

# 06 ANNEXE

---



**CAS PAR CAS**

**AMENAGEMENT SECTEUR DE LA VIOLETTE  
À ORANGE**



# Sommaire

Présentation du contexte

Présentation du site

Présentation des réflexions antérieures

Description du scénario retenu

Description des incidences et mesures envisagées

Les enjeux environnementaux analysés et les conséquences pour le projet et son fonctionnement

Planning

# Présentation du contexte

---

**Le présent dossier concerne l'aménagement du Quartier de la Violette à Orange.**

**Il s'agit d'un projet situé dans une friche en entrée Nord de la Ville.**

Ce projet est un projet de longue date, datant de 2006 environ.

Il est situé sur des terrains appartenant majoritairement à l'Immobilière Européennes les Mousquetaires. Quelques parcelles appartiennent à la Commune, et l'opération est traversée par des voies communales.

**Ce projet est porté par L'Immobilière Européenne les Mousquetaires.**

**La Mairie et l'intercommunalité Communauté de Communes du Pays Orangeois participent au projet en ce qui concerne la réalisation de voiries en emplacements réservés au P.L.U..**

Un Projet Urbain Partenarial a été mis en place et annexé au P.L.U. Une convention à jour sera signée début 2022. Le PUP sera en mis en œuvre quand un Permis de Construire ou d'Aménager sera délivré.

## **Le projet a fait l'objet de nombreuses réflexions.**

Parmi les différents scénarios, on peut retenir que

**certains invariants définis par l'étude d'urbanisme originelle réalisée par le Cabinet LACROZE à Pujaut, subsistent :**

- Nécessité de créer une voie de liaison entre l'avenue de Fourchevieille et la RN7
- Aménager les espaces pour tous les usagers
- Déplacer Intermarché dans la partie Nord du site
  - Pour pouvoir le construire, le mettre en service, puis démolir l'ancien
- Paysager le site et lui donner une identité
- Tenir compte du risque inondation en laissant libre la partie classée en zone jaune au PPRI
- Créer des rétentions paysagées et intégrées à l'opération

A cela **se sont ajoutés les impératifs suivants :**

- Optimiser la consommation d'espace
- Limiter l'imperméabilisation du sol, pour réduire l'impact
- Compenser l'imperméabilisation pour la pluie centennale

**Des études techniques détaillées ont été menées à plusieurs périodes depuis 2006, jusque maintenant :**

- Topographies, bornages
- Etudes de sol
- Etudes hydrauliques
- Etude de trafic
- Diagnostic faune flore
- Diagnostic de pollution
- Etudes paysagères
- Etude du PUP

## **C'est en 2015 – 2016 que le projet a été le plus finalisé.**

Ont été réalisés et déposés les dossiers suivants :

- **Demande d'instruction au cas par cas** CCPRO pour la voie en ER,
  - suivant arrêté AE-F09315P0243 du 11/01/2016
- A noter que **comme le PLU de 2015 avait fait l'objet d'une analyse environnementale annexée, le pétitionnaire a été dispensé de demande de cas par cas** et dispensé d'étude d'impact.
- **Dossier de Loi sur Eau** - Déclaration rubriques 1.1.1.0, 2.1.5.0, 3.2.2.0 et 3.2.3.0
  - suivant arrêté préfectoral n° 84-2016-00189
- **Dossier de demande de CDAC**, ayant fait l'objet d'un avis n°80A défavorable du 28/11/2016,
  - suite au vote positif de 4/10 des participants et abstenu de 6/10 des participants
- **Dossier de demande de Permis de Construire**, retiré
  - N° PC 084 087 16 00068 demandé le 23/08/2016, complété le 27/09/2016
  - et déclaré sans suite le 22/12/2016
- Dossier de raccordements auprès de tous les concessionnaires

Aujourd'hui, **le projet a été redéfini avec**

- **Un programme plus diversifié** favorisant l'utilisation à tout moment,
- **Une optimisation de l'espace grâce à la création de surfaces de vente en R+1** et la mise à disposition des niveaux bas pour le stationnement des véhicules,
- **La mise en place de systèmes de production d'énergie photovoltaïque** sur une partie des toitures
- **La réduction de l'imperméabilisation à son mimum** grâce à des toitures végétalisées, des stationnements et des circulations perméables

Compte-tenu du contexte lié au plan de relance favorisant le renouvellement des friches urbaines, à la volonté de la Mairie de transformer cette entrée de Ville, et à la volonté de diverses enseignes de s'installer sur le site, le projet avance.



PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**Arrêté n° AE-F09315P0243 du 11/01/2016**  
**Portant décision d'examen au cas par cas**  
**en application de l'article R122-3 du code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n° R93-2015-12-21-006 du 21 décembre 2015 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par interim ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09315P0243, relative à la réalisation d'un projet de création d'une voie nouvelle "emplacement réservé 43" sur la commune d'Orange (84), déposée par la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO), reçue le 14/12/2015 et considérée complète le 14/12/2015 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 16/12/2015 ;

**Considérant la nature du projet**, qui relève de la rubrique 6d du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste à aménager une section d'environ 740 mètres linéaires de voirie en entrée de ville selon les modalités suivantes :

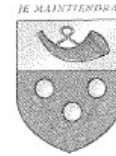
- création d'une chaussée d'une largeur de 7m,
- création d'une piste mixte piétons/cycles de 3m de largeur,
- réalisation d'un carrefour giratoire de 30m de diamètre,
- enfouissement et extension des réseaux d'eau usées, pluviales, eau potable... ;

**Considérant que ce projet a pour objectifs de :**

- créer une liaison entre l'avenue Jean Moulin et le rond point Nord d'Orange sur la RN7,
- désengorger l'intersection entre la RN7 et l'avenue Fourchevielle,
- réaménager l'entrée de ville,
- desservir la future zone commerciale ;

**Considérant la localisation du projet :**

- dans une friche, en zone à urbaniser 3AUd correspondant à l'espace commercial du "Faubourg de l'Arc" du PLU approuvé le 25 mars 2013,



**CELLULE FONCIER-HABITAT**  
 ☎ : 04.90.51.41.75  
 Fax : 04.90.51.42.05



Ville d'Orange |

Orange, le 19 DEC. 2013

**SA IMMO MOUSQUESTAIRES**  
**Ets de Pierrelatte**  
 ZI du Tricastin B.P. 187  
 Base de Pierrelatte  
**26 702 PIERRELATTE**

Affaire suivie par : Sarah PEREIRA  
 ☎ : 04.90.51.41.95  
 Courriel : [foncier-habitat@ville-orange.fr](mailto:foncier-habitat@ville-orange.fr)

A l'attention de **Monsieur COUTURIER**

N° Courrier : SPNA - 383

Objet : Projet d'aménagement de la zone Intermarché Orange Nord  
 Vos réf. : LC/SH/13.0974

**Monsieur,**

Faisant suite à votre courrier reçu le 10 décembre dernier relatif à l'affaire visée en objet, nous vous confirmons que le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Mars visé le 26 Mars 2013 par la Préfecture de Vaucluse a fait l'objet d'une évaluation environnementale (cf. pièce jointe).

Espérant avoir répondu à votre attente,

Veillez recevoir, **Monsieur**, en l'expression de mes salutations distinguées.



Pour le **Député-Maire**, et par délégation,  
**L'Adjointe à l'Urbanisme**,

**Marie-France LORHO**



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
Service : Eau, Environnement et Forêt  
Affaire suivie par : Bernard ROMAN  
Tél : 04 88 17 85 97  
Courriel :  
[bernard.roman@vaucluse.gouv.fr](mailto:bernard.roman@vaucluse.gouv.fr)

Dossier N° 84-2016-00189

**ARRÊTÉ PREFECTORAL N° DDT-SEEF-2016-344 du 16 novembre 2016**

portant prescriptions spécifiques à déclaration  
en application de l'article L. 214-3 du code de l'environnement  
concernant la  
création d'un système de gestion des eaux pluviales  
du centre commercial "La Violette"

Commune d'ORANGE

LE PRÉFET DE VAUCLUSE  
CHEVALIER DE LA LÉGIION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 214-1 à L. 214-6, R. 214-1 à R. 214-6, et R. 214-32 à R. 214-104 ;

VU le dossier de déclaration déposé au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement en date du 3 août 2016, présenté par la " SA Immobilière Européenne des Mousquetaires ", sise 24, rue Auguste Chabrières à 75015 PARIS, enregistré sous le n° 84-2016-00189 et relatif à la création d'un système de gestion des eaux pluviales pour l'aménagement du centre commercial " La Violette " sur la commune d'ORANGE ;

VU l'avis de l'autorité environnementale n°AE-F09315P0243 en date du 11 janvier 2016 concluant à l'absence de nécessité de produire une étude d'impact pour ce projet ;

VU l'autorisation de rejet au réseau pluvial existant accordé par M. le président de la CCPRO en date du 26 juin 2016 ;

VU le récépissé de déclaration n° 84-2016-00189, délivré le 19 août 2016 ;

VU les pièces complémentaires demandées le 22 septembre 2016 et reçues le 17 octobre 2016 ;

**ARTICLE 3 : Rubriques de l'article R. 214-1 du code de l'environnement**

Les opérations consécutives aux travaux entrent dans la nomenclature des opérations soumises à déclaration au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement.

Les rubriques concernées de l'article R. 214-1 du code de l'environnement sont les suivantes :

<i>Rubriques</i>	<i>Intitulés</i>	<i>Régime</i>
1.1.1.0.	Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau.	Déclaration
2.1.5.0.	Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) ; 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (D).	Déclaration
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : 1° Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m <sup>2</sup> (A) ; 2° Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m <sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m <sup>2</sup> (D).	Déclaration
3.2.3.0	Plans d'eau, permanents ou non : 1° Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (A) ; 2° Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (D).	Déclaration

# Présentation du site

Le secteur étudié est positionné en sortie Nord d'Orange, à l'Est de la RN7 et à l'Ouest de la voie ferrée PLM.

- Il comprend
- une partie délaissée
  - une partie partiellement aménagée, mais non construite
  - une partie avec les commerces « Intermarché » et « Bricomarché » actuels,

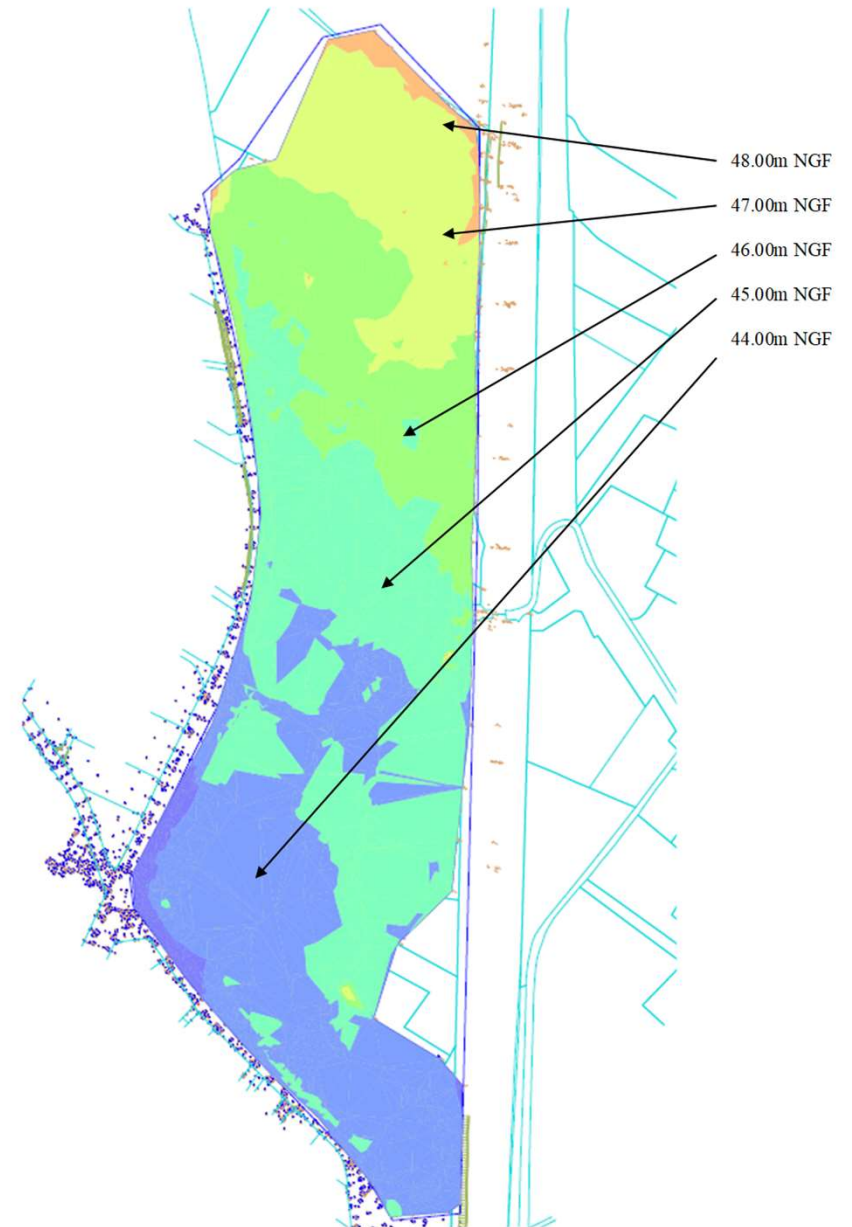




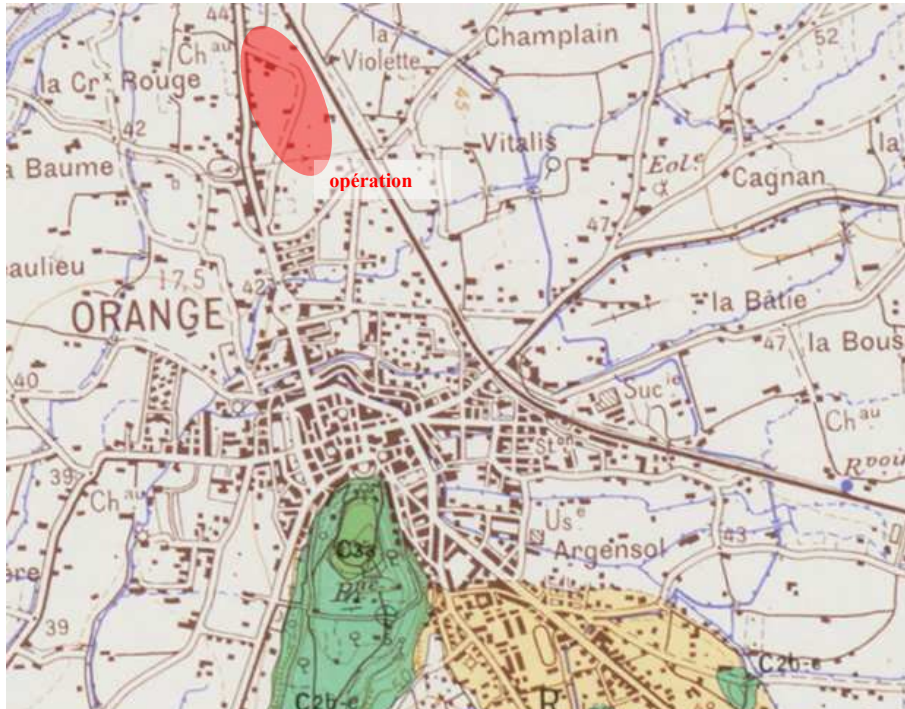


Le secteur étudié est traversé par l'ancien Canal de Pierrelatte, qui est un ouvrage abandonné, qui ne collecte plus rien.

### Quelques données de Topographie



**Le site étudié est positionné sur la plaine alluviale du Rhône et de l'Aygues.** Cet ensemble alluvial est constitué de limons et cailloutis.

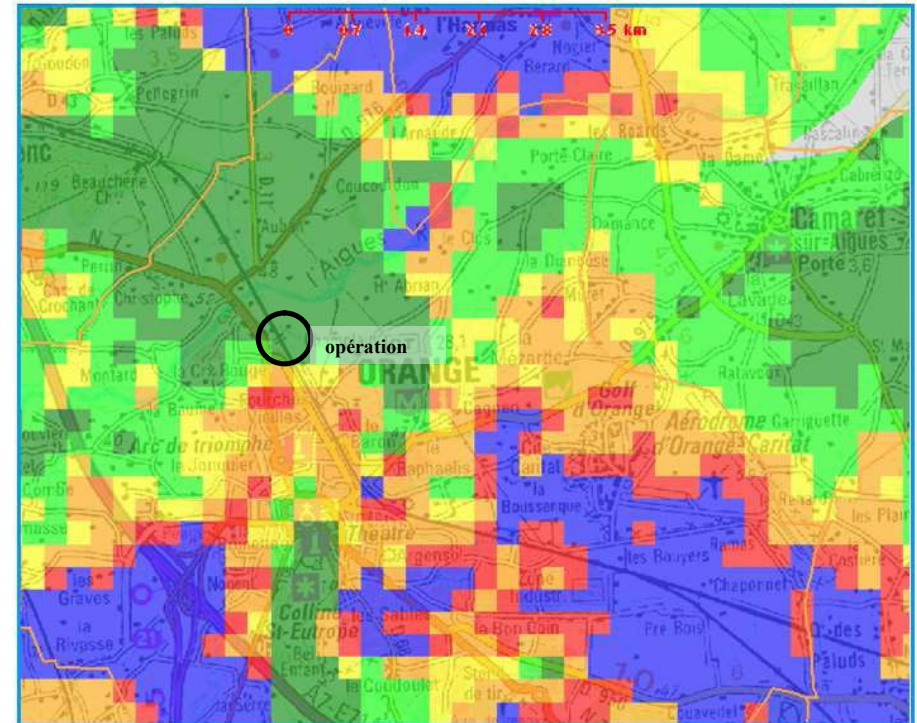


Extrait de la carte géologique de la France au 1/50 000, Feuille d'ORANGE  
(Sources : [www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr))

**Les études de sol ont mis en évidence un sol de médiocre qualité avec une très faible perméabilité du sous-sol.**

La plaine alluviale de l'Aygues est drainée en amont d'Orange par la rivière, la Meyne, s'écoulant parallèlement ce qui occasionne dans ce secteur une abondance d'émergences.

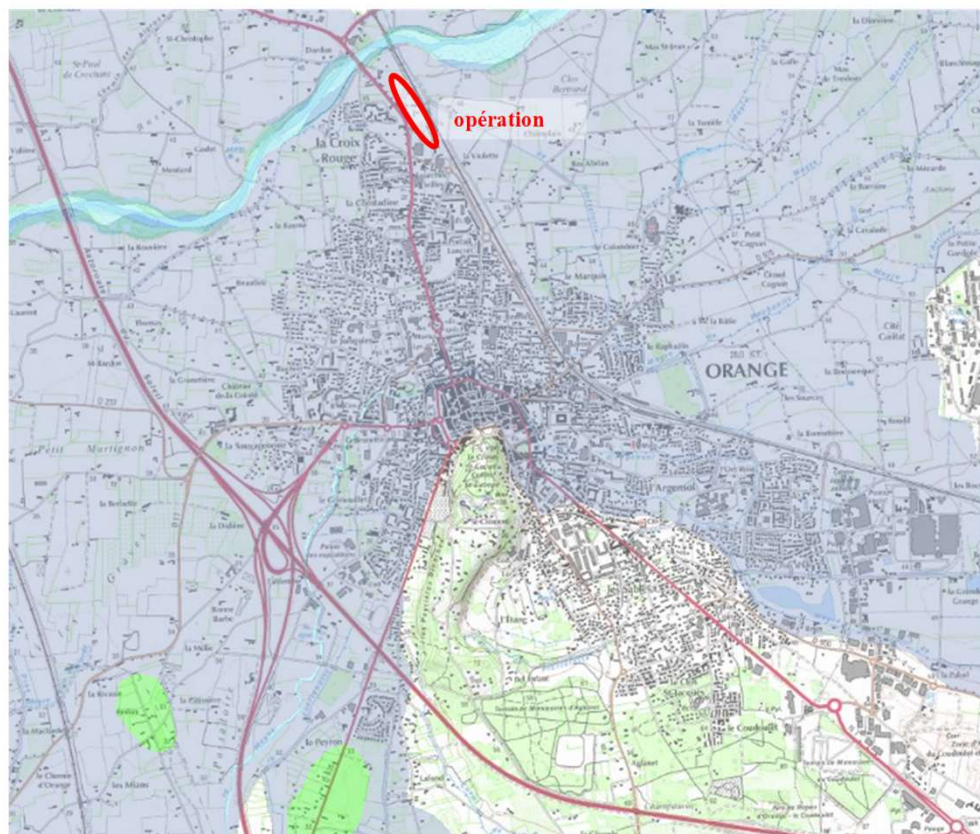
Compte tenu de la localisation de la zone étudiée et du contexte hydrogéologique, **il est fort probable qu'une nappe soit présente à profondeur assez réduite (quelques mètres)** et de sensibilité moyenne à forte au droit du site dans les sols alluvionnaires.



Carte de la représentation de la profondeur de la nappe par rapport au TN  
(Source : [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr))

Cette nappe est suivie qualitativement en particulier en ce qui concerne les Nitrates. Sa qualité est variable en fonction des années. Elle est aussi suivie quantitativement par les services de la Mairie d'Orange : un piézomètre se situe à 250m, au Sud-Ouest.

Lors de fortes précipitations, des circulations d'eau et/ou une remontée de la nappe à travers les terrains superficiels sont à prévoir.



Extrait de l'Atlas des zones Inondables - Commune d'ORANGE (84)  
(Source : <http://carmen>)

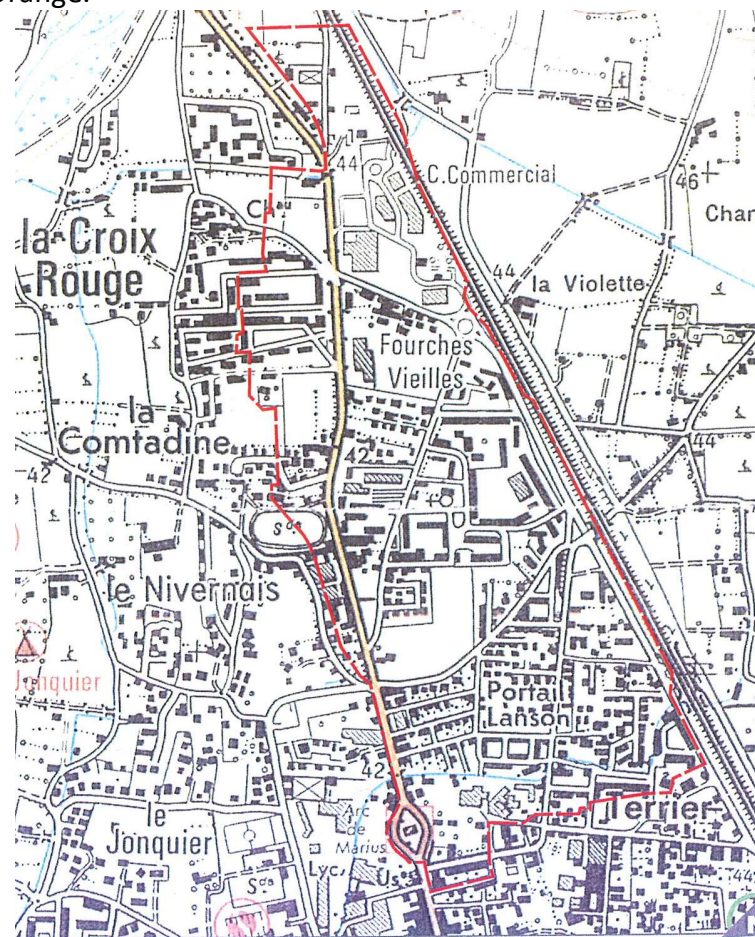
La nappe alluviale du Miocène, très importante, est située à une profondeur d'environ 100m. Elle permet d'alimenter les captages d'eau potable du secteur.

Sa connaissance et son suivi sont très bien réalisés.

L'opération se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage de Russamp qui alimente la Ville d'Orange.

L'opération est positionnée dans une emprise ayant déjà fait l'objet d'une analyse hydraulique.

Le secteur étudié est reporté ci-après : il comporte un réseau de collecte des eaux pluviales, raccordés au fossé Merderic qui est un affluent de la Meyne, le principal exutoire des eaux pluviales de la Ville d'Orange.

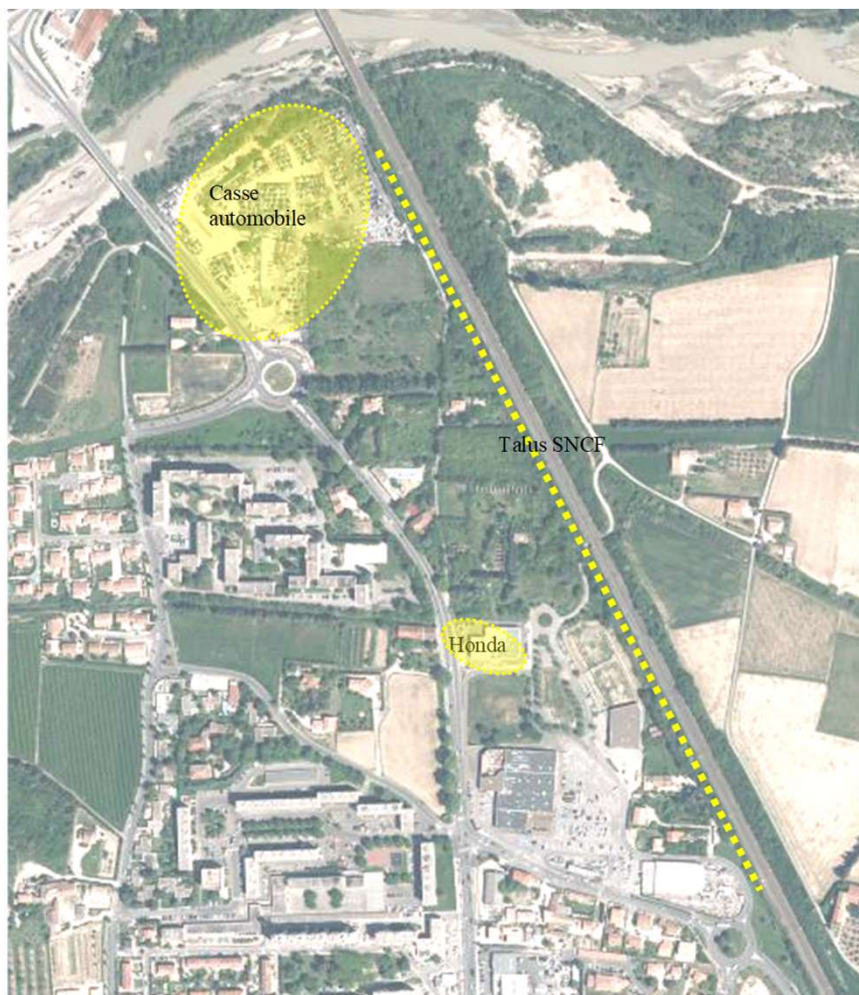


GRIS5411K • plan situation\_Fourchevieilles.cdr • JLF • 02/11/2009 • Source fond de plan : Carte IGN • 0 m

L'étude analyse les ouvrages existants et conclue que quasiment toutes les canalisations situées en aval de l'opération sont saturées.

Le bassin versant intercepté par l'opération comprend aussi le magasin Honda, situé au milieu de la zone, la casse automobile et le talus SNCF.

La casse automobile est réputée conserver sur son emprise, ses eaux de ruissellement. **Le bassin versant intercepté et l'opération occupent une surface de 11,22 ha.**



**Actuellement, cette emprise est imperméabilisée à 61%.**

**Aucune rétention n'existe.**

**Le site génère un débit décennal de 1,71 m<sup>3</sup>/s.**

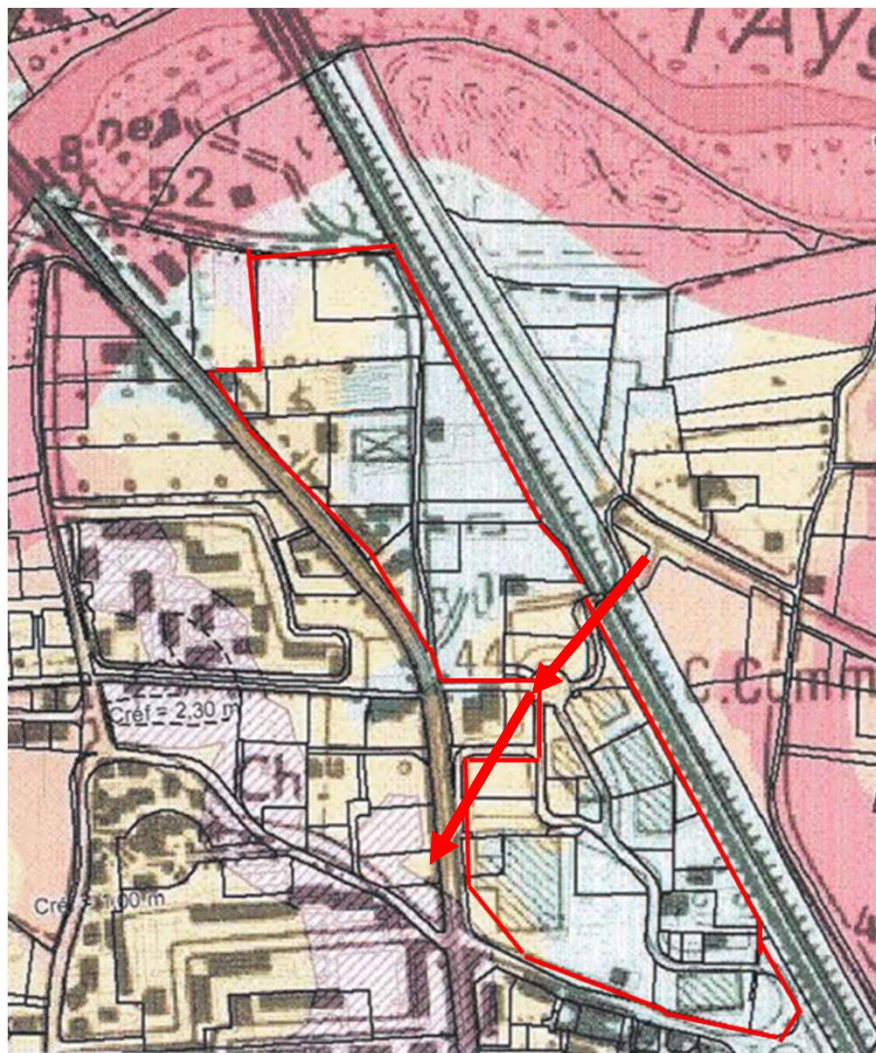


Le site est pourvu de canalisations pluviales raccordées au réseau public :

- 2 canalisations D400
- 1 canalisation D500.

**L'ensemble permet d'évacuer un débit de 385l/s, en dessous du besoin du quartier, ce qui confirme l'étude évoquée précédemment d'Egis.**

Le site est positionné dans un territoire à risque important d'inondation.

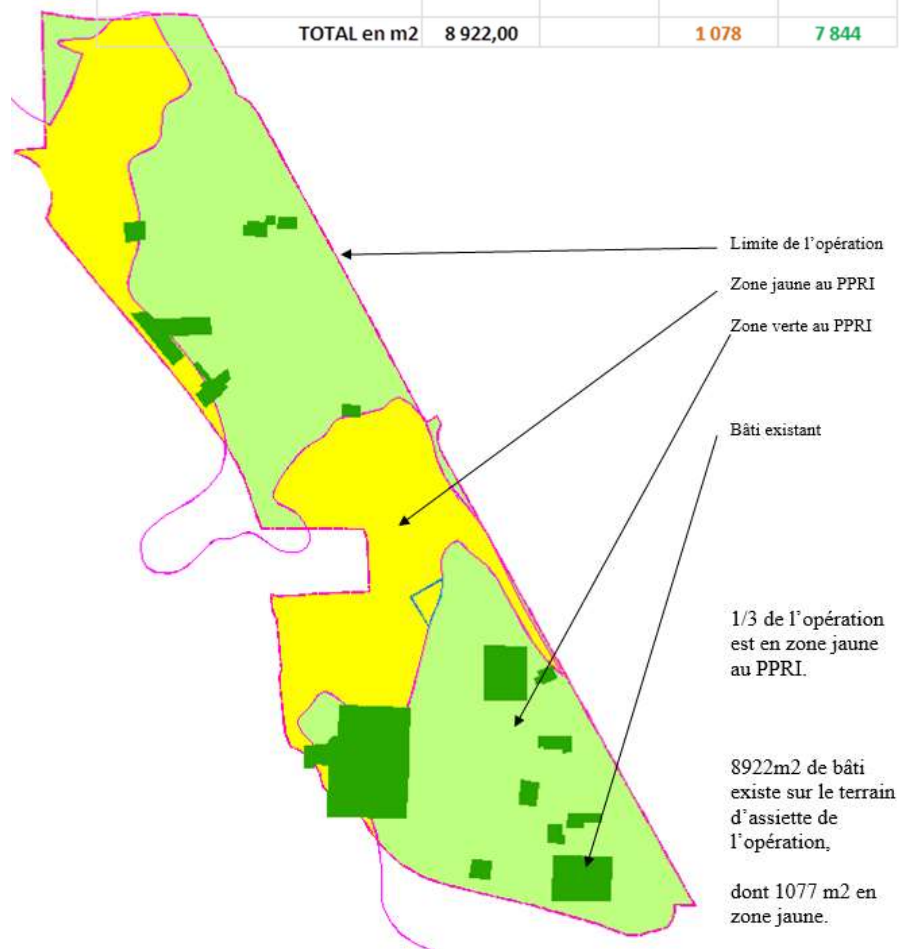


L'opération est concerné par les zones jaunes et vertes au PPRI de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu.

- Zone Jaune (J) - Cote de référence = 0,50 m
- Zone Verte (V) - Cote de référence 0,50 m

Actuellement, la surface de bâtiments en zone inondable est de 1080 m<sup>2</sup> en zone jaune et 7850 m<sup>2</sup> en zone verte.

	Surface	Zone PPRI	Jaune	Vert
<b>Existant</b>				
Intermarché	4 214,00	vert à 90%	421	3 793
Bricomarché	1 352,00	vert		1 352
Maisons près de Brico	745,00	vert		745
Netto	1 051,00	vert		1 051
Bâtiments le long de la RN7	1 065,00	vert à 50%	533	533
Maisons dans les friches	495,00	vert à 75%	124	371
<b>TOTAL en m2</b>	<b>8 922,00</b>		<b>1 078</b>	<b>7 844</b>



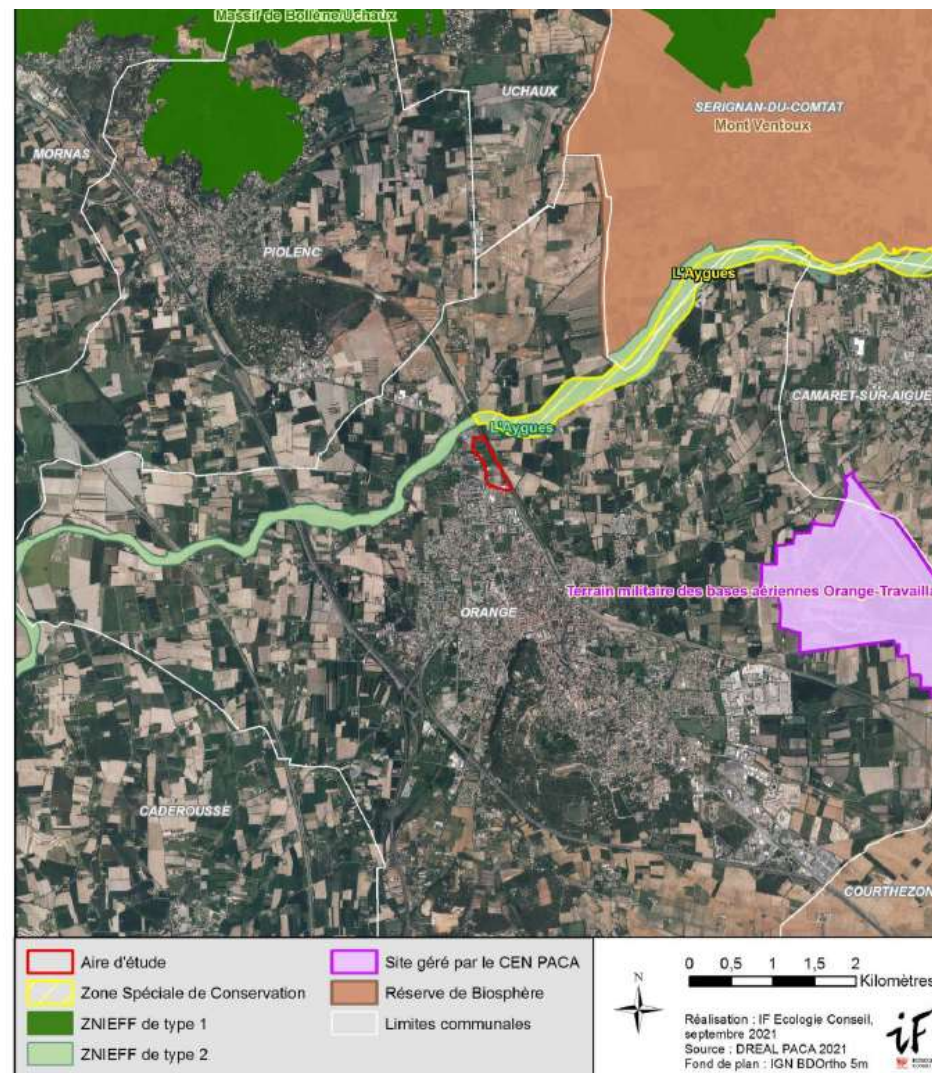
**Le site est situé dans un secteur concerné par des protections environnementales :**

Tableau 1 : Liste des zones d'inventaire et de protection du patrimoine naturel présentes à proximité

Type de zonage	Nom de la zone	Localisation par rapport à l'aire d'étude
Inventaire patrimonial (Réglementation nationale)		
ZNIEFF de type 1	Massif de Bollène/Uchaux (n° 930012346)	3,9 km
ZNIEFF de type 2	L'Aygues (n° 930012388)	0,1 km
Engagement international		
Réserve de Biosphère	Mont Ventoux	1,7 km
Protection contractuelle (Réglementation européenne)		
Zone Spéciale de Conservation	L'Aygues (n° FR9301576)	0,1 km
Protection contractuelle (Réglementation nationale)		
Terrain géré par le CEN PACA	Terrain militaire des bases aériennes d'Orange et de Travaillan	3,1 km

IF Ecologie a remis en Octobre 2021 une étude comprenant :

- Le Pré-diagnostic des milieux naturels, de la flore et de la faune
- La recherche des zones humides éventuelles
- L'évaluation préliminaire des incidences sur le site Natura 2000 FR9301576 « l'Aygues »



Carte 2 : Zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel à proximité de l'aire d'étude

Les zonages environnementaux suivants sont répertoriés à proximité



L'**Aygues** est inscrite en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 et au réseau Natura 2000 en tant que Zone Spéciale de Conservation (ZSC n° FR9301576) désignée conformément à la directive européenne 92/43/CEE dite « Habitats ».

Cette rivière a un fonctionnement de cours d'eau en tresse à régime méditerranéen. L'éco-complexe qui lui est associé comprend une mosaïque de milieux naturels aquatiques (au niveau du lit mineur) à xérophiles (sur certaines berges), en passant par des espaces de transition comme les ripisylves..., ce qui est favorable à une grande richesse spécifique, où s'entremêlent les éléments méditerranéens et alpins.

**Le Paysage aux abords immédiats de l'opération est très abîmé.**

Le site a été partiellement aménagé, est abandonné.

Situé entre la voie ferrée à l'Est et la RN7 à l'Ouest, le site « naturel » est squatté, et les anciennes bâtisses sont partiellement démolies.

L'analyse indique qu'il est **fort peu probable de rencontrer des espèces protégées ou remarquables recensées**, compte-tenu notamment des habitat non favorables.

Fortement rudéralisée, l'aire d'étude paraît très **peu propice à l'accueil de la flore d'intérêt patrimonial**.

L'aire d'étude accueille des milieux globalement dégradés et une fréquentation humaine assez marquée, ce qui **limite fortement l'attractivité pour l'avifaune d'intérêt patrimonial**. Seul le Pic épeichette fréquente le site, mais des boisements bien plus favorables pour sa reproduction sont présents à proximité, notamment sur les berges de l'Aygues.

Avec son anthropisation marquée, **l'aire d'étude paraît très peu attractive pour les mammifères d'intérêt patrimonial** ; quelques chauves-souris pourraient toutefois chasser sur le site, mais vraisemblablement de manière faible et irrégulière, car des milieux bien plus propices sont présents à proximité, en particulier au niveau de l'Aygues.

**L'absence de points d'eau contraint fortement la présence des amphibiens sur le site.** Pour les reptiles, les milieux globalement dégradés et embroussaillés sont très peu attractifs pour les espèces d'intérêt patrimonial.

**Le caractère rudéral et partiellement urbanisé de l'aire d'étude n'est pas favorable à la présence d'insectes d'intérêt patrimonial.**



Carte 5 : Localisation des formations végétales recensées sur l'aire d'étude

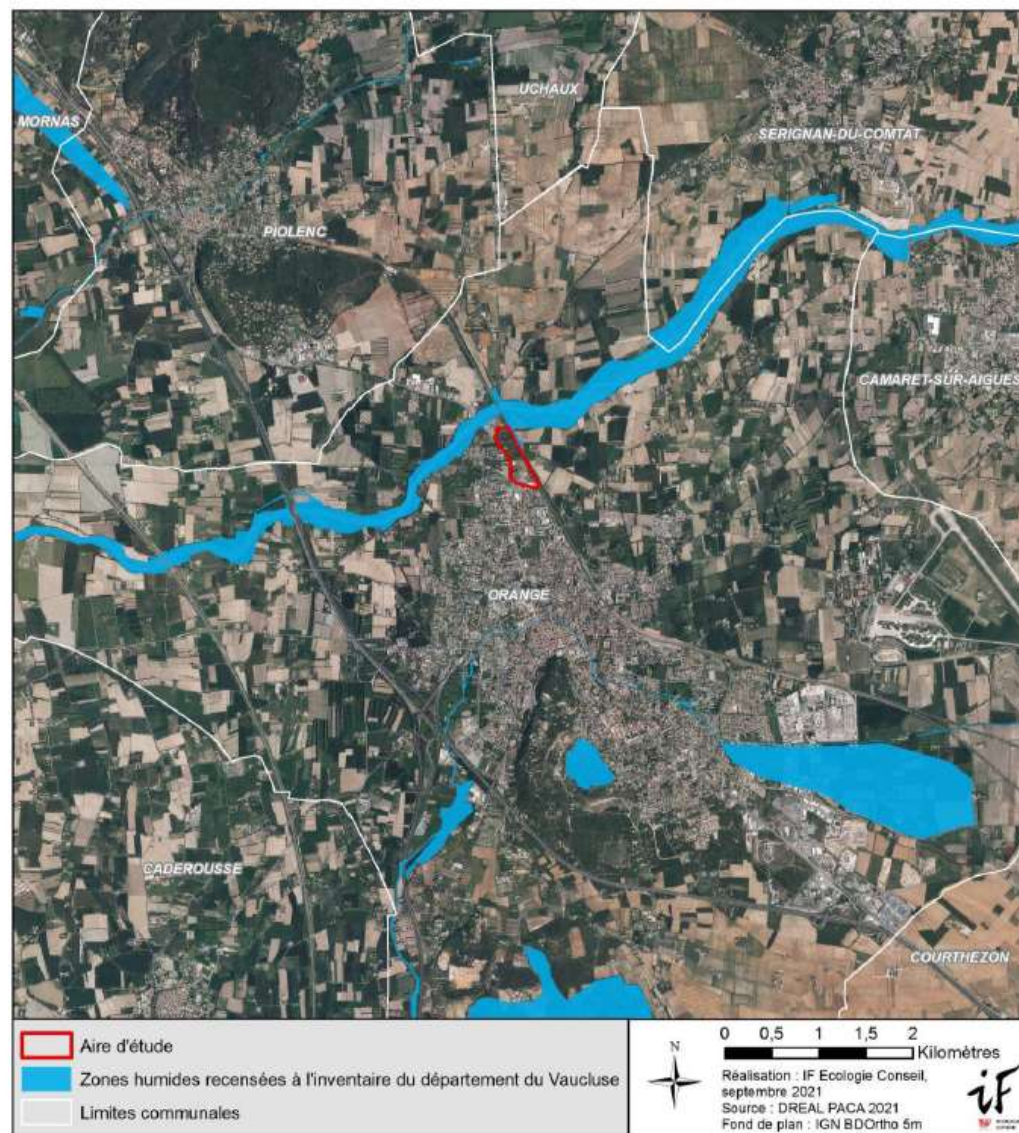


### Concernant les zones humides :

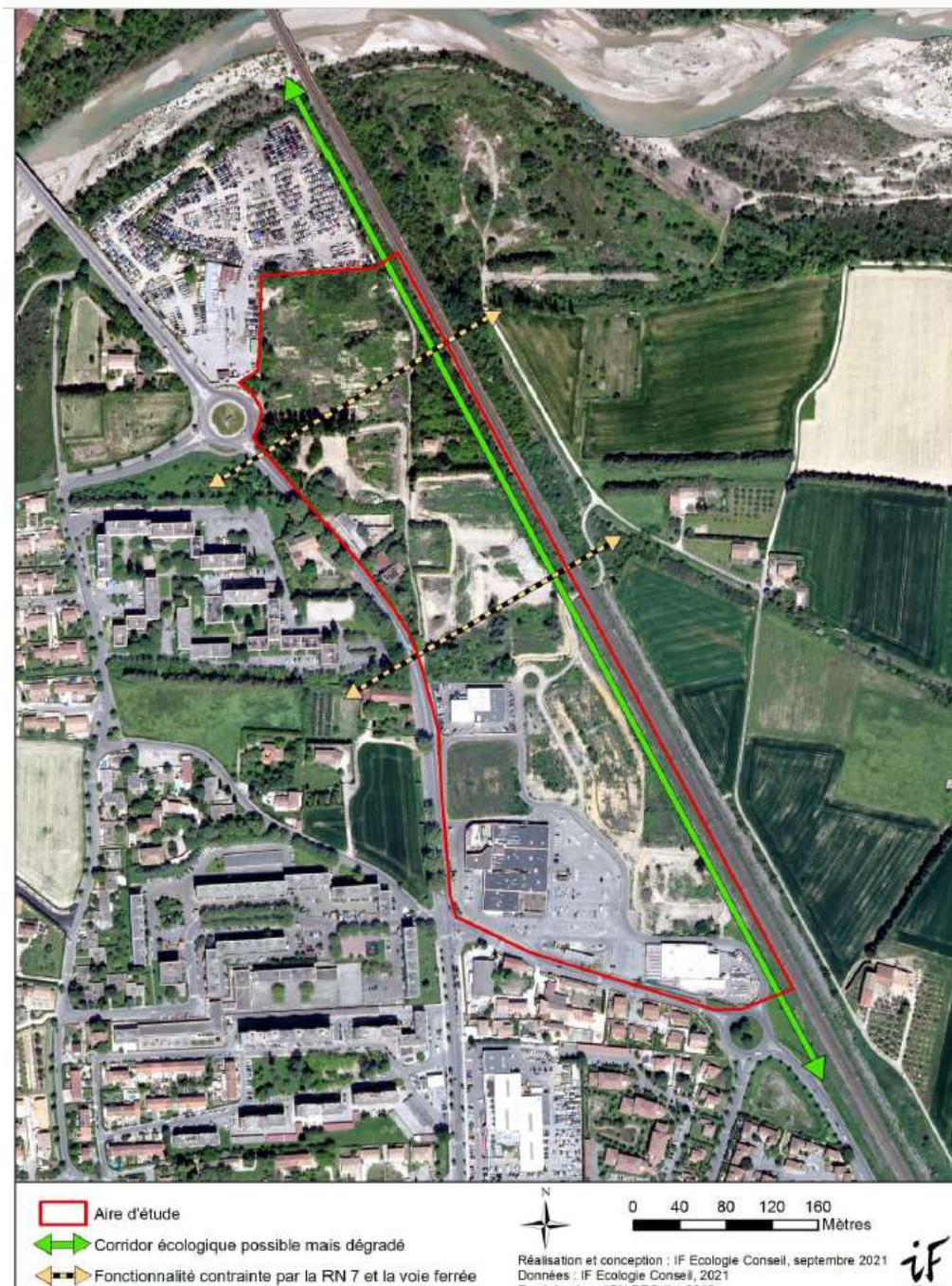
L'analyse, conduite à la fois sur les critères de végétation et de sol selon l'arrêté du 24 juin 2008, n'a pas mis en évidence de zone humide sur l'aire d'étude. La flore y est essentiellement mésoxérophile et se développe sur des substrats qui semblent globalement drainants.

Il ne paraît donc pas avoir de lien entre l'aire d'étude et les zones humides connues à une quinzaine de mètres, situées de l'autre côté de la voie ferrée en bordure d'un canal.

**Malgré les recherches particulières (inventaires floristiques et sondages pédologiques), aucune zone humide au sens de l'article L211-1 du Code de l'Environnement n'a été trouvée ;**



Carte 4 : Zones humides recensées à l'inventaire du département du Vaucluse dans le secteur d'Orange



### Fonctionnalité écologique :

La **position du site en marge de l'urbanisation** de la ville d'Orange **affecte la bonne connectivité** des milieux en raison des **ruptures** occasionnées par les **espaces artificialisés**, la **circulation** de personnes et de véhicules, **l'éclairage nocturne**...

**A l'exception de la partie sud de l'aire d'étude, déjà urbanisée, les habitats en présence semblent assez bien reliés entre eux.** Par contre, les **connexions avec les terrains extérieurs sont contraintes**

par :

- des zones construites au sud et au nord ;
- la route nationale 7 à l'ouest ;
- une voie ferrée à l'est.

Le **talus végétalisé de la voie ferrée peut toutefois jouer un rôle de corridor** depuis l'Aygues au nord, jusqu'aux espaces situés au sud du périmètre, **mais qui reste néanmoins dans un état dégradé** (ruptures de continuité par alternance de milieux boisés et plus ouverts, présence proche de zones éclairées la nuit, circulation de véhicules et de trains à proximité...).

**A proximité immédiate, l'Aygues et ses milieux rivulaires constituent très probablement des corridors importants au niveau local.**

Dans le cadre de cette étude et en fonction des éléments examinés, le niveau d'enjeu écologique potentiel est estimé :

- faible pour les milieux les moins dégradés ;
- très faible pour les autres habitats.

Les recommandations sont les suivantes :

- Effectuer le début des travaux d'aménagement en dehors des périodes sensibles pour la faune
- Organiser le chantier de manière à réduire les impacts sur les reptiles
- Adapter l'éclairage nocturne
- Eviter la pollution des sols et des eaux lors du chantier
- Prévenir le risque d'incendie
- Eviter la dissémination des plantes exotiques envahissantes
- Encourager l'accueil de la biodiversité dans les futurs espaces verts

**L'étude sur les incidences du projet concernant le site Natura 2000 de l'Aygues, jointe, conclue que le risque d'incidence de l'aménagement sur les habitats naturels et les espèces dont la présence justifie la désignation du site Natura 2000 de l'Aygues, ainsi que sur ces objectifs de conservation, est jugé négligeable.**



Carte 8 : Localisation des enjeux écologiques potentiels sur l'aire d'étude

Le site n'est pas du tout exploité au niveau agricole depuis de nombreuses années, comme en témoigne ces cartes des parcelles agricoles recensées. Aucune compensation agricole n'est donc à prévoir.

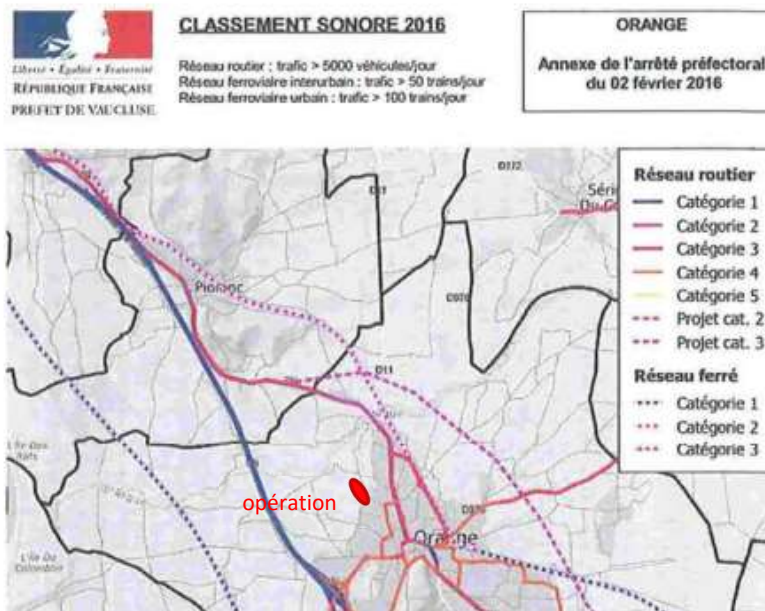


Le site est longé par la RN7 côté Ouest, et la voie ferrée PLM côté Est.

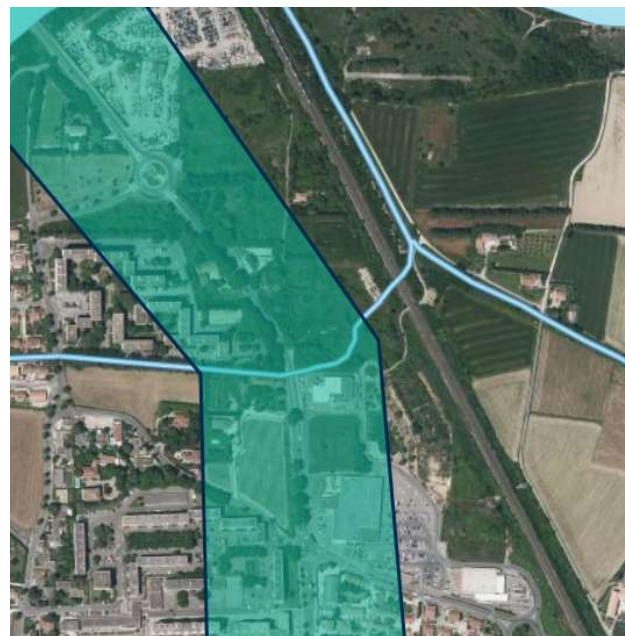
**La prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments** à proximité des infrastructures de transport terrestre dans le département du Vaucluse a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 2 février 2016. Cet arrêté classe l'ensemble des voies dans des catégories de niveau sonore et fixe la largeur de la zone affectée par le bruit pour chacune de ces catégories.

Dans ce tronçon, **la RN7 est classée catégorie 3** en ce qui concerne le bruit. La largeur affectée par le bruit est de 100m.

Dans ce tronçon, **la voie ferrée est classée de catégorie 2**. La largeur affectée par le bruit est de 250m.



L'opération est entièrement couverte à plus de 50% par la zone de bruit liée à la RN7.



L'opération est entièrement couverte par la zone de bruit liée à la voie ferrée.



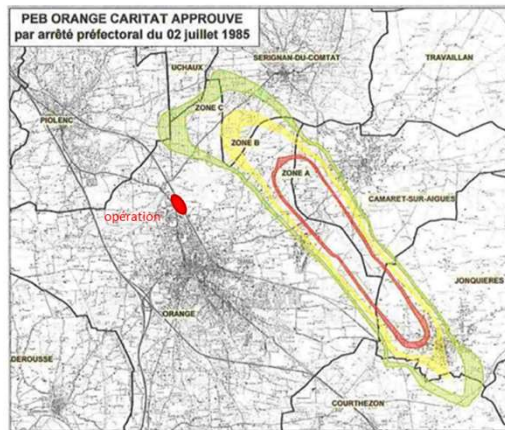
Le bruit des infrastructures routières, nouvelles ou faisant l'objet de modifications, est réglementé par les articles L571-9 et R571-44 à R571-52 du Code de l'environnement (anciennement rassemblés au sein du décret n° 95-22 du 9 janvier 1995), associés à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières. Ces dispositions ont pour objet de protéger, par un traitement direct de l'infrastructure ou, si nécessaire, par insonorisation des façades, les bâtiments les plus sensibles existant avant l'infrastructure.

Le maître d'ouvrage d'une infrastructure nouvelle doit prendre en compte les nuisances sonores diurnes et nocturnes dès la conception du projet d'aménagement, ce qui nécessite une véritable réflexion sur l'intégration acoustique de l'ouvrage.

**Dans ce cadre, une étude acoustique sera réalisée.**

**Des mesures seront réalisées pour assurer l'état initial des niveaux sonores actuels, afin de pouvoir prévoir les impacts acoustiques de l'opération à court terme (pour le chantier) et à long terme.**

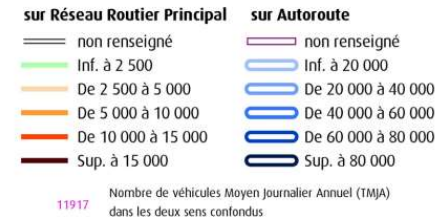
Le Plan d'Exposition aux Bruits d'Orange Caritat approuvé, pour la base aérienne militaire, ne concerne pas l'opération



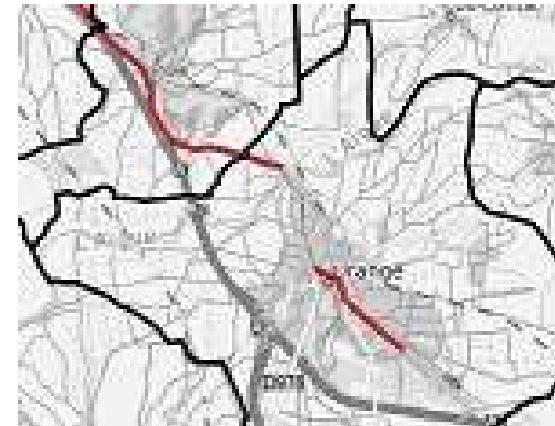
Les zones définies dans le PEB Orange Caritat (Source : Préfecture du Vaucluse)

Le trafic actuel routier de la RN7 est estimé entre 10 000 et 15 000 véhicules par jour.

#### Trafic moyen journalier annuel - TMJA

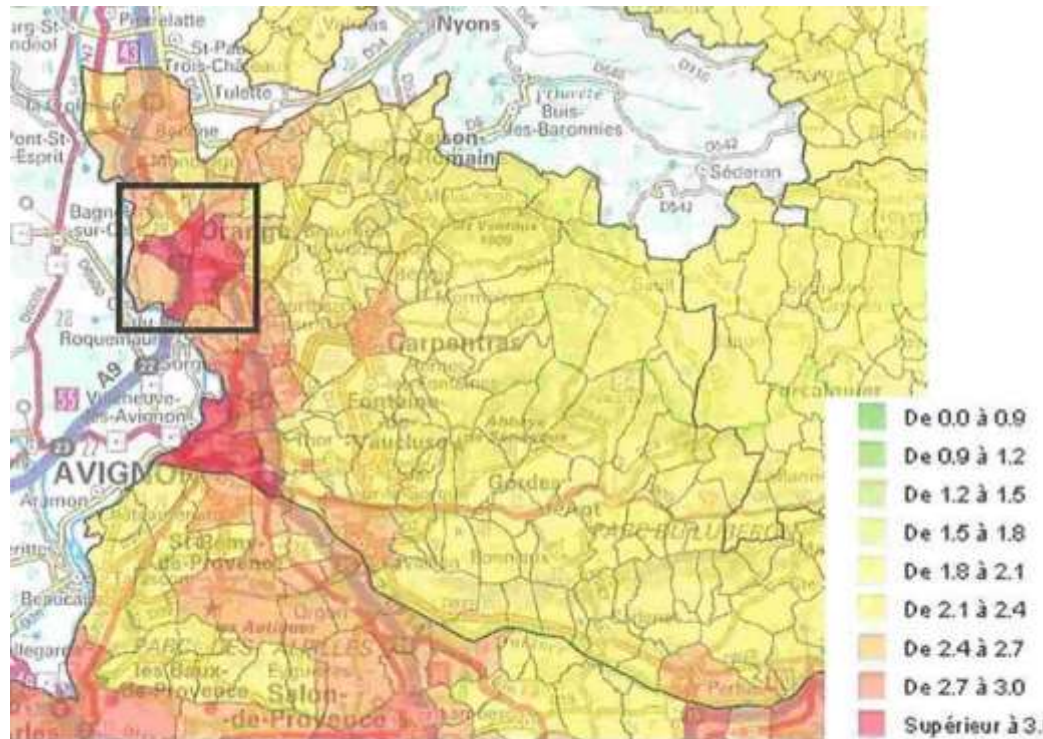


Le secteur de l'opération n'est pas éligible à un traitement du bruit.



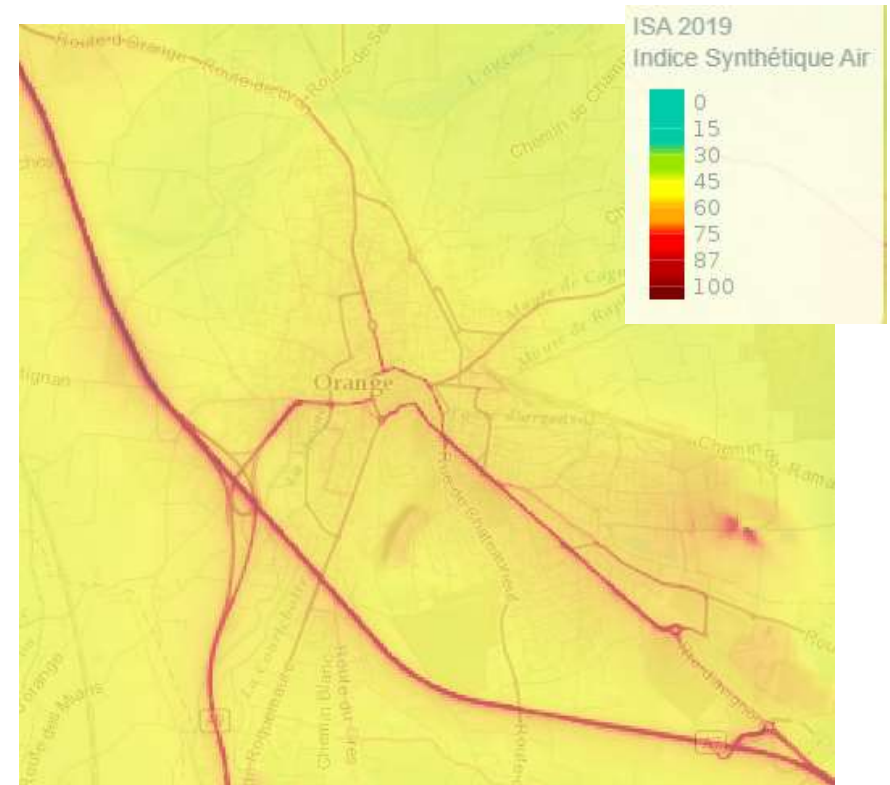
**La Ville d'Orange est un commune exposée à une qualité d'air dégradée. Elle est classée en Zone Sensible par l'Observatoire de la qualité de l'air PACA.**

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est en construction au niveau de l'intercommunalité.



Indice globaux correspondant à la somme des indices par polluants (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, O<sub>3</sub>) dans le Vaucluse en 2011 (Source : AirPACA).

L'indice Synthétique de l'Air pour le secteur de l'étude en 2019 était aux environs de 45/50.



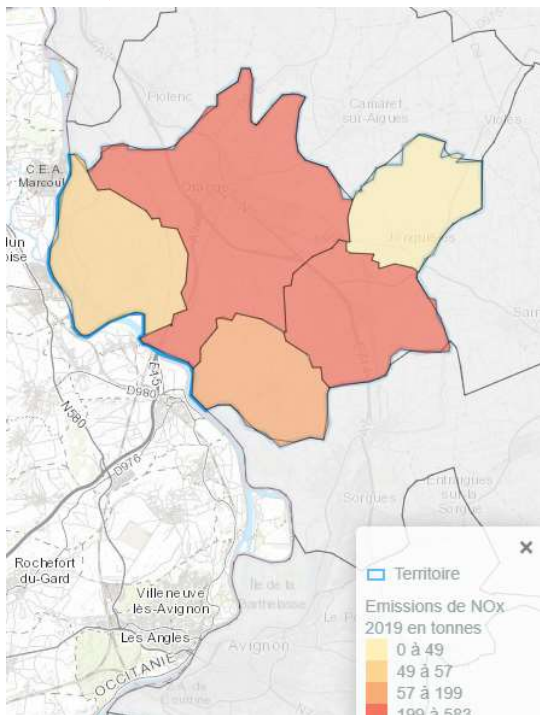
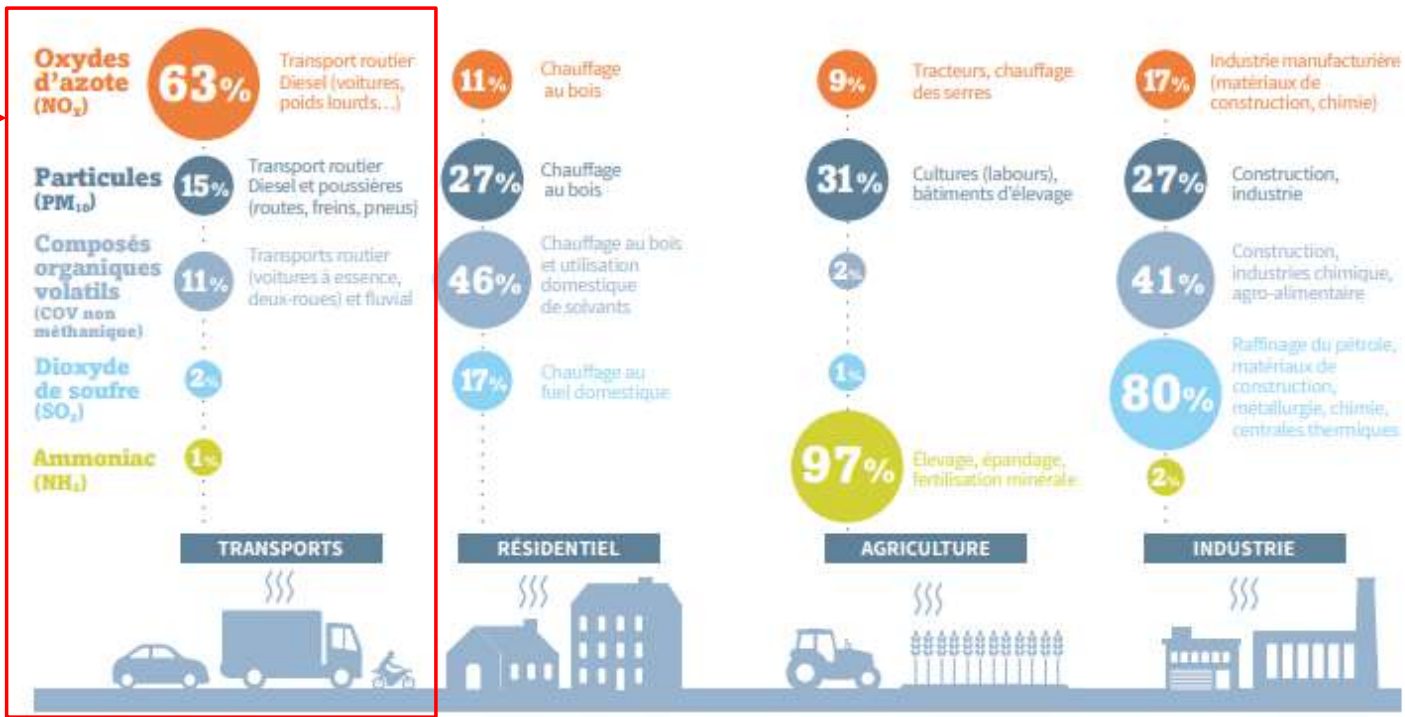
Cette pollution de l'air provient de la densité du trafic automobile, de la densité des constructions et de la concentration industrielle.

**A Orange, l'impact de la circulation sur l'A7 en particulier est très important.**

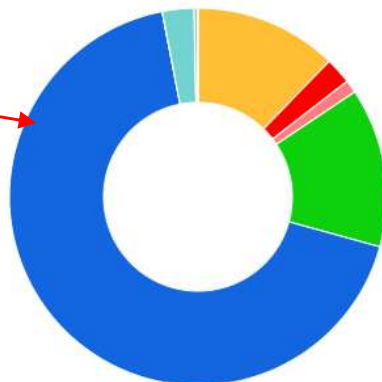
LES PRINCIPAUX POLLUANTS ET LEURS PRINCIPALES SOURCES

Dans le cas de notre site, la principale source de pollution provient du transport.

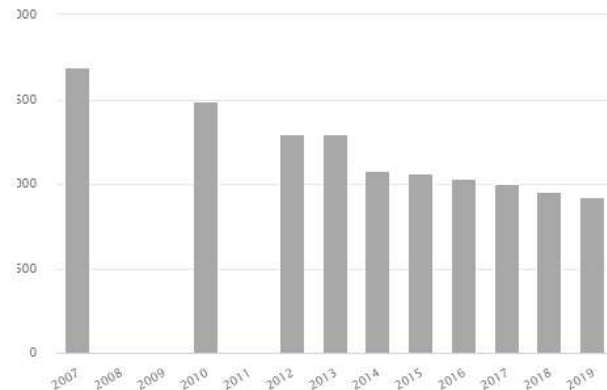
L'analyse du logiciel en ligne Cigale, précise en effet que le territoire est très impacté par les rejets routiers générant des émissions de Nox.



Répartition sectorielle 2019



Evolution pluriannuelle (t)





La qualité de l'air est contrôlée quotidiennement grâce à des stations de mesures, comportant des capteurs fixes.

**La station la plus proche est celle du PONTET.**

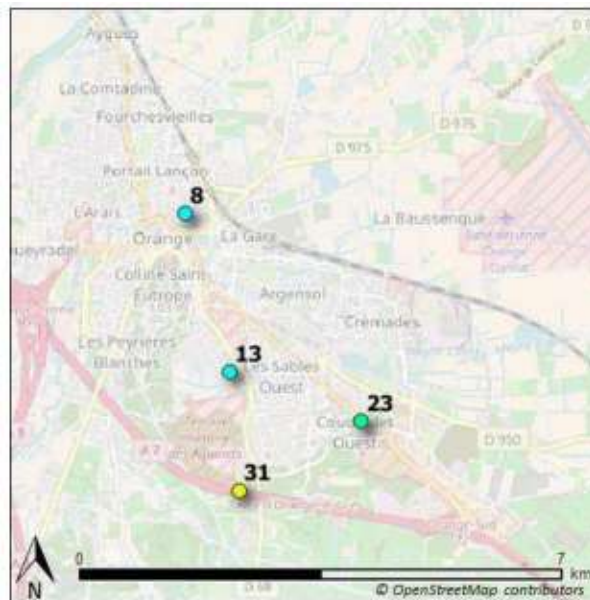
**La Ville d'Orange ne dispose pas de station fixe de mesures.**

L'étude la plus abouties et localisée et celle réalisé en 2016 par Air Paca avec une campagne de mesures temporaires du dioxyde d'azote.

Des mesures ont été réalisées le long de la RN7 dans la commune voisine de Piolenc, qui est la station de mesure la plus similaire à notre site :

**La valeur en NO2 était de 28, inférieure à la valeur limite annuelle.**

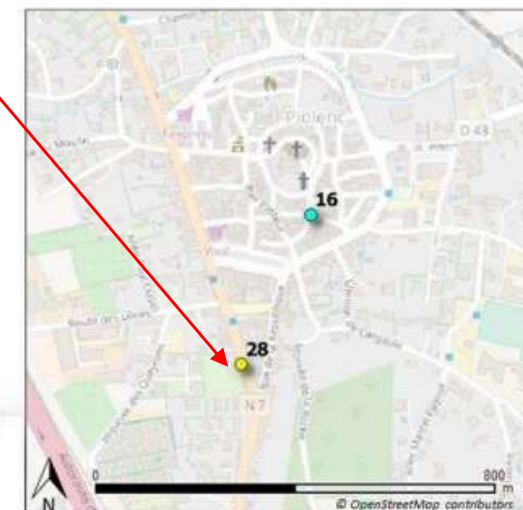
**La valeur pour les mesures prises au Sud d'Orange le long de la RN7 est de 23, inférieure à la valeur limite annuelle.**



Orange

Graph 1 : Estin

(Classifica



Piolenc

L'opération comprend des anciens sites pollués.

La base de données BASIAS **Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service** indique la présence d'une ancienne installation n°PAC8402747.

Il s'agit de l'ancienne Société Monitor, qui était un atelier de montage et de vernissage de pinceaux.

La base de données BASOL **Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'indique aucun site particulier.**



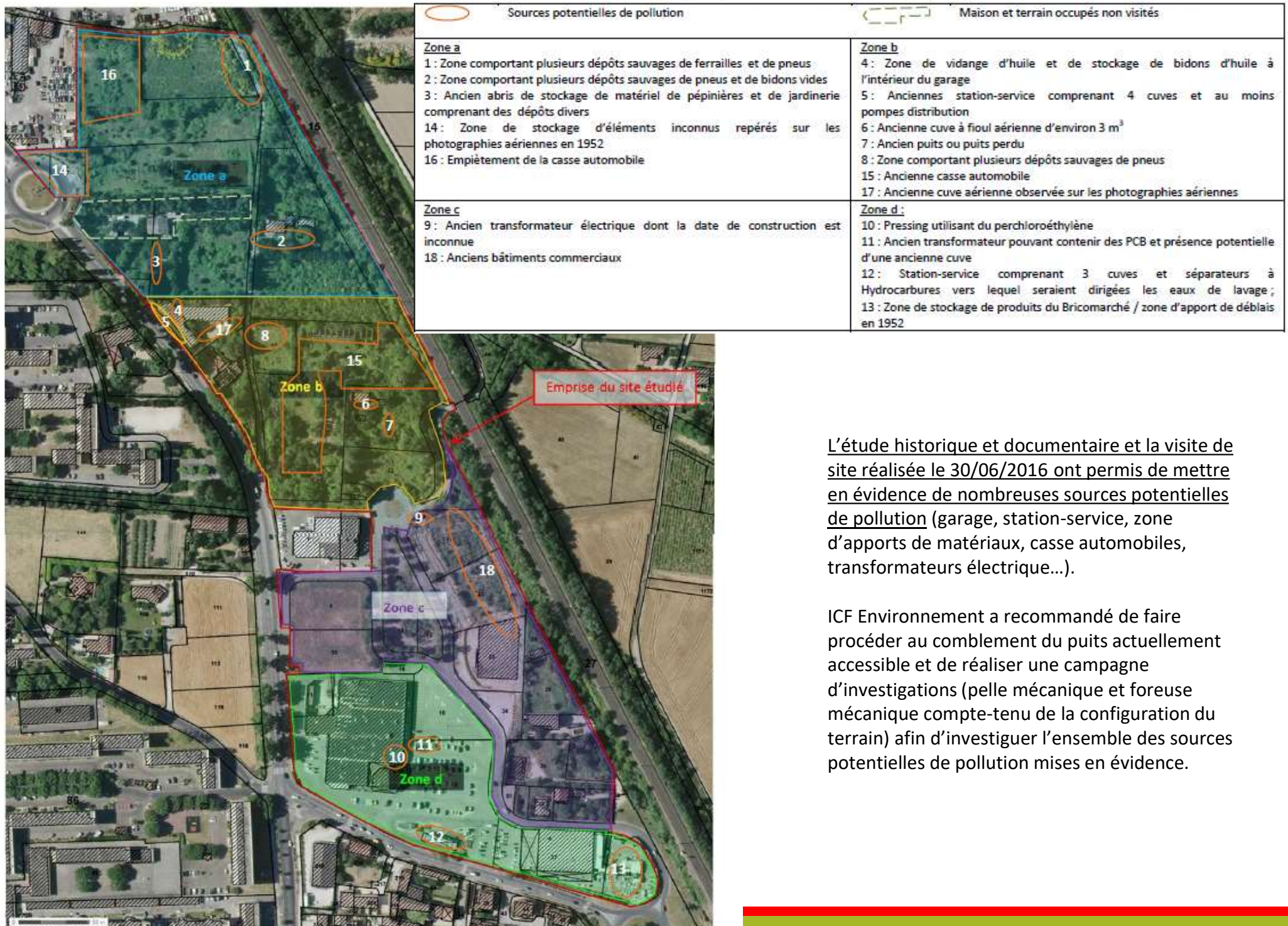
**Une étude environnementale a été menée en 2016 pour assurer la qualité des sols, et reconnaître d'éventuelles sources de pollution.**

ICF Environnement a réalisé cette assistance environnementale comprenant la réalisation d'une visite de site, d'une étude historique et documentaire et mémorielle et d'une étude de vulnérabilité (prestation LEVE de la norme NFX 31-620).

L'étude historique a permis de montrer que la majorité des terrains étaient autrefois occupée par des champs agricoles, qui ont été aménagés au fil du temps. Certaines zones de la zone d'étude ont accueilli par le passé des activités de type garage automobile, stations-service, casse automobile, pépinières et zone de stockage / entreposage sauvage de déblais.

L'étude de vulnérabilité a montré que :

- Les formations attendues au droit du site sont constituées de limons argileux beige sur environ 1,6 à 3 m d'épaisseur, puis de graviers, sables et galets jusqu'à 21m.
- Le site est situé au droit des alluvions de l'Aigue, dont la profondeur au droit du site est estimée entre 5 et 8 m et dont l'écoulement local ou global est orienté vers le sud-ouest (nappe considérée comme fortement vulnérable et sensible du fait de la présence de captages AEP dans les environs du site)



L'étude historique et documentaire et la visite de site réalisée le 30/06/2016 ont permis de mettre en évidence de nombreuses sources potentielles de pollution (garage, station-service, zone d'apports de matériaux, casse automobiles, transformateurs électrique...).

ICF Environnement a recommandé de faire procéder au comblement du puits actuellement accessible et de réaliser une campagne d'investigations (pelle mécanique et foreuse mécanique compte-tenu de la configuration du terrain) afin d'investiguer l'ensemble des sources potentielles de pollution mises en évidence.

Carrefour à feux



La structure viaire du quartier est développée avec des carrefours aménagés :

- Au Nord, le carrefour est un carrefour giratoire de 50m de diamètre, il intercepte la RN7 et la rue des Bartavelles. Il a été réalisé en vue de desservir le site.
- Au Sud, le carrefour est un carrefour giratoire de 45m de diamètre, il intercepte l'avenue de la Violette, l'avenue de Fourchevieille et l'accès actuel de la zone
- Le long de la RN7, une voie d'insertion qui permet notamment l'accès à Honda. Hors opération, la DIR Méditerranée envisage de la supprimer.

A terme, la CCPRO a le projet de transformer le carrefour à feux existant entre la RN7, l'avenue de la Violette et la rue Cdt Goumin en carrefour giratoire.

**L'étude de mobilité a conclu à la cohérence des carrefours existants au regard du fonctionnement actuel.**



Carrefour Nord



Carrefour Sud



Voie d'insertion

## Le site est desservi par les transports en commun.

- Ligne n°1 de TCVO, ligne locale, avec un cadencement toutes les 35 minutes



## Plusieurs espaces aménagés en circulation douce permettent d'accéder à l'emprise de l'opération à pied ou en vélo :

Sud-Ouest, par la RN7



Sud-Est, par l'avenue Jean Moulin et l'avenue de la Violette



Nord-Ouest, par la rue des Bartavelles



## Depuis de longues années, ce quartier est destiné à être aménagé.

Dans le PLU de 2013, le PADD précisait déjà pages 21 et 22

### « le projet de requalification et de désenclavement de la zone d'activité de la Violette :

la Commune a engagé une réflexion sur la définition d'un nouveau schéma de voirie afin de permettre l'aménagement d'une zone commerciale de qualité.

Ce nouveau schéma de voirie (véhicules et liaisons douces), concourt à l'amélioration et à la réhabilitation de ce site et répond à **un triple objectif** :

- respecter l'aléa inondation. En effet, la création d'une traversée piétonne correspond à une zone inondable sur laquelle seule la création ou l'extension de surfaces affectées au stationnement ouvert au public est autorisée. Elle permet donc la perméabilité est-ouest au sein du secteur, en particulier au droit du passage sous la voie ferrée.
- permettre la desserte en toute sécurité (piétonne, cycle et véhicule) de la zone via la création d'une contre allée à la RN7 depuis le carrefour existant au droit des rues Commandant Goumin/ RN7/ Fourchesvieilles jusqu'au giratoire à créer au droit de la démolition auto à proximité de l'Aygues.
- assurer pour partie, la continuité physique et visuelle du cheminement piéton déjà existant en partie ouest de la RN7, au droit de la résidence de l'Aygues et du quartier Croix-Rouge.
- permettre la jonction entre les quartiers est et ouest situés de part et d'autre de la route nationale 7, répondant pour partie aux problèmes de désenclavement de ces secteurs.
- contribuer à valoriser l'image de l'entrée de ville nord d'Orange.

Ce schéma de voirie est inscrit au P.L.U. sous les emplacements réservés n°43 et 28.

Puis en, page 29

**Des projets de restructuration** sont planifiés pour les années à venir: la restructuration de la zone classée en **3AUd (Violette)** au P.L.U. ayant pour vocation l'accueil des activités de type commerciale sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Cette zone s'inscrit au sein d'un **secteur à forts enjeux** : localisation stratégique en entrée de ville ; localisation à proximité de quartiers d'habitat social ; localisation au cœur d'un quartier en pleine restructuration. Cette zone permettra d'offrir un pôle de vie au quartier avec le développement de commerces de proximité sur ces secteurs.

Ces prescriptions seront traduites dans le P.L.U. par un zonage et une réglementation spécifique.

**Dans ce PLU de 2013, l'évaluation environnementale réalisée était la suivante :**

**EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET EXPOSE DES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

Cette étude figure dans le rapport de présentation.

Elle a permis de définir les principales contraintes et sensibilités du territoire :

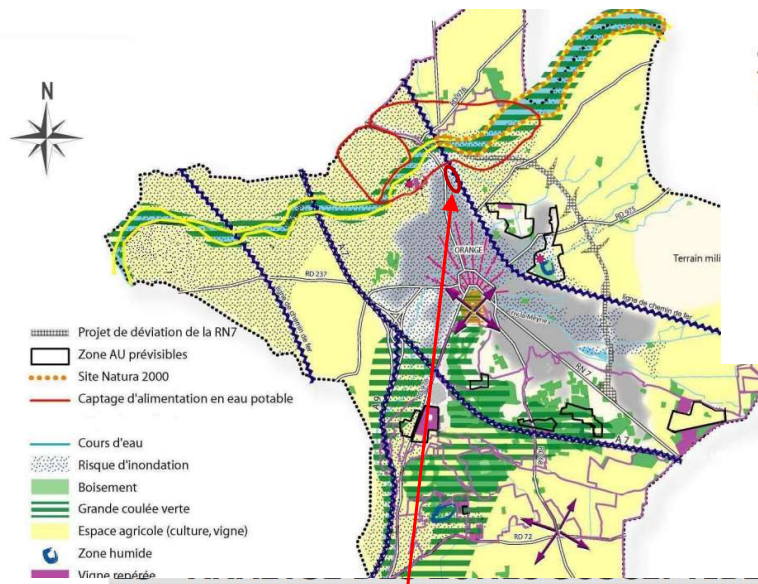
- les sensibilités paysagères liées au patrimoine rural, à la présence de grandes coulées vertes et au contexte historique du centre ville ;
- les sensibilités écologiques liées aux sites Natura 2000 et au patrimoine naturel de la commune ;
- les contraintes liées à la valeur agronomique des terrains et aux AOC ;
- les contraintes liées aux zones à risque (inondation, nucléaire, incendie...) ou nuisances (PEB, infrastructures routières bruyantes...);
- et les diverses contraintes environnementales liées à la qualité des eaux, à la présence du captage d'alimentation en eau potable, aux zones de bruit et aux effets de coupure des infrastructures, ...

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux du territoire ont été retenus :

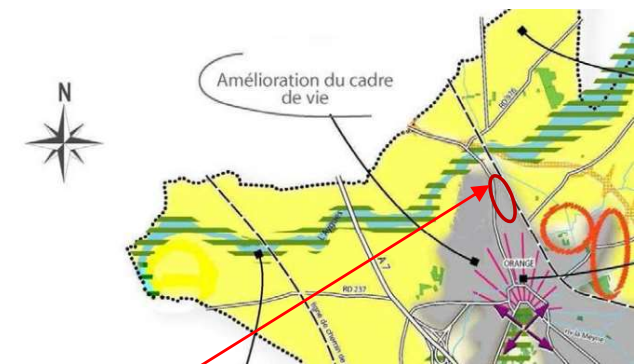
- la protection et la valorisation des paysages naturels et agricoles, pour une amélioration du cadre de vie des habitants et une augmentation du potentiel touristique (et économique) de la commune,
- le renforcement de la qualité du paysage urbain, par un traitement des entrées de ville et des espaces publics et une préservation du végétal dans la ville ;
- le renforcement des liaisons douces inter quartiers, pour une amélioration du cadre de vie ;
- la valorisation du patrimoine bâti : ensemble historique et éléments urbains remarquables,
- la préservation des sièges et des territoires agricoles pérennes ;
- la prise en compte des contraintes environnementales fortes (zones inondables, zones de bruit), pour une préservation des vies humaines et de la santé publique et pour une réduction des coûts pour la collectivité ;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine écologique de la commune : boisements, haies, zones humides, sites à orchidées.

Ce document indique systématiquement sur toutes les cartographies que la zone de la Violette est dans l'air urbaine de la Ville d'Orange, et ne correspond pas à un étalement urbain.

Carte 1: Synthèse des contraintes, des sensibilités et des enjeux



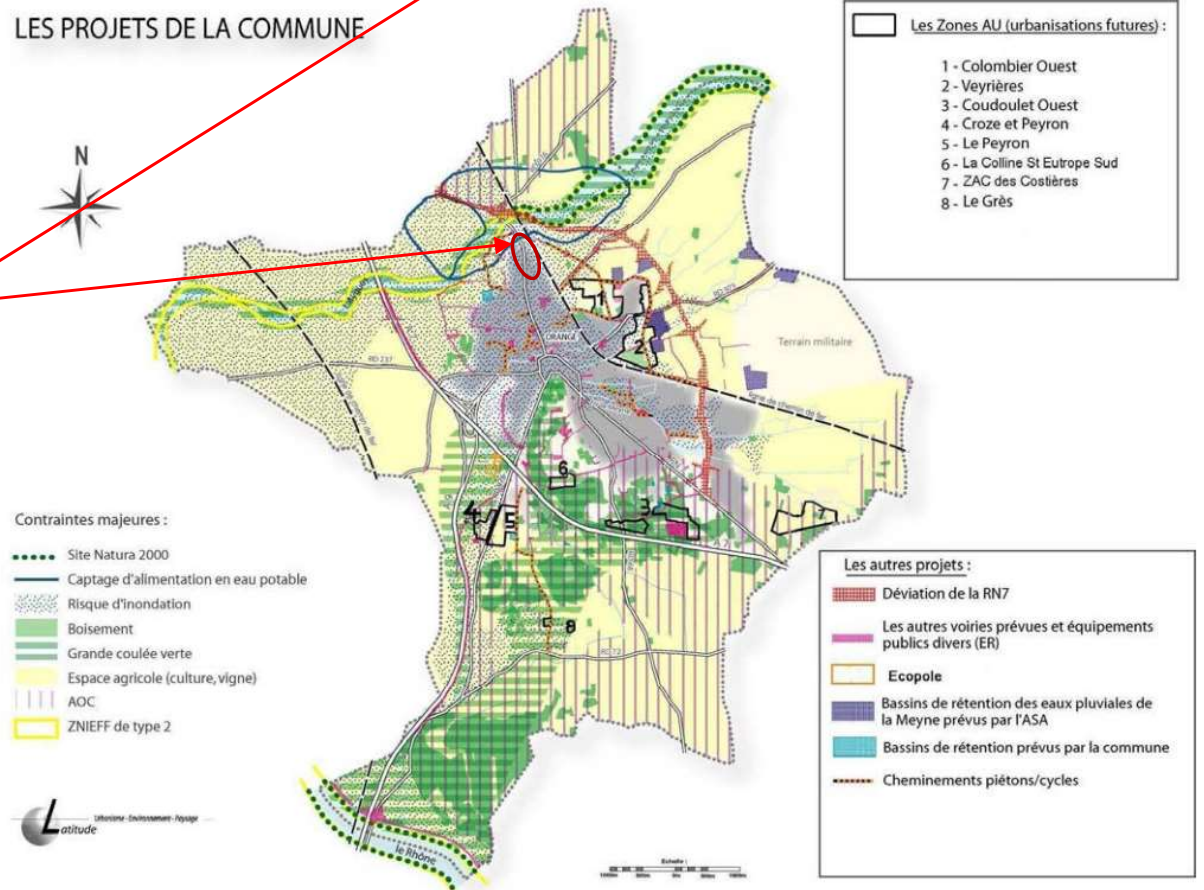
Carte 2: Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et paysager



## LES ZONES D'ETRE AFFECTEES DE MANIERE NOTABLE

### LES PROJETS DE LA COMMUNE

Opération



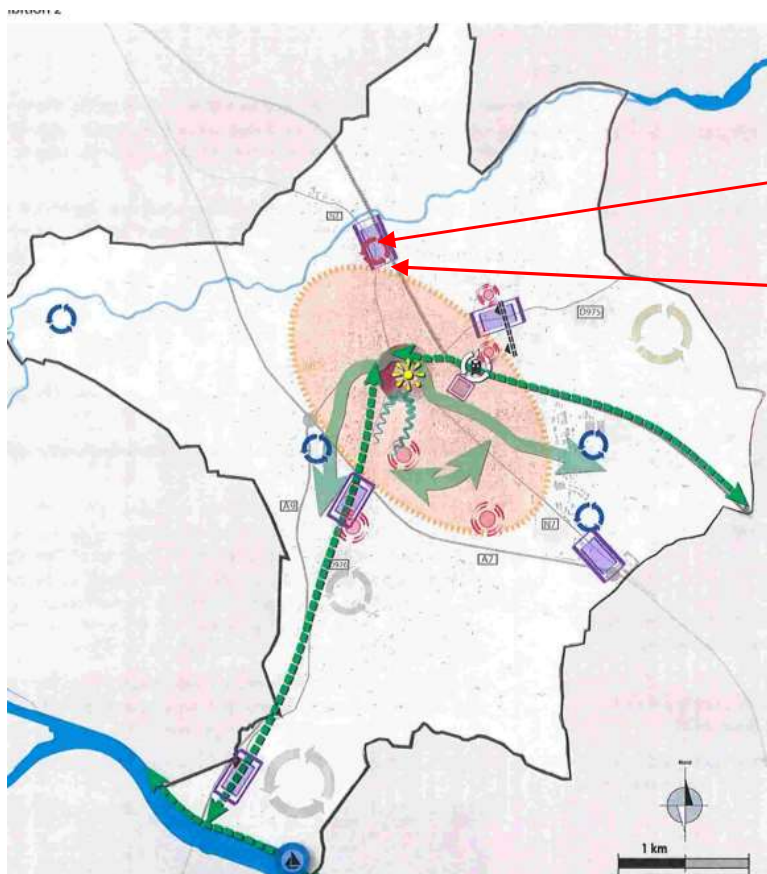




Dans le PLU EN VIGUEUR datant de 2019, le PADD précise à nouveau ce sujet en page 16 :

« - Permettre la restructuration de la zone commerciale dite « Intermarché Nord » : (anciennement dénommé Groupe Intermarché) qui sera réalisée en deux phases distinctes de travaux.

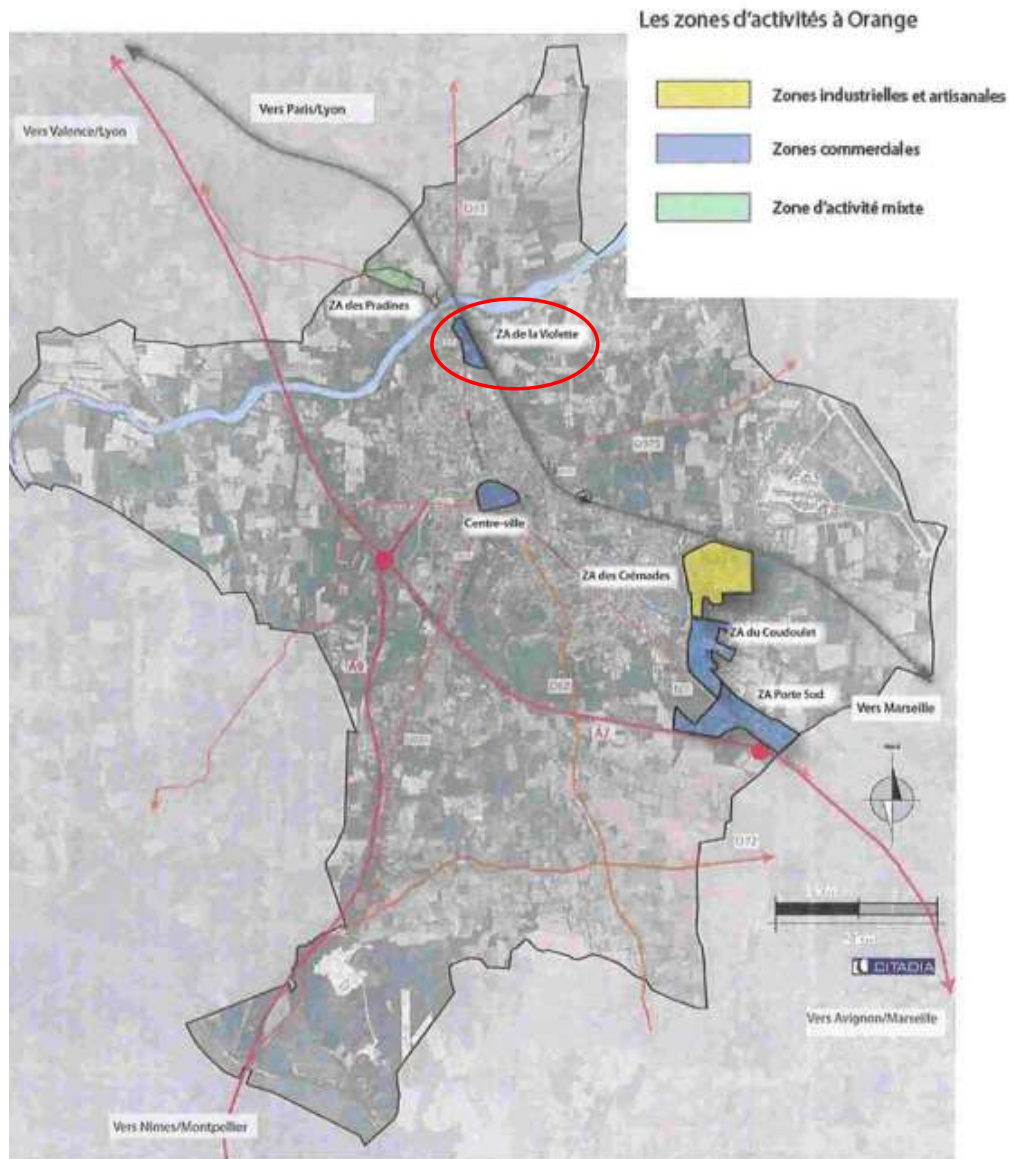
La durée prévisionnelle de chaque phase de travaux sera de douze mois. L'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire valant ERP, CDAC, dossier loi sur l'eau...) ont été déposés courant 1er trimestre 2017. Sauf imprévus, le début des travaux devrait commencer fin 2018 pour s'achever fin 2020 - début 2021. Cette opération nécessite de par son dimensionnement la réalisation préalable d'une voirie connectant la rue des Bartavelles à la RN7, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7 ainsi que la réalisation d'une voie d'insertion depuis la rue de La Violette par la Collectivité (Ville et CCPRO). Ces travaux débuteront fin 2017.

Page 23/38, la carte des enjeux affirme à nouveau l'intérêt du site :

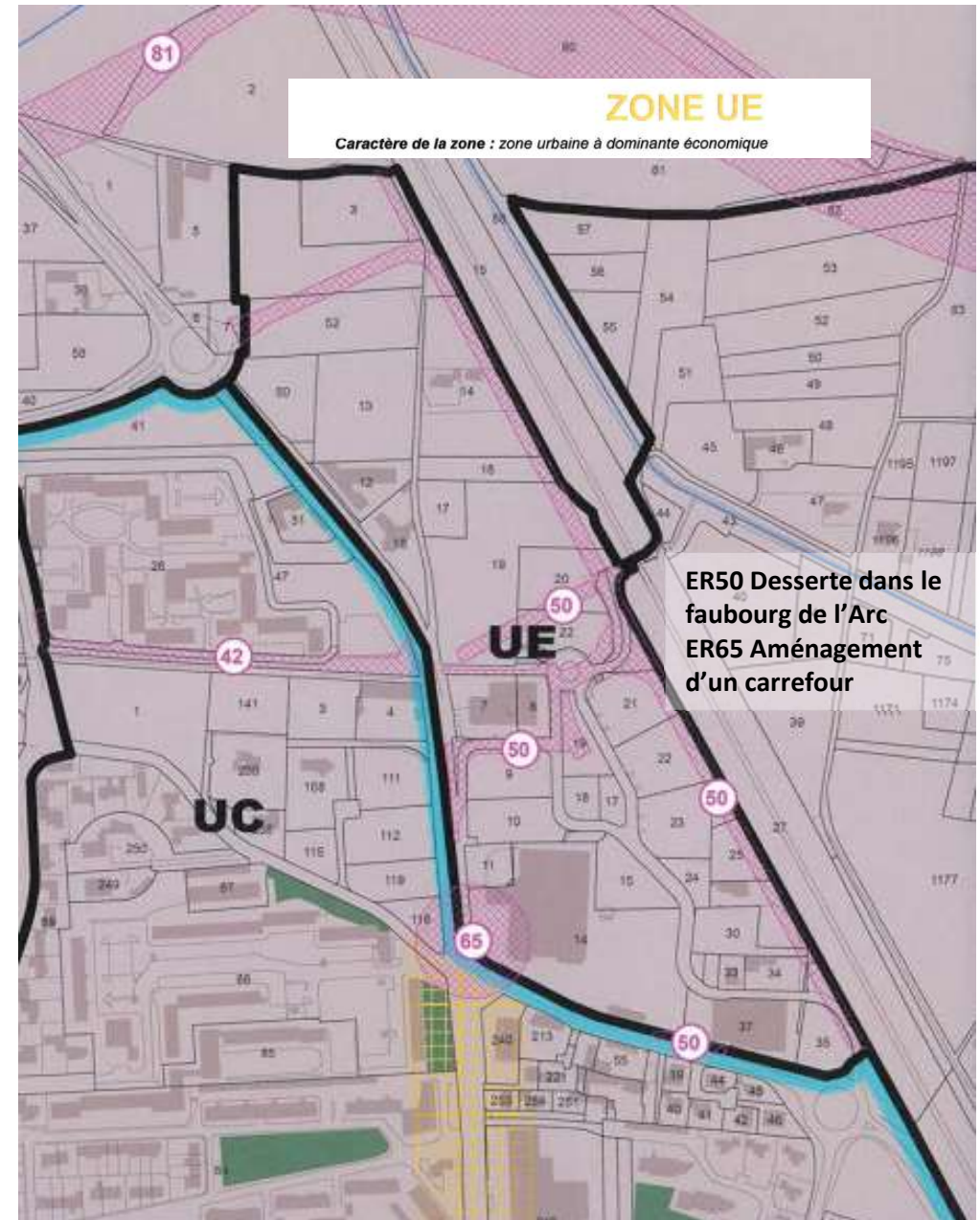


-  Affirmer la vocation commerciale du cœur de ville, renforcer l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville
- Valoriser la perception du territoire**
-  Requalifier les entrées de territoire (pôle gare, axe routier, halte fluviale)

Le rapport de présentation du PLU indique que le site fait partie des territoires identifiés comme des espaces d'activités.

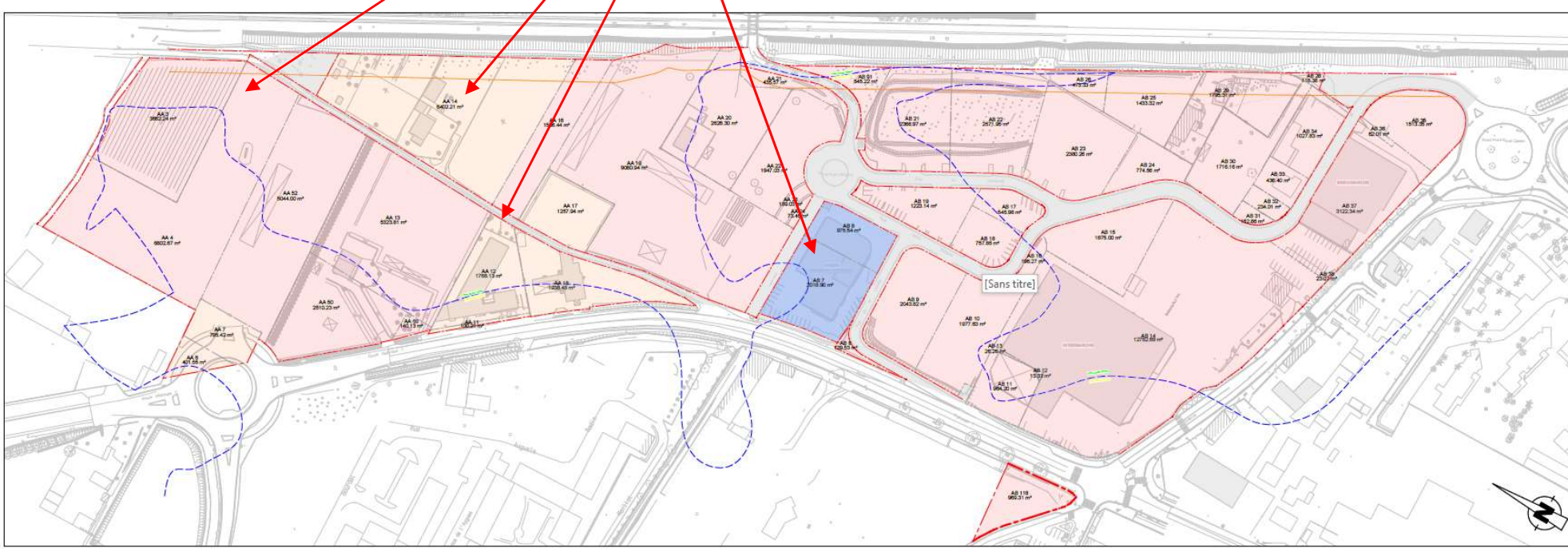


Dans le PLU EN VIGUEUR datant de 2019, le classement de l'opération est la zone UE.



La répartition foncière de l'opération est la suivante en état actuel :

- Propriétés Immo.
- Propriétés communales
- Domaine public
- Honda (hors opération, malgré les nombreuses démarches pour l'intégrer)



L'opération concerne donc Immobilière Européenne des Mousquetaires et la Ville d'Orange.

## **Synthèse de la présentation du site**

Le terrain d'assiette de l'opération est une zone économique existante : La Violette, à requalifier.

Ce site est un espace délaissé, abandonné sur lequel existent déjà des infrastructures vieillissantes et souvent obsolètes.

Le paysage est très dégradé. L'histoire du site a laissé des traces avec de nombreuses présomptions de pollution de sols ou sous-sols.

Actuellement, bien qu'imperméabilisé à plus de 60%, le site ne traite aucune eau de ruissellement à la parcelle. Les rejets des eaux pluviales s'effectuent vers les réseaux publics existants sans limitation de débit. Ces exutoires sont insuffisants.

Le site de 10ha est inondable au sens du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aygues. La zone jaune qui est la zone occupée par la crue centennale de l'Aygues retenue au PPRI occupe environ 30% de la surface de l'opération.

Le site est un espace qui n'est pas répertorié comme étant susceptible d'être affecté de manière notable au niveau environnemental.

Aucune trace de zone humide n'a été répertoriée.

Longé par la RN7 et la voie ferrée PLM, le site est déjà concerné par les nuisances de bruit et sur une qualité de l'air fragile.

Facilement accessible pour tous les types de véhicules, le site est aussi desservi par les transports en commun de l'agglomération.

Les itinéraires doux permettent de venir à proximité immédiate du site. Mais à l'intérieur de celui-ci tout reste à faire.

Ce site est destiné à être requalifié depuis de longues années.

Les différents documents d'urbanisme communaux l'indiquent systématiquement.

Le foncier appartenant en majorité à l'Immobilière Européenne des Mousquetaires mais comprenant des propriétés communales et des voies, l'opération doit être menée avec nécessairement l'Immobilière Européenne des Mousquetaires, la Commune pour les échanges de terrain et l'Intercommunalité en charge de la réalisation des Emplacements réservés.

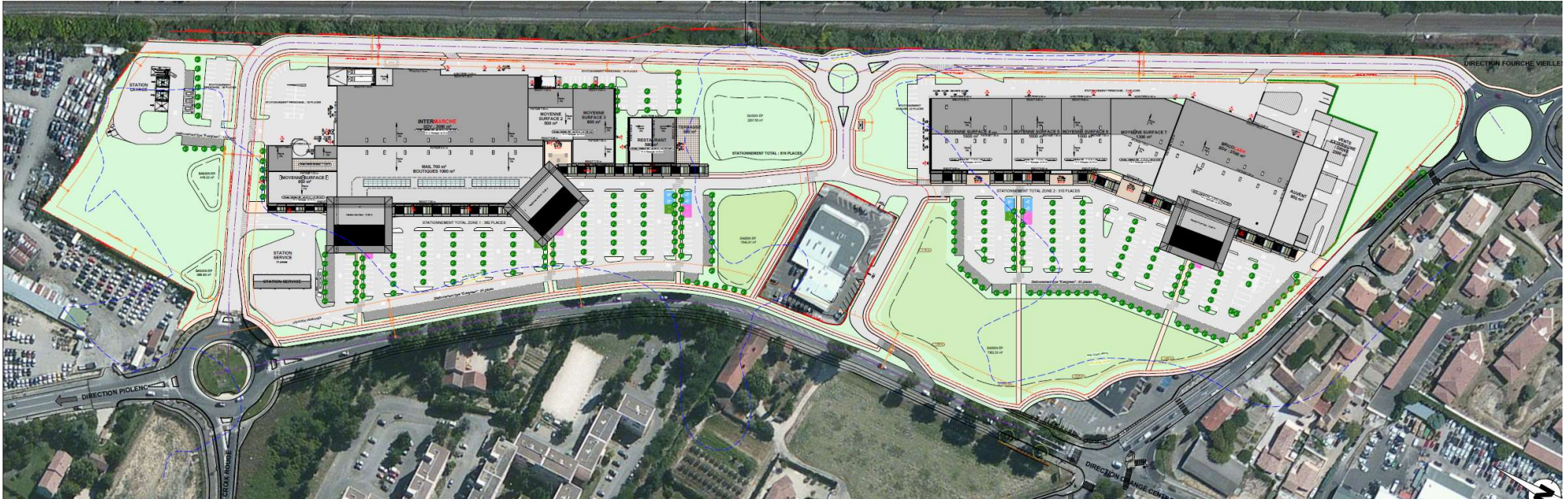
La complexité d'assurer la capacité de tous les acteurs à être rassemblés pour réaliser l'opération au même moment, est une réalité. D'où une opération longue à voir le jour.

# **Présentation des scénarios antérieurs non retenus**

---



2016 (base DLE / PC / CDAC)



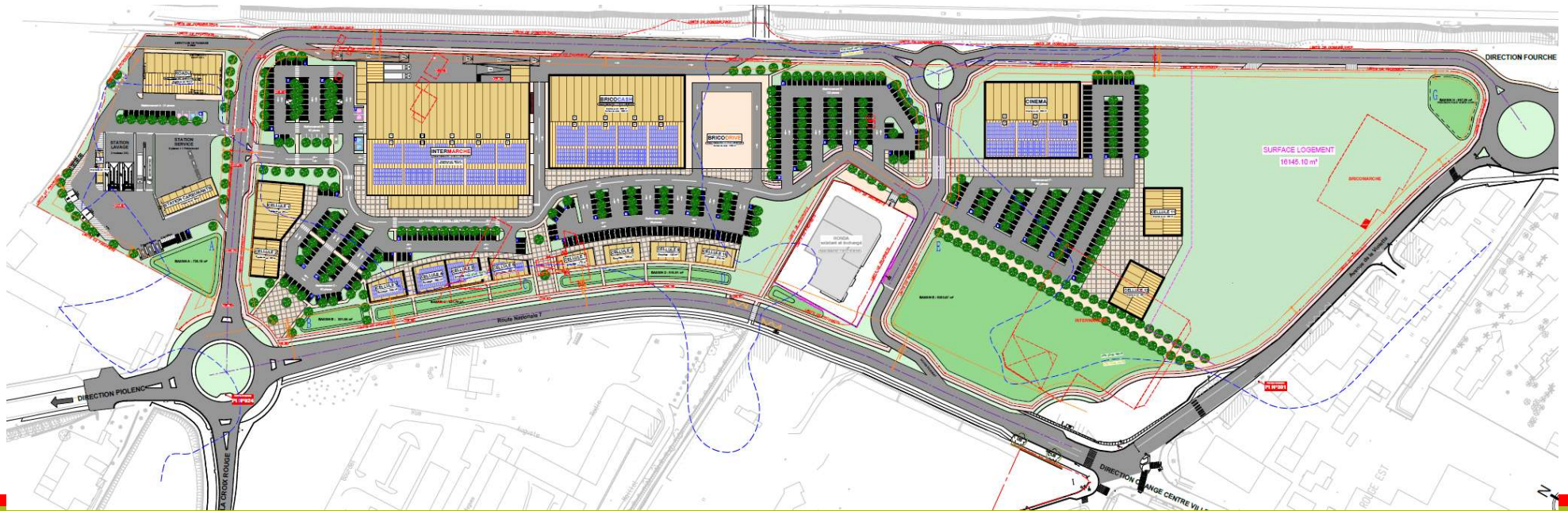
2018



Mars 2020



Octobre 2020









# Présentation du projet retenu

---





**RAPPEL des INVARIANTS du PROJET :**

- Voie de liaison entre l'avenue de Fourchevieille et la RN7
- Aménager les espaces pour tous les usagers
- Déplacer Intermarché dans la partie Nord du site
- Paysager le site et lui donner une identité
- Tenir compte du risque inondation en laissant libre la partie classée en zone jaune au PPRI
- Créer des rétentions paysagées et intégrées à l'opération

Les voies seront réalisées par la CCPRO dans le cadre de la mise à jour du PUP de 2015 :



**La partie Nord :** 1 station service, 1 station de lavage, 1 Centre-automobile Roady



Plan de masse et toitures

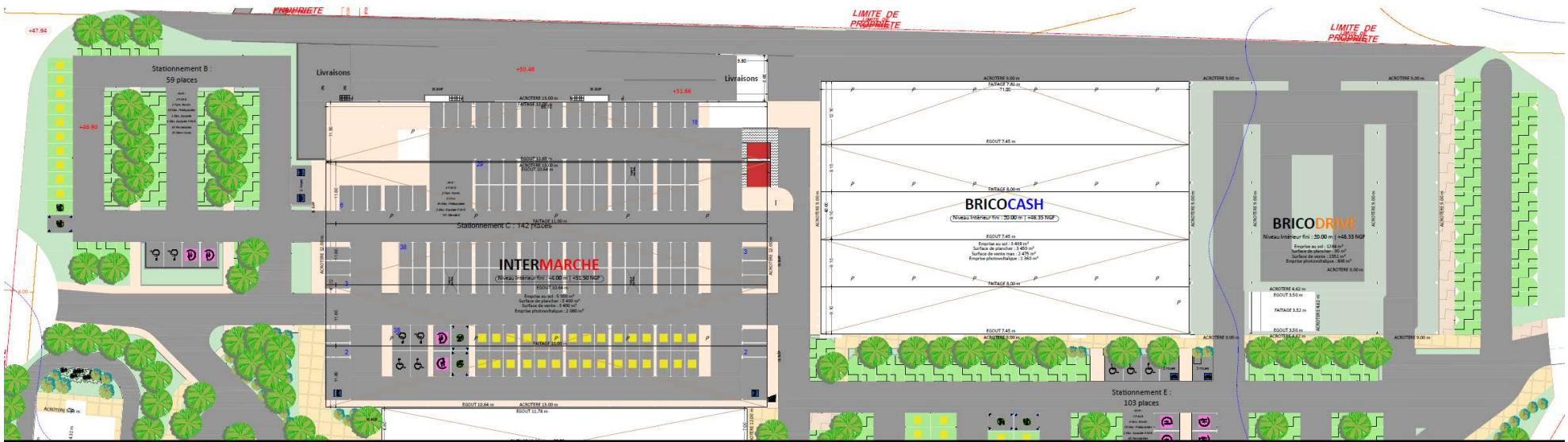


Plan de masse et du RDC

**La partie centrale :**



**Plan de masse et toitures**



Plan de masse et du RDC



**Principe du bâtiment Intermarché :**  
Le magasin et les réserves sont au niveau R+1.  
Le niveau Rdc est un parking ouvert.

**Principe du bâtiment Bricocash**





# La partie sud :



Plan de masse et toitures



Plan de masse et du RDC

## ORANGE NORD - CENTRE COMMERCIAL

### TABLEAU des SURFACES D'EMPRISE et de PLANCHER

m <sup>2</sup>	EMPRISE AU SOL	SURFACE DE PLANCHER	CATEGORIE	SURFACE UTILE/VENTE	SURFACE EXISTANTE	SURFACE DE VENTE CDAC
INTERMARCHÉ	5 072	5 014	Commerce	3 365	2 160	3 365
Cordonnier					24	25
Fleuriste				100	100	100
Bureaux		550				
SAS RDC	480	464				
Auvent et casquette	313					
<b>Sous-total ITM</b>	<b>5 865</b>	<b>6 028</b>		<b>3 465</b>		<b>3 490</b>
BRICOCASH	3 498	3 450	Commerce	2 306	1 200	2 306
BRICODRIVE	1 284		Commerce	2 352		2 352
<b>Sous-total BRICO</b>	<b>4 782</b>	<b>3 450</b>		<b>4 658</b>		<b>4 658</b>
ROADY	874	850	Commerce	375		375
RESTAURATION RAPIDE	540	520	Restauration	520		
ATELIER PAPILLES	306	297	Restauration			
FNAC	520	497	Commerce	467		496
			Commerce			
BRASSERIE	205	192	Restauration	192		
CRECHE	216	203	Creche	203		
PHARMACIE	638	1 214	Pharmacie	1 214		
BUREAUX	240	450	Service	450		
			Service			
STATION CARBURANT	316					
STATION DE LAVAGE	70	61				
CINEMA	2 200	2 172	Cinéma	2 171		
ESCALADE	370	349	Escalade	349		
DEL ARTE	500	484	Restauration	484		
BUFFALO GRILL	460	441	Restauration	441		
<b>TOTAL</b>	<b>18 102</b>	<b>17 208</b>		<b>14 989</b>	<b>3 484</b>	<b>9 019</b>

# **Description sommaire des incidences et mesures envisagées**

---

**Le terrain d'assiette de l'opération sera enfin aménagé.  
Ce site sera restructuré, avec des infrastructures nouvelles et aux normes.**

D'après l'analyse de l'état initial mené par IF Ecologie, le site ne présente pas de lien avec l'Aygues, aucune zone humide n'a été détectée, et aucune espèce remarquable n'a été recensée.

**Toutefois, l'étude de suivi de la faune et de la flore sera poursuivie pour finaliser l'étude 4 saisons de manière à assurer ce point et prendre les dispositions le cas échéant.**

**Le paysage sera valorisé** et l'architecture contribuera à embellir le quartier. Une paysagiste diplômée est en charge de ce sujet : Agence Racines à Romans sur Isère.

**D'ores et déjà des principes ont été énoncés :**

- Principe des stationnements et voies
- Principe des franges de l'opération
- Principe pour les parvis
- Principe pour les jardins
- Principe pour les toitures végétalisées

**L'ensemble favorisera la biodiversité.**

## 1. PRINCIPES POUR LES STATIONNEMENTS/VOIES



Localisation

Illustration des intentions



Principe voie prin

**FUNCTION**  
Voies de dessertes internes aux stationnements

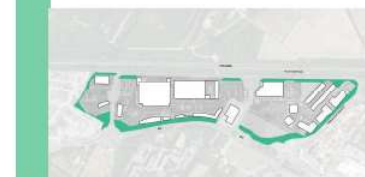
**PLANTATIONS**  
Rôle : continuités paysagères et écologiques, ombrage, ambiance végétale affirmée.

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 indigènes et caduques de milieu sec et humides.

**PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**  
Gestion des eaux pluviales par infiltration, rétention dans des massifs plantés en dépression (noues) et es jardins de pluie (prairie)

**REVÊTEMENTS**

## 2. PRINCIPES POUR LES FRANGES



Localisation

**FUNCTION**  
Corridor écologique : refuge  
Mise à distance des circulations périphériques (Voie ferrée, RN7)  
Infiltration des eaux pluviales

**PLANTATIONS**  
Localisation : En périphérie du site  
Typologie : ambiance naturelle, plantations aléatoires d'arbres de formes diverses (tige, multi-tige, cépées), arbustes et vivaces en mélange.

Espèces majoritairement indigènes et caduques de milieu ponctuellement humide : saule, peuplier, aune, sorbier, sureau, érable, nerprun, roseaux.

Plantations : quinconce de végétaux en baliveaux, touffes et cépées.  
Arbres : peupliers noir et blanc, saules, cyprès, aulnes, sorbiers...  
Arbustes : Troène, noisetier, lilas, laurier tin, cornouillers, viorne...

## 3. PRINCIPES POUR LES PARVIS



Localisation

**FUNCTION**  
Lieux de déambulation piétonne, renc restauration

**PLANTATIONS**  
Rôle : Ombrage, fraîcheur, effet de seuil  
Typologie : Ambiance champêtre et prairie  
Plantation d'arbres à fleurs type arbre amandier, cyprès ...  
Haie en mélange de lilas, viorne, noisette

Strate basse de Cistes, valériane, grande prairie fleurie, rose trémière, rosier, la achillée...

Des plantes grimpantes peuvent colorer les façades des bâtiments, les pergolas, les chèvrefeuille, bignone, glycine.

**REVÊTEMENTS**  
Béton, dallage, pavage, mobilier bois

s intentions



parvis plantés



## 4. PRINCIPES POUR LES JARDINS



Localisation

Illustration des intentions



**FUNCTION**  
Déambulation, jeux, pic-nic, Repos  
Mise à distance entre logements  
Continuités écologiques et paysagères  
Infiltration EP (Jardins de pluie)

**PLANTATIONS**  
Rôle : Favoriser la biodiversité, accompagner la promenade, ombrage, fraîcheur

Typologie : ambiance naturelle, plantations aléatoires d'arbres de formes diverses (tige, multi-tige, cépées), arbustes et vivaces en mélange. Espèces majoritairement indigènes et caduques de milieu ponctuellement humide : saule, peuplier, aune, sorbier, sureau, érable, nerprun, roseaux.

**PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

## 5. PRINCIPES POUR LES TOITURES VEGETALISEES



Localisation

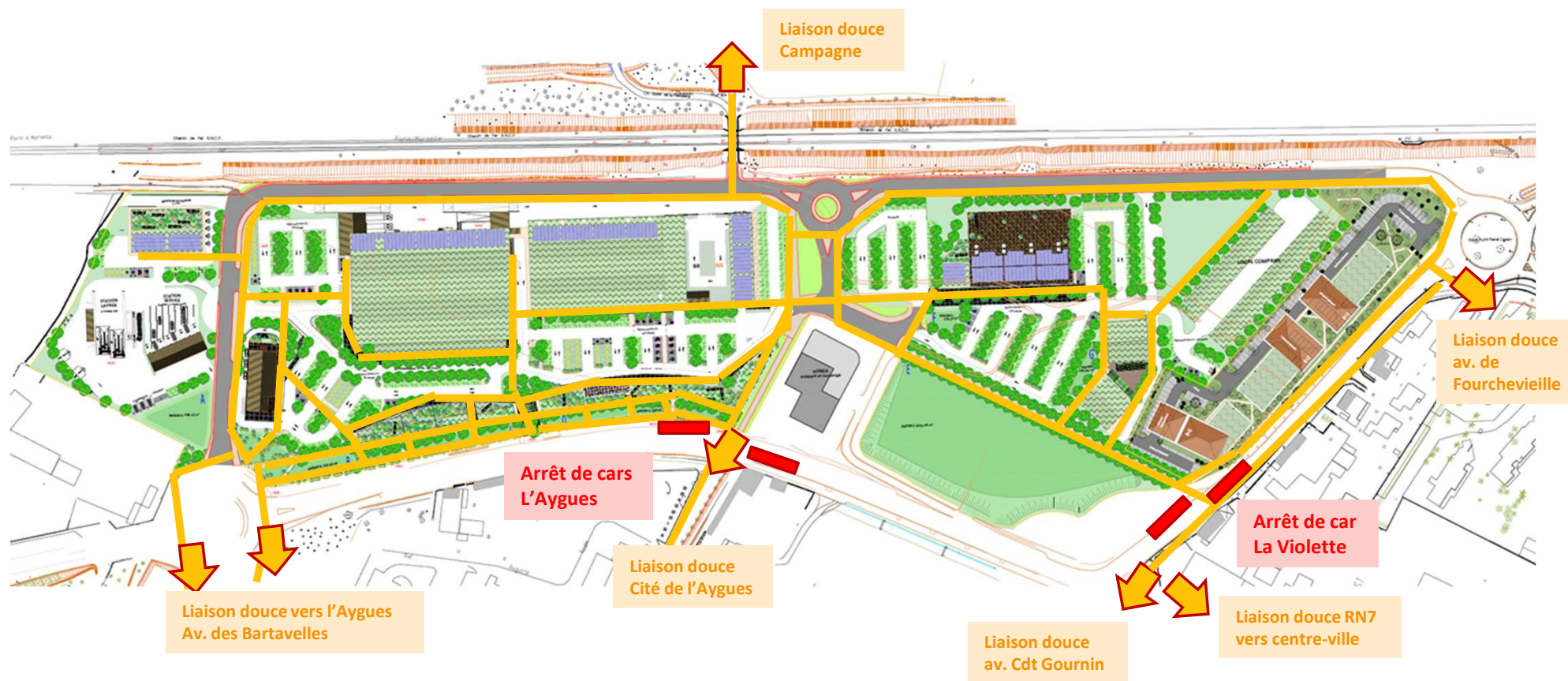
**FUNCTION**  
Réservoirs & Continuités écologiques et paysagères, biodiversité, gestion EP, ambiance paysagère.  
Toitures accessibles: espaces cultivés, jardins

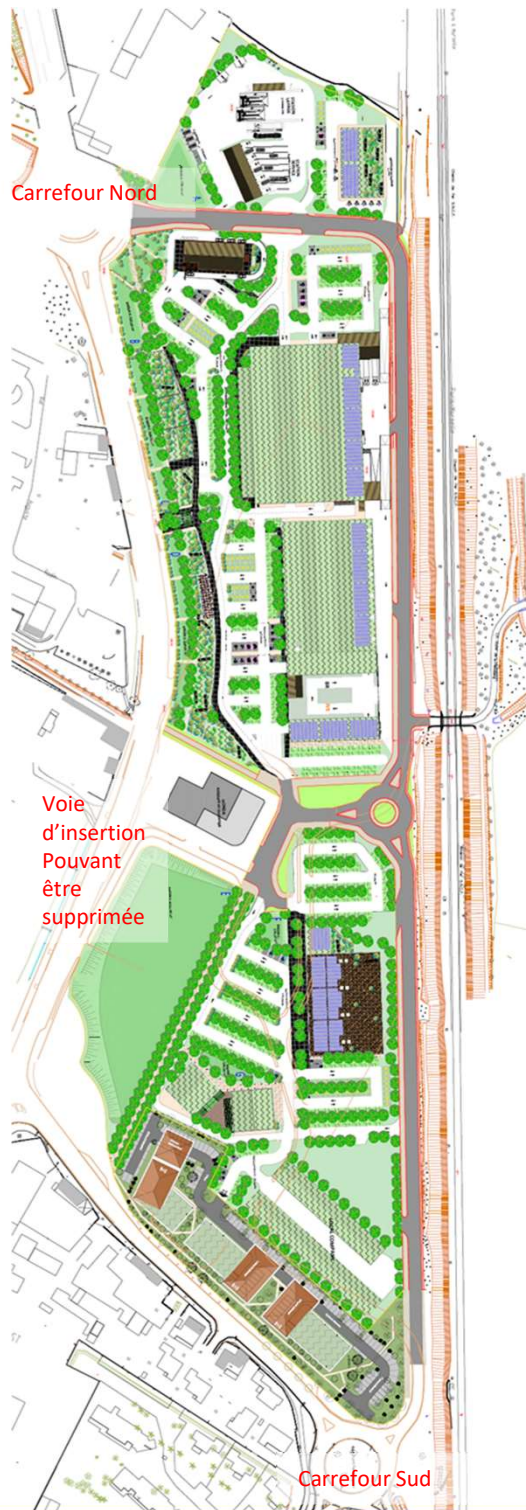
**PLANTATIONS**  
Rôle : Favoriser la biodiversité,  
Typologie : ambiance naturelle, variété végétale de type prairie



Le projet prévoit de nombreux itinéraires doux.  
Le projet comprend aussi des arrêts de cars : celui existant de la Violette et un à créer sur la RN7 desservant la résidence de l'Aygues et l'opération. La cadence actuelle d'un bus toutes les 35 minutes sera améliorée.

**Ainsi les déplacements alternatifs seront favorisés.**

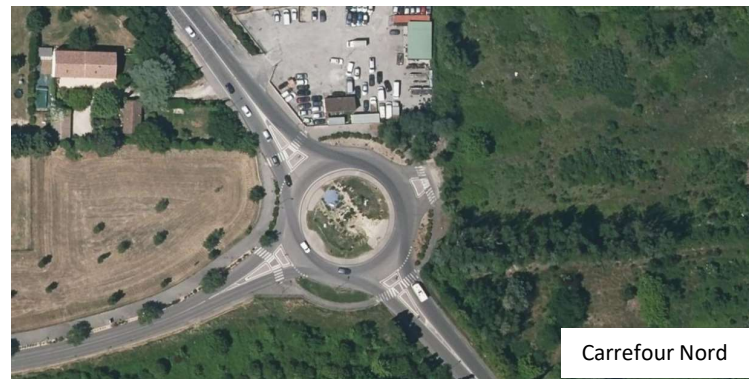




**La structure viaire du quartier sera améliorée** grâce à la création de la voie en emplacement réservé. Tous les accès aux activités sont réalisées par l'intérieur des futures parcelles. Les carrefours existants resteront inchangés.

- Au Nord, le carrefour est un carrefour giratoire de 50m de diamètre,
- Au Sud, le carrefour est un carrefour giratoire de 45m de diamètre,
- Le long de la RN7, la voie d'insertion qui permet notamment l'accès à Honda. Hors opération, la DIR Méditerranée pourra envisager de la supprimer une fois l'opération terminée.

**L'étude de mobilité a conclu à la cohérence des carrefours existants au regard du fonctionnement futur.**



Carrefour Nord



Carrefour Sud



Voie d'insertion

**Le site sera imperméabilisé jusque 75%**, conformément au tableau ci-contre. Des places perméables de stationnements sont créées, et les toitures sont globalement composées d'une partie végétalisée et d'une partie avec panneaux photovoltaïques.

Cette augmentation de l'imperméabilisation génère une augmentation de l'impact. Mais comme l'opération, actuellement ne comporte aucune rétention, **tout l'impact de l'imperméabilisation : actuel + futur sera compensé.**

**Le site traitera donc toutes les eaux de ruissellement à la parcelle**, conformément aux exigences de la CCPRO. **Le volume global attendu à stocker sera de 13 000 m3.** Des noues de rétention seront mises en place dans la partie centrale de l'opération. Elles permettront de stocker un volume de 2000 m3 environ. Le complément sera organisé grâce à la création d'une vaste rétention de 6700 m<sup>2</sup> située au point bas de l'opération et aussi des stockages enterrés sous les parkings perméables.

**Les rejets des eaux pluviales s'effectueront à débit calibré à raison de 13 l/s/ha vers les réseaux publics existants**, soit une diminution des rejets aux réseaux publics de 385l/s à environ 128 l/s, soit **moins 67% du rejet existant.**

**Toutes les eaux provenant des voiries transiteront dans un système de traitement des eaux de ruissellement** adapté à la charge polluante. Outre les noues, des ouvrages de type séparateurs hydrocarbures seront mis en place.

L'ensemble de ces dispositions sera décrit dans le dossier Loi sur Eau de type Déclaration rubrique 2.1.5.0.



Principe de plantation des arbres sur parkings



Secteur	Type	Surface	C	Surface active
<b>A</b>	Toiture normale	386	0,95	367
	Toiture avec panneaux photovoltaïques	274	0,95	260
	Toiture végétalisée	601	0,60	361
	Toiture gravillonnée	0	0,70	0
	Espace vert	2 300	0,20	460
	Place perméable	228	0,50	114
	Bassin de rétention	738	0,95	701
	Voirie	4 824	0,95	4 583
	<b>Total</b>	<b>9 351</b>	<b>0,73</b>	<b>6 846</b>
<b>B</b>	Toiture normale	1 001	0,95	951
	Toiture avec panneaux photovoltaïques	1 480	0,95	1 406
	Toiture végétalisée	11 044	0,60	6 626
	Toiture gravillonnée	0	0,70	0
	Espace vert	3 365	0,20	673
	Place perméable	4 176	0,50	2 088
	Bassin de rétention	1 870	0,95	1 777
	Voirie	14 422	0,95	13 701
	<b>Total</b>	<b>37 358</b>	<b>0,73</b>	<b>27 222</b>
<b>C</b>	Toiture normale	0	0,95	0
	Toiture avec panneaux photovoltaïques	787	0,95	748
	Toiture végétalisée	3 132	0,60	1 879
	Toiture gravillonnée	1 545	0,70	1 082
	Espace vert	6 775	0,20	1 355
	Place perméable	1 560	0,50	780
	Bassin de rétention	6 700	0,95	6 365
	Voirie	11 229	0,95	10 668
	<b>Total</b>	<b>31 728</b>	<b>0,72</b>	<b>22 876</b>
<b>D</b>	<b>Réserve foncière</b>	<b>9 016</b>	<b>0,72</b>	<b>6 492</b>
<b>E</b>	<b>Voie CCPRO</b>	<b>11 309</b>	<b>0,85</b>	<b>9 613</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>98 762</b>	<b>0,74</b>	<b>73 047</b>



**Le site de 10ha est inondable au sens du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Aygues.** La zone jaune qui est la zone occupée par la crue centennale de l'Aygues retenue au PPRI occupe environ 30% de la surface de l'opération.

La surface de construction en zone inondable est de 1283 m<sup>2</sup>, sans les divers ouvrages d'accessibilité, soit **une augmentation de la surface bâtie en zone jaune de 205 m<sup>2</sup> soit environ +20%.**

Les bâtiments concernés sont :

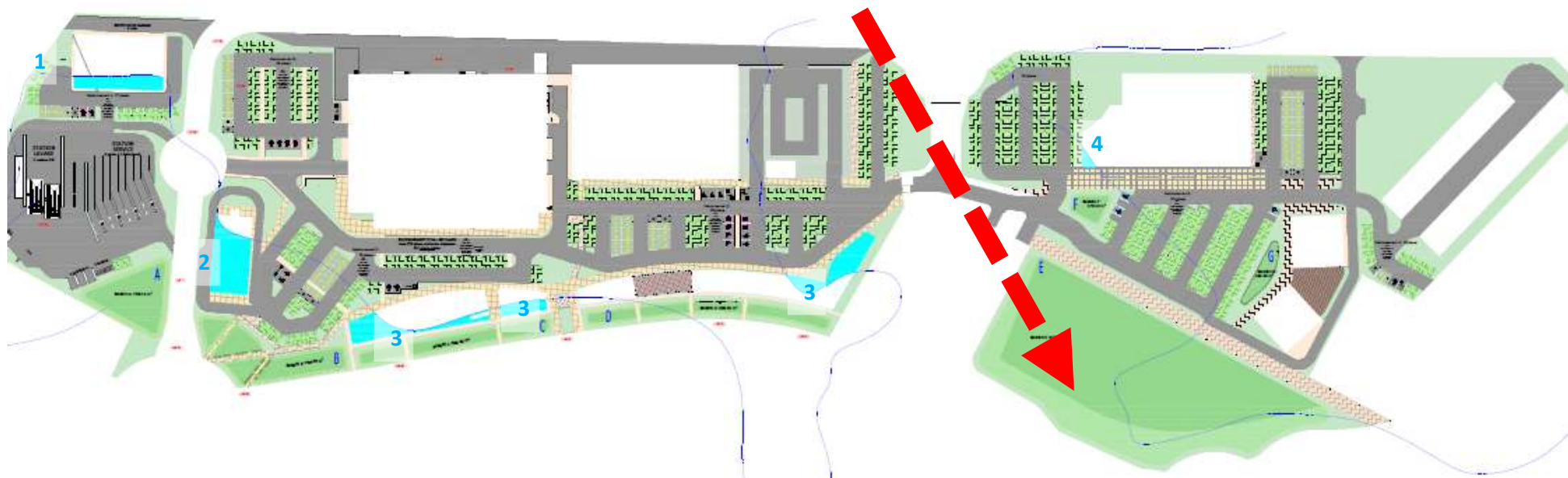
- Une partie du centre automobile (1)
- Une partie d'un restaurant (2)
- Une partie des commerces le long de la RN7 (3)
- Une petite partie du bâtiment d'escalade (4)

**Le plan masse a conservé le passage de l'eau sous le tunnel SNCF en direction Sud-Ouest.**

Le principe sera de compenser le remblai en zone inondable par une compensation en volume. La circulation de l'eau sera favorisée avec un recalage des niveaux entre le tunnel et la RN7.

**Le projet prévoit de caler les planchers à au moins +0,70m du terrain naturel moyen de chaque bâtiment, conformément au PPRI.**

Avec les divers ouvrages, la surface atteindra environ 2000m<sup>2</sup>, ce qui portera **le dossier en déclaration Loi sur Eau au titre de la rubrique 3.2.2.0.**



Les travaux auront permis de supprimer les nombreuses traces de présomptions de pollution de sols ou sous-sols. Le suivi des dépollutions sera assuré par le bureau d'études Socotec.



Le site est aujourd'hui un espace très fortement dégradé, qui n'est pas répertorié comme étant de susceptible d'être affecté de manière notable au niveau environnemental.

L'aménagement, grâce à la plantation d'espèces végétales variées permettra de favoriser l'accueil de nouvelles espèces sur le site.



### PLANTATIONS

Rôle : Ombrage, fraîcheur, effet de seuil

Typologie : Ambiance champêtre et provençal  
Plantation d'arbres à fleurs type arbre de Judé  
amandier, cyprès ...

Haie en mélange de lilas, viorne, noisetier...

Strate basse de Cistes, valériane, graminées,  
prairie fleurie, rose trémière, rosier, lavatère,  
achillée...

Des plantes grimpantes peuvent coloniser les  
façades des bâtiments, les pergolas, treilles:  
chèvrefeuille, bignone, glycine.

### PLANTATIONS

Localisation : En périphérie du site

Typologie : ambiance naturelle, plantations  
aléatoires d'arbres de formes diverses (tige,  
multi-tige, cépées), arbustes et vivaces en  
mélange.

Espèces majoritairement indigènes et caduques  
de milieu ponctuellement humide : saule,  
peuplier, aulne, sorbier, sureau, érable, nerprun,  
roseaux.

### PLANTATIONS

Rôle : Favoriser la biodiversité,  
Typologie : ambiance naturelle, variété végétale de  
type prairie

### PLANTATIONS

Rôle : continuités paysagères et écologiques,  
ombrage, ambiance végétale affirmée.

Typologie : ambiance naturelle, plantations aléa-  
toires 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 indigènes et caduques  
de milieu sec et humides.

### PLANTATIONS

Rôle : Favoriser la biodiversité, accompagner la  
promenade, ombrage, fraîcheur

Typologie : ambiance naturelle, plantations aléa-  
toires d'arbres de formes diverses (tige, multi-  
tige, cépées), arbustes et vivaces en mélange.  
Espèces majoritairement indigènes et caduques  
de milieu ponctuellement humide : saule,  
peuplier, aulne, sorbier, sureau, érable, nerprun,  
roseaux.

Longé par la RN7, le site est déjà concerné par une qualité de l'air fragile.

**L'opération est une opération locale**, qui ne modifie pas la circulation de transit. Celle liée à la RN7, et celle liée à l'autoroute A7.

La RN7 étant une route de transit et l'opération développant **les modes de déplacements alternatifs à l'intérieur de l'opération** en particulier, **l'impact de l'opération sur la qualité de l'air sera négligeable.**

**Dans la mesure où Orange ne dispose pas de station de mesures de l'air fixe, il est proposé de profiter de l'opération pour en créer une.**



Longé par la RN7 et la voie ferrée PLM, le site est déjà concerné par les nuisances de bruit.

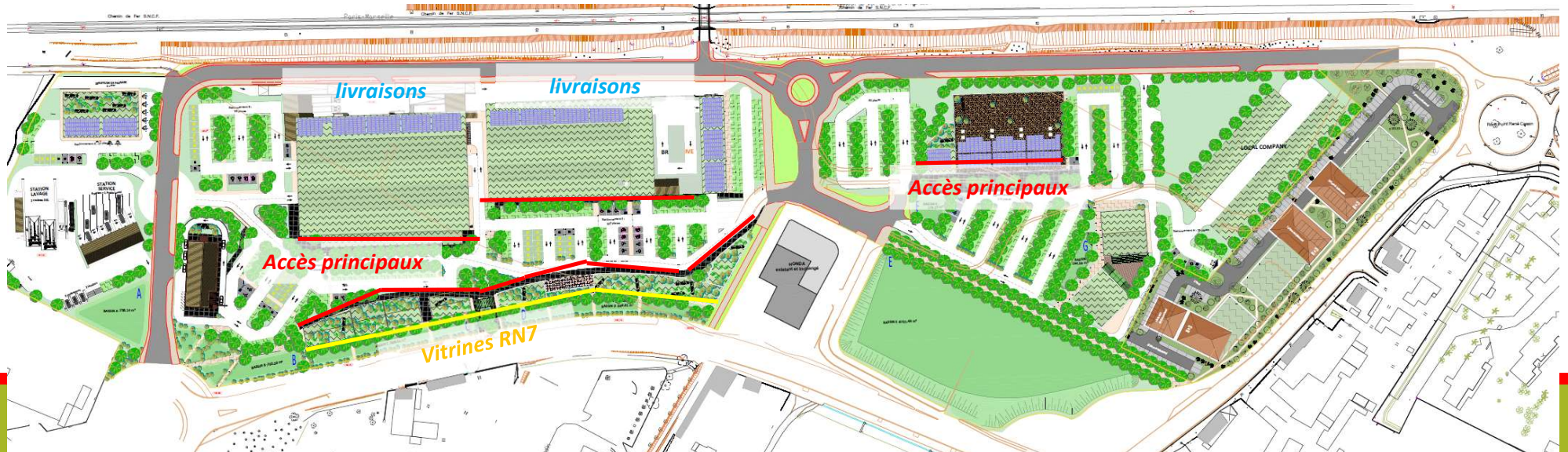
L'opération crée de nouvelles constructions. Les règles de construction en vigueur garantiront une très bonne isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur. De plus, le plan masse crée des surfaces de vente avec façades principales et entrées côté intérieur de l'opération. Ce plan limite la propagation du bruit provenant de la RN7 et de la voie ferrée à l'intérieur de l'opération.

**L'impact du bruit arrivant en intérieur de l'opération est donc négligeable, compte-tenu de l'évitement.**

En ce qui concerne le bruit généré par l'opération en elle-même, il sera de fait plus important qu'aujourd'hui. Mais en faible proportion. En effet, l'opération consiste pour la majeure partie à un déplacement d'activités existantes : station service, Intermarché et Bricomarché. Toutes les aires de livraison sont positionnées côté Est, c'est-à-dire générant des bruits en direction de la voie ferrée.

**L'impact de l'opération concernant le bruit généré par l'opération sera donc négligeable pour les populations avoisinantes.**

**Une étude acoustique sera réalisée, pour assurer les choix techniques, notamment en ce qui concerne les bâtiments.**



**Ce site est destiné à être requalifié depuis de longues années. Les différents documents d'urbanisme communaux l'indiquent systématiquement.**

Actuellement, la Ville d'Orange réalise une **opération ANRU**. Cette opération concerne principalement la résidence de l'Aygues, qui compte actuellement 260 logements et située à l'Ouest de la RN7.

**Un contrat de Ville a été signé aussi avec l'Etat pour réhabiliter deux quartiers d'Orange, dont le Quartier Fourcheville – Comtadines – l'Aygues, qui jouxte l'opération.** Les piliers de ces contrats sont

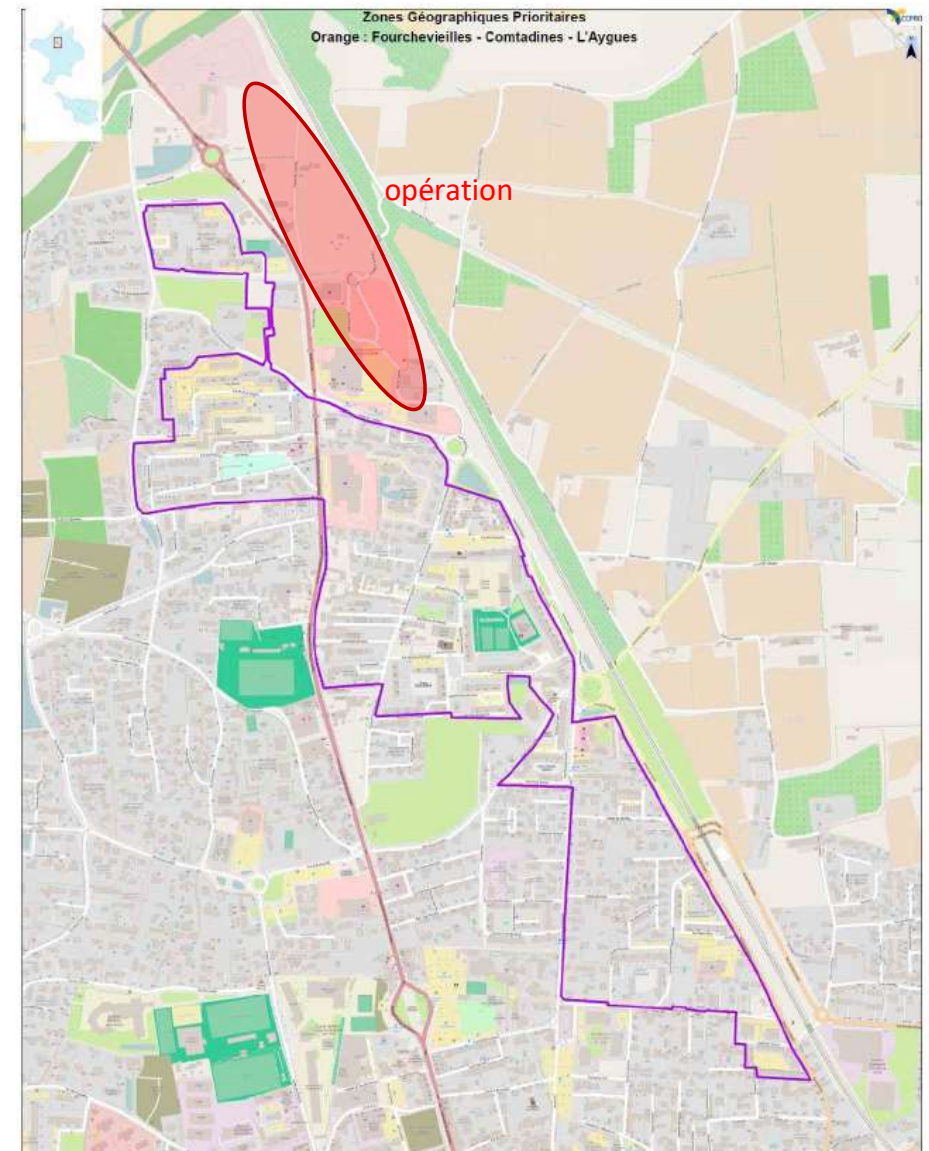
- Pilier cohésion sociale : réussite éducative et prévention de la délinquance
- Pilier cadre de vie et renouvellement urbain : réhabilitation de l'habitat et accès aux équipements culturels et sportifs ;
- Pilier développement économique et emploi : accès à l'emploi

Un diagnostic du quartier a été réalisé. Il met en évidence des points importants autour des thématiques de la propreté urbaine, de la voirie et du stationnement, des halls et pieds d'immeubles, des services de proximité, de la nécessité du foncier.

**Au regard de l'opération de la Violette, les remarques concernant la Voirie et le Stationnement sont à prendre en considération.**

Parmi celles-ci, il est **encouragé l'utilisation des modes de déplacement « doux » et l'amélioration de la qualité des espaces extérieurs.** Ces deux orientations sont les aussi les bases du plan masse réalisé.

Quartier prioritaire de la politique de la ville de Fourchevieilles – Comtadines – Aygues



La Mairie d'Orange a aussi engagé une modification du PLU qui vise les sujets suivants :

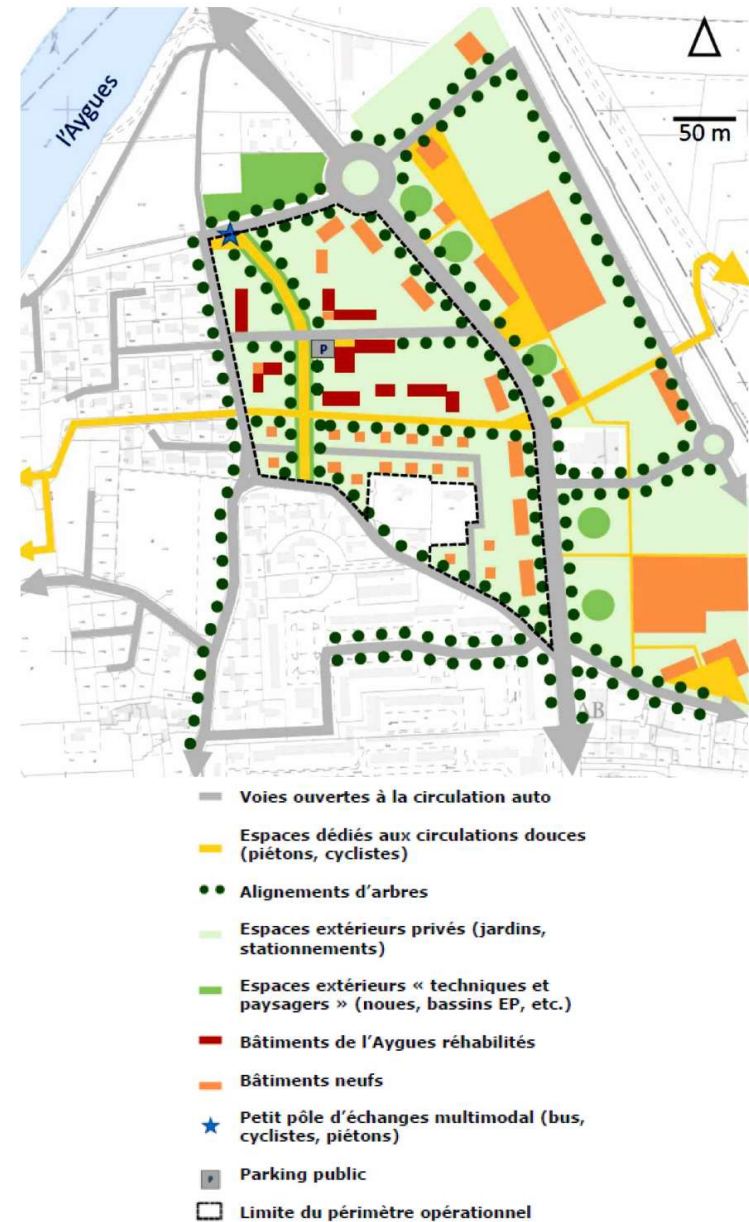
- créer une OAP1 sectorielle, sur les friches urbaines de « l'Aygues » situées au nord de l'entrée de ville, pour accompagner un projet important de renouvellement urbain concernant deux secteurs UCa (à vocation mixte et hors secteur de mixité sociale et hors périmètre de mixité sociale) et UEa (« La Violette » : à vocation économique mais pouvant accueillir de l'habitation) ;
- transférer des parcelles, d'une superficie trois hectares, du secteur UDa (à dominante résidentielle), au profit du secteur UC (zone mixte à dominante résidentielle mais comprenant des d'équipements et services publics) afin d'améliorer la cohérence urbaine du secteur du Sacré Cœur et d'assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions ;
- rectifier les imperfections du règlement (correction des erreurs matériels, ajustement de la rédaction des dispositifs réglementaires...), du plan graphique (mises à jour des prescriptions linéaires et surfaciques) et des OAP (mise à jour des emplacements réservés) ;

La concertation entre la Mairie d'Orange et Immobilière Européenne des Mousquetaires est constante.

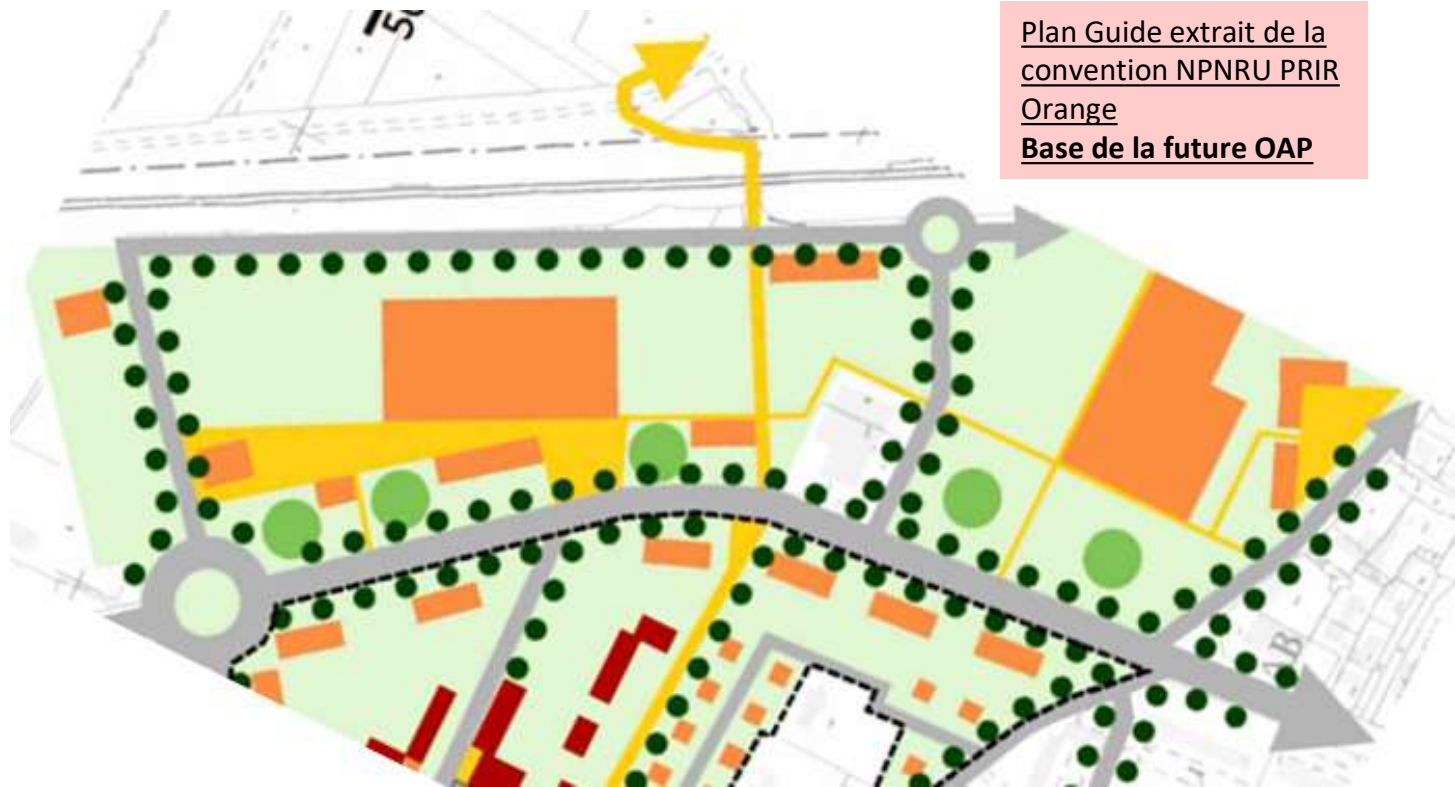
Le plan de masse présenté est issu de cette concertation et est en phase avec les principes urbanistiques développés dans le cadre des études menées pour le Contrat de Ville et le programme ANRU.

Extrait de la convention NPNRU PRIR Orange :

#### Annexe A8 – PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN



Plan Guide extrait de la convention NPNRU PRIR Orange  
 Base de la future OAP



- Voies ouvertes à la circulation auto
- Espaces dédiés aux circulations douces (piétons, cyclistes)
- Alignements d'arbres
- Espaces extérieurs privés (jardins, stationnements)
- Espaces extérieurs « techniques et paysagers » (noues, bassins EP, etc.)
- Bâtiments de l'Aygues réhabilités
- Bâtiments neufs
- ★ Petit pôle d'échanges multimodal (bus, cyclistes, piétons)
- Parking public

Plan de masse





**DIRECTION URBANISME  
ET MOBILITE**

Téléphone : 04.90.51.41.95

Orange, le 15/12/2021

A l'attention de M. le Directeur  
de l'Immobilière Européenne des Mousquetaires

**OBJET :** Avancement du projet de restructuration de la zone de la Violette

Monsieur le Directeur,

Suite à notre dernière réunion de travail et nos différents échanges concernant le projet d'aménagement d'un ensemble commercial Quartier de la Violette, je vous confirme l'intérêt de la commune pour votre dossier qui s'insère dans un projet de requalification globale de l'entrée de ville nord.

Ce projet est conforme au PLU actuellement en vigueur, il respecte les emplacements réservés et nous signerons une convention de Projet Urbain Partenarial début 2022.

La Mairie d'Orange est très attachée à la transformation du quartier de l'Aygues, pour laquelle une convention NPANRU est mise en place et largement soutenue par l'Etat. Dans ce cadre, une modification du PLU est en cours.

L'Orientation d'Aménagement de Programme future du quartier en cours d'instruction dans la modification n°1 du PLU d'Orange prend en compte le projet de restructuration commerciale que vous portez.

La partie Sud de votre emprise, d'environ 1ha, permettra la reconstitution des logements détruits dans la cité de l'Aygues. Cette implantation de 100 logements est attendue par les services de l'Etat.

Le fait que vous prévoyez de rester propriétaire et occupant de la zone est une assurance quant à votre engagement pour faire aboutir le projet.

C'est bien par cette démarche privée, liée à la puissance publique de la Mairie d'Orange et de la CCPRO pour la mise en œuvre des emplacements réservés, et le NPANRU que cette entrée de ville pourra enfin être requalifiée et améliorera l'image de la commune et la qualité de vie des Orangeois.

Je vous invite donc à poursuivre vos études sur la base des éléments qui ont été négociés en novembre dernier en présence de Monsieur le Maire d'Orange.

Veillez recevoir, Monsieur le directeur, l'assurance de mes salutations distinguées.

  
Denis Sabon  
Adjoint au maire en charge de l'urbanisme

A ce jour, les études menées correspondent aux attentes de la Ville d'Orange et sont en phase avec l'avancement des études du PNRU, comme en témoigne le courrier ci-contre :



**Cette modification de PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale** suite à la décision de la MRAe n°CU-2021-2914 d'examen au cas par cas.

Dans son courrier de retour du 01/12/2021 suite au recours gracieux de la Mairie d'Orange, la MRAe précise notamment

Ces précisions apportées sur les considérations de droit sur lesquelles se fonde la décision du 19 septembre 2021, la MRAe confirme, au vu des éléments qui lui ont été soumis, que la modification est susceptible d'incidences notables sur l'environnement et la santé du fait :

- des nuisances sonores et liées à la pollution résultant de la localisation de l'OAP à proximité immédiate d'infrastructures de transport ferrées (voie ferrée PLM) et routières (RN7) ;
- de la densification de la population à la suite de la création de logements (250 nouveaux logements pouvant accueillir 750 nouveaux habitants) ou l'implantation de nouvelles activités susceptibles d'accroître de manière significative le nombre de personnes exposées à ces nuisances ;
- des risques pour la santé humaine, susceptibles de résulter de ces évolutions de l'urbanisation.

**Le projet tiendra compte des conclusions de cette Evaluation Environnementale de Programme.**

Le foncier appartenant en majorité à l'Immobilière Européenne des Mousquetaire mais comprenant des propriétés communales et des voies, **l'opération doit être menée avec nécessairement l'Immobilière Européenne des Mousquetaire, la Commune pour les échanges de terrain et l'Intercommunalité en charge de la réalisation des Emplacements réservés.**

**Le projet présenté respecte les Emplacements réservés du PLU.**

**Un Projet Urbain Partenarial existe et figure aussi au PLU en vigueur.**

**La convention sera mise à jour** pour la réalisation du projet, compte-tenu de son ancienneté.



REVISION DU  
**PLU PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
d'Orange**

#### 6.3.f. Projet Urbain Partenarial

Revision du PLU prescrite le 30 avril 2015  
PLU arrêté le 27 octobre 2017  
PLU approuvé le 12 février 2019

La société « L'IMMOBILIERE EUROPEENNE DES MOUSQUETAIRES » opérateur privé, envisage sur ce secteur la réalisation d'une opération d'aménagement autonome ayant vocation à recevoir des activités commerciales portant sur les parcelles cadastrées suivantes :

REFERENCES CADASTRALES	SURFACE CUMULEE en m²
AA 3p, 4p, 6p, 7p, 10p, 11p, 12p, 13, 14p, 16p, 17, 18p, 19p, 20p, 21p, 22p, 23p, 24p, 50p et 52p	45 364
AB 9p, 10p, 11p, 12, 13, 14p, 15, 16, 17, 18, 19, 21p, 22p, 23p, 24, 25p, 26p, 28p, 29p, 30p, 31, 32, 33, 34p, 35p, 36, 37, 38 et 118	37 001
Domaine Public	5 625
<b>TOTAL</b>	<b>87 990</b>

Cette opération nécessite de par son dimensionnement la réalisation préalable des emplacements réservés n°43, 28, la restructuration de la voirie d'accès depuis la RN7 ainsi que la réalisation d'une voie d'insertion depuis la rue de La Violette.



# Les enjeux environnementaux analysés et les conséquences pour le projet et son fonctionnement :

---

- **Le paysage et de la perception de l'entrée de Ville**

Le terrain d'assiette de l'opération sera enfin aménagé, restructuré, avec des infrastructures nouvelles et aux normes.  
Le paysage sera valorisé et l'architecture contribuera à embellir le quartier.

- **La structure viaire**

L'opération renforcera l'organisation des voiries du quartier, qui sont prévues pour accueillir l'opération. Les raccordements existants sont dimensionnés pour permettre le développement du site.  
L'aménagement créera de nombreux cheminements doux qui permettront d'accéder en tout point et aussi de relier les itinéraires doux existants et à venir.  
Deux arrêts de cars seront aménagés.

- **La proximité du site Natura 2000 de l'Aygues et présence de zones humides :**

L'étude de suivi de la faune et de la flore sera poursuivie pour finaliser l'étude 4 saisons et prendre les dispositions le cas échéant.

- **L'amélioration de la biodiversité**

Les principes d'aménagements paysagers énoncés prévoient de varier les essences de végétaux, en fonction de leur localisation, de manière à recréer de la biodiversité.

- **L'imperméabilisation des sols**

Le site sera imperméabilisé jusque 75%, pour 61% actuellement.

De nombreuses places perméables de stationnements et des toitures végétalisées ont permis de limiter l'augmentation de l'imperméabilisation au minimum.

Le site traitera donc toutes les eaux de ruissellement à la parcelle. Le volume de rétention créé sera de 13 000 m<sup>3</sup>.

Toutes les eaux des voiries seront prétraitées.

Les rejets des eaux pluviales s'effectueront à débit calibré vers les réseaux publics existants, soit une diminution des rejets de 67%.

- Un dossier de déclaration Loi sur Eau au titre de la rubrique 2.1.5.0 sera déposé.

- **Le risque inondation**

La surface bâtie en zone jaune sera augmentée de 205 m<sup>2</sup> soit environ +20%. Le plan masse a conservé le passage de l'eau sous le tunnel SNCF en direction Sud-Ouest.

Le principe sera de compenser le remblai en zone inondable par une compensation en volume.

Le projet prévoit de caler les planchers à au moins +0,70m conformément au PPRI.

- Un dossier en déclaration Loi sur Eau au titre de la rubrique 3.2.2.0. sera déposé.

- **La pollution des sols**

Le site sera complètement dépollué.

- **La qualité de l'Air**

L'opération ne modifie pas la circulation de transit à l'origine d'une grande partie de la pollution atmosphérique.

Le projet développe les modes de déplacements alternatifs, de manière à ce que l'impact de l'opération sur la qualité de l'air soit négligeable.

Une station de mesures de l'air fixe sera créée. Il sera nécessaire de définir son mode de gestion.

- **L'impact du bruit**

Longé par la RN7 et la voie ferrée PLM, le site est déjà concerné par les nuisances de bruit.

L'opération crée de nouvelles constructions qui respecteront les règles de construction en vigueur. Grâce à un plan masse réfléchi, l'impact du bruit arrivant en intérieur de l'opération est limité et l'impact du bruit généré par l'opération aussi.

Une étude acoustique appropriée sera réalisée.

L'impact de l'opération concernant le bruit sera donc négligeable.

- **La gestion du foncier**

La problématique foncière est gérée.

Un Projet urbain partenarial existe entre la Mairie et Immobilière Européenne des Mousquetaires. Il est prévu de mettre à jour la convention.

- **Le respect du PLU**

L'opération respecte le PLU actuellement en vigueur.

Une modification de PLU est en cours de montage.

Le projet respecte le plan prévu à la future OAP, qui est d'ailleurs en phase avec le PLU actuel en ce qui concerne le périmètre de l'opération.

Une évaluation environnementale de programme sera réalisée. Les conclusions de celles-ci seront reprises dans le projet.

- **La cohérence avec le Contrat de Ville**

Le plan de masse présenté est issu de la concertation avec la Ville et l'Intercommunalité. Il est en phase avec les principes urbanistiques développés dans le cadre des études menées pour le Contrat de Ville et le programme ANRU.

- **La Ville d'Orange soutient le projet.**

**Cette analyse sommaire des impacts du projet met en évidence que le site très abîmé aujourd'hui,  
dont les abords sont prêts à l'accueillir,  
ne peut être que valorisé et amélioré par un tel projet.**

**Les impacts environnementaux sont négligeables au regard de l'intérêt de l'opération.**

# Planning

Type	2022										2023										2024										2025																															
	janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	janv-24	févr-24	mars-24	avr-24	mai-24	juin-24	juil-24	août-24	sept-24	oct-24	nov-24	déc-24	janv-25	févr-25	mars-25	avr-25	mai-25	juin-25	juil-25	août-25	sept-25	oct-25																
<b>PROCEDURES réalisées par les institutionnels</b>																																																														
PUP voies accès	étude Immo		étude CCPRO			validation																																																								
Réalisation des voies en ER											AVP		PRO		Consultation des entreprises					TRAVAUX					TRAVAUX					TRAVAUX																																
<b>PROCEDURES réalisées par IMMO les MOUSQUETAIRES</b>																																																														
Cas par cas	↔																																																													
Déclaration Loi sur Eau											délai recours																																																			
Permis d'aménager	Etude		instruction					délai recours																																																						
PC et CDAC	étude		instruction					délai recours																																																						
Travaux																																											TRAVAUX					TRAVAUX					TRAVAUX					TRAVAUX				