

**CONSIDERANT** que le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;

**- ARRETE -**

**ARTICLE 1 :** d'engager la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'ORANGE conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 2 :** Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont les suivants :

- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Inscrire un espace boisé classé sur l'Arais,
- Simplifier / actualiser la réglementation en zone agricole,
- Apporter des modifications au règlement et aux orientations d'aménagement (notamment sur Les Veyrières) en fonction du retour d'expérience lors de l'instruction des permis ou des visites de terrain,
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables sur le territoire au regard notamment de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

**ARTICLE 3 :** Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Maire.

**ARTICLE 4 :** Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 5 :** Conformément à l'article L.153-44 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

**ARTICLE 6 :** Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet du Var.

Orange, le 12/02/2024

Le Maire  
Yann BOMPARD



MAIRIE D'ORANGE  
AFFAIRES JURIDIQUES



**Avis conforme n° CU-2024-3672  
de la MRAe  
Provence - Alpes- Côte d'Azur  
concluant à l'absence de nécessité  
d'évaluation environnementale de la  
modification n°3 du plan local d'urbanisme  
d'Orange (84)**

N°saisine CU-2024-3672  
N°MRAe 2024ACPACA45

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaïgnoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3672 en date du 24/03/24, relative à modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Orange (84), déposée par la commune d'Orange en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 28/03/24 ;

Considérant que la commune d'Orange, d'une superficie de 74,20 km<sup>2</sup>, compte 29 545 habitants (recensement 2020) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 15/02/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 14/02/2018 ;

Considérant que la modification n°3 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- l'actualisation de la liste des emplacements réservés (ER) : suppression suite à la finalisation ou l'abandon des projets, réduction, regroupement d'ER ;
- la création de protections d'un espace boisé classé sur l'Araïs de 0,34 ha pour conforter un poumon vert et d'un arbre remarquable (parcelle BP 43) ;
- l'actualisation de la réglementation en zone agricole (destinations autorisées, volumétrie et implantation des constructions) ;
- des modifications à l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Veyrières :
  - évolution du règlement graphique : 3 parcelles alloties inscrites en zone 1AUh par erreur pour une surface totale de 0,24 ha, reclassées en zone UDa ;

- évolution du principe d'aménagement : forme urbaine, phasage de la programmation, organisation viaire ;
- le développement des énergies renouvelables<sup>1</sup> :
  - développement des panneaux photovoltaïques en toiture ;
  - autorisation, dans la zone 3AU<sup>2</sup>, correspondant à l'ancien site d'enfouissement technique de Delta déchets, des « centrales photovoltaïques au sol après analyse paysagère pour s'assurer de l'intégration du projet dans l'environnement local et après analyse des sols pour s'assurer, notamment en phase chantier, qu'aucune pollution ne viendra impacter l'environnement et en premier lieu les riverains » ;
  - autorisation des « centrales photovoltaïques au sol sur les sols anthropisés telles les sites des anciennes carrières après analyses écologiques, hydrauliques et paysagères notamment afin de s'assurer de l'impact du projet sur l'environnement et des mesures mises en œuvre ».

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Orange (84) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

#### REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Orange (84) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune d'Orange rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Orange (84) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

---

1 Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

2 Zone d'urbanisation insuffisamment équipées relative à une zone de regroupement et de tri de déchets non dangereux où seule cette activité est autorisée ainsi que les travaux nécessaires à la remise en état du site.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 24 mai 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.G.' or similar, with a long horizontal line underneath it.



# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORANGE (84)



## 1c. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

### 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 20/03/2025

Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du 20/03/2025

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

**DOSSIER APPROUVE LE 20/03/2025**





## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>LA PROCEDURE.....</b>	<b>2</b>
1.1.	LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU.....	2
1.2.	LA COMPATIBILITE DU PROJET .....	3
1.2.1.	LE PADD DU PLU.....	3
1.2.2.	LE SCOT .....	7
1.2.3.	LE SRADDET .....	7
<b>2.</b>	<b>MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU.....</b>	<b>11</b>
2.1.	ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	11
2.1.1.	LES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES .....	11
2.1.2.	LES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIES .....	17
2.2.	CREATIONS DE PROTECTIONS .....	26
2.2.1.	CREATION D'UN ESPACE BOISE CLASSE SUR L'ARAIIS .....	26
2.2.2.	CREATION D'UN ARBRE REMARQUABLE PARCELLE BP 43 .....	30
2.3.	ACTUALISATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE .....	31
2.3.1.	LES DESTINATIONS AUTORISEES .....	31
2.3.2.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	32
2.3.3.	LE LEXIQUE.....	33
2.4.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS POUR ACCOMPAGNER LES PROJETS .....	34
2.4.1.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES VEYRIERES .....	34
2.4.2.	AUTRES EVOLUTIONS .....	40
2.5.	DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	41
2.5.1.	DEVELOPPEMENT DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE .....	41
2.5.2.	PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE SUR L'ANCIEN SITE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE DE DELTA DECHETS.....	41
2.5.3.	PRECISIONS APPORTEES POUR LES ZONES DE CARRIERES .....	42
<b>3.</b>	<b>IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES.....</b>	<b>44</b>





## **1. LA PROCEDURE**

### **1.1. LE CHOIX D'UNE MODIFICATION DE PLU**

Le Plan Local d'Urbanisme d'ORANGE a été approuvé par délibération du Conseil Municipal (DCM) du 15/02/2019 et a fait l'objet depuis de 12 mises à jour dont la dernière en date du 15/06/2023, d'une modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 13/12/2022, d'une modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 11/04/2023 et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée par DCM du 19/09/2023.

La Ville d'ORANGE a dû stopper sa procédure de révision générale du PLU au regard des contraintes législatives (évolution des Lois, attente des décrets d'application, attente de l'élaboration ou de la mise à jour des documents supra-communaux).

Or, il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU en vigueur sans attendre plusieurs années pour faciliter la réalisation de projets tant privés que publics en apportant des modifications au règlement graphique (avec l'actualisation notamment des emplacements réservés), au règlement écrit et aux orientations d'aménagement et de programmation.

L'évolution souhaitée du PLU :

- Ne change pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En conséquence que l'évolution du PLU n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire. Il sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Par arrêté du 12/02/2024, M le Maire a prescrit la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Orange conformément à l'article L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis au cours de cette procédure sont :

- Actualiser la liste des emplacements réservés
- Inscrire un espace boisé classé sur l'Araïs
- Simplifier / actualiser la réglementation en zone agricole
- Apporter des modifications au règlement et aux orientations d'aménagement (notamment sur Les Veyrières) en fonction du retour d'expérience lors de l'instruction des permis ou des visites de terrain
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables sur le territoire au regard notamment de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de la





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

## **1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET**

### **1.2.1. LE PADD DU PLU**

Le PADD du PLU approuvé le 15/02/2019 est axé sur quatre grandes ambitions qui orienteront les projets à venir :

- Ambition 1 – Orange, ville dynamique à taille humaine ;
- Ambition 2 – Orange, ville attractive ;
- Ambition 3 – Orange, ville durable ;
- Ambition 4 – Orange, ville connectée.

Dans l'ambition 1 – Orange, ville dynamique à taille humaine, sont abordés les objectifs suivants :

- Maintenir une démographie dynamique et maîtrisée
- Produire une offre de logements renouvelée et attractive
- Favoriser l'optimisation du foncier et mobiliser le parc vacant
- Développer l'offre en équipements en adéquation avec les besoins de la population actuelle et future

Pour sa part, l'ambition 2 « Orange, ville attractive » aborde les objectifs suivants :

- Retrouver une image et un dynamisme économique
- Rendre au centre-ville son rôle fédérateur de pôle urbain et commercial
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural : Orange, cité romaine
- Renforcer le tourisme culturel et paysager
- Valoriser la perception du territoire
- Renforcer la place de la nature en ville

Dans l'ambition 3 « Orange, ville durable », sont abordés les objectifs suivants :

- Pérenniser le potentiel agricole du territoire
- Préserver les richesses naturelles du territoire, construire la trame verte et bleue
- Assurer un développement cohérent avec les risques d'inondabilité et la capacité des équipements hydrauliques
- Promouvoir les énergies renouvelables et la performance environnementale

L'ambition 4 « Orange, ville connectée » permet pour sa part d'aborder les thématiques suivantes :

- Promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture et renforcer l'accessibilité
- Assurer le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)
- Améliorer le réseau de voiries de l'ensemble des secteurs de la commune

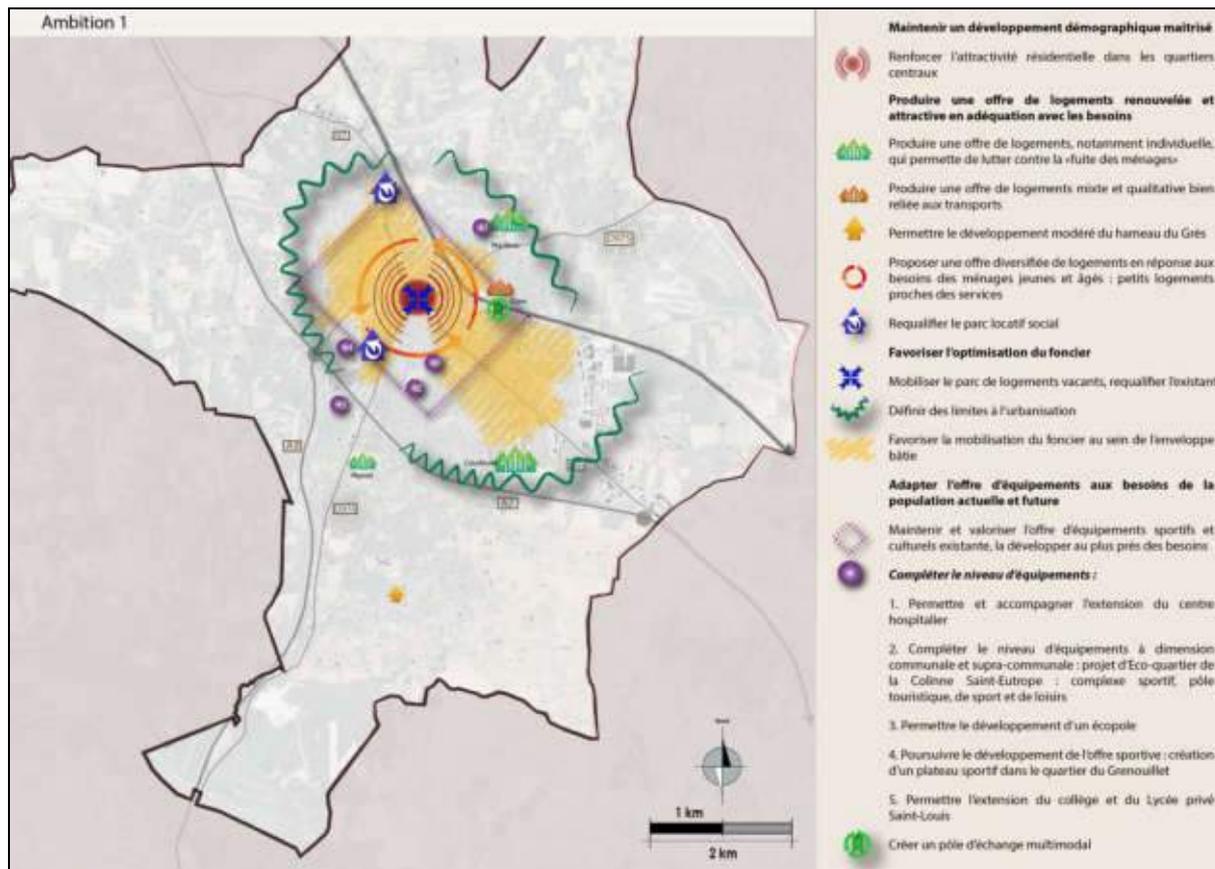




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Enfin, un cinquième volet dans le PADD permet d'aborder dans le détail les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en déclinant les points suivants :

- Le foncier mobilisé dans les espaces bâtis existants
- Le foncier mobilisé en extension urbaine
- L'objectif de modération de la consommation de l'espace
- L'objectif de lutte contre l'étalement urbain
- Le reclassement d'anciennes zones urbanisables en zone naturelle ou agricole

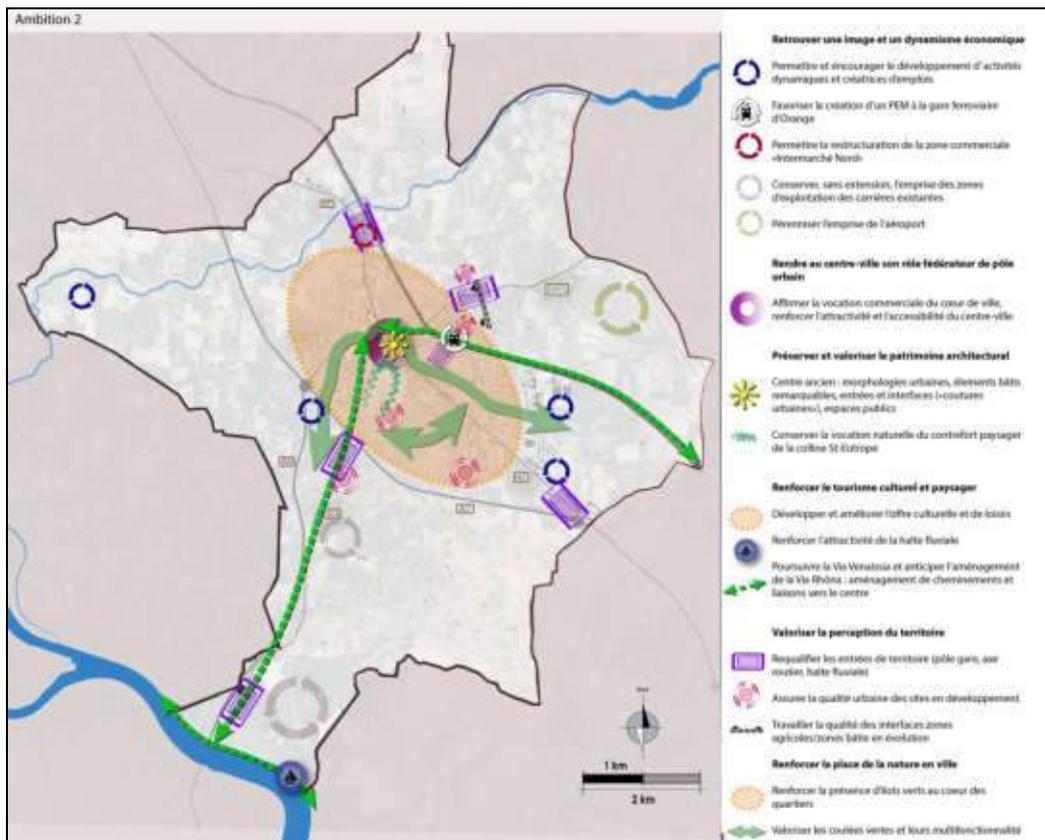


Cartographie de l'ambition 1 du PADD d'Orange

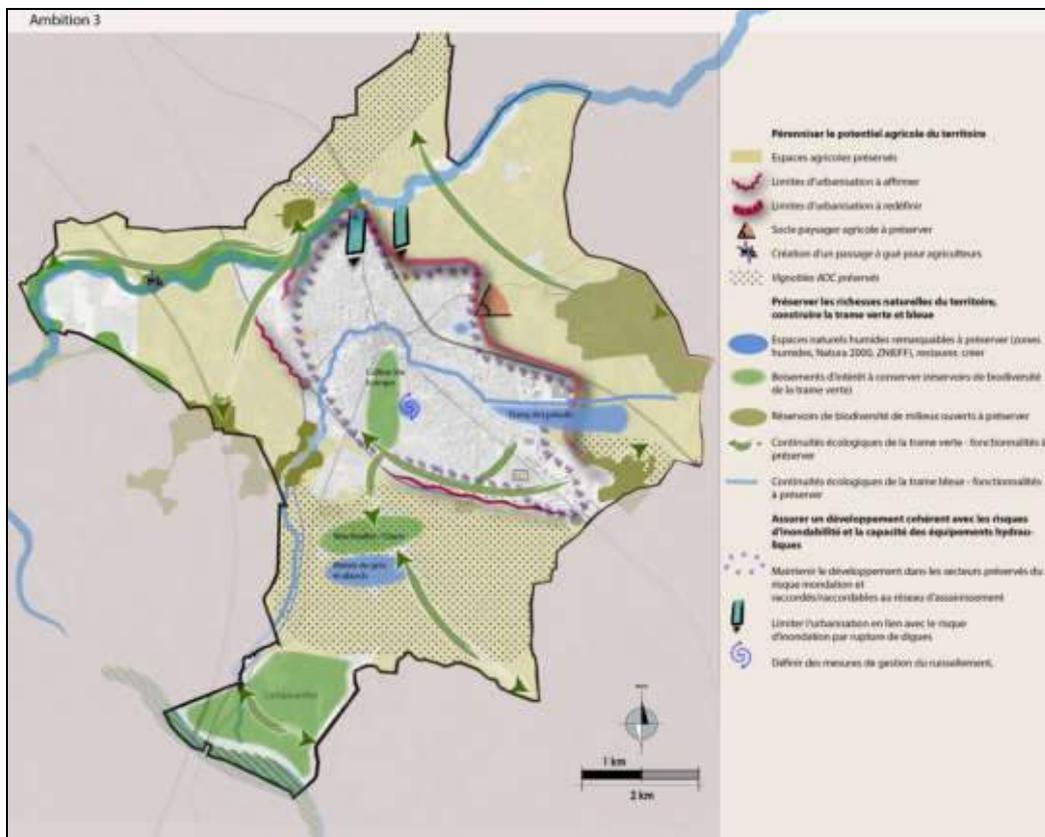




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



Cartographie de l'ambition 2 du PADD d'Orange



Cartographie de l'ambition 3 du PADD d'Orange

**Document approuvé le 20/03/2025**

**Poulain Urbanisme Conseil**

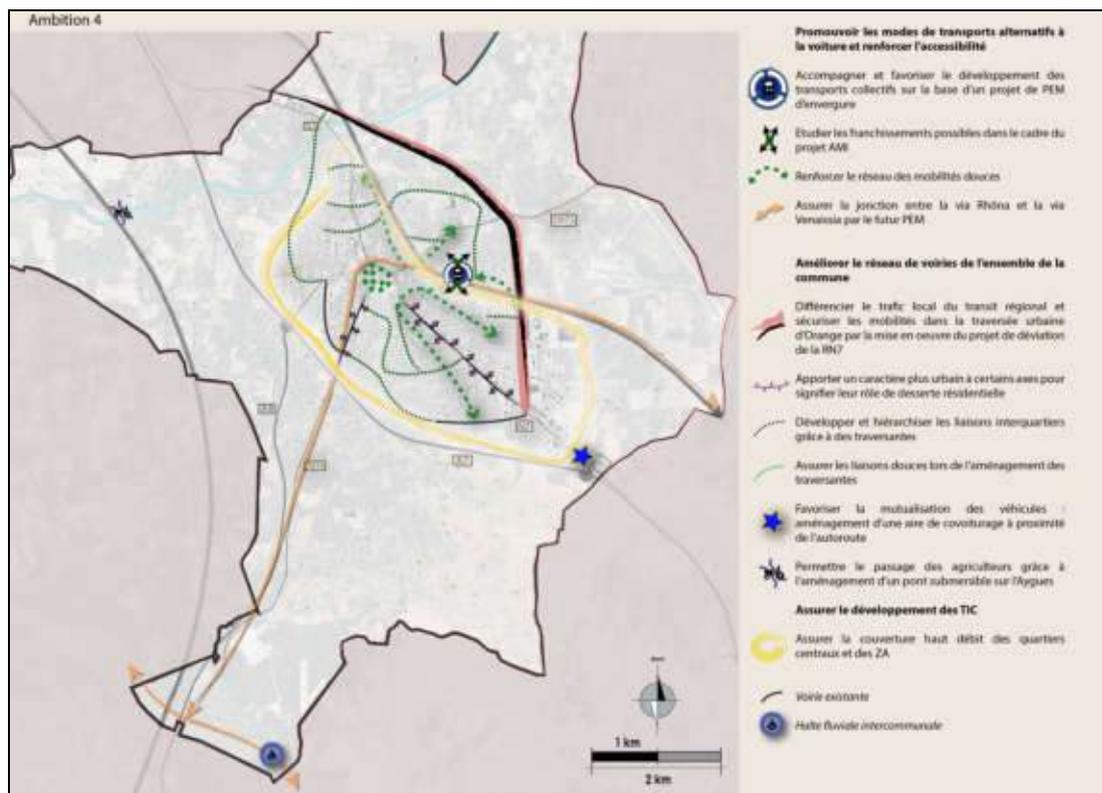
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

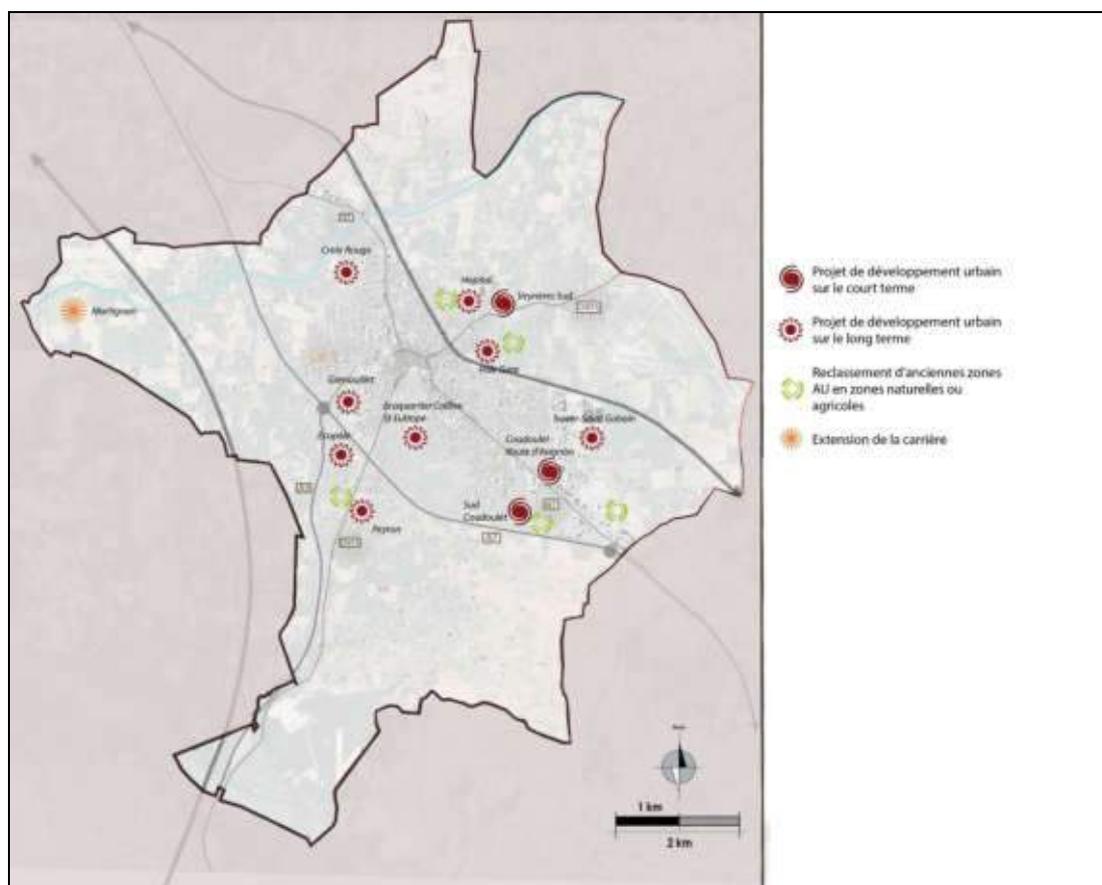




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



Cartographie de l'ambition 4 du PADD d'Orange



Cartographie des extensions urbaines





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations et objectifs du PADD, qu'il s'agisse des pôles de développement, des corridors écologiques, des enjeux paysagers, des enjeux économiques ou encore des déplacements. Concernant cette dernière thématique, l'actualisation des emplacements réservés s'inscrit dans une continuité d'actions en faveur de l'amélioration des circulations sur le territoire (prise en compte des acquisitions faites, des projets abandonnés ou modifiés, etc.).

### **1.2.2. LE SCOT**

Pour l'heure, le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale. Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a engagé la révision générale du SCoT. Le futur SCoT englobera le territoire d'Orange

### **1.2.3. LE SRADDET**

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) PACA a été adopté le 26/06/2019. Le SRADDET porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. A cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région.

C'est la loi Notre (loi portant nouvelle organisation territoriale de la République) qui le 07 août 2015 précise et renforce le rôle planificateur de l'institution régionale, en créant le SRADDET - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Ce document d'orientation est chargé d'organiser la stratégie régionale à moyen et long termes (2030 et 2050) en définissant des objectifs et des règles se rapportant à onze domaines obligatoires.

Au contraire de son prédécesseur (le SRADDT), le SRADDET est prescriptif. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte. Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité, ce qui est plus contraignant. Les documents concernés (SCoT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application. Ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

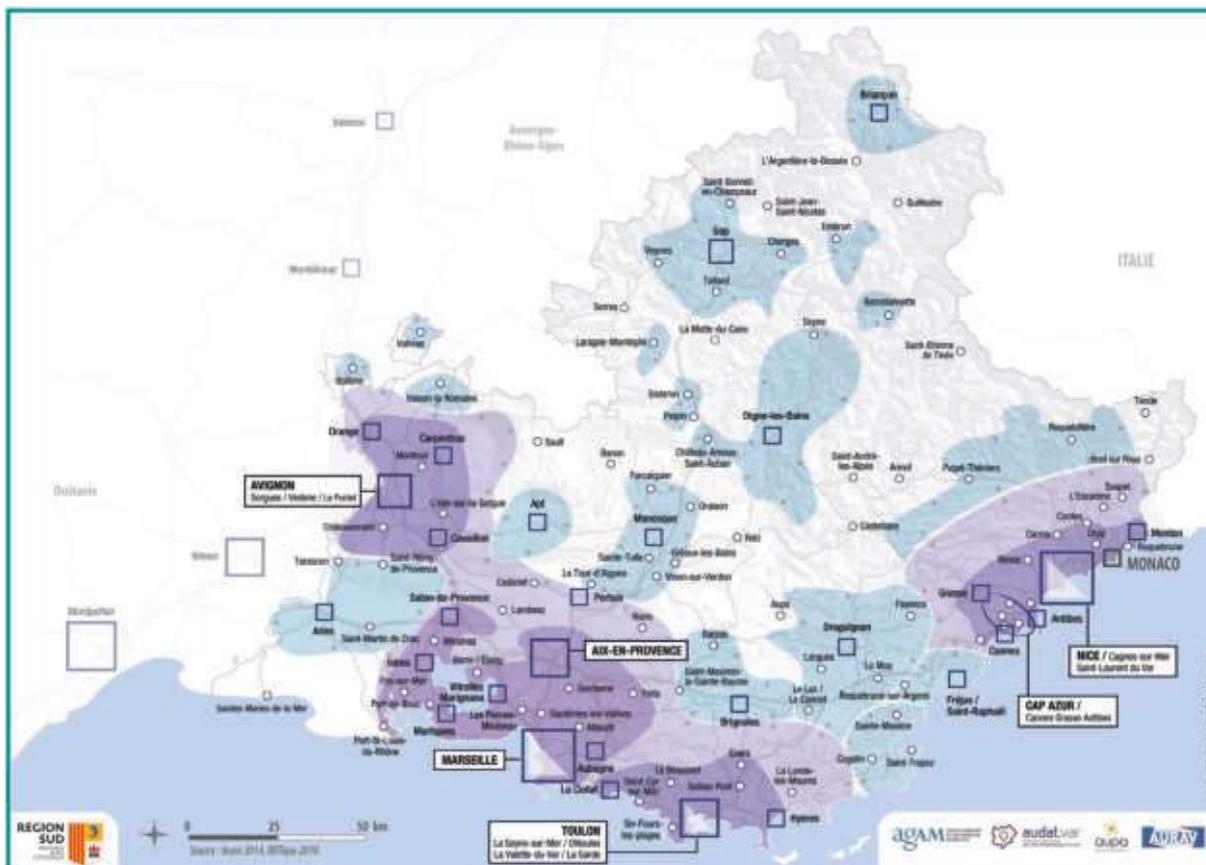
A noter cependant quelques éléments concernant ce SRADDET :

- Premier schéma régional avec des objectifs chiffrés (bien plus loin que celui de Rhône Alpes Auvergne par exemple) – Le Conseil Régional devient une personne publique associée à part entière ;
- Traite de 11 domaines, 58 objectifs et intègre d'autres documents régionaux : SRCE, SRCAE, PRPGD, etc. (en somme, il reste deux documents régionaux de planification : SDAGE et SRADDET) ;
- Deux visions : A moyen terme (2030) et à long terme (2050)
- 4 espaces : Azuréen, alpin, rhodanien et provençal
- Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel et prioriser les alentours immédiats des centralités 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire les PLU
- Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance des centres villes
- Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles ; 0 m<sup>2</sup> de terres agricoles irriguées. 2050 : 0 m<sup>2</sup> d'extension urbaine
- Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens





Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



**AFFIRMER LA STRATÉGIE URBAINE RÉGIONALE**

Des modes de développement différenciés selon l'intensité urbaine  
[LD2 – Axe1 – Obj. 31,32,33,34]

- Espaces + les plus métropolisés :**  
recentrer et optimiser le développement, pour des métropoles attractives portant la dynamique régionale
  - Densifier et optimiser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine
  - Faire de la cohérence urbanisme/transport un principe d'aménagement prioritaire
- Espaces sous influence métropolitaine :**  
maîtriser et organiser le développement, pour des territoires plus équilibrés, mieux connectés aux métropoles
  - Réduire le rythme de consommation d'espace
  - Rééquilibrer le rapport habitat / emplois / services, dans le respect des objectifs sur le foncier économique et la maîtrise de l'étalement urbain
  - Accroître la desserte par les transports en commun
- Espaces d'équilibre régional :**  
promouvoir un développement harmonieux, autour de bassins de vie singuliers, offrant qualité de vie et proximité
  - Réduire le rythme de consommation d'espace
  - Équilibrer le développement au sein de ces espaces cohérents dans leur fonctionnement
- Espaces à dominante rurale ou naturelle :**  
porter un modèle de développement rural régional
  - Préserver la qualité des espaces ruraux et naturels
  - Réduire le rythme de consommation d'espace
  - Favoriser l'accès aux services dans les centralités
  - Organiser un développement cohérent au sein des bassins de vie

Conforter les centralités [LD2 – Axe1 – Obj. 27, 28, 29]

- Centralités métropolitaines :**
  - Conforter leur développement et leur capacité de rayonnement  
Aix-Marseille, Nice, Toulon, Avignon
- Centres urbains régionaux**
  - Consolider leur rôle d'appui au développement métropolitain (pour ceux situés dans les espaces métropolisés)
  - Consolider leur rôle de structuration de l'espace environnant (pour ceux situés dans les espaces d'équilibre régional)
- Centres locaux et de proximité**
  - Les soutenir dans leur rôle d'animateur d'un bassin de vie
- Sièges des métropoles institutionnelles**
- Pôle métropolitain Cap-Azur (Cannes-Grasse-Antibes)**
- Voies principales et secondaires**

Extrait du SRADDET

Au SRADDET, Orange est essentiellement concerné par deux grands types d'actions : la valorisation touristique et l'amélioration des déplacements. Il faut également y réinvestir le centre-ville.





Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés



Extrait de la cartographie du SRADDET

**Objectif 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport**

- 
Centralités métropolitaines, centres urbains régionaux et centres locaux et de proximité
- Retrouver la vitalité commerciale et faire revenir l'activité économique :
  - Réguler le commerce en périphérie, « manager » le commerce en centre-ville
  - Développer de nouveaux espaces urbains : tiers-lieux innovants, coworking
- Innover et expérimenter pour « refaire la ville sur la ville » :
  - Restaurer / reconverter le bâti et le patrimoine ancien
  - Rénover les copropriétés dégradées, lutter contre l'habitat indigne
- Augmenter le plaisir à vivre et à venir en cœur de ville :
  - Inciter au retour des salariés : renouveler l'offre de logements et l'adapter aux familles, faciliter l'accès à la propriété
  - Implanter prioritairement les services publics et les équipements numériques
  - Requalifier les espaces publics centraux, « apaiser » la mobilité, faciliter la logistique du dernier kilomètre
  - Proposer des solutions « smart » (stationnement, éclairage, mobilités, co-voiturage et véhicules autonomes, civic tech...).

**Objectif 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées**

- 
Réinvestir en priorité les centres-villes les plus fragilisés (besoin prioritaire d'intervention)
- Réinvestir, au cœur des espaces les plus métropolisés, les espaces à forts enjeux de renouvellement urbain (Couleurs issues de l'objectif 4)
  - 
Cœur de l'agglomération avignonnaise (hors centre-ville)
  - 
Centre urbain de Marseille avec la vallée de l'Huveaune et les grands quartiers d'habitat social (dont OIN Euroméditerranée)
  - 
Rade de Toulon
  - 
Étang de Berre
  - 
OIN Plaine du Var

**Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux**

- 
Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense
- 
Pôle d'échange multimodal à enjeux d'aménagement en secteur urbain moins dense
- 
Pôle d'échange multimodal à faible fréquentation en secteur peu dense





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

**Objectif 41 : Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine**

Niveaux de desserte-cible projetés

Express : fréquence : - 15' en heure de pointe (gares principales)  
- 30' en heure creuse

Interville : fréquence : - 30' en heure de pointe  
- 1h en heure creuse

Maillage du territoire : fréquence : 2 à 3 allers-retour quotidiens

**Objectif 62 : Conforter la cohésion sociale**

Soutenir les stratégies de réinvestissement urbain dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV)



Centralités comprenant jusqu'à 3 QPV

QPV 3

Nombre de QPV dans les centralités métropolitaines et les centres urbains régionaux

**Objectif 57 : Promouvoir la mise en tourisme des territoires**

Encourager la « mise en tourisme » des territoires, en construisant des stratégies de promotion par filières et destinations

Tourisme urbain, tourisme d'affaires et de congrès



Centralités métropolitaines  
Conforter leur place dans l'accueil d'évènements



Grandes scènes artistiques de renommée internationale (théâtre, danse, opéra)



Grands musées de la Région  
Accroître la diversité de l'offre, les faire contribuer à la régénération des centralités



Principaux festivals  
Faire rayonner l'offre festivalière régionale et inscrire ces évènements dans la durée



Sites UNESCO

La modification du PLU, par sa nature, ne peut impacter les objectifs du SRADDET.





## **2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU**

---

### **2.1. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **2.1.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES SUPPRIMES**

Parmi les emplacements réservés inscrits au PLU en vigueur, certains n'ont plus lieu d'être et seront supprimés. Il s'agit des emplacements réservés suivants :

- ER n°15 : Au bénéfice de la Commune, il s'étend sur 242 m<sup>2</sup> pour élargissement de la route de Camaret entre deux vastes giratoires aujourd'hui abandonnés. Cet emplacement n'a plus d'intérêt.
- ER n°36 : Il vise l'aménagement des trottoirs bd Daladier. Les travaux ayant été réalisés, l'ER n'a plus de raison d'être.
- ER n°41 : Les terrains visent à la création d'une liaison et d'un parking Sully / Bd Daladier. Ils ont été acquis.
- ER n°46a : Le projet de liaison entre l'avenue de l'Argensol et l'avenue du Général Lorho est abandonné. L'ER n'est plus utile (à noter que l'ER 46b devient ER 46).
- ER n°47 : S'étendant sur plus de 1 ha, cet ER visait à créer une liaison entre l'ER 61 et l'ER 37a. Situé pour partie derrière les terrains de l'hôpital d'Orange (non urbanisés pour l'heure) et pour partie sur des terrains agricoles, cet emplacement consomme du foncier et scinde des espaces naturels, agricoles et forestiers pour un usage futur relatif. Le projet est abandonné.
- ER n°50 : Cet emplacement vise la réalisation d'une desserte dans le faubourg de l'Arc. Le projet est en cours et l'emplacement est donc inutile dorénavant.
- ER n°51b : Cet emplacement visait à créer une liaison RD 68 et la rue du Bel Enfant. Suite aux enjeux écologiques (faune et flore) mis en évidence lors de relevés passés, ce projet est abandonné.
- ER n°56 : Ce projet visait à créer une liaison entre l'impasse d'Autriche et la rue d'Italie mais le projet est abandonné. La pente des terrains ne permet pas un tel aménagement et tout est construit aux alentours.
- ER n°66 : Cet emplacement réservé, proche de l'autoroute pour créer une aire de covoiturage, a d'ores et déjà été réalisé.
- ER n°70 : Les acquisitions foncières prévues pour l'extension du cimetière paysager du Coudoulet ont été réalisées.





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Suppression de l'emplacement réservé n°15*



*Suppression de l'emplacement réservé n°36*

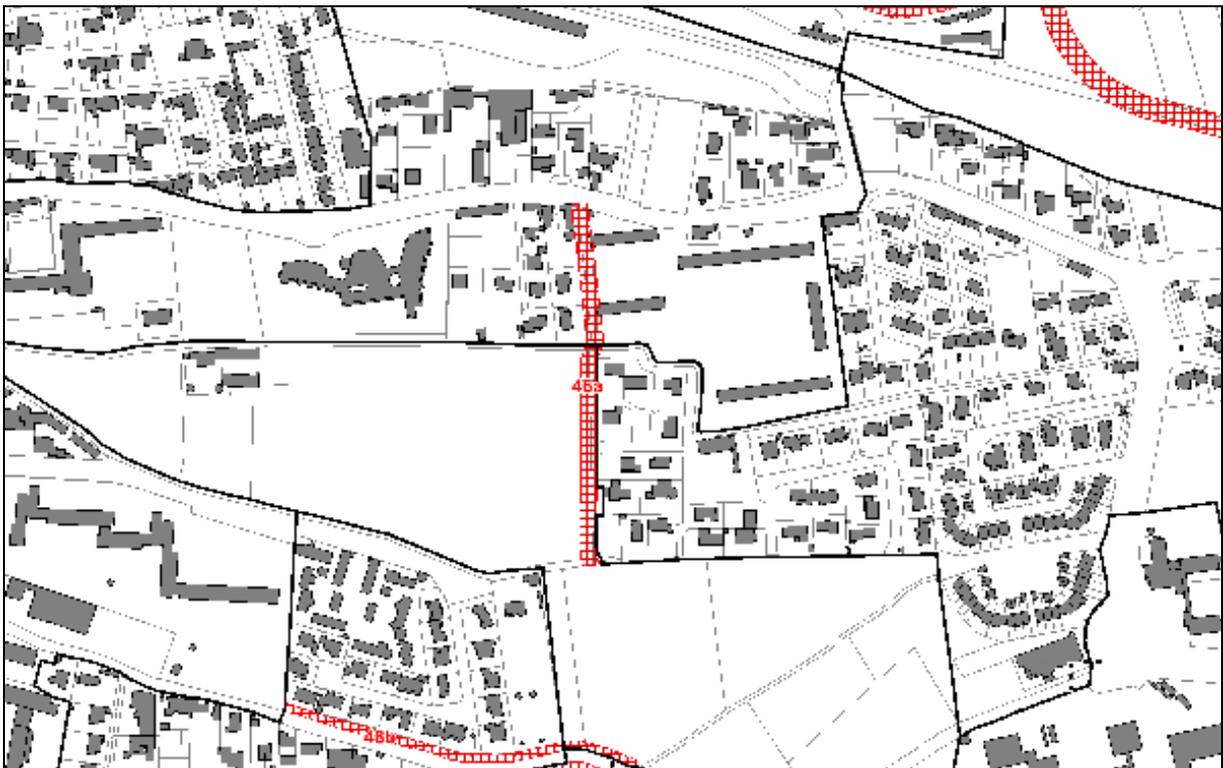




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Suppression de l'emplacement réservé n°41*



*Suppression de l'emplacement réservé n°46a*

**Document approuvé le 20/03/2025**

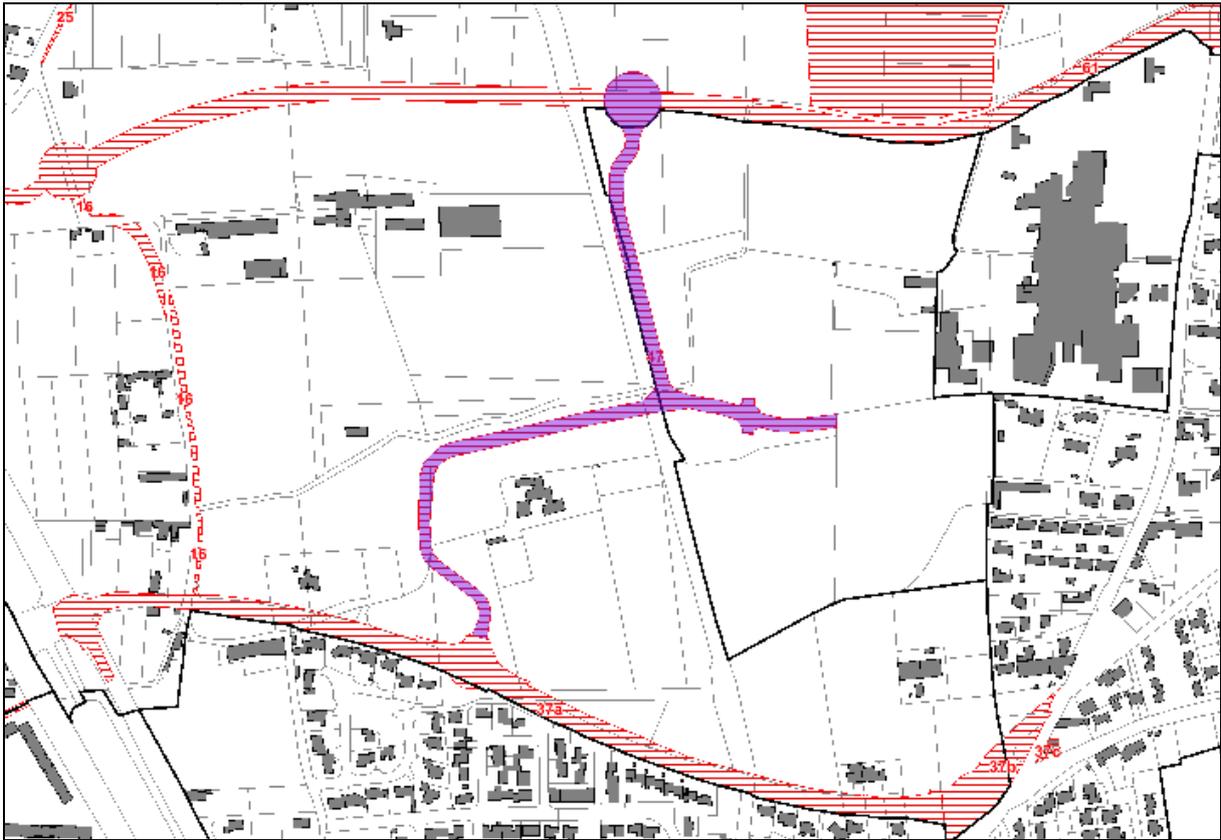
**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

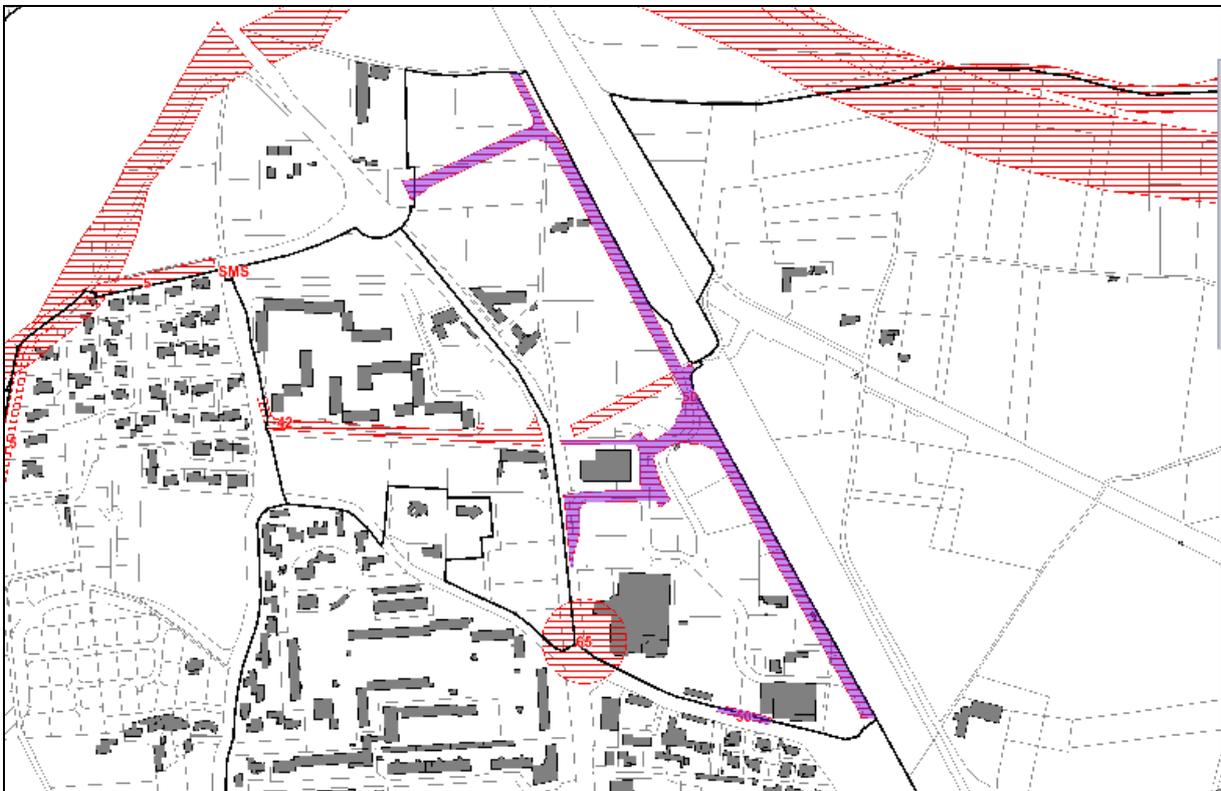




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Suppression de l'emplacement réservé n°47*



*Suppression de l'emplacement réservé n°50*

**Document approuvé le 20/03/2025**

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 0039





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Suppression de l'emplacement réservé n°51b*

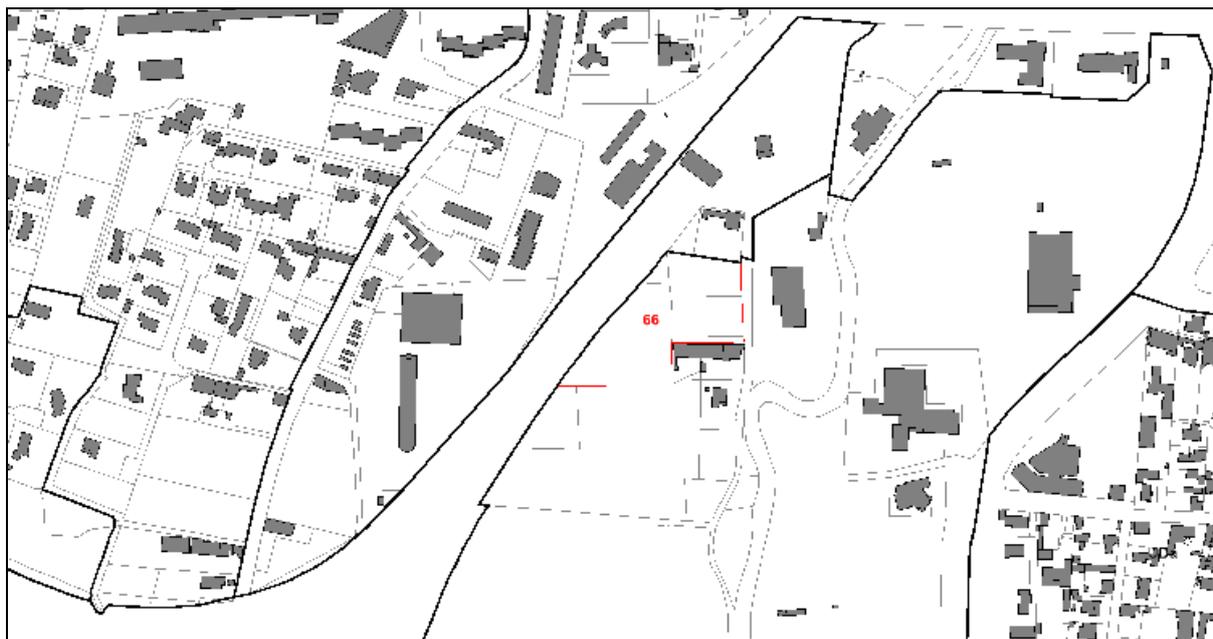


*Suppression de l'emplacement réservé n°56*

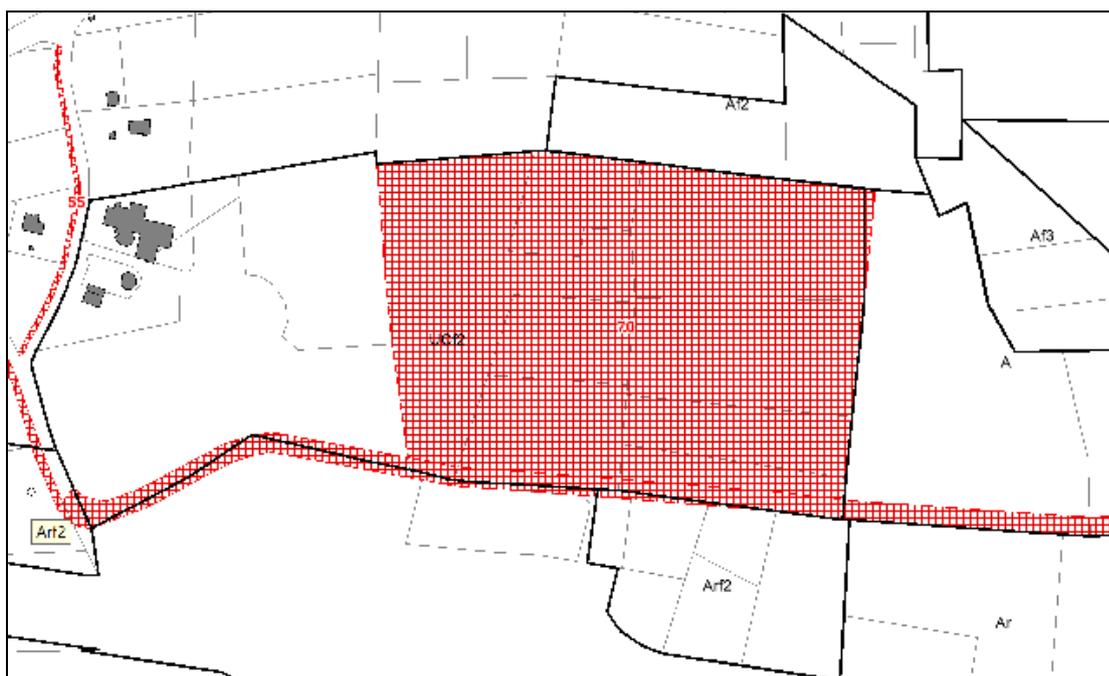




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Suppression de l'emplacement réservé n°66*



*Suppression de l'emplacement réservé n°70*

L'emplacement réservé n°2, initialement au bénéfice de l'Etat, est le plus important sur la commune. Le projet de déviation de la RN7 est ancien mais seule la partie au sud de la voie ferrée a été acquise pour l'heure.

Via la présente modification, la partie sud de l'emplacement réservé, acquise après de longues années, a été supprimée.

De plus, dans un premier temps, toutes les sorties en partie nord ont été supprimées car elles ont un impact important sur le monde agricole et qu'elles ne verront très certainement jamais le jour.

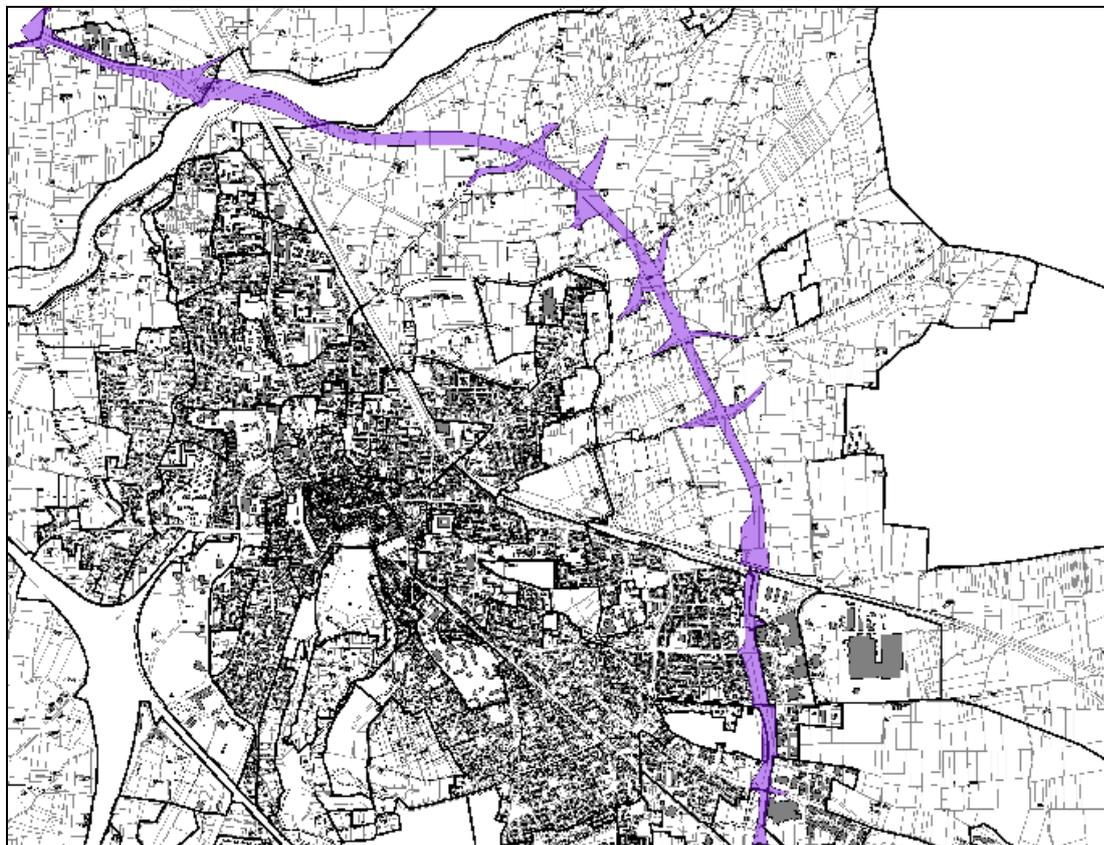




## **Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Mais suite à l'enquête publique, le Conseil Départemental (nouveau bénéficiaire de l'emplacement réservé) a demandé à la Commune de supprimer cet emplacement qu'il ne souhaite pas acquérir (les services de l'Etat auront toujours la possibilité de procéder à des acquisitions foncières via la DUP toujours en vigueur s'ils le souhaitent).

Aussi, l'emplacement réservé n°2 est-il supprimé.



*Suppression de l'ER n°2 au PLU*

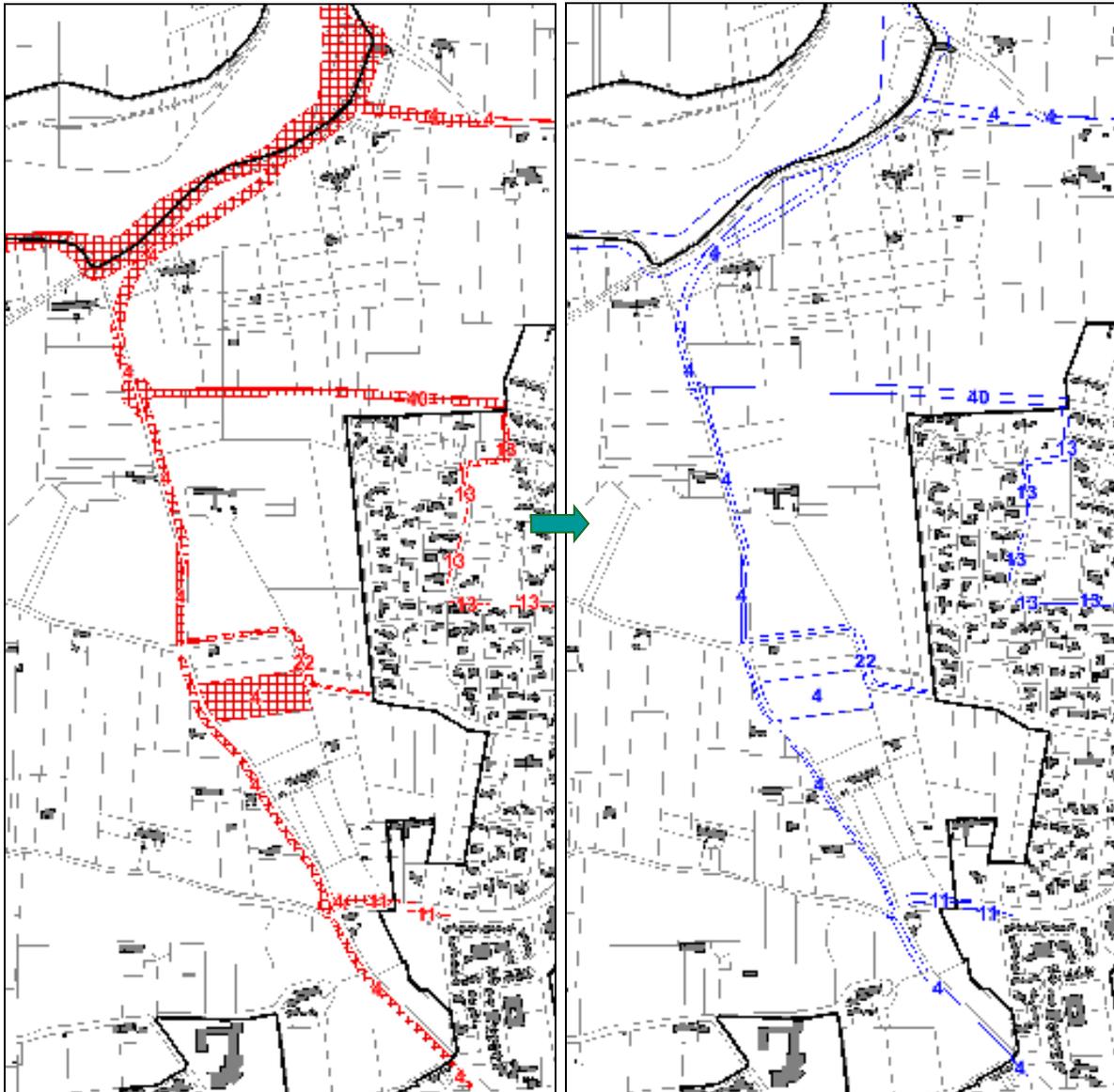
### **2.1.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES MODIFIES**

L'emplacement réservé n°4 vise la création d'une liaison entre la RD 17 et la RN 7 Nord, l'aménagement du VC 19 et du chemin du Gué de Beaulieu ainsi que l'aménagement d'un bassin pluvial des voiries. Sans remettre en cause ce projet, l'emprise est réduite passant de 17 m à 12 m.

De même, l'emplacement réservé n°11 qui se connecte à l'ER 4 (élargissement de la rue Alexis Carrel) a été réduit à une bande de 12 m de largeur pour être cohérent avec l'ER 4.



**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



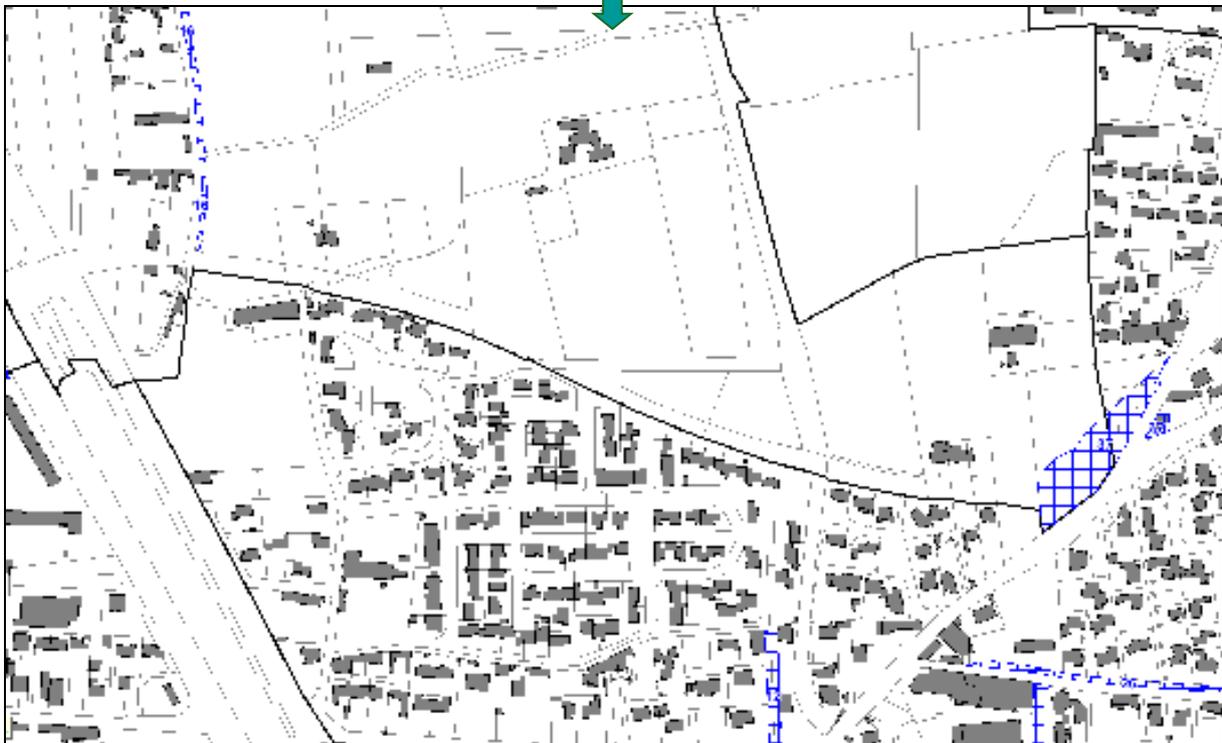
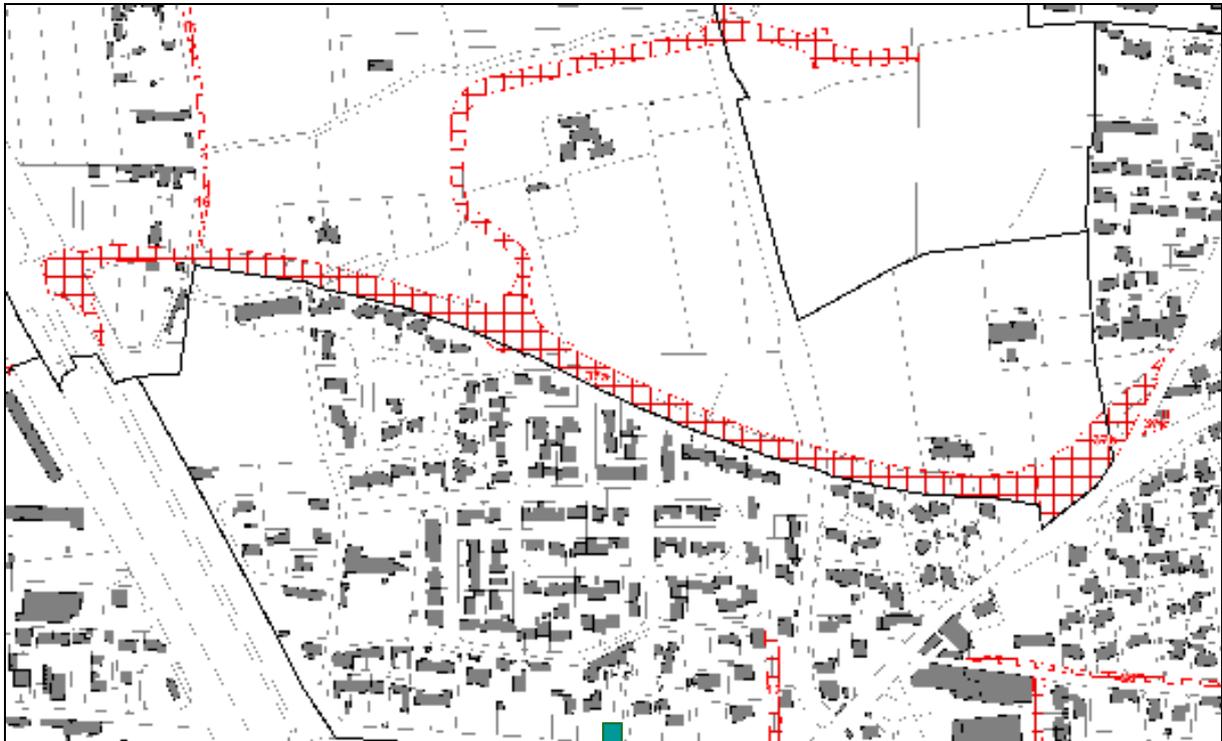
*Réduction des ER 4 et 11*





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Autre emplacement réservé impactant, l'ER 37a, 37b, 37c prévoit un contournement nord de l'agglomération avec une déviation de la RD 975 par le pont des 13 arches. L'emplacement impacte des terres agricoles. Il est supprimé sauf au droit de la RD 975.



*Suppression de l'ER 37a*





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

L'ER 44 visait la création d'une liaison rue du Bel Enfant / Colline Saint Eutrope. Toute la partie sud du projet est abandonnée au regard des enjeux faunistiques et floristiques mis en évidence lors d'études amont.



*Suppression de la partie sud de l'ER 44 au regard des enjeux écologiques*

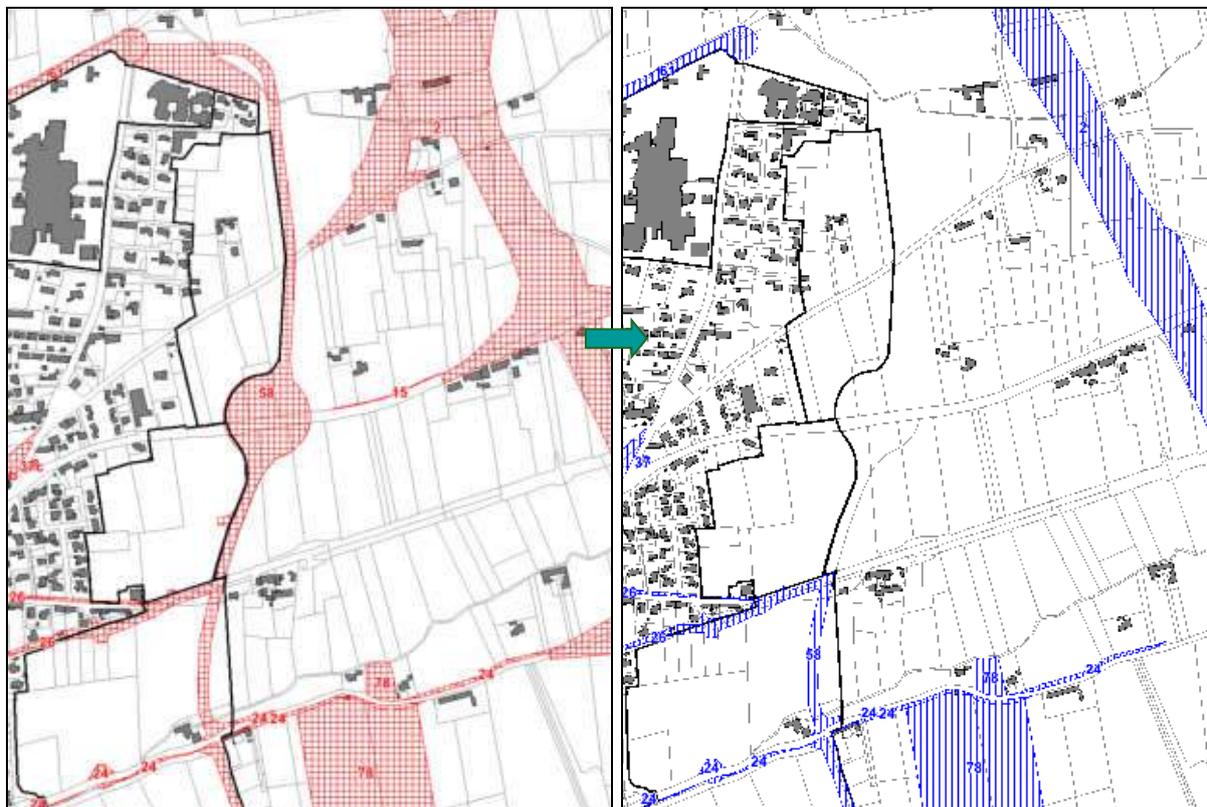




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

L'ER n°58 visait la réalisation d'une liaison RD 975 / Av des Courrèges / ER 1. Or, une déviation portée par l'Etat est déjà portée un peu plus à l'Est.

Il n'est pas utile de multiplier les déviations routières sur le territoire ce qui engendre un impact sur la rétention de terres agricoles et sur les finances communales. De plus, la partie Est de la Commune se veut moins dense. Le contournement n'a pas lieu d'être et le giratoire est disproportionné.



*Réduction importante de l'ER 58*

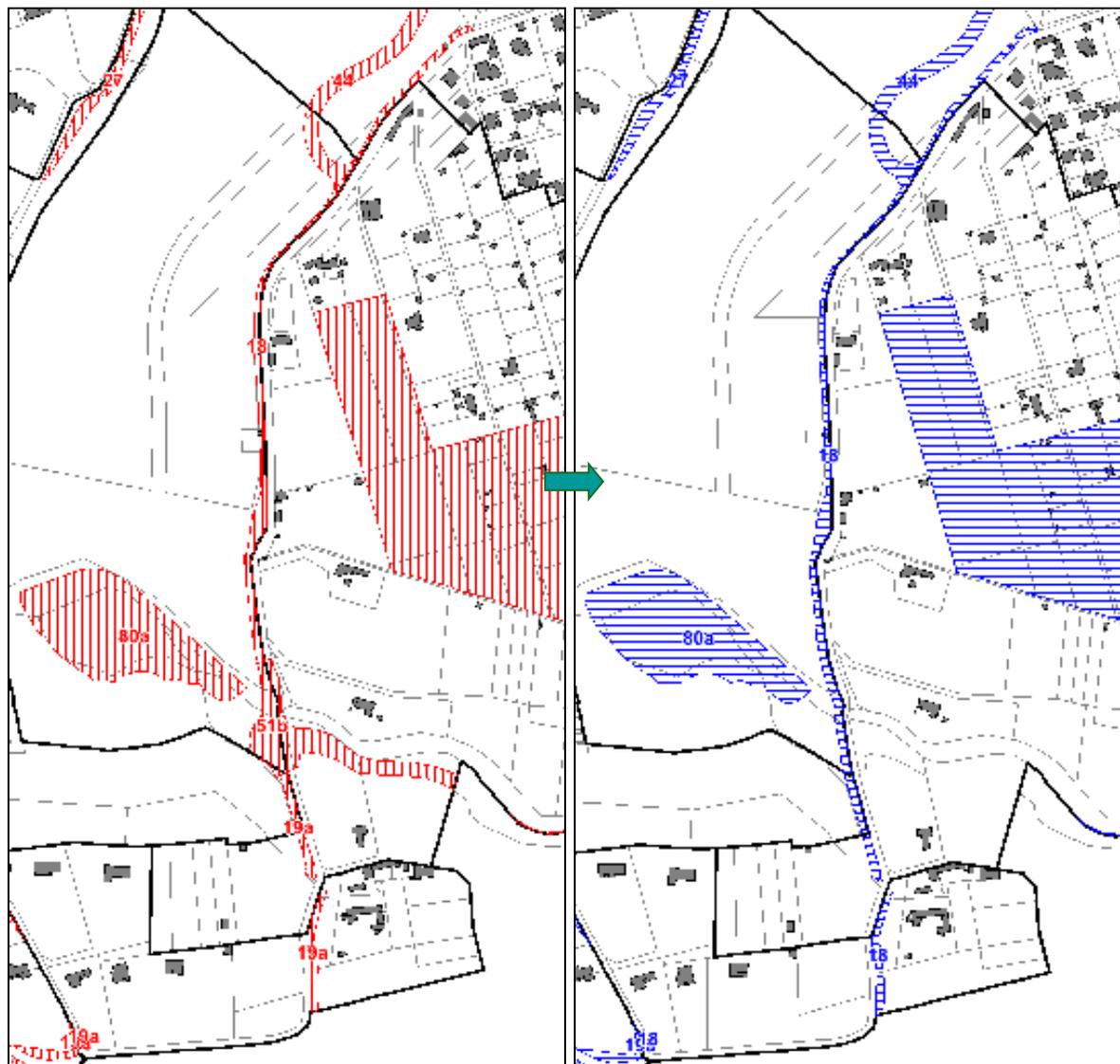




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Pour sa part, l'emplacement réservé n°18 demeure. Mais il est étendu vers le sud pour recouvrir l'ancien emplacement réservé 51b le long de la rue Bel Enfant et une partie de l'ER 19a. Il n'y a pas de modifications de fond (les emprises restent inchangées le long du chemin).

Ainsi, la destination n'est plus « Elargissement de la rue du Bel Enfant, entre la rue de Châteauneuf du Pape et l'ER 53b » mais « Elargissement de la rue du Bel Enfant entre la rue de Châteauneuf du Pape et le chemin de la Colline ».



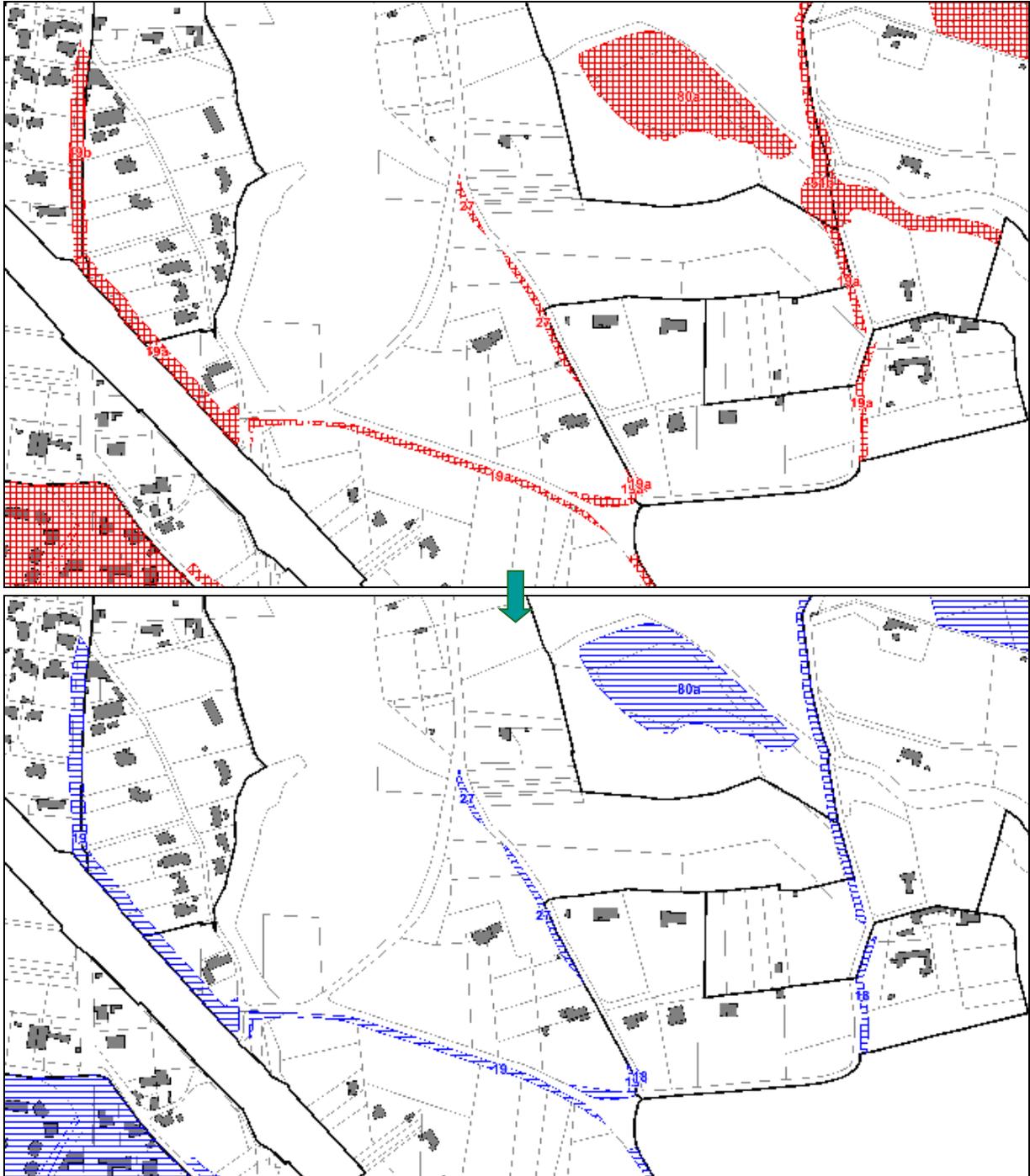
*Evolution des numéros d'ER 18, 51b et 19 sans modification de fond pour le chemin Bel Enfant*





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

De même, les ER 19a et 19b sont regroupés en un seul ER 19. Dorénavant, cet ER 19 s'étend de l'ancienne route du Grès jusqu'au chemin de la Colline (et non jusqu'à l'ER 53b).



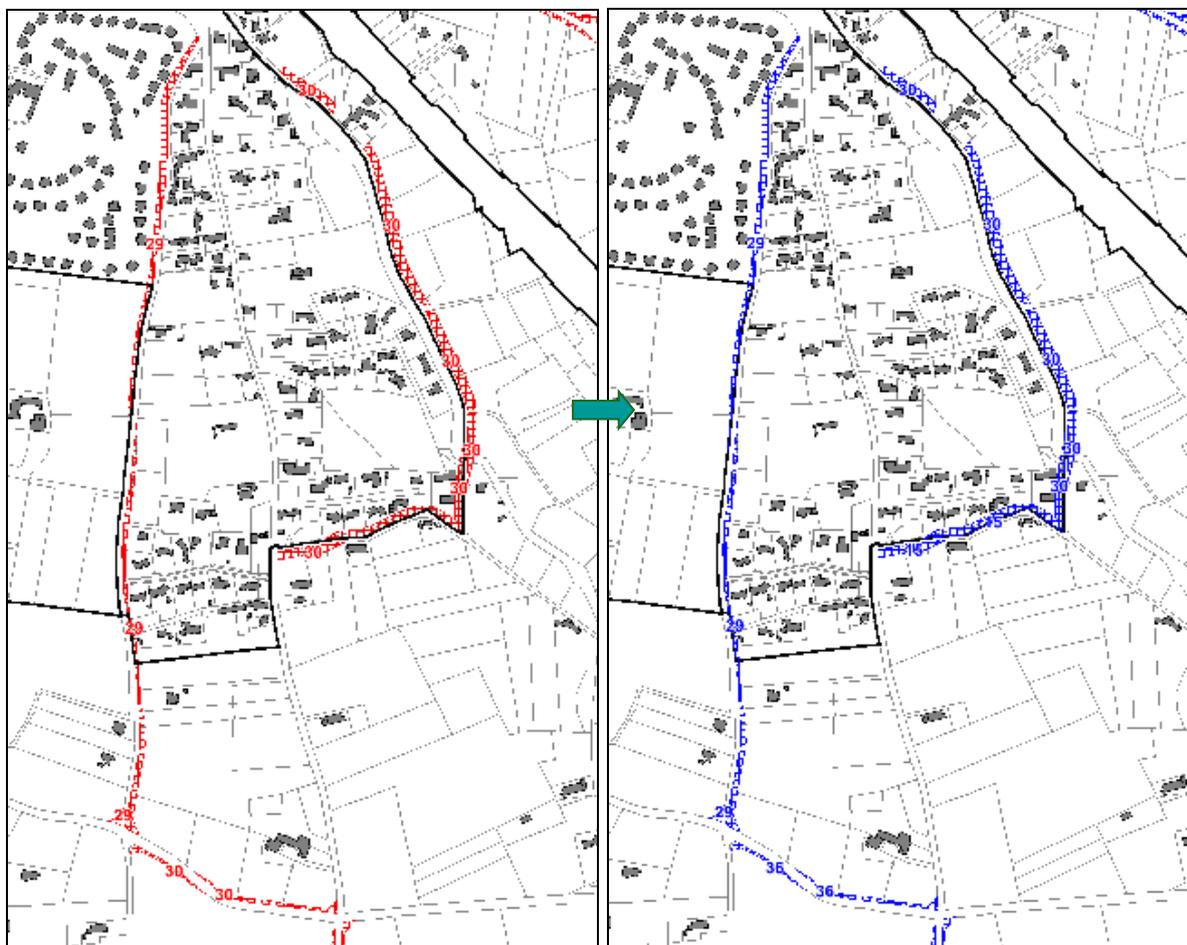
*Evolution des numéros d'ER 19a et 19b sans modification de fond pour le chemin Bel Enfant*





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Autre modification de forme, l'ER 30 concerne actuellement l'élargissement du chemin de Bel Air, du chemin des Peyrières Blanches (bien que non indiqué dans la destination de l'ER) et du chemin de la Gironde (et non de la route du Grès comme indiqué dans la liste). Sans remettre en cause l'emprise de l'ER, les numéros évoluent : l'ER 15 concerne l'élargissement du chemin de Bel Air, l'ER 30 celui du chemin des Peyrières Blanches et l'ER 36 celui du chemin de la Gironde.



*Evolution des numéros de l'ER 30 sans modification de fond*

Pour information, au regard des ER supprimés et pour plus de clarté, certains numéros sont réattribués (sans changement de destination ou de superficie). Ainsi, les ER 48a et 48b deviennent 48 et 50. Le numéro 51a prend le numéro 51.

Concernant le bénéficiaire, la gestion des voiries et aires de stationnement dépend dorénavant de la CC Pays d'Orange en Provence. Les emplacements réservés passent donc au bénéfice de la Communauté de Communes et non plus de la Commune d'Orange.





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

Les emplacements réservés n°31 et 38 pour élargissement du chemin de Venissat sont modifiés. D'une part, la partie ouest ne concernait que le seul domaine public (donc sans intérêt) et il y a des coupures de l'ER. Ils sont regroupés en un seul et même ER n°31.



*Evolution des ER 31 et 38*





Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

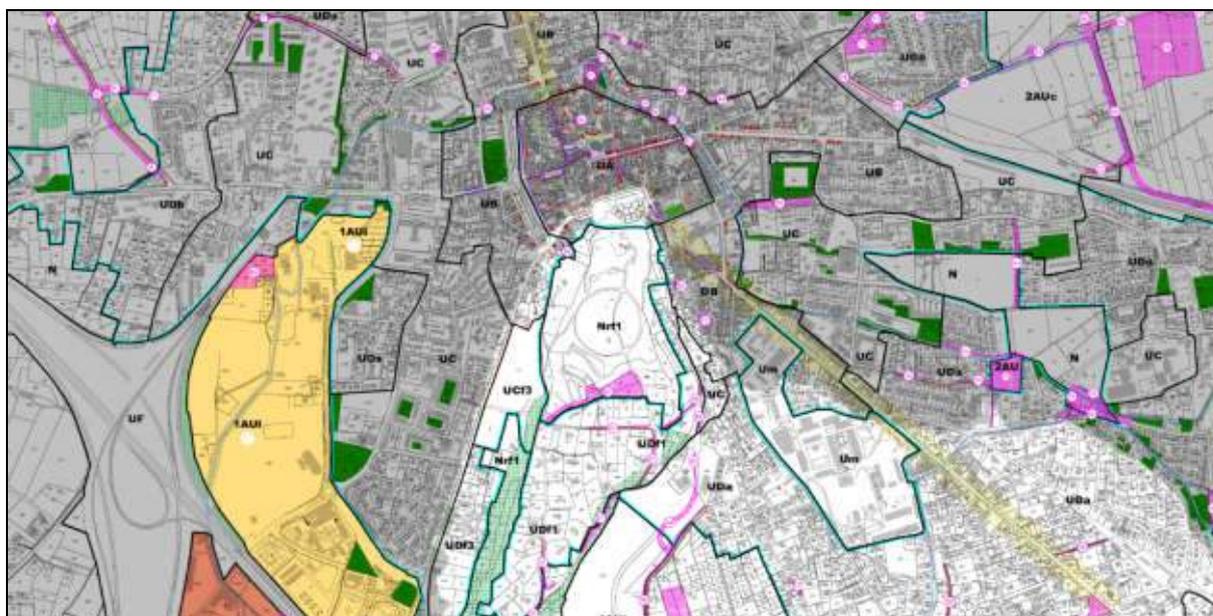
## 2.2. CREATIONS DE PROTECTIONS

### 2.2.1. CREATION D'UN ESPACE BOISE CLASSE SUR L'ARAI

Au règlement graphique d'Orange, plusieurs espaces verts, jardins, parcs ou alignements boisés sont protégés par des Espaces Boisés Classés ou des espaces paysagers inconstructibles au titre du L151-19 du CU.

L'objectif est de maintenir des espaces de respiration dans une agglomération de plus en plus dense (réponse aux objectifs de la Loi Alur notamment). Il s'agit de trouver un équilibre entre la réponse apportée aux besoins en logements et le souhait de maintenir un cadre de vie de qualité, des îlots de fraîcheur, etc.

Dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, il est mentionné que les espaces boisés classés s'étendent sur un total de 247,90 ha.



EBC (rond vert) et espaces paysagers (aplat vert) au PLU d'Orange – Extrait du règlement graphique

Au sein de l'agglomération d'Orange, il s'avère qu'un poumon vert n'a été que partiellement repéré et protégé lors de l'élaboration du PLU en 2019. Il s'agit d'un vaste espace boisé au cœur du quartier d'Araïs, sur les parcelles BN 300, 279 et 176 notamment.

Le site se trouve entre l'avenue du 18 juin 1940 à l'ouest et le lycée Aristide Briand à l'est. Il est bordé au sud par la Meyne et au nord par la rue François Chambauvet.





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Vue aérienne sur les parcelles BN 300, 279 et 176 au cœur du quartier d'Aräis*



*Vue aérienne – zoom*

**Document approuvé le 20/03/2025**

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



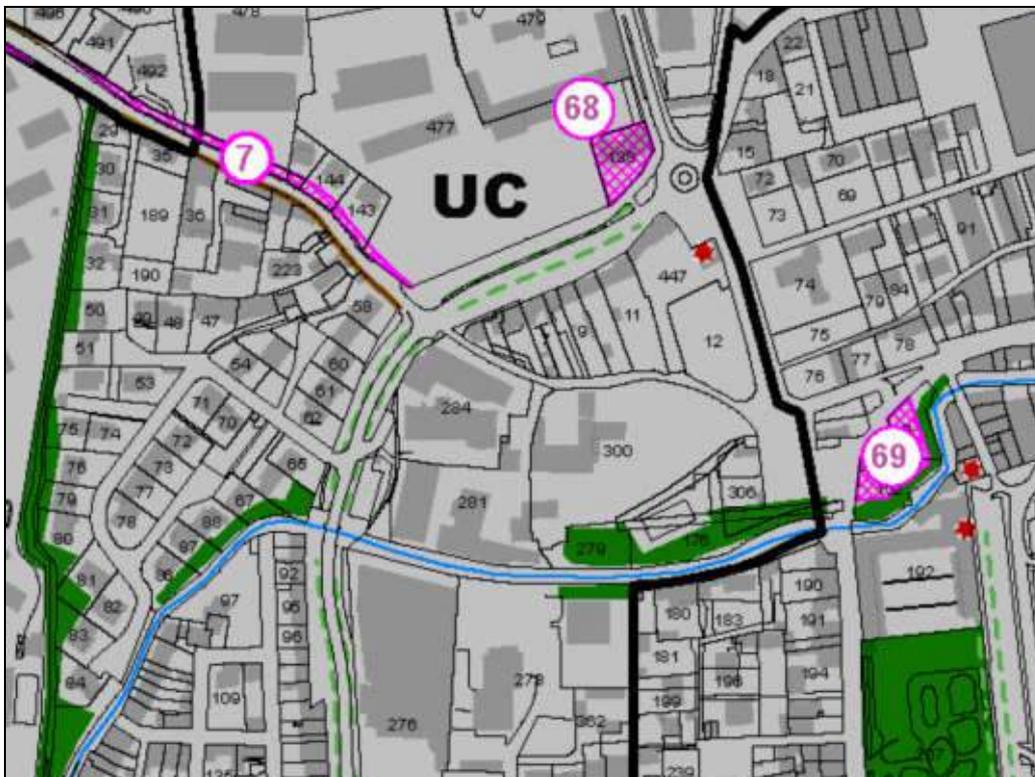


**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Vue depuis le nord-est et la rue François Chambauvet*

Au PLU, la partie sud bordant le cours de tennis a été protégée au titre des espaces paysagers inconstructibles.



*Extrait du PLU en vigueur*

**Document approuvé le 20/03/2025**

**Poulain Urbanisme Conseil**

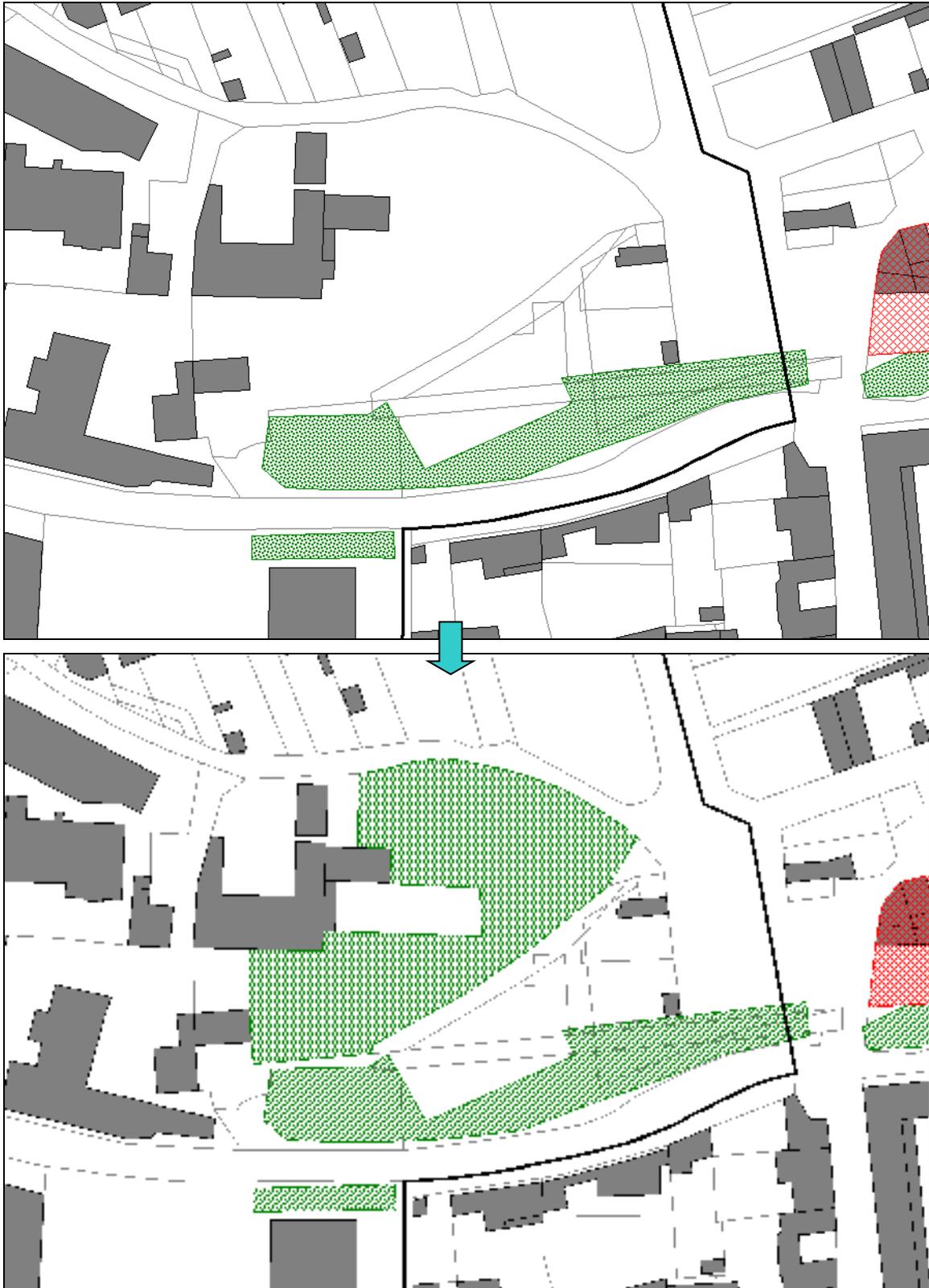
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

L'objectif de la présente modification est de créer un Espace Boisé Classé sur la parcelle BN 300 pour conforter la protection de ce site. Le nouvel EBC s'étendra sur 0,34 ha.



*Evolution du règlement graphique au droit de la parcelle BN 300*





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

**2.2.2. CREATION D'UN ARBRE REMARQUABLE PARCELLE BP 43**

Au cœur du centre-ville, il existe 6 arbres remarquables inscrits au PLU. La modification est l'occasion d'ajouter un 7<sup>e</sup> arbre au cœur de l'îlot bâti parcelle BP 43.



*Arbre remarquable ajouté parcelle BP 43*



*Vue aérienne de l'arbre parcelle BP 43*





## **2.3. ACTUALISATION DU REGLEMENT EN ZONE AGRICOLE**

### **2.3.1. LES DESTINATIONS AUTORISEES**

La présente modification ne concerne ni les extensions de logements existants, ni les annexes et piscines. Aussi ce volet ne sera-t-il pas traité dans le présent chapitre.

Actuellement, à l'article A2 « Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières », peuvent être autorisées en zone A et en secteur Ab les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- 1-** Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- 2-** Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 3-** Les constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> (extensions comprises) et à condition de s'implanter en continuité ou à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques.
- 4-** En secteur Ab les constructions à usage d'habitation sont admises dans les mêmes conditions et sous réserve qu'aucune implantation alternative ne soit possible en zone A.
- 5-** les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

Suite aux évolutions législatives, sont dorénavant autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après à condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière, le projet pouvant être déposé par un exploitant agricole, une organisation professionnelle agricole (GAEC, EARL, SCEA, GFA, etc.), une CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole), etc.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à la commercialisation des produits agricoles soit limitée à une emprise au sol de 60 m<sup>2</sup> maximum. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.





## **Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

- Les constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes, dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup> (extensions comprises) et à condition de s'implanter en continuité ou à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques.
- En secteur Ab les constructions à usage d'habitation sont admises dans les mêmes conditions et sous réserve qu'aucune implantation alternative ne soit possible en zone A.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

### **2.3.2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Actuellement, l'article A4 « Volumétrie et implantation des constructions » précise au chapitre « A- Emprise au sol des constructions » :

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole est de 1 600 m<sup>2</sup> (extensions comprises). Par exception, si la nécessité de dépasser cette limite est démontrée au regard de la spécificité de l'activité, l'emprise au sol est limitée à 2 000 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 70 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des serres n'est pas règlementée.

Le premier paragraphe de cet article pose deux types de difficultés :

1. Il limite à 2 000 m<sup>2</sup> l'emprise au sol totale des bâtiments d'exploitations et autres nécessaires à l'activité agricole sans que cette donnée ne s'appuie sur une quelconque analyse. Un éleveur, un viticulteur regroupant ces installations, une coopérative se développant ou tout autre projet pourrait se retrouver bloquer inutilement. Le caractère nécessaire du projet doit être analysé au plus juste, en fonction des projets et au moment des permis. Il ne faudrait pas que le PLU soit révisé à chaque projet agricole d'intérêt qui se trouve bloqué (perte de temps importante pour les exploitants agricoles).
2. A contrario, il ne faudrait pas laisser croire que tout projet agricole peut atteindre a minima 1 600 m<sup>2</sup>. De nombreux projets agricoles ne peuvent et ne doivent atteindre une telle superficie (pas de besoins). Il ne faudrait pas que la Commune voit affluer des permis étirant au maximum les bâtiments agricoles (notamment pour y apposer des panneaux photovoltaïques) alors qu'ils n'auront que partiellement un usage agricole.

En conséquence, le chapitre A4 serait rédigé de la manière suivante :

L'emprise au sol maximale des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole doit être strictement limitée aux besoins avérés de l'exploitation. Pour toute construction nouvelle, il faudra démontrer l'usage actuel des bâtiments existants sur l'exploitation (ne pas créer de nouveaux bâtiments si des bâtiments sont inexploités actuellement). Il est recommandé de détruire les bâtiments existants qui ne sont plus adaptés et qui ne sont plus utilisés et de reconstruire à leur emplacement les nouveaux bâtiments pour limiter l'impact foncier.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 70 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des serres n'est pas règlementée.





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

### **2.3.3. LE LEXIQUE**

A l'article D/Lexique des dispositions générales, il est ajouté les définitions suivantes :

- Activité agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités commerciales et de prestation de services ne sont pas autorisées en zone agricole (paysagiste, entretien de parcs et espaces verts, pensions d'animaux hors équins, travaux forestiers, etc.).

- Exploitant agricole :

L'exploitant agricole est celui qui exerce une activité effective de production végétale ou animale.

Les éléments nécessaires pour justifier de la qualité d'exploitant agricole sont : Statut de l'exploitation agricole ; Relevé parcellaire récent de l'exploitation agricole ; Affiliation à la mutualité sociale agricole (MSA) à jour ; numéro Pacage en cas de demande d'aides à la Politique Agricole Commune (PAC), aides reçues, obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur (DJA) si c'est le cas ; Autres pièces probantes.





## **2.4. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS POUR ACCOMPAGNER LES PROJETS**

### **2.4.1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES VEYRIERES**

#### **PRESENTATION DE L'OAP ACTUELLE**

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 au Nord et en zone à urbaniser fermée, 2AUh, au Sud.

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.

L'orientation d'aménagement (dont le schéma actuel est présenté page suivante) pose deux types de difficultés :

1. Certaines prescriptions vont à l'encontre des volontés communales ou de l'évolution des projets communaux. C'est le cas par exemple des densités évoquées au nord du site (beaucoup trop importantes) ou de la voie de contournement à créer à l'Est (cf. suppression de l'emplacement réservé correspondant).
2. Certaines dispositions rendent tout projet inopérant tant que le foncier initialement prévu (et seulement lui) n'est pas intégralement acquis. Ainsi, trois anciennes parcelles alloties par le passé et inscrites par erreur en zone 1AUh ne seront pas vendues et bloquent donc tout projet. Il convient de les basculer en zone urbaine UDa.

A noter par ailleurs que le schéma d'aménagement prévu au sud, en zone 2AUh, n'a pas de sens étant donné que la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation. D'ici une éventuelle ouverture à l'urbanisation, non justifiable pour l'heure, les objectifs et besoins auront très certainement évolué. De plus, cela laisse à penser que la Commune va autoriser un projet assez ambitieux d'où l'inquiétude des riverains et la venue de promoteurs alors que le site ne peut être ouvert à l'urbanisation.

En conséquence, plusieurs modifications sont apportées dans le schéma et le texte de l'orientation.





Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés

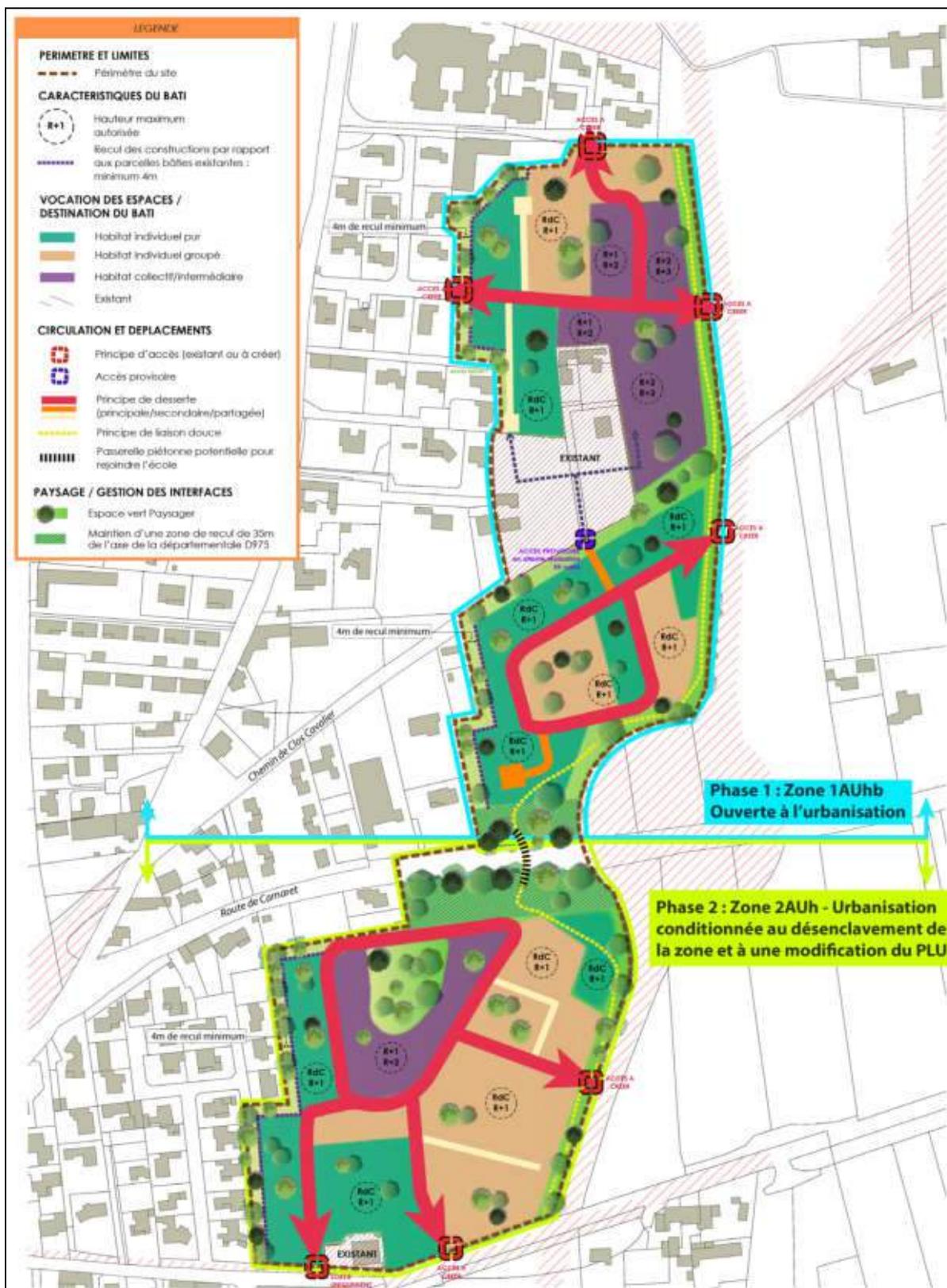


Schéma d'aménagement

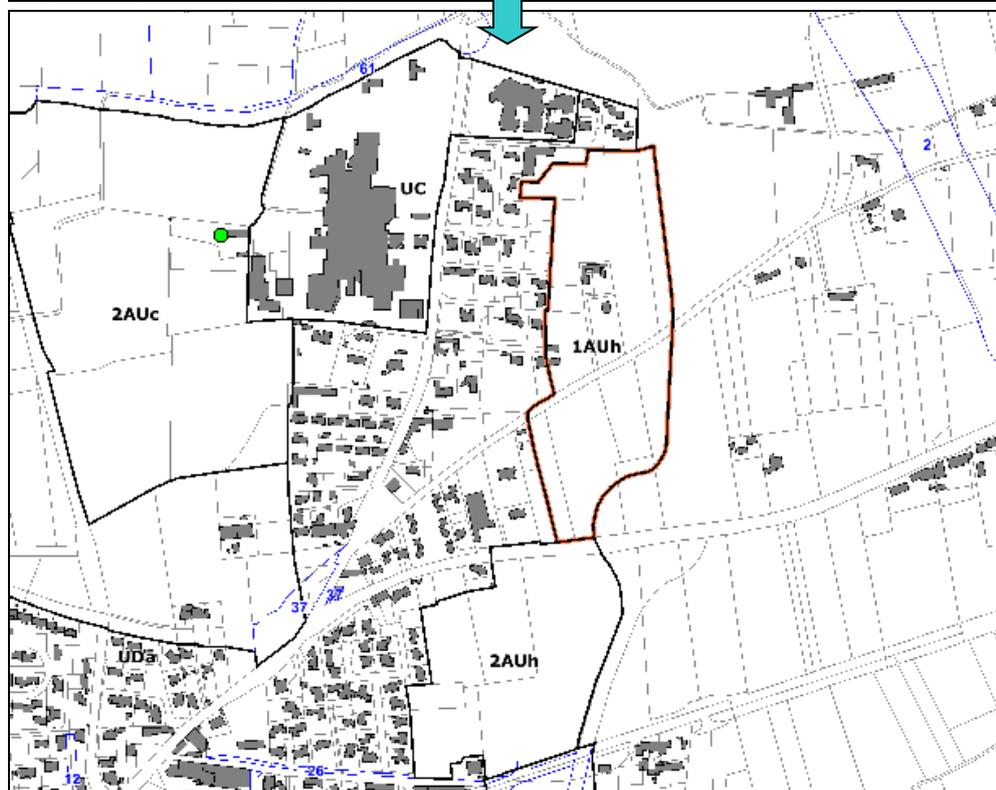
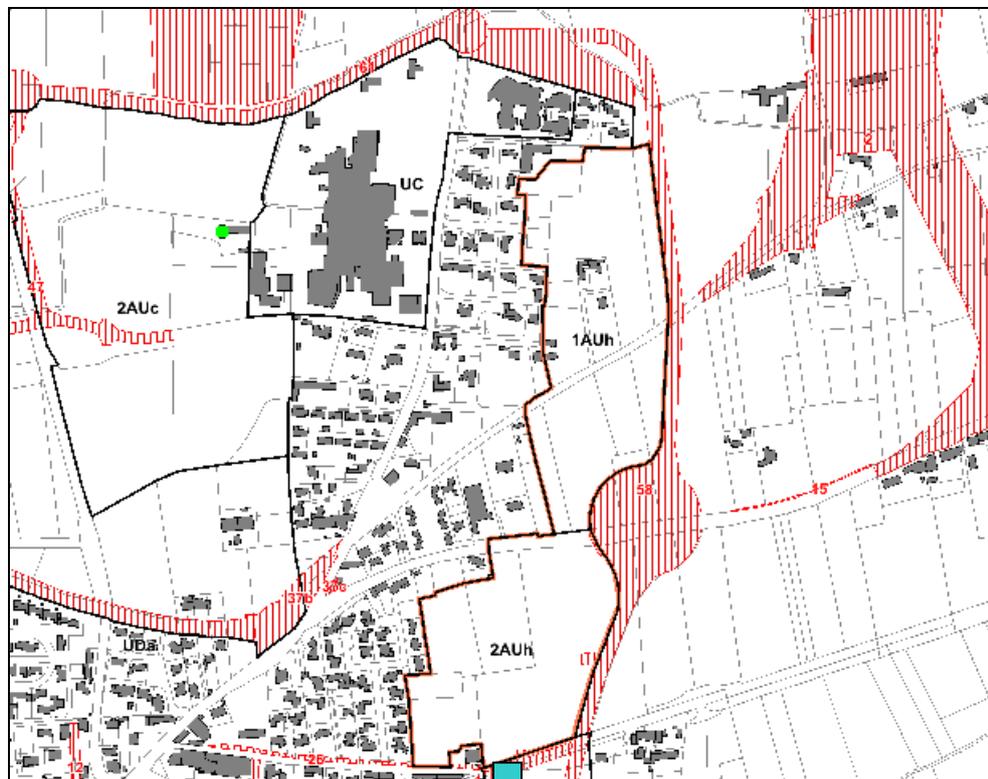




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

**EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Dans le règlement graphique, 3 parcelles alloties pour une surface totale de 0,24 ha passent en zone UDa et non plus en zone 1AUh. A cette modification s'ajoutent celles concernant les emplacements réservés alentours.



Evolution du règlement graphique

Document approuvé le 20/03/2025

**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 0039

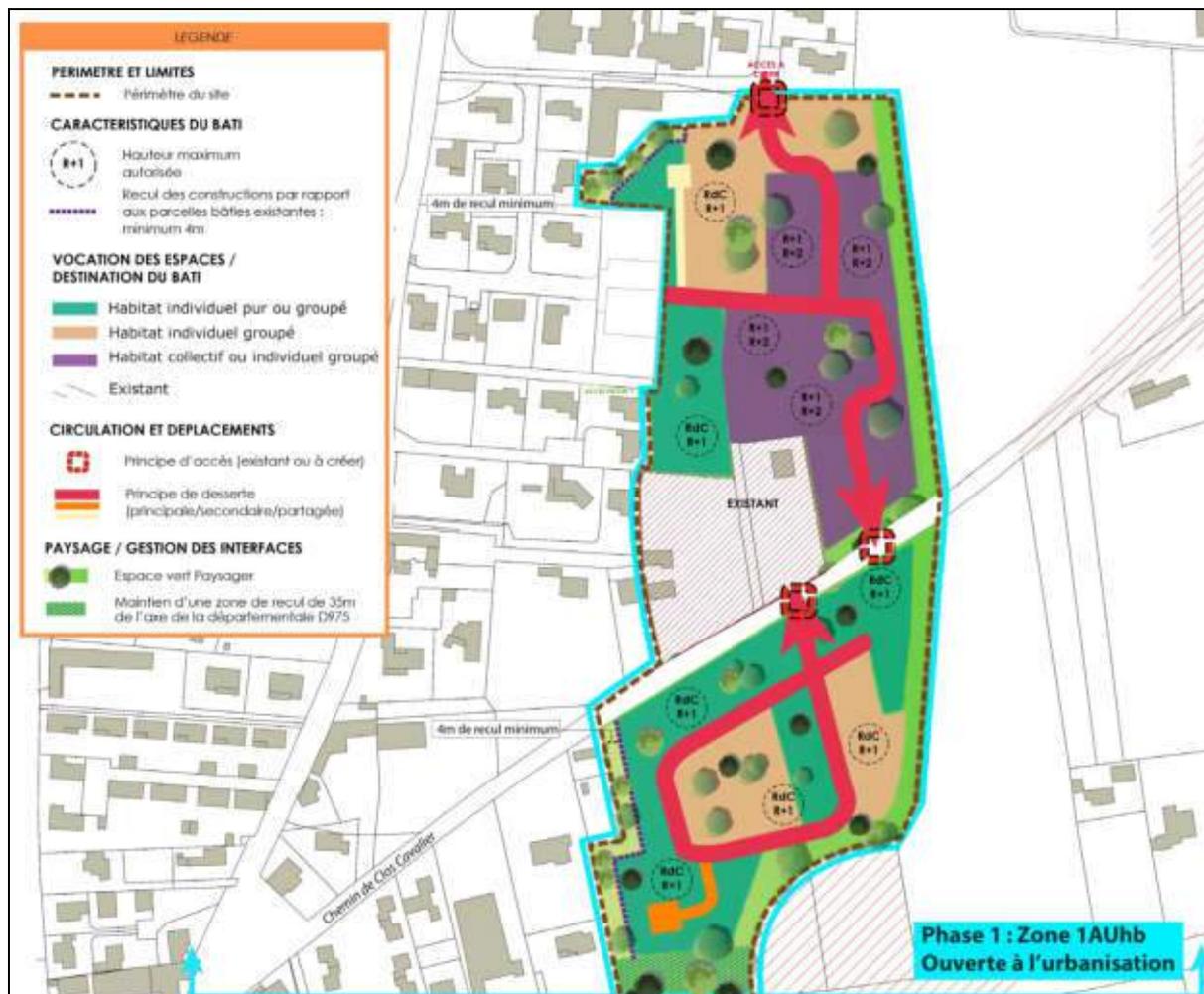




**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

**EVOLUTION DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

Le nouveau schéma est le suivant :



Le nouveau schéma

**FORME URBAINE ET PROGRAMMATION**

Concernant la forme urbaine, elle évolue à deux titres :

- Les aplats de couleur sont moins contraignants. Ainsi, en vert, exclusivement dédié à l'habitat individuel pur, il est dorénavant possible d'avoir de l'individuel groupé. De même, pour les aplats violets, exclusivement dédié au collectif / habitat intermédiaire, il est possible d'avoir de l'habitat individuel groupé.
- Les hauteurs ne peuvent plus atteindre R+3 au nord du chemin de Clos Cavalier. Ces hauteurs sont supprimées dans le schéma et le texte de l'OAP
- Dans la zone d'aplat violet, la hauteur maximale devient : 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).

En conséquence, la programmation évolue.

Actuellement, l'OAP précise :





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

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

- d'une offre d'habitat individuel en RdC/R+1 d'environ 50 logements ;
- d'une offre d'habitat individuel groupé en RdC/R+1 d'environ 70 logements ;
- d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2/R+3 d'environ 115 logements.

Les chiffres annoncés sont :

- Superficie globale de l'OAP : environ 10,5 hectares.
- Superficie de la phase 1 : environ 5,8 hectares.
- Superficie de la phase 2 : environ 4,7 hectares.
- Superficie opérationnelle (hors existant) : environ 9 hectares.
- Potentiel (à titre indicatif) : **environ 235 logements** ;
- Densité moyenne (sur sup. opérationnelle) : la densité moyenne obtenue est d'environ 26 logements/ha.

Mixité sociale : 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. »

Elle fait ensuite un zoom sur la zone 1AUh précisant :

L'opération de la phase 1 (ouverte à l'urbanisation) pourra se scinder en deux secteurs (A et B) conformément au découpage ci-contre.

L'urbanisation de la zone 1AUh est conditionnée à la réalisation **d'une opération d'ensemble par secteur.**





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

**Secteur A :** *habitat individuel en R+1 d'environ 10 logements ; habitat individuel groupé en R+1 d'environ 10 logements ; habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2/R+3 d'environ 80 logements.*

**Secteur B :** *habitat individuel en R+1 d'environ 15 logements ; habitat individuel groupé en R+1 d'environ 15 logements.*

Les valeurs énoncées sont bien trop importantes et concernent par ailleurs pour moitié une zone non réglementée. De plus, le nombre d'unités par type de logements est trop détaillé.

Enfin, une opération d'ensemble peut s'avérer complexe si un seul propriétaire ne souhaite pas vendre.

En conséquence, la rédaction du chapitre « Mixité fonctionnelle et sociale » évolue et devient :

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.

***EVOLUTION DE LA DESSERTE / ORGANISATION VIAIRE***

Concernant l'organisation viaire, elle est réorganisée à deux titres :

1. La déviation Est longeant les zones 1AU est abandonnée (cf. réduction de l'ER 58) au regard de la proximité de la déviation prévue pour la RN 7 et de la densité moindre attendue en limite agglomérée. Les impacts fonciers et financiers ne se justifient pas au regard de la circulation attendue.
2. Les accès vers l'est ou l'ouest des différents lotissements sont de fait abandonnés. Dorénavant, un accès pour la partie nord et un accès pour la partie sud sont prévus sur le chemin de Clos Cavalier. La mention d'accès provisoire est supprimée.

A noter qu'il n'est plus fait mention de la voie de contournement ni du principe de liaison douce dans le chapitre dévolu aux espaces verts mais que la frange paysagère demeure au regard des enjeux d'entrée de ville.

Aussi, la rédaction actuelle de l'OAP sur le réseau viaire est la suivante :

*« La phase 1 de l'OAP pourra s'urbaniser grâce à l'accès provisoire situé chemin du Clos Cavalier.*

*L'urbanisation de la phase 2 est conditionnée à la réalisation de la future voie de liaison RD975/Avenue des Courrèges qui permettra la desserte du site.*

*Une fois la liaison RD975/Avenue des Courrèges réalisée, l'accès provisoire de la phase 1 (située chemin du Clos Cavalier) sera remplacé ou conforté par deux accès situés sur cette nouvelle voie.*

*A terme, :*





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

- *la phase 1 de l'OAP sera composée de :*
  - o *2 accès sur la nouvelle liaison RD975/Avenue des Courrèges (Est du site) ;*
  - o *2 accès situés au Nord et Nord-Ouest permettant de connecter le site aux quartiers voisins.*
- *la phase 2 de l'OAP sera composée de :*
  - o *1 accès sur la nouvelle liaison RD975/Avenue des Courrèges (Est du site) ;*
  - o *1 accès et 1 sortie situés au Sud du site dès que l'élargissement de l'impasse de la Bâtie sera réalisé. »*

Elle devient :

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.

**NOTE SUR L'EVOLUTION GLOBALE DES DENSITES**

Actuellement, l'OAP précise un objectif global quelque peu faussé de 235 logements (car en réalité, la zone 2AU au sud est fermée à l'urbanisation et en l'absence d'études écologiques, impossible de savoir quelle sera la surface retenue). Au total, la densité visée était théoriquement de 22,8 logt/ha (235 logements sur un foncier total de 10,33 ha). En enlevant les voiries et terrains déjà bâtis, l'OAP annonce une densité de 26 logt/ha.

Si on ne s'attache qu'à la zone 1AUh, constructible, l'OAP actuelle vise la création de 100 logements sur la partie au nord de la RD et de 30 logements sur la partie au sud de la RD. La densité brute serait de 23,1 logt/ha pour la zone 1AUh (5,62 ha). Dans le détail, en tenant compte des espaces exploitables, les densités nettes seraient de pour la partie nord 39,2 logt/ha (100 logt sur 2,55 ha) et de 14,4 logt/ha pour la partie sud (30 logt sur 2,09 ha).

Dans le nouveau projet, les élus souhaitent réduire la densité sur la partie nord et l'augmenter quelque peu sur la partie sud. De plus, l'emprise au nord est quelque peu réduite pour tenir compte de parcelles privées qui n'évolueront pas (inutile d'afficher des logements où rien ne se fera). La future OAP vise la création de 72 logements sur la partie au nord de la RD et de 36 logements sur la partie au sud de la RD. En tenant compte des espaces exploitables, les densités nettes seraient de 31,2 logt/ha pour la partie nord (72 logt sur 2,31 ha) et de 17,2 logt/ha pour la partie sud (36 logt sur 2,09 ha).

**2.4.2. AUTRES EVOLUTIONS**

Pour l'heure, il n'est pas fait de retours particuliers des habitants ou des services instructeurs.





## **2.5. DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

### **2.5.1. DEVELOPPEMENT DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES EN TOITURE**

Dans le règlement écrit actuel, rien n'est mentionné concernant les panneaux photovoltaïque en toiture, que ce soit dans le volet 2 « Performance environnementale et valorisation du patrimoine bâti et paysager » ou dans les différents articles sur les toitures dans les zones du PLU.

Aussi, il est ajouté à l'article PE 1 Promotion de la transition énergétique les mentions suivantes :

#### Panneaux photovoltaïques en toiture

Pour rappel, il convient de se référer à la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Concernant les panneaux photovoltaïques en toiture, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- Dans les secteurs concernés par des Monuments Historiques inscrits ou classés et/ou dans des sites inscrits ou classés, il convient de respecter les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France en matière de disposition des panneaux photovoltaïques.
- Dans les secteurs de logement : Le panneau photovoltaïque doit être préférentiellement implanté sur les bâtiments annexes, sur les bâtiments les moins hauts ou sur une toiture terrasse pour en limiter l'impact visuel
- En toutes zones : Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.
- En toutes zones (hors zones économiques et équipements collectifs) : Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm minimum de la limite de toiture.
- En zone A et N : les installations solaires photovoltaïques ou thermiques sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

### **2.5.2. PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR L'ANCIEN SITE D'ENFOUISSEMENT TECHNIQUE DE DELTA DECHETS**

La Compagnie Nationale du Rhône (CNR), 1<sup>er</sup> producteur français d'électricité 100% renouvelable (d'origine hydraulique, éolienne et photovoltaïque), étudie un projet de centrale photovoltaïque au sol au niveau de l'ancien centre d'enfouissement technique de Delta Déchets, dans la zone du Coudoulet.

A ce stade des études, la puissance envisagée est de l'ordre de 5 à 7 MWc. La valorisation de cette installation de stockage de déchets, qui n'est plus exploitée depuis 2019, par l'installation d'une centrale photovoltaïque permettrait ainsi de produire l'équivalent de la consommation électrique de 3 100 personnes à 4 500 personnes (chauffage compris, selon la puissance effectivement installable à l'issue des études).





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**



*Vue sur le site*

Le site est inscrit en zone 3AU, à savoir une zone d'urbanisation insuffisamment équipées relative à une zone de regroupement et de tri de déchets non dangereux où seule cette activité est autorisée ainsi que les travaux nécessaires à la remise en état du site.

En l'absence d'activité économique et au regard de l'état du site, la Ville d'Orange est favorable à une mise en valeur de la zone. De plus, le déploiement d'un parc solaire apparaît cohérent et évite d'impacter des zones plus agricoles ou naturelles.

Actuellement, il est autorisé dans cette zone (article 3AU2) :

- Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de tri, de regroupement de déchets non dangereux, de stockage de déchets, de broyage de déchets verts et de bois liées à la reconversion du site ;
- Les aménagements nécessaires à la remise en état du site.

Y est ajouté :

- Les centrales photovoltaïques au sol après analyse paysagère pour s'assurer de l'intégration du projet dans l'environnement local et après analyse des sols pour s'assurer, notamment en phase chantier, qu'aucune pollution ne viendra impacter l'environnement et en premier lieu les riverains

### **2.5.3. PRECISIONS APORTEES POUR LES ZONES DE CARRIERES**

La zone agricole représente plus de 4 700 ha sur le territoire. Elle couvre, au-delà des terrains cultivés ou cultivables, des terrains anthropisés qui ne peuvent plus être exploités pour l'agriculture telles les anciennes carrières.

Pour encourager le développement du photovoltaïsme sur la Commune, il est ajouté à l'article A2 :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :





---

**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les centrales photovoltaïques au sol sur les sols anthropisés telles les sites des anciennes carrières après analyses écologiques, hydrauliques et paysagères notamment afin de s'assurer de l'impact du projet sur l'environnement et des mesures mises en œuvre.





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

### **3. IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES**

Les impacts éventuels de la procédure et les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

<b>Thématiques</b>	<b>Impacts</b>	<b>Mesures</b>
Agriculture	POSITIF	De nombreux emplacements réservés pour voirie (déviation surtout) sont supprimés ou fortement réduits. Cela a deux impacts bénéfiques : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'emprise foncière agricole impactée est moindre</li> <li>2. La lecture du document ne laisse pas croire que de nouveaux quartiers vont se créer le long de ces axes (fin de la spéculation foncière et de la rétention possible de terres)</li> </ol>
Milieus naturels et corridors écologiques	POSITIF	La modification ne concerne pas les espaces naturels. Cependant deux emplacements réservés qui traversent des espaces aux enjeux écologiques avérés (ER 44 et 51b) sont abandonnés (mesure d'évitement).
Paysages	POSITIF	La modification permet de réduire la densification et les hauteurs initialement prévues en sortie de ville dans le quartier Veyrières. Le futur quartier sera moins impactant dans le paysage.  De plus, la réduction des projets viaires au sein des zones agricoles atténuera l'impact paysager de ces infrastructures dans le paysage rural.
Déplacements	NUL	Les projets structurants sur le réseau viaire ne sont pas abandonnés. Seuls des projets trop impactants (pour le monde agricole, pour l'environnement et pour les finances locales) au regard la circulation attendue sont abandonnés sans que cela n'impacte les déplacements actuels.
Economie	POSITIF	En ajustant au mieux le règlement de la zone agricole, il s'agit d'accompagner autant que faire se peut les exploitants locaux dans leur activité (conditionnement, etc.).
Habitat	POSITIF	La modification permet de faire émerger deux projets sur Les Veyrières (aujourd'hui bloqués par un emplacement réservé qui ne verra pas le jour et par l'obligation d'un seul aménagement d'ensemble). Pour chacune de ces deux opérations, 30% de Logements Locatifs Sociaux sont attendus.
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	POSITIF	En réduisant la densité sur Les Veyrières, les besoins en eau seront moindres sur le territoire.





**Pièce n°1. Exposé des motifs des changements apportés**

---

Eau pluviale	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	NUL	

La Commune a saisi la mission régionale d'autorité environnementale le 24/03/2024 (dossier CU-2024-3672). Cette dernière a émis un avis conforme n°CU-2024-3672 le 24/05/2024 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU d'Orange (84). Cet avis est en ligne sur leur site Internet.





## 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**



## 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.	<b>Enjeux / Objectifs</b> .....	60
c.	<b>Principe d'aménagement</b> .....	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 déplacements* ».

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.

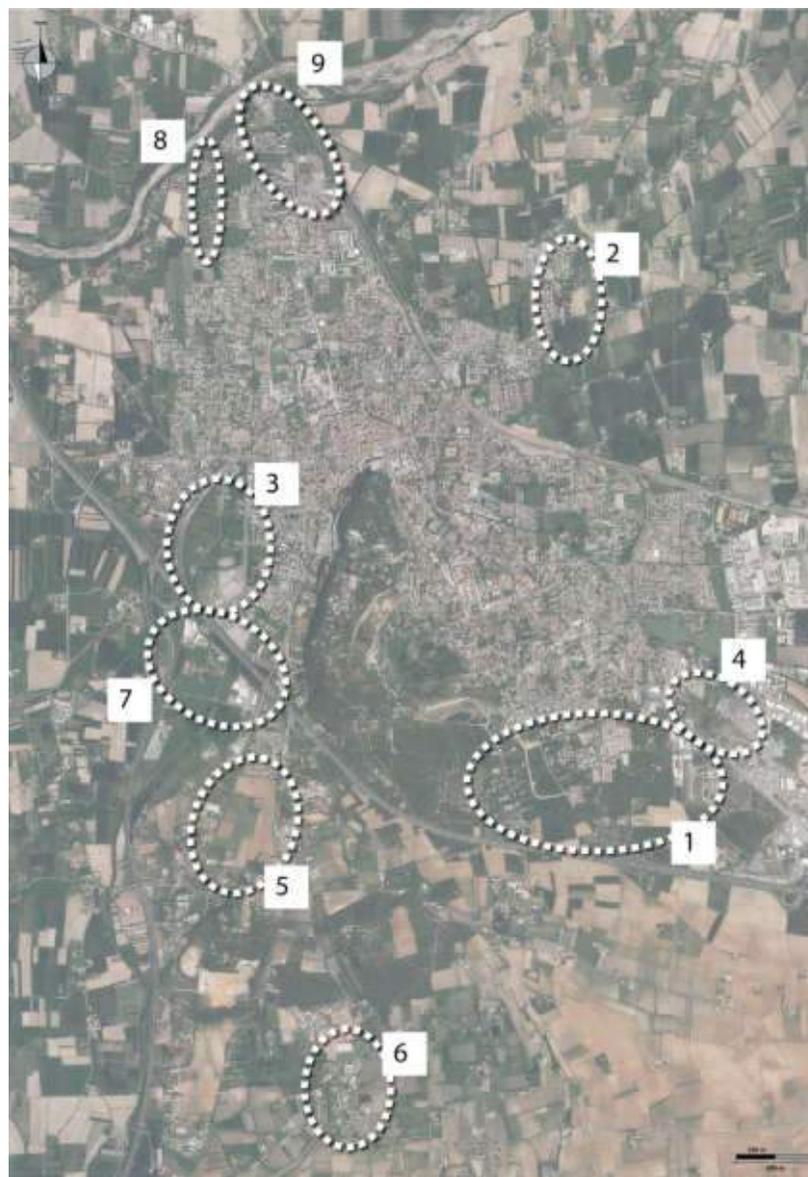
## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune d'Orange

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

privilegié 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 confort 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 maître 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.

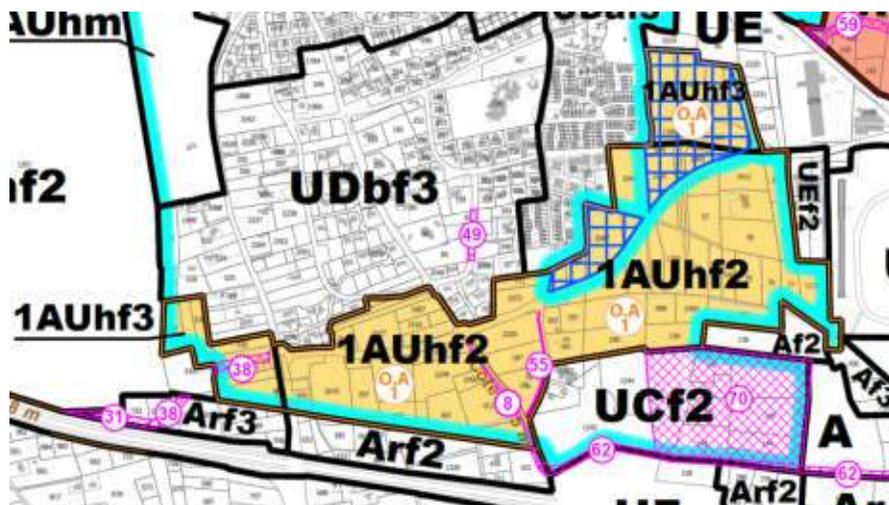
# Les OAP secteurs d'aménagement

(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 « Coudoulet » 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

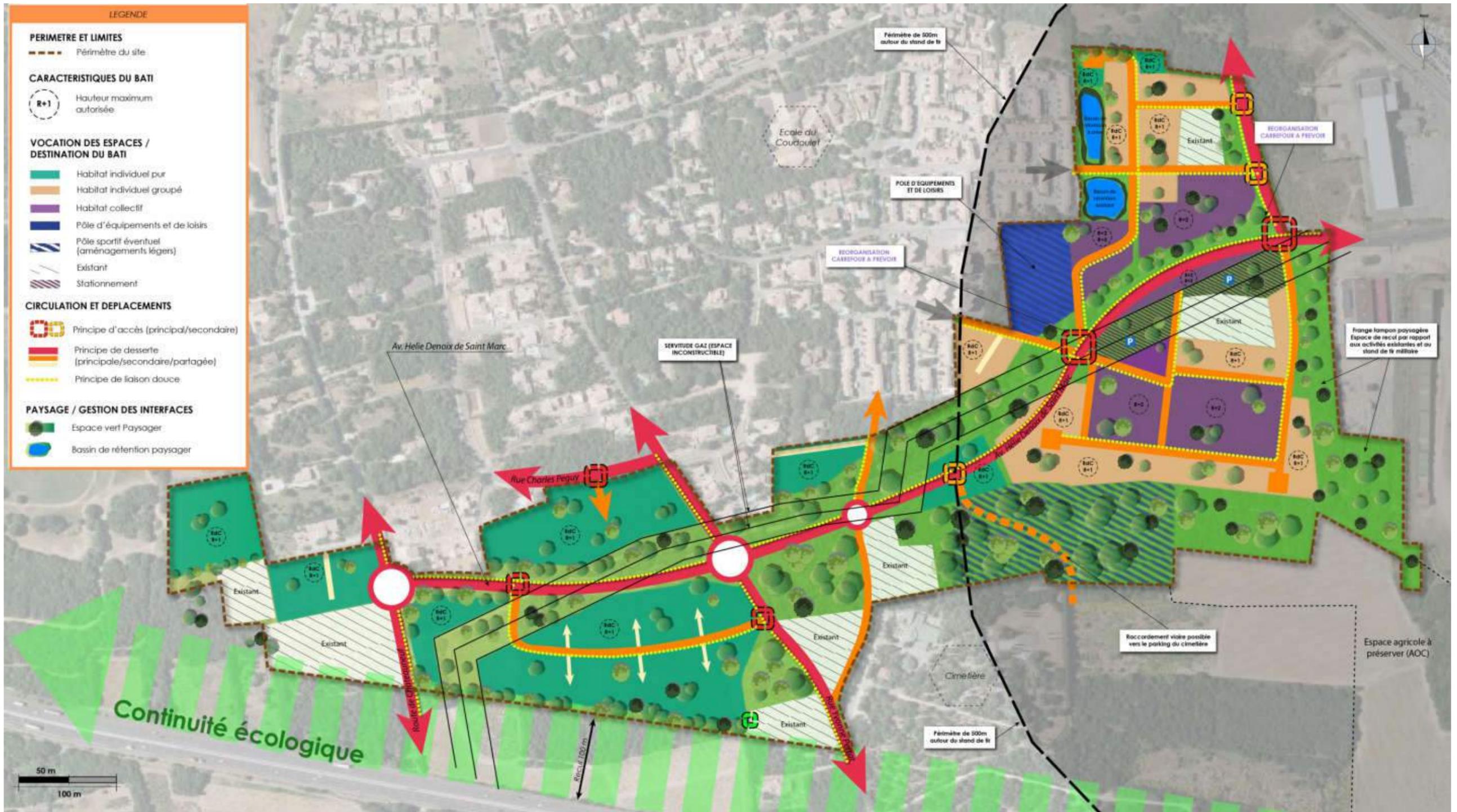
l'attractivité résidentielle pour les familles et les jeunes ménages en poursuivant le développement du secteur « Sud Coudoulet ».

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) :
  - o 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.

- o 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.



#### 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 réglementation 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 / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher  1 place visiteur est imposée par tranche de 250m <sup>2</sup> 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 / 30m <sup>2</sup> 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 desservi par l'avenue Hélié 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.

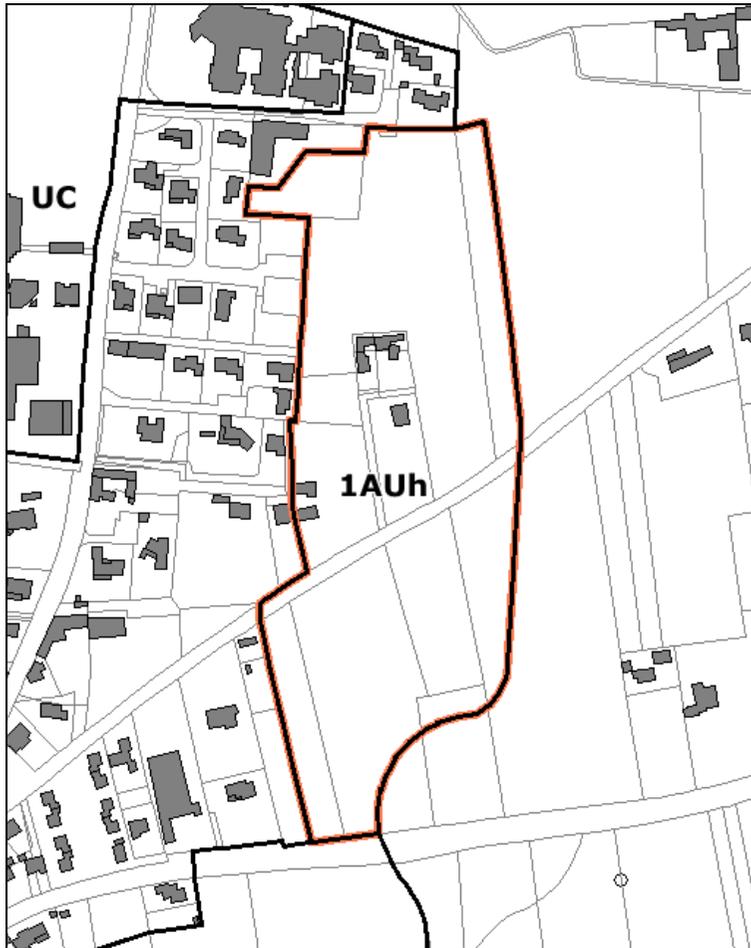
### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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.

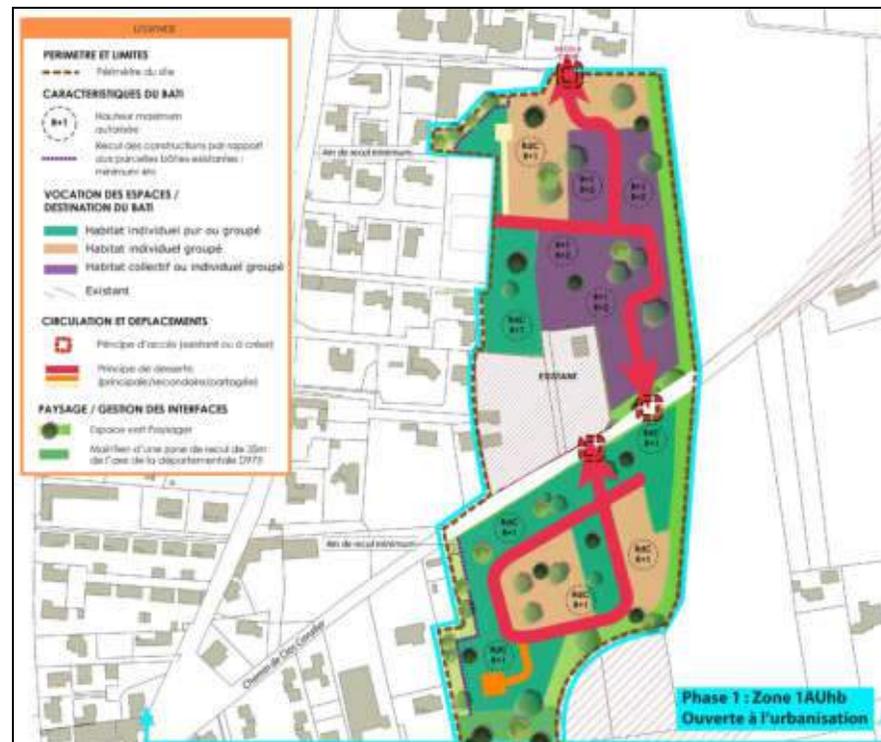
Les constructions seront de type individuel pur et/ou groupé (cf. principe d'aménagement).

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 réglementation 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 / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher  +  1 place visiteur pour 250m <sup>2</sup> 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 / 30m <sup>2</sup> 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.

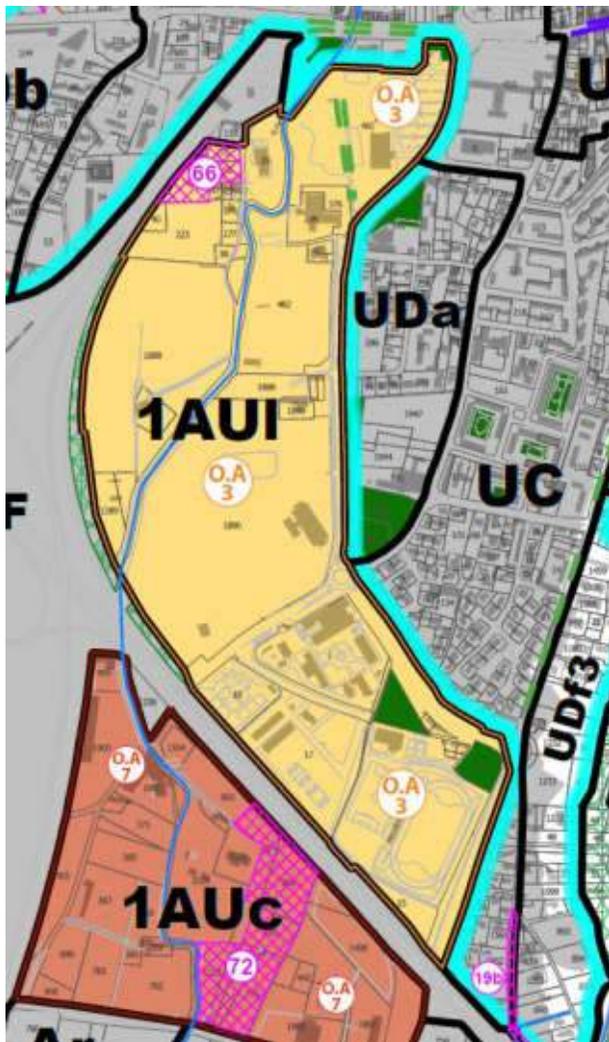
Au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de l'axe de la départementale D975 classée à grande circulation (route de Camaret) pour les constructions à usage d'habitations et 35 m de l'axe de la RD975 pour les autres constructions.

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

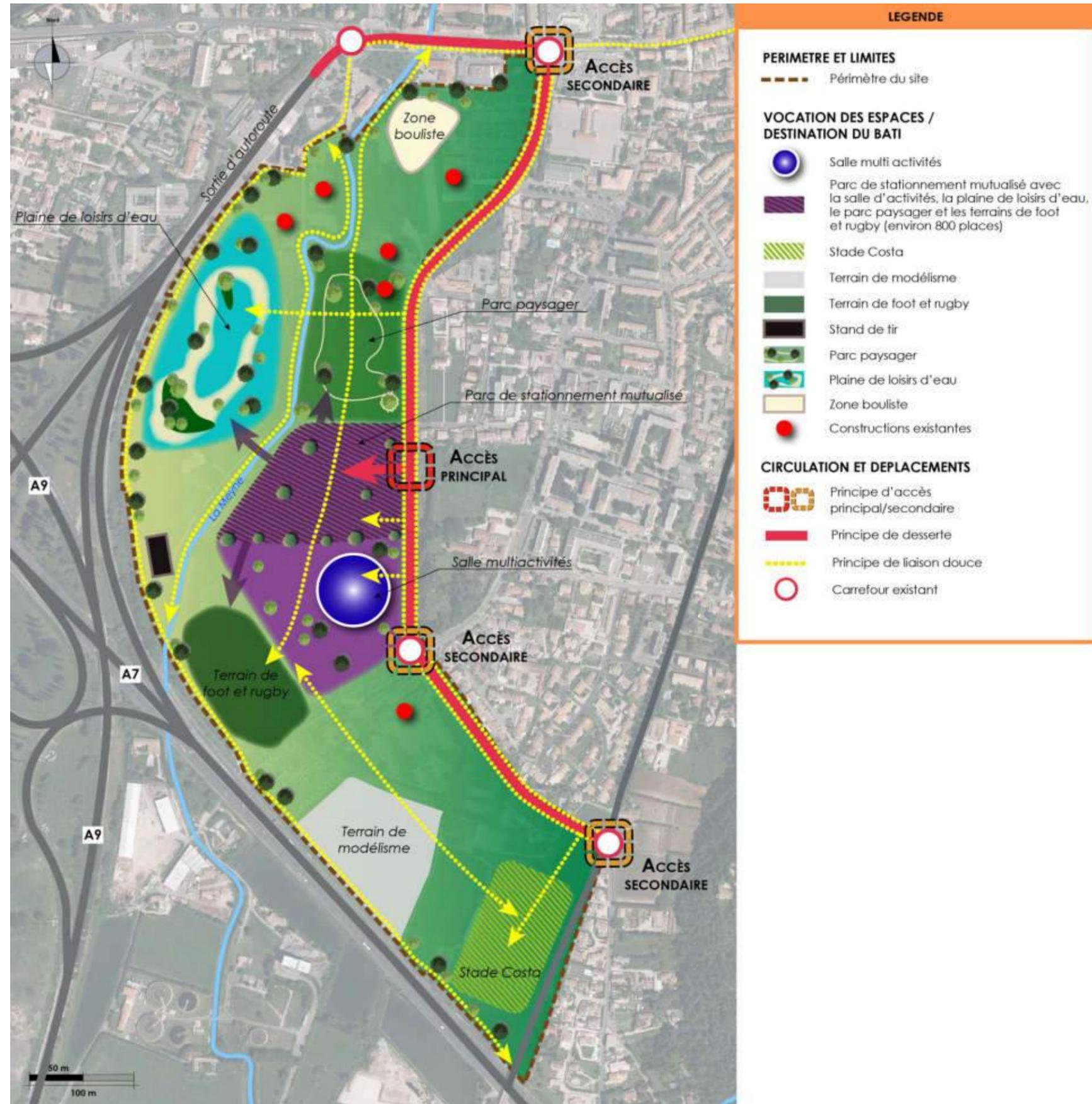
Situé au Nord de l'autoroute, ce secteur est identifié en zone à urbaniser à court terme à vocation de loisirs au PLU : secteur 1AUI.



### 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 caravanning ;
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 réglementation 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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature ;</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;</li> <li>- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</li> </ul>
--	---

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.

### DESSERTES 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.

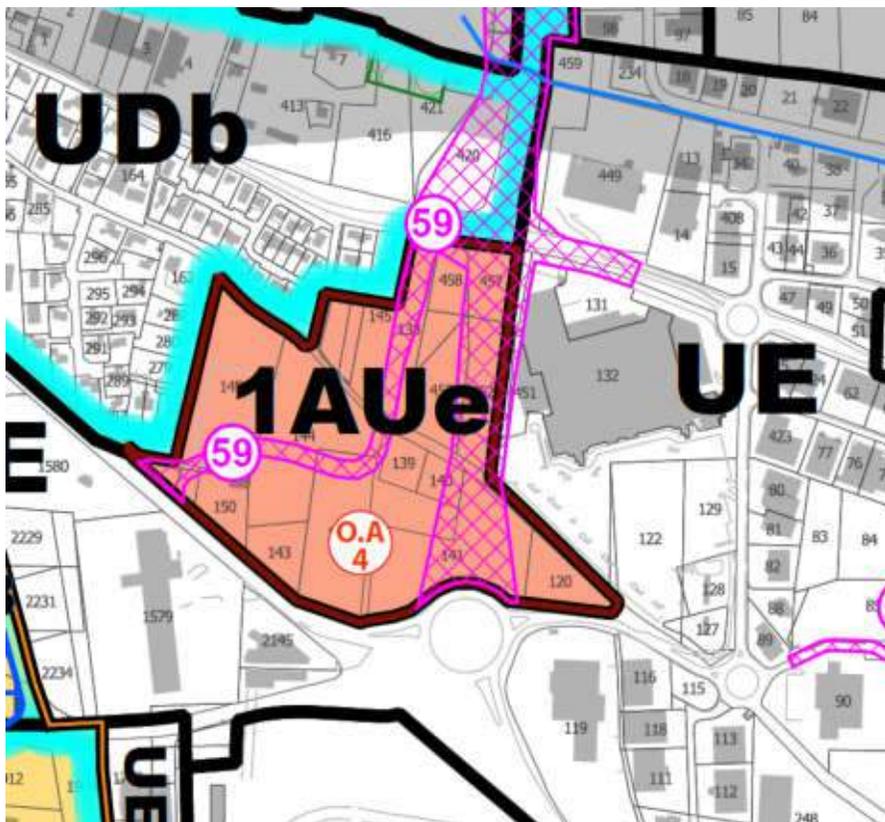
# Les OAP sectorielles

(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.

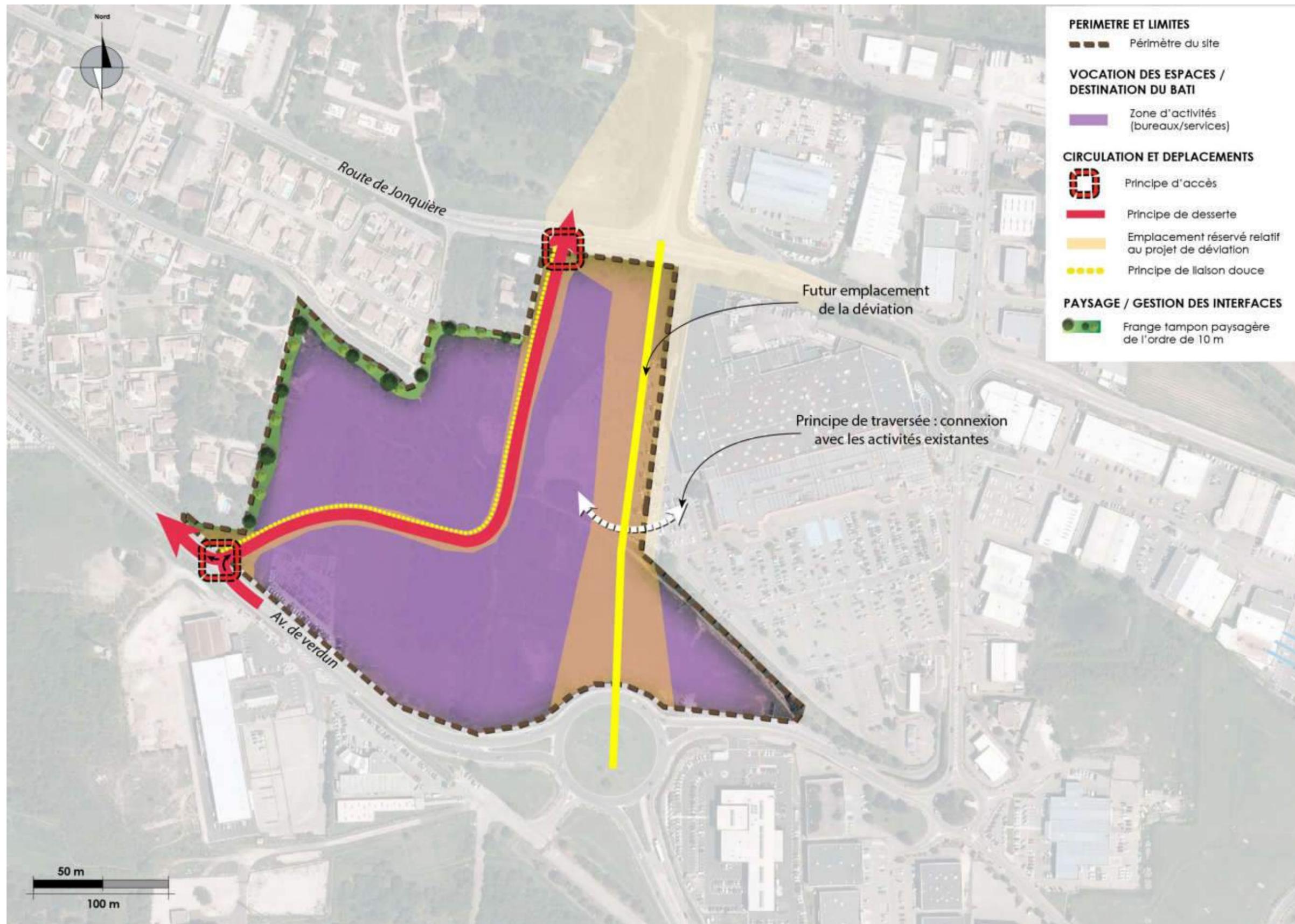


### b. Enjeux / Objectifs

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 réglementation 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.

### DESSERTES DES RESEAUX

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



Réseau d'eau potable



Réseau des eaux usées

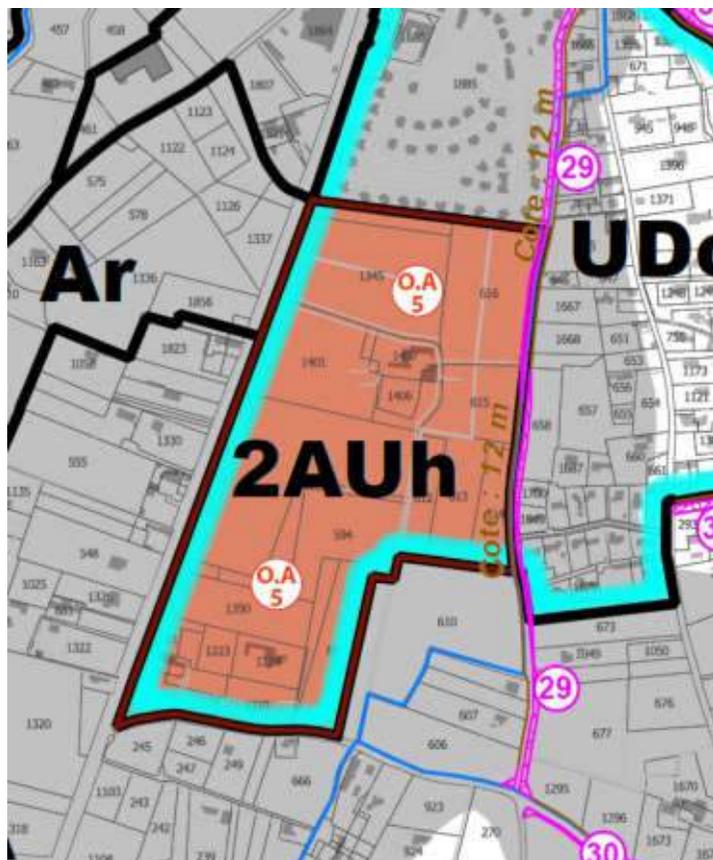
### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

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**

- Périimètre 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 circulaire 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 circulaire 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).

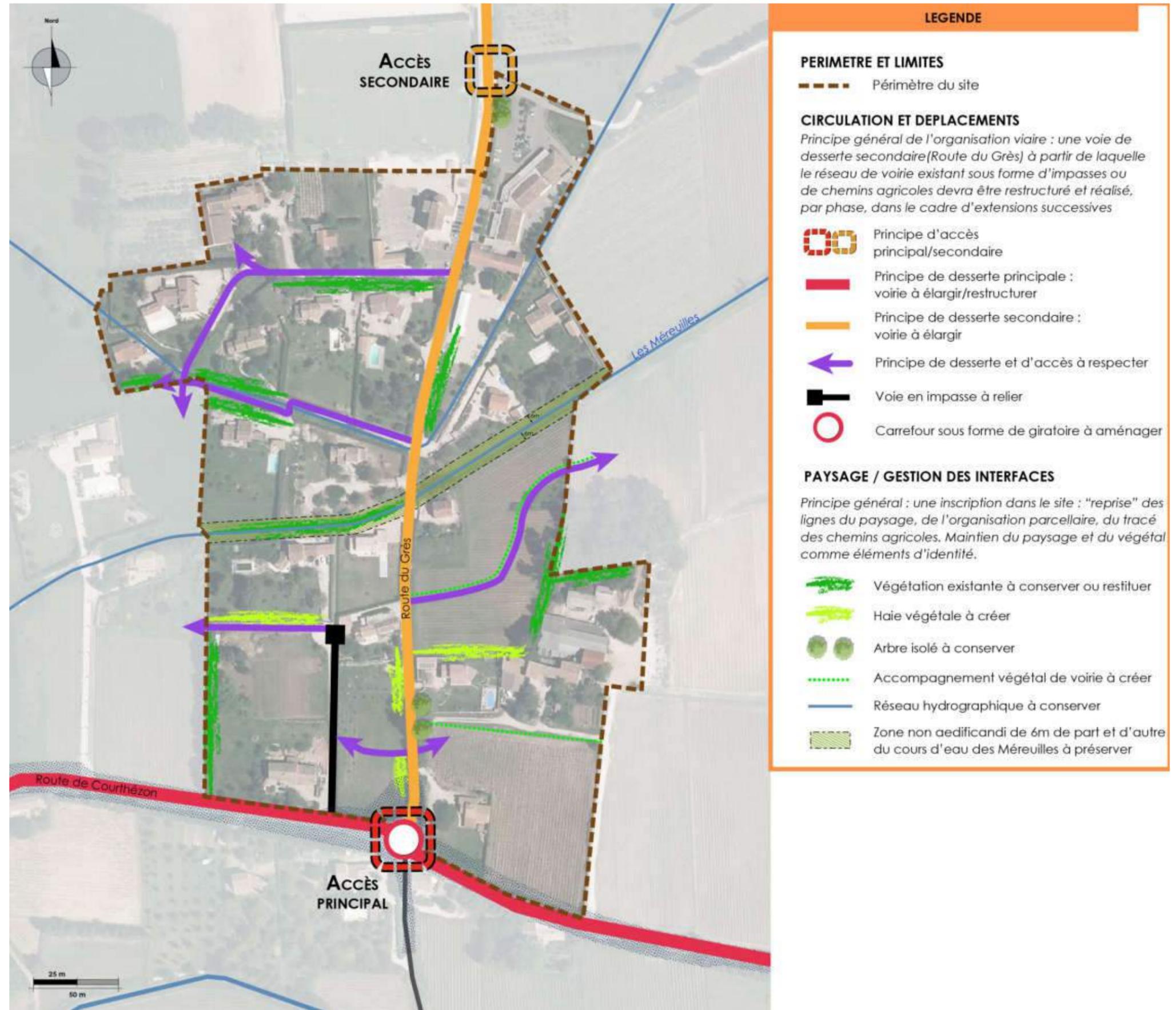
### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX

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.



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 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.

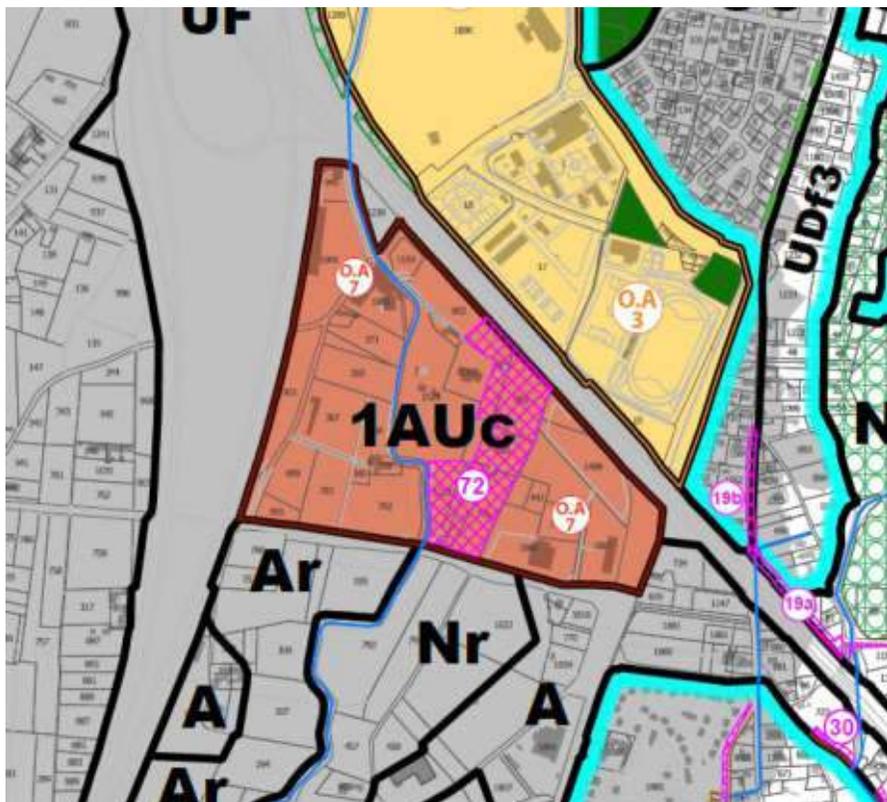
## RISQUE

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



## 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.

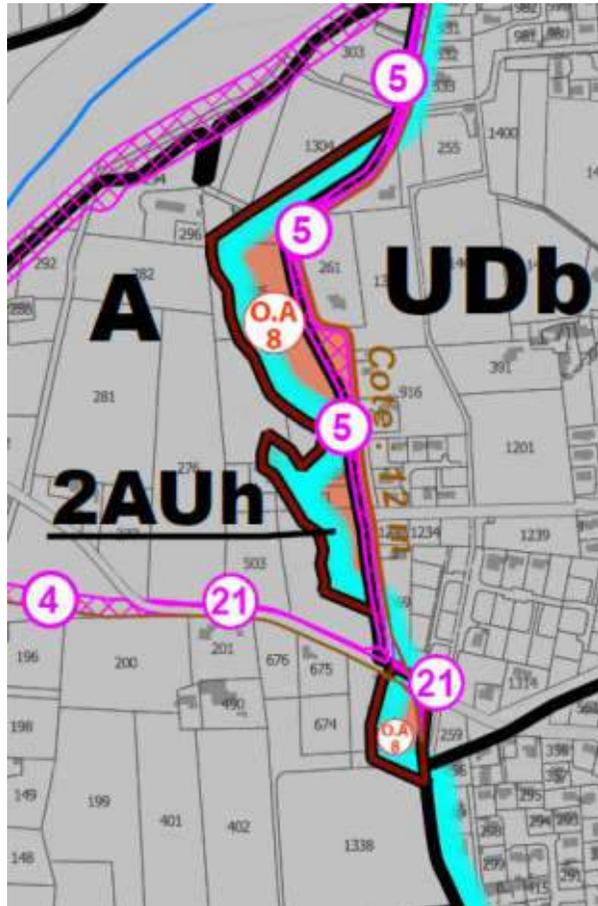
### RISQUE

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

 Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Habitat individuel

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

 Principe d'accès

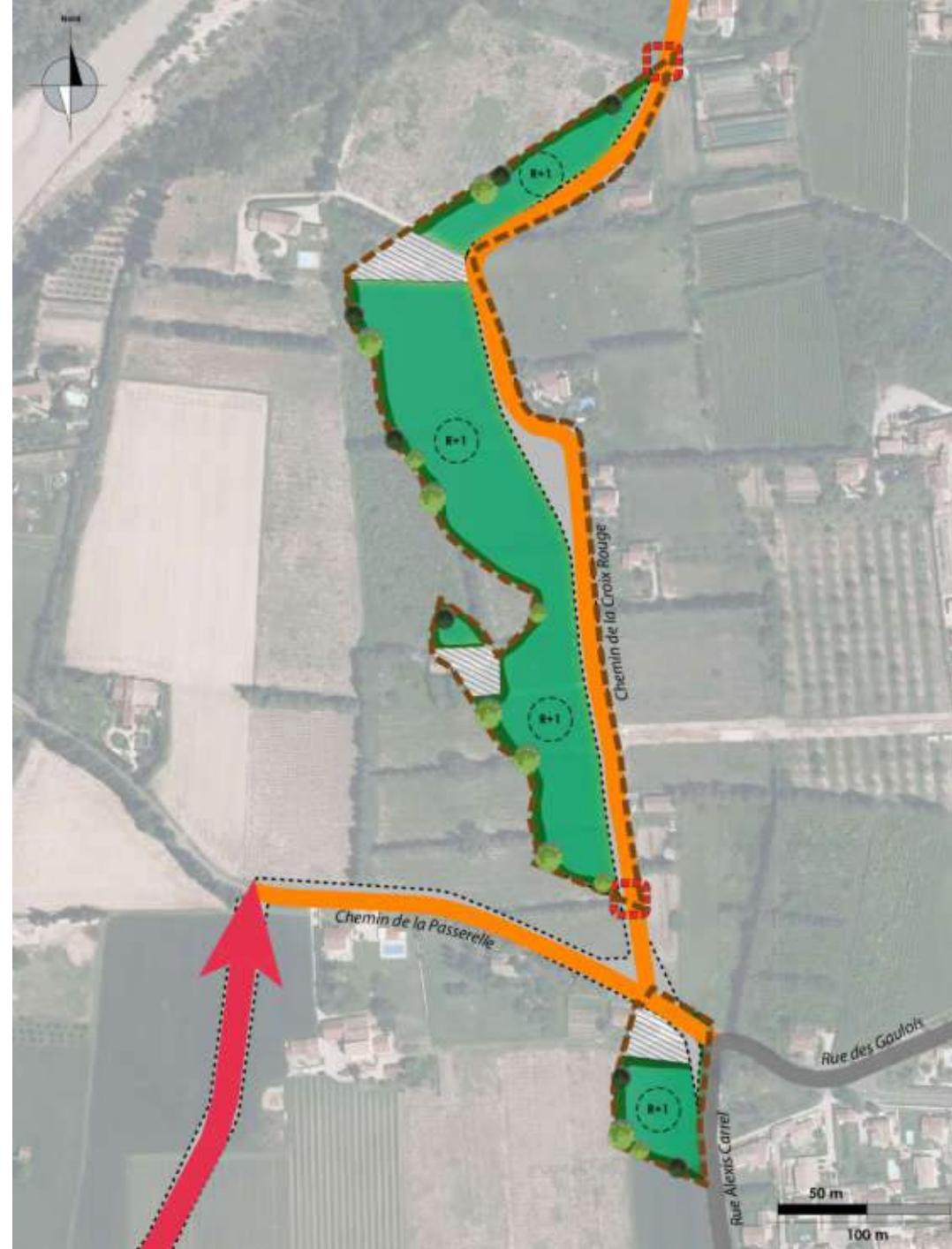
 Voie existante

 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.