



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JONQUERETTES

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Mairie de JONQUERETTES

SOMMAIRE

PREAMBULE

I – CONTEXTE

I-1. Contexte environnemental

I-2. Contexte administratif

I-3. Contexte législatif

II- LA MODIFICATION DE PLU DE JONQUERETTES

II-1. Portée de la modification

II-2. Incidence sur l'environnement

III- BUREAU D'ETUDE

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

IV-1. Arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique

IV-2. Prises de contact

IV-3. Publicité

IV-4. Personnes Publiques Associées

IV-5. Consultation du public

IV-6. Tableau synoptique de la procédure d'enquête publique

V- CONCLUSION

ANNEXES

Préambule

☛ La commune de JONQUERETTES a établi un plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 13 février 2014. A ce jour, celui-ci a fait l'objet d'aucune révision ni modification.

Le maire de JONQUERETTES a souhaité apporter une première modification au PLU afin :

1°) d'intégrer les dernières évolutions législatives :

- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron).

2°) d'apporter plusieurs aménagements qualifiés de mineurs dans le règlement du PLU.

☛ Le projet de modification de PLU soumis à enquête publique apporte quelques rectifications et des adaptations le plan de zonage du PLU.

Une procédure de modification du PLU a été approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2016.

Par lettre enregistrée le 13 septembre 2019, le maire de JONQUERETTES a donc informé le Président du Tribunal Administratif de Nîmes de son intention de modifier le PLU de sa commune et a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision n° E19000111/84 du 18 septembre 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Bruno ESPIEUX commissaire enquêteur.

*

*

*

I – CONTEXTE

I-1. Contexte environnemental

La commune de JONQUERETTES est située à 8 km à l'est d'AVIGNON. Ce village est aisément accessible : proximité de l'autoroute A7, de la gare TGV, routes départementales 6 et 97.

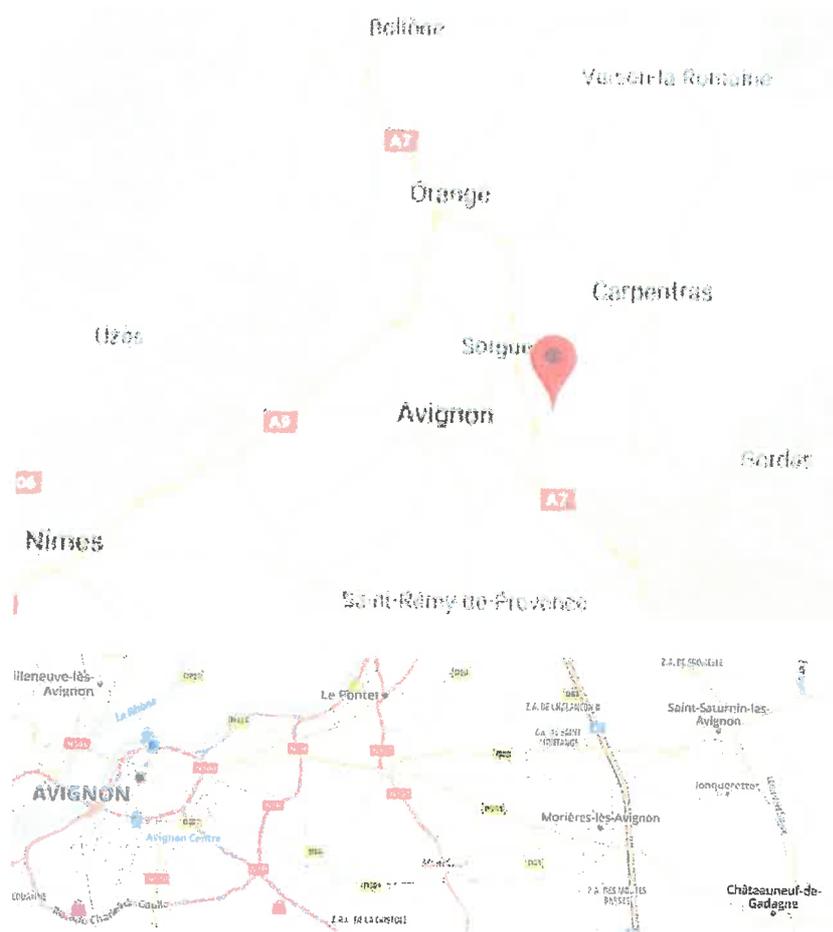
Le territoire de la commune est d'une faible superficie : 257 hectares. Il est composée d'une plaine alluviale marécageuse arrosée par les eaux des Sorgues.

Il s'agit d'un charmant village à dominante agricole. Essentiellement résidentiel, il a attiré une population en forte augmentation à partir des années 1980 pour se stabiliser autour de 1 500 habitants (contre moins de 500 en 1975). Le niveau de vie de la population, avec un revenu moyen supérieur à 40 000 €, est l'un des plus élevés du département.

Risque sismique : JONQUERETTES est située en zone de sismicité très faible mais non négligeable.

Risque feu de forêt : JONQUERETTES est soumise au risque de feu de forêt (présence d'une superficie boisée) avec un niveau d'aléa moyen.

Risque inondation : JONQUERETTES n'est pas soumise à un risque inondation avéré (absence de PPRI et de carte de zones inondables).



Situation de la commune de JONQUERETTES

I-2. Le contexte administratif

La commune de JONQUERETTES relève :

- de l'arrondissement d'AVIGNON ;
- du canton de LE PONTET ;
- de la communauté d'agglomération du Grand AVIGNON (qui regroupe 16 communes).
- du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'AVIGNON (qui regroupe 34 communes).

I-3. Le contexte législatif

1°) Disposition relative à la révision d'un PLU : article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

2°) Disposition relative à la modification d'un PLU : article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

3°) Disposition relative à la modification d'un PLU : article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

☛ d'où il ressort :

a) que les changements au PLU souhaités par la commune de JONQUERETTE n'affectent aucun de ces cinq points. La procédure de révision du PLU n'a donc pas été retenue.

b) que le projet de la commune relève d'une procédure de modification de droit commun du PLU car il entraîne la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction.

II- LA MODIFICATION DE PLU DE JONQUERETTE

II-1. Portée de la modification

La modification de la partie réglementaire du PLU de la commune de JONQUERETTES a pour objet :

- d'intégrer les dernières évolutions législatives ;
- de procéder à des ajustements mineurs.

☛ La procédure de modification ne modifie pas le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) de la commune décliné autour de trois orientations :

- préserver la plaine agricole située à l'Est de la voie ferrée ;
- densifier et diversifier le tissu urbain situé à l'Ouest de la voie ferrée pour limiter la consommation foncière ;
- améliorer le fonctionnement urbain sans porter atteinte au cadre de vie.

II-1.1. Intégrer les dernières évolutions législatives.

1°) Mise en conformité avec la loi ALUR.

La loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a entraîné des évolutions du droit de l'urbanisme. Notamment elle a supprimé la notion de Coefficient d'Occupation des Sol (COS).

Le PLU actuel de JONQUERETTES fait toujours mention des COS.

☛ Le projet de modification vise donc à supprimer cette référence. A noter que ce projet n'apporte pas de changement sur la superficie minimale des terrains pour être constructibles car ces normes n'existaient pas dans le PLU en vigueur.

Le PLU actuel ne régleme pas dans toutes les zones les coefficients d'emprise au sol (CES)* maximum des constructions.

* CES : rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

☛ Le projet recherche l'optimisation de l'occupation du sol en encadrant la densité dans chaque zone.

Remarques :

- Zones UB, UC, UD2, UD1 : les CES ont été calculés par une simulation notamment sur les bâtiments à seul niveau de transformation des COS (analyse des densités existantes).
- Zones : 1AUHa, 1AUHb1, 1AUHb2, 1AUHb3 : les CES ont été calculés en projetant la densité de l'habitat à l'hectare.

Tableau synthétique des CES par zone

Zones	Caractéristique	CES maximum	observations
UB	Zone à vocation résidentielle en continuité du centre ancien.	40 %	Nouvelle disposition
UC	Zone de densité moyenne, à dominante d'habitat principalement individuel.	30 %	Nouvelle disposition
UD	Zone de densité faible, souvent discontinue, à dominante d'habitat individuel.	UD 1 : 20 %	Nouvelle disposition
		UD 2 : 10 %	Nouvelle disposition
UE et 1AUE	Zone urbaines réservée aux activités économiques.	50 %	Pas de changement
UA	Urbanisation du centre ancien à vocation mixte. Bâti en ordre continu.	CES maximum non défini	Pas de changement
UF	Zone affectée au domaine ferroviaire.	CES maximum non défini	Pas de changement
UEQ	Zone urbaine réservée aux services d'intérêt collectif et équipements publics.	CES maximum non défini	Pas de changement
2AUH	Zone à vocation d'habitat non réglementée.	CES maximum non défini	Pas de changement
A	Zone exclusivement destinée à l'exercice d'activités agricole.	CES maximum non défini	Pas de changement
N	Zone naturelle et forestière.	CES maximum non défini	Pas de changement
1AUHa	Zone à urbaniser. Quartier d'habitat Les Combes des Jambons.	30%	Nouvelle disposition
1AUHb1	Zone à urbaniser. Quartier d'habitat Les Clos Est.	30%	Nouvelle disposition
1AUHb2	Zone à urbaniser. Quartier d'habitat Les Clos Est.	60%	Nouvelle disposition

1AUHb3	Zone à urbaniser. Quartier d'habitat Les Clos Est.	35%	Nouvelle disposition
--------	--	-----	-------------------------

2°) Prise en compte de la loi dite « Macron ».

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » prévoit désormais, dans des conditions strictement définies par le PLU - dont les dispositions sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime -, que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

☛ Le projet de modification du PLU de JONQUERETTES doit intégrer dans sa partie réglementaire cette évolution législative. Elle ne concerne que les zones agricoles. En effet, en zone naturelle, il n'existe pas de construction susceptible d'extension ou de construction d'annexe.

☛ L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et d'éviter l'éparpillement des constructions à l'ensemble de l'unité foncière.

Tableau synthétique relatif aux extensions et construction d'annexes dans le nouveau PLU
(Cf : règlement du PLU, titre V, chapitre1, section 1)

Domaines	Prescriptions
Extensions des constructions existantes à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"> - surface plancher 70 M2 minimum ; - limitation à 50 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction initiale ; - limitation de la surface de plancher à 150 m2 de la surface existant + extension ; - limitation à 250 m2 de l'emprise totale existant + extension de l'habitation ; - construction à proximité des bâtiments existants (sauf impératifs sanitaire, technique ou de sécurité).
Constructions d'annexes	<ul style="list-style-type: none"> - limitation à 50 % de la surface plancher de l'habitation existante, dans la limite de 60 m2 (existant + annexe) ; - limitation à 40 m2 de l'emprise au sol (toutes annexes confondues hors piscine) et à 60 m2 (toutes annexes confondues y compris piscine) ; - implantation dans un rayon de 20 m maximum (hors piscine) et de 35 m (y compris piscine) autour le l'habitation.

II-1.2. Procéder à des ajustements mineurs.

Le projet de modification du règlement du PLU de la commune de JONQUERETTES prévoit également plusieurs aménagements mineurs.

1°) Constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : le dispositif de dérogations spéciales est étendu à l'ensemble des zones du règlement.

2°) Actualisation des photographies présentant les sites remarquables de la commune de JONQUERETTES.

3°) Clarification de l'écriture du règlement :

- rectification d'une erreur dans le paragraphe introductif de la zone 1AUHb ;
- ajustement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives :
 - ☛ en particulier suppression du sous-secteur UAa, dans lequel des règles d'implantation différentes étaient admises. Les parcelles qui composaient ce secteur basculent en zone UA ;
- ajout de précisions sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- adaptation des conditions de déserte dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt ;
- ajout d'un lexique ;
- modifications d'ordre général (essentiellement des aspects de mise en forme).

4°) Rectifications et adaptations du plan de zonage

- suppression du secteur UAa ;
- correction (erreur de rédaction) de la dénomination de trois secteurs en zone 1AUHb.

5°) Modification de l'emprise d'une des marges de recul (correction d'une erreur de localisation), du côté est de la route de Caumont (RD6).

II-2. Incidence sur l'environnement

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur estime que le projet de modification du PLU de la commune de JONQUERETTES :

- ne permet pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;
- encadre l'urbanisation non liée à la production agricole ;
- respecte la doctrine de la CDPNAF pour les projets d'extension et création d'annexe en zone agricole ;
- maintient le potentiel agricole et évite l'éparpillement des constructions ;
- n'est pas inscrit dans un périmètre de protection Natura 2000 ;
- ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Par ailleurs, la MRAe constate que :

- il n'existe pas de construction en zone naturelle ;

- la commune a identifié une trame verte et bleue qui fait l'objet d'une protection (cf : PADD, 1.3.1).

☛ En conséquence, la MRAe estime « *la mise en œuvre de la modification du PLU [de la commune de JONQUERETTES] n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement* ».

En conséquence, « *le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de JONQUERETTES n'est pas soumis à évaluation environnementale* ».

III- BUREAU D'ETUDE

Deux cabinets d'étude ont été chargés d'établir le dossier d'enquête :

- CYCLADES : Espace Wagner Bât A1 10 rue du Lieutenant Parayre 13290 AIX-EN-PROVENCE ;
- ACCL Conseil : Centre d'affaires Workoon 4 rue de la République 69001 LYON ,

Le dossier d'enquête remis au commissaire enquêteur le 26 octobre 2019 comprenait :

- une notice de présentation. Document exposant de façon très claire et compréhensible le contenu du projet de modification du PLU ;
- le projet de règlement du PLU modifié. Présentation également très claire : les retraits portés en rouge et les ajouts/modifications portés en verts ;
- un plan de zonage.

IV- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

IV-1. Arrêté d'ouverture de l'Enquête Publique

La décision d'ouverture de l'enquête publique a été prise par arrêté municipal du 03 octobre 2019 (cf : annexe 1) abrogeant l'arrêté du 27 septembre 2019 (pour tenir compte de la modification du calendrier suite à la saisine tardive de la CDPNAF, cf : infra).

IV-2. Prise de contact

Une première réunion organisée par le commissaire enquêteur s'est tenue le 26 septembre 2019 à laquelle participaient :

- Monsieur Daniel BELLEGARDE, maire de JONQUERETTES ;
- Madame Dominique ANCEY (1^{er} adjoint).

Cette réunion a permis au maire d'exposer les raisons justifiant la modification du PLU envisagée.

Le commissaire enquêteur a présenté le déroulement d'une enquête publique. Il a précisé les obligations légales en matière d'information et de participation du public ont été rappelées par le commissaire enquêteur, en particulier celles découlant de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 (cf : lettre du Préfet de Vaucluse du 16 février 2017, dont copie a été remise au maire).

Les modalités pratiques et le calendrier du déroulement de l'enquête publique ont été arrêtés. Enfin, le maire a fait visiter au commissaire enquêteur les principaux quartiers de la commune de JONQUERETTES.

IV-3. Publicité

1°) Une première publicité dans les journaux locaux (La Provence et Vaucluse Matin) a été réalisée respectivement les 13 et 15 octobre 2019 ;

Une seconde parution a eu lieu dans les mêmes journaux le 31 octobre 2019 (cf : annexe 2) ;

2°) Pendant toute la durée de l'enquête les avis d'enquête publique ont été affichés dans les espaces prévus à cet effet, un certificat d'affichage a été dressé le 11 octobre 2019 (cf : annexe 3);

3°) Le dossier d'enquête et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie ;

4°) La procédure de consultation par voie dématérialisée a été réalisée sur le site de la Mairie de JONQUERETTES.

IV-4. Personnes Publiques Associées (PPA)

Les PPA ont été consultées le 26 août 2019.

Organisme	Réponse	Observations	Réponse de la Mairie de JONQUERETTES
Préfecture de Vauduse	Oui 23/10/19	<p>1°) Les propositions de CES au sein des zones urbaines (UB,UC, UD) et à urbaniser (1AUHa et 1AUHb) ne sont pas justifiées au regard de contraintes techniques d'urbanisme telles la prise en compte du ruissellement pluvial, de risques naturels etc...</p> <p>Ensuite, la Préfecture de Vauduse émet un avis défavorable sur l'introduction de CES en zone à urbaniser (AU) car ces zones sont constituées de zones de développement du territoire communal. Alors qu'il n'existait pas de COS, l'introduction de CES aura pour conséquence de réduire les droits à construire au sein des zones 1AU ce qui va à l'encontre de l'enjeu de limitation de la consommation des espaces.</p>	<p>C'est néanmoins le choix qu'a fait la commune de Jonquerettes, afin de conserver le cadre de vie de ses zones urbaines à dominante résidentielles UB, UC et UD. Les CES mis en place dans le cadre de la modification font suite à une analyse de l'existant, et n'ont pas pour objectif de diminuer le droit à bâtir ou les densités. La commune maintient donc les CES fixés par la modification en zones UB, UC et UD.</p> <p>En effet, un CES de 30% a été instauré par la présente modification en zone 1AUHa, en adéquation avec le caractère pavillonnaire de la zone, avec l'OAP existante sur le secteur et avec l'emprise au sol fixée en zone UC, dont le découpage parcellaire est le plus proche de la zone 1AUHa. Il convient de noter que la zone 1AUHa correspond à un lotissement dont le découpage est visible au cadastre. L'OAP des Combes prévoit environ 15 logements sur cette zone, et l'on retrouve bien 14 parcelles constructibles au cadastre.</p> <p>En zone 1AUHb, le CES fixé par la modification varie selon les secteurs : 30% maximum en zone 1AUHb1, 60% maximum</p>

		<p>en zone 1AUHb2, 35% maximum en zone 1AUHb3. <u>Là encore, les CES ont été déterminés dans le respect de l'OAP des Clos Est préexistante, qui prévoit une mixité des formes urbaine à l'échelle de la zone 1AUHb afin d'atteindre 50 à 60 logements sur une surface totale de 2,7ha. Ainsi :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'individuel en secteur 1AUHb1 bénéficie du même CES de 30% que les zones UC et 1AUHa, c'est-à-dire d'un CES compatible avec du pavillonnaire en R+1 laissant la place aux espaces verts et aux espaces perméables ; - la densité est favorisée en secteur 1AUHb2, par une emprise au sol et une hauteur plus élevée ; - l'habitat intermédiaire en secteur 1AUHb3 bénéficie d'un CES plus élevé que le pavillonnaire « conventionnel ». <p>Les CES en zone 1AUH ayant été fixés en cohérence avec les OAP, on ne peut pas considérer qu'ils entraînent une réduction des possibilités de densification. Rappelons également que le Grand Avignon, dans son avis du 25 septembre 2019, souligne que les CES traduisent bien les densités du PLU avant modification et son compatibles avec</p>
--	--	---

		<p>2°) projet de règlement de zone A : il apparaît une différence rédactionnelle entre les articles 2 et 9, l'article 9 étant moins restrictif que l'article 2.</p> <p>« Par ailleurs, la réécriture de l'article 2 de la zone agricole a pour conséquence de dissocier, « les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole... » des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Il convient de revenir à l'écriture d'origine et de conditionner la création de bâtiments à caractère fonctionnel à la nécessité de l'exploitation agricole ».</p> <p>3°) « Le projet de modification du PLU a pour conséquence [de laisser entendre] qu'un changement de destination peut-être admis en zone agricole, en dehors de toute identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ce qui est illégal. En conséquence, afin d'éviter toute ambiguïté dans son interprétation, il conviendra d'ajouter, après les termes "changement de destination" la phrase suivante : "(à l'exception des zones A et N au sein</p>	<p>le PADD. Ainsi, la commune n'envisage pas de supprimer les CES en zone 1AUH avant approbation de la modification.</p> <p>La correction sera apportée avant approbation, comme proposé en réponse à l'avis de la CDPENAF. La rédaction de l'article A 9 sera ainsi modifiée : « L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées par l'article A2, ne devra pas excéder 40m² (toutes annexes confondues hors piscine) et 60m² (toutes annexes confondues y compris piscine). »</p> <p>La commune propose de réécrire le premier alinéa de l'article 2 ainsi :</p> <p>« Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation ou à l'activité agricole, à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne dépasse pas 150 m². - Qu'en cas d'existence de bâtiments existants sur l'exploitation, les constructions à usage d'habitation soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
--	--	---	--

		<p>desquelles aucun changement de destination n'est autorisé) » ».</p> <p>4°) La Préfecture souligne également une erreur matérielle dû au « déplacement » de la règle applicable au bâti remarquable en article 15 des dispositions générales. Elle demande à ce que la mention « à l'exception des zones A et N au sein desquelles aucun changement de destination n'est autorisé » soit ajoutée La Préfecture souligne également une erreur matérielle dû au « déplacement » de la règle applicable au bâti remarquable en article 15 des dispositions générales. Il demande à ce que la mention « à l'exception des zones A et N ou sein desquelles aucun changement de destination n'est autorisé » soit ajouté à</p>	<p><i>« Qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité). »</i></p> <p>La commune procédera à cette rectification de l'article 15 des dispositions générales du règlement avant approbation de la modification.</p>
--	--	--	---

DDT de Vaucluse	Oui 23/10/19	l'article 15 des dispositions générales. à l'article 15 des dispositions générales.	
Chambre d'Agriculture de Vaucluse	Oui 19/10/19	Cf : courrier de la Préfecture Aucune remarque à formuler. Avis favorable.	
Chambre de commerce et d'industrie d'Avignon	Oui 16/09/19	Aucune remarque à formuler. Avis favorable.	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse	Oui 08/11/19	Avis favorable. Quelques suggestions : - page 23 : le nombre maximum de salariés d'une entreprise artisanale est de 11 et non pas de 10 ; - quelques remarques de styles ou des précisions n'affectant pas le fond du dossier (ex : précisions en matière de débord de toiture et sur la nature des menuiseries).	La commune procédera à cette rectification de l'article 19 des dispositions générales du règlement avant approbation de la modification. La commune procédera à cette rectification de l'article 15 des dispositions générales du règlement avant approbation de la modification.
Communauté d'Agglomération du grand Avignon	Oui Délibération B20190925/013 du 25 septembre 2019	Avis favorable. Le Bureau note que : 1°) « Les propositions de coefficient d'emprise au sol (CES) ne portent pas atteinte aux densités énoncées dans le précédent PLU ». 2°) La « commune propose en règlement en zone agricole conforme à la doctrine de la CDPNAF. Ainsi, l'implantation, l'emprise et la densité des extensions et des annexes sont encadrées de manière à préserver la zone agricole d'un mitage anarchique et à limiter	

		l'impact paysager (abaissment des hauteurs autorisées).	
Communauté de Communes Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse	Non		
Conseil Départemental de Vaucluse	Oui 30/09/19	<p>Avis Favorable assorti des réserves suivantes :</p> <p>1°) « Le territoire de Jonquerettes est quasiment saturé avec la plaine agricole des Sorgues qui doit demeurer agricole et les espaces naturels boisés sur les hauteurs, à conserver. Il faut donc rentabiliser le foncier constructible avec des densités suffisantes [...] Il est donc proposé à la commune, en conformité avec les dispositions du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon en cours de révision, d'augmenter les CES des différentes zones ».</p> <p>2°) Modification de l'emprise des marges de recul : sur le plan modifié, il n'est indiqué la largeur de la marge recul portée sur le plan de zonage par rapport à l'axe de la RD6. Le règlement de voirie départemental approuvé par délibération du 19 juin 2019, implique un recul minimum des constructions de 15 mètres de l'axe de la route, hors agglomération. Il est demandé de reporter cette largeur dans le texte du</p>	<p>1°) La commune souhaite rappeler que le Grand Avignon, dans son avis du 25 septembre 2019, souligne que les CES traduisent bien les densités du PLU avant modification et sont compatibles avec le PADD. La commune ne souhaite donc pas remettre en cause les équilibres du territoire à travers la présente modification ni porter atteinte au PADD du PLU en vigueur. Les CES ne devraient donc pas évoluer avant approbation de la modification.</p> <p>2°) La commune indique que les ajustements seront effectués avant approbation.</p>

SDIS 84	Oui 25/10/19	règlement, à l'article 6 de la zone agricole qui est concernée. Avis favorable. Remarques : 1°) Prise en compte des risques : il n'est pas fait mention du risque inondation. 2°) Règlement : - faire mention de l'arrêté préfectoral du 10/01/17 portant règlement départemental de la défense extérieure contre l'incendie (RDDECI); - faire préciser que les nouvelles zones urbanisées devront respecter les réglementations applicables en termes de desserte et d'accessibilité en fonction de la destination des bâtiments (ERP, Code du Travail, Habitations...); - rappelle la pertinence d'accompagner le PLU d'un schéma (inter) communal de DECI. (nb : ce document reste facultatif).	
UDAP 84	Non		
ARS-DT 84	Non		
DREAL-UT Vaucluse	Oui 05/09/19	Aucune remarque à formuler. Avis favorable.	
Conseil Régional PACA	Oui 04/09/19	Dossier transmis à la Délégation connaissance, planification, transversalité.	
Centre Régional de la Propriété Forestière PACA	Non		
Syndicat d'Énergie Vauclusien	Non		

Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues	Oui 28/10/19	Demande de précision sur la rédaction du Règlement Section 1 Art 1.A (cf: extensions).	Art A1, en sous-secteur Aco, au sein des corridors écologiques : selon le maire, « toute nouvelle construction » comprend aussi les extensions. Il suggère de lever toute ambiguïté d'interprétation en précisant « toute nouvelle construction ou toute extension de construction existante au sein des corridors écologiques indiqués sur les documents graphiques et protégés par l'article L 123-1-5-7° du CU. ».
Syndicat Mixte pour le SCOT du bassin de vie d'Avignon	Oui 17/10/19	Favorable	
Mairie de Châteauneuf de Gadagne	Oui 07/10/19	Pas d'observation.	
Mairie de Le Thor	Non		
Mairie de Morières-les-Avignon	Non		
Mairie de Saint-Saturin-les-Avignon	Non		
RFF	Non		
Natura 2000	Non		
INAO DT Sud-Est	Non		
CDPNAF (*)	Oui 25/10/19	Avis favorable à l'unanimité. Observations : 1°) emprises au sol des annexes : mettre en cohérence l'article 9 avec l'article 2 du règlement.	1°) La commune propose de prendre en compte cette remarque de forme et d'ajuster la rédaction de l'article A9 ainsi : « L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation autorisées par l'article A2, ne devra pas

		<p>2°) préconise la mise en place d'écrans végétaux pour assurer une barrière physique pour éviter les conflits de voisinage en lien avec les pratiques agricoles.</p>	<p>excéder 40M2 (toutes annexes confondues hors piscine) et 60 M2 (toutes annexes confondues y compris piscine). »</p> <p>2°) La commune propose d'ajouter une phrase à ce sujet dans l'article A 13 notamment.</p>
--	--	--	---

(*) : La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestières (CDPNAF) n'avait pas été consultée initialement conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme. A l'initiative du commissaire enquêteur, le maire de JONQUERETTE a saisi cet organisme le 27 septembre 2019. L'examen du projet de révision du PLU a pu être inscrit à l'ordre du jour de la séance du 24 octobre. Le calendrier de déroulement de l'enquête publique initialement arrêté a dû être modifié en conséquence. Qu'il soit permis de remercier Madame Carole BONNEAUD, de la Direction Départementale des Territoires de VAUCLUSE, qui a permis de trouver une issue rapide évitant ainsi de bloquer l'enquête publique.

IV-5. Consultation du public

1°) Quatre permanences se sont tenues les 28 octobre 2019 (de 8h30 à 12h30), 5 novembre 2019 (de 8h30 à 12h30), 13 novembre 2019 (de 14h à 17 h) et 29 novembre 2019 (de 14 h à 16h30) :

- 1^{ère} permanence (ouverture de l'EP) : aucun visiteur.
- 2^{ème} permanence : 1 visiteur (demande de renseignement sur le dossier. Aucune remarque. A souhaité conserver son anonymat).
- 3^{ème} permanence : 2 visiteurs.
- 4^{ème} permanence (clôture de l'EP) : 2 visiteurs (dont une personne déjà intervenue lors de la 3^{ème} permanence).

2°) consultation hors permanence :

- sur le registre d'enquête publique mis à disposition du public : aucune remarque.
- sur le registre dématérialisé (sur le site de la mairie) : aucune remarque.

3°) synthèse des observations du public

Cette synthèse et les réponses apportées par le Maire de JONQUERETTE sont données en annexe 4.

IV-6. Tableau synoptique de la procédure d'enquête publique

Dates	Objets
29/06/2016	Délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU.
13/09/2019	Demande du maire de JONQUERETTES de désignation d'un commissaire enquêteur.
26/08/2019	Saisine des PPA.
18/09/2019	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nîmes.
21/09/2019	Déclaration sur l'honneur de non-intéressement du commissaire enquêteur.
26/09/2019	Première prise de contact du commissaire enquêteur avec le maire de JONQUERETTES et ses collaborateurs concernés.
27/09/2019	1 ^{er} arrêté municipal d'ouverture de l'EP.
27/09/2019	Saisine de la CDPNAF.
03/10/2019	Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique abrogeant l'arrêté du 27/09/2019.
11/10/2019	Affichage municipal de l'avis d'enquête publique
13 et 15/10/2019	Premières publications de l'avis d'EP dans la presse locale
28/10/2019	Mise en ligne sur le site de la mairie du dossier d'EP
28/10/2019	Première permanence, ouverture de l'EP.
31/10/2019	Deuxième publication de l'avis d'EP dans la presse locale
05/11/2019	Deuxième permanence.
13/11/2019	Troisième permanence.
29/11/2019	Quatrième permanence, clôture de l'EP

02/12/2019	Remise du PV de synthèse au Maire de JONQUERETTES
10/12/2019	Production du Maire de JONQUERETTES de ses observations sur le PV de synthèse
11/12/19	Etablissement rapport d'EP, de l'avis motivé et des conclusions

V- CONCLUSION

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, notamment grâce à la disponibilité du personnel de la mairie de JONQUERETTES.

Il convient de souligner que cette enquête, à travers les avis formulés par les PPA et le public, a mis en exergue des enjeux importants qui pouvaient passer inaperçus lors de l'examen préalable du dossier.

Dressé à Carpentras, le 11 décembre 2019.



Bruno ESPIEUX
Commissaire Enquêteur

ANNEXES

1 - Arrêté municipal n° 43-2019 du 3 octobre 2019

2 - Publication dans la presse locale

3 - Certificat d'affichage en date du 11 octobre 2019

4 - Procès-verbal de synthèse du 02 décembre 2019 et réponse du Maire de JONQUERETTES

ANNEXE 1

République Française
Département de Vaucluse

ARRETE

COMMUNE DE JONQUERETTES

**Modification n°1 du PLU - Ouverture de l'enquête publique
ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°42-2019 DU 27 SEPTEMBRE 2019**

N° 43-2019

Le maire de la commune de Jonquerettes,

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants ;
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 février 2014 approuvant son plan local d'urbanisme ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2016 prescrivant la modification du plan local d'urbanisme ;
- Vu la notification du projet aux personnes publiques associées par courrier en date du 26 août 2019 ;
- Vu la décision n° E19000111/84 de Monsieur le président du tribunal administratif de Nîmes en date du 18 septembre 2019 désignant Monsieur Bruno ESPIEUX en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;
- Vu l'arrêté n°42-2019 en date du 27 septembre 2019, annulé et remplacé.

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JONQUERETTES en ce qui concerne des modifications réglementaires, en mairie de JONQUERETTES, du 28 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Article 2 : Monsieur Bruno ESPIEUX, commissaire des armées en retraite, demeurant 411 chemin de Saint-Just à CARPENTRAS (84200) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Nîmes.

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés en mairie de JONQUERETTES et tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir du lundi au vendredi de 8h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30. Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit ou par mail (mairie@jonquerettes.fr) en mairie de JONQUERETTES au commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie durant les heures habituelles d'ouverture et sur le site www.jonquerettes.fr.

Article 4 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés les :

- Lundi 28 octobre 2019 de 8h30 à 12h30
- Mardi 05 novembre 2019 de 8h30 à 12h30
- Mercredi 13 novembre 2019 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 29 novembre 2019 de 14h00 à 16h30

Article 5 : Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants : La Provence et Vaucluse Matin

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

Article 6 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le maire communiquera copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au préfet et au président du Tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie.

Article 7 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- préfet du Vaucluse ;
- président du Tribunal administratif de Nîmes ;
- commissaire enquêteur.

Fait à Jonquerettes, le 03 octobre 2019

Le Maire,
Daniel BELLEGARDE



ANNEXE 2

INSERTIONS DANS LA PRESSE

956992

AVIS ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de JONQUERETTES (Vaucluse) organise, du 28 octobre 2019 au 29 novembre 2019, une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de prendre en compte la loi ALUR et des ajustements mineurs du règlement et du zonage pour rectifier les erreurs matérielles et améliorer la cohérence et la compréhension des documents. M. Bruno ESPIEUX a été nommé Commissaire Enquêteur et assurera des permanences le lundi 28 octobre 2019 de 8h30 à 12h30, le mardi 05 novembre 2019 de 8h30 à 12h30, le mercredi 13 novembre 2019 de 14h00 à 17h00 et le vendredi 29 novembre 2019 de 14h00 à 16h30 en mairie. Le dossier d'enquête sera consultable en mairie pendant toute la durée de l'enquête, du lundi au vendredi de 8h00 à 12h30 et de 14h00 à 16h30 et disponible sur le site de la commune www.jonquerettes.fr. Le public pourra consigner ses observations sur le registre aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus ou par mail à l'adresse suivante : mairie@jonquerettes.fr, ou par écrit à Mairie de Jonquerettes 6 Impasse de l'Ancienne Ecole BP 80057 JONQUERETTES 84272 VEDENE Cedex à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur.

La Provence 13 et 31 octobre 2019

JONQUERETTES urbanisme : modification du PLU. La commune organise, du 28 octobre au 29 novembre, une enquête publique concernant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de prendre en compte la loi ALUR et des ajustements mineurs du règlement et du zonage pour rectifier les erreurs matérielles et améliorer la cohérence et la compréhension des documents. Bruno Espieux a été nommé Commissaire enquêteur et assurera des permanences le lundi 28 octobre de 8h30 à 12h30, le mardi 5 novembre de 8h30 à 12h30, le mercredi 13 novembre de 14h à 17h et le vendredi 29 novembre de 14h à 16h30 en mairie. Le dossier d'enquête sera consultable en mairie pendant toute la durée de l'enquête et disponible sur le site www.jonquerettes.fr. Le public pourra consigner ses observations sur le registre ou par mail à l'adresse suivante : mairie@jonquerettes.fr, ou par écrit à mairie.

Vaucluse Matin 15 et 31 octobre 2019

ANNEXE 3

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ-ÉGALITÉ-FRATERNITÉ

**MAIRIE
DE
JONQUERETTES**



84450

Le Maire de Jonquerettes

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je Soussigné, Daniel BELLEGARDE,

Maire de la commune de Jonquerettes,

Certifie que l’avis d’enquête publique de la modification n°1 du plan local d’urbanisme (PLU) portant sur la prise en compte de la loi ALUR et des ajustements mineurs du règlement et du zonage pour rectifier les erreurs matérielles et améliorer la cohérence et la compréhension des documents, restera affiché en lieu et place habituels, du 11 octobre 2019 et ce jusqu’au 29 novembre 2019, fin de l’enquête publique.

Fait à Jonquerettes, le 11 octobre 2019

Le Maire,

Daniel BELLEGARDE

ANNEXE 4

Bruno ESPJEUX
Commissaire enquêteur

E19000111/84

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JONQUERETTES

PROCES VERBAL DE COMMUNICATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Référence : article R 123-18 du code de l'environnement

Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 les observations suivantes ont été recueillies :

- 1°) lors des permanences : 3 observations (deux dossiers remis au commissaire enquêteur, joints au registre d'enquête publique).
- 2°) hors permanences : aucune observation.
- sur le registre d'enquête publique mis à la disposition du public : aucune observation.
- par mail ou par courrier : aucun courrier reçu.

Intervenants	Observations formulées	Réponses du maître de l'ouvrage (1)
M. Robert BOYER 65 avenue de la République 84 450 JONQUERETTES	Dossier remis au commissaire enquêteur : 1°) Lexique/article 18 – clôture : ajouter « <i>En aucun cas, les clôtures ne doivent faire obstacle au ruissellement naturel de l'eau</i> ». « <i>Ces limites sont de trois types : latérales, en front de rue ou en fond de parcelle</i> ». 2°) Article 19 : prévoir que l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 50 % de l'emprise du corps du bâtiment (et non pas 20 %).	Art 18 – Clôtures Le lexique a pour but de donner une définition. La prescription à l'égard du ruissellement est à préciser dans le paragraphe « D- Clôtures » de l'article 19. La définition de chacune des limites de la parcelle n'a pas d'utilité dans le lexique. Art 19 – La prescription de 20 % en vigueur n'a jamais posé de difficulté car il n'y a jamais eu de dossier de PC ou de DP à instruire sur ce critère. La proposition de 50% n'est donc pas justifiée. Le critère 20% est à maintenir.

	<p>Pont saillant par rapport au plan de la toiture : prévoir une dérogation pour les pergolas et structure pare-soleil.</p> <p>3°) clôtures : prévoir un muret enduit (maxi. 1,20 m) surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive (ou d'un pare vue).</p> <p>4°) Dispositions applicables aux zones urbaines : Ne pas supprimer le sous-secteur UAa <i>« Ce sous-secteur est à conserver compte tenu de l'orientation Est/Ouest de l'axe routier majeur sur lequel ce secteur est adossé. Traditionnellement, en Provence, lorsqu'une construction est édifiée sur une parcelle ayant comme limite séparative Sud une voie principale Est/Ouest, cette construction est le plus souvent en recul de plusieurs mètres de la voie pour bénéficier d'un jardin (souvent arboré) au sud de l'habitation, ainsi abrité du mistral. À Jonquerettes, côté Nord de l'Avenue de la République toutes les constructions anciennes forment un alignement situé à plus de 20m du bord de l'Avenue. Seuls 2 hangars anciens, la Chapelle Saint-Roch et deux constructions récentes autorisées par le règlement du POS des années 2000-2013 font exception à cette règle. Le maintien de ce sous-secteur UAa s'impose pour éviter que cet axe principal d'entrée de village ne se transforme en couloir bordé de murs et privé de végétation ».</i></p> <p>4°) Profiter de cette modification de PLU « pour que soit créé un sous-secteur UBa, ayant les mêmes caractéristiques, dans</p>	<p>La prescription pour qu'il n'y ait aucun élément saillant (garde-corps, etc) doit être maintenue. Nous proposons de préciser que <i>seuls des dispositifs pare-soleil amovibles peuvent être admis.</i></p> <p>Clôtures : prescription à préciser dans le paragraphe « D – Clôtures » de l'article 19. La hauteur prescrite sera de 1m et non de 1,20 m comme proposé. (D'ailleurs le 1,20m est en contradiction avec le 1m indiqué plus loin dans les observations pour l'Avenue de la République)</p> <p>Sous-secteur UAa : D'accord pour ne pas supprimer ce sous-secteur compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De la présence de l'élément patrimonial de la Chapelle Saint Roch dont la mise en valeur doit effectivement être préservée. • De la présence d'une zone arborée sur le côté nord de l'Avenue de la République qui constitue effectivement un « espace de respiration » le long de cette voie en contraste avec le côté sud qui est jalonné par les imposantes façades arrière des maisons anciennes. <p>Sous-secteur UBa La proposition de création d'un sous-secteur UBa n'est pas retenue. Cela ne faisait pas partie des objectifs de la</p>
--	--	--

	<p><i>le prolongement vers l'Est du sous-secteur UAa, pour les mêmes raisons de continuité architecturale avec le bâti ancien et de création d'espaces privés végétalisés qui viennent corriger l'impossible plantation d'arbres de haute tige dans ce secteur de cœur de village ».</i></p> <p>5°) Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, préciser : « Dans le sous-secteur UAa :</p> <p><i>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15m à partir de la limite du domaine public sur l'Avenue de la République. »</i></p> <p>6°) Article UA 11 – Aspect extérieur – aménagement des abords, ajouter « Dans le sous-secteur UAa : afin de conserver la continuité architecturale de l'Avenue de la République, la clôture sur l'Avenue sera constituée d'un muret d'un mètre maximum, en maçonnerie pleine, enduite du même type que la construction, surmonté d'un grillage doublé d'une haie-vive ou surmonté d'éléments opaques d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité (hauteur d'œil 1,80 mètre maxi.) ».</p>	<p>modification, d'autant que ce secteur de l'Avenue de la République présente une typologie urbaine différente de celle du sous-secteur UAa, notamment sur le côté sud.</p> <p>Art UA 6 Sous-secteur UAa</p> <p>Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, l'objectif de supprimer le sous-secteur UAa est abandonné. Cependant une erreur matérielle est intervenue dans le texte relatif à la prescription de cette zone. La prescription doit rétablir et compléter la règle des 15m pour l'implantation des constructions à partir de la limite du domaine public sur le côté nord de l'Avenue de la République</p> <p>Art UA 11</p> <p>Comme indiqué au sujet de l'article 19, cette prescription doit être intégralement reprise dans ce dit article 19.</p> <p>Dans chacune des zones il doit seulement être rappelé la hauteur maximum de 1,80m, avec la possibilité d'y déroger pour se conformer soit pour respecter le profil des clôtures avoisinantes, soit en cas de reconstruction.</p>
<p>Mme Evelyne MOULIN 175 impasse des Frênes 84 450 JONQUERETTES</p>	<p>« La réservation de 15 mètres rue de la République est-elle toujours en vigueur ? Une réservation de 10 mètres me paraît souhaitable ».</p>	<p>La réservation de 15m est toujours en vigueur et comme indiqué pour l'article UA6 cette prescription doit être rétablie en lieu et place de la rédaction erronée qui figure dans le document.</p> <p>La distance retenue de 15m est un compromis entre ceux qui souhaitent la réduire à 10m ou moins, et ceux qui souhaitent l'augmenter à 20m voire même 25m.</p>

<p>M. René DUBUY 58 avenue de la République 84 450 JONQUERETTES</p>	<p>Dossier remis au commissaire enquêteur :</p> <p>1°) Suppression du sous- secteur AUa : la rédaction envisagée ne permettra pas de maintenir une zone de respiration (plantation) le long de l'alignement Nord de l'avenue de la République. Il est donc nécessaire que le futur règlement fasse en sorte que, comme c'est le cas dans le document approuvé en février 2014, les constructions soient implantées au moins à 15 mètres de l'alignement Nord de l'avenue de la République.</p> <p>2°) Il s'avère en effet que la base du document utilisée pour cette modification n'est pas la rédaction du PLU approuvé le 13 février 2014 mais celle du document arrêté en juillet 2013.</p>	<p>Les réponses pour le sous-secteur UAa sont données dans ce qui précède.</p>
---	---	--

(1) : réponse à fournir dans un délai de quinze jours à compter de la remise du procès-verbal.

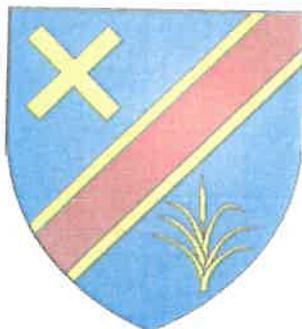
A Jonquerettes, le 2 décembre 2013

Bruno ESPIEUX
Commissaire Enquêteur



Remis en mains propres le 2 décembre 2013
Le Maire de BELLEGARDE





MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE JONQUERETTES

AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS



Eglise Saint-André

Conformément à l'arrêté du Maire de JONQUERETTES n° 43-219 du 03 octobre 2019 une enquête publique s'est tenue du lundi 28 octobre 2019 au vendredi 29 novembre 2019 sur la modification du PLU de la commune de JONQUERETTES.

I – AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément à la législation en vigueur (cf : tableau synoptique du rapport d'enquête, paragraphe IV-6):

Le public s'est relativement peu mobilisé autour de cette enquête publique. Quatre personnes se sont présentées lors des quatre permanences tenues. Trois observations ont été consignées. Personne n'a visé le registre d'enquête publique hors permanence.

En outre, aucune observation n'a été mentionnée sur le site de la mairie.

Enfin, quatorze organismes (sur vingt-cinq) consultés au titre des personnes publiques associées ont répondu.

☛ *Je considère que le formalisme attaché à cette enquête publique a été respecté.*

II – AVIS SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet modification du PLU de la commune de JONQUERETTE a pour objet de :

1°) d'intégrer les dernières évolutions législatives :

- la loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron).

2°) d'apporter plusieurs aménagements qualifiés de mineurs dans le règlement du PLU.

II-1. Sur l'intégration des dernières évolutions législatives

II-1.1. Intégration de la loi ALUR.

a) La modification projetée de PLU de la commune de JONQUERETTES supprime la référence au Coefficient d'Occupation des Sol (COS) conformément aux prescriptions de la loi ALUR.

b) Le projet recherche l'optimisation de l'occupation du sol en encadrant la densité dans chaque zone par un coefficient d'emprise au sol (CES).

c) L'introduction de CES a été contestée par la Préfecture de Vaucluse (cf : rapport d'enquête, paragraphe IV-4.) :

- soit parce qu'ils sont jugés injustifiés au regard de contraintes techniques d'urbanisme telles la prise en compte du ruissellement pluvial, de risques naturels etc... : au sein des zones urbaines (UB,UC, UD) et à urbaniser (1AUHa et 1AUHb) ;

- soit parce qu'ils auront pour effets de réduire les droits à construire au sein des zones 1AU (qui jusqu'alors n'étaient pas affectées de COS) ce qui va à l'encontre de l'enjeu de limitation de la consommation des espaces : zone à urbaniser (AU).

d) Le Conseil Départemental de Vaucluse recommande l'augmentation des CES afin rentabiliser le foncier constructible avec des densités suffisantes.

e) La commune de JONQUERETTES entend maintenir les CES définis dans le projet de modification de PLU. Elle estime globalement que les CES mis en place dans le cadre font suite à une analyse de l'existant, et n'ont pas pour objectif de diminuer le droit à bâtir ou les densités. La commune fait observer que CES en zone 1AUH ont été fixés en cohérence avec les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et qu'ainsi on ne peut pas considérer qu'ils entraînent une réduction des possibilités de densification.

f) La procédure de modification ne modifie pas le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) de la commune de JONQUERETTES établi en avril 2014. Ce PADD est décliné autour de trois orientations :

- préserver la plaine agricole située à l'Est de la voie ferrée ;
- densifier et diversifier le tissu urbain situé à l'Ouest de la voie ferrée pour limiter la consommation foncière ;
- améliorer le fonctionnement urbain sans porter atteinte au cadre de vie.

Je considère que les CES introduit ne portent pas atteinte aux densités constatées dans le précédent PLU et qu'ils sont conformes au Projet d'Aménagement et de Développement Durable établi en avril 2014.

Par ailleurs, compte tenu des spécificités de la commune de JONQUERETTES : faible superficie et caractère résidentiel, j'estime que le Maire est fondé à encadrer les possibilités de consommation des espaces.

Enfin, j'ai noté que les projets de réalisation de 65 logements en zone 1AU respectaient les densités inscrites aux orientations d'aménagement et de programmation et répondaient à la nécessité de rentabiliser le foncier constructible.

II-1.1. Prise en compte de la loi dite « Macron ».

a) La commune de JONQUERETTES souhaite intégrer dans le PLU les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, qui prévoit désormais, dans des conditions strictement définies par le PLU que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

NB : En l'espèce cette modification ne concerne que les zones agricoles. En effet, en zone naturelle, il n'existe pas de construction susceptible d'extension ou de construction d'annexe.

b) Il ressort du dossier que le projet de modification respecte la doctrine de la CDPNAF pour les projets d'extension et création d'annexe en zone agricole.

c) La Préfecture de Vaucluse fait observer que :

- le projet de règlement de zone A : il apparaît une différence rédactionnelle entre les articles 2 et 9, l'article 9 étant moins restrictif que l'article 2 ;

Modification du PLU de la commune de JONQUERETTES
N°E19000111/84

- la réécriture de l'article 2 de la zone agricole a pour conséquence de dissocier, « les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole... » des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Elle demande de revenir à l'écriture d'origine et de conditionner la création de bâtiments à caractère fonctionnel à la nécessité de l'exploitation agricole ;
- le projet de modification du PLU a pour conséquence [de laisser entendre] qu'un changement de destination peut-être admis en zone agricole, en dehors de toute identification au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ce qui est illégal. En conséquence, afin d'éviter toute ambiguïté dans son interprétation, elle demande d'ajouter, après les termes "changement de destination" la phrase suivante : "(à l'exception des zones A et N au sein desquelles aucun changement de destination n'est autorisé)" » ;
- qu'une erreur matérielle dû au « déplacement » de la règle applicable au bâti remarquable en article 15 des dispositions générales et demande que la mention « à l'exception des zones A et N au sein desquelles aucun changement de destination n'est autorisé » soit ajoutée à l'article 15 des dispositions générales.

d) La CDPNAF reprend l'observation sur la mise en cohérence rédactionnelle des articles 2 et 9 du règlement ;

- elle préconise la mise en place d'écrans végétaux pour assurer une barrière physique pour éviter les conflits de voisinage en lien avec les pratiques agricole.

e) Le Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues demande des précisions sur la rédaction du Règlement Section 1 Art 1.A (relatif aux extensions).

☞ *J'ai pris acte de la volonté de la commune de prendre en considération ces différentes remarques et d'amender le projet de règlement du PLU en conséquence (cf : rapport d'enquête, paragraphe IV-4.).*

II-2. Sur aménagements qualifiés de mineurs dans le règlement du PLU.

1°) Ces modifications sont détaillées dans le rapport d'enquête au paragraphe II-1.2 :

- constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : le dispositif de dérogations spéciales est étendu à l'ensemble des zones du règlement ;
- actualisation des photographies présentant les sites remarquables de la commune de JONQUERETTES ;
- modification de l'emprise d'une des marges de recul (correction d'une erreur de localisation), du côté est de la route de Caumont (RD6) ;
- corrections d'erreurs de rédaction, ajouts de précisions et d'un lexique, ajustement normatif, modification de mise en forme...

☞ *Ces aménagements n'appellent pas de ma part de commentaires particuliers.*

2°) La suppression du sous-secteur UAa, dans lequel des règles d'implantation différentes étaient admises, et leur transfert en zone UA (avec en conséquence la rectification et l'adaptation du plan de zonage) a soulevé la contestation de riverains.

Selon ces riverains, cette modification aurait pour conséquence de supprimer une zone de respiration (plantation) le long de l'alignement Nord de l'avenue de la République. Ils estiment

nécessaire que le futur règlement fasse en sorte que, comme c'est le cas dans le document approuvé en février 2014, les constructions soient implantées à au moins à 15 mètres de l'alignement Nord de l'avenue de la République.

En outre, une erreur matérielle a été relevée : la base du document utilisée pour cette modification n'est pas la rédaction du PLU approuvé le 13 février 2014 mais celle du document arrêté en juillet 2013 (cf : PV de synthèse).

Dans sa réponse, le Maire de JONQUERETTES a admis l'opportunité de ne pas supprimer ce sous-secteur compte tenu :

- de la présence de l'élément patrimonial de la Chapelle Saint Roch dont la mise en valeur doit effectivement être préservée ;
- de la présence d'une zone arborée sur le côté nord de l'Avenue de la République qui constitue effectivement un « espace de respiration » le long de cette voie en contraste avec le côté sud qui est jalonné par les imposantes façades arrière des maisons anciennes.

Par ailleurs, le Maire a reconnu qu'une erreur matérielle était intervenue dans le texte relatif à la prescription de cette zone. La prescription devant donc rétablir et compléter la règle des 15m pour l'implantation des constructions à partir de la limite du domaine public sur le côté nord de l'Avenue de la République.

☛ *Je considère que le maintien de ce sous-secteur UAa est nécessaire pour maintenir le caractère propre du village de JONQUERETTES.*

☛ *J'ai pris acte de la volonté du Maire de rétablir la règle des 15m pour l'implantation des constructions à partir de la limite du domaine public sur le côté nord de l'Avenue de la République.*

III – CONCLUSIONS

J'émetts un favorable au projet de modification du PLU de la commune de JONQUERETTES sous réserve :

- 1°) du maintien du sous-secteur UAa ;
- 2°) du rétablissement de la règle des 15m pour l'implantation des constructions à partir de la limite du domaine public sur le côté nord de l'Avenue de la République.

Dressé à Carpentras, le 11 décembre 2019


Bruno ESPIEUX
Commissaire Enquêteur