

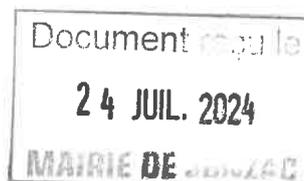
Monsieur Michel FAUR
Commissaire enquêteur

A monsieur le Maire de Jonzac

Objet:

Enquête publique du
3 Juillet au 18 Juillet 2024

Rapport, Conclusions, Avis
(version «papier») et
dossier d'Enquête.



Monsieur le Maire,

Conformément à mes engagements, je vous prie de bien vouloir trouver sous cet envoi, en complément du Rapport, des Conclusions et de mon Avis transmis par voie électronique ce jour, le dossier d'Enquête proposé au public, auquel sont jointes 6 «pièces annexes.».

Je transmets simultanément à monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers une copie de mon Rapport.

Avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma respectueuse et non moins cordiale considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Michel FAUR
Commissaire enquêteur.

Le 22 juillet 2024

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 3 juillet 2024 au 18 juillet 2024
prescrite par arrêté municipal du 11/06/2024

Commune de **JONZAC** (17500)

**Modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Jonzac**

Autorité compétente pour ouvrir et organiser l'Enquête:

Commune de Jonzac représentée par son Maire: Monsieur Christophe CABRI.

Porteur de Projet:

Monsieur le Maire, pour la Commune de Jonzac.

**RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,
assorti de ses CONCLUSIONS et de son AVIS motivé.**

Commissaire enquêteur: monsieur Michel FAUR

SOMMAIRE

Thème	Page
Cadre général de l'Enquête publique	1,2
Objet de l'Enquête; motif et but retenus	3
Présentation de la Commune	4
Contenu du dossier	5
Cadre juridique et réglementaire; PPA sollicitées	6,7,8,9
Observations du public; étude de ces observations	10,11,12
Déroulement de l'Enquête	13,14
Analyse du Projet	15,16,17
Conclusions	17 bis
Avis motivé	17 ter

Cadre général de cette Enquête publique

- ◆ Par arrêté du 23/10/2023, la Commune de Jonzac a prescrit la procédure de «Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme» (PLU).
- ◆ Par arrêté du 11/06/2024, le Maire de la Commune de Jonzac a prescrit l' «ouverture d'une Enquête Publique pour la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme».

Préalablement à l'exposé du déroulement et de l'analyse des éléments ayant constitué l'Enquête, il convient de rappeler le schéma général encadrant les *procédures d'évolution des PLU*, permettant de vérifier ainsi au cas présent le choix judicieux ou erroné de la procédure choisie et de la bonne application des règles.

Procédures d'évolution possibles (synthèses des motifs), champs d'application:

- *La Révision: changement des orientations définies par le PADD ou réduction d'espaces «définis», ou réduction de protections édictées..* Procédure semblable à celle d'une élaboration de PLU.
- *La Révision allégée: les éléments considérés sont semblables à ceux retenus pour la «révision» mais sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.*
- **La Modification si:**
 - *modification du règlement ou des orientations d'aménagement et de programmation, ou,*
 - en présence de cas de majorations des possibilités de construire prévues au 6ème alinéa de l'article L.123-1-11 du CU, ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet:
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant , dans une zone, de l'ensemble des règles du plan (L.123-13-1 et L.123-13-2);
 - *soit de diminuer ces possibilité de construire;*
 - *soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

La procédure à suivre est décrite à l'article L.153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme (CU):

- engagement de la procédure par le Maire ou le président de l'EPCI,
- délibération du Conseil municipal (par mesure de sécurité),
- porter à connaissance par l' Etat de toute disposition législative ou réglementaire ou tout projet.,
- le Maire ou..le Président de l'EPCI constitue le dossier (rapport de présentation, dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification),
- concertation facultative,
- notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA), à l'Autorité Environnementale (AE) pour avis , (Commissions départementales

- et président du SCoT si nécessaire..), **Publicité**,
- pas de consultation obligatoire,
- **phase d'Enquête Publique (E.P)**,

Puis:

- modification éventuelle du projet après E.P,
- délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal,
- transmission de la délibération d'approbation au Préfet,
- diffusion du dossier de modification.

Cette procédure de droit commun de **Modification** destinée au remaniement de son PLU a été retenue par la Commune de Jonzac.

.....

Objet de l'Enquête; motif et but retenus

La ville de Jonzac, une des 4 sous-Préfectures de la Charente-Maritime, dispose d'un PLU approuvé en 2008, en cours de révision. Les éléments constitutifs essentiels de ce PLU sont articulés autour de la notion centrale d'acteur économique majeur que joue la Commune pour le sud du département de la Charente-Maritime.

La préservation du cadre de vie, des milieux naturels, ainsi que le développement résidentiel y prennent une large place et figurent parmi les douze orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD) de la Commune: «*besoins accrus en logements pour la ville centre*» et..«*élargissement de l'offre foncière (la réponse aux besoins en logements et en surfaces eco.)*»).

Station thermale depuis 1986, pôle administratif et commercial développé, la ville de Jonzac est composée d'une population résidente vieillissante, dont les habitants de plus de 60 ans représentent plus de 42% des Jonzacais et Jonzacaïses. Ce rythme de développement du vieillissement est identique pour l'ensemble du bassin de vie de Jonzac et pour la Communauté de communes de la Haute-Saintonge. La représentation du groupe d'habitants de plus de 65 ans est, quant à elle, nettement supérieure à celle des moins de 20 ans..

Le parc de logements (56% de maisons..) existant sur le territoire communal, construits essentiellement avant 1970 (48,6%) s'avère inadapté au regard des exigences de mobilité, ne correspond plus «aux normes», s'avère coûteux au plan énergétique, composé d' habitations trop vastes souvent. Deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPADs) accueillent 51 et 70 places aujourd'hui. Les projections (nationales et locales..) concernant l'accélération du vieillissement des populations, le traitement de l'autonomie des personnes âgées, le constat actuel d'une forte carence de logements adaptés, amènent à la recherche et à la création de structures nouvelles adaptées.

Ainsi la Commune de Jonzac a-t-elle pris la décision (arrêté en date du 23/10/2023) de modifier son PLU afin de ***permettre l'édification d'une résidence services seniors*** sur un terrain ciblé, disponible, *en zone agglomérée UD*. Ce terrain, situé en zone urbanisée autour du centre-ville, rue de la Garenne, semble présenter toutes les conditions favorables à cette réalisation. Cependant, le règlement de cette zone s'avère inadapté au regard d'un tel projet, particulièrement au niveau des hauteurs des constructions. Il est donc proposé de ***créer une zone US prélevée sur l'emprise de la zone UD, ouverte aux constructions à usage d'habitation et d'équipement collectif..*** édictant de nouvelles règles qui visent à autoriser l'édification de la future ***résidence services seniors***. Une parcelle entière ainsi qu'une fraction des 2 autres parcelles composent ce ***nouvel espace de zonage «US»***. *Aucun plan ou indication concernant une future «résidence services seniors» ne figure dans le dossier soumis au public.*

Présentation de la Commune

- Située dans la partie méridionale du département de la Charente-Maritime, la Commune de Jonzac, une des 4 sous-préfectures de ce département, héberge respectivement 3550 jonzacais et jonzacaïses (population municipale) ou 5400 habitants (zone agglomérée), estimations approchées..Son aire d'attraction représente près de 17000 habitants.
- La rivière Seugne, affluent de la Charente, traverse cette agglomération où trônent 2 principaux monuments sur 2 collines, supports originels de la ville: l'église Saint-Gervais-Saint-Protais et le Château doté d'un beffroi positionné dans une tour.
- Station thermale possédant de nombreux équipements culturels, sportifs, hospitaliers, de loisirs, notamment aquatiques («Antilles de Jonzac»), cette Commune est une destination touristique très prisée et très fréquentée: elle appartient aux «Plus beaux détours de France» depuis 2015.
- Pôle administratif et commercial particulièrement actif, Jonzac est le siège de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge.
- La situation géographique de Jonzac est singulière du fait de son éloignement de la Préfecture La Rochelle (105km), de sa proximité avec la Préfecture de Charente Angoulême (55km), avec la Préfecture de la Gironde Bordeaux (90km), capitale régionale, et avec Saintes, «capitale» de la Saintonge (42km) à la forte influence..
- Jonzac est un carrefour de communications routières, également desservi par la ligne ferroviaire Bordeaux Nantes.
- La richesse de l'écosystème de Jonzac a généré le classement d'une partie de son territoire en zone protégée (réseau de protection des espaces naturels de grande valeur patrimoniale Natura 2000 (site d'importance communautaire).
- Enfin, du fait de sa modeste superficie (13,2 km²) et de sa topographie, la ville manque de terrains constructibles et «vit» une décroissance régulière de sa population au profit des communes de sa périphérie.
- L'ensemble immobilier situé en zone urbaine, visé par le motif et le but de l'Enquête, est ainsi présenté comme une opportunité..

.....

Contenu du dossier

Les pièces contenues dans le **dossier tenu à la disposition du public** étaient les suivantes:

- Un document «*Pièce n°1 Procédure*» contenant l'Arrêté N° 2023/07 du 23/10/2023, 2.1.2.0.0 – Urbanisme, ayant pour objet la «*Modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme*».
- Un document «*Pièce n°2 Note de Présentation*» contenant 13 pages qui présente sous 3 chapitres:
 - Le «*Contexte territorial et les rappels réglementaires*»
 - Les «*Points visés par la Procédure*»
 - «*Les pièces du PLU modifiées*»
- Un document graphique de zonage, grand format, présentant la nouvelle zone US,
- Un Document (Règlement écrit) énonçant les «Dispositions applicables à la zone US, zone urbaine d'habitations à destination des seniors».
- L'Arrêté N° 2024/07 du 11/06/2024 2.1.2.0-Urbanisme d' «*Ouverture d'Enquête publique pour la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme*».
- Les attestations des parutions de l'Avis d'Enquête publique publiées dans les Journaux régionaux «Sud-Ouest» et «Haute-Saintonge» les 14/06/2024 et 05/07/2024 dans chaque journal.
- L'Avis conforme du 14 mai 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine relatif au projet présenté, qui **dispense la Commune de Jonzac de la réalisation d'une évaluation environnementale attachée à ce Projet.**
- La liste des Personnes Publiques Associées auxquelles le Projet a été adressé pour Avis et leurs réponses apportées.
- La Décision du Président du Tribunal Administratif de Poitiers N° E24000057/86 du 05/06/2024 désignant monsieur Michel FAUR en qualité de Commissaire titulaire et monsieur Jacques VIAN en qualité de suppléant, pour conduire cette Enquête.
- Le Registre d'Enquête aux pages numérotées et dûment paraphées.

.....

Cadre juridique et réglementaire

- La Procédure de «Modification de droit commun de PLU» a été légalement choisie et utilisée par la Commune de Jonzac pour modifier son PLU (Modification n°5) conformément aux articles L153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme.
- Le Maire de Jonzac était fondé à engager la procédure.
- Le Projet présenté a été soumis à Enquête publique selon l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.
- L'arrêté municipal N° 2023/07 du 23/10/2023 a prescrit «la Modification de droit commun N°5 du Plan Local d'Urbanisme».
- L'arrêté municipal N° 2024/07 du 11/06/2024 a prescrit l' «Ouverture d'une Enquête publique pour la Modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme».
- Conformément à la demande du Maire de Jonzac, le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné un Commissaire Enquêteur titulaire, monsieur Michel FAUR et un Commissaire suppléant, monsieur Jacques VIAN, pour conduire cette Enquête.
- Saisie par le Porteur de Projet, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un Avis conforme le 14 mai 2024 qui dispense la commune de Jonzac de la production d'une évaluation environnementale.
- Les personnes Publiques Associées (PPA) réglementairement choisies ont été sollicitées pour Avis. (Articles L132-7 et L132- 9, L132-10, L132-11, et L142-8 du CU)
- La publicité de l'«Avis d'Enquête publique» (parutions dans la Presse et affichage) a été effectuée conformément aux textes en vigueur. (Article L123-11 du Code de l'Environnement).
- Le Projet fait référence aux «documents cadres supra-communaux» que sont le Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable et d'Egalité des Territoires (*SRADDET*) du 17/03/2020, et le Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute Saintonge (*ScoT*) du 19/02/2020, et particulièrement à ses Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO), dont il respecte les termes et les engagements.

.....

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) sollicitées:

- Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime
- Monsieur le Président du Conseil Régional (2 Services)
- Madame la Présidente du Conseil Départemental
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Madame la Présidente de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture
- Monsieur le Président (et Maire honoraire) de la CDC de Haute-Saintonge
- Monsieur le Directeur de «SNCF Réseau- Direction Territoriale Nouvelle Aquitaine.

Sollicitation (obligatoire) «hors» PPA

- La MRAe *pour Avis conforme*

Ont apporté un avis en retour:

- La SNCF
 - La CCI de la Charente-Maritime
 - Préfecture (Madame la Sous- Préfète de Jonzac)
-
- La MRAe; (avis conforme rendu, «hors» PPA)

.....

Observations du Public

Comme le précisait l'Avis d'Enquête publique, le dossier pouvait être consulté en Mairie de Jonzac, siège de l'Enquête Publique, aux jours et heures d'ouverture des services, pendant et hors ma présence, ainsi que sur le site internet «[https://ville de jonzac.fr/](https://villedejonzac.fr/)».

- Les observations pouvaient également m'être transmises par correspondance adressée à la Mairie de Jonzac ou par voie électronique à «accueil@villedejonzac.fr», ou bien être consignées sur le Registre d'Enquête ouvert par monsieur le Maire, dûment signé et paraphé par moi-même et déposé en Mairie aux côtés du dossier.
- Aucune «visite» assortie d'une consultation du dossier n'a été relevée hors de ma présence par les services municipaux.
- Lors de la tenue de ma première permanence, le 3 juillet, j'ai reçu 6 personnes . Seul un couple, madame et monsieur André CHRISTIAENS étaient concrètement vivement intéressés par le projet. Les autres personnes n'aspiraient qu'à recevoir des explications précises sur ce dernier, ou bien faisaient état de demandes qui ne concernaient pas l'Enquête. Les réponses adéquates leur ont été fournies. Monsieur et madame CHRISTIAENS, après ma présentation du Projet, ont fait état de leurs doléances. Disposant d'une documentation «papier», (plans notamment), d'échanges épistolaires et d'éléments (arguments) énoncés verbalement, non contenus dans le dossier d' Enquête, ils m'ont remis un courrier synthétisant l'existence des problèmes relevés les concernant, et leurs solutions proposées: documents «annexes» n°s 1,2,3,4,5.

Position (descriptif) de madame et monsieur CHRISTIAENS au regard de l'Enquête Publique (EP):

- propriétaires de chambres d'hôtes au 18 rue de la Garenne, leur propriété jouxte le terrain qui est l'objet de l'EP,
- non hostiles à l'édification d'une «résidence services seniors», ils souhaiteraient néanmoins que le plan d'implantation de la future résidence dont ils ont connaissance (pièce non incluse dans le dossier d'EP), soit inversé de manière à protéger leurs résidents de la vue plongeante directe des pensionnaires futurs du nouvel Etablissement dont la hauteur envisagée (15m) constitue un problème,
- le terrain objet de l'EP étant situé aux N°s 12, 14 de la rue, l'entrée serait ainsi définie «ailleurs» . Le parking se situant ainsi du côté du terrain des conjoints CHRISTIAENS, le nouveau bâtiment se trouverait reculé par rapport à leur propriété,
- certains éléments paysagers et séparatifs (natures et hauteurs de clôtures), et concernant la sécurité, attachée à la circulation sur le «trottoir» notamment, sont avancés,

- madame et monsieur CHRISTIAENS étayent leurs demandes par l'apport d'échanges épistolaires entre eux et madame Catherine GADAUD, Directrice des programmes du projet immobilier de la Société LAMOTTE pressentie pour édifier la structure, dont le siège est situé au N° 49, allée de Boutaud, à Bruges (33525),
- le couple CHRISTIAENS et madame GADAUD se sont rencontrés et certaines solutions ont été proposées par madame GADAUD, matérialisées par certains écrits. Les copies de courriers (échanges) des 27 et 30 juin 2024 m'ont été fournies ainsi que des plans d'architecte. Une lettre datée du 3 juillet 2024 m'a été adressée (remise), synthétisant la situation; document «annexe» n°2.

Je rappelle en le précisant, qu' aucun de ces éléments fournis en détail par les conjoints CHRISTIAENS ne figure dans le contenu du Projet par son porteur où apparaissent seulement la nature et la destination de la construction projetée ainsi que les motifs qui lui sont associés.

Lors de la tenue de ma permanence le 18 juillet, madame et monsieur CHRISTIAENS sont à nouveau venus m'entretenir de leurs difficultés vécues à propos du Projet et du refus définitif signifié par la Société LAMOTTE de modifier le projet d' implantation du bâtiment envisagé. Ils m'ont remis à cet effet un courrier, «complété», relatant leurs difficultés et leurs demandes.

Lors de la tenue de cette permanence, madame et monsieur et PINAUD, anciens propriétaires de la quincaillerie (rasée aujourd'hui) qui se trouvait sur le terrain intéressé par l'Enquête, sont venus s' informer et m'apporter certaines précisions. Avant leur présence, le terrain était occupé par un garage d'entretien de poids - lourds: 4 citernes contenant des huiles de vidange, du gas-oil, etc..ont été retirées du sol vraisemblablement encore amianté..selon leurs dires. Il conviendrait donc selon ce couple d'effectuer les «vérifications d'usage» attachées à ce thème de «dépollution».

Lors de la tenue de mes 2 «permanences» j'ai reçu 8 personnes intéressées par le projet. Deux lettres m'ont été remises. Aucun courriel ne m'a été transmis. Le projet a été consulté en quantité indéterminée (témoignages verbaux..) sur le site internet dédié.

.....

Etude des observations du Public

Comme je l'ai relaté au chapitre ci-dessus, à l'exception des remarques et des pièces apportées par madame et monsieur CHRISTIAENS associés au courrier qu'ils ont adressé (remis), je n'ai reçu que des personnes dont les demandes reposaient uniquement sur un désir de connaître les fondements du Projet, sans manifestation d'hostilité..

➤ Analyse du positionnement et des doléances de madame et monsieur CHRISTIAENS.

Leurs remarques, contestations et propositions, contenues dans 5 documents remis, numérotés, dûment exposées et étayées verbalement, exprimé au chapitre précédent), reposent essentiellement sur leur souhait de voir modifier (inverser) le plan d'implantation et de ce fait la construction de la Résidence service seniors. En effet, ce couple est propriétaire de chambres d'hôtes dans leur résidence d'habitation principale qui jouxte le terrain objet de l'Enquête publique. Ayant eu connaissance du projet de manière détaillée (plans d'architecte notamment..) du projet de construction, madame et monsieur CHRISTIAENS ont découvert que les logements programmés sur 3 étages, disposant de balcons, autoriseraient une vue «directe» sur leur(s) propriété(s), dévalorisant leur bien. En effet, le nouveau zonage en zone US autorisera l'édification du bâtiment projeté de près de 90 logements avec des hauteurs de façades à 15m; le nouveau règlement autorisant une hauteur maximale de 15m. Le bâtiment sera(it) édifié à 14m de leur propriété.

Ainsi ont-ils rencontré les représentants de la Société LAMOTTE, comme je l'ai évoqué ci-dessus et ont-ils fait des propositions écrites d'inversion du plan, positionnant l'espace parking «de leur côté» de manière à éloigner les façades du bâtiment. Cette proposition, comme la réduction des hauteurs, a été refusée (lettre) officiellement par la Société Immobilière. Cette dernière consent toutefois à édifier un mur séparatif «protecteur» de 2 mètres et à planter un certain nombre d'arbres de haute futaie à la croissance rapide; écran végétal..

Il est fait remarquer par ailleurs par les conjoints CHRISTIAENS que le niveau du terrain concerné est plus élevé que celui de leur propriété, occasionnant des ruissellements et des infiltrations, et que cela devra être pris en compte.

Mes précisions et mon analyse.

A l'issue de ma première réunion avec le porteur de projet, monsieur le Maire de Jonzac, et madame la Chef de projet «Petites villes de demain» de Jonzac, j'ai demandé certains compléments d'information et certains documents nécessaires à une meilleure appropriation cognitive du dossier. Parmi ces éléments figuraient des

documents attachés à la nature, à l'implantation, à l'architecture, et à la situation actuelle de la demande d'autorisation de construire, à celle du Permis de démolir un bâtiment existant sur le terrain, à la nature géologique et à l'acquisition du terrain. Ces documents m'ont été communiqués.

En effet, le contenu du dossier d'Enquête publique ne contient que les composants des motifs, du but poursuivi par la transformation d'une fraction de la zone UD du PLU existant en zone US; un règlement graphique et un règlement écrit y étant associés.

Comme je l'ai indiqué à madame et à monsieur CHRISTIAENS, la mission confiée au Commissaire enquêteur est cantonnée à l'étude et à l'avis à porter sur **le seul contenu du dossier d'enquête proposé au public**. Les documents et les confidences reçus en complément tels que les intentions, les plans d'architectes relatifs au dépôt d'autorisation de construire ou de démolir, les «tractations», négociations privées etc..absentes du dossier ne sauraient être utilisées que dans le cadre d'«attentions» attirées, éventuellement utiles au respect de l'ensemble des considérations publiques et d'une bonne compréhension du dossier.

Ainsi donc, les documents fournis par le couple CHRISTIAENS, compléments pour certains de ceux qui m'avaient été communiqués, à ma demande, ne peuvent faire l'objet d'un jugement, d'un avis officiel de ma part, qui ne s'appuierait que sur des hypothèses et des éléments virtuels.

Cependant, œuvrant au cœur de l'esprit présidant à notre mission, j'admets toutefois que dans l'hypothèse d'une construction de résidence telle qu'elle m'est «confidentiellement» présentée, prenant en compte les discussions et les acceptations consenties, cette réalisation pourrait obérer une partie de quiétude et d'intimité de la propriété du N° 18 rue de la Garenne. Il s'agit là de «relations d'ordre privé» virtuelles au stade actuel..

➤ Analyse des remarques de madame et de monsieur PINAUD

Madame et monsieur PINAUD, anciens gérants de la quincaillerie installée sur le terrain ciblé par l'Enquête, démolie aujourd'hui, sont venus témoigner du fait qu'au moment de leur présence 4 «grosses» cuves enterrées contenant des huiles de vidange et du gas-oil ont été enlevées. Ils m'ont confié penser que d'autres pouvaient subsister encore et que le sol doit (peut ?..) contenir de l'amiante, du fait, notamment, de la présence de bâtiments (démolis aujourd'hui) dont les toitures étaient constituées par des couvertures contenant des matériaux amiantés..

Mon analyse.

Ces précisions apportées, dignes d'intérêt à titre préventif sanitaire, devraient être prises en compte. J'en ai saisi les services municipaux à des fins de recherches portant sur une dépollution éventuelle opérée sur le site. Une réponse en retour m'a été adressée par madame CAROLUS qui a interrogé la Directrice de l'Immobilier de la Société LAMOTTE.

Cette dernière a affirmé en retour qu'une «étude historique» a été réalisée, dite «levée

de doute» concluant à la «*compatibilité du sol avec l'usage projeté*». Toutefois il est précisé dans ce rapport qu' une cuve existe encore, qu'elle sera enlevée lors des travaux de démolition, associés à des prélèvements de sol «*en fond de fouille*». Une copie de ce Rapport technique (très volumineux) daté du 31/01/2024 est jointe, contenant les risques et les préconisations énoncés..Je joins ce Rapport sous une forme dématérialisée à mon propre Rapport, à destination du Porteur de projet. Document «annexe», N° 6

Lors du dépôt du Permis de construire et du Permis de démolir, une vigilance particulière devra entourer l'exécution des travaux dans un cadre de prévention sanitaire.

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme neuf PPA ont été sollicitées par courrier à compter du 30 mai 2024. Quatre Organismes ont répondu favorablement; les autres ne se sont pas prononcés.

Il doit être fait remarquer que dans sa réponse madame la Sous-Préfète de Jonzac, madame Sabrina LADOIRE a précisé qu'une erreur a été introduite dans la numérotation de la Modification n° 5, en réalité 6ème modification.

J'ai, de ce fait demandé aux services municipaux la communication de la liste et de la nature des Modifications antérieures.

La dernière Modification du PLU de Jonzac, portant le N°5, a effectivement été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2016.

Il conviendra donc de procéder à la correction de l'ensemble des documents concernés par cette «Modification N° 6» du PLU.

.....

Déroulement de l'Enquête

• Désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers le 05/06/2024, décision N°E24000057/86, pour procéder à l'Enquête Publique «Modification N° 5 du PLU de Jonzac», (*en réalité N° 6*), j'ai rencontré en Mairie le 18 juin 2024 monsieur Christophe CABRI, Maire, et madame Sophie CAROLUS, Chef de Projet (qui sera mon interlocuteur privilégié pendant la préparation et la durée de l'Enquête..). Le dossier d'Enquête m'a été présenté et la version papier m'a été remise. J'ai reçu ultérieurement le dossier dématérialisé.

• J'ai pu partager ensuite mon expérience concernant la méthodologie et la procédure à suivre pour préparer et conduire l'Enquête réglementaire avec les services municipaux, en particulier avec madame CAROLUS, chef de projet. La mise en place des outils et le suivi des formalités administratives obligatoires à remplir ont été assumés collectivement. Certaines pièces complémentaires ont été demandées et obtenues.

• Un calendrier concernant les échéances encadrantes et insérées dans l'Enquête a été arrêté:

- déroulement de l'Enquête du 3 juillet 2024 au 18 juillet 2024.
- tenue de 2 permanences les 3 juillet de 9h à 12h et le 18 juillet de 14h à 17h.

• Une salle de réunion accessible aux personnes à mobilité réduite a été mise à la disposition du Public intéressé par l'Enquête.

• La publicité de l'Enquête a été réglementairement effectuée par 2 parutions dans les journaux Sud-Ouest et La Haute -Saintonge dans les délais réglementaires à la rubrique des «Annonces légales» conformément aux dispositions de l'article R123611 du Code de l'Environnement.

• L'affichage réglementaire a été correctement effectué.

• L'Avis d'Enquête contenait tous les éléments utiles au Public pour une prise de connaissance du Projet, les moyens d'expression de chacun(e) et son contact possible avec le Commissaire enquêteur, conformément aux règles en vigueur. Les sites dédiés de mise en ligne y étaient consignés.

• Une liste des Personnes Publiques Associées (PPA) auxquelles le Projet a été adressé

pour Avis, ainsi que leurs réponses figurait dans le dossier.

- J'ai coté et paraphé le Registre d'Enquête préparé par la Commune, vérifié et paraphé tous les documents figurant dans le dossier.
-
- Au terme de ma dernière «permanence» j'ai clos le Registre d'Enquête.
-
- Aucun incident n'a été relevé pendant le déroulement des opérations.
-
- Ma mission a nécessité 3 déplacements à Jonzac. Un accord est intervenu entre monsieur le Maire, porteur du Projet, sur l'absence de nécessité de rédaction d'un Procès-Verbal de Synthèse des Observations du public au regard du volume et de la teneur de ces dernières ainsi que sur la transmission de mon Rapport et de mes conclusions par la voie informatique et par la voie postale (pour la version «papier») prenant en compte le paramètre saisonnier estival.
-
- J'ai procédé à la visite du site en compagnie de monsieur le Maire.
-
- J'ai transmis mon Rapport, mes Conclusions et l'ensemble du dossier par voie informatique et par voie postale (version papier) au porteur de Projet le 24 juillet 2024. Un exemplaire du Rapport et des Conclusions a été simultanément transmis au Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

.....

Analyse du Projet

1) Procédure suivie

- Les textes applicables en matière d'engagement de la procédure ont été respectés.
- La constitution du dossier répond aux articles L151-2, L151-2, et R151-2 et R151-5 du Code de l'Urbanisme.
- La MRAe a été justement saisie pour Avis conforme et a dispensé le Projet d'évaluation environnementale.
- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) a été recueilli.
- Un arrêté d'ouverture d'Enquête a été pris,.
- Le Tribunal Administratif a été saisi pour la désignation d'un Commissaire enquêteur.
- Les opérations de publicité de l'Enquête ont été réglementairement effectuées.

2) Contenu du Projet; enjeux identifiés

- Comme je l'ai exprimé au chapitre des motifs et du but poursuivi, la ville de Jonzac , qui pâtit d'une carence de terrains disponibles à la construction est composée d'une population vieillissante et ne dispose pas de logements adaptés en nombre suffisant pour satisfaire les besoins de ses seniors dans ce domaine.
Ainsi a-t-elle engagé cette opération d'ouverture à l'autorisation de construire un ensemble immobilier sur un vaste terrain situé en zone urbaine, destiné à l'édification d'une «Résidence service seniors» comportantX unités de vie (chiffre non communiqué officiellement).
- Cet espace se situe sur tout ou partie des parcelles cadastrées AB n°78 (1599 m²), AB n°79 (574m²) et AB n°77 (4717m²), localisés n°12 et n°14 rue de la Garenne à Jonzac, intégrées à la zone UD du PLU actuel.
- Afin de pouvoir créer cet espace immobilier il est nécessaire de modifier graphiquement et réglementairement le PLU pour déterminer un nouveau périmètre zonal en prélevant une surface déterminée dénommée US sur la zone UD existante. Elle ouvrira(it) l'accès à la construction d'immeubles à vocation habitat de hauteur limitée à 15mètres (R+3) au faîtage ou à l'acrotère. Cette nouvelle unité surfacique US regroupe l'intégralité de la parcelle AB 77 et les parcelles AB 78 et AB 79 pour partie.
- Le règlement actuel de la zone UD n'autorise qu'un étage sur rez-de-chaussée (R+1) et limite la hauteur des constructions à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, et à 13 mètres au faîtage pour les hôtels.
- Il est précisé (sous-entendu clairement) dans la note de «création d'un nouveau secteur», zone US proposée, que seule une hauteur autorisée de 15m au faîtage ou à l'acrotère rendrait «viables» la réalisation et le fonctionnement d'une «résidence

- service seniors» ainsi dénommée.

Remarques concernant la documentation composant le dossier d'Enquête proposé au public.

- Il ne figure aucune documentation concernant la «future» résidence services seniors; implantation, hauteur, structure..A des fins de meilleure compréhension de réalisation du projet, j'ai demandé aux services municipaux une communication des détails de ce projet. J'ai reçu, en retour, les documents assortis des explications demandés, que je n'ai pas intégrés au dossier, conformément aux règles interdisant la modification ou la transformation d'un dossier soumis à enquête publique.

J'ai pu ainsi comprendre les craintes de madame et monsieur CHRISTIAENS, qui m'ont apporté des éléments concordants et plus complets, sans m'autoriser pour autant un appui quelconque, ne pouvant étayer ma position sur des faits «virtuels»; l'intérêt général ne correspondant pas nécessairement par ailleurs à la somme des intérêts particuliers..

Je ne peux donc pas retenir leurs doléances à ce titre bien qu'invitant les futurs opérateurs à tenter d'atténuer leurs difficultés présentées..

- Dans le droit fil de ce qui précède, j'ai interrogé les services municipaux sur l'«histoire» des terrains composant la future zone US, la situation actuelle au titre des autorisations de construire et de démolir (une maison existe encore sur cet espace..), la nature des sols au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels, ayant eu connaissance de la présence de carrières souterraines, et de la propriété actuelle des biens concernés.
- Confortant les inquiétudes manifestées par le couple PINAUD, développées au chapitre des «Observations du public», un Rapport exécuté en janvier 2024, sur la recherche de pollutions du site m'a été fourni. Comme je l'ai indiqué, j'invite les services qui instruiront les phases d'autorisation de construire et de démolir à se référer au contenu de ce Rapport et à ses préconisations.
- Il m'a été précisé que:
 - un permis démolir n'est obligatoire à Jonzac que pour les immeubles situés dans le périmètre existant du Site Patrimonial Remarquable (PSR); la maison concernée n'y figurant pas, sera dispensée de cette autorisation.
 - l'instruction du permis de construire la Résidence considérée est en cours.
 - la localisation du projet ne correspondant pas au périmètre du Plan de Prévention des Risques (PPR), (cartographie existante), une étude de sol n'est pas obligatoire au regard des mouvements de terrain liés à la présence de carrières souterraines.
 - la transaction concernant la vente/acquisition des terrains n'est pas encore finalisée du fait des résultats attendus de l'Enquête Publique en cours.
- Concernant l' identité du Projet

Il conviendra de modifier tous les documents liés à ce Projet, conformément à la

remarque de madame la Sous-Préfète de Jonzac en date du 3 juillet 2024, comme je l'ai exprimé au chapitre des «Observations des PPA».

➤ Concernant les enjeux majeurs

Le projet présente une absence totale de risques attachés:

- aux paramètres du milieu physique,
- au milieu naturel et au fonctionnement écologique,
- à la gestion des énergies et à la lutte contre le changement climatique,
- au patrimoine paysager et architectural,

Il est conforme aux orientations (DOO) du ScoT et aux grands principes du SRADDET Nouvelle Aquitaine.

Le thème «risques de pollution et de nuisances» devra être appréhendé dès que sera atteinte la phase «autorisation de construire» associée à la démolition, conformément à mon développement dans le chapitre *«Remarques concernant les documents composant le dossier d'Enquête proposé au public»* ci-dessus.

A l'exception d'un couple de voisins riverains, fondés à afficher fermement leurs inquiétudes au regard d'une situation future, «virtuelle» à ce jour, aucune opposition n'a été relevée.

Bien que ne développant pas exhaustivement et de manière précise les étapes futures du projet, il apparaît que ce dernier est conforme aux règles qui ont présidé à sa constitution ainsi qu'aux moyens et au but fixé, strictement énoncés dans sa présentation.

.....

Mes conclusions

Confiée le 5 juin 2024 par monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, cette Enquête publique «*Modification N° 5 du Plan Local d'Urbanisme de Jonzac*» s'est tenue du mercredi 3 juillet 2024 au jeudi 18 juillet 2024 .

Aucune difficulté particulière n'a été relevée lors son déroulement. Toutefois, comme l'a précisé madame la Sous-Préfète de Jonzac, une erreur dans l'intitulé de la Modification nécessitera une correction de tous les documents attachés à cette opération, substituant le «N°6» au «N°5».

Aucune opposition à ce projet dispensé d'évaluation environnementale par la MRAe n'a été recueilli. Clair dans la présentation des motifs et du but recherché attachés au projet, concis, volontairement mais régulièrement limité dans la production de documents et d'informations visant la projection de la réalisation de l'opération, le dossier m'est apparu cohérent, respectueux des textes légaux et réglementaires qui encadrent son contenu. Les objectifs définis dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le SCoT de la Haute-Saintonge et ses orientations, documents de rang supérieurs, sont respectés.

La motivant par l'énoncé de données concernant une population jonzacaise âgée et vieillissante, un défaut de logements adaptés aux seniors sur son territoire, associé à une carence de terrains correspondants constructibles disponibles, la ville de Jonzac a prescrit la Modification de son PLU. A ce dernier il est proposé d'adjoindre une nouvelle zone US prélevée sur la surface de la zone urbaine UD. La création (rendue obligatoire) de nouveaux règlements graphique et écrit, qui pour l'essentiel autoriseront des constructions plus hautes et aux nouvelles destinations, permettra l'édification d'une «Résidence service seniors» dans cette zone. Aucune précision ne figure sur les caractéristiques de cette résidence dans le dossier d'Enquête. Les éléments que j'ai détenus m'ont été délivrés à titre «confidentiel». Ainsi en ai-je développé un usage «indicatif» relevant de références virtuelles dans le corps de mon Rapport, afin de ne pas éluder le traitement des doléances des propriétaires voisins du site considéré, légitimement portées à ma connaissance malgré tout.

Prenant en considération l'ensemble des éléments qui m'ont été présentés, contenus dans le dossier d'Enquête, accessibles au public, je considère que le motif, les moyens utilisés et le but poursuivi à travers ce projet reposent sur des fondements solides et justifiés et peuvent être développés.

Avis du Commissaire enquêteur

Le projet de Modification N° 5 (en réalité N° 6), du PLU de Jonzac soumis à l'Enquête publique qui s'est tenue du 3 juillet 2024 au 18 juillet 2024 est apparu cohérent à travers les motifs évoqués et les moyens associés pour parvenir au but décrit.

La Modification du PLU contenue dans les nouveaux règlements graphique et écrit proposés respecte les documents légaux et réglementaires référents.

Aucune opposition négative n'a été recueillie. Les conditions d'information, d'écoute et d'expression du public ont été excellentes.

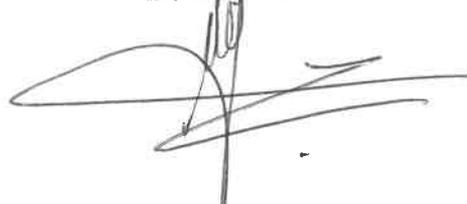
L'Enquête publique s'est déroulée sans difficulté.

J'émet un **Avis favorable** au Projet présenté.

Je recommande toutefois que:

- soient prises en compte les remarques liées à l'aspect *pollution/prévention sanitaire* au chapitre «*Observations du public*»,
- soit appliquées les corrections demandées faisant suite aux observations de madame la sous-préfète (chapitre «*Observations du public*», page 14).

Le 23 juillet 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michel FAUR', with a large, sweeping horizontal stroke across the middle.

Michel FAUR

Commissaire enquêteur.