

Annexe Délibération n°2022-25 : Analyse technique de la compatibilité SCOT / demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation – Déclaration projet n°1 PLU d'Orange

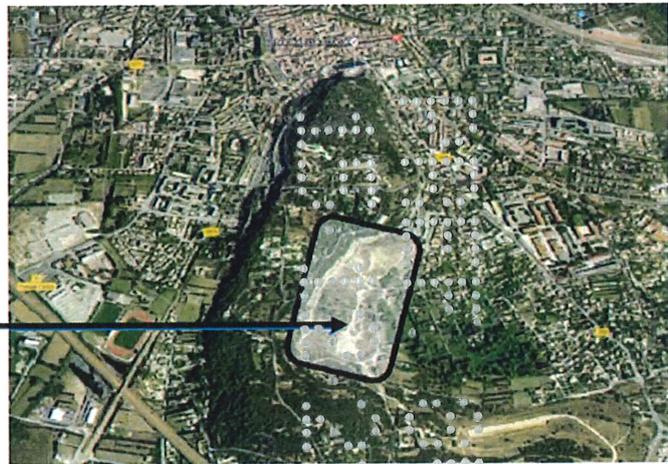
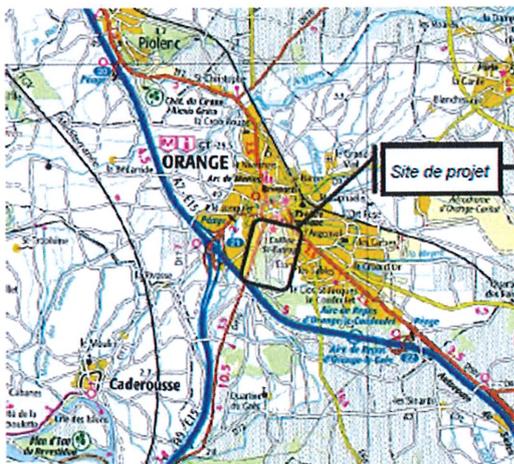
La commune d'Orange réalise une déclaration de projet n°1 de son PLU sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AUet la passer en 1AUet.

La commune d'Orange n'étant pas couverte par le document SCOT approuvé en 2011, elle a fait une demande de dérogation auprès de la Préfecture pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. C'est dans ce cadre que Le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de vie d'Avignon a été saisi par la Préfecture pour formuler son avis sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, dans un délai de 2 mois à compter de la réception du dossier.

Le contexte et les objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone

La demande de dérogation d'ouverture à l'urbanisation a pour objet d'ouvrir et adapter une zone 2AUet en 1AUet afin de réaliser l'écopôle touristique Saint Eutrope.

Cet espace est situé sur une ancienne carrière, sur le flan est de la colline Saint Eutrope et à proximité du centre-ville

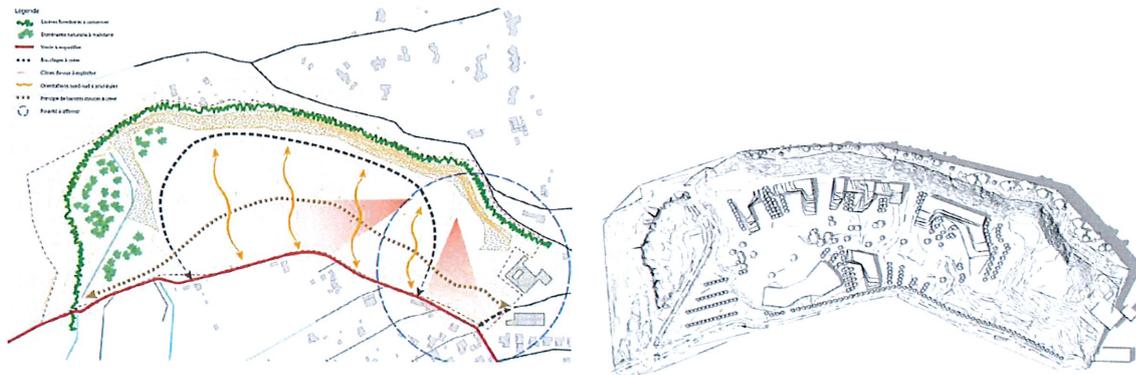


Le projet Saint Eutrope consiste en une opération d'aménagement d'ensemble à vocation touristique en adéquation avec les enjeux économiques, sociaux, culturels, sportifs, patrimoniaux et environnementaux de la commune.

Le projet sur ce secteur est de développer un site dédié au tourisme et est aussi conçu pour intégrer pleinement les contraintes topographiques et les qualités paysagères et environnementales de cette ancienne carrière.

Le respect des principes suivant ont guidé les réflexions sur ce secteur :

- Évitement des secteurs les plus sensibles pour la biodiversité ;
- Ajustement des hauteurs en fonction du front de taille et création d'un gradient de hauteur pour respecter le site et les perceptions depuis l'extérieur ;
- Conservation des percées visuelles sur le front de taille ;
- Prise en compte et traduction du vocabulaire paysager actuel dans le projet



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.



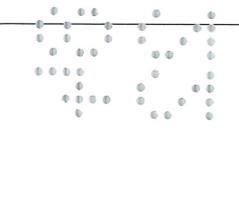
Analyse technique

	SCoT	PLU	Observations
Ambition démographique – Habitat – Formes Urbaines	Respect de la classification des communes définies au SCoT		Même si elle n'est pas couverte par le SCOT en vigueur de 2011, l'envergure du projet correspond à la position de la ville d'Orange dans l'armature définie dans le cadre des travaux actuels de révision du SCOT. En effet, en ce qui concerne le tourisme, le document en cours repère bien Orange comme étant un pôle touristique majeur au même titre qu'Avignon, avec notamment des sites classés UNESCO. Le développement d'équipements et aménagements touristique est donc à renforcer principalement dans ces deux pôles.
	Quantifier les besoins en logements	/	/
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	/	/
	Réinvestir les espaces urbains existants	Le secteur du projet est actuellement classé en 2AUet dans le PLU approuvé	La localisation permet le recyclage d'un secteur délaissé, de friche anciennement carrière, situé dans



	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	en 2019. L'objectif est de le classé en 1AUet et de réduire la zone au sud.	une zone stratégique à proximité du centre-ville. La classification de cette zone dans le PLU récent a déjà été questionnée et est adapté aux objectifs de développement urbain. Attention toutefois à l'utilisation du terme « consommation d'espace ». En effet, ici et au regard des dispositions et définitions de la loi Climat, le projet consommera bel et bien de l'espace, même s'il se situe sur une ancienne carrière. La nuance est importante à soulever.
	Stopper l'urbanisation linéaire	/	/
	Respecter les objectifs de densités	/	/
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	Le projet d'écopôle prévoit la possibilité de pouvoir accueillir des commerces, uniquement liés à l'activité touristique spécifique du site et sans que ceux-ci soient concurrent avec ceux présents au centre-ville	Le fait que la possibilité de développer du commerce n'engendre pas de concurrence avec le centre-ville va permettre une complémentarité de l'offre.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal / Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville		
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable / Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	Un des objectifs de l'éco pôle touristique Saint Eutrope est d'être en lien direct avec les Véloroutes de la Via Rhona et Via Venaissia et de s'articuler autour du tourisme lié à ces équipements et aux déplacements à vélo. Il est prévu d'avoir un lien direct entre le site et les VV ainsi que vers le centre-ville en desserte vélo, piétonne et bus.	Le projet s'articule autour des modes de déplacement doux et alternatif et permet de renforcer la présence des aménagements et équipements cyclable dans la ville d'Orange, via le volet touristique, que qui bénéficiera également aux habitants du territoire. Il serait cependant nécessaire d'intégrer d'approfondir dans la notice la connexion cyclable entre le site du projet et le tracé des Véloroutes (réalisées et en projet), notamment via une/des cartographies afin de mieux percevoir le lien entre tous ces modes doux.
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	/	/
Environnement – Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	Le projet d'éco pôle se situe sur une ancienne carrière en friche actuellement et qui n'a pas réellement la fonction d'espace naturel.	Ces éléments correspondent aux objectifs du SCOT et a la recherche d'un impact maîtrisé sur les espaces agricole et naturel. Il est à noter cependant que malgré la qualité du site, l'aménagement de ce secteur comptera comme de la consommation d'espace.
	Protéger les espaces naturels		
	Protéger la charpente paysagère	La zone 2AUet qui sera ouverte à l'urbanisation sera réduite pour permettre de préserver un secteur sensible en termes de biodiversité (séquence ERC).	Le projet tient compte de la Trame Verte et Bleue et de la biodiversité locale
	Protéger la trame verte et bleue		



		<p>Par ailleurs l'aménagement de la zone comprendra des aménagements naturels et paysagers entre chaque bâtiment afin de conserver les liaisons écologiques</p> <p>Par ailleurs, l'aménagement complet de la zone s'adaptera à l'environnement du site et la présence de la colline Saint Eutrope. L'architecture et la hauteur des bâtiments sera adaptée et graduée afin d'avoir une cohérence paysagère et de recréer la forme originelle de la pente naturelle qu'il y avait avant l'exploitation de la carrière.</p>	
	Intégrer les risques	/	/
	Prendre en compte la ressource en eau	Le projet prévoit une grande partie du secteur végétalisée et non imperméabilisée afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales	
Qualité urbaine		Une OAP précise a été réalisée sur ce projet	L'OAP aborde toutes les thématiques et fait ressortir les enjeux d'aménagement autour des circulations internes et de la gestion du paysage et environnementale. Elle pourrait être complétée par certains schémas ou plan de coupe que l'on retrouve dans la notice et qui permettent de bien illustrer par exemple l'intégration paysagère. De même à l'instar d'une remarque précédente, les connexions avec les voies cyclables structurantes de la commune pourraient être approfondies.
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		Le projet vise l'autonomie énergétique notamment via la conception bioclimatique des bâtiments et donc l'utilisation d'énergies renouvelable pour les productions énergétiques	Cet objectif répond aux enjeux actuels et qui seront intégrés également dans le SCOT en cours de révision

Synthèse de l'avis

Le projet présenté est conforme aux objectifs du SCOT et répond à une nécessité d'équipement axée autour des modes doux et du réseau cyclable du grand territoire (au-delà de la commune et l'EPCI).

La qualité du projet est à saluer sur les efforts mis en place pour préserver l'impact paysager ainsi que la biodiversité du site entre autres.

Le cœur du projet étant le fort lien de ces structures avec le tourisme cyclable, il serait nécessaire de faire apparaître dans le dossier de manière plus explicite la connexion de ce quartier dans le réseau cyclable/piéton de la commune, de l'intercommunalité et avec les grands axes que représentent la Via Rhona et Via Venaissia.



Par ailleurs, et comme rappelé dans l'analyse, attention à l'utilisation du terme « consommation d'espace ». Ici et au regard des dispositions et définitions de la loi Climat, le projet consommera bel et bien de l'espace, même s'il se situe sur une ancienne carrière.

Au regard de ces éléments, le SMBVA émet un avis favorable assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

