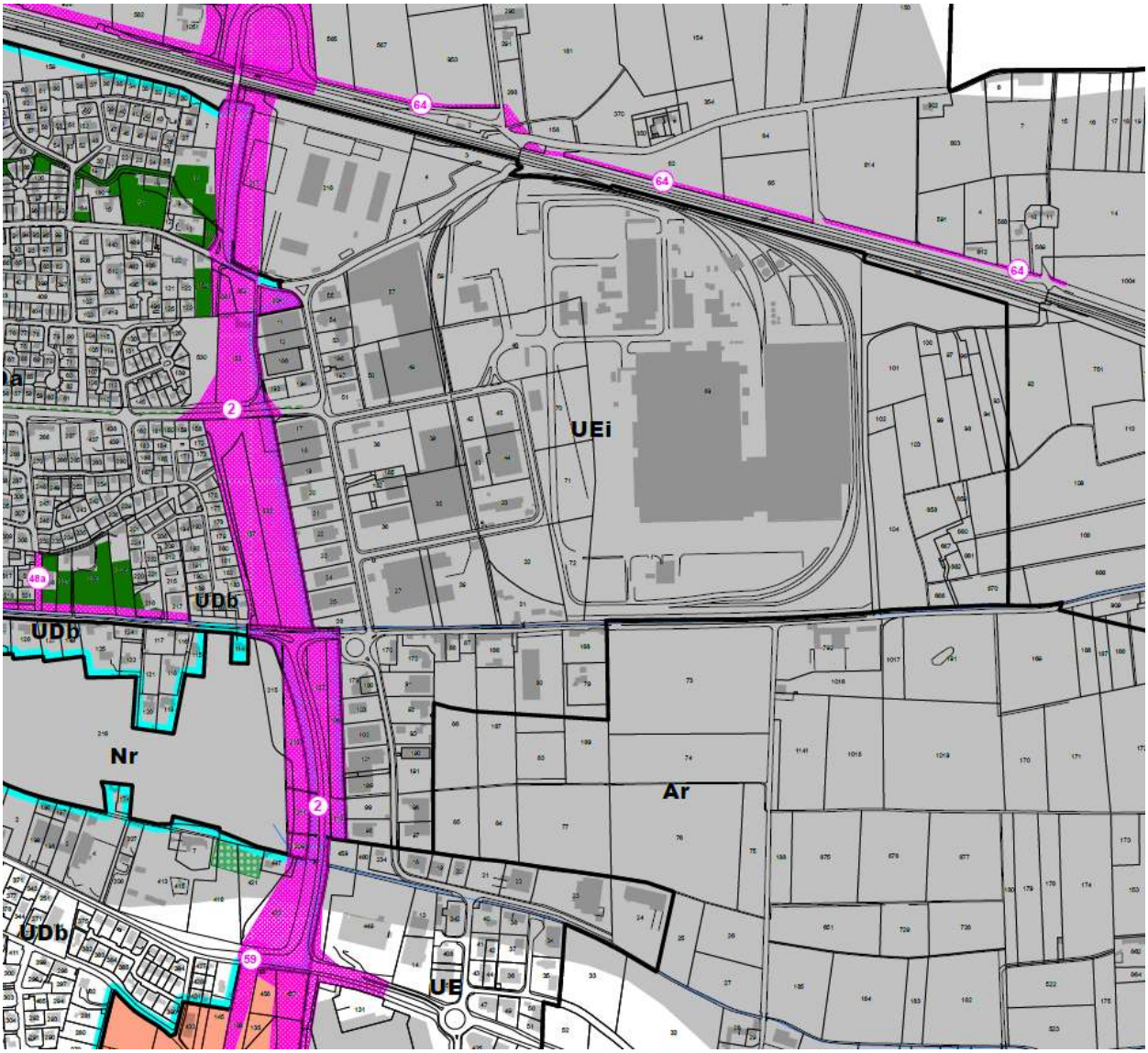
La ville d'Orange ne souhaite pas que la hauteur absolue des bâtiments soit augmentée dans l'ensemble de la zone UEi, il est proposé de créer un sous-secteur reprenant le périmètre de l'usine Isover Saint-Gobain et de modifier le règlement applicable à ce sous-secteur.

Le site étant déjà urbanisé, il n'y aura pas d'impact visuel supplémentaire.

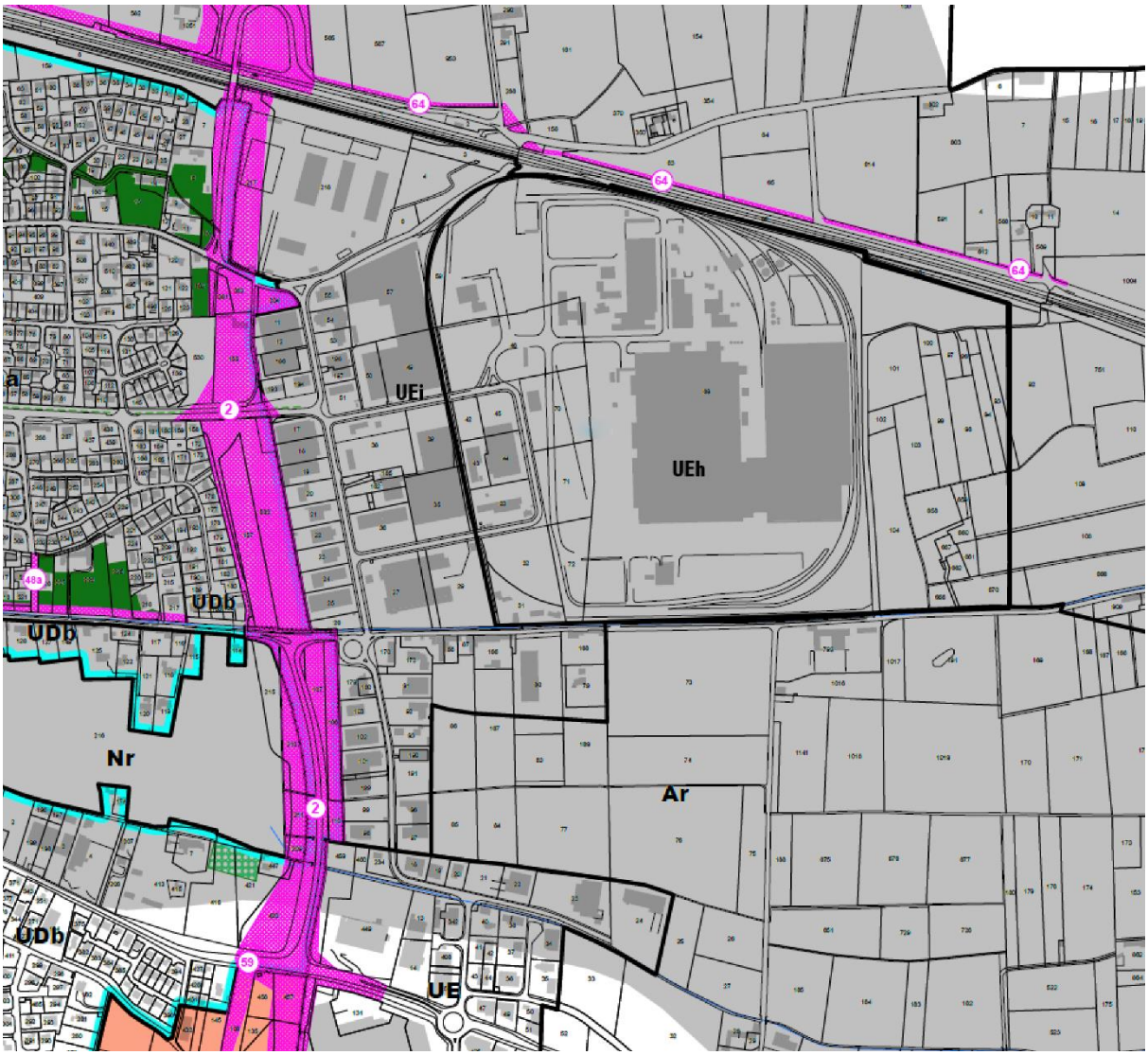
b. Modifications cartographiques

Les planches graphiques seront modifiées comme suit :

AVANT



APRES



c. Création d'un secteur UEh dans le règlement

La partie règlementaire de la Zone UE est modifiée :

Page 78 : Modification prenant en compte la création de la zone UEh

AVANT	APRES
Caractère de la zone : *zone urbaine à dominante économique* Elle comprend un secteur UEi où les constructions à usage d'industrie sont autorisées. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique). Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont indicées f1, f2 ou f3 sur le plan du zonage. Elles sont soumises aux dispositions de l'article DG 5 du présent règlement (*prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillement).* ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole et forestière ; - les constructions à usage d'habitation à l'exception du secteur UE compris dans le projet urbain de renouvellement urbain de l'Aygues ; -les constructions à usage d'industrie sauf en secteur UEi ; ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.	***Caractère de la zone :*** *zone urbaine à dominante économique* Elle comprend un secteur UEi et UEh où les constructions à usage d'industrie sont autorisées. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage règlementaire du PPRi du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu approuvé le 24 février 2016 par arrêté préfectoral et annexé au PLU (servitude d'utilité publique). Les parcelles concernées par un aléa feu de forêt sont indicées f1, f2 ou f3 sur le plan du zonage. Elles sont soumises aux dispositions de l'article DG 5 du présent règlement (*prise en compte du risque incendie et des obligations de débroussaillement).* ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes : - les constructions à usage agricole et forestière ; - les constructions à usage d'habitation à l'exception du secteur UE compris dans le projet urbain de renouvellement urbain de l'Aygues ; -les constructions à usage d'industrie sauf en secteur UEi et UEh ; ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé. ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions A- Emprise au sol des constructions L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%	ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale Non réglementé. ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions A- Emprise au sol des constructions L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%

Page 79 : Modification prenant en compte la création de la zone UEh

AVANT	APRES
B- Hauteur des constructions La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 11 mètres maximum. La hauteur absolue des constructions est fixée 13 mètres. C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **1- A défaut d'indication fixée par les documents graphiques,** les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques sauf : ▪ Par rapport à l'axe de la route royale : une distance minimale de 20m ▪ Par rapport à l'axe des voies primaires (liaison RN7-route de Jonquières-ZI) : une distance minimale de 12m **2 -**Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A7 et A9, un recul par rapport à l'axe des voies de circulation des bretelles d'accès de 40 m pour toutes les constructions. **3 -En bordure de la RN7**	B- Hauteur des constructions La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 11 mètres maximum. La hauteur absolue des constructions est fixée 13 mètres. La hauteur absolue des constructions est fixée 25 mètres en secteur UEh. C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques **2- A défaut d'indication fixée par les documents graphiques,** les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques sauf : ▪ Par rapport à l'axe de la route royale : une distance minimale de 20m ▪ Par rapport à l'axe des voies primaires (liaison RN7-route de Jonquières-ZI) : une distance minimale de 12m **2 -**Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 100 m par rapport à l'axe des autoroutes A7 et A9, un recul par rapport à l'axe des voies de circulation des bretelles d'accès de 40 m pour toutes les constructions. **3 -En bordure de la RN7**

	Implantations des habitations	Implantations des autres constructions
Partie située **au Sud** de l'agglomération, au Nord du Giratoire du Coudoulet :	A l'alignement de la voie ou à l'alignement déjà constitué par les constructions riveraines	A l'alignement de la voie
Partie située **au Nord** de l'agglomération, de l'arc romain à l'extrémité du Cardo : Partie située **au Nord** de l'agglomération, de l'extrémité du Cardo à l'Aygues :	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe A 20 m de part et d'autre de l'axe	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe A 20 m de part et d'autre de l'axe

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

	Implantations des habitations	Implantations des autres constructions
Partie située **au Sud** de l'agglomération, au Nord du Giratoire du Coudoulet :	A l'alignement de la voie ou à l'alignement déjà constitué par les constructions riveraines	A l'alignement de la voie
Partie située **au Nord** de l'agglomération, de l'arc romain à l'extrémité du Cardo : Partie située **au Nord** de l'agglomération, de l'extrémité du Cardo à l'Aygues :	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe A 20 m de part et d'autre de l'axe	A 17.50 m de part et d'autre de l'axe A 20 m de part et d'autre de l'axe

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent respecter une distance minimale de 5m par rapport aux limites séparatives

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée

Page 80 : Modification prenant en compte la création de la zone UEh

AVANT	APRES
ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent : ▪ Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement ; ▪ La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m ; ▪ Les murs pleins sont interdits.	ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent : ▪ Les constructions doivent s'implanter au plus près du terrain naturel sans terrassement inutile. Elles doivent contribuer à l'harmonie de leur environnement, par les bonnes proportions de leurs volumes et de leurs éléments, ainsi que par la qualité des matériaux mis en œuvre et par le choix des couleurs employées pour leur embellissement ; ▪ La hauteur des clôtures est limitée à 2,50m ; ▪ Les murs pleins sont interdits.
ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : - 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.	ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : - 20 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme. - 10 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme en secteur UEh.

Page 81 : Modification prenant en compte la création de la zone UEh

AVANT

ARTICLE UE 7 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG19 du présent règlement d'urbanisme.

1. Normes de stationnement pour les véhicules légers

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher 1 place visiteurs	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. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/80m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m² de de surface de plancher de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

2. Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les vélos

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. 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	

APRES

ARTICLE UE 7 : Stationnement

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG19 du présent règlement d'urbanisme.

1. Normes de stationnement pour les véhicules légers

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher 1 place visiteurs	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. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m². Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/80m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 10 m² de de surface de plancher de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher Secteur UEh : 1 place pour 100m² d'atelier de production	
7. 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 et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

2. Normes de stationnement pour les deux roues motorisées et les vélos

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m² de surface de plancher Secteur UEh : 1 place deux-roues pour 12 personnes accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

d. Prise en compte de l'aspect environnemental

L'emprise de la modification du PLU ne conduit pas à une dégradation du milieu naturel, l'accroissement des hauteurs exploitables ne vient pas modifier les emprises au sol existantes.

Le projet permettra en outre de recycler du verre usager.