

DEPARTEMENT du VAUCLUSE

COMMUNE de Jonquières

**ENQUETE PUBLIQUE relative au projet de
modification n°4 PLAN LOCAL d'URBANISME**



**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

Table des matières

GLOSSAIRE DES SIGLES ET ACRONYMES	3
1. Caractéristiques de l'enquête	5
1.1 Cadre général du projet :	5
1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête	5
1.3 Présentation du projet	6
1.4 Composition du dossier	11
1.5 Evaluation environnementale	12
2. Organisation de l'enquête	12
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	12
2.2 Phase préparatoire à l'enquête	12
2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête :	12
3. Déroulement de l'enquête	13
3.1 Le public : information, réception, accès au dossier,	13
3.2 Les permanences	14
3.3 Participation du public	15
3.4 Clôture de l'enquête et des registres	15
3.5 Synthèse des avis des personnes associées et autorités publiques à l'élaboration du projet	15
4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	16
4.1 Synthèse	16
5. SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	30
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES de la modification n°4 du PLU de JONQUIERES	32
AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	33

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquieres

GLOSSAIRE DES SIGLES ET ACRONYMES

- CDPENAF** : Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- ELAN** : communauté de communes **Elan Limousin Avenir Nature**
- MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PPA** : Personnes Publiques Associées
- SCoT** : Schéma de Cohérence Territorial
- SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
- SRU** : loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

Préambule :

Le présent rapport d'enquête publique concerne le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Jonquieres, située dans le département du Vaucluse, en région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA).

Il s'agit d'une enquête publique prescrite par le Code de l'Urbanisme (CU) et conduite selon les dispositions du Code de l'Environnement(CE).

Ce rapport comprend deux parties :

- la première partie « Le rapport d'enquête » concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques du projet, la présentation du dossier, le déroulement de l'enquête, la synthèse des observations des personnes publiques associées et des différentes autorités, les observations du public recueillies et l'analyse de ces observations ; elle comprend des annexes ;
- la deuxième partie expose « les conclusions et l'avis du Commissaire enquêteur pour la modification».

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquieres

1. Caractéristiques de l'enquête

1.1 Cadre général du projet :

La commune de Jonquières, peuplée de près de 5300 personnes, est située à l'ouest du département du Vaucluse, à 16 km de Carpentras et 30 km d'Avignon.

La commune s'est doté d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2014. Il a fait l'objet d'une modification en 2016 puis une autre en 2017 et la dernière en 2019. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU précise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin de :

- Trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain, exploitation du potentiel urbanistique et préservation du potentiel agricole – naturel et des paysages,
- Assurer la complémentarité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, avec une réelle quantification des besoins actuels et futurs,
- Garantir une utilisation économique et équilibrée des espaces, la gestion et l'amélioration des déplacements,
- La préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la prise en compte des nuisances et des risques.

La commune de Jonquières fait partie de la Communauté de Communes des Pays d'Orange en Provence CCPop. La CCPop adhère au SCOT du bassin de vie d'Avignon. Celui-ci a été révisé en 2013 avec un premier arrêté en 2019, puis relancé en 2022. En avril 2025 les travaux ont abouti à un projet qui sera proposé pour arrêt aux élus du territoire.

La commune est concernée par un Plan d'Exposition aux Bruit (PEB) en raison de sa proximité avec la base aérienne d'Orange et un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) lié à l'Ouvèze.

1.2 Objet et cadre juridique de l'enquête

La présente enquête publique concerne le projet de modification n°4 du PLU.

Elle a été engagée par arrêté du 20 décembre 2024 prescrit par le Maire de la commune de Jonquières.

La modification envisagée 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

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

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.

De par son contenu, cette modification et cette révision allégée du PLU doivent être soumises préalablement à leur approbation et après consultation des personnes publiques associées (PPA) et autres autorités publiques, à une enquête publique conformément aux obligations résultant de :

- l'article L123-1 à 19 et R123-1 à R123-33 du Code de l'Environnement (CE) relatif aux enquêtes publiques.
- l'article L153-41 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'obligation d'enquête publique pour une modification de PLU;

Par conséquent en date du 12 décembre 2024, le Maire de la commune a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 14 janvier au 13 février 2025.

1.3 Présentation du projet

Modifications :

Par arrêté n°2024-196 du 20 décembre 2024, le maire de Jonquières prescrit la modification n°4 du PLU.

Cette modification a plusieurs objectifs :

Enquête Publique :

1.3.1 - 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

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 (zones 1AU et 2AU). La modification portera sur les articles A2 et N2 du règlement. 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.

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
- 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%.
- un scenario 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.

La commune retient le scénario haut avec une production de 40% de LLS sur les secteurs stratégiques identifiés dans le PLH ce qui correspond aux zones 1AU et 2AU du PLU.

Il s'agit d'un choix volontariste de la commune car elle aurait pu retenir le scénario intermédiaire avec un taux de 30% sur les secteurs stratégiques du fait que Jonquières se trouve dans le cas d'exemption de l'application des dispositions de l'article L.302-5 et suivants du CCH au titre de la huitième période triennale 2023-2025 suite à l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2022

1.3.2 - Supprimer le secteur UEb et le classer en zone UE:

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.

1.3.3 - Prendre en compte les nouveaux périmètres de protection des captages d'eau potable

« Alos » et « Neuf Fonts »

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

Enquête Publique :

- 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.

1.3.4 - 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

Une casse automobile, située route de Violès, souhaite se développer notamment en grandissant les bâtiments existants. Elle est située en zone agricole du PLU.

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

1.3.5 - 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

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.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

1.3.6 - Supprimer l'emplacement réservé n°C1

Un emplacement réservé n°C1 au bénéfice de la commune a été institué sur une parcelle à proximité du centre ancien (au sud), en bordure du chemin des Cantons ou de la Treille, en continuité du parking de la MJC. Cet emplacement réservé est destiné à la réalisation d'un équipement public paysager.

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

1.3.7 Procéder à des ajustements divers du règlement écrit et graphique

- Modifier l'emprise au sol dans la zone UD

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 créées 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%.

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

Le secteur 1AUI est destiné à des équipements d'intérêt collectif et public. Dans ce secteur, il y a deux parcelles occupées par des habitations (construites antérieurement à l'approbation du PLU). Ces habitations ne correspondent 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.).

- 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.

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

Enquête Publique :

L'article 8 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

- 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.

- 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.

- Autoriser les logements nécessaires ou liées à l'activité aéronautique en zone UP

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé le 16 août 2022 autorise les logements nécessaires ou liées à l'activité aéronautique dans les zones A, B et C. La zone UP, correspondant à une zone d'habitat individuel de faible densité, est concernée par les 3 zones du PEB. Actuellement le règlement interdit l'habitat sous toutes ses formes. Conformément aux prescriptions du PEB, la commune souhaite autoriser en zone UP les logements nécessaires ou liées à l'activité aéronautique de l'aérodrome Orange-Caritat. La commune a été sollicité pour un projet avec ce type de logement sur l'emprise de l'emplacement réservé n°C1 qui sera donc supprimé (cf. paragraphe 4.6 page 25). Elle souhaite pouvoir l'autoriser sur l'ensemble de la zone UP pour ne pas obérer d'éventuels futurs projets de ce type.

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

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 traités sur la parcelle par infiltration ou par récupération (noues, puits enterrés, récupérateur d'eau de toiture, etc.).

- Compléter l'article A2 pour prendre en compte la loi dite « ELAN » codifiée à

Enquête Publique :

L'article L.151-11 II du code de l'urbanisme

La 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*

La commune souhaite intégrer les dispositions de loi 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.

- 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 généreraient une dalle supérieure). La commune décide donc de supprimer cette disposition.

- 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.

1.4 Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête est conforme à la réglementation. Les documents techniques ont été réalisé par le l'Atelier d'Urbanisme Lacroze & Vernier, à Pujaut.

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments suivants :

- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- Parution dans les journaux
- Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur
- Rapport de présentation (Format A4 -42 pages)
- Règlement modifié (Format A4 -159 pages)
- Avis des PPA

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

1.5 Evaluation environnementale

Les deux procédures de révision allégée et de modification, relèvent de la procédure du « cas par cas » (cf. article R 122-17 du code de l'Environnement).

Modification :

Le Maître d'ouvrage a saisi l'Autorité environnementale (N° saisine : CU-2024-3775), selon les formes dictées par les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement. La Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a décidé le 21 octobre 2024 de ne pas soumettre ce dossier à l'évaluation environnementale.

2. Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000112/84 en date du 18 novembre 2024, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes, désigne M. Nicolas GIBAUDAN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique de modification n°4 du PLU de Jonquières.

2.2 Phase préparatoire à l'enquête

Suite à la décision du tribunal administratif, le commissaire enquêteur prend contact avec le service urbanisme de la commune. Une réunion de prise de contact a lieu le vendredi 20 décembre 2024, avec le service urbanisme et le directeur des services. Au cours de cette réunion, nous avons pu faire le point sur le dossier, mettre en place un calendrier prévisionnel, et évoquer les différentes réponses de PPA.

2.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête :

Le maire de la commune a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par l'arrêté N° 2024-196 du 20 décembre 2024, pour une durée de 31 jours, soit du 14 janvier 2025 au 13 février 2024.

La consultation du dossier d'enquête publique :

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

Le dossier d'enquête est mis à disposition du public pour être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public à la Mairie de Jonquières.

De 8h00 à 12h00 – 13h30 à 17h00 du lundi au jeudi, et de 8h00 à 12h00 – 13h30 à 16h30 le vendredi.

Le dossier d'enquête publique est aussi consultable en ligne avec un lien sur la page de la ville : www.jonquieres.fr (enquête publique sur la page d'accueil). Un poste informatique est réservé pour une consultation dématérialisée à la mairie.

Cette partie en ligne est réalisée par un prestataire qui propose un outil accessible et efficace que ce soit pour la découverte du projet ou pour recueillir les contributions. Une adresse internet est communiquée : <https://www.registre.dematerialise.fr/5789>

Le public peut prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête papier, numéroté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Le public peut également adresser ses contributions à l'attention du commissaire enquêteur par écrit à la Mairie de Jonquières.

L'accueil du public par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir ses observations dans le cadre de permanences définies ci-dessous.

Les permanences ont eu lieu à la Mairie de Jonquières, le :

Mardi 14 janvier 2025 de 8h30 à 11h30

Mercredi 29 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

Jeudi 13 février 2024 de 13h30 à 16h30

3. Déroulement de l'enquête

3.1 Le public : information, réception, accès au dossier,

L'enquête s'est déroulée normalement pendant la durée prévue et les permanences ont été tenues aux dates et heures fixées par l'arrêté municipal. Le public a eu libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête aux heures d'ouverture habituelles de la Mairie, pour exprimer toute observation ou proposition sur le registre d'enquête ou par courrier ou par message numérique.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

L'information du public :

Les publications dans la presse ont été effectuées de manière régulière et dans les délais réglementaires :

La Provence et le Vaucluse Matin aux dates suivantes : le 26 décembre 2024 et le 16 janvier 2025

L'affichage de l'avis d'enquête a eu lieu sous l'autorité du Maire de Jonquières. La police municipale a produit une attestation sous forme de rapport d'information en date du 28 janvier 2025.

En plus des mesures de publicité réglementaires portées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, la Mairie a procédé à :

- affichage initial dans le sas de la Mairie puis déplacé le 27 janvier sur la vitre extérieure
- publication dématérialisée sur le site Internet de la commune
- affichage police municipale
- affichage pôle enfance jeunesse
- affichage route de Carpentras sur le terrain Rey
- affichage route de Violes, casse automobile
- affichage lotissement « le Genestier »
- affichage devant la ferme Saint Antonin
- affichage à la bibliothèque, avenue Biscarrat Bombanel

Le public a regretté une absence d'affichage sur le site de l'emplacement réservé C1, ainsi que chemin de Beaumes. Les chiffres de participation du public semblent montrer que cela n'a pas porté préjudice à la bonne information.

3.2 Les permanences

Les permanences ont bien eu lieu aux jours et heures prévus dans l'arrêté de prescription de l'enquête. La salle mise à disposition du Commissaire enquêteur à la mairie, était convenable. Il n'y a rien à signaler, tout s'est déroulé correctement. Les permanences étaient en nombre suffisant.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

En complément, le commissaire enquêteur est aller sur site afin de se familiariser avec les lieux et de rencontrer les riverains.

3.3 Participation du public

Il y a eu une participation significative du public durant les trois permanences. On note une très forte connexion au dossier dématérialisé, avec un grand nombre de contributions.

	Nombre de visiteur	Visiteurs ayant téléchargé au moins un document	Contribution déposées
Site "Préambules"	2755	725	41
Lors des permanences	36		16

3.4 Clôture de l'enquête et des registres

Le jeudi 13 février à 16h30, le registre ainsi le site dématérialisé ont été clôturés.

Le Commissaire enquêteur a établi le procès-verbal comportant une synthèse des contributions recueillies et ses propres questionnements. Ce document a été présenté et remis au porteur de projet lors d'une réunion le 27 février 2025.

Le Commissaire enquêteur a fait une demande de prolongation sur la base des dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement. Le rapport final sera remis le 11 avril 2025 au plus tard.

3.5 Synthèse des avis des personnes associées et autorités publiques à l'élaboration du projet

Les personnes publiques associés et autorités publiques sollicitées par le porteur du projet ont émis des avis parfois assortis de recommandations.

Après examen au cas par cas :

- La MRAe justifie sa décision du 21 octobre 2024 de ne pas soumettre à l'évaluation environnementale cette **modification n°4** du PLU.

Considérant que le projet n'est pas susceptible de produire des impacts notables sur l'environnement ou la santé.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

Les PPA consultés ont répondu favorablement au projet.

La Communauté de Communes émet des réserves et souhaite conserver le zonage UEB actuel. Cette réserve est suivie par le SCOT sur cette modification, la chambre des métiers souhaite attirer l'attention sur le risque de nuisance sonores pouvant être produites par les entreprises s'installant dans ce foncier libéré.

La chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur l'objet de changement de destination de deux bâtiments. La CDPENAF par la procédure d'auto saisine émet le même avis.

4. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Les contributions du public ont été synthétisées par thèmes, auxquelles se sont ajoutées des questions du commissaire enquêteur. Ci-dessous, nous retrouvons ces contributions ainsi que les réponses apportées par le porteur du projet.

4.1 Synthèse

Objet 1 : réajustement des pourcentages de logements locatifs sociaux (LLS) dans les secteurs de mixité sociales

1- La loi ALUR, puis la loi Climat et Résilience ont renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, d'une révision pour les zones 2AU de plus de six ou neuf ans selon sa date d'approbation. Ainsi, pour les PLU(i) approuvés avant le 1/01/2018 tel que celui de JONQUIERES (2014) l'obligation de révision du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans est nécessaire, sauf si la commune ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives. Références : Article L.153-31 du code de l'urbanisme La commune n'est-elle pas dans l'obligation de faire une révision de son PLU plutôt qu'une modification ?

Réponse de la commune : aucune ouverture à l'urbanisation de zone 2AU n'est prévue dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Pourquoi les parcelles classées 2AU font partie de cette modification de LLS.

Réponse de la commune : dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvée en 2014, des secteurs de mixité sociale ont été instaurés sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat avec un pourcentage de 15% de logements locatifs sociaux. Le projet de modification n°4 du PLU prévoit l'augmentation du pourcentage de 15% à 40% en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Orange en Provence (POP). En toute logique, cette augmentation de pourcentage s'applique à l'ensemble des zones 1AU et 2AU.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquieres

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

3- Le code de l'urbanisme prévoit que les zones AU peuvent être urbanisées dès lors que les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones concernées ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones. Référence : Article R151-20 du code de l'urbanisme.

Quid des zones 1AU et 2AU de JONQUIERES qui sont toutes concernées par la modification N°4 du PLU pour l'augmentation des logements locatifs sociaux et dont les dessertes publiques actuelles ne répondent pas à ces obligations ?

Réponse de la commune : il ne s'agit pas d'une augmentation du nombre de logements mais d'une augmentation de la proportion de logements locatifs sociaux par secteur. Le nombre de logements par zone indiqué dans la pièce n°4 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » n'évolue pas. Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU. Quant aux zones 1AU, leur desserte publique est suffisamment calibrée pour les projets envisagés.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

- Les aménagements des voiries communales qui étaient prévus dans le PLU de 2014 au travers des OAP et du PADD n'ont jamais été réalisés. Il s'agissait notamment de prévoir avant l'arrivée des futurs quartiers :
- Des carrefours urbains particulièrement route de Causans chemin des Ramades /chemin de Beaumes)
- Des voiries de délestage inter quartier sur le secteur chemin des chèvres, chemin de camp Reboul, route de Causans)
- De renforcer la qualification urbaine de la route de Causans par des aménagements.

Réponse de la commune : un carrefour route de Causans pourra être aménagé dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, non concernée par le projet de modification n°4 du PLU.

Des déplacements doux interquartiers sont prévus sur les secteurs chemin des chèvres, chemin de Camp Reboul, route de Causans.

La route de Causans a déjà fait l'objet d'aménagements : création de deux stop + cheminement doux

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

- La municipalité écrivait d'ailleurs dans son PADD de 2014 en page 22. (Retranscription)

« Le diagnostic établit dans le cadre du PLU fait apparaître un déficit d'infrastructures susceptibles de supporter les modes de déplacements doux » « Axe également important lié à la mise en oeuvre de déplacements doux : le renforcement de la sécurité des piétons (création de trottoirs adaptés, signalétique et éclairage, notamment amélioration signalétique urbaine pour les personnes malvoyantes, création de zones de repos piétonnes pour les personnes âgées lors des déplacements, rétrécissement de chaussées, réduction des vitesses). Il est donc indispensable de prévoir un programme de voiries qui sera mis en oeuvre à la suite du PLU afin de combler ce déficit. Le PLU mettra en oeuvre la totalité de moyens permettant l'atteinte de cet objectifs sur des voies prioritaires »

- Route de Causans
- Chemin des Ramades • Travers Ode
- Chemin du Camp Reboul

Non réalisé depuis l'engagement de 2014. L'urbanisation massive qui sera réactivée par cette modification N° 4 du PLU est-elle bien responsable notamment pour le bien être, l'environnement et la sécurité des biens et des personnes ?

Réponse de la commune : Des trames douces sont prévues dans le cadre des permis d'aménager des zones 1AU de l'Ingroumèle et chemin des Chèvres avec jonction entre les deux.

Le projet de modification n°4 du PLU ne prévoit pas « d'urbanisation massive », il n'y a d'ailleurs pas d'augmentation du nombre de logements envisagé initialement dans le PLU. Cf. observation précédente sur le pourcentage de logements locatifs sociaux.

Enquête Publique :

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette question des aménagements a été très présente dans les contributions déposées ou dans les échanges que le commissaire enquêteur a pu avoir avec le public. La visite sur site montre un défaut flagrant d'aménagement permettant la sécurité du public ou bien la bonne gestion de cohabitation des différents usagés. Les aménagements prévus dans le cadre des lotissements ne sauraient répondre complètement aux attentes des riverains.

4- La commune est exemptée de répondre à l'article 55 de la loi SRU au motif d'inconstructibilité de plus de 50% de son territoire (PEB de la BA 115 et PPRI de l'Ouvèze et ses affluents). Ces contraintes n'étant pas vouées à diminuer ou à disparaître, il n'est pas déraisonnable de penser que l'exemption va perdurer un certain temps.

Pour autant, en accord avec le Plan Local de l'Habitat et pour accompagner la politique du SCoT (qui demande aux communes non soumises à SRU la création d'au moins 10% de LLS sur les nouveaux logements), lors de l'élaboration du PLU, la commune avait décidé de poursuivre l'objectif d'atteinte de 15 % de LLS.

Actuellement, la commune annonce un taux d'environ 11,2 % et la mise en oeuvre progressive de programmes immobiliers raisonnés coordonnés avec l'évolution des infrastructures communales permet d'envisager l'atteinte des 15% visés.

Alors pourquoi cette modification ?

Réponse de la commune : l'exemption accordée par le préfet est valable pour la période 2023-2025. Rien ne permet d'assurer que cette exemption sera renouvelée. D'autre part, comme indiqué dans le rapport de présentation, la commune doit se mettre en compatibilité avec le PLH du POP approuvé en 2020. Ce dernier, pour la commune de Jonquières, pose plusieurs scénarios avec à minima 30% de LLS à la demande du Préfet dans son courrier du 15 janvier 2020. La commune, de façon volontariste, a choisi le scénario haut à 40% dans le cadre d'une répartition solidaire sur le territoire du POP.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

5- Pourquoi avoir anticipé au-delà des objectifs du scénario le plus élevé, en produisant 57% de LLS dans le programme récemment démarré route de Causans ?

Réponse de la commune : Ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU. Il s'agit d'un permis d'aménager autorisé dans le cadre du PLU en vigueur.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

6- Page 8 du rapport de présentation, il est écrit : « *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%* ».

Les zones 1AU et 2AU qui font partie des zones concernées par le réajustement des pourcentages de Logements Locatifs Sociaux dans les secteurs de mixité sociale représentent à elles seules un gisement foncier de 18 Ha qui devrait selon les programmes des OAP prévues au PLU pouvoir accueillir à minima 425 logements tous types confondus. Ce chiffre est bien supérieur au tableau du PLH qui sert de référence pour cette modification et qui n'est qu'une préconisation.

Réponse de la commune : la comparaison brute des chiffres n'est pas pertinente puisque l'échéance du PLU est de 10 ans alors que celle du PLH est de 6 ans donc il est logique que proportionnellement, il y ait plus de logements prévus au PLU qu'au PLH.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Nous faisons le rapport d'un potentiel de LLS de 170 logements sociaux à terme (40% de 425) et non 74 comme annoncé en page 7. Les incohérences entre les différents supports (OAP et PLH) n'aident pas à la compréhension et à la lisibilité de l'urbanisation à venir. Quel intérêt de s'engager au travers d'une enquête publique sur un

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

pourcentage de LLS de 40 % quand la commune reconnaît elle-même ne pas s'y tenir ? Qui définira et limitera les pourcentages sur chacune des opérations d'habitat projetées à l'avenir ?

Réponse de la commune : il n'est pas pertinent de prendre les 425 logements et d'y appliquer 40% puisque des programmes de logements ont été validés avec un pourcentage de 15% (permis d'aménager chemin des chèvres, CUb chemin de Beaumes). D'autre part, les 74 logements locatifs sociaux annoncés en page 7 du rapport de présentation du projet de modification n°4 du PLU correspondent aux secteurs stratégiques du PLH et sur la durée de ce dernier à savoir 6 ans et non sur l'ensemble des zones 1AU et 2AU du PLU prévue à l'horizon 10 ans minimum.

Le projet de modification du PLU avec 40% de LLS dans les secteurs de mixité sociale permet de se mettre en compatibilité avec les documents supracommunaux tels que le PLH et le SCOT du bassin de vie d'Avignon (obligation légale). D'autre part, ce pourcentage est un taux minimum et la commune négocie avec les porteurs de projet dans le cadre du dépôt des permis d'aménager.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

7- La Mairie a proposé un PLU avec un prévisionnel de 400 logements (du fait de la densification liée au pourcentage de LLS) : Comment est envisagé la mobilité douce. En l'état de la voirie, les usagers sont en situation de danger. Cette augmentation ne va t'elle engorger le trafic routier.

Réponse de la commune : comme évoqué précédemment, le projet de modification n°4 du PLU ne porte pas sur une augmentation du nombre de logements prévu en 2014 mais sur une augmentation de la proportion de logements locatifs sociaux, il n'y a donc pas de « densification ». D'autre part, chaque permis d'aménager est orienté vers la promotion des mobilités douces et les liaisons interquartiers comme évoqué précédemment.

Commentaire du commissaire enquêteur : les permis d'aménager ne permettront pas à eux seul de compenser le manque d'aménagement constaté

8- La population proche des routes de camp reboul, chemin de causan, est inquiète. La réunion de quartier n'a pas permis aux habitants de s'exprimer et d'envisager des modifications. Mais de venir présenter ce qui a déjà été acté sans avoir pris en considération l'avis de la population.

Réponse de la commune : permis d'aménager validé, ne concerne pas le projet de modification du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

9- A l'heure des défis environnementaux et climatique, qu'est ce qui est envisagé afin de limiter l'impact d'urbanisation prévu dans les OAP et qui se transcrit par la densification de logements en augmentant le pourcentage de LLS.

Réponse de la commune : voir réponse précédemment donnée sur la notion de densification.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

10- Quels moyens de transports la commune a-t-elle prévus pour permettre à ces habitants aux revenus modestes de se déplacer vers les villes avoisinantes pour y travailler ? La commune n'étant pas desservie par le TER, seuls les bus seraient envisageables, mais quid d'une gare routière ?

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU. Par ailleurs, la compétence mobilité est du ressort du POP et non de la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

11- L'augmentation du pourcentage de LLS va engendrer une augmentation du nombre de logement dans les programmes. Comment les infrastructures de la ville pourront les absorber. Les associations manquent déjà de locaux. Le projet de salle des fêtes est au point mort. Manque de place en périscolaire. Qu'est-il prévu ? Quelles infrastructures, quels équipements de loisirs et culturels notamment celle à destination de la jeunesse.

Réponse de la commune : pas d'augmentation du nombre de logements, cf. réponses précédentes.

Les locaux sont adaptés au nombre d'associations. Quant aux structures d'accueil de la petite enfance et de la jeunesse, elles répondent aux besoins des familles.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

12- Il est par ailleurs à noter que le taux de logements vacants dans le centre ancien est particulièrement élevé, avec une majorité de logements vétustes et de petite surface (Voir la lettre #2 de l'observatoire de l'habitat » en pièce jointe). La commune ne pourrait-elle pas explorer la piste de s'impliquer dans la revalorisation de ce potentiel de logements et mettre en oeuvre un processus permettant d'en favoriser la location à des habitants de revenus modestes en centre bourg à proximité des commerces et services publics ?

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU. Il est à souligner qu'une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OAPH) a été réalisée sur la commune. Les objectifs globaux ont été dépassés avec 41 logements traités sur un objectif de 37, soit 110% des objectifs atteints. Le périmètre d'intervention a été maintenu et l'enveloppe budgétaire maîtrisée. De très bons résultats qui s'expliquent par une communication active de la commune et du CCAS notamment pour orienter les porteurs de projet vers la permanence.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

13- Il y a une inquiétude générale que l'augmentation de logement sociaux engendre une augmentation des incivilités. Les effectifs de police municipale seront-ils adaptés ?

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : Cette question est bien au centre de l'évolution de logement sociaux décidé dans cette modification du PLU. Cela correspond à une inquiétude du public qui au-delà des effectifs de police municipale, se demande si le porteur du projet a pris en compte les impacts d'une telle augmentation. Il est dommage de ne pas avoir une réponse plus qualitative.

Cette modification va impacter grandement l'harmonie du quartier, cela a-t-il été pris en compte.

Réponse de la commune : l'augmentation du pourcentage de LLS et non l'augmentation du nombre de logements ne va pas impacter l'harmonie du quartier.

Commentaire du commissaire enquêteur : idem ci-dessus

Concernant le secteur 1 AUC chemin de Beaumes :

1- Les terrains sont inondables, comment sera géré l'assainissement pluvial.

Réponse de la commune : le projet fera l'objet d'un dossier « loi sur l'eau » instruit par la préfecture et présentera les modalités de collecte de gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation du site. Elles devront faire l'objet d'une rétention avec un rejet calibré afin de ne pas aggraver la situation à l'aval.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Il n'y a eu aucune information sur ce secteur de l'enquête publique. Pourquoi.

Réponse de la commune : Le projet de modification n°4 du PLU concerne l'ensemble des zones du PLU et non particulièrement le secteur 1AUc. L'affichage a été réalisé de façon réglementaire en Mairie, sur les lieux habituels d'affichage, panneaux lumineux, réseaux sociaux et sur le site internet (cf. procès-verbal de la police municipale).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

3- Quels seront les aménagements permettant le flot grandissant de voitures générées par ce projet.

Réponse de la commune : le projet de modification n°4 du PLU n'a aucun impact sur les flux de circulation puisqu'il s'agit uniquement d'une augmentation du taux de LLS et non du nombre de logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : idem ci-dessus. Si le projet de modification de LLS n'aura pas un impact sur le nombre de voiture, la construction dans ces zones en aura bien un. Le public émet son inquiétude à ce sujet.

4- Il y a une haie au sud du lotissement des ramades sur la parcelle AL96. Elle constitue une protection pour la faune et la flore ainsi qu'un efficace brise vent. Sera-t-elle conservée ?

La destruction de cette haie pour planifier l'agencement des lots constructibles, par le promoteur, porterait préjudice à toute cette faune protégée par la LPO, alors que toute construction et urbanisation publique ou privée doit respecter et protéger l'environnement et le biotope. Alors que la conservation des zones vertes est utile et recommandée par rapport au réchauffement climatique, le maintien de cette haie maîtrisée pourrait être étudié et envisagé par le constructeur, si la viabilisation est accordée, apportant une plus-value pour des acheteurs préférant vivre à la campagne que dans des immeubles de ville.

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Enquête Publique :

5- Même question pour l'ancien ruisseau d'arrosage, qui sert de conduite pluviale lors des orages.

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

6- La parcelle AL 96 appartient à Mr le maire. Cela participe-t-il à la motivation de ce projet.

Réponse de la commune : ne concerne pas le projet de modification n°4 du PLU. Le secteur 1AUc a été repris du POS dans le PLU approuvé en 2014.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

14- L'imperméabilisation des sols va être compensée par la réalisation de bassin de retentions. Les volumes stockés seront reversés dans les réseaux pluviaux. Comment ceux-ci pourront accepter ces nouveaux volumes, sachant qu'ils sont déjà sous dimensionné.

Réponse de la commune : chaque permis d'aménager est soumis à l'accord du POP, compétent en matière de gestion des eaux pluviales avec des prescriptions techniques adaptées en terme de rétention et de débit calibré et échelonné. A ce jour, aucun n'a été refusé.

Commentaire du commissaire enquêteur : Il est a noté une certaine incohérence dans la gestion des eaux pluviales et notamment dans le rejet dans le réseau. La CCPop semble en interdire le rejet tout en délivrant des documents d'autorisation. Il conviendrait d'avoir une clarification globale sur cette gestion.

Objet 2 : Suppression du secteur UEB et son reclassement en zone UE

1- Il apparaît nécessaire de cadrer précisément le type d'activités compatible afin d'éviter l'installation de commerces ou d'activités occasionnant des dégradations de conditions de vie des habitants environnants.

Réponse de la commune : il n'y a qu'une seule habitation à proximité et est déjà entourée d'activités.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Quelle garantie de ne pas voir s'installer des moyennes ou grandes surfaces.

Réponse de la commune : ce type d'installations de plus de 300 m² de surface de vente est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

3- Page 9 du rapport de présentation, il est écrit : *4.2 Supprimer le secteur UEB et le classer en zone UE 4.2.1 6 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. 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.*

- Avis défavorable de la CCPop en raison du risque d'installation d'activité commerciale.

- Appel à la vigilance de la CCI qui pense que l'ouverture de la zone à des activités commerciales le cas échéant pénaliserait l'attractivité du centre-ville.

- Appel à la vigilance de la Chambre des Métiers quant au risque d'implantation d'une activité bruyante pour l'habitat de proximité.

- Avis défavorable du SMBVA qui s'inquiète du devenir des 1.5 ha en zone agricole.

La zone d'activité de Beauregard est majoritairement tournée vers l'industrie, l'artisanat et l'activité tertiaire du bâtiment. Il serait souhaitable par souci de cohérence de la zone de rester dans ce type d'activité. Les grandes enseignes de commerce doivent y être exclues par la production d'un règlement de PLU plus ciblé. Toutefois, les terrains libres doivent pouvoir accueillir des activités économiques dont la commune a grandement besoin.

Réponse de la commune : La zone UE du PLU en vigueur n'interdit pas le commerce. La commune ne fait que reprendre la réglementation du PLU en vigueur afin d'être en cohérence des deux côtés de la route de Carpentras.

Enquête Publique :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Objet 3 : La création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées en zone pour permettre le développement d'une activité existante route de Violès

1- La taille de cette activité va-t-elle augmenter. Est-il prévu une extension géographique

Réponse de la commune : Oui, il est prévu une extension et une nouvelle construction. Cf. page 18 et suivantes du rapport de présentation, paragraphe 4.4.2

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Est-il possible d'installer des panneaux solaires photo voltaïque sur une partie de la parcelle prévue en STACAL.

Réponse de la commune : uniquement en toiture

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Objet 4 : 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

1- Propriété de la SCEA SABON-ROULAN depuis 2014, le mas St Antonin a été identifié par les auteurs du PLU afin d'autoriser le changement de destination, conformément à l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

La production de bouteilles du domaine St Antonin s'articule autour de quatre appellations différentes (IGP-Principauté d'Orange, Côtes du Rhône, Côtes du Rhône Villages Plan de Dieu et Châteauneuf du Pape) sur les deux couleurs (rouge et blanc).

Désireuse de promouvoir sa marque et de présenter les terroirs à sa clientèle professionnelle, la SCEA SABON-ROULAN souhaite aménager dans les volumes du bâtiment existant un caveau de dégustation, une cuisine pour accorder les mets et vins, un lieu de stockage ainsi que des bureaux dédiés à la gestion commerciale et administrative du domaine. Un tel projet s'inscrit parfaitement dans la continuité de l'exploitation viticole de la SCEA.

Il est à préciser que toute la partie Est du bâtiment est affecté à l'exploitation agricole pour le stockage du matériel et engins agricoles perpétuant ainsi la vocation agricole du mas St Antonin.

La présence d'ouvriers agricoles prouve également que ni le domaine ni le bâtiment ne sont désertés, bien au contraire. 3/3 Dans la partie centrale du mas St Antonin, un logement a été auparavant aménagé (chambre, salle de bain et cuisine). A ce sujet, SCEA SABON-ROULAN aimeraient également aménager dans les volumes existants du mas St Antonin le logement de l'exploitant. Dans ces conditions, le changement de destination à l'effet d'autoriser l'aménagement d'un caveau et d'une habitation contribuera à participer au rayonnement de l'activité agricole du domaine St Antonin contrairement à l'avis défavorable de la CDPENAF émis le 12 novembre 2024 sur le projet de modification n°4 du PLU en cause.

Le fait d'autoriser le changement de destination de ce bâtiment permettra davantage à la SCEA SABON-ROULAN d'entretenir et de conserver le mas St Antonin qui fait partie du patrimoine local.

En définitive, le projet porté par la SCEA SABON-ROULAN contribuera non seulement au développement de l'activité agricole du domaine St Antonin mais également à la conservation de ce bâtiment pluri-centenaire justifiant ainsi l'application de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

Réponse de la commune : cela n'appelle pas de réponse de la part de la commune

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Objet 6 : La suppression de l'emplacement réservé n°1

1- Il s'agit de la disparition du seul poumon vert du centre bourg.

2- Il est situé sur une zone particulièrement exposé au bruit et à la pollution dus à l'activité aérienne

Enquête Publique :

3- Il était destiné à recevoir un équipement public (agrandissement de la MJC), pourquoi ce projet a-t-il été abandonné.

4- Absence d'affichage sur cette zone concernant l'enquête publique. Pourquoi ?

5- Le projet de construction sur cette espace va encore densifier la population, et engorger le trafic routier. Quelles solutions proposez-vous à la sécurisation de la gare routière (prise et arrivée des bus), dans une zone de partage de l'espace entre bus, voiture et piétons. Quelles solutions pour le parking des voitures des habitants.

6- Un propriétaire, possédant un terrain dans cette même rue a vu sa demande de permis de construire rejetée.

7- Comment accepter la construction en zone PEB. Les techniques de construction pourront probablement amenuiser l'impact sonore durant les périodes hivernales, mais que se passera t'il lorsque la météo permet d'ouvrir les fenêtres. On ne peut ignorer l'impact lié à la pollution aux hydrocarbures. Ces deux sources de pollutions deviendraient acceptables pour les familles au motif qu'un membre fait partie de la base aérienne ?

8- Comment prendre en considération l'intégralité du PEB, dont l'objet est d'anticiper les nuisances à 10 ou 20 ans, avec notamment une prévision d'augmentation du trafic aérien.

9- Afin d'accueillir des familles en provenance de la base, pourquoi des places ne leur sont pas réservées dans les programmes de construction des zone 1AU.

10- Ce terrain est contigu à la seule gare routière scolaire, sans aucun aménagement spécifique faute de place (quais multiples, abris-bus, cheminements sécurisés, espaces de circulation, etc...). Tous les usagers cohabitent sur un même emplacement : les bus scolaires, des camions de chantier qui stationnent toute l'année, les usagers de la maison des jeunes, les habitants du cœur de village qui sont obligés d'utiliser ce seul parking de proximité et pour finir une zone de conteneurs de collecte des déchets. Connaissant l'évolution démographique à court terme (+ 425 logements), il semblerait judicieux d'anticiper le besoin et de faire évoluer la gare routière vers des installations suffisamment dimensionnées et appropriées notamment en matière de sécurité pour nos collégiens et lycéens.

De plus, la commune envisage sur des projets en cours de densifier le centre-ville qui n'est plus en capacité de recevoir des stationnements ou des garages. Il serait donc de bon augure d'anticiper le futur manque de stationnement autour du centre-ville.

La maison des jeunes qui se trouve sur le site attend depuis des années une extension de ses locaux. Forte de 300 adhérents, elle partage avec les autres associations de la ville sa salle, sachant que la commune n'en compte que 2 et bientôt plus qu'une seule pour 5280 habitants. Restituer de l'espace contre le bâtiment pour permettre une extension est possible.

Enfin, l'installation des futurs logements prévus sur ce terrain à proximité du parking de la MJC va générer du stationnement supplémentaire sur le domaine public comme on le constate pour tous les programmes d'habitat du centre-ville, souvent faute de faire respecter aux pétitionnaires le règlement du PLU pour le nombre de stationnements par logement.

Pour ces raisons, il semble totalement incohérent et dommageable pour le devenir de la commune de ne pas user de son droit de délaissé sur ce terrain pour l'acquérir.

11- L'emplacement C1, que la commune a finalement abandonné pour du logement, correspond au terrain qui se situe devant la maison des jeunes sur le Chemin des Cantons. Il était réservé à l'origine, depuis plus de 30 ans, par la commune pour une destination générique dénommée « Réalisation d'un équipement public » devenue « Réalisation d'un équipement public paysager » lors de la révision du POS valant élaboration du PLU approuvée en 2014. Cette orientation est trop réductrice eu égard aux possibilités qu'offrent tout de même le PLU et le PEB actuel et pour permettre à la commune de répondre notamment aux besoins du quartier et au cœur de ville.

« *Le PLU en son article UP2 autorise, à condition de respecter les dispositions mentionnées, les constructions et installations y compris classées aux services publics ou d'intérêt collectif. (Voirie, réseaux divers, maison des jeunes et de la culture, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux »* « *Le secteur classé en zone B du PEB précise quant à lui : Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes. »*

12- Le document de présentation de la modification annonce qu'il est « pressenti » sur cette parcelle un programme de logement. Il n'est pas précisé les conditions de réalisation. Quel est l'opérateur. Est-ce de la villa individuelle ou du logement collectif. Quels seront les engagements demandés au constructeur. Pour la vente

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

ou de la location. Il y aurait-il une obligation que le souscripteur soit militaire. Au final, ne risque-t-on pas de réaliser une opération immobilière qui échappera à l'objectif initial. Quelles garanties.

Réponse de la commune : la commune décide de retirer ce point dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Objet 7 : Ajustement de certaines dispositions du règlement et du zonage

7.1 : modifier l'emprise au sol en zone UD

1- L'emprise au sol va passer de 25 ou 30 % à 40 %. Comment cela est-il compatible avec le risque inondation de cette zone située en PPRI de l'ouvèze.

Réponse de la commune : Cette disposition permet de prendre en compte la réalisation de lotissements avant le PLU avec des constructions dépassant les pourcentages d'emprise au sol édictés par le PLU en vigueur.

L'augmentation du pourcentage d'emprise au sol reste néanmoins inférieure au taux initial du lotissement qui a servi au calcul des volumes de rétention des eaux pluviales. En conséquence, cela reste compatible avec le risque inondation de cette zone.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Dans une zone où les parcelles sont de taille modeste (entre 200 et 500 m²) les modifications concernant l'emprise au sol induisent de fait une diminution plus importante de la surface résiduelle de chaque parcelle, impactant en conséquence le « niveau » d'imperméabilisation des sols. En effet, plus petites sont les parcelles, plus nombreuses elles sont sur une surface donnée, et plus l'imperméabilisation des sols de celle-ci est impactée par les équipements de voirie (voies d'accès et de dégagement plus nombreuses).

Réponse de la commune : cf. réponse précédente

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

En outre, alors que la commune affiche une forte volonté d'urbanisation à outrance de la zone UD, elle se décharge de la gestion des eaux pluviales en la transférant intégralement vers les propriétaires des parcelles. L'augmentation du ruissellement occasionné par celle de l'imperméabilisation des sols devrait au contraire susciter la mise en oeuvre d'une gestion maîtrisée.

Réponse de la commune : les lotissements font l'objet d'une gestion collective des eaux pluviales et non individuelle. Donc en aucun cas, la commune ne se décharge de la gestion des eaux pluviales vers les propriétaires des parcelles.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse. Comme indiqué plus haut, il conviendra de clarifier avec la CCPOP la gestion des eaux pluviales.

Enfin, la modification de la définition de l'emprise au sol ne correspond pas à celle de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Cet article R.420 - 1 est par ailleurs complété par des « informations pratiques » sur Service-Publique.fr qui apporte les précisions suivantes : « L'emprise au sol est la projection verticale du volume de votre construction, tous débords et surplombs inclus. Les annexes telles qu'un abri de jardin, un carport ou une piscine constituent de l'emprise au sol. »

Le PLU de Jonquières entend donc s'en affranchir ?

Réponse de la commune : la commune ne s'affranchit pas de la règle d'emprise au sol posée par le code de l'urbanisme mais exonère d'emprise au sol les piscines enterrées non couvertes.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Enquête Publique :

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

- 1- Quel intérêt si ce n'est de densifier encore un peu plus les constructions. Il peut être important de le maintenir pour les unités foncières.
- 2- Il semble dommageable d'enlever du règlement la notion d'ombre portée.
- 3- Le règlement actuel, dans l'article 8 de **chaque zone de certaines zones**, impose une distance d'au moins 4 mètres..... Il doit s'agir d'une erreur de rédaction ?

Réponse de la commune : 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).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

7.3 compléter la définition de l'emprise au sol

1 – Une piscine enterrée même non couverte correspond à une imperméabilisation du sol. Comment ne pas en tenir compte ?

Réponse de la commune : la commune ne s'affranchit pas de la règle d'emprise au sol posée par le code de l'urbanisme mais exonère d'emprise au sol les piscines enterrées non couvertes

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

7.4 autoriser les logements liés à l'activité aéronautique en zone UP

Voir remarque de **l'objet 6** lié à la santé

1- Page 34 du rapport de présentation, il est écrit :

Contenu de l'article UP2 (secteur Cantons- Chemin Vieux) sur le rapport de présentation après modification : *Dans l'ensemble de la zone UP, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées: • Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m² de surface de plancher ; • Les constructions à usage d'habitation nécessaires ou liées à l'activité aéronautique. ... » Nota : la commune profite de la modification n°4 du PLU pour reporter la nouvelle délimitation des zones A, B et C issue du PEB approuvé le 16 juillet 2022 sur le document graphique 5.2.*

On constate que toutes les autres occupations et utilisations des sols autorisés qui étaient stipulées à l'article UP2 avant modification n'apparaissent plus dans le rapport de présentation mais sont présentes dans le projet de règlement. Erreur matérielle ?

La réécriture complète de l'article UP2 dans le rapport de présentation serait nécessaire pour la concordance des documents comme pour les autres zones.

Réponse de la commune : la commune décide de retirer ce point dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

7.5 préciser les règles de gestion des eaux pluviales à la parcelle

1- Page 34 du rapport de présentation, il est écrit :

4.7.3.6 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
Enquête Publique :

par récupération (noues, puits enterrés, récupérateur d'eau de toiture, etc.). Modification de l'article 4 des zones UB, UC, UD, UE, UP, 1AU, 2AU et 3AU

Le secteur dit INGROUMELE au Nord de JONQUIERES va recevoir 84 logements sur un foncier de près de 3 Ha, le permis d'aménager a été autorisé et les travaux de réseaux sont en cours. Ce PA avait fait l'objet d'un recours gracieux de la part des élus d'opposition qui soulignaient notamment le risque d'autoriser les rejets d'eau de pluie dans le réseau public du secteur Nord de la ville alors qu'aucun des aménagements qui sont prévus dans l'arrêté préfectoral du 07 août 2019, prorogé par arrêté préfectoral du 4 avril 2024, n'ont été réalisés.

Il s'agit notamment du redimensionnement et du calibrage du réseau pluvial du Camp Reboul et du fossé de la route de Causans, de la création d'un bassin de rétention. Cet ouvrage permettrait de compenser l'imperméabilisation provoquée par les 19 hectares déjà urbanisés lors de la dernière décennie, et éviterait notamment un risque de débordement de la rivière qui sert d'exutoire principal de la ville. La CCPop rappelait dans son avis relatif à l'enquête publique pour la création du bassin de rétention que « le débordement de l'Ouvèze lors d'évènements pluvieux exceptionnels (est) inévitable sur cette zone ».

Pourtant et malgré le risque inondable, cette nouvelle modification N°4 est une étape de plus pour permettre d'artificialiser 18 Ha de terrain agricole supplémentaires au Nord de JONQUIERES sans qu'aucuns travaux n'aient été réalisés pour améliorer les ruissellements pluviaux.

Projet à contre-courant de l'époque où nous vivons, notamment vis à vis du réchauffement climatique et de ses conséquences pour les inondations.

Aussi, nous préconisons que cette prise de conscience tardive s'applique de facto au PA de l'INGROUMELE pour faire supprimer les surverses pluviales qui semblent avoir été installées sur les réseaux publics de la route de Causans et du chemin du Camp Reboul pendant que le chantier des réseaux est encore en construction.

2- Comment imaginer que la gestion pluviale sera réalisable sur des parcelles de 200m².

Réponse de la commune : les lotissements font l'objet d'une gestion collective des eaux pluviales et non individuelle. Quant aux constructions au coup par coup, hors lotissements, elles ne font pas 200 m² et permettent une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

7.6 prendre en compte la loi ELAN dans la rédaction de l'article A2

1- Si la suppression de la mention « *Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (locaux de vente des produits de l'exploitation, équipement d'activité touristique : ferme auberge, gîtes, camping à la ferme)* » aboutit à la conformité de cet article du PLU avec l'article L.151-11 II du code de l'urbanisme, il serait opportun d'énoncer les conditions pouvant permettre ces activités, sources de revenus complémentaires pour les agriculteurs, prévues par les articles L.151-11 I et L.151-13, par ailleurs bien connus puisque déjà utilisés dans cette modification n° 4. Si l'objectif du législateur était de protéger les zones agricoles des dérives, il est toutefois regrettable qu'un agriculteur souhaitant développer une source de revenus supplémentaire se voit soumis à une demande de modification du PLU, qui est une procédure longue et complexe.

A minima, une rédaction du type « *Les constructions nécessaires à une activité complémentaire compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, peuvent être autorisées dans le cadre de l'application de l'article L151.11 I-2 du code de l'urbanisme (changement de destination) ou de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (création d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée) dans le cadre d'une modification du PLU.* » permettrait aux agriculteurs intéressés, d'être informés de manière transparente

3- Page 35 du rapport de présentation : « *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).* » Ce paragraphe est supprimé dans le nouveau règlement.

Quid de la possibilité d'équipement d'activité touristique, de ferme auberge, gîtes, camping à la ferme qui pouvaient générer un revenu supplémentaire pour les agriculteurs et un atout touristique indéniable pour notre territoire si cela est supprimée ? Si tel est le cas, pourquoi ?

Réponse de la commune : en zone agricole A d'un PLU, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Le code de l'urbanisme a été reformulé dans ce sens suite à une jurisprudence constante

Enquête Publique :

qui considère que les gîtes, camping, etc. permettant un complément de revenu ne constituent pas des constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La mention est donc supprimée dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU pour se mettre en conformité avec les dispositions légales en vigueur.

D'autre part, si de manière exceptionnelle (terme du code de l'urbanisme), un STECAL ou changement de destination au titre des article L.151-11 et L.151-13 du code de l'urbanisme pourrait être institués dans le cadre d'une modification du PLU pour des projets touristiques par exemple, la commune ne souhaite pas l'indiquer car il s'agit de possibilités réglementaires dérogatoires très cadrées, à utiliser de manière exceptionnelle et donc cela s'apprécie au cas par cas en fonction des projets.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Objet 8 : Autres sujets de contribution

Concernant la procédure de modification :

1- Les zones 2AU du chemin du Camp Reboul et du chemin des Ramades ont été créées lors de la transformation du POS en PLU approuvée le 08 octobre 2014, soit 10 ans et 3 mois avant l'ouverture de la présente enquête publique.

Cette nouvelle procédure administrative sous-entend de manière implicite l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU présentes dans le sujet N° 1 des modifications. (Voir plan du dossier) Certes, l'article R151-20 prévoit la possibilité de fixer les règles de constructibilité en amont, cependant il rappelle que les autorisations pourront être délivrées uniquement lorsque les voiries et les réseaux en périphérie des zones AU auront une capacité suffisante. Ce qui est loin d'être le cas actuellement.

Réponse de la commune : Les zones 2AU ne sont pas ouvertes dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

2- Le 13 décembre 2022, le conseil municipal avait approuvé la proposition de modification n°4 du PLU, avec 6 points de modifications. Un des points était :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU

- Pourquoi ce point qui était un des point phares, est tout simplement absent de la modification n° 4, alors qu'il en était l'un des objets phares.

Il est à noter que cette zone fait partie du projet de ZA Grange Blanche (il s'agit de Grange Blanche 3) et que sa création était attendue dans les 10 ans d'application du Scot (mis en oeuvre en 2011)

La modification actuelle, ne reprend « que » 5 points précédemment approuvé par le conseil municipal, mais en rajoute 11 nouveaux sur lesquels le conseil n'a pas eu l'occasion de délibérer.

Réponse de la commune : s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU, elle a été retirée du projet de modification n°4 du PLU par délibération du conseil municipal du 04 avril 2023, votée à l'unanimité. Elle fait l'objet désormais d'une procédure distincte de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU portée par le POP, compétent en matière de développement économique.

S'agissant des points d'adaptation réglementaire, la liste énoncée dans la délibération du 13 décembre 2022 n'était pas exhaustive, comme c'est précisé dans la délibération.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

3- Aucune procédure administrative ni aucune délibération motivée au titre de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme n'ont été présentées au conseil municipal dans les temps impartis pour ouvrir à l'urbanisation ces zones avant la prescription de la procédure de modification. Dans ces conditions, l'article L.153-31 visé dans le rapport de présentation est applicable contrairement à ce qu'il y est écrit, le règlement de plan local ayant été adopté avant le 1 janvier 2018 et un objet implicite de la modification étant l'ouverture des zones 2AU à l'urbanisation cette modification relèverait de la procédure de révision du PLU.

Réponse de la commune : la délibération motivée au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme est à prendre quand une modification du PLU ouvre à l'urbanisation une zone AU non opérationnelle (dite fermée). Les zones 2AU « fermées » ne sont pas ouvertes dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU. La délibération de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme n'est donc pas applicable.

Enquête Publique :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

4- La commune confirme que la CDPNAF a été sollicitée sur un seul sujet du projet de la modification N° 4 du PLU soit le STECAL. Or, l'objet relatif à l'augmentation des LLS conduit la commune à pas feutrés vers l'ouverture des zones 2AU qui représentent environ 12 Ha de terres agricoles. Depuis l'adoption du PLU en 2014, on ne trouve aucune trace de la consultation de la CDPNAF malgré trois modifications successives. Le commissaire enquêteur avait d'ailleurs souligné cette absence de consultation pour un sujet qui concernait déjà les zones AU lors de la modification N°3 en 2019.

Réponse de la commune : comme dit précédemment, les zones 2AU ne sont pas ouvertes dans le cadre du projet de modification n°4 du PLU. En tout état de cause, cela ne fait pas partie des points qui font l'objet d'une saisine de la CDPNAF, la commune étant couverte par un SCOT applicable.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

5- Le site internet de la ville de Jonquieres et son réseau social présentent au jour de l'ouverture de l'enquête publique pour la modification N° 4 du PLU un autre avis de concertation préalable au public organisé cette fois par la Communauté de Communes des Pays d'Orange pour la mise en compatibilité du PLU de JONQUIERES. Enfin un troisième avis d'enquête publique diligentée par le Préfet du Vaucluse est également publié pour la protection de l'atmosphère en Vaucluse. Si rien juridiquement ne s'oppose à la publication simultanée de trois avis, cette superposition de procédures administratives est de nature à semer la confusion dans l'esprit de la population. Cela ne facilite pas la compréhension et la participation du public aux enquêtes. C'est également préjudiciable à la clarté des procédures publiques.

Réponse de la commune : comme cela est justement rappelé, juridiquement, rien ne l'interdit. Le calendrier imposé par ces 3 procédures a conduit à une simultanéité des consultations du public. La commune a fait au mieux pour que les 3 dossiers soient présentés de manière distincte et intelligible pour la population sur le site internet et en Mairie.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

6- En date du 22 janvier 2025 à 09h12 nous avons constaté que la commune n'avait réalisé aucun affichage des avis d'ouverture de l'enquête publique pour la modification N°4 sur le territoire communal.

Rien sur les sites concernés par les modifications projetées, rien sur les panneaux d'affichage libre de la ville et encore moins sur les panneaux d'affichage légaux de la mairie ou apparaissent simplement les avis des deux autres enquêtes de la CCPop et des services de l'ETAT qui se réalisent en même temps. Pourtant, l'arrêté municipal N° 32024-196 prescrivant l'enquête publique prévoyait à l'article 10 un affichage « aux emplacements habituels d'affichage de la ville de JONQUIERES »

Réponse de la commune : l'affichage a été réalisé de façon réglementaire en Mairie, sur les lieux habituels d'affichage, panneaux lumineux, réseaux sociaux et sur le site internet dans les délais réglementaires imposés par le code de l'environnement (cf. procès-verbal de la police municipal).

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Concernant le règlement :

7- Le règlement du PLU prévoit pour les futurs lotissements : ARTICLE 1AU 3 : Aucune voie de desserte ne peut avoir une emprise inférieure à 10m hors mise en place d'un fossé ou noue de récupération des eaux pluviales ou d'un trottoir. Etonnamment, les voies publiques qui desserviront ces futurs quartiers en zone AU sont restées pour la plupart à l'état de chemins de campagne sans aucun aménagement sécurisé, un réseau notamment incendie et eau portable qui sera largement sous dimensionné pour pouvoir opérer un maillage efficace. Secteurs concernés : Chemin de Beaumes, chemin du Camp Reboul, chemin des Ramades, chemin des Chèvres.

Réponse de la commune : réponse déjà apportée précédemment

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Enquête Publique :

Lisibilité des documents :

8- Page 6 du rapport de présentation, il est écrit : Extrait du zonage du PLU - Localisation des secteurs de mixité sociale (quadrillage orange).

Les plans du PLU proposés au dossier sont des formats réduits et ne permettent pas d'appréhender correctement, selon le support utilisé, les repères quadrillés orange qui identifient l'ensemble des zones qui sont concernées par l'installation des logements locatifs sociaux. De plus, les zones 1AU et 2AU impliquées sont déjà identifiées par deux couleurs différentes qui ajoutent à la confusion.

Une seule couleur sans quadrillage pour l'ensemble des zones concernées par le projet aurait été plus significative pour les non-initiés et aurait permis à chacun de bien mesurer le futur étalement urbain.

Réponse de la commune : le plan de zonage du PLU est à l'échelle 1/2500 pour la partie agglomérée, échelle classique pour un plan de zonage du PLU et permettent d'appréhender de manière lisible les secteurs de mixité sociale

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Divers :

9- Demande du propriétaire pour que les parcelles AK 301 et AK 292 soient exclues de l'OP en cours.

Réponse de la commune : cela ne concerne pas les points du projet de modification n°4 du PLU

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

10- Sur l'ensemble de ces projets on ne retrouve aucune action en faveur de la création ou de l'aménagement d'espaces verts. Pourquoi ?

Réponse de la commune : cela ne concerne pas les points du projet de modification n°4 du PLU. Les OAP du PLU en vigueur prévoient des espaces verts. Les permis d'aménager de l'Ingroumèle et chemin des Chemin des Chèvres prévoient d'ailleurs l'aménagement d'espaces verts.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

11- Quelle est l'urgence à vouloir construire sans avoir au préalable fait les aménagements nécessaires. Globalement en quoi cette 4eme modification de PLU est favorable aux habitants. Il semble l'être essentiellement aux lotisseurs.

Réponse de la commune : le projet de modification n°4 du PLU n'entraîne pas d'augmentation du nombre de logements prévu dans le PLU approuvé en 2014.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

12- Quel intérêt de voter un PLU à quelques mois des élections municipales. Sachant que le Maire actuel ne se représente pas, pourquoi ne pas laisser la nouvelle équipe élue orienter la destinée de la commune. Intérêt personnel du Maire ou de ses adjoints.

Réponse de la commune : aucun rapport avec le projet de modification n°4 du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

13- Cette modification n° 4 présente de nombreuses incohérences et montre une précipitation à forcer une augmentation de la population bien plus importante que ce que la commune est en mesure de d'assumer à ce jour, laissant présager un risque important de défaillance dans ses obligations. L'étude de plusieurs objets de la modification serait à approfondir et à inclure dans une réflexion plus globale, voire une révision du PLU.

Réponse de la commune : la commune, par ses réponses, démontre que ce projet de modification n°4 du PLU est cohérent. Le projet de modification n°4 du PLU n'augmente pas la population par rapport à ce qui est prévu dans le PLU en vigueur approuvé en 2014.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

14- Le propriétaire des parcelles A0 60 et 61 actuellement classées en zone UD, pour une surface de 5226 m², demande d'étendre la zone constructible jouxtant ces parcelles.

Réponse de la commune : les deux parcelles sont classées en zone agricole et non UD. Il est impossible de les rendre construire par une procédure de modification du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

15- Le propriétaire des parcelles 104 et 122 actuellement classées en agricoles. L'existence de zone constructible jouxtant ces parcelles rend l'exploitation difficile du fait des distances à respecter pour planter des cultures. Demande le passage en zone constructible.

Réponse de la commune : Il est impossible de les rendre construire par une procédure de modification du PLU.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

16- La société TRAPIL a déposé une contribution demandant la prise en compte de divers sujets, pour intégration dans le règlement du PLU.

i. que le PLU soit complété à l'article concernant les occupations admises, et ce quelles que soient les zones traversées par l'oléoduc intéressé, de la mention suivante : - les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

ii. Que le PLU doit tenir compte, dans les zones constructibles, des risques technologiques afférents à ces infrastructures pétrolières

iii. Le règlement du PLU devra prendre en compte les présences des installations annexes (chambres à vannes, stations de pompage, terminaux de livraison, postes de chargement camion) des canalisations et des dépôts d'hydrocarbures ICPE qui y sont connectés et qui peuvent faire l'objet d'autorisation d'urbanisme.

Réponse de la commune : le règlement actuel permet déjà de prendre en compte les ouvrages TRAPIL de manière générale sous la notion de « constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ». D'autre part, les servitudes liées aux ouvrages TRAPIL avec leurs prescriptions sont d'ores et déjà annexés au PLU (pièce 7.1 du PLU en vigueur)

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse

5. SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 13 février à 16h30, à l'issue de la dernière permanence. Le registre a été clos et la boîte mail fermée.

Le 24 février, la commune accepte la demande de prorogation du délai de remise du présent rapport d'un mois, soit le 11 avril 2025 au plus tard.

Le 27 février, le commissaire enquêteur a remis et commenté le PV de synthèse des contributions à Mr le Maire, au Directeur Général Adjoint, ainsi qu'au responsable du bureau d'études.

Le 14 mars, le commissaire enquêteur reçoit les réponses de la commune aux contributions.

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquieres

Suzette, le 08 avril 2025
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nicolas GIBAUDAN", is written over a horizontal line.

Nicolas GIBAUDAN

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES de la modification n°4 du PLU de JONQUIERES

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquieres

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

S'agissant du contexte général:

L'enquête s'est déroulée du 14 janvier 2025 au 13 février 2025, soit durant 31 jours consécutifs.

Le commissaire-enquêteur a mené l'enquête publique en toute indépendance, avec diligence, équité et conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les pièces du dossier mises à la disposition du public ont été étudiées avec attention.

Le rapport prend en compte les éléments contenus dans ce dossier ainsi que les contributions du public.

Avis motivé :

Le public a été particulièrement sensible à l'objet des modifications des pourcentages de Logement Locatifs Sociaux (LLS).

Le commissaire enquêteur a bien pris note du choix volontariste de la commune de choisir un taux minimum de 40%. Cependant ce choix a été insuffisamment étayé pour permettre une possible adhésion ou à défaut une compréhension du public dans cette décision.

Le commissaire enquêteur estime être une erreur de choisir le seuil haut sans aucune obligation. Un choix intermédiaire aurait pu permettre une évolution du taux avec une meilleure adhésion de la population.

Le commissaire enquêteur suggère de définir la population qui aura accès aux logements LLS. C'est un sujet qui a été particulièrement présent lors des rencontres avec le public et a cristallisé beaucoup d'inquiétude.

Les contributions ont dépassé l'objet strict pour exprimer des sentiments liés aux aménagements urbains. Le commissaire enquêteur a pu constater l'amalgame entre le sujet de réajustement de pourcentage de logements sociaux et une volonté du public de s'exprimer sur l'urbanisation.

Ce sujet d'urbanisation a été également abordé avec les sujets de modification *d'emprise au sol, modification d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, la précision de définition de l'emprise au sol*. L'ensemble de ces objets vont dans le sens de la densification de l'habitat et l'augmentation de l'imperméabilisation des parcelles existantes.

Le public a massivement réagi sur cette problématique des eaux pluviales. Le règlement du futur PLU prévoit bien une gestion collective des eaux pluviales pour les lotissements et une gestion « à la parcelle » pour les autres. Cependant il est illusoire de penser qu'un quartier de maisons individuelles puisse gérer les flux de pluvial à la parcelle. Quant aux bassins d'orages présent dans les lotissements, il est prévu une surverse dans le réseau communal.

Le commissaire enquêteur a pu prendre connaissance du rapport d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en date du 8 mars 2019. Ce rapport précise l'utilité démontrée au travers du dossier loi sur l'eau par lequel la CCPRO (maintenant CCPOP) a obtenu une

Enquête Publique :

autorisation préfectorale. Cet ouvrage hydraulique servira à traiter les eaux pluviales du bassin versant liées au ruissellement et à l'imperméabilisation sur le secteur nord de la commune. Ces volumes résultants de l'urbanisation ancienne, de l'urbanisation récente des lotissements aménagés (Genestier, Dana, Ventoux, Ramades), et de l'urbanisation future.

Au vu de l'existence d'un PPRI lié au risque d'inondation de l'Ouvèze le commissaire enquêteur estime choquant que depuis 2019 aucun travaux ne soient commencés.

De plus les documents de la commune de Jonquières et de la CCPop sont en discordance sur les autorisations de rejets de surverse des bassins d'orage dans le réseau pluvial. Il conviendra de clarifier ce point.

Concernant la suppression du secteur UEb et son reclassement en zone UE. Le commissaire enquêteur reprend les avis des PPA, et alerte la commune sur les risques de voir se développer une zone d'activité commerciale avec l'installation de grandes enseignes, au dépend du développement d'activités économiques productives.

Concernant la création d'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. Cette activité industrielle de démontage et dépollution automobile est une ICPE enregistrée depuis 2006. Cet enregistrement a été confirmé par des arrêtés en 2012 et en 2018.

Le commissaire enquêteur a reçu l'exploitant qui lui a remis un dossier particulièrement détaillé. Le commissaire enquêteur a pu se rendre compte de la maîtrise technique de l'exploitant. Il est à noter que l'entreprise a recours à l'expertise d'une spécialiste ICPE. Le commissaire enquêteur estime très favorablement ce point.

Concernant l'identification de 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

Sur les deux bâtiments, un seul a fait l'objet d'un dossier explicite (saint Antonin), avec le détail du projet et la nécessité pour le développement agricole de l'exploitation. Malgré un avis négatif de la CDPENAF, le commissaire enquêteur estime que le projet porte un réel potentiel de développement de l'appellation viticole. La présence d'un logement (existant) ne doit pas compromettre la possibilité de développer l'activité agricole.

Il est cependant impossible au commissaire enquêteur de se prononcer sur le second (ancienne ferme chemin des routes de Malijay), n'ayant aucune information concrète.

Concernant la suppression de l'emplacement réservé n°C1 ainsi que l'autorisation de logement nécessaire ou liés à l'activité aéronautique en zone UP.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'abandon de cette modification par la Mairie de Jonquières.

Sur l'objet consistant à procéder à une modification l'emprise au sol dans la zone UD. Cette modification qui se veut être le reflet d'une réalité n'en demeure pas moins une augmentation factuelle de l'emprise au sol. Cela met en perspective la problématique de la gestion des eaux pluviales que l'on retrouve d'en d'autres objets de modification.

En marge de cette enquête publique, la population a pu exprimer au commissaire enquêteur un vrai désir de voir la commune œuvrer pour accompagner l'urbanisation des quartier nord (Genestier, Ingroumèle, Dana, route de Beaumes, ...). Le commissaire enquêteur a pu

Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières

constater l'absence de trottoirs et d'éclairages afin de sécuriser les déplacement piétons, des voies de circulations qui semblent mal adaptées au flux de véhicules. Il y a une attente du public sur une réflexion globale portant sur le partage de l'espace public dédié aux déplacement. La gestion restrictive aux lotissements ne saurait répondre au besoin global.

Pour ces raisons, le commissaire enquêteur donne **un avis favorable** à la modification n°4 du PLU de Jonquières :

Avec les réserves suivantes :

- Obtenir de la communauté de commune (CCPOP) un planning de travaux permettant gestion des eaux pluviales tel que prévu dans les conclusions de l'enquête préalable d'utilité publique de mars 2019. Ces travaux devront comprendre la réalisation d'un bassin d'orage et le recalibrage des réseaux, tel que prévu dans la déclaration d'utilité publique.
- Clarification des autorisations de rejets des bassins d'orage dans le réseau pluvial avec la CCPOP

Avec la recommandation suivante :

- Définir les populations qui sont éligible aux logement locatifs sociaux (LLS)

Avec la suggestion suivante :

- Proposer des aménagements de circulation et d'équipements permettant de sécuriser et de fluidifier les différents modes de déplacement sur le secteur Nord (Genestier, Dana, Ingroumèle, Ventoux, route de Beaumes ...)

A Suzette le 08 avril 2025
Le Commissaire Enquêteur
Nicolas GIBAUDAN



Enquête Publique :

Projet de modification N°4 du PLU - Commune de Jonquières