

AVIS DU SMBVA

Projet de Modification n°4 du PLU de la commune de Jonquières

Le SMBVA a reçu en date du 2 septembre 2024, le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Jonquières, et a jusqu'au 2 novembre 2024 pour rendre son avis.

Les objectifs principaux inscrits dans la délibération de prescription de la modification n°4 sont les suivants :

- L'ouverture à *l'urbanisation de la zone 3AU et son secteur 3AUc* du PLU à vocation d'activités économiques ;
- Des adaptations réglementaires apparues nécessaires dans l'utilisation au quotidien du règlement du PLU dont la liste ci-après n'est pas exhaustive : redéfinition du coefficient d'emprise au sol sur la zone UD et ses secteurs, évolution de la zone UAb en UE, réglementation des climatiseurs, précision de l'article 8 de chaque zone, passage des parcelles construites de la zone 1AUi vers la zone UB, redéfinition des règles de toiture.

Les objectifs inscrits dans le rapport de présentation sont légèrement différents :

- Le réajustement des pourcentages de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans les secteurs de mixité sociale institués au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme en lien avec le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat du Pays d'Orange en Provence approuvé le 29 octobre 2020 ;
- La suppression du secteur UEb et son reclassement en zone UE ;
- La prise en compte des nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable « Alos » et « Neuf Fonts » ;
- La création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées en zone agricole au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour permettre le développement d'une activité existante route de Violès ;
- L'identification de deux bâtiments en zone agricole pour lesquels un changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°1 ;
- L'ajustement de certaines dispositions du règlement et du zonage : modifier l'emprise au sol en zone UD, classer deux parcelles bâties de zone 1AUi vers le secteur UBc, autoriser les toitures 4 pentes, préciser les mesures d'intégration des climatiseurs, compléter la définition de l'emprise au sol, autoriser les logements liés à l'activité aéronautique en zone UP, préciser les règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle, prendre en compte la loi ELAN dans la rédaction de l'article A2, etc.

Ainsi, l'objectif concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU3 inscrit dans la délibération n'apparaît plus dans le projet de rapport de présentation envoyé par la commune pour avis.

Présentation des différentes modifications point par point

Analyse

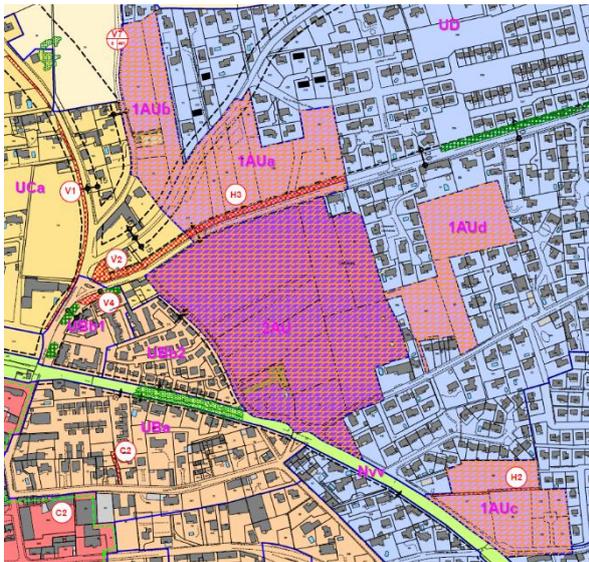
1/ Ajuster les pourcentages de LLS dans les secteurs de mixité sociale

Ce que le projet prévoit

Dans le PLU approuvé en 2014, il avait été identifié des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones à urbaniser opérationnelles et non opérationnelles : les zones 1AU et 2AU. Il avait été retenu l'obligation de produire au moins 15% de LLS sur chaque secteur pour tout programme de plus de 5 logements. Il est à noter que la commune de Jonquières fait l'objet d'une exemption due à un PPRI et à un PEB. Aujourd'hui, son territoire compte 271 LLS ce qui représente 11,2% environ de son parc total de résidences principales.

Le projet de cette modification est d'augmenter le pourcentage dévolu aux LLS dans les secteurs identifiés. Ainsi, la commune s'est appuyée sur le PLH N°2 de la CCPOP approuvé en 2020. Le PLH propose à la commune 3 scénarii pour contribuer à l'effort de production de LLS.

Le scénario retenu par la commune dans cette modification est le scénario haut : application d'un taux minimum de 40% sur les secteurs stratégiques (1AU et 2AU) pour tout programme de plus de 5 logements.



Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : au moins 40% de logements locatifs sociaux pour tout programme de plus de 5 logements

Le secteur 1AUd a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager en 2023 avec un programme de 84 logements dont 48 LLS soit 57% de LLS.

Observations

Dans le SCOT approuvé de 2011, la commune de Jonquières est identifiée comme ville. La commune est en dessous des 15% de LLS. Dans le SCoT approuvé, il est dit que les communes en dessous de ce seuil « devront créer 30% de LLS minimum sur l'ensemble des nouveaux logements d'ici 2020 ». Comme

évoqué ci-dessus la commune est exemptée de LLS. Avec cette modification n°4 du PLU, la commune permet d'augmenter le pourcentage de LLS sur les secteurs de mixité sociale identifiés sur le zonage du PLU, et d'être en cohérence avec les objectifs du SCOT. Ces secteurs se trouvent dans les zones 1AU et 2AU.

Point à soulever : dans le rapport de présentation page 38, deux coquilles ont été relevées dans le tableau des objets de la modification :

Extrait du tableau page 38 :

Objets de la modification n°3 du PLU	Incidences sur l'environnement et Natura 2000
<p>Point 4.1 : Ajuster les pourcentages de Logements Locatifs Sociaux (LLS) dans les secteurs de mixité sociale</p>	<p>La commune souhaite augmenter le pourcentage de logements locatifs sociaux (15 à 40%) dans les secteurs de mixité sociale des zones U et AU du PLU.</p> <p>Ce complément réglementaire n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Il s'agit de revoir la programmation de LLS dans des zones déjà classées en zones urbaines ou à urbaniser.</p>

- C'est la modification n°4 et non modification n°3
- Les secteurs de mixité sociale ont été identifiés dans les zones AU du PLU et non dans les zones U.

2/ Supprimer le secteur UEb et le classer en zone UE

Ce que le projet prévoit

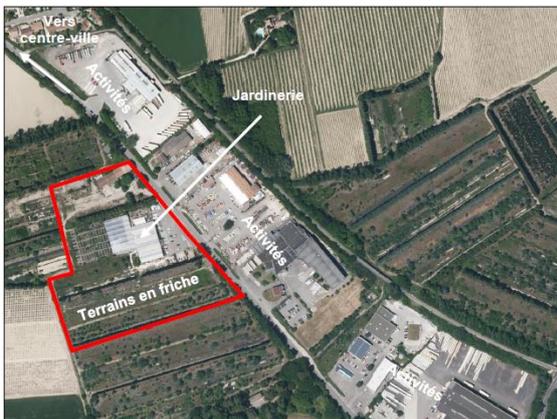
Dans le PLU de 2014, la zone d'activités de Beauregard le long de la route de Carpentras a été classée en zone UE avec un secteur UEb destiné plus particulièrement à l'activité d'une pépinière. Le règlement du secteur UEb limite actuellement les possibilités de construire à ce type d'activité.

Le secteur UEb englobe la pépinière en tant que telle et les terrains attenants sur lesquels s'est développée la production horticole. À ce jour l'activité horticole n'existe plus véritablement et la jardinerie actuelle a peu de production sur place.

La commune souhaite pouvoir reclasser le secteur UEb représentant une superficie de 4,2 ha environ dans la zone UE générale afin de permettre l'implantation d'activités non liées à l'horticulture sur l'ensemble du secteur et plus particulièrement les terrains aujourd'hui en friche attenants à la jardinerie, **représentant 1,5 ha environ.**

La commune est sollicitée par des entreprises de la commune pour venir s'installer sur ce secteur.

Localisation du secteur UEb (source : Géoportail)



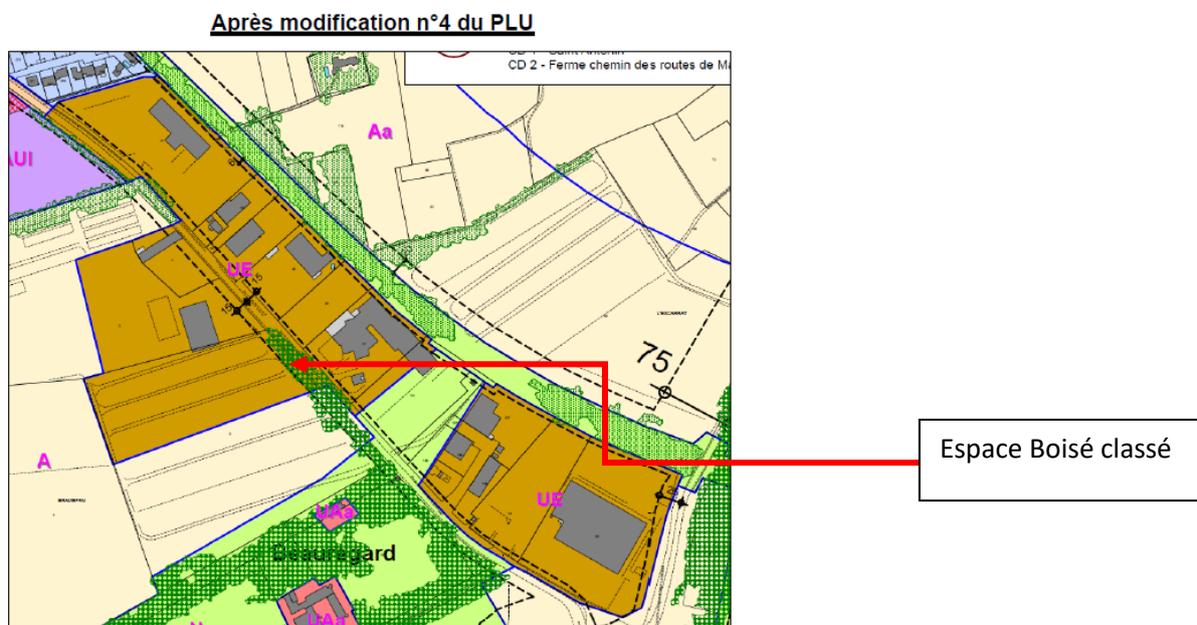
Observations

Dans le SCoT approuvé de 2011, la zone d'activité de Beaugard est identifiée en tant que ZA existante et à optimiser. Cependant, cela concerne la zone au nord de la route de Carpentras.

Le SCoT en révision depuis 2022 a également identifié cette zone existante toujours au nord de la route de Carpentras.

En transformant ce sous-secteur dans « lequel seules sont autorisées les activités de valorisation des produits agricoles et horticoles » (extrait du règlement du PLU de Jonquières) en zone UE au sud de la route, la commune laisse la possibilité à toutes types d'activités de s'implanter dont des constructions à usage commercial. Cela va à l'encontre de la Charte d'Urbanisme Commerciale délibérée en 2017, dans laquelle le commerce est fléché en priorité dans les centres villes et non dans des zones d'activités.

De plus, concernant les paysages, le zonage du PLU fait état d'un espace boisé classé le long de la route et le terrain est structuré par plusieurs haies de cyprès.



Concernant la révision du SCoT, ce terrain de 1,5ha va être compté comme de la consommation d'espace puisqu'à l'heure actuelle le terrain est en friche agricole.



Pour terminer, ce secteur n'est pas identifié par la CCPOP dans l'inventaire des ZAE réalisé en avril 2024.
Extrait de l'inventaire des ZAE de la CCPOP avril 2024



3/ Prendre en compte les nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable « Alos » et « Neuf Fonts »

Ce que le projet prévoit

La commune de Jonquières est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable :

- le « puits d'Alos » situé sur la commune de Jonquières en zone agricole au Nord de la partie agglomérée de la commune ;
- le « captage des Neufs Fonts » sur la commune de Courthézon en limite Sud de la commune de Jonquières.

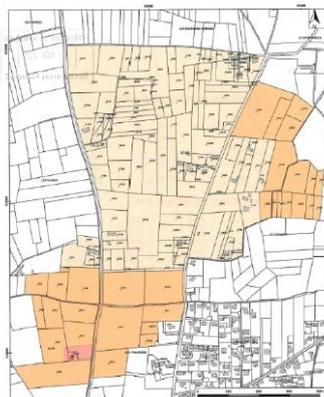
Les deux captages ont fait l'objet de nouvelles déclarations d'utilité publique avec instauration de périmètres de protection :

- arrêté préfectoral du 17 juin 2022 pour le puits d'Alos ;
- arrêté préfectoral du 27 juin 2022 pour le captage des Neufs Fonts.

Les arrêtés préfectoraux et les plans des périmètres de protection correspondants ont été annexés au PLU dans la pièce 7.1 « Servitude d'Utilité Publique » par un arrêté de mise à jour du 1er juillet 2024.

Annexe à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2022

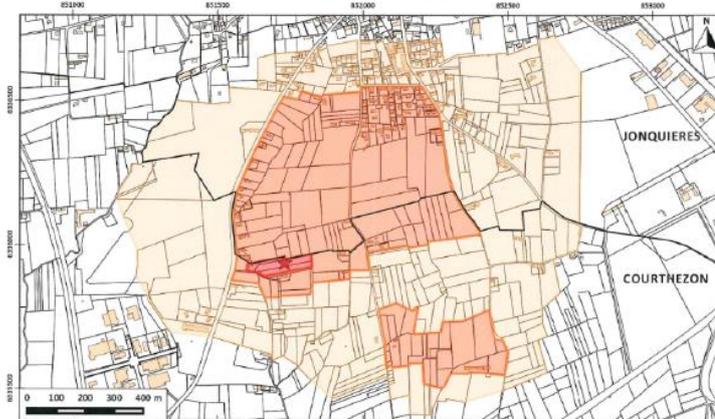
Plan parcellaire des périmètres de protection du captage du Puits d'Alos - Jonquières





Annexe à l'arrêté préfectoral du 27 juin 2022

Plan parcellaire des périmètres de protection du captage des Neuf Fonts - Courthézon



Observations

La commune prend acte et modifie les documents en conséquence. Ces changements n'appellent pas d'observation de la part du SMBVA.

4/ Créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour permettre le développement d'une activité existante route de Violès

Ce que le projet prévoit

Le STECAL sera soumis à l'avis de la CDPENAF.

Il concerne une casse automobile, située route de Violès, qui souhaite se développer notamment en agrandissant les bâtiments existants. Elle est située en zone agricole du PLU.

Plan de localisation (source : Géoportail)





La casse automobile (source : Géoportail)



Ce STECAL ne représente pas de consommation d'espace puisque le secteur est totalement artificialisé (cf. vue aérienne ci-dessus). De ce fait, il ne remet pas en cause le caractère agricole de la zone A. De plus, il n'aura pas d'impact sur les milieux naturels. L'extension du bâti existant est prévue côté route de Violès, sur un espace déjà artificialisé et n'aura pas d'impact sur les espaces naturels présents en périphérie de la casse automobile.

Le projet consiste en :

- 1- une extension et rehaussement du hangar principal existant, côté route de Violès.
- 2- une extension et rehaussement du bâtiment de dépollution
- 3- une création d'un hangar de traitement de véhicule électrique

Un secteur Ae est créé pour permettre le projet de développement de la casse automobile. Sa délimitation correspond à l'emprise actuelle de la casse. Le secteur Ae créé représente une superficie de 1 ha environ.

Observations

Cette modification n'appelle pas d'observation du SMBVA.

5/ Identifier deux bâtiments en zone agricole pour lesquels un changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme

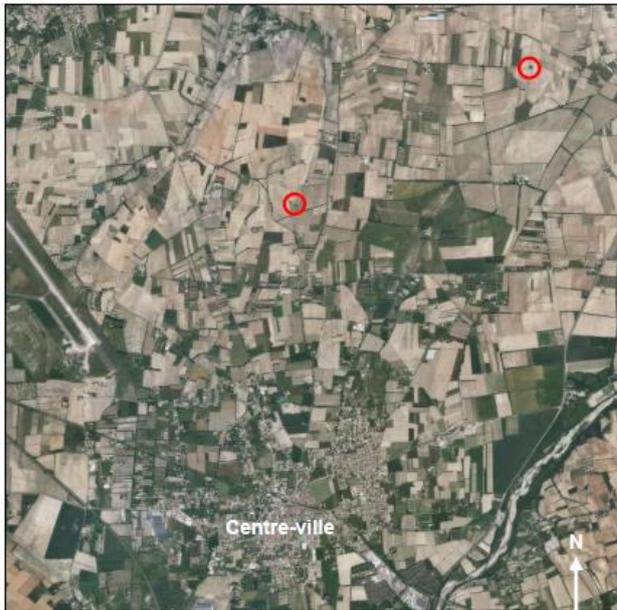
Ce que le projet prévoit

La commune a recensé deux bâtiments d'origine agricole pour lesquels elle souhaiterait permettre le changement de destination vers une vocation d'habitat et/ou caveau.

À travers ce dispositif, la commune souhaite maintenir le bâti d'origine agricole dont l'intérêt patrimonial est menacé par l'absence d'occupation.



Localisation des deux bâtiments (source : Géoportail)



La commune décide d'identifier ces deux constructions au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme qui dispose :

« 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les documents du PLU sont modifiés en conséquence. Les permis de construire déposés sur ces constructions seront soumis pour avis conforme à la CDPENAF.

Observations

Cette modification n'appelle pas d'observation du SMBVA.

6/ Supprimer l'emplacement réservé n°C1

Ce que le projet prévoit

L'emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un équipement public paysager.

Il est pressenti sur cette parcelle un programme de logements nécessaire à l'activité aéronautique de l'aérodrome Orange-Caritat. Ce programme est compatible avec le PEB approuvé le 16 août 2022 qui autorise ce type de logements dans les différentes zones du PEB, la parcelle se trouvant en zone B. Le règlement de la zone UP est complété pour autoriser ce type de logement (cf. présentation ajustement réglementaire en page 33).

La commune étant favorable à ce projet, elle décide de supprimer l'emplacement réservé n°C1. Le projet intégrera un espace paysager commun permettant de concilier ce projet avec l'orientation initiale de la commune.

La parcelle est d'une superficie de 4 441m².



Localisation de l'emplacement réservé n°C1



Observations

La suppression de l'emplacement réservé permet la possibilité de construire de l'habitation. Ce futur projet consommera de l'espace.

7/ Procéder à des ajustements divers du règlement écrit et graphique

Ce que le projet prévoit

Les ajustements divers du règlement sont les suivants :

- Modifier l'emprise au sol dans la zone UD : La commune souhaite donc augmenter l'emprise au sol de ce quartier de 30 à 40% comme sur une grande partie de la zone UD,
- Changer de zonage deux parcelles situées en zone 1AUI vers le secteur UBc : le secteur 1AUI est destiné à des équipements d'intérêt collectif et public. Dans ce secteur, il y a deux parcelles occupées par des habitations. Ces habitations ne correspondant pas à la vocation du secteur 1AUI.
- Autres adaptations réglementaires :
 - Modifier les règles de toitures
 - Supprimer la réglementation concernant l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Ajouter des prescriptions d'intégration des climatiseurs
 - Préciser la définition de l'emprise au sol des constructions
 - Autoriser les logements nécessaires ou liées à l'activité aéronautique en zone UP : la zone UP, correspondant à une zone d'habitat individuel de faible densité. Actuellement le règlement interdit l'habitat sous toutes ses formes. Conformément aux prescriptions du PEB, la commune souhaite autoriser en zone UP les logements nécessaires ou liées à l'activité aéronautique de l'aérodrome Orange-Caritat. La commune a été sollicitée pour un projet avec ce type de logement sur l'emprise de l'emplacement réservé n°C1 qui sera donc supprimé (cf. paragraphe



4.6 page 25). Elle souhaite pouvoir l'autoriser sur l'ensemble de la zone UP pour ne pas obérer d'éventuels futurs projets de ce type.

- Préciser les règles de collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Compléter l'article A2 pour prendre en compte la loi dite « ELAN » codifiée à l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme
- Supprimer la règle relative aux sols artificiels
- Préciser la règle relative aux toitures en zone agricole

Observations

Cette modification n'appelle pas d'observation du SMBVA.

Synthèse de l'avis du SCOT

La commune propose avec cette modification un projet cohérent concernant les logements sociaux sur son territoire qui répond aux objectifs du SCoT approuvé. La majorité des modifications apportées n'amène pas d'observation de la part du SMBVA.

Cependant, la suppression du sous-secteur en zone UE de la zone d'activités de Beauregard pose question au sud de la route de Carpentras. En effet, ce secteur dans le SCoT approuvé, dans la révision du SCoT et dans l'inventaire transmis par la CCPOP n'est pas identifié comme étant dans la zone d'activité. À l'heure actuelle, le terrain n'est pas imperméabilisé et à une fonction agricole. Le règlement proposé laisse la porte ouverte à tout type d'activité notamment le commerce.

De plus, il a été constaté que l'objectif concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU et son secteur 3AUc inscrit dans la délibération de prescription n'apparaît plus dans le projet de rapport de présentation envoyé par la commune pour avis.

Au regard des éléments mentionnés ci-dessus, le Bureau du SMBVA rend un avis **Favorable** sous réserve de :

- **Maintenir le zonage et le règlement de la zone UEb en l'état.**