



**PRÉFÈTE
DE VAUCLUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires de Vaucluse**

Service Politiques d'Aménagement et d'Habitat (SPA-H)
Pôle stratégie territoriale
Unité territoriale Est Montagne (UTEM)
Affaire suivie par : Xavier PIOT
Tél. : 04 88 17 82 93
xavier.piot@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le **30 OCT. 2023**

LR avec AR n° 2C 169 166 95629

La préfète de Vaucluse

à

Monsieur le Maire de Mazan

Objet : Avis sur le projet de modification n° 4 du PLU de Mazan

En application des dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier, reçu le 2 octobre 2023, le projet de modification n° 4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Mazan.

Ce projet, qui porte sur le règlement (écrit et graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), appelle des observations dont je souhaite qu'il soit tenu compte lors de son approbation définitive.


En premier lieu, et dans la continuité du PLU approuvé en 2017, un des enjeux de cette procédure est de proposer une offre diversifiée de logements afin de répondre aux besoins de chaque ménage. Cet enjeu est particulièrement sensible sur votre territoire. En effet, Mazan est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) depuis 2008 et, à ce titre, elle doit atteindre, sur l'ensemble des résidences principales, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Or, selon le dernier recensement SRU, votre commune dispo-

Services de l'État en Vaucluse
Direction Départementale des Territoires
84905 AVIGNON CEDEX 9
téléphone : 04 88 17 85 00
courriel : ddt@vaucluse.gouv.fr
Site internet : www.vaucluse.gouv.fr

sait, au 1^{er} janvier 2022, d'un taux de 4,93 % de logement social, insuffisant pour répondre aux besoins de la population.

Afin d'accompagner plus fortement la production de logements locatifs sociaux, ce projet de modification s'inscrit dans une trajectoire plus favorable à l'émergence de programmes de logements diversifiés. Les outils de mixité sociale mis à disposition des collectivités par le Code de l'urbanisme sont ainsi mobilisés de façon plus soutenue :

- L'augmentation du taux de logements locatifs sociaux au sein des zones urbaines et des zones à urbaniser Auch2 et Auch3 au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme. Dorénavant, tout programme supérieur à trois logements devra comprendre 50 % de LLS ;
- La création de 5 emplacements réservés, au titre de l'article L. 151-41 4^o) du même Code, destinés à la production de programmes de logements dans un objectif de mixité sociale au sein des zones Auch2, Auch3 et UD.

 Je souhaite saluer la volonté et l'implication communale qui permettront d'impulser une dynamique dans la production de logements locatifs sociaux.

Cependant, pour répondre plus précisément aux besoins de la population, les programmes inscrits en emplacement réservé devront être précisés afin d'intégrer la répartition des LLS par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) sur la base des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin. Ce document, avec lequel le PLU doit être compatible, fixe les taux suivants : 35 % minimum de PLAI, 60 % maximum de PLUS et 5 % maximum de PLS.

De même, le règlement écrit devra être complété afin d'intégrer ces emplacements réservés.

Ensuite, au regard de sa situation au sein du périmètre des 500 mètres d'un monument historique, l'OAP nouvellement créée sur le quartier Rossignol pourra être utilement complétée par des éléments visant l'insertion paysagère de ce futur quartier: illustrer les cônes de vue vers le village à préserver ; inciter à la végétalisation le long de la voie à créer ; marquer la bande de retrait des constructions au sud de la zone, de part et d'autre de la voie de circulation par un espace vert, végétalisé, etc.

Je souhaite également appeler votre attention sur la densité moyenne des logements telle que déterminée par les OAP (tableau page 25), soit environ 16 logements/hectare. Cette densité apparaît insuffisamment ambitieuse pour répondre aux différents enjeux prégnants de votre territoire : enjeu d'une offre diversifiée de logements et enjeu de sobriété foncière. Or, le SCoT de l'Arc Comtat Ventoux, en identifiant Mazan comme pôle secondaire au sein de la composante urbaine, lui assigne un objectif de densité globale compris entre 15 et 25 logements/hectare. Au regard des enjeux communaux, cette densité devrait se situer dans la tranche haute de cet objectif, soit à minima 20 logements/hectare. Ces éléments devront être questionnés dans le cadre d'une prochaine révision du document d'urbanisme.

Le projet décline à l'échelle locale la politique nationale de production d'énergie renouvelable, notamment solaire. Si je note avec attention la volonté communale de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété énergétique, je souhaite cependant relever l'enjeu de la préservation architecturale et paysagère de la commune.

Ainsi, sans remettre en cause dans leur totalité les évolutions apportées, il serait utile de reprendre la rédaction de l'article 10 des dispositions générales du règlement relatif à l'installation de panneaux solaires en toiture afin :

- D'exclure la zone urbaine UA (centre ancien) des secteurs autorisant cet équipement ;
- D'ajouter, dans les conditions d'implantations au sein des autres zones, la prise en compte de cônes de vue urbaines et paysagères à préserver, qu'il conviendrait par ailleurs de définir.

De même, la possibilité d'autoriser, au sein de la zone UB, l'implantation d'ombrières photovoltaïques au-dessus d'aires de stationnement publiques mérite d'être précisée. En effet, de par leur localisation aux abords immédiats du centre ancien, l'installation d'ombrières au-dessus des parcs de stationnement de la mairie et du chemin des écoles pourrait être impactante et pourrait porter atteinte à la qualité paysagère des lieux.

Pour conclure sur le volet architectural, il conviendrait, au sein des espaces des zones UD et AUch les plus proches du centre ancien, d'autoriser les toitures terrasses uniquement pour les constructions neuves. Cela permettrait d'éviter la transformation de nombreuses toitures existantes vers des toitures non traditionnelles et pouvant porter atteinte aux abords des MH.

Enfin, les dispositions de la loi ELAN relatives aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles intégrées dans le règlement des zones agricole et naturelle devront être complétées afin de limiter le mitage de ces espaces. Une prescription favorisant une implantation en rapprochement de bâtis existants ou de l'urbanisation existante est attendue.

Ainsi, j'émet un avis favorable à la modification du PLU sous réserve de prendre en compte les observations développées dans le présent courrier.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour toute information relative au contenu de ce courrier.

Pour la préfète et par délégation,
Le sous-préfet de Carpentras,

Bernard ROUDIL

