

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

1. Rapport de présentation

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
Mise à jour n°1				1er juil. 2024
Mise en compatibilité n°1	05 nov. 2024		03 sept. 2025	10 déc. 2025
Modification n°4	13 déc. 2022		14 janv. 2025	10 déc. 2025



Sommaire

Sommaire	1
1. Historique du PLU.....	3
2. Objets de la modification n°4 du PLU.....	3
3. Justification de la procédure de modification du PLU	4
4. Les points de la modification n°4 du PLU.....	6
4.1 Ajuster les 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	6
4.1.1 Objectif.....	6
4.1.2 Traduction réglementaire.....	8
4.1.2.1 Au niveau des documents graphiques	8
4.1.2.2 Au niveau du règlement.....	8
4.2 Supprimer le secteur UEb et le classer en zone UE	9
4.2.1 Objectif.....	9
4.2.2 Traduction réglementaire.....	10
4.2.2.1 Au niveau des documents graphiques	10
4.2.2.2 Traduction réglementaire.....	11
4.3 Prendre en compte les nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable « Alos » et « Neuf Fonts »	11
4.3.1 Objectif.....	11
4.3.2 Traduction réglementaire.....	13
4.3.2.1 Au niveau des documents graphiques	13
4.3.2.2 Au niveau du règlement.....	15
4.4 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	16
4.4.1 Objectif.....	16
4.4.2 Le projet de développement de la casse automobile	18
4.4.3 Traduction réglementaire.....	19
4.4.3.1 Au niveau des documents graphiques	19
4.4.3.2 Au niveau du règlement.....	20
4.5 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	22
4.5.1 Objectif.....	22
4.5.1.1 Le mas Saint-Antonin	23
4.5.1.2 L'ancienne ferme chemin des routes de Malijay	23
4.5.2 Traduction réglementaire.....	24
4.5.2.1 Au niveau des documents graphiques	24
4.5.2.2 Au niveau du règlement.....	25

4.6 Procéder à des ajustements divers du règlement écrit et graphique	26
4.6.1 Modifier l'emprise au sol dans la zone UD	26
4.6.1.1 Objectif.....	26
4.6.1.2 Traduction réglementaire.....	27
4.6.1.2.1 Au niveau des documents graphiques.....	27
4.6.1.2.2 Au niveau du règlement	28
4.6.2 Changer de zonage deux parcelles situées en zone 1AU vers le secteur UBc	28
4.6.2.1 Objectif.....	28
4.6.2.2 Traduction réglementaire.....	29
4.6.3 Autres adaptations réglementaires.....	30
4.6.3.1 Modifier les règles de toitures.....	30
4.6.3.2 Supprimer la réglementation concernant l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
4.6.3.3 Ajouter des prescriptions d'intégration des climatiseurs	31
4.6.3.4 Préciser la définition de l'emprise au sol des constructions	31
4.6.3.5 Préciser les règles de collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle.....	31
4.6.3.6 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.....	32
4.6.3.7 Supprimer la règle relative aux sols artificiels	33
4.6.3.8 Préciser la règle relative aux toitures en zone agricole.....	33
5. Incidences du projet sur l'environnement.....	34
6. Tableau des surfaces des zones du PLU.....	39

1. Historique du PLU

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 08 octobre 2014. Il a été ensuite modifié afin d'adapter le document d'urbanisme à des projets ou ajustements ponctuels :

Désignation	Approbation
Révision du POS valant élaboration du PLU	08 oct. 2014
Modification n°1 : Adaptation du règlement (dispositif réglementaire pour le réaménagement de la bâtisse « Bouscarle », prise en compte de la loi ALUR, extension encadrée des habitations existantes en zone agricole, modification orientation d'aménagement et de programmation, etc.)	13 déc.2016
Modification n°2 : modification des orientations d'aménagement et de programmation chemin du Clos d'Enfer, adaptations réglementaires diverses (hauteur en limite séparative, clôtures, etc.)	17 octobre 2017
Modification n°3 : adaptations réglementaires diverses	05 décembre 2019
Mise en compatibilité n°1 : ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU à vocation économique « Grange Blanche 3 »	10 décembre 2025

2. Objets de la modification n°4 du PLU

La modification n°4 du PLU porte sur :

- 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.

3. Justification de la procédure de modification du PLU

En application des dispositions des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme, les changements apportés au PLU de la commune de Jonquières s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N) ;
- réduire les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les objets envisagés ne relèvent pas du champ de la révision car aucun des points listés dans l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme n'est impacté.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme définit le champ d'application de la procédure de modification du PLU. Cette procédure est à retenir lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

Ainsi, les évolutions de règlement et du zonage envisagées dans le PLU de Jonquières entre dans le champ de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Principales étapes de la procédure :

- Engagement de la procédure par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 ;
- Établissement du dossier ;
- Saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas conformément à l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme, le projet de modification n°4 du PLU n'étant pas considéré comme susceptible d'engendrer des incidences notables sur l'environnement ;
- Saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en ce qui concerne la création du STECAL au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
- Notification du projet de modification du PLU à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme à savoir : le Conseil Régional, le Conseil Départemental, le Pays d'Orange en Provence, le syndicat mixte du SCOT du bassin de vie d'Avignon, la chambre d'agriculture, la chambre des métiers et de l'artisanat, la chambre de commerce et d'industrie ;
- Enquête publique prescrite par arrêté du maire ;
- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur ;
- Projet modifié suite à l'enquête publique en fonction des observations du commissaire-enquêteur et des avis des personnes publiques associées ;
- délibération du conseil municipal du 10 décembre 2025 approuvant la modification n°4 du PLU ;

- Mention de la délibération dans un journal diffusé dans le département ;
- délibération affichée en mairie pendant un mois ;
- Modification n°4 du PLU téléversée sur le géoportail de l'urbanisme.

4. Les points de la modification n°4 du PLU

4.1 Ajuster les 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

4.1.1 Objectif

Dans le PLU approuvé en 2014, des secteurs de mixité sociale ont été identifiés au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones à urbaniser opérationnelles et non opérationnelles (zones 1AU et 2AU). Il avait été retenu l'obligation de produire au moins 15% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur chaque secteur pour tout programme de plus de 5 logements.

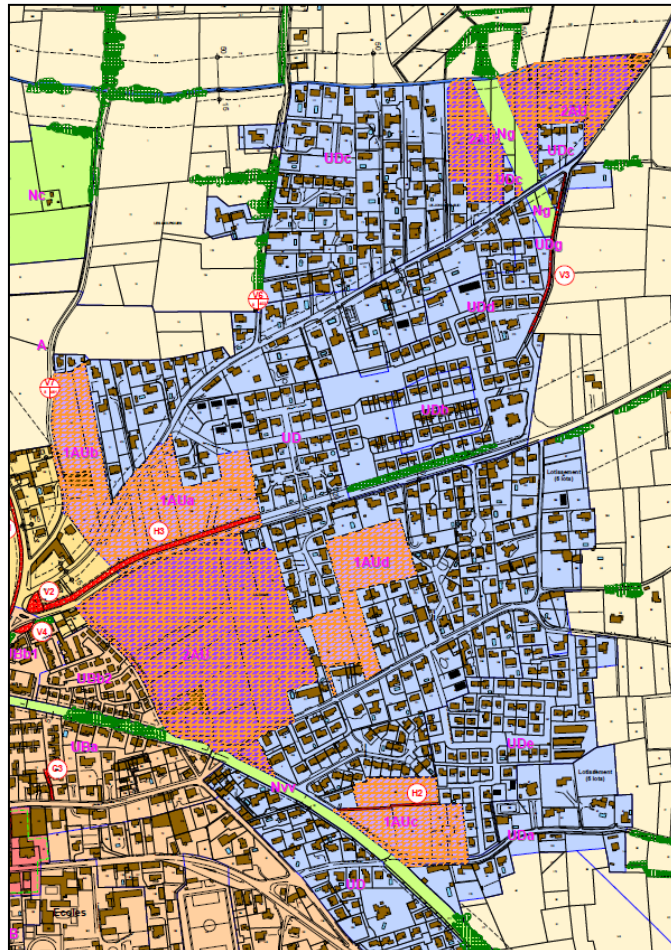
Il s'agit :

- des secteurs 1AUa, 1AUb et de la zone 2AU situés chemin Camp Reboul ;
- du secteur 1AUc situé chemin de Beaumes ;
- du secteur 1AUD et de la zone 2AU situés chemin des Ramades.

L'institution de ces secteurs de mixité sociale s'inscrivait dans un contexte de nécessité d'augmenter la production de LLS au regard de l'obligation légale de produire 20% de LLS sur l'ensemble des résidences principales composant le parc immobilier de la commune (pourcentage passé à 25% depuis). La commune s'inscrivait également dans une exemption d'objectifs triennaux du fait de la présence d'un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) et d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) impactant de manière significative la zone urbaine du PLU pouvant accueillir ces logements.

La commune dispose de 271 LLS ce qui représente 11,2% environ du parc total des résidences principales.

Extrait du zonage du PLU - Localisation des secteurs de mixité sociale (quadrillage orange)



Le Programme Local de l'Habitat (PLH) n°2 du Pays d'Orange en Provence (POP) 2020/2025

Dans le cadre du PLH n°2 du POP approuvé par délibération du conseil communautaire du 29 octobre 2020, les orientations stratégiques proposent 3 scénarios pour la commune de Jonquières en ce qui concerne la production de LLS :

- un scénario haut, dans l'hypothèse où il n'y a pas d'exemption, qui propose d'appliquer un taux minimum de 40% sur les secteurs stratégiques, soit 71 LLS. À cela, s'ajoutent les logements qui seraient produits dans les « autres secteurs ». En considérant que 10% des logements qui y seront produits seront des logements locatifs sociaux, ce sont au total 74 LLS qui sont envisagés sur les six ans du PLH (soit 35% de la production neuve totale). Cela permettrait donc de répondre aux objectifs estimés à hauteur de 57 LLS en construction neuve ;
- un scénario intermédiaire, en cas d'exemption, qui s'appuie sur le taux préconisé par le SCoT en vigueur de 30% dans les communes SRU présentant un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 15%. Cela correspondrait à 53 LLS, et 56 LLS en ajoutant les logements pouvant être produits sur les « autres secteurs ». Cela permettrait de répondre aux objectifs estimés à hauteur de 42 LLS en construction neuve.
- un scénario bas, qui s'appuie sur le taux que la Commune a fixé dans son PLU, de 15% sur les opérations de plus de 5 logements, soit 27 LLS. À cela s'ajoutent les logements sociaux qui pourraient être produits sur les « autres secteurs », soit au total 30 LLS. Dans cette hypothèse, la commune atteindrait les objectifs estimés à hauteur de 21 LLS.

Extrait des orientations stratégiques du PLH n°2

JONQUIERES - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Scénario haut = 40% LLS								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	177	106	71	40%	240	144	96	40%
Autres secteurs	33	30	3	10%	37	33	4	10%
Total	210	136	74	35%	277	177	100	36%
Rappel estimation besoins en logements en construction	222	165	57					

JONQUIERES - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Scénario intermédiaire = 30% LLS								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	177	124	53	30%	240	159	72	30%
Autres secteurs	33	30	3	10%	37	33	4	10%
Total	210	154	56	27%	277	192	76	27%
Rappel estimation besoins en logements en construction	222	180	42					

JONQUIERES - POTENTIEL EN PRODUCTION NEUVE								
Scénario bas = 15% selon le PLU actuel								
Type de secteur	Programmation PLH				Veille foncière			
	Total	Libre	LLS	Taux LLS	Total	Libre	LLS	Taux LLS
Total secteurs stratégiques	177	150	27	15%	240	186	36	15%
Autres secteurs	33	30	3	10%	37	33	4	10%
Total	210	180	30	14%	277	219	40	14%
Rappel estimation besoins en logements en construction	222	201	21					

Afin d'être en cohérence avec les orientations du PLH n°2 et du SCOT en vigueur (en cours de révision), la commune retient le scénario intermédiaire avec une production de 30% de LLS sur les secteurs stratégiques identifiés dans le PLH ce qui correspond aux zones 1AU et 2AU du PLU.

Nota : il est à souligner que la commune anticipe d'ores et déjà ces orientations puisque le secteur 1AUd « Ingroumèle » a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en 2023 avec un programme de 84 logements dont 48 LLS soit 57% de LLS (les travaux d'aménagement ont démarré). Les autres zones 1AU et 2AU n'ont à ce jour fait l'objet d'aucun aménagement.

4.1.2 Traduction réglementaire

4.1.2.1 Au niveau des documents graphiques

Les périmètres des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme restent inchangés, il s'agit de l'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat. Le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux à produire dans chaque secteur passent de 15% à 40%. La légende des documents graphiques est modifiée en conséquence.

Extrait de la légende des documents graphiques avant modification n°4 du PLU

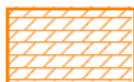


Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : 15% de logements locatifs sociaux pour tout programme de plus de 5 logements



Secteur de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Extrait de la légende des documents graphiques après modification n°4 du PLU



Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme : au moins 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme de plus de 5 logements



Secteur de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

4.1.2.2 Au niveau du règlement

➤ Les dispositions générales du règlement

L'article 15 est modifié en ajustant le pourcentage de LLS à produire

Rédaction de l'article 15 des dispositions générales du règlement

« 15 - DISPOSITION EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des secteurs de mixité sociale : "En cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit".

*Aussi, afin d'assurer une mixité sociale et permettre l'implantation de jeunes ménages, la commune souhaite instaurer une disposition dans les secteurs AU selon laquelle les programmes de logements devront être affectés à hauteur d'**au moins 45 30%** à du logement locatif social au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements. »*

➤ Préambule des zones 1AU et 2AU

*« ... le programme de construction devra respecter le secteur de mixité sociale instauré au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme dans lequel **au moins 45 30%** de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'Habitation devront être réalisés. La disposition s'appliquera à tous programmes de plus de 5 logements. ... »*

4.2 Supprimer le secteur UEb et le classer en zone UE

4.2.1 Objectif

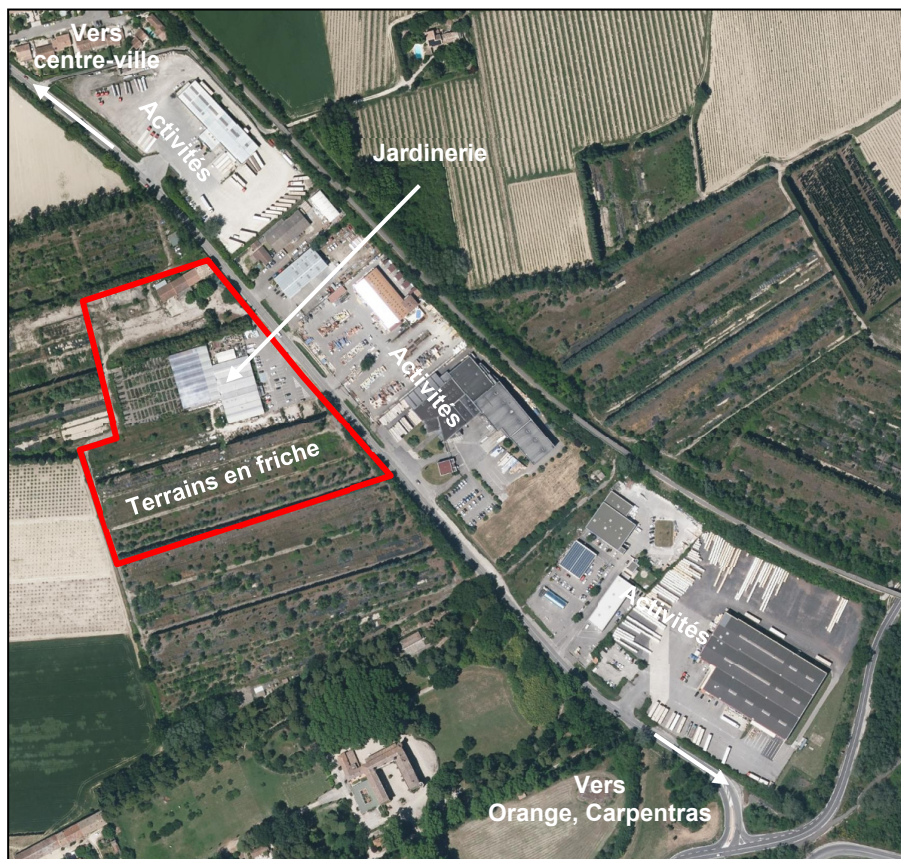
Dans le cadre du PLU approuvé en 2014, la zone d'activités de Beauregard le long de la route de Carpentras a été classée en zone UE avec un secteur UEb destiné plus particulièrement à l'activité d'une pépinière. Le règlement du secteur UEb limite actuellement les possibilités de construire à ce type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

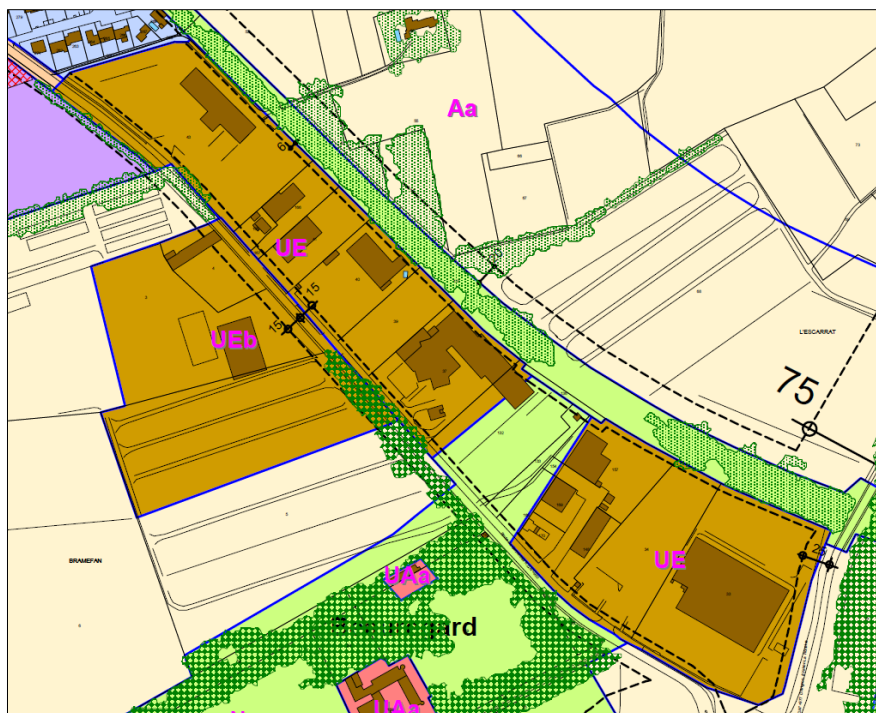


4.2.2 Traduction réglementaire

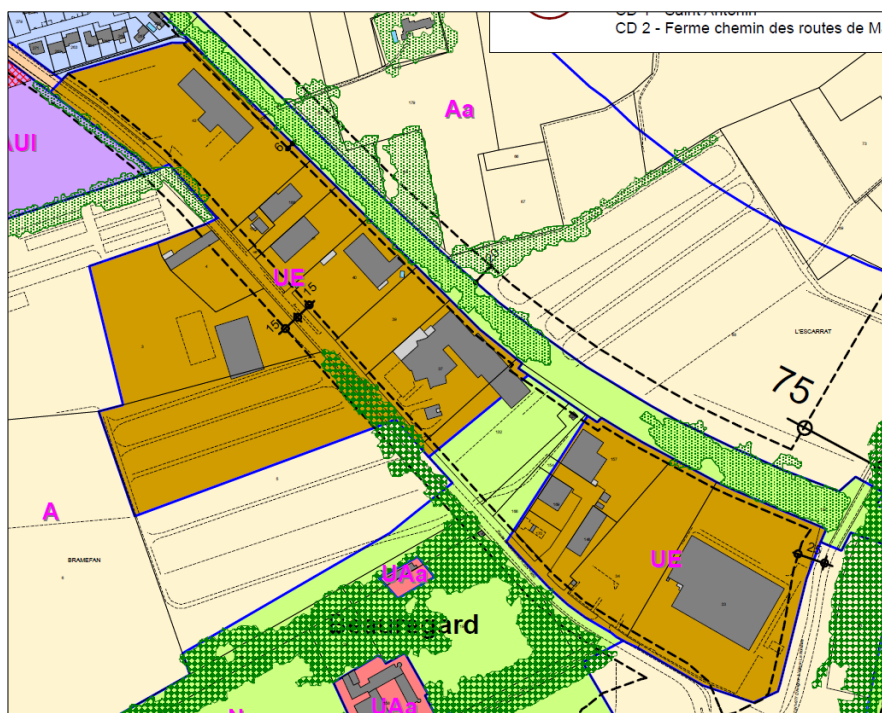
4.2.2.1 Au niveau des documents graphiques

Le secteur UEb est classé en zone UE.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.2.2.2 Traduction réglementaire

La mention au secteur UEb est supprimé dans le règlement de la zone UE. Le

➤ Préambule de la zone UE

« ...

Elle comprend les secteurs suivants:

- *Secteur UEa, route d'Orange, dans lequel l'extension limitée des habitations existantes est autorisée.*
 - *Sous-secteur UEa1, dans lequel seuls sont autorisés les aménagements et parking nécessaires au secteur UEa*
- ~~*Secteur UEb, route de Carpentras, dans lequel seules sont autorisées les activités de valorisation des produits agricoles et horticoles.*~~
- *- Secteur UEp, correspondant au parc photovoltaïque au Nord de la commune.*

... »

➤ Article UE2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

« ...

Dans le secteur UEa, sont autorisées les extensions des habitations existantes sans création de nouveau logement et dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Dans le sous-secteur UEa1, seuls sont autorisés les aménagements et parkings nécessaires aux activités de la zone UEa. Ceux-ci devront être accompagnés de dispositifs de gestion et de collecte des eaux pluviales si une imperméabilisation des sols est programmée.

~~***Secteur UEb, route de Carpentras, seules sont autorisées les activités de valorisation des produits agricoles et horticoles.***~~

Dans le secteur UEp, seuls sont admis les constructions, les installations et les équipements publics nécessaires à l'installation et au fonctionnement d'un parc photovoltaïque.

... »

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

4.3.1 Objectif

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.

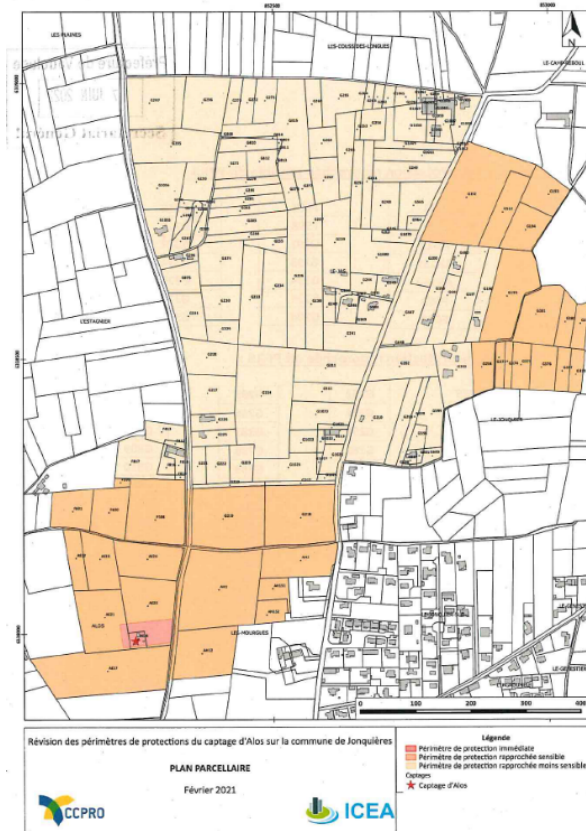
Les deux captages ont fait l'objet de nouvelles déclarations d'utilité publique avec instauration de périmètres de protection :

- 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 1^{er} juillet 2024.

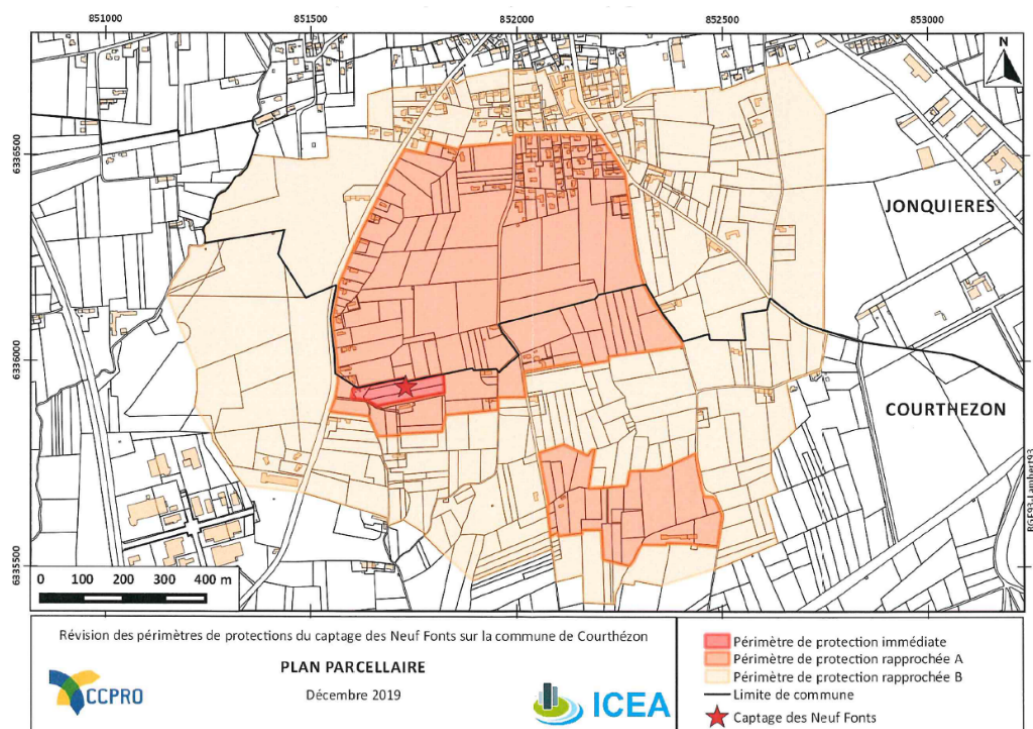
Annexe à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2022

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



Dans le PLU approuvé en 2014, les périmètres de protection des deux captages ont été délimités au niveau du zonage et du règlement par un indice « c » sur toutes les zones du PLU concernées sur la base des arrêtés préfectoraux du 26 septembre 1979 (puits d'Alos) et du 23 novembre 1993 (puits des Neuf Fonts).

Les périmètres de protection étant modifiés, cela demande à modifier les secteurs indicés « c » dans le zonage et le règlement du PLU.

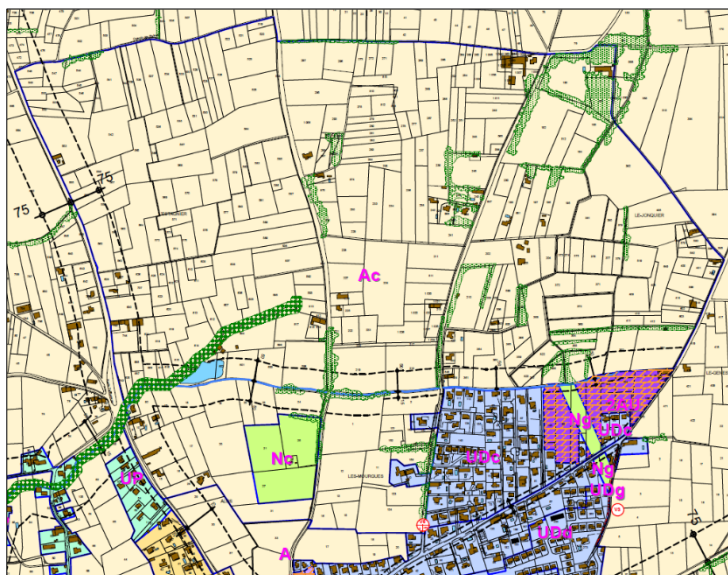
4.3.2 Traduction réglementaire

4.3.2.1 Au niveau des documents graphiques

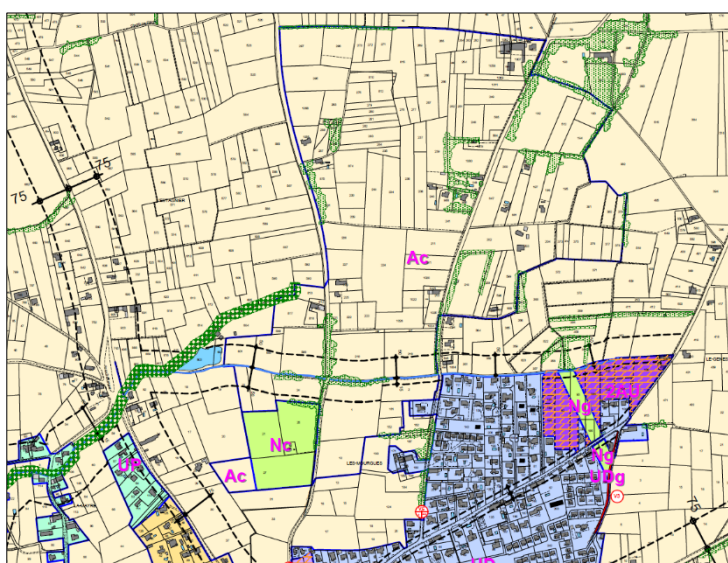
Concernant le Puits d'Alos

Les périmètres de protection n'impactent plus la zone urbaine, le secteur UDc est donc supprimé (devient UD). Pour le reste, les secteurs Ac et Nc sont redélimités pour prendre en compte les nouveaux périmètres annexés à l'arrêté préfectoral du 17 juin 2022. L'emprise générale des périmètres de protection est réduite par rapport à celle des périmètres initiaux.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.3.2.2 Au niveau du règlement

Le règlement est modifié pour prendre en compte la suppression du secteur UDb et la création des secteurs UAc, UBC, UBIC, UPac, et 1AUIc.

➤ Article 17 des dispositions générales du règlement

« La commune est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable (indice « c » sur les plans de zonage) :

- le captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières. Sont concernés les secteurs ~~UDc~~, Ac et Nc au nord de la partie agglomérée de la commune ;
- le captage du puits des Neuf Fonts situé sur la commune de Courthézon. Sont concernés les secteurs ~~UAc, UBC, UBIC, UCc, UPac, UPc, 1AUIc, 3AUC~~ et Ac au sud de la commune en limite avec la commune de Courthézon.

Les deux arrêtés préfectoraux et les périmètres de protection associés sont reportés dans la notice (pièce 7.1.a) et le plan des servitudes d'utilité publique (plan 7.1.b) en annexe du PLU.

Les constructions autorisées dans les périmètres de protection doivent respecter les prescriptions indiquées dans les deux arrêtés.

Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes seront soumises à l'avis de l'hydrogéologue agréé. »

➤ Modification des préambules et de l'article 2 de chaque zone où un secteur est créé à savoir UAc, UBC, UBIC, UPac et 1AUIc

Exemple pour la zone UA

Extrait du préambule

« ...

Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UAa correspondant au château de Beauregard ;
- le secteur UAb correspondant à un secteur à une vocation d'hébergement touristique ;
- le secteur UAc, situé avenue Biscarrat Bombanel, soumis aux prescriptions du périmètre de protection rapprochée B du captage des Neuf Fonts.

... »

Extrait de l'article UA 2

« ...

~~Dans le secteur UAc, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection rapprochée B du captage d'eau potable des Neuf Fonts (cf. article 17 des dispositions générales).~~

... »

Il est appliqué la même chose sur les autres zones modifiées à savoir UB, UP et 1AU.

➤ Modification du préambule et de l'article 2 de la zone UD, le secteur UDc étant supprimé (les périmètres de protection du puits d'Alos n'impacte plus la zone UD).

Extrait du préambule

« ...

Elle comprend les secteurs suivants:

- UDa, situé chemin de Beaumes, de densité moindre et construit au coup par coup.
- ~~○ UDe et UDb, situé chemin de Causans urbanisé sous forme d'opérations d'aménagements prenant en compte la gestion hydraulique du secteur.~~

- ~~UDc situé au Nord du chemin de Camp Reboul soumis aux dispositions du périmètre de protection éloigné du captage d'Alos.~~
- UDe situé chemin des Ramades, urbanisé sous forme d'opération d'aménagement.
- UDg, soumis à l'exposition aux conduites de transport d'hydrocarbures.

Nota : les secteurs UDb et UDd sont également supprimés du fait d'un autre ajustement réglementaire (cf. page 26 et suivantes).

Extrait de l'article UD2

« ...

Dans la zone UD, ~~le secteur UDb et UDd~~ sont autorisées les constructions nouvelles à usage de commerces, artisanat bureaux et services.

~~Dans le secteur UDc, les constructions autorisées doivent respecter les mesures spécifiques liées aux périmètres de protection éloignée du captage d'eau potable d'Alos (cf. article 17 des dispositions générales).~~

Dans le secteur UDg, sont seules admises les constructions respectant les conditions fixées par les servitudes lié aux canalisations enterrées.

... »

4.4 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

Nota : le STECAL sera soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

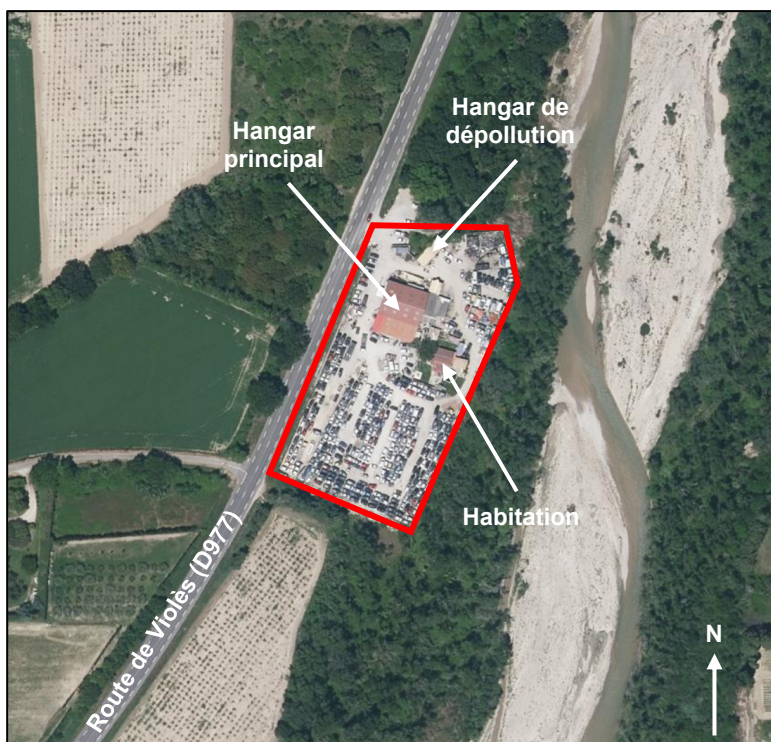
4.4.1 Objectif

Une casse automobile, située route de Violès, 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)



Vue sur la casse-automobile depuis la route de Violès



Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la commune souhaite créer un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) au sein de la zone agricole afin de permettre le développement de cette activité en fixant les conditions d'emprise au sol, surface de plancher hauteur, etc. Le PLU ne contient pas de STECAL à ce jour, il s'agira du premier.

Ce STECAL, d'une superficie d'un hectare environ, 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 coté 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.

La casse automobile est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable et a un dispositif autonome d'assainissement des eaux usées. Les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative par rapport à ce dispositif autonome.

4.4.2 Le projet de développement de la casse automobile

Le projet consiste en :

1- Extension et réhaussement du hangar principal existant, coté route de Violès

Ce projet vise à répondre à la demande croissante de pièces détachées dans la région tout en respectant les normes et réglementations relatives aux Établissements Recevant du Public (ERP). Il s'agit de créer un espace dédié à la vente de pièces détachées attenant au hangar existant. Pour cela, il est envisagé de réaliser une extension coté route de Violès pour permettre l'aménagement d'un comptoir de vente fonctionnel tout en sécurisant l'accès Poids lourds du parc.

Le projet vise également à rehausser le hangar principal existant à une hauteur de 13 mètres au faîtage (7,50 mètres au faîtage actuellement) afin de créer des espaces fonctionnels pour les bureaux, les vestiaires pour hommes et femmes, une salle de repos, une salle de réunion, ainsi que des bureaux pour la direction.

Le hangar actuel est utilisé principalement comme espace de stockage, de travail (atelier mécanique) et de bureaux / accueil. Sa hauteur actuelle ne permet pas d'exploiter pleinement son potentiel pour des fonctions administratives ou de soutien aux opérations. Le rehaussement sera effectué au niveau du pignon du hangar, garantissant ainsi une augmentation significative de l'espace disponible à l'intérieur.

2- Extension et réhaussement du bâtiment de dépollution

L'atelier de traitement des véhicules hors d'usage est un élément important de l'activité, où les véhicules en fin de vie sont démantelés et recyclés.

Actuellement, cette activité est réalisée sous un auvent ouvert sur 3 côtés et d'une hauteur de 4,40 m. Cependant, les conditions météorologiques affectent régulièrement le travail des équipes, ce qui impacte l'efficacité et la sécurité des opérations. Il est donc envisagé de moderniser cet atelier en surélevant (13 mètres au faîtage) et fermant le auvent existant pour protéger les équipes des intempéries et en créant une zone de stockage supplémentaire en partie haute pour éviter les déplacements à risques sur les différents pôles d'activités.

3- Création d'un hangar de traitement de véhicule électrique

Le traitement des véhicules électriques et hybrides (VE/VH) devient une activité stratégique et incontournable. Cependant, à la différence des véhicules thermiques, les VE/VH sont équipés de batterie "moteur" au lithium présentant un risque incendie. Il est donc primordial de travailler avec le plus de sécurité possible sur ses types de véhicules. Les batteries démontées devront être stockées et surveillées par des caméras thermiques en cas de potentielles défaillances de celle-ci. Cela explique de dissocier physiquement ce bâtiment de ceux existants. Il prendra place sur la partie Sud de la parcelle.

Il sera associé à une cuve enterrée de récupération des eaux de pluie de toiture ce qui permettra de diminuer l'impact sur les ressources en eau et contribuer à la protection incendie.

Évolution indicative des surfaces

Extension et réhaussement du hangar existant :

- emprise au sol (existant + extension / réhaussement) : 700 m² environ (540 m² environ actuellement)
- surface de plancher (existant + extension / réhaussement) : 1 200 m² environ (700 m² environ actuellement)

Aménagement et réhaussement du bâtiment de dépollution :

- emprise au sol (existant + extension / réhaussement) : 150 m² (70 m² actuellement)
- surface de plancher (existant + extension / réhaussement) : 300 m² (70 m² actuellement)

Création d'un hangar véhicules électriques :

- emprise au sol créée : 150 m² environ
- surface de plancher créée : 150 m² environ

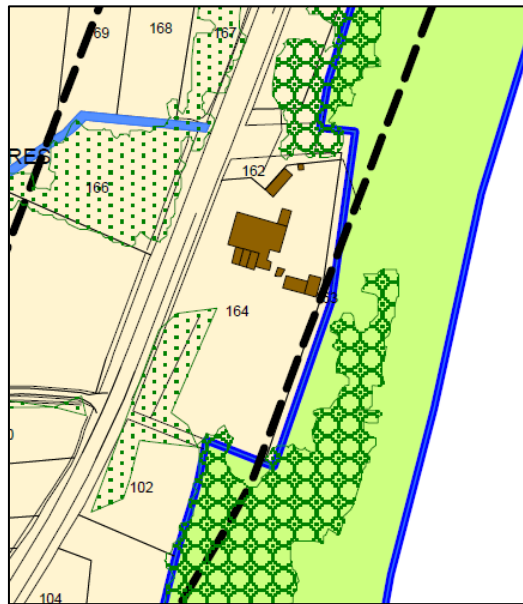
4.4.3 Traduction réglementaire

4.4.3.1 Au niveau des documents graphiques

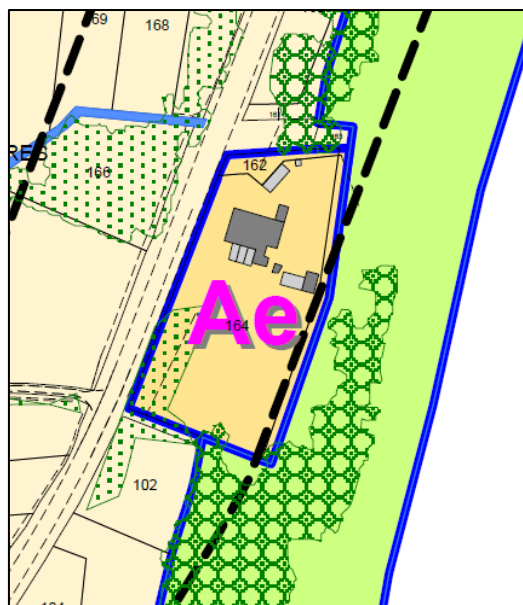
Un secteur Ae est créé pour permettre le projet de développement de la casse automobile. Sa délimitation correspond à l'emprise actuelle de la casse.

Le secteur Ae créé représente une superficie de 1 ha environ.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.4.3.2 Au niveau du règlement

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, les modifications apportées au règlement posent les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Nota : le secteur Ae est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents. En plus des règles propres au PLU, le projet devra prendre en compte les prescriptions de la zone rouge du PPRI.

Sont modifiés :

➤ Préambule de la zone A

Il est ajouté le STECAL Ae dans lequel des dispositions particulières sont édictées afin de prendre en compte les besoins de développement de la casse automobile.

Extrait du préambule modifié

« ...

Elle comprend les secteurs:

- *Aa: soumis à des prescriptions particulières liées aux covisibilités avec la Via Venaissia ;*
- *Ab : correspondant à la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Plan de Dieu ;*
- *Ac : soumis aux prescriptions des périmètres de protection des captages d'eau potable d'Alos et des Neuf Fonts ;*
- ***Ae : correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) dans lequel des dispositions particulières sont édictées pour prendre en compte les besoins de développement d'une casse-automobile ;***
- *Af : soumis à l'aléa feu de forêt.*

... »

➤ Article A2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Conformément au projet et l'évolution des surfaces exposés précédemment, le règlement est modifié pour permettre le développement de l'activité en posant des limites en matière de surface de plancher.

Extrait de l'article A2 modifié

« ...

Dans le secteur Ae, l'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes à vocation économique à la date d'approbation de la modification n°4 du PLU est autorisée à condition d'être nécessaire à l'activité existante et dans la limite de 1 500 m² de surface de plancher (existant + extension/surélévation). De plus, une construction nouvelle est autorisée dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

... »

➤ Article A4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement eaux usées

Il est rappelé que les constructions du secteur Ae doivent être raccordées au réseau public d'eau potable et qu'elles sont soumises à un dispositif individuel de traitement des eaux usées conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Extrait de l'article 4 modifié

« EAU POTABLE

...

Dans le secteur Ae, les constructions seront obligatoirement raccordées au réseau public d'eau potable.

... »

« ASSAINISSEMENT

...

- En l'absence de réseau et **dans le secteur Ae**

Les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur un dispositif de traitement individuel et traitées conformément aux exigences de la réglementation sanitaire en vigueur.

La filière et les caractéristiques du système d'assainissement doivent être définies à l'appui d'une étude de sol à la parcelle, réalisée à la charge du demandeur, prenant en compte la nature des sols concernés par son implantation et le volume des rejets engendrés par le programme de construction.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. »

➤ Article A6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le projet se situe à proximité de la route de Violès (D977) pour laquelle un recul des constructions à vocation économique de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie est imposée. Toutefois, le règlement précise que cette marge de recul ne s'applique pas en cas d'extension des constructions existantes. Cette exception s'appliquera au bâtiment principal dont l'extension est envisagée coté route de Violès. Toutefois, le règlement précise que cette extension dans la bande de 25 mètres devra s'aligner sur la construction principale. Il est donné la possibilité de déroger à cette condition pour le secteur Ae.

Nota : l'extension projetée s'implantera à une distance comprise entre 16 et 20 mètres environ de l'axe de la RD 977.

Extrait de l'article A6 modifié

« À défaut d'indication figurant au plan, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant les dispositions suivantes :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe des voies départementales ou communales soumis à l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à savoir : la RD 950, la RD 977 entre la RD 950 et l'ex RD 80 (route de Causans), la RD 43 de la limite communale Nord à la limite d'agglomération et l'ex RD80 (route de Causans) entre la limite d'agglomération et la RD 977.
- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD 977 entre l'ex RD80 (route de Causans) et la limite communale au Nord.
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales,
- Pour les autres voies ouvertes à la circulation, la distance d'implantation est fixée 6 m de l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants ⁽¹⁾ à la date d'approbation du PLU,
- pour l'extension des constructions existantes ⁽¹⁾ à condition qu'elle s'aligne sur la construction principale. *Cette condition n'est pas exigée dans le secteur Ae.*

... »

➤ Article A9 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au projet et l'évolution des surfaces exposés précédemment, le règlement est modifié pour permettre le développement de l'activité en posant des limites en matière d'emprise au sol.

Extrait de l'article A9

« ...

Dans le secteur Ae, l'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes à vocation économique est autorisée dans la limite de 850 m² d'emprise au sol (existant + extension/surélévation). D'autre part, l'emprise au sol de la nouvelle construction est limitée à 150 m². »

➤ Article A10 relatif à la hauteur maximale des constructions

Afin de permettre le réhaussement des bâtiments existants en fonction des besoins de l'activité, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres au faîtage.

Extrait de l'article A10

« ...

Dans le secteur Ae, la hauteur au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres. »

4.5 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

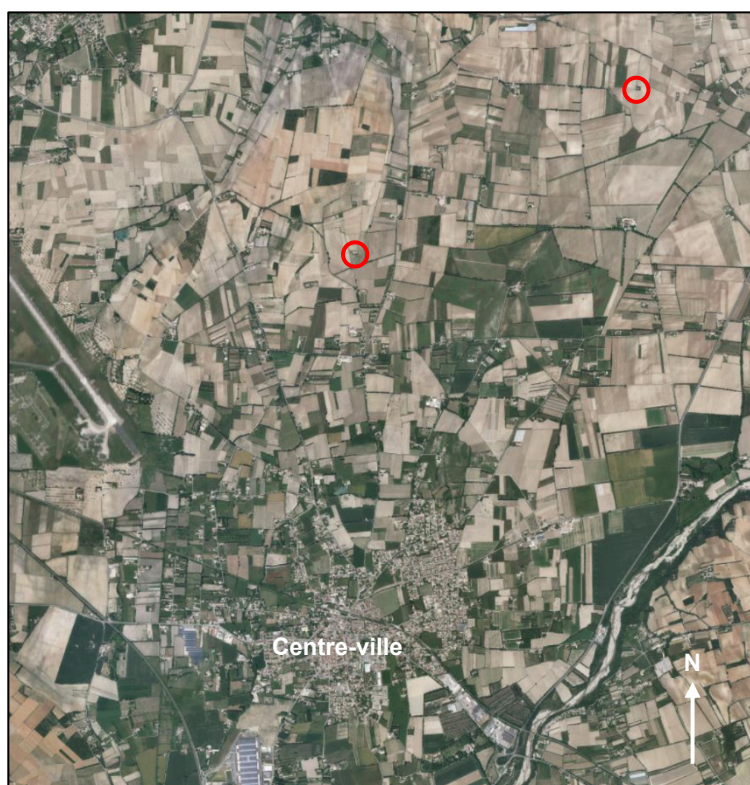
Nota : la commune n'a pas utilisé ce dispositif jusqu'à maintenant.

4.5.1 Objectif

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)



4.5.1.1 Le mas Saint-Antonin

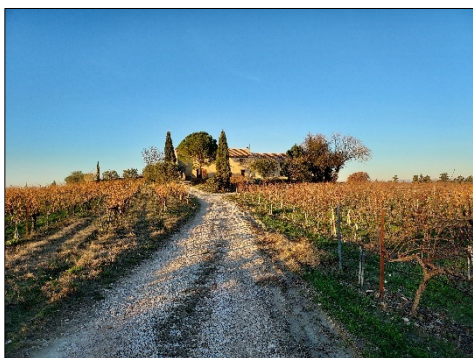
Il s'agit d'une construction située au nord de la partie agglomérée de la commune et accessible depuis le chemin de Pied Girod. La construction est raccordée à l'électricité et dispose d'un forage et d'une fosse septique.

Elle n'est pas concernée par le risque inondation, le risque feu de forêt ou le Plan d'exposition au Bruit (PEB).

Ce mas n'est plus occupé et ne remplit plus sa vocation agricole depuis plusieurs années.

Cet ensemble bâti d'origine agricole représente un intérêt patrimonial. La conservation de ce patrimoine motive le choix de la commune de permettre le changement de destination vers une vocation d'habitat et/ou caveau.

Le Mas Saint-Antonin



4.5.1.2 L'ancienne ferme chemin des routes de Malijay

Il s'agit d'une construction située au nord-est de la commune et accessible depuis le chemin des routes de Malijay. La construction est raccordée à l'électricité et dispose d'un forage et d'une fosse septique.

Elle n'est pas concernée par le risque inondation, le risque feu de forêt ou le Plan d'exposition au Bruit (PEB).

Cette ancienne ferme n'est plus occupée depuis des décennies.

Cet ensemble bâti d'origine agricole représente un intérêt patrimonial. La conservation de ce patrimoine, qui se dégrade progressivement, motive le choix de la commune de permettre le changement de destination vers une vocation d'habitat et/ou caveau.

L'ancienne ferme chemin des routes de Malijay



4.5.2 Traduction réglementaire

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 :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

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 prévue 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. »

4.5.2.1 Au niveau des documents graphiques

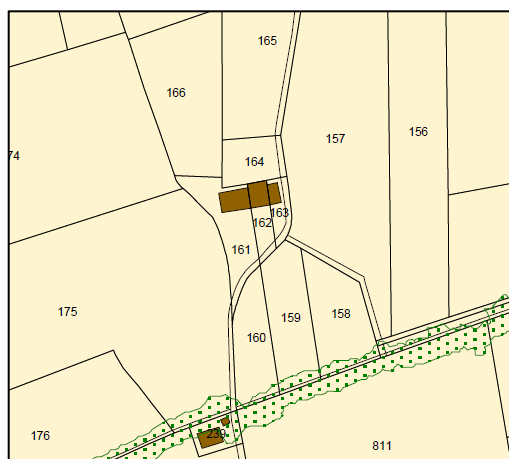
Les deux constructions sont identifiées sur les documents graphiques par un cercle marron avec un numéro :

- CD1 : Saint-Antonin
- CD2 : Ferme chemin des routes de Malijay

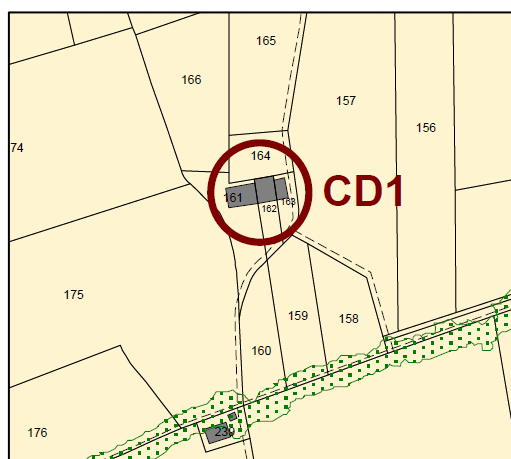
La légende des documents graphiques est complétée également en conséquence

Saint-Antonin

Avant modification n°4 du PLU

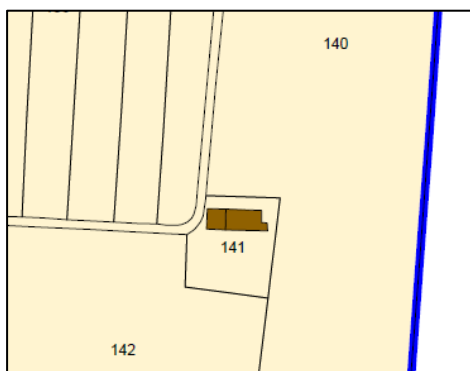


Après modification n°4 du PLU

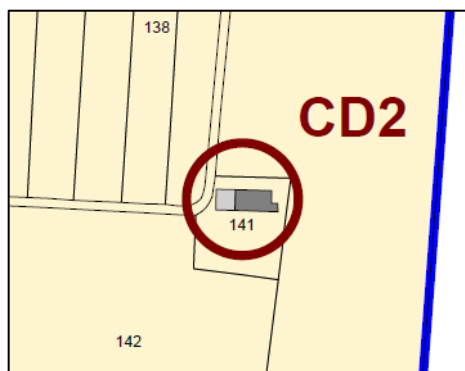


Ferme des routes de Malijay

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.5.2.2 Au niveau du règlement

La commune autorise le changement de destination dans les volumes existants (pas d'extension autorisée) pour une vocation de caveau pour garder un lien avec l'activité agricole du secteur et/ou d'habitat. Ce changement de destination ne devra pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Nota : les permis de construire déposés sur ces constructions seront soumis pour avis conforme à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- Extrait de l'article A2 relatif aux occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

« ...

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.151-11 I-2° du code de l'urbanisme (CD1 et CD2 sur les documents graphiques), un changement de destination dans les volumes existants est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- *pour une vocation de caveau et/ou habitat pour les constructions identifiées en CD1,*
- *pour une vocation de caveau et/ou d'habitat pour les constructions identifiées en CD2.*

... »

4.6 Procéder à des ajustements divers du règlement écrit et graphique

4.6.1 Modifier l'emprise au sol dans la zone UD

4.6.1.1 Objectif

La zone UD correspond à des quartiers à vocation d'habitat essentiellement individuel. Elle représente 59 ha environ soit 23,5% des zones urbaines du PLU et 2,4% du territoire communal.

Plusieurs secteurs ont été créés avec notamment des règles d'emprise au sol différentes :

- UD et UDc* : l'emprise au sol est limitée à 40% ;
- UDa et UDe : l'emprise au sol est limitée à 30% ;
- UDb : l'emprise au sol est limitée à 30% pour l'habitat et 25% pour les autres destinations ;
- UDd : l'emprise au sol est limitée à 25% pour l'habitat et 20% pour les autres destinations ;
- UDg : l'emprise au sol est limitée à 20%.

* Le secteur UDc est supprimé dans le cadre de la présente modification du PLU et devient zone UD (cf. page 11 et suivantes). Il s'agissait d'un secteur concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable, ce qui n'est plus le cas désormais.

Les secteurs UDb et UDd correspondent au quartier « Le Genestier », totalement urbanisé. Il s'agit d'une opération de 8 ha environ (soit 13,5% de la zone UD) avec de l'habitat individuel, individuel groupé et du petit collectif.

Localisation du quartier du Genestier



Source : Géoportail

La commune constate que l'emprise au sol de 25%/30% peut être insuffisante en fonction de la taille des parcelles (le plus souvent entre 350 et 500 m², et quelques parcelles de 200 m² environ) pour des projets d'évolution des habitations existantes comme la construction d'annexes, piscine, etc.

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. La commune souhaite encadrer cette augmentation d'emprise au sol afin d'une part de maintenir les caractéristiques urbaines du lotissement et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial qui en est la conséquence.

Ces secteurs sont totalement équipés (réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, électricité, etc.)

L'analyse du lotissement fait apparaître que 78% des parcelles ont d'ores et déjà dépassé l'emprise au sol maximale autorisée par le PLU (lotissement antérieur à l'approbation du PLU).

L'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 0,3 à 0,4 permettra une emprise au sol supplémentaire oscillant globalement entre 40 et 75 m² environ par habitation avec quelques exceptions supérieures ou inférieures en fonction de la taille de la parcelle et l'emprise du bâti existant.

L'augmentation de l'emprise au sol dans ces proportions permettrait d'allouer de l'emprise au sol supplémentaire à 70% environ des habitations du lotissement.

Conséquence sur la gestion des eaux pluviales

L'augmentation de l'emprise au sol pourrait générer au maximum en théorie une augmentation de 3 700 m² d'emprise au sol par rapport aux dispositions actuelles. Cette augmentation reste maîtrisée et n'aura pas d'impact significatif sur l'évacuation des eaux pluviales. D'autre part, il est précisé que l'article 4 de la zone UD impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle et renvoie à l'annexe 4 du règlement qui donne les ratios de rétention en fonction de la taille des parcelles et du type d'habitat (prescriptions du POP). Ces dispositions réglementaires permettent également de gérer l'évacuation des eaux pluviales.

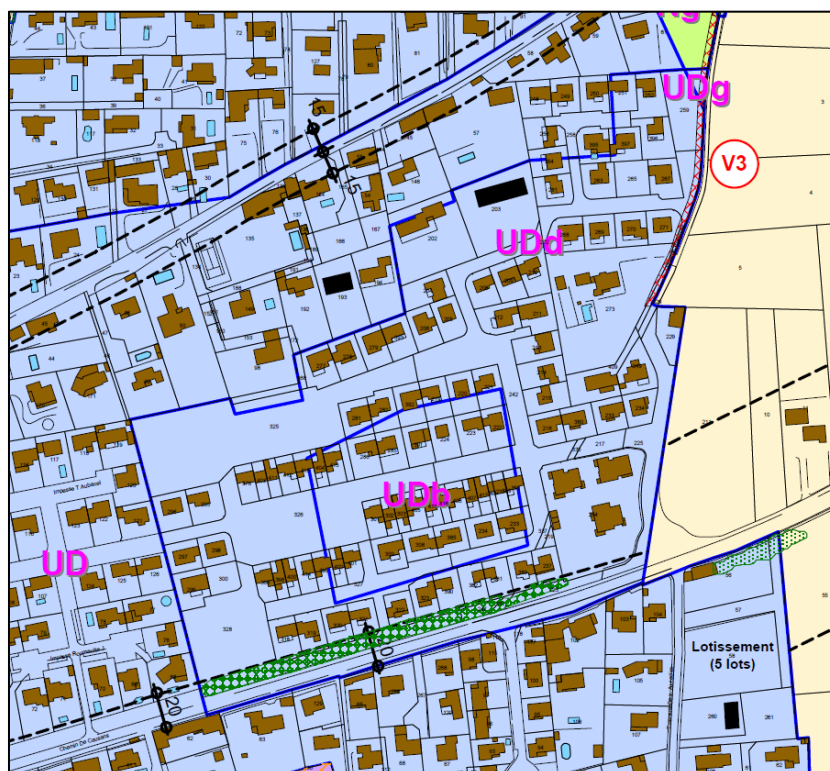
4.6.1.2 Traduction réglementaire

4.6.1.2.1 Au niveau des documents graphiques

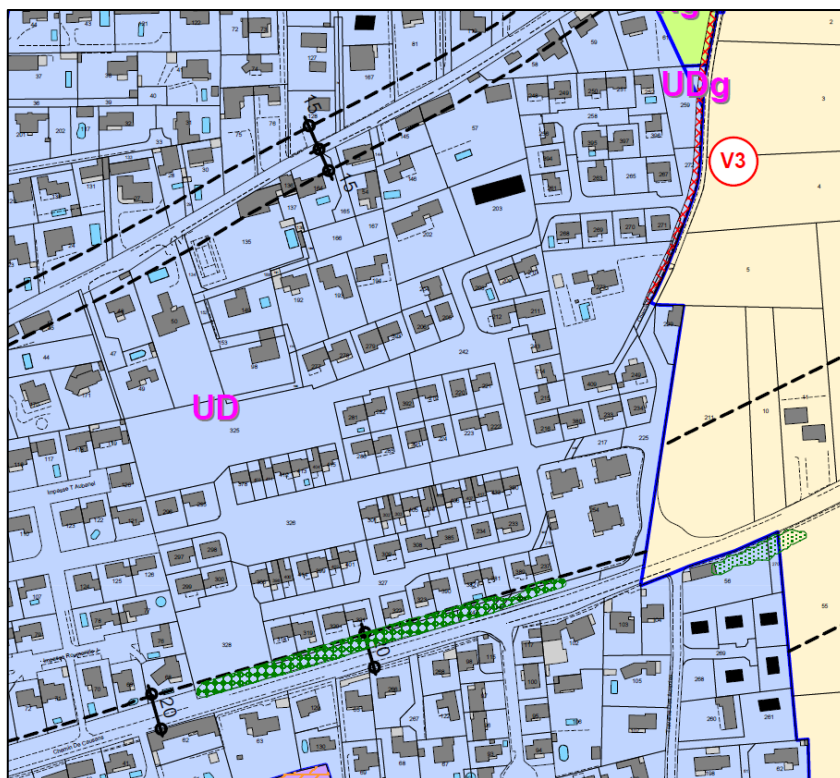
Les secteurs UDb et UDd sont reclassés en zone UD.

Nota : le secteur UDe est supprimé également du fait de la réduction du périmètre de protection du captage d'eau potable (cf. page 11 et suivantes).

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.6.1.2.2 Au niveau du règlement

L'article UD9 relative à l'emprise au sol. D'autre part, les mentions aux secteurs UDb et UDe sont supprimés dans le reste du règlement de la zone UD.

➤ Modification de l'article UD 9 relatif à l'emprise au sol des constructions

« Dans la zone UD et le secteur ~~UDc~~ **UDg**, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, annexes comprises, ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain support, ~~30% pour les autres destinations.~~

~~Dans le secteur UDb l'emprise au sol est limitée à 30% pour l'habitat, 25 % pour les autres destinations.~~
~~Dans le secteur UDe, l'emprise au sol est limitée à 25% pour l'habitat, 20% pour les autres constructions.~~
~~Dans le secteur UDg, l'emprise au sol est limitée à 20%.~~

Dans les secteurs UDa et UDe, l'emprise au sol est limitée à 30%. »

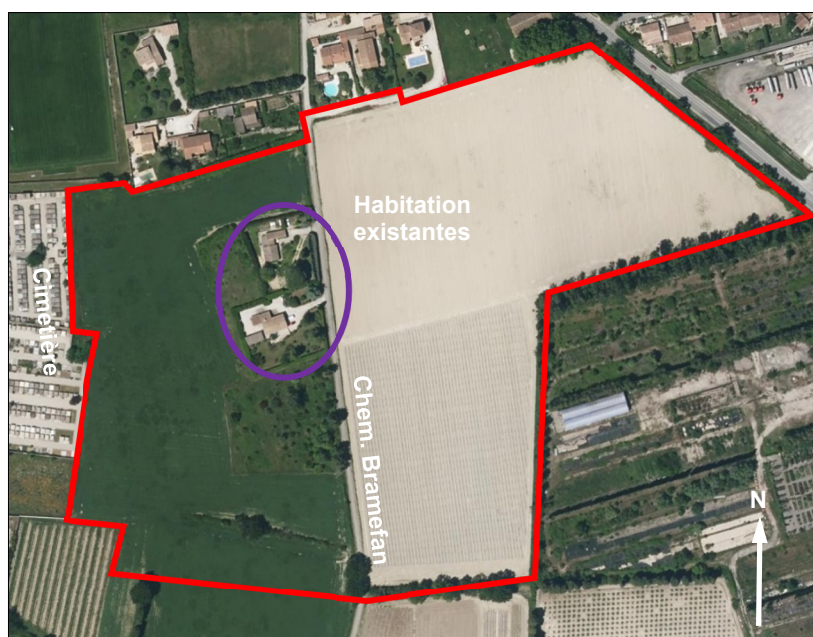
4.6.2 Changer de zonage deux parcelles situées en zone 1AUI vers le secteur UBc

4.6.2.1 Objectif

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 (construites antérieurement à l'approbation du PLU).

Ces habitations ne correspondant pas à la vocation du secteur 1AUI, la commune souhaite classer les deux parcelles en zone UB dont la destination principale est l'habitat et dans le secteur UBc car les deux parcelles sont concernées par le périmètre de protection du captage d'eau potable des Neuf Fonts. Les deux habitations sont raccordées aux réseaux publics (assainissement, eau potable, électricité, etc.).

Localisation du secteur 1AUI



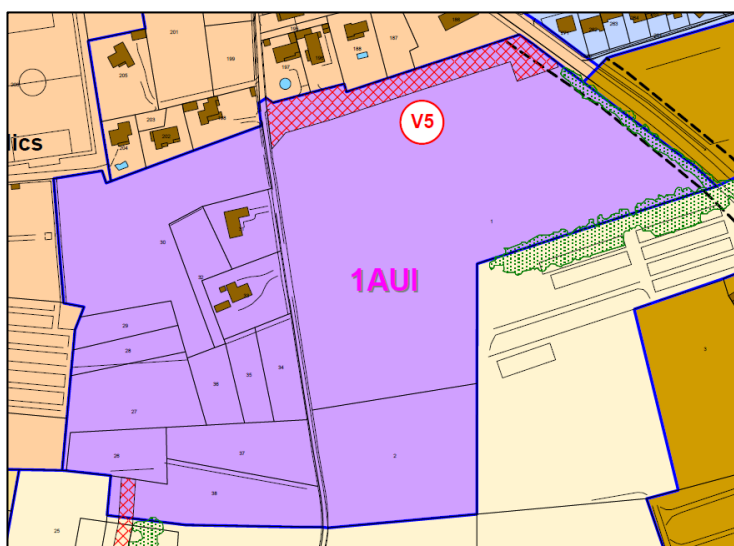
Source : Géoportail

4.6.2.2 Traduction réglementaire

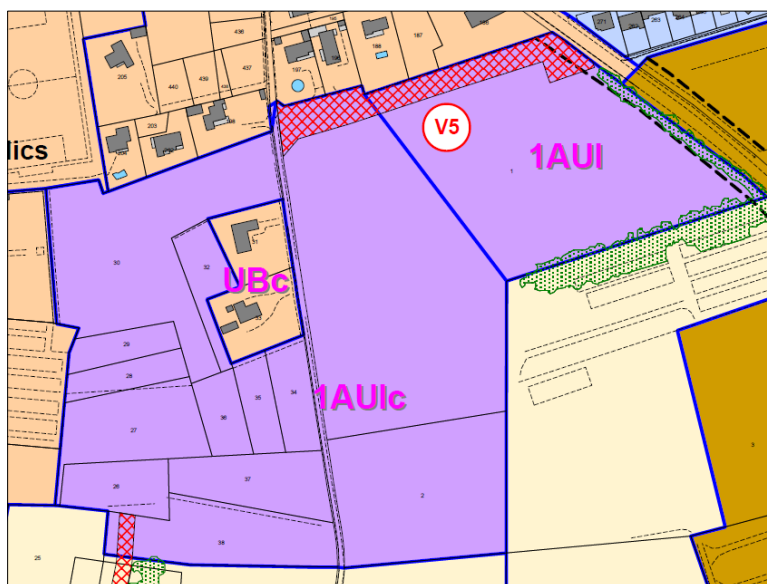
Les deux parcelles avec les habitations sont classées en zone UB. Pas de changement au niveau du règlement pour ce point.

Pour les modifications concernant les indices « c », se reporter au point 4.3 en page 11 et suivante.

Avant modification n°4 du PLU



Après modification n°4 du PLU



4.6.3 Autres adaptations réglementaires

4.6.3.1 Modifier les règles de toitures

Le règlement actuel, dans l'article 11 de chaque zone, impose des toitures à deux pans. La commune souhaite supprimer cette limitation pour pouvoir permettre notamment les toitures à 4 pentes. La commune est de plus en plus sollicitée pour ce type de toiture et souhaite pouvoir l'autoriser. Toutefois, afin de préserver les caractéristiques architecturales et patrimoniales du centre ancien, cette disposition n'évoluera dans la zone UA. Même chose pour les zones UE et UF destinées à de l'activité et pour lesquels la règle initiale subsistera.

Modification de l'article 11 des zones UB, UC, UD, UP, 1AU, 2AU et 3AU

« ...

- **Toitures**

~~Les toitures doivent comporter deux versants, sauf pour les bâtiments adossés qui pourront avoir un seul versant. Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes.~~

~~La pente devra s'harmoniser avec celles des toitures des bâtiments voisins et être comprise entre 25% et 35%.~~

... »

4.6.3.2 Supprimer la réglementation concernant l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le règlement actuel, dans l'article 8 de chaque zone de certaines zones, impose une distance d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments sur une même parcelle et pose des règles d'ombres portées pour les bâtiments supérieurs à R+1.

Avec la densification du tissu urbain et la diminution de la taille des parcelles, il apparaît contreproductif de maintenir cette règle à la parcelle dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) qui peut amener à contraindre certains pétitionnaires dans l'implantation d'annexes par exemple ou autres constructions. La commune souhaite donc supprimer les règles relatives à l'article 8 dans les zones U et AU pour assouplir les possibilités d'implantation des constructions entre elles sur une même parcelle ou unité foncière. Il est précisé que les règles de prospect par rapport aux limites séparatives restent inchangées (article 7).

Modification de l'article 8 des zones UB, UC, UD, UF, UP, 1AU

~~« Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Pour tout bâtiment supérieur à R+1, les constructions devront être disposées de telle façon que les ombres portées générées n'occultent pas l'exposition au soleil de la construction voisine et libère ainsi le champ de vision.~~

Non réglementé »

4.6.3.3 Ajouter des prescriptions d'intégration des climatiseurs

Avec l'accroissement des périodes de fortes chaleurs, les habitations et activités sont de plus en plus équipées de climatiseurs. Or, les blocs extérieurs implantés en surépaisseur de la façade nuisent à la perception d'ensemble des quartiers notamment depuis l'espace public. La commune souhaite donc ajouter des prescriptions pour assurer une meilleure intégration des climatiseurs à la construction pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes.

Modification de l'article 11 de toutes les zones (à l'exception de la zone UF)

« ...

- *Les climatiseurs*

Pour les nouvelles constructions

D'une façon générale, ces installations et leur alimentation doivent faire partie intégrante de l'architecture du projet et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

La conception et l'implantation des installations d'extraction d'air et de ventilation devront être intégrées dans la construction, soit disposées dans des volumes ajoutés, eux-mêmes intégrés esthétiquement à la construction.

Pour les constructions existantes

Ces installations doivent être disposés de manière à être intégrés à la construction existante (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

... »

4.6.3.4 Préciser la définition de l'emprise au sol des constructions

Dans la définition de l'emprise au sol en annexe du règlement, la commune précise que les piscines enterrées non couvertes ne sont pas comprises dans l'emprise au sol. Avec la diminution de la taille des parcelles, l'objectif est de laisser une marge de manœuvre supplémentaire aux pétitionnaires dans l'implantation des annexes avec le cumul des différentes règles et notamment l'emprise au sol.

Modification de la définition de l'emprise au sol en annexe du règlement

« ...

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment. Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

... »

4.6.3.5 Préciser les règles de collecte et gestion des eaux pluviales à la parcelle

La commune souhaite reformuler le paragraphe sur la collecte et la gestion des eaux pluviales à la parcelle en excluant la possibilité de rejet des eaux dans le réseau public ou exutoire naturel. Les eaux pluviales doivent être traitées sur la parcelle par infiltration ou par récupération (noues, puits enterrés, récupérateur d'eau de toiture, etc.).

La commune en profite pour actualiser les prescriptions de la communauté de communes en matière de gestion des eaux pluviales en annexe 4 du règlement.

Modification de l'article 4 des zones UB, UC, UD, UE, UP, 1AU, 2AU et 3AU

« ...

Gestion des eaux pluviales privatives :

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire elles doivent être dirigées sur le propre terrain du propriétaire, ~~à défaut de terrain, vers la voie publique.~~

~~Les pétitionnaires devront mettre en place avant rejet dans le milieu récepteur des dispositifs :~~

- ~~• favorisant la rétention/infiltration des eaux pluviales à la parcelle, quand celle-ci est techniquement possible.~~
- ~~• permettant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.~~
- ~~• nécessitant des mesures de limitation des débits évacués vers le réseau public de collecte et/ou au réseau de mayres et fossés d'écoulement existants.~~

S'ils ne sont pas enterrés, ces dispositifs devront faire l'objet d'un traitement urbain et paysager conformément aux dispositions de l'article 13 du règlement.

Les toitures doivent être obligatoirement dotées de gouttières.

Se reporter à l'annexe 4 assainissement des eaux pluviales du présent règlement pour intégrer les dispositions à respecter en fonction du foncier et du type d'urbanisation.

...»

4.6.3.6 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

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 dite loi « ELAN » a donné la possibilité d'autoriser dans les zones agricoles et naturelles ou forestières des PLU « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (articles L.151-11 II du code de l'urbanisme).

La commune souhaite intégrer les dispositions de loi ELAN précitées dans le règlement de la zone agricole du PLU.

La commune en profite pour retirer les notions de gîtes, camping à la ferme, etc. qui ne constituent pas des constructions nécessaires à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme.

Il est précisé que les autorisations d'urbanisme instruite dans le cadre des dispositions de l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme seront soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Modification de l'article A 2 du règlement

« Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ae et Af, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

...

- ~~Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'activité touristique : ferme auberge, gîtes, camping à la ferme).~~
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation, ou en extension des bâtiments existants.

Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels permettent de le justifier, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation et former un ensemble regroupé et cohérent avec les constructions existantes.

... »

4.6.3.7 Supprimer la règle relative aux sols artificiels

Une règle à l'article 13 des zones urbaines du PLU avait été institué pour traiter de manière paysager les dalles supérieures de sous-sol ou parking. Cette disposition n'a aucune application concrète sur le territoire de la commune (pas de constructions en sous-sol qui génèrerait une dalle supérieure). La commune décide donc de supprimer cette disposition.

Modification de l'article 13 des articles UA, UB, UC, UD et UP

« ...

~~Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking destinés à être traités en espace vert) seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.~~

... »

4.6.3.8 Préciser la règle relative aux toitures en zone agricole

La nature des toitures et le pourcentage des pentes des constructions agricoles et artisanales sont précisés.

Modification de l'article A11

« ...

- **Toitures**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les couvertures en bac acier sont interdites.
- Les couvertures en canalite devront être recouvertes de tuiles.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...), les couvertures pourront être réalisées en panneaux de toiture métallique : bacs aciers ou aluminium laqués par exemple. La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %, cependant les toits terrasses sont également admis.

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée.

Les toitures terrasses végétalisées sont admises, dans ce cas les règles ci-dessus concernant la pente ne sont pas applicables.

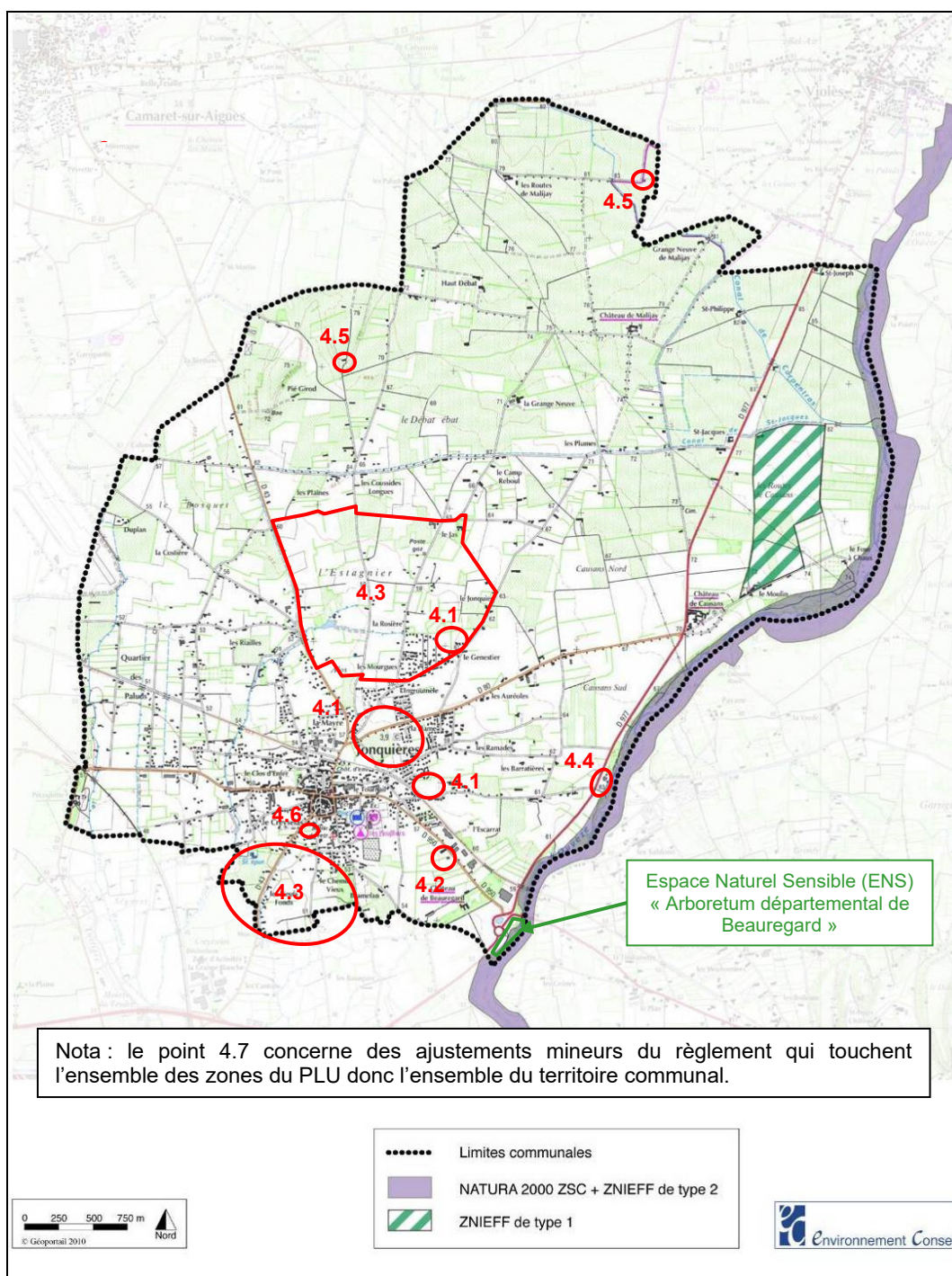
... »

5. Incidences du projet sur l'environnement

La commune est concernée par :

- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de l'Ouvèze
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) du Plan de Dieu
- le site Natura 2000 « L'Ouvèze et le Toulourenc »

Carte de localisation des zones naturelles d'intérêt reconnu et site Natura 2000



La commune est également concernée par l'Espace Naturel Sensible « l'arboretum départemental de Beauregard » institué par délibération du Conseil Départemental en date du 17 février 2015.

Cette modification consiste en des ajustements réglementaires qui n'ont pas d'incidence notable sur l'environnement et le site Natura 2000 présent sur la commune (ZSC L'Ouvèze et le Toulourenc).

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. Il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements, juste une nouvelle répartition par type de logements. Pas d'augmentation de l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Point 4.2 : Supprimer le secteur UEb et le classer en zone UE</p>	<p>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 existante, représentant 1,5 ha environ.</p> <p>Ce changement de sous-zonage n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Le passage de UEb à UE permet simplement de donner des possibilités supplémentaires en terme de type d'activités.</p>
<p>Point 4.3 : Prendre en compte les nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable « Alos » et « Neuf Fonts »</p>	<p>La commune de Jonquières est concernée par les périmètres de protection de deux captages d'eau potable qui ont fait l'objet de nouvelles déclarations d'utilité publique avec instauration de nouveaux périmètres de protection. Dans le PLU approuvé en 2014, les périmètres de protection des deux captages ont été délimités au niveau du zonage et du règlement par un indice « c ». Les périmètres de protection étant modifiés, cela demande à modifier les secteurs indicés « c » dans le zonage et le règlement du PLU.</p> <p>Cet ajustement, purement réglementaire, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.</p>

<p>Point 4.4 : 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</p>	<p>Une casse automobile, située route de Violès, souhaite se développer notamment en agrandissant les bâtiments existants. Elle est située en zone agricole du PLU.</p> <p>Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, la commune souhaite créer un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) au sein de la zone agricole afin de permettre le développement de cette activité en fixant les conditions d'emprise au sol, surface de plancher hauteur, etc. Le PLU ne contient pas de STECAL à ce jour, il s'agira du premier.</p> <p>Ce STECAL, situé à proximité du site Natura 2000, d'une superficie d'un hectare environ, ne représente pas de consommation d'espace puisque le secteur est totalement artificialisé (cf. vue aérienne au point 4.4). De ce fait, il ne remet pas en cause le caractère agricole de la zone A. La délimitation du secteur Ae s'en tient aux espaces artificialisés.</p> <p>De plus, il n'aura pas d'impact sur les milieux naturels. L'extension du bâti existant est prévue coté 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.</p> <p>La casse automobile est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable et a un dispositif autonome d'assainissement des eaux usées. Les évolutions envisagées n'auront pas d'incidence significative par rapport à ce dispositif autonome.</p> <p>Au regard de ces éléments, la création de ce STECAL ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement et Natura 2000.</p>
<p>Point 4.5 : 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</p>	<p>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.</p> <p>À travers ce dispositif, la commune souhaite maintenir le bâti d'origine agricole dont l'intérêt patrimonial est menacé par l'absence d'occupation.</p> <p>Le Mas Saint-Antonin situé au nord de la partie agglomérée de la commune et accessible depuis le chemin de Pied Girod. La construction est raccordée à l'électricité et dispose d'un forage et d'une fosse septique.</p> <p>Elle n'est pas concernée par le risque inondation, le risque feu de forêt ou le Plan d'exposition au Bruit (PEB).</p> <p>L'ancien ferme des Routes de Malijay située au nord-est de la commune est raccordée à l'électricité et dispose d'un forage et d'une fosse septique.</p> <p>Elle n'est pas concernée par le risque inondation, le risque feu de forêt ou le Plan d'exposition au Bruit (PEB).</p>

	<p>Ce dispositif permet uniquement l'aménagement dans les volumes existants et est utilisé uniquement pour deux constructions, il n'y a donc pas d'incidences notables sur l'environnement et Natura 2000.</p>
<p>Point 4.6.1 : Modifier l'emprise au sol dans la zone UD</p>	<p>La commune souhaite augmenter l'emprise au sol de 30 à 40% sur les secteurs UBb et UBd (lotissement le Genestier) pour permettre aux habitations existantes une évolution avec une extension ou la création d'annexes par exemple. En effet, le coefficient d'emprise au sol de 0,3 ne permet pas ce type d'évolution sur des parcelles bâties qui représentent le plus souvent des superficies de 400 à 500 m².</p> <p>Ces dispositions n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000.</p> <p>La commune encadre cette emprise au sol afin d'une part de maintenir les caractéristiques urbaines du lotissement et d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement pluvial qui en est la conséquence.</p> <p>Les secteurs UDb et UDd représentent 8 ha environ soit 13,5% de la zone UD et 3,2% des zones urbaines du PLU. L'augmentation de l'emprise au sol de 0,3 à 0,4 sur ces deux secteurs ne remet pas en cause l'équilibre des règles d'urbanisme retenues sur les zones urbaines du PLU.</p> <p>Les deux secteurs se trouvent en dehors du site Natura 2000 et des zones d'inventaire ZNIEFF.</p>
<p>Point 4.6.2 : Changer de zonage deux parcelles situées en zone 1AUI vers le secteur UBc</p>	<p>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 (construites antérieurement à l'approbation du PLU).</p> <p>Ces habitations ne correspondant pas à la vocation du secteur 1AUI, la commune souhaite classer les deux parcelles en zone UB dont la destination principale est l'habitat et dans le secteur UBc car les deux parcelles sont concernées par le périmètre de protection du captage d'eau potable des Neuf Fonts. Les deux habitations sont raccordées aux réseaux publics (assainissement, eau potable, électricité, etc.).</p> <p>Cet ajustement, purement graphique de faible superficie, n'a pas d'incidence négative sur l'environnement et Natura 2000. Il s'agit de mettre en cohérence l'occupation du sol existante (habitations) avec le zonage du PLU (passage de AU à U).</p>

Point 4.6.3 : Autres ajustements réglementaires	<p>La commune procède à des ajustements purement réglementaires pour toiletter le règlement (réglementation des toitures, gestion du pluvial, définition de l'emprise au sol, intégration des climatiseurs, etc.).</p> <p>Ces ajustements ne présentent pas d'incidences négatives sur l'environnement et Natura 2000.</p>
--	---

6. Tableau des surfaces des zones du PLU

Mise en compatibilité n°1 du PLU				Modification n°4 du PLU			
Intitulé	Superficie en m²	Pourcentage total	Superficie en Ha	Intitulé	Superficie en m²	Pourcentage total	Superficie en Ha
Zones urbaines				Zones urbaines			
Zone UA	164489	0,66	16,44	Zone UA	164489	0,66	16,44
Zone UB	283721	1,17	28,37	Zone UB	287967	1,19	28,79
Zone UC	203800	0,85	20,38	Zone UC	203800	0,85	20,38
Zone UD	597030	2,46	59,25	Zone UD	597030	2,46	59,25
Zone UE	279600	1,15	22,55	Zone UE	279600	1,15	22,55
Zone UF	101600	0,42	10,16	Zone UF	101600	0,42	10,16
Zone UP	894747	3,70	89,48	Zone UP	894747	3,70	89,48
ZONE U	2524987	10,41	252,49	ZONE U	2529233	10,43	252,92
Zones à urbaniser				Zones à urbaniser			
Zone 1AU	180 270	0,75	18,03	Zone 1AU	176 024	0,73	17,60
Zone 2AU	128800	0,53	12,88	Zone 2AU	128800	0,53	12,88
Zone 1AUE	100000	0,40	10,00	Zone 1AUE	100 000	0,40	10,00
ZONE AU	409 070	1,68	40,90	ZONE AU	404870	1,66	40,48
Zone agricole				Zone agricole			
Zone A	20475688	84,28	2047,41	Zone A	20475688	84,28	2047,41
ZONE A	20475688	84,28	2047,41	ZONE A	20475688	84,28	2047,41
Zones naturelle				Zones naturelle			
Zone N	877618	3,63	87,76	Zone N	877618	3,63	87,76
ZONE N	877618	3,63	87,76	ZONE N	877618	3,63	87,76

Nota : les modifications de surface intervenues avec la présente modification n°4 du PLU apparaissent en bleu