

# Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



DOCUMENT PROVISOIRE

Document de concertation - Septembre 2018

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



Akène Paysage  
19 Allée de Lodena  
13080 LUYNES  
Tél : 04 42 60 94 37



Auddicé Environnement  
Agence Sud  
Rue de la Claustre  
84 390 SAULT  
Tél : 04 90 64 04 65

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

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'expression d'un projet urbain</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Qu'est-ce que le développement durable ?</b> .....	<b>3</b>
<b>2.1 Le contenu du PADD</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune d'Orgon</b> .....	<b>5</b>
<b>Orientation n°1 : Préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager</b> .....	<b>6</b>
Préserver le potentiel des terres agricoles .....	6
Préserver le patrimoine naturel et paysager .....	7
<b>Orientation n°2 : Prévoir un développement urbain recentré sur le village</b> .....	<b>11</b>
Organiser le développement de la commune avec des perspectives de population autour de 3 600 habitants à l'horizon 2025 .....	11
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	12
Poursuivre la diversification de l'offre de logements .....	13
Favoriser le renouvellement urbain .....	13
Promouvoir des formes urbaines innovantes, moins consommatrice d'espace .....	13
Initier une démarche de projet urbain sur le secteur « Saint-Roch » .....	13
Privilégier le développement économique route d'Eygalières .....	14
<b>Orientation n°3 : Promouvoir un cadre de vie de qualité</b> .....	<b>15</b>
Maintenir l'identité du centre ancien .....	15
Organiser et hiérarchiser le réseau de voirie et promouvoir les modes de déplacements doux .....	15
Mettre en adéquation les réseaux avec le projet communal .....	15
<b>Carte de synthèse des orientations du PADD</b> .....	<b>16</b>

## INTRODUCTION

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a institué une nouvelle démarche dans la planification urbaine qui consiste à faire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), non plus seulement un outil de réglementation de l'usage des sols comme était le Plan d'Occupation des Sols (POS), mais aussi un outil de prospective pour que le PLU devienne un document d'aménagement et de développement durable du territoire communal. En effet, il ne s'agit plus de rendre simplement compte d'un parti d'urbanisme mais bien d'exposer un véritable projet urbain.

Pour cela, le PLU doit comporter un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

Le PADD présente donc le projet communal pour les années à venir, ce n'est en aucun cas un projet opérationnel et figé. C'est pourquoi la carte de synthèse présentée à la fin du document doit être considérée comme un schéma de principe dont le contenu général est indicatif.

## 1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET URBAIN

### 1.1 QU'EST-CE QUE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

#### ➤ Définition générale

L'expression « développement durable » est apparue de manière officielle en 1987, dans le rapport « our common future » du premier ministre norvégien, madame Gro Harlem Bruntland. Depuis, cette préoccupation a gagné le monde entier, avec des incidences croissantes sur tous les secteurs d'activités.

D'où l'émergence de questions fondamentales : comment concilier progrès économique et social sans mettre en péril l'équilibre naturel de la planète ? Comment faire pour léguer une terre en bonne santé à nos enfants ? C'est pour répondre à ces questions qu'est né le concept de développement durable que l'on peut résumer d'une phrase simple :

**« un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »**

Pour atteindre ce but, la société doit réussir à concilier trois univers qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. A long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.

#### ➤ Développement durable et urbanisme

La notion de ville durable peut se définir selon 3 critères :

- C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle et de projets multidimensionnels.
- La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins contrastés entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités : commerces, service, nature et loisirs, démocratie de proximité, etc. proximités aussi entre les différentes cultures de la ville, entre les groupes sociaux, les générations.
- Une ville durable est, en conséquence, une ville qui se réapproprie un projet politique et collectif, renvoyant à grands traits au programme défini par l'Agenda pour le XXI<sup>e</sup> siècle (Agenda 21) adopté lors de la Conférence de Rio. Les villes qui entrent en résonance avec ces préoccupations définissent, à l'échelon local, quelles formes donner à la recherche d'un développement équitable sur un plan écologique et social, vis-à-vis de leur territoire et de l'ensemble de la planète, et elles reformulent par là même un sens collectif. Il s'agit à la fois de réduire les inégalités sociales et les dégradations écologiques, en considérant les impacts du développement urbain à différentes échelles.

### 2.1 LE CONTENU DU PADD

#### ➤ Le PADD, un outil de prospection instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD.

Son contenu a évolué notamment avec la loi portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, "Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain."

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation définies à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

➤ **La portée juridique du PADD**

La loi SRU a déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat lui ôte ce caractère. Toutefois, il n'est pas sans effet juridique puisque l'article L.151-8 du code de l'urbanisme prévoit de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD et le règlement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement et de programmation deviennent un élément du PLU et peuvent, secteur par secteur, prévoir des actions particulières à mettre en œuvre pour la réalisation du PADD. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières.

**En résumé :**

Le PLU contient un PADD qui définit le projet communal (non opposable aux permis de construire) qui se traduit par :

- sur toute la commune, le règlement obligatoire dont la lettre doit être respectée.
- sur certains quartiers, des orientations d'aménagement et de programmation, dont l'esprit doit être respecté,

## **2. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE D'ORGON**

L'identité et l'attractivité de la commune d'Orgon reposent sur une double richesse :

- des éléments naturels, agricoles, patrimoniaux et paysagers de qualité,
- des potentialités autour du noyau villageois pour développer un véritable projet urbain.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de pérenniser ces atouts qui constituent le socle de base pour garantir un cadre de vie agréable à la population.

Ces dernières décennies, une partie du territoire communal a connu un développement urbain en habitat individuel sous forme de lotissement ou d'habitat diffus. Cette urbanisation, consommatrice d'espaces, a conduit au développement de quartier monofonctionnel avec peu de lisibilité urbaine et pour certains, avec des équipements publics et réseaux à minima.

Le projet communal repose donc sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

La commune d'Orgon pose des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain traduits au niveau de son projet urbain avec plusieurs objectifs :

- recentrer l'urbanisation autour du village,
- renforcer le tissu urbain existant en prenant en compte les caractéristiques, particularités, propres à chaque quartier (desserte, capacité des réseaux, etc.),
- préserver les espaces agricoles, naturels et les corridors écologiques relevés au niveau du diagnostic (trame verte et bleue).

Le projet urbain de la commune est constitué de trois orientations répondant à ces enjeux :

**1- PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER**

**2- PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RECENTRE SUR LE VILLAGE**

**3- PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

## ORIENTATION N°1 : PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE, NATUREL ET PAYSAGER

Marquée par une tradition rurale, une vocation agricole et naturelle encore présente, la commune entend préserver et valoriser les éléments qui mettent en avant cette identité. C'est dans cette démarche que le projet communal se forge afin de prendre en compte les éléments garants d'un paysage diversifié et d'un cadre de vie agréable.

### PRESERVER LE POTENTIEL DES TERRES AGRICOLES

Les zones agricoles représentent un enjeu économique et paysager important, en complément des espaces naturels.

Le projet de PLU doit permettre de renforcer sa protection, afin de préserver le potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone agricole est confirmée :

- sur la plaine de la Durance (quartier des Fumades, des Romarins, les Paluds, etc.). Elle est constituée d'une zone de vergers (poiriers, pommiers, cerisiers, etc.), rythmée par un réseau de haies brise-vent très dense.

#### Zone de vergers



- Sur la partie Ouest de la commune, la zone agricole est occupée par des vignes, des oliviers et des prairies.

#### Zone viticole



Une protection stricte des zones agricoles doit être assurée à l'exception de l'habitat diffus non agricole pour lequel une évolution encadrée sera admise à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations et leurs annexes. Le règlement du PLU viendra préciser les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

D'autre part, certaines activités présentes en zone agricole seront identifiées pour leur permettre une évolution encadrée (activités le long de la RD 7n route de Sénas, hébergements hôteliers, etc.).

En dehors de ces cas, aucune construction autre que celle nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne sera admise.

## 1. Soutenir l'activité agricole

La commune souhaite impulser un projet de renouveau agricole qui pourrait s'articuler autour de plusieurs actions :

- maîtriser et intervenir sur le foncier agricole (avec mise en place de conventions avec la SAFER, les propriétaires fonciers, etc.). La commune a entrepris une démarche de remembrement avec l'achat à l'amiable ou par préemption de friches afin de reconstituer des entités foncières de taille suffisante pour permettre une remise en culture,
- renforcer l'identification et la promotion des produits (marque local, label Parc),
- mieux valoriser les marchés locaux et être présents sur les circuits courts (vente directe, marchés de producteurs, « maisons de produits de pays », cantines scolaires, restauration, etc.).

## 2. Mettre en œuvre un projet urbain préservant le potentiel des terres agricoles

La commune ne consommera pas d'espace à potentiel agricole dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLU.

L'objectif est de limiter l'étalement urbain, pérenniser les espaces agricoles. Le projet communal s'inscrit dans l'enveloppe urbaine existante (zone U et NA du POS) et s'oriente dans une démarche de renouvellement urbain (cf. orientation n°2).

D'autre part, le projet détermine des limites franches à l'urbanisation ce qui permettra d'éviter l'enclavement et le morcellement du foncier agricole.

## PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### 1. Protéger les éléments caractérisant la trame verte et bleue

Renforcer l'attractivité du territoire communal nécessite la protection et la mise en valeur de l'environnement afin de maintenir un cadre de vie agréable et promouvoir le développement économique et touristique.

La trame verte et bleue est l'un des engagements du Grenelle de l'Environnement. La démarche vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales.

Les reliefs boisés, les cours d'eau accompagnés de leur ripisylve développés ci-après et dans une moindre mesure les haies constituent les principales continuités écologiques sur le territoire communal.

Les boisements associés aux haies, notamment plurispécifiques, des zones agricoles représentent des espaces de biodiversité utilisés par la faune et la flore terrestre, qui permettent une connexion entre les corridors aquatiques et terrestres de la commune.

Le tunnel de la Mine dans le tissu urbain existant, abritant une colonie importante de chauve-souris, est également un corridor écologique à conserver.

L'ensemble de ces continuités écologiques seront préservées.

### 2. Confirmer la vocation naturelle des sites emblématiques de la commune

La commune est caractérisée par plusieurs entités naturelles à préserver, constituant la trame verte et bleue :

- le massif des Plaines au sud du village et plusieurs collines (Le Contrás, l'Aiguille, Pied de Gautier, etc.) identifiés comme « paysages naturels remarquables » au niveau de la directive paysagère des Alpilles, Ces éléments sont également repris au niveau du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) comme réservoir de biodiversité,
- La Durance et sa ripisylve, classées Natura 2000.

Le classement en zone naturelle est confirmé pour ces différentes entités.

Nota : le camping et le cimetière feront l'objet d'un zonage spécifique.

### Colline de l'Aiguille



Une protection stricte de ces entités naturelles doit être assurée à l'exception des habitations existantes et leurs annexes pour lesquelles il pourra être autorisé une évolution encadrée à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Il s'agit de permettre une extension mesurée de ces habitations qui sera définie dans le règlement du PLU par des règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

### **3. Préserver le réseau hydrographique**

Il est composé de Gaudres (La Durancette, le vallon de Meyrol), de cours d'eau (l'Engranaud, Valdition et l'Anguillon) et de canaux principaux (les Alpines, Gamet, Plan d'Orgon, Quatre Communes et Saint-Andiol).

Dans le cas de travaux de modernisation, d'entretien, ils se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords, du maintien des ripisylves"

Il s'agit de protéger la richesse naturelle et paysagère de ces cours d'eau et leur ripisylve :

- instauration de marge de recul des constructions par rapport aux berges,
- classement en zone naturelle dans le PLU et institution d'une protection particulière d'élément naturel et paysager à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, les ripisylves peuvent être recomposées pour des motifs d'entretien des cours d'eau par exemple à partir du moment où la structure du paysage et la fonction écologique n'en sont pas altérées.

Canal des Alpines



Canal Gamet



#### 4. Préserver le grand paysage

La commune dispose d'une richesse paysagère et des lieux de panoramas privilégiés.

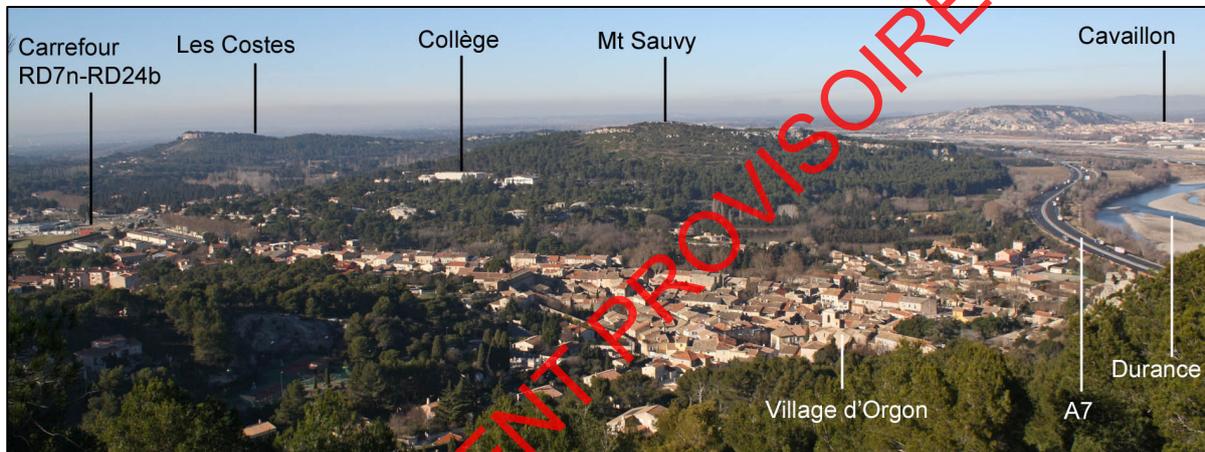
Elle entend préserver ces ambiances paysagères par :

- la préservation de la zone agricole et naturelle,
- le maintien des cônes de vues identitaires.

Les principaux points de vue panoramiques sont :

- depuis Notre Dame de Beaugard offre un panorama à 360° permettant de découvrir la plaine de la Durance, le Luberon, Cavaillon, le Mont-Ventoux et le massif des Plaines,
- depuis les vestiges du château d'Orgon avec un panorama sur la Durance, le village et le Mont Sauvy,
- depuis la chapelle Saint-Roch avec des échappées sur le village, le clocher de l'église, les vestiges du château et Notre Dame de Beaugard.

##### Panorama depuis Notre Dame de Beaugard



Il convient également de préserver voire renouveler les alignements d'arbres recensés dans la directive paysagère des Alpilles à savoir :

- le long de la RD7n,
- Mas de Font de Maite,
- RD 26,
- Château de Malvoisin,
- Chemin près du canal de Saint-Andiol,
- Auberge du Parc,
- Château de Valdition.

#### 5. Prendre en compte le risque inondation et le risque feu de forêt

La commune est soumise au risque inondation par le débordement de la Durance dont le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) est approuvé.

Une partie urbanisée de la commune est impactée par le risque inondation et conduit la commune à redélimiter l'enveloppe urbaine.

La commune conçoit son projet d'aménagement en cohérence avec les risques identifiés en interdisant l'urbanisation dans les secteurs non encore construits soumis à un aléa fort ou modéré (prise en compte de l'existence du risque dans la redéfinition des zones d'urbanisation future).

Dans les secteurs déjà urbanisés soumis au risque inondation (centre urbain au sens de la doctrine de l'Etat), des mesures particulières de construction seront prescrites pour les nouveaux projets (surélévation des planchers notamment).

Concernant le risque feu de forêt, l'urbanisation sera strictement encadrer dans les zones à risques feux de forêt de niveau fort à exceptionnel.

Les zones de développement futur notamment le secteur Saint-Roch prendront en compte la connaissance du risque avec des prescriptions de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs.

DOCUMENT PROVISOIRE

## ORIENTATION N°2 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN RECENTRE SUR LE VILLAGE

La nouvelle enveloppe urbaine est constituée en prenant en compte les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles posés par les lois "Grenelle de l'environnement II" et "ALUR". A ce titre, la priorité est de privilégier des opérations de renouvellement urbain et finaliser l'urbanisation des espaces libres (dents creuses) dans le tissu urbain existant.

### ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AVEC DES PERSPECTIVES DE POPULATION AUTOUR DE 3 600 HABITANTS A L'HORIZON 2028

Nota : ces perspectives sont établies en lien avec les orientations du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays d'Arles.

année	1975	1982	1990	1999	Perspectives		
					2015	2018	2028
population	2 285	2 339	2 453	2 642	3 104	3 200	3600
Evolution moyenne annuelle		+0,3%	+0,6%	+0,8%	+1,1%	+1,1%	+1,2%

Source : INSEE et estimation communale pour 2018

La commune retient une croissance comparable à celle constatée ces quinze dernières années. L'apport de population projeté sera en adéquation avec le niveau des équipements publics. Les disponibilités foncières et les capacités de densification du tissu urbain existant sont satisfaisantes.

Les perspectives du P.L.U reposent sur une augmentation de la population de 400 habitants environ sur une période de 10 ans soit 40 habitants environ par an ce qui correspond à une croissance annuelle de 1,2%.

Elle entraîne des besoins fonciers estimés de la manière suivante :

- Nombre d'habitants supplémentaires : 400 habitants environ
- Nombre de logements (avec prise en compte du desserrement des ménages, de la fluidité du marché) : 200 logements environ
- Nombre de logements/an : 20 logements environ
- Une partie de la production de logements ne nécessitera pas de foncier car réalisée dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant (réhabilitation/restructuration/changement de destination, division de propriété bâti). Cette partie est estimée à 20% des logements à produire soit 40 logements environ.  
Ce pourcentage est déterminé en considération des caractéristiques et particularités des différents quartiers et de leur capacité de densification (desserte, capacité des réseaux, collecte et gestion des eaux pluviales, etc.).
- Nombre de logements nécessitant du foncier : 160 logements environ
- Densité moyenne retenue : 20 logements/ha qui s'analyse sur la globalité du projet de PLU et non sur chaque opération d'aménagement. En effet, en fonction des caractéristiques des quartiers (desserte, réseaux, proximité du centre ville, etc.), une modulation de la densité sera

à prendre en compte. En densité nette (sur la base de 20% d'espaces communs), cela représente une densité moyenne de 25 logements/ha.

**Ainsi, sur la base de la densité brute retenue, il est considéré qu'environ 10 ha (prenant en compte une part de rétention foncière estimée à 20%) seront nécessaires pour accueillir les logements des populations nouvelles sur la commune d'Orgon à l'horizon 2025.**

#### Développement économique

A ces besoins fonciers, il importe d'ajouter ceux nécessaires au développement de l'activité économique de compétence intercommunale dont la localisation est retenue sur le secteur « Verger Perrin » route d'Eygalières. Ce secteur représente une superficie totale de 8 ha environ.

### **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

- *Une restitution d'espaces potentiellement constructibles du POS devenu caduc à la zone agricole ou naturelle du PLU : une volonté de recentrer l'urbanisation autour du centre-village*

Pour être en cohérence avec les perspectives d'évolution démographique et les besoins fonciers développés ci-avant, la prise en compte du risque inondation et dans un souci de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la municipalité retient une enveloppe urbaine plus recentrée sur le village.

Les secteurs suivants sont restitués à la zone agricole ou naturelle :

- La zone NB3 route de Cavaillon (16,5 ha environ) : l'insuffisance des accès et réseaux ne sont pas propices à la poursuite de l'urbanisation. Elle représente une urbanisation linéaire le long de la D26 dont la poursuite n'est pas souhaitée au regard des objectifs de recentrer l'urbanisation et limiter l'étalement urbain.
- La zone NB3 de part et d'autre de la route de Plan d'Orgon (13,7 ha environ) : elle est concernée sur la partie sud de la D7n par la Zone de Protection Spéciale « Les Alpilles » (site Natura 2000) et au Nord de la D7n en partie par les paysages naturels remarquables de la directive paysagère des Alpilles. Cette sensibilité paysagère et environnementale et la volonté de recentrer l'urbanisation conduisent la commune à restituer cette zone à la zone naturelle.
- Le résiduel constructible des zones NAE2 et NA2 à vocation d'activités route de Plan d'Orgon (2 ha env.) concerné en partie par les paysages naturels remarquables identifiés par la directive paysagère des Alpilles.
- Certaines franges urbaines de la zone UD (chemin de Notre Dame de Beauregard et chemin du Moulin à Vent) concernées par les paysages naturels remarquables de la directive paysagère des Alpilles (1,8 ha environ).
- La zone NA1 et la zone NB1 secteur « Bazarde » concerné par la zone rouge (aléa fort) du PPRi (8 ha environ).
- La zone NAE1 route de Sénas (12 ha environ) concernée par le risque inondation.

**Soit au total 54 ha environ restitués à la zone agricole ou naturelle dont 20 ha environ concernés par le risque inondation (PPRi approuvé le 12 avril 2016).**

- *Une urbanisation moins consommatrice d'espace*

L'analyse de la consommation de l'espace a révélé que 15 ha environ ont été consommés sur les 10 dernières années soit 1,5 ha/an.

Le projet de PLU, pour les dix prochaines années, prévoit une consommation totale de 10 ha environ à vocation d'habitat soit 1 ha/an envisagé entre 2016 et 2025.

Nota : le projet économique route d'Eygalières est comptabilisé à part, ce dernier représentant un projet structurant dépassant le cadre communal, de compétence de Terre de Provence Agglomération et inscrit au niveau du projet de SCOT du Pays d'Arles.

De plus, la commune retient une densité moyenne globale de 20 logements à l'hectare. Cette densité est supérieure à celle constatée globalement sur la commune. En effet, l'analyse du tissu fait apparaître que les opérations d'aménagement représentent une densité de 10 à 20 logements/ha en moyenne dans la majorité des cas, elles peuvent descendre jusqu'à 5 logements à l'hectare dans les secteurs d'habitat diffus.

### **POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS**

Les perspectives d'évolution démographique pourrait amener à produire 200 logements environ à l'horizon 10 ans afin de garantir l'accueil de nouvelles populations mais également pour satisfaire au desserrement des ménages (phénomène de décohabitation par exemple).

Le parc de logements présent sur la commune, conjugué à l'état du marché immobilier, ne répond pas pleinement aux attentes de la population, celles des jeunes ménages mais également des personnes plus âgées en recherche de logements plus petits (petit collectif R+1 ou individuel groupé). La commune entend favoriser leur accueil, permettre une rotation du parc de logements et contribuer à compenser le vieillissement de la population.

La commune entend poursuivre cette démarche en visant notamment la production d'habitats intermédiaires ou de petits collectifs avec une part de logements locatifs sociaux.

### **FAVORISER LE RENOUELEMENT URBAIN**

La mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain est la priorité. Cela passe par deux actions principales :

- la réhabilitation du parc immobilier et la remise sur le marché de logements vacants. La municipalité a entrepris cette démarche dans le village avec la réhabilitation d'immeubles dégradé ou en ruines préemptés par la commune permettant notamment de remettre sur le marché des logements locatifs sociaux en partenariat avec le PACT des Bouches-du-Rhône.
- la structuration du tissu urbain existant dans des proportions qui permettent de préserver le cadre de vie des habitants et conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces libres. Cette densification doit être adaptée au dimensionnement des réseaux, à l'imperméabilisation des sols et à la qualité des dessertes.

Favoriser le développement de l'habitat à proximité du centre-ancien et des équipements publics/collectifs permettra de redynamiser le commerce de proximité et réduire les besoins en déplacements.

### **PROMOUVOIR DES FORMES URBAINES INNOVANTES, MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACE**

Il s'agit de :

- favoriser des formes urbaines plus compactes et structurées, tout en laissant une place conséquente à des espaces publics et/ou collectifs de qualité pour créer du lien urbain et social,
- rompre avec le développement résidentiel extensif et favoriser le renouvellement urbain dans un objectif de préservation des espaces agricoles et naturels,
- proposer des solutions innovantes en matière de construction : traitement hydraulique, ensoleillement, matériaux, orientation du bâti, traitement paysager, etc.

### **INITIER UNE DEMARCHE DE PROJET URBAIN SUR LE SECTEUR « SAINT-ROCH »**

Il s'agit d'un secteur en périphérie du village en face du centre ancien au pied de la chapelle Saint-Roch. Elle présente des atouts en terme de proximité avec le centre ancien et des équipements publics et collectifs, d'environnement paysager. La commune maîtrise une grande partie du foncier. Il devra être aménagé sous la forme d'une opération d'ensemble dans les conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui proposeront des principes en matière de :

- formes urbaines (densité, typologie de bâti, etc.) en adéquation avec les caractéristiques du secteur avec une part de logements locatifs sociaux,
- accès et liaisons douces pour obtenir des liens avec les quartiers voisins, le collège, etc.

- équipements collectifs (place, bassin de rétention paysager, ilots de stationnement, etc.) et espaces verts.

### PRIVILEGIER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ROUTE D'EYGALIERES

Le développement économique de la commune d'Orgon se localise principalement sur deux axes routiers :

- une zone commerciale et une exploitation de carrières le long de la RD 24b (route d'Eygalières)
- des activités artisanales de façon plus disparate et moins organisée, le long de la RD7n à l'Ouest (route de Plan d'Orgon) et au Sud du territoire communal (route de Sénas), ponctuée par des commerces de proximité au niveau du centre ancien.

La commune affiche la volonté de favoriser le développement économique sur le secteur route d'Eygalières en face des installations des carrières.

Du fait de la forte demande d'implantation d'entreprises artisanales, de services aux entreprises et du secteur clé des industries agro-alimentaires, de l'expédition des fruits et légumes, des transports et de la logistique, la Communauté d'Agglomération s'oriente vers le développement de nouvelles zones d'activités comprenant des infrastructures appropriées. Le secteur route d'Eygalières peut répondre à cette attente.

Pour des raisons de sécurité routière et d'insuffisance des réseaux, la commune entend contenir l'activité économique le long de la RD7n aux activités existantes en leur permettant une évolution pour leur développement.

Enfin, le secteur de la Gare présente des atouts en terme de déplacements et un potentiel de développement (parcelle communale) que la commune souhaite exploiter.

DOCUMENT PROVISOIRE

## **ORIENTATION N°3 : PROMOUVOIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE**

L'augmentation de la population va engendrer des changements dans le fonctionnement urbain de la commune. La commune doit anticiper les nouveaux besoins qui seront engendrés par ce développement notamment en termes d'équipements publics, de réseaux, d'imperméabilisation des sols, etc.

### **MAINTENIR L'IDENTITE DU CENTRE ANCIEN**

- Poursuivre les opérations de réhabilitation du patrimoine immobilier dégradé,
- Aménager les rues adjacentes qui peuvent constituer, pour les promeneurs, un appel à visiter le vieux village,
- Renforcer les liens entre le centre ancien, les espaces naturels proches, les déplacements piétons/cycles, les itinéraires de randonnées,
- Soutenir les commerces et services de proximité.

### **ORGANISER ET HIERARCHISER LE RESEAU DE VOIRIE ET PROMOUVOIR LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX**

De manière générale, il s'agit d'améliorer la lisibilité des entrées de village par des aménagements urbains et paysagers, un revêtement particulier de la route aux points stratégiques, des espaces dédiés aux circulations douces. A cet effet, le réaménagement de la traversée du village (RD7n) est en cours d'étude.

Une attention devra être portée également au traitement de la RD24b (route d'Eygalières) en lien avec le développement de la zone commerciale, l'activité OMYA et la future zone d'activités.

L'objectif est d'aboutir à un meilleur partage de la voirie, une utilisation commune et équitable du réseau viaire mais aussi d'assurer les liaisons entre les différents quartiers. En effet, il s'agit de développer des liaisons douces entre et au sein des différents quartiers existants et futurs dans le but de promouvoir un maillage inter quartiers.

Afin d'inciter à l'usage d'autres modes de déplacements que la voiture, il est prévu de poursuivre la réalisation d'aménagements spécifiques favorables aux déplacements doux.

L'objectif est d'aménager des continuités piétonnes entre les différents espaces publics et lieux de vie de la commune (école, commerces, etc.).

De plus, les nouveaux quartiers devront intégrer des espaces publics permettant de sécuriser les conditions de déplacements de ces modes doux (cour urbaine, esplanade, etc.).

### **METTRE EN ADEQUATION LES RESEAUX AVEC LE PROJET COMMUNAL**

#### **1. Prendre en compte la collecte et la gestion des eaux pluviales**

Elles doivent être mieux prises en compte au niveau du PLU en limitant l'emprise des surfaces imperméabilisées sur les nouvelles opérations et en proposant des dispositifs de rétention des eaux pluviales traités qualitativement en terme d'intégration paysagère et urbaine (mise en place de dispositif alternatif de type noues de rétention par exemple).

Elle est une composante importante des nouvelles formes d'urbanisation qui conduisent à la densité et la nécessité de prévoir des espaces libres urbains conséquents avec un aménagement quantitatif et qualitatif.

#### **2. Développer les communications numériques**

L'objectif est de favoriser l'installation du très haut débit sur l'ensemble du territoire communal. La mise en place de la fibre optique constitue un enjeu majeur pour le développement économique du territoire mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agit pour la commune, en lien avec les différents opérateurs, de prévoir les équipements nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre très haut débit (pose de fourreaux notamment lors des travaux de voirie).

CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD

Commune d'Orgon  
Orientations générales  
du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

