



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



4e. REGLEMENT GRAPHIQUE  
PARTIE SUD - 1/9000e

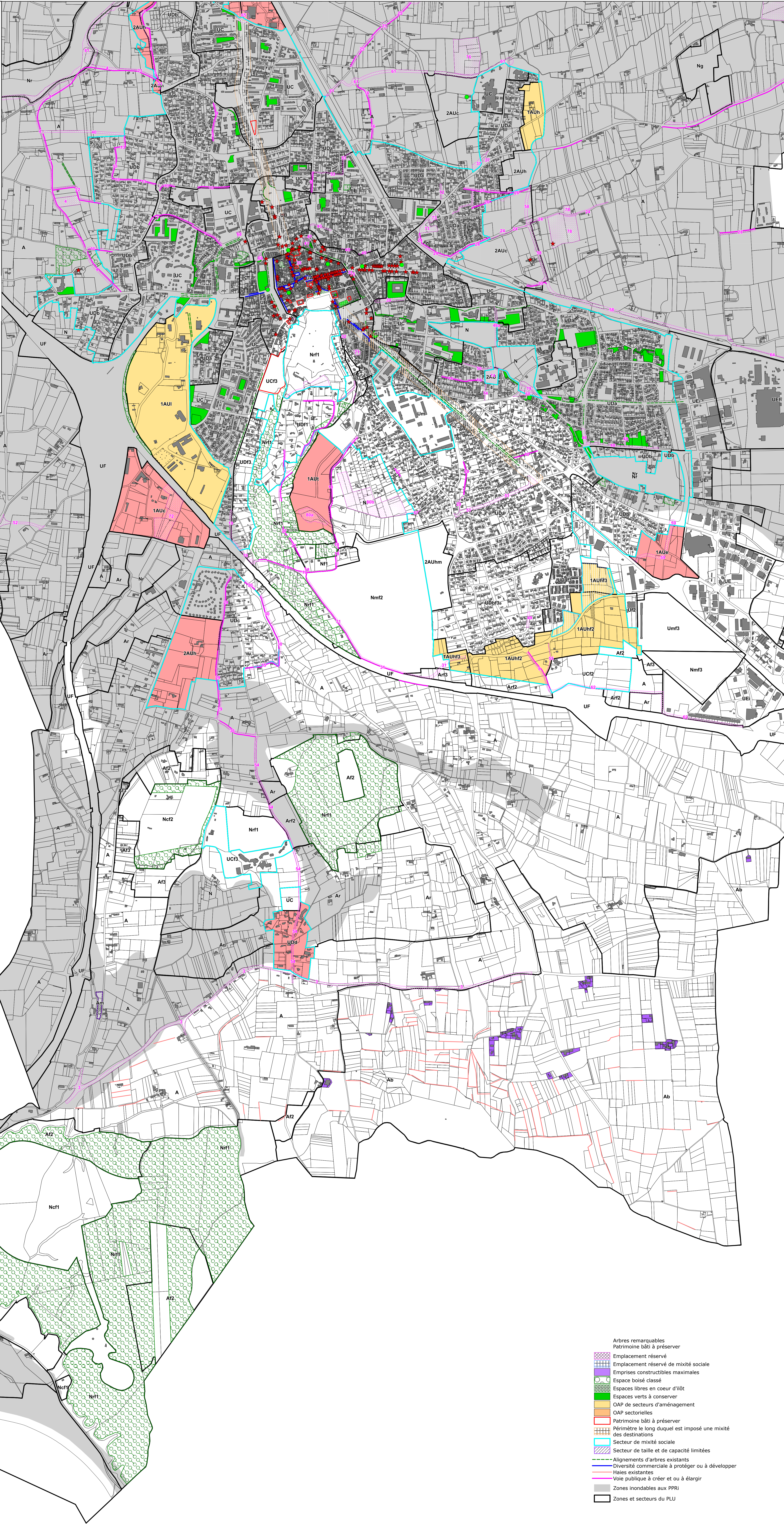
Dates :

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 Mise 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

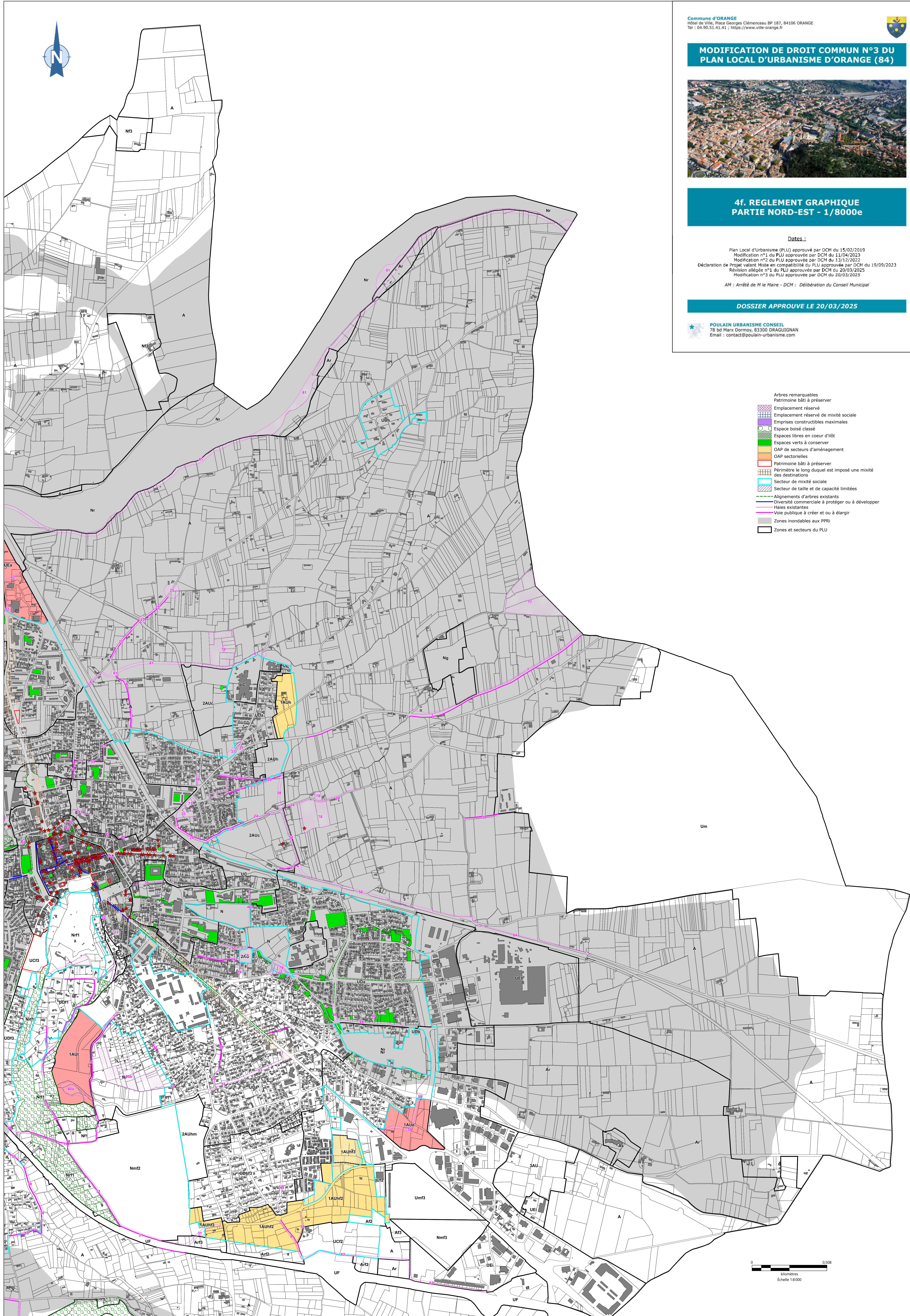
AM : Arrêté de M le Maire - DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 20/03/2025

POULAIN URBANISME CONSEIL  
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)



- Arbres remarquables
- Patrimoine bâti à préserver
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé de mixité sociale
- Emprises constructibles maximales
- Espace boisé classé
- Espaces libres en cœur d'îlot
- Espaces verts à conserver
- OAP de secteurs d'aménagement
- OAP sectorielles
- Patrimoine bâti à préserver
- Périmètre le long duquel est imposé une mixité des destinations
- Secteur de mixité sociale
- Secteur de taille et de capacité limitées
- Alignements d'arbres existants
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Haies existantes
- Voie publique à créer et ou à élargir
- Zones inondables aux PPRI
- Zones et secteurs du PLU



## An aerial photograph showing a dense urban landscape. In the foreground, a large church with a prominent blue-roofed spire is visible, situated on a hillside. The surrounding area is filled with numerous buildings, mostly with red-tiled roofs, and interspersed with green trees. In the background, a wide river or canal flows through the city, with more buildings and infrastructure visible on the opposite bank.

#### 4f. REGLEMENT GRAPHIQUE PARTIE NORD-EST - 1/8000e

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**

 **POULAIN URBANISME CONSEIL**  
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)



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



**4g. REGLEMENT GRAPHIQUE  
PARTIE NORD-OUEST - 1/9000e**

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 Mise 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

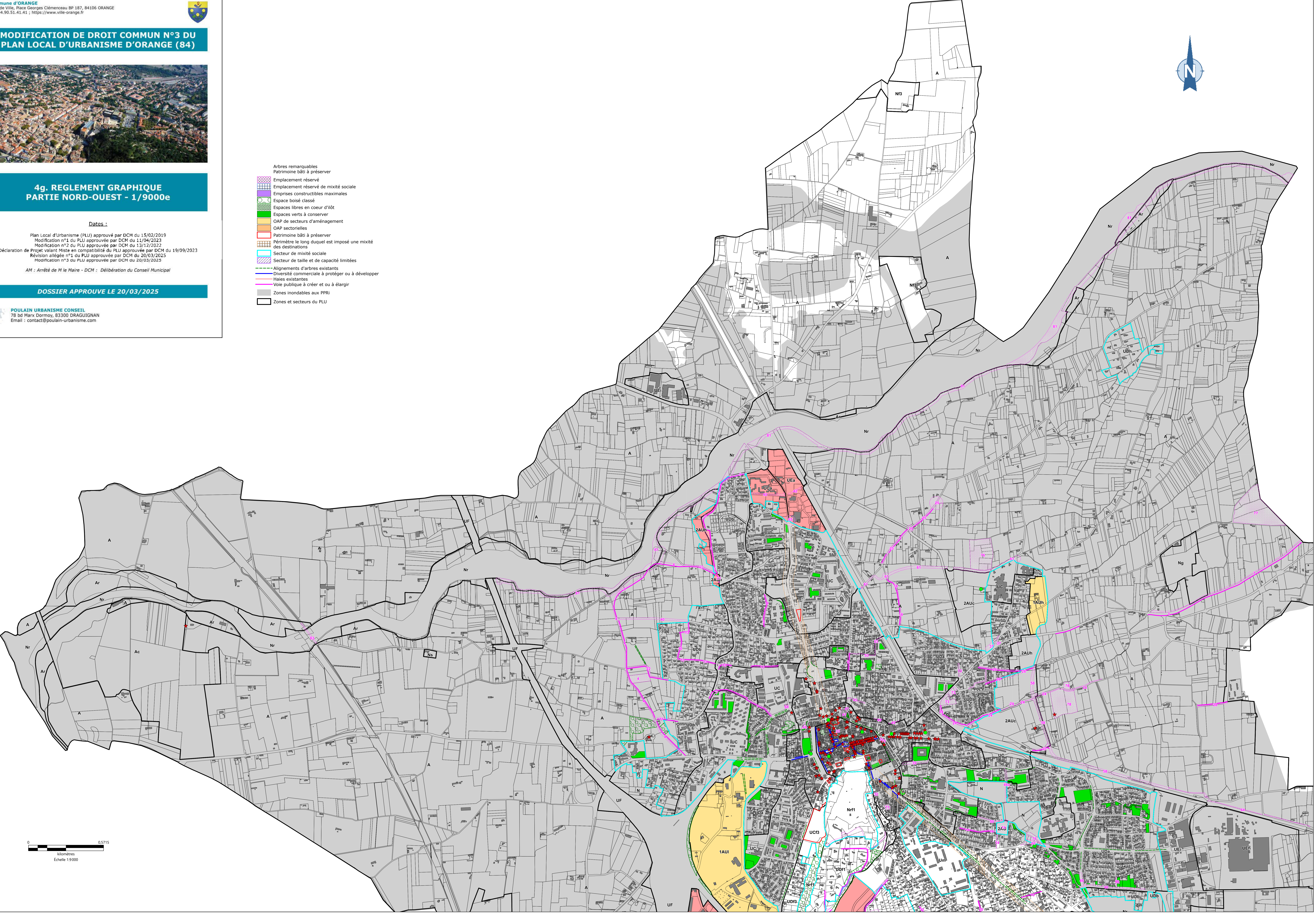
**DOSSIER APPROUVE LE 20/03/2025**

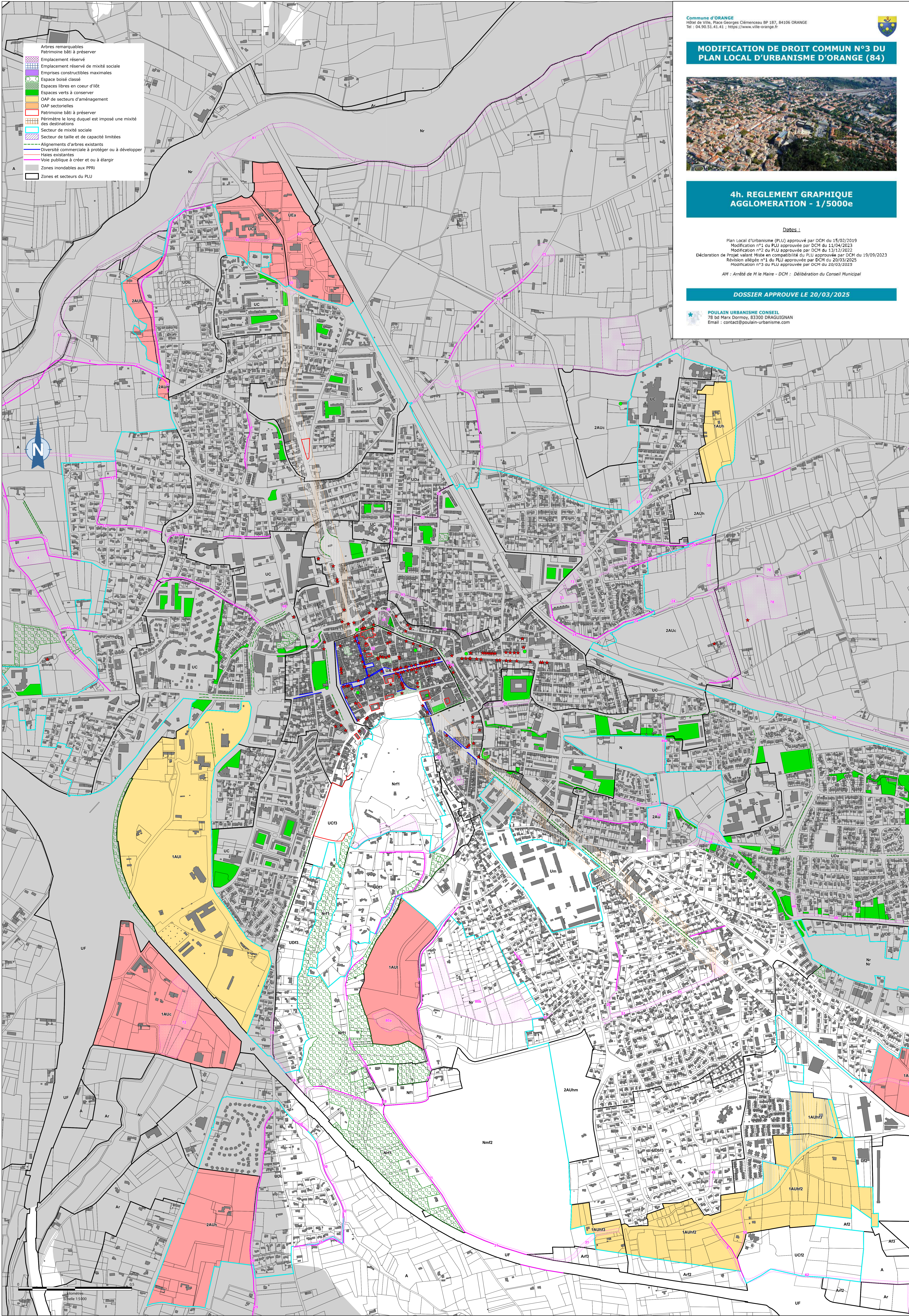
**POULAIN URBANISME CONSEIL**  
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

- Arbres remarquables
- Patrimoine bâti à préserver
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé de mixité sociale
- Emprises constructibles maximales
- Espace boisé classé
- Espaces libres en cœur d'îlot
- Espaces verts à conserver
- OAP de secteurs d'aménagement
- OAP sectorielles
- Patrimoine bâti à préserver
- Périmètre le long duquel est imposée une mixité des destinations
- Secteur de mixité sociale
- Secteur de taille et de capacité limitées
- Alignements d'arbres existants
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Haies existantes
- Voie publique à créer et ou à élargir
- Zones inondables aux PPRI
- Zones et secteurs du PLU



0 0,5715  
kilomètres  
Echelle 1/9000





- Arbres remarquables
- Patrimoine bâti à préserver
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé de mixité sociale
- Emprises constructibles maximales
- Espace boisé classé
- Espaces libres en cœur d'îlot
- Espaces verts à conserver
- OAP de secteurs d'aménagement
- OAP sectorielles
- Patrimoine bâti à préserver
- Périmètre le long duquel est imposé une mixité des destinations
- Secteur de mixité sociale
- Secteur de taille et de capacité limitées
- Alignements d'arbres existants
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Haies existantes
- Voie publique à créer ou à élargir
- Zones inondables aux PPR
- Zones et secteurs du PLU

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



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



**4h. REGLEMENT GRAPHIQUE  
AGGLOMERATION - 1/5000e**

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 Mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM du 19/09/2023  
Révision allégée n°3 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**

**POULAIN URBANISME CONSEIL**  
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°3  
ET AU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ORANGE (84)**

**DU MARDI 4 NOVEMBRE 2024 AU VENDREDI 6 DECEMBRE 2024 INCLUS**

**ORDONNE PAR ARRÊTE MUNICIPAL N°080/2024 DU 4 OCTOBRE 2024**



**Livret 1 : Rapport d'enquête publique unique du commissaire enquêteur**

**Livret 2 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur  
sur le projet de modification N°3 du PLU**

**Livret 3 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur  
sur le projet de révision allégée N°1 du PLU**

**JUSTINE DESFOUR**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DESIGNEE PAR DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NIMES**

**N°E24000066/84 EN DATE DU 25 JUIN 2024**

DESTINATAIRES : - COMMUNE D'ORANGE (84)  
- PREFECTURE DE VAUCLUSE  
- TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NIMES

# Livret 1

## Rapport d'enquête publique unique du commissaire-Enquêteur

*L'article R 123-19 du Code de l'environnement dispose que « le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. »*

*L'article R 123-7 du Code de l'environnement précise que « L'enquête unique fait l'objet (...) d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête (...) ».*

### SOMMAIRE

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Cadre général.....</b>                                                                                  | <b>3</b>  |
| <b>Titre 1. Organisation et déroulement de l'enquête publique unique.....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>I. Synthèse des projets.....</b>                                                                        | <b>5</b>  |
| A. Le projet de Modification N°3 du PLU.....                                                               | 5         |
| B. Le projet de Révision allégée N°1 du PLU.....                                                           | 13        |
| <b>II. Organisation de l'enquête publique unique.....</b>                                                  | <b>16</b> |
| A. Préparation de l'enquête et information du public.....                                                  | 16        |
| B. Composition du dossier d'enquête.....                                                                   | 17        |
| <b>III. Déroulement de l'enquête publique unique.....</b>                                                  | <b>18</b> |
| <b>Titre 2. Examen des observations et propositions recueillies pendant l'enquête publique unique.....</b> | <b>19</b> |
| <b>I. Inventaire et synthèse.....</b>                                                                      | <b>19</b> |
| A. Observations et propositions du public figurant sur le registre unique d'enquête publique.....          | 20        |
| B. Observations et propositions des Personnes Publiques Associées et de l'autorité environnementale.....   | 20        |
| <b>II. Classement par thématiques.....</b>                                                                 | <b>22</b> |
| A. Concernant le projet de modification N°3 du PLU.....                                                    | 22        |
| B. Concernant le projet de révision allégée N°1 du PLU.....                                                | 22        |
| <b>Titre 3. Analyse - procès-verbal et mémoire en réponse.....</b>                                         | <b>23</b> |
| <b>Titre 4. Liste des annexes au rapport d'enquête publique unique.....</b>                                | <b>31</b> |

## CADRE GENERAL

La Commune d'Orange est située à l'Ouest du département de Vaucluse. Son emprise territoriale est limitée par la rive gauche du Rhône et est en contact avec dix communes dont huit dans le même département et deux dans le Gard. Ville de 28 949 (INSEE 2021) à taille humaine, Orange est la deuxième ville du département après Avignon.

Orange est un territoire riche d'histoire et de traditions, notamment avec son patrimoine et les richesses que recèle son cœur historique : le Capitole sur la Colline st Eutrope, la Cathédrale Notre Dame de Nazareth...et deux monuments classés au patrimoine mondial de l'UNESCO à savoir le Théâtre Antique et l'Arc de Triomphe.

Orange est également connu pour ses vignobles qui bénéficient d'un terroir et de grandes appellations (A.O.C. Châteauneuf-du-Pape et Côtes du Rhône Villages). La commune se trouve au carrefour de grandes régions de production agricole, et en particulier céréalière.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, Orange est rattachée à la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange (CCPRO).

Le Plan Local d'Urbanisme d'Orange a été approuvé le 15 février 2019, modifié premièrement le 11 avril 2023, une seconde fois le 13 février 2022, mis en compatibilité avec déclaration de projet le 19 septembre 2023.

La présente enquête publique concerne à la fois le projet de révision allégée n°1 du PLU prescrit le 6 février 2024 et le projet de modification n°3 du PLU prescrit le 12 février 2024.

La commune d'Orange sera concernée par le prochain Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Syndicat Mixte du Bassin de vie d'Avignon, dont la révision générale a été prescrite et est actuellement en cours.

## **TITRE 1 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

La présente enquête publique est dite unique, conformément à l'article L 123-6 du Code de l'environnement, car elle porte à la fois sur le projet de modification N°3 du PLU et sur le projet de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Orange (84).

L'article R 123-7 du Code de l'environnement précise que « *lorsqu'en application de l'article L. 123-6 une enquête publique unique est réalisée, l'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage responsable des différents éléments du projet, plan ou programme soumis à enquête et le dossier soumis à enquête publique est établi sous la responsabilité de chacun d'entre eux.*

*Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, et une note de présentation non technique du projet, plan ou programme.*

*La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations.*

*L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique, d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.*

*L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme. »*

## I. SYNTHÈSE DES PROJETS

### A. LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Le projet de modification N°3 du PLU comporte 5 objets détaillés dans les pages suivantes.

#### 1. Actualisation des emplacements réservés

Les emplacements réservés (ER) suivants sont supprimés :

- ☐ **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 ont été réalisés.
- ☐ **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.
- ☐ **ER n°47** : Cet ER visait à créer une liaison derrière les terrains de l'hôpital d'Orange (non urbanisés pour l'heure) et pour partie sur des terrains agricoles. Cet ER consomme du foncier et scinde des espaces agricoles. 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.
- ☐ **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.

Les emplacements réservés (ER) suivants sont modifiés :

**L'emplacement réservé n°2**, au bénéfice de l'Etat, concerne le projet de déviation de la RN7. Seule la partie au sud de la voie ferrée a été acquise pour l'heure. Via la présente modification, c'est cette partie Sud, déjà acquise, qui est supprimée. De plus, toutes les sorties en partie nord ont également été supprimées car elles ont un impact important sur le monde agricole. La superficie de l'ER passe de 74,4 ha à 47,6 ha.

**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.

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. Et maintien des ER 37b et 37c, rassemblés sous le numéro ER 37.**

**L'ER n°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.

**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.**

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.

De même, **les ER 19a et 19b sont regroupés en un seul ER 19** sans modification de fond. 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).

Autre modification de forme, l'**ER n°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.

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 dépendent dorénavant de la Communauté de Communes des 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.

**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**.

## **2. Création de protections**

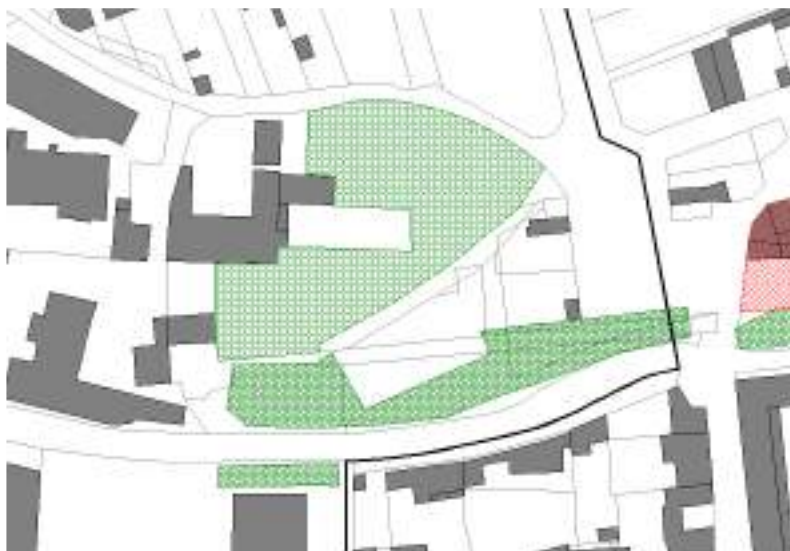
- **Création d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur l'Araïs :**

Au règlement graphique, 247,90 hectares d'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, pour maintenir des espaces de respiration dans une agglomération de plus en plus dense. 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.

Or, 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.



Le nouvel EBC s'étendra sur 0,34 ha :



- **Création d'un arbre remarquable parcelle BP N° 43 :**

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



### **3. Actualisation du règlement en zone agricole**

- 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.

- 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 réglementée. »

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

-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.

-A contrario, il ne faudrait pas laisser croire que tout projet agricole peut atteindre a minima 1 600 m². De nombreux projets agricoles ne peuvent et ne doivent atteindre une telle superficie.

**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 m². L'emprise au sol des serres n'est pas règlementée. »**

- 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.

#### **4. Modifications du règlement et des orientations pour accompagner les projets**

- **L'orientation d'aménagement des Veyrières**

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 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.

Avant :



Après :



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 supprimés dans le schéma et le texte de l'OAP.

En conséquence, la programmation évolue.

Actuellement, l'OAP précise :

« 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 ;

**Avec la modification :**

- ☐ d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2/R+3 d'environ 115logements.

Concernant la densité :

*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.***

**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. »

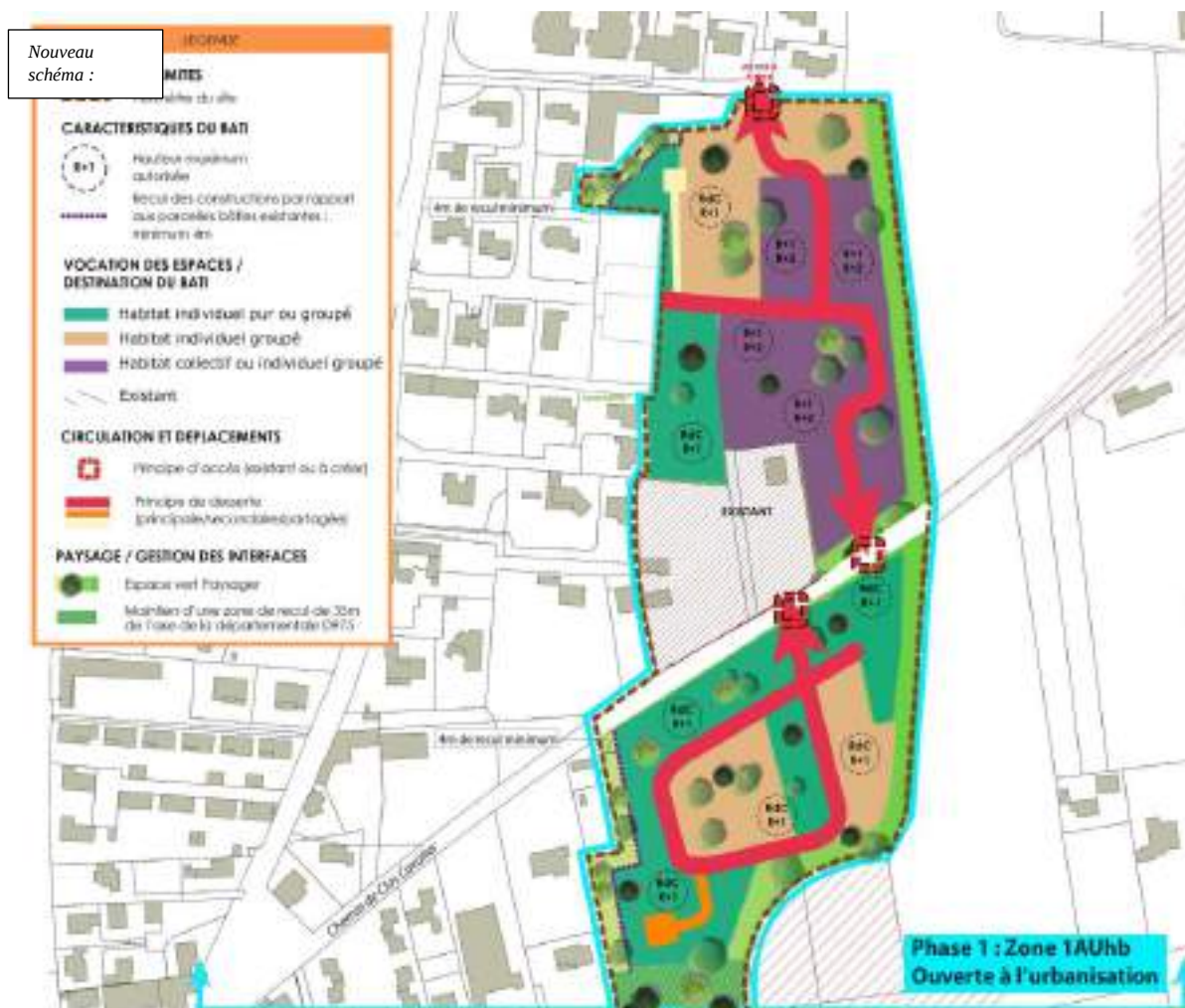
Concernant l'organisation viaire, elle est réorganisée à deux titres :

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.

« 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. »



## 5. Développement des énergies renouvelables

### • Développement des panneaux photovoltaïques en toiture

Dans le règlement écrit actuel, rien n'est mentionné concernant les panneaux photovoltaïques 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. »

### • Projet de centrale photovoltaïque sur l'ancien site d'enfouissement technique de delta déchets

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.

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.

