



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"*

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

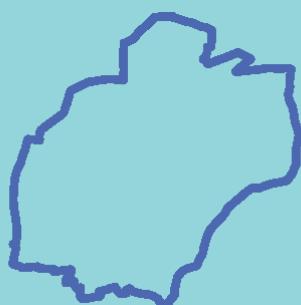
Elaboration du PLU	Prescription 17 oct. 2008	Arrêt 26 Juin 2013	Mise à l'enquête 21 oct. 2013	Approbation 08 oct. 2014
Modification n°1	22 mars 2016		12 sept. 2016	13 déc. 2016
Modification n°2	13 avril 2017		26 juillet 2017	17 oct. 2017
Modification n°3	28 mars 2019		09 sept. 2019	05 déc. 2019
Mise à jour n°1				1er juil. 2024
Mise en compatibilité n°1	05 nov. 2024		03 sept. 2025	10 déc. 2025

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



Secteur 1AUa et 1AUb Lieu dit l'Ingroumèle - Chemin des Chèvres

Mise en œuvre d'un maillage
inter- quartier

Le contexte actuel



A: Terrain du secteur 1AUb, bordé de construction



B: Construction situé sur le secteur 1AUb



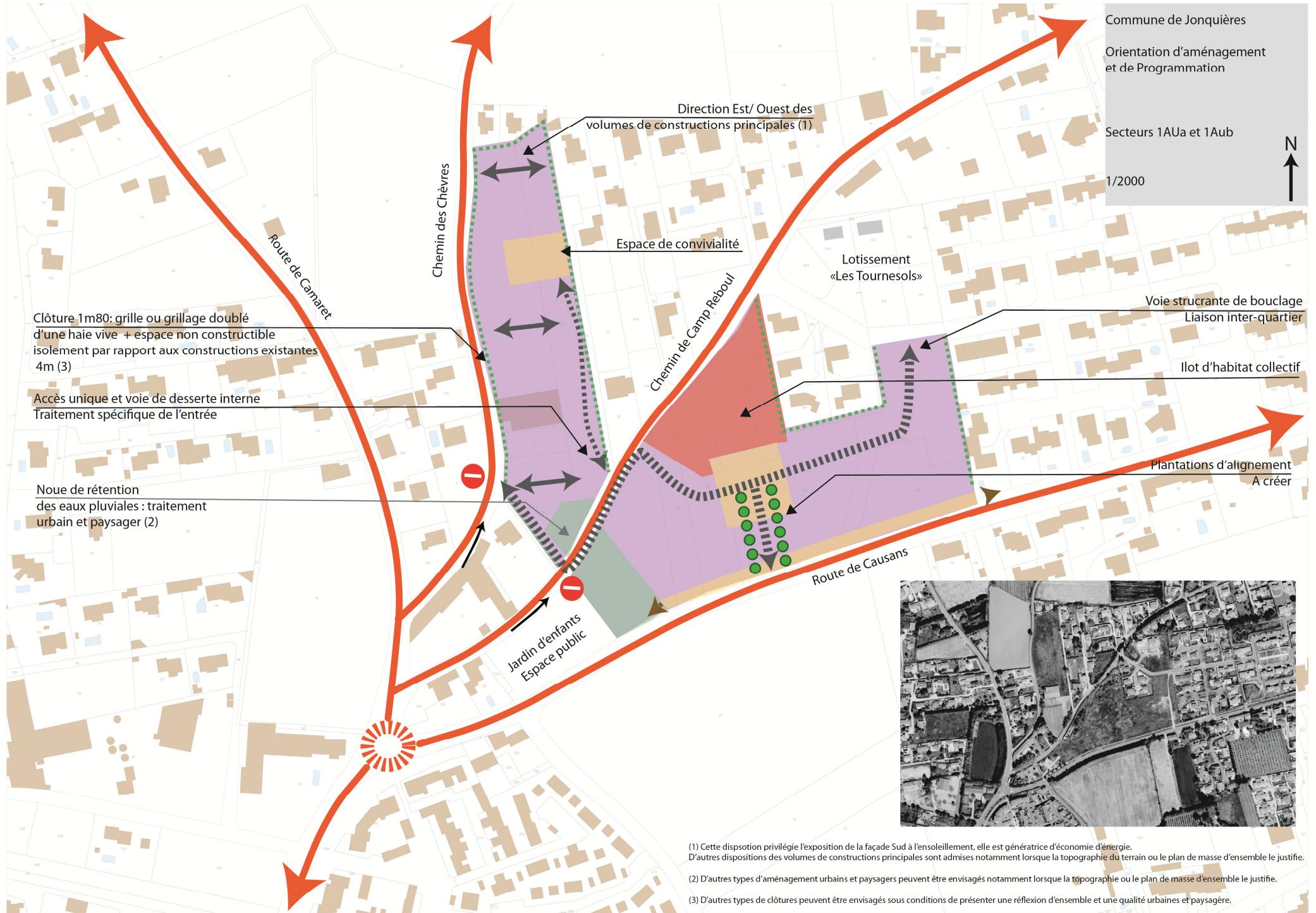
C: Fossé de collecte des eaux pluviales



D: Terrain du secteur 1AUa, non cultivé



E: Cheminement piéton bordant le secteur 1AUa



Les secteurs urbains de structuration de cœur de village

1AUd, 1AUc et 2AU

Le contexte actuel



Le contexte actuel



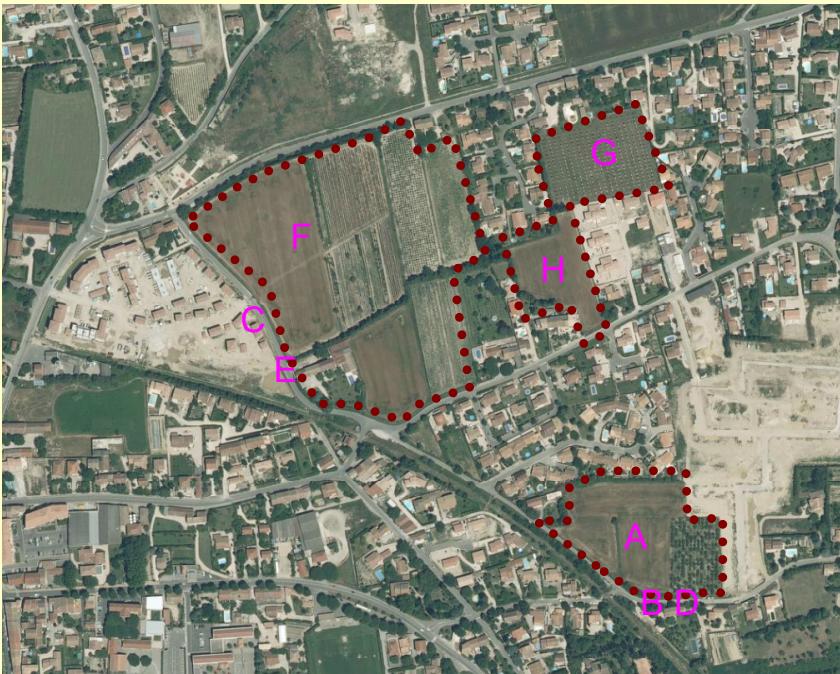
A: Terrain du secteur 1AUc



B: Desserte du secteur 1AUc



C: Urbanisation limitrophe de 2AU



H: terrain du secteur 1AUD



G: terrain du secteur 1AUD



D: Fossé au Sud de 1Auc

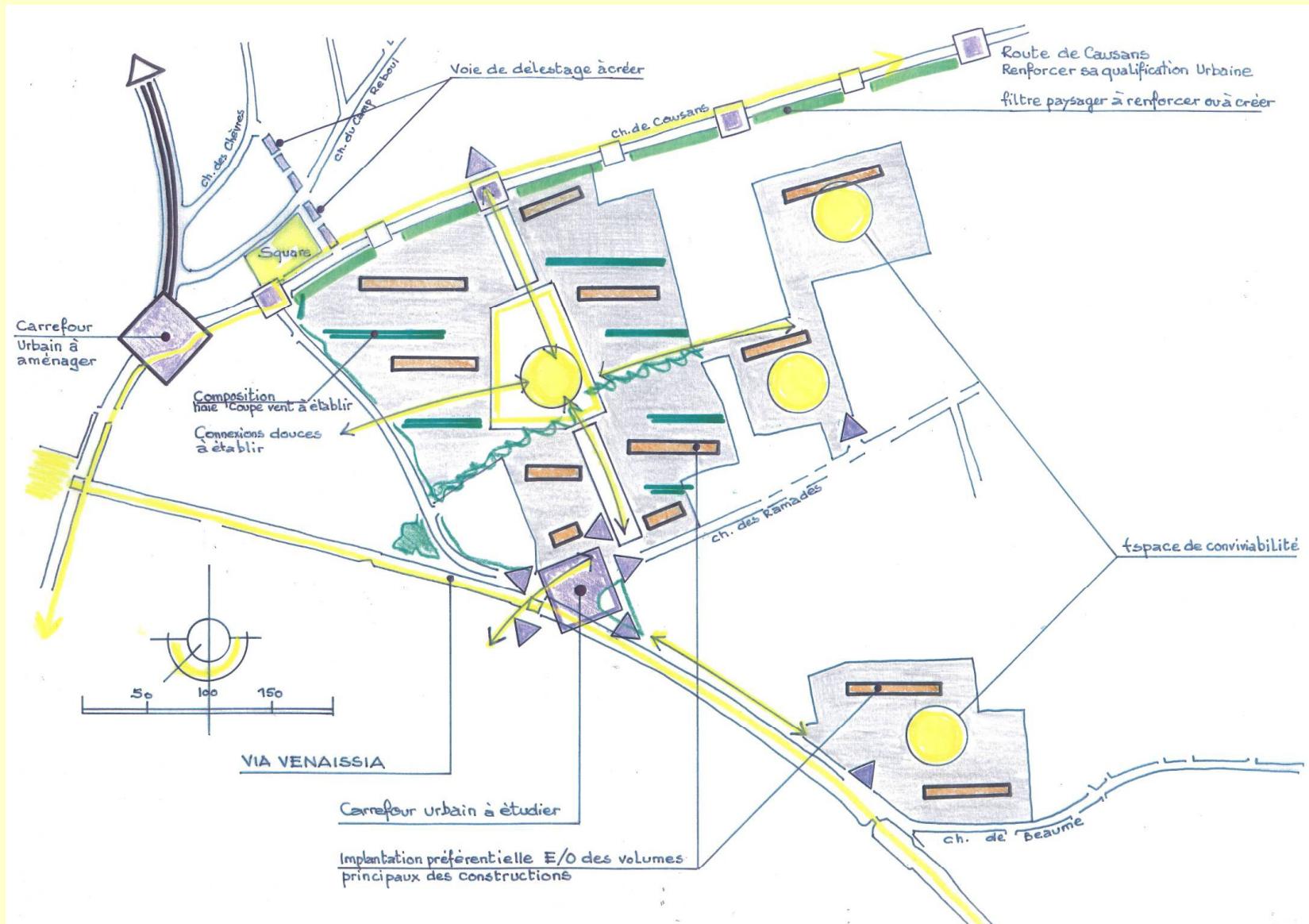


E: fossé à l'ouest de 2AU



F: Terrains du secteur 2AU

Parti d'aménagement



Exemple de réalisation



Secteur des équipement collectifs

1AUI

Le contexte actuel



A: Terrain du secteur 1AUI, salle communale



B: Terrain du secteur 1AUI, équipement collectif



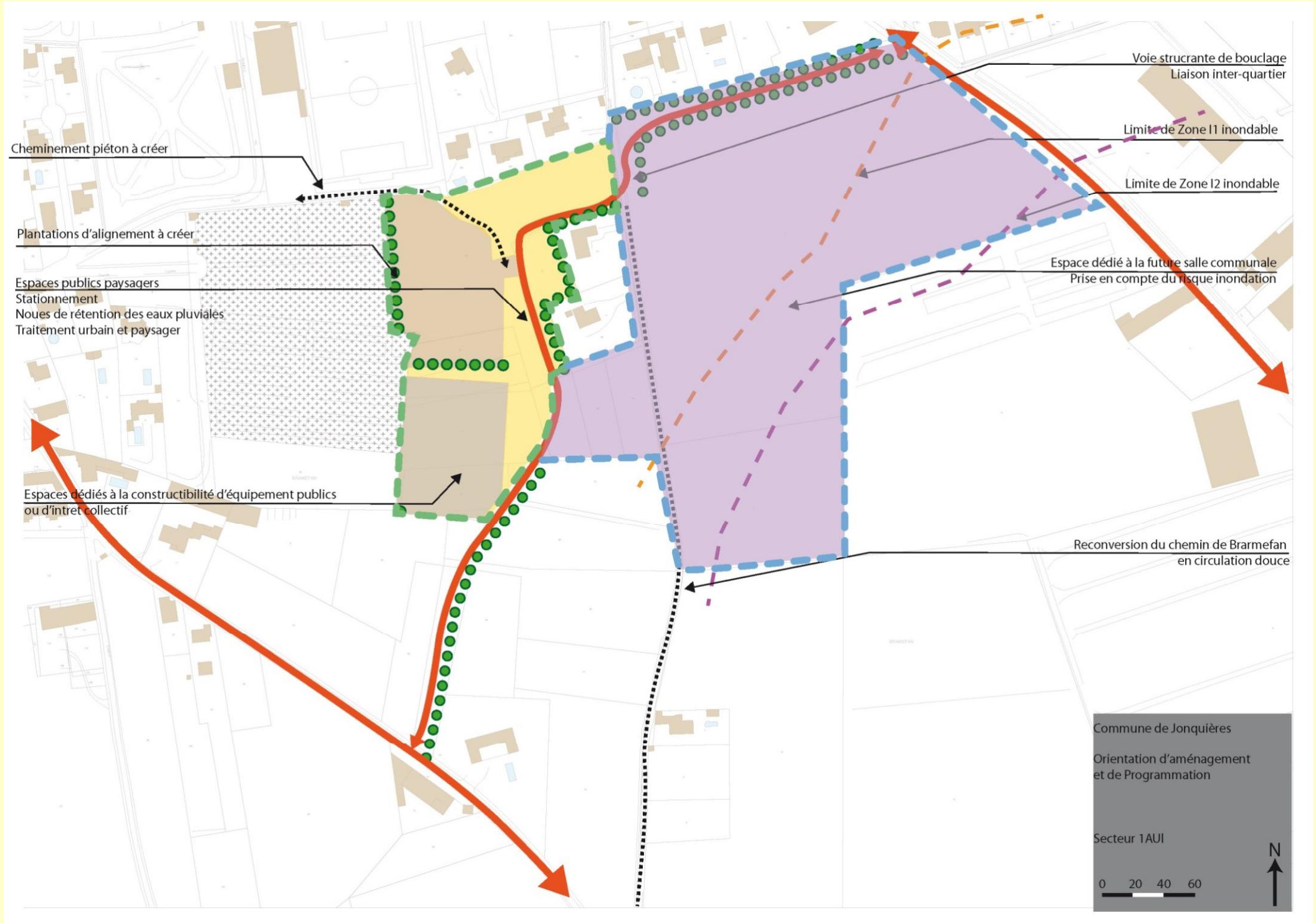
E: Futur passage piétonnier



D: Localisation de la voie d'accès Sud



C: Chemin de Bramefan destiné aux déplacements doux

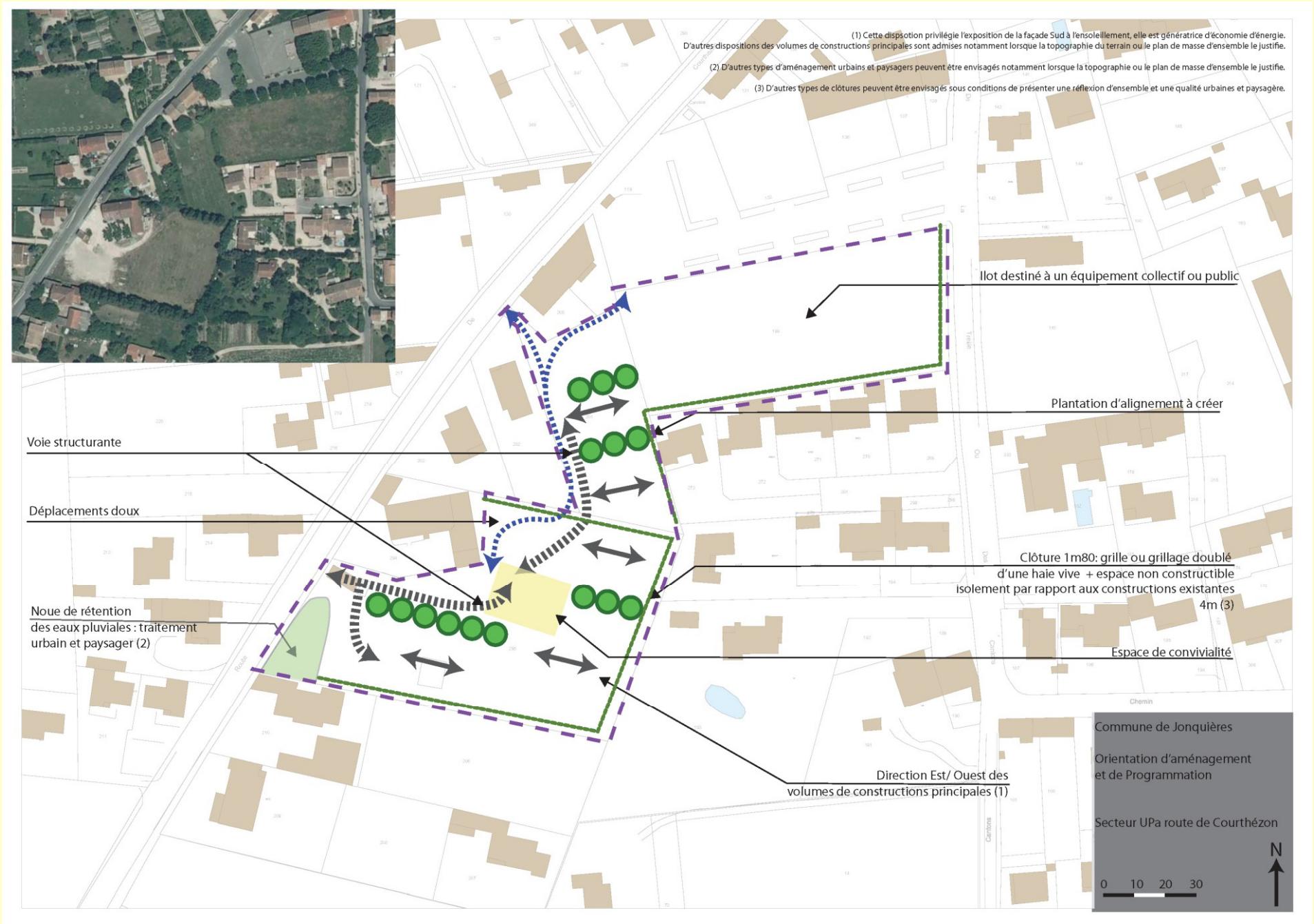


Secteurs divers soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

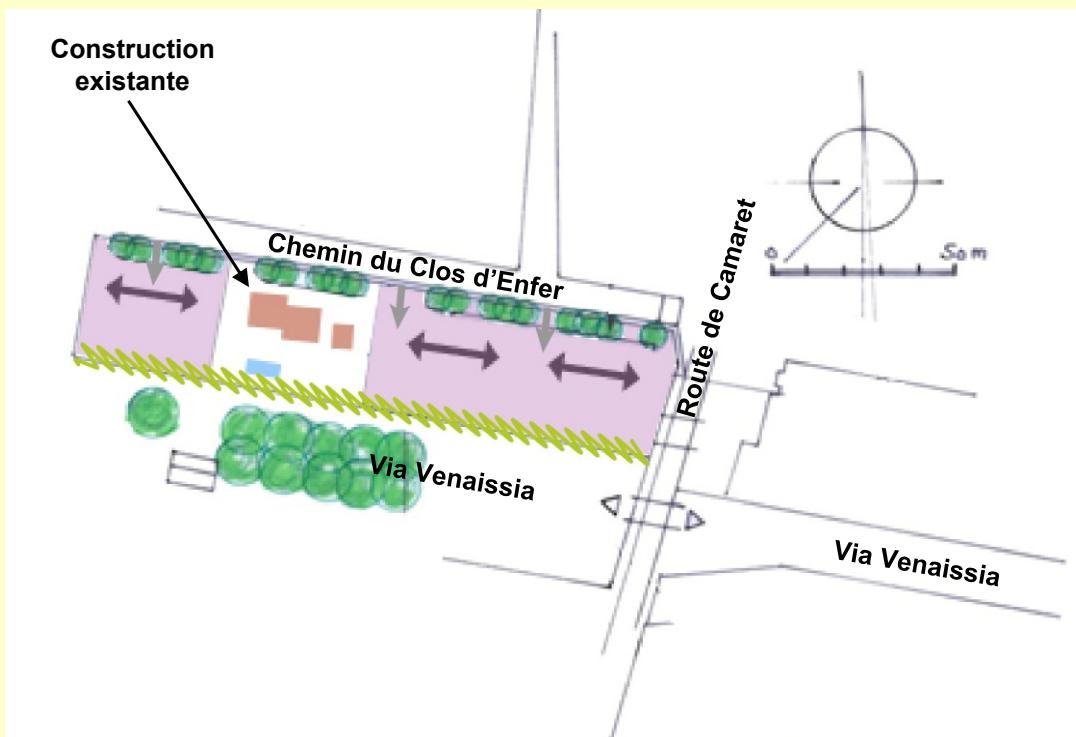
Secteur UPa, route d'Orange



Secteur UPa, route de Courthézon



Secteur UCb, Via Venaissia



- Espace à vocation d'habitat individuel, de service et de commerce
- Accès depuis le chemin du Clos d'Enfer
- Haie existante à nettoyer et valoriser
- Sens privilégié pour le volume des constructions
- Traitement paysager le long de la Via Venaissia

En considération du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) en vigueur joint en annexe du PLU, la parcelle à l'ouest de la construction existante ne pourra accueillir de l'habitat, cette dernière se trouvant en zone B du PEB.

Violet Programmation

Zones AU opérationnelles

- 1AUa l'Ingroumèle / route de Causans
 - Superficie: 3,1 - Nombre de logements potentiels: 78
- 1AUb Chemin des Chèvres
 - Superficie: 1,6 - Nombre de logements potentiels: 25
- 1AUc Chemin de Beaumes
 - Superficie: 1,9 - Nombre de logements potentiels: 37
- 1AUd Chemin des Ramades
 - Superficie: 1,9 - Nombre de logements potentiels: 37
- 1AUI Chemin de Bramefan / Equipements collectifs
 - Superficie: 9,3
- **Soit 177 logements en moyenne en zone 1AU, 80 logements individuels, 69 individuels groupés 28 collectifs**

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	14116	11674	5580	31370
Densité théorique	15 / hectare	25 / hectare	50 / hectare	
Nombre de logements produits	21	29		78

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	16586			16586
Densité théorique	15 / hectare			
Nombre de logements produits		25		25

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	11654,4	7769,6		19424
Densité théorique	15 / hectare	25 / hectare		
Nombre de logements produits	17	19		37

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	11610,6	7740,4		19351
Densité théorique	15 / hectare	25 / hectare		
Nombre de logements produits	17	19		37

Zones AU non opérationnelles

- 2AU l'Ingroumèle / route de Causans
 - Superficie: 7,4 - Nombre de logements potentiels: 181
- 2AU Causans
 - Nombre de logements potentiels: 8
- 2AU Chemin de Camp Reboul
 - Superficie: 3,2 - Nombre de logements potentiels: 59
- **Soit 247 logements en moyenne en zone 2AU, 85 logements individuels, 99 individuels groupés 64 collectifs**

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	33525	29800	11175	74500
Densité théorique	15 / hectare	25 / hectare	50 / hectare	
Nombre de logements produits	50	75		125

	Individuel	Groupé	Collectif	Total
Part	22831,9	9785,1		32617
Densité théorique	15 / hectare	25 / hectare		
Nombre de logements produits	34	24		59

Secteurs divers soumis à OAP

- Route d'Orange (secteur intermarché) à usage d'activités
- Route de Courthézon (ancienne station essence) à usage d'activités
- Secteur de la Gare à usage de logements, 3 logements environ

Secteur « Grange Blanche 3 »

1. Présentation du site

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.

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



Le site est composé d'anciennes terres agricoles, entretenues et de bâtiments agricoles en bordure de la route de Courthézon.

Cette zone s'inscrit dans la stratégie intercommunale à court terme de la communauté de communes Pays d'Orange en Provence et elle est également inscrite au niveau du SCOT du bassin de vie d'Avignon comme « zone d'intérêt intercommunal ».

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 tourne à gauche) qui permettra l'accès futur à la zone d'activité « Grange Blanche 3 »



2. Enjeux

- L'objectif est de proposer des lots notamment à des TPE/PME et des artisans pour répondre aux besoins identifiés par la commune de Jonquières et la communauté de communes Pays d'Orange en Provence ;
- Un site présentant des enjeux en terme paysager et environnemental avec la présence de la Seille et sa ripisylve en périphérie de l'opération à prendre en considération dans l'aménagement de la zone ;
- Un site en entrée de commune nécessitant d'intégrer le traitement paysager de l'opération en bordure de la route de Courthézon ;
- Une desserte de l'opération à articuler avec la voirie présente sur la zone d'activité « Grange Blanche 2 » pour limiter les accès sur la route de Courthézon.

3. Principes d'aménagement

Cf. schéma d'organisation de principe en page suivante

Accès et desserte de la zone

Un accès unique depuis la zone d'activité « Grange Blanche 2 » doit être aménagé en se raccordant sur la voie en attente (rue Calixte Paillet). Tout accès direct sur la route de Courthézon est interdit. La voie de desserte principale fera donc la liaison entre la rue Calixte Paillet au sud et le chemin des Sources au Nord. Cette desserte doit permettre également de prendre en considération l'accès direct à la station d'épuration et l'activité existante à proximité afin de réduire les flux de circulation sur le chemin des Sources.

Le profil de la voirie intégrera la chaussée, les déplacements doux et les accompagnements paysagers (arbres, plantations, par exemple).

Implantation du bâti, aménagement des espaces non bâtis

L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes,
- pour limiter les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

Sont notamment autorisés :

- les toitures végétalisées (gazons, plantations),
- les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

D'autre part, les procédés de construction devront veiller à favoriser les économies d'énergie.

En ce qui concerne les espaces non bâtis tels que les lieux de stockage, de livraison, etc., il sera évité leur positionnement en vitrine devant le bâtiment.

Les clôtures donnant sur l'espace public devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble afin d'obtenir une homogénéité dans leur traitement. Elles seront végétalisées pour une composition paysagère. Les végétaux seront d'essences méditerranéennes variées, donc à faible consommation d'eau et d'entretien.

Intégration paysagère et environnementale de la zone

Il s'agit d'intégrer les atouts du paysage et les enjeux environnementaux comme trame structurante de l'aménagement du site :

- par la conservation, la restauration et le renforcement d'une trame verte arborée le long de la Seille sur une bande de 15 mètres minimum ;
- par la préservation des haies présentes au Nord de l'opération ;
- par la conservation des arbres présents au niveau du corps de ferme ;
- par le traitement paysager le long de la route de Courthézon sur une bande de 5 mètres ;
- par le traitement paysager de la voie de desserte et des ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues, etc.) ;
- par l'aménagement à la parcelle d'espaces verts en pleine terre représentant au moins 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet ce qui permettra également de limiter le ruissellement des eaux pluviales ;
- par le recul des constructions de 5 mètres par rapport à la limite Nord de l'opération ;
- par l'adaptation des caractéristiques des clôtures pour le passage de la petite faune.

Collecte et gestion des eaux pluviales

Elle doit faire l'objet d'un système de rétention calibrée avant rejet dans la Seille.

Les ouvrages de rétention devront être aménagés de façon qualitative (intégrés dans le cadre de l'aménagement paysager et urbain du projet) et devront être facile d'entretien. L'ensemble de ces aménagements est à la charge exclusive du demandeur.

Un système de prétraitement des eaux pluviales issues des ruissellements de surface des voiries collectives, privatives et des aires de stationnement individuelles ou collectives devra être mis en place avant rejet dans le milieu naturel (de type décanteur-séparateur d'hydrocarbures ou autres solutions techniques).

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet dans la Seille. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Risques naturels

Le secteur d'étude est concerné par le risque inondation (cf. plan 5.1 et PPRi en annexe 7.1.e) et par le risque retrait gonflement des argiles (cf. dispositions générales du règlement, pièce n°3).

Schéma d'organisation de principe

