

Demandeur :



**SA L'IMMOBILIERE EUROPEENE
des MOUSQUETAIRES**

24, rue Auguste Chabrières
75015 - PARIS

Représentée par : M. HERITIER Philippe

Maître d'ouvrage
délégué :

SA IMMO MOUSQUETAIRES SUD-EST

Base des Mousquetaires
Parc des Eoliennes
Rue Gustave Eiffel
26290 - DONZERE

Représentée par : M. HERITIER Philippe

Opération :

TRANSFERT D'UNE ZONE COMMERCIALE

Lieu-dit "la Violette"
Route Nationale 7
84100 - ORANGE

MODIFICATIONS

*Fond de plan dressé sur le relevé de géomètre réalisé par le cabinet Courbi.
Les surfaces foncières indiquées ne sont que des contenances, les surfaces réelles seront définies
par un document d'arpentage réalisé par un géomètre expert missionné par le Maître d'Ouvrage
et le Service Urbanisme de la Mairie d'Orange.*

Affaire :

1402 O 17

Phase :

PA

Date :

16.12.24

NOTICE

PA02

Echelle : sans

Atelier AB

ZAC PORTE SUD
Immeuble Agamic
84100 - ORANGE

Tél. : 04 90 35 54 21

Fax : 04 34 09 10 36

E.mail : contact@orange.atelierab.fr



Inscrite à l'Ordre
des architectes



Atelier AB
Agence d'architecture

1 Chemin de la Palud - Immeuble Agamic
84100 ORANGE

TEL : 04.90.35.54.21

contact@orange.atelierab.fr

Siret 478 639 677 000 28 - RCS Arignon 2004 B 464
Code Naf : 7111
Ordre des architectes Nat. : S. 6200 - Reg. : 470

Nota : Ces documents sont des documents de consultation et ne peuvent, en aucun cas, servir à l'exécution des travaux.



ORANGE – La Violette

TRANSFERT D'UNE ZONE COMMERCIALE EXISTANTE

MAITRE D'OUVRAGE : SA L'Immobilière Européenne des Mousquetaires
24, rue Auguste Chabrières - 75015 - PARIS.

PROJET DE TRANSFERT D'UNE ZONE COMMERCIAL EXISTANTE ORANGE – LA VIOLETTE

PREAMBULE :

Dans le contexte du projet communal de valorisation et d'aménagement de l'entrée de la ville d'Orange par la Route Nationale 7, la SA l'Immobilière Européenne des Mousquetaires met à l'étude le transfert de son ensemble commercial existant sur la zone au nord de la commune.

Ce projet est situé sur une zone commerciale vieillissante du secteur dit de « la Violette », composée d'un commerce Intermarché et d'un commerce Bricomarché, d'une concession automobile, de bâtiments inoccupés et de terrains vacants et peu entretenus ; ces terrains sont devenus, avec le temps, un dépôt sauvage de divers déchets. Le centre commercial projeté s'intégrera aux efforts fournis par la commune pour la mise en valeur du secteur par des circulations douces et paysagères et contribuera à l'image qualitative de l'entrée de ville. Le programme est dépendant de la création d'une voirie supplémentaire inscrite aux espaces réservés par la ville. Le programme diversifiera l'offre sur la zone en y ajoutant du loisir, de la restauration, du logement et un pôle automobile.

L'élaboration du projet s'est faite en étroite collaboration avec les services communaux, du département, de la communauté de commune, de la région ainsi que des professionnels du secteur :

- Service Foncier - Habitat et Urbanisme de la Mairie d'Orange.
- Direction de la Recomposition Urbaine de la Mairie d'Orange.
- Direction Départementale des Territoires de Vaucluse.
- La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze.
- Services de la Préfecture.
- Alpha Conseil - Conseil & Ingénierie.
- Agence Racines – Volet paysagé.
- Alpes Contrôles – Avignon – Bureau de contrôle.
- Le Services Départemental d'Incendie et de Secours.
- Cabinet Courbi - Géomètre Expert.
- Emtis - Ingénierie des déplacements.
- IF Ecologie – Faune, Flore, Environnement.
- Ekos – Air, Bruit, Environnement et Etude d'Impact.
- Optima Conseil – Commerce.
- Cabinet Albert – Impact Commercial.

MAITRE D'OUVRAGE :

SA L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES

24, rue Auguste Chabrières

75015 - **PARIS**

représentée par M. HERITIER Philippe

MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE :

SA IMMO MOUSQUETAIRES

Base des Mousquetaires

Parc des Eoliennes

Rue Gustave Eiffel

26290 - **DONZERE**

représentée par M. HERITIER Philippe



Atelier AB - Architectes

Immeuble Agamic – 1 Chemin de la Palud 84100 ORANGE

Tel.: 04.90.35.54.21. / E.mail : contact@orange.arelrierab.fr

LE SITE :

Le projet se situe en sortie Nord de la ville en direction de Piolenc. L'emprise foncière s'étend du bord Est de la Route Nationale 7 jusqu'à la voie SNCF, entre l'avenue de la Violette et l'Aygues (hormis la casse-auto Pelissier et le concessionnaire Honda) sur le lieu-dit "La Violette".

On distingue deux ensembles principaux. La partie Nord qui se compose principalement de propriétés laissées à l'abandon, d'habitations abandonnées, et d'un garage automobile abandonné également. Cette zone a servi de décharge sauvage depuis plusieurs années et est recouverte aujourd'hui de déchets de construction, de béton, de métal, de déchets organiques et de déchets généraux. La partie Sud se compose de terrains en friche et d'un ensemble commercial en exploitation comprenant :

- Un commerce alimentaire Intermarché de 2000 m² de surface de vente, accompagné d'un fleuriste, un cordonnier, un coiffeur et de bureaux en location.
- Un commerce Bricomarché.
- Une station-service.
- Un concessionnaire Honda ne participant pas au projet.

L'ensemble foncier pris en compte pour le projet représente une surface totale de 102 721 m² (voir tableau foncier en annexe) répartie sur les zones AA et AB du plan cadastral de la commune d'Orange. Cette surface prend en compte également les surfaces de voiries publiques et les surfaces appartenant à la commune qui seront cédés au groupement des Mousquetaires pour la réalisation du projet dans le cadre d'un Projet urbain Partenarial. Une partie de ces surfaces sera rétrocédée à la commune une fois le projet terminé.

Les parcelles à prendre en compte sont donc :

- AA - 3, 4, 10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 50, 52.
- AB - 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 91.
- La rue de la Violette, la rue du Faubourg, le chemin de la Gravière, la rue Saint-Eugène, le rond-point d'Hydra et le chemin de la pépinière.

Tous ces éléments sont intégrés à un Projet Urbain Partenarial signé entre le Maître d'Ouvrage et la Mairie (Pièces jointes dans la présente demande de permis d'aménager).

Le site a été relevé et borné par un cabinet de géomètre expert missionné afin de redéfinir précisément les emprises et limites du projet. Toutes les surfaces inscrites sont des contenances. Chacune des nouvelles limites sera bornées sur site une fois celui-ci nettoyé.

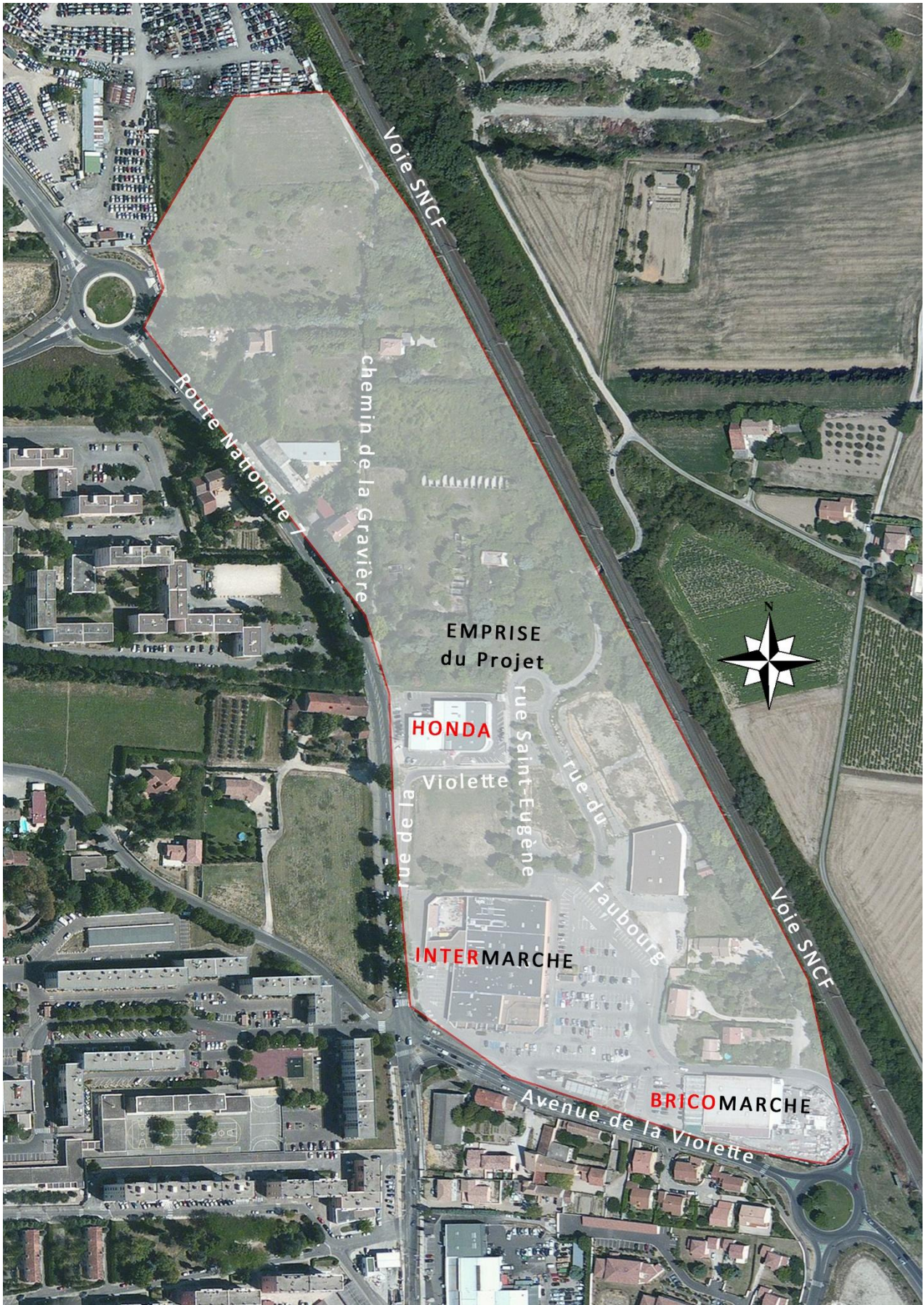


Cabinet Courbi - Géomètre Expert
364, avenue Charles de Gaulle
84100 - ORANGE

représentée par M. COURBI Stéphane



Atelier AB - Architectes
Immeuble Agamic – 1 Chemin de la Palud 84100 ORANGE
Tel.: 04.90.35.54.21. / E.mail : contact@orange.atelierab.fr



Vue d'ensemble
Etat des lieux / Emprise projet

LES ACCES EXISTANTS :

Les accès à la zone commerciale actuelle, se font par les points suivants :

- Le rond-point René Cassin entre l'avenue de la Violette et l'avenue Jean Moulin.
- La rue de la Violette donnant devant le concessionnaire Honda.
- Le pont sous le de chemin de fer via la rue du Faubourg.

Les accès à la partie non commerciale :

- se font par le chemin de la Gravière desservant les maisons de la zone Nord. Cet accès est aujourd'hui condamné suite à de nombreux dépôts sauvages de déchets sur la zone Nord.

REGLEMENTATION :

Le site est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orange ainsi qu'un Plan de Prévention des Risques Inondations de la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse.

Le projet se trouve en zone **UEa** du PLU.

Le projet est plus particulièrement concerné par l'**OAP n°9** du PLU.

Le projet est concerné par les zones **verte et jaune** du PPRI (ci-après extrait du plan de zone).

Lors de l'élaboration de son PLU, la Mairie d'Orange a mis en place des emplacements réservés, et le projet est concerné par deux d'entre eux. (Voir liste des espaces réservés, annexe au Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Orange). Un travail de concert avec les services techniques et l'urbanisme de la Mairie a permis de concevoir un projet intégrant directement les différentes demandes en matière de voirie (circulation véhicules, piétons, cycles, PL et espaces verts) afin d'assurer le plus efficacement possible les besoins du projet et de la commune anticipant l'impact des flux de circulation dans la ville.

Ces éléments seront concernés par un Projet Urbain Partenarial signé entre le Maître d'Ouvrage et la commune d'Orange.

Le projet tiendra compte des législations liées aux CDAC (commerciale et cinématographique) notamment la Loi ALUR applicable depuis le 1 janvier 2016.

Le projet a été élaboré en partenariat avec le SDIS 84 d'Orange et les demandes faites par les services de secours seront respectées.

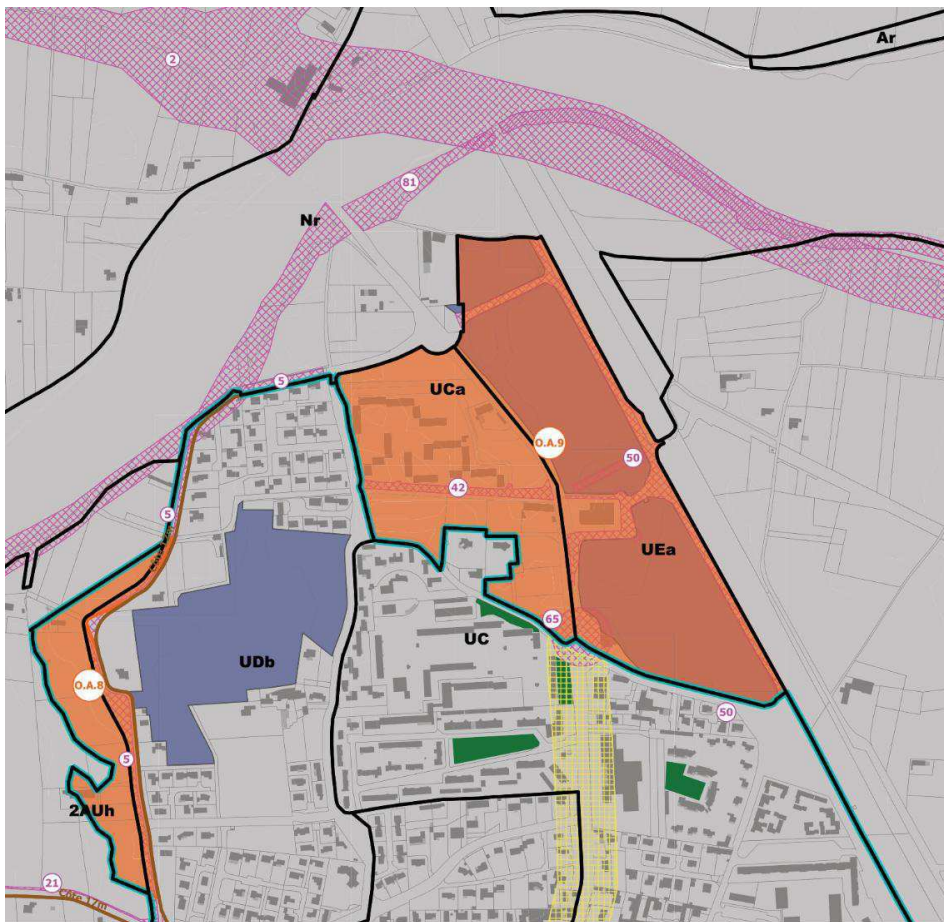
Le projet répondra aux normes en matière d'accessibilité et de sécurité des personnes.

Le projet est soumis à un étude d'impact environnementale couvrant les volets faune, flore, air, bruit, transport et pollution.

Le projet s'intègre dans le projet ANRU de la commune d'Orange.



Figure 1 Plan de synthèse dossier ANRU



Extrait zonage PLU de la ville d'Orange

- Espace réservé n°50

L'espace réservé comprend une voirie secondaire à la RN7 qui reliera le rond-point de la RN7 existant au rond-point René Cassin de l'avenue de la Violette existant. Après analyse, les services techniques de la commune ont redéfini un espace de 11 m de large mesuré depuis l'emprise de la voie SCNF. L'emprise du projet sera définie au-delà de cet espace. La construction de cette voie sera réalisée par la CCPOP et est intégrée au PUP.

Cet espace réservé prend également en compte la jonction douce entre le passage sous la voie SNCF et le quartier de la Croix Rouge qui sera maintenu et intégré au projet.

Il contient également le maintien de la rue de la Violette pour accéder au Honda et la zone de l'ancien canal de Pierrelatte.

- Espace réservé n°65

Cet espace réservé est une anticipation de la commune concernant l'évolution du trafic routier au niveau du carrefour à feux sur la RN7. Il prévoit la mise en place d'un carrefour giratoire pour décharger le carrefour existant. Cet espace réservé ne sera pas intégré au P.U.P et les surfaces foncières concernées seront simplement laissées vacantes en réserve foncière. Cette espace correspond à la position actuelle de l'Intermarché qui sera démoli après transfert.

PROJET :

Le projet s'étend sur une assiette foncière de 102 721 m² et consiste en la création des éléments de voirie, de réseaux et d'hydraulique en vue du transfert de la zone commerciale. Il intègre un découpage de lot pour l'ensemble de la zone et anticipe la venue des différents acteurs intéressés par le projet.

Une voirie principale viendra relier les deux ronds-points créés sur l'espace réservé 50. Elle permettra d'accéder à l'ensemble des lots de la zone nord (Lots 3, 4, 5, 6, 7).

Deux voiries connectées et bouclées créées permettront l'accès aux lots sud (lots 8, 9, 10).

Le projet anticipe également les besoins en termes d'espaces de livraisons pour les commerces.

Seul le lot 11 sera indépendant et accèdera directement sur la voirie ER50.

Le projet créera 11 lots sur le site, des communs, l'emprise du PUP et une réserve foncière pour un espace réservé au PLU. Les lots seront livrés nus et viabilisés au preneur.

- LOT 1 – 2 887 m² - prévu pour la création d'un commerce/service.
- LOT 2 – 5 242 m² - prévu pour le déplacement de la station existante de l'Intermarché.
- LOT 3 – 11 618 m² - prévu pour le commerce.
- LOT 4 – 10 672 m² - prévu pour le commerce.
- LOT 5 – 1 763 m² - prévu pour la restauration.
- LOT 6 – 5 038 m² - prévu pour le commerce.
- LOT 7 – 2 145 m² - prévu pour le commerce/service.
- LOT 8 – 10 847 m² - prévu pour le loisir.
- LOT 9 – 5 235 m² - prévu pour l'artisanat.

- LOT 10 – 2 069 – prévu pour le loisir/tertiaire.
- LOT 11 – 9 104 m² - prévu pour du logement.
- COMMUNS – 21 948 m² - (751 + 3 266 + 6 374 + 11 221 + 336) Une ASL sera créée pour la gestion, l'entretien et le maintien en état de l'ensemble des voiries, des bassins de rétentions, de l'éclairage commun et de la poche de stationnement (F).
- PUP – 12 064 m² - Regroupe toutes les surfaces foncières nécessaires à la création de l'espace réservé ER N°50. Les parcelles sont propriétés de la commune d'Orange et du Groupement les Mousquetaires et l'ensemble des achats/rétrocessions est déterminé au sein du Projet Urbain Partenarial signé entre la commune et le maître d'ouvrage.

Un plan d'étude de l'ensemble du site est fourni en pièce n°9 de cette demande de permis d'aménager.

PHASAGE DES TRAVAUX:

Les travaux sont prévus sur une durée de deux ans avec deux phases de réalisation.

PHASE 1 – Réalisation de la partie nord avec ses lots, sa rétention pluvial, ses voiries et ses réseaux.

PHASE 2 – Transfert de l'activité sud au nord et réalisation de la partie sud avec le complément de pluvial, ses voiries et ses propres réseaux.

Ce phasage de travaux est intimement lié au PUP signé avec la Mairie. En effet les phases de travaux devront être coordonnées avec la maîtrise d'œuvre des voiries de l'ER 50. L'ER 50 devra être réalisé en priorité pour permettre l'accès à la zone avant sa mise en fonction.

REGLEMENT DE P.A. :

Le règlement de zone proposé se basera en très grande partie sur le règlement d'Urbanisme de la commune d'Orange. L'OAP donnant le cadre nécessaire au projet, le règlement de zone ne précisera que des points particuliers : Gestion des eaux, niveaux de plancher, emprise de construction, déblais/remblais.

Le règlement est joint à la présente demande de permis d'aménager.

RESEAUX :

L'ensemble des réseaux, qui permettront d'alimenter les futurs lots, circulera sous les voiries créées, notamment la voirie centrale de la distribution du projet (lot commun). Cela regroupera, l'alimentation électrique, le gaz (en fonction des demandes des preneurs), l'eau potable, le pluvial, les eaux vannes et les courants faibles et télécom. Leur conception tient compte des réseaux existants sur le site et de leurs états.

Une attention toute particulière sera prise pour assurer la protection et le maintien de la HTA présente sur le site durant toute la durée des travaux et une consultation avec Enedis sera faite en amont du projet pour s'assurer de la mise en place de la meilleure solution la concernant (dévoisement ou maintien). Les transformateurs seront conservés tant qu'ils seront en usage (2 transformateurs existants : un dans le rond-point d'Hydra et l'autre à proximité de l'Intermarché actuel).

Les réseaux existants et non réutilisés seront purgés.

Les nouveaux réseaux créés seront en souterrain.



Des attentes et des comptages indépendants seront positionnés au droit de chacun des lots pour l'alimentation de ceux-ci.

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Les dispositions en matière de gestion des eaux de pluie seront traitées sur l'ensemble du projet et décidées en collaboration avec la Direction Départementale des Territoires de Vaucluse afin de respecter à la fois, le Plan de Prévision des Risques Inondations (PPRI), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la Loi sur l'Eau. L'ensemble est déclaré au sein d'un Dossier de Loi sur l'Eau déposé en parallèle de la présente demande.

La gestion des eaux pluviales du projet se fera de manière globale et tiendra compte du phasage de travaux en deux périodes.

La situation actuelle du site est telle qu'elle ne comporte pas de principe de traitement des eaux de pluies. Les eaux sont ramenées dans le réseau collecteur avec un débit de fuite de 152.7 L/s.

Le projet prévoit de créer un volume de rétention de plus de 15 000 m³ et de ramener le débit de fuite d'une crue centennale à 9.63 L/s/ha.

Le principe choisi consiste en une série de bassins connectés en chaîne pour récupérer l'ensemble des eaux de pluie du site et les acheminer vers un dernier grand bassin de stockage.

Un système de récupération de l'eau de pluie sera créé pour l'arrosage des espaces verts du site.

Le réseau pluvial sur le tronçon de l'ancien canal de Pierrelatte sera conservé.

Le réseau pluvial réalisé sera raccordé sur le réseau de la CCPOP.

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION :

Le site est concerné par la zone verte et la zone jaune du PPRI de l'Aygues. Une partie du projet est concernée par un écoulement des crues à un aléa faible. Les altimétries du terrain naturel sont révisées afin d'améliorer la capacité du site à l'expansion des crues conformément à l'étude hydraulique ci-jointe. Le dossier fait l'objet d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau au titre de la rubrique 3.2.2.0.

Conformément au PPRI, un plan d'alerte et de gestion de crise sera réalisé en cohérence du plan communal de sauvegarde et en partenariat avec les services de la commune d'Orange. Il sera intégré aux permis de construire qui suivront la présente demande.

Les emprises à bâtir issues du règlement de P.A. limitent les constructions en zone inondable et découlent de l'étude hydraulique.

PROJET URBAIN PARTENARIAL:

Le projet se fait en partenariat avec les services de la commune d'Orange. Un Projet Urbain Partenarial sera signé par la Mairie et le maître d'ouvrage. Celui-ci définit les éléments suivants :

- Les conditions de réalisation par la Collectivité de la voie de liaison correspondant à l'emplacement réservé n°50 et la restructuration de la voirie d'accès depuis la R.N. 7.
- Assurer la faisabilité du futur permis relatif au transfert de la zone commerciale « Intermarché ».
- Les conditions de participation financière de l'Aménageur à la réalisation des équipements publics nécessaires et proportionnés aux besoins de l'opération.
- Les échanges de terrain entre la Collectivité et l'Aménageur nécessaires à la réalisation des deux éléments précités.

L'extrait de la convention signée avec la commune est joint à la présente demande de permis d'aménager ainsi que les plans correspondant aux fonciers concernés.

LES ACCES :

Les accès seront modifiés pour le bon fonctionnement du site :

• Accès véhicules :

- Depuis la RN 7, l'accès de la rue de la Violette sera conservé. La route sera agrandie et les tracés seront recréés pour ne plus porter à confusion sur le sens de circulation. Celui-ci se fera uniquement en entrée et en sens unique.
- Depuis la RN 7, par le rond-point de la casse auto existant distribuant les différentes zones du projet via l'ER 50 et fonctionnant en entrée et sortie jointes.
- Depuis le quartier Fourches-Vieilles, par le rond-point René Cassin existant et l'ER 50 distribuant les différentes zones du projet et fonctionnant en entrée et sortie jointes.
- Depuis la future voie secondaire (espace réservé n°50) via un rond-point aménagé au centre du projet (voir étude de circulation en annexe) qui distribue les deux pôles du projet et fera la liaison avec l'accès de la rue de la Violette.
- Toutes les livraisons et accès Poids-lourds se feront par la voie secondaire (Espace réservé n°50).
- La livraison des hydrocarbures pour la station-service se fera par l'ER 50.

• Accès piétons/cycles :

- Depuis le centre-ville dans le prolongement des réalisations existantes et via des passerelles créées sur les bassins de rétention du projet.
- Depuis l'ancien canal de Pierrelatte (espace réservé n°50) et la RN7. Le projet est mis en corrélation avec le projet de revalorisation du quartier de l'Aygues. Il est prévu que la RN7 permette facilement le passage à pied de la partie logement à la partie commerciale et loisir à plusieurs endroits.
- Depuis l'avenue Jean Moulin.

• Accès transports en communs :

- Des arrêts de bus sont existants sur la R.N. 7 et l'avenue de la Violette. Ils seront repositionnés par la collectivité pour correspondre aux différents accès et circulations douces prévues à l'ANRU. Les fréquences de passage seront adaptées à la nouvelle fréquentation.

Les accès garantiront la sécurité des personnes par l'utilisation des ronds-points aux intersections de la RN7. Les sorties directes sur la R.N. 7 seront interdites.

La concession Honda n'est pas concernée par le projet mais tout sera mis en œuvre pour que ces accès ne soient pas perturbés par le transfert du centre commercial.

Une étude d'impact sur la circulation a été réalisée par un cabinet spécialisé et a servi de base de travail pour les différentes solutions de circulations mises en œuvre et l'anticipation de l'ER 44 avec le projet.

ESPACES RESERVES :



Comme décrit précédemment, le projet a été conçu en étroite collaboration avec les services de la commune d'Orange afin de s'intégrer aux futurs aménagements prévus. L'accent a été mis sur l'anticipation de l'impact du projet à court et moyen terme sur son environnement et sur l'intégration dans le site des besoins du centre commercial. Les solutions proposées à la Mairie correspondent à leurs demandes pour les espaces réservés tout en tenant compte des besoins futurs de la zone.

- Espace réservé n°50

La voie secondaire créée entre le rond-point de la Violette et le rond-point de l'Aygues, l'espace s'étend depuis l'emprise de la SNCF sur une profondeur de 11 m sur un espace rétrocedé à la mairie (voir P.U.P.). Elle se compose d'une voirie de 7 m ainsi qu'un espace de circulation piétonne (1.50 m de largeur d'un côté). Tous les espaces résiduels seront traités en espaces verts, plantés d'arbres de hautes et moyennes tiges. Coté SNCF, une haie est prévue, qui sera entretenue et réalisée par le pétitionnaire dans le cadre du volet écologique de l'opération.

ESPACES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT :

Toutes les circulations douces se feront sur des espaces réservés, sécurisés et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Une poche de stationnement est prévue à la création dans la présente demande de permis d'aménager. Elle sera traitée intégralement en stationnement perméable et incorporera des places prévues pour la recharge des véhicules hybrides et électriques. Cette poche de stationnement sera prise en compte dans le décompte des places créées dans le cadre du transfert de la zone commerciale. L'ensemble des stationnements respecteront les règles de PLU et la Loi ALUR. Il faudra se référer aux permis de construire déposés en parallèle de cette demande de permis d'aménager.

Les places standards auront une dimension minimale de : 5.00 m par 2.75 m.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) auront des dimensions minimales de : 5.00 m par 3.50 m avec une sur-longueur marquée au sol de 1.20 m et seront situées au plus près des entrées des bâtiments, en nombre suffisant suivant les règles d'accessibilité aux PMR.

Afin d'anticiper sur les futures réglementations en matière de places de stationnement pour les véhicules électriques, il sera prévu dans le projet un nombre de place de stationnement, directement en fonction, pour la recharge des véhicules électriques et des réseaux d'alimentation seront construits et laissés en attente et permettront, au fur et à mesure, d'augmenter le nombre de place de recharge de véhicules électriques. L'obligation sera donnée aux preneurs de respecter cette disposition.

En dehors des places de stationnement qui pourraient être situées sous les éventuels bâtiments, il sera donné aux preneurs des lots l'obligation de réaliser leurs stationnements en matériaux perméables. Ces matériaux devront être entretenus toute l'année pour maintenir leur aspect et leur état. Ces places ne compteront que pour moitié dans le calcul de la loi Alur.

Le site étant complètement accessible à la circulation dite douce, il sera également obligatoire pour les preneurs de créer des abris et parcs de stationnement pour les deux-roues. Ils devront être placés au plus près des entrées.

ESPACES LIBRES :

Les espaces libres seront traités en bassins paysagés aménagés pour la détente, le jeu et la promenade. Ils seront conçus pour servir de bassins d'infiltration en cas de crue. Ils représenteront un volume suffisant afin d'assurer la gestion des eaux pluviales du projet.

Le terrain sera entièrement débroussaillé avant le début des travaux. Tous les arbres seront abattus et toutes les herbes tondues. Les plus beaux sujets seront conservés, dans la mesure du possible, en fonction de leur position.

L'ensemble du site sera replanté après construction avec différentes essences de différentes tailles. L'obligation sera donnée au preneur des lots pour intégrer leur projet à la trame paysagère établie par le paysagiste de l'opération – cf. *plan paysager en annexe*.

Les espaces libres serviront à la mise en valeur du site et permettront le respect des règles en matière de gestion des eaux. Cette mise en valeur s'effectuera par la création de longues circulations piétonnes, parfois ombragées, agrémentées d'espaces de détente et de jeux ainsi que de grandes surfaces d'espaces verts, plantés d'essences méditerranéennes et non allergisantes. Ils seront soigneusement entretenus.

L'ensemble de l'impact du projet sur l'environnement est traité au sein d'une étude d'impact environnementale jointe à la présente demande de permis d'aménager. Elle comporte les volets faune, flore, air, pollution, transport et bruit. Des compensations à l'impact environnemental seront prises par le demandeur. Elles sont toutes intégrées à cette étude environnementale qui sera visée par la DREAL.

TRAITEMENT DES DECHETS :

Il sera à la charge de chaque preneur d'organiser le ramassage de ses ordures via un contrat privé. Le projet s'assurera de créer des voiries aux dimensions suffisantes pour que la circulation des véhicules de ramassages se fasse sans encombre, manœuvre dangereuse ou cul de sac. Il sera imposé aux preneurs de limiter l'impact de leurs déchets en extérieur, en les obligeant à créer des espaces de stockages des déchets en intérieur afin de réduire au maximum les nuisances faites au voisinage.

PUBLICITE :

Il sera fait obligation aux preneurs de respecter l'actuel règlement de publicité qui couvre la commune. Il ne sera fait aucune dérogation aux règles en vigueur. La volonté étant de limiter le nombre d'enseignes et préenseignes sur le site pour privilégier l'aspect général et l'intégration environnementale du site.

ACCESSIBILITE :

Il sera fait usage de toutes les dispositions nécessaires pour assurer l'accessibilité du site à tous et le respect des règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. L'obligation sera donnée aux preneurs en termes de construction de s'assurer que leurs projets s'intègrent dans l'ensemble de la zone et qu'aucun lot soit isolé des circulations douces ou ne réponde à ces règles. L'ensemble du projet et de sa construction se fera sous la responsabilité d'un bureau de contrôle agréé – ALPES CONTROLES | Agence d'Avignon.

Des attestations de conformités seront exigées des preneurs.



SECURITE :

Le projet a été imaginé avec le partenariat du SDIS 84 d'Orange et les dispositions demandées par les pompiers ont été intégrées au projet, notamment en termes de nombre d'hydrants nécessaires et de leurs positions. Le SDIS a également précisé ses exigences en termes de photovoltaïque et ces règles seront imposées aux preneurs. L'ensemble de ces dispositions sera rappelé aux preneurs qui devront s'y tenir. Le projet prévoit la création de cinq poteaux incendie avec un positionnement permettant l'usage de deux d'entre eux sur chaque zone simultanément. Il sera rappelé aux preneurs des lots que le SDIS a émis différentes prescriptions sur la zone et qu'ils devront les respecter, notamment l'interdiction de cumuler toitures végétalisées et installations photovoltaïques sur le même bâtiment et l'interdiction des places de recharge, pour les véhicules électriques, couvertes ou abritées sous un bâtiment. L'ensemble du projet et de sa construction se fera sous la responsabilité d'un bureau de contrôle agréé – ALPES CONTROLES | Agence d'Avignon.

Des attestations de conformités seront exigées des preneurs.



Annexe : Plan paysager.



Atelier AB - Architectes
Immeuble Agamic – ZA Porte Sud – 84100 ORANGE
Tel.: 04.90.35.54.21. / Fax: 04.34.09.10.36. / E.mail : contact@orange.atelierab.fr

CREATION D'UN CENTRE COMMERCIAL

Lieu-dit "la Violette" - Route Nationale 7 - 84100 - ORANGE

INTENTIONS PAYSAGERES



PRINCIPES PAYSAGERS

L'approche paysagère a guidé l'aménagement de ce site, situé à l'interface entre ville, agriculture et espaces naturels. La prise en compte de la proximité des quartiers d'habitations au sud, de l'Aigue au nord, de la voie ferrée à Est et de la RN7 à l'ouest a permis de déterminer des principes paysagers favorisant la biodiversité et sa intégration dans l'urbanité.

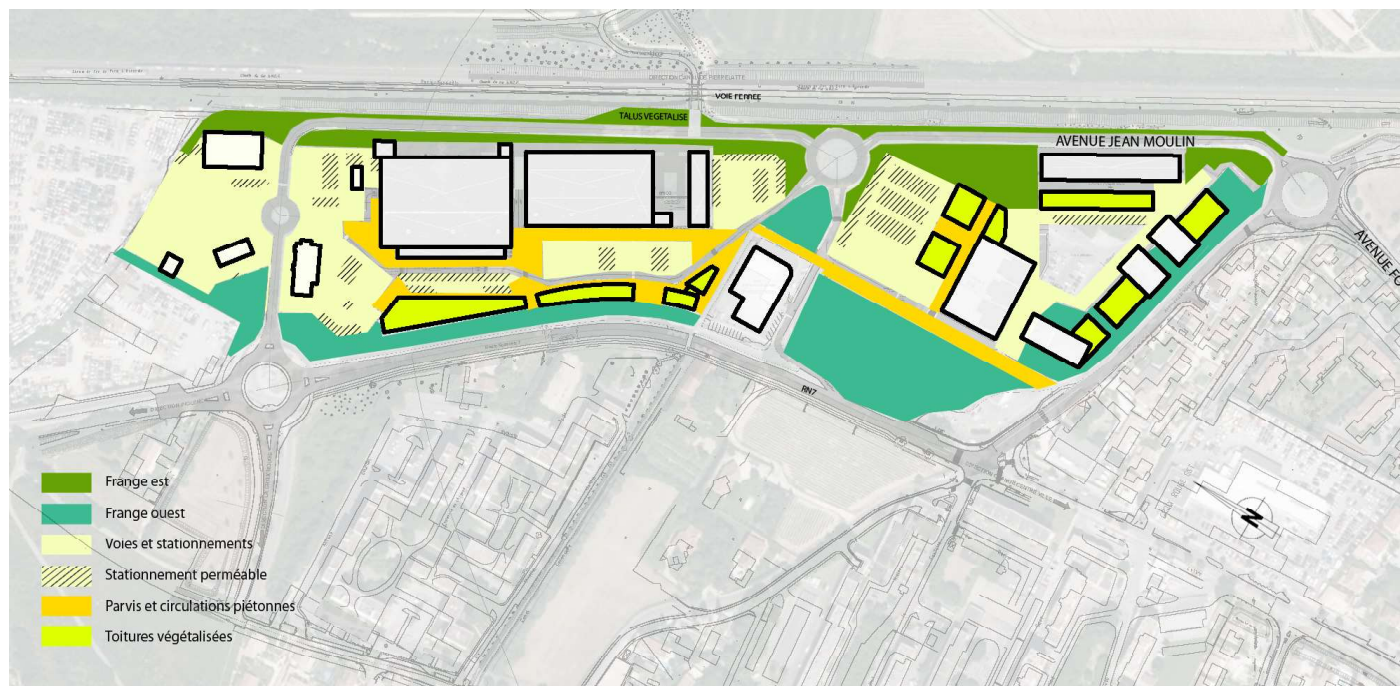
TRAME PAYSAGERE

La trame paysagère du site se compose de plusieurs entités :

- Les parkings, avec des stationnements essentiellement perméables
- La frange est qui s'inscrit dans la continuité écologique accompagnant la voie ferrée
- La frange ouest qui gère l'essentiel des eaux pluviales
- Les parvis et circulations piétonnes qui desservent les locaux et assurent une perméabilité urbaine pour tous
- Les toitures végétalisées qui confortent la biodiversité

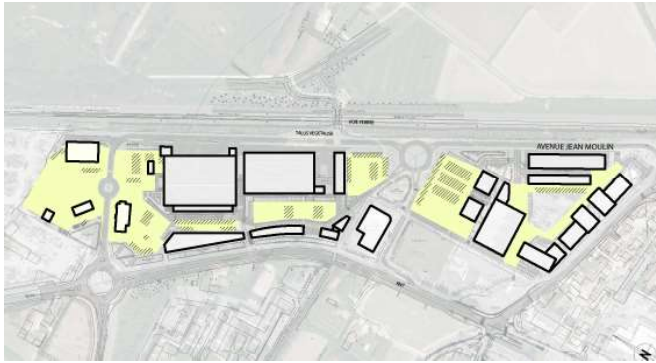
INTENTIONS:

- Créer un réseau écologique en connectant les différents écosystèmes entre eux, : corridors verts et bleus, réservoirs et refuges, pour permettre un fonctionnement écologique du site favorisé par le libre déplacement des espèces (pas de clôtures, abris pour la faune...).
- Définir une gestion écologique des eaux pluviales : noues paysagères, stationnements perméables, libre circulation de l'eau de ruissellement (pas de mur bahut).
- Définir une trame végétale "maîtrisable" avec la création d'importantes surfaces végétalisées au sein des espaces communs et publics.
- Valoriser l'identité paysagère du site avec une palette végétale composée d'espèces méditerranéennes, avec une typologie de revêtements de sol et mobilier cohérent et adapté .
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions en développant une canopée généreuse, avec des arbres en ports libres : des tiges, des baliveaux et des cépées, touffes ou troncs multiples...
- Définir une gestion différenciée pour favoriser la biodiversité du site, réduire les impacts environnementaux et économiques et valoriser l'identité paysagère singulière du site (fauches annuelle, arrosage avec de l'eau brute, espèces végétales locales, port libre, paillage BRF...).



Entités paysagères du projet

1. PRINCIPES POUR LES PARKINGS



Localisation

FONCTION

Voies de dessertes internes pour accéder aux commerces, cinéma, logements.
Espaces de stationnements.

PLANTATIONS

Rôle : ombrage pour ne pas créer d'îlot de chaleur et confortement de la biodiversité en connectant les franges Est et Ouest.

Typologie : ambiance naturelle, plantations aléatoires d'arbres de formes diverses (tige, multi-tige, cépées), arbustes et vivaces en mélange.
Plantation de 2 arbres de haute tige pour 3 places de stationnements

Espèces majoritairement caduques de milieu sec : Savonnier, Euodia, érables, Melia, pin d'Alep, cotinus, noisetier, cornouiller, viorne, fusain, églantier, Immortelle, achillée, sedum, thym, saponaire de Montpellier, euphorbe

PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Gestion des eaux pluviales par infiltration au droit des espaces de stationnement perméable et entre les places par des noues plantées.

REVÊTEMENTS

Voie de desserte en enrobé.

Parking sud en revêtement mixte perméable du type pavés drainants ou dalles alvéolées, remplis de gravier ou enherbés.

Illustrations des intentions



Principe voie principale



Pavés enherbés



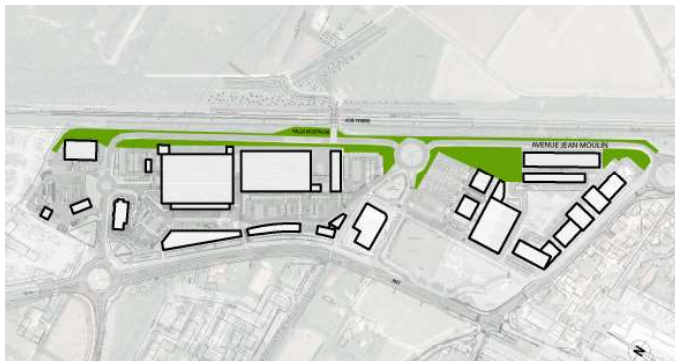
Principe des plantations sur parkings



Remplissage gravier



2. PRINCIPES POUR LA FRANGE EST



Localisation

Illustration des intentions



Erable champêtre



Cyprès de Provence



Arbre de Judée

FONCTION

Corridor écologique d'infrastructure (rive ouest de la voie ferrée) :

- Accessible aux différentes espèces et non clôturé
- Connecté durablement au réseau écologique d'échelle régionale (Aigues).
- Pas ou peu accessible à l'homme pour maintenir la quiétude des espèces
- De largeur suffisante pour avoir un rôle écologique.

PLANTATIONS

Typologie : haie champêtre composée de plantations denses de toutes les strates de végétation : arborée, arbustives et herbacées.

Arbres de formes diverses type (tige, multi-tige, cépées) en privilégiant les ports fastigiés: peuplier, chêne, arbre de Judée, cyprès de provence, érable, saule, aulne, sorbier, cerisier de Sainte-Lucie...

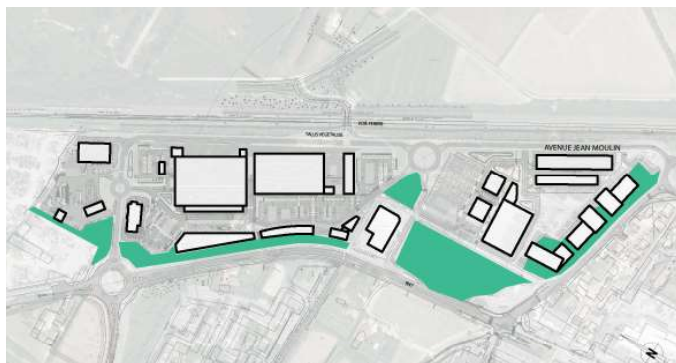
Arbustes caducs et persistants en bourrage entre les arbres : troène, noisetier, lilas, laurier tin, cornouiller, vioerne, argousier, bourdaine, chèvrefeuille arbustif, fusain d'Europe...

La strates herbacées est représentée par une prairie rustique pérenne ponctuellement fleurie de grandes marguerites et coquelicots.

Ces plantations doivent respecter les distances de plantation et réglementation de la SNCF.



3. PRINCIPES POUR LA FRANGE OUEST



Localisation

FONCTION

- Rétention et infiltration des eaux pluviales dans la grande prairie et les noues.
- Transition paysagère entre les quartiers d'habitations (et RN7) et la zone d'activité.
- Continuités écologiques et paysagères

PLANTATIONS

-Rôle : Favoriser la biodiversité, accompagner la RN7, apporter ombrage et fraîcheur.

-Typologie pour la grande prairie : Ambiance naturelle, plantations en bosquets d'arbres de formes diverses et libres (tige, multi-tige, cépées). Prairie rustique pérenne ponctuellement fleurie de grandes marguerites et coquelicots.

-Typologie pour les noues : Plantations d'arbres baliveaux et d'arbustes en bosquets denses. Pas ou peu de strate arbustive pour laisser passer la vue des piétons sous la couronne des arbres.

-Espèces majoritairement indigènes et caduques de milieu ponctuellement humide mais présentant une résistance à la sécheresse: aulne, érable, frênes, sorbier, sureau, nerprun.

-Strates herbacées de milieu sec en lanières sur les franges ponctuées d'arbustes: achillée, cistes, romarin, origan, graminées, perovskia, noisetier, laurier tin, pistachier, viorne, chèvrefeuille, groseillier, coronille ...

REVÊTEMENTS

Cheminement en stabilisé et/ou béton
Mobilier en bois et béton

Illustration des intentions

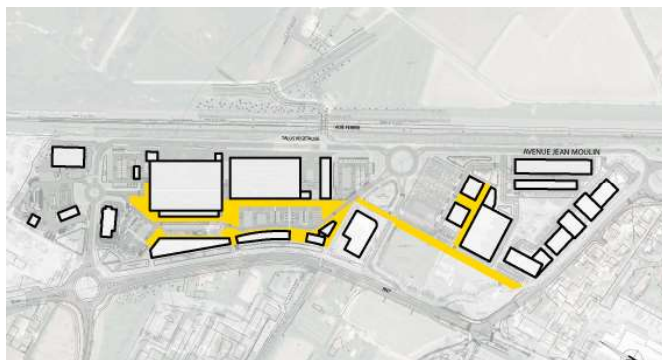
Principes des noues



Principes de la grande prairie



4. PRINCIPES POUR LES PARVIS ET CIRCULATIONS PIETONNES



Localisation

FONCTION

- Accès aux commerces, activités et logements.
- Déambulation piétonne, rencontre, restauration.
- Perméabilité urbaine pour les circulations douces.

PLANTATIONS

Rôle : Les plantations accompagnent les déplacements piétons en ponctuation dans ou le long des revêtements.

Typologie : Ambiance d'inspiration méditerranéenne:

- Mail de platanes, érables et tilleuls le long de la grande prairie.
- Plantations ponctuelles d'arbres à fleurs type arbre de Judée, amandier, cyprès, pins ...
- Strate basse fleurie de cistes, valériane, graminées, romarin, sauge, rose trémière, lavatère, achillée...
- Strate arbustive en bosquet pour laisser passer la vue des piétons sous la couronne des arbres.

REVÊTEMENTS

Revêtement en béton et en stabilisé pour le mail.
Accès PMR entre stationnement et commerces.
Mobilier en bois et béton

Illustration des intentions

Principe des parvis plantés



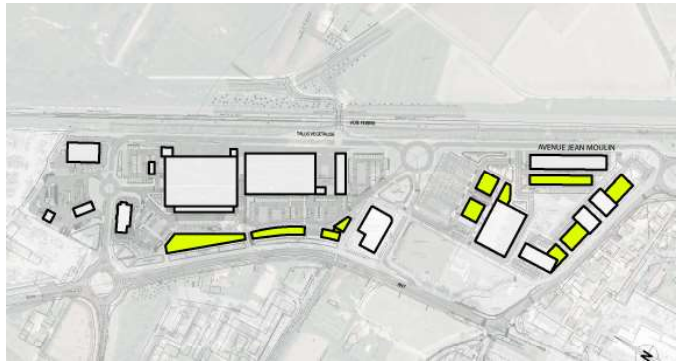
Principe du mail



Principe de la strate herbacées



5. PRINCIPES POUR LES TOITURES VEGETALISEES



Localisation

FONCTION

Accueil de la biodiversité participant aux continuités paysagères et écologiques.

COMPOSITION

Pour pouvoir accueillir la plupart des espèces animales, la végétalisation est extensive avec une diversité de milieux pour accueillir différentes espèces.

L'épaisseur du substrat varie entre 10 et 30cm. Création de butes de substrat dispersées formant des bosquets plantés.

Des matériaux de formes diverses et de granulométries différentes (gravier, galets, ...) et des souches de bois mort sont utilisés pour créer des abris pour les insectes, abeilles, lézards...

PLANTATIONS

Rôle : Favoriser la biodiversité.

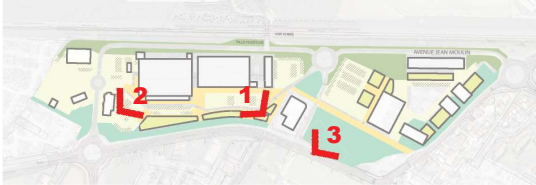
Typologie : Ambiance naturelle de type prairie de graminées et vivaces fleuries et des sedums en mélange.

Plan de plantation différenciant plusieurs zones alternant des plates-bandes plantées, gravillonnées, des îlots plantés et des tapis de sedums.

Illustration des intentions



6.AMBIANCES PAYSAGERES



Repérage des points de vue



1. Vue bricocash



2. Vue intermarché



3. Vue cinéma

