

Bernard Laporte
Le chef lieu
Chemin du Ménard
73160 VIMINES
Propriétaire à Mondragon (84430)

1-1

Madame Lambert Marie-Christine
Commissaire-Enquêteur
Hôtel de ville
Rue des Clastres
84430 MONDRAGON

Enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Mondragon
(arrêté n° 21/2018 du 7 mai 2018)

Cette correspondance traite de l'illégalité de la procédure consécutivement à :

- I - Le projet de PADD n'a pas été soumis au vote du conseil municipal.
- II - Le déroulement de la procédure et le contenu du rapport, posent question.
- III - Consultation - Concertation publique et participation des élus quasi inexistantes.
- IV - Qualité des plans et conditions de la consultation.



Madame La Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir noter qu'après lecture des documents soumis à l'enquête, je souhaite mettre en cause **la légalité de la procédure**, la qualité des plans et les conditions de la consultation. Je vous prie de transmettre ces observations à l'autorité compétente.

I - Le document PADD n'a pas été soumis au vote du conseil municipal.

Dans le compte rendu et l'extrait des délibérations du **05 octobre 2015** (pièce n° 1) on note que le débat pour définir les orientations générales du PADD a eu lieu le **21 décembre 2009** (pièce n° 2). On note également les observations de l'opposition sur l'absence de transparence, de participation et l'inexistence de la commission d'urbanisme.

Dans la séance du **05 octobre 2015** le **PADD définitif** (pièce n° 3 datée du **28 septembre 2015**) est voté.

L'extrait du registre des délibérations du **30 octobre 2017** (pièce n° 4) porte sur l'arrêt du projet PLU et le bilan de la concertation. On peut y noter, à nouveau, la confirmation que le **débat** au sein du conseil municipal a eu lieu le **21 décembre 2009**. On peut y noter également la référence à la délibération n° 2015/168 sur le projet de PADD en cours à cette date, à savoir celui dont le document papier porte la date du **28 septembre 2015**.

Le document PADD présenté à l'enquête publique, daté du **30 octobre 2017**, n'a pas été support de communication ni de débat, préalablement à la date d'arrêté du projet PLU.

Il n'a pas été voté.

C'est un faux en écriture publique établi de manière délibérée.

« toute altération frauduleuse de la vérité de nature à causer un préjudice et accomplie par quelques moyens que ce soit, dans un écritqui peut avoir pour effet d'établir la preuve d'un droit ou d'un fait ayant des conséquences juridiques »

Effet, le conseil municipal du **05 octobre 2015** a voté et adopté, après étude du document « projet » daté du **28 septembre 2015**, le **PADD définitif**.

Le nouveau contenu de ce PADD daté du 30 octobre 2017 n'a pas été proposé, ni aux élus ni aux administrés et contient une **modification substantielle** du devenir des hameau des Massanes.

Le PADD constitue le **cœur du dossier de PLU**.

Il doit, à minima, avoir été concerté, débattu et voté en conseil.

II – Le déroulement de la procédure et le contenu «PADD + Rapport de Présentation», posent question.

Je me suis borné à « regarder » ce qui était étudié puis prévu sur le Hameau des Massanes.

La procédure a durée 10 ans (ce n'est pas terminé) et en 3 mois la municipalité, sans vote, modifie par un revirement complet, le devenir du hameau. La principale «dent creuse» passe de « A urbaniser fermée à Agricole »
 Cette modification substantielle et rapide du « nouveau PADD » engendre un décalage entre le PADD et le rapport de présentation et par suite, entrainera l'**incohérence PLU-PADD**.

Le compte-rendu du conseil municipal du 9 novembre 2015 (pièce n° 5) dont l'objet était la mise en place d'un sursis à statuer (?), décrit à partir de la page 3, les modifications qui seront proposées dans le PLU en les détaillant par secteurs ou quartiers.

Il eu été préférable que ces informations soient portées à la connaissance du public et des élus, **préalablement** au vote définitif d'adoption du PADD qui avait eu lieu un mois avant.

« Les Massanes » est un hameau largement urbanisé qui comporte quelques parcelles disponibles, non exposées au risque d'inondation ni aux feux de forêts. La départementale D 26 qui est en bordure, a un arrêt d'autobus dans chaque sens pour les transports scolaires principalement vers Bollène et Orange.

Le compte rendu, ci-dessus évoqué, traite du sort des secteurs cadastraux existants dont celui de Massanes-Est et de **secteurs inventés** (Massanes-Sud et Massanes-Nord).
 Le secteur Massanes-Ouest, existant, n'est pas évoqué.

Dans le rapport de présentation :

Le terme générique « Massanes » est cité 10 fois.

Les termes du cadastre, Massanes-Est et Massanes-Ouest sont cités 0 fois.

Les termes inventés, Massanes-Sud et Massanes-Nord sont cités 0 fois.

L'organisation de l'espace du PLU se situe donc au niveau du hameau des Massanes, **dans son ensemble géographique**.

Ce même compte rendu précise en bas de la page 3 que le secteur des **Massanes « Sud »**, **jusqu'au chemin des Massanes** (comprendre : **le sud du hameau des Massanes**, soit le secteur cadastral **Massanes-Ouest**) est positionné en **zone à urbaniser fermée** alors que le rapport de présentation du PLU page 162, zone **2AU**, n'évoque pas ce secteur.

Géographiquement, la zone du sud des Massanes est localisée après le chemin des Massanes vers le camping. La partie ci-dessus évoquée est la zone centrale des Massanes comme il est évoqué dans la rapport de présentation en page 128 5^{ème} paragraphe ... « seul **l'espace central** pourrait accueillir »

Lors de ma visite en mairie, en consultant le plan n° 3.4, je m'aperçois que cette zone est effectivement classée maintenant en « **Agricole** (pièce n° 6).

Toujours dans la **pièce n° 5** en page 2 chapitre 4 on peut lire :

« Nous avons ainsi tenté depuis 2008-2009.....de pouvoir autoriser les divisions de parcelles disposant de tous les réseaux ayant tous les réseaux notamment aux Massanes..... »

Quelles sont les raisons qui conduisent à supprimer le classement « **A urbaniser fermée** » en le remplaçant par « **zone agricole** » pour un secteur qui dispose des réseaux, alors que :

- Monsieur le Préfet de Vaucluse a qualifié de « *parties actuellement urbanisées où toutes les constructions sont autorisées* » et a émis un avis favorable (pièce n° 7) à ma demande de permis de construire sur ma parcelle B 1823.
- Le 2^{ème} adjoint à l'urbanisme (M. Sanchez) l'a évoqué ainsi dans la **pièce n° 5** page 4 : « *il détaille les possibilités de laisser certaines zones, notamment une partie des Massanes, en zone à urbaniser fermée* ».

Dans la version légale du PADD du 28 septembre 2015, le bureau d'études ne s'y était pas trompé car on peut y lire en pages 4 et 7 (le plan):

« Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements et en urbanisant les poches importantes non bâties sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'en garantir l'organisation » (pièce n° 3)

Dans la version « erronée » du PADD soumis à l'enquête (pièce n° 8) on peut lire seulement aux mêmes pages un texte **raccourci** :

« Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements »

L'un des objectifs majeurs de la loi ALUR qui est de lutter contre l'étalement urbain est abandonné sans avoir fait l'objet d'une information au public ni d'un débat en conseil municipal. Cette modification « en catimini et de manière illégale » est contraire aux objectifs de la loi (**suppression des dents creuses**).

Les dispositions de ce projet de règlement ne sont pas en **cohérence** avec le PADD définitif du 28 septembre 2015.

En page 134, **du rapport de présentation**, on peut lire :

« Le secteur des Massanes a vu son enveloppe constructible remodelée. Seule l'enveloppe bâtie a été conservée.....La présence de dents creuses permettra de densifier ce secteur résidentiel »

La principale « dent creuse » des Massanes est sortie de la zone « A urbaniser fermée » pour la classer « zone agricole »

*« Le tribunal administratif a jugé que le classement de l'ensemble du secteur litigieux en zone agricole opéré par le règlement **était incohérent** avec l'orientation de ce projet qui prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement nécessitant au moins partiellement une urbanisation sans qu'aucune autre de ses orientations justifient le parti retenu »*

La densification urbaine fait partie des principales orientations de la loi. Le dossier de présentation indique une quantité de surfaces **de dents creuses** que le projet est susceptible de combler.

Aucune liste, aucune identification sur le plan ou dans le dossier ne permet **d'exercer une vérification, un contrôle.**

Nota : ma parcelle B 1823, déjà urbanisée, raccordée au tout-à-l'égout, contigüe à d'autres de même niveau d'équipement, est classée en zone agricole.

III – Consultation – Concertation publique et participation des élus quasi inexistantes.

La commune de Mondragon n'a pas jugé utile de mettre en place une commission d'urbanisme.

En page 2 de la **pièce n° 5** on peut noter la **qualité de la concertation** et la **prise en compte de cette formalité**:

*« Nous avons ainsi tenté depuis 2008-2009 de nombreuses négociations avec les services de l'état afin de conserver un maximum de terrain constructibles et surtout laisser le temps aux **propriétaires concernés**, et avertis par nos soins (ndlr .. et en plus il s'en vante) de construire ou vendre »*

Dans le cadre d'un travail d'élaboration du PLU, l'information et les dispositions d'urbanisme envisagées sont-elles réservées aux seuls **«propriétaires administrés»** de terrains pour les avertir des changements ou à tous les habitants de la commune (locataires, propriétaires, commerçants, industriels, agriculteurs, etc ...) ?

En page 2 de la **pièce n° 1** (compte rendu) on peut lire :

« M. Peyron (maire) rappelle qu'aucune commission d'urbanisme n'existe mais que les élus de la majorité se sont chargés d'informer les administrés concernés par les changements »

Je n'ai pas été informé. Cette action devait être sélective.

*« M. Sanchez (2^{ème} adjoint à l'urbanisme) indique qu'il prend note.....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 sujet »*

Lorsque ces propos sont tenus, nous sommes le 05 octobre 2015, date de la délibération qui approuve le PADD.

La municipalité précise que la procédure a duré 10 années. Il y a eu **1 seul débat** au sein du conseil municipal, le 21 décembre 2009 (pièce n° 4). Ce débat a-t-il fait l'objet d'une délibération pour organiser, décrire les modalités de la concertation ?

La seule réunion publique « de concertation » se serait déroulée du 6 au 25 mars 2017, postérieurement à l'adoption du projet.

Quels sont les supports utilisés pour prévenir le public et quelle a été la base de l'information ?

Une délibération du conseil municipal a-t-elle annoncé cette manifestation ? , Un article de presse ?

L'article L 103-2 du code de l'urbanisme précise que l'élaboration ou la révision du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.

L'absence de concertation est avérée.

IV – Qualité des plans et conditions de la consultation

Le plan de zonage n° 3.4 est daté du 30 septembre 2017 et ne comporte pas de référence d'origine (cadastre.gouv ou Géoportail, etc.).

C'est un faux.

En effet, le plan présente une situation qui est au minimum antérieure au 19 août 2014 (pièce n° 10 – 3 documents).

- Cela permet de délimiter «**l'enveloppe bâtie conservée en zone constructible**» en évitant certaines parcelles **déjà urbanisées (bâties)** et en englobant en **zone agricole** ma parcelle (B 1823).

Quelle est l'origine des plans (Cadastre officiel, Géoportail, ou géomairiebidouillage.fr) ?

Schéma d'assainissement

En page 43, du rapport de présentation, dans le chapitre b - la station d'épuration - la capacité, on peut lire : « *Compte tenu des conclusions du zonage d'assainissement en adéquation avec l'évolution urbanistique.....* »

Certes, mais le plan de zonage d'assainissement n° 8.1 date de 2005. Une mise à jour est demandée par les services de la Préfecture. Le 6 juin j'ai laissé une observation dans le registre d'enquête.

Le rapport ne dit pas quelle augmentation de la population la station d'épuration peut absorber.

Les conditions de la consultation

Je souhaite indiquer que les conditions de consultation des dossiers et des plans sont de nature à décourager le public.

Dans le hall d'entrée de la mairie, une table de 80 cm sur 80 cm, avec un écran et un clavier, laisse peu de place pour déployer des plans au format A0 ou A1. (pièce n° 12)

A la date du 15 juin il est impossible de consulter les documents par internet.

Si le maire n'avait rien à cacher, une salle serait mise à disposition avec une table de grandeur suffisante pour une consultation complète.

En marge de ces conditions je vous confirme que je ne peux obtenir, de la municipalité, un document essentiel de la procédure, à savoir la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2009 au cours duquel le seul débat se serait déroulé et la concertation organisée. J'ai sollicité les services préfectoraux.

Cela constitue une entrave.



Pour toutes les raisons évoquées, ci-avant, je vous prie de demander à Monsieur Le Préfet de Vaucluse de suspendre, faire annuler, l'enquête publique relative à la révision du plan d'urbanisme de la commune de Mondragon (84430).

Si les arguments juridiques développés ne sont pas de nature à emporter son acquiescement, je sollicite son intervention pour faire modifier le règlement afin que ma parcelle cadastrée B 1823 pour 3302 m² - Massanes-Ouest soit intégrée dans la zone «enveloppe bâtie conservée en zone constructible» et que la zone « A urbaniser fermée» soit réintégrée (pièce n° 11 - 4 documents)

En l'absence d'une intervention de l'Autorité Préfectorale et si la situation demeurerait inchangée j'exercerai un recours.

Je vous prie d'accepter Madame La Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.

Vimines, 20 juin 2018

Pièce 1	Délibération n° 2015/168 et cpte rendu daté du 5 oct. 2015 approuvant le PADD.
Pièce 2	Délibération du 21 décembre 2009 au cours de laquelle le débat eu lieu. (en attente)
Pièce 3	Le document PADD initial et définitif du 28 septembre 2015.
Pièce 4	Délibération du conseil municipal du 30 octobre 2017.
Pièce 5	Compte rendu du conseil municipal du 9 novembre 2015 + délibération.
Pièce 6	Extrait (A3) cadastral partiel des Massanes du projet de PADD illégal.
Pièce 7	Lettre de la Préfecture de Vaucluse pour qualifier la zone des Massanes.
Pièce 8	PADD « erroné » du 30 octobre 2017 soumis à l'enquête.
Pièce 9	Libre
Pièce 10	Relevé de propriété de 2015 + plan cadastral 2014 (parcelle 2364) + plan cadastral 2016.
Pièce 11	Extrait (A3) cadastral des Massanes du PADD initial + tableau de la situation des parcelles + extrait cadastral A4 pour visualiser l'ensemble « A aménager fermée » + vue aérienne partielle.
Pièce 12	La photo du bureau (table) mise à disposition du public.

Bernard Laporte
Le chef lieu
Chemin du Ménard
73160 VIMINES
Propriétaire à Mondragon (84430)

1-9

Madame Lambert Marie-Christine
Commissaire-Enquêteur
Hôtel de ville
Rue des Clastres
84430 MONDRAGON

Enquête publique sur le projet de révision du PLU de la commune de Mondragon
(arrêté n° 21/2018 du 7 mai 2018)

Cette correspondance traite sommairement de la qualité du rapport de présentation et des incohérences qu'il contient.

Madame La Commissaire-Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir noter qu'après lecture des documents soumis à l'enquête, je souhaite mettre en cause la qualité, la fiabilité des éléments du dossier de présentation.

I – Des remarques sur la qualité et la fiabilité des informations du rapport de présentation

A partir d'une consultation rapide on peut constater :

Sur aucune des cartes du rapport de présentation il n'est pas fait mention de l'origine (sa source), de la date de « récolte des informations » et ne renvoi pas à une référence dans les annexes graphiques, si elles y existent à une échelle lisible. Dans les éléments transmis mettant en cause la légalité de la procédure, vous retrouverez facilement que la mairie affirme que la procédure a durée 10 ans.

Ni les cartes des annexes graphiques, ni le rapport de présentation ne sont d'origine récente et ne « colle » à la réalité **actuelle**.

La carte n° 3.4 « le plan de zonage » est antérieur à 2014.

Le zonage d'assainissement est faux, incomplet et n'a pas été mis à jour depuis 15 ans.

Concernant l'assainissement on peut lire :

- en page 43 : « *Compte tenu des conclusions du zonage en adéquation avec l'évolution de la commune* »
- en page 44 : « *Filière d'élimination des boues dites « classique : le traitement est confié au futur centre de compostage. Pour être* »

Le dit « futur » est en fonctionnement depuis 8 ans.

II – recherche clarification, vérification, contrôle d'incohérence.

Dans mon autre courrier du 20 juin 2018, j'ai attiré votre attention sur la présentation illégale d'un PADD modifié sans vote du conseil municipal.

Page 128 on peut lire «*Le secteur des Massanes situé a contrario au nord du territoire On recense ainsi 1.5 hectares de dents creuses et 2.....*».

Je n'ai pas trouvé dans le texte du rapport la localisation de ces 1.5 hectares.

En tenant compte du changement de statut de «A urbaniser fermée» en «Agricole» pouvez-vous demander à l'autorité d'identifier clairement ces dents creuses par le numéro de section et celui de la parcelle cadastrale ?

Avez-vous localisé dans le dossier d'enquête :

- la délibération ou tout autre document qui contient le compte rendu du débat du 21 décembre 2009.
- la délibération qui organise, définit les **modalités de la concertation**.

Je ne sais si cela relève de votre mission mais je souhaite les obtenir afin de contrôler que les règles sont bien respectées.
Mes interventions auprès de l'autorité sont sans effet.

Je vous prie d'accepter Madame La Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.

Vimines, 20 juin 2018



DEPARTEMENT
du VAUCLUSE

Arrondissement
d'AVIGNON

Commune de MONDRAGON

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.

NOMBRE DE MEMBRES

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

DATE CONVOCATION

29 Septembre 2015

DATE D'AFFICHAGE DE L'ORDRE DU JOUR

29 Septembre 2015

OBJET DE LA DELIBERATION

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

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.

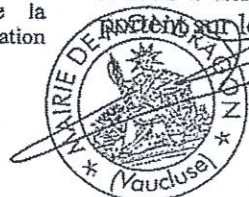
Monsieur le Maire rappelle que la loi ALUR prévoit qu'au 1^{er} janvier 2016, en l'absence de lancement de procédure de mise en œuvre d'un Plan Local D'Urbanisme, et sous réserve d'approbation de ce dernier avant fin 2016, les Plans D'occupation des Sols des communes deviennent caduques avec application 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 sont 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.

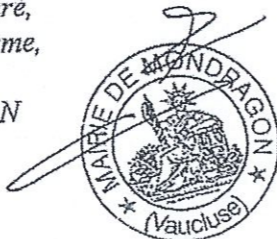
Aussi afin de réaliser son objectif de croissance, une superficie d'environ 19 hectares de foncier mobilisable est nécessaire pour atteindre cet objectif (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaires aux voiries, ...).

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^{er} 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 Grenellés 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 :

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

en attente de la piece n° 2

1-14

De : BERNARD LAPORTE
Envoyé le : jeudi 31 mai 2018 11:52
À : lebombet48@gmail.com
Objet : Demande de copie de délibération.

Bonjour,
Voici le message "Demande de copie de délibération." de BERNARD LAPORTE

Destinataire de votre message : secrétariat de Monsieur le Maire

Votre Nom : LAPORTE

Votre Prénom : BERNARD

Sujet de votre message : Demande de copie de délibération.

Votre Message : Mme TRIAT,

Je vous prie de bien vouloir demander à « Monsieur le maire de la commune de Mondragon qui représente l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées concernant le dossier PLU »

- la copie de la délibération du conseil municipal du 21 décembre 2009 ou autre document officiel qui a défini les modalités de la concertation et un débat sur le PADD . Le débat a eu lieu le 21 décembre 2009

- les supports de communications utilisés pour faire connaître au public le déroulement de la concertation (date, lieu, etc) à savoir les articles de presse, l'informatique.

Avec cordialité.
B. Laporte

Informations techniques obligatoires

Email du correspondant : lebombet48@gmail.com

La personne a souhaité recevoir une copie du message : oui

Ce message vous a été envoyé via le formulaire de la page : www.mairie-mondragon84.fr/fr/contact



Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>

demande délibération

4 messages

Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>
À : pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr

7 juin 2018 à 10:09

Bonjour madame,

je vous prie de bien vouloir noter que je demande au maire de Mondragon, depuis la date de lancement de l'enquete publique une copie de la délibération du 21 décembre 2009 qui devrait organiser la concertation.

je n'ai pas de refus, pas de réponse et pas de document.

Pouvez-vous me l'adresser par mail car je pense que vous le détenez dans le dossier.

Cordialement.

B. Laporte

pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr <pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr>7 juin 2018 à
11:40

À : Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>, STIMMESSE Marie-Christine PREF84 <marie-christine.stimmesse@vaucluse.gouv.fr>, PERRET Patricia PREF84 <patricia.perret@vaucluse.gouv.fr>

Monsieur,

Nous vous saurions gré de nous indiquer à quel dossier et quelle enquête publique vous faites référence (objet, date, maître d'ouvrage) de manière à pouvoir vous renseigner.

A priori, cette enquête n'est pas gérée par notre service.

Cordialement

Nelly Koehren
Chef du Pôle Affaires générales et foncières

Pour une administration exemplaire, préservons l'environnement.
N'imprimons que si nécessaire.

----- Message original -----

Sujet : [INTERNET] demande délibération**De** : Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>**Pour** : pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr**Date** : 07/06/2018 10:09

[Texte des messages précédents masqué]

Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>

7 juin 2018 à 12:43

À : "pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr" <pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr>

Bonjour,
excuser le dérangement.

C'est l'enquête concernant la révision du PLU sur la commune de Mondragon.


1-16


Cordialement.

2 pièces jointes
Cordialement.

[Texte des messages précédents masqué]

2 pièces jointes

 avis d'enquête publique.pdf
81K

 délibération du 30 octobre 2017.pdf
891K

pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr <pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr>

7 juin 2018 à
14:47

À : Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>

Cc : STIMMESSE Marie-Christine PREF84 <marie-christine.stimmesse@vaucluse.gouv.fr>, PERRET Patricia PREF84 <patricia.perret@vaucluse.gouv.fr>

Re-Bonjour Monsieur Laporte,

Il n'y a pas de dérangement.

Notre service ne suit pas les enquêtes urbanisme mais je transfère votre message à la Direction départementale des territoires - Service prospective urbanisme et risques, qui sera éventuellement susceptible de vous apporter les éléments recherchés.

Il n'en reste pas moins que c'est le maire qui est organisateur de l'enquête publique et par conséquent, l'autorité pouvant le mieux vous fournir ces éléments et/ou documents. En cas de silence ou de refus, vous avez la possibilité de saisir la Commission d'accès aux documents administratifs.

Cordialement

Nelly Koehren
Chef du Pôle Affaires générales et foncières

Pour une administration exemplaire, préservons l'environnement.
N'imprimons que si nécessaire.

----- Message original -----

Sujet : [INTERNET] Re: demande délibération

De : Bernard Laporte <lebombet48@gmail.com>

Pour : pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr <pref-enquetes-publiques@vaucluse.gouv.fr>

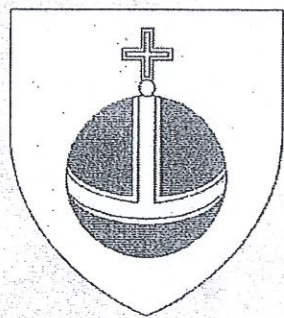
Date : 07/06/2018 12:43

[Texte des messages précédents masqué]

MONDRAGON

Document de travail

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES



28/09/2015

LES OBJECTIFS du PADD

Commune rurale située au Nord du Département de Vaucluse, entre Bollène et Orange, baignée par le Rhône au pied du massif forestier d'Uchaux, Mondragon offre un cadre de vie attractif et bénéficie de la proximité d'agglomérations plus importantes qui permettent un accès facile à des services et équipements variés.

Sur la base d'un diagnostic qui a permis d'identifier les besoins de la commune et les enjeux auxquels elle est confrontée, un projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré. Les orientations qui y sont proposées en matière d'urbanisation tiennent compte de la capacité des équipements publics de la commune et notamment de la capacité de son dispositif de traitement des eaux usées.

Actuellement, malgré la présence de contraintes territoriales importantes [Mondragon est soumise à deux Plans de Prévention des Risques Inondation (le Rhône et le Lez) et à un PPR feu de forêt (Massif d'Uchaux)], il reste de nombreux terrains non bâtis dans les zones « constructibles » du Plan d'Occupation des Sols (zones U, NA et NB).

Ce POS est ancien et ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux grandes orientations réglementaires (Lois SRU, Grenelle, ALUR,...), notamment en matière de gestion économe de l'espace, c'est pourquoi il convient de repenser le développement de Mondragon en intégrant cette problématique.



- ☐ L'objectif, sur les 10 prochaines années, est de voir la population s'accroître de 550 habitants, soit un TCAM de 1,4% sur dix ans.
- ☐ Les élus englobent dans leur réflexion le phénomène de desserrement des ménages qui nécessite d'anticiper la création de résidences principales afin de maintenir leur population résidente. En une vingtaine d'année, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2.80 à 2.47. Si cette tendance se poursuit d'ici dix ans, le nombre moyen de personnes par ménage sera d'environ 2.35.
- ☐ 355 nouvelles constructions à usage de logements sont nécessaires pour accueillir cette population (115 pour le desserrement et 240 pour l'accroissement).
- ☐ Depuis une dizaine d'années, la densité des constructions réalisées sur la commune est d'environ 7 logements par hectare. En fixant comme objectif de modération de la consommation de l'espace une densité moyenne de 20 logements par hectare, on multiplie environ par 3 la densité.
- ☐ On peut estimer que 20% des futurs logements se créeront en densification du tissu existant. Il convient donc de prévoir du foncier nu pour la réalisation de 285 logements environ.
- ☐ Ainsi, avec une densité moyenne de 20 logements par hectare, les besoins en foncier de la commune de Mondragon s'élèvent à environ 19 hectares (en ayant inclus la rétention foncière, la superficie nécessaire aux voiries, ...).

LES ORIENTATIONS du PADD

>>> AXE 1 / Maintenir une vie au sein du village

Constat :

Depuis la fin des années 80, le nombre d'habitants de Mondragon a augmenté de plus de 23%. La population reste relativement jeune mais la progression de la part des personnes ayant plus de 45 ans témoigne d'une augmentation de l'âge moyen de la population. Après une période de forte croissance, la commune de Mondragon connaît un ralentissement de son dynamisme (baisse des effectifs scolaires,...), hors il reste des capacités importantes de terrains disponibles, mais qui ne correspondent plus forcément à la demande actuelle.

Objectifs :

La municipalité de Mondragon souhaite donc prendre en compte ce contexte en répondant à la demande d'installation de nouveaux ménages tout en maintenant une vie au sein du village. Elle souhaite maintenir un renouvellement des générations ainsi qu'un équilibre intergénérationnel à travers notamment la diversification des formes d'habitat. La création de logements pour les ménages aux revenus modestes ces dernières années va dans ce sens. Les élus souhaitent poursuivre cette politique urbaine. Cela contribuera ainsi à maintenir un village vivant et dynamique.

MOYENS MIS EN ŒUVRE :

PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

- Permettre l'accueil de **550 nouveaux habitants** d'ici 10 ans ;
- Permettre par conséquence la construction de **355 nouvelles constructions** à usage de logements d'ici dix ans, dont 285 sur du foncier nu, soit des besoins en foncier d'environ **19 hectares** ;
- Renforcer l'urbanisation autour du centre afin de conserver un village dynamique ;
- Stopper l'urbanisation le long des voies à l'Est du territoire communal ;
- Créer des connexions entre les espaces urbanisés à l'Ouest du village et le centre ancien, et prévoir des aménagements structurants dans ce secteur.

FAVORISER L'ACCUEIL DE MÉNAGES AUX REVENUS MODESTES

- Favoriser une certaine « mixité » de la population ;
- Privilégier l'accueil et le maintien de jeunes ménages sur la commune ;
- Inciter l'accueil d'une population active sur la commune ;
- Permettre l'accueil de ménages aux revenus modestes ;

DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

- Diversifier les typologies du bâti ;
- Poursuivre la création de logements à loyers maîtrisés ;
- Favoriser la création de logements de petite taille pour répondre en partie aux besoins des jeunes ménages et personnes âgées ;
- Favoriser la création de petits collectifs et d'habitats groupés ;

>>> AXE 2 / Conforter l'urbanisation

Constat :

La commune de Mondragon se développe du Nord au Sud. Son développement est contraint par les grandes infrastructures de déplacement (autoroute, route nationale, voie ferrée), mais également par la présence de trois plans de prévention des risques : deux concernant le risque inondation (PPRI du Rhône et du Lez) et un concernant le risque incendie (PPRif du Massif d'Uchaux). Les choix de développement de la commune restent donc limités.

Objectifs :

La municipalité de Mondragon désire utiliser au mieux son territoire et avoir une politique d'urbanisation cohérente pour le traitement des espaces déjà urbanisés. Des actions en faveur de la réhabilitation du centre ancien sont engagées. Le souhait est donc de conforter en priorité l'urbanisation existante en privilégiant le remplissage des dents creuses. La commune souhaite également poursuivre la politique d'aménagement des espaces publics en continuité des équipements déjà réalisés. Ces aménagements ont pour but de créer des lieux de convivialité et d'améliorer le cadre de vie. Enfin, il y a une volonté d'intégrer la problématique des déplacements dans le développement de la commune.

MOYENS MIS EN ŒUVRE :

- Délimiter les zones constructibles en accord avec la capacité souhaitée d'accueil de nouveaux ménages ;
- Poursuivre le réaménagement du centre ancien ;
- Densifier les secteurs situés à proximité immédiate du noyau ancien ;
- Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements, et en urbanisant les poches importantes non bâties sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'en garantir l'organisation ;
- Structurer les secteurs situés à l'Ouest du village entre l'autoroute et le canal ;
- Prendre en compte le hameau de Derboux en tant que « pôle de vie secondaire » ;
- Stopper l'urbanisation des Granges Blanches
- Stopper l'urbanisation au Sud-Est du village.

- Continuer la réhabilitation du centre du village ;
- Poursuivre la politique d'aménagement des espaces publics en continuité avec les équipements déjà réalisés (parkings, espaces verts, ...)
- Créer des lieux de convivialité ;
- Ne pas dénaturer la silhouette villageoise en conservant un glacis paysager sur les coteaux situés à l'Est du centre ancien ;
- Favoriser le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique,...).

- Prendre en compte la problématique des déplacements dans le développement de la commune ;
- Améliorer l'accessibilité au village et organiser le stationnement ;
- Réaliser des aménagements pour favoriser les connexions entre le village et les espaces urbanisés plus éloignés ;
- Organiser des cheminements doux au sein du village.

>>> AXE 3 / Développer une vie économique locale

Constat :

Le secteur des services et des commerces, bien que correctement représenté sur le territoire communal, connaît récemment certaines difficultés. Mondragon se positionne ainsi comme un pôle de proximité. De plus, il existe une zone d'activités intercommunale située au Nord du territoire (zone d'activités Notre Dame) que la Communauté de Communes souhaite voir se structurer et se développer.

Objectifs :

La municipalité de Mondragon souhaite sauvegarder les petits commerces qui ont un rôle essentiel à la vie de la commune. Ainsi, cela permettra de conserver et de conforter ce pôle de proximité et d'éviter les déplacements vers l'extérieur de la commune. Le maintien des commerces permet également d'éviter que Mondragon devienne un village « dortoir » et favorise le maintien des emplois sur le territoire communal. De plus, afin de compléter le tissu économique local, il est envisagé le développement des zones d'activités économiques existantes, en complémentarité du tissu local existant, et en prenant en compte les besoins identifiés avec la Communauté de Communes.

MOYENS MIS EN ŒUVRE :

Conforter la vie économique locale :

- Conforter la vie économique locale en sauvegardant les petits commerces qui ont un rôle essentiel dans la vie du village ;
- Favoriser l'implantation de petits commerces afin de conserver un « pôle de proximité » sur le territoire communal ;
- Permettre le développement de l'artisanat au sein du tissu existant, dans le respect du caractère résidentiel dominant

Structurer et développer les zones d'activités économiques :

- Structurer et développer les zones d'activités économiques au Nord de la Commune dans un objectif de diversification des activités sur le territoire, et en complémentarité du tissu économique local du centre ;
- Ne pas développer la zone d'activités située au Sud de Mondragon.

Encourager le développement de l'agriculture :

- Encourager le développement de l'agriculture en tant qu'activité économique productive et créatrice d'emplois ;
- Définir un règlement qui permette aux exploitations de se développer et de s'adapter aux évolutions.
- Rendre possible sous, certaines conditions, le changement destination de bâtiments pour favoriser la diversification des sièges d'exploitation (gîtes, vente à la ferme...)

>>> AXE 4 / Protéger les richesses du territoire

Constat :

La commune de Mondragon possède un territoire riche et particulier qu'il faut protéger et mettre en valeur. Le territoire communal est constitué à environ 62% de secteurs agricoles, et à près de 35% de milieux naturels et humides. La commune compte également divers éléments naturels et patrimoniaux présentant un caractère remarquable et qu'il convient de protéger. De plus, Mondragon est soumise à différents risques naturels qui impactent de manière importante le territoire. Il existe en effet deux PPR inondation sur la partie Ouest du territoire (le Rhône et le Lez) et un PPR feu de forêt sur toute la partie Est du territoire.

Objectifs :

Les élus souhaitent donc protéger l'activité agricole qui est un élément indissociable à la vie du village et qui participe à la richesse paysagère de la commune. De plus, il convient également de continuer à protéger les espaces naturels. Enfin, le développement de la commune devra intégrer les présence des risques naturels qui impactent fortement le territoire communal (risque inondation et incendie).

MOYENS MIS EN ŒUVRE :

Préserver et renforcer l'activité agricole existante ;

- Soutenir et renforcer l'activité agricole existante ;
- Préserver les zones agricoles en y empêchant le mitage ;
- Protéger les terres ayant un fort potentiel agronomique, notamment sur la partie Ouest de la commune ;
- Protéger les vignobles AOC Villages à l'Est de la commune ;
- Protéger les zones agricoles par un zonage et un règlement adaptés.

Protéger les milieux naturels et humides ;

- Assurer la protection des massifs boisés ;
- Éviter le mitage dans les zones naturelles ;
- Préserver les vues les plus remarquables ;
- Protéger les secteurs naturels ayant une forte valeur environnementale, notamment à l'Ouest du territoire communal ;
- Préserver les corridors et continuités écologiques majeures (le Rhône) et secondaires (le canal de Donzère-Mondragon et le Lez) ;
- Maîtriser l'évolution des carrières ;

Prendre en compte les risques naturels ;

- Prendre en compte le risque inondation dans le développement de la commune ;
- Intégrer la préoccupation du risque feu de forêt ;
- Prendre en compte le risque mouvement de terrain ;
- Prendre en compte les nuisances dues aux infrastructures routières (voie ferrée, autoroute A7, route nationale).

Le 14/06/2017
Procédure PLU le 14/06/2017
AD 2017
13-076-210-136-2017-000-123_2017-0

Considérant 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.

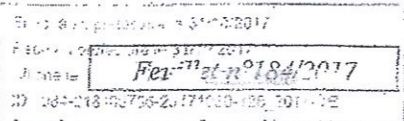
Elle a également permis de présenter, d'une part, les grands éléments du diagnostic communal, et d'autre part, d'expliquer les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenus par la municipalité. En outre, la mise à disposition de documents a permis de présenter les projets de 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.



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*



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

COMPTE RENDU

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 raison :

- 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 informé 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 rosières 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^{er} 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.

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 au motif 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

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.



DEPARTEMENT
du VAUCLUSE

Arrondissement
d'AVIGNON

Commune de **MONDRAGON**
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

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

DATE CONVOCAION

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,

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.

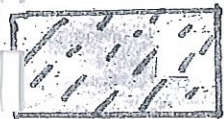
RAPPELLE que l'application du sursis à statuer, en application de l'article R 111-26-2 du code de l'urbanisme fera l'objet d'un arrêté municipal motivé de manière précise

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



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



enveloppe batie conservée en zone constructible

Plan de situation Echelle 1/1000

Bâtiments à construire

classement zone agricole

Département :
VAUCLUSE

PIECE N° 6

Commune :
MONDRAGON

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/05/2018
(fuseau horaire de Paris)

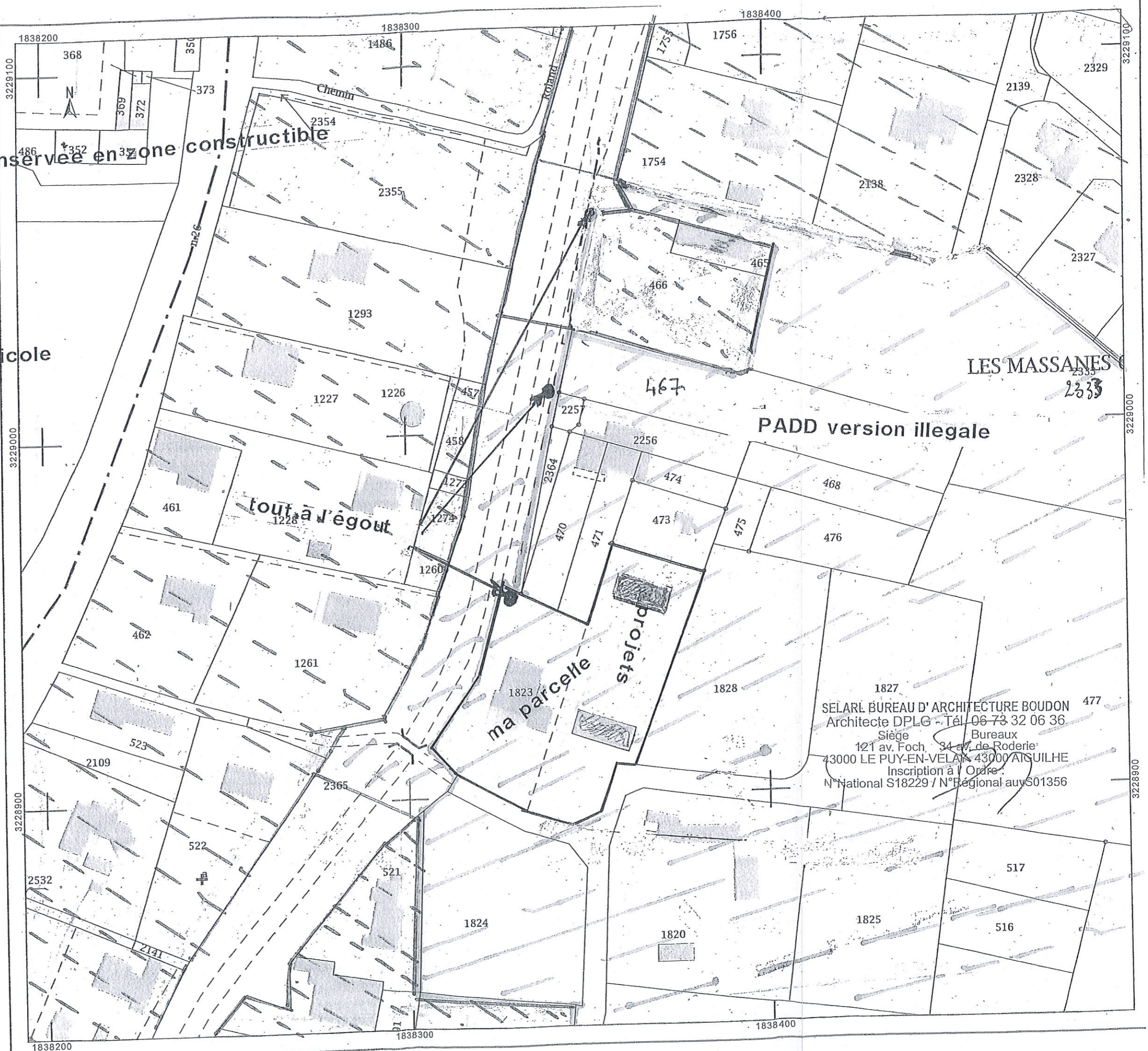
Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
ORANGE
132, Allée d'Auvergne 84873
84873 ORANGE CEDEX
tél. 04 90 51 29 21 - fax 04 90 51 27 89
cdif.orange@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics





PRÉFET DE VAUCLUSE

Direction départementale
des territoires

Avignon, le

20 NOV. 2017

Service Prospective, Urbanisme et
Risques
Affaire suivie par : Jonathan CLOTTE
Courriel :
jonathan.clotte@vaucluse.gouv.fr

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de MONDRAGON

Objet : Avis conforme du préfet sur la demande de permis de construire

Références : Numéro de dossier : PC 084 078 17 N0035

Nom demandeur : LAPORTE Bernard

Date de la consultation : 09/11/2017

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du :

20 DEC. 2017

C. SYLVA Maire

Vous m'avez saisi pour avis conforme sur la demande de permis de construire citée en objet, conformément aux dispositions du a) de l'article L. 422-5 du code de l'urbanisme.

Cet avis conforme ne se substitue pas à l'instruction effectuée par votre service instructeur. L'examen par mes services est centré sur la bonne application du RNU, en particulier le respect des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, ainsi que sur la prise en compte des risques naturels et sur les constructions en zone agricole.

Aux termes de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, « en l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune ».

Le projet est situé dans les parties actuellement urbanisées de la commune où toutes les constructions sont autorisées. Les travaux de construction d'une maison individuelle sont conformes aux dispositions de l'article susvisé.

J'émet donc un avis FAVORABLE au projet.

Pour le préfet,
le secrétaire général


S. DEMARET