

CHAPITRE I - INTRODUCTION



Dossier réglementaire d'autorisation pour l'opération La Baie des Princes sur la commune d'Orange (84)

*Dossier d'Autorisation Environnementale
Orange Baie des Princes*

Réf : 2024-063-P04

Date 15 juillet 2025

Version 3

1. CONTEXTE

La société IMMOBILIS porte un projet d'aménagement urbain exemplaire, résilient, véritable lieu de créativité et d'audace. Il s'inscrit à la fois à une échelle locale contribuant au dynamisme économique, à l'attractivité de la Ville d'Orange et de son bassin de vie, mais aussi à une échelle départementale et régionale en constituant une portée d'entrée du tourisme durable et d'excellence notamment au travers du cyclotourisme. D'intérêt général, Orange Baie des princes a pour objectif de requalifier l'ancienne friche industrielle de la carrière Saint Eutrope, au sud-est de la colline qui porte le même nom. Cette carrière a été abandonnée dans les années 1970 et depuis, elle a été reconquise par diverses formes de végétation ainsi qu'une faune et une flore particulières.

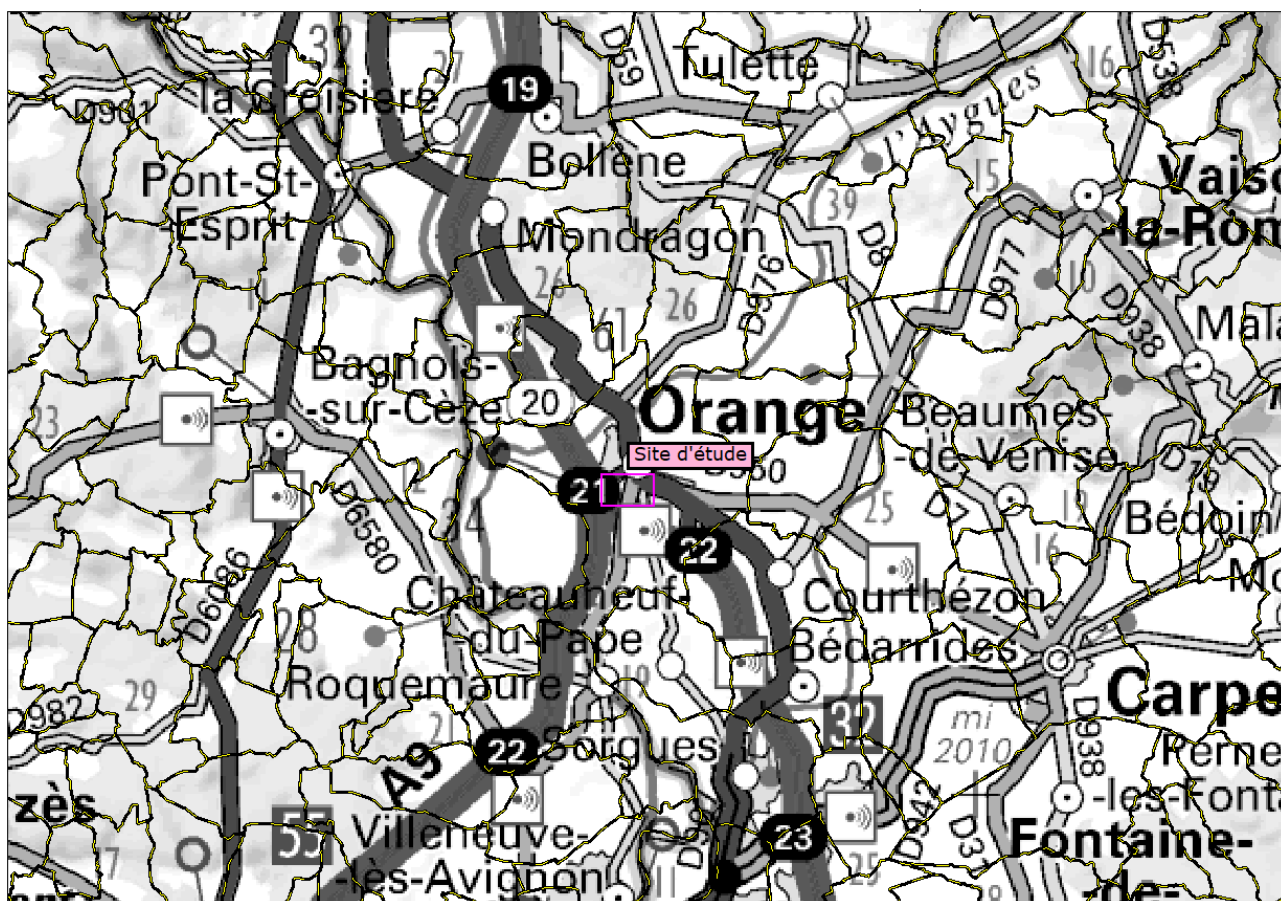
En cœur de ville, à proximité immédiate de l'ensemble des dessertes (routières, auto routières (A7/A9), ferroviaires (pôle multi modal Orange Centre), mobilités douces (cœur de la liaison des Véloroutes Via Rhône - Via Venaissia). En raison de son emplacement privilégié au centre des et des ambitions départementales et régionales sur le développement du vélo comme atout majeur de l'attractivité touristique Baie des princes, Natural Resort a pour objectif de mettre en œuvre un projet d'exception dans un site d'exception qui met en lumière le concept du slow tourisme, du tourisme durable, de l'immersion, de l'authenticité et se traduit dans les évolutions des consommations, fonctionnements et innovations sans oublier de faire d'Orange un hub européen du cyclo tourisme Européen .

C'est en ce sens que Baie des princes ne peut être considéré comme une simple opération de promotion immobilière classique ; il est bien plus qu'une approche basique qui prend en compte l'ensemble des enjeux locaux et sociétaux afin de lancer le ORANGE de 2050. Cela suppose de l'envisager dans un mouvement socio-économique et psycho-sociologique global. Baie des princes se veut le marqueur du passage du monde d'hier à celui de demain. Cela est lié à la notion de transition énergétique et environnementale, aux nouvelles attentes et aux très nombreuses demandes et aux avancées du développement durable non plus comme enveloppe de théorie intellectuelle et politique mais comme réalité portée par les citoyens et les tourisms de demain.

Dans ce contexte de mutation profonde, Baie des princes met en avant comme préalable les changements du rapport au temps à l'échelle tant individuelle que collective. Pour eux et pour

ceux qui expérimentent cette transformation dans le monde, ce n'est pas tant l'idée d'aller plus lentement mais de trouver le « temps juste », de redonner du temps, de surtout privilégier la qualité, quel que soit le domaine. Baie des princes se veut pointer dans la démarche et les objectifs, donner à l'individu et ses futurs hôtes un havre de paix, marqueur de la résilience et de la rupture avec le passé. De par son approche et son modèle Baie des princes se veut unique avec pour ambition de promouvoir un contrat moral, social, écologique mais aussi économique et essentiellement fondé, réfléchi et construit sur le seul principe de la durabilité.

Dans le cadre de ce projet, les travaux envisagés nécessitent la réalisation d'un dossier réglementaire au titre du Code de l'Environnement (dossier d'autorisation environnementale).



Localisation du site d'étude – Source IGN 1/200 000ème

CE DOCUMENT CONSTITUE LE DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE.



Dossier réglementaire d'autorisation pour l'opération La Baie des Princes sur la commune d'Orange (84)
Dossier d'Autorisation Environnementale
Orange Baie des Princes
Réf : 2024-063-P04 Date 15 juillet 2025 Version 3

2. PRÉSENTATION DU DEMANDEUR

Le pétitionnaire pour ce projet est :

<p>IMMOBILIS 23, Avenue De Lattre de Tassigny 13870 ROGNONAS</p>
<p>N°SIRET : 40521543500018</p>
<p>Nom du demandeur : Monsieur Emmanuel PURPAN - Directeur</p>
<p>Suivi technique du dossier : Monsieur Ludovic DANNEELS – GEXPERTISE</p>

3. LOCALISATION DES INFRASTRUCTURES

- Planche graphique 1
- Planche graphique 2

Le projet se situe :

Région : **PACA**
 Département : **Vaucluse (84)**
 Commune : **84 100 Orange**
 Coordonnées du projet - Lambert 93 : **x = 844 635 m ; y = 6 337 930 m**

L'opération projetée se situe sur la commune d'Orange (84), sur l'ancienne carrière de la colline Sainte Eutrope. Les parcelles préemptées pour le projet sont les parcelles section O numéro 1308, 195, 1309, 1310, pour un total de 13 ha environ. Les justificatifs de maîtrise foncière sont disponibles en annexe 3 « Documents ».

Le secteur d'étude est situé sur le bassin versant de la Meyne (DU_11_05). Cette rivière a pour exutoire le système hydrographique suivant :

Meyne → Contre-canal du Rhône → Rhône → Méditerranée.

Pour permettre une meilleure localisation du territoire, quelques points de repères sont définis :

● Chemin de Bel Enfant	● Chemin de la colline
● Canal de Pierrelatte	● Mayre de l'étang ou canal de la Mine
● Canal de Pierrelatte enterré	● Collège et lycée privé Saint Louis





Vue du secteur -
Source Google Earth

4. PRÉSENTATION DES INFRASTRUCTURES

4.1. SITE

Le projet est localisé sur le site de l'ancienne carrière de la colline Sainte Eutrope, au cœur de la commune d'Orange (84). Cette carrière a été exploitée afin d'extraire le calcaire nécessaire à la construction de la ville et de ses monuments. Son utilisation a diminué progressivement jusqu'à l'arrêt définitif de son exploitation dans les années 70.

4.2. PROJET

Le projet prévoit la réhabilitation de l'ancienne carrière en un aménagement urbain pour la réalisation d'un écopôle touristique avec la création de 5 îlots reliés par une voirie pour 3 d'entre eux. L'imperméabilisation totale sur le site est de 13 125 m².

Ce projet induit :

- la création d'un réseau pluvial sur l'ensemble des îlots,
- la sanctuarisation du fond de la carrière existante pour infiltrer les eaux pluviales.

Les aménagements mis en place pour accompagner le projet sont pour la transparence :

- la mise en place d'un réceptacle enroché de 70 m² permettant de recueillir les eaux amont à la carrière (positionnement à l'angle Nord Ouest de l'îlot 1),
- des caniveaux béton entre le projet et la falaise,
- un cadre béton sous chaussée.

Les aménagements mis en place pour accompagner le projet sont pour l'assainissement :

- les caniveaux béton déjà cités,
- le cadre déjà cité,
- un DN 600 mm exutoire des caniveaux protégeant l'îlot 3,
- des descentes d'eau qui tomberont directement dans la zone de rétention pour les îlots du projet 4 et 5,
- des fossés sur la partie Sud de la voie (chemin de Bel enfant - îlot 3),
- **quatre zones tampon de décantation** entre les points de rejet (voiries) et la zone de stockage,
- **la zone de rétention / infiltration de 19 000 m³ laissée en l'état afin de conserver la biodiversité.**

Au global, le site a une rétention de **19 000 m³** compensant les 13 125 m² imperméabilisés.

5. RUBRIQUE CONCERNÉE

5.1. RAPPEL DE LA NOMENCLATURE

Le projet s'inscrit dans le cadre des articles L.214-1 à L.214.3 du Code de l'Environnement. Les rubriques, paramètres et seuils correspondants sont définis par la nomenclature annexée à l'article R214-1 du Code de l'Environnement.

5.1.1. RUBRIQUE 2.1.5.0

Numéro rubrique	Intitulé de la rubrique	Justification de l'application de la rubrique	Régime du projet	
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 :	L'unité foncière interceptée augmentée de la surface du bassin versant intercepté est d'environ 29,9 ha	Autorisation	
	1° Supérieure ou égale à 20 ha			(A)
	2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha			(D)

LE PROJET EST SOUMIS À LA RUBRIQUE 2.1.5.0 (AUTORISATION).

5.2. RÉGIME DU DOSSIER

Le dossier est soumis à autorisation (A), au titre de la rubrique 2.1.5.0.