



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU ET REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU D'ORANGE (84)



G. LES AVIS EMIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU

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 prescrite par DCM du 06/02/2024

Modification n°3 du PLU prescrite par AM du 12/02/2024

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Délégue Territoriale

N/Réf.: FA/BB/SB 2024 - 14

Dossier suivi par : F. ACKERMANN/ B. BOUSQUET

Téléphone : 04 90 86 57 15

Mail : f.ackermann@inao.gouv.fr

V/Réf. : Votre courrier du 21 mai 2024

Affaire suivie par : Direction Urbanisme et Mobilité



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

**Monsieur le Maire
Direction Urbanisme et Mobilité
Place Clémenceau
BP 187
84 106 ORANGE Cedex**

OBJET: Modification n° 3 du PLU_ Commune de ORANGE

Avignon, le 13 août 2024

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 31 Mai 2024, vous m'avez fait parvenir pour examen et avis le dossier relatif à la Modification n°3 du PLU de votre commune.

Pour rappel, la commune d'Orange est située dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Châteauneuf du Pape », « Côtes du Rhône », « Côtes du Rhône Villages » et « Huile d'olive de Provence ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Méditerranée », « Vaucluse », « Miel de Provence », « Thym de Provence » et « Agneau de Sisteron ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La présente modification vise à

- Actualiser les emplacements réservés (suppression, réduction ou regroupement) ;
- Inscrire un espace boisé classé de 0.30 ha en centre-ville (sur l'Araïs) ;
- Simplifier / actualiser le règlement en zone agricole conformément aux nouvelles dispositions législatives et en tenant compte des retours d'expérience ;
- Apporter des modifications à l'OAP des Veyrières (notamment augmentation de l'habitat individuel groupé au sein de la zone 1AUh ouverte à l'urbanisation) ;
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables.

Concernant l'actualisation des emplacements réservés, il s'agit de la suppression, de la réduction ou du regroupement d'ER qui n'engendrent pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles.

La création d'un espace boisé classé en centre-ville sur la parcelle BN 300 n'a pas d'impact sur la production agricole.

L'OAP des Veyrières est située hors de l'aire délimitée de l'AOC Côtes du Rhône et la modification proposée sur la zone 1AUh, déjà ouverte à l'urbanisation, n'entraîne pas de nouvelle consommation d'espace agricole.

Concernant l'implantation d'une centrale photovoltaïque, projetée sur l'ancien site d'enfouissement de Delta Déchets, l'INAO recommande à ce que des mesures d'insertion paysagère soient prévues lors de l'élaboration du projet, afin de limiter la perception visuelle des installations, depuis le vignoble d'appellation « Côtes du Rhône Villages » environnant.

En conclusion, considérant l'absence d'incidence directe de cette modification n°3 sur les AOP et IGP précitées, je vous informe que l'INAO n'a pas d'objection à formuler à son encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER



Copie : DDT 84

Direction des Relations aux Entreprises et aux Territoires

Affaire suivie par : Sarah MARTIN
Ligne directe : 04 90 14 87 26
Courriel : smartin@vaucluse.cci.fr

Monsieur Le Maire
Mairie d'Orange
Place Clemenceau
BP 187
84106 Orange



Avignon, le 18 JUN 2024

N/Réf. : SMA/NF - 45-06-2024

Objet : Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Orange

Monsieur le Maire,

Nous accusons réception du dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune que vous nous avez transmis pour étude et avis.

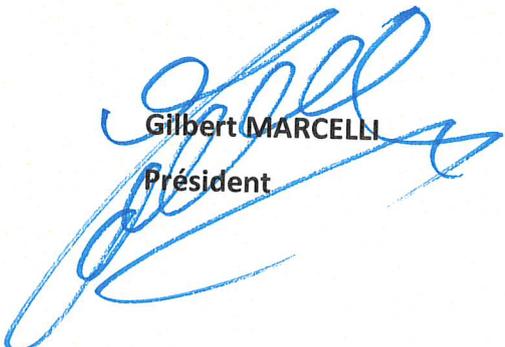
Cette procédure porte sur plusieurs points d'évolution du PLU en vigueur :

- Actualiser la liste des emplacements réservés.
- Ajouter des protections environnementales (EBC, arbre remarquable).
- Simplifier / actualiser la réglementation en zone agricole.
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation des Veyrières.
- Encadre et développer les énergies renouvelables sur le territoire.

Au regard des éléments transmis et après analyse du projet, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse n'a pas de remarque particulière à formuler sur la présente modification n°3 du PLU d'Orange.

Cet avis est émis sous réserve de sa ratification lors d'une prochaine Assemblée Générale de la CCI de Vaucluse.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.



Gilbert MARCELLI
Président

DOMINIQUE SANTONI
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Avignon, le 07/08/2024

Monsieur Yann BOMPARD
Mairie
Place Clémenceau
BP 187
84106 ORANGE CEDEX

Objet : modification n°3 du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de modification n°3 du PLU de votre commune afin de recueillir l'avis du Conseil départemental de Vaucluse conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

Je vous informe que j'émet un avis favorable avec réserves sur ce projet de modification du PLU. Les réserves sont présentées (parties encadrées) dans l'avis technique ci-joint.

Je souhaite néanmoins attirer votre attention sur la modification de l'emplacement réservé n°2 dont le bénéficiaire doit être le Conseil départemental suite au transfert du projet de la déviation au Département par l'Etat.

En effet, la mise en œuvre des procédures d'autorisation environnementales indispensables à la réalisation des sections 3 et 4 implique de réexaminer complètement la pertinence du tracé au regard de l'évolution des critères environnementaux et foncier qui s'imposent au maître d'ouvrage. La recherche d'un nouveau tracé exige une reprise complète des études et notamment de l'étude d'impact qui rend la mobilisation des parcelles situées sous l'ancien emplacement figurant au PLU très incertaine.

En conséquence, je vous propose de supprimer, dans le règlement graphique du PLU, l'emplacement réservé n°2, au Nord, sur les sections 3 et 4 du projet du raccordement de la RD 975 à la RD 907 à la limite avec de la commune de Piolenc.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente



Dominiqe SANTONI



ANNEXE :

Avis du Département sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune d'Orange

Le PLU de la commune d'Orange a été approuvé le 15 février 2019. Il a fait l'objet depuis de 12 mises à jour, de deux modifications et d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Une procédure de révision allégée est également en cours d'élaboration. L'avis technique du Département a été transmis lors de la réunion d'examen conjoint, prévue par le code de l'urbanisme, qui s'est déroulée le 25 juin 2024.

Objet de la procédure :

- Actualiser la liste des emplacements réservés,
- Inscrire un espace boisé classé sur l'Araïs,
- Simplifier et actualiser le règlement écrit dans les zones agricoles,
- Modifier l'OAP des Veyrières,
- Promouvoir le développement des énergies renouvelables.

Justification :

Les justifications sont apportées dans chaque objet de la procédure.

Analyse des impacts pour le Département :

Il y a lieu d'intégrer dans le règlement écrit les dispositions du règlement de voirie départementale.

➤ **Actualisation de la liste des emplacements réservés :**

La commune procède dans le cadre de cette modification à un toilettage important des emplacements réservés inscrits dans le PLU (suppression, modifications ...).

Impact sur les voiries départementales :

Il faut souligner que l'emplacement réservé n°2 n'est plus au bénéfice de l'Etat depuis le 1^{er} janvier 2024 mais au bénéfice du Département. Cela fait suite au transfert d'une grande partie du réseau national au Département dans le cadre de la loi 3DS et précisé dans l'arrêté préfectoral du 5 mai 2023. La RN 7 est ainsi devenue RD 907.

Il serait donc souhaitable de modifier en ce sens le rapport de présentation aux pages 16, 21 et 39.
--

La partie Sud de la déviation est déclinée en sections 1 et 2 reliant le giratoire du « Coudoulet » à la RD 975. La partie Nord de la déviation est déclinée en sections 3 et 4 reliant la RD 975 à la RD 907.

La commune d'Orange intègre à cette modification n° 3 du PLU la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°2 pour la réalisation de la déviation d'Orange uniquement sur la section reliant le giratoire du « Coudoulet » jusqu'au franchissement de la voie SNCF.

Les sections 1 et 2 de la partie Sud de la déviation depuis le franchissement de la voie SNCF à la RD 975, nécessaires à la réalisation des travaux, ont déjà été expropriées, y compris pour un éventuel futur élargissement à 2x2 voies. Il n'y a donc plus d'intérêt à conserver cet ER.

Il est nécessaire d'aller plus loin dans cette démarche en supprimant la totalité de l'ER n° 2 destiné à la réalisation de la déviation d'Orange, y compris pour les sections 3 et 4 de la déviation au Nord de la commune d'Orange.

S'agissant de la partie Nord de la déviation, comprenant les sections 3 et 4 devant relier la RD 975 à la RD 907 (ex-RN 7), sa réalisation n'est pas programmée.

L'ancienneté des études de conception datant du début des années 2000, son coût important estimé à 80 millions d'euros en 2014 et son impact sur l'environnement et le foncier impliquent une mise à jour complète des études de conception et d'impact environnemental du projet.

La mise à jour des études suivant la réglementation en vigueur d'une part, et de la consommation de terre à proximité de la zone Natura 2000 de l'Aygues d'autre part, conduira très certainement à substituer la solution historique par un tracé moins impactant.

La recherche d'un nouveau tracé de moindre impact privilégierait le réemploi de voies existantes et conduirait à l'abandon des parcelles situées sous l'ancien ER figurant au PLU.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'ER au Nord sur les sections 3 et 4 du projet du raccordement de la RD 975 à la RD 907 à la limite avec de la commune de Piolenc.

Il est donc nécessaire de faire référence au règlement de voirie départementale pour ces sections, particulièrement en ce qui concerne les marges de recul des constructions précisées à l'article 24 de celui-ci.

➤ **Simplification et actualisation du règlement écrit dans les zones agricoles**

Les modifications envisagées favorisent le développement des exploitations agricoles tout en prévoyant des critères permettant l'encadrement des constructions envisagées. Avis favorable avec une prescription.

Impact sur les voiries départementales :

La modification du règlement écrit pourrait être l'occasion d'intégrer les dispositions de l'article 24 du règlement de voirie départementale :

« Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- *35 m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,*
- *25 m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,*
- *15 m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,*
- *15 m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.*

Les marges de recul des constructions par rapport aux routes à grande circulation et aux routes express sont définies par l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50 m de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées). »

➤ **Modification de l'OAP des Veyrières**

Le quatrième objet de cette modification du PLU d'Orange concerne l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) des Veyrières, qui a vocation à accueillir des opérations de logements en continuité du tissu pavillonnaire existant.

La représentation graphique de l'OAP sur le secteur évolue pour être moins contraignante que précédemment, en représentant les formes urbaines voulues par des aplats de couleurs.

Impact sur le Plan Départemental de l'Habitat :

Les prescriptions écrites de l'OAP évoluent également afin de rendre moins précise la programmation envisagée. Précédemment, celle-ci était chiffrée par typologie de logement : individuel, individuel groupé, collectif, intermédiaire. Les hauteurs et emprises au sol étaient également affichées. Cette programmation devait permettre la création de 235 logements sur la totalité de l'OAP dont 130 logements dans la partie de l'OAP ouverte à l'urbanisation (classée en zone 1AU).

Le nouveau règlement prévoit la création de 110 logements mieux répartis entre les 2 opérations au Nord et au Sud du chemin du Clos Cavalier soit une baisse de 15 % de la programmation.

Il est aussi exigé que toute nouvelle opération supérieure à 10 logements intègre la création de 30% minimum de logements locatifs sociaux, comme c'était le cas précédemment.

La commune d'Orange est identifiée par le PDH comme étant une polarité principale du territoire départemental, un pôle structurant en termes de niveau d'équipements et de services avec un poids démographique important. L'enjeu y est de favoriser le regain d'attractivité résidentielle, notamment à travers une offre nouvelle diversifiée et abordable. Cette OAP représente une opportunité de réaliser une diversité de logements afin de répondre à la demande et de fluidifier le parcours résidentiel des habitants. La baisse du nombre de logements prévus, de 130 à 110 environ, ne permet pas à la commune de répondre pleinement à cet objectif.

Cette OAP, préfigurant des projets futurs, doit également intégrer l'enjeu prépondérant de l'économie du foncier, en lien avec la densité des opérations. En réduisant le nombre de logements prévus sur une même emprise foncière, la commune d'Orange ne s'inscrit pas dans cette démarche.

Impact sur les voiries départementales :

La RD 975 est une route d'intérêt régional classée à grande circulation qui sépare la partie Nord et la partie Sud de cet OAP.

La phase 1 au Nord est sur une zone ouverte à urbanisation. La phase 2 au Sud est sur une zone où l'urbanisation est conditionnée au désenclavement et à une modification du PLU.

Bien que les marges des reculs soient bien reprises et qu'il n'y a pas d'accès sur la RD 975 symbolisé sur le schéma d'aménagement, hormis une passerelle piétonne entre ces 2 zones, il convient néanmoins de rappeler qu'avec un potentiel d'environ 235 logements sur 10.5 hectares et du fait du phasage possiblement décalé dans le temps, que toute modification, aménagement ou création d'accès sur RD devra se faire en concertation avec les services du Département et devra respecter les prescriptions de sécurité notamment en matière de visibilité.

Ce projet de modification n°3 ne soulève pas d'autres observations.