

**DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE  
COMMUNE DE PLAN D'ORGON**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION**

**Modification de droit commun n°2**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2026 approuvant la  
modification n°2 du PLU**

**Le Maire, Jean-Louis LEPIAN**

## **RAPPEL RÉGLEMENTAIRE**

---

### Article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

### Article L.151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

La commune de Plan d'Orgon a défini deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur son territoire dans le cadre de ce présent PLU.

[illegible]



# 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR DES ÉCOLES

- **Localisation**

Située entre la route de Cavaillon et la route des Écoles.

Surface : 2 ha

- **Zonage réglementaire**

UB : centre ancien de la commune. Zone affectée principalement à l'habitat ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

- **Objectifs**

- Combler une "dent creuse"
- Permettre une mixité des fonctions et une mixité sociale.

- **Principes d'aménagement**

Accessibilité, déplacement :

L'accès se fait par les voiries existantes.

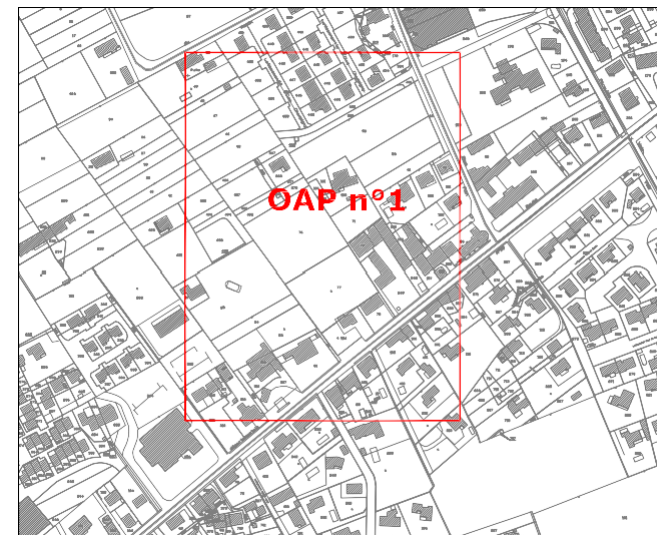
Un cheminement exclusivement piéton est prévu entre la rue du Sabotier et la route des Écoles.

Habitat :

Le secteur a vocation à accueillir une programmation résidentielle diversifiée, favorisant un équilibre entre habitat privé, sous forme d'habitat individuel ou groupé, et logement social principalement développé sous des formes collectives.

Cette diversité des formes urbaines vise à répondre à la pluralité des besoins résidentiels, à favoriser la mixité des parcours résidentiels et à garantir une insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain environnant.

Afin de mettre en œuvre la mixité sociale, un pôle de mixité sociale est programmé : au Sud-Est, à proximité des équipements existants (salle Paul Faraud et parc de stationnement).



Dans ce secteur, toute opération devra comprendre au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

#### Équipements :

Idéalement située à proximité des écoles, l'OAP inclut un espace dédié à la création d'un futur centre de loisir, ainsi que d'une aire de stationnement.

Cet équipement public est prévu sur une surface de 3000 m<sup>2</sup>.

#### Espaces libres :

Le règlement de la zone UB stipule que 25% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités.

Par ailleurs, la haie arborée existante en bordure Nord de l'OAP (route des Écoles) doit être préservée. (cf. photo ci-contre) =>

Un secteur situé au sud-ouest du périmètre est identifié pour l'aménagement d'espaces verts publics ou maîtrisés par la commune, s'inscrivant dans une logique de renforcement de la qualité du cadre de vie.





# Commune de PLAN D'ORGON

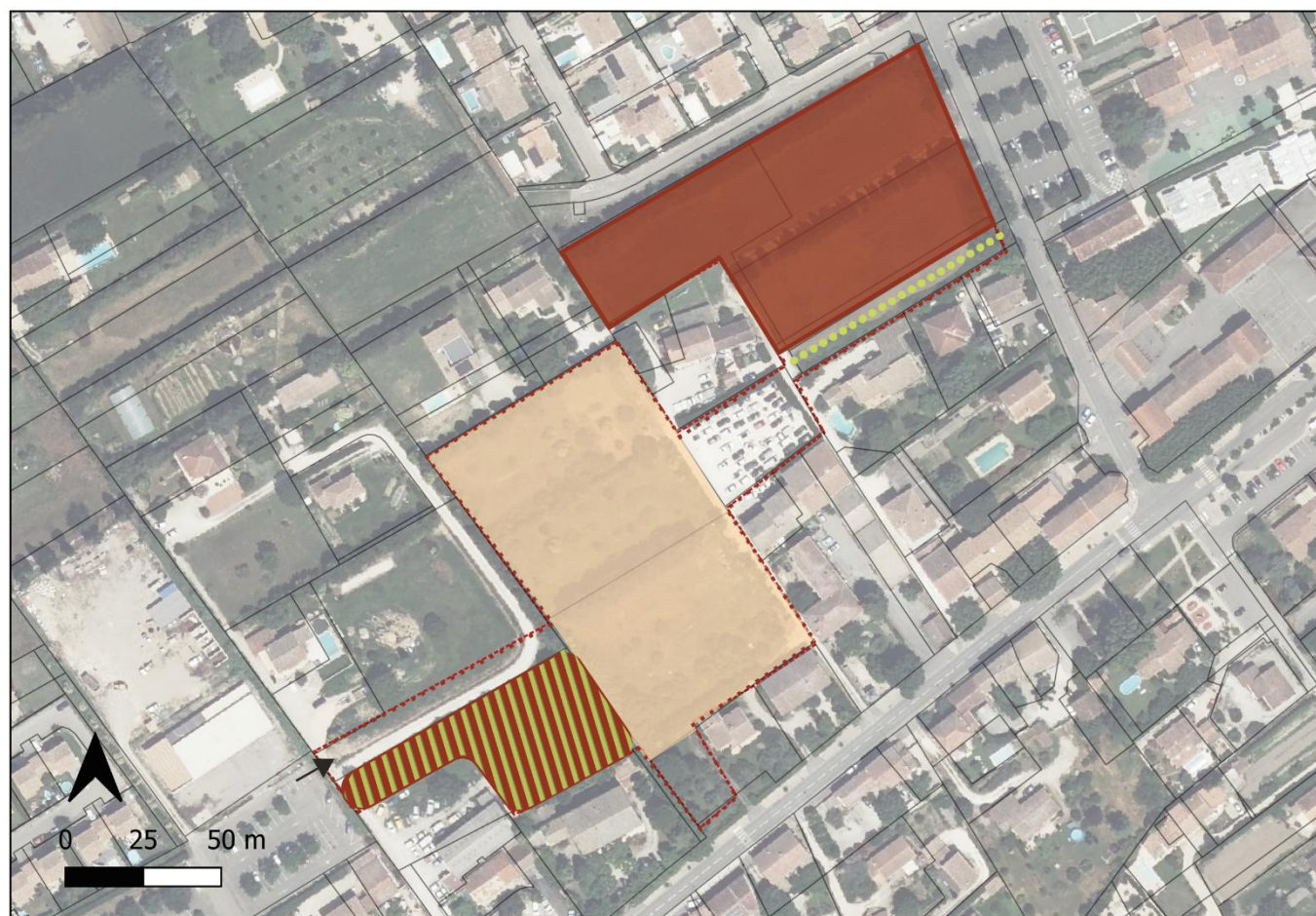
Secteur Les écoles




OAP n°1

Superficie : 2,0 ha

Nombre de logements : 24

Densité : 30 logements/ha



-  Périmètre d'application de l'OAP
-  Secteur à vocation d'équipements publics
-  Secteur à vocation d'habitat privé et collectif - mixité des formes urbaines (individuel, groupé, collectifs)
-  Espaces verts public ou collectif à aménager
-  Accessibilité viaire (indicatif)
-  Principe de liaison douce (piétons, cycles) à créer

## 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR MAUNOYERS

### • Localisation

Située sur le site de l'ancienne usine R.A.E.,  
au Sud entre la route de Marseille et la route  
de Cavaillon.

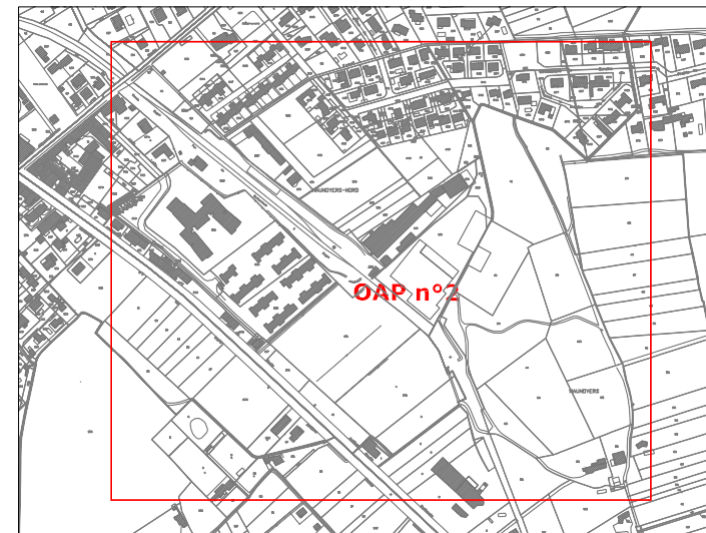
Surface : 13,6 ha

### • Zonage réglementaire

UBa : à vocation d'habitat, réservée au  
logement social.

N : zone naturelle à protéger.

UC : à vocation d'habitat ainsi qu'aux  
établissements et services qui en sont le  
complément habituel.



### • Objectifs

Réhabiliter une friche industrielle située en cœur de village en y aménageant :

- des espaces verts de promenade et de loisir,
- un secteur dédié à l'habitat social,
- un secteur dédié aux activités et aux loisirs,

### • Principes d'aménagement

#### Accessibilité, déplacement :

Les voies de desserte pour les secteurs à vocation résidentielle et d'activités seront situées sur la route de Marseille.

L'OAP prévoit par ailleurs le principe de liaison et cheminements doux entre l'emprise de l'actuelle voie ferrée et les deux boisements.

#### Espaces verts :

L'emprise de l'ancienne voie ferrée sera transformée en espace de loisir.

Le reste du site industriel sera un espace vert, parc naturel en cœur de village.

Les deux boisements existants sont maintenus et protégés.

### Habitat :

L'espace dédié à l'habitat sur la parcelle AX 171 devra comprendre 100% de logements locatifs sociaux. Il concerne 1,1 ha de la zone.

L'espace dédié à l'habitat sur la parcelle AX 172 est en zone UC dans laquelle s'applique une obligation de production de 30% de logements locatifs sociaux si l'opération dépasse 6 logements.

### Zones soumises au risque inondation par ruissellement

La parcelle AX 171 se situe en zone inondable concernée par 3 aléas : faible, modéré et fort dans une zone à enjeux au sens PPRI dite Zone Peu ou Pas Urbanisée (ZPPU). Une étude complémentaire permettant de proposer une solution d'aménagement locale, au droit de la parcelle, afin d'exonder cette dernière uniquement a été faite par CEREG. Cette nouvelle étude est annexée au PLU. Un extrait est présent à la page 9 du présent document. Il s'agit, pour la future opération, de prendre en compte le risque inondation par ruissellement (article 20 des dispositions générales du PLU), et suivre les propositions de solution d'aménagement pour la mise hors d'eau de la future opération (création de deux fossés et d'un ouvrage de franchissement).

Une mutualisation des mesures d'exondements pourra utilement être mise en place pour les parcelles AX 171 et AX 172 après une étude spécifique.



## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°2 - SECTEUR MAUNOYERS

### Commune de PLAN D'ORGON

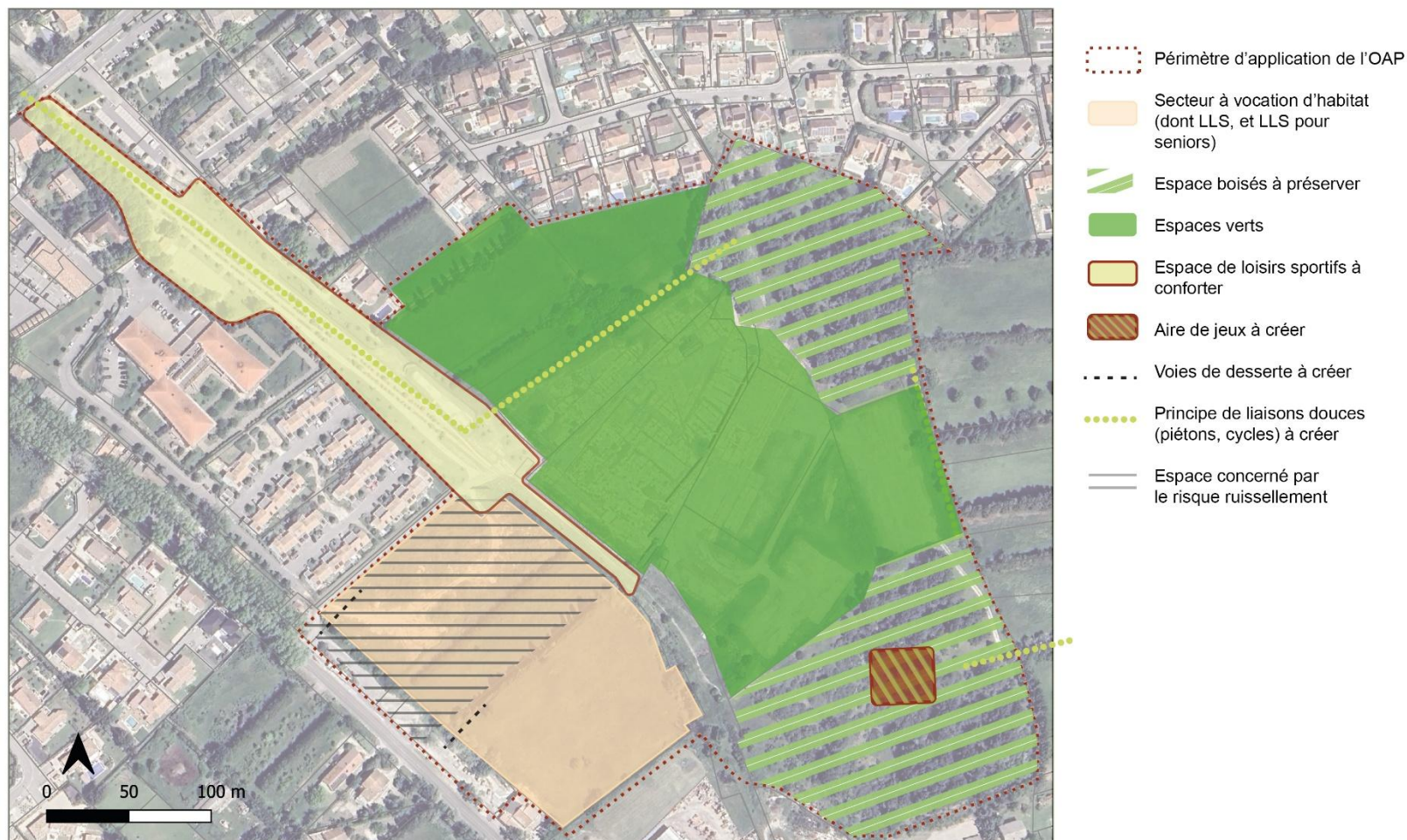
Secteur Maunoyers

OAP n°2

Superficie : 13,6 ha

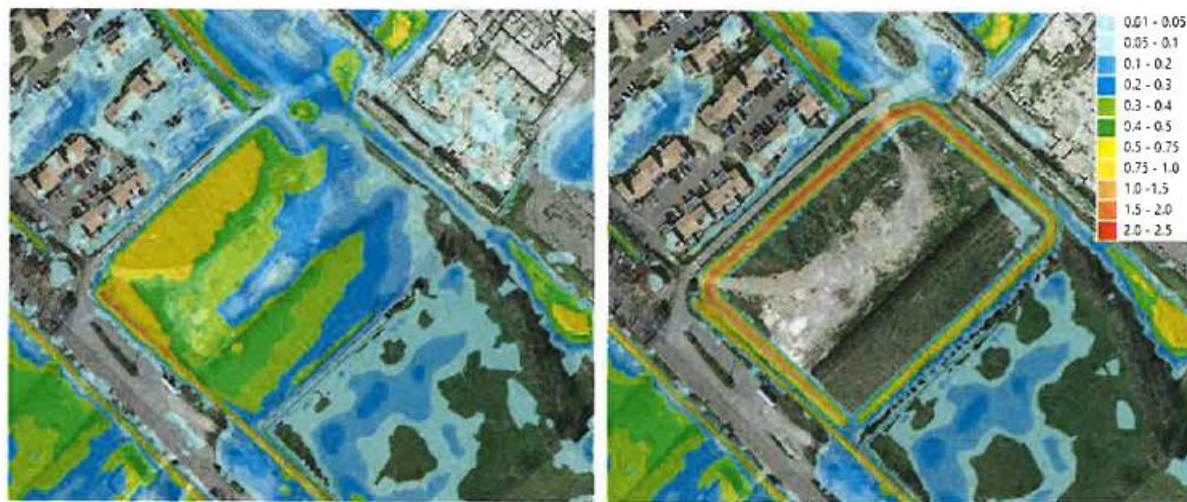
Nombre de logements : 120

Densité : 75 logements/ha

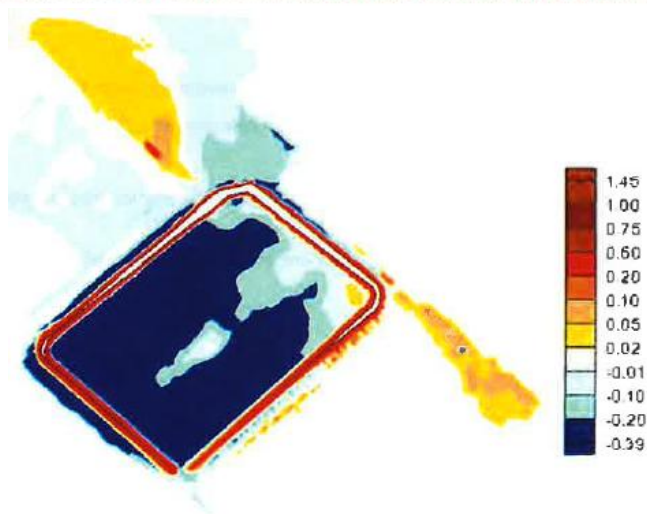


## **Annexe OAP N°2 : Extraits de l'étude hydraulique de CEREG (2021)**

Modélisation hydraulique 2D de la comparaison des hauteurs maximales de submersion modélisée pour la pluie d'occurrence centennale entre l'état actuel et projeté des aménagements.



*Illustration 12 : Comparaison des hauteurs maximales de submersion pour la pluie d'occurrence centennale*



*Illustration 13 : Carte d'incidence du scénario (Etat projeté - Etat actuel)*