

- Introduction -

ORANGE BAIE DES PRINCES

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 Vélo routes Via Rhône - Via Venissia), En raison de son emplacement privilégié au centre des ambitions départementales et régionales sur le développement du vélo comme atout majeur de l'attractivité touristique Orange Baie des princes 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 Orange 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 touristes de demain.

Dans ce contexte de mutation profonde, Orange 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 seuil principe de la durabilité.



	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

- SOMMAIRE -

**PA 02 : NOTICES DESCRIPTIVE DU TERRAIN ET DU PROJET
D'AMENAGEMENT**

**I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS
ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE**

- I.A - Le contexte local
- I.B - Le site dans le PLU
- I.C - Contexte physique et environnemental
- I.D - Le tissu environnant
- I.E - Les enjeux d'aménagement

II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II.1 PRESENTATION

- II – 1.A - Aménagement projeté
- II – 1.B - Organisation et composition projetée

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

- II – 2.A - Voies et espaces collectifs
- II – 2.B - Accès au futurs quartiers et stationnements
- II – 2.C - Les limites de terrain
- II – 2.D - Les espaces à usages collectifs

I - Présentation de l'état initial du terrain et de ses abords : analyse urbaine et paysagère

A - Le contexte local

La carrière de Saint-Eutrope, située au sud du centre-ville d'Orange, constitue un site emblématique marqué par son héritage historique et son cadre naturel unique. Exploitée depuis l'Antiquité pour l'extraction de pierres calcaires utilisées dans les monuments emblématiques de la ville, elle a progressivement cessé son activité au XXe siècle, laissant place à un espace en friche en attente de reconversion. Aujourd'hui, ce site présente un relief escarpé caractéristique, avec des falaises abruptes et des plateaux intermédiaires, offrant des possibilités de projets de belvédère au sein du projet sur la ville et ses environs. Sa position stratégique entre le centre historique et les grands axes de circulation, notamment l'autoroute A7 et la Via Rhôna, en fait un lieu d'intérêt majeur pour l'aménagement urbain. L'enjeu du projet d'aménagement de Orange Baie des Princes est ainsi de redonner vie à ce site en la réhabilitant en un espace mixte favorisant le développement hôtelier, les activités touristiques et la préservation du patrimoine paysager et écologique.



Une approche cyclable



Zone de projet



Chemins créés par l'usage



Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS
Projet : Orange Baie des princes
Phase : Demande de Permis d'aménager
Date : Vendredi 11 Juillet 2025

Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	
Pièce :	1A
Zonage PLU : 1AUT	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100
Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.	

Échelle :

andma
architectes
227 rue de Nantes 45000 Rennes
Tel : 02 99 82 20 24
contact@andma.fr - www.andma.fr
SIREN : 85160769700014

PA 2.1

B - Le site dans le PLU

Le site est pour l'essentiel situé dans la zone 1AUt du PLU de la ville d'Orange. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme à dominante touristique. Cette zone 1AUt fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OAP n°10 « Ecopôle touristique Saint Eutrope»). Le site comprend également, au sud, quelques parcelles classées en zone Nrf1, espace naturel et paysager ne faisant pas l'objet de constructions et d'aménagements. Le règlement et l'OAP n°10 encadrent l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUt.

- L'OAP n°10 : Écopôle touristique Saint-Eutrope

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer un projet exemplaire s'inscrivant dans les dynamiques locales et territoriales, à travers plusieurs axes stratégiques. L'urbanisation est pensée de manière contrôlée, dans une logique de développement durable, avec la volonté de créer un quartier attractif, dynamique, bien connecté et respectueux de l'environnement. Le tourisme durable constitue un autre pilier fondamental du projet, valorisant les atouts culturels, sportifs, paysagers et patrimoniaux du site, en cohérence avec les démarches d'œnotourisme, de cyclotourisme et l'inscription dans les grands itinéraires régionaux tels que Via Rhôna et Via Venaissia. La mobilité douce est largement privilégiée. Le projet vise des déplacements "zéro carbone", avec la création de cheminements piétons et cyclables, de voies vertes et la réduction drastique de la place de la voiture. Un parking mutualisé à l'entrée du site assurera la gestion des flux. L'exemplarité environnementale et énergétique constitue un objectif transversal : conception bioclimatique, limitation des îlots de chaleur, recours aux énergies renouvelables, gestion locale des eaux pluviales, et retraitement des bio-déchets sont autant de leviers activés dans une démarche intégrée.

- Qualité urbaine du projet

Au regard de la configuration du site et des connaissances actuelles, un principe de fonctionnement a été défini afin d'intégrer le futur projet dans son environnement paysager. L'OAP fixe les orientations suivantes :

- Conserver la lisière boisée entre la colline Saint-Eutrope et le projet ;
- Préserver le caractère naturel de l'espace situé de part et d'autre du canal de Pierrelatte ;
- Privilégier une orientation nord-sud des bâtiments afin d'optimiser l'ensoleillement et de s'appuyer sur les courbes de niveau, dont l'orientation est globalement similaire à celle de l'ensemble du terrain ;
- Implanter le bâti en s'appuyant sur la topographie en pente, de manière à offrir des vues sur le grand paysage depuis le point haut du site. L'implantation de résidences touristiques sera privilégiée sur cet espace ;
- Maintenir les points de vue de qualité depuis le grand paysage et les abords du site, grâce à des percées visuelles sur le front de taille et à une adaptation des hauteurs ;
- Proposer une architecture innovante, intégrée au contexte paysager.

- Espaces verts / espaces naturels

Le projet s'inscrit dans un contexte naturel sensible : une friche d'activité partiellement recolonisée par la biodiversité. Il doit donc s'inscrire pleinement dans la démarche « Éviter – Réduire – Compenser ».

L'OAP prévoit la création d'un parc paysager d'au moins 4 ha, ouvert au public et situé au cœur du site. Ce parc aura un double rôle : Assurer la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble du bassin versant et préserver et favoriser la biodiversité locale.

Les aménagements paysagers devront répondre à un double objectif : protéger les zones naturelles les plus sensibles (présence d'espèces protégées) et créer des espaces verts permettant une gestion optimale des eaux pluviales. Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble du périmètre de l'OAP est fixé à 30 % sur la totalité de l'emprise du projet.

- Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. Une attention particulière sera portée au traitement des clôtures.

Les constructions devront préserver des percées visuelles vers la colline depuis le chemin du Bel Enfant et s'intégrer harmonieusement dans le grand paysage.

En matière de hauteurs, les bâtiments devront rester en dessous de la crête du front de taille. Un gradient de hauteur Est-Ouest est prévu :

- Des gabarits plus bas (R+3 / R+4) le long du chemin du Bel Enfant ;
- Des hauteurs plus élevées, sans dépasser le front de taille, à l'ouest du site.

- Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés. Dans une logique de performance environnementale, ils devront permettre la mise en œuvre de principes bioclimatiques et contribuer à limiter les besoins énergétiques des bâtiments, tant en hiver qu'en été.



- Programmation globale

Le projet d'aménagement proposera une offre mixte (équipements, hébergements touristiques, activités, etc.) afin de répondre aux besoins de la CCPRO et de la commune. L'aménagement de la carrière Saint-Eutrope se décomposera de la manière suivante :

- Une zone dédiée à l'hôtellerie : un complexe hôtelier intégrant notamment un restaurant, un centre de soins ainsi que des équipements destinés à l'accueil de séminaires d'entreprises ;
- Un secteur orienté vers la culture et la formation, en lien avec l'Art, la santé ou le bien-être, pouvant accueillir des bureaux et des ateliers d'artisanat ;
- Un centre thermo-ludique ;
- Trois pôles de résidences services thématiques : cyclotourisme, seniors et affaires.
- Un espace spécifique, situé en entrée de secteur, sera dédié à la gestion des flux. Afin de limiter les déplacements motorisés à l'intérieur du site, ce secteur regroupera :
 - un parking mutualisé ;
 - une zone de chargement et de déchargement (ramassage des déchets, logistique des produits nécessaires au fonctionnement des hôtels, résidences et restaurants).
- La programmation prévoit environ 50 000 m² de Surface de Plancher.

- Mobilité et accessibilité

Le quartier sera desservi par le réseau de transport en commun existant (arrêt à 5 minutes à pied), et une navette de liaison vers le centre-ville est envisagée pour accompagner l'accroissement de la fréquentation touristique. Les circulations douces constitueront le principe de base à l'intérieur du périmètre : piétons, cyclistes et voies vertes structureront le quartier et assureront les liaisons avec le centre-ville et les infrastructures multimodales, dans un objectif affirmé de "zéro émission". L'aménagement de Orange Baie des Princes qui se situe principalement dans la zone 1AUt, sous le cadre réglementaire de l'OAP Écopôle Saint Eutrope, vise à concilier urbanisation, préservation environnementale et développement touristique durable. Les prescriptions du PLU garantissent une approche cohérente avec les enjeux locaux et supra-communaux, favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son environnement naturel et patrimonial.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	 227 rue de Nantes 45000 Rennes Tel : 02 37 81 60 76 contact@andma.fr - www.andma.fr Siret : 851 60 76 970 0014
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1AUt	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

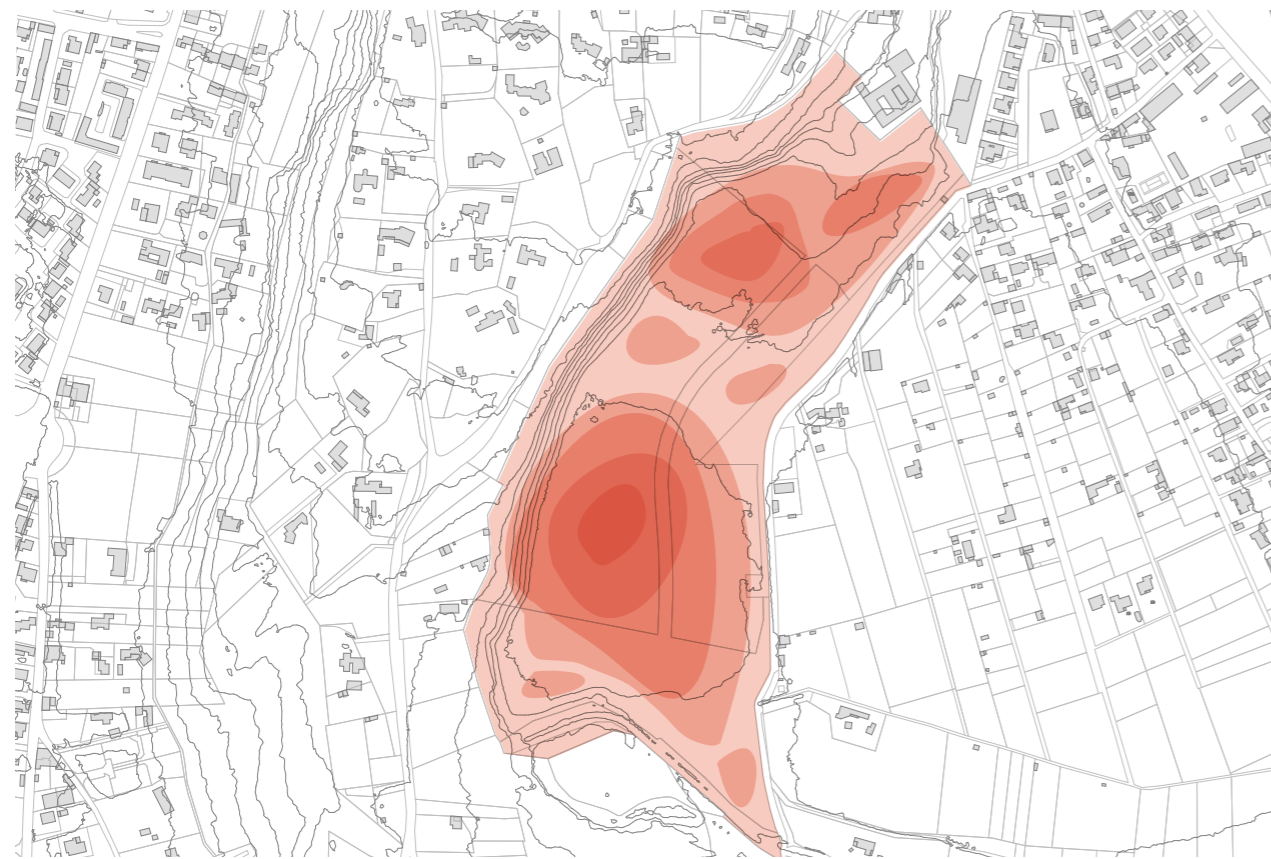
C - Le contexte physique et environnemental

Le site de la carrière de Saint-Eutrope présente une topographie singulière, résultat de son passé d'exploitation. Il s'agit d'un espace en creux, structuré autour d'une dépression centrale encadrée par des plateaux calcaires et des versants pentus orientés vers les quatre points cardinaux. Ce relief contraste fortement avec les terrains plats environnants. La carrière, bien que délaissée depuis plusieurs décennies, a connu un processus spontané de recolonisation végétale. On y retrouve une diversité de formations : boisements subspontanés, friches pionnières, pelouses sableuses, mais également des zones plus banales et dégradées, témoignant de l'abandon progressif du site. Cet ensemble compose aujourd'hui un paysage composite, mêlant éléments écologiques intéressants et secteurs en attente de reconversion.

L'ensemble du site est aujourd'hui viabilisé. Il bénéficie d'une desserte complète :

- Le réseau public d'assainissement collectif longe le chemin du Bel Enfant, permettant le raccordement direct des constructions.
- Les réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunications sont existants et accessibles depuis le même axe.
- La gestion des eaux pluviales est pensée à l'échelle de la parcelle, privilégiant l'infiltration naturelle et l'orientation des écoulements vers les espaces végétalisés, conformément au plan d'aménagement paysager.

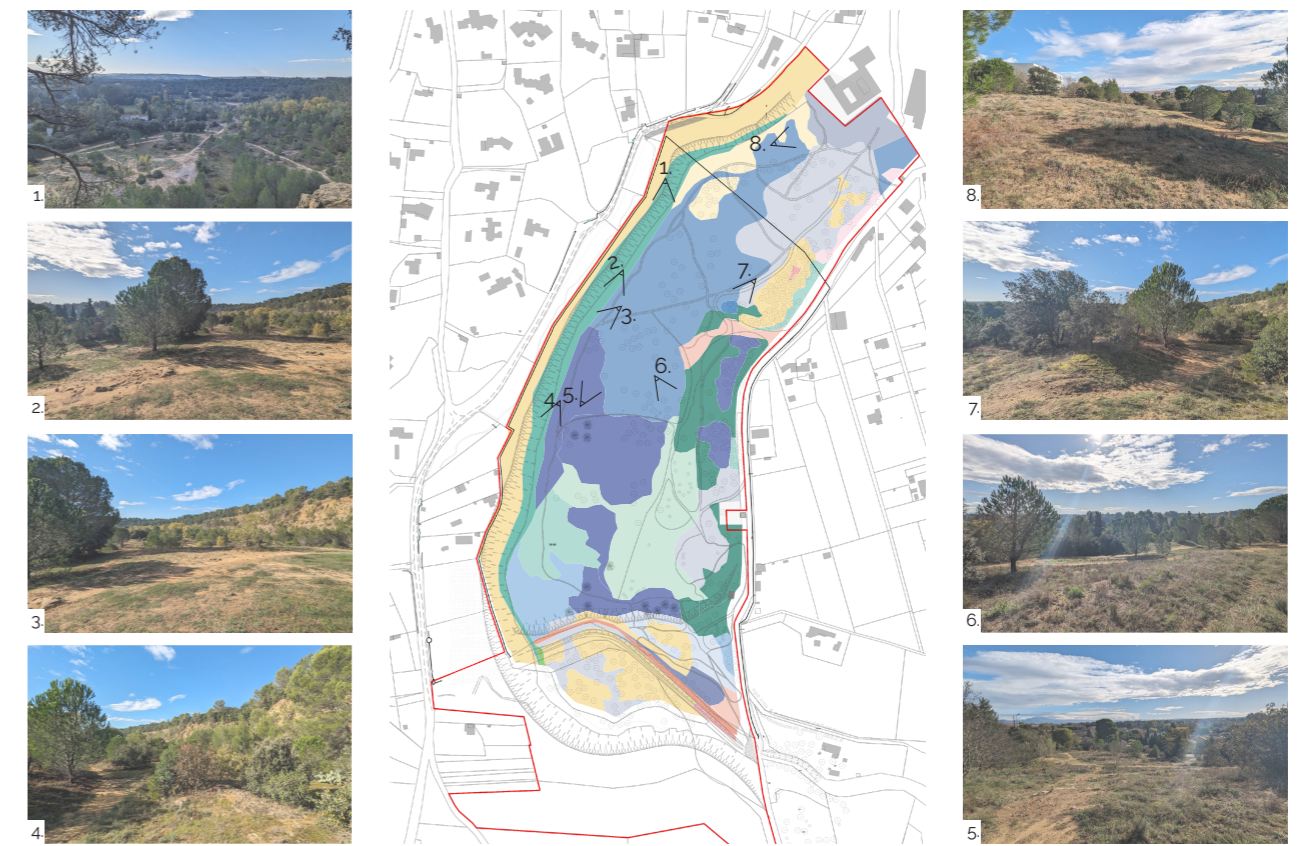
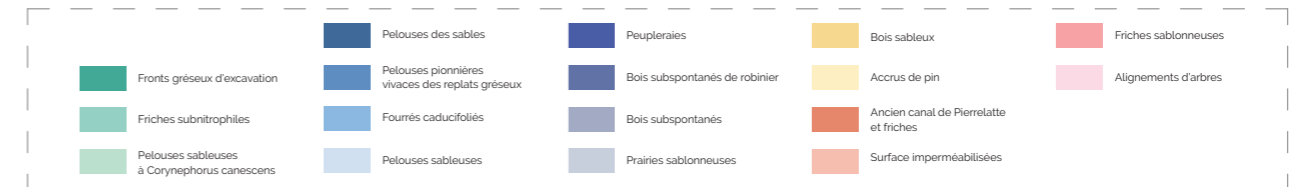
Enfin, il convient de rappeler que la carrière de Saint-Eutrope constitue une friche enserrée dans le tissu urbain existant. Sa proximité immédiate avec le centre-ville d'Orange et ses infrastructures structurantes en fait un site stratégique pour le développement d'un projet de requalification en lien avec le contexte urbain et paysager local.



Plan topographique de la zone

Les études naturalistes menées sur le site, notamment par Naturalia Environnement, ont permis d'identifier une diversité de sols et d'habitats, témoins d'une recolonisation progressive. Cette diversité s'exprime de manière hétérogène selon les zones du site, avec des secteurs écologiquement intéressants et d'autres plus ordinaires, parfois fortement perturbés. Par endroits, la carrière accueille des pelouses sableuses à *Corynephorus canescens* et des pelouses pionnières sur substrats gréseux. Ces formations, localisées principalement sur les replats ensoleillés, sont favorables à une biodiversité spécifique adaptée à des sols pauvres en nutriments. D'autres secteurs, en transition entre les zones ouvertes et les boisements, sont occupés par des prairies sableuses, des fourrés caducifoliés ou des peuplements spontanés de robiniers. L'ancien canal de Pierrelatte, toujours visible sur une partie du site, génère localement une humidité accrue favorable à des zones humides résiduelles.

En parallèle, certaines portions du site, notamment les fronts d'excavation, les talus abrupts ou les anciennes plateformes compactées, conservent une vocation plus artificialisée. Leur végétalisation reste faible ou récente, traduisant une dynamique naturelle en cours mais encore incomplète. Cette mosaïque de situations écologiques et de potentialités impose une approche différenciée : le projet d'aménagement s'inscrit dans une logique de réhabilitation de cette friche urbaine, avec pour objectif de préserver les secteurs les plus sensibles tout en valorisant et réactivant les espaces en déshérence, dans une perspective de continuité écologique, de cohérence paysagère et de résilience urbaine.



Une réserve au sol riche et sensible

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce :	Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement		Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes					
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1AUt	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100			
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.				
						PA 2.3

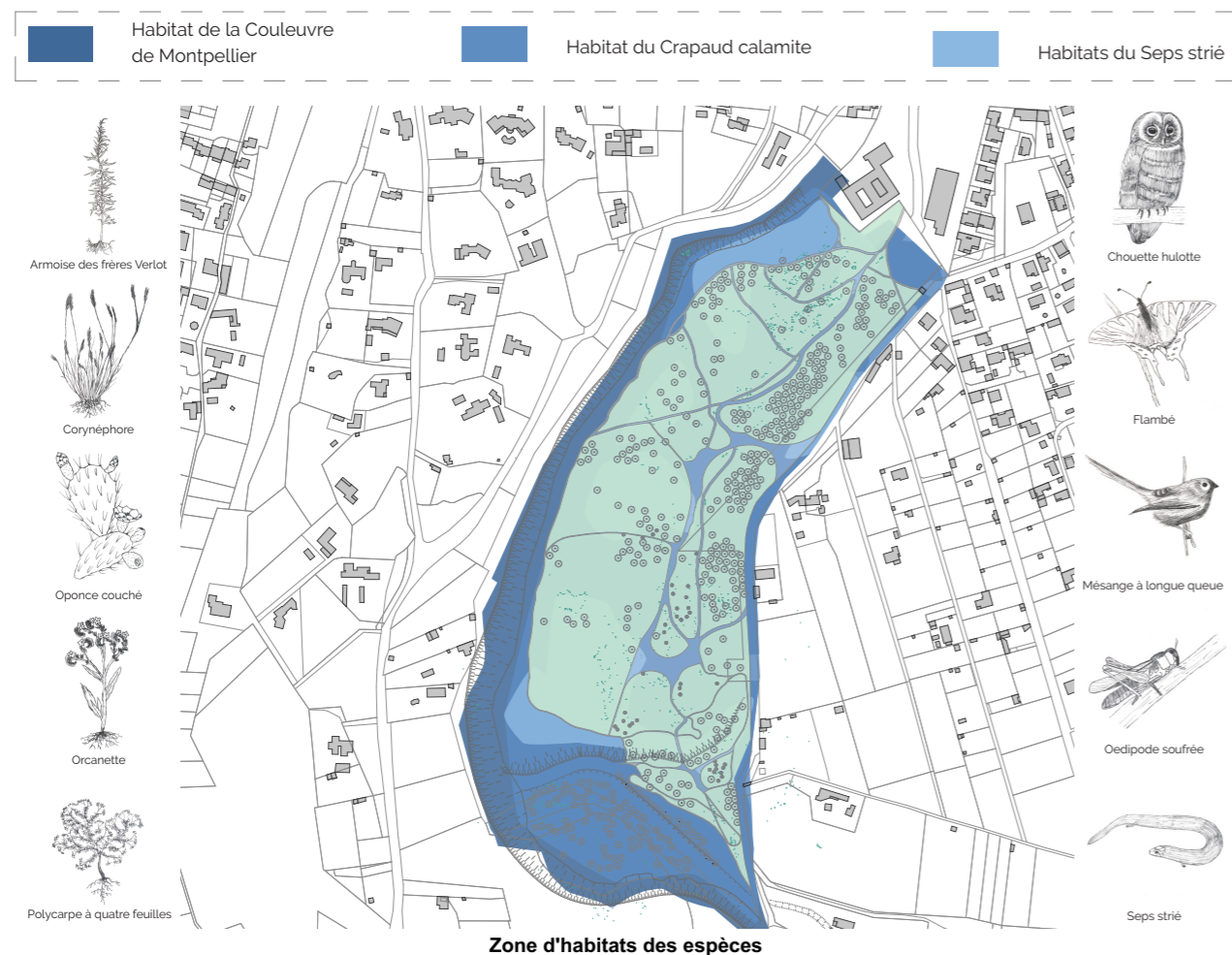
La carrière de Saint-Eutrope constitue un écosystème varié, abritant une biodiversité remarquable grâce à la diversité de ses milieux naturels et à la relative préservation de son environnement. Ce site, composé de formations rocheuses, de friches ouvertes et de zones végétalisées, offre des habitats favorables à plusieurs espèces animales et végétales d'intérêt.

Parmi la flore recensée, plusieurs espèces caractéristiques des sols sableux et des milieux pionniers sont présentes, notamment l'armoise des frères Verlot, le corynéphore, l'oponce couché, l'orcanette et le polycarpe à quatre feuilles. Ces végétaux, adaptés aux conditions arides et pauvres en nutriments, participent à la stabilisation des sols et au maintien d'une dynamique écologique naturelle.

En termes de faune, le site accueille la chouette hulotte, le flambé et la mésange à longue queue, qui trouvent refuge dans les boisements et les zones de transition entre espaces ouverts et formations arborées. La présence d'orthoptères comme l'œdipode soufrée témoigne également de la richesse des milieux herbacés.

Les milieux rocheux et humides de la carrière constituent un habitat privilégié pour plusieurs espèces protégées, notamment la couleuvre de Montpellier et le crapaud calamite, ainsi que pour des reptiles comme le seps strié. Ces espèces dépendent de la préservation des continuités écologiques et de la conservation des biotopes spécifiques à la carrière.

Afin d'assurer la pérennité de ces habitats, les aménagements du site devront intégrer des mesures de protection adaptées, limitant les impacts sur la biodiversité et favorisant le maintien des conditions écologiques nécessaires à ces espèces



D - Le tissu bâti environnant

Le bâti environnant de la carrière de Saint-Eutrope présente une diversité d'usages et de typologies architecturales.

- Au nord : le site est bordé par un collège ainsi que le centre-ville d'Orange, qui regroupe des bâtiments de service et diverses infrastructures urbaines. On y trouve également le parc de la colline Saint-Eutrope, un équipement public majeur offrant des espaces de loisirs et de détente.
- À l'ouest : le paysage est marqué par un quartier résidentiel composé de maisons individuelles de type villa, souvent accompagnées de piscines, offrant un cadre de vie paisible et verdoyant.
- À l'est : on retrouve un tissu pavillonnaire structuré, caractérisé par des habitations de taille moyenne implantées sur des parcelles homogènes.
- Au sud : l'environnement reste majoritairement pavillonnaire, poursuivant cette dynamique résidentielle. Cet ensemble est structuré par un réseau de voiries adaptées, intégrant des espaces paysagers et de stationnement qui assurent une transition douce entre les différentes zones tout en favorisant une intégration harmonieuse du projet dans son contexte urbain.



Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS
Projet : Orange Baie des princes
Phase : Demande de Permis d'aménager
Date : Vendredi 11 Juillet 2025

Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement
Zonage PLU : 1AUt
Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100
Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.

Échelle :

227 rue de Nantes 45000 Rennes
 Tel : 02 99 60 20 20
 contact@andma.fr - www.andma.fr
 Siret : 85160769700014

PA 2.4

E - Les enjeux d'aménagement

L'aménagement de Orange Baie des Princes dans l'ancienne carrière de Saint-Eutrope repose sur une approche intégrée et durable, visant à concilier développement urbain, préservation du patrimoine naturel et qualité de vie des futurs usagers. Ce projet ambitieux se structure autour de plusieurs enjeux fondamentaux.

1. Une mixité fonctionnelle pour un cadre de vie dynamique :

Orange Baie des princes a pour ambition d'améliorer l'attractivité touristique et économique d'Orange et de ses environs en créant une richesse localement de manière durable tout en drainant la richesse extérieure. Ce projet d'envergure se destine également à être une véritable graine durable tant à l'échelle de la zone d'implantation que de la Ville et de son bassin de vie. L'un des principaux défis du projet Orange Baie des princes est de créer un espace à usages multiples associant hôtellerie, équipements, infrastructures touristiques, bureaux et des services et activités liées au bien être, à la culture, l'Art, à la santé, à l'innovation et à la formation, afin d'assurer une animation quotidienne du site créatrice de richesse à la fois en son sein et à l'extérieur. Cette diversité fonctionnelle, en cohérence avec l'OAP et le règlement du PLU, vise à éviter l'effet de mono-activité en proposant un projet adapté aux besoins du territoire, dynamisant l'économie locale et favorisant les échanges entre résidents de la commune et visiteurs. Cette mixité permet d'assurer une cohérence urbaine et une attractivité tout au long de l'année, en évitant un site qui ne vivrait qu'en saison haute. La programmation retenue s'appuie sur une analyse des potentiels et des besoins de la ville et de sa région

2. Une intégration paysagère et environnementale respectueuse du site

L'ancienne carrière de Saint-Eutrope constitue un espace naturel singulier, caractérisé par la présence de falaises calcaires, de pelouses sableuses et de boisements spontanés. L'un des enjeux majeurs du projet consiste à préserver et valoriser cet héritage naturel, en s'appuyant sur plusieurs principes fondamentaux : une approche guidée par la sobriété et l'intégration, visant à limiter autant que possible les surfaces artificialisées pour concentrer l'énergie du projet sur la mise en valeur de la naturalité du site ; la création de corridors écologiques assurant la continuité des habitats naturels et la libre circulation de la faune ; une réduction maximale des emprises liées à l'aménagement, afin de préserver la qualité paysagère de l'ensemble du site ; et la conservation des reliefs et des perspectives paysagères, grâce à un aménagement respectueux du modelé du terrain, limitant l'impact visuel des constructions. Le projet Orange Baie des Princes s'inscrit dans une logique de valorisation de la biodiversité, en recherchant un équilibre subtil entre développement économique et préservation environnementale. Il garantit ainsi un cadre de vie décarboné, apaisé et singulier, en minimisant l'impact écologique de l'urbanisation. (Référence en annexe / Diagnostic écologique)

3. Une mobilité durable et apaisée

L'aménagement du site intègre pleinement les enjeux actuels en matière de mobilité et d'accessibilité, en privilégiant des solutions visant à réduire l'usage de la voiture individuelle et à fluidifier les circulations : des cheminements piétons et cyclables sécurisés sont prévus, connectés aux réseaux existants tels que la Via Rhôna et la Via Venaissia ; l'accès des véhicules motorisés sera contrôlé et une desserte organisée autour des transports collectifs ; une connexion renforcée avec le centre-ville sera assurée via des liaisons douces et des navettes adaptées aux besoins des habitants comme des visiteurs. Toutefois, compte tenu de la vocation du site, l'acheminement des clientèles s'effectuera majoritairement en voiture particulière pour plusieurs des entités prévues, comme détaillé dans les pages suivantes. Une alternative durable est également envisagée : la desserte du site pourra être assurée depuis la gare d'Orange via un service de navettes électriques mises en place par le gestionnaire du site ; ces navettes assureront aussi la liaison avec le centre-ville d'Orange ainsi qu'avec des sites touristiques environnants, pour les usagers ne souhaitant pas s'y rendre à pied ou à vélo. Pour la clientèle séjournant plusieurs jours, l'objectif est d'encourager les déplacements en modes actifs (marche, vélo), en proposant notamment un service de location de vélos, en complément des navettes.

À ce titre, il est rappelé que le schéma directeur cyclable du Pays d'Orange en Provence prévoit un accès direct au site par une voie verte sécurisée qui s'inscrit dans un axe prioritaire de mobilité douce.

Ce nouvel aménagement permettra une connexion directe entre « Orange Baie des Princes », le Pôle d'Échanges Multimodal (P.E.M.) de la gare d'Orange, le quartier de l'Argensol, ainsi que la zone commerciale Carrefour à l'est du centre-ville ; ce maillage profitera à la fois aux futurs résidents du site et aux usagers des bains antiques, en garantissant rapidité et sécurité de parcours. L'objectif global est de proposer un quartier exemplaire en matière de mobilités douces, réduisant l'empreinte carbone tout en améliorant la qualité de vie sur site. L'ensemble de ces ambitions est détaillé dans l'étude de mobilité et de trafic (en annexe). La stratégie développée s'inscrit en cohérence avec les objectifs nationaux en matière de transition écologique, et plus particulièrement avec les orientations du Plan Destination France 2030.

4. Une performance énergétique et une gestion optimisée des ressources

Dans une logique de développement durable, Orange Baie des Princes intègre des solutions innovantes visant à réduire son impact environnemental et à optimiser l'usage des ressources, tant en phase de construction qu'en exploitation. Il prévoit une gestion rigoureuse des eaux pluviales, conforme au dossier Loi sur l'Eau (cf annexes), assurant la maîtrise des ruissellements et la préservation des équilibres hydrauliques naturels ; une consommation énergétique maîtrisée, reposant sur l'emploi de matériaux biosourcés et la production d'énergies renouvelables directement sur site ; ainsi qu'une limitation de l'imperméabilisation des sols, permettant de préserver la biodiversité locale et de renforcer les capacités d'infiltration naturelle du sol. L'ensemble des constructions visera un haut niveau de performance environnementale, avec un objectif prévisionnel aligné sur la RE2020 seuil 2028. Les choix constructifs privilégieront des technologies écologiques, autonomes et sobres en énergie, dans une logique de réduction des consommations et des émissions de gaz à effet de serre. Cette ambition se traduit clairement dans le bilan carbone projeté au stade des études préalables : la phase chantier se veut être particulièrement vertueuse avec un résultat de 50 % comparé au scénario de référence. Le poste produits de construction et équipements (PCE) envisage les mêmes ambitions (-30 % par rapport au scénario de référence). Pour la phase exploitation, deux scénarios ont été analysés : l'un basé sur la mise en place d'un RCU issu de récupération de chaleur fatale de l'usine ISOVER, l'autre sur la géothermie. Les deux donnent des résultats équivalents mais très satisfaisants par rapport au scénario de référence. Le poste énergie, bien que le plus émetteur, reste limité à environ 106 tCO2e/an, ce qui souligne la pertinence des choix opérés par la maîtrise d'ouvrage. La phase d'exploitation affiche ainsi une réduction de près de 50 % des émissions par rapport au scénario de référence RE2020. Le bilan carbone cumulé du projet (chantier + exploitation) propose un excellent résultat au regard des seuils fixés par la RE2020 (horizon 2028), ouvrant la voie à l'obtention du label BDM Or, qui valorise les projets les plus ambitieux en matière de sobriété énergétique, de confort et de faible impact environnemental.

5. Un cadre de vie de qualité et une cohésion sociale renforcée

Au-delà des dimensions techniques et environnementales, Orange Baie des Princes a pour ambition de créer un lieu de vie agréable, sain, sûr et attractif, propice aux échanges, à la mixité sociale et à l'épanouissement de ses usagers. Il propose des espaces publics conviviaux, intégrant des lieux de rencontre, de détente et de loisirs partagés ; une architecture intégrée et harmonieuse, respectueuse des spécificités paysagères et historiques du site ; et un équilibre entre espaces privatifs et collectifs, garantissant à la fois l'intimité et le lien social. En s'appuyant sur les principes d'un urbanisme à échelle humaine, le projet transforme une ancienne friche en un quartier exemplaire, alliant innovation, durabilité et qualité de vie. Il s'inscrit dans une approche intégrée où nature, mobilité douce et bien-être des habitants sont au cœur des préoccupations. Cette ambition se traduit également par une attention particulière à la santé publique. Sur le volet qualité de l'air, les projections indiquent que l'augmentation des émissions liée aux déplacements générés par le projet resterait très limitée (+0,03 % par rapport aux émissions routières de la commune d'Orange en 2022 (345,9 tonnes – source : outil Cigale d'AtmoSud), et 8,7 kg/an en 2049, soit seulement +0,003 %. Ces valeurs confirment que l'impact du projet sur la pollution atmosphérique demeure négligeable à l'échelle communale, en cohérence avec les engagements environnementaux portés par la maîtrise d'ouvrage.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1AUt	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

PA 2.5

II - Le parti d'aménagement

II - 1 Présentation

Orange Baie des Princes constitue ainsi une opportunité unique de valorisation d'un site exceptionnel, marqué par son patrimoine naturel et paysager. L'objectif est d'assurer une transition douce entre les espaces bâtis et les milieux naturels, tout en répondant aux besoins d'urbanisation maîtrisée et d'attractivité économique. L'implantation des différentes entités du projet respectera les contraintes topographiques et environnementales du site, afin de garantir une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant. Enfin, ce projet s'inscrit pleinement dans une démarche d'excellence environnementale et énergétique, intégrant des principes de sobriété foncière, de biodiversité préservée et d'autonomie énergétique.

Les prescriptions suivantes ont pour objectif de décrire et orienter la future démarche architecturale globale des îlots. Elles définissent les principes directeurs visant à assurer une cohérence esthétique, fonctionnelle et environnementale dans l'aménagement du site.

A - Aménagement projeté

Principe des gabarits et hauteurs :

1. Hauteurs maximales des constructions

Les hauteurs sont exprimées en mètres, mesurées à la partie supérieure de l'acrotère en cas de toiture-terrasse, conformément aux dispositions du PLU pour la zone 1AUt.

L'îlot 1 est limité à une hauteur maximale de 30 mètres. Cette hauteur est conforme à la limite de 30 mètres à l'égout du toit prévue par le PLU pour les secteurs ouest, dans la mesure où le projet est en toiture-terrasse. Aucun dépassement de cette hauteur ne pourra être envisagé.

L'îlot 2 est limité à une hauteur de 23 mètres, et l'îlot 3 à 20 mètres. Ces hauteurs respectent le principe de dégressivité est-ouest fixé par l'OAP et permettent d'éviter tout impact visuel excessif depuis le chemin du Bel Enfant.

L'îlot 4 et l'îlot 5 est soumis dans une bande de 10 mètres à partir de l'alignement du chemin du Bel Enfant, la hauteur est limitée à 10 mètres. Une exception est admise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, tels que les établissements de santé, d'enseignement ou d'accueil du public, qui pourront dépasser la limite des 10 mètres dans cette bande, dans le respect des conditions du PLU.

2. Gestions des attiques

Le projet prévoit la mise en place d'attique en partie supérieure des îlots qui sont soumise à un décalage minimum de 2m sur une des faces de l'opération. Des dérogations ponctuelles peuvent être envisagées, sous réserve de l'accord explicite de l'architecte-conseil. Toutefois en aucun-cas ces niveaux supérieurs ne pourront entraîner un franchissement des hauteurs maximales définies au présent article.

3. Porte-à-faux

Les constructions peuvent intégrer des porte-à-faux dépassant l'empreinte bâtie au sol à condition que :

- aucun élément porteur n'empiète au-delà de la zone d'impact,
- une hauteur libre de 3,5 mètres minimum soit assurée entre le terrain modifié et la sous-face du porte-à-faux.

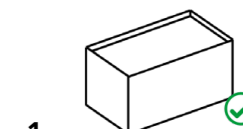
4. Failles paysagères

Les bâtiments implantés en pied de falaise devront intégrer des failles paysagères. Celles-ci permettront de créer des percées visuelles vers la falaise, de garantir un ensoleillement partiel de la végétation arrière, et de préserver la respiration du site. Ces failles contribuent également à l'intégration écologique et paysagère du projet dans sa topographie originelle.

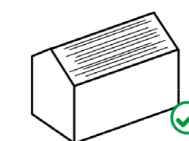
Principe des toitures :

1. Toiture terrasse accessible

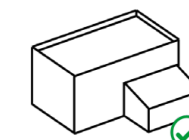
Dans un souci d'unité urbaine, les toitures des bâtiments principaux seront des toitures terrasses accessibles. Du fait du vis-à-vis important des toitures depuis la crête de la falaise, un traitement des toitures devra être soigné. Les toitures végétalisées ou gravillonnées sont acceptées, mais les toitures bitumineuses sont à proscrire. Il faudra privilégier les matériaux clairs en toiture pour éviter les effets de surchauffe en été. La pose de panneaux solaires sont autorisés et encouragés avec une mise en oeuvre rationnelle. Afin de ne pas être visible depuis l'espace public, les panneaux solaires devront être posés à 2 m minimum de toute façade.



1.



2.



2. Toiture en pente

Les toitures en pente sont également autorisées. Dans ce cas, seules les tuiles rouges locales sera autorisée.

Choix des matériaux et couleurs :

1. Matériaux

Les projets devront privilégier des matériaux nobles type pierre. L'enduit en façade est accepté avec parcimonie.

Il est notamment conseillé d'utiliser au maximum des matériaux locaux. Dans ce sens, les futures constructions devront contenir au minimum 10 % de pierre naturelle locale.

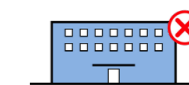
Les matériaux devront permettre la mise en oeuvre du bioclimatisme et la limitation des besoins énergétiques des bâtiments (confort d'hiver et d'été).



1.



2.



3.



2. Couleur

L'enjeu colorimétrique des projets est de produire une architecture sobre qui s'intègre au paysage de la carrière. La couleur fait partie de l'architecture d'Orange, dans ce sens, la couleur est autorisée ponctuellement.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	 227 rue de Nantes 45000 Rennes Tel : 02 97 22 22 22 contact@andma.fr - www.andma.fr Siret : 85160769700014
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1AUt	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

PA 2.6

Impact chiffré du projet :

Récemment ouvert à l'urbanisation en septembre 2023 par une déclaration de projet avec mise en compatibilité du document d'urbanisme , la mise en œuvre d'une OAP , le site de l'ancienne carrière Saint Eutrope a vocation à accueillir un projet unique capable de valoriser l'attractivité du territoire plus précisément le tourisme expérientiel, le tourisme durable et d'excellence avec une volonté marquée et reconnue pour valoriser de défendre les atouts du site (Biodiversité , substrats uniques dans la région)

Orange Baie des Princes, vient s'insérer avec le plus grand soin dans lieu au caractère exceptionnel à la fois sur le plan paysager tout comme sur le plan urbain avec son immédiate proximité avec le centre-ville.

Sur le plan paysager, avec ce vaste amphithéâtre rocheux qui enserme une plaine en contre-bas, offrant des vues de l'ensemble du paysage. Dentelles de Montmirail, Mont Ventoux, vignobles de Châteauneuf-du-Pape.

Le site contient une végétation notable, y compris l'Éphédra distachya. Les études environnementales réalisées depuis 2017 dans le cadre de l'Évaluation Environnementale pour la dernière modification du PLU confirment les caractéristiques environnementales du site ainsi que ses enjeux associés.

Sur le plan urbain, avec la proximité du cœur historique d'Orange et de son théâtre antique, ainsi qu'une desserte autoroutière unique qu'offre la liaison l'A7 / A9 en cœur de ville, mais aussi le carrefour majeur du cyclo-tourisme Européen VIA RHONA – VIA VENISSIA. . Le projet envisagé est de développer sur ce site au paysage singulier un pôle d'écotourisme référent, démonstrateur, et véritable vitrine en matière d'innovation urbaine tout en mettant les enjeux de biodiversité au centre de la conception et de la démarche intellectuelle, véritable hub européen du cyclo -tourisme et du tourisme durable.

Il s'agira en premier lieu de comprendre et protéger les écosystèmes remarquables qui se sont établis dans la carrière depuis l'arrêt de l'activité industrielle en 1964 en proposant au titre du permis d'Aménagement de son étude d'impact associée un schéma directeur d'Aménagement qui offrira et permettra au paysage de s'exprimer, à la biodiversité de se développer, se régénérer et se dupliquer. Comme dans la haute couture, la touche architecturale doit s'insérer dans le site avec délicatesse et humilité en jouant sur l'adossement au front de taille et sur la présence du couvert végétal.

Si l'OAP en vigueur autorise une emprise au sols à hauteur de 30 % de sa surface et à l'intérieur de chaque ilot 70 % d'emprise bâti, le plan de masse proposée en PA9 au titre du permis d'Aménager se veut bien plus réducteur venant ainsi renforcer les enjeux initiaux : Intégrer un projet unique dans un lieu de biodiversité remarquable.

Quelques chiffres marquants :

- Superficie de l'OAP : environ 135 000 M2
- Superficie du Permis d'Aménager : 153 500 M2.
- Hypothèses d'implantations des constructions proposées y compris voirie : 17 475 M2
- Soit une emprise de 13 %

Le permis d'Aménager Orange , Baie des Princes semble très stratégique et l'ambition architecturale associée doit révéler, à travers la définition d'une vision urbaine claire, une nouvelle destination.

De part sa configuration compacte, le projet vient se loger en grande partie dans la falaise en proposant une implantation écologique en évitant l'étalement .

En venant "recomposer" un jeu de volumes le long de la falaise nous venons habiter le site en offrant au projet des vues sur le futur espace naturel protégé à vocation conservatoire (type APPB) est au cœur de la réflexion pour créer un lieu vraiment unique et aimant .

La composition programmatique vient proposer une figure unitaire tout en étant fragmenté pour accompagner la silhouette de la falaise. En s'adossant à celle-ci, le projet vient chercher la fraîcheur, tout en valorisant des corridors écologiques préexistants .

Le choix constructif s'oriente vers des solutions passives en proposant une armature constructive en pierre locale (en lien direct à la colorimétrie de la pierre de la carrière) avec la création d'une épaisseur habitable en loggia. Ainsi nous avons une protection passive naturelle au service du plaisir d'habiter le lieu tout en minimisant les besoins énergétiques.

Répartition des Surfaces

Le projet d'aménagement de la Baie des Princes s'organise autour de cinq îlots bâtis, représentant une emprise totale de 10 377 m², soit 7 % de la surface globale du périmètre du permis d'aménager (153 500m²). Cette organisation répond à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation fixé par les documents de planification, tout en garantissant une cohérence avec les caractéristiques naturelles du site.

L'emprise artificialisée, comprenant les constructions en rez-de-chaussée ainsi que les voiries internes sous dalle, s'élève à 17 475,97 m², soit 11,5 % de la surface globale du périmètre du permis d'aménager (153 500m²).

Rapportée à l'ensemble du périmètre de l'OAP, cette emprise représente 13 % de la surface totale du site (soit 17 475,97 m² sur environ 135 000 m²), ce qui reste très en dessous du seuil réglementaire de 30 % défini par l'OAP.

« Le coefficient d'emprise au sol (CES) de l'ensemble du périmètre de l'OAP est fixé à 30 % sur la totalité de l'emprise du projet. »

En s'inscrivant dans cette limite, le projet affirme son ambition d'un développement urbain à faible artificialisation, conciliant densité bâtie et préservation du sol naturel. L'implantation des bâtiments et des stationnements, intégrés sous les volumes bâtis, permet de libérer en surface de larges zones végétalisées et de préserver les continuités écologiques du site.

Cette organisation conforte les engagements en matière d'urbanisme durable et fait de la Baie des Princes un exemple d'équilibre entre construction raisonnée et qualité paysagère.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

PA 2.7

B - Organisation et composition des aménagements

1. L'aménagement, la répartition des espaces, intégrant plusieurs pôles fonctionnels :

- Un complexe hôtelier, comprenant des prestations adaptées aux différents besoins, dans une architecture intégrée au paysage environnant.
 - Des équipements touristiques, favorisant l'accueil et l'attractivité du site à travers des hébergements et des espaces de loisirs.
 - Des espaces dédiés à des services, bureaux et activités participant à l'activité touristique, assurant le dynamisme économique et la complémentarité des usages.
- L'implantation des constructions prendra en compte la topographie particulière du site afin de préserver les perspectives paysagères et de réduire l'impact visuel des nouvelles infrastructures. Des terrasses et des aménagements adaptés aux pentes naturelles permettront une intégration progressive des bâtiments, évitant ainsi des modifications brutales du relief existant

2. Circulations et Mobilités :

L'accès principal au site sera aménagé depuis le chemin du Bel Enfant, garantissant une liaison fluide avec le réseau routier existant. Le projet met l'accent sur une mobilité apaisée, avec :

- **Des cheminements piétons et cyclables sécurisés**, reliant les différents secteurs et favorisant les déplacements doux.
- **Des espaces de stationnement mutualisés**, limitant l'emprise des infrastructures routières et évitant la surcharge automobile sur le site.
- **Une connexion optimisée aux transports en commun**, avec la mise en place de solutions de desserte adaptées.

L'objectif est de réduire l'usage des véhicules motorisés, en favorisant une approche où les circulations internes se font en priorité à pied ou à vélo, tout en maintenant une accessibilité efficace pour les services et les visiteurs.

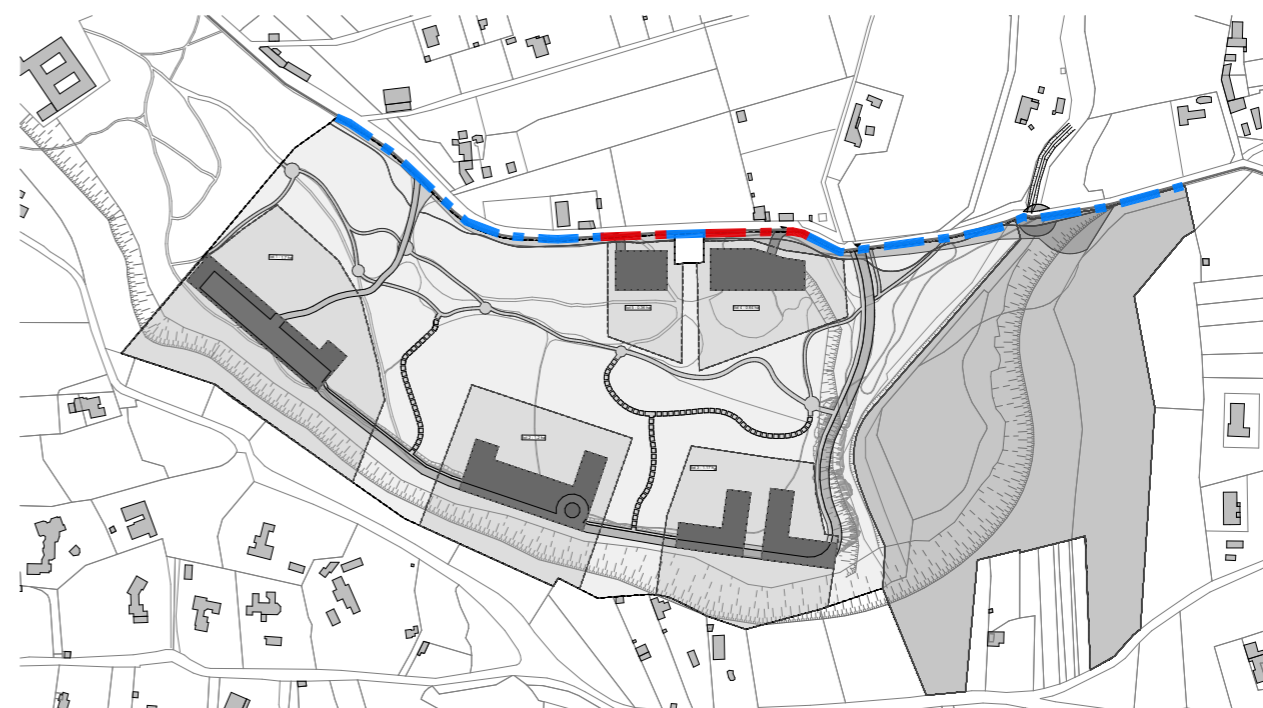
3. Intégration Paysagère et Environnementale :

Un traitement paysager renforcé est au cœur du projet, garantissant une intégration douce et cohérente avec le cadre naturel. Cela se traduit par :

- **Des espaces verts tampons**, placés entre les différentes zones d'aménagement afin de préserver l'intimité et d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions.
- **Une revalorisation des espaces naturels**, avec la conservation des boisements existants.
- **La mise en place d'un réseau écologique**, permettant le maintien des corridors naturels et la préservation de la biodiversité présente sur le site.

	Emprise au sol maximum	Surface artificialisée maximum	Surface îlot maximum
Ilot 1	2 432 m ²	3 369 m ²	17 192 m ²
Ilot 2	2 878 m ²	4 269 m ²	12 336 m ²
Ilot 3	2 547 m ²	4 146 m ²	11 618 m ²
Ilot 4	1 604 m ²	2 662 m ²	6 478 m ²
Ilot 5	915 m ²	1 705 m ²	3 614 m ²
Total îlots	10 377 m²	16 151 m²	51 242 m²
Surface voirie hors îlots		1 324 m²	
Total artificialisation maximum		17 476 m²	
Emprise PA maximum		153 500 m²	

4. Conservation des vues vers la falaise



Principe d'implantation maximum le long du chemin du Bel Enfant, afin de préserver au maximum les vues sur la falaise à l'ouest du site.

- — — Linéaire de la limite sur chemin du bel enfant non construit (80% , 488m linéaire)
- — — Linéaire de la limite sur chemin du bel enfant construit (20%, 122m linéaire)

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

II - Le parti d'aménagement

II - 2 Plan de composition

A - Voies et espaces collectifs

L'organisation de la desserte interne du projet s'appuie sur une lecture fine des reliefs naturels et des usages programmés, tout en veillant à concilier accessibilité, sécurité, et préservation des milieux écologiquement sensibles.

Accès principal et desserte motorisée

Le chemin du Bel Enfant constitue l'entrée principale du projet. Depuis cet axe, une voie de desserte à double sens assurera la liaison avec les îlots bâtis situés le long de la falaise ouest (îlots 1, 2 et 3). Ce tracé garantit une accessibilité directe aux entités programmées sans compromettre l'intégrité du cœur de la carrière, qui restera libéré de toute voirie motorisée afin de préserver les habitats naturels et les continuités écologiques.

L'îlot 4, en position stratégique en bordure immédiate du chemin du Bel Enfant, accueille un hub de stationnement mutualisé. Cet équipement, directement accessible depuis l'espace public, joue un rôle central dans la gestion des flux motorisés : il agit comme un filtre à l'entrée du site, en limitant la circulation des véhicules à l'intérieur de l'opération. Les déplacements internes vers les autres îlots sont ainsi pensés en mobilités douces ou en logistique à faible impact, en cohérence avec les objectifs de réduction des émissions et de préservation du site naturel.

Absence de voie de bouclage et justification de compatibilité

Le projet ne prévoit pas, à ce stade, de voie de bouclage intégrale autour du périmètre. Cette option, mentionnée dans l'OAP comme souhaitable, n'a pas été retenue en raison :

- des contraintes topographiques fortes (présence de falaises, pente importante),
- de l'objectif de préservation des espaces naturels sensibles situés au centre et à l'est du site,
- et de la volonté de limiter l'impact des infrastructures routières sur la biodiversité (cf. espèces protégées identifiées).

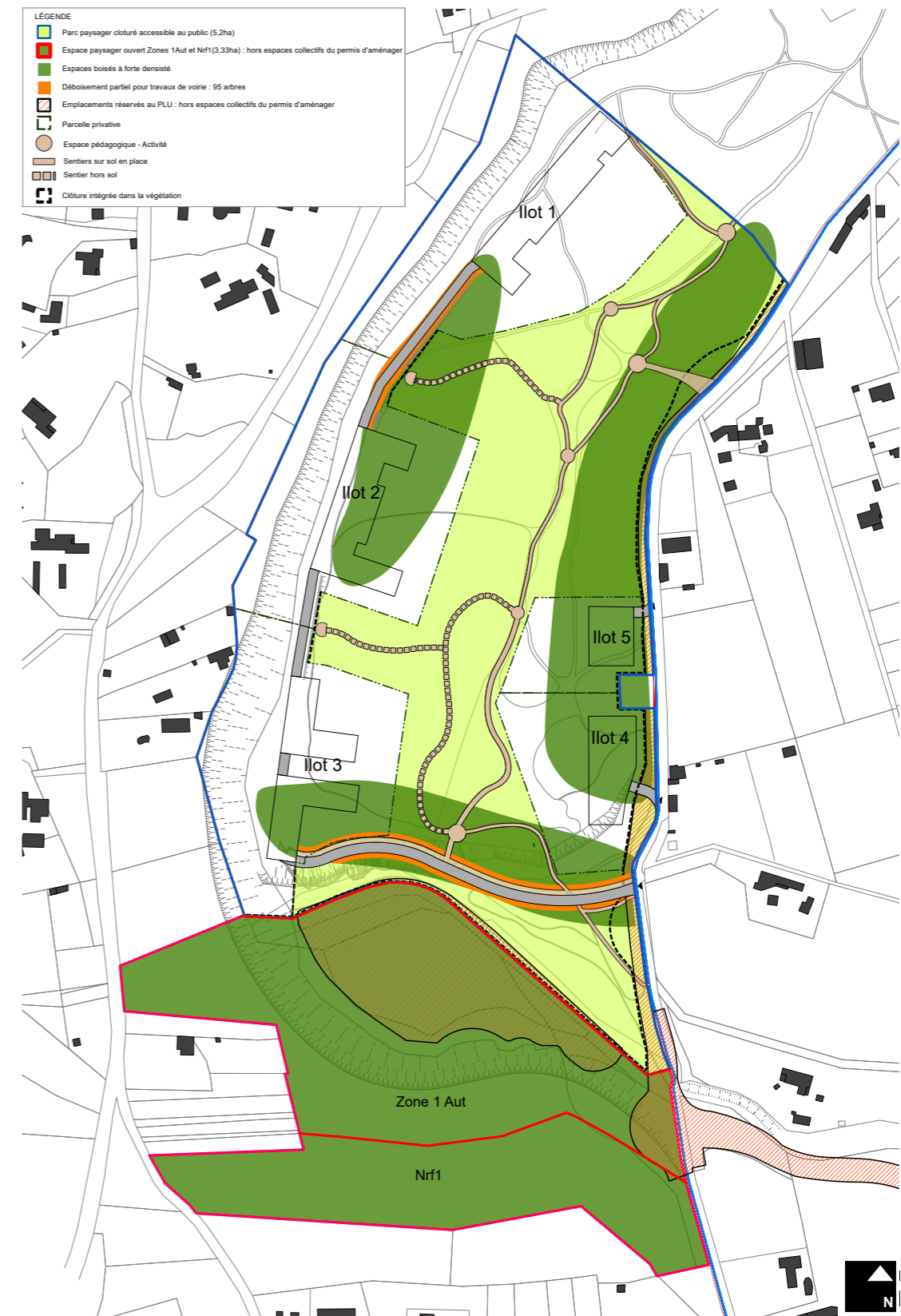
L'objectif majeur de l'OAP repose aussi sur la préservation du vivant et l'inscription du projet dans la séquence « éviter, réduire, compenser ». En réduisant drastiquement les infrastructures routières internes et en concentrant les flux motorisés en périphérie ouest, le projet s'inscrit pleinement dans cet équilibre entre mobilité et sobriété d'aménagement. Il préserve la vocation naturelle du centre du site, tout en assurant la desserte complète des entités construites.

Mobilités douces et circulations piétonnes

À l'intérieur du site, les circulations seront douces, via des aménagements légers et réversibles : Passerelles suspendues, conçues pour franchir les zones écologiquement sensibles sans perturber les milieux / Platelages bois, adaptés au relief naturel, assurant confort et sécurité tout en respectant les sols existants. Ces aménagements contribueront à une expérience de site immersive, respectueuse du vivant, en cohérence avec les ambitions environnementales de l'opération.

Gestion du patrimoine arboré existant.

La forte densité d'arbres existants sur le site est préservée. Les chemins piétons du parc ne nécessitent aucun abattage. La construction de la voie de desserte intérieure induit un déboisement partiel par l'abattage de 95 arbres, pour permettre l'exécution des travaux. Au total, 125 arbres seront abattus sur l'emprise future des constructions. Compte tenu du nombre d'arbres existants conservés (plus de 2400 arbres environ), et de la forte densité de plantations aux endroits localisés sur le plan des espaces verts du dossier, il n'est pas prévu de remplacer les arbres enlevés.



Plan de composition des voies et espaces collectifs

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

B - Accés au futur quartier et stationnement

L'organisation du stationnement au sein du quartier de la Baie des Princes s'inscrit dans une démarche globale d'accessibilité, de sobriété foncière et d'intégration paysagère. Elle vise à répondre aux besoins fonctionnels tout en réduisant l'empreinte visuelle et écologique des véhicules sur un site aux qualités environnementales remarquables.

L'îlot 4, situé en position stratégique à l'entrée du quartier, accueille un hub de stationnement mutualisé couvrant au moins 60 % des besoins de l'opération. Ce pôle central regroupe également une zone de rencontre et un arrêt de transport en commun. Sa localisation en amont du site permet de canaliser les flux motorisés dès l'arrivée, jouant ainsi un rôle de filtre à l'entrée du quartier. Il constitue l'ancrage d'un système de mobilité douce, structuré autour de circulations piétonnes, cyclables et de services logistiques à faibles émissions. L'objectif : limiter au maximum l'accès des véhicules motorisés au cœur du quartier et encourager l'usage de modes alternatifs mobilités actives ou navettes collectives « propres ».

Chaque îlot complète ce dispositif par des stationnements intégrés aux bâtiments, en rez-de-chaussée ou en sous-sol. Cette configuration permet de libérer les espaces publics, de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver les continuités paysagères.

La stratégie d'ensemble repose sur une répartition rationnelle des emplacements, articulée autour d'un maillage lisible et sécurisé de cheminements piétons et cyclables. Le traitement paysager des abords, conjugué à l'emploi de revêtements perméables et de végétaux adaptés, garantit une intégration discrète du stationnement ainsi qu'une gestion optimisée des eaux pluviales. Ce modèle d'organisation contribue à améliorer la qualité d'usage au quotidien, à renforcer l'identité paysagère du quartier et à atteindre les ambitions environnementales portées par le projet.

C - Les limites du terrain

Le statut, de facto, de réserve naturelle de la carrière, l'objectif de préserver le site et de valoriser « le déjà là » impose de mettre en place un dispositif de protection du périmètre. L'aménagement des limites du terrain est conçu dans une logique d'intégration paysagère et de respect de l'environnement. Les clôtures garantissent une sécurisation optimale et une délimitation harmonieuse et cohérente avec le site et ses usages. Deux types de traitements sont privilégiés .

LES CLÔTURES :

- Constituées de bois de réemploi ou de provenance locale, elles sont implantées sur l'ensemble du périmètre afin d'assurer une séparation efficace et esthétique entre l'espace public et la réserve naturelle. La présence forte de sable confère au site une identité et une singularité paysagère forte. Les clôtures s'inscrivent comme des éléments de valorisation du paysage de la carrière tout en recherchant une modernité et une écriture architecturale soignée. La nature des clôtures est établie suivant la typologie des espaces et le niveau de protection attendu.

Le long du chemin du Bel enfant :

- Les espaces ouverts : Ils dégagent des perspectives vers l'intérieur de la carrière et la falaise en arrière-plan.

Les clôtures doivent être robustes, graphiquement valorisantes pour l'espace et permettre une transparence visuelle et écologique.

Elles sont composées de rondins ou d'éléments de branches d'une hauteur de 1,50m environ. Des espaces de 10cm permettent, dans le respect de la réglementation sur les clôtures, d'assurer la transparence écologique.



*Exemple de clôture

- Les espaces couverts : la présence de chênes ou d'autres arbres souvent accompagnés d'une strate végétale basse compose des espaces plus fermés, moins propices à la pénétration.

Dans ces séquences, la clôture, est composée de ganivelle intégrée dans les massifs. Ce dispositif plus discret renforce la défense naturelle constituée par la végétation arbustive.

La ganivelle est composée de lames de bois de châtaignier reliées entre elles par un lien en fil de fer. La hauteur est de 1,50m.

Le long des limites nord et sud du périmètre : les clôtures reprennent le même principe que le long du chemin du Bel Enfant. Le caractère peut être plus rustique avec le réemploi de bois du site. La perméabilité écologique est maintenue par la structure aérée de la clôture

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	<p>Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.</p>		

PA 2.10

LES INTERFACES AVEC LES PÔLES FONCTIONNELS :

Les pôles fonctionnels sont constitués de parcelles foncières et d'îlots construits qui viennent s'inscrire dans le site naturel.

L'interface entre les espaces naturels et les îlots fonctionnels est traité à deux niveaux :

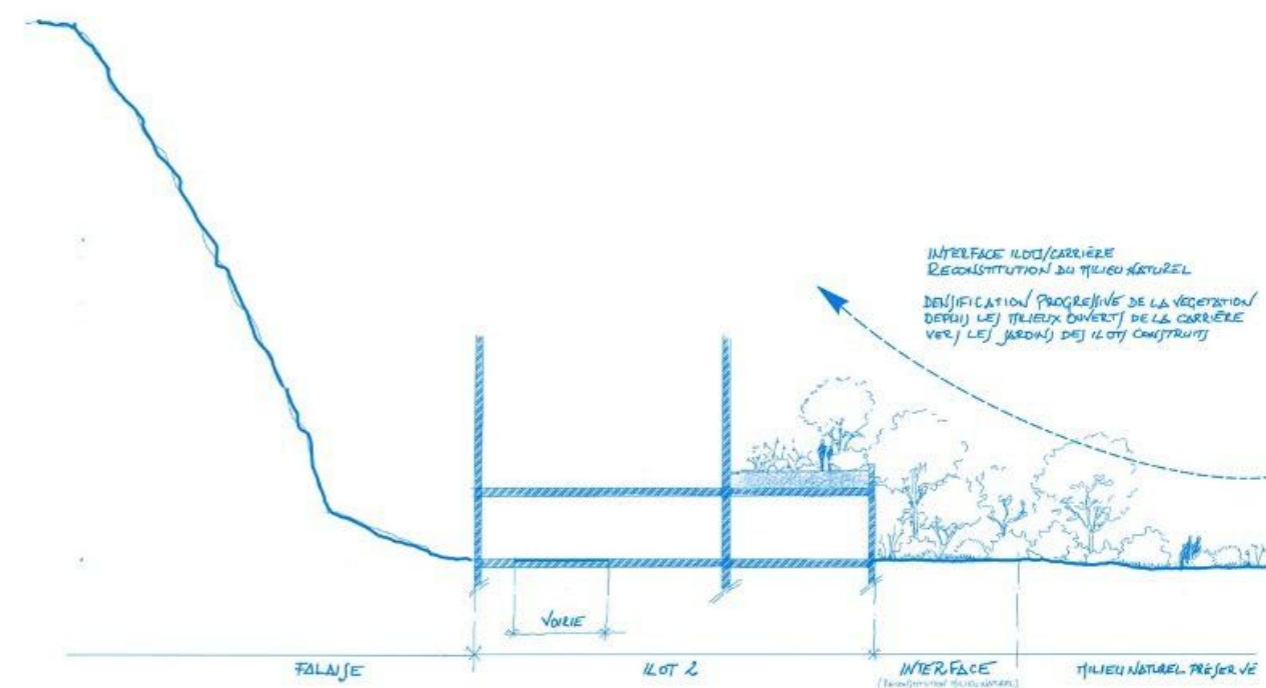
- Les limites foncières : le périmètre des parcelles privées est protégé par des clôtures intégrées dans la végétation existante. Elle est composée d'une ganivelle et ou de brande de bruyère dans les cas où une occultation serait nécessaire.

- Les interfaces avec les îlots bâtis : la bande plantée en limite de construction va nécessiter une reconstitution du milieu naturel après les travaux.

Le principe est de réemployer :

- les substrats de sol issus des terrassements et stockés sur site pour reconstituer les sols
- les plantes du site qui auront été préalablement mises en jauge ou en culture provisoire

Le croquis ci-dessous montre une coupe de principe expliquant la mise en place de cette reconstitution du milieu



*Coupe : principe de composition végétale

Ces aménagements favorisent une transition douce entre les différents espaces. Ils assurent une continuité écologique, renforcent la biodiversité et participent à l'atténuation visuelle des nouvelles constructions.

L'objectif de ces traitements est de garantir la sanctuarisation des espaces naturels et de limiter l'impact des délimitations artificielles, en privilégiant des solutions qui s'intègrent naturellement au paysage et renforcent la qualité environnementale du projet. Ces dispositifs contribuent également à créer des espaces d'interface et de continuité écologique entre les îlots et la réserve naturelle, garantissant à la fois intimité et ouverture sur le cadre environnant.



*Exemple de ganivelle



*Exemple de bruyère

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		

D - Les espaces à usages collectifs

Les espaces à usages collectifs de la Baie des Princes, situés au cœur de l'ancienne carrière de Saint-Eutrope, ont été pensés comme un véritable parcours éducatif et immersif, intégrant circulations douces, zones de détente, espaces d'observation de la faune et points d'accès stratégiques aux différents îlots. Conçus pour valoriser l'histoire et l'environnement du site, ces espaces publics s'inscrivent dans une démarche pédagogique et paysagère, permettant aux usagers de découvrir et d'interagir avec leur cadre de vie tout en assurant une gestion maîtrisée des flux.

Un Parcours Éducatif au Cœur de la Carrière :

L'organisation des circulations au sein du projet repose sur un réseau de cheminements éducatifs, reliant les différentes zones de l'aménagement. Ce parcours met en valeur les spécificités du site en proposant :

- Des sentiers thématiques, jalonnés de panneaux explicatifs sur la géologie, l'histoire et l'écosystème de la carrière. Ces supports pédagogiques sensibilisent les usagers à la richesse patrimoniale et environnementale du site.
- Des aires d'apprentissage en plein air, dédiées aux visiteurs, aux scolaires et aux habitants, où des activités éducatives sur la biodiversité, les cycles naturels et l'histoire du site pourront être organisées.
- Un maillage de circulations adaptées, intégrant des chemins accessibles à tous, favorisant la découverte progressive du site et le lien entre les différents îlots du projet.

Des Espaces de Détente et d'Observation de la Faune et de la Flore :

Dans une volonté de préserver et d'exploiter la biodiversité du site, plusieurs espaces d'observation de la faune et de détente seront aménagés :

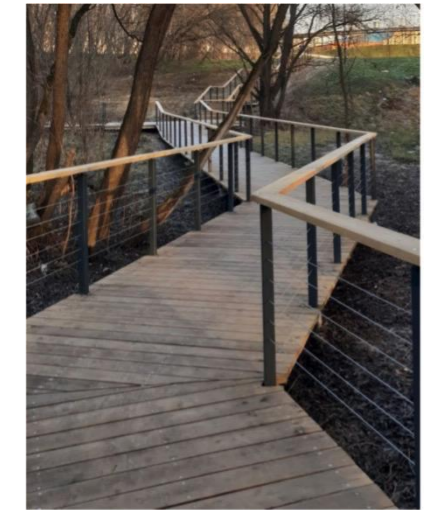
- Des belvédères paysagers, positionnés en hauteur sur les anciens fronts de taille de la carrière, offrant des vues panoramiques sur la colline Saint-Eutrope et les environs.
- Des zones d'observation de la faune, aménagées en milieux naturels préservés, permettant aux visiteurs d'observer en toute discrétion la diversité des espèces présentes sur le site (oiseaux, insectes, petits mammifères...). Ces espaces seront conçus avec des abris et des dispositifs spécifiques favorisant une approche respectueuse de l'écosystème.
- Des aires de repos et de contemplation, intégrées aux espaces paysagers, proposant des bancs et des plateformes en bois dans un cadre apaisant, idéal pour la détente et la sensibilisation à la nature.

Les circulations et les aires pédagogiques sont réalisées suivant une démarche respectueuse de la carrière pour limiter leur impact sur le milieu naturel.

Les sols des sentiers sont constitués par :

- Le balisage simple des pistes pédestres existantes pour utiliser ce qui existe déjà sans impact sur l'environnement. L'intérêt est de préserver un piétinement nécessaire au maintien de l'écosystème.
- La mise en œuvre de cheminement en « bois déroulé » au sol pour garantir un usage confortable par les promeneurs sans travaux lourds.
- La construction ponctuelle de sentiers hors sol lorsque le milieu naturel le nécessite pour garantir des continuités écologiques spécifiques.

Le long des sentiers, en fonction des secteurs traversés, l'implantation de mains courantes rustiques ou de barrières permettra de protéger ou d'inciter les usagers à rester sur le tracé des chemins.



*Exemple de type platelage

Des Accès Contrôlés et une Gestion Par l'ASL :

L'ensemble des espaces communs identifiés par les plans permis sera géré par une Association Syndicale Libre (ASL), qui veillera à leur entretien, leur régulation et leur pérennisation. Cette gestion permettra :

- Un contrôle des accès, afin de garantir la préservation du site et de limiter l'impact humain sur les zones les plus sensibles.
- Un suivi des équipements, assurant le bon fonctionnement des dispositifs pédagogiques, des aires de repos et des infrastructures d'accueil.
- Une régulation des usages, permettant une cohabitation harmonieuse entre les visiteurs, les habitants et les enjeux de conservation du site.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	<p>Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.</p>		

Une Cohérence Globale entre Espaces et Mobilités Douces :

Les circulations au sein des espaces publics sont pensées pour être fluides, intuitives et en lien direct avec les pôles stratégiques du projet.

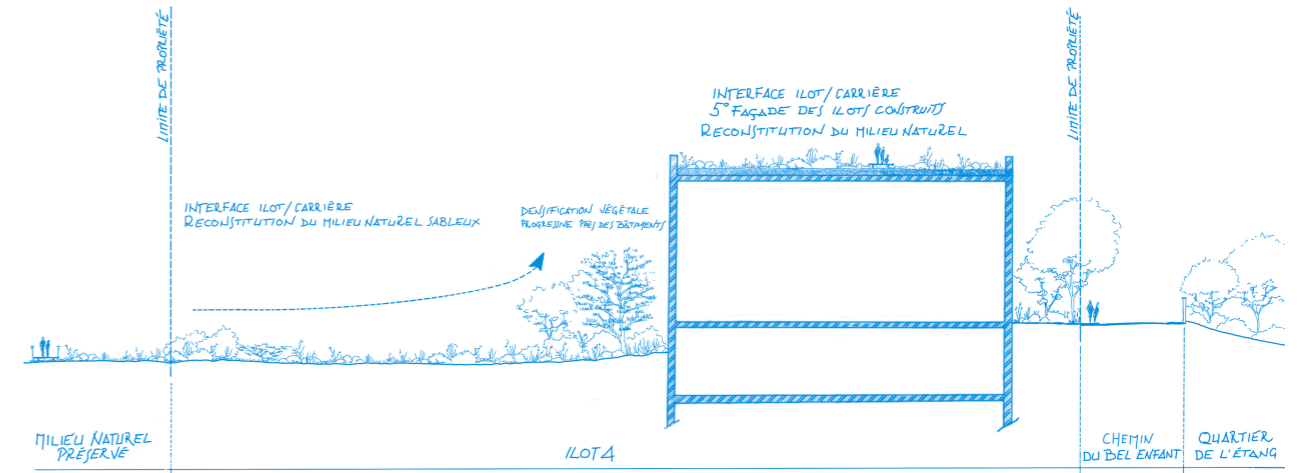
Elles garantissent une accessibilité sécurisée aux différents îlots, tout en respectant l'esprit paysager et écologique de la carrière. Ainsi, les cheminements :

- Relient les îlots d'hôtellerie, les équipements publics et les espaces verts, favorisant les déplacements piétons et cyclables.
- S'intègrent dans un schéma de mobilité douce, réduisant l'usage de la voiture au sein du site et renforçant l'expérience immersive des visiteurs.
- Proposent une approche progressive du site, permettant aux usagers de découvrir les différents reliefs et strates géologiques au fil de leur parcours.

Les espaces de Orange Baie des Princes offrent bien plus qu'un simple cadre de vie : ils constituent une véritable expérience immersive, où la découverte du patrimoine naturel et culturel se mêle à des espaces de détente et d'éducation. Grâce à une gestion contrôlée et adaptée, ces lieux garantiront un équilibre entre accessibilité, préservation et mise en valeur du site, tout en assurant une intégration harmonieuse au sein du projet global.



*Exemple de type platelage



*Coupe : principe de composition végétale

Reconstitution écologique de la cinquième façade végétalisée :

La toiture du bâtiment sera aménagée en une véritable cinquième façade végétalisée, intégrant pleinement le projet dans son environnement naturel en recréant un écosystème cohérent avec les dynamiques paysagères et écologiques du site de la Carrière Saint-Eutrope. Cette approche vise à prolonger le milieu naturel en favorisant la réintroduction d'espèces végétales locales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques spécifiques du site. La végétalisation de la toiture permettra ainsi de renforcer les continuités écologiques existantes, d'améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant leur rétention et leur infiltration naturelle, et de contribuer à l'isolation thermique du bâtiment en réduisant les écarts de température.

La palette végétale retenue repose sur des espèces caractéristiques des milieux secs et pionniers présents sur le site telles que le corynéphore blanchâtre, l'armoise des frères Verlot, l'immortelle des sables, le thym vulgaire et la lavande aspic, favorisant ainsi un couvert végétal résilient nécessitant peu d'entretien tout en contribuant à l'accueil de la biodiversité locale notamment les insectes pollinisateurs et l'avifaune. Un substrat spécifique sera mis en place pour reproduire les propriétés des sols sableux et drainants du site, garantissant la pérennité de l'écosystème et une colonisation progressive par les espèces spontanées locales.

Cette toiture végétalisée constituera bien plus qu'un simple élément architectural en devenant un véritable prolongement du paysage naturel tout en répondant aux enjeux de résilience climatique et de durabilité du projet. Elle incarnera une démarche exemplaire en matière d'intégration environnementale et de construction éco-responsable en s'inscrivant dans une vision globale de préservation et de valorisation des ressources naturelles du site.

	Maitre d'ouvrage : IMMOBILIS	Pièce : Notice descriptive du terrain et du projet d'aménagement	Échelle :	
	Projet : Orange Baie des princes			
	Phase : Demande de Permis d'aménager	Zonage PLU : 1Aut	Localité : Chemin du Bel Enfant ORANGE 84100	
	Date : Vendredi 11 Juillet 2025	Les présentes pièces graphiques ne sont pas des pièces d'exécution, sont sous réserves des résultats des études techniques et ne permettent donc pas de réaliser des travaux. Ces documents sont la propriété de l'agence d'architecture ANDMA et sont soumis aux droits d'auteur.		PA 2.13