

COURRIER ARRIVÉ LE

15 NOV. 2019

**MAIRIE DE JONQUIERES
84150**

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de JONQUIERES

Mairie de JONQUIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

**Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES**



SOMMAIRE

<u>A – RAPPORT D’ENQUÊTE</u>	3
0 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	4
1.1 – Désignation du Commissaire Enquêteur	4
1.2 – Déroulement de la procédure avant l’enquête	4
1.3 – Déroulement de l’enquête	4
1.4 – Composition du dossier	5
1.5 – Activités du Commissaire Enquêteur	6
I – LE PROJET	7
II – LES OBSERVATIONS	10
A – LES COLLECTIVITES ET LES PERSONNES ASSOCIEES	10
B – LE PUBLIC EN PERMANENCE	10
C – LE PUBLIC PAR COURRIEL	12
D – LE PUBLIC PAR COURRIER	12
E – LE PUBLIC DANS LE REGISTRE	12
III – LE POINT DE VUE DU MAITRE D’OUVRAGE SUR	14
A – LES REMARQUES EMISES PAR LES COLLECTIVITES	14
B – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC LORS DES PERMANENCES	15
C – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIELS	15
D – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIERS	15
E – LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
IV – L’ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
A – LE PROJET	17
B – LES REMARQUES EMISES PAR LES COLLECTIVITES	17
C – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC LORS DES PERMANENCES	19
D – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIELS	19
E – LES REMARQUES EMISES PAR LE PUBLIC DANS DES COURRIERS	19
<u>B – AVIS DU COMISSAIRE ENQUETEUR</u>	21

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de JONQUIERES

Mairie de JONQUIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

-A- RAPPORT

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 - JONQUERETTES

0 - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 – Eléments relatifs à la procédure

1.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur

Le calendrier des actes ayant abouti à l'enquête publique s'établit ainsi :

- La municipalité, par délibération du conseil municipal n°2019/02/07 du 28 mars 2019, a décidé d'engager la procédure de modification n°3 du PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 08 octobre 2014
- la Mairie de Jonquières a saisi le Tribunal Administratif de Nîmes pour désigner un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique relative à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme.
- le 08 juillet 2019, par décision n° E19-000075/84, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur DUBUY René en tant que commissaire.

1.1.2 – Déroulé de la procédure dans le cadre de l'élaboration du dossier

La Mairie a transmis le projet de modification à l'Autorité Environnementale le 25 juin 2019.

Par décision CU-2019-2305 en date du 06 août 2019, la Mission a décidé que le projet de modification n°3 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Par ailleurs, par courriers en date du 18 juin 2019, la Mairie a saisi les Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir l'Etat, la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, la Communauté de Communes du Pays d'Orange Réuni au titre de la compétence PLH, le Conseil Départemental 84, la chambre de métiers et de l'artisanat de Vaucluse.

1.1.3 - Déroulement de l'enquête

Par arrêté municipal N°2019-121 du 07 août 2019, le Maire a prescrit l'enquête publique sur le projet de modification N°3 du PLU qui se déroulera du lundi 10 septembre 2019 au jeudi 10 octobre 2019, le Commissaire Enquêteur recevant le public en Mairie de Jonquières, le :

- . Lundi 09 septembre 2019 de 9h00 à 12h00
- . Lundi 16 septembre 2019 de 14h00 à 17h00
- . Mercredi 25 septembre 2019 de 9h00 à 12h00
- . Jeudi 10 octobre 2019 de 14h00 à 17h00

Il convient de signaler que, dès réception de l'ordonnance du Tribunal Administratif, j'ai pris contact avec le maître d'ouvrage le 11 juillet pour arrêter les dates de l'enquête et des permanences mais aussi pour attirer son attention sur la nécessité de bien informer les PPA, de consulter la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) et si besoin la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

Le 15 août 2019, n'ayant pas de nouvelles, je reprends contact craignant que l'enquête n'ait été lancée. Malheureusement, comme cela apparaîtra plus loin, l'enquête était lancée.

07/11/2019

Le 21 août 2019, via une transmission par mail, je prends connaissance de l'intégralité du dossier.

Je conviens alors avec la Mairie d'un rendez-vous le mardi 27 août 2019, à la suite duquel, je visite avec le DST les sites, objet de la modification. A cette occasion, on m'a remis un exemplaire papier du dossier.

J'ai alors à nouveau attiré l'attention sur l'absence de consultation de la CDPENAF. Il m'a été répondu que cette consultation ne s'avérait pas nécessaire car on ne changeait pas les modalités de construction en zone agricole.

La visite sur place a permis de constater la présence des panneaux d'affichage de l'enquête sur les bureaux du service de l'urbanisme et de la mairie et sur les sites concernés. Il faut noter que cette mise en place initiale a fait l'objet d'un procès-verbal de la Police Municipale en date du 30 août 2019.

Par ailleurs, la Mairie a affiché, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, un avis qui est resté pendant toute la durée de l'enquête. Une publicité est parue dans 2 journaux, le 15 août pour le Dauphiné et le 22 août pour la Provence. Une deuxième publicité est parue dans les 8 premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux le 12 septembre pour la Provence et le 11 septembre pour le Dauphiné.

Comme dit précédemment, l'intégralité du dossier de modification a été publiée sur le site internet de la mairie dès le début du mois de l'enquête et l'arrêté de mise à l'enquête a été publié sur ce même site. Les administrés avaient la possibilité de faire part de leurs observations sur ce même site.

L'enquête s'est déroulée normalement, le dossier d'enquête était précis, les locaux mis à dispositions étaient corrects, les quatre permanences se sont tenues dans une salle située dans le hall d'accueil, le local était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Monsieur le Maire et ses Services ont suivi régulièrement le déroulement de l'enquête.

1.1.4 - Composition du dossier

Il comportait :

- une note de présentation au titre de l'article R123-8.2° du code de l'environnement faisant apparaître les points modifiés par rapport au dossier initial.
- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le plan d'ensemble du PPRI au 1/7 500°
- le plan d'ensemble du PEB au 1/7 500°
- les 3 plans de zonage pour l'ensemble de la commune, le plan de zonage de la partie Nord de la commune au 1 / 5 000° et le plan de zonage de la partie Sud de la commune au 1 / 5 000° et le plan du Centre Village au 1 / 2 500°.
- le règlement
- les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet (6 u).
- l'avis de l'Autorité Environnementale
- la délibération prescrivant la modification

1.1.5 - Activités du Commissaire Enquêteur

- analyse du dossier et première visite sur le terrain
- rendez-vous avec le maître d'ouvrage (Mme FLEURY l'adjointe à l'urbanisme et M. HUREL le DST) le 27 août
- signature du registre d'enquête le lundi 09 septembre avant le début de l'enquête
- tenue des 4 permanences.
- entretien avec les personnes chargées du suivi du dossier.
- entretien avec Monsieur le Maire à la fin de l'enquête
- visite du site à l'issue des permanences pour étudier les observations recueillies pendant l'enquête
- préparation du Procès-Verbal de Synthèse
- réunion avec Monsieur le Maire le 15 octobre pour évoquer le PV de synthèse qui est lui est remis
- mémoire en réponse du maître d'ouvrage transmis le 05 novembre
- rédaction du rapport et de l'avis

I - LE PROJET

Le dossier soumis à enquête publique porte sur la modification n°3 du PLU de la commune de Jonquières et concerne 6 points :

Des ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable

La modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe

Un ajustement des dispositions concernant les toitures-terrasses

Un complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture

La modification de la marge de recul des constructions par rapport à la route de Courthézon

Une modification du zonage et des orientations d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa

Les Caractéristiques principales du Projet

1 Ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable

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

- le captage du forage d'Alos sur la commune de Jonquières (arrêté préfectoral du 26 septembre 1979). Sont concernés les secteurs UDC, Ac et Nc au nord de la partie agglomérée de la commune ;

- le captage du puits des Neuf Fonds situé sur la commune de Courthézon (arrêté préfectoral du 23 novembre 1993). Sont concernés les secteurs UCc, UPc, 3AUc et Ac au sud de la commune en limite avec la commune de Courthézon.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune souhaite réajuster le règlement du PLU afin d'être en adéquation avec les prescriptions des deux arrêtés préfectoraux en vigueur et l'obtention de l'avis de l'hydrogéologue agréé préalablement à toute nouvelle autorisation d'urbanisme.

En effet, le PLU en vigueur est plus contraignant que les deux arrêtés préfectoraux en interdisant notamment les nouvelles constructions en zone agricole dans les secteurs concernés par les périmètres de protection des deux captages (indiqués « c » sur le zonage du PLU).

La commune souhaite revoir la rédaction du règlement afin d'être en cohérence avec les prescriptions des deux arrêtés préfectoraux.

Cette modification s'accompagne de l'introduction dans le règlement, au niveau des prescriptions générales d'un article 17 définissant les servitudes relatives aux captages et de la modification des préambules du règlement des zones UC, UD, UP, 3AU, A et N et des articles 2 des secteurs concernés par les périmètres de protection, à savoir UCc, UDC, UPc, 3AUc, Ac et Nc.

2 Modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe

Les secteurs UDa et UDe, attenants l'un de l'autre, correspondent à des quartiers à vocation d'habitat individuel.

Le secteur UDa, chemin de Beaumes, représentant 3,5 ha environ, s'est urbanisé essentiellement sous la forme d'un habitat individuel, au coup par coup, avec des tailles de parcelles oscillant entre 750 m² et 3 700 m². Il subsiste quelques dents creuses et un potentiel

en division de propriété bâtie. Un lotissement de 5 lots a été réalisé récemment (parcelle de 500 à 700 m² environ). D'autre part, des divisions de terrains en vue de bâtir sont en cours.

La commune constate une densification de ce secteur qu'elle souhaite accompagner en augmentant l'emprise au sol de 20 à 30%. Le secteur est totalement équipé (réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées, électricité, etc.).

Le secteur UDe, situé entre le chemin de Beaumes et le chemin des Ramades, représentant 5 ha environ, s'est urbanisé sous la forme d'un lotissement « Campagne les Ramades » représentant 75 lots et un lot composé d'une opération en individuel groupé. Le parcellaire moyen oscille entre 400 et 500 m². Le secteur est entièrement bâti et l'organisation urbaine ne permet pas une densification par division de propriété bâtie.

La commune souhaite augmenter l'emprise au sol de 20 à 30% sur ce secteur 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 0,2 ne permet pas ce type d'évolution sur des parcelles bâties qui représentent le plus souvent des superficies de 400 à 500 m² soit avec la réglementation actuelle une emprise au sol maximum de 80 à 100 m². Cela englobe l'emprise au sol de toutes les constructions : habitations, garage, annexes.

L'analyse du lotissement « Campagne les Ramades » fait apparaître que 70% des parcelles ont d'ores et déjà dépassé l'emprise au sol maximale par le PLU (lotissement antérieur à l'approbation du PLU). L'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 0,2 à 0,3 permettra une emprise au sol supplémentaire oscillant globalement entre 20 et 50 m² environ par habitation avec quelques exceptions supérieures ou inférieures en fonction de la taille de la parcelle et l'emprise du bâti existant.

La commune entend donc augmenter l'emprise au sol afin de permettre aux habitations de ce lotissement la possibilité d'une évolution. Toutefois 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.

Les secteurs UDa et UDe représentent 8,5 ha environ soit 14,3% de la zone UD et 3,37% des zones urbaines du PLU. L'augmentation de l'emprise au sol de 0,2 à 0,3 sur ces deux secteurs ne remet pas en cause l'équilibre des règles d'urbanisme retenues sur les zones urbaines du PLU.

Cette modification s'accompagne d'une modification de l'article 9 des zones UDa et UDe.

3 Ajustement des dispositions concernant les toitures-terrasses

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement actuel autorise les toitures terrasses de manière exceptionnelle sous conditions.

La commune entend autoriser plus largement les toitures terrasses sauf dans la zone UA correspondant au centre ancien dans lequel la toiture terrasse doit rester une exception pour préserver l'identité patrimoniale du noyau villageois.

La commune souhaite donc modifier le règlement des zones U et AU pour autoriser les toitures terrasses y compris celles végétalisées qui présentes l'avantage d'une meilleure intégration dans l'environnement, une étanchéité des toitures supérieure, une amélioration du confort thermique, une protection de la biodiversité et une filtration des eaux pluviales.

Il s'agit de permettre des constructions contemporaines tout en préservant l'intégration architecturale dans l'environnement bâti existant.

Cette modification s'accompagne d'une modification de l'article 11 des zones UB, UC, UD, UP, 1AU, 2AU et 3AU.

4 Complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture

Pour le traitement des clôtures, le règlement actuel autorise les grillages ou treillis et les murs bahut maçonnés d'une hauteur de 0,30 m surmontés d'un grillage ou d'un treillis.

La commune souhaite autoriser, de manière encadrée, les murs maçonnés sur une hauteur maximum de 1,80 m. de part et d'autre d'un portail sur une longueur de 3 mètres.

L'objectif est de permettre un traitement particulier de l'entrée de la propriété et d'accompagner le traitement du portail avec la poursuite d'un mur maçonné sur une longueur limitée afin de limiter le linéaire et l'impact visuel.

Cette modification s'accompagne d'une modification de l'article 11 de toutes les zones du PLU.

5 Modification de la marge de recul des constructions par rapport à la route de Courthézon

Dans le PLU actuel, une marge de recul des constructions de 25 mètres est imposée graphiquement sur les plans de zonage. Ce recul de 25 mètres correspond aux prescriptions des voies départementales. Or, la route de Courthézon est désormais une voie communale.

La commune souhaite donc supprimer cette marge de recul graphique de 25 mètres et appliquer la marge de recul des voies communales prescrite au niveau du règlement de chaque zone concernée à savoir 6 mètres de l'axe de la voie en zone UP, 8 mètres de l'axe de la voie en zones 3AU et A (cf. article UP 6, 3AU 6 et A6 du règlement).

Cette modification s'accompagne d'une modification des plans de zonage au 1/ 2 500^e du centre du village et au 1 / 5000^e de la partie Sud, il n'y a aucune incidence sur le règlement des zones concernées.

6 Modification du zonage et des orientations d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa

Dans le cadre du PLU, un secteur 1AUa a été délimité entre le chemin Camp Reboul et le chemin de Causans au lieu-dit « L'Ingroumèle ». Il représentait un espace non bâti d'une superficie de 3,7 ha environ. L'urbanisation du secteur est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4) et un secteur de mixité sociale a été institué (15% de logements locatifs sociaux).

La partie Nord de ce secteur a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme et un permis d'aménager (6 lots) délivrés dans le cadre du POS (il s'agissait d'une UC). Les permis de construire sont tous délivrés et le lotissement est en cours de finalisation. Le lotissement « Les Tourmesols » représente une superficie de 5 800 m² environ.

La commune souhaite donc prendre en compte cette situation en retirant du secteur 1AUa le lotissement réalisé et en le reclassant dans la zone UD attenante ce qui est en adéquation avec les caractéristiques urbaines de cette zone.

Cette modification s'accompagne d'une modification des plans de zonage au 1/ 2 500^e du centre du village et au 1 / 5000^e de la partie Sud et des orientations d'aménagement de programmation sur l'OAP de « l'Ingroumèle ».

II – LES OBSERVATIONS

2A– LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 6u

La Mairie a saisi les Personnes Publiques Associées (PPA) au nombre de 8, à savoir la Région Provence Alpes Côte d'Azur, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, la Chambre d'Agriculture de Vaucluse, le Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon, l'Etat, le CD84, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse, la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange.

Seules 6 entités ont répondu.

La Préfecture de Vaucluse fait remarquer que la modification de l'article 11 relative à la possibilité de construire des murs de clôture de 1.80 mètres de hauteur sur 3.00 mètres de longueur est contraire aux dispositions du PPRI.

L'Agence Régionale de Santé ARS fait remarquer que les périmètres de protection des champs captant touchant la Commune de Jonquières sont en cours de révision et regrette que la modification projetée du PLU n'ait pas attendu la fin des études pour modifier les règles d'urbanisme dans ce secteur. Elle précise d'ailleurs qu'il aurait été souhaitable que le périmètre de protection rapprochée du puits d'ALOS soit rendu inconstructible.

Le SCOT a donné un avis favorable mais constate que la modification envisagée de l'OAP sur le secteur 1UAa entraîne une diminution du nombre de logements initialement prévus dans ce secteur.

La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange CCPRO donne un avis favorable mais à des interrogations concernant les incidences en matière d'évacuation des eaux pluviales suite à l'augmentation de l'emprise au sol dans les secteurs Uda et UDe. Elle s'interroge aussi sur les mesures envisagées pour compenser la diminution de logements et du pourcentage de logements sociaux avec la réduction de l'OAP prévue dans le secteur 1UAa.

Le Conseil Départemental de Vaucluse donne un avis favorable mais constate que la réduction de l'OAP prévue dans le secteur 1UAa entraîne une diminution de la densité en logements dans ce secteur. Il constate aussi, même si cela n'a pas un lien direct avec la présente modification, que le PLU ne prend pas en compte l'Espace Naturel Sensible dénommé « Arboretum Départemental de Beauregard » créé en février 2015 et souhaite que cet oubli soit réparé.

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable sans observation.

2B – LES OBSERVATIONS FORMULEES EN PERMANENCES 8 personnes

Pendant la 1^{ère} permanence du lundi 09 septembre 2019

Une seule personne (Monsieur Thierry VERMEILLE) s'est manifestée, elle a indiqué vouloir prendre connaissance tranquillement du dossier pour revenir ensuite déposer ses remarques. A priori, le problème du ruissellement des eaux pluviales l'inquiète.

Pendant la 2^{ème} permanence du lundi 16 septembre 2019

3 visites ont eu lieu.

1 - Une dame qui n'a pas voulu se présenter (mais qui, d'après les services, a l'habitude de consulter les documents d'urbanisme et les demandes de permis de construire) a quasiment rebalayé, sans en avoir l'air, la totalité des éléments modifiés.

Seule la suppression de la marge de recul n'a pas été évoquée.

Tout d'abord, elle a questionné sur la problématique des champs captant. Je lui ai précisé qu'il s'agissait de se caler sur les servitudes qui sont moins contraignantes que le PLU.

Concernant l'augmentation de l'emprise au sol (30% au lieu de 20%), après avoir voulu connaître les zones concernées, il a fallu que je lui confirme qu'en zone UP, l'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation était de 40%.

Concernant la modification de l'OAP, je lui ai précisé le secteur concerné avec le lotissement « les tournesols ».

Concernant les toitures terrasses, je lui ai confirmé que cela ne concernait pas, sauf exception, le centre ancien. Il s'agit par contre d'assouplir, sur le reste de la commune, la réglementation qui aujourd'hui interdit les terrasses.

Finalement, elle a réussi à trouver la parcelle 20 et a constaté que cette dernière était concernée par la modification N°3 portant sur les périmètres des champs captant.

2 – Monsieur BLANC demeurant 208, traverse des Auréoles (réf. Cadastre. 175) pour la problématique des murs de clôture.

Il souhaite modifier sa clôture, il est donc concerné. Sa propriété est située, au niveau du PPRI, en zone orange hachurée (aléa moyen pleine aval). Il voudrait notamment bénéficier de la possibilité de pouvoir faire un mur de part et d'autre de son portail.

Nota : Cette personne s'est plainte de ne pas avoir trouvé le dossier sur Internet. Vérification le lendemain, le dossier est parfaitement accessible avec possibilité de mettre ses remarques.

3 – Monsieur LEFEBVRE de la pépinière BERILLON est venu pour évoquer son projet d'extension des pépinières situées en limite Nord-Est du périmètre de protection éloigné du champ captant d'Allos (réf. Cadastre. 175)

En juin 2017, la pépinière, voulant repreciser sa stratégie de développement, a annulé un permis de construire qu'elle avait obtenu pour construire un bâtiment de 1 800 m². Il semblerait que la modification n°2 du PLU approuvé en octobre 2017 ou plutôt les normes phytosanitaires (qui empêchaient de construire dans ce secteur) ait remis en cause leur projet.

Le projet actuel prévoit la construction de 2 bâtiments: un bâtiment 900 m² (composé d'un local frigorifique de 500 m² et d'un local atelier avec vestiaire et réfectoire de 400 m²) serait situé en continuité du bâtiment existant situé au nord de la parcelle et un autre bâtiment de 500 m² indépendant à usage de stockage sur la parcelle 1056. Il faut savoir que le terrain est situé, au niveau du PPRI, en zone orange hachurée (aléa moyen pleine aval).

Pendant la 3^{ème} permanence du mercredi 25 septembre 2019

Aucune visite

Pendant la 4^{ème} permanence du jeudi 10 octobre 2019

4 visites ont eu lieu

1 – Monsieur ETIENNE propriétaire d'un terrain cadastré 180, chemin des cantons. Ce terrain est situé en zone UP du PLU et zone B du PEB. Il ne comprend pas pourquoi ce terrain, situé au milieu d'autres constructions et à côté de la maison de retraite, soit inconstructible et que de fait il se soit vu refuser un permis de construire. Le tribunal Administratif a d'ailleurs confirmé ce refus.

2 – Monsieur SEVES, propriétaire d'un terrain situé chemin de Beaumes, en bordure de la voie Venessia. Ce terrain est situé en zone 1AUc du PLU qui est une zone d'habitat urbanisable dans le cadre d'une OAP et en zone hachurée orange du PPRI. Il précise que les 2 autres propriétaires de ce secteur (dont Monsieur le Maire) ne sont pas disposés à vendre empêchant de fait toute opération.

3 – Madame NAVAS, propriétaire d'une maison située 31 chemin des Ramades, en bordure de la voie Venessia. Cette parcelle est classée en zone UBa du PLU et en zone hachurée orange du PPRI. Elle indique avoir essuyé une réponse négative de principe pour la construction d'une clôture mitoyenne.

4 – Madame Nadia BRIEUGNE, propriétaire d'une maison et d'un terrain située 831 chemin du camp Reboul. La maison est située en zone UDC au niveau du PLU et le terrain non bâti (2 200m²) situé dans le prolongement est classé en zone 2AU au niveau du PLU, le tout étant classé en zone hachurée orange du PPRI. Cette personne voudrait construire 2 ou 3 maisons sur le terrain non bâti.

2C – LES COURRIELS

Aucune observation n'a été transmise par courriel

2D – LES COURRIERS

Aucune observation n'a été transmise par courrier.

2E – LE REGISTRE 3 u

Trois observations ont été mentionnées dans le registre d'enquêtes

1 – Monsieur LEFEBVRE des pépinières BERILLON. Il évoque le projet des pépinières de construire 2 bâtiments, un hangar de stockage de 500m² et des ateliers et installations frigorifiques de 900m² en continuité du bâtiment existant.

2 – Monsieur VERMEILLE. Il évoque plusieurs points

A – La suppression de l'interdiction d'installations photovoltaïques et éoliennes dans le secteur Ac.

B – La révision des périmètres de protection étant en cours, il aurait été préférable d'attendre la fin de cette révision pour modifier le PLU dans ce secteur.

C – Les toitures terrasses ne sont pas dans la culture architecturale de la région provençale

D – La marge de recul par rapport à la route de Courthézon n'aurait pas dû être modifiée malgré le déclassement de la voie, de façon à plus dégager l'espace.

E – La modification (réduction) de zonage au niveau de la 1AUa aurait dû s'accompagner de la définition des mesures compensatoires en termes de réalisation de logements sociaux.

3 - Madame Nadia BRIEUGNE, propriétaire d'une maison et d'un terrain située 831 chemin du camp Reboul. La maison est située en zone UDC au niveau du PLU et le terrain non bâti (2 200m²) situé dans le prolongement est classé en zone 2AU au niveau du PLU, le tout étant classé en zone hachurée orange du PPRI. Cette personne voudrait construire 2 ou 3 maisons sur le terrain non bâti.

Une synthèse de ces observations a été couchée dans le PV ainsi que 2 remarques du Commissaire Enquêteur sur l'absence de consultation la CDPENAF et sur le souhait de l'ARS, consultée par téléphone de voir les terres situées dans le périmètre rapprochée rendues inconstructibles.

III - LES REPOSES DU MAITRE D'OUVRAGE

A - SUR LES REMARQUES DES PPA

Concernant l'avis défavorable de la Préfecture (du fait du non-respect du PPRI) sur la modification des murs de clôture, la Commune souhaite maintenir la modification, telle qu'elle est et va demander un rendez-vous avec le sous-préfet de Carpentras.

Concernant l'avis de l'ARS, La commune estime qu'il est juridiquement fragile d'édicter des prescriptions dans le PLU sur la base d'un document qui pour l'instant n'est pas opposable (la déclaration d'utilité publique qui débouchera sur de nouvelles servitudes d'utilité publique n'est pas encore lancée). La Commune rappelle que le rapport de présentation indique que les périmètres de protection sont en cours de révision et présente les conclusions des deux rapports des hydrogéologues agréés (puits d'Alos et puits des Neufs Fonds) et indique qu'une modification du PLU ultérieure interviendra quand les nouveaux périmètres de protection seront approuvés (cf. rapport de présentation page 7).

La modification du PLU consiste à ajuster le règlement pour être totalement en cohérence avec les servitudes d'utilité publique aujourd'hui opposables sur la base des arrêtés préfectoraux du 26 septembre 1979 (puits d'Alos) et du 23 novembre 1993 (puits des Neufs Fonds). En tout état de cause, elle précise enfin qu'il n'y a aucune zone constructible du PLU (U ou AU) sur le périmètre de protection rapprochée renforcée du Puits d'Alos proposé par l'hydrogéologue agréé.

Concernant les remarques du SCOT, du Conseil Départemental sur la réduction du périmètre de l'OAP, la Commune indique qu'il s'agit une situation existante régie sous l'emprise du POS. La modification ne concerne que le lotissement "Les Tournesols" entièrement réalisé (6 lots) dont un certificat d'urbanisme positif a été délivré le 21 08 2014 dans le cadre du POS. Ce certificat d'urbanisme a eu pour conséquence le maintien des règles d'urbanisme applicable pendant un délai de 18 mois. Après l'approbation du PLU le 08 octobre 2014, un permis d'aménager a été autorisé le 26 octobre 2015 sur la base des règles du POS.

Le retrait de ce lotissement du secteur 1AUa vers la zone UD représente une superficie de 5 800 m² soit 15% environ du secteur 1AUa. En termes de logements, par rapport aux orientations d'aménagement initiales du PLU et en maintenant la même densité, cela représente une baisse de 12 logements auquel il faut retirer les 6 logements du lotissement donc une baisse effective de 6 logements dont 15% de logements locatifs sociaux (LLS) soit 1 ou 2 LLS. Cette modification reste donc mineure et ne remet pas en cause les orientations retenues par la commune.

Concernant les remarques de la CCPRO sur les eaux pluviales, la Commune indique que l'augmentation de l'emprise au sol pourrait générer au maximum en théorie :

- dans le secteur UDA, 4 070 m² environ d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,3 au lieu de 3 500 m² d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,2 soit une augmentation de 570 m² d'emprise au sol environ,

- dans le secteur UDe 2 603 m² environ d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,3 au lieu de 2 353 m² d'emprise au sol résiduel avec un CES de 0,2 soit une augmentation de 250 m² d'emprise au sol environ (peu de CES résiduel sur la base de 0,2 car lotissement réalisé avec 80% des lots dépassant d'ores et déjà le CES de 0,2).

07/11/2019

Enfin, la Commune ajoute que cette augmentation d'emprise au sol reste mineure et n'aura pas d'impact significatif sur l'évacuation des eaux pluviales. De plus, elle rappelle que l'article 4 de la zone UD impose la gestion des eaux pluviales à la parcelle et renvoie à l'annexe 4 en page 143 qui donne les ratios de rétention en fonction de la taille des parcelles et du type d'habitat (prescriptions de la CCPRO). Ces dispositions réglementaires permettent également de gérer l'évacuation des eaux pluviales.

Concernant la remarque du Conseil Départemental sur la non-retranscription de l'espace naturel sensible de l'Arboretum Départemental de Beauregard, la Commune indique que le rapport de présentation sera complété.

B –SUR LES REMARQUES RECUEILLIES PENDANT LES PERMANENCES

La Commune n'a pas souhaité répondre dans la mesure où ces remarques n'avaient pas été retranscrites dans le registre.

C –SUR LES REMARQUES FORMULEES DANS LE REGISTRE D'ENQUETE

Concernant la remarque de la pépinière BERILLON sur son futur projet, la Commune indique que l'implantation est bien en zone orange hachurée et que s'agissant de bâtiments nécessaires à une exploitation agricole, le projet est envisageable dans le secteur Ac du PLU avec la réglementation issue de la modification du PLU en cours. Il faudra que l'avis de l'hydrogéologue soit obtenu et qu'une surélévation du bâti soit prévue d'au minimum 1,20 m par rapport au terrain naturel (règlement PPRI).

Concernant l'observation de Mme BRIEUGNE sur l'impossibilité de construire sur son terrain classé en zone 2AU, la Commune indique que ce terrain n'est pas concerné par la modification du PLU et que les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. Ces zones nécessitent un renforcement des réseaux et la commune a souhaité programmer dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones afin de mettre en œuvre un urbanisme progressif et d'être en adéquation entre l'apport de population et le niveau des équipements publics (écoles notamment).

Concernant la remarque de Monsieur VERMEILLE sur la suppression de la marge de recul sur la route de Courthézon, la Commune indique que cette route étant une route communale, il revient à la commune de déterminer les marges de recul des constructions ou ne pas en instituer. La commune a décidé d'instituer des marges de recul en fonction des zones longeant la route de Courthézon (zones A et 3AU et UP) selon les mêmes normes que les autres voies communales. Cette modification de la marge de recul permettra dans l'avenir une superficie plus importante de terrain à bâtir au niveau de la future zone d'activité « Grange Blanche III ».

Concernant les 2 autres remarques de Monsieur VERMEILLE sur le champ captant et la réduction de l'OA, la Commune renvoie aux réponses formulées sur les remarques des PPA.

D –SUR LES REMARQUES DES PARTICULIERS FORMULEES PAR COURRIELS

Sans Objet

E –SUR LES REMARQUES DES PARTICULIERS FORMULEES PAR COURRIERS

Sans Objet

F – SUR LES REMARQUES FORMULEES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant la non-consultation de la CDPENAF, la Commune répond que, dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou évolution du PLU (révision, modification, etc.), la CDPENAF est saisie par la commune dans les cas visés aux articles L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du code de l'urbanisme, elle estime que les objets de la modification n°3 du PLU n'entrent pas dans le cadre des saisines visées par les articles précités.

Concernant l'agrandissement du périmètre immédiat du champ captant d'Alos, la Commune indique que, dans le cadre de la définition des nouveaux périmètres de protection du captage d'eau potable d'Alos, il est demandé d'agrandir le périmètre immédiat. Elle en a pleinement conscience et le fera dès la publication de l'arrêté préfectoral prescrivant les nouveaux périmètres.

IV – L'ANALYSE DU DOSSIER

A – L'ANALYSE DU PROJET

Il s'agit vraiment de modifications de détail, le seul sujet méritant une attention importante est la modification du règlement du PLU au niveau des périmètres de protection des champs captant.

Toutefois, même si ces modifications sont mineures, le fait de permettre dans le secteur Ac, comme c'est déjà le cas pour la zone A, l'extension des constructions existantes, aurait dû nécessiter la consultation de la CDPENAF comme le prévoit l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. On pourrait aussi considérer, mais cela est moins évident, que la suppression de la marge de recul sur la partie des terrains situés en zone A nécessitait aussi cette consultation.

Pour mémoire, cet article stipule « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.* ».

Dans le cas de la Commune de Jonquières, il y a bien une modification, certes mineure, puisqu'avant la modification, en zone Ac, les extensions étaient interdites et dans la marge de recul, toutes constructions étaient interdites.

Contrairement à ce que répond la Commune, je pense qu'il eût été préférable de consulter la CDPENAF. Toutefois il ne m'appartient pas, en tant que commissaire enquêteur, de juger de la décision de la commune et de sa légalité.

B – L'ANALYSE DES REMARQUES DES PPA

1 - La Préfecture de Vaucluse, Sa remarque sur le fait que la modification de l'article 11 relative à la possibilité de construire des murs de clôture de 3 mètres de longueur sur 1.80 mètres de hauteur est contraire aux dispositions du PPRI, ne peut souffrir aucune critique ou remarque.

Les règles du PPRI s'opposent automatiquement au PLU.

Toutefois, il n'est pas certain que construire 2 morceaux de mur de 3 mètres de longueur de part et d'autre des piliers d'un portail remettent fondamentalement les dispositions du PPRI, tout particulièrement dans les zones déjà construites ou dans les zones où des constructions sont déjà autorisées.

Ce ne sont pas ces 6 mètres qui entraveront l'écoulement des eaux.

De plus, il n'est pas certain, au vu des déclarations des anciens, et même si on ne peut garantir l'avenir, que les hauteurs d'eau sur Jonquières soient significatives.

2 - L'Agence Régionale de Santé ARS. Elle rappelle que les périmètres de protection des champs captant touchant la Commune de Jonquières sont en cours de révision et qu'il est

regrettable que la modification projetée du PLU n'ait pas attendu la fin des études pour modifier les règles d'urbanisme dans ce secteur, cette remarque est à priori tout à fait fondée. Aussi, je me suis rapproché de l'ARS qui m'a transmis le rapport de l'hydrogéologue de 2017.

Il s'avère que ce rapport tend à demander

Une extension du périmètre de protection immédiat par acquisition d'une partie des parcelles 21 et 25,

La suppression du périmètre de protection éloigné

L'instauration d'un périmètre de protection rapproché scindé en 2 secteurs l'un avec des prescriptions en matière de limitation des épandages de produits phytosanitaires très forte et l'autre avec des prescriptions plus habituelles.

De fait, si de prime abord, l'avis de l'ARS pouvait faire craindre que la modification puisse être contraire aux dispositions des futurs périmètres de protection, il n'en est rien.

Le classement en zone Nc de l'extension du périmètre immédiat fait qu'il n'y a aucun risque puisque seules sont autorisées les constructions liées au champ capant, la préservation de ces parcelles est donc assurée.

Le règlement du PLU n'est pas non plus en opposition avec les nouvelles dispositions des périmètres de protection rapproché, y compris celles concernant la partie sensible. Ces dernières concernent plutôt la protection des sols que les constructions.

Par ailleurs le PLU prévoit explicitement que tout projet devra être soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue.

3 - Ont été regroupés les avis du SCOT, de la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange CCPRO et du Conseil Départemental de Vaucluse concernant la modification de la zone 1AUa et de l'OAP de « l'Ingroumèle » avec la diminution consécutive du nombre de logements. Mathématiquement ces avis sont justifiés, mais il ne faut pas perdre de vue que la réduction du périmètre de l'OAP porte sur l'exclusion du lotissement de 6 lots des tournesols autorisé pendant la phase d'élaboration du PLU au vu d'un certificat d'urbanisme antérieur à cette élaboration, sur une superficie de 5 800m² sur une superficie totale de 37 000m² soit 15% de la surface de la zone.

De fait la capacité de l'OAP ne sera plus que de 78 logements (au lieu de 90), la réduction pour la commune ne sera pas de 12, comme on pourrait le croire, mais uniquement de 6, à savoir ((90-78) - 6 (nombre de lots du lotissement exclu)), cette réduction de 6 logements entraîne donc une perte potentiel de 1 logement social dont le taux doit être de 15%.

4 La Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange CCPRO a aussi des interrogations concernant les incidences en matière d'évacuation des eaux pluviales suite à l'augmentation de l'emprise au sol dans les secteurs Uda et UDe.

Les superficies concernées représentent respectivement 3.5ha et 5ha, soit 8.5ha au total. L'augmentation de 30 à 40% de l'emprise au sol va donc entraîner une emprise constructible supplémentaire théorique de 8 500m².

Il est possible que cette augmentation permette la construction dans les dents creuses de quelques habitations supplémentaires (qui pourront utilement compenser la diminution des 6 logements enregistrée dans l'OAP de l'Ingroumèle).

Par ailleurs, il n'est pas du tout certain que cette augmentation de l'emprise au sol constructible entraîne une imperméabilisation supplémentaire des sols, les extensions se faisant très souvent sur des sols imperméabilisés.

Dernier point, le PLU fait obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle.

07/11/2019

5 Le Conseil Départemental de Vaucluse constate aussi, même si cela n'a pas un lien direct avec la présente modification, que le PLU ne prend pas en compte l'Espace Naturel Sensible dénommé « Arboretum Départemental de Beauregard » créé en février 2015 et souhaite que cet oubli soit réparé. Cette demande doit être prise en compte dans le cadre de la mise à jour du document. C'est d'ailleurs ce que la Commune a proposé.

C – L'ANALYSE DES REMARQUES EMISES LORS DES PERMANENCES

2 Remarques concernent la problématique des murs de clôture, celle de Monsieur BLANC demeurant 208, traverse des Auréoles (réf. Cadastre. 175) et celle de Madame NAVAS, propriétaire d'une maison située 31 chemin des Ramades, en bordure de la voie Venessia. Les 2 propriétés sont situées, au niveau du PPRI, en zone orange hachurée (aléa moyen pleine aval). Je ne peux que faire le même commentaire que celui déjà fait sur l'avis de l'Etat. La demande paraît légitime, mais le PPRI est souverain et s'impose au PLU et malgré le projet de modification, le règlement en la matière ne pourra pas évoluer.

Monsieur LEFEBVRE de la pépinière BERILLON est venu pour évoquer son projet d'extension des pépinières situées en limite Nord-Est du périmètre de protection éloigné du champ captant d'Allos (réf. Cadastre. 175). De fait on peut penser, même si ce n'est pas écrit expressément que la modification du PLU engagée vise à permettre la réalisation de ce projet, économiquement important pour la commune, s'agissant d'une entreprise importante pour la commune.

Après vérification, il apparaît qu'en juin 2017, la pépinière a annulé un permis de construire qu'elle avait obtenu pour construire un bâtiment de 1 800 m² non pas parce qu'elle voulait repréciser sa stratégie de développement mais parce que, dans le cadre du contrôle de légalité, le contrôle de légalité avait jugé le permis non conforme car la modification n°2 du PLU approuvé en octobre 2017 ou plutôt les normes phytosanitaires (qui empêchaient de construire dans ce secteur) ait remis en cause leur projet.

Le projet actuel prévoit la construction de 2 bâtiments : un bâtiment 900 m² (composé d'un local frigorifique de 500 m² et d'un local atelier avec vestiaire et réfectoire de 400 m²) serait situé en continuité du bâtiment existant situé au nord de la parcelle et un bâtiment de 500 m² indépendant à usage de stockage sur la parcelle 1056. Il faut savoir que le terrain est situé, au niveau du PPRI, en zone orange hachurée (aléa moyen pleine aval).

Au vu du dossier modifié, et sous réserve du respect des prescriptions du PPRI, des prescriptions relatives au champ captant et de celles de l'hydrogéologue, le projet devrait pouvoir voir le jour.

Monsieur ETIENNE propriétaire d'un terrain cadastré 180, chemin des cantons. Ce terrain est situé en zone UP du PLU et zone B du PEB. Sa demande n'a donc rien à voir avec le projet de modification du PLU soumis à enquête et ne mérite donc pas d'analyse particulière. La réaction de cette personne est toutefois compréhensible, par contre il ne sert à rien qu'il attaque la Mairie, le PEB relevant de la compétence de l'Etat.

Monsieur SEVES, propriétaire d'un terrain situé chemin de Beaumes, en bordure de la voie Venessia. Son terrain est situé en zone 1AUc du PLU qui est une zone d'habitat urbanisable dans le cadre d'une OAP et en zone hachurée orange du PPRI. Sa demande n'a donc rien à voir avec le projet de modification du PLU soumis à enquête et ne mérite donc pas d'analyse particulière. Le problème soulevé relève plus du droit privé, il appartient aux propriétaires concernés de s'entendre entre eux pour initier une opération globale telle prévue dans le PLU.

Madame Nadia BRIEUGNE, propriétaire d'une maison et d'un terrain située 831 chemin du camp Reboul. La maison est située en zone UDC au niveau du PLU et le terrain non bâti (2 200m²) situé dans le prolongement est classé en zone 2AU au niveau du PLU, le tout étant classé en zone hachurée orange du PPRI. Sa demande n'a donc rien à voir avec le projet de modification du PLU soumis à enquête et ne mérite donc pas d'analyse particulière. Cette personne voudrait construire 2 ou 3 maisons sur le terrain non bâti.

D – L'ANALYSE DES REMARQUES FORMULEES DANS LE REGISTRE

Monsieur LEFEBVRE des pépinières BERILLON. L'analyse de cette demande figure plus haut puisque la requête a été formulée par oral lors de la permanence.

Monsieur VERMEILLE. Il évoque plusieurs points

A – La suppression de l'interdiction d'installations photovoltaïques et éoliennes dans le secteur Ac.

On ne comprend pas bien pourquoi, dans la rédaction actuelle du PLU, il est spécifié à l'article A2 que dans le secteur Ac les éoliennes et installations photovoltaïques sont explicitement interdites.

On ne comprend pas non plus pourquoi cette interdiction a été supprimée.

Sinon, la suppression de cette interdiction ne pose pas de problèmes dans la mesure où elle n'est pas interdite en zone A et où de toute façon tout projet à intervenir devra recevoir au préalable un avis favorable de l'hydrogéologue.

Toutefois je note que, dans son mémoire en réponse, la Commune a décidé de réinscrire cette interdiction.

B – La révision des périmètres de protection étant en cours, il aurait été préférable d'attendre la fin de cette révision pour modifier le PLU dans ce secteur.

Un argumentaire détaillé a été développé précédemment sur ce sujet (paragraphe IV – B - 2).

Il n'y a pas lieu de tenir compte de cette remarque.

C – Les toitures terrasses ne sont pas dans la culture architecturale de la région provençale.

L'ouverture prévue par la modification est limitée et la remarque ne paraît pas fondée.

D – La marge de recul par rapport à la route de Courthézon n'aurait pas dû être modifiée malgré le déclassement de la voie, de façon à plus dégager l'espace. Globalement, la marge de recul est conforme aux implantations pouvant exister tant au Sud qu'au Nord de la partie concernée par la modification.

De plus, déjà actuellement, de nombreuses constructions sont implantées dans la marge de recul existante.

Il n'y a pas lieu de tenir compte de cette remarque.

E – La modification (réduction) de zonage au niveau de la LAUa aurait dû s'accompagner de la définition des mesures compensatoires en termes de réalisation de logements sociaux. Un argumentaire détaillé a été développé précédemment sur ce sujet (paragraphe IV – B – 3).

Il n'y a pas lieu d'en tenir compte de cette remarque.

E – L'ANALYSE DES REMARQUES FORMULEES PAR COURRIERS ET COURRIELS

Sans objet

A Jonquieres le 07 novembre 2019
Le Commissaire Enquêteur
René DUBUY

07/11/2019

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE

Commune de JONQUIERES

Mairie de JONQUIERES

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Modification N° 3 du Plan local d'Urbanisme

**Enquête publique au titre notamment
De l'article L123-13
Du Code de l'Urbanisme**

-B- AVIS

Monsieur René DUBUY
Commissaire Enquêteur
58, Avenue de la République
84450 – JONQUERETTES

Article 10. - (Texte très flou, probablement un titre ou une référence)

Article 11. - (Texte très flou, probablement un titre ou une référence)

Article 12. - (Texte très flou, probablement un titre ou une référence)

Article 13. - (Texte très flou, probablement un titre ou une référence)



AVIS MOTIVE

Par définition, la procédure de modification ne peut être utilisée que pour des modifications mineures, globalement le dossier rentre très largement dans ce cadre.

On est bien dans cette situation avec le projet de modification n°3 de la commune de Jonquières qui prévoit seulement 6 modifications :

1 - Des ajustements réglementaires relatifs aux secteurs concernés par les périmètres de protection des captages d'eau potable et notamment le secteur Ac de la zone A où il n'y aura plus de restrictions par rapport au reste à la zone. Il est cependant noté que tout projet sera soumis à l'avis préalable de l'hydrogéologue et que de fait les protections seront bien assurées. Cette modification concerne une centaine d'hectares (soit 6% des zones agricoles).

2 - La modification de l'emprise au sol sur les secteurs UDa et UDe, qui porte sur une surface de 0.85 ha pour une surface des zones U de la commune qui est de 250 ha, soit moins de 0.50% de ces surfaces

3 - Un ajustement des dispositions concernant les toitures-terrasses. Ce point ne soulève pas de commentaires.

4 - Un complément sur les dispositions relatives aux murs de clôture. Cette disposition est aussi peu importante puisqu'elle permet, de part et d'autre du point d'accès à une propriété, la construction d'un mur de 3 mètres de long et 1.80 mètres de haut, alors qu'à ce jour seuls sont autorisés les murs bahut de 30 centimètres surmontés d'un grillage. Malheureusement cette modification se heurte à la réglementation du PPRI.

5 - La modification de la marge de recul des constructions par rapport à la route de Courthézon. Il est à noter qu'une grande partie du linéaire concerné est déjà occupée par des constructions.

6 - Une modification du zonage et des orientations d'aménagement de programmation sur le secteur 1AUa avec une réduction de l'OAP de 6 000 m², cela entraîne une diminution du nombre de logements de 6 u pour un chiffre prévisionnel de 177 u sur l'ensemble des OAP, soit 3%, l'impact sur les logements sociaux n'étant que d'une unité.

Les éléments développés ci-dessus montrent que les modifications concernent des secteurs restreints, que les impacts en termes de volume du parc de logements sont minimes, que les incidences en termes d'imperméabilisation sont quasiment inexistantes et qu'enfin la Commune préserve l'environnement dans la mesure où elles conditionnent tout projet situé dans l'actuel périmètre éloigné des champs captant à l'avis de l'hydrogéologue.

Pour ces raisons, je propose de donner un :

AVIS FAVORABLE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE JONQUIERES

Toutefois, pour ne pas être en infraction avec les dispositions du PPRI, la modification de l'article 11 relatif à la possibilité de la construction, de part et d'autre du point d'accès à une propriété, d'un mur de 3 mètres de long et 1.80 mètres de haut, ne pourra s'appliquer qu'aux secteurs non concernés par les servitudes du PPRI.

Enfin, comme la Commune l'a proposé dans son mémoire en réponse, il convient de noter que :

L'interdiction relative aux éoliennes et installations photovoltaïques est maintenue en zone Ac.

L'espace naturel sensible de l'Arboretum Départemental de Beauregard sera intégré dans le dossier du PLU

Je souhaite par ailleurs revenir sur la pertinence et l'adéquation au quotidien des règles du PPRI.

Comme mentionné dans mon avis, ces règles s'opposent automatiquement et il n'est pas possible d'y déroger.

Cependant, dans le cas présent, on peut se demander si elles ne sont pas excessives.

Alors que la modification envisagée s'appliquera avant tout sur des terrains construits (il s'agit de pouvoir réaliser 2 murs de 3 mètres de long et 1.80 mètres de haut), on ne peut pas dire que ces 2 éléments gêneront l'écoulement des eaux et provoqueront leur accumulation pouvant entraîner un effondrement (pour autant que les dits murs soient construits dans les règles de l'art.

Il serait bien que les Services de l'Etat se penchent sur le sujet pour envisager un assouplissement de la réglementation, sans qu'il soit nécessaire de partir dans une procédure lourde.

Il est nécessaire de mieux coller aux besoins quotidiens sans pour autant remettre en cause la sécurité des personnes.

Il serait bien qu'une réponse puisse être apportée avant l'approbation de la modification du PLU par le Conseil Municipal pour que l'article 11 soit modifié en conséquence.

A Jonquerettes le 07 novembre 2019

Le Commissaire Enquêteur

René DUBUY

07/11/2019