

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



DOCUMENT PROVISOIRE

Document de concertation - Mai 2025

Elaboration du PLU	Prescription 28/01/2010	Arrêt	Mise à l'enquête	Approbation
-----------------------	----------------------------	-------	------------------	-------------

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT



Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



SOMMAIRE

1.	Secteur « Saint Roch ».....	3
1.1.	Présentation du site	3
1.2.	Enjeux	6
1.3.	Principes d'aménagement.....	6
2.	Secteur « Montée du Paradis ».....	9
2.1.	Présentation du site	9
2.2.	Enjeux	10
2.3.	Principes d'aménagement.....	10

DOCUMENT PROVISOIRE

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les orientations d'aménagement sont devenues les orientations d'aménagement et de programmation suite à l'approbation de la loi emportant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2".

Conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune.

Comme dispose le Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), mais également avec le règlement et ses documents graphiques.

En revanche, les orientations d'aménagement sont opposables : « à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » ; ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que ces dernières doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

La commune d'Orgon a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux du PLU.

1. SECTEUR « SAINT ROCH »

1.1. PRESENTATION DU SITE

Le secteur « Saint Roch » se situe à proximité directe du centre ancien, au nord de la RD7n et du canal des Alpilles, et au sud du Collège Mont Sauvy. Il représente l'une des rares réserves foncières de la commune et bénéficie d'une position stratégique permettant une extension urbaine équilibrée, en continuité de l'urbanisation existante.

Le secteur « Saint Roch » représente une superficie de 4,1 ha environ à vocation principale d'équipements publics et d'habitat. La commune est propriétaire d'environ 3,6 ha de foncier localisé sur la partie centrale du site.

Caractérisé par une topographie en pente, il est aussi enclavé entre différents canaux (le canal des Alpines et le canal des quatre communes) et gaudres. Il se décompose en deux sous entités :

- l'espace naturel entre la chapelle Saint-Roch et le canal des Alpilles (secteur 1) ;
- la friche située dans le quartier de la Bazarde à l'est et dont l'accessibilité représente un enjeu fort (secteur 2).

Ces sous entités sont séparées par un ensemble d'habitat diffus composé d'anciennes fermes organisées le long du Chemin des Piélettes.

Une partie du secteur est équipé par les réseaux, ce qui facilitera son aménagement.

L'accès au site est assuré par un pont de franchissement de petit gabarit dont la requalification est nécessaire à sa mise en accessibilité.

Localisation du site



Le pont de franchissement du Canal des Alpines



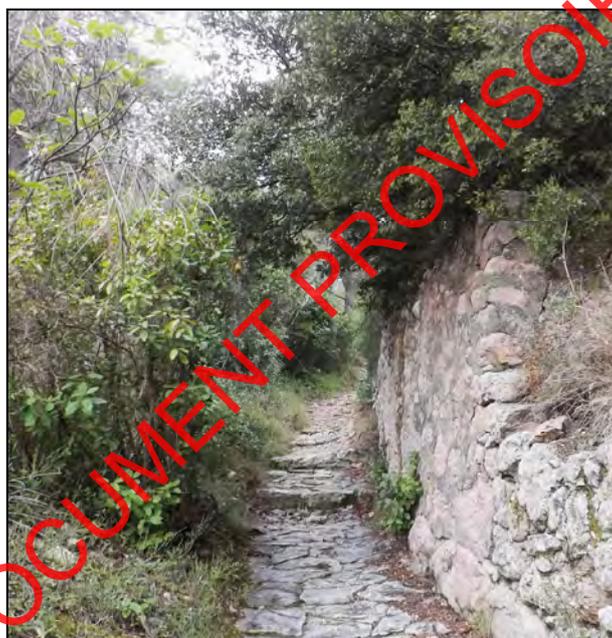
Le Chemin des Piélettes traversant le secteur



Vue sur le secteur d'OAP



Le chemin St Roch



DOCUMENT PROVISOIRE

1.2. ENJEUX

- Une topographie en pente et un enclavement du secteur par des canaux, ce qui représente une contrainte pour son accessibilité
- Plusieurs périmètres de monuments historiques s'appliquent au secteur (la chapelle Saint Roch et l'oratoire de la Madeleine)
- La préservation et la mise en valeur des canaux et gaudres
- La préservation des espaces boisés et arbres remarquables à forte valeur paysagère (cèdre, pins d'Alep, cyprès, etc.)
- La nécessité de déplacer les équipements scolaires actuellement sur un site trop exigüe et soumis au risque inondation
- Une offre de logement devant être diversifiée et porteuse de densité urbaine tout en respectant la qualité de vie des futurs habitants
- Le développement de formes urbaines innovantes compactes et moins consommatrices d'espaces
- L'insertion du projet dans le réseau viaire existant
- Le développement d'un maillage piéton desservant le secteur et le connectant aux différents quartiers du village
- Une réflexion sur la création de stationnements en partie communs pour les logements, en lien avec l'existence d'un parking pouvant faire l'objet d'une extension
- Préservation du cône de vue depuis la chapelle St Roch

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Programmation

La commune entend permettre sur ce site la réalisation d'un programme mixte comprenant :

- des équipements scolaires (crèche, écoles), un centre aéré, une cantine scolaire, etc. L'objectif est de réorganiser ces équipements sur ce nouveau site, le site actuel des écoles n'étant plus adapté aux besoins ;
- 50/60 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux sur le secteur 1 qui s'organiseront selon un gradient de densité autorisant des constructions en R+1. Dans la partie nord/ouest, on privilégiera une moindre densité et une intégration des constructions dans les espaces arborés ;
- 15/20 logements sur le secteur 2.

Principes de desserte

Afin de rendre le secteur accessible et de faciliter l'insertion du projet dans la trame viaire existante, il sera nécessaire de requalifier les voies existantes qui le desservent, à savoir le chemin de la Mine et le chemin des Piélettes. Cette requalification devra permettre l'aménagement d'un carrefour sécurisé avec la RD7n. La réfection du pont qui traverse le canal des Alpines sera nécessaire pour l'adapter aux passages des nouveaux habitants. Un second accès devra être aménagé avec franchissement du canal des Alpines afin de permettre un bouclage de la voirie dans le respect de la défense incendie du site.

D'autre part, des voies de desserte interne au secteur devront être réalisées pour rendre accessible l'ensemble du site. L'accès principal devra notamment faire l'objet d'une attention particulière pour matérialiser et sécuriser l'entrée du nouveau quartier.

Enfin, pour faciliter et inciter les déplacements doux, un maillage de cheminement doux sera réalisé à l'intérieur du quartier. Il desservira l'ensemble du nouveau quartier et permettra aussi de le connecter au reste du village. Des passerelles piétonnes seront notamment réalisées pour rejoindre le centre villageois. Le cheminement piéton existant qui relie le quartier au collège Mont Sauvy sera conservé.

Pour limiter l'usage de la voiture à l'intérieur du quartier, une partie des stationnements dédiés aux logements pourra être réalisée à l'extérieur du quartier de l'autre côté du canal des Alpilles. Le parking existant situé à côté du pont pourrait faire l'objet d'une extension. La connexion entre ce parking et le quartier serait alors assurée par le pont et les passerelles piétonnes.

La préservation de la végétation

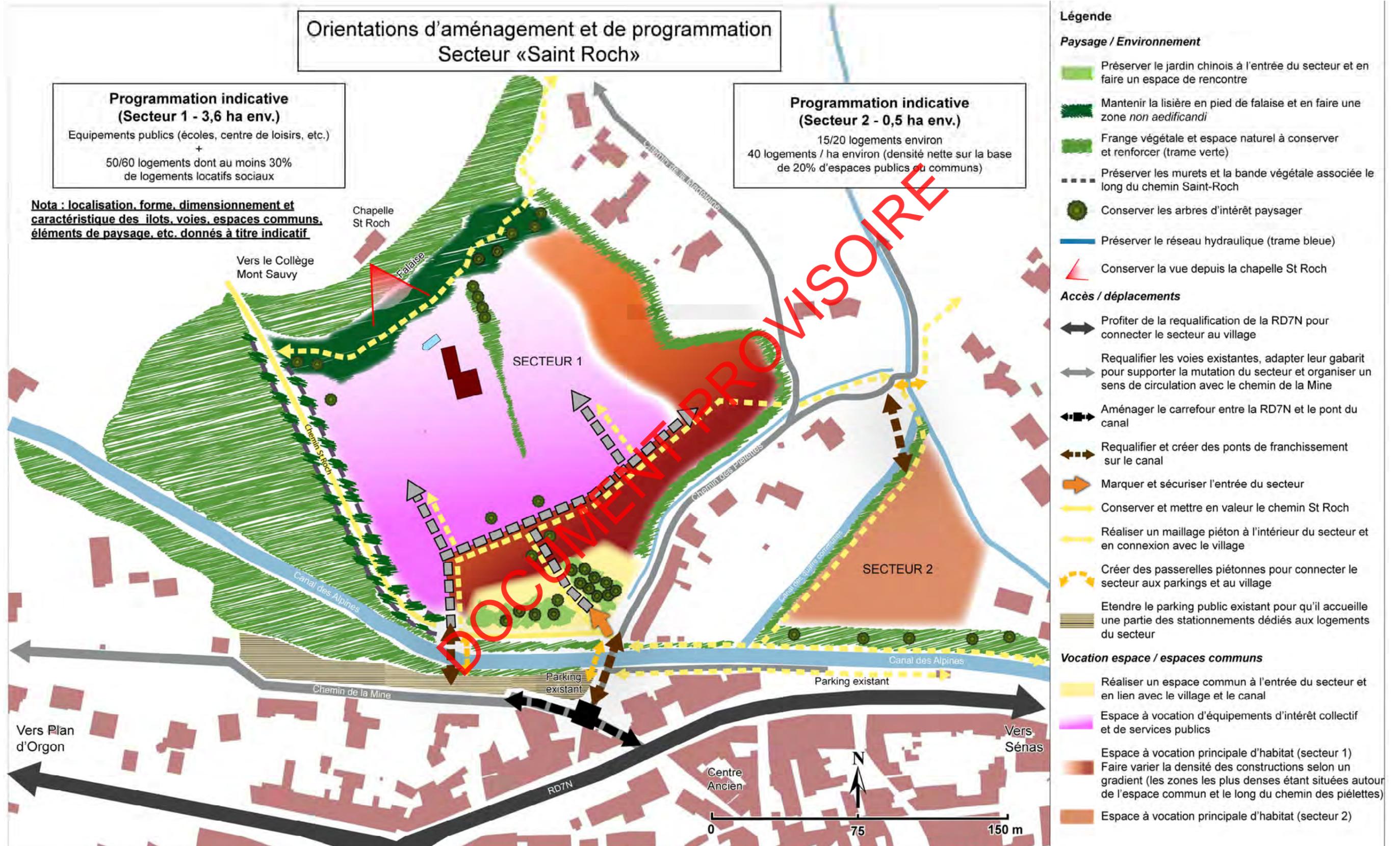
La future entrée du quartier est actuellement occupée par un « jardin chinois » et de nombreux arbres remarquables (pins d'Alep, cyprès, cèdres...) ont été identifiés sur le site. La préservation de cette végétation remarquable doit donc être privilégiée par la conservation des arbres identifiés et la préservation d'une partie du jardin chinois. Ce dernier pourra devenir un espace commun de rencontre dans le quartier.

Afin de garantir l'intégration des constructions dans le site, les haies et ensembles boisés devront si possible être maintenus ou le cas échéant remplacés.

Une lisière végétale, classée en zone non aedificandi, sera maintenue au pied de la falaise située au nord-ouest du site et fera également interface dans le cadre de prise en compte du risque feu de forêt. Elle constitue également un couloir de transit des chiroptères.

Arbres à préserver dans le « jardin chinois »





2. SECTEUR « MONTEE DU PARADIS »

2.1. PRESENTATION DU SITE

Il s'agit d'un espace libre résiduel dans le tissu urbain à proximité du centre ancien. Il s'agit d'un espace boisé représentant une superficie de 0,8 ha environ.

Le site est bordé en périphérie par des murs en pierres. L'accès se fait actuellement par la montée du Paradis et dessert une habitation située au nord-est du site.

Le site est concerné par le risque inondation par ruissellement sur sa partie ouest.

Localisation du site



Source : Géoportail

Vue depuis la montée du Paradis



Vue depuis le chemin des Aires



2.2. ENJEUX

- Prendre en compte le caractère boisé du site
- Préserver les murs en pierres bordant le site
- Conserver l'accès existant depuis la montée des Oliviers
- Prendre en compte le risque inondation par ruissellement
- Proposer une offre de logements et une densité en adéquation avec la proximité du centre ancien
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement public sur la partie concernée par le risque inondation par ruissellement
- Prévoir l'élargissement du chemin des Aires

2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La commune entend permettre sur ce site la réalisation de 20/30 logements sous la forme de petits collectifs et individuel groupé. Une résidence sénior pourrait très bien prendre place sur ce site.

La partie ouest du site est destiné à une aire de stationnement public, un emplacement réservé est institué à cet effet.

L'aménagement devra prendre en considération le caractère boisé du site en conservant des espèces dans le cadre du projet et l'élargissement du chemin des Aires (emplacement réservé).

La desserte du projet se fera par l'accès existant montée du Paradis en le réaménageant, il desservira également l'aire de stationnement projetée.

Les murs en pierres en périphérie du site devront être conservés.

DOCUMENT PROVISOIRE

