

PJ. T
r

Marie-Christine Lambert
Commissaire –enquêteur
Enquête n°E18000032/84

5 juillet 2018

Procès-verbal de synthèse

**Concernant l'enquête publique de la révision du plan d'occupation
des sols valant Plan local d'urbanisme de MONDRAGON**

PJ-T
2

Lettre d'accompagnement du procès-verbal de synthèse

des observations écrites enregistrées dans le registre d'enquête, dans les courriers reçus par voie postale, par voie électronique et des observations orales

Référence : Arrêté : n°212/2018

Nature de l'enquête : Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mondragon (84)

Durée de l'enquête : du 28 mai 2018 au 28 juin 2018

A l'attention de monsieur Christian Peyron, maire de Mondragon

Monsieur le maitre d'ouvrage,

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.

Au cours de cette enquête, 26 personnes se sont présentées et certaines 2 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).

Le PV de synthèse, qui les contient, est joint à ce courrier.

Je vous demande de bien vouloir m'adresser, sous quinze jours, conformément à l'article R. 123-618 du code de l'environnement, vos observations éventuelles ainsi que la réponse aux questions que j'ai formulées.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée

Le 5 juillet 2018, à la Mairie de Mondragon

Remis et commenté

Le commissaire -enquêteur

H Lambert

reçu

Le Maitre d'ouvrage



PJ-T
3

1- Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article 6 de l'arrêté n°212/2018, 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 située au rez-de-chaussée, 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- Observations et questions concernant les registres d'enquête

Au cours de cette enquête 26 personnes ont émis 17 observations ,4 pièces ont été jointes au registre ainsi qu'un mail.

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)

Une remarque générale liminaire m'amène à constater qu'un grand nombre de personnes ayant des terrains quartier des Catherines se sont inquiétées du classement de ceux-ci en zone agricole.

2-1 Tableau de synthèse

Tableau récapitulatif des observations du registre d'enquête et des courriers et mails

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- <u>Marechal</u> 3- <u>Rique</u>	<u>X</u> X	<u>X</u>			
<u>Du 8/6 au 19/6</u> 4- <u>Mandin</u> 5- <u>Bastet</u>	<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>

Je suis arrivée à 8h afin de parapher le registre d'enquête, de vérifier le dossier d'enquête et de m'assurer du bon fonctionnement du poste informatique mis à la disposition du public dans l'entrée de la mairie. Nous avons choisi ce lieu avec madame Triat (DGS) car celui-ci nous semblait pratique, accessible à tous et surveillé par la personne se trouvant à l'accueil.

Je me suis ensuite installée dans une salle de réunion (accessible à tous et vaste) où les plans de zonage étaient fixés au mur pour une meilleure visibilité.

Durant cette permanence, je n'ai eu aucune visite mais j'ai pu m'entretenir à plusieurs reprises avec madame Altier (responsable urbanisme) afin de lui poser des questions que j'avais préparées lors de l'étude du dossier.

Du 28 mai au 7 juin

1-Monsieur Bernard Laporte s'est présenté à l'accueil le 4 juin afin d'obtenir des photocopies pour les documents 3-4 (plan de zonage) et 8-1 (réseau d'assainissement). La mairie, n'étant pas équipée d'appareil adapté, n'a pas pu lui donner satisfaction.

Le 6 juin, monsieur Laporte est venu et a consulté le document 8-1 (réseau d'assainissement) en signalant sur le registre son obsolescence au niveau des parcelles 465-466, 2257,2364, 2256 et B1823. D'autre part le document 3-4 serait « faux » car la construction élaborée en 2014 sur la parcelle B 1823 n'y figure pas.

Questions : Pourquoi le plan de zonage daté d'octobre 2017 ne prend-t-il pas en compte les habitations de 2014 ?

De quand date le plan du réseau d'assainissement (8-1) du dossier de PLU ? Est-il conforme au réseau existant ?

Permanence du 8 juin 2018 de 14h à 17h

3 personnes se sont présentées pour consulter le zonage dans le quartier des Catherines en partie desservi par le tout à l'égout et dont les travaux de voirie doivent se poursuivre prochainement.

2-Monsieur Maréchal pour son épouse née Rieux

Souhaite un règlement plus restrictif concernant la zone UC afin d'interdire les dépôts de ferraille (article UC1)

Signale que le quartier des **Catherines** (partie sud de la zone A) est déjà desservi par le réseau d'eaux usées et demande le classement de ces terrains en zone UC. Il précise que ces terrains sont limitrophes d'une zone majoritairement bâtie.

3-Monsieur et madame Rique

Après consultation du zonage dans le quartier des **Catherines**, demandent le placement de leur parcelle en Zone UC car celle-ci à la demande des services de la commune a été complètement équipée (à leurs frais) lors du passage des canalisations d'eaux usées dans leur rue.

Question :

Dans le quartier des Catherines l'installation du réseau d'assainissement semble bien avancée. Pourquoi la commune n'a-t-elle pas fait le choix d'ouvrir en priorité ces zones à l'urbanisation compte tenu de l'engagement financier effectué par des propriétaires de parcelles, à la demande de la municipalité ? (2, 3, 5, 6, 10, 16)

Du 8 juin au 19 juin

4-Le 11 juin 2018 : Monsieur Bastet partage l'avis défavorable de la chambre d'agriculture en date du 17 avril 2018 en sa qualité de personne publique associée.

5- Le 14 juin 2018 : Monsieur et madame Robert Mandin (quartier des **Catherines**)

Demande que les parcelles ZN61 et ZN5 passent en zone UC car le réseau d'assainissement doit y passer prochainement.

Permanence du 20 juin 2018 de 9h à 12h

6 personnes se sont présentées, 3 (6,8,9) pour consulter les plans de zonage, le règlement et le PPRIF du Massif d'Uchaux. 2 (7) pour présenter le nouveau projet des carrières Pradier et 1(1) pour déposer un dossier relatant les irrégularités de la procédure concernant le PLU.

6- Madame Sylvia Carle : informations concernant le zonage des parcelles ZN46 et ZN379 de madame Annie Rieux (sa mère), quartier **Les Catherines**.

1-Monsieur Bernard Laporte (3ème visite) a déposé un dossier de 53 pages comportant 11 pièces jointes numérotées de 1 à 12 (sans pièce 9) et 2 lettres destinées au commissaire-enquêteur.

Il se plaint, d'une manière générale, qu'une partie des plans annexés (3-4 et 8-1) au règlement du projet de PLU, sont anciens et « ne correspondent pas à la réalité ». Mais plus particulièrement il fait état d'une discordance entre le PADD délibéré et celui joint au projet de PLU.

Concernant le secteur des Massanes, le PADD « délibéré » précise : « 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. »

Et dans le PADD joint aux pièces du PLU la formulation est plus ramassée : « Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements. »

M. Laporte qui possède un terrain dans ce secteur qui a été compris dans le zonage agricole, considère que c'est à tort car il doit être considéré comme une « dent creuse » à urbaniser.

En l'absence de documents probants sur le PADD délibéré, compte tenu, notamment, de la délibération du conseil municipal, en date du 9 novembre 2015, d'où il ressort une volonté forte de limiter l'urbanisation dans le secteur des Massanes, le commissaire enquêteur ne peut pas se prononcer sur la saisine de M. Laporte avant de saisir le maire d'une question sur ce point afin de déterminer si un vice de procédure risquerait de fragiliser le PLU.

Questions : en complément des questions posées précédemment à la suite des visites de Monsieur Laporte les 4 et 6 juin.

Y-a-t-il eu une délibération portant sur le PADD présenté dans le dossier de PLU ?

Y-a-t-il eu une délibération concernant les modalités de la concertation du PLU ?

7-Monsieur Pradier (PDG de Carrières Pradier) et monsieur Philippe Rollet (bureau d'études Terres et Territoires).

Consultation de la zone NC et sont venus m'informer de la modification du périmètre d'exploitation des carrières à la suite de réunions avec la chambre d'agriculture.

Je leur ai demandé de m'envoyer les documents relatifs à ces accords. (documents reçus le 21 juin par mail). Ces documents confirment bien les nouveaux projets d'emprise des carrières ainsi que la remise en terres agricoles des deux lacs. PJ7

Le groupe Pradier a fait le choix de prendre en compte l'ensemble des demandes émises par la Chambre d'Agriculture :

Restitution de 95 ha de surfaces agricoles (80 ha mise à la disposition de la chambre d'Agriculture et 15 ha mise à la disposition de la commune).

Mise en place d'écrans végétalisés denses.

La commune de Mondragon s'est, pour sa part, engagée à replacer en zone agricole dans son PLU le secteur nord-ouest initialement inscrit en zone de carrière et à lancer une étude d'opportunité pour mettre en place une Zone Agricole Protégée sur sa plaine alluviale.

L'avis favorable de la chambre d'agriculture étant lié à cette modification du zonage agricole, les modalités de l'avis du commissaire enquêteur dépendront de l'engagement formel de la commune de procéder à cette modification.

PJ-T
9

8- Madame Pizot

Consultation du zonage concernant les parcelles ZP151, ZP242, ZP243, ZP246, ZP247, ZP248 (sud de Mondragon) qui se trouvent en zone A.

Demande le classement en zone UC

9- Madame Feltrin

Consultation du zonage au sud de la commune en vue d'un partage de lots (succession), du règlement de la zone UB et du règlement du PPRIF du Massif d'Uchaux.

Du 21 juin au 28 juin 14h

Néant

Permanence du 28 juin :14h à 17h

15 personnes se sont présentées, 14 (10, 11, 12, 13, 15, 16,17) ont souhaité consulter les plans de zonage et 1 pour avoir des informations sur le nouveau projet des carrières Pradier.

10-madame Annie Rieux : **Les Catherines**, PJ10

A déposé un dossier de 10 pages contenant un courrier pour le commissaire-enquêteur, des factures, des plans et un courrier du maire afin de justifier une demande de classement de deux parcelles (ZN46 et ZN379) en zone constructible.

11-Madame Renée Rey, madame Mariette Triat, madame Callejon, monsieur Aimé Vila.

Demande que la parcelle ZO 328 (quartier du Parassac) qui a fait l'objet d'une étude (à leur frais) pour un lotissement passe en zone UC. PJ11

Question : que pensez-vous de cette demande ?

12-Monsieur Robert Granero PJ12

Après consultation du zonage pour sa parcelle B583 (zone N) totalement aménagée, souhaite un classement de celle-ci en zone UC.

La mairie m'a fait parvenir le 2 juillet 2018 (postérieurement à la clôture de l'enquête) un mémoire d'avocat, daté du 25 juin 2018, accompagné de plans et d'un jugement du TA de Nîmes). Ce mémoire explicite la demande présentée par M. Granero.

Question : que pensez-vous, d'une part de la transmission tardive du courrier de l'avocat (date d'enregistrement en mairie) et, d'autre part, de cette demande ?

Vou date de passage en RWU

13- Monsieur et madame Gelibert

Après consultation du zonage pour la parcelle D01 (quartier de Derboux) totalement aménagée, souhaitent un classement de celle-ci en zone UC.

Question : que pensez-vous de cette demande ?

14-Monsieur Bouissonade, GFA du Sausac

Consultation concernant les carrières Pradier

15-Monsieur et madame Prunier

Parcelles 2014 et 2015 classée en zone A (route de Rohegude)et parcelle D5 à Derboux.

Demandent le classement des parcelles en zone UC car ces parcelles sont reliées aux réseaux d'eau et d'électricité.

Question : que pensez-vous de cette demande ?

16-Monsieur et madame Daniel Rique (2ème visite) et monsieur Robert Mardin

Les Catherines

Rajoute par rapport à la première visite, la difficulté qu'il a rencontrée dans la lecture des plans de zonage car ceux-ci n'ont aucun repère au niveau des numérotations des parcelles et du nom des quartiers.

Question : avez-vous des précisions à apporter sur la lisibilité des documents

17-Madame Laurent et madame Letizi

Consultation du zonage et du règlement pour les parcelles ZN374 et ZN375

PJ-U
1

Question 1 du 28 mai au 7 juin

- **PC PC N°8407814N0015 du 26/08/2014 – Accordé le 21/10/2014 et de l'achèvement des travaux (= 25/11/2015)** de monsieur LAPORTE, nous pourrions répondre ainsi :
 - Le permis de 2014 a été terminé en 2015 ... les mises à jour cadastrale prennent du temps et l'envoi vers les communes des fichiers modifiés est encore une autre étape, ce qui peut expliquer la non présence certaines des habitations.
 - Le plan du réseau d'assainissement joint au PLU date du **03 Avril 2018** ; Il peut être en léger décalage avec le réseau existant.

Il convient de rappeler que les documents ont été produits **courant 2017** au début des consultations des PPA et autres instances consultatives.

Les supports 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 (c f carte p130 du rapport de présentation, où par exemple, bien que certaines parcelles semblent non bâties sur le support cadastral, elles en sont pas pour autant considérées comme présentant un potentiel dans la mesure où elles sont aujourd'hui bâties).

Questions 2 du 8 juin 14h00 à 17h00 : Règlement plus restrictif zone UC,

Réponse : à M. MARECHAL et Mme et M. RIQUE

- Cette demande est due à un problème de voisinage, nous rajouterons sur l'ensemble des zones ouvertes une ligne prenant en compte cet élément.
- Le fait que la partie sud de la zone A du quartier des Catherines desservie par l'EU ne soit pas en zone UC est le simple fait de la restriction du respect des 1.4% imposé par les services de l'Etat. Il est bon de rappeler que la commune de Mondragon depuis son POS de 1982 a une urbanisation diffuse, la construction de ce PLU est passée par la prise en compte du PPI Lez et du PPRIF du Massif d'Uchaux ce qui a réduit de 50ha les 90ha encore ouvert à l'urbanisation. De ces 90 – 50 = 40ha 50% devait encore être enlevés, le choix de supprimer des zones et de ne pas en ouvrir d'autres a été fait par obligation, il reste aujourd'hui sur ce PLU 20ha à urbaniser. Le quartier a été desservi par l'assainissement collectif et la conduite Adduction d'Eau Potable a été reprise afin de satisfaire la densification lié au raccordement aux réseaux, afin de préparer l'avenir et de limiter des dépenses inutiles dans le temps.
La desserte d'un terrain 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

Questions du 8 au 19 juin 2018 : voir si le rapport ne doit pas être corrigé date du 9 au 19 juin :

- Serge BASTET : L'Avis Défavorable de la Chambre a été revu avec la prise en compte de nouveaux éléments depuis la date du 17 avril 2018.
- M. ET Mme MANDIN / Idem Quartier des Catherines.

Questions du 20 juin 2018 :

- Mme CARLE Pour Mme RIEUX / Idem Quartier des Catherines.
- M. LAPORTE est en procédure avec la commune sur des demandes de permis de construire, il avait obtenu déjà l'autorisation de construction individuelle, qu'il a bâti. La zone en deçà de l'autorisation a été classée en zone à urbaniser sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence de l'organisation de ces grandes surfaces, ce secteur ne peut pas être comme des « dents creuses » qui pour le quartier des Massanes se situent plus au nord ou à la marge d'ailleurs l'autorisation du PC de M. LAPORTE est passé en menant cette réflexion. L'extension de cette zone contraint également la prise en compte du passage sur le canal de Pierrelatte et la création ou l'extension de réseau Enedis et autres qui devront être pris en charge par l'aménageur, la temporalité de cette zone en aménagement correspond au développement de la commune sur les 10ans à venir.

- La délibération sur le PADD date du 05/10/2015 (n°123/2015)

- Donner la date des délibérations des modalités de la concertation :

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)

- Mme PIZOT : Cette zone n'a pas pu être retenu comme classée en 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.

- Mme FELTRIN : RAS

Questions du 21 juin AU 28 juin 2018 : RAS

Questions du 28 juin 2018 :

- Mme RIEUX : Idem « Quartier des Catherines ».

PJ-U

3

- Mme Renée REY, Mme Mariette TRIAT, Mme CALLEJON, M. Aimé VILA « Quartier du PARASSAC » Les propriétaires de cette zone souhaitent qu'elle soit ouverte à la construction pour cela ils se sont réunis pour mutualiser une étude de faisabilité pour estimer les coûts d'aménagement afin de déterminer le prix de vente des terres agricoles. La commune n'a pas pu comme les autres secteurs les ouvrir lors de la réflexion du PLU, ce secteur pourra faire l'objet d'une révision dans les années à venir en fonction du développement de l'urbanisation de l'ensemble de la commune.
- M. GRANERO Robert : Le mémoire transmis par l'Avocat de M. GRANERO en date du 25 juin 2018 à 19h02 réceptionné en mairie ce même jour a été transmis le 2 juillet 2018 (postérieurement à la clôture de l'enquête), la commune propose de prendre acte de cette demande 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.
- Mme et M. GELIBERT Hameau de DERBOUX : Cette demande n'est pas possible, en effet le PPRIF ne permet pas le passage de ce secteur en zone UC.
- M. BOUISSONADE : RAS
- M et Mme PRUNIER : Ces parcelles comme de nombreuses parcelles de la commune sont trop dispersées et isolées pour être rendues constructibles.
- Mme et M. Daniel RIQUE : Il est vrai que les documents présents en mairie avec les zones nouvellement définies sont de grands plans avec des parcelles forcément petites, la dénomination des quartiers, des sections et des numéros de parcelles n'auraient fait que compliquer la lecture du document PLU présenté. La situation des parcelles de Mme et M RIQUE sont situées entre le Canal et l'Autoroute A7 au sud de la RD44 (Route de Pont St Esprit), Mme et M. RIQUE entre le 2 et le 8 juin 2018 ont d'ailleurs bien identifié les parcelles puisqu'ils ont émis le souhait de voir leur propriété passer en UC.
- Mme LAURENT et Mme LETIZI : RAS

P 5 U
4

N

AP

qu Les
ORIENTALES

A

lca

VOIR PLAN 3.3 - Echelle 1/2500

N

A

N



PJ-U
S



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

*Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Provence-Alpes-Côte d'Azur*

*Service connaissance, aménagement durable, évaluation
Unité évaluation environnementale*

Adresse postale :
16, RUE Zattara
CS 70248 - 13331 Marseille CEDEX 3

Marseille le 23/01/2018

La Directrice Régionale

à

Mesdames et Messieurs

Accusé de réception de l'autorité environnementale pour les plans et programmes

Madame, Monsieur,

Conformément aux l'article L.104-1 et suivants et R104-23 du code de l'urbanisme, vous avez saisi l'Autorité environnementale, par courrier reçu par mes services le 22/01/2018 pour avis sur le projet du PLU de Mondragon.

J'accuse réception de votre saisine et vous rappelle que l'Autorité environnementale dispose de 3 mois pour émettre cet avis qui devra figurer dans le dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Dans ce cas, cette information a vocation à être mentionnée dans le dossier d'enquête publique ou mise à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La cheffe de l'unité évaluation
environnementale


Catherine VILLARUBIAS

PJ-U 6



TPR
 Régulateur technique
 des services publics
 de la région de Vaucluse

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE
 COMMUNE DE MONDRAGON

Lieu dit "Les Catherine"

Création du réseau d'assainissement

PLAN PROJET

TRANCHE 1-2-3-4-5

- 1 (2017)
- 2 (2018)
- 3-4-5 (2019)

Date : juillet 2017

Echelle : 1/...

Description	Tranche		Valeur
	1	2-5	
Tranche 1			
Tranche 2			
Tranche 3-4-5			
Tranche 4			
Tranche 5			
Tranche 6			
Tranche 7			
Tranche 8			
Tranche 9			
Tranche 10			
Tranche 11			
Tranche 12			
Tranche 13			
Tranche 14			
Tranche 15			
Tranche 16			
Tranche 17			
Tranche 18			
Tranche 19			
Tranche 20			
Tranche 21			
Tranche 22			
Tranche 23			
Tranche 24			
Tranche 25			
Tranche 26			
Tranche 27			
Tranche 28			
Tranche 29			
Tranche 30			
Tranche 31			
Tranche 32			
Tranche 33			
Tranche 34			
Tranche 35			
Tranche 36			
Tranche 37			
Tranche 38			
Tranche 39			
Tranche 40			
Tranche 41			
Tranche 42			
Tranche 43			
Tranche 44			
Tranche 45			
Tranche 46			
Tranche 47			
Tranche 48			
Tranche 49			
Tranche 50			

Zone A POS
 Zone A PLU

Le Commandant TERSEN
SDIS
ORANGÉ

5592 122 - PFC 30A - 201602631008 - 0117



RECOMMANDE :
AVIS DE RÉCEPTION
Numéro de l'AR: AR 1A 141 001 0570 1



Reu Annonces

Renvoyer à FRAB

*Quand on l'a reçu
on l'a remis
à son destinataire
à l'adresse indiquée*

Présenté / Avisé le :	/ /
Distribué le :	/ /
Je soussigné déclare être	
<input type="checkbox"/> Le destinataire	<i>Signature</i> <i>SDIS</i>
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI/Permis de conduire	<i>Signature</i>
<input type="checkbox"/> Autre :	

Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

*PT-U
7*

PUBLICITÉ DU PLU**I. PANNEAU LUMINEUX :**

- 1) Réunion d'information sur l'élaboration du PLU le mercredi 27 janvier 2016 à 18h à la salle des fêtes (message diffusé du 6 au 27 janvier 2016),
- 2) Révision du POS – Exposition publique en mairie du 6 au 25 mars 2017 (message diffusé du 22 février au 15 mars 2017),
- 3) Avis au public – Enquête publique avec les dates de l'enquête ainsi que les dates de permanences du commissaire enquêteur – n° de téléphone de la Mairie + site de la Mairie (message diffusé jusqu'au 28 juin).

II. PARUTION DANS LES JOURNAUX :**1^{ère} Parution :**

La Provence du 10/05/2018,
Le Vaucluse Matin du 11/05/2018.

2^{ème} Parution :

La Provence du 31/05/2018,
Le Vaucluse Matin du 01/06/2018.

III. SITE INTERNET :

Message avec dossier du PLU diffusé sur le site :

www.mairie-mondragon84.fr

IV. AFFICHAGE PAPIER :

Affichage d'avis d'enquête publique, constaté par la Police Municipale sur divers quartiers :

- Porte d'entrée de la mairie,
- Panneau d'affichage service urbanisme de la mairie,
- Panneau d'affichage du groupe scolaire Jean Moulin,

PJ-U 9

- Panneau d'affichage de l'ancienne école publique du Hameau de Derboux,
- Lieudit « Les Granges Blanches » (devant la propriété de M. Didier PLAN).



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

MAIRIE DE MONDRAGON

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

Tél. : 04.90.40.82.51
Fax : 04.90.40.94.82
maire@mondragon.vaucluse.fr
www.mairie-mondragon84.fr

OBSERVATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lieu-dit « Les Massanes ».

Le secteur classé en zone 2NB du POS (Plan d'Occupation des Sols) est classé en zone A (Agricole) au regard du futur PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Cette modification de zone intervient sur le périmètre du lieu-dit « Les Massanes » (parcelles comprises entre le canal de Pierrelatte, le lotissement des Vignes et l'impasse de la Berge appartenant au domaine privé de la Commune) en raison de différents éléments qu'il convient de prendre en considération :

- Absence d'accès à certaines parcelles enclavées depuis une voie publique ou privée,
- Les parcelles situées au quartier des Massanes, comprises entre le canal de Pierrelatte, le lotissement des Vignes et l'impasse de la Berge ne sont pas desservies par une voirie permettant l'accès aux véhicules et engins de défense contre l'incendie, sécurité civile ou ramassage des ordures ménagères,
- Présence d'un chemin privé étroit, inférieur à 3 mètres de large, rendant la circulation difficile ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Secteur partiellement desservi par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, avec notamment le pont du canal de Pierrelatte, qui par sa vétusté et sa largeur inférieure à 3 mètres présente un risque pour la sécurité des usagers,
- Absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, de conduite d'eau potable, de poste EDF nécessaires pour desservir ce secteur. Ce périmètre ne pourra redevenir constructible qu'à la condition d'établir un plan d'aménagement d'ensemble à la charge de tous les propriétaires concernés.

Mondragon, le 3 juillet 2018,

Christian PEYRON,
Maire de Mondragon.



P 5 - U 11



Section B3
Les Maisons
Suisse à la fin

MONDRAGON

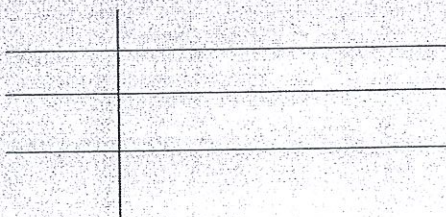


DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES



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 :

Renforcer l'urbanisation autour du centre

- Permettre l'accueil de **550 nouveaux habitants** d'ici 10 ans ;
- Permettre par conséquent 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 et le maintien de jeunes ménages

- 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 du bâti

- 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 ;
- 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 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 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 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 de 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 :

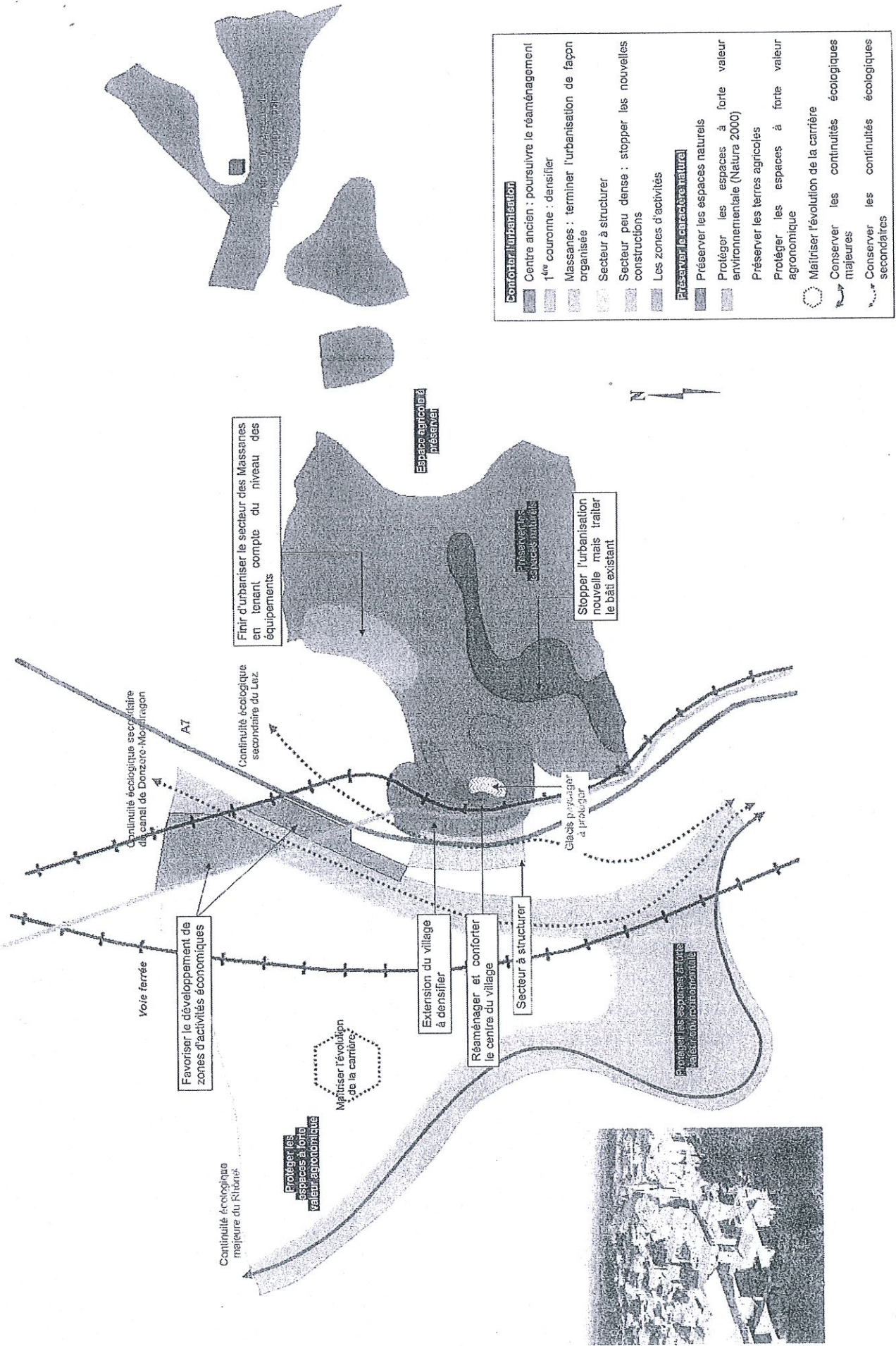
Les élus souhaitent donc protéger l'activité agricole qui est un élément indissociable à la vie du village et qui participe à la richesse paysagère de la commune. De plus, il convient également de continuer à protéger les espaces naturels. Enfin, le développement de la commune devra intégrer la présence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

MOYENS MIS EN ŒUVRE :

- 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.

- 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 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).



Conforter l'urbanisation	Centre ancien : poursuivre le réaménagement
	1 ^{er} couronne : densifier
	Massanes : terminer l'urbanisation de façon organisée
	Secteur à structurer
	Secteur peu dense : stopper les nouvelles constructions
	Les zones d'activités
Préserver le caractère naturel	Préserver les espaces naturels
	Protéger les espaces à forte valeur environnementale (Natura 2000)
	Préserver les terres agricoles
	Protéger les espaces à forte valeur agronomique
	Maîtriser l'évolution de la carrière
	Conserv. les continuités écologiques majeures
	Conserv. les continuités écologiques secondaires

ANNEE DE MAJ	2015	DEF DIR	84 0	COM	078 MONDRAGON	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	L00875																
Propriétaire CHEMIN DU MENARD LE MOLLARD 73160 VIMINES L'APORTE/BERNARD AUGUSTE ODILON N°(c) le 21/11/1949 à 84 CARPENTRAS																										
PROPRIETES BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																				
AN	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP											R EXO 0 EUR															
REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP											R EXO 0 EUR															

PROPRIETES NON BATIES																								
DESIGNATION DES PROPRIETES											EVALUATION											LIVRE FONCIER		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PRIM	PARC/DF	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CON TENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
15	B	1823		LES MASSANNES OUEST	B062	0472	1	A		V1	02		33 02	58,42		A TA	C TA	GC TA	58,42	11,68	100	20		
REV IMPOSABLE 58 EUR COM R IMP											R EXO 11 EUR											MAJ TC 0 EUR		
CONT 33 02											TAXE AD R IMP											0 EUR		

PIECE n° 10

Département :
VAUCLUSE

Commune :
MONDRAGON

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 28/11/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère des Finances et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

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

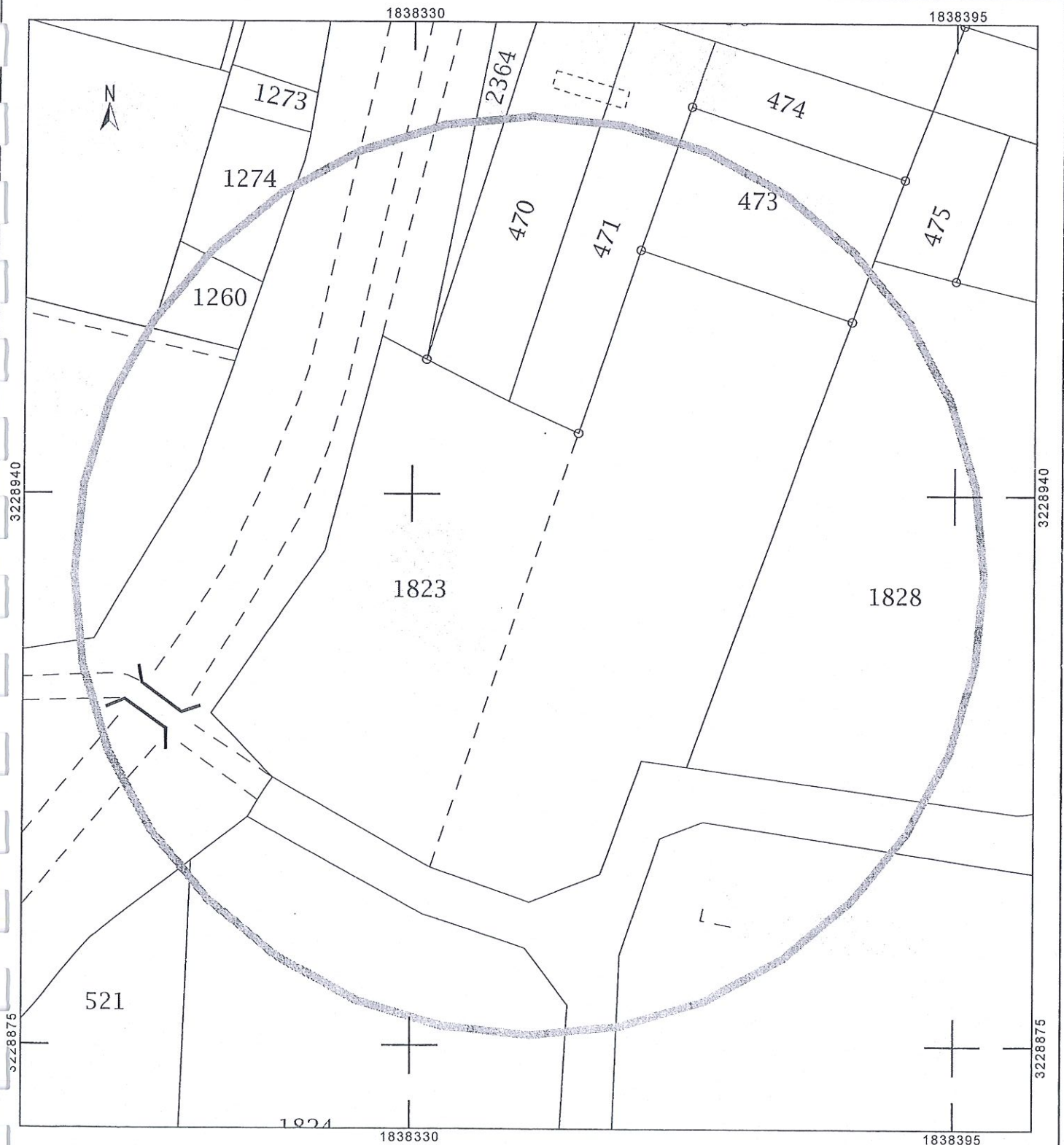


Tableau des parcelles qui soit par erreur, soit par mauvaise intention subissent des modifications entre 2 versions du PADD

	Propriétaires	N° parcelle	situation	observations	Situation dans le PADD initial	Situation dans le PADD 2 ^{ème} version	Propositions de corrections
1	Mme ?	467	Parcelle cultivée	Exutoire pluvial	agricole	agricole	agricole
2	Mr Mme Cottin	470-471-474-473-2256-2257-2264	Déjà bâties		Dans le périmètre urbanisé bâti	agricole	enveloppe bâtie conservée en zone constructible
3	M. Bastet	475-476-468-477-2333-517-516-515	Parcelles cultivées	Céréales et vignes	A urbaniser fermée ?	agricole	Agricole ou A urbaniser fermée
4	Familles (Granéro, Maucci, Tramier)	1828-1827-1822 - 1826	Friches à Aménager - à Bâtir		A urbaniser fermée	agricole	A urbaniser fermée
5	Granéro	1820-1821- 1825	Liées à l'habitation		A urbaniser fermée	agricole	A urbaniser fermée
6	Tramier	1824	Parcelle en vignes		A urbaniser fermée	agricole	agricole
7	Ma parcelle	1823	Déjà bâtie - divisible et densifiable. (projet en cours)		Dans le périmètre urbanisé bâti.	agricole	enveloppe bâtie conservée en zone constructible.

Ligne 1 : c'est une parcelle cultivée qui doit restée agricole car elle est aussi un exutoire des eaux pluviales pour les parcelles à l'est.

Ligne 2 : Les parcelles sont déjà bâties et il n'y a aucune raison de les passer en zone agricole.

Ligne 3 et 6: Les parcelles sont déjà cultivées.

Ligne 4 et 5: Les parcelles sont déjà identifiées pour recevoir des maisons.

Ligne 7 : La parcelle de 3302 m2 est déjà bâtie depuis 2014 (le plan déposé à l'enquête est faux). Des demandes de permis et C.U. sont en cours pour diviser et densifier sur les 2200 m2 disponibles, la parcelle qui dispose des réseaux électricité, eau et de l'accès au tout-à-l'égout.