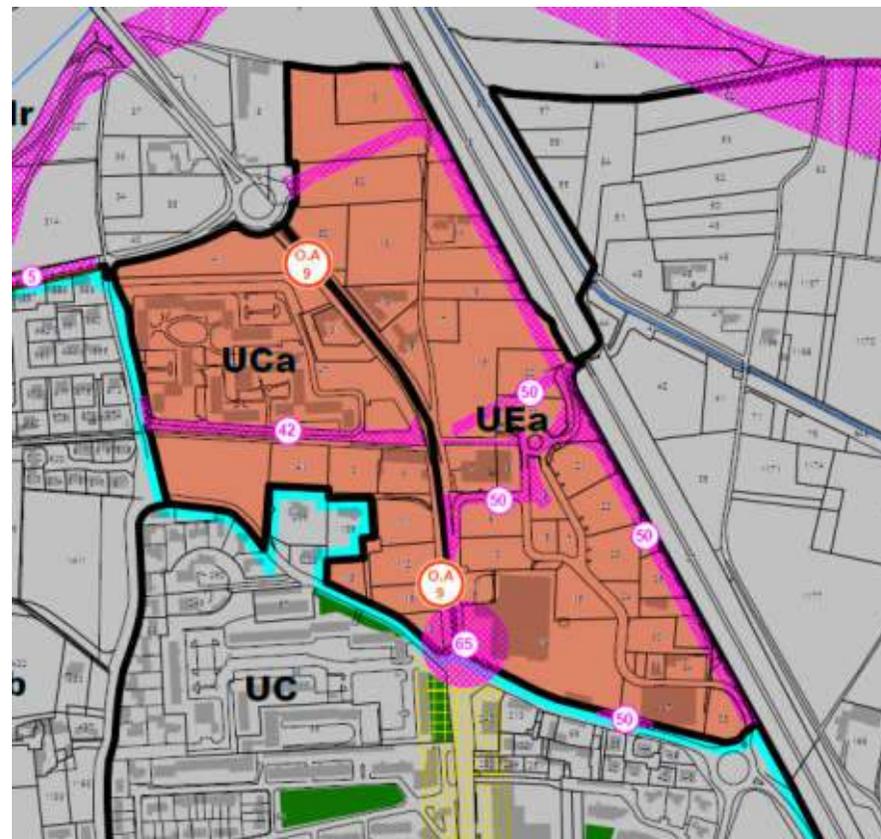


11. OAP n°9 : Entrée de ville Nord

a. Localisation et caractéristiques

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

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



b. Enjeux / Objectifs

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

Ainsi, on trouve sur ce secteur :

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

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

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

Pour ce faire, les objectifs à atteindre portent sur :

- Le décroisement des différents espaces, et notamment de la résidence de l'Aygues, grâce à la démolition de bâtiments vétustes et/ou localisés sur des lieux stratégiques du secteur, ainsi que par le développement d'un maillage viaire hiérarchisé et cohérent.
- La transformation de la RN 7 en boulevard urbain, facilitant sa traversée par les piétons et les cyclistes et, ce faisant, permettant le développement d'une vie de quartier sur l'ensemble du secteur tout en mettant en scène l'entrée de ville nord.
- La constitution d'un véritable quartier urbain plus dense, intégrant les mixités sociale et fonctionnelle, par la réhabilitation des logements sociaux existants, la création de logements locatifs sociaux en reconstitution de l'offre sur le secteur de La Violette, la création de logements en accession aux franges du périmètre opérationnel de la résidence de l'Aygues. L'activité commerciale de La Violette, dont l'offre sera complémentaire à celle du centre-ville et des autres secteurs commerciaux de la ville tout en offrant des commerces et services de proximité, sera redéployée.
- L'intégration de l'environnement et du paysage au sein des projets, par la prise en compte des trames vertes et bleues

ainsi que du risque inondation dans les aménagements, par le développement d'espaces végétalisés, par le rattachement aux réseaux de circulation douce et par le renforcement de la desserte en transport en commun.

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

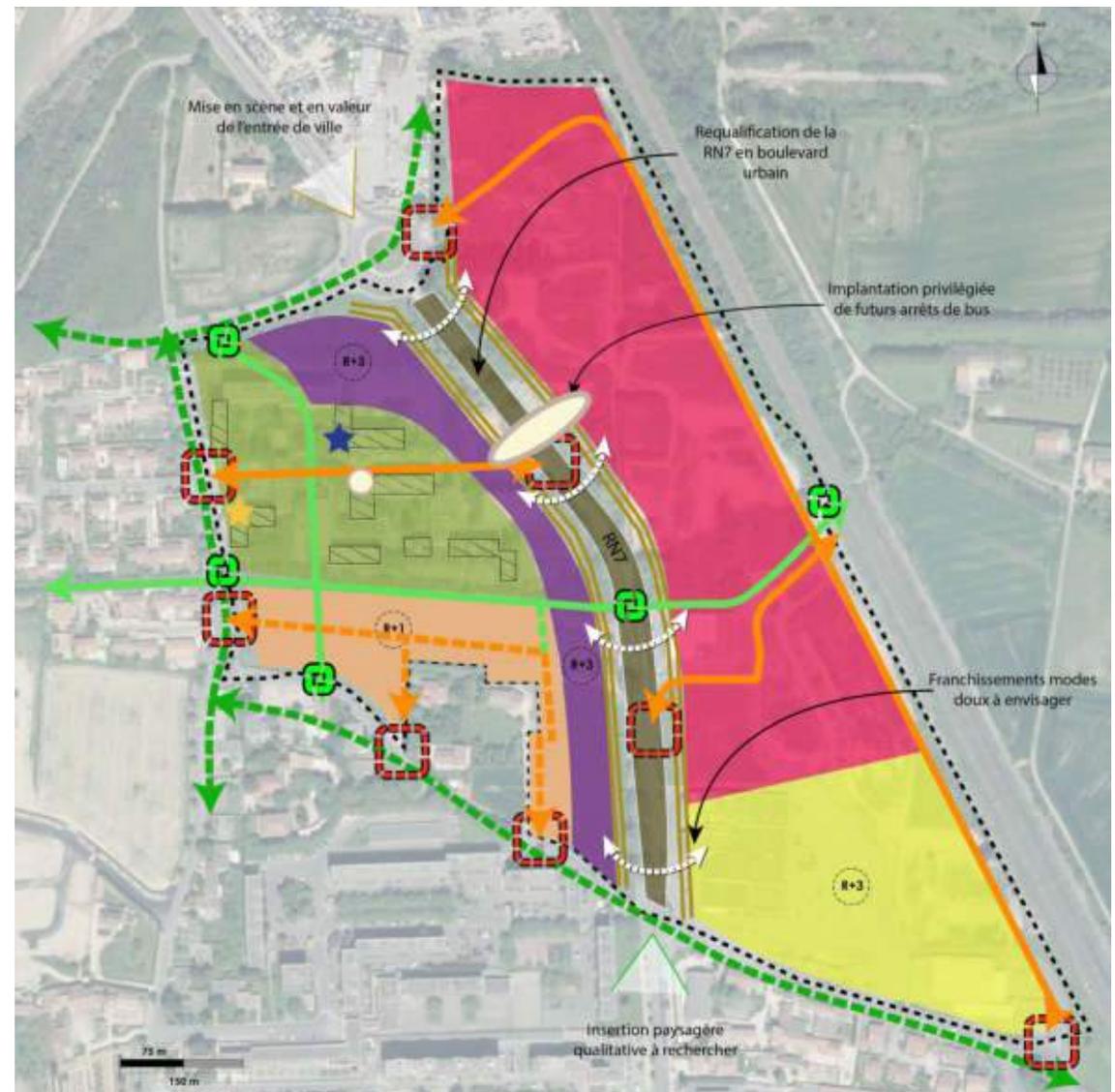
- Habitat individuel en accession (R+1)
- Habitat collectif en accession (R+3)
- Habitat collectif existant à réhabiliter (de R+3 à R+6)
- ★ Possibilité d'aménager des terrasses à l'angle des bât. N-O
- ★ Possibilité d'aménager un local de type bureau/ERP dans l'angle des bât. H-I de la résidence de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

CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

- Dispositions générales :

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

Une architecture qualitative est recherchée pour l'ensemble des constructions du secteur afin d'offrir un paysage urbain mettant en scène et en valeur l'entrée de ville le long de la RN7.

- Implantation par rapport à la RN 7

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

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

- Hauteur :

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

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

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

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

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

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

- Dispositions générales :

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

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

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

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

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

Les espaces verts et les cheminements pourront permettre une transition douce entre programmes de logements et de commerces.

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

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

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

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

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

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

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

PAYSAGE

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

TYPES DE MATERIAUX

Les matériaux locaux seront privilégiés.

Mixité fonctionnelle et sociale

PRINCIPE GENERAL PERMETTANT LA MIXITE SOCIALE (RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE DP-U ET AU 3 DU REGLEMENT DU PLU)

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

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

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

PRINCIPE GENERAL PERMETTANT LA MIXITE SOCIALE

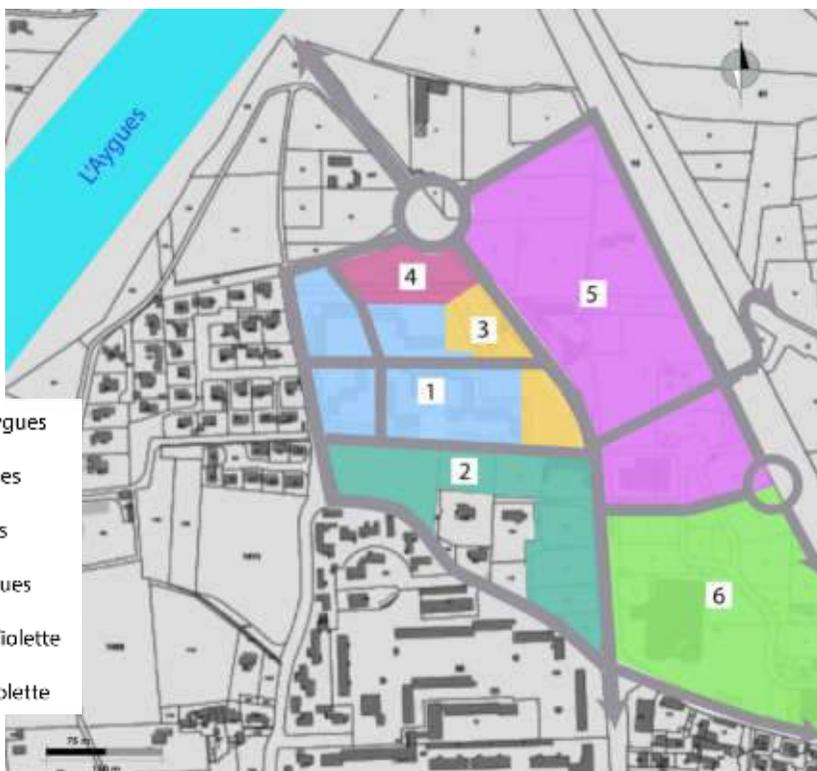
Le projet d'aménagement prévoit une offre diversifiée de logements et une mixité des fonctions composées :

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

- D'environ 17 000 m² de surfaces de plancher à destination d'activités commerciales et de service dont certaines de proximité le long de la RN 7, sur le périmètre de La Violette (neuf) ;
- D'un local de type bureaux/ERP à l'angle des bâtiments H et I de la résidence de l'Aygues (cf. carte du principe d'aménagement).

PROGRAMMATION PAR SECTEUR

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



- 1 - Secteur Centre - Aygues
- 2 - Secteur Sud - Aygues
- 3- Secteur Est - Aygues
- 4 - Secteur Nord - Aygues
- 5 - Secteur Nord - La Violette
- 6 - Secteur Sud - La Violette

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

- **Secteur 1 (environ 2.2 ha / densité de 66 logements/ha) :**
 - Logements locatifs sociaux collectifs existants, conservés et réhabilités (résidence de l'Aygues).
 - De R+3 à R+6, 146 logements.
 - Possibilité de création de balcons et d'un local bureaux/ERP aux angles des bâtiments N-O et H-I (cf. carte du principe d'aménagement).
- **Secteur 2 (environ 2.9 ha / densité de 22 logements/ha) :**
 - Habitat collectif en accession.
 - R+3, environ 49 logements.
 - Habitat individuel en accession.
 - R+1, environ 15 logements.
- **Secteur 3 (environ 0.7 ha / densité de 47 logements/ha) :**
 - Habitat collectif en accession.
 - R+3, environ 33 logements.
- **Secteur 4 (environ 0,8 ha / densité de 61 logements/ha) :**
 - Habitat collectif en accession.
 - R+3, environ 49 logements.
- **Secteur 5 (environ 5.6 ha / coefficient d'occupation des sols d'environ 30%) :**
 - Activités à vocation économique (commerces, bureaux, etc.).
 - Possibilité d'implanter de l'habitat collectif en R+3.
- **Secteur 6 (environ 6.1 ha / densité de 16 logements/ha) :**
 - Habitat collectif en accession et en locatif social.
 - R+3, environ 100 logements, dont 32 en locatif social.
 - **Superficie globale de l'OAP : environ 18.3 hectares.**

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

Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

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

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

RISQUES

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

Les bâtiments commerciaux de La Violette pourront intégrer des panneaux solaires en toiture. Leur impact visuel depuis le domaine public devra être limité.

Les parkings de ce secteur pourront accueillir des ombrières intégrant des panneaux solaires. Pour rappel, l'article PE 1 du PLU précise que les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant les effets de surimpositions.

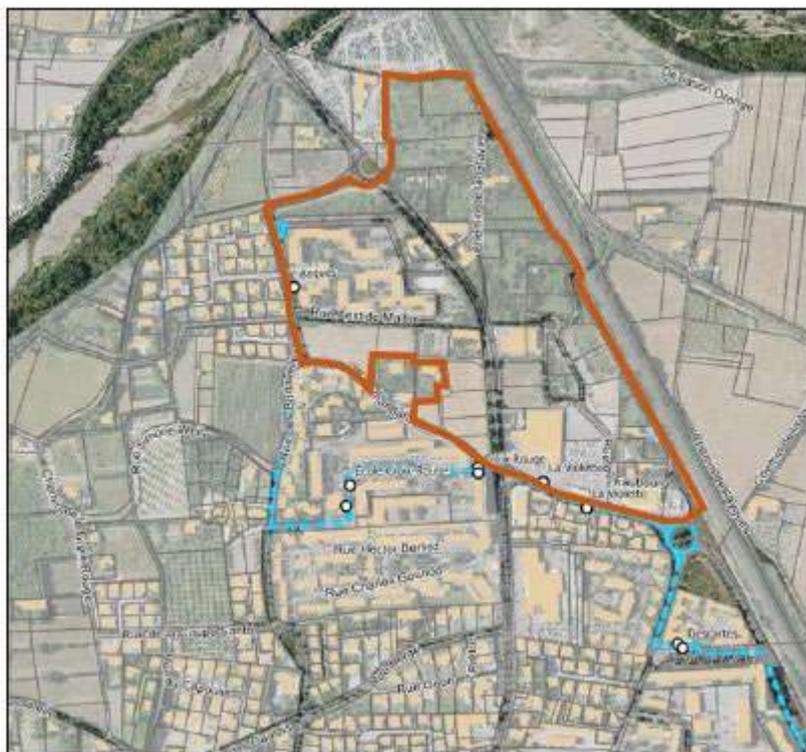
NUISANCES SONORES

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

DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est desservi par une ligne de bus.

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



Ligne de bus, situation actuelle (en bleu)

Desserte par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

- Principes d'accès à l'OAP :

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

Les accès à l'OAP se font *via* ces axes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



Réseau d'eau potable



Réseau d'eaux usées

12. OAP n°10 : Ecopôle touristique Saint Eutrope

a. Localisation et caractéristiques

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

b. Enjeux / Objectifs

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

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

- Le projet s'inscrit dans la logique de l'aménagement des liaisons européennes majeures (EuroVéloroutes) Cyclo-Tourisme : Via Rhona et Via Venaissia ;

c. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

 Périimètre du site

VOCATION PREVISIONNELLE DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

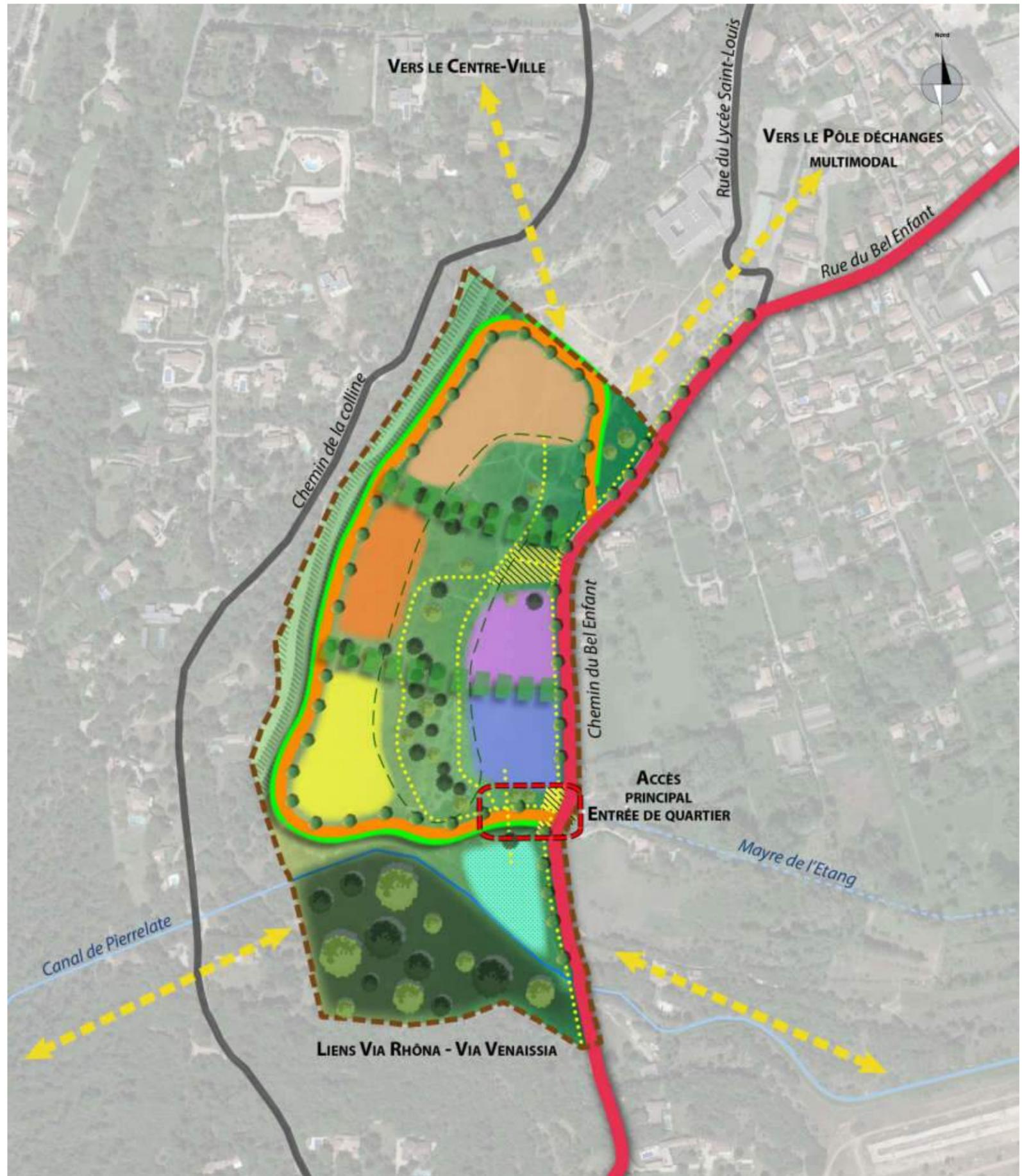
-  Complexe hôtelier signature, résidence d'affaires, espace bien-être, vintothèque, art lyrique-masterclass, restaurant
-  Résidences séniors touristique
-  Résidences para hôtelière
-  Pôle santé, éducation, formation, bureaux et artisanat
-  Equipement Public / SPA Thermo Ludique
-  Pôle de gestion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

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

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

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

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



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

QUALITE URBAINE DU PROJET

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

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

ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

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

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

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

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

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

PAYSAGE

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

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

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

TYPES DE MATERIAUX

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

Mixité fonctionnelle et sociale

PROGRAMMATION GLOBALE

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

- **Une zone dédiée à l'hôtellerie composée d'un complexe hôtelier comprenant notamment un restaurant, un centre de soin ou encore des équipements d'accueil des séminaires d'entreprises...**

- **Un secteur tourné vers la culture et la formation liées à l'Art, à la santé ou au bien-être. Ce secteur pourra accueillir des bureaux et de l'artisanat ;**
- **Un Centre Thermo Ludique ;**
- **3 pôles de résidences services thématiques : cyclotourisme, séniors, affaires.**

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

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

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

- Qualité environnementale et prévention des risques

GESTION DE L'EAU

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

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

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

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

RISQUE

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

PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

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

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

Ainsi, l'utilisation d'énergies renouvelables est à favoriser ainsi, les constructions pourront être équipées (panneaux photovoltaïques en

toiture, récupération de chaleur...) de façon à être source de production d'énergie.

DECHETS

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

Besoin en matière de stationnement

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

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

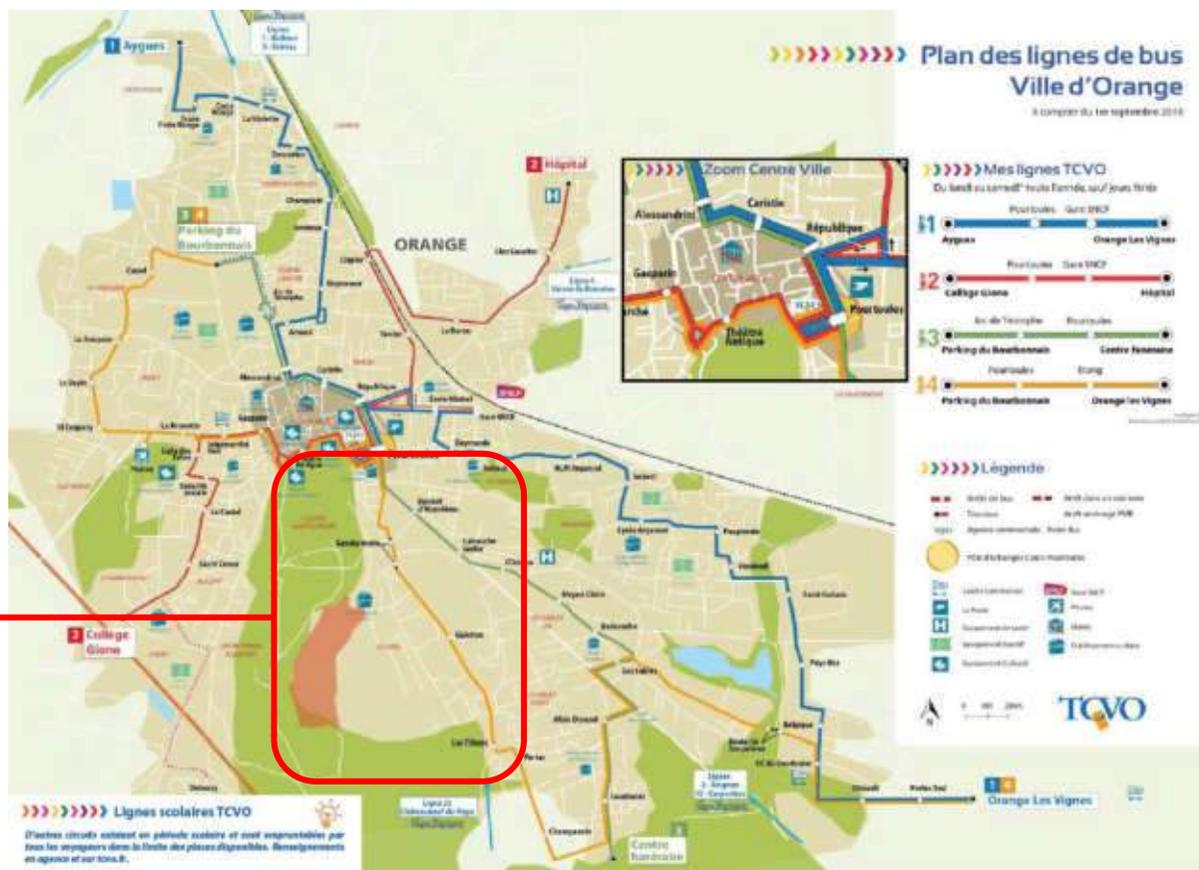
Desserte par les transports en commun

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

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

L'arrêt de Bus le plus proche du périmètre se situe sur la ligne 4, arrêt gendarmerie. Celui-ci est à 450m, soit environ 5 minutes de marche de l'entrée du quartier (collèges et lycées).

Compte-tenu de l'accroissement significatif de la population touristique dans le futur quartier la faisabilité d'une desserte en transport en commun (navette vers le centre) sera à étudier.



Desserte des terrains par les voies et réseaux

RESEAU VIAIRE

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

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

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

LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

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

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

DESSERTE DES RESEAUX

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

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

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



Réseau d'eau potable



Réseau d'eaux usées

Annexe

Définition des différentes typologies d'habitat

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



Exemple d'habitat individuel
Source des illustrations : Citadia Conseil