

Enquête publique conjointe relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

02 septembre - 04 octobre 2019

SOMMAIRE DU RAPPORT



SOMMAIRE DU RAPPORT.....	2
1 - PROJET - GÉNÉRALITÉS - CONTEXTE.....	4
1.1 - LE PROJET.....	5
1.1.1 La modification du PLU.....	5
1.1.2 La révision allégée n° 1 du PLU.....	8
1.2 - LA VILLE DE MAZAN.....	12
1.3 LA SUITE DU PROCESSUS.....	14
2 - PROCÉDURE ADMINISTRATIVE.....	15
2.1. : Désignation du commissaire enquêteur.....	16
2.2 : Ouverture de l'enquête.....	16
2.3 : Publicité de l'enquête et information du Public.....	16
2.4 : Le registre d'enquête.....	17
3 - LE DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE.....	18
3.1 REVISION ALLEGEE N°1 ET MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAZAN.....	19
3.2: LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU.....	20
3.3 : LA MODIFICATION N° 2 du PLU.....	20
3.4 : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	23
4 - LES AVIS.....	24
4-1 LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES CONVIEES A L'EXAMEN CONJOINT.....	25

4-2 LES REPONSES LORS DE L'EXAMEN CONJOINT.....	25
MODIFICATION N°2.....	25
REVISION ALLEGEE N°1.....	26
4-3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	26
4-4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	27
4.4.1 Révision Allégée n°1.....	27
4.4.2 Modification n°2.....	28
5 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	31
5.1 - PERMANENCES.....	32
5.2 EVENEMENTS MARQUANTS.....	32
Mise en ligne des documents d'enquête sur le site internet de la ville de Mazan.....	32
Nombre de permanences et durée de l'enquête.....	32
Rencontre avec les commissaires enquêteurs chargés de l'enquête publique sur la révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.....	33
6 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	38
6-1 LES OBSERVATIONS.....	39
6-2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS.....	73
Observations concernant le dossier.....	73
Observations hors périmètre.....	80
7 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	81
7-1 LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE.....	82
7-2 RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	82
8 - APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	83
ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.....	85
ANNEXE 1 - PIÈCES RELATIVES Á L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE.....	86
ANNEXE 2 - PIÈCES RELATIVES Á LA PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....	91
ANNEXE 3 - PIÈCES RELATIVES Á LA CLOTURE DE L'ENQUÊTE.....	99
Procès verbal de Synthèse.....	99
Accusé réception du maitre d'ouvrage.....	112
Réponses du maitre d'ouvrage au PV de synthèse.....	113

1 - PROJET - GÉNÉRALITÉS - CONTEXTE

1.1 - LE PROJET

1.1.1 La modification du PLU

Extrait de l'exposé des motifs pour la modification n°2

“La commune de Mazan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2017. La modification (simplifiée) n°1 de ce PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28/06/2018.

Après une année d'utilisation, il est apparu nécessaire d'améliorer plusieurs points dans ce PLU pour faciliter l'instruction des permis et mieux prendre en compte certains objectifs de la Commune.

Considérant que l'évolution souhaitée du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole, ne réduit pas une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances, elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision mais dans celui d'une modification (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Une procédure de modification n°2 a donc été engagée par arrêté de M le Maire en date du 24/09/2018. Les principaux objectifs poursuivis au cours de la procédure de modification sont :

- Prendre en compte les remarques émises par M le Préfet sur le PLU approuvé (courrier du 12/10/2017)*
- Revoir le périmètre de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation*
- Modifier la réglementation des annexes et piscines en zones agricoles et naturelles(avec accord de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)*
- Améliorer certains aspects réglementaires (densité en zones UD, toitures, patrimoine dans les écarts, limites de certaines zones U, emprise au sol dans certains secteurs, simplification de certaines règles, etc.)”*

Référence réglementaire :

Article L153-36

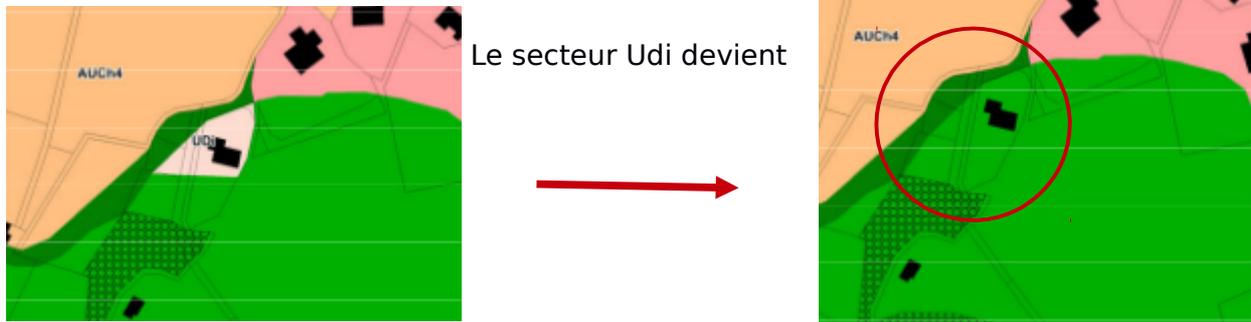
- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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.

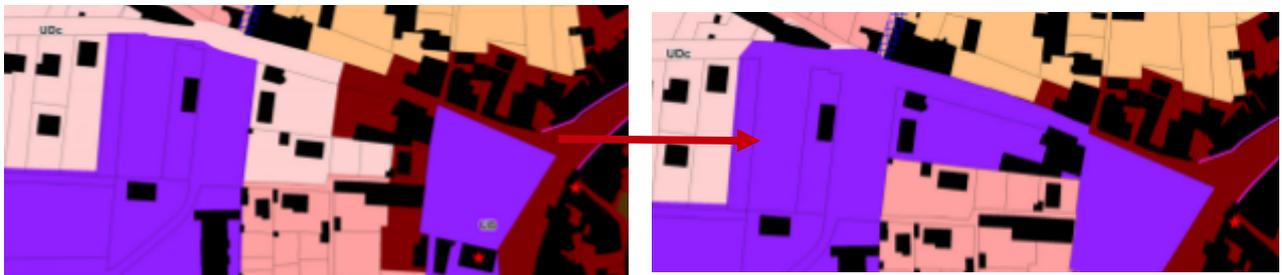
Le périmètre de la modification concerne l'ensemble du PLU, à des degrés divers, de la simple reformulation en principe plus explicite, à la modification de certaines règles de

calcul. Ceci a eu pour conséquence de générer un dossier d'enquête volumineux, puisque la plupart des documents, pour ne pas dire tous, constituant le PLU sont impactés.

Par exemple, le règlement graphique est modifié à plusieurs endroits :



Transfert de Udc vers UD pour la zone de l'école



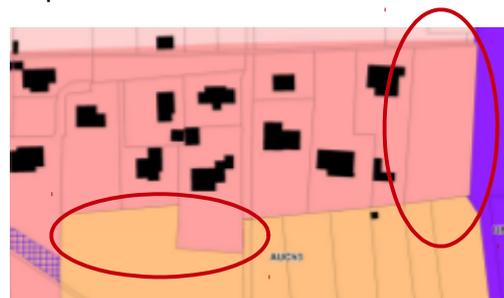
Ces deux évolutions sont réalisées dans un souci de cohérence de zone qui apparaît nettement graphiquement.

La 3ème évolution du règlement graphique est également une modification du zonage AUC3 vers UD :

Avant



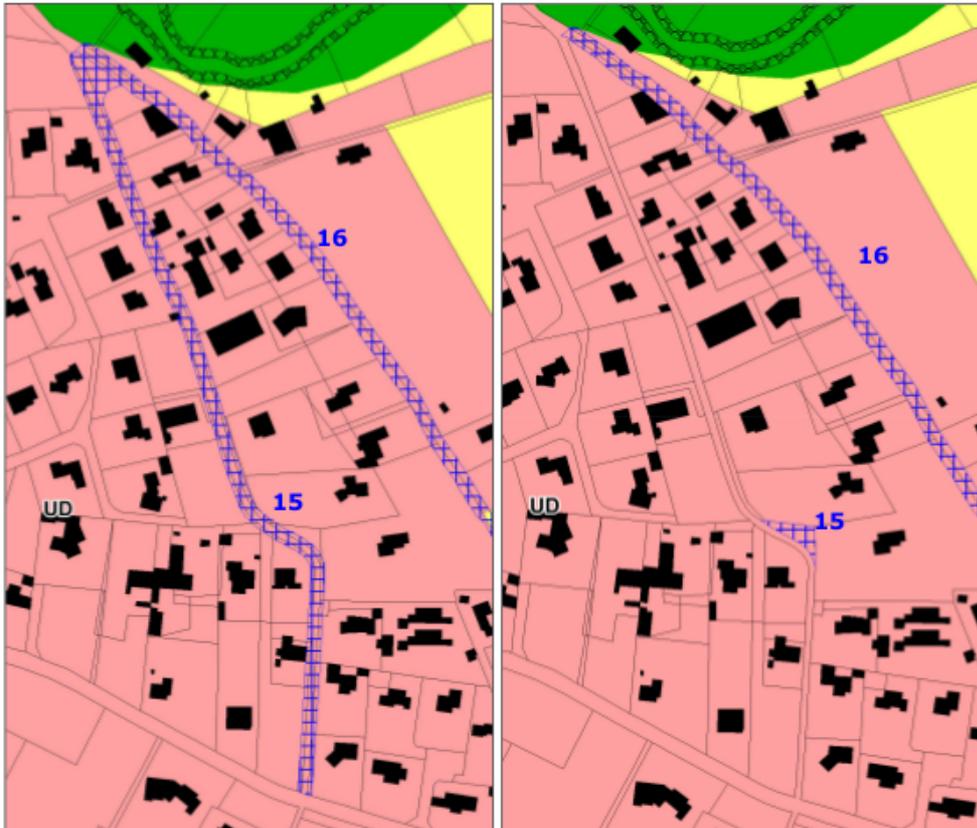
Après



Cependant, et ainsi que l'a remarqué une des PPA (voir avis PPA et PV de synthèse), il y a dans le dossier d'enquête un manque de justification notable.

Ensuite, certains emplacements réservés voient leurs contours modifiés, tout en conservant la destination initialement prévue. Au regard du nombre d'observations formulées par le public sur les emplacements réservés (cf observations du public), même si ce ne sont pas ceux impactés par la modification, le sujet est sensible car souvent il représente la fin de la tranquillité dans un quartier lorsqu'une nouvelle voie s'annonce. Dans un souci d'apaisement et de transparence, une communication sur les échéances et les projets

éventuels relatifs à la destination des emplacements réservés serait un plus (cf PV de synthèse). Les modifications :



Evolution de l'emplacement réservé n°15



Evolution des emplacements réservés n°17 et 18

L'essentiel des autres modifications portent sur le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.1.2 La révision allégée n° 1 du PLU

Extrait de l'exposé des motifs pour la Révision

“La commune de Mazan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 29/06/2017. La modification (simplifiée) n°1 de ce PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28/06/2018.

Une procédure de modification n°2 a été engagée par arrêté de M. le Maire en date du 24/09/2018 pour améliorer plusieurs points dans ce PLU et ainsi mieux prendre en compte certains objectifs de la Commune.

Une procédure de modification ne permet cependant pas de modifier les périmètres des zones agricoles et naturelles. Or, le PLU pourrait être amélioré en créant / modifiant des secteurs de tailles et de capacités limitées en zones agricoles et naturelles. Ainsi, il serait possible d'accompagner et d'encadrer dans leur développement les acteurs économiques et sociaux du territoire situés hors agglomération.

Comme précisé à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire [...] une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...] sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Après échanges avec la DDT de Vaucluse, la présente procédure relève bien d'une révision dite allégée ou révision avec examen conjoint et non d'une révision générale.

Par délibération en date du 27/09/2018, le Conseil Municipal a donc prescrit la procédure de révision allégée du PLU en définissant les objectifs suivants :

- Permettre et encadrer le maintien et le développement d'activités économiques et d'intérêt collectif à caractère social existantes sur le territoire : circuit auto-cross, camping, carrières, Maison d'Enfants à Caractère Social, etc.*
- Adapter le règlement graphique et écrit du PLU pour ces activités aujourd'hui inscrites en zones / secteurs agricoles et/ou naturels en définissant des secteurs de taille et de capacité limitées adaptés aux enjeux et besoins.”*

Référence réglementaire :

Article L153-31

- Modifié par [LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9](#)**

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.

Le périmètre de la révision allégée est bien défini car circonscrit à deux zones particulières du PLU.

LA SICA LES PAYSANS DU VENTOUX

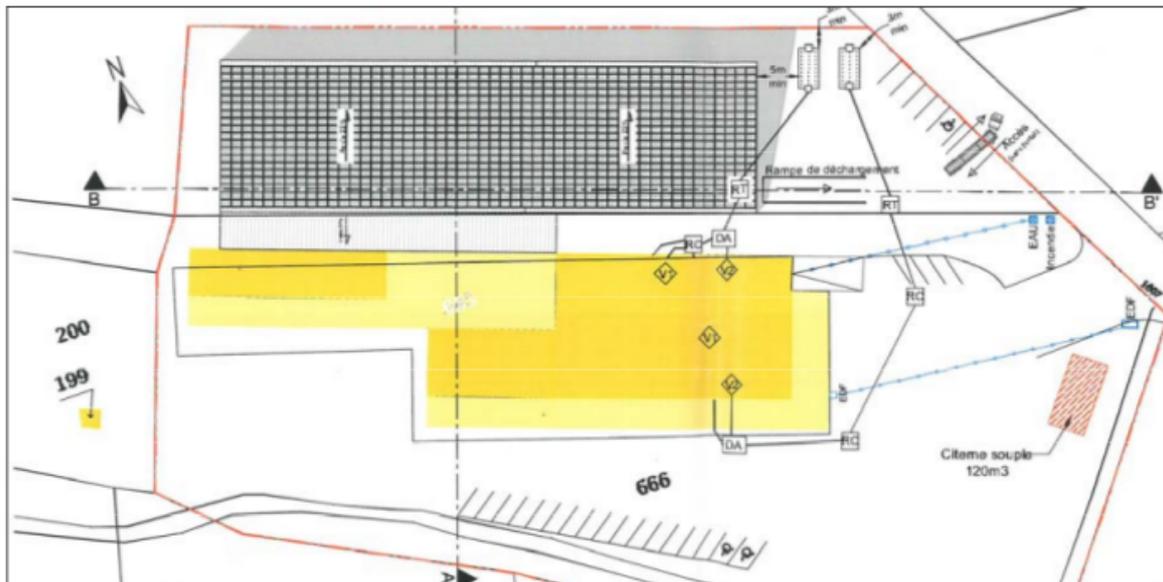


2 parcelles changent de zone en passant en Aa étendant ainsi la STECAL n°1.

Rappel :

Les STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (CU, art. L. 151-13).

Par arrêté du 08/01/2018, M le Maire a autorisé au nord immédiat du site un permis de construire visant la création d'un hangar agricole sur 1 817 m² après consultation du SDIS, chambre d'agriculture, etc. Les parcelles concernées sont actuellement en zone agricole A.



Vue aérienne sur le bâtiment existant (en jaune) et le projet (en gris)

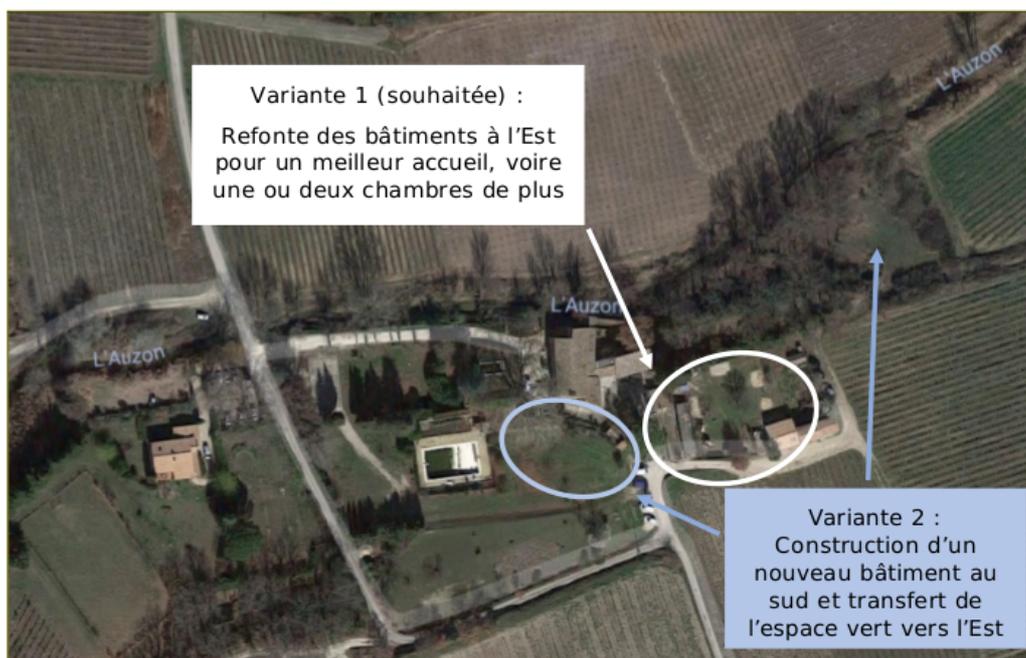
Ce type de bâtiment est tout à fait possible en zone agricole A. Cependant, au regard de son importance et de sa proximité avec le bâtiment existant, il paraît plus cohérent d'augmenter le secteur Aa et ainsi gérer le site dans son ensemble à l'avenir.

LA MAISON D'ENFANTS A CARACTERE SOCIAL DU MOULIN DU VAISSEAU



Avant

Après : un secteur (STECAL N°7) Am est créé.



Le projet

Il importe donc qu'un stecal acte l'existence de cet établissement pour lui permettre d'améliorer ses conditions d'accueil. Il convient par ailleurs de le prévoir suffisamment large (moins d'un hectare) pour parer à toute éventualité. Les terres agricoles seront intégralement préservées.

Situation par rapport au PPRi

Les risques identifiés au PPRi sont a priori pris en compte, cf extrait de l'exposé des motifs :

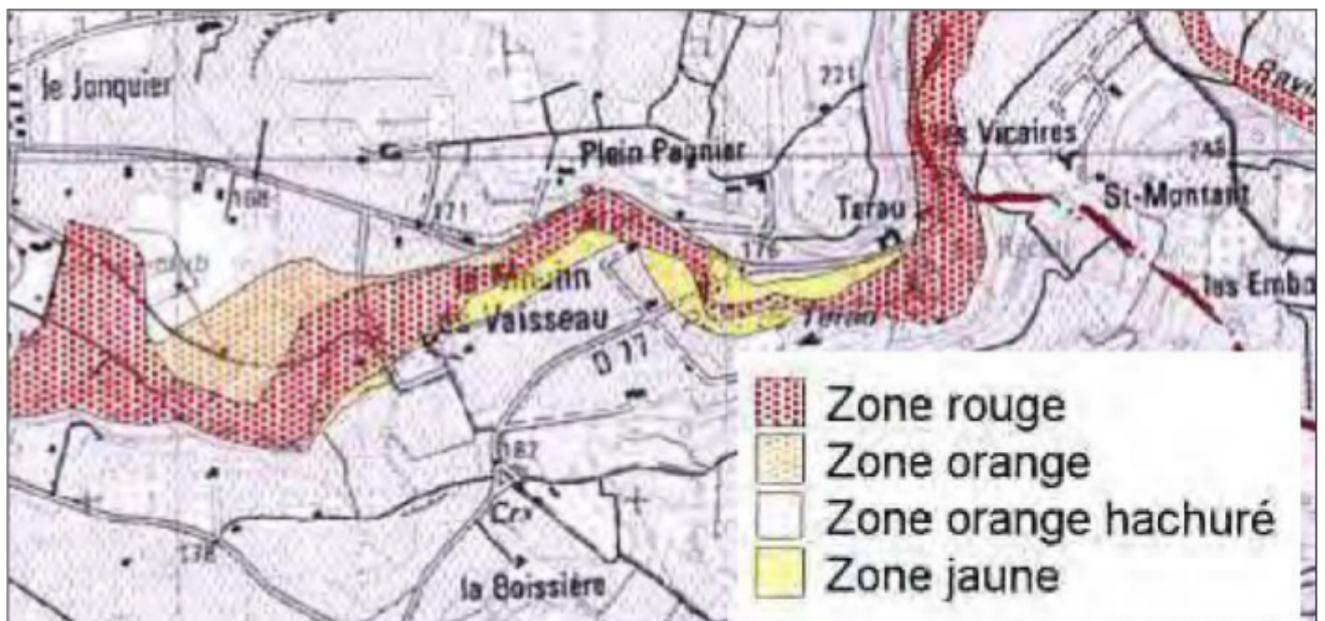
"Aujourd'hui, le projet consiste à détruire les bâtiments situés à l'Est pour les remplacer par des bureaux, des salles de réunions, un réfectoire de qualité, etc. répondant aux normes d'accessibilité mais aussi du PPRi.

Aujourd'hui, les bureaux dans l'ancien moulin sont étroits, difficilement accessibles (couloir étroit, marches, etc.). Ce sera également l'occasion d'ajouter une ou deux chambres de plus pour améliorer l'accueil des enfants. Ainsi, le projet permettrait de réduire la population exposée au risque en zone rouge avec une mise en sécurité en zone jaune (en réalité, les chambres étant à l'étage, il n'y a pas de risques aujourd'hui)."

et

tableau des "IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES" :

Risques	NUL, VOIRE BENEFIQUE	<p>Le règlement écrit du PLU rappelle déjà les préconisations en matière de risque sismique et retrait-gonflement des argiles</p> <p>Les sites ne sont pas concernés par les risques feu de forêt et mouvements de terrain.</p> <p>Le stecal Am permet la mise aux normes de bâtiments nouveaux en zone jaune du PPRi (surélévation importante par rapport au cours d'eau) en lieu et place de bâtiments en zone jaune et rouge.</p> <p>Le projet n'augmente pas la capacité d'accueil en zone rouge et permet au contraire un accueil du public et des bureaux sur un site étagé en sécurité.</p>
---------	----------------------	--



Extrait du PPRi en vigueur

1.2 - LA VILLE DE MAZAN

Village situé en périphérie de Carpentras au centre du Vaucluse, Mazan fait partie de la CÔVE (communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin) qui regroupe actuellement 25 communes déployées sur 6 cantons et dispose d'un syndicat Mixte Comtat Ventoux pilotant le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, lui même en cours de révision (référence arrêté n°01-19 en date du 4 juillet 2019 du syndicat Mixte Comtat Ventoux). Toutefois, ce SCOT est en cours

de révision pour notamment une extension du territoire à 36 communes (voir § 5.2 Evénements marquants).

Mazan est une commune qui a la particularité d'être constituée en deux secteurs d'habitations situés à environ un kilomètre l'un de l'autre, répartissant la population quasiment en deux moitiés. Le premier secteur se situe autour du bourg historique et de ses commerces, alors que le second est une zone résidentielle dite "Les garrigues".

La présence de terres agricoles entre ces deux pôles de concentration d'habitants n'a pas permis d'aménager ni de densifier l'espace de manière à permettre un développement convergeant vers le village ancien.

La population a été recensée en 2016 à 5944 habitants répartis par tranche d'âge et catégorie socioprofessionnelle (INSEE) :

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	2 872	100,0	3 072	100,0
0 à 14 ans	556	19,4	500	16,3
15 à 29 ans	417	14,5	421	13,7
30 à 44 ans	481	16,7	528	17,2
45 à 59 ans	598	20,8	656	21,3
60 à 74 ans	570	19,9	625	20,3
75 à 89 ans	235	8,2	304	9,9
90 ans ou plus	15	0,5	39	1,3
0 à 19 ans	758	26,4	688	22,4
20 à 64 ans	1 476	51,4	1 624	52,9
65 ans ou plus	638	22,2	760	24,7

	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	2 410	2 474	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	82	29	0,8	3,1	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	291	116	1,6	15,0	3,9
Cadres et professions intellectuelles supérieures	175	82	0,0	7,5	4,6
Professions intermédiaires	310	369	4,0	26,3	5,0
Employés	136	577	12,0	22,8	7,7
Ouvriers	407	107	17,6	16,4	3,1
Retraités	723	747	0,0	0,5	66,0
Autres personnes sans activité professionnelle	286	447	64,0	8,5	7,7

Evolutions entre 2011 et 2016 (INSEE)

	2016	%	2011	%
Ensemble	5 944	100,0	5 791	100,0
0 à 14 ans	1 056	17,8	1 115	19,3
15 à 29 ans	838	14,1	780	13,5
30 à 44 ans	1 009	17,0	1 036	17,9
45 à 59 ans	1 254	21,1	1 223	21,1
60 à 74 ans	1 195	20,1	1 125	19,4
75 ans ou plus	592	10,0	512	8,8

	2016	%	2011	%
Ensemble	4 884	100,0	4 755	100,0
Agriculteurs exploitants	112	2,3	147	3,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	407	8,3	287	6,0
Cadres et professions intellectuelles supérieures	257	5,3	291	6,1
Professions intermédiaires	679	13,9	597	12,6
Employés	713	14,6	769	16,2
Ouvriers	514	10,5	526	11,1
Retraités	1 470	30,1	1 426	30,0
Autres personnes sans activité professionnelle	733	15,0	713	15,0

On peut noter que comme la population française en général la population de Mazan vieillit légèrement et le nombre d'agriculteurs en en déclin.

1.3 LA SUITE DU PROCESSUS

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal devra valider la prise en compte de la révision allégée et la modification n°2 dans le PLU, ainsi que des remarques issues de cette enquête sur lesquelles la mairie s'est engagée.

2 - PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

2.1. : Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du président du tribunal administratif de Nîmes N° E19000053/84 du 11/06/2019 (cf annexe 1)

David Levet, chargé de communication/capitaine de frégate en retraite

Le commissaire enquêteur a signé une déclaration sur l'honneur certifiant qu'il n'était intéressé en aucune façon à l'opération.

2.2 : Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte par Arrêté municipal n°2019/345 du 04 juillet 2019 (cf annexe 1).

2.3 : Publicité de l'enquête et information du Public.

Tous les documents relatifs à la publicité sont joints au rapport d'enquête (Annexe 2)

La publicité a comporté les éléments suivants :

2.3.1 : La presse

L'avis d'enquête a été publié aux dates suivantes

- dans les quotidiens locaux :
 - o le Dauphiné Libéré le 02 Août 2019,
 - o la Provence le 06 Août 2019.

L'ampleur de la modification ne nécessitait pas une publication plus ample dans des quotidiens nationaux.

2.3.2: Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête, faisant connaître au public l'ouverture et la durée de l'enquête publique, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur, a été affiché , selon le nouveau format en vigueur en plusieurs points du village.

Les photos de l'affichage et le certificat d'affichage sont joints au rapport d'enquête.

2.3.3 : Autres moyens d'information du public

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la ville de MAZAN à partir des jours précédant le début de l'enquête (un lien pointait vers un mauvais document durant les deux premières semaines ceci a été signalé et rectifié cf [§5.2](#)).

La revue trimestrielle de la commune (édition été 2019) a consacré une page à l'enquête.

2.4 : Le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé 1 seul registre d'enquête à 28 feuillets non mobiles.

Toutes les pièces du dossier qui ont été mises à la disposition du public ont été signées par le commissaire enquêteur.

Le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et aux heures habituels d'ouverture des bureaux, dont les permanences du commissaire enquêteur, il a pu faire part de ses observations de la manière suivante :

- En consignait ses observations aux registres d'enquête et en y joignant éventuellement des documents complémentaires;
- En adressant ses observations par voie postale à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de ville, 66 boulevard de la Tournelle, 84380 MAZAN;
- Ou par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Mazan à l'adresse mairie-mazan@wanadoo.fr (A noter que l'exploitation des mails est faite manuellement; les mails sont ensuite annexés au registre, ce type de dispositions serait inadapté en cas de mails nombreux).

3 - LE DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE

Outre les pièces administratives réglementaires, le dossier mis à l'enquête se compose des documents suivants :

Le dossier est composé de trois volets :

- documents communs à la révision et à la modification
- documents particuliers sur la révision allégee n°1
- documents particuliers sur la modification n°2

3.1 REVISION ALLEGEE N°1 ET MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAZAN

A. DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAZAN ARRETE LE 16/05/2019

B. DOSSIER DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAZAN NOTIFIE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES LE 17/05/2019

C. NOTE DE PRESENTATION DES PROCEDURES DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAZAN

D. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE ET INSERTION DE CETTE ENQUETE DANS LA PROCEDURE

E. LES AVIS(*) EMIS SUR LES PROCEDURES DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAZAN

F. BILAN DE LA CONCERTATION DU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU ARRETE LE 16/05/2019 (MODIFICATION N'Y EST PAS SOUMISE)

G. MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS POUR REALISER LES PROCEDURES DE REVISION ALLEGEE N°1 ET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE MAZAN

(*) Les différents avis seront traités au chapitre 4

3.2: LA REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

0. PIECES DE PROCEDURE

1. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES (COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

4a. REGLEMENT ECRIT

4b. REGLEMENT GRAPHIQUE (EXTRAIT AU 1/3.000 e)

Note du C.E. : seule l'agglomération autour du bourg ancien figure, excluant le quartier des Garrigues qui concerne environ 40% de la population de Mazan, mais non concernés par les évolutions du règlement graphique.

3.3 : LA MODIFICATION N° 2 du PLU

0. Actes de procédure

1. Exposé des motifs des changements apportés (complément du rapport de présentation)

Corrections orthographiques à apporter : concerner au lieu de concernées

p.31 : "L'aménagement des zones AUCh1 et AUCh2 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh..."

p.33 : "L'aménagement des zones AUCh3 et AUCh4 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh ..."

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Corrections orthographiques à apporter : concerner au lieu de concernées

1.4.3.2 Conditions de l'aménagement p.9 : "L'aménagement des zones AUCh1 et AUCh2 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh..."

§ 1.4.4.2 Conditions de l'aménagement p.13 : "L'aménagement des zones AUCh3 et AUCh4 devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh ..."

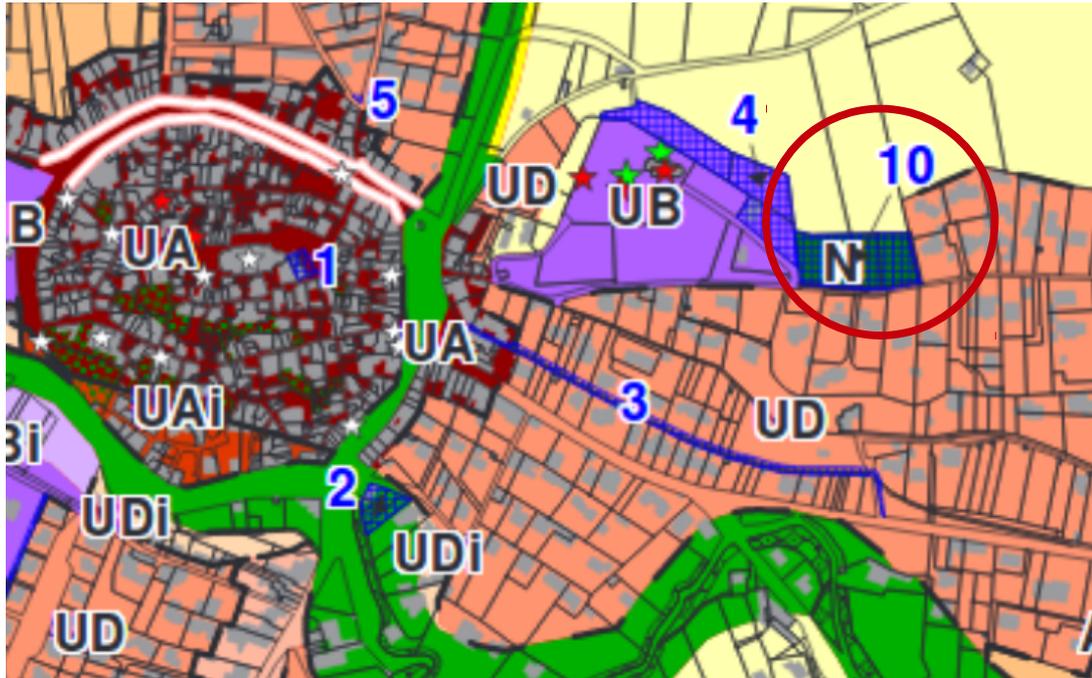
4. Règlement

- 4a. Règlement graphique
- 4c. Règlement graphique : zoom agglomération (1/3.000 e)
- 4f. Liste des emplacements réservés

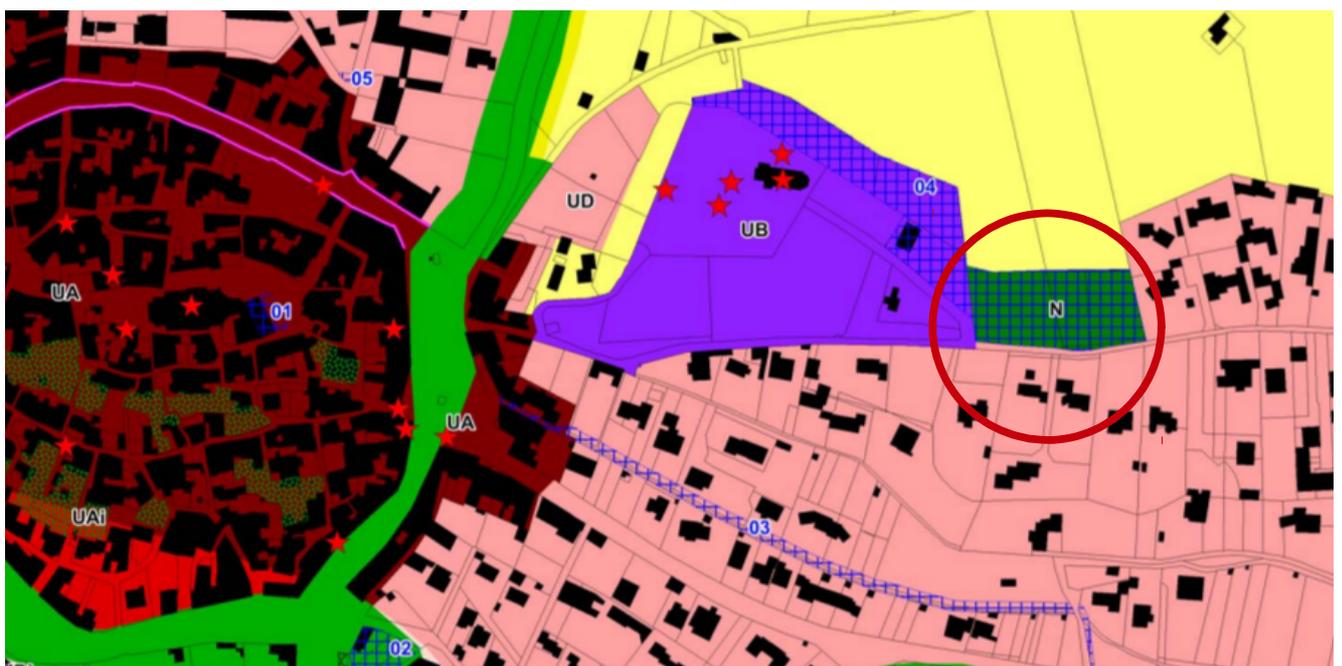
Notes du C.E. :

- l'emplacement réservé n°10 figure sur le règlement graphique sans sa numérotation

Règlement PLU en vigueur



Règlement du dossier sans N°10



- les emplacements réservés 25,26, 28 31 et 32 ne figurent pas sur le règlement graphique du dossier car ils sont excentrés; ceci aurait mérité d'être mentionné.

5. Annexes

- 5a. Les servitudes d'utilité publique
- 5a1 Liste des Servitudes d'Utilité publique
- 5a2 Plan des Servitudes d'Utilité publique
- 5a3 PPRI du Bassin du Sud Ouest du Mont Ventoux
- 5a4 Plan d'alignement
- 5b. Droit de Prémption Urbain
- 5c. Projet Urbain Partenarial de La Bruyssande

Note du C.E. : le plan d'alignement est ancien (1998) et est dans le dossier alors qu'il n'est pas modifié, hormis son numéro d'annexe au PLU. D'autres documents ont également leur numéro modifié sans pourtant être présents dans le dossier.

Extrait de l'exposé des motifs de la modification n°2 chapitre 5 :

"Pour une meilleure lecture, les numéros des annexes vont être simplifiés.

Le précédant sommaire était :

5a Art. R123-13 du Code de l'Urbanisme

o 5a1 Droit de préemption urbain

o 5a2 Infrastructures de transport affectées par le bruit

5b Art.R123-14 du Code de l'Urbanisme

o 5b1 Liste des servitudes d'utilité publique

o 5b2 Plan des servitudes d'utilité publique

o 5b3 Schémas directeurs des réseaux et systèmes d'élimination des déchets

o 5b3a Schéma directeur d'eau potable

o 5b3b Schéma directeur d'assainissement

o 5b3c Mémoire déchets

o 5b4 Plan du réseau d'eau

o 5b5 Plan du réseau d'assainissement des eaux usées

o 5b6 Zonage d'assainissement des eaux usées

o 5b7 PPRI = Zonage, Règlement

o 5b8 Information sur le risque sismique

o 5b9 Plan d'alignement

Il devient :

5a Les servitudes d'utilité publique

o 5a1 Liste des Servitudes d'Utilité publique

o 5a2 Plan des Servitudes d'Utilité publique

o 5a3 PPRI du Bassin du Sud Ouest du Mont Ventoux

o 5a4 Plan d'alignement

5b Droit de préemption urbain

5c Projet Urbain Partenarial de La Bruyssande

5d Infrastructures de transport affectées par le bruit

5e Schémas directeurs des réseaux et systèmes d'élimination des déchets

o 5e1 Mémoire déchets

o 5e2 Schéma directeur d'eau potable

o 5e3 Plan du réseau d'eau

o 5e4 Schéma directeur d'assainissement

o 5e5 Plan du réseau d'assainissement des eaux usées

o 5e6 Zonage d'assainissement des eaux usées

5f Information sur le risque sismique"

Note du C.E. : Si la complétude du dossier est à bien des égards indiscutable, la lecture attentive de certains paragraphes montre particulièrement un manque de justification sur un certain nombre de points : extensions en zones A et N, en zone UD et Udc, espaces verts réduits en zone UE, requalification de zone. Ces points seront abordés plus en détail ultérieurement dans la suite du rapport.

3.4 : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité environnementale a considéré qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, le projet, révision allégée (Décision n° CU-2019-002135 du 28 mars 2019) comme modification n°2 du PLU (décision n° CU-2019-002136 du 2 avril 2019), n'était pas éligible à l'évaluation environnementale.



4 - LES AVIS

4-1 LISTE DES PERSONNES PUBLIQUES CONVIEES A L'EXAMEN CONJOINT

- Date et lieu : 3 juin 2019 à la mairie de Mazan.
- Personnes présentes :
 - Aimé NAVELLO, maire de MAZAN
 - Gérard MEGEL, adjoint au maire de MAZAN, délégué à l'urbanisme et à l'environnement
 - Alain PICHOT, adjoint au maire de MAZAN, délégué aux travaux de bâtiments et de voirie et aux affaires agricoles
 - Catherine BRANCHE, Directrice générale des services de MAZAN
 - Cécile LENORMAND, Service Urbanisme de MAZAN
 - Audrey MURADORE, Service Urbanisme de MAZAN
 - Michèle PERROUTY, Service Juridique de MAZAN
 - Stéphanie GIGANT, DDT de Vaucluse
 - L. MARTIN, Conseil Départemental de Vaucluse
 - Julian CRESPO, Chambre d'Agriculture de Vaucluse
 - Frédéric POULAIN, urbaniste (Poulain Urbanisme Conseil)
- Personnes excusées :
 - Laurianne DELORME, Agence Régionale de la Santé PACA
 - Patrice TERSEN, SDIS 84
 - Sarah MENDEZ-COLLOC, Chambre de Commerces et d'Industrie de Vaucluse
 - Amandine GENARD, Syndicat Mixte du SCoT Comtat Ventoux
 - Florence ACKERMANN, INAQ
 - Max RASPAIL, maire de BLAUVAC
- Sébastien MAKOWSKI, Grand Delta Habitat

4-2 LES REPONSES LORS DE L'EXAMEN CONJOINT.

MODIFICATION N°2

Lors de l'examen conjoint qui s'est tenu le 3 juin 2019, il a été formulé les remarques suivantes :

- La Commune de BLAUVAC n'a pas d'observations sur ce dossier. Il en va de même pour la CCI et la structure Grand Delta Habitat.

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité** a rappelé que Mazan était concerné par les AOP « Ventoux », « Huile d'Olive de Provence » et « Muscat du Ventoux » ainsi que les IGP « Agneau de Sisteron », « Miel de Provence », « Vaucluse », « Méditerranée » et « Thym de

Provence ». Ces zones de production doivent être prises en compte pour assurer leur préservation.

- **L'Agence Régionale de la Santé PACA** (excusée) note que le règlement prévoit qu'en l'absence de réseau public, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits privés dans la zone Am, maison d'accueil d'enfants du Moulin Ventoux. Cette zone accueille du public. De fait, le raccordement au réseau public d'eau potable doit être obligatoire.

La mairie de Mazan a répondu que le règlement sera modifié en conséquence.

REVISION ALLEGEE N°1

L'extension du secteur de taille et de capacité limitées Aa pour la SICA Les Paysans du Ventoux n'amène pas de remarques de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.

Pour le secteur Am du Moulin du Vaisseau, il est bien noté la réduction du stecal par rapport à avril dernier et la prise en compte de la thématique risque ainsi que des systèmes anti-dérives type haie. Pour améliorer le document la **DDT** demande à modifier le règlement écrit en ce sens ;

→ Réglementer la hauteur en secteur Am pour les équipements collectifs (le règlement de la zone A et ses secteurs ne distinguent que les vocations de logements et d'activité)

→ Préciser les reculs attendus entre les bâtiments (à partir de quel point du bâtiment compte-t-on les 20 m ?), voire insérer un croquis. Ce recul peut être ajouté à l'article A8.

→ Pour améliorer la lecture du règlement, la prescription « La surface au sol du ou des bâtiments nouvellement créé(s) ne dépasse 200 m² » pourrait être ajoutée à l'article A9.

De plus, pour améliorer la lecture du règlement, la **Chambre d'Agriculture** demande que la prescription « Il est mis en place un dispositif anti-dérive de type écran végétal (haie de 5 mètres d'épaisseur, pérenne, de hauteur supérieure aux cultures voisines) en limite et au sein de l'espace à bâtir » soit ajoutée à l'article A11.

La mairie de Mazan a répondu que ces remarques seraient prises en compte sans souci après l'enquête publique.

4-3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sans objet : la MRAE (mission régionale d'autorité environnementale) a décidé (cf documents 0.Pièces de procédure du dossier d'enquête) que les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU de la ville de Mazan n'était pas à soumettre à une évaluation environnementale du fait de l'absence d'impact

4-4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Annotations des tableaux ci-dessous :

Les "x" en colonne sans surlignage sont mis par défaut quand les éléments indiqués ne laissent pas entendre une opposition aux projets. Car force est de constater que rares sont les PPA qui s'engagent sur un avis favorable nettement exprimé.

O = observations ; R = Réserves

4.4.1 Révision Allégée n°1

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	AVIS PPA	Révision allégée n°1		Prise en compte par le maître d'ouvrage
		favorable	défavorable	
Commune de Blauvac	Aucune remarque	X		/
ARS PACA	raccordement eau potable obligatoire pour la maison d'accueil des enfants du Ventoux zone Am	O		Oui
GRAND DELTA HABITAT	Prend bonne note de l'inscription d'obligations de production de logements locatifs sociaux dans les OAP	X		/
SDIS 84	Néant	X		/
DREAL PACA	Aucune remarque	X		/
Canal de Carpentras	Aucune remarque	X		/
CCI du Vaucluse	Relève les mesures de maintien et de développement d'activités économiques et d'intérêt collectif à caractère social existantes	X		/
Syndicat mixte Comtat-Ventoux	Pas de remarque sous réserve de la bonne prise en compte des éventuelles remarques du service intercommunal des autorisations	X		/

	du droit du sol sur le règlement. Correction sur exposé des motifs : date de débat sur le PADD du SCOT lire 14/05/18 au lieu du 27/04/18	O		oui
Institut national de l'origine et de la qualité	Pas d'impact sur l'activité agricole et réglementy prévoyant des interfaces végétales de séparation entrele STECAL Am et la zone agricole	X		/
CDPENAF	Révision allégée : Avis favorable pour les 2 STECAL	X		/
Chambre d'agriculture Vaucluse	Avis très favorable à la révision allégée	X		/
Conseil départemental	Néant	/		
Préfet de Vaucluse (DDT84)	Observations - Révision allégée: hauteur secteur Am recul entre les bâtiments ajout à l'article A9 « La surface au sol du ou des bâtiments nouvellement créé(s) ne dépasse 200 m ² »	O		oui
DRAC PACA	Néant	x		

4.4.2 Modification n°2

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	AVIS PPA	Modifi-cation n°2		Prise en compte par le maître d'ouvrage
		favorable	défavorable	
Commune de Blauvac	Aucune remarque	X		/
ARS PACA	règlement - raccordement eau potable obligatoire dans les zones Aa, Aj, Ar, Ntl1 - article 13 : privilégier les espèces non	X		Oui

	allergisantes dans les espaces libres et les plantations			oui
GRAND DELTA HABITAT	Prend bonne note de l'inscription d'obligations de production de logements locatifs sociaux dans les OAP	X		/
SDIS 84	Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) a été modifié le 20/01/2019 : à mentionner dans les règlements (annexe 4 p.151 R.E.)	X		oui
DREAL PACA	Aucune remarque	X		/
Canal de Carpentras	Aucune remarque	X		/
CCI du Vaucluse	Relève les évolutions sur les zones et les emplacements réservés du PLU au titre de la modification n°2, et les mesures de maintien et de développement d'activités économiques et d'intérêt collectif à caractère social existantes pour la révision	X		/
Syndicat mixte Comtat-Ventoux	Pas de remarque sous réserve de la bonne prise en compte des éventuelles remarques du service intercommunal des autorisations du droit du sol sur le règlement. Correction sur exposé des motifs : date de débat sur le PADD du SCOT lire 14/05/18 au lieu du 27/04/18	X		/
	Maintien de la parcelle CD52 en AUch3	O		oui
		O		Non
Institut national de l'origine et de la qualité	Avis favorable avec réserves sur des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles	R		Oui en partie
CDPENAF	Avis défavorable au titre des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles		X	Oui en partie
Chambre d'agriculture Vaucluse	Néant	/		/
Conseil départemental	Avis favorable avec réserves sur des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles Maintien de la parcelle CD52 en AUch3	R		Oui en partie
	clarification de la notion de développement économique en AUCh2	O O		non

				oui
Préfet de Vaucluse (DDT84)	Observations (proches de réserves) sur des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles	<input type="radio"/>		Oui en partie
	sur la part des espaces libres traités en espaces verts en zone UE et UEc réduits de 30 à 20%	<input type="radio"/>		oui
	sur les haies antidérives à recommander et non imposer	<input type="radio"/>		oui
	sur le manque d'arguments concernant l'augmentation des emprises au sol en UD et UE	<input type="radio"/>		oui
DRAC PACA	Correction d'appellation pour UDAP	<input type="radio"/>		oui

5 - DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 - PERMANENCES

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours et heures suivants à la mairie de :

Date	horaire
02 septembre 2019	09h30 - 12h00
16 septembre 2019	09h30 - 12h00
04 octobre 2019	13h30 - 17h00

5.2 EVENEMENTS MARQUANTS

Mise en ligne des documents d'enquête sur le site internet de la ville de Mazan

Il a été signalé par une personne du public, conseiller municipal par ailleurs, qu'un des liens était erroné : le téléchargement du règlement graphique était en effet impossible car le lien renvoyait à un autre document déjà accessible par ailleurs.

Ceci a été rectifié dès la réception de l'information par le service communication le 16 septembre 2019.

Le commissaire enquêteur n'avait effectivement vérifié les liens que par sondage (1 sur 2) ce qui n'a pas permis de détecter l'anomalie dès le début de l'enquête.

Toutefois, compte tenu que le dossier papier était accessible en mairie de manière complète, que la pièce du dossier inaccessible sur internet n'était pas une des pièces principales du dossier et que l'erreur a été décelée bien avant la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas considéré que cela remettait en cause le bon déroulement de l'enquête.

Nombre de permanences et durée de l'enquête

Ainsi que consigné dans les avis du public, deux personnes de la commune, au demeurant conseillers municipaux, ont demandé, séparément, à mi-enquête une permanence supplémentaire et pour l'une une prolongation de l'enquête pour la modification N°2 particulièrement..

Au vu des éléments de fréquentation en sa possession (au 16 septembre (seules six personnes du public dont l'un des conseillers municipaux, s'étaient signalées sur le registre) et compte tenu de l'ampleur modeste, même si elle porte sur l'ensemble du PLU, de la modification n°2 et de la révision allégée, le commissaire enquêteur n'a pas donné une suite favorable à la requête.

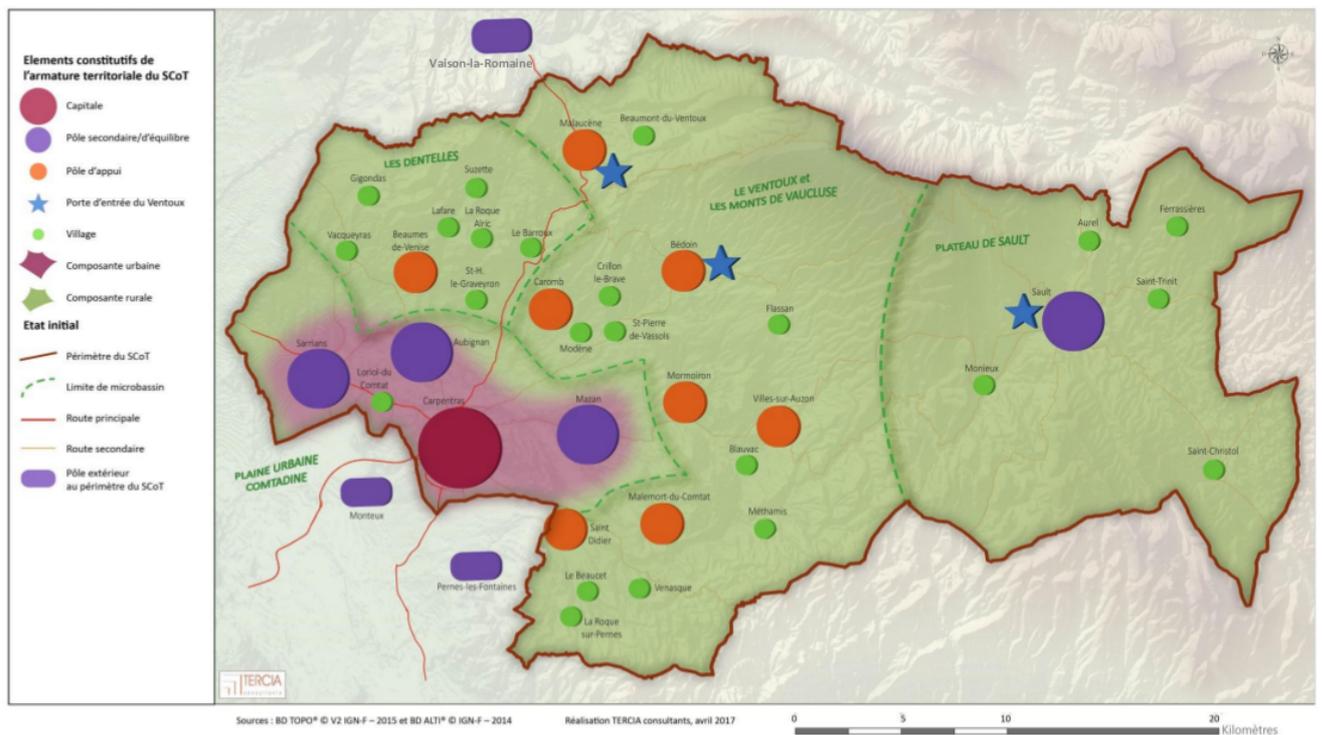
Les échanges, demandes et réponse du C.E., sont consignés en annexe.

Rencontre avec les commissaires enquêteurs chargés de l'enquête publique sur la révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux

Une enquête publique sur la révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux se déroulait simultanément à celle sur le PLU de Mazan. Le commissaire enquêteur est allé rencontrer la commission d'enquête chargée du SCOT lors d'une de leur permanence à Bédouin, afin de prendre connaissance des évolutions prévues dans la révision de celui-ci et ainsi de mieux cerner le contexte dans lequel le PLU de Mazan évoluait.

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux évolue surtout en matière de territoire, passant de 25 communes à 36, ainsi que le montre la carte ci-après.

SCOT de l'Arc Comtat Ventoux



Au-delà d'une extension territoriale qui peut étonner, mais qui est l'affaire de l'enquête publique sur la révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux, les éléments remarquables concernant Mazan sont les suivants (source dossier d'enquête publique de révision du SCOT) :

Rapport de présentation

Les hypothèses étudiées dans le cadre du SCOT

L'objectif affiché dans le SCOT est, ainsi, de pouvoir maintenir l'attractivité du territoire, notamment grâce à un accueil de population suffisant. Plusieurs scénarios et hypothèses ont été travaillés.

Scénario 1 : déterminer un taux de croissance annuel entre 2014 et 2030

Hypothèse 1 : maintien du taux de 1,3%/an validé dans le premier SCOT

Hypothèse 3 : anticiper un scénario Omphale de poursuite significative du ralentissement démographique

Au regard des prévisions de l'Insee, une hypothèse de poursuite du ralentissement démographique a été présentée : accueillir environ 9 000 habitants entre 2014 et 2030, soit un taux de croissance démographique d'environ 0,7%/an.

Scénario 2 : allonger la durée d'application du SCOT jusqu'en 2035

Hypothèse 1 : maintien du taux de 1,3%/an validé dans le premier SCOT

En allongeant la durée d'application du SCOT, afin de lisser l'accueil de population, l'objectif est d'accueillir 23 700 habitants sur la période 2014-2035, soit un taux de croissance démographique de 1,28%/an.

Hypothèse 2 : assumer un ralentissement du dynamisme engagé dans le SCOT 1

Il est proposé de fixer un taux de croissance démographique moyen de 1%/an, entre 2014 et 2035 soit accueillir environ 18 100 habitants. "

Population

*La répartition de la population sur le territoire est très polarisée sur la plaine urbaine comtadine, l'Ouest du territoire. Ainsi, 4 communes regroupent près de 60 % de la population totale : Carpentras (le poids de cette commune centre apparaît comme prépondérant sur le territoire en concentrant près de 37% de la population du SCOT), **Mazan (7,5%)**, Sarriens (7,5%) et Aubignan (6,8%).*

*Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux compte en 2012 plus de 77 400 habitants répartis de façon très inégale : 4 communes concentrent près de 60% de cette population (Carpentras, **Mazan**, Sarriens et Aubignan)*

Activité commerciale

*Trois centres secondaires, Sarriens, **Mazan** et Sault, disposent en leur noyau villageois d'une offre commerciale et de services importants (volume d'activités supérieur à 50), d'espaces économiques à vocation artisanale, commerciale ou de services et d'équipements de taille importante ou à fort rayonnement. Elles constituent des villes secondaires du fait de leur niveau d'équipement, et plus particulièrement **Mazan** doté d'un collège.*

.../...

Les zones d'activités économiques identifiées sur les communes de Sarriens et Mazan sont les plus importantes de l'Arc Comtat Ventoux après celles de Carpentras.

Logements sociaux

*"Les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU sont Carpentras, **Mazan** et Aubignan. Deux autres communes pourraient être prochainement soumises à cette réglementation, il s'agit de Bédoin et de Caromb. Sarriens (5800 habitants) a été exemptée provisoirement du dispositif SRU puisque plus de 50% de son territoire urbanisé se trouvent impactés par un PPRI. Les analyses territoriales conduisant à cette exemption sont reconduites tous les 3 ans de façon, Sarriens pourrait ainsi à terme, être à nouveau tenu de respecter ces obligations de production.*

À noter que le territoire ne bénéficie plus d'un maintien du taux de production de LLS à 20% au regard de la loi n°2013-61 de janvier 2013 d'effort supplémentaire de production de LLS. Le taux légal de LLS est donc passé à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants.

Pour ces communes, les taux sont inférieurs aux 25% attendus, il existe sur le territoire un véritable enjeu de rattrapage."

Tableau 13 : Répartition par commune des logements locatifs sociaux et évolution 2011-2015

Commune	Nb 2011	LLS 2015	Nb 2015	LLS	Evolution LLS 2011-2015	% collectif 2015	% individuel 2015
Aubignan	79		111		40,5%	51%	49%
Barroux	0		1		-	100%	0%
Beaumes-de-Venise	63		63		0,0%	10%	90%
Bédoin	0		2		-	100%	0%
Caromb	24		64		166,7%	92%	8%
Carpentras	1 889		1 971		4,3%	86%	14%
Loriol-du-Comtat	0		1		-	0%	100%
Malaucène	45		45		0,0%	100%	0%
Malemort-du-Comtat	25		14		-44,0%	0%	100%
Mazan	29		35		20,7%	100%	0%
Mormoiron	21		21		0,0%	100%	0%
Saint-Christol	62		56		-9,7%	0%	100%
Saint-Hippolyte-le-Graveyron	4		4		0,0%	100%	0%
Saint-Pierre-de-Vassols	0		4		-	100%	0%
Sarrians	188		194		3,2%	89%	11%
Sault	74		71		-4,1%	8%	92%
Vacqueyras	0		33		-	0%	100%
Total	2 503		2 690		7,5%	79%	21%

Source RPL 2015 - communes ayant des LLS

Rappels sur la loi SRU et la loi ELAN

- Loi SRU (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains) Article 55 : cet article impose, dans les communes de plus de 3500 habitants (1500 habitants en Ile-de-France) appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieur à 20 % du total des résidences principales. Les communes dont le taux de logements est inférieur à 20 % sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales. Ce prélèvement est utilisé pour soutenir la construction de logements sociaux.

- Question au gouvernement à l'assemblée nationale en 2010, réponse du ministre Écologie, développement durable, transports et logement (Question publiée au JO le 16/11/2010 page 12393 / réponse publiée au JO le 29/03/2011 page 3085) :

“Le choix d'un seuil minimal de 3 500 habitants et de 1 500 habitants en Île-de-France traduit la volonté de retenir des communes urbaines d'une taille suffisante pour que puisse être recherché un équilibre entre les différents modes d'habitat. Depuis l'adoption de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aucune disposition législative n'a modifié ce seuil. “

- Loi Elan : (article 130, 131, 132/ CCH : L.302-5, 6, 8 et 9-1-1) “La loi ELAN élargit la catégorie de logements sociaux intégrés dans le décompte SRU. Sont désormais intégrés les logements faisant l'objet d'un Prêt Social location-accession (PSLA) signé postérieurement à la promulgation de la loi ELAN pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option ainsi que les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire à compter du 1er janvier 2019. Pour encourager la vente de logements sociaux, la durée pendant laquelle ces logements vendus par ces bailleurs sociaux à leurs locataires sont décomptés dans le quota de logements sociaux de la loi SRU est portée de 5 ans à 10 ans. Pour les communes qui disposent déjà de plus de 20 % de logements locatifs sociaux, l'objectif de

Tableau 14 : Inventaire SRU 2015 sur le territoire du SCOT

Commune	% LLS
Aubignan	6,49%
Bédoin (prochainement SRU)	0,1%
Caromb (prochainement SRU)	2%
Carpentras	18,74%
Mazan	2,11%

Source service habitat de la CoVe

Concernant le logement locatif social, le nombre de HLM est très faible (7% des résidences principales) et est inégalement réparti sur le territoire : Carpentras concentre à elle seule 77 % du parc locatif social. 3 communes sont soumises à la loi SRU Carpentras, Mazan et Aubignan et deux devraient l'être prochainement (Bédoin et Caromb).

réalisation ne pourra être inférieur au tiers de l'objectif fixé préalablement au contrat. Pour les autres communes, l'objectif de réalisation ne peut pas être inférieur à celui fixé préalablement au contrat. Enfin ce contrat ne peut fixer d'objectifs de production aux communes membres de l'intercommunalité qui disposent de plus de 35 % de logements locatifs sociaux. Le contrat doit être conclu au plus tard le 31 décembre de l'année précédant la première période triennale. A la fin du contrat, les communes se retrouvent soumises individuellement à leurs obligations."

PADD

Accueil des populations nouvelles

*"... La stratégie d'aménagement territoriale vise à consolider un territoire pluriel, offrant deux facettes éminemment complémentaires qui concourent à sa qualité et à son attractivité. Ainsi, le territoire comprend les deux composantes suivantes (voir carte de l'armature territoriale projetée ci-après) : **Une composante à dominante urbaine organisée autour de la ville de Carpentras, de trois pôles secondaires** (Sarrians, Aubignan, **Mazan**) et d'un village (Loriol-du-Comtat) ..."*

*"Les **pôles secondaires du territoire** (Sarrians, Aubignan, **Mazan**, Sault) **apportent une contribution significative en termes d'accueil de population et d'activités**. Ils présentent une offre de services, de commerces et d'équipements diversifiée, permettant, à la fois, de disposer d'une offre de proximité et ayant un rayonnement intercommunal ainsi que des activités traditionnelles essentielles pour leur vitalité, comme l'agriculture. La commune de Sault, dans son contexte territorial, joue un rôle particulier de par sa fonction de pôle principal d'équipements et d'activités du plateau, ce qui lui confère une vocation de pôle d'équilibre rural, au sein de la composante rurale.*

Quant aux pôles secondaires de la composante urbaine avec la capitale, ils ont vocation à accueillir une partie importante des nouveaux habitants afin de consolider leur positionnement dans l'armature territoriale.

Les pôles secondaires extérieurs au territoire participent également au fonctionnement de l'armature territoriale au Sud (Pernes-les-Fontaines/Montoux) et au Nord (Vaison-la-Romaine). Leur prise en compte est importante dans la stratégie afin d'affirmer une logique de complémentarité (InterScoT) avec les territoires voisins."

Attractivité économique

*"L'axe Sarrians/Carpentras/**Mazan** a vocation aujourd'hui, comme demain, à offrir la plus forte capacité d'accueil d'activités économiques, notamment en lien avec sa fonction stratégique de polarité urbaine."*

Réseau viaire

*"Dans la continuité de ces aménagements, le **projet de contournement de Mazan**, à l'étude, permettra d'améliorer la circulation d'est en ouest du grand territoire, entre Carpentras, Mazan et vers l'est du territoire, en direction du plateau de Sault. Cela permettra de réduire les temps de déplacements vers ce secteur, et par là même réduire également l'éloignement de celui-ci."*

Croissance observée de la population de Mazan (INSEE)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,2	3,7	2,3	1,2	1,4	1,2	0,5
due au solde naturel en %	0,3	-0,2	0,0	0,2	0,1	0,1	-0,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,9	3,8	2,2	0,9	1,3	1,2	0,6
Taux de natalité (‰)	13,6	9,5	11,7	11,2	10,3	9,8	8,1
Taux de mortalité (‰)	10,7	11,1	11,3	9,1	9,1	9,1	8,5

Projections du nombre de logements à Mazan (OAP dossier enquête modification N°2)

Zone / Secteur	Lieu dit	Surface CAPACITE résiduelle brute VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Surface CAPACITE résiduelle après déduction de la mixité fonctionnelle* VOCATION HABITAT ET SERVICES (ha)	Surface CAPACITE résiduelle VOCATION ACTIVITES ECONOMIQUES (ha)	VOCATION	Densité en logt/ha	Nbre théorique de logements	Part LLS**	Nbre théorique de LLS	FORMES URBAINES	Part de Logts collectifs	Inter-médiaires	Individuels	TOTAUX	
UA	Le village	-	-	-	Habitat et services	-	-	-	-	FORMES URBAINES	-	-	-	-	
UAI	Le village	-	-	-		-	-	-	-		-	-	-	-	-
UB	Divers lieudits	-	-	-		-	-	-	-		-	-	-	-	-
UBI	La Condomine	-	-	-		-	-	-	-		-	-	-	-	-
UD	Divers lieudits	11,05	11,05	-		13	144	33%	48		36	50	58	144	
UD	Les Malaugues	4,50	4,50	-		13	59	33%	19		15	20	23	59	
UDc	Divers lieudits	0,51	0,41	-	13	5	33%	2	-	-	5	5			
UDI	Divers lieudits	3,53	3,53	-	13	46	33%	15	11	16	19	46			
UE	Le Bigourd et Le Piol	-	-	-	Activités économiques	-	-	-	-	-	-	-	-		
UEI	Le Bigourd	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
UEc	Saint Paul	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
UEci	Saint Paul	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-		
TOTAL ZONES U		19,59	19,49	0,00			254		84		62	86	105	254	
AUCH1	Ferraille tranche 1	2,79	2,23	-	Habitat et services	30	67	40%	27	FORMES URBAINES	16	39	11	67	
AUCH1	Ferraille tranche 2	2,13	1,70	-		30	51	40%	20		12	24	15	51	
AUCH2	Le Piol (habitat)	4,15	3,32	-		30	100	40%	40		25	35	40	100	
AUCH3	Le Bigourd Est	1,77	1,77	-		25	44	40%	18		11	11	22	44	
AUCH4	Le Jonquier Sud	2,58	2,58	-		13	34	35%	12		10	8	16	34	
AUSr	Le Jonquier Nord	3,23	3,23	-	13	42	35%	15	12	10	20	42			
AUSr	Le Bigourd Ouest	6,13	6,13	-	13	80	35%	28	20	20	40	80			
AUCe	Le Piol (activités)	-	-	9,22	Activités économiques	-	-	0%	-	-	-	-	-		
AUCe	Le Piol (activités)	-	-	Bassin rétention		-	-	0%	-	-	-	-	-		
TOTAL ZONES AU		22,78	20,96	9,22			417		199		106	147	164	417	
* Mixité fonctionnelle : part de l'habitat après déduction du foncier nécessaire aux commerces, bureaux, services, etc.															
** Logement Locatif Social : Le règlement dit entre 33 et 40% en fonction de la taille d'opération, servitudes de mixité sociale de 40% en AUCH1 à AUCH3, AUCH4 à 35%															
TOTAUX ZONES U + AU		42,37	40,45	9,22			671		283		168	233	269	671	

Au vu de tous les éléments précités, il apparaît que les projections du SCOT repose sur une croissance hypothétique et que le nombre de logements notamment sociaux qui en découle l'est tout autant.

Les éléments du dossier d'enquête (OAP) sur la modification n°2 du PLU de Mazan, affichent pour leur part des objectifs (33 à 40%) qui vont dans le sens du rattrapage de logements sociaux mentionné dans le SCOT.

6 - LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6-1 LES OBSERVATIONS

Les observations du public sont classées chronologiquement, qu'elles figurent aux registres d'enquête ou qu'elles aient été reçues par courrier postal ou électronique

Les observations sont présentées ainsi :

N° repère Date	Pièces jointes éventuelles	Nom - Ville	Thèmes abordés
-------------------	----------------------------	-------------	----------------

Le résumé de l'observation est suivi éventuellement de la réponse du maître d'ouvrage puis des observations du commissaire enquêteur, ainsi que d'une catégorisation MODIFICATION N°2 ou REVISION ALLEGEE selon le sujet abordé.

N° 1 02/09/19	Pièces jointes : /	M. PONCY - Mazan	Limites pour les extensions
l'article AUSH 7 mentionne dans son 1er alinéa une limite de 6m et dans le second une possibilité à 0 ou 4m			
Réponse du Maître d'ouvrage			
S.O.			
Observations du commissaire enquêteur			MODIFICATION N°2
<i>la rédaction du 1er alinéa reste un peu complexe et semble pouvoir contredire le second. Cependant une lecture attentive montre que l'annexe souhaitée par M.Poncy est constructible en limite ou à 4 m.</i>			

N° 2 02/09/19	Pièces jointes : /	M.BONNEAU - Mazan	La Boissière
Renseignement sur les changements concernant le quartier de la Boissière			
Réponse du Maître d'ouvrage			
S.O.			
Observations du commissaire enquêteur			REVISION ALLEGEE
<i>information sur les réaménagements relatifs à la maison d'enfants du moulin du vaisseau</i>			

N° 3 15/09/19	Pièces jointes : email	CCI Vaucluse	Avis CCI
La commission administrative provisoire en charge de la gestion de la CCI du Vaucluse entérine l'avis du 28 juin 2019			
Réponse du Maître d'ouvrage S.O.			
Observations du commissaire enquêteur <i>sans impact</i>			MODIFICATION N°2 et REVISION ALLEGEE

N° 4 16/09/19	Pièces jointes : courrier électronique	M.BONNET - Mazan	Permanence Dossier (erreur mise en ligne) Information du public
Conseiller municipal, il attire l'attention sur l'absence de réunion publique relatif à la modification et à la complexité du dossier pour un citoyen lambda, ce qui justifierait une permanence supplémentaire, ainsi que sur le lien erroné concernant le document B4c règlement graphique qui envoyait vers le BAa.			
Réponse du Maître d'ouvrage S.O.			
Observations du commissaire enquêteur <i>Une réponse a été faite par mail à ces demandes (cf annexe). L'erreur de mise en ligne sur le site internet a été corrigée dès signalement.</i>			MODIFICATION N°2

<p>N° 5 16/09/19</p>	<p>Pièces jointes : une liste d'éléments patrimoniaux remarquables</p>	<p>M.BARRUOL - Mazan</p>	<p>Patrimoine</p>
<p>Vice-président de l'association "Culture et patrimoine" de Mazan, dépose un dossier comprenant la liste du petit patrimoine et des monuments historiques de Mazan afin qu'ils soient intégrés au PLU pour être protégés. (Référence : article L151-9 du code de l'urbanisme)</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Une suite favorable est envisagée à condition de développer l'identification des éléments remarquables à protéger (repérage géographique, photographies, etc...)</i></p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>L'article L151-9 ne donne pas de limites explicites à ce qu'une commune peut décider de vouloir préserver dans son patrimoine. L'inscription des éléments du patrimoine ciblés pourrait être faite au PLU (document 4a - Annexe 2), toutefois il est vraisemblable que le repérage et l'établissement précis de ces éléments (avec par exemple, description, zone du PLU, coordonnées géographiques, repérage géographique, photo, prescriptions, etc...) peut nécessiter une étude complémentaire.</i></p>			<p>MODIFICATION N°2</p>

<p>N° 6 16/09/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.NATOLI - Mazan</p>	<p>Durée enquête Permanences</p>
<p>Président de l'association "Ferraille 2009", il demande une permanence supplémentaire en raison de la mise en ligne du dossier et même temps que l'ouverture de l'enquête, ainsi qu'une permanence supplémentaire, le cvas échéant le samedi matin.</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>S.O.</p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>La mise en ligne du dossier simultanée à l'ouverture de l'enquête est l'usage courant pour être synchronisée avec la mise à disposition sur support papier.</i></p> <p><i>L'affluence à quasiment mi-enquête ne justifiait ni prolongation ni permanence supplémentaire, même si le C.E. regrette effectivement que la plupart des mairies soient fermées le samedi matin afin de pouvoir organiser au moins une des permanence ce jour non ouvré par beaucoup.</i></p>			<p>MODIFICATION N°2</p>

N° 7 20/09/19	Pièces jointes : /	Mme CARRALLO - Mazan	Emplacements réservés
<p>Se demande comment le chemin de Lontran peut passer du stade de chemin de voie verte à une voie de communication de 8 à 10 mètres de large</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Concernant l'emplacement réservé n°7, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU. L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier. L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses. D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.</i></p> <p><i>Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.</i></p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>Les emplacements réservés concernés sont les n°7 et N°8, hors périmètre de la modification, mais établis lors de la réalisation du PLU initial en 2017.</i></p> <p><i>Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé , ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple).</i></p> <p><i>Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.</i></p>			<p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 et REVISION ALLEGEE</p>

<p>N° 8 23/09/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.CONIL - Mazan</p>	<p>Emprise au sol en zone UD</p>
<p>Une partie des zones UD où l’emprise au sol est limité à 30% (quartiers de l’Allée, Route de Mormoiron, chemin des jardins, chemin de Blaïne, Saint Roch, Saint Sébastien, chemin du Bigourd, la Condamine, le Colombier, etc...) est à proximité des zones UA et UB où l’emprise au sol n’est pas réglementé. Cette limitation même portée à 40% peut se comprendre au fond du Bigourd ou sur la route de Malemort, mais à 100M du centre ville cela est anormal.</p> <p>S’inspirant du principe réglementaire qui considère un rayon de 500m autour d’un monument historique pour définir des règles, il propose la règle suivante en zone UD: intra muros : 100% - jusqu’à 500M de rayon autour de l’église : 60% - au-delà de 500m : 30% ou 40%</p> <p>Ceci permettrait de maintenir autour du coeur du village des familles qui s’aggrandissent, des personnes à mobilité réduite qui décideraient d’adapter leur logements, etc...</p>			
<p>Réponse du Maître d’ouvrage</p> <p><i>La prise en compte des densités existantes, décroissantes depuis le centre ancien vers la périphérie, a été au cœur des réflexions du PLU avant son approbation en 2017. Au-delà de la stricte application d’un périmètre arbitraire de 500 m autour des Monuments Historiques, la Commune a tenu compte des quartiers existants, de leur desserte, des densités, etc.</i></p> <p><i>De fait, la modification demandée par un habitant remettrait totalement en cause l’organisation urbaine projetée sur Mazan. Les projets denses (dont petits immeubles et villas mitoyennes) sont fortement attendus par les services de l’Etat. Les zones AUCh1 à 4 ont été étudiées en tenant compte de l’espace foncier disponible, de leur desserte et de leur éloignement du village. Une simple valeur métrique ne suffit pas à constituer un projet urbain. Reprendre la disposition des zones et surtout les projets qui y sont attendus (par exemple exclusivement des immeubles sur La Ferraille proche du centre-ville) relève d’une révision générale du PLU.</i></p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>Dans un contexte général des centres-villes dont les activités commerciales souffrent de l’éloignement des populations qui se tournent vers les centres commerciaux en périphérie, la proposition de M.CONIL est à étudier afin de valider si elle favorise réellement la concentration autour du centre historique de Mazan.</i></p> <p><i>Quant au zonage UD (Zone urbaine peu dense, à caractère résidentiel), il devrait sans doute être redéfini en différents secteurs afin de pouvoir établir des règles différenciées selon la distance du centre ville, par exemple :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- secteur UD a, qui concerne les quartiers résidentiels les plus proches du village,</i> <i>- le secteur UD b, qui identifie les propriétés situées en périphérie du village,</i> <i>- le secteur UD c, délimite les quartiers les plus excentrés</i> 			<p>MODIFICATION N°2</p>

<p>N° 9 23/09/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier électronique</p>	<p>M.CECCHETTO - Mazan</p>	<p>Permanence Dossier (erreur mise en ligne)</p>
<p>Conseiller municipal, il demande une permanence supplémentaire en raison de la mise en ligne du dossier et même temps que l'ouverture de l'enquête, et signale également le lien erroné concernant le document B4c règlement graphique qui envoyait vers le BAa.</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>S.O.</p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>Une réponse a été faite par mail à ces demandes (cf annexe).</i></p> <p><i>L'erreur de mise en ligne sur le site internet avait été corrigée dès signalement, soit une semaine avant ce mail...</i></p>			<p>MODIFICATION N°2</p>

<p>N° 10 25/09/2019</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 23 /09/19</p>	<p>COVE (communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin)</p>	<p>Logements sociaux</p>
<p>“Les OAP des secteurs du Piol Habitat et de la Ferraille, par exemple, pourront désormais s'appliquer “dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (qui peuvent concernées la totalité d'une zone AUCh ou une zone aménageable numérotée tel que définie dans le schéma d'aménagement)”, autrement dit en plusieurs tranches au lieu d'une seule. Il est dommage d'avoir rédigé de la sorte, car les objectifs de production de logements sociaux, notamment, mais aussi de diversification des formes urbaines et de la densité, pourraient ne pas être mis en oeuvre de manière satisfaisante pour la commune, et pour la CoVe, en tant que porteur du programme local de l'Habitat. Il serait plus opportun de maintenir la rédaction initiale.”</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Les OAP imposent des secteurs avec une typologie définie (zone 1 : collectifs, zone 2 : villas semi-groupées, zone 3 : habitat individuel pur). Si jamais un projet (qu'il soit d'ensemble ou partiel) ne répond pas aux attentes du PLU, il sera refusé. De fait, même si les zones d'habitat individuel pur ou semi-groupées partent en premier, cela ne remet pas en cause les secteurs d'habitats collectifs.</i></p> <p><i>Par contre, au regard de l'inquiétude justifiée de la CoVe, un pourcentage minimal par opération sera imposé lorsque qu'une zone mentionne « zone 1 + 2 » ou « zone 2 + 3 » comme c'est le cas pour le Bigourd Est. Ainsi, tout projet en zone 1 + 2 devra présenter 50% de logements en appartement et 50% en villas semi-groupées, que le projet concerne tout ou partie de la zone.</i></p>			

<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>Ce courrier bien que provenant de la CoVe, communauté d'agglomération dont dépend Mazan est arrivé bien après le début de l'enquête et ne peut être considéré que comme une observation et non un avis de PPA.</i></p> <p><i>Le sujet des logements sociaux est important et les éléments du dossier (cf document 5c) montre que la mairie l'a pris en compte.</i></p> <p><i>Que la commune puisse étaler la charge en produisant des logements sociaux en plusieurs tranches est peut-être l'assurance de pouvoir les réaliser concrètement, d'autant que ces projets se font avec des partenaires privés qui cherchent des investissements globalement rentables.</i></p> <p><i>Enfin la question à se poser est le nombre de logements sociaux à envisager au regard d'une prévision de croissance démographique sujet à critique (cf § <u>rencontre avec CE révision SCOT</u>).</i></p>	<p>MODIFICATION N°2</p>
---	------------------------------------

<p>N° 11 26/09/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.GABOURIN - MAZAN</p>	<p>Emplacements réservés</p>
<p>Chemin de Lontran, ER N°7 et 8, chemin piétonnier de 3m et non de 8m.</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Concernant l'emplacement réservé n°7, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU.</i></p> <p><i>L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier.</i></p> <p><i>L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.</i></p> <p><i>D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.</i></p> <p><i>Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si</i></p>			

certaines points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Observations du commissaire enquêteur

Les emplacements réservés concernés sont les n°7 et N°8, hors périmètre de la modification, mais établis lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé , ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 et REVISION
ALLEGEE**

<p>N° 12 27/09/19</p>	<p>Pièces jointes : Courrier du 27/09/19</p>	<p>Mme CLEMENT - Mazan</p>	<p>Règlement graphique OAP Plan d'alignement Emplacements réservés</p>
<p>1- Document B4C règlement graphique : décalage entre zonage PLU et zonage cadastral</p> <p>2 - Document B3 OAP : absence du lotissement de la Bruyssande sur plan p.18 et 19 sur les capacités de construction, de quand date le plan?</p> <p>3 - Document B5a4 Plan d'alignement : document de 1998 n'est-il pas obsolète? Le chemin de Lontran n'est pas répertorié alors que la mairie prévoit de l'agrandir</p> <p>4 - Document B4f emplacements réservés : ER n°7 , la largeur du chemin a été identifié en 2009 à 2,5m de large (délibération conseil municipal) La mairie veut le passer à 8m, ceci est impossible car aux abords de la RD 932 le chemin est bordé de maisons sur plus de 50m, et aucun alignement n'est prévu.</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p>			
<p>1 - Les parcelles BZ 111 et BZ 112 de Mme CLEMENT, chemin des écoliers, à l'Ouest de l'emplacement réservé n°11, ne sont pas concernées par celui-ci. Il y a bien un léger débordement sur le règlement graphique; il s'agit d'un problème de superposition entre la couche cadastrale et la couche zonage du PLU qui sera rectifiée après l'enquête.</p>			

2- voir observations CE

3 – La procédure de mise à jour du plan d’alignement est assez complexe. La municipalité mène depuis plusieurs années de nombreuses réformes et documents conséquents pour la Commune. La révision du Plan d’Alignement était prévue il y a quelques années mais la collectivité a manqué de temps et de finances, d’autant que la procédure PLU a pris plus de temps que prévu. Il a paru opportun de mener à bien la révision allégée n°1 du PLU puis la modification n°2 avant d’attaquer ce dossier.

4 - Les emplacements réservés n°7 et n°8 en périphérie de l’OAP La Ferraille (zone AUCh1) participent au désenclavement du quartier qui doit connaître une urbanisation accrue dans le cadre d’une opération de revitalisation du centre-ville.

L’aménagement de la zone prévoit des circulations internes et des accès nouveaux pour un véritable désenclavement (route Carpentras, route de Caromb). Tant que les nouveaux accès ne seront pas précisément arrêtés, les emplacements réservés conservent tout leur sens et toute leur justification.

Observations du commissaire enquêteur

1 - La réponse de la mairie montre que l’erreur est détectée et prise en compte pour rectification

MODIFICATION N°2

2 - Il semble que le lotissement ne soit pas totalement représenté sur le plan, cependant cela ne remet pas en cause l’objectif du plan figurant dans le document B3 OAP

MODIFICATION N°2



<p>3 - S.O.</p> <p>4 - La réponse de la mairie confirme la philosophie des emplacements réservés</p> <p>Les emplacements réservés concernés sont les n°7 et N°8, hors périmètre de la modification, mais établis lors de la réalisation du PLU initial en 2017.</p> <p>Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé , ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)</p> <p>Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.</p>	<p>MODIFICATION N°2</p> <p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEGEE</p>
--	--

N° 13 27/09/19	Pièces jointes : /	Mme CAMUS - Mazan	Emplacements réservés
<p>Document 4F liste des emplacements réservés : le chemin ne fait que 3,5m alors que les ER N°7 et 8 prévoient une largeur de 8m pour l'un , 8 à 10m pour l'autre; comment a été mesurée cette largeur?</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>Concernant <u>l'emplacement réservé n°7</u>, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU.</p> <p>L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier.</p> <p>L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.</p> <p>D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.</p> <p>Concernant <u>l'emplacement réservé n°8</u>, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive</p>			

puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Observations du commissaire enquêteur

Les emplacements réservés concernés sont les n°7 et N°8, hors périmètre de la modification, mais établis lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent. (dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

N° 14 30/09/19	Pièces jointes : courrier du 30/09/19	M.Mme PIZZORNI	Emplacements réservés
<p>1 – document B4c Emplacements réservés : l'ER N°6 est sur le chemin de Lontran qui fait 3,2m à l'approche du carrefour de la RD 942. La seule façon de porter sa largeur de 8 à 10m serait de détruire les maisons dont celle de M.Pizzorni. De plus le chemin est décrit comme voie douce piétonne dans l'OAP: il y a contradiction. Aucun responsable de projet n'est venu et aucun contact de toute sorte n'a eu lieu.</p> <p>2 – Sur le document graphique de l'OAP il est prévu des constructions d'habitats mixte jusqu'à une hauteur R+2 qui générerait ombre et vue plongeante sur la maison de M.Pizzorni.</p> <p>3 - Par ailleurs, les terrains voisins en zone AUCh sont truffés de galeries et contiennent un talus de 5m de hauteur; il s'y trouve un puits de 6m de profondeur dont mise en sécurité a été demandée à la mairie qui ignorait cet état de fait</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>1 - Concernant l'emplacement réservé n°6, il passe au sud d'habitations existantes (et non entre des habitations) et n'entraîne en aucun cas de destructions bâties. Sa limite est calée sur la limite des parcelles bâties qu'il n'impacte donc pas. Il impacte essentiellement les parcelles CC 230, 231 et 232. Quand l'emplacement remonte vers le nord, il ne concerne là encore que des parcelles non bâties. Seule une bande de 8 m de la parcelle CC 230 (ex 88) est concernée avec les parcelles CC 231 et 232. Il n'y a pas d'inquiétudes à avoir à ce sujet. Cet emplacement réservé est indispensable pour désenclaver le quartier. Pour rappel,</p>			

des terrains ne peuvent être enclavés et il y a toujours en urbanisme des fonds servants et des fonds dominants. Le PLU permet de gérer en amont de possibles conflits entre propriétaires.

A noter que dans l'Orientation d'Aménagement, le tracé routier et piétonnier est poursuivi vers l'Est. Il y aura donc bien un maillage viaire dont une partie sera acquise par la Commune dès le début de toute opération.

2 - Concernant **les hauteurs attendues au sud du terrain** (R+2) et auxquelles s'opposent M. et Mme PIZZORNI, il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie attendue sur le territoire et il n'est pas possible de réduire les hauteurs sans remettre en cause les objectifs affichés dans le PADD.

Observations du commissaire enquêteur

1 - L'emplacement réservé concerné est le n°6, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent. (dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

3 - Le fait que la mairie ait été prévenue devrait régler le problème, mais charge aux personnes concernées de relancer en cas d'inaction.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

N° 15 30/09/19	Pièces jointes :	M.NATOLI - Mazan	Emplacements réservés
<p>Président de l'association "La ferraille 2009"</p> <p>Document B4c emplacement réservé N°7 : le chemin ne fait que 3,2m alors que l'ER N°7 prévoit une largeur de 8m, ce qui impliquerait la destruction de maison, de haies de végétation et de talus, ainsi que l'annexion de jardins riverains.</p> <p>C'est actuellement la seule voie piétonne qui permet de sortir de l'agglomération dans des conditions sécurisées sereines et agréables.</p> <p>L'actuel chemin de Lontran enjambe une canalisation du canal de Carpentras enterrée dont la protection doit être assurée, ainsi que le ruisseau "La Mayre".</p> <p>Cette voie de communication détruirait un corridor écologique et créerait une voie inondable. Ces remarques ont été émises lors de l'EP sur le PLU en 2017.</p> <p>L'abandon de l'ER N°7 est demandé</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>Concernant l'emplacement réservé n°7, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des</p>			

« goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU.
 L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier.
 L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.
 D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.

Observations du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé concerné est le n°7, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

**HORS PERIMETRE
 MODIFICATION
 N°2 ET REVISION
 ALLEGEE**

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent. (dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

<p>N° 16 30/09/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 30/09/19</p>	<p>M.NATOLI - Mazan</p>	<p>Emplacements réservés Zonage PLU</p>
<p>Président de l'association "La ferraille 2009" Document B4c emplacements réservés N°6 et 8 : contradiction avec document B3 p.10 sur les tracés qui ne sont pas identiques. Ceci générerait une nuisance sonore et atmosphérique pour les habitants, et des risques liés au trafic qui voudra éviter le centre village telles des vitesses pouvant être excessives. Cela occuperait un parking privé et détruirait partiellement les jardins. De plus, en améliorant la sortie vers Carpentras pour les habitants du quartier, cela retirera autant de clients potentiels aux commerces du centre. Le carrefour avec le chemin d'Aubignan paraît impossible à réaliser même en empiétant sur les propriétés Document B4c emplacement réservé N°9 : un tracé vers le chemin de Mercadier plutôt que par le chemin d'Aubignan. Document B3 OAP : le tracé de l'ER n°6 est mieux adapté car entrée sortie route de Caromb et fin en carrefour avec chemin de Lontran. Mais ce tracé entre le chemin de Lontran et la ferraille grignoterait les parcelles 1445 et 1443 ce à</p>			

quoi M.Natoli s'oppose.

Enfin, il demande que ses cinq parcelles soient classées en UD au lieu de AUCh

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant l'emplacement réservé n°6, il passe au sud d'habitations existantes (et non entre des habitations) et n'entraîne en aucun cas de destructions bâties. Sa limite est calée sur la limite des parcelles bâties qu'il n'impacte donc pas. Il impacte essentiellement les parcelles CC 230, 231 et 232. Quand l'emplacement remonte vers le nord, il ne concerne là encore que des parcelles non bâties.

A noter que la parcelle CC 143 n'est pas concernée par l'ER n°6. Seule une bande de 8 m de la parcelle CC 230 (ex 88) est concernée avec les parcelles CC 231 et 232. Il n'y a pas d'inquiétudes à avoir à ce sujet.

Cet emplacement réservé est indispensable pour désenclaver le quartier. Pour rappel, des terrains ne peuvent être enclavés et il y a toujours en urbanisme des fonds servants et des fonds dominants. Le PLU permet de gérer en amont de possibles conflits entre propriétaires.

A noter que dans l'Orientation d'Aménagement, le tracé routier et piétonnier est poursuivi vers l'Est. Il y aura donc bien un maillage viaire dont une partie sera acquise par la Commune dès le début de toute opération.

Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Concernant la demande de passer ses parcelles de la zone AUCh1 en zone UD pour poursuivre son exploitation agricole, il ne paraît pas nécessaire de la suivre : les terrains peuvent continuer à être cultivés sans problème en zone AUCh1.

De plus, si nous ajoutons une prescription surfacique type « espace cultivé en zone urbanisable » pour geler ses parcelles, le PLU risque d'être attaqué par sa famille puisque les terrains perdront leur valeur.

La zone AUCh1 doit demeurer dans ce quartier pour une gestion d'ensemble, cohérente et harmonieuse. A noter que la zone AUCh1 n'interdit pas l'aménagement et l'amélioration de logements existants.

Observations du commissaire enquêteur

Les emplacements réservés concernés sont les n°6, 8 & 9, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent. (dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

N° 17 30/09/19	Pièces jointes : Courrier du 30/09/19	M.APLANAT - Mazan	Emplacements réservés
<p>1 - Doc. B4f emplacement réservé N°7 chemin de Lontran : ce chemin mesure 3m et non 8m, et il est emprunté par collégiens et promeneurs.</p> <p>2 - Doc B1 Exposé des motifs de changement : chemin de Lontran l'aménagement prévu p.21 pour ce chemin (largeur 8m) ne pourra être effectif en raison d'un angle à 4m pour la parcelle 1467 imposé par l'urbanisme, et du fait de l'absence du chemin dans le plan d'alignement.</p> <p>3 - Doc. B3 et B4c : dans le 1er chemin de Lontran en liaison douce et route monopolisant parking privés pour se déverser chemin d'Aubignan; anomalie?</p> <p>4 - Rappel sur l'EP du PLU : pas de réponse obtenue sur la circulation dans le quartier : 120 logements futurs de la Ferraille pourraient se déverser dans le lotissement "Hauts de Mazan" de 12 logements au détriment des jeux pour enfants et des parking.</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Concernant l'emplacement réservé n°7, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU. L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier. L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.</i></p> <p><i>D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.</i></p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>1 - L'emplacement réservé concerné est le n°7, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017. Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)</i></p> <p><i>Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.</i></p> <p><i>2 - la référence citée n'existe pas</i></p> <p><i>3 & 4 - Il n'existe pas de projet précis sur une réalisation, ceci sera à apprécier le moment venu</i></p>			<p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEGEE</p>

<p>N° 18 30/09/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.CECCHETTO - Mazan</p>	<p>PADD SCOT erreurs emplacements réservés plan d'alignement</p>
---	----------------------------------	-----------------------------------	--

Doc. B1 exposé des motifs :

- 1 - PADD du PLU : non respect des objectifs A2 et A3 du fait de mutation géographique de plusieurs commerces (pharmacie, laboratoire, opticien, cabinet assurances) vers OAP PIOL ; fermetures constatées (librairie, cafés) ou prévue (caisse d'épargne vers zone du Castellans à 5km de Mazan, entrée de Carpentras)
- 2 - SCOT : la modification du PLU remet en cause les enveloppes d'urbanisation préférentielles du fait que la zone AUSH Les Garrigues n'a eu aucun permis de construire sur 457 autorisations concédées par la mairie
- 3 - P.9 coquille sur légende vue parcelle CD52 : lire 787 au lieu de 737

Doc. B4c règlement graphique :

- 4 - décalage zones PLU et zonage graphique sans indication pour le public. Pourquoi?

Doc. B4f : ER 7& 8 la délibération du CM du 5/11/2009 identifie le chemin de Lontran VC286 à 2,5m (chemin à classer). Il y a donc une valeur volontairement erronée sur le document. A ce jour le chemin est d'une largeur de 3,5m

- 5 - Chapitre 3 p.13 Ecoulements pluviaux (*traduit par le C.E comme étant dans le doc.B1 p.13*) : le projet d'aménagement de la zone AUCh1 de la Ferraille 1 et 2 ne comporte dans ses plans aucun dispositif de compensation des imperméabilisations édictées par la MISE, imprimés 6 et 7, pourquoi?

Doc.B4c

- 6 - lien sur site internet mairie pointait vers un document erroné cf mail du 15/09/19

- 7 - ER N°10 non reporté sur plan alors que présent sur existant

- 8 - chemin de Lontran en voie routière alors que liaison douce en doc.B3

- 9 - Doc.B5a4 Plan d'alignement : ce document n'est plus contractuel du fait de constructions nouvelles après la date de délibération. Une notification individuelle doit obligatoirement être faite sous peine de nullité de l'enquête aux propriétaires des parcelles nouvellement construites. La liste des propriétaires ne figurent pas dans le document du dossier , pourquoi?

Réponse du Maître d'ouvrage

5 - Il n'y a pas d'inquiétude à avoir concernant les écoulements pluviaux, ils seront pris en compte dans les demandes de permis de construire ou d'aménager.

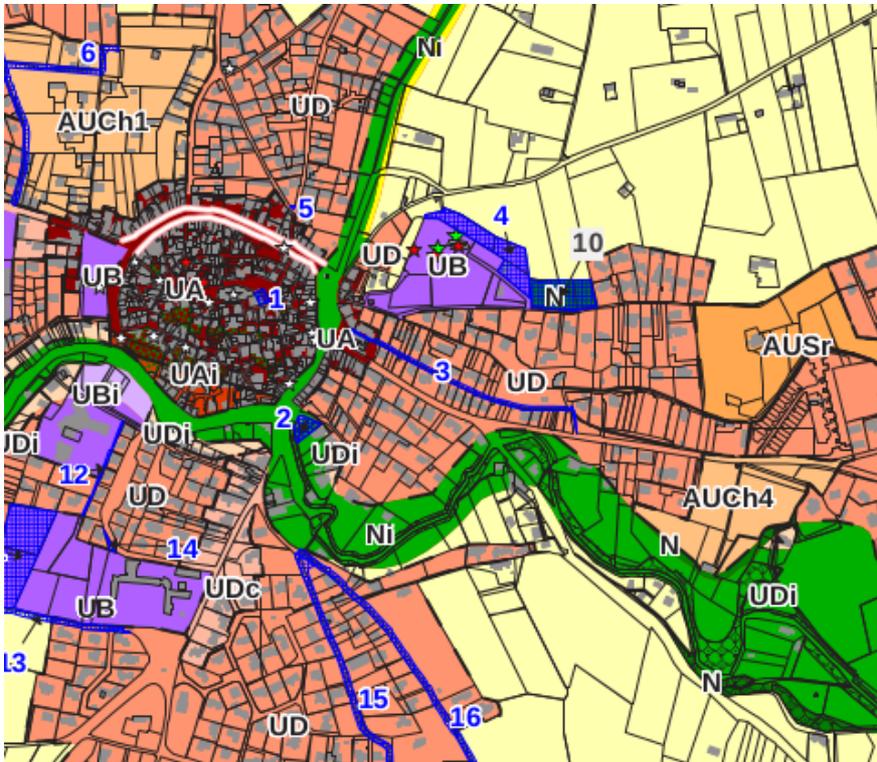
9 - La procédure du plan d'alignement est assez complexe. La municipalité mène depuis plusieurs années de nombreuses réformes et documents conséquents pour la Commune. La révision du Plan d'Alignement était prévue il y a quelques années mais la collectivité a manqué de temps et de finances, d'autant que la procédure PLU a pris plus de temps que prévu. Il a paru opportun de mener à bien la révision allégée n°1 du PLU puis la modification

n°2 avant d'attaquer ce dossier.

Observations du commissaire enquêteur

- 1 - S.O.
- 2 - S.O.
- 3 - coquille sur légende vue parcelle CD52 : lire 787 au lieu de 737
- 4 - S.O.
- 5 - S.O.
- 6 - rectifié en cours d'enquête et mentionné au présent rapport
- 7 - règlement graphique en vigueur affichant l'ER N°10 : numérotation à apporter sur nouveau règlement graphique

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**



**MODIFICATION
N°2**

8 & 9 S.O.

<p>N° 19 01/10/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.Mme NABHANE - Mazan</p>	<p>Emplacements réservés</p>
<p>Doc. B4c : l'ER N°8 est une jonction arbitraire de 2 voies de circulation, dont un aplomb franc de 1,6m vers le lotissement "les hauts de Mazan". Cet hypothétique flux se déverserait dans un giratoire difficilement réalisable et s'ajoutant à celui du chemin d'Aubignan et du PIOL II.</p>			

Ce serait une situation rapidement inconfortable et cauchemardesque pour les habitants. C'est un pansement de substitution au renoncement du choix de la voie de contournement nord. Doc. B4f p.10 (le CE : en fait il s'agit du doc. B1 exposé des motifs) il n'est pas fait mention des ER n°7&8

Il est souhaité que le chemin de Lontran reste piéton et cyclable.

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Observations du commissaire enquêteur

Les emplacements réservés concernés sont les n°7 & 8, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

N° 20 01/10/19	Pièces jointes : /	Mme CARRAUD - Mazan	Emplacements réservés
-------------------	--------------------	---------------------	-----------------------

Doc. B4c règlement graphique : les ER 7 et 8 correspondent à un chemin plus étroit (1,7m à 3m) que la projection (8m) et une des portions traverserait la maison de Mme CARRAUD, ce qui est inacceptable. De plus cela générerait un carrefour sans visibilité sur une route passante et supprimerait des parkings.

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant l'emplacement réservé n°7, il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement » demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU. L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais

aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier.

L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.

D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.

Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Observations du commissaire enquêteur

Les emplacements réservés concernés sont les n°7 & 8, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.

Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d'emplacement réservé, ainsi que sur ce que représente "un futur maillage viaire à définir" pour le cas présent. (dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)

Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f- Liste des emplacements réservés.

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

<p>N° 21 03/10/19</p>	<p>Pièces jointes : /</p>	<p>M.TEDESCO - Mazan</p>	<p>Logements sociaux</p>
<p>A propos de l'aménagement de la zone du PIOL</p> <ul style="list-style-type: none"> - construction de logement sociaux : quels aménagements sociaux sont prévus dans cette zone? - les aménagements et équipements tiendront-ils compte de la faune, la flore et des habitations existantes? - l'augmentation du flux automobile déjà intense sur le chemin d'Aubignan demande à être réfléchi 			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p>La zone du PIOL est divisée entre une zone (AUCe) d'activité non vouée à recevoir des logements, sociaux ou non, et une zone (AUCCh) pour laquelle une prévision de 100 logements est définie dont 40% de logements locatifs sociaux</p>			

Observations du commissaire enquêteur

La zone du PIOL est divisée entre une zone (AUCe) d'activité non vouée à recevoir des logements, sociaux ou non, et une zone (AUCh) pour laquelle une prévision de 100 logements est définie dont 40% de logements locatifs sociaux (voir OAP chap.2 et règlement écrit titre III chap.2 p.66)

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 ET REVISION
ALLEGEE**

<p>N° 22 03/10/19</p>	<p>Pièces jointes : note avec annexes</p>	<p>Mme MANGEVAUD - Mazan</p>	<p>Emplacements réservés</p>
<p>La vue satellite est obsolète car n'y figure pas les panneaux photovoltaïques de Mme MANGEVAUD. En cas de construction limitrophe selon les hauteurs autorisées, l'ombre projetée nuirait à leur fonctionnement nominal. De plus, le voisinage trop immédiat avec vue sur jardin et pollutions sonores et atmosphériques dégraderait la qualité de vie de Mme Mangevaud.</p> <p>ER N°17 le tracé superposant liaison douce et maillage viaire ne débouchant nulle part n'est pas compréhensible</p>			
<p>Réponse du Maître d'ouvrage</p>			
<p><i>Comme pour le quartier de la Ferraille, il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie et les densités attendues sur le territoire.</i></p>			
<p><i>Il est précisé que <u>l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3</u> prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.</i></p>			
<p><i>A noter que <u>l'emplacement réservé n°17</u> a bien une largeur maximale de 8 m (tenant compte d'une voirie à double sens + accotements piétonniers). Il sera affiné lors de l'acquisition des terrains par la commune.</i></p> <p><i>Pour rappel, un ER ne peut conduire à une expropriation. Si le propriétaire n'est pas vendeur, la Commune ne peut acquérir ce bien. Si jamais, dans le temps, le projet d'ensemble du Bigourd est bloqué, M le Préfet pourra alors mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique mais ceci n'est absolument pas d'actualité.</i></p>			
<p><i>Bien entendu, sous la voirie passeront l'ensemble des réseaux eaux et secs utiles à l'aménagement du quartier. L'objectif est que l'ensemble des propriétaires puissent en profiter.</i></p>			

<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>Malheureusement pour Mme Angevaud le PLU a classé l'espace limitrophe à sa propriété comme constructible en 2017 afin de densifier les zones urbanisées en regroupant les habitations autour du village ancien. La loi ALUR a poussé à cela.</i></p> <p><i>L'emplacement réservé N°17 est destiné à préserver l'espace nécessaire au cas où une voie serait réalisée, le reste du tracé à disparu parce que naturellement l'espace est suffisant.</i></p>	<p>MODIFICATION N°2</p>
---	------------------------------------

<p>N° 23 04/10/19</p>	<p>Pièces jointes : email</p>	<p>M.LAGET</p>	<p>Numérique Remarques PPA Zones AUCh</p>
---	--------------------------------------	-----------------------	---

1 – non respect de la loi pour une république numérique : participation de chacun et débats sur les différents sujets évoqués
 2 – concertation visiblement empêchée pour les administrés qui se fait aussi mal du cote des PPA, avec des modifications non pleinement approuvées par le PPA
 3 – la sortie d'une parcelle à enjeu de l'OAP AUCh3 sans aucune justification
 4 – les extensions en annexes en zone A et N avec risque de mitage des zones
 5 – l'évolution des secteurs AUCh1 et AUCh2 dont l'autorisation d'activités économiques, alors que des commerces de services du centre village ont décidé de s'installer à l'entrée de Carpentras ou en zone AUCh2. Ceci est un risque pour le dynamisme du centre village déjà fragile

Réponse du Maître d'ouvrage

Comme pour le quartier de la Ferraille, il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communiaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie et les densités attendues sur le territoire. Il est précisé que l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.

<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>1 - la mise à disposition numérique s'est faite selon les règles dans une enquête publique relativement à des changements très sectorisés (révision allégée) ou modérés (modification n°2); si la concertation est obligatoire pour la révision, la portée limitée d'une modification n'impose pas d'en tenir une. On peut ou non regretter ce fait mais ceci est réglementaire. L'enquête publique est donc faite pour recueillir toutes les observations du public qui se manifeste afin de détecter les erreurs, les imprécisions, de répondre</i></p>	<p>MODIFICATION N°2</p>
---	------------------------------------

<p><i>aux questions que soulève l'enquête. Le commissaire enquêteur est un facilitateur pour tout cela et il n'hésite pas à interpeler le maître d'ouvrage sur ce qui a été soulevé et ce qu'il a pu relever dans le périmètre de l'enquête. Enfin même si l'enquête publique arrive tardivement, ce que lui reproche ses détracteurs, elle a le mérite de s'appuyer sur un dossier concret qui laisse entrevoir un projet, ce qui ne le rend pas inéluctable, mais au contraire maléable dans les limites de l'équilibre entre les observations et propositions du public et la cohérence du projet mené par la maîtrise d'ouvrage.</i></p> <p><i>2 - pour la concertation voir §1 ci-dessus; concernant les avis PPA, il est normal que certains éléments divergent ou nécessitent d'être retravaillés afin de finaliser un projet; ces avis font partie de la concertation.</i></p> <p><i>3 - la suppression de la parcelle 787 est expliquée en §2.1 des évolutions du règlement graphique p.9 (il y a une erreur sur la légende à corriger)</i></p> <p><i>4 - ceci a été relevé par le C.E et les PPA mais en raison de la justification manquante</i></p> <p><i>5 - il est certain, et on peut le regretter, que les centres-villes et centres-villages souffrent économiquement de l'attrait des commerces et zones commerciales en périphérie où le parking est souvent plus aisé.</i></p>	
--	--

N° 24 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 02/10/19	M. & Mme MORARD - Mazan	Écoulement des eaux pluviales Voisinage Parcelles
<p>OAP de la Ferraille Propriétaire des parcelles 1098 et 1099</p> <p>1 – dégâts causés par les eaux pluviales lors des gros orages (cour inondée) : ceci serait amplifié en cas de goudronnage ou de nouvelles toitures, or aucun bassin de rétention n'est prévu à la Ferraille</p> <p>2 – la construction prévue d'un bâtiment R+1 parcelle 1097 à proximité et au sud de la propriété entraînerait ombre et promiscuité, gênantes pour la qualité de vie</p> <p>3 – un échange de terrain est proposé : 1097 contre F1005 et F1399 dans l'ancienne numérotation , dans l'OAP du Jonquier</p> <p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>1 - Il n'y a pas d'inquiétude à avoir concernant les écoulements pluviaux, ils seront pris en compte dans les demandes de permis de construire ou d'aménager.</i></p> <p><i>2 - M. et Mme MORARD demande à geler les terrains constructibles autour de leur habitation (R+1 prévu alentours). Là aussi, étant en zone urbanisable, il est normal que le quartier se densifie.</i></p>			

Observations du commissaire enquêteur		
1 - précisions demandées à la maîtrise d'ouvrage		MODIFICATION N°2
2 - S.O.		HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEE
3 - affaire privée		

N° 25 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 3/10/19	Mme LAGET - Mazan	Représentation graphique
Doc. B1 exposé des motifs - OAP Bigourd est - question 1 – page 9 : pourquoi la parcelle 705 devenu CD20 qui comprend les anciennes parcelles 705+391+385+940 est-elle découpée sur la représentation alors que c'est la propriété de Mme Laget, comme s'il en manquait les 3/4?			
Réponse du Maître d'ouvrage			
<i>Nous vérifierons cela avant approbation et modifierons si besoin le document. Concernant sa parcelle, elle a été coupée dans le PLU approuvé en 2017 car elle est très longue. Nous avons voulu réduire la zone AUCh3 pour prendre en compte son jardin et ne pas l'urbaniser. Le reste de la parcelle reste en zone AUCh3 pour une cohérence d'ensemble.</i>			
Observations du commissaire enquêteur			
la représentation graphique page 10 du secteur AUCh3 projeté fait bien apparaître la zone en question en entier			MODIFICATION N°2

N° 26 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 3/10/19	Mme LAGET - Mazan	Maillage viaire
Doc. B1 exposé des motifs - OAP Bigourd est - question 2 – page 34 : explication demandée sur la signification “futur maillage viaire (principe)”, est-ce une voie voiture? Pourquoi placer des voies de circulation à l'arrière de parcelles ayant déjà un accès voiture, les entourant ainsi de voie de circulations? Comment sont desservies les parties du secteur OAP éloignées du maillage viaire (partie sud Bigourd Est)?			

Réponse du Maître d'ouvrage

Il est précisé que l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.

Observations du commissaire enquêteur

Les voies en question sont tracées depuis l'établissement du PLU en 2017 et ne font pas l'objet de modifications

MODIFICATION N°2

<p>N° 27 04/10/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 3/10/19</p>	<p>Mme LAGET - Mazan</p>	<p>Logements collectifs en AUCh3</p>
----------------------------------	--	---------------------------------	--------------------------------------

Doc. B1 exposé des motifs - OAP Bigourd est - question 3 – page 9 : il est indiqué que la parcelle CD52 n'a pas vocation à accueillir des logements collectifs
p.34 il est mentionné que l'OAP du Bigourd est initialement prévu en logements intermédiaire peut désormais accueillir des logements collectifs
qu'est-ce qui donne à cette zone une vocation de collectif qu'elle n'avait pas initialement?

Réponse du Maître d'ouvrage

Mme LAGET conteste que la parcelle CD 52 soit basculée en zone UD ce qui oblige la commune à densifier le reste de la zone AUCh3 (logements collectifs en lieu et place de logements individuels semi-groupés). La parcelle CD 52 a été classée par erreur en secteur AUCh3 lors de l'élaboration du PLU. Cette parcelle se trouve dans l'alignement de plusieurs parcelles le long de la RD 942 (dont la parcelle de Mme LAGET) et doit être traitée comme ses voisines en zone UD, dans le respect de l'unité foncière (les parcelles CD 52 et CD 51 ont les mêmes propriétaires).

L'urbanisation de la zone AUCh3 au sud de ces parcelles est, pour sa part, logique au regard de sa localisation. Un projet d'ensemble, mixte, y est attendu. Il est certain que tout projet va mettre du temps à sortir puisqu'il faut que les propriétaires s'entendent (pour vendre ou constituer un projet ensemble). Mais un Contrat de Mixité Sociale a été signé en 2016 entre la Commune de Mazan et l'Etat, et dont les objectifs sont à respecter, notamment en terme de production de logements sociaux comme de mixité du bâti.

Observations du commissaire enquêteur

la question pourrait être posée à l'identique pour la zone qui était définie en logement individuel qui est désormais mixée avec des logements intermédiaires

MODIFICATION N°2

N° 28 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 3/10/19	Mme LAGET - Mazan	Suppressions de parcelles en AUCH3 et densité
<p>Doc. B1 exposé des motifs - OAP Bigourd est - question 4 – page 9 :il est indiqué qu’une surface de 3183m2 (note du C.E. 570m2 CD20 + 2613m2 CD52) est sortie de l’OAP du Bigourd est.</p> <p>Combien d’habitations supprimées? Combien de reste? La densité a-t-elle été baissée pour répondre aux remarques des PPA en 2017? Si oui pourquoi ne pas indiquer la densité visée?</p>			
<p>Réponse du Maître d’ouvrage</p> <p><i>Nous avons déjà évoqué plusieurs fois que la Commune se devait de diversifier son offre en logements. Les négociations ont été particulièrement difficiles avec les personnes publiques associées. Et dès que la Commune souhaite revoir à la baisse les densités affichées, elle se heurte à un refus.</i></p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p>Voir tableau p.20 OAP</p>			<p>MODIFICATION N°2</p>

N° 29 04/10/19	Pièces jointes : lettre du 04/10/19	Mme LECARGUY - Mazan	Emplacements réservés
<p>Doc. B4c - ER N°8</p> <p>Courrier de M.Nabhane + souhaite rester au calme et préconise de passer ailleurs que par le chemin d’Aubignan</p>			
<p>Réponse du Maître d’ouvrage</p> <p>S.O.</p>			
<p>Observations du commissaire enquêteur</p> <p><i>L’emplacement réservé concerné est le n°8, hors périmètre de la modification, mais établi lors de la réalisation du PLU initial en 2017.</i></p> <p><i>Toutefois, ceci met en évidence une nécessaire clarification sur la notion d’emplacement réservé , ainsi que sur ce que représente “un futur maillage viaire à définir” pour le cas présent.(dans la revue trimestrielle de la commune par exemple)</i></p> <p><i>Le C.E. préconise de renforcer la présentation de cette notion en préambule soit du §2.2 du document 1-Exposé des motifs des changements apportés, soit et de préférence dans le document 4f-</i></p>			<p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 ET REVISION ALLEGEE</p>

<i>Liste des emplacements réservés.</i>	
---	--

N° 30 04/10/19	Pièces jointes : email du 04/10/19	M.LAGET - Mazan	Compatibilité PADD Commerces centre village
---------------------------	---	------------------------	--

Reprend les remarques du conseil départemental (cf [avis PPA](#)) relativement à l'incompatibilité possible avec le PADD en maintenant sur le seul secteur AUCh2 des activités économiques anormalement à implanter sur le PIOL zone AUCh ; tous les secteurs AUCh peuvent cependant accueillir commerces, services et artisanats
Il appuie ainsi sa remarque précédente (N°23) sur la nécessité de préserver l'attractivité du bourg ancien.

Réponse du Maître d'ouvrage

Le projet économique dans la zone AUCh2 (route de Carpentras) qui risque de vider le centre ville de ses derniers commerces est contesté. Pour rappel, la Commune lutte au quotidien pour valoriser ce centre et que s'y maintiennent équipements collectifs, associations et commerces. Une étude de redynamisation des centres bourgs a d'ailleurs été lancée en partenariat avec la CoVe en mars 2019.

La modification avait pour objectif de clarifier la possibilité de réaliser des commerces et artisanats le long de la RD 942 (prévue au règlement écrit mais non signalée dans la légende de la zone 1 de l'OAP). Cependant, la modification apportée donne l'impression qu'une zone économique y est attendue ce qui n'est pas le but recherché.

De fait, la Commune va revenir à l'ancienne version de l'OAP en zone AUCh2 (sans toucher les limites de zones) tout en précisant que les commerces et services sont possibles en zone 1 en complément des programmes de logements.

Observations du commissaire enquêteur

le document graphique est le seul à porter la précision des activités de services, de commerces et d'artisanat alors que le texte le précédent mentionne des activités économiques, a priori pour englober ces activités de services, de commerces et d'artisanat; cela semble être plus un problème de rédaction que de volonté de favoriser une autre zone d'activité économique au sens de ce qui est prévu sur PIOL II zone AUCh

**MODIFICATION
N°2**

N° 31	Pièces jointes : Un courrier du 03/10/19 avec plan repéré	M.ROCHAT -Mazan	patrimoine
--------------	--	------------------------	------------

Président de l'AUCAM
demande l'inscription des canaux au PLU pour en assurer la préservation en vertu de l'article L151-9

Réponse du Maître d'ouvrage

Dans l'absolu avis favorable. Il faut par contre fournir le tracé des canaux et quelques photographies.

Les canaux peuvent être ajoutés en annexe 1 du règlement écrit (avec cartographies et photographies). Des prescriptions seront également ajoutées en annexe du règlement.

Observations du commissaire enquêteur

L'article L151-9 ne donne pas de limites explicites à ce qu'une commune peut décider de vouloir préserver dans son patrimoine. L'inscription des éléments du patrimoine ciblés pourrait être faite au PLU (document 4a - Annexe 2), toutefois il est vraisemblable que le repérage et l'établissement précis de ces éléments (avec par exemple, description, zone du PLU, coordonnées géographiques, repérage graphique, photo, prescriptions, etc...) peut nécessiter une étude complémentaire.

**MODIFICATION
N°2**

N° 32 04/10/19	Pièces jointes : /	M.FERRY - Mazan	Emplacements réservés
---------------------------------	---------------------------	------------------------	-----------------------

Doc. B4c : l'ER N°8 est une jonction arbitraire de 2 voies de circulation, dont un aplomb franc de 1,6m vers le lotissement "les hauts de Mazan". Cet hypothétique flux se déverserait dans un giratoire difficilement réalisable et s'ajoutant à celui du chemin d'Aubignan et du PIOL II. Ce serait une situation rapidement inconfortable et cauchemardesque pour les habitants.

C'est un pansement de substitution au renoncement du choix de la voie de contournement nord.

Réponse du Maître d'ouvrage

Concernant l'emplacement réservé n°8, il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Observations du commissaire enquêteur

idem M.Nabhane observation N°19

**HORS PERIMETRE
MODIFICATION
N°2 et REVISION
ALLEGEE**

N° 33 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 04/10/19	Mlle BROUILLOT - Mazan	Emplacements réservés
---------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------

Propriétaire parcelle CD18

Doc. B4c / B4f / B3 : ER N°17 documents graphiques trop imprécis pour déterminer avec exactitude le tracé de la future route sur son terrain.

Opposée à la création de voie de circulation d'une largeur de 8m (déjà signalé lors EP PLU en

03/17)

Opposée à voir une route traverser son terrain, à subir une expropriation
 Opposée aux logements collectifs à étages qui pourraient toucher son terrain
 Une nouvelle route ne fera pas que desservir les nouveaux logements elle désengorgera la RD942 générant du trafic important, avec les nuisances liées (vitesse, bruit, pollution)
 Ceci risque de dévaloriser les biens
 Demande à ne pas avoir son terrain réservé de manière à préserver ses capacités d'aggrandissement, de construction ou de vente.

A contrario favorable à un aménagement du quartier dans le respect de l'intérêt général:

- voie en limite de son terrain le long du Béal qui cause des désagréments et qui n'a pas été busé par la mairie
- largeur modéré du chemin
- emprise équitable sur les deux rives
- accès de la propriété pour pouvoir emprunter le chemin
- autorisation de contruire des murs pour se protéger des nuisances liées au chemin

Réponse du Maître d'ouvrage

Il est précisé que l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.

A noter que l'emplacement réservé n°17 a bien une largeur maximale de 8 m (tenant compte d'une voirie à double sens + accotements piétonniers). Il sera affiné lors de l'acquisition des terrains par la commune.

Pour rappel, un ER ne peut conduire à une expropriation. Si le propriétaire n'est pas vendeur, la Commune ne peut acquérir ce bien. Si jamais, dans le temps, le projet d'ensemble du Bigourd est bloqué, M le Préfet pourra alors mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique mais ceci n'est absolument pas d'actualité.

Bien entendu, sous la voirie passeront l'ensemble des réseaux eaux et secs utiles à l'aménagement du quartier. L'objectif est que l'ensemble des propriétaires puissent en profiter.

Observations du commissaire enquêteur

l'emprise de l'ER N°17 a été réduite car la configuration des lieux permet de réaliser une voie sans empiéter sur les propriétés mais il reste a priori une zone plus étroite qui le nécessiterait

MODIFICATION N°2

<p>N° 34 04/10/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 04/10/19</p>	<p>Mme GRAND - Mazan</p>	<p>Emplacements réservés</p>
---	--	---------------------------------	------------------------------

Propriétaire parcelle CD33– Zone AUCh3
 Opposée à la réalisation d’une route devant sa propriété, ainsi qu’à la construction de nombreux logements individuels et collectifs à proximité. Cette route sera empruntée par tout le village et les communes voisines pour éviter la RD 942 et cela entraînera beaucoup de nuisances (pollutions, danger).
 Risque de vis-à vis avec logements collectifs prévus sur une zone limitée.
 Tracé de la future route imprécis. Manque de concertation. Risque de dévalorisation des biens et perte du calme résidentiel

Réponse du Maître d’ouvrage

Il est précisé que l’orientation d’aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu’une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l’ouest à l’emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l’urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l’ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l’étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu’un projet concret sera déposé en mairie. C’est lorsque les propriétaires discuteront d’un projet d’ensemble qu’ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l’aménageur.

A noter que l’emplacement réservé n°17 a bien une largeur maximale de 8 m (tenant compte d’une voirie à double sens + accotements piétonniers). Il sera affiné lors de l’acquisition des terrains par la commune.

Pour rappel, un ER ne peut conduire à une expropriation. Si le propriétaire n’est pas vendeur, la Commune ne peut acquérir ce bien. Si jamais, dans le temps, le projet d’ensemble du Bigourd est bloqué, M le Préfet pourra alors mettre en place une Déclaration d’Utilité Publique mais ceci n’est absolument pas d’actualité.

Bien entendu, sous la voirie passeront l’ensemble des réseaux eaux et secs utiles à l’aménagement du quartier. L’objectif est que l’ensemble des propriétaires puissent en profiter.

Observations du commissaire enquêteur

Une zone à urbaniser a vocation à l’être avec les conséquences que cela implique; cela peut être ressenti comme une évolution négative individuellement, mais les projets sont faits dans l’intérêt collectif. Ce qui n’empêche pas chacun d’être vigilant.

**MODIFICATION
N°2**

N° 35 04/10/19	Pièces jointes : courrier du 04/10/19	Mme USSEL - Mazan	Emplacements réservés
---------------------------	--	--------------------------	-----------------------

Propriétaire parcelle CD19 – Zone AUCh3
 Opposée à la réalisation d’une route devant sa propriété, ainsi qu’à la construction de nombreux logements individuels et collectifs à proximité. Cette route sera empruntée par tout le village et les communes voisines pour éviter la RD 942 et cela entraînera beaucoup de nuisances (pollutions, danger).
 Risque de vis-à vis avec logements collectifs prévus sur une zone limitée.

Tracé de la future route imprécis. Manque de concertation. Risque de dévalorisation des biens et perte du calme résidentiel.

Réponse du Maître d'ouvrage

Il est précisé que l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUSr sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.

A noter que l'emplacement réservé n°17 a bien une largeur maximale de 8 m (tenant compte d'une voirie à double sens + accotements piétonniers). Il sera affiné lors de l'acquisition des terrains par la commune.

Pour rappel, un ER ne peut conduire à une expropriation. Si le propriétaire n'est pas vendeur, la Commune ne peut acquérir ce bien. Si jamais, dans le temps, le projet d'ensemble du Bigourd est bloqué, M le Préfet pourra alors mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique mais ceci n'est absolument pas d'actualité.

Bien entendu, sous la voirie passeront l'ensemble des réseaux eaux et secs utiles à l'aménagement du quartier. L'objectif est que l'ensemble des propriétaires puissent en profiter.

Observations du commissaire enquêteur

avis quasi identique à celui de Mme Grand (N°34), à quelques tournures de phrases près

**MODIFICATION
N°2**

<p>N° 36 04/10/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 03/10/19</p>	<p>M.NATOLI</p>	<p>OAP AUCh1 Eaux pluviales</p>
<p>Président de l'association "La Ferraille 2009"</p> <p>1 - Pour information, notre association a déposé avec l'aide d'un avocat, une requête introductive d'instance auprès du tribunal administratif de Nîmes en janvier 2018 à l'encontre de la délibération municipale du 29 juin 2017 qui avait approuvé le PLU.</p> <p>Cette déposition concerne l'O.A.P de La Ferraille- AUCh 1, elle vient en complément d'une déposition précédente faite en mairie au bureau de l'urbanisme dans laquelle l'association a dénoncé les incohérences et les contradictions des emplacements réservés n° 6-7 et 8</p> <p>2 - Dans le cadre d'une convention avec l'E.P.F.R PACA, la mairie de Mazan a préempté, au bénéfice de l'E.P.F. de nombreux terrains pour un futur aménagement qui n'a pas eu lieu faute de candidat aménageur. Ces terrains forment une partie importante de l'O.A.P de La Ferraille. Ce projet d'O.A.P n'est-il pas en totale contradiction avec certains objectifs du P.A.D.D qui préconisent de ne pas réduire les surfaces agricoles? En effet, ces terrains préemptés étaient à l'origine plantés en vigne, en plein rendement et ils ont été délibérément laissés à l'abandon pour être ensuite déclarés comme terrains en friche... En outre, cette O.A.P remet directement en cause</p>			

l'exploitation de plusieurs parcelles plantées en vigne (Muscat de Hambourg) situées au Nord-Ouest de La Ferraille. Ces parcelles plantées en vigne sont classées en zone AUCH mais d'autres parcelles ont été classées en zone UD alors qu'elles sont nettement plus proches du centre du village... Pourquoi?

Nous rappelons que trois parcelles du quartier, préemptées pour un projet publique ont été revendues à des personnes privées et font l'objet d'un dépôt de plainte contre X auprès de Monsieur le Procureur.

3 - La revente de ces parcelles privent l'O.A.P de la possibilité de réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales. Une O.A.P sans bassin de rétention est- elle raisonnablement responsable? L'absence de bassin de rétention fausse l'O.A.P de La Ferraille, elle -même constitutive du PLU.

Nous rappelons que le quartier de La Ferraille constitue un bassin versant de forte déclivité et le déferlement des eaux pluviales vers le village peut s'avérer catastrophique, en opposition avec les préconisations du PPRI (voir photo ci-jointe du chemin de La Ferraille au cours d'un orage de courte durée)

Certains riverains se plaignent des dégâts causés par le ruissellement des eaux pluviales à chaque orage..

Les dégâts ne seront-ils pas aggravés après l'imperméabilisation des sols et la couverture des futurs bâtiments? La problématique de gestion des eaux pluviales a été abordée pour l'O.A.P du PIOL pourquoi l'avoir négligée pour La Ferraille? Le principe d'équité a -t- il été respecté? Une remarque chiffrée : en cas d'épisode cévenol remarquable, s'il tombait 15cm d'eau en 12 heures, (il y a eu nettement pire à Vaison-la-Romaine en 1992 avec 30cm en 5 heures) sur une superficie de 4 ha de terrains imperméabilisés, cela donnerait un volume de 6000 mètres cubes (4ha 40000 mètres carrés et 40000x 0,15=6000) qui dévaleraient les pentes du quartier pour inonder la rue principale et la place du 11 novembre avant de déferler vers l'Auzon et accentuer une crue déjà en place!

La répétition des épisodes cévenols dans le sud de la France ces trente dernières années devrait nous amener à plus de prudence et de précautions.

Réponse du Maître d'ouvrage

Il n'y a pas d'inquiétude à avoir concernant les écoulements pluviaux, ils seront pris en compte dans les demandes de permis de construire ou d'aménager.

Observations du commissaire enquêteur

1 - Information sans conséquence sur l'enquête en cours

2 - Le secteur AUCh1 (comme les 2, 3 et 4) ont été classés ainsi lors du PLU en 2017. une modification ne saurait en aucun cas remettre en cause le zonage du PLU qui pour être modifié doit passer par une révision.

3 - Il est certain que la gestion des eaux pluviales est impérative dans un contexte où les surfaces urbanisées ont vocation à se développer. Cela semble bien pris en compte par la commune.

**MODIFICATION
N°2**

<p>N° 37 04/10/19</p>	<p>Pièces jointes : courrier du 03/10/19</p>	<p>M.NATOLI</p>	<p>Impacts OAP Logements sociaux Commerces Documents graphiques Proximité monuments historiques</p>
<p>Président de l'association "La Ferraille 2009"</p> <p>- Pour information, l'association a déposé une requête introductive d'instance au T.A. de Nîmes en janvier 2018 à l'encontre de la délibération municipale du 29/06/17 qui a approuvé le PLU.</p> <p>OAP "La Ferraille"</p> <p>1 - Les projets de l'O.A.P, s'ils étaient réalisés, nuiraient considérablement à la qualité de vie de plusieurs habitants actuels du quartier: une hauteur excessive des bâtiments nouveaux dans les zones 2 ou 3 placeraient les riverains dans une ombre permanente, les privant d'une vue à laquelle ils sont habitués depuis plusieurs générations et provoquerait une perte de leur intimité avec une vue plongeante des nouveaux voisins sur l'intérieur de leur habitation.</p> <p>2 - Nous ne sommes pas opposés à un aménagement du quartier sous réserve d'une information-concertation sérieuse et respectueuse de l'avis des citoyens. En évoquant la nécessité d'une solidarité villageoise, nous avons sans cesse proposé la réalisation, dans le quartier de La Ferraille, de résidences pour séniors, à caractère social, faites de petites habitations de plain-pied de petits jardins et de petits espaces verts, répondant à un besoin urgent et avéré, dans la commune, de logements sociaux pour personnes âgées. Nous nous sommes beaucoup renseignés et particulièrement intéressés aux «M.A.R.P.A » (Maisons d'Accueil Rural pour Personnes Agées). Nous avons avancé cette proposition en insistant sur l'aspect de solidarité intergénérationnelle et sociale sachant qu'un tel projet pouvait aussi être un facteur de créations d'emplois (jardiniers, aide-ménagère, infirmières...) et de relance économique pour le centre du village (la clientèle concernée est peu mobile, le quartier est proche du centre) en accord avec les objectifs des orientations A , B, C du P.A.D.D. N'est-ce pas là, une proposition d'intérêt général? Nous avons déjà fait cette proposition mais elle n'est pas apparue dans le rapport de Monsieur Le Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique du printemps 2017 sauf erreur de notre part.</p> <p>3 - L'implantation de nouveaux commerces au bord de la D942 ne va-t-elle pas exiler certains commerces du centre ancien du bourg,(à l'encontre des objectifs du P.A.D.D) et rendre plus difficile leur accès aux habitants du nord du village? Voir l'avis réservé de M. Le Président du Conseil Départemental.</p> <p>4 - Par ailleurs, le document graphique de l'O.A.P de la Ferraille comporte quelques erreurs ou contradictions techniques : les emplacements réservés 6-7-8 sont contradictoires suivant le document graphique utilisé, la vue satellite date de près de 10 ans, le P de parking publique, au nord de l'O.A.P est situé sur une propriété privée</p>			

5 - Enfin, le projet ne semble pas tenir compte de la situation de la zone AUCH 1 dans un périmètre de classement de monuments historiques (église, chapelle des pénitents blancs et cimetière gallo-romain)...

Réponse du Maître d'ouvrage

L'urbanisation de la zone AUCh1 va impacter le cadre de vie. Il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie et les densités attendues sur le territoire.

Concernant la proposition de MARPA sur La Ferraille, la Commune n'y est pas opposée. Cependant, il est préférable d'imposer 40% de logements locatifs sociaux dans ce secteur quelques soient les projets (mixité sociale fortement demandée par les personnes publiques associées que sont l'Etat, le Conseil Départemental, la CoVe, etc.). *Si un projet de MARPA est présenté avec des logements qui soient considérés comme locatifs sociaux par les services instructeurs et les services de l'Etat, il n'y aura aucun souci pour le permis. Un projet est d'ailleurs à l'étude. En revanche, si le projet est en réalité une résidence « séniors » privative, elle ne pourra aboutir. Ce sont les mêmes règles qui s'appliquent pour un collectif : ce n'est pas le logement lui-même qui importe (appartement) que sa destination (locative sociale pour 40%).*

Le projet économique dans la zone AUCh2 (route de Carpentras) qui risque de vider le centre ville de ses derniers commerces est contesté. Pour rappel, la Commune lutte au quotidien pour valoriser ce centre et que s'y maintiennent équipements collectifs, associations et commerces. Une étude de redynamisation des centres bourgs a d'ailleurs été lancée en partenariat avec la CoVe en mars 2019.

La modification avait pour objectif de clarifier la possibilité de réaliser des commerces et artisanats le long de la RD 942 (prévue au règlement écrit mais non signalée dans la légende de la zone 1 de l'OAP). Cependant, la modification apportée donne l'impression qu'une zone économique y est attendue ce qui n'est pas le but recherché.

De fait, la Commune va revenir à l'ancienne version de l'OAP en zone AUCh2 (sans toucher les limites de zones) tout en précisant que les commerces et services sont possibles en zone 1 en complément des programmes de logements.

Le PLU approuvé en 2017 a tenu compte du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques pour la zone AUCh1. Cette servitude d'utilité publique devrait être remplacée en 2020 par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) plus précis que le rayon de protection des 500 mètres dont le critère de co-visibilité est difficile à appréhender.

Observations du commissaire enquêteur

1 - Le fait d'habiter en agglomération expose souvent l'habitant concerné à des changements de la physionomie environnante compte tenu de l'évolution démographique d'une part et la volonté politique aujourd'hui (loi ALUR) de densifier les zones déjà urbanisées, notamment en utilisant les dents creuses comme le sont les zones AUCh, d'autre part. Ce changement est plus ou moins subi selon la concertation et l'implication des habitants. Toutefois, il arrive un moment où il faut décider et il est rare de pouvoir

**MODIFICATION
N°2**

<p><i>satisfaire tout le monde.</i></p> <p><i>2 - Cette proposition semble intéressante, et est sans doute à valoriser encore puisque des secteurs sont à urbaniser avec une part de logements sociaux.</i></p> <p><i>3 - L'implantation de commerces en périphérie constitue effectivement un risque pour les commerces de centre village. A la commune de veiller à ce que les projets qui seront proposés pour réaliser les OAP ne comportent que des doses homéopathiques de locaux commerciaux.</i></p> <p><i>4 - Soumis au maître d'ouvrage</i></p> <p><i>5 - A partir du moment où des monuments sont classés historiques, une législation particulière s'applique et n'a pas besoin d'être explicitée au PLU. Par contre si la commune ajoute des éléments patrimoniaux à protéger au PLU, c'est à elle de définir éventuellement les contraintes liées.</i></p>	<p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 et REVISION ALLEGEE</p> <p>MODIFICATION N°2</p> <p>HORS PERIMETRE MODIFICATION N°2 et REVISION ALLEGEE</p>
--	--

N° 38 04/10/19	Pièces jointes : courrier sans date	M.BONNET - Mazan	Concertation
<p>Conseiller municipal d'opposition</p> <p>Lors de sa présentation en 2017, le PLU de Mazan a fait l'objet de nombreuses réactions, observations,...de la part de plus d'une centaine de Mazanais. Le Commissaire Enquêteur, monsieur Ravier a avoué que ses permanences ont connu un grand succès, il a dû même prolonger de quelques jours la durée de l'enquête. Les raisons principales : de nombreuses erreurs dans les documents mais également et surtout, une absence de concertation avec la population.</p> <p>Pour cette révision du PLU, mes amis spécialisés sur les questions d'urbanisme ont de nouveau observé de nombreuses erreurs qu'ils ont consignées sur le registre. Pour ma part je souligne surtout l'absence de dialogue avec la population Mazanaise. Pas de réunion publique, pas de groupe de travail par quartier, par thème,... La commission urbanisme a survolé le sujet. C'était pourtant facile de reprendre le compte rendu de monsieur Ravier, d'inviter les mazanais qui étaient venus à ses permanences ou qui avaient fait des observations sur le registre afin de s'assurer que les modifications apportées par le bureau d'étude leurs donnaient satisfaction. Une fois de plus, il n'y a pas eu d'échange, de débat, de prise en compte des attentes de la population. Cette dernière modification du PLU, partiellement bâclée par l'absence ou la peur du dialogue, va devoir en appeler une autre probablement dans quelque mois! encore du temps de perdu, encore des insatisfaits....</p> <p>Réponse du Maître d'ouvrage</p> <p><i>Les élus n'ont pas souhaité mettre en œuvre une phase de concertation pour éviter que la modification du PLU ne soit interprétée comme une révision générale de PLU et que les questions concernent de nombreux sujets sans rapport avec la procédure.</i></p>			

Des réunions internes ont eu lieu au sein de la Commune avec les élus référents pour se pencher sur des questions essentiellement techniques. Une réunion de la commission d'urbanisme a eu lieu le 25 avril 2019, en présence de deux élus de l'opposition, lors de laquelle ont été évoqués le calendrier et l'évolution des procédures de modification n°2 et de révision allégée n°1. Une présentation a eu lieu au sein du conseil municipal le 16 mai 2019 et un article est paru en juin 2019 dans bulletin municipal. Encore une fois, la modification vise surtout à améliorer des points réglementaires et non pas à remettre en cause la philosophie du PLU.

Observations du commissaire enquêteur

La concertation est généralement à l'initiative du maître d'ouvrage pour une modification puisqu'il n'y a pas d'obligation contrairement à une révision pour laquelle cela a d'ailleurs été fait.

Il y a eu un certain nombre de remarques intéressantes directement l'enquête qui vient de se dérouler, mais la majorité des observations ne la concernaient pas mais étaient relatives au PLU dans sa globalité.

**MODIFICATION
N°2**

6-2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Il y a eu 38 observations entre registre, email et courriers reçus. La répartition ci-dessous répartit les observations par thème abordé, mais comme certaines pouvaient être à la fois dans le périmètre et hors périmètre, le total va donc au-delà de 38.

Observations concernant le dossier

Révision allégée

Thème abordé	Nombre d'occurrences
La Boissière	1
Avis CCI	1

En règle générale la révision allégée n'a pas suscité de remarques particulières.

Modification N°2

25 observations étaient en relation avec le périmètre de l'enquête et les thèmes suivants ont été abordés :

Thème abordé	Nombre d'occurrences
Limites pour les extensions	1
Avis CCI	1
Permanence	3
erreurs	3

Information du public/Concertation	2
Durée enquête	1
Emprise au sol en zone UD	1
Logements sociaux	2
Règlement graphique	3
OAP	2
Plan d'alignement	2
PADD	2
SCOT	1
Emplacements réservés	3
Numérique	1
Remarques PPA/commerce centre	3
Zones AUCh	4
Écoulement des eaux pluviales	2
Maillage viaire	1
Proximité monuments historiques	1
Patrimoine	2

La plupart des observations a été établie avec pertinence et précision ce qui montre un investissement et une lecture consciencieuse du dossier de la part des habitants qui se sont manifestés.

Sujets abordés :

- **plan d'alignement** : les observations rejoignent le constat du commissaire enquêteur sur l'ancienneté du plan d'alignement qui date de 1998.

On retrouve uniquement la mention récurrente "...sauf indication contraire répertorié sur le plan d'alignement en vigueur..." sur les § "IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE" des différentes zones.

La mairie questionnée à sujet a reconnu qu'il lui faudra à terme mettre à jour ce plan mais il s'agit d'une procédure en soi qui doit être menée en dehors d'autres sujets.

Rappels sur les plans d'alignement pour information :

(Source : <http://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/>)

"La réglementation de l'établissement d'un plan d'alignement:

L'article L 141-3 du code de la voirie routière prévoit que cette procédure est précédée d'une enquête publique se déroulant selon les modalités prévues aux articles R. 141-4 à R. 141-10 du code de la voirie routière sous peine de nullité. Cependant, cette mise à l'enquête publique n'est pas nécessaire si l'alignement de la voie est déjà prévu dans un document de planification lui-même assujéti à enquête publique. Il en va de même lorsque l'opération comporte une expropriation, elle-même soumise à enquête d'utilité publique.

Les effets du plan d'alignement :

1 - Elargissement de la voie

La publication du plan d'alignement a des conséquences considérables. Selon les dispositions de l'article L 112-2 du CVR, s'agissant des terrains nus (non bâtis et non clos), l'alignement présente la caractéristique essentielle d'être attributif de propriété. Aussitôt qu'elle s'est acquittée des indemnités dues à l'ancien propriétaire ou les a régulièrement consignées, la collectivité peut prendre possession des terrains dont elle est devenue propriétaire.

Lorsque les terrains sont bâtis ou simplement clos de murs, il n'y a pas incorporation immédiate à la voie publique des terrains compris dans l'alignement. Dans l'immédiat, ces propriétés sont grevées d'une servitude dite de reculement dont l'objet est de permettre, à terme, la réalisation de l'alignement au meilleur prix, c'est-à-dire celui du terrain nu. La servitude de reculement entraîne en effet l'interdiction d'effectuer des travaux confortatifs (article L 112-6 du CVR) sur les immeubles existants, sauf, s'il s'agit d'un monument classé et d'édifier des constructions nouvelles : en d'autres termes, les constructions sont condamnées à la décrépitude,.....

La prise de possession des terrains par l'administration ne peut intervenir que lorsque les bâtiments ou les clôtures ont disparu et après indemnisation.

Indemnisation de la servitude d'alignement:

Indemnisation du terrain nu :

Que le plan d'alignement frappe une propriété bâtie ou non bâtie, que les bâtiments ou clôtures aient disparu par démolition, accident, vétusté, peu importe le motif, l'indemnité due au propriétaire ne porte que sur la valeur du terrain nu des parcelles comprises dans les limites déterminées par le plan d'alignement. Toutefois, l'administration ne peut prendre possession des terrains qu'après paiement de l'indemnité. Le propriétaire d'un terrain est en droit de prétendre immédiatement ou à terme, selon que le terrain est ou non bâti, à une indemnité qui est fixée et payée comme en matière d'expropriation (article L 112-2 du CVR)

Constructions nouvelles et saillies sur l'alignement :

Notion de saillie :

En application des dispositions de l'article L 112-5 du CVR, lorsque qu'un plan d'alignement est approuvé et publié, aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies. Toutefois, pour certaines parties décoratives ou utilitaires de l'immeuble riverain de la voie publique, des dérogations peuvent être apportées, ce sont les saillies.

Conditions d'autorisations des saillies :

Elles sont fixées par le règlement de voirie. La dimension des saillies varie selon la nature de l'ouvrage (corniches, pilastres, balcons, bannes, panneaux

publicitaires, auvents, marquises, etc.....), la largeur de la voie et celle du trottoir.

Permissions et contraventions de voirie routière :

L'administration n'est pas tenue de délivrer la permission de voirie autorisant une construction en saillie ou son renouvellement. Comme les constructions nouvelles qui ne respectent pas l'alignement, la construction en saillie sur la voie publique, sans autorisation, constitue une contravention de voirie routière.

2 - Rétrécissement de la voie

Devenir des parcelles libérées

Lorsqu'un plan d'alignement rétrécit la largeur de la voie, les parcelles de terrain, qui ne sont plus comprises dans les limites de la route, deviennent des dépendances du domaine privé de la collectivité propriétaire de la voie. Elles peuvent être aliénées. L'approbation du plan équivaut à un déclassement partiel pour aliénation. En effet, la collectivité propriétaire de ces délaissés a la faculté de les vendre ou de ne pas les vendre au riverain, à condition de ne pas le gêner dans son droit d'accès à la voie publique. Celui-ci bénéficie en cas de vente d'un droit de priorité pour l'acquisition des parcelles, dans les conditions de l'article L 112-8 du CVR.

Contestation de l'alignement

Contestation de la décision faisant grief

La validité des plans d'alignement (décision approuvant la création, délibération de modification du plan) peut être contestée comme celle de tous les actes administratifs. Le plan d'alignement, par exemple, est une décision faisant grief et non pas un simple acte préparatoire.

Recours possibles

Tout propriétaire riverain qui estime que c'est à tort qu'un plan d'alignement a grevé son immeuble de la servitude de reculement peut contester la légalité du plan et demander que son immeuble en soit exonéré.

Le propriétaire peut exercer deux recours :

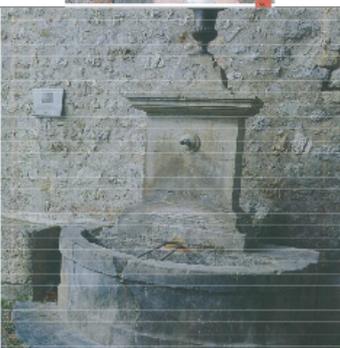
- le premier contre la décision approuvant le plan et qui doit être introduit dans le délai de deux mois à compter de la publication de l'acte approuvant le plan d'alignement ;*
- le deuxième contre la servitude de reculement qui peut être introduit à l'occasion d'une décision individuelle de l'administration. Dans ce cas, le délai imparti au propriétaire pour former son recours part de la première décision que l'administration prendra à son égard, un refus d'autorisation de travaux confortatifs, par exemple.*

La légalité d'un plan d'alignement peut être aussi contestée par voie d'exception à l'occasion d'un recours formé contre l'alignement individuel qui en procède."

- patrimoine : cf annexe XX, les éléments de patrimoines proposés pour être protégés par le PLU sont sous forme de liste ou via un plan pour les canaux; il est vraisemblable que ceci ne puissent pas suffire pour une insertion.

Pour la présente modification n°2, l'exposé des motifs annonce au § 3.4.5 la suppression d'une phrase insuffisamment précise (« En sus des éléments repérés sur les documents graphiques par une étoile, tous les calvaires ou croix de bords de chemins sont à préserver ») dont la suppression a été demandée par le préfet, montre que la préservation du patrimoine demande a minima une description et une localisation abouties.

Exemples d'annexes sur le patrimoine dans des PLU :

2	Fontaine Fond Canette	Centre ancien	UA		Conservation et mise en valeur
----------	-----------------------	---------------	----	--	--------------------------------



Commune de Seillans (83) – Plan Local d'Urbanisme - Prescriptions Spéciales - Bâlements de patrimoine (art. L 151-19 CU)

N° 2 - Lavoir du Nouveau Bourg



Localisation et références cadastrales

Nouveau Bourg - Section OC, parcelle 557

Caractéristiques et intérêt patrimonial

Élément de patrimoine rural lié à l'eau, d'intérêt architectural, historique et culturel

Prescriptions

Préserver l'état initial des maçonneries ; préserver l'écoulement des eaux ; restaurer l'ensemble dans le strict respect des techniques architecturales traditionnelles

Patrimoine d'intérêt élevé

Fiche n°53

Typologie architecturale :
Villa meulière



Adresse : 5 Rue Beauséjour
Référence cadastrale : AO 726

Fiche n°55

Typologie architecturale :
Villa meulière



Adresse : 51 Rue des Robinettes
Référence cadastrale : AO 360

- **emplacements réservés** : à l'instar des nombreuses observations reçues hors périmètre, les interrogations sur les emplacements réservés traduisent l'inquiétude, légitime, des habitants quant au devenir de leur environnement.

En effet, le fait de voir que quelque chose est prévu sans avoir de projet concret en face, ni d'ordre d'idée des échéances possibles, est source d'inquiétude pour

de nombreux habitants. Au delà de la résistance au changement qui peut animer chacun d'entre nous, il paraîtrait apaisant de mener une communication sur les sujets des emplacements réservés et des projets envisagés s'ils existent. De même, le tracé n'est rigoureusement identique d'une représentation graphique à l'autre ce qui crée artificiellement des polémiques.

Rappel sur les emplacements réservés (source : www.notaires.fr)

[Qu'appelle-t-on "emplacement réservé" ?

- *Créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme, les emplacements réservés sont destinés à recevoir :*
 - *les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)*
 - *les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,*
 - *les installations d'intérêt général* à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),*
 - *les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.*
- ****Trois critères sont utilisés pour définir l'installation d'intérêt général : le bénéficiaire, qui doit disposer de la capacité d'exproprier, doit pouvoir utiliser la procédure d'[expropriation](#), pour cette installation qui doit avoir une fonction collective.***

Qui sont les bénéficiaires de ces emplacements réservés ?

- *Les bénéficiaires de ces emplacements sont :*
 - *les collectivités territoriales et leurs groupements (Etat, régions, départements, communes, communautés urbaines, communautés de communes ...),*
 - *les établissements publics (administratifs ou industriels et commerciaux),*
 - *certaines personnes privées chargées de la gestion de services publics (concessionnaires, sociétés d'économie mixte).*

La réglementation

- *L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement.*
- *Lorsque « la construction à édifier a un caractère précaire, le permis de construire peut exceptionnellement être accordé, sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'opération » ([Articles L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme](#)).*
- *Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété , l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement.*

- *Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.
Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.]*

- **centre village** : ce n'est pas à proprement parlé un thème directement abordé, mais lorsque les habitants s'inquiètent d'une concurrence entre des commerces qui s'installeraient dans les nouveaux quartiers (zone AUCh2 notamment) et ceux du centre village, quand la possibilité de densifier autour du centre n'est pas plus aisée qu'à un kilomètre du centre pour un même type de zone, quand des réflexions sont menées sur des logements sociaux pour personnes âgées à proximité du centre, on sent que tous ont à la fois un intérêt personnel parfois et un attachement de ce qui fait l'identité d'un village, son coeur ancien.

A noter par ailleurs qu'une étude de redynamisation du centre ancien vient d'être lancée avec la CoVe en mars 2019. Et dans ce cadre un atelier est prévu le 07/11/2019 : Mazan - Atelier participatif "Habitants venez construire le centre-ville de demain!"



- **écoulement des eaux pluviales** : il semble indéniable que la commune est sensibilisée au sujet (la modification n°1 du PLU portait sur la prise en compte des préconisations de la Mission Inter-Services de l'Eau (MISE) de Vaucluse concernant la gestion des eaux pluviales), les bassins de rétention, ou d'autres dispositions sont nécessaires et la commune s'est engagée à le prendre en compte.

Observations hors périmètre

16 observations étaient totalement ou partiellement hors périmètre et touchaient les sujets suivants :

Thème abordé	Nombre d'occurrences
Emplacements réservés	13
Zonage PLU	1
Voisinage	1
Parcelles	1

Même si ici les nombreuses observations relatives à des emplacements réservés (N°6 à 9) sont hors périmètre de la modification n°2 qui ne les fait nullement évoluer; cela traduit une inquiétude légitime des habitants sur l'avenir de leur quartier, et également une légère exaspération de voir que leurs remarques émises pendant l'enquête publique du PLU n'ont pas forcément été suivies d'effet.

Sans vouloir remettre en cause quoi que ce soit sur la manière dont le PLU a pris en compte les retours après l'enquête publique, les réflexions des habitants ont été remontées au maître d'ouvrage qui y a répondu point par point.

7 - CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Les PV de synthèse et réponses du maître d'ouvrage figurent in extenso en annexe 3.

7-1 LE PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Le P.V. de synthèse figurant en annexe 3 a été adressé par mail au maire de Mazan le 11 octobre 2019 avec 24 questions formulant les besoins de compléments.

Quatre points appelaient particulièrement une réponse compte tenu de l'absence d'éléments explicatifs les concernant :

- justification du classement de la parcelle CD52 en zone UD;
- motivation des extensions des emprises au sol en zones A et N;
- motivation des extensions des emprises au sol en zones UD et UDc;
- explications sur la réduction de la part des espaces libres traitées en espaces verts de 30 à 20%.

Le P.V. dressait également un synthèse des observations du public et des avis des P.P.A..

7-2 RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les réponses du maître d'ouvrage ont été adressées au commissaire enquêteur par mail et par courrier postal le 23 octobre 2019 soient 12 jours après l'envoi du C.E..

M.le maire de Mazan a reçu le C.E le jeudi 25 octobre 2019 afin d'échanger sur les réponses apportées.

Les réponses de la communes ont été au-delà de la demande du C.E. apportant des compléments appréciables y compris sur les observations hors périmètre de l'enquête publique sur la révision allégée et sur la modification n°2.

Et les 4 points mentionnés au § 7.1 précédent ont été totalement traités :

- classement de la parcelle CD52 en zone UD : *“La parcelle CD 52 a été classée par erreur en secteur AUCh3 lors de l'élaboration du PLU. Cette parcelle se trouve dans l'alignement de plusieurs parcelles le long de la RD 942 et doit être traitée comme ses voisines en zone UD, dans le respect de l'unité foncière (les parcelles CD 52 et CD 51 ont les mêmes propriétaires). De plus, des logements collectifs sont attendus au nord immédiat de cette parcelle, route de Carpentras (zone AUCh2). Il ne faut pas que les projets denses soient trop près des uns et des autres. Au contraire, la philosophie du PLU est d'insérer au mieux de petites opérations dans plusieurs quartiers. En délocalisant les immeubles un peu plus au sud, la Commune maintient ainsi des espaces de respiration.”*

- extensions des emprises au sol en zones A et N : *“Aujourd’hui, avec 60 m² d’annexes tout compris (dont 40 m² d’annexes hors piscine), la contrainte est difficile à tenir en zones A et N au regard de l’existant. Dans les faits, beaucoup de propriétaires ne peuvent améliorer leur bien. Cependant, après réflexion, les élus ont décidé de revoir à la baisse la surface possible des annexes proposée dans la modification du PLU. En effet, les 35 m² d’annexes fermées + 35 m² d’annexes ouvertes + 60 m² de superficie de piscine paraissent trop ambitieux. Le règlement écrit précisera donc que 40 m² d’annexes disjointes (existantes et à venir) sont possibles ainsi que 40m² de bassin de piscine. Par contre, la suppression de la phrase « dans la limite d’une seule extension à échéance du PLU » sera maintenue car il est difficile d’interdire durant toute la durée d’un PLU (qui peut se compter en plusieurs décennies) plus d’une extension (surtout si la première était très modeste).”*

- extensions des emprises au sol en zones UD et UDc : *“L’augmentation des surfaces constructibles est justifiée en zones pavillonnaires pour ne pas bloquer inutilement des projets. Il s’agit de « rentabiliser » au mieux les zones urbanisables, conformément aux attentes des lois successives, notamment la loi Alur de mars 2014. L’élaboration du PLU (2009-2017) a été particulièrement longue et compliquée ce qui explique que certaines règles méritaient une amélioration. Ici, tout en respectant le caractère pavillonnaire des zones UD, il s’agit de ne pas bloquer la construction d’une annexe, une extension, un nouveau petit logement, etc. Les zones AU sont orientées vers de l’habitat individuel groupé et du collectif essentiellement. Les zones UD se doivent de répondre aux besoins en logement individuel tout en restant raisonnable (+10%). Une meilleure justification sera apportée dans le rapport de présentation. Toutefois, dans ces zones, la superficie minimale imposée en espace vert ne bouge pas. Ainsi, si des propriétaires veulent agrandir leur logement ou créer une annexe, cela se fera au dépend d’une surface qu’ils auraient pu imperméabiliser (terrasse, voirie, etc.), le tout dans le respect des contraintes hydrauliques.”*

- réduction de la part des espaces libres traitées en espaces verts : *“Pour rappel, la modification des espaces verts ne concernait pas les zones UD mais les seules zones UE. Cependant, après réflexion, cette règle ne sera pas modifiée. Les proportions d’espaces paysagers resteront inchangées.”*

Ces réponses apportent des justifications aux choix de la commune qui n’est jusqu’au boutiste et affiche un certain pragmatisme par rapport à des choix opérés dans une démarche d’ensemble lors de l’élaboration du PLU en 2017, et à la lumière de deux de mise en pratique. Et l’abandon de la réduction des espaces verts en zone UE est une bonne chose quand on sait l’importance de maintenir autant que possible une végétalisation des espaces urbains, quels qu’ils soient.

8 - APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur figurent dans un document séparé :

- pour la révision allégée n°1 d'une part,
- pour la modification n°2 d'autre part.

Ce document apportera la vision personnelle du CE sur :

- Le déroulement de l'enquête et la participation du public;
- La conformité du dossier et la forme des documents;
- Le choix des objectifs, et la convergence avec les aspirations du public.

Et bien entendu, l'avis motivé du CE sur l'objet de l'enquête, et le cas échéant des recommandations, pour chacun des deux sujets traités conjointement.

Toutefois, en guise de résumé, il peut dès à présent être précisé que :

- l'enquête n'a pas posé de difficultés particulières, et a occasionné une mobilisation modeste;
- le dossier n'avait pas de manquements fondamentaux et semblait objectif;
- les buts de l'enquête et la définition du projet lié étaient clairs, mais au vu des observations formulées par le public la portée réelle principalement de la modification n°2 était soit mal appréhendée par certains, soit l'occasion pour d'autres de (re)formuler des oppositions à d'autres aspects du PLU hors périmètre;
- les compléments apportés par la maîtrise d'ouvrage en fin d'enquête ont largement éclairer les mises au point opérées par la modification n°2.

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête publique conjointe relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



02 septembre - 04 octobre 2019

ANNEXE 1 - PIÈCES RELATIVES À L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE

Décision du Président du Tribunal Administratif de Nîmes N° E1900053/84 du 11/06/2019 désignant le commissaire enquêteur :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NÎMES
16 avenue Feuchères
CS 88010
30941 NÎMES cedex 09
Téléphone : 04.66.27.37.00
Télécopie : 04.66.36.27.86

Greffé ouvert du lundi au vendredi de
09h00 à 12h00 - 14h00 à 16h30

Nîmes, le 11/06/2019

E1900053 / 84
Monsieur David LEVET

Dossier n° : E1900053 / 84
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZAN

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le vice-président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Contact mairie :
Mme Lenormand : 04 90 69 70 19

Le greffier en chef,
par délégation,
Armelle LEVEQUE



Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement informatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier, un droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif



Scanned with
CamScanner

et la déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nîmes, le 11/06/2019

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NÎMES

16 avenue Feuchères
CS 88010
30941 NÎMES cedex 09
Téléphone : 04.66.27.37.00
Télécopie : 04.66.36.27.86

E19000053 / 84

Monsieur David LEVET

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
09h00 à 12h00 - 14h00 à 16h30

Dossier n° : E19000053 / 84
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZAN

Je soussigné, Monsieur David LEVET, consultant informatique indépendant, demeurant 15 rue Guynemer, AVIGNON (84000), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Avignon
Le 14.06.2019

Signature



Scanned with
CamScanner

Arrêté municipal 2019/345 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU de Mazan.



N°2019/345

**ARRÊTÉ DU MAIRE
PRESCRIVANT L'ORGANISATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
PORTANT SUR LES PROJETS DE MODIFICATION N°2 ET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MAZAN**

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-19;
VU le code général des collectivités territoriales ;
VU le code de l'environnement fixant les règles d'organisation de l'enquête publique, et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 ;
VU la délibération du conseil municipal du 27/09/2018 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU ;
VU l'arrêté du Maire du 24/09/2018 décidant d'engager la modification n°2 du PLU ;
VU la délibération du conseil municipal du 16/05/2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU ;
VU le projet de modification n°2 du PLU de Mazan transmis aux personnes publiques associées et consultées le 17/05/2019 ;
VU la décision n° E19000053/84 en date du 11/06/2019 de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Monsieur David LEVET en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique unique ;
VU les pièces du dossier du projet de révision allégée n°1 du PLU soumis à enquête publique ;
VU les pièces du dossier du projet de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Dates et objet de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique unique relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mazan du 2 septembre 2019 à 9h30 au 4 octobre 2019 à 17h00, soit pour une durée de 33 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique est la mairie de Mazan.

La commune de Mazan dispose d'un PLU approuvé le 29/06/2017, modifié par procédure simplifiée le 28/06/2018. Après une année d'utilisation, il est apparu nécessaire d'améliorer plusieurs points sans changer les orientations définies dans le PADD.

La procédure de **révision allégée n°1** du PLU concerne les lieux-dits Le Benet et La Boissière. Ses objectifs se déclinent comme suit :

- permettre et encadrer le maintien et le développement d'activités économiques et d'intérêt collectif à caractère social existantes sur le territoire ;
- adapter le règlement graphique et écrit du PLU pour ces activités, aujourd'hui inscrites en secteurs agricoles et/ou naturels, en définissant des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) adaptés aux enjeux et besoins.

La **modification n°2** du PLU concerne l'ensemble du territoire et elle a été engagée afin de :

- prendre en compte les remarques émises par Monsieur le Préfet de Vaucluse sur le PLU approuvé en 2017 ;
- revoir le périmètre de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- modifier la réglementation des annexes et piscines en zones agricoles et naturelles ;
- améliorer et simplifier certains aspects réglementaires.

Article 2 – Autorité compétente :

La personne responsable de ces deux procédures est la commune de Mazan, représentée par son Maire, Monsieur Aimé NAVELLO, dont le siège administratif est situé au 66 boulevard de la Tournelle, 84380 MAZAN.

Article 3 – Désignation du commissaire-enquêteur :

Monsieur David LEVET, chargé de communication, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes le 11/06/2019 (dossier n°E1900053/84) pour conduire l'enquête publique unique mentionnée à l'article 1 du présent arrêté.

Article 4 – Consultation du dossier d'enquête publique et recueil des observations du public :

Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus, en mairie de Mazan, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00).

Le dossier d'enquête publique unique est également consultable sur le site internet de la commune www.mazan.fr (ce site ne comporte pas de registre dématérialisé sécurisé).

Il n'est pas prévu de réunions d'information ou d'échange.

Chacun pourra ainsi prendre connaissance des différents éléments du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête publique unique, ou
- les adresser par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de ville, 66 boulevard de la Tournelle, 84380 MAZAN, ou
- les adresser par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Mazan à l'adresse : mairie-mazan@wanadoo.fr

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Mazan.

Article 5 – Permanences du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Mazan pour recevoir ses observations aux dates et heures suivantes :

- Lundi 2 septembre 2019 de 9h30 à 12h00
- Lundi 16 septembre 2019 de 9h30 à 12h00
- Vendredi 4 octobre 2019 de 13h30 à 17h00

Article 6 – Clôture de l'enquête publique unique :

À l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur pourra rencontrer sous huitaine Monsieur le Maire et lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire disposera alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 – Mise à disposition du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de Mazan le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet de Vaucluse et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Mazan et sur le site Internet www.mazan.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 – Non éligibilité à évaluation environnementale :

Les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 de Plan Local d'Urbanisme ont été dispensés de la mise en œuvre d'une évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale (décisions de la Mission Régionale d'Autorité environnementale jointes au dossier d'enquête publique unique).

Article 9 – Approbation de la révision allégée n°1 et de la modification n°2 :

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibérations sur les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mazan. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets en vue de ces approbations.

Article 10 – Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié sur le site www.mazan.fr et par voie d'affiches en mairie de Mazan et sur les emplacements habituels d'affichage municipal.

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage aux emplacements prévus à cet effet en mairie.

Article 11 :

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet de Vaucluse et à Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

Fait à Mazan, le 4 juillet 2019.

Le Maire,


Aimé NAVELLO

Acte certifié exécutoire suite à
la transmission en Préfecture le : 09 JUL. 2019

et à la publication le : 08 JUL. 2019

% Le Maire,
L'Adjoint à l'urbanisme




Gérard MEGEL

ANNEXE 2 - PIÈCES RELATIVES À LA PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

Certificat d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Aimé NAVELLO, Maire de la Commune de Mazan, certifie que l’avis d’enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°2 du Plan Local d’Urbanisme a bien été affiché à la vue du public du 14 août 2019 au 4 octobre 2019 inclus :

- en mairie de Mazan, 66 boulevard de la Tournelle,
- sur les panneaux d’affichage municipaux (chemins du Martinet, de l’Oratoire, de Saint Donat, du Bigourd – COSEC, au croisement des chemins Pied Marin n°1 et n°2, places de la Résistance et du 8 mai),
- sur les panneaux d’information électroniques (la venue de Carpentras - parking Foussa, la venue de Pernes - boulevard des Innocents).

Fait à Mazan, le 4 octobre 2019.

Le Maire,

Aimé NAVELLO

Hôtel de Ville | 66, boulevard de la Tournelle | 84380 MAZAN
Téléphone 04 90 69 70 19 | Télécopie 04 90 69 66 98 | mairie-mazan@wanadoo.fr
www.mazan.fr

Affichage sur site :

On peut remarquer un affichage souvent conjoint avec l'avis d'enquête publique sur la révision du SCOT de l'Arc Comtat Ventoux.



VILLE de MAZAN
POLICE RURALE
Le Garde Champêtre
19 AOÛT 2019

Chemin Saint Donat



COSEC – Chemin du Bigourd



VILLE de MAZAN
POLICE RURALE
Le Garde Champêtre
19 AOUT 2019

MAIRIE – entrée Nord



MAIRIE – entrée Sud

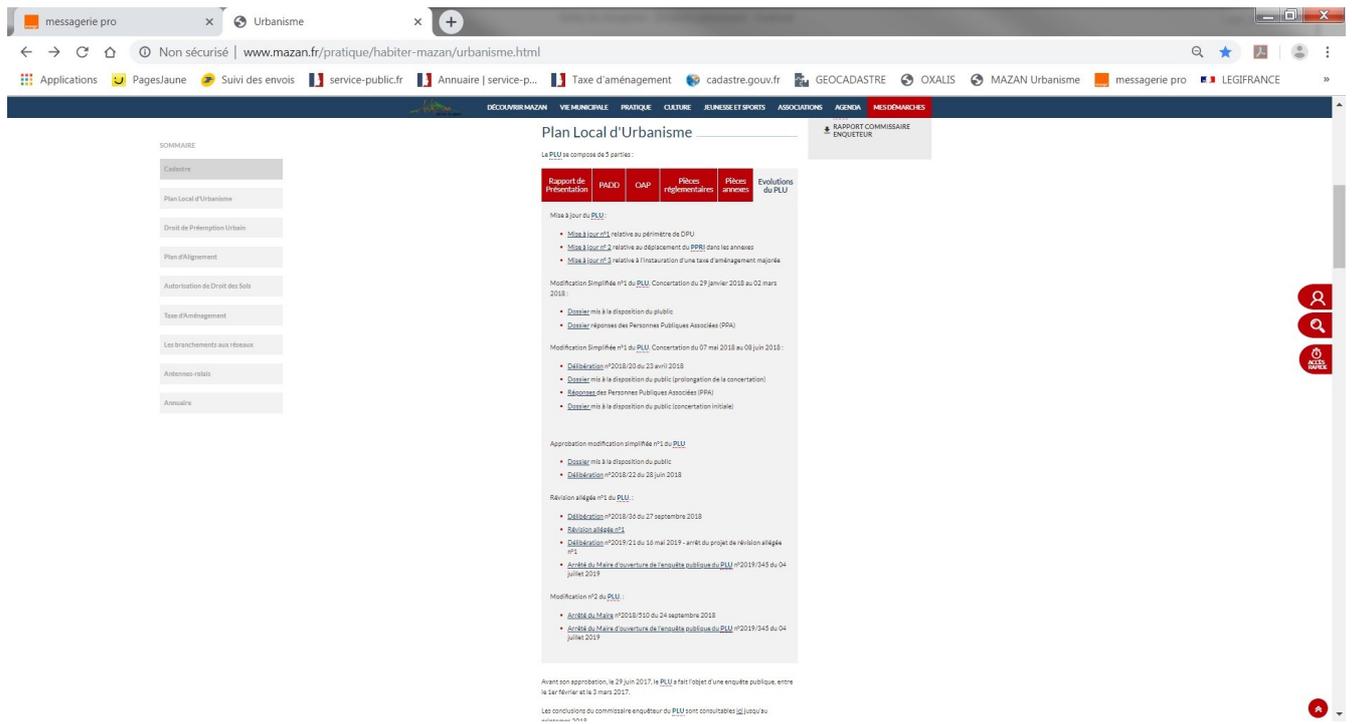
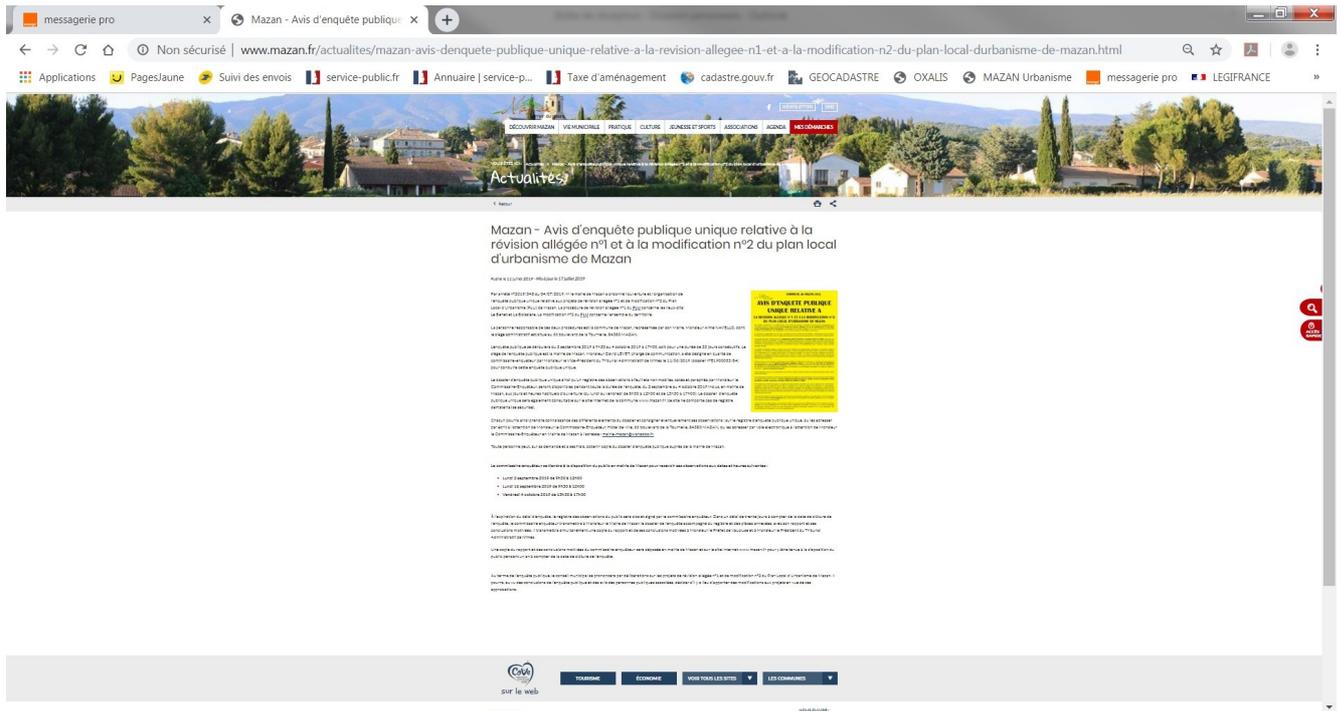


MAIRIE – service Urbanisme



VILLE de MAZAN
POLICE RURALE
La Garde Champêtre
19 AOUT 2019

site internet de la ville de Mazan :



Publications dans la presse :

le Dauphiné libéré du 02 août 2019



Profil acheteur
Plateforme de dématérialisation
www.marchespublics.dauphine-lyon.com

Le JAL, journal d'annonces légales de vos départements
VAUCUSE

Où le lire ?
06 04 90 10 70 10
LAL.fr/achatspublics/annuaire

Le JAL est le journal de référence pour les entreprises et les professionnels.
Il est accessible en ligne sur le site www.lal.fr

AVIS
Avis à destination des tiers

PRÉFET DE VAUCLUSE
Mairie de Mazan

**Avis de consultation publique relatif
à la révision du SAGE du bassin versant
du Colons-Coulon**

Conformément à l'article L. 123-19 du code de l'environnement, une consultation publique est organisée pour la révision du SAGE du Colons-Coulon et de son cadre.

Le projet consiste à réviser le SAGE du bassin versant du Colons-Coulon.

Il est prévu de consulter le public du mardi 6 août 2019 au mardi 27 août 2019, de 9 heures à 17 heures, au sein de la Mairie de Mazan, 10 rue de la République, 84380 Mazan.

Le SAGE du Colons-Coulon est un document de planification qui définit les objectifs de gestion de l'eau et de protection de l'environnement, ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces objectifs.

Le projet de révision du SAGE du Colons-Coulon vise à améliorer la gestion de l'eau et la protection de l'environnement, en tenant compte des évolutions de la réglementation et des besoins des acteurs du territoire.

Le public est invité à participer à cette consultation publique et à formuler ses observations et propositions.

Les observations et propositions doivent être envoyées à la Mairie de Mazan, 10 rue de la République, 84380 Mazan, avant le mardi 27 août 2019, à 17 heures.

Le SAGE du Colons-Coulon est un document de planification qui définit les objectifs de gestion de l'eau et de protection de l'environnement, ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces objectifs.

Plan local d'urbanisme

COMMUNE DE MAZAN (84380)

Avis d'enquête publique unique

Portant sur la révision allégée n°1 et modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par arrêté n° 2019-04-01 du 04/07/2019, Monsieur le maire de Mazan a autorisé l'élaboration et l'adoption du projet de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mazan. La procédure de révision allégée n°1 du PLU concerne le territoire de la commune de Mazan. Le territoire concerné est le territoire de la commune de Mazan, 10 rue de la République, 84380 Mazan. La procédure de révision allégée n°1 du PLU est soumise à la consultation publique.

Le projet de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU de Mazan vise à améliorer la gestion de l'urbanisme et la protection de l'environnement, en tenant compte des évolutions de la réglementation et des besoins des acteurs du territoire.

Le public est invité à participer à cette consultation publique et à formuler ses observations et propositions.

Les observations et propositions doivent être envoyées à la Mairie de Mazan, 10 rue de la République, 84380 Mazan, avant le mardi 27 août 2019, à 17 heures.

Le PLU de Mazan est un document de planification qui définit les objectifs de gestion de l'urbanisme et de protection de l'environnement, ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces objectifs.

et La Provence du 06 août 2019 :

Exemplaire de bastogne-b (Email:bastogne-b@mazan.fr - IP:212.95.67.77)

Annonces légales

Contact: 04.91.84.4.6.30 - al@laprovence.com - presse-medias.fr
www.laprovence.com/marchespublics.com

Mardi 6 Août 2019
habilité à publier par arrêté de M. le Maire de Mazan

ANNONCES LEGALES



COMMUNE DE MAZAN (84380)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

PORTANT SUR LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 ET LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté n°2019/45 du 04/07/2019, M. le Maire de Mazan a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mazan. La procédure de révision allégée n°1 du PLU concerne les lieux-dits Le Sarnet et La Bossière. La modification n°2 du PLU concerne l'ensemble du territoire.

La personne responsable de ces deux procédures est la commune de Mazan, représentée par son Maire, Monsieur Arnie NAVELLO, dont le siège administratif est situé au 66 boulevard de la Tourelle, 84380 MAZAN.

L'enquête publique se déroulera du 2 septembre 2019 à 9h30 au 4 octobre 2019 à 17h00, soit pour une durée de 33 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique est la mairie de Mazan, Monsieur David L'EVET, chargé de communication, à 66 boulevard de la Tourelle, 84380 MAZAN, ou les adresses par voie électronique au sein de la commission-enquêteur par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes le 11/06/2019 (dossier n°E1900053/84) pour conclure cette enquête publique unique.

Le dossier d'enquête publique unique ainsi qu'un registre des observations à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur le Commissaire-Enquêteur, seront disponibles pendant toute la durée de l'enquête, du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus, en mairie de Mazan, aux jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00). Le dossier d'enquête publique unique est également consultable sur le site internet de la commune www.mazan.fr (ce site ne comporte pas de registre dématérialisé sécurisé).

Chaque personne ainsi qu'une commission des différents éléments du dossier et/ou conseil éventuellement ses observations - sur le registre d'enquête publique unique, ou les adresses par écrit à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de ville, 66 boulevard de la Tourelle, 84380 MAZAN, ou les adresses par voie électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Mazan à l'adresse : mairie-mazan@mazan.fr.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir copie du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Mazan.

La commission-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Mazan pour recevoir ses observations au cours des heures suivantes : Lundi 2 septembre 2019 de 9h30 à 12h00, Lundi 16 septembre 2019 de 9h30 à 12h00, Vendredi 4 octobre 2019 de 13h30 à 17h00.

L'expiration du délai d'enquête, le registre des observations du public sera clos et signé par le commissaire-enquêteur. Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de Mazan le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée en mairie de Mazan et sur le site internet www.mazan.fr pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Au terme de l'enquête publique, le conseil municipal se prononcera par délibérations sur les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mazan. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2.

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

VILLE DE SAINT SATURNIN LES APT
M. SELLOT Christian - Maire
3 place de la Mairie
84400 SAINT SATURNIN LES APT
Tél : 04 90 75 43 12
Région Occitanie - 1 9AT-0006H
L'avis implique un marché public

OBJET : Fourniture et pose de 20 canaux préfabriqués en béton et de deux colombariums dans le cimetière communal

PROCÉDURE : Procédure adaptée

FORME DU MARCHÉ : Prestation divisée en lots - Lot N°1 - Fourniture et pose de 20 canaux préfabriqués Lot N°2 - Fourniture et pose de 2 colombariums

CRITÈRES D'ATTRIBUTION : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (réglement de la consultation, lettre d'invitation ou document de scriptif).

REMOISE DES OFFRES : 09/09/19 à 12h00 au plus tard.

ENVOI À LA PUBLICATION LE : 31/07/2019
Les dépôts de plis doivent impérativement être remis par voie électronique. Pour retrouver cet avis en ligne, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un plis, allez sur <http://www.marches-publics.info>

VENTES AUX ENCHERES

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES EN UN LOT UN APPARTEMENT AVEC GARAGE
s/s à AVIGNON (Vaucluse), RESIDENCE ESCALIER, 7, rue Moura
LE JEUDI 15 SEPTEMBRE 2019 A 14 HEURES, à la Barre du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON, au Palais de Justice de ladite ville s/s 2, boulevard Lambert. Il sera procédé à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DU BIEN A VENDRE :
Sur la commune d'AVIGNON (Vaucluse), dans un secteur à règlement soumis au régime de copropriété dénommé RESIDENCE ESCALIER, 7, rue Moura
Bâtiment AB - N° 402 - cadastre section L n° 60 pour 01 ha 10 a 10 ca, section L n° 60 pour 02 a 07 ca, section L n° 60 pour 03 a 65 ca, section L n° 61 pour 14 a 07 ca, section L n° 63 pour 02 a 75 ca.
LOT QUATRE-VINGT-DEUX (42) : Dans le bâtiment AB, au 4^{ème} étage un appartement comprenant : dégagement ent, salle cuisine, une chambre, salle de bains avec WC et terrasse.
Et les 170.000,00[€] des parties communes générales.
Et les 224.100,00[€] des charges spéciales au bâtiment AB.
LOT CENT VINGT-UN (21) : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée.
Et les 20.100,00[€] des parties communes générales.
Et les 170.000,00[€] des charges spéciales au bâtiment AB et A.
Et les 21.000,00[€] des charges spéciales de l'immeuble AB.
Occupation : Le bien est occupé.
Visite le mardi 10 septembre 2019 de 11 h à 12 h par la SCP TARDURECH-SIBUT-BOURDE, Huissier de Justice à AVIGNON.

MISE A PRIX : 36.000 EUROS - TRENTÉ-SIX MILLE EUROS
Les enchères ne peuvent être reçues qu'avec le concours d'un notaire et la consignation entre ses mains d'un chèque de banque de 3.000 euros à l'ordre de la CARPA.

LE CAHIER DES CHARGES DE VENTE a été déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON ou tout acquéreur éventuel peut le consulter à l'accueil ou au cabinet de la SCP FORTUNET & ASSOCIÉS.

LES FRAIS faits pour parvenir à la vente et au adjudication sont payables en sus du prix par l'adjudicataire dans les délais prévus au cahier des conditions de vente.

POUR TOUTES AUTRES RENSEIGNEMENTS : «acheteur»
- Au Cabinet de la S.C.P. d'Avocats FORTUNET & ASSOCIÉS, poursuivant la vente,
- Site Internet : info.enchères.com ou www.fortUNET.fr

Avignon, le 30 juillet 2019
SCP FORTUNET & ASSOCIÉS

AVIS

AVIS D'ATTRIBUTION

CC PAYS SORQUE ET MONTS VAUCLUSE

NOM ET ADRESSE OFFICIELS DE L'ORGANISME ACHETEUR :
CC PAYS SORQUE ET MONTS VAUCLUSE
Correspondant : Monsieur Pierre GONZALEZ
350 Avenue de la Poste Marine 84800 L'ISLE SUR LA SORQUE
Tél : 04921-4311, Fax : 04921-4313, Courriel : ccpsm@ccpsm.fr

ADRESSE INTERNET DU POUVOIR ADJUDICATEUR :
<http://www.pays-des-sorgues.com>

ADRESSE INTERNET DU PROFIL D'ACHETEUR :
<http://www.laprovence-marchespublics.com> 4435088

LE POUVOIR ADJUDICATEUR AGIT POUR LE COMPTE D'AUTRES POUVOIRS ADJUDICATEURS : Non

TYPE D'ORGANISME : Groupement de collectivités.

PRINCIPALE(S) ACTIVITE(S) DU POUVOIR ADJUDICATEUR : Services généraux des administrations publiques.

OBJET DU MARCHÉ : 19-10 Travaux sur la voirie d'intérêt communautaire

TYPE DE MARCHÉ : Travaux

TYPE DE PRESTATIONS : Exécution

TYPE DE PROCÉDURE : Procédure adaptée

CLASSIFICATION C.P.V. : 01 et Principale : 4500000-7

ATTRIBUTION DES MARCHÉS OU DES LOTS :
CRITÈRES D'ATTRIBUTION : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le règlement de la consultation

Bulletin municipal trimestriel :



Mazan Infos / Été 2019

21

PLU : RÉVISION ALLÉGÉE N°1 ET MODIFICATION N°2

Rappel

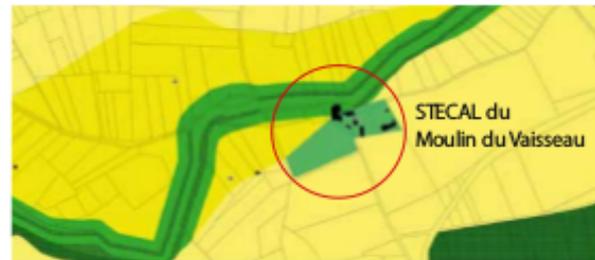
Le conseil municipal du 27 septembre 2018 a prescrit la procédure de révision allégée n°1 du PLU. Parallèlement est engagée une modification n°2, la modification n°1 ayant été arrêtée au sujet de la gestion des eaux pluviales dans la zone d'activités économiques du Pioil.

Pourquoi ?

La réglementation fixait la fin des POS (Plan d'Occupation des Sols), l'ancêtre des PLU (Plan Local d'Urbanisme) au 31 mars 2017. L'élaboration du PLU, opération longue et délicate, menée dans la concertation communale et extra communale avec les services de l'état a connu une fin précipitée en raison de la date butoir et des réglementations nouvelles dont il fallait prendre en compte les contraintes. Ceci avec des oublis, des imperfections, des manques certains que personne n'avait détectés, et sur lesquels ni les services de l'état, ni les partenaires associés n'avaient attiré notre attention. Après un premier listage des points posant problème, une recommandation du Préfet concernant des adaptations à intégrer, nous nous sommes donné une année de pratique, laquelle a révélé des obstacles aux dires des pétitionnaires qui avaient du mal à finaliser leurs projets. Toutes ces remarques soulevées ont étoffé la liste déjà établie et ont appelé des solutions.

Comment ?

Les principes retenus, pour rester objectif et permettre l'égalité de traitement des demandes, répondent à des critères précis. **Rectifier les erreurs.** Peu nombreuses, la principale concernant le décalage entre le règlement écrit et la représentation graphique. **Harmoniser et simplifier.** La rédaction du règlement écrit, aux trop nombreux passages compliqués, voire incompréhensibles. En plus des différences de prescriptions en fonction des secteurs. Exemple le plus flagrant, la hauteur des constructions à programmer, en fonction du profil du terrain et des limites de parcelles... **Modifier les prescriptions les plus contraignantes,** qui interdisaient les réalisations d'annexes sur des parcelles de plus en plus réduites, en raison du coût du foncier. Un exemple : 30% du sol réservé à la construction, ou édification à 6m de la limite, qui dans bien des cas interdisait un projet de garage ou d'abri de voiture. **La révision.** Elle concerne 25 STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées Adaptées aux enjeux et besoins) conçus pour permettre et encadrer les activités économiques d'intérêt collectif et social en zone agricole. Il s'agit de la SICA des Paysans du Ventoux, route de Caromb, qui accroît ses locaux pour faire face à l'augmentation de volume des fruits et légumes collectés, traités et conditionnés, plus de 1 200 tonnes par an et plus d'une quarantaine d'emplois concernés. Et l'établissement à caractère social, géré par le Conseil départemental, le Moulin du vaisseau. L'établissement doit adapter ses locaux à l'accueil des personnes à mobilité réduite (PMR) et éventuellement élargir, de façon modérée, sa capacité d'hébergement. La révision fait l'objet d'un examen et d'un vote en conseil municipal. **La modification** concerne le règlement désormais assoupli et adapté, avec l'harmonisation de la partie écrite et du traitement graphique. La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire. Les personnalités publiques (PPA) sont associées aux opérations envisagées, ainsi que les services de l'état.



Enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus.

Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur David LEVET en qualité de commissaire-enquêteur. Il se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences suivantes :

- Lundi 2 septembre 2019 de 9h30 à 12h00
- Lundi 16 septembre 2019 de 9h30 à 12h00
- Vendredi 4 octobre 2019 de 13h30 à 17h00

Le dossier d'enquête publique unique pourra être consulté en Mairie du 2 septembre au 4 octobre 2019 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir : 8h30-12h / 13h30-17h du lundi au vendredi ainsi que sur le site internet de la commune : www.mazan.fr

Vous pourrez également faire part de vos remarques par écrit uniquement durant la durée de l'enquête publique :

- sur un registre prévu à cet effet en mairie,
- par voie postale à Monsieur le Commissaire-Enquêteur, Hôtel de Ville, 66 boulevard de la Toumelle, 84380 Mazan
- par voie électronique sur mairie-mazan@wanadoo.fr

ANNEXE 3 - PIÈCES RELATIVES À LA CLOTURE DE L'ENQUÊTE

Procès verbal de Synthèse

DAVID LEVET
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

**Enquête publique conjointe relative aux
projets de Révision allégée n°1 et de
modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)**



**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

DU 02 SEPTEMBRE AU 04 OCTOBRE 2019

1 - RAPPEL DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

> Désigné le 11 juin 2019 par le tribunal administratif de Nîmes, le commissaire enquêteur a contacté le service urbanisme de la mairie de Mazan et a fixé conjointement avec ce dernier les dates et horaires de ses permanences.

> Publication de l'avis d'enquête a ensuite été faite par la commune de Mazan dans la presse locale et régionale (Vaucluse matin et la Provence) dans les délais réglementaires, mentionnant comme il est d'usage les dates et heures de permanences du commissaire enquêteur, ainsi que l'affichage dans le village.

> L'enquête publique s'est ensuite déroulée dans le créneau calendaire prévu, soit du Lundi 02 septembre au vendredi 04 octobre 2019 avec 3 permanences tenues par le commissaire enquêteur.

➤ Les deux premières permanences ont accueilli un nombre modeste de personnes du public et l'essentiel des remarques ont été émises lors de la dernière semaine, avec un nombre important proportionnellement les 2 derniers jours (18 dont une majorité de courriers).

➤ **Le présent procès verbal de synthèse a été établi dans le 7 jours suivant la fin de l'enquête publique et le maître d'ouvrage dispose d'une semaine à compter de la réception de celui-ci pour apporter les réponses qu'il souhaitera faire aux différents points en suspens mentionnés par le commissaire enquêteur. Chaque point relevé fait l'objet d'une question numérotée « Qn » à suivre dans le présent document (au total : 24 questions). Les réponses sont souhaitées autant que possible dans un tableau faisant apparaître la réponse de la commune en face du n° de la question concernée.**

2 - OBSERVATIONS ET PIÈCES DÉPOSÉES

2.1 - PAR LE PUBLIC

> Il y a eu 38 observations du public sur le registre, par email ou par courrier, dont seulement 2 sur la Révision allégée n°1. La majorité concernaient le périmètre du dossier mais une part importante des remarques concernaient le PLU sur un aspect non modifié.

Elles ont été émises par 3 associations (Culture et patrimoine, La Ferraille 2009 et AUCAM), 2 conseillers municipaux (d'opposition), 2 organismes (CCI, CoVe) et 20 particuliers différents.

La Révision allégée n°1 n'a pas suscité de remarques particulières de la part du public, sans doute était-ce lié à des périmètres très circonscrits des deux évolutions dont la justification est acquise pour tous.

La modification n°2 qui, tout étant de portée limitée, touchait des aspects nécessitant une mise à jour conséquente des documents constitutifs du PLU, a quant à elle entraîné une mobilisation plus importante.

La répartition des remarques par thèmes est au §3.

2.2 - PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

Autorité environnementale

- MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

> ni la Révision allégée n°1, ni la modification n° 2 n'ont été soumis à évaluation environnementale en raison de l'absence d'impact.

Examen conjoint le 03/06/19

> voir le dossier d'enquête document E – les avis émis, mais les quelques remarques émises à l'occasion de cet examen conjoint ont été prise en compte par la mairie de Mazan pour être intégrées aux documents modifiés du PLU (entre guillemets les extraits du compte rendu d'examen conjoint) :

- ARS : « le raccordement au réseau public d'eau potable doit être obligatoire. Le règlement sera modifié en conséquence. »

- DDT sur le règlement écrit : :

- « Réglementer la hauteur en secteur Am pour les équipements collectifs (le règlement de la zone A et ses secteurs ne distinguent que les vocations de logements et d'activité)
- Préciser les reculs attendus entre les bâtiments (à partir de quel point du bâtiment compte-t-on les 20 m ?), voire insérer un croquis. Ce recul peut être ajouté à l'article A8
- Pour améliorer la lecture du règlement, la prescription « La surface au sol du ou des bâtiments nouvellement créé(s) ne dépasse 200 m² » pourrait être ajoutée à l'article A9 »

- Chambre d'Agriculture :

« la prescription « Il est mis en place un dispositif anti-dérive de type écran végétal haie de 5 mètres d'épaisseur, pérenne, de hauteur supérieure aux cultures voisines) en limite et au sein de l'espace à bâtir » soit ajoutée à l'article A11 »

« M le Maire précise que ces modifications seront apportées sans souci après l'enquête publique. »

Avis sur le dossier

La plupart des PPA et organismes sollicités n'a pas émis d'opposition sur les projets, laissant entendre mais sans l'affirmer explicitement qu'ils sont favorables, mais ceci est l'interprétation du commissaire enquêteur.

Certains ne se sont prononcés que l'un des deux.

Et seules la chambre d'agriculture et la CDPENAF ont adressé un avis (« très » pour la chambre d'agriculture) favorable sur la Révision allégée n°1.

2 PPA ont par contre émis des réserves ou des observations qui pourraient remettre en cause leur avis favorable sur la modification n°2 du PLU, et un organisme a émis un avis défavorable.

Concernant ces éléments qui s'opposent à des degrés divers à la modification n°2, le commissaire enquêteur a fait des constats parfois similaires de son côté. Dès lors, il est demandé au maître d'ouvrage des compléments sur les sujets suivants :

Emetteur / Remarque	Questions du CE
<p>conseil départemental « La Commune souhaite classer la parcelle CD 52 en zone UD, au lieu de la zone d'urbanisation future AUCH3. Ce terrain est situé le long de la voie, face au collège, dans un site attractif. Sa surface est importante et nécessite une opération d'aménagement d'ensemble pour une urbanisation structurée. La Commune ne justifie pas le classement de cette parcelle demeurer en zone d'urbanisation future. Même si l'habitat collectif est reporté sur une autre partie du secteur, sa réalisation n'est pas garantie car partagée avec de l'habitat intermédiaire, alors que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation initiale, cette parcelle était entièrement dédiée à l'habitat collectif en zone UD »</p>	<p>Q1 - la justification (p.9 doc. B1 - exposé des motifs) n'en est pas une et n'est pas logique : une parcelle cultivée qui n'a pas vocation à recevoir des logements collectifs, pourquoi ?</p> <p>Q2 - Comment la commune compte-t-elle veiller à favoriser la mixité urbaine entre habitat intermédiaire et collectif ?</p>
<p>conseil départemental Les extensions et annexes en zones A et N Le Code de l'Urbanisme a été assoupli pour permettre les extensions et annexes des habitations existantes. La modification de la règle, dans le projet de PLU, conduit à autoriser une emprise au sol totale, des annexes et piscine, à hauteur de 130 m² alors que le PLU approuvé n'autorisait que 60 m² au total. De plus, les annexes sont désormais autorisées pour un total de</p>	<p>Les trois organismes constatent un changement et exposent les risques liés et les incompatibilités de leur point de vue; pour le CE il y a surtout une absence de justification de cette évolution .</p>

<p>surface au sol de 70 m, à savoir 35 m2 fermé et 35m ouvert, au lieu de 40 m dans le PLU approuvé. cela risquent de conduire à une transformation des habitation, accentuant le mitage."</p> <p>Préfet de Vaucluse "Piscines et annexes en zones A et N: il sera autorisé jusqu'à 130 m2 d'annexes (piscine comprise) alors que le PLU autorisait jusqu'à présent 60 m2. Pour rappel, les zones A et N sont par principe inconstructibles. Il peut être autorisé sous certaines conditions des habitations ainsi que des extensions et annexes de celles-ci. Néanmoins, ces constructions doivent rester limitées et respecter au mieux le caractère de la zone. En autorisant 130 m2 d'annexes (piscine comprise), le principe de préservation des espaces me paraît être remis en cause. De plus, cela va à l'encontre des éléments de doctrine de la CDPENAF"</p> <p>CDPENAF "La commission observe que l'emprise au sol maximum des annexes non accolées fixée à 130 m2 en lien avec une surface de plancher de 60 m2 maximum et une hauteur non définie permet la réalisation de constructions qui, par leur importance, sont de nature notamment à aggraver les conflits d'usage et ainsi à compromettre l'activité agricole. En l'espèce, elle préconise que l'emprise au sol soit limitée à 60 n, loutes annexes confondues, piscine comprise."</p>	<p>Q3 - comment cette évolution est-elle justifiée?</p> <p>Q4 - comment dès lors la commune compte-t-elle s'assurer de la mixité urbaine entre habitats collectif et intermédiaire dans la zone concernée?</p>
<p>Conseil départemental</p> <p><i>"Evolution des secteurs AUCh1-AUCh2. Le règlement du PLU identifie clairement les secteurs AUCh comme des zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat et de services. Il est autorisé dans tous les secteurs et pas seulement en AUCh 2, la réalisation de commerces et d'artisanat. Il n'est donc pas compréhensible de modifier les OAP, uniquement pour ce secteur en affichant la possibilité de réaliser des activités économiques. Celles-ci ont vocation à s'implanter dans la future zone AUCE, secteur du Pio1. Il faut donc relativiser les objectifs affichés dans les OAP du secteur AUCh2, en indiquant que les commerces et artisanat viennent en complément de des opérations ciblées. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités économiques, le PADD serait</i></p>	<p>Ceci recoupe l'idée de mise en danger des commerces du centre-village évoquée par les habitants (cf §4), cependant dans le cas présent la rédaction p.31 du doc.B1 exposé des motifs, prête à confusion.</p> <p>Q5 - Au vu de la représentation graphique dont les légendes a été révisée P.32, la commune est-elle bien dans l'état l'esprit de n'autoriser que des commerces, services ou artisanat de proximité de manière très limitée?</p>

<p><i>alors remis en cause et il faudrait que la Commune révise son PLU"</i></p>	<p>Q6 – dans ce cas, la modification préconisée par le CD de Vaucluse peut-elle être prise en compte?</p>
<p>Préfet de Vaucluse "Emprise au sol et espaces paysagers en zones UD et UE : l'emprise au sol des constructions (hors piscines) était au maximum de 30 % en UD, 50 % en UDc. Avec cette modification n°2 du PLU, l'emprise au sol des constructions augmente et devient 40 % en UD, 60 % en UDc. De même, la part des espaces libres traitées en espaces verts passe de 30 % à 20 % pour les secteurs UE et Uec. Selon le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 (page 216 et suivantes), les limitations fixées en matière d'emprise au sol répondaient à plusieurs objectifs, à savoir : conserver un tissu aéré, maintenir la nature en ville et des conditions non aggravantes au niveau des eaux de ruissellement pluvial, limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols."</p>	<p>Q7 – Ici encore, il y a un manque flagrant de justifications pour les emprises au sol qui augmentent; quelles sont-elles pour justifier cette accroissement seulement deux ans après approbation du PLU?</p> <p>Q8 – Concernant les espaces verts, il y a non seulement un manque de justification, mais alors que le problème de réchauffement climatique est omni-présent dans l'actualité, diminuer la végétalisation des secteurs urbains semble être une aberration; à quel objectif du PADD répondrait de diminuer les espaces verts en zones urbaines?</p>

3 - THÈMES ABORDÉS PAR LES INTERVENANTS

➤ CONCERNANT LA REVISION ALLEE

Observations concernant le dossier

Thème abordé	Nombre d'occurrences
La Boissière	1
Avis CCI	1

Pas de remarques hors sujet de la Révision allégée n°1.

➤ CONCERNANT LA MODIFICATION N°2

Quelques observations comportaient plusieurs alinéas dont certains concernant le dossier en côtoyaient d'autres hors périmètre ; dès quand il s'agit de les répartir par thème on arrive à un total supérieur à 36 :

Observations sur le périmètre

25 observations étaient en relation avec le périmètre de l'enquête et les thèmes suivants ont été abordés :

Thème abordé	Nombre d'occurrences
Limites pour les extensions	1
Avis CCI	1
Permanence	3
erreurs	3
Information du public/Concertation	2
Durée enquête	1
Emprise au sol en zone UD	1
Logements sociaux	2
Règlement graphique	3
OAP	2
Plan d'alignement	2
PADD	2

SCOT	1
Emplacements réservés	3
Numérique	1
Remarques PPA/commerce centre	3
Zones AUCh	4
Ecoulement des eaux pluviales	2
Maillage viaire	1
Proximité monuments historiques	1
Patrimoine	2

Certains thèmes sont plus complexes que d'autres et nécessitent plus ou moins une adaptation du PLU. Certaines observations appellent d'ailleurs des réponses de la maîtrise d'ouvrage au regard des questionnements exprimés.

Ces besoins de compléments figurent en §4 ci-après.

Observations hors périmètre

16 observations étaient totalement ou partiellement hors périmètre et touchaient les sujets suivants :

Thème abordé	Nombre d'occurrences
Emplacements réservés	13
Zonage PLU	1
Voisinage	1
Parcelles	1

Même si ici les nombreuses observations relatives à des emplacements réservés (N° 6 à 9) sont hors périmètre de la modification n°2 qui ne les fait nullement évoluer, cela traduit une inquiétude légitime des habitants sur l'avenir de leur quartier, et également une interrogation pour savoir si leurs remarques émises pendant l'enquête publique du PLU en 2017 ont été suivies d'effet ou non.

4 - ATTENTES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur souhaiterait des compléments d'information ou un positionnement de la commune sur les différents sujets ci-dessous issus de ses constats et surtout des observations du public, afin de finaliser son rapport.

4.1 - Compléments sur des thèmes du dossier d'enquête

- soulevés par les observations du public

Thème	Question C.E.
Patrimoine (2 observations)	<p>Deux associations ont proposé des listes d'éléments patrimoniaux, dont des canaux, à protéger. Ce qui est aujourd'hui un besoin embryonnaire pourrait être complété, notamment avec l'aide de ces associations qui seraient à solliciter.</p> <p>Q9 - La commune est-elle favorable à cette demande?</p> <p>Q10 - Pour créer une annexe complémentaire, quelle démarche pourrait être engagée?</p>
plan d'alignement (2 observations)	<p>Le plan d'alignement date de 1998 et depuis cette date la configuration du village a forcément évolué du fait de l'urbanisation et il n'a pas été actualisé lors de la création du PLU.</p> <p>Or il est fait plusieurs fois allusion au plan d'alignement en vigueur dans les paragraphes "IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE" des différentes zones.</p> <p>Q11 - Comment la commune explique-t-elle cette absence de mise à jour du plan d'alignement ?</p>
emplacement réservé n°17 (2 observations)	<p>Le tracé a semble-t-il été réduit car la configuration naturelle des lieux ne nécessite pas de réserver un espace qui est déjà dégagé, toutefois cela n'enlève pas le principe de l'établissement d'une voie de communication.</p> <p>Q12 - Quand pour des tracés présents sur les représentations graphiques, certains interprètent ce qu'ils voient, le fait de ne pas matérialiser des voies potentielles est tout aussi sujet à interprétation. Dans le cas de l'emplacement réservé n°17, l'alignement potentiel pour</p>

	la voie est-il tracé?
emprise au sol (1 observation)	<p>Un des habitants propose des modalités qui privilégieraient la densification selon une distance du centre-village, agissant sur le même principe que pour les monuments historiques, à savoir dans au centre une règle R1, dans un rayon de 500m de l'église une règle R2, au-delà de ces 500m une règle R3.</p> <p>Q13 – Selon vos experts, si ces principes étaient retenus, ce type de disposition nécessiterait-il une subdivision des zones UD en deux (>500m et <500m) avec rezonage donc une révision, ou bien cela peut-il être intégré dans un règlement de PLU?</p>
logements sociaux (1 observation)	<p>L'association « Ferraille 2009 » a mentionné dans l'un de ces courriers, le principe des maisons d'accueil rural pour les personnes âgées (MARPA), aujourd'hui rebaptisée en maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie. Il existe environ 200 MARPA en France. Chaque projet de MARPA résulte de l'initiative d'une collectivité territoriale. Elle peut recevoir le soutien financier de la Mutualité sociale agricole. Administrées par un centre communal ou intercommunal d'action sociale, ou bien par une association loi 1901, les MARPA sont des dispositifs à but non lucratif. Les MARPA forment un ensemble de petits logements privatifs avec terrasse et jardin ainsi que des espaces de vie collective. Elles proposent également des services tels que les repas, la lingerie, les soins paramédicaux, les consultations gériatriques, les animations...</p> <p>Au vu du règlement et des OAP, ce type de projet classé en logements sociaux pourrait avoir toute sa place en zone AUCh1. Et la commune environ 30 % d'habitants de plus de 60 ans.</p> <p>Q14 – Quelle est l'approche de la commune sur ce type de projet ? Serait-ce purement une problématique budgétaire ? Foncier ? De promoteur ?</p>
concurrence entre commerces périphériques et centre village	<p>Le fait de pouvoir implanter des commerces, des services ou des artisanats dans les zones AUCh notamment est considéré par certains comme un accélérateur de désintérêt pour les commerces, services et artisanats du</p>

(3 observations)	<p>centre-village, surtout dans la mesure où certains de ces derniers ont déjà décidé de s'établir ailleurs en dehors du centre village.</p> <p>Q15 - Quelles dispositions concrètes la commune compte-t-elle mettre en oeuvre pour limiter au juste nécessaire les commerces, services et artisanats en zones AUCh et pour tenter de redynamiser son centre-village</p>
concertation	<p>La concertation sur la modification n°2 est critiquée par quelques habitants.</p> <p>Q16 - Même si la concertation organisée n'est pas obligatoire pour une modification dont la portée est relativement limitée, quelles sont les rendez-vous qui ont été pris à Mazan avec la population ou ses représentants (annonce ou exposé en conseil municipal, présentation à la commission urbanisme, réunion publique...)?</p>
aménagements zone AUCh par tranche (CoVe)	<p>La Côte qui a adressé tardivement un avis d'ou sa présence avec les observations du public et non en tant que PPA, reproche à la commune d'avoir modifié son OAP de zone AUCh de manière à se laisser la possibilité de mettre en place progressivement l'urbanisation de ces zones tout appréciant à chaque fois la globalité du projet.</p> <p>Q17 - La progressivité peut sans doute être une solution pour capter des promoteurs qui ne voudront pas forcément s'engager sur de grandes zones, cependant avec le temps comme la commune garantit-elle une cohérence d'ensemble, notamment au fil des alternances éventuelles à la gestion du village?</p>
Documents graphiques	<p>Certains habitants ont constaté des légères différences dans les tracés sur les représentations graphiques d'un document à l'autre, que ce soit pour les plus sensibles comme les emplacements réservés ou pour le zonage global où l'on s'aperçoit que les sur-mpressions ne sont pas toujours ajustées.</p> <p>Q18 - Serait-il possible d'ajouter selon les cas des avertissements sur les conséquences ou non des tracés? En précisant notamment si c'est indicatif ou précis?</p>
écoulements pluviaux	<p>Q19 - Au-delà des intentions de prendre en compte le SDAGE ou les préconisations de la MISE, il ne semble pas y</p>

	avoir de dispositifs de compensation des imperméabilisations qui soient représentés graphiquement, pourquoi?
Zones AUCh	Q20 - La zone AUCh3 est réduite, quel est l'impact en matière de logements potentiels sn moins?

- soulevés par l'instruction de l'enquête

Le document « F. BILAN DE LA CONCERTATION DU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU ARRETE LE 16/05/2019 (MODIFICATION N'Y EST PAS SOUMISE) » se trouve dans la liste de documents communs aux deux projets.

Q21 - Pourquoi ne pas avoir mis ce document qui ne concerne de la Révision allégée n°1 dans la liste des documents de ce projet ? Ne considérez-vous pas que ceci donne du grain à moudre à ceux qui évoquent une concertation qui a été de leur point de vue insuffisante, voire inexistante sur la modification N°2 ?

Le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux qui est en cours de révision considère Mazan comme un des pôles secondaires de son territoire (extrait du PADD SCOT) :

« Les pôles secondaires du territoire : Sarians, Aubignan, Mazan, Sault :

Les pôles secondaires apportent une contribution significative en termes d'accueil de population et d'activités. Ils présentent une offre de services, de commerces et d'équipements diversifiée, permettant, à la fois, de disposer d'une offre de proximité et ayant un rayonnement intercommunal ainsi que des activités traditionnelles essentielles pour leur vitalité, comme l'agriculture < ;

[...]

Quant aux pôles secondaires de la composante urbaine avec la capitale, ils ont vocation à accueillir une partie importante des nouveaux habitants afin de consolider leur positionnement dans l'armature territoriale. »

Pour dimensionner les besoins en habitation, le SCOT se base sur une hypothèse de croissance démographique moyenne de 1 %; or si on prend un relevé des populations de Mazan, on s'aperçoit que l'accroissement est supérieur en prenant le différentiel entre 2015 et 2016 (cf graphiques ci-dessous) :

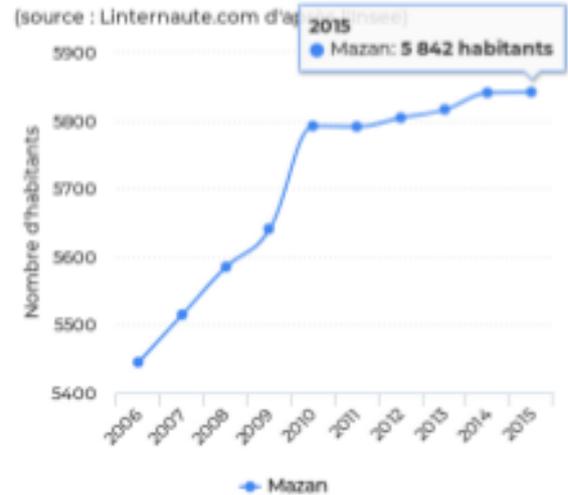
5944 - 5791 = +153 habitants supplémentaires en 5 ans , soit $153/5791 = +2,6 \%$ de croissance sur la période, soit une moyenne de +0,5 % /an environ .

Mais si l'on se réfère à une valeur de 5842 habitants en 2015, on s'aperçoit que l'on a entre 2015 et 2016 $5944-5842= +102$ habitants, soit $102/5842= +1,7 \%$

Demier relevé INSEE

	2016	%	2011	%
Ensemble	5 944	100,0	5 791	100,0
0 à 14 ans	1 056	17,8	1 115	19,3
15 à 29 ans	838	14,1	780	13,5
30 à 44 ans	1 009	17,0	1 036	17,9
45 à 59 ans	1 254	21,1	1 223	21,1
60 à 74 ans	1 195	20,1	1 125	19,4
75 ans ou plus	592	10,0	512	8,8

Nombre d'habitants à Mazan



Q22 - pour répondre à quelle capacité d'accueil , les prévisions en zones U , +254 logements et AU , +417 logements (cf tableau OAP p.21) ont-elles été estimées ?

Q23 - quelles sont les difficultés pour une commune comme Mazan pour réaliser les programmes de logements, notamment sociaux ? Dans les proportions prévues notamment ?

4.2 - Compléments sur des thèmes hors périmètre de l'enquête

Q24 - Emplacements réservés 6 à 9 : Ainsi que cela a été évoqué dans les thèmes abordés, et pour tranquilliser la population qui portera attention, à n'en pas douter, au rapport d'enquête, la commune pourrait-elle expliciter les projets concrets éventuels qui existent ou non sur les aménagements en zone AUCh1, particulièrement sur l'utilisation des emplacements réservés (6 à 9) pour lesquels une inquiétude collective s'est exprimée, et les impacts pour les habitants limitrophes des tracés?

Accusé réception du maître d'ouvrage

ACCUSE DE RECEPTION DU Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 et modification n°2 du PLU de Mazan.

Je soussigné, Aimé NAVELLO, maire de Mazan déclare avoir reçu le Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique sur la révision allégée n°1 et modification n°2 du PLU de Mazan le 11 octobre 2019, et j'ai bien noté que je dispose de 15 jours pour apporter mes réponses au commissaire enquêteur.

A Mazan, le 14 OCT. 2019



Réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse



MAZAN, le 22 octobre 2019.

Le Maire de MAZAN

à

Monsieur David LEVET
Commissaire-enquêteur
15 rue Guynemer
84000 AVIGNON

N/Réf : CL/AN/2019-1966
Dossier n° E19000053/84

Objet : Réponses au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°2 du PLU.

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Par courriel en date du 11 octobre 2019, vous m'avez transmis votre procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique relative aux procédures de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Mazan. Vous trouverez ci-après notre retour en dissociant les deux procédures.

Dans chaque partie, un tableau reprend, de manière synthétique, les observations faites par les personnes publiques associées et le choix de la commune de les prendre en compte ou pas.

Les demandes émises par la population durant l'enquête publique font ensuite l'objet d'une réponse un peu plus détaillée.

Enfin, dans un troisième temps, les questions que vous nous faites (24 au total) trouveront leur réponse.

1. La procédure de révision allégée n°1 du PLU

1.1. Demandes des personnes publiques associées ou consultées

Demande	Demandeur	Pièces modifiées*	Prise en compte
Rendre obligatoire le raccordement au réseau d'eau potable public en secteur Am	ARS PACA	RE et RdP	Oui
Réglementer la hauteur en secteur Am pour les équipements collectifs	DDT 84	RE et RdP	Oui
Préciser les reculs attendus entre les bâtiments (à partir de quel point du bâtiment compte-t-on les 20 m ?), voire insérer un croquis. Ce recul peut être ajouté à l'article A8	DDT 84	RE et RdP	Oui
Pour améliorer la lecture du règlement, la prescription « La surface au sol du ou des bâtiments nouvellement créé(s) ne dépasse 200 m ² » pourrait être ajoutée à l'article A9	DDT 84	RE et RdP	Oui

* RdP : Rapport de présentation / OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation / RE : Règlement écrit / RG : Règlement graphique / A : Annexes

Hôtel de Ville | 66, boulevard de la Tourmelle | 84380 MAZAN
Téléphone 04 90 69 70 19 | Télécopie 04 90 69 66 98 | mairie-mazan@wanadoo.fr
www.mazan.fr

1/11

Demande	Demandeur	Pièces modifiées*	Prise en compte
Ajouter la prescription « Il est mis en place un dispositif anti-dérive de type écran végétal (haie de 5 mètres d'épaisseur, pérenne, de hauteur supérieure aux cultures voisines) en limite et au sein de l'espace à bâtir » à l'article A11 pour une meilleure lisibilité de la règle	Chambre d'Agriculture de Vaucluse	RE et RdP	Oui
Modifier la date du débat sur le PADD en page 4 (le 14/05/2018 et non le 27/04/2018)	Communauté d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin (COVE)	RdP	Oui

* RdP : Rapport de présentation / OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation / RE : Règlement écrit / RG : Règlement graphique / A : Annexes

1.2. Demandes de la population

Il n'y a pas eu de remarques de la part de la population concernant cette procédure.

1.3. Questions du commissaire-enquêteur

Il n'y a pas eu de questions de la part du commissaire enquêteur concernant cette procédure à l'exception d'une question commune Q21 (cf. pages suivantes).

2. La procédure de modification n°2 du PLU :

2.1. Demandes des personnes publiques associées ou consultées

Demande	Demandeur	Pièces modifiées*	Prise en compte
Préciser que le RDDECI a été modifié le 20/02/2019	SDIS 84	RE et RdP	Oui
Modifier la date du débat sur le PADD (le 14/05/2018 et non le 27/04/2018) en page 5	COVE	RdP	Oui
S'oppose aux extensions et annexes rendues possibles en zones A et N	CDPENAF, Conseil Départemental 84, INAO et M. le Préfet	RE et RdP	Oui pour partie (cf. détail dans Q3)
Imposer le raccordement au réseau AEP collectif en zones Aa, Aj, Ar et Nt1	ARS	RE et RdP	Oui
Ajouter à l'article 13 sur les espaces libres et les plantations qu'il faut privilégier les essences non allergisantes	ARS	RE et RdP	Oui
Maintenir la parcelle CD 52 (ex-N 787) en zone AUCh3 et non en zone UD et maintenir l'OAP originelle	Conseil Départemental 84 et Syndicat Mixte Comtat Ventoux	RG, OAP et RdP	Non
Relativiser les objectifs économiques affichés dans le secteur AUCh2 en indiquant que les commerces et artisanat prévus sont en complément d'une opération d'habitat. Il ne s'agit pas de concurrencer la zone AUcE	Conseil Départemental 84	OAP et RdP	Oui
Remplacer STAP par UDAP dans la liste des servitudes d'utilité publique (pour AC1)	UDAP 84	A et RdP	Oui

* RdP : Rapport de présentation / OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation / RE : Règlement écrit / RG : Règlement graphique / A : Annexes

2/11

Demande	Demandeur	Pièces modifiées*	Prise en compte
Ne pas imposer des haies anti-dérives mais les recommander seulement	M. le Préfet	RE et RdP	Oui
Mieux argumenter l'augmentation des emprises au sol en zones UD et UE au regard de l'argumentaire du PLU (cf. rapport de présentation en 216 et suivants)	M. le Préfet	RdP	Oui (et les espaces paysagers seront maintenus)
Ne pas permettre un phasage des opérations en zone AUCH pour s'assurer que toutes les typologies bâties verront le jour	COVE	OAP et RdP	Non (phasage maintenu mais notion de projet d'ensemble renforcé)

* RdP : Rapport de présentation / OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation / RE : Règlement écrit / RG : Règlement graphique / A : Annexes

2.2. Demandes de la population

Concernant les demandes de la population, il s'agit essentiellement de propriétaires contestant soit un emplacement réservé, soit la densification prévue au PLU de 2017 dans certains quartiers (conformément au SCoT en vigueur et en stricte application de la loi Alur). Chacun défend son intérêt particulier et s'est librement exprimé durant l'enquête publique. Deux quartiers sont principalement concernés (avec des habitants s'étant exprimés plusieurs fois) : La Ferraille et le Bigourd Est.

Pour plus de clarté, les réponses apportées par la Commune sont regroupées par quartier. Nous ne reviendrons pas sur la phase de concertation du premier PLU (cette dernière a duré près de 7 années) ni sur l'absence de cette concertation dans la présente modification (puisque la procédure n'en exige pas).

Quartier de la Ferraille (zone AUCH1) :

Les emplacements réservés et l'orientation d'aménagement sur le quartier de la Ferraille n'ont pas été modifiés au cours de la procédure.

Concernant l'emplacement réservé n°6 (demande de M. et Mme PIZZORNI et M. NATOLI), il passe au sud d'habitations existantes (et non entre des habitations) et n'entraîne en aucun cas de destructions bâties. Sa limite est calée sur la limite des parcelles bâties qu'il n'impacte donc pas. Il impacte essentiellement les parcelles CC 230, 231 et 232. Quand l'emplacement remonte vers le nord, il ne concerne là encore que des parcelles non bâties.

A noter que la parcelle CC 143 de M. NATOLI n'est pas concernée par l'ER n°6. Seule une bande de 8 m de la parcelle CC 230 (ex 88) est concernée avec les parcelles CC 231 et 232. Il n'y a pas d'inquiétudes à avoir à ce sujet.

Cet emplacement réservé est indispensable pour désenclaver le quartier. Pour rappel, des terrains ne peuvent être enclavés et il y a toujours en urbanisme des fonds servants et des fonds dominants. Le PLU permet de gérer en amont de possibles conflits entre propriétaires.

A noter que dans l'Orientation d'Aménagement, le tracé routier et piétonnier est poursuivi vers l'Est. Il y aura donc bien un maillage viaire dont une partie sera acquise par la Commune dès le début de toute opération.

Concernant l'emplacement réservé n°7 (demande de M. NATOLI), il n'a pas été modifié par la procédure en cours. Sa largeur prévue, à terme, sera de 8 m autant que faire se peut. Il est certain que des « goulets d'étranglement »

demeureront car il n'est pas question de détruire des habitations. D'ailleurs, suite à cette remarque, l'emplacement réservé va être affiné sur cette question avant approbation de la modification du PLU.

L'objectif à terme est de disposer d'une voie sécurisée à la fois pour les voitures mais aussi pour les piétons (5 à 6m + 2m de profil environ). Le trafic va augmenter dans les années à venir et il s'agit dès à présent d'anticiper les nuisances liées à une voirie qui serait trop étroite (croisements difficiles, énervement des automobilistes et riverains, etc.). Contrairement aux propos tenus, l'emplacement réservé n°7 comme ceux alentours permettront de fluidifier la circulation et de sécuriser le quartier.

L'acquisition successive des terrains permettra petit à petit d'affiner le projet. Outre la largeur de la voirie, il ne faut pas oublier les aménagements que la collectivité mettra en place pour réduire les vitesses.

D'un point de vue technique, il est possible d'aménager une telle voie même si elle surplombe un ruisseau ou une canalisation (quelle qu'elle soit). De plus, un tel ouvrage n'est pas de nature à « détruire » un corridor écologique.

Concernant l'emplacement réservé n°8 (contesté par M. NATOLI et Mme LECAREUX), il va bien entendu permettre de désenclaver le quartier à l'Ouest de la Ferraille. Le maillage viaire permettra à terme une meilleure circulation dans l'agglomération plutôt que de rabattre tous les flux sur des points de concentration. Par contre, il est vrai que la largeur de cet ER paraît excessive puisqu'il est indiqué « de 8 à 10 m ». La largeur sera revue à 8 m maximum (voie + piétonnier). Comme pour l'ER 7, le projet sera affiné lors des acquisitions successives de la Commune. Ainsi, si certains points paraissent problématiques techniquement, il sera toujours possible d'y remédier à temps.

Concernant les hauteurs attendues au sud du terrain (R+2) et auxquelles s'opposent M. et Mme PIZZORNI, il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie attendue sur le territoire et il n'est pas possible de réduire les hauteurs sans remettre en cause les objectifs affichés dans le PADD.

De même, M. et Mme MORARD demande à geler les terrains constructibles autour de leur habitation (R+1 prévu alentours). Là aussi, étant en zone urbanisable, il est normal que le quartier se densifie.

Concernant la demande de M. NATOLI de passer ses parcelles de la zone AUCh1 en zone UD pour poursuivre son exploitation agricole, il ne paraît pas nécessaire de la suivre : les terrains peuvent continuer à être cultivés sans problème en zone AUCh1.

De plus, si nous ajoutons une prescription surfacique type « espace cultivé en zone urbanisable » pour geler ses parcelles, le PLU risque d'être attaqué par sa famille puisque les terrains perdront leur valeur.

La zone AUCh1 doit demeurer dans ce quartier pour une gestion d'ensemble, cohérente et harmonieuse. A noter que la zone AUCh1 n'interdit pas l'aménagement et l'amélioration de logements existants.

Dans un autre courrier, M. NATOLI conteste la zone AUCh1 qui consomme des terrains agricoles. La présente modification n'a pas augmenté la surface de la zone AUCh1, ceinturée par ailleurs de zones urbaines. Difficile d'y imaginer une zone agricole en lieu et place. Mais chacun peut bien entendu poursuivre ses cultures.

Il n'y a pas d'inquiétude à avoir concernant les écoulements pluviaux (demandes de M. et Mme MORARD, et de M. NATOLI), ils seront pris en compte dans les demandes de permis de construire ou d'aménager.

Le PLU approuvé en 2017 a tenu compte du périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques pour la zone AUCh1 (inquiétude de M. NATOLI). Cette servitude d'utilité publique devrait être remplacée en 2020 par un Périmètre Délimité des Abords (PDA) plus précis que le rayon de protection des 500 mètres dont le critère de co-visibilité est difficile à appréhender.

Quartier du Bigourd Est (zone AUCh3) :

Mme MANGEVAUD, Mme USSEL et Mme BROUILLOT contestent l'urbanisation de la zone AUCh3 qui va impacter leur cadre de vie. Comme pour le quartier de la Ferraille, il est rappelé que la zone est urbanisable et doit être

4/11

densifiée (dans le respect des lois Alur, Grenelle 2 mais aussi des documents supra-communaux que sont le SCoT ou encore le PLH). La Commune est donc tenue de prendre en compte la diversité bâtie et les densités attendues sur le territoire.

Suite aux demandes de Mme MANGEVAUD, Mme BROUILLOT, Mme USSEL et Mme LAGET, il est précisé que l'orientation d'aménagement de la zone AUCh3 prévoit qu'une voie de desserte (carrossable donc) avec circulation piétonne traverse le quartier pour se connecter plus à l'ouest à l'emplacement réservé n°17. Puis, lorsque la zone AUCh3 sera ouverte à l'urbanisation (Bigourd Ouest), une voie connectera l'ER 17 aux ER 18 et 33 (maillage du Bigourd). Le maillage viaire (donc l'étendue et la disposition des voiries) de la zone AUCh3 sera étudié lorsqu'un projet concret sera déposé en mairie. C'est lorsque les propriétaires discuteront d'un projet d'ensemble qu'ils pourront éventuellement définir la disposition de la voirie avec l'aménageur.

A noter que l'emplacement réservé n°17 (contesté par Mme BROUILLOT, Mme GRAND et Mme USSEL) a bien une largeur maximale de 8 m (tenant compte d'une voirie à double sens + accotements piétonniers). Il sera affiné lors de l'acquisition des terrains par la commune.

Pour rappel, un ER ne peut conduire à une expropriation. Si le propriétaire n'est pas vendeur, la Commune ne peut acquérir ce bien. Si jamais, dans le temps, le projet d'ensemble du Bigourd est bloqué, M le Préfet pourra alors mettre en place une Déclaration d'Utilité Publique mais ceci n'est absolument pas d'actualité.

Bien entendu, sous la voirie passeront l'ensemble des réseaux eaux et secs utiles à l'aménagement du quartier. L'objectif est que l'ensemble des propriétaires puissent en profiter.

Mme GRAND et Mme USSEL s'oppose à la création d'une voirie au sud de leur propriété (ER n°17 et zone AUCh3). Il faut cependant bien désenclaver les terrains et permettre une desserte convenable aux habitants qui n'ont pas un accès direct à la RD 942. Cette dernière restera quoiqu'il en soit principalement utilisée au quotidien, la future voirie plus au sud étant destinée à une desserte interne. Elle aura un tracé plus long, plus sinueux. De fait, les automobilistes préféreront continuer d'emprunter la RD 942.

Mme LAGET note des incohérences dans la note explicative sur les numéros de parcelles. Nous vérifierons cela avant approbation et modifierons si besoin le document. Concernant sa parcelle, elle a été coupée dans le PLU approuvé en 2017 car elle est très longue. Nous avons voulu réduire la zone AUCh3 pour prendre en compte son jardin et ne pas l'urbaniser. Le reste de la parcelle reste en zone AUCh3 pour une cohérence d'ensemble.

Mme LAGET conteste que la parcelle CD 52 soit basculée en zone UD ce qui oblige la commune à densifier le reste de la zone AUCh3 (logements collectifs en lieu et place de logements individuels semi-groupés).

La parcelle CD 52 a été classée par erreur en secteur AUCh3 lors de l'élaboration du PLU. Cette parcelle se trouve dans l'alignement de plusieurs parcelles le long de la RD 942 (dont la parcelle de Mme LAGET) et doit être traitée comme ses voisines en zone UD, dans le respect de l'unité foncière (les parcelles CD 52 et CD 51 ont les mêmes propriétaires).

L'urbanisation de la zone AUCh3 au sud de ces parcelles est, pour sa part, logique au regard de sa localisation. Un projet d'ensemble, mixte, y est attendu. Il est certain que tout projet va mettre du temps à sortir puisqu'il faut que les propriétaires s'entendent (pour vendre ou constituer un projet ensemble). Mais un Contrat de Mixité Sociale a été signé en 2016 entre la Commune de Mazan et l'Etat, et dont les objectifs sont à respecter, notamment en terme de production de logements sociaux comme de mixité du bâti.

Autres demandes :

Concernant la demande de Mme CLEMENT, l'emplacement réservé n°11 n'a pas été modifié. De fait, ses limites ne bougeront pas. A priori, la parcelle BZ 111 (mais aussi la 112) n'est pas concerné par cet emplacement. Cependant, nous allons vérifier ce point (ainsi que les autres emplacements réservés) car la Commune ne dispose plus du fond cadastral utilisé en 2017 (ni la CoVe, ni l'ancien bureau d'études n'étaient en mesure de nous le fournir). De fait, il

nous a fallu télécharger le nouveau plan cadastral disponible sur <https://www.data.gouv.fr/> et peut être que le report des zones et des prescriptions surfaciques n'est parfois pas identique entre les deux documents.

M. LAGET et M. NATOLI contestent le projet économique dans la zone AUCh2 (route de Carpentras) qui risque de vider le centre ville de ses derniers commerces. Pour rappel, la Commune lutte au quotidien pour valoriser ce centre et que s'y maintiennent équipements collectifs, associations et commerces. Une étude de redynamisation des centres bourgs a d'ailleurs été lancée en partenariat avec la CoVe en mars 2019.

La modification avait pour objectif de clarifier la possibilité de réaliser des commerces et artisanats le long de la RD 942 (prévue au règlement écrit mais non signalée dans la légende de la zone 1 de l'OAP). Cependant, la modification apportée donne l'impression qu'une zone économique y est attendue ce qui n'est pas le but recherché.

De fait, la Commune va revenir à l'ancienne version de l'OAP en zone AUCh2 (sans toucher les limites de zones) tout en précisant que les commerces et services sont possibles en zone 1 en complément des programmes de logements.

L'association des usagers des canaux de Mazan demande que les canaux de Basse Bourette, de l'Allée, du Haut Bigourd et du Bas Bigourd soient protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme. De même pour la liste des éléments patrimoniaux fournie par l'association Culture et Patrimoine de Mazan. Ces propositions seront prises en compte dans la modification dès que nous seront transmis les plans de localisation et quelques photos complémentaires.

M. NATOLI conteste globalement toutes les OAP et la densité attendue. Nous avons déjà évoqué plusieurs fois que la Commune se devait de diversifier son offre en logements. Les négociations ont été particulièrement difficiles avec les personnes publiques associées. Et dès que la Commune souhaite revoir à la baisse les densités affichées, elle se heurte à un refus. Concernant un projet de MARPA, il pourra toujours être pris en compte dans le PLU (au cours d'une modification si besoin) si un projet concret et réaliste est présenté aux élus.

M. NATOLI note également des contradictions entre les ER 6, 7 et 8 et les OAP (ainsi que l'ancienneté des vues aériennes utilisées) mais nous avons déjà évoqué cette question : les ER ont pour but d'être acquis par la Commune. Ils peuvent être complétés par les schémas de principe des OAP. A noter que les ER gèlent dorénavant la destination des terrains. Depuis 2017, rien ne peut s'y construire.

2.3. Questions du commissaire-enquêteur

Q1 - La justification (p.9 doc. B1 – exposé des motifs) n'en est pas une et n'est pas logique : une parcelle cultivée qui n'a pas vocation à recevoir des logements collectifs, pourquoi ?

La parcelle CD 52 a été classée par erreur en secteur AUCh3 lors de l'élaboration du PLU. Cette parcelle se trouve dans l'alignement de plusieurs parcelles le long de la RD 942 et doit être traitée comme ses voisines en zone UD, dans le respect de l'unité foncière (les parcelles CD 52 et CD 51 ont les mêmes propriétaires).

De plus, des logements collectifs sont attendus au nord immédiat de cette parcelle, route de Carpentras (zone AUCh2). Il ne faut pas que les projets denses soient trop près des uns et des autres. Au contraire, la philosophie du PLU est d'insérer au mieux de petites opérations dans plusieurs quartiers. En délocalisant les immeubles un peu plus au sud, la Commune maintient ainsi des espaces de respiration.

Q2 – Comment la commune compte-t-elle veiller à favoriser la mixité urbaine entre habitat intermédiaire et collectif ?

Suite à la demande de la CoVe, la notion de phasage va être maintenue (un opérateur peut rarement urbaniser l'intégralité d'une zone AUCh d'un seul coup) mais la notion de mixité urbaine va être renforcée. Ainsi, dans les OAP, il sera précisé qu'un permis (de construire ou d'aménager) doit justifier de la destination attendue en termes de surfaces de plancher. Pour exemple, en secteur 1 de la zone AUCh2 (Le Piol), il sera mentionné que tout permis doit justifier que 50% minimum de la surface de plancher attendue soit des appartements dont au moins 40% en logements locatifs sociaux. Si une zone est mixte (par exemple habitat intermédiaire et collectif), chaque permis

devra justifier d'au moins 50% de surface de plancher pour les appartements, qu'il concerne ou non la totalité de la zone AUCh.

Q3 – Comment cette évolution [extension et annexes] est-elle justifiée ?

Aujourd'hui, avec 60 m² d'annexes tout compris (dont 40 m² d'annexes hors piscine), la contrainte est difficile à tenir en zones A et N au regard de l'existant. Dans les faits, beaucoup de propriétaires ne peuvent améliorer leur bien. Cependant, après réflexion, les élus ont décidé de revoir à la baisse la surface possible des annexes proposée dans la modification du PLU. En effet, les 35 m² d'annexes fermées + 35 m² d'annexes ouvertes + 60 m² de superficie de piscine paraissent trop ambitieux.

Le règlement écrit précisera donc que 40 m² d'annexes disjointes (existantes et à venir) sont possibles ainsi que 40m² de bassin de piscine.

Par contre, la suppression de la phrase « dans la limite d'une seule extension à échéance du PLU » sera maintenue car il est difficile d'interdire durant toute la durée d'un PLU (qui peut se compter en plusieurs décennies) plus d'une extension (surtout si la première était très modeste).

Q4 – Comment dès lors la commune compte-t-elle s'assurer de la mixité urbaine entre habitats collectif et intermédiaire dans la zone concernée ?

A priori, cette question Q4 ne concerne pas les zones A et N mais est un copier-coller de la question Q2.

Q5 - Au vu de la représentation graphique dont les légendes a été révisée P.32, la commune est-elle bien dans l'état d'esprit de n'autoriser que des commerces, services ou artisanat de proximité de manière très limitée ?

La modification avait pour objectif de clarifier la possibilité de réaliser des commerces et artisans le long de la RD 942 (prévue au règlement écrit mais non signalée dans la légende de la zone 1 de l'OAAP). Cependant, la modification apportée donne l'impression qu'une zone économique y est attendue ce qui n'est pas le but recherché.

De fait, la Commune va revenir à l'ancienne version de l'OAAP en zone AUCh2 (sans toucher les limites de zones) tout en précisant que les commerces et services sont possibles en zone 1 en complément des programmes de logements.

Q6 – Dans ce cas, la modification préconisée par le CD de Vaucluse peut-elle être prise en compte ?

Cf. réponse Q5.

Q7 – Ici encore, il y a un manque flagrant de justifications pour les emprises au sol qui augmentent ; quelles sont-elles pour justifier cet accroissement seulement deux ans après approbation du PLU ?

L'augmentation des surfaces constructibles est justifiée en zones pavillonnaires pour ne pas bloquer inutilement des projets. Il s'agit de « rentabiliser » au mieux les zones urbanisables, conformément aux attentes des lois successives, notamment la loi Alur de mars 2014.

L'élaboration du PLU (2009-2017) a été particulièrement longue et compliquée ce qui explique que certaines règles méritaient une amélioration. Ici, tout en respectant le caractère pavillonnaire des zones UD, il s'agit de ne pas bloquer la construction d'une annexe, une extension, un nouveau petit logement, etc. Les zones AU sont orientées vers de l'habitat individuel groupé et du collectif essentiellement. Les zones UD se doivent de répondre aux besoins en logement individuel tout en restant raisonnable (+10%). Une meilleure justification sera apportée dans le rapport de présentation.

Toutefois, dans ces zones, la superficie minimale imposée en espace vert ne bouge pas. Ainsi, si des propriétaires veulent agrandir leur logement ou créer une annexe, cela se fera au dépend d'une surface qu'ils auraient pu imperméabiliser (terrasse, voirie, etc.), le tout dans le respect des contraintes hydrauliques.

Q8 – Concernant les espaces verts, il y a non seulement un manque de justification, mais alors que le problème de réchauffement climatique est omniprésent dans l'actualité, diminuer la végétalisation des secteurs urbains semble être une aberration. A quel objectif du PADD répondrait de diminuer les espaces verts en zones urbaines?

Pour rappel, la modification des espaces verts ne concernait pas les zones UD mais les seules zones UE. Cependant, après réflexion, cette règle ne sera pas modifiée. Les proportions d'espaces paysagers resteront inchangées.

Q9 - La commune est-elle favorable à cette demande [concernant la protection des canaux d'irrigation] ?

Dans l'absolu oui. Il nous faut par contre le tracé de ces derniers et quelques photographies.

Q10 - Pour créer une annexe complémentaire, quelle démarche pourrait être engagée ?

Les canaux peuvent être ajoutés en annexe 1 du règlement écrit (avec cartographies et photographies). Des prescriptions seront également ajoutées en annexe du règlement.

Q11 - Comment la commune explique-t-elle cette absence de mise à jour du plan d'alignement ?

C'est une procédure assez complexe. La municipalité mène depuis plusieurs années de nombreuses réformes et documents conséquents pour la Commune. La révision du Plan d'Alignement était prévue il y a quelques années mais la collectivité a manqué de temps et de finances, d'autant que la procédure PLU a pris plus de temps que prévu. Il a paru opportun de mener à bien la révision allégée n°1 du PLU puis la modification n°2 avant d'attaquer ce dossier.

Q12 – Quand pour des tracés présents sur les représentations graphiques, certains interprètent ce qu'ils voient, le fait de ne pas matérialiser des voies potentielles est tout aussi sujet à interprétation. Dans le cas de l'emplacement réservé n°17, l'alignement potentiel pour la voie est-il tracé ?

L'emplacement réservé n°17 a été réduit car le tracé en zone AUSr sera étudié lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Les constructions doivent se situer à 4 m en retrait des limites de l'emplacement réservé dont le tracé et la largeur apparaissent clairement sur les plans graphiques et dans la liste des ER. De plus, dans le Géoportail de l'Urbanisme, les pétitionnaires pourront zoomer sur leur parcelle.

Q13 – Un des habitants propose des modalités qui privilégieraient la densification selon une distance du centre-village, agissant sur le même principe que pour les monuments historiques, à savoir dans au centre une règle R1, dans un rayon de 500m de l'église une règle R2, au-delà de ces 500m une règle R3. Selon vos experts, si ces principes étaient retenus, ce type de disposition nécessiterait-il une subdivision des zones UD en deux (>500m et <500m) avec re-zonage donc une révision, ou bien cela peut-il être intégré dans un règlement de PLU ?

La prise en compte des densités existantes, décroissantes depuis le centre ancien vers la périphérie, a été au cœur des réflexions du PLU avant son approbation en 2017. Au-delà de la stricte application d'un périmètre arbitraire de 500 m autour des Monuments Historiques, la Commune a tenu compte des quartiers existants, de leur desserte, des densités, etc.

De fait, la modification demandée par un habitant remettrait totalement en cause l'organisation urbaine projetée sur Mazan. Les projets denses (dont petits immeubles et villas mitoyennes) sont fortement attendus par les services de l'Etat. Les zones AUCh1 à 4 ont été étudiées en tenant compte de l'espace foncier disponible, de leur desserte et de leur éloignement du village. Une simple valeur métrique ne suffit pas à constituer un projet urbain. Reprendre la disposition des zones et surtout les projets qui y sont attendus (par exemple exclusivement des immeubles sur La Ferraille proche du centre-ville) relève d'une révision générale du PLU.

A noter par ailleurs que ces périmètres de 500 m de rayon vont prochainement disparaître. En effet, la Commune travaille avec l'UDAP 84 sur un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA) qui les remplacera.

Q14 – Quelle est l'approche de la commune sur ce type de projet ? Serait-ce purement une problématique budgétaire ? Foncier ? De promoteur ?

Concernant la proposition de MARPA sur La Ferraille, la Commune n'y est pas opposée. Cependant, il est préférable d'imposer 40% de logements locatifs sociaux dans ce secteur quelques soient les projets (mixité sociale fortement demandée par les personnes publiques associées que sont l'Etat, le Conseil Départemental, la CoVe, etc.).

Si un projet de MARPA est présenté avec des logements qui soient considérés comme locatifs sociaux par les services instructeurs et les services de l'Etat, il n'y aura aucun souci pour le permis. Un projet est d'ailleurs à l'étude. En revanche, si le projet est en réalité une résidence « seniors » privative, elle ne pourra aboutir. Ce sont les mêmes règles qui s'appliquent pour un collectif : ce n'est pas le logement lui-même qui importe (appartement) que sa destination (locative sociale pour 40%).

8/11

Q15 – Quelles dispositions concrètes la commune compte-t-elle mettre en œuvre pour limiter au juste nécessaire les commerces, services et artisanats en zones AUCh et pour tenter de redynamiser son centre-village.

cf. Q5. A noter par ailleurs qu'une étude de redynamisation du centre ancien vient d'être lancée avec la CoVe en mars 2019.

Q16 – Même si la concertation organisée n'est pas obligatoire pour une modification dont la portée est relativement limitée, quelles sont les rendez-vous qui ont été pris à Mazan avec la population ou ses représentants (annonce ou exposé en conseil municipal, présentation à la commission urbanisme, réunion publique...)?

Les élus n'ont pas souhaité mettre en œuvre une phase de concertation pour éviter que la modification du PLU ne soit interprétée comme une révision générale de PLU et que les questions concernent de nombreux sujets sans rapport avec la procédure.

Des réunions internes ont eu lieu au sein de la Commune avec les élus référents pour se pencher sur des questions essentiellement techniques. Une réunion de la commission d'urbanisme a eu lieu le 25 avril 2019, en présence de deux élus de l'opposition, lors de laquelle ont été évoqués le calendrier et l'évolution des procédures de modification n°2 et de révision allégée n°1. Une présentation a eu lieu au sein du conseil municipal le 16 mai 2019 et un article est paru en juin 2019 dans bulletin municipal. Encore une fois, la modification vise surtout à améliorer des points réglementaires et non pas à remettre en cause la philosophie du PLU.

Q17 – La progressivité peut sans doute être une solution pour capter des promoteurs qui ne voudront pas forcément s'engager sur de grandes zones, cependant avec le temps comme la commune garantit-elle une cohérence d'ensemble, notamment au fil des alternances éventuelles à la gestion du village ?

Les OAP imposent des secteurs avec une typologie définie (zone 1 : collectifs, zone 2 : villas semi-groupées, zone 3 : habitat individuel pur). Si jamais un projet (qu'il soit d'ensemble ou partiel) ne répond pas aux attentes du PLU, il sera refusé. De fait, même si les zones d'habitat individuel pur ou semi-groupées partent en premier, cela ne remet pas en cause les secteurs d'habitats collectifs.

Par contre, au regard de l'inquiétude justifiée de la CoVe, un pourcentage minimal par opération sera imposé lorsque qu'une zone mentionne « zone 1 + 2 » ou « zone 2 + 3 » comme c'est le cas pour le Bigourd Est. Ainsi, tout projet en zone 1 + 2 devra présenter 50% de logements en appartement et 50% en villas semi-groupées, que le projet concerne tout ou partie de la zone.

Q18 – Certains habitants ont constaté de légères différences dans les tracés sur les représentations graphiques d'un document à l'autre, que ce soit pour les plus sensibles comme les emplacements réservés ou pour le zonage global où l'on s'aperçoit que les sur-impressions ne sont pas toujours ajustées. Serait-il possible d'ajouter selon les cas des avertissements sur les conséquences ou non des tracés ? En précisant notamment si c'est indicatif ou précis ?

Avant approbation, nous allons vérifier les limites des emplacements réservés et des zones car la Commune ne dispose plus du fond cadastral utilisé en 2017 (ni la CoVe, ni l'ancien bureau d'études n'étaient en mesure de nous le fournir). De fait, il nous a fallu télécharger le nouveau plan cadastral disponible sur <https://www.data.gouv.fr/> et peut être que le report des zones et des prescriptions surfaciques n'est parfois pas identique entre les deux documents.

Concernant les emplacements réservés, ils seront précisés plus encore lors de l'acquisition avec la venue de géomètres quand les propriétaires seront vendeurs.

Q19 - Au-delà des intentions de prendre en compte le SDAGE ou les préconisations de la MISE, il ne semble pas y avoir de dispositifs de compensation des imperméabilisations qui soient représentés graphiquement. Pourquoi ?

Les dispositifs doivent être étudiés par les porteurs de projets en fonction du projet attendu sur les terrains en question. La Commune n'a pas mis en œuvre de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce dernier devait être prochainement lancé mais le « pluvial urbain » deviendra une compétence de la CoVe au 1^{er} janvier 2020 et non plus de la Commune.

9/11

Q20 – La zone AUCh3 est réduite. Quel est l'impact en matière de logements en moins ?

Les 2 613 m² devaient accueillir des logements collectifs. En tenant compte d'une densité de 40 logements par hectare (R+2, sachant que rien ne l'impose), 11 logements n'y verront pas le jour. Il est cependant possible de construire en zone UD. De fait, avec deux villas construites sur cette parcelle, « la perte » de logements passe à 9. De plus, au sud, la zone « 2 : habitat intermédiaire » devient une zone « 1+2 : habitat collectif et intermédiaire ». De fait, il n'y a pas de perte de logements à terme.

Q21 - Le document « F. BILAN DE LA CONCERTATION DU DOSSIER DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU ARRETE LE 16/05/2019 (MODIFICATION N'Y EST PAS SOUMISE) » se trouve dans la liste de documents communs aux deux projets. Pourquoi ne pas avoir mis ce document qui ne concerne que la Révision allégée n°1 dans la liste des documents de ce projet ? Ne considérez-vous pas que ceci donne du grain à moudre à ceux qui évoquent une concertation qui a été de leur point de vue insuffisante, voire inexistante sur la modification N°2 ?

L'enquête publique est unique. Or, le bilan de la concertation fait partie des pièces mises à disposition. Nous étions tenus de le mettre à part même s'il ne concerne qu'une des deux procédures. A noter que lors de l'arrêt de la révision allégée, le bilan de la concertation ne pouvait être techniquement mis dans la pièce « 0. Procédure » puisque non encore voté. Mais ce sera fait avant approbation (de même, la délibération arrêtant le projet et l'arrêté organisant l'enquête publique seront ajoutés à la pièce 0.).

Q22 - Pour répondre à quelle capacité d'accueil, les prévisions en zones U, +254 logements et AU, +417 logements (cf tableau des OAP p.21) ont-elles été estimées ?

Ce tableau a tenu compte des dents creuses, de la mixité fonctionnelle attendue des zones mais aussi de la rétention des habitants. Les objectifs affichés du SCoT, les données INSEE, la réalité du terrain (et des nombreux permis déposés sur la Commune) ou encore la position très théorique de l'Etat sur l'évolution à venir des communes dans le Vaucluse ont fait l'objet de très nombreuses discussions lors de l'élaboration du PLU. Le tableau ainsi émis a fait l'objet de longues négociations que la présente modification ne remet pas en cause. Il ne s'agissait pas de repartir sur le fond du projet.

Q23 - quelles sont les difficultés pour une commune comme Mazan pour réaliser les programmes de logements, notamment sociaux ? Dans les proportions prévues notamment ?

Les objectifs chiffrés de l'Etat et du SCoT sont théoriquement et politiquement parfaits. Il s'agit d'accueillir une population diversifiée dont de jeunes ménages et des personnes âgées. La Commune est bien entendu favorable à ce type de projets qui amène une population à l'année qui fera vivre les commerces, services et équipements du territoire... Mais les objectifs annoncés (30 à 40%) ne répondent absolument pas à la réalité du terrain.

Ainsi, les bailleurs sociaux ont déjà beaucoup de mal à entretenir leur parc existant. Ils ont ralenti la construction de nouveaux projets à 100% social. Et lorsqu'ils portent de nouveaux projets, ils souhaitent comme tout le monde rentabiliser leur projet. Ils privilégient les zones à forte densité de population et d'emplois (plus de potentiels clients) et visent donc les agglomérations. Cela paraît d'autant plus logique que cela rapproche les populations à faible revenus de leur lieu de travail et réduit donc le coût de leurs déplacements.

Avec 30 à 40%, les aménageurs privés sont eux bloqués pour rentabiliser leur projet. Si 20 à 25% de LLS ne remet pas en cause le prix attendu des autres appartements, un pourcentage supérieur fait chuter la valeur des appartements privés proches (qui va entretenir les espaces communs ? Quel voisinage à termes ? Etc.). Et encore faut-il qu'ils trouvent un bailleur social souhaitant acquérir ce type de projet.

Q24 - Emplacements réservés 6 à 9 : Ainsi que cela a été évoqué dans les thèmes abordés, et pour tranquilliser la population qui portera attention, à n'en pas douter, au rapport d'enquête, la commune pourrait-elle expliciter les projets concrets éventuels qui existent ou non sur les aménagements en zone AUCh1, particulièrement sur l'utilisation des emplacements réservés (6 à 9) pour lesquels une inquiétude collective s'est exprimée, et les impacts pour les habitants limitrophes des tracés ?

Des réponses ont été apportées dans la partie 2.2. ci-avant. Ces emplacements réservés visent à mailler au mieux le futur quartier, à fluidifier sereinement les déplacements à venir. Ils sont obligatoires au regard de la densité

attendue en zone AUCh1 (imposées par l'Etat et le Syndicat Mixte Comtat Ventoux). Ces mêmes propriétaires viendront se plaindre si rien n'est fait dans les années à venir au regard des nuisances qu'ils supporteront.

Cependant, certains emplacements seront peut-être réduits dans les faits lors des acquisitions si les études techniques permettent de démontrer que telle ou telle largeur suffit.

Et dans un premier temps, avant approbation de la modification, l'emplacement réservé n°7 va être réduit pour ne pas impacter des bâtiments (la Commune ne souhaite pas les détruire). De même, l'emplacement réservé n°8 se limitera à une largeur de 8 m et non, comme c'est le cas actuellement, de 8 à 10 m.

Espérant avoir répondu à vos interrogations, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération,

Le Maire,



Aimé NAVELLO