



Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1

*Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU en
vue de la réalisation de la zone d'activités
" Grange Blanche 3"*

Présentation du projet

Document de concertation

DOCUMENT DE CONCERTATION

Elaboration du PLU	Prescription 17 oct. 2008	Arrêt 26 Juin 2013	Mise à l'enquête 21 oct. 2013	Approbation 08 oct. 2014
Modification n°1	22 mars 2016		12 sept. 2016	13 déc. 2016
Modification n°2	13 avril 2017		26 juillet 2017	17 oct. 2017
Modification n°3	28 mars 2019		09 sept. 2019	05 déc. 2019

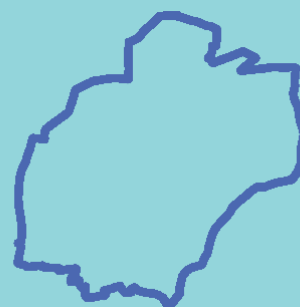
Auddicé Environnement
Agence Sud
526, avenue Victor Hugo
2ème étage
84 400 APT
Tél : 06 76 92 82 89



Atelier d'Urbanisme Michel Lacroze
et Stéphane Vernier

8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
atelier@lacroze.fr



Sommaire

Sommaire	1
1. Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	2
1.1 Justification du choix de la procédure	2
1.2 Etapes de la procédure	3
1.2.1 Prescription de la procédure.....	3
1.2.2 Régime de l'évaluation environnementale	3
1.2.3 Examen conjoint des personnes publiques associées.....	3
1.2.4 Bilan de la concertation	3
1.2.5 Enquête publique.....	3
1.2.6 Approbation de la mise en compatibilité du PLU de Jonquières.....	4
2. Intérêt général du projet	5
3. Présentation du projet	10

DOCUMENT DE CONCERTATION

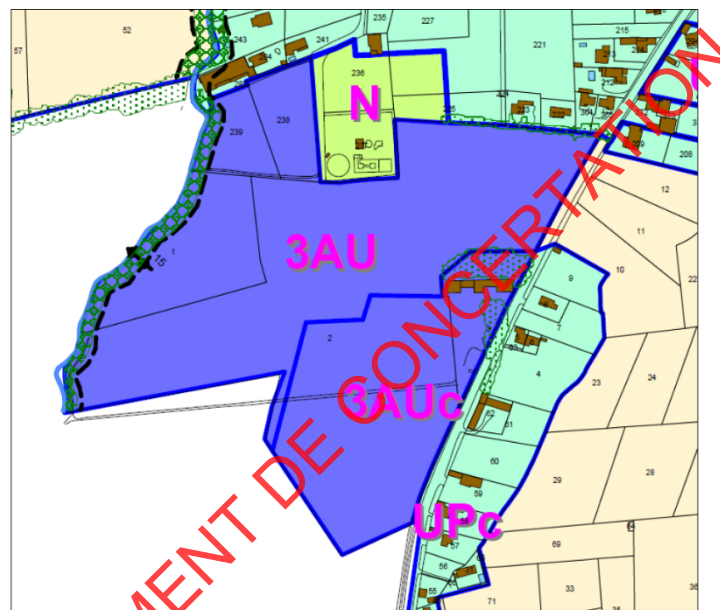
1. Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1.1 Justification du choix de la procédure

L'objectif de la procédure est d'adapter le document d'urbanisme de la commune de Jonquières pour permettre l'implantation d'une zone d'activités dite « Grange Blanche 3 » sur le secteur « Grange Blanche », en limite avec la commune de Courthézon en continuité des zones d'activités « Grange Blanche 1 » et « Grange Blanche 2 » sur la commune de Courthézon.

Le secteur « Grange Blanche 3 » est inscrit actuellement en zone à urbaniser non opérationnelle 3AU et 3AUc au PLU de Jonquières en vigueur pour une vocation d'activités économiques. Il s'agit donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU. Elle représente une superficie brute de 10 ha environ.

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur et plus particulièrement son orientation n°6 « Conforter le tissu économique et développer les activités liées à l'histoire communale » dans laquelle est indiquée la volonté de poursuivre le développement économique sur le secteur « Grange Blanche » avec une sectorisation sur le schéma des orientations du PADD.

La zone 3AU ayant été délimitée il y a plus de 9 ans, son ouverture à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU est exclue aux termes de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme qui pose le champ d'application de la procédure de révision du PLU.

Toutefois, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, confirmé par une réponse ministérielle du 1^{er} novembre 2016, dès lors que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de plus de 9 ans est nécessaire à la réalisation d'un projet d'intérêt général, la possibilité de recourir à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par le moyen d'une déclaration de projet est ouverte.

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme dispose : « *L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet*

d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

L'implantation d'un projet d'une zone d'activités présente bien un caractère d'intérêt général (cf. justification en page 5 et suivantes).

Pour ces raisons, la communauté de communes Pays d'Orange en Provence (POP), compétente en matière de développement économique, a décidé d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Jonquières conformément aux articles L.300-6, L.153-54 et suivants et R.153-16 2° du code de l'urbanisme.

1.2 Etapes de la procédure

1.2.1 Prescription de la procédure

Le Pays d'Orange en Provence a engagé la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU et fixé les modalités de concertation avec la population par délibération du conseil communautaire du 05 novembre 2024.

Les modalités de la concertation sont :

- avis informant de l'engagement de la concertation par publication dans un journal, sur les sites internet du POP et de la commune de Jonquières et par voie d'affichage au siège du POP et en Mairie de Jonquières ;
- mise à disposition du public d'un registre au siège du Pays d'Orange en Provence et en mairie de Jonquières destiné aux observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la concertation. Les observations pourront également être transmises par mail ou par courrier.
- mise à disposition d'un document de concertation au siège du Pays d'Orange en Provence et en mairie de Jonquières ainsi que sur les sites internet respectifs pendant toute la durée de la concertation.

1.2.2 Régime de l'évaluation environnementale

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-13 2° du code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale comprise dans le présent rapport sera soumise pour avis à l'autorité environnementale qui disposera d'un délai de réponse de 3 mois. L'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du Pays d'Orange en Provence seront versés au dossier d'enquête publique.

1.2.3 Examen conjoint des personnes publiques associées

A l'initiative du Pays d'Orange en Provence, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Jonquières feront l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme : la Préfecture, le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le syndicat mixte du bassin de vie d'Avignon, la commune de Jonquières, la commune de Courthézon, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et la Chambre de Commerce et d'Industrie. Le procès-verbal sera versé au dossier d'enquête publique.

1.2.4 Bilan de la concertation

Le Pays d'Orange en Provence tirera le bilan de la concertation par délibération du conseil communautaire. Le bilan de la concertation sera versé au dossier d'enquête publique.

1.2.5 Enquête publique

L'enquête publique sera organisée par Monsieur le Préfet du fait que la déclaration de projet est portée par le POP, compétent en matière de développement économique, et que la commune de Jonquières est compétente en matière de PLU.

Elle sera organisée dans les conditions des articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement avec notamment la désignation d'un commissaire-enquêteur qui assurera des permanences.

L'enquête publique d'une durée d'un mois au minimum portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour rendre son rapport et ses conclusions.

1.2.6 Approbation de la mise en compatibilité du PLU de Jonquières

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et le bilan de la concertation sont soumis pour avis par le Pays d'Orange en Provence à la commune de Jonquières. Cette dernière disposera d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

La délibération sera transmise en Préfecture, affichée en Mairie et publication d'un avis dans la presse. Monsieur le Préfet notifiera alors la délibération d'approbation au Pays d'Orange en Provence.

En l'absence de délibération de la Mairie de Jonquières dans le délai de 2 mois ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité et notifie sa décision à la Mairie de Jonquières et au Pays d'Orange en Provence dans les 2 mois suivants la réception du dossier en préfecture.

DOCUMENT DE CONCERTATION

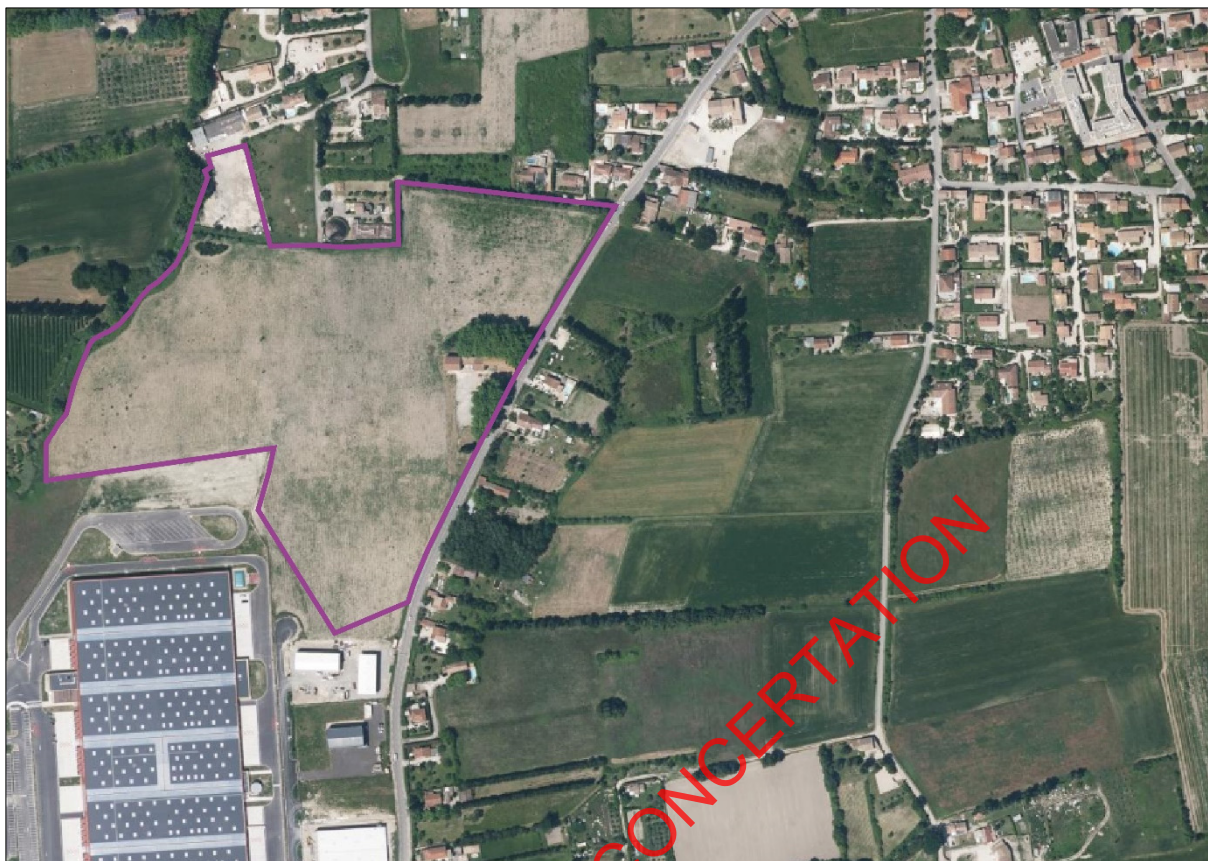
2. Intérêt général du projet

Le secteur « Grange Blanche 3 » sur la commune de Jonquières s'inscrit dans le prolongement des zones d'activités dite « Grange Blanche 1 » et « Grange Blanche 2 » situées sur le territoire de Courthézon, réalisées dans le cadre de la compétence économique du Pays d'Orange en Provence (POP). Ces deux zones sont aujourd'hui occupées à 100 %. Le secteur « Grange Blanche 3 » sur la commune de Jonquières, représentant une superficie brute de 10 ha environ, est inscrit au SCoT du Bassin de Vie d'Avignon en vigueur.

Localisation du secteur « Grange Blanche » (source : Géoportail)



Localisation du projet de zone d'activités « Grange Blanche 3 » (source : Géoportail)



Vue depuis le carrefour giratoire D 950 sur la zone d'activité « Grange Blanche 1 » avec l'amorce de la route menant à Jonquières



Vue sur les zones d'activités « Grange Blanche 1 et 2 » depuis la D 950 au point haut (en direction d'Orange). Les terrains du projet sont masqués par les bâtiments existants



L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Grange Blanche 3 » répond à deux ambitions d'intérêt général :

- 1- Permettre l'accueil de petites et moyennes entreprises et des artisans sur le secteur intercommunal au carrefour des axes routiers, ferroviaires et fluviaux ;
- 2- Permettre l'amélioration d'accès à un équipement public tel que la station d'épuration de Jonquières et à des activités présentes à proximité

1- L'accueil et le développement d'un tissu économique sur le territoire du POP en besoin de richesses motivé par les raisons suivantes :

- Un intérêt géographique : Grange Blanche 1 et 2 longent l'axe structurant reliant Orange à Carpentras (RD950) et l'axe Avignon/Orange (RD907). L'échangeur autoroutier A7 se trouve à 2 minutes de la zone d'activités et l'échangeur A9 se trouve à 5 minutes seulement. Le projet envisagé sur la commune de Jonquières est identifié au nord de la phase 2 en continuité géographique directe des aménagements en place ;
- Un intérêt technique : lors de la réalisation de Grange Blanche 2, d'importants équipements ont été réalisés tels que : eaux usées, adduction d'eau potable, protection incendie, eaux pluviales, fibre optique en partenariat avec la société Orange, alimentation électrique depuis un poste source sur la commune d'Orange. Les dimensionnements de ces équipements publics ont été réalisés pour répondre aux besoins de Grange Blanche 2 mais aussi au profit du projet de Grange Blanche 3 sur la commune de Jonquières ;
- Un intérêt stratégique : les zones actuelles se situent au cœur du bassin d'emploi et de vie de Courthézon et de Jonquières et plus largement du triangle que composent ces 2 communes et Orange. Ces dernières sont positionnées le long de l'axe Orange/Carpentras (RD950) et l'axe Avignon/Orange (RD907). La proximité des échangeurs autoroutier A7 et A9 est facilitatrice en termes de dessertes de communication, et par conséquent, propice à l'attractivité de nouveaux porteurs de projets.
- Un intérêt d'attractivité dynamique pour les entreprises : le site est largement capté par les porteurs de projets souhaitant s'y implanter. Tant au niveau local que national, le potentiel de ces lieux d'accueil économiques est sollicité par divers domaines d'activités : artisanat, industrie, tertiaire, etc...
Le Pays d'Orange en Provence a recensé 79 candidats sur les 3 dernières années à une implantation sur le territoire intercommunal dont 42 projets endogènes et 37 projets exogènes. Ces chiffres montrent une réelle dynamique dans les démarches des porteurs de projets à solliciter une implantation sur le territoire du Pays d'Orange en Provence. Toutefois, la rareté des disponibilités foncières n'a pas permis de répondre favorablement à la grande majorité de ces demandes. Seuls 8 candidats ont trouvé un foncier favorable à leur implantation. Incontestablement, une action d'ouverture vers une offre nouvelle de foncier économique est attendue aussi bien au niveau endogène qu'exogène.

L'aménagement de la zone d'activités « Grange Blanche 3 » présente donc un intérêt général en terme économique pour le territoire du Pays d'Orange en Provence mais aussi au niveau départemental, le Vaucluse étant positionné comme 5^{ème} département métropolitain le plus pauvre. Ce projet permettra d'augmenter l'attractivité du territoire et de répondre à des demandes recensées au niveau de la communauté de communes.

Inventaire des zones d'activités sur le territoire du Pays d'Orange en Provence

La communauté de communes du Pays d'Orange en Provence a réalisé un inventaire des zones d'activités dans le cadre des dispositions de loi dite « Climat et Résilience. Il a pour objectif d'orienter la mise en place de stratégie foncière ou d'actions opérationnelles en faveur d'une optimisation des zones d'activités économiques.

Il peut être dégagé les éléments de synthèse suivants :

- Sur le territoire de Jonquières et Courthézon, les zones d'activités existantes présentent un taux de vacance nulle (Grange Blanche 1 et 2 sur Courthézon) ou très faible (1 local vacant sur la zone d'activités de Beauregard sur Jonquières). D'autre part, ces zones d'activités ne présentent plus de disponibilités foncières ;
- Sur le territoire de Caderousse, la zone d'activité CNR dispose de 1,5 ha environ de foncier disponible fléché pour des activités de stockage et de petite industrie ce qui ne correspond pas aux attentes du projet sur Jonquières, plutôt orienté vers l'artisanat, bureaux, etc. De plus, il s'agit de baux emphytéotiques ne répondant pas forcément à une demande sur le territoire.
- Sur le territoire d'Orange :
 - la zone d'activités des Crémades : elle présente un taux de vacance faible (5%) et aucune disponibilité foncière ;
 - la zone d'activités des Pradines : elle présente un taux de vacance faible (4,9%) et aucune disponibilité foncière ;
 - la zone d'activités du Coudoulet : elle présente un taux de vacance faible (1,1%) et aucune disponibilité foncière ;
 - la zone d'activités de la Violette : elle présente un taux de vacance faible (3 locaux vacants) et un potentiel foncier de 5,9 ha environ (non maîtrisé). Nota : il y a un projet de commerce et habitat dont la maîtrise foncière est privée.
 - la zone d'activités Portes Sud : elle présente un taux de vacance nul et aucune disponibilité foncière ;
 - la zone d'activités RN7 : elle présente un taux de vacance faible (5,2%) et un potentiel foncier de 5,7 ha environ (non maîtrisé) ;
 - la zone d'activités « Ecopôle » : elle présente un taux de vacance nulle et un potentiel foncier de 5,4 ha environ. La vocation de la zone est orientée vers les filières de traitement et activités à vocation environnementale (compost, recyclage de matériaux, etc.) ;
 - la zone d'activités « Coudoulet / Portes Sud » : elle présente un taux de vacance nulle et un potentiel foncier de 1,3 ha environ (non maîtrisé) ;

En résumé, sur le secteur de Courthézon/Jonquières, le potentiel disponible à vocation économique est nul et le taux de vacance très faible.

Sur Orange, le potentiel à vocation économique est plus important au regard de la taille de la commune et de sa position comme ville centre mais demande à être nuancé au regard des différentes contraintes s'appliquant sur ces secteurs (risques naturels notamment) et du fait que ce potentiel n'est pas maîtrisé.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur « Grange Blanche 3 » sur la commune de Jonquières est aisément aménageable (topographie relativement plane, réseaux et desserte à proximité immédiate sur Grange Blanche 2) et le foncier mobilisable à court terme : deux propriétaires dont la communauté de communes, propriétaire d'une parcelle de 1,3 ha environ. Elle permettra de répondre à des demandes identifiées par la commune et la communauté de communes pour des artisans, TPE/PME, etc.

2- Permettre l'amélioration de l'accès à la station d'épuration de Jonquières et à une activité présente à proximité

L'aménagement du secteur « Grange Blanche 3 » sera également l'occasion d'améliorer l'accès à la nouvelle station d'épuration de Jonquières mise en service en 2023 (sur la parcelle attenante à l'ancienne station d'épuration) et une activité présente à proximité. Une voie centrale devra desservir l'ensemble des lots à vocation économique mais aussi désenclaver la station d'épuration et cette activité.

Aujourd'hui, les véhicules techniques souhaitant se rendre sur le site doivent traverser une zone d'habitat diffus par le Chemin des Sources non calibré pour absorber le flux.

Cet aménagement présentera bien une opportunité d'amélioration de la fréquentation du site tout en limitant les contraintes subies par les riverains.



Source : Géoportail

3. Présentation du projet

Cf. plan de composition et perspectives en pages 12 et 13

Présentation et vocation du secteur « Grange Blanche 3 »

Le secteur « Grange Blanche 3 », situé route de Courthézon, en entrée de Jonquières, s'insère dans la poursuite vers le Nord de la zone d'activités « Grange Blanche 2 » jusqu'en lisière de l'urbanisation résidentielle et au droit de la nouvelle station d'épuration. Elle est bordée :

- à l'Est par la Seille (affluent de l'Ouvèze),
- à l'Ouest par la route de Courthézon,
- au Sud par la zone d'activités « Grange Blanche 2 » avec une voie de desserte (rue Calixte Paillet) configurée pour permettre d'accéder à la future zone d'activité « Grange Blanche 3 »,
- Au Nord par un secteur d'habitat diffus, la station d'épuration et une activité.

S'articulant autour de bâtiments agricoles, cette zone à vocation à accueillir des bâtiments d'activités économiques à vocation principale d'artisanat, TPE/PME, bureaux à l'exclusion des commerces, entrepôt/logistique, hébergements hôteliers et bâtiments agricoles. Un secteur autour des bâtiments agricoles, hors zone d'activités, est conservé pour une vocation agricole, de stockage, etc. Cela est traduit réglementairement au niveau de la mise en compatibilité du PLU par un zonage spécifique.

Vue sur le secteur « Grange Blanche 3 » depuis la route de Courthézon avec en arrière-plan la Seille et sa ripisylve



Entrée sur la zone d'activité « Grange Blanche 2 » depuis la route de Courthézon (aménagement d'un tourné à gauche) qui permettra l'accès futur à la zone d'activité « Grange Blanche 3 »



Bâtiments agricoles



Principe de desserte

Un axe viaire primaire sera réalisé pour raccorder l'aire de retournement existante au Nord de Grange Blanche 2 (rue Calixte Paillet) et la rue des Sources. Ce barreau de raccordement croisera une voie secondaire Est/Ouest qui desservira les parcelles longeant la route de Courthézon au Nord des bâtiments agricole et courra vers l'Ouest jusqu'au ruisseau de la Seille. Les mobilités douces (piétons et cycles) seront intégrées dans l'ensemble des profils des voiries qui innoveront la zone. Une voie de desserte pour l'activité de transport existante et la station d'épuration localisées au Nord de la zone sera aménagée.

Ainsi composé, le plan des circulations et des aménagements autorisera la plus grande modularité dans le découpage des parcelles desservies. De cette façon, l'ensemble des besoins des TPE et PME pourra être satisfait par une capacité de calibrage à la demande ou « au besoin ».

Aspect paysager

Sur la frange Est, tout le long de la route de Courthézon, un espace tampon paysager de 5 mètres de profondeur, composé de haies plurispécifiques, créera à la fois un masque visuel par la végétalisation qui qualifiera agréablement l'entrée de ville, mais aussi une continuité écologique pour le développement de la faune et la flore, interface naturelle entre deux zones présentant une certaine anthropisation.

A l'Ouest, le long de la Seille, les zones à sensibilité hydraulique forte seront entièrement préservées, de même que la ripisylve (sur une bande de 15 mètres conformément aux prescriptions de la mise en compatibilité du PLU, classement en Espace Boisé Classé) qui n'aura à subir aucun impact de l'aménagement de la zone et conservera sa pleine intégrité de zone humide et de corridor écologique. En amont de cette zone, un bassin de rétention paysager et de faible profondeur organisera la transition entre cet espace naturel et la partie urbanisée de la zone.

Implantation et conception des constructions / volumétrie

Les bâtiments qui y seront construits présenteront des volumes simples, des teintes sombres et une harmonie des matériaux utilisés en façade, recherchant l'insertion visuelle dans l'environnement la plus discrète possible. Ne pouvant dépasser 12 mètres de hauteur, il sera néanmoins conseillé aux maîtres d'ouvrage de réduire au maximum les hauteurs des bâtiments à construire, en compatibilité avec leur usage et leur exploitation.

Les projets de construction et d'aménagement sur les parcelles devront présenter de fortes ambitions environnementales, guidés par un bureau d'études coordinateur de la zone qui fixera avec les maîtres d'ouvrage des objectifs à atteindre, adaptés à l'usage des bâtiments et au regard des normes et procédés techniques prescrits au jour de leur conception (ex : les projets devraient satisfaire à l'objectif d'une certification BDM bronze s'ils étaient conçus en 2024).

Imperméabilisation / gestion des eaux pluviales

L'ensemble des toitures et parkings seront solarisés afin de répondre aux enjeux de la loi APER. La production énergétique qui en résultera participera à une démarche généralisée pour la zone d'autoconsommation collective.

Les projets d'aménagement des parcelles prôneront une artificialisation des sols la plus raisonnée possible et les places de stationnement devront être traitées en dispositifs perméables, réduisant l'effet d'îlot de chaleur et facilitant l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Pour le surplus, l'ensemble des parcelles et des bâtiments qui y seront édifiés seront raccordés au réseau pluvial installé par l'aménageur du projet Grange Blanche 3, composé de noues d'infiltration, de fossés ouverts et ponctuellement de collecteurs enterrés.

Traitement des clôtures

Pour la réussite architecturale de la zone et l'agrément de ses utilisateurs et visiteurs, il sera accordé une grande importance aux interfaces espaces communs / espaces privés par la réalisation de clôtures sur voies composées de panneaux de grillage soudé voire, selon les besoins de sécurité propres à l'activité exercée, de maçonnerie enduite sur mur bahut (une teinte unique à déterminer pour la zone) mais avant tout, en doublage, de haies plurispécifiques.

Plan de composition à titre indicatif à ce stade afin d'illustrer le propos



Perspectives à titre indicatif à ce stade pour illustrer le propos

