

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



enveloppe bâtie conservée en zone constructible

Plan de situation Echelle 1/1000

A urbaniser fermée

Bâtiment à construire

zone agricole

Département :
VAUCLUSE **PIECE N° M**

Commune :
MONDRAGON

Section : B
Feuille : 000 B 02

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

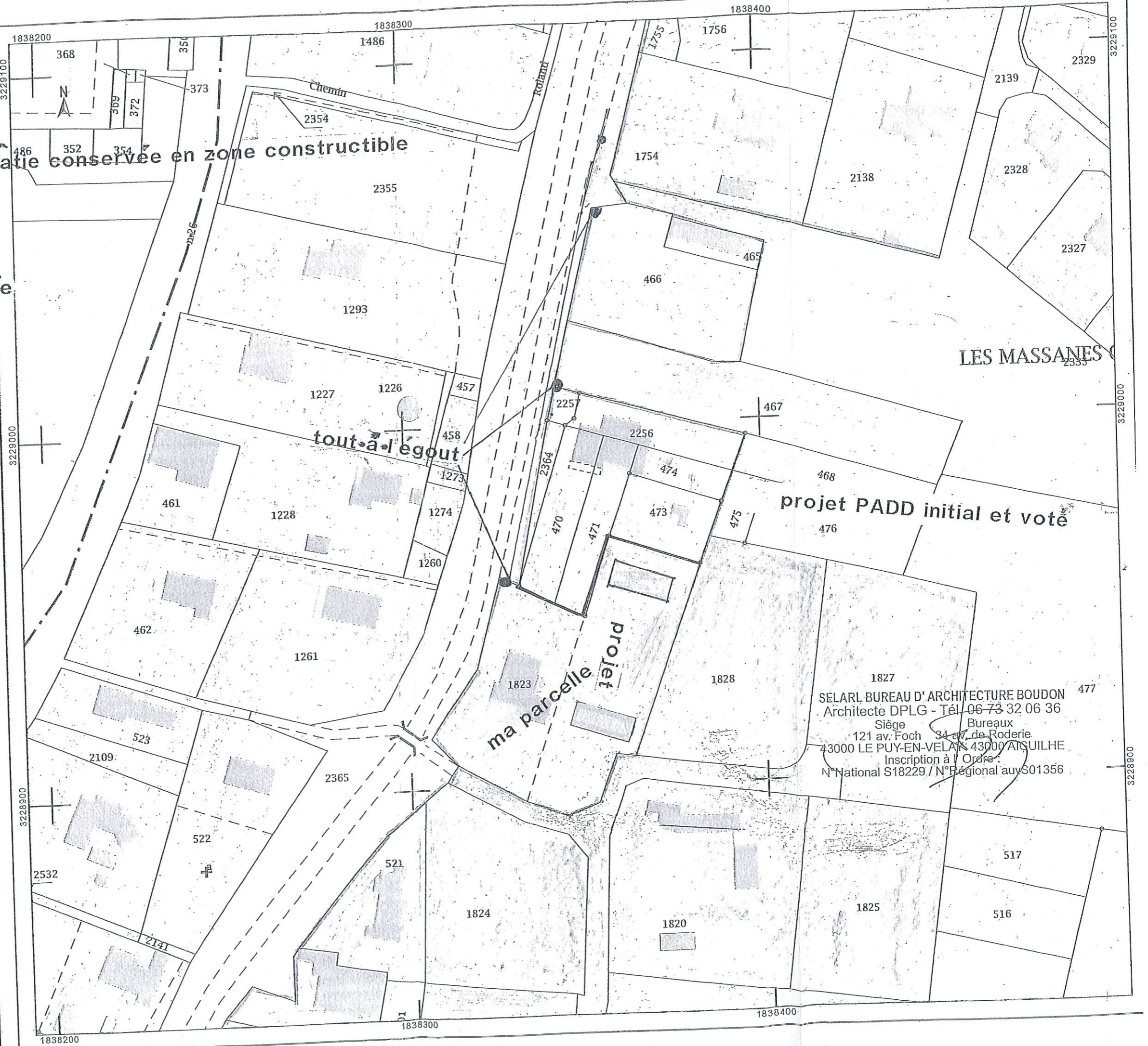
Date d'édition : 22/05/2018
(fuseau horaire de Paris)

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@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



Piece n° M.2

Département :
VAUCLUSE

Commune :
MONDRAGON

Section : B
Feuille : 000 B 02

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 14/06/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Zone constructible du PADD initial

Zone agricole

A urbaniser fermée

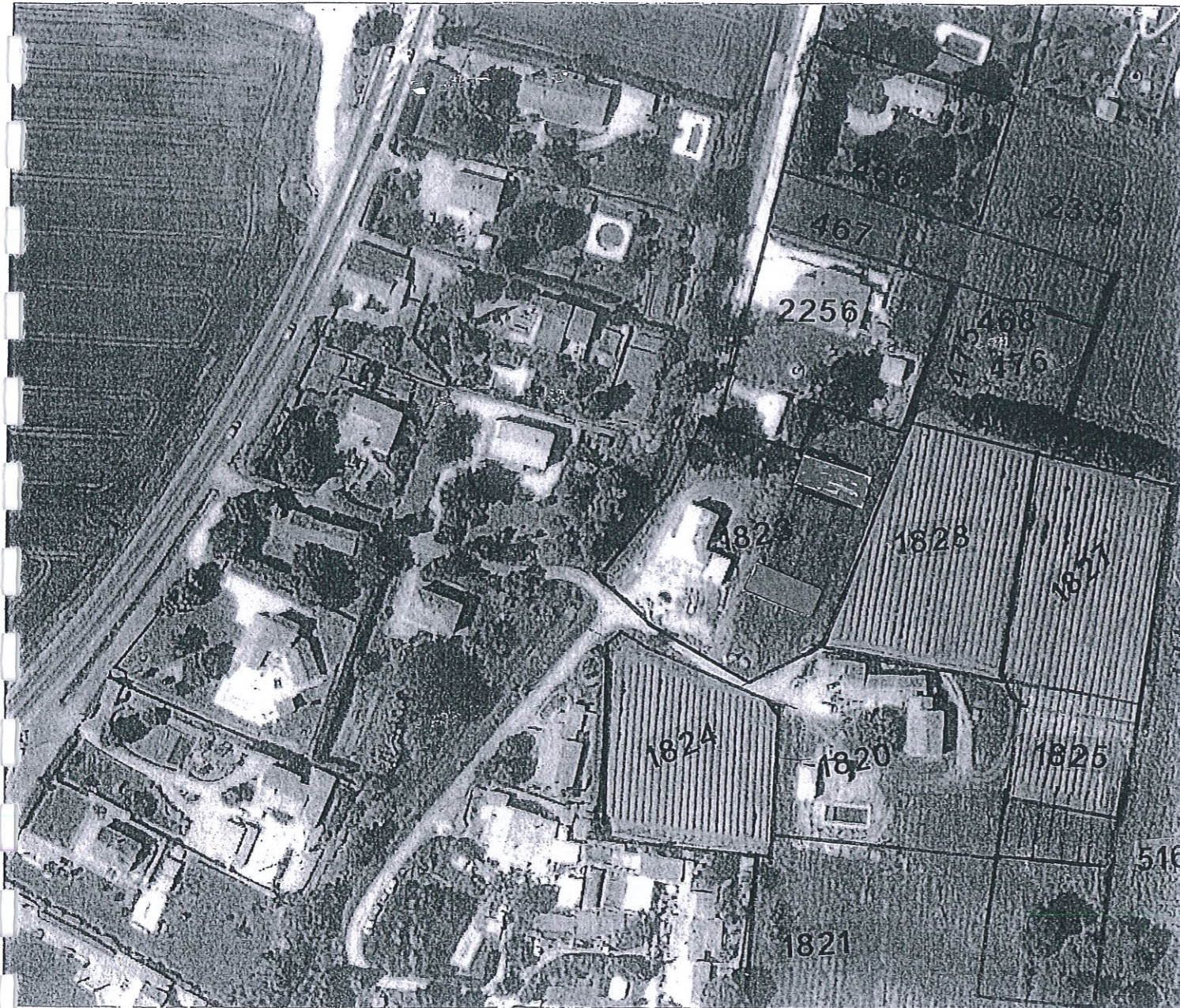
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ORANGE
132, Allée d'Auvergne 84873
84873 ORANGE CEDEX
tél. 04 90 51 29 21 - fax 04 90 51 27 89
cdif.orange@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Imp du canal de Pierrelatte



50 m

Longitude : 4° 43' 55" E
Latitude : 44° 14' 51" N



Le 4 juin 2018

PJ-7

REUNION CONCERNANT LA REMISE EN ETAT
DU PROJET DE LA SOCIETE PRADIER
CARRIERE SUR LA COMMUNE DE
MONDRAGON (84)
-24 MAI 2018-

Rédacteur : Philippe EBREN

Personnes présentes :

Roland PRADIER	PRADIER CARRIERES	accueil@pradiergroupe.fr
Valérie BENOIT	PRADIER CARRIERES	valerie.benoit@pradiercarrieres.fr
André BERNARD	Chambre d'Agriculture de Vaucluse	lacamtasse.bernard@gmail.com
Anne MEYER-VALE	Chambre d'Agriculture de Vaucluse	anne.meyer_vale@vaucluse.chambragri.fr
Philippe ROLLET	TERRES ET TERRITOIRES	philippe.rollet@vaucluse.chambragri.fr 06 10 28 21 21
Jérôme POCHON	DREAL PACA - UD 84	jerome.pochon@developpement- durable.gouv.fr 04 88 17 89 13
Laurence VIRGILLE	DDT 84	laurence.virgille@vaucluse.gouv.fr
Philippe EBREN	Gérant bureau d'études GEOENVIRONNEMENT	philippe.ebren@geoenvironnement.fr 04 42 27 13 63 / 06 08 92 26 27

Lieu : Maison de l'Agriculture, Avignon.

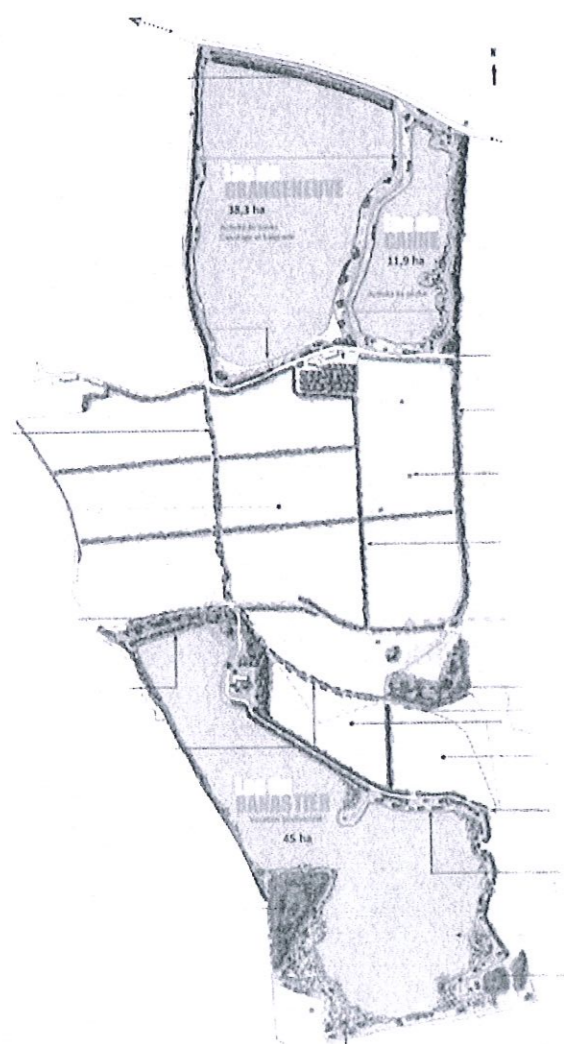
OBJET DE LA RÉUNION :

La réunion du 24 Mai 2018 avait pour objet de statuer sur un projet de remise en état global après consultation de la commune de MONDRAGON, de la Chambre d'Agriculture du Vaucluse, de la DDT 84, de l'ensemble des partenaires et de la société PRADIER CARRIERES, dans le cadre du dossier de demande d'autorisation environnementale pour son projet sur la commune de MONDRAGON (84) en présence de la DREAL PACA - UD84.

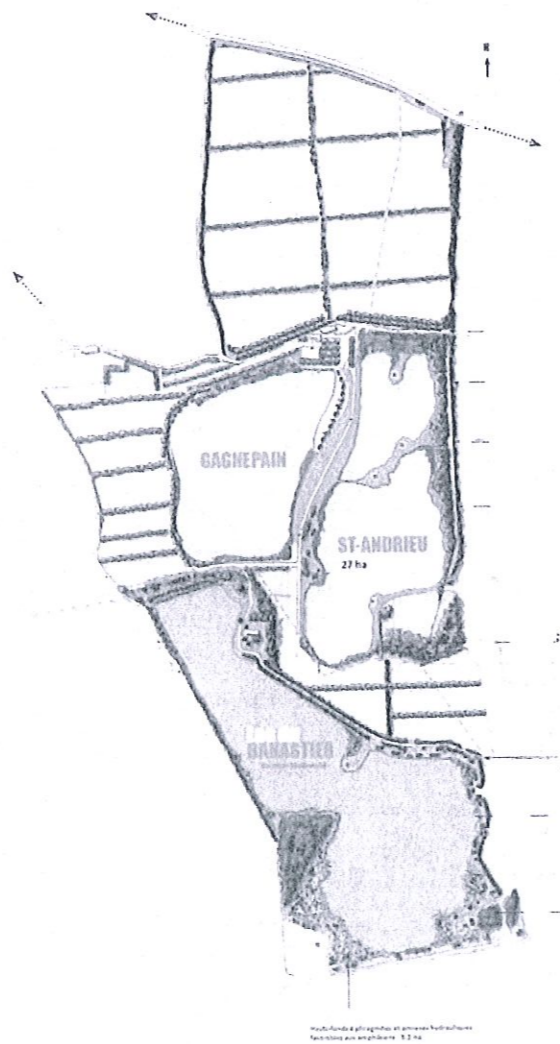
Cette réunion faisait suite à la précédente du 26 Avril 2018 où la société PRADIER CARRIERES avait présenté son précédent projet de remblaiement concernant les lacs 1 et 4, projet qui n'avait pas reçu l'aval de la Chambre d'Agriculture.

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU 7 AVRIL 2017DISCUSSION

Après un rapide historique des variantes successives, dont celle présentée le mois dernier (ci-dessous à gauche), le bureau d'études GEOENVIRONNEMENT présente la dernière évolution du projet qui prévoit désormais le remblaiement des deux lacs les plus au Nord (ci-dessous à droite), à savoir les lacs 2 et 3 dits lac de Grangeneuve et lac de Canne.



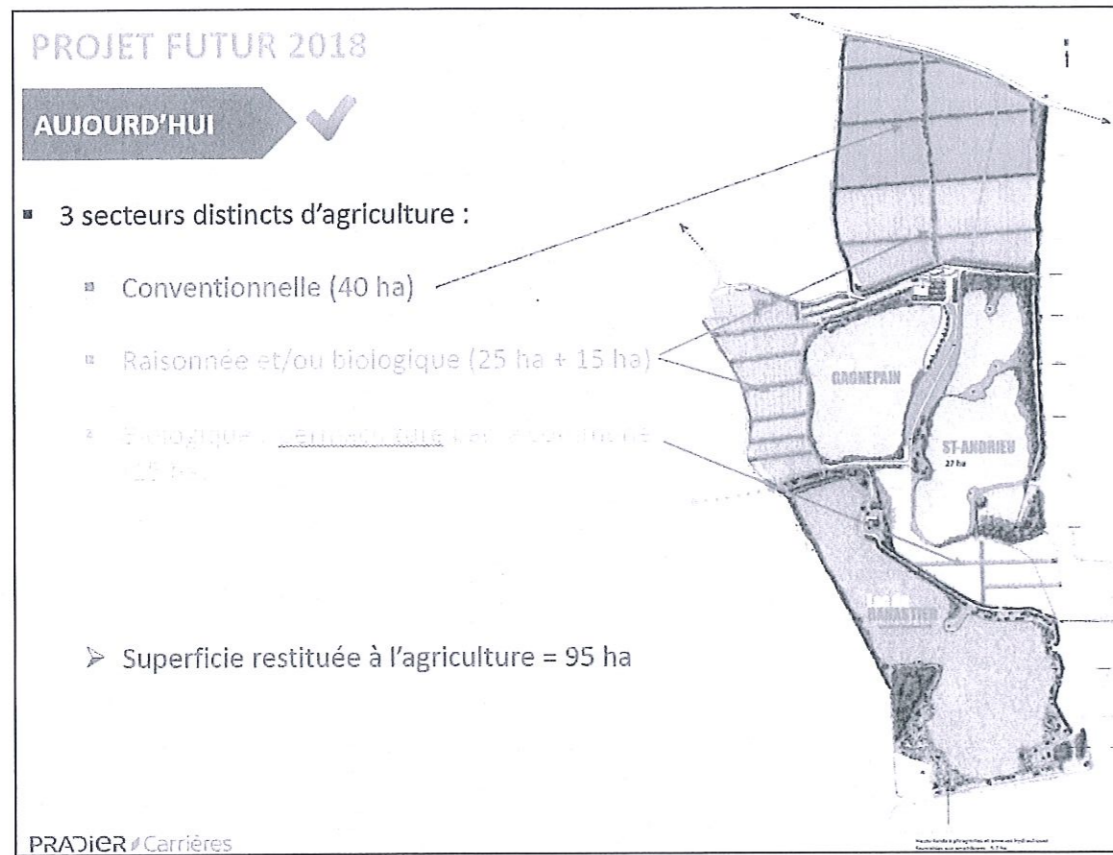
Projet présenté en Avril 2018



Projet présenté en Mai 2018

Comme déjà prévu dans les précédentes versions des projets de réaménagement final, il est également envisagé de poursuivre le remblaiement partiel du Lac 1 dans sa partie Ouest, pour une superficie totale de 15 ha environ.

Ce nouveau projet prévoit ainsi la restitution de 95 ha à l'agriculture, répartis comme suit :



Cette nouvelle version du projet prévoyant le remblaiement des lacs 2 et 3 au nord reçoit l'approbation de la chambre d'agriculture. L'emplacement de ces futures terres agricoles sera en continuité avec le projet de zone agricole protégée (ZAP) souhaité pour le secteur.

Cette dernière demande toutefois de ne pas préciser les types d'agriculture susceptibles d'être mises en œuvre sur le terrain compte tenu de l'évolution rapide des pratiques agricoles au regard de la durée sollicitée (30 ans).

Il est ainsi convenu que le dossier définitif se contentera d'indiquer seulement :

- ✓ La restitution de 80 ha de terres à l'agriculture mis à disposition de la chambre d'agriculture,
- ✓ La restitution de 15 ha de terres l'agriculture gérées par la commune.

La chambre d'agriculture demande également de supprimer la double haie végétalisée positionnée au Sud des futurs lacs 2 et 3 et qui avait pour vocation d'accroître la séparation entre la future activité agricole au Nord et celles de loisirs prévues au Sud.

De même, les parcelles restituées à l'agriculture apparaissent comme trop morcelées par les haies brise vent proposées. Même s'il est rappelé qu'il ne s'agit là que d'un schéma de principe de remise en état finale, il est noté que ces haies brise-vent seront en grande partie supprimées dans la version finale.

La quantité de matériaux inertes disponible pour la remise en état permettra aussi de créer des zones semi-humides type roselières favorables au développement de la biodiversité.

C'est particulièrement le cas dans la partie Sud et Sud-Ouest du lac 5, dont la vocation est justement inféodée à la biodiversité, mais également dans la partie Nord du lac 4 afin d'accroître la distance entre la zone agricole au Nord (lac 3) et celle de loisirs/pêche au Sud (lac4).

Le projet final retenu dans le dossier devra intégrer une distance de 35 mètres autour des pylônes électriques déjà existant dans l'emprise du site.

Il est rappelé que la mayre existante au niveau du lac 3 sera reconstituée et se jettera ensuite dans le lac 4 comme initialement prévu. Une buse assurera la connexion entre les deux secteurs.

En revanche, la mayre du Banastier située dans la partie centrale du projet, qui est un ouvrage maçonné, sera maintenu en l'état.

Dans cette nouvelle configuration de remise en état, la société PRADIER CARRIERES envisage désormais de déplacement et dévier l'oxyduc à l'Est du lac 3, travaux qui seront bien entendu effectués avec l'accord et en concertation avec le gestionnaire de l'ouvrage (AIR LIQUIDE).

On rappelle que le plan actuel de remise en état défini par l'arrêté du 21 novembre 2009 prévoit seulement 3 ha restitués à l'agriculture alors que le nouveau projet prévoit avec 95 ha de restitution (soit un solde positif de 92 ha supplémentaires). Compte tenu de ce bilan positif, l'étude d'impact agricole préalable réalisé par le bureau d'études TERRES & TERRITOIRES et qui ne portera que sur l'extension de la carrière actuelle pourra s'affranchir de compensations financières à l'encontre de la société PRADIER CARRIERES.

Il apparait en effet que le remblaiement permettant la restitution de 95 ha de terres agricoles constitue la mesure compensatoire en tant que tel.

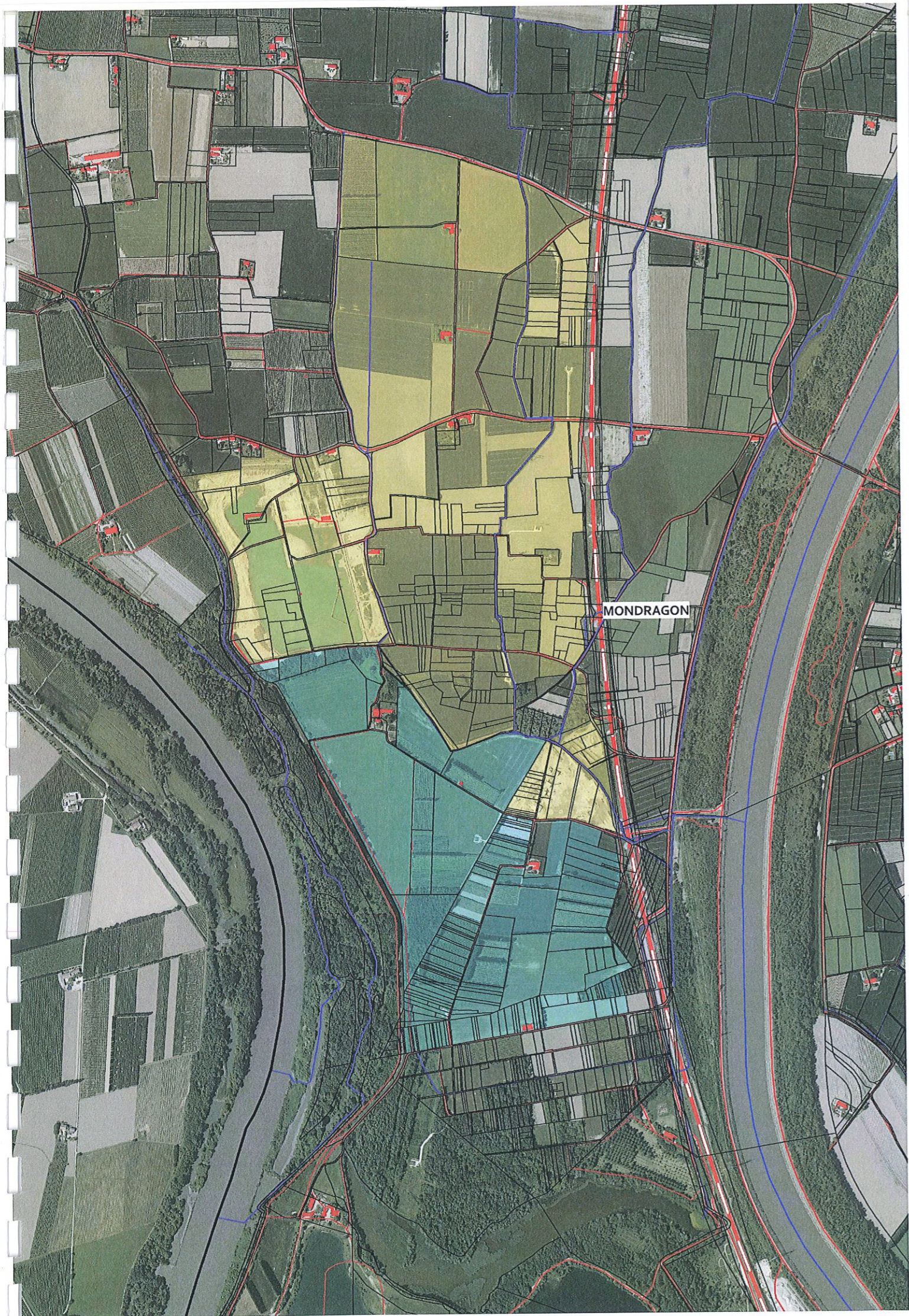
Les modalités exactes de rétrocession des zones remblayées vis-à-vis des propriétaires terriens concernés restent encore en suspens à ce jour pour des raisons juridiques qui devront être précisées et qui relève du droit privé.

M. PRADIER rappelle en effet que les contrats de foretage signés jusqu'alors prévoyaient la restitution à la mairie des zones en eau, et non la restitution de surfaces remblayées.

La discussion se termine sur le planning prévisionnel du projet et de son instruction par les services de l'Etat. M. POCHON rappelle que l'enquête publique fait partie intégrante de l'instruction du dossier et qu'à ce titre, la durée totale prévisionnelle hors imprévue, est de l'ordre de 9 mois jusqu'à la rédaction du rapport statuant sur l'instruction de la demande d'autorisation et non 7 mois comme présenté.

CONCLUSION

Le nouveau schéma de principe de la remise en état tel que présenté ce jour est validée par la chambre d'agriculture directement concernée. C'est donc sur la base de ce nouveau projet que le dossier de demande d'autorisation environnementale de la société PRADIER CARRIERES sera déposé à l'automne 2018.



MONDRAGON

Madame PIEUX ANNIE
1149 Route du Bédouich
40350 GAAS

10-1
de 2010612018

3: l'original à M^e le Maire
en AR
en copie M^e le préfet
en AR
en main propre à
M^e le commissaire
de l'équipement

A

M^r le Préfet.
M^r le Maire.
M^{me} le commissaire
Equipement.

Madame, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous faire part de mon étonnement de constater sur le zonage de l'enquête publique du PLU proposé en mairie de Mondragon Vaucluse visible du 28 mai au 28 juin 2018, que mes parcelles ZN 46 surface 5560 m² qui longe la voie communale n° 54, quartier les Cathelines et ZN 379 surface 3337 m² qui se situe en bout du chemin rural le vis-à-vis au quartier les Cathelines, ne font pas partie du PLU??...
En effet j'ai procédé à la mise en place de l'assainissement et du branchement d'eau potable sur la parcelle ZN 46 d'un coût de 2050,80 € pour l'assainissement et 2002,90 € pour le branchement d'eau potable; coût Total 4053,70 €, ceci a été fait suite à la demande par courrier datant du 13 décembre 2016 émanant de la Mairie de Mondragon
(en pièces jointes; Factures + courrier de la Mairie)

Pour la parcelle ZN 46 le poste EDF est à proximité. ¹⁰⁻²

Pour la parcelle ZN 379 le poste de branchement d'eau potable se trouve à l'entrée de la parcelle depuis 2002 ainsi que le poteau EDF coût 2589,89 € (pièce jointe), pour l'assainissement le poste se situe à l'entrée de la parcelle, d'après l'entreprise de travaux publics TPR la continuation de l'assainissement du quartier les Estheines se fera en juillet 2018.

Les deux parcelles longe la zone constructible actuelle et se trouve à proximité du centre du village de Manduagon.

Compte tenu de l'investissement personnel et de la Mairie de Manduagon pour installer le réseau d'assainissement avec pompe de relevage au quartier les Estheines et le positionnement des parcelles, cela optimise le développement cohérent en urbanisant en continuité immédiate du village, cela supprimera la pollution amenée par la culture céréalière au quartier les Estheines, car beaucoup de maisons jointes aux parcelles, les traitements très nocifs sont respirés par les habitants jeunes et moins jeunes!

C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir réviser le zonage en ce qui concerne ces deux parcelles.

Vous remerciant de l'attention portée et que vous comprendrez le bien fondé de ma demande.

Je vous prie de croire, Madame, Messieurs, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Madame D. ...

10-3

LES CATHERINES

2014
2015

2016
2017

2016
2017

CHATELAIN E
 1050157
 ALEXANDRE
 1050157
 SUIVANT
 1050157
 PARENT
 1050157
 1050157
 1050157

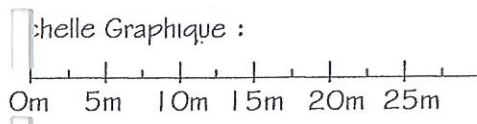
ZN 379

ZN 46

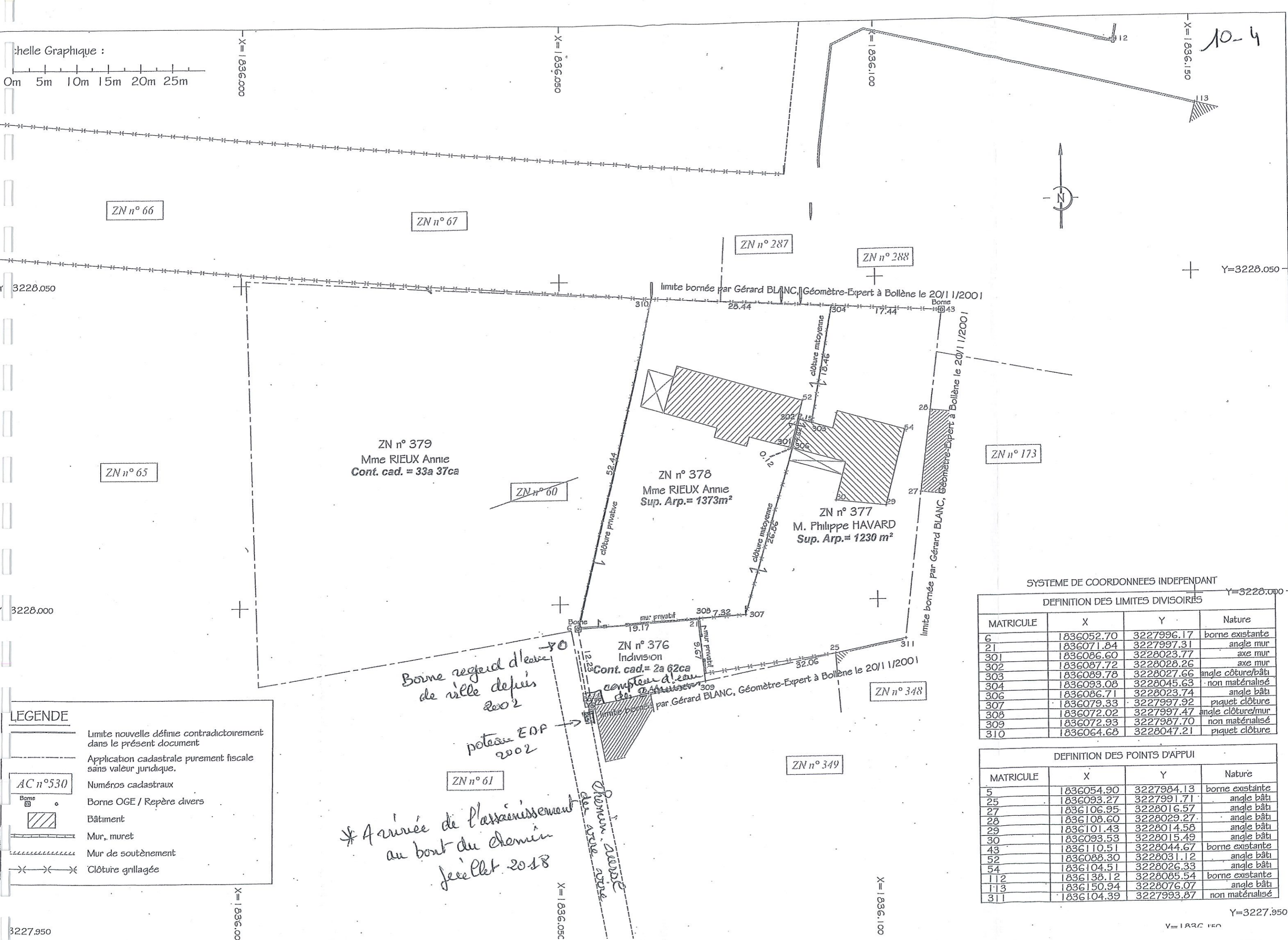
Chanin d'exploitation

Villas
 en t
 à ce jour





10-4



LEGENDE

- Limite nouvelle définie contradictoirement dans le présent document
- Application cadastrale purement fiscale sans valeur juridique.
- Numéros cadastraux
- Borne OGE / Repère divers
- Bâtiment
- Mur, muret
- Mur de soutènement
- Clôture grillagée

SYSTEME DE COORDONNEES INDEPENDANT

DEFINITION DES LIMITES DIVISOIRES

MATRICULE	X	Y	Nature
6	1836052.70	3227996.17	borne existante
21	1836071.84	3227997.31	angle mur
301	1836086.60	3228023.77	axe mur
302	1836087.72	3228028.26	axe mur
303	1836089.78	3228027.66	angle clôture/bâti
304	1836093.08	3228045.63	non matérialisé
306	1836086.71	3228023.74	angle bâti
307	1836079.33	3227997.92	piquet clôture
308	1836072.02	3227997.47	angle clôture/mur
309	1836072.93	3227987.70	non matérialisé
310	1836064.68	3228047.21	piquet clôture

DEFINITION DES POINTS D'APPUI

MATRICULE	X	Y	Nature
5	1836054.90	3227984.13	borne existante
25	1836093.27	3227991.71	angle bâti
27	1836106.95	3228016.57	angle bâti
28	1836108.60	3228029.27	angle bâti
29	1836101.43	3228014.58	angle bâti
30	1836093.53	3228015.49	angle bâti
43	1836110.51	3228044.67	borne existante
52	1836088.30	3228031.12	angle bâti
54	1836104.51	3228026.33	angle bâti
112	1836138.12	3228085.54	borne existante
113	1836150.94	3228076.07	angle bâti
311	1836104.39	3227993.87	non matérialisé

Borne regard d'eau de ville depuis 2002

potes EOP 2002

** Arrivée de l'assainissement au bout du chemin Jeelet 2018*

chemin Jeelet



DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

10-5

MAIRIE DE MONDRAGON

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

Tél. : 04.90.40.82.51
Fax : 04.90.40.94.82
mairiedemondragon@wanadoo.fr
www.mairie-mondragon84.fr

Mme RIEUX Annie
Les Catherines
84430 MONDRAGON

CP/MA

Mondragon,
Le 13 décembre 2016

**Objet : réseau assainissement
Branchement adduction eau potable**

Madame,

Vous êtes propriétaire d'un terrain longeant la voie communale n°54, Quartier Les Catherines. Comme vous le savez, le réseau d'assainissement va être installé. L'entreprise TPR en a la charge.

Afin d'éviter de ré-ouvrir la voie communale ponctuellement lors de la viabilisation de vos parcelles, il serait souhaitable que tous les terrains susceptibles de recevoir une nouvelle construction dans les années à venir soient raccordés aux réseaux présents ceci dans le but aussi de limiter les coûts.

Aussi, je vous invite à contacter la SAUR pour obtenir un devis pour un éventuel raccordement d'eau potable ainsi que l'entreprise TPR pour un raccordement au réseau d'assainissement.

- SAUR 24 bis route de Bollène 84290 Ste Cécile Les Vignes. Contact Mr Crassous
- Téléphone 06.64.03.84.52
- TPR 227 route de Travaillan 84290 Ste Cécile Les Vignes. Contact Mr Calissi
- Téléphone 06.85.08.54.93

Restant à votre disposition,

Veillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire
Christian PEYRON





10-6

Votre interlocuteur :

. Service clientèle

Pour nous écrire :

24 bis route de Bollène
84290 STE CECILE LES VIGNES

Mme RIEUX ANNIE
1149 RTE DU BEDOUICH
40350 GAAS

Tél. 04 83 06 70 02
Tlc. 04 90 34 00 85

N/Réf. 0060037234

FACTURE

Lieu des travaux : QUARTIER LES CATHERINES
84430 MONDRAGON

Le 10 Février 2017

Exploitation : SIAEP REGION RHONE AYGUES OUVEZE

Référence facture : 655170964481

Référence Contrat : 840700/01

DESCRIPTIF DES TRAVAUX	Qté	P.U.	Prix Total
BRANCHEMENT EAU POTABLE DN 40			
PC - Fourniture et pose de pack radio, tête émettrice et module radio	1,00	61,42	61,42
- Branchement particulier d'eau potable. Forfait comprenant : terrassement - fourniture et pose collier et robinet de prise en charge, bouche à clé complète, 5 ml max. de tuyau en PEHD, robinet avant compteur - pose compteur : canalisation DN 40. (u)	1,00	1 060,43	1 060,43
- Fourniture et pose de regard préfabriqué enterré avec dalle fonte, y compris terrassement : 800 x 600. (u)	1,00	396,14	396,14
- Fourniture et pose de clapet anti-pollution : DN 15 mm. (u)	1,00	23,59	23,59
Géoréférencement du Branchement (obligation du code de l'environnement) (u)	1,00	127,50	127,50
TOTAL HORS TAXE			1 669,08
TVA : 20,00%			333,82
MONTANT TTC			2 002,90

Référence à rappeler avec votre règlement : 655170964481
Paiement à 45 jours

SOLDE TTC A REGLER 2 002,90 EUR

PAYÉ LE - 8 FEV. 2017



S.A.S au capital de 125 000 €

226, route de Travaillan - CS 70 020 - 84290 STE CECILE LES VIGNES

☎ : 04 90 30 80 54 Fax : 04 90 30 74 40

10-7

FACTURE N° 1701005

Madame RIEUX ANNIE

Mme Rieux - Branchement EU

1149 ROUTE DE BEDOUICH

E-mail : udamiani@tpr84.fr

40350 GAAS

Travaux N° : 17003

A Ste CECILE, le 30 janvier 2017

Désignation	Unité	Avancement	Prix unitaire	Montant HT
A.1 Découpage de revêtements à la bêche pneumatique	ML	14.00	2.00	28.00
A.2 Extraction de déblais en tranchée	M3	12.00	20.00	240.00
A.3 Évacuation des déblais excédentaire	M3	12.00	10.00	120.00
A.4 Lit de pose et enrobage d la canalisation au grains de riz	M3	3.00	26.00	78.00
A.5 Remblai de la tranchée en grave calibré 0/31.5	M3	8.00	24.00	192.00
A.6 Fourniture et mise en œuvre d'un PVC Ø160 CR8	ML	8.00	19.00	152.00
A.7 Fourniture et mise en œuvre d'une culotte de branchement Ø200/160	U	1.00	82.00	82.00
A.8 Fourniture et mise en œuvre d'un coude Ø160	U	1.00	28.00	28.00
A.9 Boîte de branchement Ø315 en limite de propriété jusqu'à 0.80 m de profondeur	U	1.00	335.00	335.00
A.10 Rehausse pour boîte de branchement Ø315	DM	17.00	8.00	136.00
A.11 Réfection de chaussée en enrobés denses ép 6 cm	M2	5.00	23.60	118.00
A.12 Travaux de maçonnerie	M3	1.00	200.00	200.00

Montant Total H.T. 1 709.00 €

Montant T.V.A. 20 % 341.80 €

Montant T.T.C. 2 050.80 €

Acompte versé -1 025.40 €

Montant T.T.C. 1 025.40 €

Je vous prie de bien vouloir en votre aimable règlement par CHEQUE à réception

Domiciliation bancaire : CIC VALENCE Entreprises 10096 18519 00057939501 55

Conformément à la loi du 12-05-80, la propriété des marchandises, objet de la facture, est réservée au vendeur jusqu'au paiement intégral du prix par l'acheteur.

Mise en conformité Loi 92.442 du 31-12-1992, aucun escompte ne sera accordé pour règlement anticipé.

non-paiement partiel ou total d'une facture à l'échéance rend exigible de plein droit des intérêts de retard aux taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage, ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement de 40 euros.



10-8

Le 20 décembre 2002

FACTURE
Suivant le devis 235190101

Interlocuteur Technique : Eric DUCIEL
Téléphone : 04.90.51.25.26

Madame CARLE Annie
QR PARASSAC
84430 MONDRAGON

Objet : *DDE* EXT CARLE BILLAUT
QR LES CATHERINES
84430 MONDRAGON

2 poteaux payé par moi
1 poteau payé par Sophie
son montant n'est pas
indiqué sur la note.

Date de la prestation : 30/11/2002

	H.T.	T.V.A.	T.T.C
Prestations forfaitaires au taux de T.V.A. de 19,60 %			
- Ticket Bleu Ind. 2 clients 18 KVA	2 165,46	424,43	2 589,89

TVA payée sur les débits

Montant H.T. (en Eur)	2 165,46	
Montant de la T.V.A. (en Eur)		424,43
Montant T.T.C. (en Eur)		2 589,89
		soit 0,00 Frs T.T.C.
Règlements perçus (en Eur)		2 589,89
		soit 0,00 Frs T.T.C.
Reste dû (en Eur)		0,00
		soit 0,00 Frs T.T.C.

prix des
poteaux
zone
n'est pas
indiqué

PJ 11

Département de VAUCLUSE

Commune de MONDRAGON

A.F.U de Parassac

ESQUISSE N°1

Echelle: 1/1250

4875

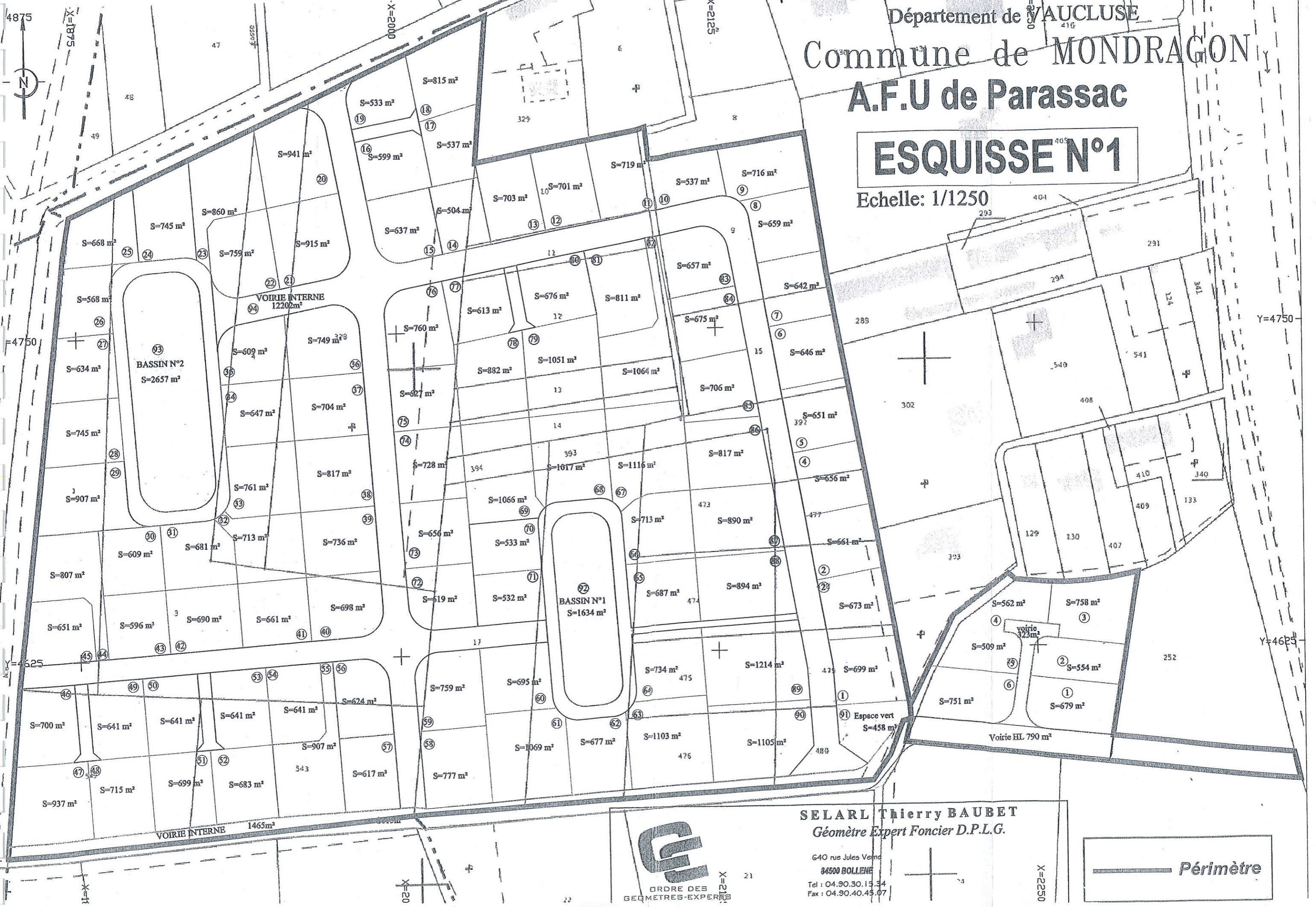
Y=4875

Y=4750

Y=4750

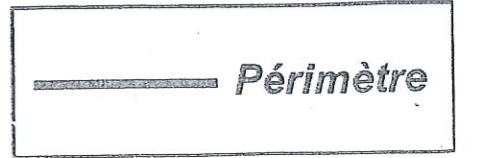
Y=4625

Y=4625



SELARL Thierry BAUBET
 Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.

640 rue Jules Verne
 84500 BOLLENE
 Tel : 04.90.30.15.34
 Fax : 04.90.40.43.07



X=2250



MAIRIE
DE
MONDRAGON

84430

Arrondissement d'AVIGNON

Tél. (90) 34.32.20

PJ 12

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Mondragon, le 10 Décembre 1975

12 bis
1



Commissaire Enquêteur
de Ville
es Clastres
MONDRAGON

A T T E S T A T I O N

ECY, le 25 juin 2018
mail: enquete.publique.mondragon@orange.fr

Je soussigné, Maire de MONDRAGON, après concertation avec Monsieur l'Ingénieur de l'Equipement et de la Subdivision d'ORANGE, et compte tenu de la cession importante de terrain (589 m2) consentie par Madame VEUVE TRAMIER Denise née BRUILLE pour permettre l'assise de la voie primaire du caravaning des Massanes, autorisons la construction d'une maison d'habitation individuelle de 150 m2 hors sol maximum sur la parcelle cadastrée B n° 583 d'une superficie de 1300 m2 restant.

LU de MONDRAGON

Cette autorisation ne dispense pas la propriétaire ou un éventuel acheteur de solliciter l'obtention d'un permis de construire au cas où une construction serait projetée.

en ma qualité de conseil de :
social est situé 36 Place Perrot, 84430
ieur Robert GRANERO, propriétaire des
et 512 sises « Les Massanes », 84430
Chemin du Château, Les grès Nord, 84430
elle cadastrée section B N°1826, sise « Les

Le MAIRE,

JBa du POS de MONDRAGON approuvé
sé le 21 décembre 2009.

ation du 30 octobre 2017 prévoit leur

) entendent présenter les observations et

S : 51
74940 ANNECY LE VIEUX
copie : 04.50.51.01.66
mail.com

les honoraires par chèque est accepté.
2 00041 - TVA : FR9642869948200041

PJ 12 bis

2

1/ **Tout d'abord**, le classement des parcelles en cause apparaît manifestement incohérent avec le parti d'urbanisme retenu par la commune sur ce secteur.

En effet, les parcelles n°1826-564-512 sont situées sur le hameau des « Massanes », identifié en tant que pôle de développement de l'habitat afin de « finir l'urbanisation sur ce secteur ».

Il ressort ainsi de l'Axe 2 du PADD « Conforter l'urbanisation » (PADD p.4) que ;

« La municipalité de Mondragon désire utiliser au mieux son territoire et avoir une politique d'urbanisation cohérente pour le traitement des espaces déjà urbanisés. (...) Le souhait est donc de conforter en priorité l'urbanisation existante en privilégiant le remplissage des dents creuses (...) »

A cette fin, le PADD identifie notamment comme moyen d'action ;

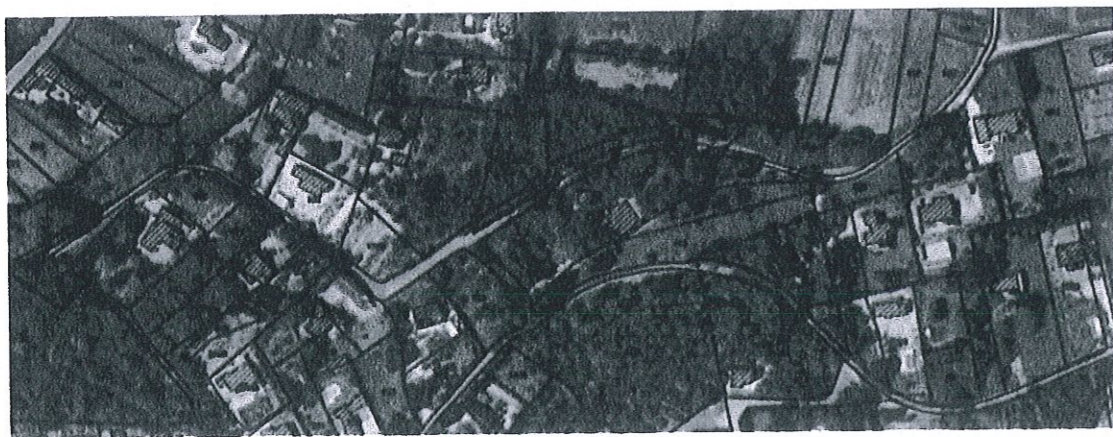
« - Finir d'urbaniser le secteur des Massanes en tenant compte du niveau des équipements ; »

En ce sens, l'objectif affiché du PLU est de privilégier l'urbanisation des dents creuses et des parcelles situées en contiguïté des espaces bâtis. L'ouverture de l'urbanisation doit ainsi être justifiée au regard de l'absence ou de l'insuffisance des capacités résiduelles des zones déjà urbanisées.

En l'espèce, le classement des parcelles litigieuses en zone A s'inscrit en parfaite contradiction avec le parti d'urbanisme retenu dès lors que ces parcelles constituent une dent creuse en contiguïté des espaces bâtis.

Ainsi, la FNCAUE définit la « dent creuse » comme : « (g.n.f.) ZA, 7C : parcelle* ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions* : en ville, un terrain vague est une dent creuse*. Elle peut être créée par la démolition d'un édifice. »

Il est manifeste ici que les parcelles de M. GRANERO sont insérées dans un tissu bâti identifié comme pôle de développement de l'habitat par le projet de PLU. De plus, ces parcelles sont desservies par les réseaux.



PJ-12
3

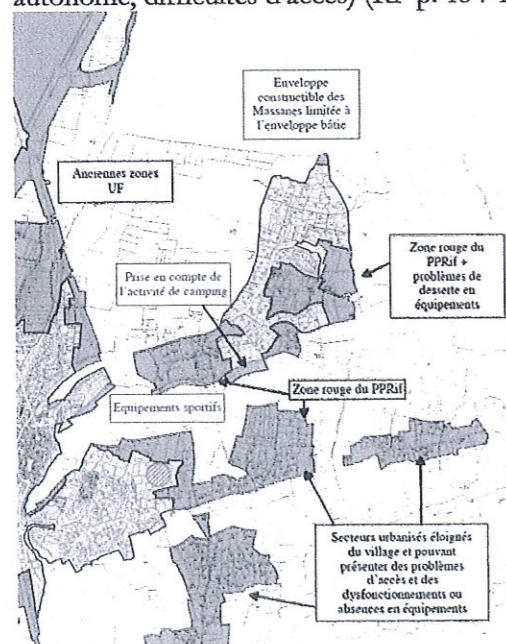
Le juge administratif a ainsi pu considérer que relève d'erreur manifeste d'appréciation le classement en zone agricole :

- de parcelles situées à proximité d'une zone en cours d'urbanisation et de nombreuses constructions (CE, 1er déc. 1993, n° 112948, Martinez : JurisData n° 1993-048054) ;
- d'une parcelle située dans un secteur déjà bâti et totalement équipé (CE, 25 mars 1994, Balotte : RD imm. 1994, p. 432) ;
- de parcelles desservies par un équipement et situées entre des terrains déjà bâtis (CE, 25 mai 1994, Cne Herbeys : BJDU 1994, n° 5, p. 14, concl. J.-Cl. Bonichot ; RD imm. 1994, p. 648) ;
- de parcelles desservies par des réseaux d'eau et d'électricité, dans un secteur déjà ouvert à l'urbanisation (CE, 8 sept. 1995, Lambrein : Dr. adm. 1995, comm. 652) ;

Par suite, au vu des caractéristiques de la parcelle et de sa situation en « dent creuse », au sein d'un secteur identifié comme pôle de développement de l'habitat, le classement projeté est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

2/En outre, l'exclusion des parcelles cadastrées section B n°1826-564-512 de l'enveloppe bâtie du hameau des « Massanes » est entachée d'erreur matérielle de faits ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation.

L'affinement de l'enveloppe constructible sur le hameau de « Massanes » est justifié par la présence du risque incendie de forêt et la problématique des réseaux (assainissement autonome, difficultés d'accès) (RP p. 134-135).



PJ 12 bis
4

Cette justification s'avère toutefois erronée.

S'agissant tout d'abord du risque incendie de forêt, il ressort clairement du PPRif que les parcelles de M. GRANERO sont situées en zone rose et non rouge du PPRif.



Aux termes des dispositions réglementaires du PPRif relatives à la zone B3 (p. 4 ; 17),

« la zone B3, où l'aléa feu de forêt moyen nécessite uniquement des mesures d'autoprotection des bâtiments qui y sont construits en complément des mesures générales de construction (voirie, défense extérieure contre l'incendie). »

Article 5.1 Dispositions générales applicables en zone B3.

Sont interdits :

- Les ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie;
- Les ERP (Établissement recevant du public) de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} catégorie ;

Sont autorisés :

- Tous travaux, ouvrages, aménagements, constructions ou installations de quelque nature qu'ils soient qui ne sont pas expressément interdits par le présent titre ;

Par suite, aucune disposition du PPRif n'empêche la construction sur les parcelles litigieuses de M. GRANERO.

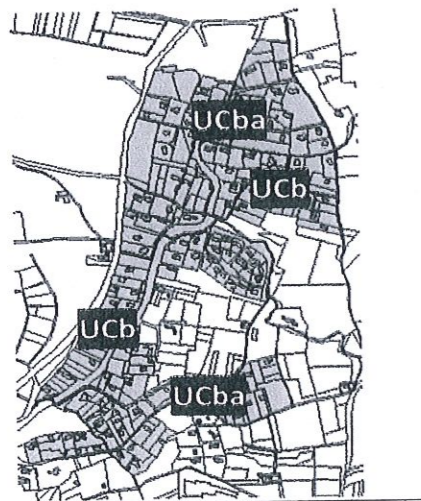
La définition de l'enveloppe bâtie sur le hameau des Massanes, excluant lesdites parcelles, est donc entachée d'une erreur matérielle de faits et d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'elle ne peut valablement être justifiée par la présence du risque incendie de forêt, et a fortiori par la présence d'une zone rouge du PPRif sur ce secteur.

PJ-12 brs
5

S'agissant ensuite de la problématique de desserte en équipements, il apparaît que les parcelles litigieuses sont viabilisées et desservies par les réseaux de voirie, eau potable et électricité.

L'absence de réseau d'assainissement collectif ne peut justifier l'exclusion des parcelles en cause de l'enveloppe bâtie alors même que le zonage UCba permet l'urbanisation de parcelles non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

C'est d'ailleurs en ce sens que les parcelles contiguës à celles de M. GRANERO ont été classées en zone UCba.



De plus, le rapport de présentation fait état d'une fraction importante de la population de la commune (près de 30%) en assainissement autonome.

Ce motif est d'autant plus injustifié au vu du jugement récent rendu par le tribunal administratif de Nîmes le 5 juin 2018 venant annuler le refus du projet de construction de deux maisons porté par M. GRANERO sur ces mêmes parcelles.

Il ressort des termes même de ce jugement qu'« en refusant le projet sollicité au motif que le projet n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, le maire de Mondragon a entaché sa décision d'erreur de droit ».

Il est ainsi enjoint au maire de procéder au réexamen de la demande de permis de construire présenté par M. GRANERO et à ce qu'une nouvelle décision soit prise dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

Ce jugement vient ici confirmer la vocation des parcelles n°1826-564-512 à recevoir de l'habitat.

PJ-12 bis
6

3/ En conséquence, le classement de ces parcelles en zone constructible découle du parti d'aménagement de la commune sur ce secteur de par leur situation au sein du tissu bâti d'un hameau à conforter.

Bien plus, le classement projeté apparaît en parfaite contradiction avec le parti d'urbanisme affiché alors même que les services de l'Etat regrettent la faible mobilisation du foncier dans l'enveloppe bâtie ou à sa périphérie immédiate.

Enfin, l'erreur entachant ce classement est d'autant plus flagrante au vu des motifs justifiant l'exclusion de ces parcelles de l'enveloppe constructible entachés d'une erreur matérielle de faits et d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les présentes observations conduiront ainsi à modifier le classement des parcelles litigieuses en zone constructible.

Je vous remercie d'annexer la présente à votre rapport et reste à votre disposition.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Candice PHILIPPE



PJ annoncées :
Extrait cadastral
Plan de zonage arrêté
Jugement T.A Nîmes du 5 juin 2018

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NÎMES

PJ - 12 bis
7

N°1602339

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SCI LE PAS D'ARLES

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Mme Bertrand
Rapporteur

Le Tribunal administratif de Nîmes

M. Graboy-Grobescio
Rapporteur public

(1^{ère} chambre)

Audience du 23 mai 2018
Lecture du 5 juin 2018

68-03-025-03
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 25 juillet 2016, la SCI Le Pas d'Arles, représentée par Me Guin, demande au tribunal :

- 1°) d'annuler l'arrêté du 27 janvier 2016 par lequel le maire de la commune de Mondragon a refusé de lui délivrer un permis de construire, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux formé le 29 mars 2016 ;
- 2°) d'enjoindre au maire de la commune de Mondragon de réexaminer sa demande dans un délai de trente jours à compter de la notification du jugement à intervenir ;
- 3°) de mettre à la charge de la commune de Mondragon la somme de 2 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision est insuffisamment motivée ;
- elle est entachée d'une erreur de droit.

Par un mémoire en défense enregistré le 20 décembre 2016, la commune de Mondragon, représentée par Me Blanc, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 2 500 euros soit mise à la charge de la SCI Le Pas d'Arles au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens soulevés n'est fondé.

③ Jugement
TA Nîmes

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Bertrand,
- les conclusions de M. Graboy-Grobescio, rapporteur public,
- et les observations de Me Jolivet, représentant la commune de Mondragon.

1. Considérant que par arrêté du 27 janvier 2016, le maire de Mondragon a refusé de délivrer à la SCI Le Pas d'Arles le permis de construire deux maisons individuelles non contiguës, bénéficiant chacune d'un système d'assainissement individuel, ainsi que leurs garages sur un terrain situé lieu-dit Les Massanes cadastré B1826, B564 et B512, en zone 2NBa du plan d'occupation des sols : que la SCI Le Pas d'Arles demande l'annulation de cette décision :

Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Considérant qu'il ressort du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Mondragon approuvé le 12 février 1986 et pour la dernière fois révisé le 21 décembre 2009 que la zone NB est « une zone naturelle, sur laquelle, sous certaines conditions, peut être admis un habitat à faible densité » et où « les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) sont admises à conditions » ; qu'aux termes de l'article 2NB4 du règlement du plan d'occupation des sols : « (...) 2 - Assainissement - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires. (...) Excepté dans le secteur 2NBa, les lotissements et groupes d'habitations devront obligatoirement être raccordés au réseau collectif d'assainissement par des canalisations souterraines. (...) » ;

3. Considérant qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que le projet litigieux, qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'ensemble, doive être regardé comme un groupe d'habitations au sens et pour l'application des dispositions précitées ; qu'en refusant le projet sollicité au motif que le projet n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement, le maire de Mondragon a entaché sa décision d'une erreur de droit ;

4. Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la décision du 27 janvier 2016 doit être annulée ainsi que, par voie de conséquence, la décision implicite portant rejet du recours gracieux formé le 29 mars 2016 ;

5. Considérant que, pour l'application des dispositions de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'apparaît en l'état de l'instruction susceptible de fonder l'annulation de la décision attaquée :

Sur les conclusions à fin d'injonction :

6. Considérant qu'en égard à ses motifs, le présent jugement implique nécessairement que la demande de la SCI Le Pas d'Arles soit réexaminée : qu'il y a lieu, en conséquence, d'enjoindre au maire de la commune de Mondragon de procéder à ce réexamen et de prendre une nouvelle décision dans le délai de deux mois à compter de la notification du présent jugement :

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

7. Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font à ce que soit mise à la charge de la SCI Le Pas d'Arles qui n'est pas la partie perdante à la présente instance, la somme que la commune de Mondragon demande au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens : qu'il y a lieu, en revanche, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de Mondragon une somme de 1 200 euros à verser à la SCI Le Pas d'Arles au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens :

DECIDE :

Article 1 : La décision du 27 janvier 2016 du maire de Mondragon et la décision implicite portant rejet du recours gracieux formé le 29 mars 2016 sont annulées.

Article 2 : Il est enjoint au maire de la commune de Mondragon de procéder à une nouvelle instruction de la demande de permis de construire de la SCI Le Pas d'Arles dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du présent jugement.

Article 3 : La commune de Mondragon versera à la SCI Le Pas d'Arles une somme de 1 200 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la commune de Mondragon tendant à la mise à la charge de la SCI Le Pas d'Arles d'une somme au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : Le présent jugement sera notifié à la SCI Le Pas d'Arles et à la commune de Mondragon.

Délibéré après l'audience du 23 mai 2018, à laquelle siégeaient :

Mme Verley-Cheynel, président.
Mme Bertrand, premier conseiller.
M. Mouret, premier conseiller.

Lu en audience publique le 5 juin 2018.

Le rapporteur,

Le président.

B. BERTRAND

G. VERLEY-CHEYNEL

Le greffier.

F. GARNIER

La République mande et ordonne au préfet de Vaucluse en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme

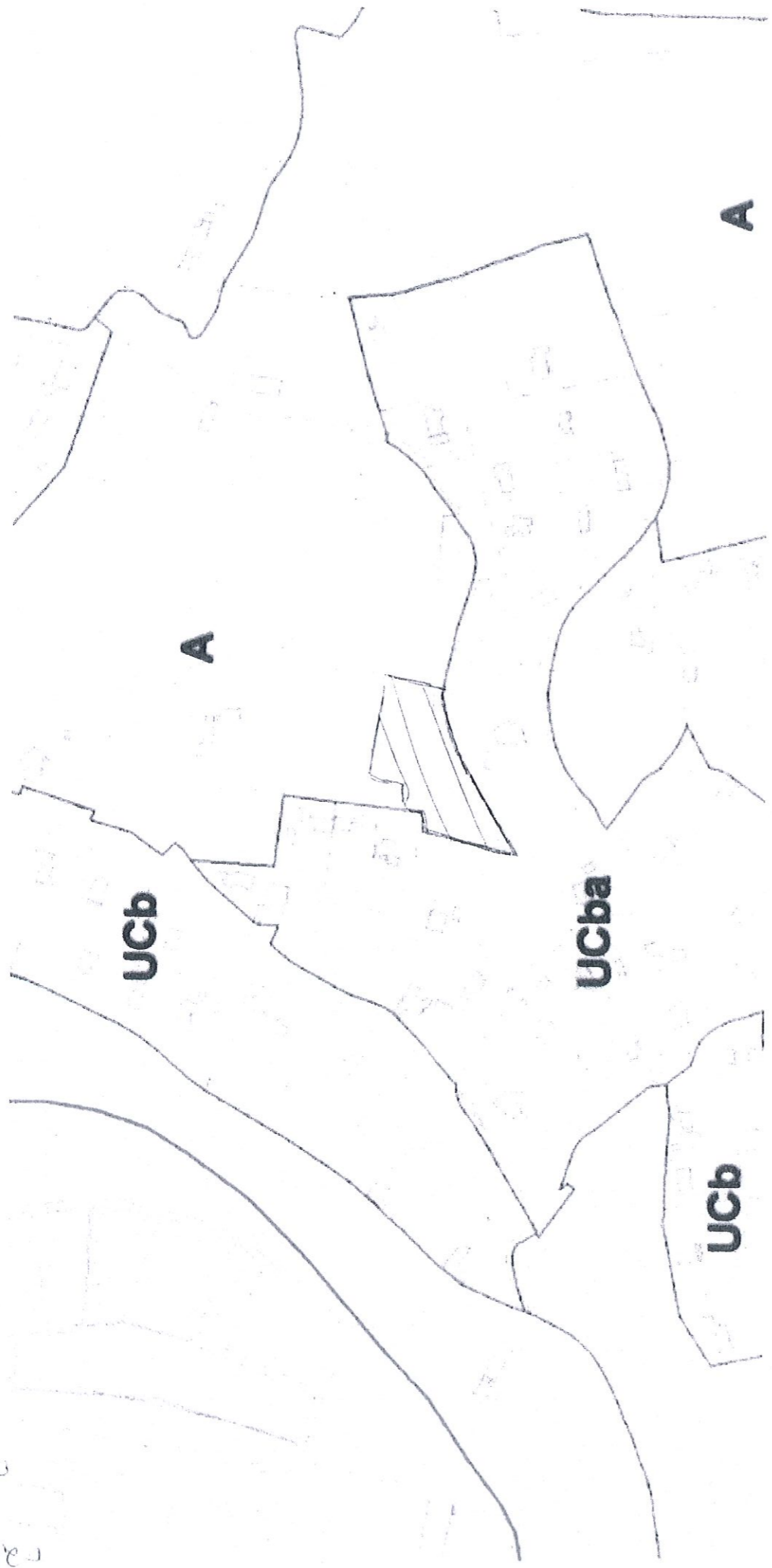
Le greffier

Tribunal Administratif de Nîmes.
Le greffier en chef adjoint,

Laetitia GALAUP



PJ-12 hi
11



② Extrait
zone Pw
// zones
vannes

PJ-12 hrs
12



① Extrem central