

**Marie-Christine Lambert**

Commissaire-enquêteur

Dossier n°E18000032/84

**Département de Vaucluse**

**Commune de Mondragon**

**Enquête publique relative**

**Au projet de Plan Local d'Urbanisme**

**De Mondragon**

**Du 28 mai 2018 au 28 juin 2018**



Marie-Christine Lambert  
Commissaire-enquêteur  
Dossier n°E18000032/84

le 23 juillet 2018

Courrier Arrivé  
le 25 JUL. 2018

À monsieur Christian Peyron  
Mairie de Mondragon  
Rue de Clastres, BP.25  
84430 Mondragon

Monsieur le maire,

Par décision du 20 mars 2018, le Vice- président du tribunal administratif de Nîmes m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur, dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondragon.

J'ai l'honneur de vous faire parvenir le rapport et les conclusions de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 mai au 28 juin 2018.

Ce rapport est transmis ce jour à monsieur le Vice- président du tribunal administratif de Nîmes et à monsieur le préfet de Vaucluse.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Marie-Christine Lambert



# Rapport et conclusions

## SOMMAIRE

### 1 Généralités concernant l'enquête

- 1.1 Cadre de l'Enquête
- 1.2 Nature et caractéristiques du projet
- 1.3 Composition du dossier
  - 1-3-1 Dossier administratif
  - 1-3-2 Dossier technique

### 2 Déroulement et organisation de l'enquête

- 2-1 Désignation du Commissaire-enquêteur
- 2-2 Modalités de l'enquête
  - 2-2-1 Arrêté du maire de la commune de Mondragon prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme.
  - 2-2-2 Textes réglementaires
  - 2-2-3 L'enquête et son déroulement
  - 2-2-4 Permanences du commissaire-enquêteur
- 2-3 Informations du public
  - 2-3-1 Publicité légale
  - 2-3-2 Affichage
  - 2-3-3 Mise en ligne sur internet

- 2-4 Contacts et étude préalable
- 2-5 Clôture de l'enquête et transmission du procès-verbal de synthèse

- 2-5-1 Clôture de l'enquête

- 2-5-2 Présentation du procès-verbal de synthèse

- 2-5-3 Réponses du maire de Mondragon

### 3 Analyse du dossier

- 3-1 Rapport de présentation

- 3-2 Projet d'aménagement et de développement durable (ci-après PADD) et Orientations d'aménagement et de programmation (ci-après OAP)

- 3-3 Règlement

- 3-4 Plans de zonage, notices et réseaux

### 4 Recensement des observations du public

- 4-1 Tableau récapitulatif des demandes du public par thèmes

- 4-2 Observations tirées du procès-verbal de synthèse et des réponses du maire

### 5 Réponses des Personnes Publiques Associées

### 6 Observations et conclusions du Commissaire-enquêteur

- 6-1 Observations du commissaire-enquêteur

- 6-1-1 En ce qui concerne le rapport de présentation

- 6-1-2 En ce qui concerne le PADD et l'OAP

- 6-1-3 En ce qui concerne le règlement

- 6-1-4 En ce qui concerne le zonage, les notices et les réseaux

- 6-2 Conclusions du commissaire-enquêteur

## ANNEXES

- Documents administratifs : PJ-A à PJ-F
- Réponses des Personnes Publiques Associées : PJ-G à PJ-N
- Publicité : PJ-O à PJ-S
- Procès-verbal de synthèse : PJ-T
- Documents annexés au PV de synthèse : PJ-U ( 1,7,10,11, 12 et 12bis)

# Rapport et conclusions

## SOMMAIRE

### 1 Généralités concernant l'enquête

#### 1.1 CADRE DE L'ENQUETE

Par une délibération du 26 mai 2008 (**PJA2**) et en application des lois SRU (2000), Grenelle I et II (2010) et ALUR (2014), la commune a prescrit la révision du POS valant PLU et a défini sommairement les modalités de la concertation. L'élaboration du document final s'est déroulée sur une longue période (10 ans), dépassant la date de validité du plan d'occupation des sols. La commune justifie les retards par l'impact de deux PPRI (Rhône et Lez) et d'un PPRIF sur la réglementation d'urbanisme.

Par délibération n°2015/168, en date du 5 octobre 2005, le conseil municipal de la commune de Mondragon a approuvé le débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU). **PJ-A1**

Ce PLU doit remplacer le Plan d'Occupation du Sol (POS), approuvé le 12 février 1986, révisé quatre fois (2 en 2004, en 2008 et en 2009), modifié, pour permettre différents projets urbains, douze fois entre 1998 et 2013 et caduc depuis le 27 mars 2017.

Cette délibération a été suivie de la délibération n° 2015/182 du 9 novembre 2015, définissant, à nouveau, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable et la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes individuelles d'urbanisme. **PJ-B**

Par délibération N° 128/2017 en date du 30 octobre 2017 le conseil municipal a présenté le bilan de la concertation publique et a arrêté le projet de PLU ; **PJ-C**

Par décision du 20 mars 2018, monsieur Jean-Baptiste Brossier, vice-président délégué du tribunal administratif de Nîmes a désigné Mme Lambert en qualité de commissaire enquêteur ; **PJ-D**

L'enquête publique a été prescrite, par arrêté municipal N° 212/2018 de monsieur Peyron, maire de la commune de Mondragon, en date du 7 mai 2018, pour une durée de trente-deux jours consécutifs, du lundi 28 mai 2018 au jeudi 28 Juin 2018. **PJ -E**

## **1-2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET**

Le projet de PLU de la commune de Mondragon a pour ambition, d'une part, de définir une organisation équilibrée et durable du territoire en précisant l'enveloppe constructible, en favorisant une utilisation économe de l'espace et en adaptant une démarche de développement responsable, et, d'autre part, de réaffirmer l'identité villageoise par l'accueil et le maintien d'une population jeune et dynamique, en lui permettant de franchir les différentes étapes du parcours résidentiel. Il vise aussi à maintenir des activités économiques créatrices d'emplois, tout en préservant les grandes entités paysagères aussi bien agricoles que naturelles.

La concertation de la population, en vue de la révision du POS, valant élaboration du PLU, dont les modalités ont été prescrites par délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2008, s'est déroulée en plusieurs étapes ;

- Réunion publique le 27 janvier 2016 à 18h à la salle des fêtes sur l'élaboration du PLU (message diffusé du 6 au 27 janvier 2016 sur le panneau lumineux de la mairie).
- Mise à disposition d'un dossier, dans la salle de réunion de la mairie, comprenant l'ensemble des pièces communicables et d'un registre destiné à recevoir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population, du 6 mars 2017 au 25 mars 2017 (message diffusé sur le panneau lumineux du 22 février au 15 mars 2017).
- Exposition publique présentant les projets de zonage, de règlement, d'orientations d'aménagement et de programmation du PLU ainsi que les justifications des choix opérés, du 6 mars au 25 mars 2017.

## **1-3 COMPOSITION DU DOSSIER**

### **1-3-1 Dossier administratif**

Ce dossier est composé :

- de la délibération du conseil municipal du 9 novembre 2015 portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable et sur la possibilité de mise en œuvre du sursis à statuer. **PJ-B**
- de la délibération du conseil municipal du 30 octobre 2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation. **PJ-C**
- de la lettre de saisine, en date du 19 mars 2018, adressée au président du tribunal administratif de Nîmes, portant sur la demande de désignation du commissaire-enquêteur signé par le maire de la commune. **PJ-F**
- du courrier du 20 mars 2018, N° E18000032/84, du vice-président du tribunal administratif de Nîmes désignant Marie-Christine Lambert comme commissaire-enquêteur. **PJ-D**
- de l'arrêté n° 212/2018 du 7 mai 2018 du maire de la commune de Mondragon prescrivant l'enquête publique. **PJ-E**
- des courriers contenant les réponses des personnes physiques associées :

**Par un courrier recommandé, daté du 15 janvier 2018** les personnes publiques associées suivantes ont été consultées :

Monsieur le préfet de Vaucluse.

Monsieur le président de la chambre d'agriculture de Vaucluse.

Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse.

Monsieur le commandant Patrice Tersen du SDIS 84.

Monsieur le directeur du CRPF-PACA.

Monsieur le président du conseil régional.

Monsieur le président du conseil départemental de Vaucluse.

Monsieur le président de la chambre des métiers.

Monsieur le chef de centre de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

Monsieur le directeur de la direction départementale des territoires.

Monsieur le président de la communauté de commune Rhône-Lez-Provence

Monsieur le Directeur de la DREAL PACA



**Par courrier recommandé avec AR du 31 janvier 2018** la personne publique associée suivante a été consultée :

Madame la directrice de la direction territoriale Rhône-Méditerranée

**Les personnes publiques suivantes ont présenté des réponses formelles qui se trouvaient dans le dossier mis à disposition du public :**

Monsieur le préfet de Vaucluse. Pour la CDPENAF (02/03/18) **PJ-G**

Monsieur le président du conseil départemental de Vaucluse (09/04/18). **PJ-H**

Monsieur le président de la communauté de commune Rhône-Lez-Provence (11/04/18) **PJ-I**

Monsieur le président de l'institut national de l'origine et de la qualité (12/04/18) **PJ-J**

Monsieur le directeur de la direction départementale des territoires. Avis de l'Etat (17/04/18) **PJ-K**

Monsieur le président de la chambre d'agriculture de Vaucluse. (17/04/18). **PJ-L**

Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse (25/04/18). **PJ-M**

Madame la directrice de la direction territoriale Rhône-Méditerranée (19/06/2018) **PJ-N**

### **1-3-2 Dossier technique**

- Pièce 1 : Rapport de présentation
- Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Pièce 3 : Plans de zonage

Plan de zonage ouest au 1/7500

Plan de zonage est au 1/7500

Plan de zonage village au 1/2500

Plan de zonage quartier de Massanes au 1/2500

- Pièce 4 : Règlement
- Pièce 5 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Pièce 6 : Plans des servitudes d'utilité publique
  - Plan des servitudes d'utilité publique au 1/10000
  - Zonage réglementaire du Plan de protection du risque inondation (PPRI) du Rhône au 1/9000
  - Zonage réglementaire du Plan de protection du risque inondation (PPRI) du Lez au 1/8000
  - Zonage réglementaire du Plan de protection du risque incendie (PPRIF) du Massif d'Uchaux au 1/5000 (4 planches ; ouest-nord-ouest-sud ,centre, est)
- Pièce 7 : Notices des servitudes d'utilité publique
  - Notice concernant l'ensemble des servitudes d'utilité publique
  - Règlement du PPRI du bassin du Rhône
  - Règlement du PPRI du Lez
  - Règlement du PPRIF du Massif d'Uchaux
- Pièce 8 : Plan des annexes sanitaires
  - Plan du réseau d'assainissement
  - Plan du réseau d'eau potable
- Pièce 9 : Notice des annexes sanitaires
- Pièce 10 : Notice concernant les voies bruyantes
- Pièce 11 : Périmètre des secteurs relatifs aux taux de la taxe d'aménagement
- Pièce 12 : Information concernant l'obligation de débroussaillage

## **2 Déroulement et organisation de l'enquête**

### **2-1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Par décision n° E18000032/84, en date du 20 mars 2018, le vice- président du tribunal administratif de Nîmes, délégué, a désigné madame Marie-Christine LAMBERT, commissaire enquêteur titulaire, pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Mondragon. **PJ-D**

## **2.2 MODALITES DE L'ENQUÊTE**

### **2-2-1 Texte réglementaire : Arrêté de monsieur le maire de la commune de Mondragon prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme.**

Par arrêté n° 212/2018 en date du 7 mai 2018, le maire de la commune de Mondragon a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et a défini les modalités d'organisation de cette enquête **PJ-E**

#### **2.2.2 L'enquête et son déroulement**

L'enquête s'est déroulée du 28 mai 2018 au 28 juin 2018, soit sur une durée de 32 jours, dans la commune de Mondragon, à la mairie, dans la salle des délibérations.

Les dossiers techniques et les dossiers administratifs, ainsi que le registre destiné à recevoir les observations du public, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, un ordinateur contenant l'intégralité du dossier, ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public et dans un lieu accessible à tous de la mairie de Mondragon.

#### **2-2-3 Permanences du commissaire enquêteur**

Conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Mondragon, dans la salle de réunion, afin de recevoir les observations du public aux jours et heures suivants :

COMMUNE	LIEU	DATE ET HEURE
Mondragon	Mairie	lundi 28 mai de 8h30 à 11h30
Mondragon	Mairie	jeudi 7 juin de 14h à 17h
Mondragon	Mairie	mercredi 20 juin de 9h à 12h
Mondragon	Mairie	jeudi 28 juin de 14h à 17h

## 2-3 INFORMATION DU PUBLIC

### 2-3-1 Publicité légale

Ainsi que le précise l'article 13 de l'arrêté du maire de Mondragon, un avis au public, faisant apparaître les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, conforme au tableau précédent, a été publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux quotidiens locaux suivants :

La Provence du 10 mai 2018. **PJ-O**

La Provence du 31 mai 2018. **PJ-P**

Le Dauphiné Libéré du 11 mai 2018. **PJ-Q**

Dauphiné Libéré du 1 juin 2018. **PJ-R**

### 2-3-2 Affichage

L'avis d'enquête, a été affiché :

A la mairie de Mondragon. La réalité et la conformité de cet affichage ont été constatées par la police municipale le 9 mai 2018 à 11h30 (**PJ-S**) et par le commissaire-enquêteur le 28 mai à 8h00.

L'affichage a également été réalisé dans les lieux suivants :

Groupe scolaire Jean Moulin, à Derboux (panneau d'affichage de l'ancienne école) et au lieu-dit « les Granges blanches » (devant la propriété de monsieur Didier Plan).

### 2-3-3 Internet

L'avis d'enquête ainsi que les documents du dossier ont été mis en ligne sur le site : [www.mairie-mondragon84.fr](http://www.mairie-mondragon84.fr)

Une adresse internet, [enquete.publique.mondragon@orange.fr](mailto:enquete.publique.mondragon@orange.fr) dédiée à recevoir les observations a été créée comme le précise l'article 5 de l'arrêté.

### 2-4 CONTACTS ET ETUDE PREALABLE

Le 23 mars 2018, j'ai contacté Madame TRIAT, directrice générale des services (DGS) de la mairie de Mondragon, afin de déterminer les dates et heures de permanence de l'enquête publique et de convenir d'un rendez-vous avec Monsieur Christian Peyron, maire de la commune.

Le 12 avril 2018 à 13h30, je me suis rendue à la mairie de Mondragon où j'ai été reçue par madame Triat, (Directrice générale des services), madame Altier (responsable à l'urbanisme) et monsieur Peyron (maire de la commune), et où le dossier du PLU m'a été remis.

Après une visite des lieux, en voiture, de deux heures, en compagnie du maire, durant laquelle j'ai pu poser des questions concernant le zonage et les objectifs d'urbanisation de la commune, j'ai eu un entretien d'une heure avec madame Triat et madame Altier afin de convenir des dates de permanence et les modalités d'organisation de l'enquête ( lieu de réception du public durant les permanences, lieux d'affichage de l'avis d'enquête publique, mise à la disposition du public d'un ordinateur pour la consultation des documents du PLU, adresse mail pour la correspondance internet).

Les dates retenues ce jour pour les permanences de l'enquête ont été modifiées à deux reprises car le zonage d'assainissement devait être revu.

Après interrogation de madame Beaumont (chef de l'unité eaux souterraines et assainissement de la préfecture), le maire a souhaité commencer l'enquête dès que possible. Madame Altier m'a recontactée afin que je lui donne mes dates de permanences et il a été convenu de commencer l'enquête dès le 28 mai 2018.

Durant cette période d'attente, j'ai pris connaissance du dossier.

## **2-5 CLOTURE DE L'ENQUETE ET TRANSMISSION DU PV DE SYNTHESE**

### **2-5-1 Clôture de l'enquête**

L'enquête publique relative à la révision du POS valant PLU de Mondragon s'est terminée le 28 juin 2018 à 17h. Elle a été caractérisée par une présence irrégulière du public. Les deux premières permanences ont été calmes alors que les deux dernières ont connu une forte fréquentation .

Il a été convenu avec monsieur Peyron, un rendez-vous, jeudi 5 juillet à 9h, pour la remise et le commentaire du procès-verbal de synthèse.

### **2-5-2 Présentation du procès-verbal de synthèse. PJT**

Le 5 juillet 2018, j'ai été reçu par le maire, monsieur Christian Peyron, l'assistant du DGS monsieur Cyril Pallier et monsieur Benoit Sanchez, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme. La réunion a duré 1H30. Durant cette réunion, j'ai présenté les observations du public par thèmes, et j'ai posé des questions concernant ces observations.

### **2-5-3 Réponses du maire de Mondragon. PJU**

Lundi 16 juillet, madame Triat, (DGS) m'a envoyé par mails les réponses aux questions posées dans le PV de synthèse ainsi que les documents suivants :

- Visualisation du quartier Sainte Catherine
- AR de l'autorité environnementale
- Création réseau d'assainissement
- AR du SDIS
- Publicité du PLU
- Instauration du sursis à statuer pour les demandes d'autorisation de construire dans le quartier des « Massanes » du 3/07/2018

### 3 Analyse du dossier

#### 3-1 RAPPORT DE PRESENTATION

Document de 206 pages, régi par l'article L.123-2 et L.151-4 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation comporte cinq titres :

- Titre 1 : Bilan de l'existant
- Titre 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement
- Titre 3 : Analyse des espaces bâtis
- Titre 4 : Parti d'aménagement et justification du zonage
- Titre 5 : Evaluation des incidences sur l'environnement

La commune de Mondragon, située au Nord-ouest du département du Vaucluse entre le massif d'Uchaux et la plaine du Rhône, à 16km de la ville d'Orange, sur la nationale 7, est traversée par plusieurs cours d'eau (canal Donzere-Mondragon, le Lez et des rivières temporaires) et de nombreux fossés et canaux. Cette commune de 4065 hectares et de 3727 habitants (recensement de 2012) est située dans le **canton de Bollène** et fait partie de la **Communauté de communes Rhône-Lez-Provence** depuis le 21 novembre 2005. Elle appartient également au Syndicat mixte du bassin versant du Lez (**S.M.B.V.L**) et au Syndicat intercommunal pour l'aménagement et l'entretien du réseau hydraulique nord-Vaucluse (**SIAERH**). Le territoire communal est réparti entre terres agricoles (62%), milieux naturels(35%) et espaces artificialisés(3%°).

Commune située en bordure du Rhône, Mondragon est concernée par les documents de planification suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2016-2021 (**SDAGE**) Rhône-Méditerranée.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) du Lez, en cours de réalisation.

## **Bilan de l'existant**

L'évolution démographique de la commune est assez modérée depuis 1982 (0,74% en moyenne par an) avec une population assez jeune et une augmentation du nombre de ménages. Néanmoins entre 2007 et 2012, la commune a vu sa population augmenter de 180 habitants (soit un TCAM de 1%)

Le parc de logements, constitué de 75,8% de maisons individuelles, a connu une augmentation importante entre 1975 et 2012 avec une majorité de résidences principales (86,7% en 2012). La part des logements vacants est de 9,1% en 2012. Les propriétaires sont majoritaires.

Au niveau économique, Mondragon possède des commerces de proximité et quelques entreprises dans les zones d'activité mais l'agriculture reste le secteur le plus important avec 2540 hectares d'espaces à vocation agricole et une superficie agricole utilisée de 1612 hectares pour 39 exploitations.

An niveau des infrastructures et des services, Mondragon est traversée par de grandes voies le long desquelles ont été organisés des parkings. Les équipements scolaires (maternelles et école élémentaire) se situent l'extérieur du centre villageois et sont desservis par des bus. Les équipements sportifs et culturels sont largement adaptés à la population.

Le réseau d'assainissement est de 2/3 collectif et 1/3 individuel et la station d'épuration a une capacité de 4000 habitants. L'eau potable vient du captage de Mornas. Le traitement des ordures ménagères est géré par le SIVOM d'Uchaux.

La défense extérieure contre l'incendie (DECI) possède un réseau de 102 poteaux.

An niveau des communications numériques, la commune est soumise au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de Vaucluse (SDTAN) depuis la délibération de l'Assemblée départementale du 8 juillet 2011.

## **Analyse de l'Etat initial de l'environnement :**

-Au niveau géologique :

Terrains sédimentaires, traversés par des cours d'eau qui ont entraîné l'identification de huit zones humides.

-Au niveau historique et culturel :



Un site naturel et inscrit par arrêté du 16 avril 1943 : le château

Un monument historique classé : Chapelle Saint Pierre aux Liens à Derboux (arrêté du 20 avril 1997)

Un monument inscrit à l'inventaire : Hôtel de Suze (arrêté du 28 octobre 1949)

Quelques monuments remarquables

-Au niveau des milieux naturels et de la protection de l'environnement

Le territoire de la commune de Mondragon est concerné par 2 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique et Floristique (**ZNIEFF**) de **type 1**, de **2 ZNIEFF de type 2**, par un réseau **Natura 2000** et des paysages remarquables.

La ZNIEFF1 du massif de Bollène/Uchaux recèle 15 espèces animales patrimoniales et une flore silicicole d'une grande originalité.

La ZNIEFF 1 « le vieux Rhône de l'île vieille et des casiers de Lamiat » recèle 19 espèces animales patrimoniales et une flore naturelle très diverse.

La ZNIEFF 2 du Rhône recèle plus de 45 espèces animales patrimoniales liées aux milieux aquatiques et rivulaires et une flore de type plutôt continentale.

La ZNIEFF 2 « le Lez » recèle plus de 18 espèces animales patrimoniales.

Le réseau Natura 2000 de Mondragon est « Le Rhône aval » et « le Marais d'île vieille et alentour ». On y trouve une grande richesse écologique et l'axe fluvial assure un rôle fonctionnel important pour la faune et la flore tant au niveau des déplacements, de la diversification et du refuge. Le Marais représente un véritable carrefour migratoire pour près de 200 espèces d'oiseaux.

D'autre part la commune est concernée par le Schéma Régional de cohérence écologique (**SRCE**) PACA (arrêté du 26 novembre 2014) qui favorise les continuités écologiques. Trois réservoirs de biodiversité sont recensés sur la commune ; le massif boisé de Bollène/Uchaux, le Rhône et le canal de Donzère-Mondragon, le Lez et le Rieu.

-Au niveau des risques naturels

Le territoire de la commune est concerné par le risque inondation et 3 documents lui sont opposables : Un Plan de surfaces submersibles (**PSS**) approuvé le 6 août 1982 et 2 Plans de Prévention des risques Inondation (**PPRI**), approuvé pour le Rhône le 20 janvier 2000 et pour le Lez le 13 décembre 2006.

Au niveau du risque incendie, un **PPRIF** concernant le massif d'Uchaux a été prescrit le 26 mai 2003.

La commune de Mondragon est également concernée par le risque industriel (zone industrielle la Croisière de Bollène), par le risque nucléaire (PPI de Tricastin et PPI de Marcoule) et par le risque de transport de matières dangereuses (routes, voies ferrées et fluviales et 3 canalisations de matières dangereuses).

Compte tenu de cet état initial, La commune de Mondragon est soumise à un certain nombre de servitudes d'utilité publiques aussi bien pour le patrimoine culturel, que pour la défense contre l'inondation, contre l'incendie, pour la navigation, pour le transport de matières dangereuses, pour la protection des cimetières, pour les télécommunications et les voies ferrées.

### **Analyse des espaces bâtis**

La commune de Mondragon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 12 février 1986 qui a connu 4 révisions et 12 modifications. Il est caduc depuis le 27 mars 2017. Aujourd'hui, les potentialités théoriques à vocation d'habitat, en prenant en compte les risques inondations et feu de forêt, représentent environ 63 hectares. En considérant la loi ALUR, promulguée le 24 mars 2014, les capacités de l'enveloppe bâtie sont estimées à 12 hectares (5,5 de dents creuses et 6,5 de terrains disponibles) permettant la création de 155 logements.

### **Partie d'aménagement et justification du zonage**

L'objectif des élus serait d'accueillir dans les dix années à venir environ 550 nouveaux habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 1,4%. Cet accroissement nécessiterait la création de 355 logements afin de respecter l'accueil des nouveaux arrivants et le desserrement des ménages. Le PLU prévoit 20 logements par hectare ce qui implique de devoir consacrer environ 19 hectares à l'urbanisation à répartir entre le foncier nu (7,5h), les dents creuses et les parcelles immédiates en continuité du bâti (12h).

Dans le souci de la diversification de l'habitat, les 19 hectares sont divisés en 3 zones urbaines (UA,UB, UC) permettant des densités différentes suivant leur localisation..

Au niveau de l'activité économique

La zone UE a vocation à accueillir des entreprises et la zone 2AUe à supporter la future déchetterie intercommunale. La zone 2Aur (ancienne carrière) fait l'objet d'une étude de revalorisation de son site en vue d'un projet d'installation de panneaux photovoltaïques.

La zone agricole importante est couverte par des cultures céréalières au sein de la plaine alluviale du Rhône et par la viticulture au sein du massif d'Uchaux.

Au niveau de la richesse naturelle du territoire

Les élus ont pour objectif de protéger les nombreux espaces naturels situés dans la partie ouest et au sein du massif boisé d'Uchaux.

### **Présentation du zonage**

Les zones urbaines : UA (centre ancien et hameau de Derboux), UB (premières extensions du centre ancien), UC (extensions urbaines plus récentes en périphérie), UE (zones d'activité pour les entreprises), UT (activité de camping)

Les zones à urbaniser : 1AU et 2AU

Les zones agricoles : A

Les zones naturelles : N

Ainsi que des espaces boisés classés (EBC)

Cette présentation est accompagnée d'un règlement comportant 10 limitations concernant l'implantation des constructions et l'occupation des sols dans chaque zone.

### **Evaluation des incidences sur l'environnement**

Le rapport établit que la délimitation des zones constructibles a été redéfinie afin d'assurer la préservation des espaces agricoles et naturels tout en étant en adéquation avec les objectifs démographiques, que la capacité des équipements a été prise en compte dans le projet de PLU et que les impacts sur l'environnement sont maîtrisés.

Par ailleurs, le projet de PLU prend en compte l'ensemble des risques naturels et des nuisances dans le choix du zonage et le règlement s'y référant.

Comme le prévoit la réglementation (article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et l'article L.153-27 du code de l'urbanisme), des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

sont prévues afin d'éviter les nuisances. En outre, des indicateurs de suivi sont mis en place suivant des thématiques environnementales définies.

Le code de l'urbanisme définissant une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme (article L.131-4 (ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015), le PLU de la commune de Mondragon doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée et prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) PACA ainsi que le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie (PDPFCI) de Vaucluse.

### **3-2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

**Le PADD** est un document de 7 pages, présentant les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du PLU :

- Maintenir une vie au sein du village pour permettre l'accueil d'une population diversifiée représentant environ 550 habitants sur 10 ans ;
- Conforter l'urbanisation en limitant la consommation de l'espace, en prenant en compte la qualité de vie et en intégrant la problématique des déplacements ;
- Développer une vie économique locale.
- Protéger les richesses du territoire en maintenant l'activité agricole, en protégeant le patrimoine naturel et en intégrant les risques naturels identifiés.

Les objectifs du PADD entraînent l'élaboration des OAP. (Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme)

**L'OAP** est un document de 10 pages qui précise les conditions d'aménagement et d'équipement des nouvelles zones d'urbanisation et donne les orientations de préservation et de mise en valeur de l'environnement et du paysage. Elles sont appliquées en complémentarité au règlement des zones du PLU. Il précise la typologie d'habitat dans le secteur 1 « Les grangettes » (1AU) et le secteur 2 « les Grés » (1AUb).

### **3-4 REGLEMENT**

Document de 67 pages présentant les dispositions applicables aux différentes zones en respectant l'ordre suivant :

- Zones urbaines (UA, UB, UC, UE, UT) ;
- Zones à urbaniser (1AU, 2AU)
- Zones agricoles (A) ;
- Zones naturelles (N) ;
- Eléments naturels identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Dispositions issues du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.
- 

### **3-5 LES PLANS DE ZONAGE, NOTICES et RESEAUX**

- 2 Plans de zonage général (Ouest et Est) au 1/7500
- 2 Plans de zonage (village et Massanes) au 1/2500
- Plans des servitudes d'utilité publique
  - Document graphique des servitudes d'utilité publique
  - Zonage réglementaire du PPRI du Rhône
  - Zonage réglementaire du PPRI du Lez
  - 4 documents du zonage réglementaire du PPRIF du Massif d'Uchaux

- Notice des servitudes d'utilité publique
  - Notice sur les servitudes d'utilité publique
  - Règlement du PPRI du Rhône, règlement du PPRI du Lez, règlement du PPRiF du Massif d'Uchaux
- Plan des annexes sanitaires
  - Plan du réseau d'assainissement au 1/2500
  - Plan du réseau d'eau potable au 1/7500
- Notice des annexes sanitaires (10 pages)
- Notice concernant les voies bruyantes (21 pages)
- Périmètre des secteurs relatifs aux taux de la taxe d'aménagement
- Information concernant l'obligation de débroussaillage

## 4 Recensement des observations du public

### 4-1 TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMANDES DU PUBLIC PAR THEMES

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Mondragon (il ne peut plus s'agir d'une révision d'un POS caduc depuis plus d'un an) s'est terminée le 28 juin 2018 à 17h. Elle a été caractérisée par une présence irrégulière du public qui s'est concentré sur les deux dernières permanences.

Au cours de cette enquête, 26 personnes se sont présentées et certaines 2 ou 3 fois, 17 observations ont été notées, certaines accompagnées de pièces jointes (un mémoire de 53 pages, **PJ1**-un dossier de 10 pages contenant un courrier pour le commissaire-enquêteur, des factures, des plans et un courrier du maire, **PJ10** -un plan **PJ11** -une attestation datée du 10/12/1975, **PJ12**) et une autre complétée par un mail (**PJ7**).

Il m'a paru pertinent d'opérer un dépouillement par objectifs afin de synthétiser les demandes, interrogations déposées dans un tableau, puis de dresser la liste des doléances assorties de mes observations et questions d'une façon chronologique en respectant l'ordre des permanences et des visiteurs (numérotation de 1 à 17).

Tableau de synthèse

Numéros du registre	Consultation et observations zonage	Consultation et observations règlement	Consultation et observations Réseaux	Observations diverses	Observations SUP
<u>Permanence du 28 mai 2018</u>	<u>Néant</u>				
<u>Du 28 mai au 7 juin</u> 1-Bernard Laporte	X		<u>X</u>	<u>X</u>	
<u>Le 8 juin</u> 2-Marechal 3-Rique	<u>X</u> X	<u>X</u>			
<u>Du 8/6 au 19/6</u> 4-Mandin 5-Bastet	<u>X</u>			X	
<u>Le 20/6</u> <u>Permanence</u> 6- Carle 1-Laporte 7-Pradier 8-Pizot 9-Feltrin	X X X X	X X X X		<u>X</u>	<u>X</u>
<u>Du 20/6 au 28/6</u>	<u>Néant</u>				
<u>Permanence du 28/6</u> 10- A.Rieux, 11Rey, Triat, Callejon, Vila	<u>X</u> X	X X			

12- R.Granero	X	X		X
13-Gelibert	X	X		
14- Bouissonade				X
15-Prunièr	X	X		
16Rique, Mardin	X	X		
17-Laurent, Letizi	X	X		

Il apparait clairement que la majorité des visiteurs sont venus consulter le plan de zonage et le règlement concernant des parcelles privées. Il est à noter qu'aucune association environnementale ne s'est manifestée...malgré le risque d'extension d'une carrière et la prévision d'installation de panneaux photovoltaïques.

#### 4-2 OBSERVATIONS TIREES DU PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSES DU MAIRE

Les observations sont classées en fonction de l'ordre des visiteurs numérotés sur le registre d'enquête. Les personnes venues plusieurs fois portent le numéro de leur première visite.

1- Monsieur Bernard Laporte s'est présenté 2 fois en dehors des permanences pour consulter le dossier du PLU, demander des photocopies et contester les documents cadastraux, trop anciens ou obsolète (réseau d'assainissement) et une fois lors de la troisième permanence. Lors de sa visite, il m'a remis un dossier de 53 pages dans lequel, il conteste d'une part, le passage de son terrain quartier des « Massanes » en zone agricole et d'autre part, la procédure du PLU sur 2 points :

- Le PADD du dossier du PLU n'aurait pas été délibéré
- Absence de délibération concernant les modalités de la concertation

*Réponse du maire : « les documents cadastraux datent effectivement de quelques années, mais il ne s'agit que de supports à la délimitation des zonages. Ces documents ne peuvent être modifiés. En revanche durant la phase d'étude, les données prises en compte dans les analyses et la réflexion sont actualisées (p130 du rapport) ».*



*L'extension de la constructibilité au terrain de monsieur Laporte ne peut se réaliser compte tenu des infrastructures à créer (passage sur le canal de Pierrelatte et création ou extension du réseau Enedis. La temporalité de cette zone en aménagement correspond au développement de la commune sur les 10 ans à venir.*

*La délibération du PADD date du 05/10/2015*

*La délibération qui a défini les modalités de la concertation est normalement celle qui a prescrit la révision du POS (2008)*

*-11/07/2017(n°93/2017)*

*-30/10/2017 (n°128/2017)*

2-Monsieur Maréchal et madame Rique souhaitent, d'une part, un règlement plus restrictif concernant la zone UC et demandent le classement de leur parcelle quartier des Catherines en zone constructible. Plusieurs personnes (Mr et Mme Rique (3), Mr et Mme Robert Mardin(5), Mme Sylvia Carle(6), Mme Annie Rieux(10) ont présenté la même demande.

*Réponses : La commune s'engage à rajouter pour toutes les zones ouvertes à l'urbanisation une ligne prenant en compte les dépôts de ferraille (UC1).*

*« La desserte des terrains par tous les équipements ne peut constituer la seule justification à son classement en zone constructible. Il faut également qu'il réponde à d'autres critères, et notamment aux objectifs de développement démographiques. La commune est favorable à l'extension de la zone située à l'ouest du quartier, compte tenu des investissements effectués. »*

4-Monsieur Bastet partage l'avis défavorable au PLU émis par la chambre d'Agriculture en raison du projet d'extension de la carrière.

*Réponse « :L'avis défavorable de la chambre d'Agriculture a été revu par la prise en compte de nouveaux éléments »*

7- Monsieur Pradier et monsieur Philippe Rollet sont venus informer le commissaire-enquêteur de la modification du périmètre d'exploitation des carrières à la suite des réunions avec la

chambre d'Agriculture. Des documents ont été envoyés par mail le 21 juin 2018 concernant les nouveaux projets.

***La commune n'a pas répondu à l'engagement de modification du zonage agricole indispensable pour l'avis de la chambre d'Agriculture.***

8- Madame Pizot demande le classement des parcelles ZP151, ZP252, ZP243, ZP246, ZP247, ZP248 en zone UC.

*Réponse : « Cette zone n'a pas pu être retenue comme classée en zone UC au regard des avis de la chambre d'Agriculture et de la non possibilité d'étendre nos zones constructibles au regard des recommandations des services de l'Etat. »*

11-Madame Rey, Madame Triat, madame Callejon, monsieur Aimé Vila souhaitent l'ouverture à l'urbanisation de leurs terrains, quartier du « Parassac »

*Réponse : la commune n'a pas pu, comme les autres secteurs les ouvrir lors de la réflexion du PLU, ce secteur pourrait faire l'objet d'une révision dans les années à venir en fonction de l'urbanisation de l'ensemble de la commune. »*

12- Monsieur Granero souhaite le passage de sa parcelle B583 en zone UC. Après consultation, il m'a annoncé l'envoi par son avocat d'un mémoire.

***Ce mémoire reçu, par la mairie, le 25 juillet m'a été transmis le 2 juillet ce qui ne m'a pas permis de le joindre au registre d'enquête, celle-ci étant close. Je l'ai toutefois soumis au maire lors de notre réunion du 5 juillet et je le joins au rapport d'enquête en PJ 12 bis.***

*Réponse : « La commune propose de prendre acte de la demande de monsieur Granero et de répondre au mémoire par le fait que le manque de réseaux et d'accès conforme ne permet pas le développement de la construction dans ce secteur, le classement en zone UC ne peut être retenu. »*

***Le choix retenu par la commune de classer en zone agricole la partie non urbanisée du quartier des Massanes paraît légitime dans la mesure où n ne peut pas la qualifier de « dent creuse ».***

13- Monsieur et madame Gelibert demande le classement de leur parcelle D01 (Derboux) en zone UC.

*Réponse : Le PPRIF du Massif d'Uchaux ne permet pas le passage de cette parcelle en zone UC.*

15- Monsieur et madame Prunier demandent le classement des parcelles 2014, 2015 et D5 en zone UC.

*Réponse : Parcelles trop isolées et dispersées pour être rendues constructibles.*

## 5 Réponses des Personnes Publiques Associées

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme

Monsieur le préfet de Vaucluse Pour la CDPENAF	Réponse le 2/03/2018	<b>Avis favorable</b> au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers <b>Des réserves</b> concernant : Le règlement applicable aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone naturelle et agricole. Recommandations : Surface de plancher maximale de 150m <sup>2</sup> en zone agricole, emprise au sol des annexes limitée à 60m <sup>2</sup> et mise en place d'écrans végétaux.
Monsieur le président du conseil régional	Pas de réponse	
Monsieur le président du conseil départemental	Réponse le 9/04/2018	<b>Avis réservé :</b> Réserve pour le périmètre de la zone Nc dédiée à l'exploitation des carrières Réserve concernant la réalisation des logements locatifs sociaux Nombreuses recommandations concernant le règlement (hauteur des clôtures, articles UC13, UE2, UE11, Aé et N2)

Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie	Réponse le 25/04/2018	<b>Avis favorable :</b> Recommandation concernant les logements de fonction en zone UE, la CCI préconise une surface de plancher de 80m2 et non 150m2
Monsieur le président de la chambre des métiers		
Monsieur le président de la chambre d'agriculture de Vaucluse	Réponse le 17/04/2018	<b>Avis défavorable :</b> Inquiétude concernant les deux zones d'extension pour les carrières.
Monsieur le directeur de la direction territoriale Rhône – Méditerranée : lettre avec AR du 31/01/2018		
Monsieur le président de la communauté de communes Rhône-Lez-Provence	Réponse le 11/04/2018	<b>Avis favorable :</b> Classement de la parcelle cadastrée section ZI n°100 de 15970 m2 en zone 1AUe (future déchetterie intercommunale)
Monsieur le préfet de Vaucluse pour l'avis environnemental (Ae)	Pas de réponse	
Monsieur le préfet de Vaucluse pour la Direction départementale des territoires	Réponse le 17/03/2018	<b>.Avis favorable</b> sous réserve de la prise en compte des observations concernant le rapport de présentation, le règlement, certaines annexes et fortes recommandations suivantes : -limiter l'emprise des carrières au périmètre autorisé par les arrêtés préfectoraux du 20/11/2009 et 11/07/2017 -contenir la zone 2AUé dans le respect du site Natura 2000 du Marais de l'Ile Vieille. -Prendre en compte dans le règlement le risque technologique lié aux canalisations dangereuses
Monsieur le directeur de la commission régionale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers CRPF PACA	Aucune réponse	

Monsieur le directeur de l'institut national des appellations d'origines (INAO)	Réponse le 12/04/2018	<b>Avis favorable</b> sous réserve de réduire la surface constructible de « Derboux » et du « Grès-Nord »
Monsieur le directeur du service départemental d'incendie et de secours (SDIS)	Aucune réponse	
Agence régionale de santé PACA( ARS PACA)	Aucune réponse	
Madame la directrice de la Compagnie nationale du Rhône (CNR)	Réponse le 19 juin 2018	-A rajouter au règlement : p 56-57,En zone N : « les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien,à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques » -Au niveau du zonage : Les EBC doivent être supprimés sur la digue et les abords du Rhône (decret n° 2007-1735 en date du 11/12/2007

## 6 Observations et conclusions du Commissaire-enquêteur

### 6-1 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

#### 6-1-1 En ce qui concerne le rapport de présentation

Le rapport de présentation se caractérise par une structure claire, cohérente, qui permet grâce à l'analyse des besoins et de l'état initial de l'environnement ( p. 17-120) d'appréhender les enjeux et de comprendre les orientations prises par la commune dans le PLU .

Le rapport de présentation démontre la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme, notamment le **SDAGE** (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée 2016-2021, et le **SRCE** (schéma régional de cohérence

écologique) de PACA et le **PDPFCI** (Plan départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie) 2015-2024

La présentation des zones respecte l'esprit du PADD (p.121-169), même si on peut reprocher à ce dernier document un caractère un peu superficiel, excusable, toutefois pour une commune de cette taille, impactée, au surplus, par une réglementation contraignante de l'Etat : les 2 PPRI du Rhône et du Lez et le PPRIf du Massif d'Uchaux.

Les incidences du projet sur l'environnement (p. 169-190) sont identifiées d'une manière thématique avec un niveau de précision satisfaisant, dans le respect des sites NATURA 2000 liés au Rhône et aux milieux qui lui sont associés.

L'augmentation des ressources en eau peut être assurée par le captage de Mornas. La station d'épuration est d'une capacité de 4000 équivalents habitants, .

Les risques naturels, comme les feux de forêts, sont pris en compte : ( PPRIf du Massif d'Uchaux), la commune est soumise au règlement du PPRI du Rhône et du PPRI du Lez. Le territoire communal est traversé et impacté par les canalisations de matières dangereuses et les zones constructibles restent en dehors des périmètres de protection.

Le résumé non technique (p. 202-206) aborde les différents enjeux dans le souci d'une information simple, adaptée au public.

L'Etat, dans son avis, engage la commune à réparer des erreurs de référence à des réglementations inappropriées ou obsolètes ou des inexactitudes. Ces erreurs n'ont, sans doute, pas pour effet de rendre ce document irrégulier mais la commune a tout intérêt à les réparer afin de ne pas les inscrire dans la durée de validité du PLU. **p9-10 PJK**

### **6-1-2 En ce qui concerne le Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**Le PADD** au niveau de la forme répond aux objectifs de clarté et de lisibilité pour le citoyen, compte tenu des précisions apportées plus haut. Le schéma de synthèse, p 7, permet de visualiser les grandes orientations.

Au niveau du fond, il arrête, en quatre axes, les orientations générales concernant l'habitat et le développement et vise à préserver un équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels tout en préservant une forte identité agricole.

**L'OAP** en complémentarité du PADD, permet de mieux appréhender les besoins des nouvelles zones d'urbanisation et représente un outil important qui vient compléter le règlement des zones du PLU

Ce document présente des projets très peu avancés aussi bien dans le secteur 1 « les grangettes » que dans le secteur 2 « Les grés »). Les conditions d'aménagement et d'équipements des nouvelles zones d'urbanisation sont très peu développées et les schémas fournis ne présentent qu'un cadre d'organisation et d'armature urbaine.

Il est difficile de se projeter et les personnes qui l'ont consulté ont été déçues par le manque de description des programmes.

D'ailleurs, le conseil départemental remarque que la réalisation des objectifs en matière de logements locatifs sociaux du PADD ne sont pas rendus possibles au travers de l'OAP et du règlement.

Il faut, toutefois, relativiser ces critiques dès lors que, manifestement, aucun projet d'infrastructure particulier n'est envisagé, à part l'installation de panneaux photovoltaïques dont la future réalisation est mentionnée. Le PADD montre bien, à cet égard, que le projet de PLU se borne à concentrer la population dans les zones largement urbanisées ces dernières années et à sauvegarder le potentiel agricole. Et, concernant les logements sociaux, il appartient au maire de faire respecter ce que la commune a prévu, ce qui ne semble pas impossible, contrairement à l'avis du conseil départemental qui n'est, sur ce point, qu'une allégation non justifiée.

**6-1-3 En ce qui concerne le règlement, quelques modifications demandées par les personnes publiques associées et les particuliers sont pertinentes :**

-Monsieur le préfet de Vaucluse pour la CDPENAF .PJJ

*« Concernant les occupations et utilisations du sol de la zone A (A2,p 49) et N (N2 p56) ,la surface de plancher maximale ne doit pas dépasser 150m2 ,l' emprise au sol des annexes doit être limitée à 60m2 et la mise en place d'écrans végétaux est nécessaire. »*

**En effet, la possibilité d'une extension trop importante des bâtiments agricoles favorise, comme le Conseil d'Etat le reconnaît régulièrement, la transformation de ces bâtiments**

**en résidences de tourisme et en résidences secondaires, ce qui est incompatible avec un zonage agricole.**

-Monsieur le président du conseil départemental **PJH**

*Souhaite la modification du règlement du PLU sur plusieurs points :*

*« En zone UC (UC13) pour la hauteur des clôtures (pas plus de 2m dont 0,8m de mur),*

*Que la surface de plancher en zone UE (UE2) n'excède pas 80m<sup>2</sup> et 150m<sup>2</sup> en zone A et N.*

*Que dans l'article 6 des zones traversées par les routes départementales RD44,26,152,12 et 216, soient précisées les marges de recul à respecter.*

*Que dans l'article 2 du règlement des zones A et N, soit précisé au point 4, l'aménagement de la veloroute Via Rhôna. »*

**Ces remarques sont d'un intérêt divers. Concernant les limitations de construction, elles paraissent pertinentes en zone A et UE. Concernant les précisions à apporter au règlement, elles sont utiles. Les autres paraissent représenter une ingérence injustifiée dans les choix de la commune.**

-Monsieur le président de la CCI de Vaucluse. **PJM**

*Souhaite la modification du règlement en zone UE pour la surface d'habitation ( 80 m<sup>2</sup> au lieu de 150m<sup>2</sup>)*

**Voir ci-dessus.**

-Monsieur le préfet de Vaucluse pour la DTT ;**PJK**

*« Concernant le règlement, le représentant de l'Etat met l'accent sur la nécessité de réaliser une étude pour pouvoir adopter une règle d'implantation par rapport à l'axe de l'autoroute A7 inférieure à 100 m dans une zone 1AU. Il estime que cette zone n'est pas dans les parties urbanisées de la commune ».*

**Cela semble toutefois discutable, la zone 1AU étant en continuation de la partie urbanisée de la commune.**

*« Demande que le risque technologique lié aux canalisations de gaz soit pris en compte ».*

**Ce souhait, relevant de la prise en compte des enjeux environnementaux, paraît légitime et en concordance avec la jurisprudence du Conseil d'Etat.**



-Madame la directrice de la CNR

Demande d'ajouter p56-57 en zone N la phrase suivante :

*« Les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques »*

**Cette demande semble justifiée si on ajoute : « après avis des services de l'Etat »**

-Monsieur Bastet a souhaité une précision concernant les dépôts de ferraille en zone UC. Le maire, en réponse au PV de synthèse a été favorable à cette requête **qui peut, en effet être satisfaite.**

#### **6-1-4 En ce qui concerne le zonage, les notices et les réseaux**

##### **Zonage**

Au niveau de la forme, certaines remarques ont été faites concernant la difficulté pour le public de situer leurs parcelles car les plans de zonage ne portent aucune annotations concernant les quartiers ou les numéros de parcelles.

Au niveau du fond de nombreuses observations et réclamations ont été notées d'une part sur le registre d'enquête et d'autre part, par les Personnes Publiques Associées.

Au niveau des particuliers, les choix retenus dans le quartier des Catherines et celui des Massanes ont suscité de nombreuses remarques car une partie de ces zones, bien que desservie par les réseaux et partiellement urbanisées, est classée en zone agricole.

**Toutefois, on constate que les parcelles litigieuses qui ont fait l'objet de réclamation ne peuvent pas être regardées comme des dents creuses. Elles sont en continuité de secteurs dédiés à l'agriculture même si elles sont frontalières de zones urbanisées.**

Le périmètre des carrières a été également contesté (Nc).

Les Personnes publiques Associées suivantes ont émis des recommandations :

Le président de la Communauté de Communes Rhône-Lez-Provence demande le classement de la parcelle ZI 100 en zone 1AUe pour la future déchèterie intercommunale. **PJI**

Le préfet demande à la commune de limiter l'emprise du secteur de carrière au strict périmètre d'exploitation autorisé par arrêté préfectoral.

**Toutefois, prévoir la possibilité, dans l'avenir, d'agrandir le périmètre des carrières déjà autorisées ne préjuge pas de la décision future du préfet d'autoriser ou non cette extension. La demande du représentant de l'Etat paraît donc sans fondement.**

Il souhaite enfin limiter la zone prévue pour les panneaux photovoltaïques

**Ce souhait, relevant de la prise en compte des enjeux environnementaux, paraît légitime et en concordance avec la jurisprudence du Conseil d'Etat.**

#### **Notices et réseaux**

La DTT pour le préfet demande de compléter la pièce 7-1 avec la liste de l'ensemble des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal avec les références des actes fondateurs, les gestionnaires et toutes les informations utiles aux administrés.

Les arrêtés inter-préfectoraux relatifs aux servitudes d'effets et de passage de la canalisation de transport de gaz ERIDAN et les arrêtés approuvant les PPRI seront annexés au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Les administrés ont observé l'obsolescence du document concernant les réseaux d'assainissement.

**Ces remarques sont pertinentes mais ne peuvent être traitées dans le cadre de l'élaboration du PLU au stade d'avancement de ce document. Elles devront être prise en compte par la commune qui devra élaborer un nouveau plan d'assainissement...après une nouvelle enquête publique.**

## **6-2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

L'enjeu du PLU de la commune de Mondragon est de concilier la préservation des terres agricoles, celle des milieux naturels et les espaces artificialisés compte tenu, notamment d'une croissance démographique constante depuis 2007 et la volonté des élus de maintenir un taux de croissance de 1,4% dans les 10 années à venir tout en intégrant la présence contraignante des risques naturels ( 2 PPRI et 1PPRI) qui impactent fortement le territoire.

La commune souhaite, ainsi, accueillir 550 habitants supplémentaires d'ici les dix ans à venir, ce qui conduit comme il a été indiqué à un besoin foncier nouveau de 19 hectares.

Mondragon a connu jusqu'à présent un développement des espaces bâtis assez éclaté, avec, d'un côté le centre ancien, le long de la N7 et de l'autre, de nombreux quartiers situés le long de l'autoroute, au Nord-est, au sud-est, au sud et à l'est.

En outre, le mode d'urbanisation développé jusqu'à présent était consommateur d'espace. La commune explique dans le PADD comment elle envisage de diminuer la consommation foncière en fixant une densité moyenne de 20 logements par hectare et en privilégiant une urbanisation concentrique, tout en remplissant les dents creuses et en finissant d'urbaniser progressivement le secteur des « Massanes » en tenant compte du niveau des équipements. La municipalité souhaite maintenir une vie au sein du village en diversifiant les formes d'habitat afin de maintenir un équilibre intergénérationnel et de limiter les déplacements.

La préservation des espaces agricoles et naturels est un des grands enjeux du PLU, tant pour la richesse économique que patrimoniale.

Par ailleurs, la préservation de l'environnement est clairement identifiée dans le PLU par le classement en zone N et Np des milieux naturels liés au Rhône et au Lez et par la délimitation d'espaces boisés classés (EBC) dans ces secteurs, le long du canal de Donzère-Mondragon et à l'est de la commune. Les règles qui s'y appliquent doivent permettre de réduire les incidences tant au niveau de l'urbanisation que de la protection des espèces naturelles dans le respect des sites Natura 2000 et des quatre ZNIEFF recensés.

La préservation de la ressource en eau du captage de Mornas semble bien évaluée au regard des objectifs d'urbanisation, d'autant plus qu'il existe de nombreux captages privés.

Au niveau de l'assainissement, même si les plans sont obsolètes, on ne peut que constater que Mondragon, dispose d'une station d'épuration de 4000 EH qui est largement suffisante pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, d'autant plus que 30% de la population n'a pas accès au réseau et possède un assainissement autonome.

Enfin, la prévention des risques naturels et technologiques est correctement prise en compte dans le rapport de présentation et dans les documents annexes, reprenant les recommandations des 2 PPRI et du PPRIIf du Massif d'Uchaux.

Les réactions des quelques personnes s'étant manifestées pendant l'enquête ont été mitigées, en particulier pour la zone A, souhaitant, pour des raisons personnelles, des modifications du zonage les concernant. Ces critiques, classiques à l'occasion de l'élaboration d'un PLU, ne sont pas fondées, compte tenu du choix légitime de densification voulu par la commune.

Toutefois, le maire a reconnu la pertinence de certaines demandes car les parcelles concernées (quartier des Catherines) sont viabilisées et que dans le futur la commune pourra envisager l'ouverture à l'urbanisation si cela est nécessaire et justifié par le développement de ce secteur.

Les personnes publiques associées sont dans l'ensemble favorables au PLU avec toutefois un certain nombre de recommandations dont il faudra tenir compte avant l'approbation du PLU.

Quant à la Chambre d'Agriculture, qui a émis un avis défavorable, au regard de la zone concernée par l'implantation des carrières, elle est actuellement, d'après les documents reçus par mail le 21 juin, sur le point de trouver un accord avec l'entreprise Pradier, exploitant des carrières, et la commune pour un nouveau projet qui rendrait des terres à l'agriculture. Il convient, dans ce cas de modifier le plan de zonage en ce sens.

**En conséquence de tout ce qui précède et, en particulier de ses observations, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à l'élaboration de ce plan local d'urbanisme en émettant, toutefois, les quatre propositions suivantes, retenues parmi les souhaits des personnes publiques associées :**

- Limiter à 150 m<sup>2</sup> l'extension des bâtiments agricoles et à 60 m<sup>2</sup> celle des annexes
- Préciser dans les zones A et N l'aménagement de la veloroute Via Rhôna.
- Autoriser en zone N, après avis des services de l'Etat, les constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydrauliques et hydroélectriques.
- Modifier le zonage agricole et celui réservé à la carrière pour les rendre conforme à l'accord passé entre la chambre d'agriculture, l'exploitant de la carrière et la commune.



DEPARTEMENT  
du VAUCLUSE

Arrondissement  
d'AVIGNON

Commune de **MONDRAGON**

PJ. A 1  
①

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 05 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze, et le cinq Octobre,

à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de Monsieur Christian PEYRON, Maire

Etaient présents, Messieurs :

RAFINESQUE C – SANCHEZ B – ROCHE R – LEBEGUE J – ROUX R – MARCHAND G – SABATIER T – CHARLES P – FAURE C – AVON E

Mesdames : BERNARD J – ROS C – BALBI F – ALTIER MA – DEPEYRE A – RIGGIO B – VICENTE V – GILLET N – CHETTOUH Y – GARCIA A – BRUNA F – GAMBARO E

Procurations : TRAMIER JF à LEBEGUE J – ROMANINI B à GILLET N – BASTET S à AVON E

Absents excusés : JEREZ PLAINDOUX MA

Mr CHARLES Patrice a été nommé secrétaire de séance.

<b>NOMBRE DE MEMBRES</b>
Afférents au Conseil: 27
En exercice : 27
Pris part à la Délibération : 26
<b>DATE CONVOCATION</b>
29 Septembre 2015
<b>DATE D’AFFICHAGE DE L’ORDRE DU JOUR</b>
29 Septembre 2015

**OBJET DE LA DELIBERATION**

*Débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

Monsieur le Maire rappelle que la loi ALUR prévoit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de lancement de procédure de mise en œuvre d'un Plan Local D'Urbanisme, et sous réserve d'approbation de ce dernier avant fin 2016, les Plans D'occupation des Sols des communes deviennent caduques avec application du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Monsieur le Maire indique que le Plan Local d'Urbanisme de la commune est en cours d'élaboration depuis plus de 10 années, toutefois les contraintes imposées par les services de l'Etat notamment par l'application des Lois Grenelles I et II, imposant une suppression de plus de 20 hectares de terrains constructibles n'ont pas permis à ce jour de finaliser le PLU.

Il ajoute que dans le cadre de l'élaboration du PLU il avait été organisé en date du 21 décembre 2009 un débat au sein du conseil municipal afin de définir les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document constituant la véritable clé de voûte du dossier de PLU.

Il précise que suite à de nombreux échanges avec les services de l'Etat depuis 2009, il convient désormais d'approuver le Projet D'aménagement et de Développement Durable définitif sur lequel se basera le document de PLU qui devra faire l'objet d'une présentation en séance publique puis d'une validation par les services de l'Etat avant son approbation définitive par le conseil municipal au plus tard le 31 décembre 2016.

Afin que chacun de parfaite l'information de l'ensemble de conseiller il leur a transmis un projet de PADD dont les orientations générales

portent sur les axes suivants :

N° 123/2015

Voix pour : 22  
Voix contre :  
Abstentions: 04

Acte transmis en Préfecture  
Le 14 OCT. 2015

et publication ou affichage  
du 30 OCT. 2015

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif territorialement compétent contre la présente délibération est de deux mois.



**Axe 1 : Maintenir une vie au sein du village afin de :**

- prendre en compte le contexte local et répondre à la demande d'installation
- accueillir une population plus diversifiée
- développer des formes d'habitat variées

**Axe 2 : Conforter l'urbanisation en :**

- limitant la consommation de l'espace,
- prenant en compte la qualité et le cadre de vie
- intégrant la problématique des déplacements

**Axe 3 : Développer une vie économique locale en :**

- confortant le tissu économique local
- développant les possibilités d'accueil des zones d'activités
- maintenant l'activité économique issue de l'agriculture

**Axe 4 : Protéger les richesses du territoire en :**

- Préservant et maintenant le caractère agricole
- Valorisant et protégeant le patrimoine naturel
- Intégrant la présence des risques naturels

Le document précise que l'objectif démographique sur les 10 prochaines années serait de 550 habitants soit un taux de 1,4%, soit des besoins en logement estimés à 335 nouveaux logements (240 pour l'accroissement démographique et 115 pour le desserrement des ménages). En vue d'assurer une consommation économe de l'espace, la commune entend accueillir, en moyenne, 20 logements par hectare. Environ 70 logements pourront se réaliser en densification du tissu existant, ainsi environ 285 logements seront créés sur du foncier nu actuellement.

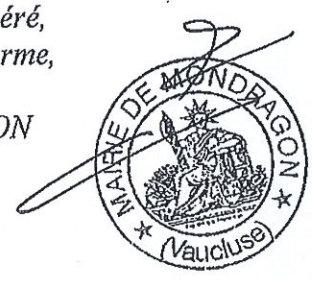
Aussi afin de réaliser son objectif de croissance, une superficie d'environ 19 hectares de foncier mobilisable est nécessaire pour atteindre cet objectif (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaires aux voiries, ...).

*Le Conseil Municipal,  
Où l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré,*

**INDIQUE** que le débat d'orientations générales sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a eu lieu.

**PRECISE** que le compte-rendu de ce débat sera transmis à l'ensemble des conseillers municipaux et sera mis à disposition du public au service urbanisme de la commune.

*Ainsi fait et délibéré,  
Pour copie conforme,  
Le Maire,  
Christian PEYRON*



# Débat d'orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

## COMPTE RENDU

### *Conseil Municipal séance du 05 octobre 2015*

Monsieur le Maire rappelle que la loi ALUR prévoit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2016, en l'absence de lancement de procédure de mise en œuvre d'un Plan Local D'Urbanisme, et sous réserve d'approbation de ce dernier avant fin 2016, les Plans D'occupation des Sols des communes deviennent caduques avec application du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Monsieur le Maire indique que le Plan Local d'Urbanisme de la commune est en cours d'élaboration depuis plus de 10 années, toutefois les contraintes imposées par les services de l'Etat notamment par l'application des Lois Grenelles I et II, imposant une suppression de plus de 20 hectares de terrains constructibles n'ont pas permis à ce jour de finaliser le PLU.

Monsieur le Maire ajoute que dans le cadre de l'élaboration du PLU il avait été organisé en date du 21 décembre 2009 un débat au sein du conseil municipal afin de définir les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document constituant la véritable clé de voûte du dossier de PLU.

Monsieur le Maire précise que suite à de nombreux échanges avec les services de l'Etat depuis 2009, il convient désormais d'approuver le Projet D'aménagement et de Développement Durable définitif sur lequel se basera le document de PLU qui devra faire l'objet d'une présentation en séance publique puis d'une validation par les services de l'Etat avant son approbation définitive par le conseil municipal au plus tard le 31 décembre 2016.

Monsieur le Maire afin que chacun de parfaite l'information de l'ensemble de conseiller il leur a transmis un projet de PADD dont les orientations générales portent sur les axes suivants :

#### ***Axe 1 : Maintenir une vie au sein du village afin de :***

- *prendre en compte le contexte local et répondre à la demande d'installation*
- *accueillir une population plus diversifiée*
- *développer des formes d'habitat variées*

#### ***Axe 2 : Conforter l'urbanisation en :***

- *limitant la consommation de l'espace,*
- *prenant en compte la qualité et le cadre de vie*
- *intégrant la problématique des déplacements*

#### ***Axe 3 : Développer une vie économique locale en :***

- *confortant le tissu économique local*
- *développant les possibilités d'accueil des zones d'activités*
- *maintenant l'activité économique issue de l'agriculture*

#### ***Axe 4 : Protéger les richesses du territoire en :***

- *Préservant et maintenant le caractère agricole*
- *Valorisant et protégeant le patrimoine naturel*
- *Intégrant la présence des risques naturels*

Le document précise que l'objectif démographique sur les 10 prochaines années serait de 550 habitants soit un taux de 1.4%, soit des besoins en logement estimés à 335 nouveaux logements (240 pour l'accroissement démographique et 115 pour le desserrement des ménages). En vue d'assurer une consommation économe de l'espace, la commune entend accueillir, en moyenne, 20 logements par hectare. Environ 70 logements pourront se réaliser en densification du tissu existant, ainsi environ 285 logements seront créés sur du foncier nu actuellement.

Aussi afin de réaliser son objectif de croissance, une superficie d'environ 19 hectares de foncier mobilisable est nécessaire pour atteindre cet objectif (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaires aux voiries, ...).

**Après avoir exposé les grandes orientations du PADD définies lors des précédentes commissions municipales, Monsieur le Maire ouvre le débat.**

Mr AVON effectue au nom des élus de l'opposition une déclaration qui indique que ces derniers prennent note des informations communiquées mais en l'absence de débat préalable au sein du conseil municipal et face à ce qu'il considère comme un manque de transparence et de démocratie, les élus de l'opposition ne se prononceront pas sur cette question.

Il regrette qu'en l'absence de commission municipale d'urbanisme, une commission « ad'hoc » n'ait pas été créée sur ce dossier et qu'une consultation publique n'ait pas été réalisée.

A ce titre il ajoute que la gestion et la prise de décision sur ce dossier aurait pu être organisée dans le cadre d'une démarche participative des administrés.

Mr PEYRON rappelle qu'aucune commission urbanisme n'existe mais que les élus de la majorité en charge du suivi de ce dossier se sont chargés d'informer les administrés concernés par les changements. Il ajoute que des réunions publiques sont toutefois prévues dans le cadre de la procédure mais qu'il n'y avait pas lieu de les effectuer tant que les services de l'Etat ne s'étaient pas prononcés sur les exigences à respecter lors de l'élaboration du PLU.

Mr SANCHEZ indique qu'il prend note des remarques formulées par les élus de l'opposition et confirme que la consultation publique n'était pas d'actualité jusqu'à ce jour. Il rappelle à ce titre que les élus ont été désignés par les administrés et qu'il est prêt à assumer les choix de la majorité sur ce dossier.

Il rajoute que le choix de l'urbanisation autour du noyau du village ainsi que les zones quasi-urbanisées s'imposent de par la loi, il détaille également les principes de la loi sur l'économie du foncier et la prise en charge financière des aménagements par la commune, il souligne qu'il restera après la suppression des 20 hectares encore autant de superficie en droit à l'urbanisation.

Il précise également que le travail du groupe en charge de la pré-instruction des avis des permis de construire, est également dans la réflexion du PADD et du PLU.

Il rappelle que les élus de la majorité ont dû consacrer les années précédentes à trouver des compromis entre les exigences de l'Etat et les enjeux de la commune. Il rappelle également que la commune a dû faire face à l'application de nombreux Plan de Prévention des Risques (Rhône, Lez, Feux) avant de définir le résiduel de surfaces constructibles correspondant à l'objectif démographique imposé par l'Etat sur une période de 10 ans.

Il informe être disponible pour dispenser toutes informations plus techniques sur ce dossier à tous ceux qui lui en feront la demande.

**Mr PEYRON soumet ensuite le projet de PADD au vote qui est adopté à la majorité, les élus de l'opposition s'abstenant**

Clôture du débat



PSA2



Commune de MONDRAGON  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 26 MAI 2008

DEPARTEMENT  
du VAUCLUSE

Arrondissement  
d'AVIGNON

NOMBRE DE MEMBRES

Affiliés au Conseil Municipal 23

exercice : 22

ont pris part à la Délibération : 22

DATE DE LA CONVOCATION

22 mai 2008

DATE D'AFFICHAGE DE  
L'ORDRE DU JOUR

22 mai 2008

OBJET DE LA DELIBERATION

Révision du Plan  
d'Occupation des Sols.

68/2008

Voix pour : 22

Voix contre : 0

Abstentions : 0

te transmis au Préfecture

29 MAI 2008

publication ou affichage

30 MAI 2008

délai de recours  
contentieux devant le  
Tribunal Administratif  
compétent  
La présente  
délibération est de deux  
mois.

L'an deux mille huit, et le vingt six mai  
à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune  
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel  
de ses séances,

Sous la présidence de Monsieur Christian PEYRON, Maire

Etaient présents, Messieurs :

RAFINESQUE C - LEBEGUE J - BEAU J.P - CASEMODE J - CHARLES P - COITIN C -  
MARCHAND Guy - MARSEILLES P - PIZOT C - ROCHE R - SANCHEZ B - SIWEK A  
Mesdames : BERNARD J - GRENIER S - ROS C - BALBI F - DEPEYRE A - DUMAS M -  
GRANIER Y - MARLOT J - TAILLEU A

Mr Patrice MARSEILLES a été nommé secrétaire de séance.

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 131/01 du 12 Septembre 2001.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les dispositions de la loi du 7 Janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R.123-15 à R.123-25 du code de l'Urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme. Il revient donc à la commune de décider de la révision du Plan d'Occupation des Sols.

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de réviser le Plan d'Occupation des Sols en indiquant que l'objectif est de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Il ajoute qu'il importe que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, et qu'il apparaît nécessaire de définir clairement l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Considérant que le Plan d'Occupation des Sols a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 Février 1986.

Considérant qu'il y a lieu de mettre en révision le POS sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-6 et suivants et R.123-5 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de la concertation de la révision du Plan d'Occupation des Sols conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,  
Ouv l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré,

1- de prescrire la révision sur l'ensemble du territoire communal du Plan d'Occupation des Sols, conformément aux dispositions de l'article R.123-53 du code de l'Urbanisme

2- de fixer les modalités de la concertation prévues par les articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'Urbanisme de la façon suivante :  
Réunions publiques,  
Exposition publique

3- de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du Plan d'Occupation des Sols

4- de solliciter de l'Etat conformément au décret n° 83-1122 du 22 Décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du Plan d'Occupation des Sols

5- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du Plan d'Occupation des Sols sont (seront) inscrits au budget de l'exercice considéré

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- à Monsieur le Préfet
- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Général
- aux représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture)

Conformément à l'article R.123-25 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré,  
Pour copie conforme,  
Le Maire,





DEPARTEMENT  
du VAUCLUSE

Arrondissement  
d'AVIGNON

Commune de **MONDRAGON** PJ-B

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL** ①

Séance du 09 NOVEMBRE 2015

L'an deux mille quinze, et le neuf Novembre,  
à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune,  
régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans  
le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de Monsieur Christian PEYRON, Maire

Etaient présents, Messieurs :

RAFINESQUE C - SANCHEZ B - ROCHE R - LEBEGUE J - ROUX R - MARCHAND  
G - SABATIER T - TRAMIER JF - CHARLES P - FAURE C - BASTET S - AVON E

Mesdames : BERNARD J - BALBI F - ALTIER MA - DEPEYRE A - RIGGIO B -  
VICENTE V - GILLET N - CHETTOUH Y - BRUNA F - GAMBARO E

Procurations : ROS C à CHETTOUH Y - ROMANINI B à GILLET N - JEREZ  
PLAINDOUX MA à ALTIER MA

Absents excusés : GARCIA A

Mr CHARLES Patrice a été nommé secrétaire de séance.

**NOMBRE DE MEMBRES**

Afférents au Conseil: 27  
En exercice : 27  
Pris part à la Délibération : 26

**DATE CONVOCATION**

3 Novembre 2015

**DATE D'AFFICHAGE DE  
L'ORDRE DU JOUR**

3 Novembre 2015

**OBJET DE LA  
DELIBERATION**

*Orientations  
générales du Projet  
d'Aménagement et  
de Développement  
Durable et Mise en  
œuvre de sursis à  
statuer.*

Monsieur le Maire rappelle que lors du conseil municipal du 05 octobre 2015,  
a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD.

Il ajoute qu'il est désormais nécessaire de l'autoriser à utiliser le sursis à  
statuer afin de pouvoir prendre d'ores et déjà en compte dans l'instruction des  
autorisations d'urbanisme, les nouvelles règles d'urbanisation de la commune  
qui seront instituées lors de la validation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
par les services de l'Etat avant fin 2016.

Il informe par conséquent que dans la mesure où le Plan local d'Urbanisme est  
en cours d'élaboration il sera possible, en application de l'article L 111-10 ou  
de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme et en l'attente de son approbation  
et de son opposabilité aux tiers, de refuser les autorisations d'urbanisme de  
nature à compromettre les orientations générales du PADD du futur PLU ou  
rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

A ce titre il rappelle en séance les grandes modifications des règles  
d'urbanisation qui figureront sur le PLU, dont le détail est consultable en  
mairie et sur le site internet de la commune afin que l'information aux  
administrés soit complète.

N° 132/2015

Voix pour : 22  
Voix contre :  
Abstentions: 04

Acte transmis en Préfecture  
Le 16 NOV. 2015

et publication ou affichage  
du 25 NOV. 2015

Le délai de recours  
contentieux devant le  
Tribunal Administratif  
territorialement  
compétent contre la  
présente délibération  
est de deux mois.

Le Conseil Municipal,  
Où l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré,



PJ-B

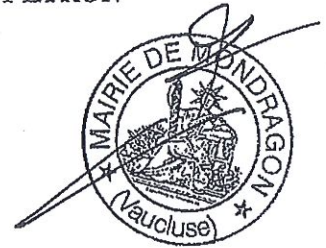
2

**EMET** un avis favorable à la majorité en vue de l'instauration de sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme qui seraient déposées avant l'approbation définitive du PLU et qui seraient en contradiction avec les orientations précédemment énoncées

**PRECISE** que le contenu des éléments de modifications des règles d'urbanisme prévues au PLU seront transmis à l'ensemble des conseillers municipaux et sera mis à disposition du public au service urbanisme de la commune et sur le site internet.

**RAPPELLE** que l'application du sursis à statuer, en application de l'article R 111-26-2 du code de l'urbanisme fera l'objet d'un arrêté municipal motivé de manière précise

*Ainsi fait et délibéré,  
Pour copie conforme,  
Le Maire,  
Christian PEYRON*



# Plan Local d'Urbanisme : Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et Décision de surseoir à statuer COMPTES RENDUS

## *Conseil Municipal séance du 09 NOVEMBRE 2015*

Pour faire suite au débat qui s'est tenu le 05 octobre 2015 sur les orientations générales du PADD Mr PEYRON indique qu'il est désormais nécessaire d'instituer un sursis à statuer qui permettra de prendre d'ores et déjà en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, les nouvelles règles d'urbanisation de la commune qui seront instituées lors de la validation du PLU par les services de l'Etat avant fin 2016.

Puis, il indique qu'afin de répondre aux questionnements des membres du groupe d'opposition et de parfaire l'information du public il lui paraît nécessaire de faire un rapide rappel historique sur le POS et le PLU.

Il informe donc des éléments suivants :

« Tout d'abord Lorsque nous avons pris nos fonctions en 2001, le PLU n'était pas d'actualité, il n'existait pas tout comme le PPRIF (Plan de Prévention Risques Feux de Forêt) et PPRI ( Plan de Prévention Risque Inondation).

Les règles d'urbanisme étaient donc édictées par le plan d'Occupation des Sols approuvé en 1986 document que nous avons dû toutefois modifier à plusieurs reprises et ce pour plusieurs raisons :

- pour le rendre plus souple
- pour modifier les impacts de la loi BARNIER notamment dans les zones d'activités
- et surtout permettre à de nombreux propriétaires d'être informés de la situation de leur parcelles n'ayant aucune information ou mal informés sur l'urbanisation de la commune du fait qu'aucune réunion publique n'ait été organisée durant les mandats précédents celui de 2001.

A noter le POS comprenait alors 90 ha de terrains constructibles

1) C'est ensuite à partir de 2002 que les services de l'Etat ont engagé les études des PPRIF et PPRI pour être approuvés ET validés par arrêté préfectoral à partir de 2006 pour certains PPR. A noter l'ensemble des PPR appliqués à la commune conduisent à la suppression de près de 50ha constructibles.

Le Délai entre les études et l'approbation des PPR nous a ainsi permis entre 2002 et 2006-2008 d'accepter de nombreux permis de construire, notamment au quartier des Malicamps au quartier des Boissouteyrand au lotissement des jardins des rosiers etc dans une période où la construction était au beau fixe.

2) Ensuite concernant le secteur entre l'autoroute et le canal Donzère - Mondragon quartier le Parassac, les catherines et Banastier.

Les services de l'Etat avaient considéré ces zones comme inondables dans le PPRI du Lez, ce que nous avons contesté fortement et c'est ainsi qu'après de nombreuses discussions avec le préfet nous avons

obtenu une étude complémentaire menée par la CNR qui nous a donné satisfaction et a permis de laisser ces quartiers en zones constructibles.

3) Depuis 2008-2009, en application des lois SRU, grenelles puis ALUR, la municipalité a engagé la démarche de transfert du POS en PLU mais au vu des importantes restrictions imposées par les services de l'Etat en terme de surfaces constructibles, nous avons délibérément préféré ralentir son élaboration.

Je rappelle en effet que si le POS offrait 90ha de terres constructibles, le pLU ne devra en comporter que 20 ha, ce qui nous impose une fois les 50ha déjà impactés par les PPR, de fermer à nouveau plus de 20 hectares à la construction, d'où toute la difficulté à faire valider le PLU.

4) Nous avons ainsi tentés depuis 2008 -2009 de nombreuses négociations avec les services de l'Etat afin de conserver un maximum de terrains constructibles et surtout pour laisser le temps aux propriétaires concernés, et avertis par nos soins, de construire ou vendre en terres constructibles des terrains pour lesquels nous étions conscient de l'impossibilité de les garder en zone constructible une fois le PLU validé.

Je parle de Derboux les Boissouteyrand, le Vélébos, le Terras le Maupas les combes. Conserver le POS et le modifier , en retardant l'adoption d'un PLU restrictif nous a également permis de pouvoir autoriser les divisions de parcelles disposant de tous les réseaux ayant tous les réseaux notamment aux Massanes et au Grès Nord.

5) Désormais le cadre législatif actuel nous impose comme à de nombreuses communes en Vaucluse et en France, à adopter un PLU, dont les règles d'urbanisation tendent à une densification et une limitation de la consommation de l'espace, ce qui se traduit donc concrètement pour notre commune à supprimer 20 hectares de terrains constructibles.

Enfin, je rappelle que si toutefois le PLU n'était pas adopté au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le Préfet remplacerait d'office le POS actuel par les règles d'urbanisation du RNU (Règlement National d'Urbanisme) retirant ainsi à la collectivité la compétence urbanisme.

Enfin, je rappelle également que la Loi du 24 mars 2014 dite ALUR rend les Communauté de Communes compétentes de droit en matière de PLU dans un délai de 3 ans.

Ainsi à compter du 27 mars 2017 les EPCI seront compétents pour élaborer un PLUI sauf si une minorité de blocage d'au moins 25% des communes représentant 20% de la population a été mise en oeuvre 3 mois auparavant.

A noter également la loi du 28 décembre 2014 suspend la caducité des Pos jusqu'au 31 décembre 2019 pour les territoires qui se seraient engagés avant le 31 décembre 2015 dans une démarche de PLUI ».

Il passe ensuite la parole à Mr SANCHEZ qui rappelle que depuis le début de l'année 2015 de nombreux échanges entre le groupe de travail d'urbanisme, le bureau d'étude en charge d'élaborer le PLU et les services de l'Etat ont eu lieu.

Il précise que ces échanges et ces négociations ont permis d'aboutir à un certain consensus débouchant sur un projet de PLU contraint en terme de zones constructibles eu égard à la fois aux exigences de l'Etat relatives à la densification et à la restriction de consommation de l'espace tels que prescrites par la loi ALUR (2014) en continuité des Lois GRENELLE I et II (2010) mais également aux aménagements désormais mis à la charge exclusive des communes pour les surfaces constructibles non desservies mais restées ouvertes à la construction dans les PLU.

PJ-B  
5

Ainsi, comme déjà évoqué lors de la définition des axes principaux du PADD, avec plus de 20 hectares à supprimer des zones constructibles, il détaille ensuite secteur par secteur les modifications des règles d'urbanisation qui seront définies par le PLU :

• **Secteur de DERBOUX :**

Les représentants des services de l'Etat avaient en octobre 2011 indiqué qu'aucune construction ne serait plus autorisée sur le hameau de Derboux et le secteur de granges Blanches automobile que les possibilités offertes dans le POS étaient déjà très importantes.

Après plusieurs années de négociation il semblerait que nous ayons réussi à conserver en zone constructible le hameau de Derboux et sa proche périphérie jusqu'à la maison de NAUD Bernard.

En revanche seront donc sortis des zones constructibles les secteurs suivants :

- Les zones actuellement en 3Nb aux granges Blanches
- la partie sud du hameau située autour du lavoir,
- les parcelles situées en contre bas (à côté de M.MOTTE)
- la zone face à la salle communale (PPRIF)

• **Secteurs de la TALADETTE, du VELEBOS, des COMBES et des BOISSOUTEYRAND, MAUPAS, TERRAS, ainsi que tous les quartiers situés au sud de cette zone en continuité avec la RD 152 :**

Ces secteurs classés actuellement en zone 3Nb, ne seront plus considérés comme constructibles, seules les extensions modérées de l'existant y seront autorisées.

A noter d'une part que la plupart de ces secteurs sont d'ores et déjà rendus inconstructibles par l'application du PPRIF qui prend le dessus sur le POS et d'autre part l'impossibilité de raccordement à la station d'épuration et de création d'un réseau d'assainissement. Ce qui nous a conduit à sortir ces secteurs des zones constructibles.

• **Secteur des GRES NORD depuis le groupe scolaire jusqu'au chemin des**

**COMBES :**

Secteur entièrement desservi par le réseau d'assainissement qui passe donc en zone U (urbaine).

A noter dans le PLU toutes les zones classées en zone U sont constructibles sans limitation de surface, seule la définition d'un pourcentage d'emprise au sol permettra de réguler le type d'urbanisation.

A noter également en zone U tous les équipements nécessaires à l'urbanisation sont désormais pris en charge exclusivement par la commune.

La partie située au-dessus du lotissement des Cigales, propriété de la commune, restera pour l'instant en zone U fermée, non ouverte à l'urbanisation.

Le secteur du lotissement Bellevue fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager pour la création de 18 lots.

• **Secteur des GRES SUD :**

Ce secteur ne subit aucune modification en terme d'urbanisation puisqu'il est actuellement classé en zone 3 Nb et reste constructible au POS, avec possibilité de division des parcelles puisque suppression des surfaces minimales constructibles.

• **Secteur de la PLAINE entre le vieux Rhône et le canal de Donzère Mondragon :**

Contrairement au règlement du POS de 1986, la zone sera positionnée en zone agricole protégée, aucune extension de carrière ne sera autorisée ce qui protégera définitivement la biodiversité du secteur dont une grande partie est classée en zone NATURA 2000.

• **Secteurs des MASSANES « Nord » et ROQUETTE :**

Maintien du secteur en zone U donc constructibles avec modération des constructions par le taux relatif à l'emprise au sol (ex COS) afin de maintenir le caractère résidentiel du secteur. Le principe étant de remplir les parcelles encore non urbanisées dites « dents creuses ». Ce secteur s'arrête au lotissement des vignes.

**Secteur des MASSANES « Sud » jusqu'au chemin des MASSANES :**

Ce secteur sera positionné en zone à Urbaniser Fermée au vu de l'importance des aménagements à prévoir (ERdf, assainissement, voiries, etc...) dont le montant est estimé à 500 000€ et qui seraient portés à la charge de la commune. De plus de nombreuses parcelles ne disposent pas d'un accès par la voirie communale mais par

PJ-B  
⑤

des chemins privés, c'est pourquoi l'urbanisation du secteur ne pourra être possible que dans le cadre d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble.

- Secteur des MASSANES « Sud » du RIEU DE COLIN jusqu'au cimetière PEYRAFEUX :  
Classé en zone naturelle ce secteur actuellement en zone 2 Nb ne sera plus constructible.

- Secteur des MASSANES « Est » de la propriété TALAMOND (délimitée par un fossé d'écoulement) jusqu'au CHEMIN DES JUIFS :  
Classé en zone naturelle ce secteur actuellement en zone 2 Nb ne sera plus constructible.

- Secteur des PLANTADES situé à l'est de la RN7 entre le lez et la RN7 :  
Classé en zone 1 Nb actuellement, ce secteur sera sorti des zones constructibles pour cause d'insuffisance de réseau et d'équipements : pas d'assainissement, ni d'eau potable, aménagements de voiries à prévoir, dont les coûts seraient trop onéreux pour être supportés par la commune.

- Secteurs du PAS D'ARLES et des TERRES DU CHATEAU :

Secteur également fermé à la construction

- Secteurs du PARASSAC et des GRANGETTES, des CATHERINES, Quartier du PONT NEUF et HAUPARANS :

Pas de modification le secteur reste constructible jusqu'en limite de l'autoroute et du Lez pour le Parassac.

- Secteurs du lotissement des ROSIERES, des JARDINS et des MALICAMPS  
Frappés par le PPRI Lez, ces secteurs seront par conséquent sortis des zones constructibles.

- Secteur du village :

Constructibles hormis les secteurs impactés par le PPRI lez (Anatole France, Rue Barbusse, Palemard et Gymnase). Le haut du village entre l'hôtel de Suze et le château doit faire l'objet d'un Projet d'Aménagement d'Ensemble exigé par les Bâtiments de France

- Secteur PEYRAFEUX :

Entouré de zones naturelles et impacté par les galeries en sous-sol, secteur qui reste inconstructible.

Il rappelle ensuite l'intérêt de pouvoir dès à présent instituer un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme qui ne seraient pas en cohérence avec ces nouvelles règles d'urbanisation notamment dans le cadre des secteurs dont les coûts d'aménagements pour la commune seraient trop importants.

Il détaille les possibilités de laisser certaines zones, notamment une partie des Massanes, en zone à Urbaniser fermée dont les seules possibilités d'aménagement devront être réalisées dans le cadre de projet d'aménagement d'ensemble qui permettront aux propriétaires concernés de se grouper et de porter les investissements en terme d'aménagements (voiries, etc...) en lieu et place de la commune.

Mr ROUX rappelle qu'un projet d'assainissement collectif avait ces dernières années été évoqué sur le secteur de DERBOUX et précise qu'au vu des orientations sur ce secteur il y a lieu d'abandonner ce projet. Mr PEYRON confirme cette information.

Mr FAURE souhaite disposer d'éclaircissements sur la question récurrente relative à l'obligation pour les zones constructibles de disposer de l'assainissement collectif.

Mr SANCHEZ informe que les performances techniques des dispositifs d'assainissement autonomes ayant fortement évoluées, les services de l'Etat n'imposeront pas aux communes de développer les réseaux d'assainissement collectifs sur toutes les zones ouvertes à la construction.

Les zones concernées seront définies dans le règlement du PLU.

Mr AVON, évoque le regret que les élus de l'opposition de ne pas avoir été conviés à participer aux réunions du groupe de travail Urbanisme, mais remercie toutefois Mr SANCHEZ pour la précision et la clarté de ses explications qui permettent aux élus du groupe d'opposition de mieux appréhender les enjeux et les problématiques du PLU.

Mr BASTET informe, au nom des élus de l'opposition que ces derniers prennent note des informations communiquées et se tiennent disponibles pour rencontrer Mr SANCHEZ au cours d'une réunion

d'information afin que lors de l'adoption définitive du PLU celui-ci puisse être approuvé d'une seule voix par l'ensemble du conseil Municipal.

Il ajoute ne pas vouloir instituer de polémiques quant aux choix effectués par le groupe de travail Urbanisme dont il ne remet pas en cause la qualité du travail effectué mais qu'en l'absence de réunion organisée avec les élus de l'opposition ceux-ci s'abstiendront sur cette question.

Mr PEYRON informe les élus que des réunions d'informations publiques seront très prochainement programmées et qu'à cette occasion les élus de l'opposition seront invités à participer.

Mr PEYRON soumet ensuite la question au vote qui est adoptée à la majorité, les élus de l'opposition s'abstenant.





PJ-C  
①

Envoyé en préfecture le 31/10/2017  
Reçu en préfecture le 31/10/2017  
Affiché le ...  
ID : 064-218400766-20171030-128\_2017-DE  
Feuille n°183/2017

DEPARTEMENT  
du VAUCLUSE

Arrondissement  
d'AVIGNON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 30 OCTOBRE 2017

L'an deux mille dix-sept, et le trente Octobre,  
à 18 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement  
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel  
de ses séances,

Sous la présidence de Monsieur Christian PEYRON, Maire

Étaient présents, Messieurs :

RAFINESQUE C - SANCHEZ B - ROCHE R - LEBEGUE J - ROUX R - MARCHAND  
G - SABATIER T - TRAMIER JF - CHARLES P - COTTIN C - FAURE C - LOPEZ M  
Mesdames: BERNARD J - ROS C - BALBI F - ALTIER MA - DEPEYRE A - RIGGIO B  
- ROMANINI B - VICENTE V - GILLET N - CHETTOUH Y - BRUNA F

Procurations : GARCIA A à ROCHE R - BASTET S à LOPEZ M - GAMBARO E à  
BRUNA F

Mr CHARLES Patrice a été nommé secrétaire de séance.

<b>NOMBRE DE MEMBRES</b>
Afférents au Conseil: 27
En exercice: 27
Pris part à la Délibération: 27
<b>DATE CONVOCATION</b>
10 Octobre 2017

<b>DATE D'AFFICHAGE DE L'ORDRE DU JOUR</b>
10 Octobre 2017

<b>OBJET DE LA DELIBERATION</b>
PLU BILAN de la concertation et ARRÊT du projet de PLU

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet.

Il explique qu'en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L.153-14 dudit code, ledit document doit être arrêté par délibération du Conseil Municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques associées.

La concertation a eu lieu pendant 20 jours consécutifs en mairie, du 6 Mars 2017 au 25 Mars 2017 inclus,

N°128/2017

Le Conseil Municipal.

Voix pour : 23
Voix contre : 0
Abstentions: 04

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants et L.103-1 et suivants,

Acte transmis en Préfecture Le 31 OCT. 2017
--

Vu la délibération n°2015/168 en date du 5 Octobre 2015 relative aux débats d'orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

et publication ou affichage du 2 NOV. 2017
---

Considérant qu'un débat avait eu lieu le 21 Décembre 2009 au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Le délai de recours contentieux devant le Tribunal Administratif territorialement compétent contre la présente délibération est de deux mois.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme et notamment le projet d'aménagement et de développement durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes,

Vu les phases de concertation menées,



PJ - C  
②

Envoyé en préfecture le 31/10/2017  
Reçu en préfecture le 31/10/2017  
Affiché le  
ID : 084-218400786-20171030-128\_2017-DE

Constatant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées,

1 - Tire le bilan suivant de la concertation :

La concertation de la population s'est déroulée en plusieurs phases (mise à disposition du public d'un dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables, accompagné d'un registre destiné à recevoir les remarques et propositions des acteurs locaux et de la population, réunion publique et exposition publique) qui ont eu lieu tout au long de la procédure. Ces phases de concertation ont permis de tenir informée la population de l'avancée de la démarche et d'avoir des temps d'échanges aux différents stades de l'élaboration du PLU. Cette concertation a eu pour objectif de présenter la méthodologie de l'élaboration d'un PLU, ainsi que les différents éléments et principes que le Conseil Municipal doit intégrer et prendre en compte pour répondre à des objectifs de la loi.

Elle a également permis de présenter, d'une part, les grands éléments du diagnostic communal, et d'autre part, d'expliquer les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la municipalité. En outre, la mise à disposition de documents a permis de présenter les projets de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement et de programmation de PLU, ainsi que les justifications des choix opérés afin que chacun puisse prendre connaissance de la traduction du PADD. Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune, tout en formulant des remarques et observations sur les documents présentés. Elle a également permis aux élus d'expliquer les éléments supra-communaux (PPR, Loi ALUR, Grenelle...) que le PLU doit prendre en compte. Ces observations ont porté, pour partie, sur des points de forme concernant le projet de PLU, et leur prise en compte a permis d'améliorer et d'affiner le document. Quelques remarques et questions ont été émises concernant les options de développement retenues par la municipalité, ce qui a permis aux élus de renforcer l'explication des enjeux pour le devenir de Mondragon et la justification des choix opérés, notamment au regard des contraintes très importantes liées aux PPRI et PPRif. Les principales interrogations et remarques des habitants ont porté sur la délimitation des zones constructibles, et leur rédaction par rapport au POS. Des observations ont été formulées sur la nécessité de classer en zone A les terrains cultivés ou qui pourraient l'être, ainsi que sur la vigilance à apporter quant à la délimitation des EBC (Espaces Boisés Classés) pour ne pas empêcher certaines terres de pouvoir être remises en culture.

Des questions ont été posées sur les possibilités d'évolution des constructions dans les zones naturelles agricoles. Des remarques ont été émises au sujet des carrières, qui concernent une part non négligeable du territoire communal, qu'il s'agisse de leur périmètre d'exploitation ou de leur future affectation après exploitation.

Plusieurs observations ont été portées sur l'intérêt de voir se développer des parcs photovoltaïques sur la commune.

Enfin, plusieurs demandes d'ordre personnel portant principalement sur des demandes de classement de terrains en zone constructible ont également été formulées ; elles ont été analysées au regard de leur cohérence avec le projet de développement défini par la municipalité.

Cette concertation a permis d'aboutir à un projet adapté au territoire de Mondragon, largement compris et partagé par les habitants. L'objectif de la municipalité a été de classer en zone constructible les secteurs permettant d'assurer un développement cohérent du village, tout en respectant les principes réglementaires qui s'imposent à la commune pour l'élaboration d'un PLU.

PJ-C

③

Envoyé en préfecture le 31/10/2017  
Reçu en préfecture le 31/10/2017  
Affiché le Feuillet n° 84/2017  
ID : 084-213409736-20171030-122\_2017-DE

Ainsi, le zonage et le règlement du PLU constituent la mise en œuvre du projet de développement défini par la municipalité, qui doit être en conformité avec la législation en vigueur.

2- Arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondragon tel qu'il est annexé à la présente.

3- Précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- A Monsieur le Préfet,
- Au Président du Conseil Régional,
- Au Président du Conseil Départemental,
- Aux représentants des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture),
- Au Président de la Communauté de Communes,
- Au Président en charge du SCOT Sud Drôme Sud-Est Ardèche Haut Vaucluse,
- Au Président en charge du SCOT du Gard Rhodanien,
- Au Président de la Communauté de Communes Rhône Lez Provence,
- A la CDPENAF,
- A l'autorité environnementale,
- Au Directeur du CRPF,
- Au Directeur de l'INAO.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et mention de cet affichage sera réalisée dans un journal diffusé dans le Département.

Le dossier sera tenu à disposition du public en mairie.

Il demande aux Membres de l'Assemblée de bien vouloir se prononcer sur cette question.

*Le Conseil Municipal,  
Où l'exposé de Monsieur le Maire,  
Après en avoir délibéré,*

**APPROUVE** à la majorité le bilan de concertation et arrête le projet de PLU mentionné ci-dessus.

**AUTORISE** le Maire à signer toutes pièces se rapportant à ce dossier.

*Ainsi fait et délibéré,  
Pour copie conforme,  
Le Maire,  
Christian PEYRON*



P J D

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NÎMES

20/03/2018

N° E18000032 / 84

LE VICE-PRÉSIDENT  
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 20/03/2018, la lettre par laquelle le Maire de la commune de MONDRAGON demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONDRAGON ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

**DECIDE**

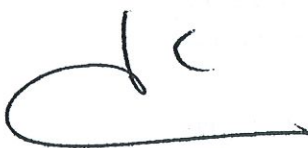
**ARTICLE 1** : Madame Marie-Christine LAMBERT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de MONDRAGON et à Madame Marie-Christine LAMBERT.

Fait à Nîmes, le 20/03/2018

Le Vice-président délégué,



Jean-Baptiste BROSSIER

PJ E  
①

DEPARTEMENT
VAUCLUSE
CANTON
BOLLENE
COMMUNE
MONDRAGON

REPUBLIQUE FRANCAISE

Liberté - Egalité - Fraternité

ARRETE du Maire

n°212/2018

Envoyé en préfecture le 07/05/2018
Reçu en préfecture le 07/05/2018
Affiché le
ID : 084-218400786-20180507-212_2018-AR
2,2
URBANISME

## ARRETE DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE

### Prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondragon

LE MAIRE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L-153.31 et suivants et R-153.1 et suivants

Vu la loi N° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,

Vu l'ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016, portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD en date du 09/11/2015,

Vu la délibération n°128/2017 en date du 30/10/2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête ;

Vu l'ordonnance en date du 20/03/2018 de M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes désignant Madame Marie-Christine LAMBERT en qualité de commissaire enquêteur,

ARRETE :

#### ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondragon.

Les objectifs principaux du projet plan local d'urbanisme sont :

##### 1 / Maintenir une vie au sein du village

- Prendre en compte le contexte local et répondre à la demande d'installation,
- Accueillir une population plus diversifiée,
- Développer des formes d'habitat variées,

##### 2 / Conforter l'urbanisation

- Limiter la consommation de l'espace,
- Prendre en compte la qualité et le cadre de vie,
- Intégrer la problématique des déplacements,

##### 3 / Développer une vie économique locale

- Conforter le tissu économique local,
- Développer les possibilités d'accueil de zones d'activités,

PJ-E (2)

- Maintenir l'activité économique issue de l'agriculture,

#### 4 / Protéger les richesses du territoire

- Préserver et maintenir le caractère agricole,
- Valoriser et protéger le patrimoine naturel,
- Intégrer la présence des risques naturels,

Envoyé en préfecture le 07/05/2018

Reçu en préfecture le 07/05/2018

Affiché le

ID : 084-218400786-20180507-212\_2018-AR

#### ARTICLE 2 :

L'enquête publique se déroulera du lundi 28 mai au jeudi 28 juin 2018, soit 30 jours consécutifs.

#### ARTICLE 3 :

Au terme de l'enquête, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le Conseil Municipal de Mondragon devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE 4 :

Madame Marie-Christine LAMBERT a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Nîmes,

#### ARTICLE 5 :

Les pièces des dossiers, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sera déposé à la mairie de Mondragon pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi inclus.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers de projet de Plan Local d'Urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Commissaire Enquêteur – Hôtel de Ville – Rue des Clastres – 84430 Mondragon.

Les dossiers sont aussi consultables sur un poste informatique mis à la disposition du public à la mairie durant les heures habituelles d'ouverture de celle-ci (du lundi au vendredi 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30, 17h le vendredi) et sur le site de la commune ([www.mairie-mondragon84.fr](http://www.mairie-mondragon84.fr)). Une adresse Internet dédiée permettra de recueillir les observations du public ([enquete.publique.mondragon@orange.fr](mailto:enquete.publique.mondragon@orange.fr)).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique auprès de la mairie dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

#### ARTICLE 6 :

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie le :

- Lundi 28 Mai 2018 de 8h30 à 12h30,
- Jeudi 7 Juin 2018 de 14h à 17h,
- Mercredi 20 Juin 2018 de 9h à 12h,
- Jeudi 28 Juin 2018 de 14h à 17h.

#### ARTICLE 7 :

Monsieur le Maire de la commune de Mondragon représente l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées concernant le dossier de PLU.

#### ARTICLE 8 :

Le dossier de PLU soumis à enquête publique est consultable aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Mondragon.

#### ARTICLE 9 :

Au sujet du PLU, l'Autorité Environnementale a émis un avis tacite.

#### ARTICLE 10 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'Article 2, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, Monsieur le Maire, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Monsieur le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

A compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de la commune de Mondragon le dossier avec ses rapports dans lesquels figurent ses conclusions motivées.

PJ - E  
③

Envoyé en préfecture le 07/05/2018  
Reçu en préfecture le 07/05/2018  
Affiché le [ ] [ ] [ ] [ ]  
ID : 084-218400786-20180507-212\_2018-AR

**ARTICLE 11 :**

Une copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée à M. le Préfet du département de Vaucluse et à M. le Président du Tribunal Administratif de Nîmes.

**ARTICLE 12 :**

Un mois après la fin de l'enquête publique, le public pourra consulter les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Mondragon pendant une durée d'un an.

**ARTICLE 13 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.  
Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Mondragon.

Fait à Mondragon le 07 mai 2018

Le Maire,  
Christian PEYRON.





# MAIRIE DE MONDRAGON

Rue des Clastres - B.P. 25 - 84430 Mondragon

Tél. : 04.90.40.82.51

Fax : 04.90.40.94.82

mairiedemondragon@wanadoo.fr

www.mairie-mondragon84.fr

## ELABORATION DU PLU

### Lettre de saisine au Président

### Du Tribunal Administratif

### Pour nommer un commissaire enquêteur

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous informer que le conseil municipal de la commune de Mondragon a arrêté par délibération en date du 30 octobre 2017 son projet de Plan Local d'Urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme et aux modalités du décret N°2011-2018 du 29 décembre 2011, je sollicite de votre part la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique qui pourrait se dérouler du 2 mai au 2 juin 2018.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,  
Christian PEYRON







PRÉFET DE VAUCLUSE

P J - G  
①

Direction départementale  
des territoires  
Service prospective, urbanisme et risques

Affaire suivie par : François DI BETTA  
Tél : 04 88 17 82 94  
Télécopie : 04 88 17 87 91

Courriel : ddt-cdpnaf84@vaucluse.gouv.fr

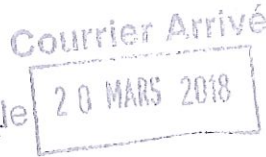
Avignon, le

02 MARS 2018

Le Préfet

à

Monsieur le maire  
de Mondragon



**Objet : Avis de la CDPENAF relatifs au projet de révision du POS valant élaboration du PLU de Mondragon, arrêté le 30 octobre 2017.**

Conformément aux articles L. 151-12 et L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse, le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, arrêté le 30 octobre 2017.

Le projet a pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il définit par ailleurs un règlement autorisant les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles. Sur ces deux items, la consultation de la CDPENAF est obligatoire.

La commission se prononce par avis simples au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui lui est assigné.

La CDPENAF de Vaucluse s'est réunie le 22 février 2018, et a émis :

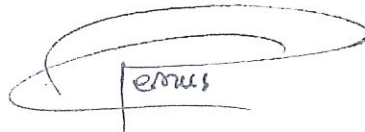
- 1 avis favorable à l'unanimité au titre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 1 avis favorable, sous réserve, au titre des dispositions du règlement applicables aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants dans les zones naturelles et agricoles.

La commission recommande :

PJ - G (2)

- que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>, sans création de nouveaux logements ;
- que l'emprise au sol des annexes soit limitée à 60 m<sup>2</sup>, toutes annexes confondues, piscine comprise ;
- la mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Pour le préfet et par délégation,  
Pour la directrice départementale des territoires, et par subdélégation,  
la Cheffe du Service Prospective, Urbanisme et Risques,



Catherine PERRAIS