PREMIERE PARTIE : RAPPORT

CHAPITRE I – PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I – 1/ Décision du Tribunal Administratif

Par décision n° E 16000173/84 en date du 1er décembre 2016, le Président du Tribunal Administratif de Nîmes a désigné Monsieur Guy RAVIER, retraité de l'Education Nationale, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Michel MORIN, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Ce document est joint en annexe n° 1.

I – 2/ Arrêté municipal

Par arrêté municipal n° 2017/34 en date du 11 janvier 2017, le Maire de Mazan, Monsieur Aimé NAVELLO, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de la commune.

L'arrêté fixe les modalités de l'enquête : date, durée, siège de l'enquête, permanences, affichage, etc.

I – 3/ Textes, directives et orientations réglementaires

Organisation de l'enquête publique relative à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Le code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-19,
- Le code de l'Environnement et notamment les articles L121-1 et suivants et R123-1 et suivants, dont l'article R123-9,
- La Loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée, portant amélioration des relations entre l'administration et le public,
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 portant démocratisation des enquêtes publiques,
- Le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi précédemment visée,

- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- La délibération n° 2008-108 du 11 décembre 2008 ayant prescrit l'élaboration des PLU,
- La délibération n 2016-66 du 6 octobre 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLU.

Cette enquête entre dans le cadre des dispositions et orientations réglementaires suivantes :

1/ La loi n° 2000-1208, Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, qui substitue aux POS les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),
2/ La loi n° 2003-590, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, qui remanie fortement la loi SRU en modifiant la composition du dossier, en exigeant notamment un diagnostic prospectif et une évaluation des besoins et un PADD, en définissant une nouvelle terminologie pour la dénomination des zones.

Le cadre législatif applicable au PLU demeure celui posé par la loi SRU, dont les principes ont été confortés et précisés par :
- La loi ENE dite Engagement pour l'Environnement,
- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche,
- La loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et vers un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

3/ La loi n° 2010 dite « Grenelle II) du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, qui a modifié divers aspects du PLU dans les domaines des améliorations énergétiques des bâtiments, de la politique des transports de substitution à la voiture, la réduction des gaz à effet de serre, la préservation de la biodiversité, la maîtrise des risques, la santé et le traitement des déchets, les trames vertes et bleues…
4/ La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (n 2014-1170 du 13 octobre 2014), l'article 25 permettant de modifier le code de l'Urbanisme (chapitre IV, article L112-1-2).

I – 4/ L'enquête et son déroulement

L'enquête s'est déroulée du mercredi 1er février au lundi 13 mars 2017, soit 41 jours consécutifs.

Initialement prévue du 1er février au 3 mars 2017, l'enquête, par décision du commissaire enquêteur, a été prolongée de 10 jours jusqu'au lundi 13 mars 2017, soit une durée de 41 jours.

La mise en œuvre du décret de l'ordonnance 2016-1060 s'appliquant à toutes les enquêtes publiques, l'arrêté d'ouverture d'enquête du PLU de la commune en date du 11 janvier n'ayant pas tenu compte de toutes les dispositions à mettre en œuvre, en particulier la mise en

ligne du dossier d'enquête complet pendant toute la durée de l'enquête, et la possibilité pour le public de faire part de ses observations par courriel sur le site internet de la Ville, le commissaire enquêteur a donc décidé, en fonction de l'article L.123-9 du Code de l'Environnement, de prolonger l'enquête de 10 jours.

Le courrier adressé au Maire et au Président du Syndicat Mixte Rhône Ventoux, envoyé pour information au Préfet de Vaucluse et au Président du Tribunal Administratif de Nîmes, est joint en annexe n° 4.

Le dossier technique, le dossier administratif, ainsi que le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public, cotés et paraphés, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la Mairie.

Le public a également eu la possibilité d'écrire au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur, Hôtel de Ville, 66 boulevard de la Tournelle, 84380 MAZAN.

I – 5/ Permanences du commissaire enquêteur

Conformément à l'article n° 6 de l'arrêté municipal, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de Mazan aux dates suivantes :

Mercredi 3 février 2017	:	de 9 h à 12 h
Mercredi 8 février 2017	:	de 13 h 30 à 16 h 30
Mardi 14 février 2017	:	de 9 h à 12 h
Vendredi 17 février 2017	:	de 13 h 30 à 16 h 30
Jeudi 23 février 2017	:	de 9 h à 12 h
Vendredi 3 mars 2017	:	de 14 h à 17 h
Lundi 13 mars 2017	:	de 13 h 30 à 16 h 30

I – 6/ Publicité et information du public

Ainsi que le précise l'article n°5 de l'arrêté municipal, les dates d'ouverture de l'enquête publique et les dates de permanences du commissaire enquêteur ont été publiées par les soins du Maire de Mazan quinze jours au moins et rappelées dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux ou régionaux.

Ces avis ont été insérés dans les deux quotidiens suivants :

- La Provence, le 16 janvier 2017 et le 7 février 2017
- Vaucluse Matin, le 16 janvier 2017 et le 7 février 2017

L'enquête ayant été prolongée de 10 jours, sur décision du commissaire enquêteur, l'avis de prolongation des enquêtes concomitantes a été inséré dans les 2 quotidiens suivants :

- La Provence, le 21 février 2017
- Vaucluse Matin, le 20 février 2017

L'avis d'enquête a également été affiché en Mairie de Mazan, annoncé sur le site internet de la commune et apposé aux emplacements habituels d'affichage de la commune.

Les deux avis d'enquête sont joints en annexe n° 2 du rapport.

De plus, les lieux où a été affiché l'avis d'enquête, ainsi qu'un plan localisant ces lieux est joint en annexe n° 2.

Les parutions dans la presse locale ont été intégrées dans le dossier administratif et joints en annexe n° 2 du rapport.

I – 7/ Composition des dossiers

Le dossier, support de l'enquête, était composé de deux chemises cartonnées, la première rassemblant les documents techniques prévus à l'article L.122-1-1 du Code de l'Urbanisme, la deuxième chemise comprenant certaines pièces administratives (arrêtés, délibérations, avis des PPA, parutions dans la presse locale, certificat d'affichage, etc.).

▪ **Le dossier technique comprenait :**

- Les actes de procédure
- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement comprenait :
    - 4a) La partie écrite du règlement
    - 4b) Ensemble de la commune
    - 4c) Agglomération
    - 4d) Ensemble de la commune avec le PPRI
    - 4e) Agglomération avec le PPRI
    - 4f) listes : emplacements réservés et servitudes de mixité sociale
- Annexes :
    - 5a) Article R.123-13 du Code de l'Urbanisme
        - 5a-1) Droit de préemption urbain
        - 5a-2) Plan des servitudes d'utilité publique
        - 5b-3) Schémas directeurs des réseaux et systèmes d'élimination des déchets
            - 5 b3-a) Schéma directeur d'eau potable
            - 5 b3-b) Schéma directeur d'assainissement

- 5 b3-c) Mémoire déchets
- 5b – 4) Plan du réseau d'eau
- 5b – 5) Plan d'assainissement des eaux usées
- 5b – 6) Zonage d'assainissement des eaux usées
- 5b – 7) Règlement du PPRI
- 5b – 8) Information sur le risque sismique
- 5b – 9) Plan d'alignement

Sur proposition du Bureau d'Etudes, en accord avec le responsable du projet, Monsieur Navello, Maire de Mazan, et du commissaire enquêteur, un document a été ajouté au dossier comprenant les pièces suivantes :

- B1/ Décision cas par cas
- B2/ Note de présentation
- B3/ Mention des textes, procédure, décision
- B4/ Avis émis sur le projet
- B5/ Bilan de la concertation publique
- B6/ Autres autorisations

De plus, le **Porter à Connaissance** du Préfet de Vaucluse a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

▪ **Le dossier administratif comprenait :**

- La décision du Tribunal Administratif n° E16000173/84 en date du 1er décembre 2016 désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,
- L'arrêté du Maire ° 2017/34 en date du 11 janvier 2017 portant ouverture de l'enquête,
- L'avis d'enquête,
- Les photocopies de l'avis d'enquête parues dans la presse locale,
- La liste des lieux où a été affiché l'avis d'enquête,
- Le certificat d'affichage.

CHAPITRE II – OBJET DE L'ENQUETE

II – 1/ Responsable du projet

Le maître d'ouvrage est la Mairie de Mazan, représentée par son Maire, Monsieur Aimé NAVELLO.
Adresse : Hôtel de Ville, 66 boulevard de la Tournelle, 84380 MAZAN.
Site internet : https://www.**mazan**.fr
Tél : 04 90 69 70 19
Fax : 04 90 69 66 98
Courriel : mairie-mazan@wanadoo.fr

II – 2/ Bureau d'étude, concepteur du projet

ATM : Atelier Marino
Adresse : Quai d'Agrippa, 83600 PORT FREJUS
Tél : 04 94 81 80 83
Courriel : ateliermarino@wanadoo.fr

II – 3/ Historique concernant le projet de PLU

La législation en vigueur oblige les communes à remplacer le POS (Plan d'Occupation des Sols) de la commune par le Plan Local d'Urbanisme, au plus tard en 2016.

Par délibération en date du 27 juin 2008, le Conseil Municipal a approuvé le principe de révision générale du POS de la commune, conformément aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants, permettant ainsi de transformer le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La délibération, par 22 voix pour et 4 abstentions, a été adoptée par le Conseil Municipal, après en avoir délibéré.

Le 29 mars 2012, les élus ont débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Ce débat a permis au Conseil Municipal de prendre acte du projet des orientations générales du PADD du PLU, ainsi que le prévoit l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme et de

définir ainsi les objectifs essentiels en matière de développement du territoire à dix ans, soit à l'horizon 2026.

De nouvelles dispositions législatives et réglementaires du droit de l'urbanisme ont contraint la commune à revoir son projet.

C'est ainsi que le 3 mars 2016, le Conseil Municipal de Mazan a débattu des orientations générales de son PADD, une nouvelle fois pour tenir compte de l'évolution de la législation (Loi Grenelle 2, Alur 1, Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) qui ont rendu l'élaboration du PLU plus complexe et plus longue.

Enfin, par délibération n° 2016/66 en date du 6 octobre 2016, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLU.

Cette dernière délibération a permis à la commune de mettre à l'enquête publique l'élaboration du PLU de la commune au début de l'année 2017, après avoir transmis pour avis le projet aux Personnes Publiques Associées (PPA).

II – 4/ Le cadre du projet

II – 4/1. Généralités concernant la commune de Mazan

La commune de Mazan se trouve quasiment au centre du Département de Vaucluse. Il fait partie du Canton de Carpentras Sud, qui compte les communes d'Entraigues, Monteux, Carpentras et Althen les Paluds.

Mazan compte 5 557 habitants (INSEE 2006) et s'étend sur 3 792 ha avec une forme assez carrée.

La commune est située au cœur du Comtat Venaissin, territoire compris entre Rhône, Mont Ventoux et Durance et comprenant les villes de Cavaillon, Carpentras et Vaison la Romaine notamment. Mazan est encadrée au sud par les monts de Vaucluse et au nord par le Mont Ventoux.

Mazan possède un patrimoine historique relativement riche, en particulier dans le centre ancien dans lequel il est recensé 4 monuments historiques et un patrimoine bâti exceptionnel, extrêmement riche et diversifié. De nombreuses fontaines, puits et sources, dont certaines ont aujourd'hui disparu, existent sur le territoire de la commune.

Le patrimoine religieux est très riche sur Mazan, même si de nombreuses chapelles ont aujourd'hui disparu.

La commune de Mazan appartient à la communauté d'agglomération Ventoux-Comtat Venaissin (la COVE), qui s'étend sur un territoire de 52 743 ha et qui regroupe 25 communes déployées sur 6 cantons. Le Syndicat Mixte Comtat Ventoux a été créé pour élaborer le SCOT de l'Arc Comtat Ventoux qui dispose des moyens de la COVE.

≥ La population de Mazan

La commune de Mazan a connu une croissance continue, la population ayant plus que doublé, passant de 2 320 habitants en 1068 pour atteindre 5 445 habitants en 2006.

≥ Le parc de logements

En 2006, Mazan compte 2 492 logements avec une très large majorité de résidences principales (86,4 % du parc), ce qui démontre l'attractivité de la commune auprès des personnes actives et retraitées.

La commune connaît un retard très important en matière de réalisation de logements sociaux. Elle compte en 2009 seulement 35 logements pour 430 logements attendus.

Une aire d'accueil intercommunale sur Carpentras présente 25 emplacements destinés aux voyageurs et non aux sédentaires.

≥ Le contexte économique

Sur la commune, en 2006 (source INSEE), 3342 personnes ont entre 15 et 64 ans. 68,5 % sont actifs et 31,5 % sont inactifs. Parmi la population active, on compte un taux de chômage de 12 % (9,2 %) pour les hommes et 15 % pour les femmes.

L'offre commerciale de proximité est assez importante sur la commune. Les services sont également bien représentés. Les restaurants présents et en projet sont au nombre de 9.

Le tourisme représente une ressource certaine. C'est un des points majeurs de l'économie locale, la commune bénéficiant des attraits majeurs du Vaucluse et des Départements voisins (paysages naturels et patrimoine bâti).

Mazan présente en outre une capacité d'accueil très convenable : 2 hôtels, 24 gîtes ruraux, plusieurs chambres d'hôtes, camping, plusieurs points de restauration.

≥ L'activité agricole

Sur la commune, 2 065 ha sont considérés comme espaces agricoles, soit 54 % du territoire. 131 exploitations professionnelles gèrent chacune 17 ha sur et en dehors de la commune, c'est-à-dire sur 2 294 ha. Il s'agit essentiellement de vignes sur 1 648 ha représentant 71,8 % des cultures. 90 % du territoire mazanais est couvert par une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) qui connaît des difficultés de commercialisation du produit vu l'existence de 8 AOC dans les environs.

≥ Les équipements structurants

La commune dispose d'équipements publics satisfaisants :

- 3 écoles publiques
- 1 école privée
- 1 collège
- 1 crèche
- 1 halte garderie
- 1 stade
- 1 Complexe Sportif Evolutif Couvert (COSEC)
- 1 salle polyvalente communale (La Boiserie)
- Plusieurs salles : centre culturel, espace jeunes, salle de l'Allée, salle de la Porte, local de l'Amicale des retraités, locaux associatifs permettant de développer une vie associative municipale dans de nombreux domaines
- 1 bibliothèque municipale
- 1 centre de loisirs
- 1 musée
- 1 maison de retraite.

A signaler qu'une salle polyvalente de taille relativement importante (600 personnes) est en projet pour faire face aux besoins croissants de la commune.

≥ Les transports et les déplacements

Le réseau départemental de la commune est bien entendu sur la commune. Il est de bonne qualité et répond aux besoins actuels de Mazan.

La commune est traversée par un axe structurant à l'échelle du département : la RD 942, qui traverse le territoire en son centre. On retrouve également sur Mazan 8 autres routes départementales et un réseau communal très étendu.

Au niveau du transport, le Conseil Départemental de Vaucluse organise et gère un réseau de transport interurbain sur l'ensemble du Département.

Mazan est desservi par 2 lignes, Carpentras-Sault et Carpentras-Méthamis.

Par ailleurs, la COVE dessert la commune via le réseau TRANS' COVE au moyen de lignes régulières et scolaires.

La ligne urbaine « D » (Carpentras-Mazan) poursuit sa route vers le quartier des Garrigues en transport à la demande.

II – 4/2. Le contexte réglementaire

Les dispositions réglementaires se déterminent de la façon suivante :

▪ Les dispositions supra communales

- Le SDAGE Rhône Méditerranée (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux), arrêté pour une période de 6 ans (2016/2021) fixant les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du Bassin.
  C'est un document opposable. Le PLU doit être compatible avec les 8 orientations fondamentales citées dans ce document.
  La commune de Mazan n'est concernée par aucun SDAGE.

- Le Contrat de Rivière Sud Ouest du Mont Ventoux engage l'ensemble des partenaires concernés à réaliser un programme de restauration, d'aménagement, de valorisation et de gestion de l'eau et des milieux aquatiques suivant une démarche globale basée sur des objectifs validés par tous.
  Le contrat est piloté par le Syndicat Intercommunal du Bassin Sud Ouest du Mont Ventoux (SIBSOMV).

- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) est géré par le Syndicat Mixte Comtat Ventoux et les services de la COVE.

- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par délibération du 22 février 2007 par la Communauté de Communes d'Agglomération Ventoux Comtat Venaissin.

- Le Département de Vaucluse n'est pas pourvu d'une Directive Territoriale d'Aménagement (DTH).

▪ Les contraintes liées aux zones de protection des milieux sensibles et du patrimoine culturel

▪ Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Le territoire est concerné par deux ZNIEFF :

- La ZNIEFF Gypses de Mormoiron (Blauvac comporte 18 espèces animales patrimoniales. L'intérêt de sa flore est avéré, tant en terme de biodiversité que d'habitat,
- La ZNIEFF Carrière de Mazan présente un très grand intérêt à de multiples points de vue : sédimentologique, paléogéographique, paléoclimatique, pédagogique et climatique.
- Les sites archéologiques : Sur Mazan, 80 sites archéologiques sont référencés.

▪ Les risques et nuisances recensés sur la commune

La commune de Mazan est exposée aux risques suivants :

- **Les risques naturels :**
  - Le risque sismique
    La commune de Mazan est classée en zone d'aléa modéré,

  - Les risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement d'argile :
    La commune de Mazan est concernée par le risque mouvement de terrain puisqu'elle présente :
    - Des secteurs d'aléas faibles et moyens et retrait-gonflement de terrains argileux,
    - Un site susceptible de connaître un effondrement de cavité,
    - Des secteurs d'érosion des berges.

  - Le risque feu de forêt :
    La commune est soumise au risque feu de forêt vu l'importance superficie boisée.

  - Le risque inondation :
    Le territoire de Mazan est soumis au risque inondation par le cours d'eau de l'Auzon et de ses affluents, type torrentiel.
    Par arrêté préfectoral, le PPRI du bassin versant sud ouest du Mont Ventoux a été approuvé sur le territoire de la commune le 30 juillet 2007.
    Document opposable au POS de la commune, il sera évidemment opposable au PLU en cours d'élaboration.

- **Autres risques :**
  - Classement des voies bruyantes :
    La commune est concernée par l'arrêté n 1994 du 5 août 1999 portant le classement des infrastructures de transports routiers bruyants sur le territoire de Mazan ou Monteux.

On peut considérer que le transport de matières dangereuses fait partie des risques concernant les infrastructures concernées.

II – 5/ Objet de l'enquête

Les lois SRU (2000), UH (2003), ENE (2010), ALUR (2014) et Avenir Pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014) ont imposé aux communes des démarches plus globales pour mieux aménager l'espace en mettant en œuvre des opérations de développement de la ville plus raisonnées, plus cohérentes, moins consommatrices d'espaces, prenant en compte le respect et la protection de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable, tout en organisant la solidarité et la sécurité sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du 6 octobre 2016, la commune a arrêté son projet de PLU après avoir tiré le bilan de la concertation. C'est ce projet qui est soumis à la présente enquête publique.

Selon l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations et projets d'urbanisme retenus pour l'ensemble de la commune.

C'est à partir des enjeux et des besoins identifiés dans le rapport de présentation que la commune a mis en place un projet d'ensemble, dans une logique de développement durable et dans lequel il est tenu compte des risques naturels et des perspectives d'évolution prenant en compte les capacités d'accueil de la commune.

Les grands enjeux formulés dans le PADD sont présentés dans 4 grands chapitres abordant les sujets suivants :

- **Orientation A : Conforter l'importance et le rôle du bourg historique**
    - A1/ Valoriser les abords immédiats du bourg historique,
    - A2/ Requalifier le bourg pour une attractivité accrue et une identité réaffirmée,
    - A3/ Maintenir le cœur de l'agglomération au niveau du centre historique.
- **Orientation B : Maîtriser le développement urbain et valoriser le cadre de vie**
    - B1/ Conforter et structurer le centre bourg pour une utilisation économe et équilibrée des sols,
    - B2/ Maîtriser la croissance démographique et répondre aux besoins de la population en matière d'habitat (mixité sociale) – objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
    - B3/ Conforter l'agglomération mazanaise dans son rôle de pôle de services et d'équipement,
    - B4/ Développer l'offre commerciale et les autres activités en agglomération,
    - B5/ Préserver les ressources naturelles et limiter les consommations énergétiques.

- **Orientation C : Préserver l'activité agricole et les autres activités en agglomération**
    - C1/ Préserver les espaces agricoles et ainsi définir une trame agricole,
    - C2/ Sauvegarder le patrimoine bâti qui participe pleinement à la qualité des paysages mazanais,
    - C3/ Soutenir l'activité agricole.
- **Orientation D : Valoriser les milieux naturels et se prémunir des risques recensés**
    - D1/ Vivre avec l'Auzon et ses affluents, et ainsi définir une trame bleue liée au réseau hydrographique,
    - D2/ Préserver au mieux les chaînées vertes et autres boisements, et ainsi définir une trame verte naturelle,
    - D3/ Prendre en compte les mouvements de terrain,
    - D4/ Sauvegarder le patrimoine naturel.

A partir du PADD, **5 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)** ont été prévues dans le PLU soumis à l'enquête.

1/ La zone AUCE, en continuité de la zone économique, UE au lieudit Le Piol, à vocation principale d'activités économiques,

2/ La zone AU ch1, au lieudit **La Ferraille**, à vocation mixte (habitat, services…),

- 3/ La zone AU ch2, au lieudit **Le Piol**, à vocation mixte (habitat, services…),
- 4/ La zone AUC ch3, au lieudit **Le Bigourd**, à vocation principale d'habitat,
- 5/ La zone AU ch4, au lieudit **Le Jonquier**, à vocation principale d'habitat.

A signaler que le Préfet de Vaucluse, par arrêté CU-2106-93-84-05 en date du 10 juin 2016, a considéré que le PLU de Mazan n'était pas soumis à évaluation environnementale.

CHAPITRE III – PARTICIPATION DU PUBLIC ET CLIMAT DE L'ENQUETE

La révision du POS de la commune avec enquête concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a particulièrement sensibilisé la population de Mazan qui s'est déplacée en nombre au cours de cette enquête qui s'est déroulée du 1er février au 13 mars 2017 sur une durée de 41 jours.

L'importante mobilisation du public apporte la preuve que l'information est bien passée. En effet, le commissaire enquêteur a reçu plus de 200 personnes et dénombré 135 observations portées sur le registre, accompagnées dans la plupart des cas d'un dossier argumenté, comprenant souvent plusieurs pièces (courriers, plans, relevés de propriété, certificats d'urbanisme, etc.).

10 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur et annexés dans le registre, ainsi que 4 autres courriers transmis par le Maire, également pris en compte.

La possibilité de faire parvenir des observations par courriel à l'adresse : mairie-mazan@wanadoo.fr « enquête publique du PLU à l'attention du commissaire enquêteur » a été utilisée par 6 personnes.

La plupart des interventions ont porté sur les problèmes de zonage, les intervenants venant s'informer de la constructibilité des parcelles dont ils étaient propriétaires, réclamant souvent une modification du zonage.

De plus, 4 sujets ont fait l'objet d'une importante mobilisation :

- La carrière de la société Forment,
- L'OAP Bigourd Est,
- L'OAP La Ferraille I,
- Le zonage Ni sur les trames vertes et bleues.

Les 3 premiers sujets ont été à l'origine de la création de 3 associations qui ont contesté avec beaucoup de détermination les projets soumis à l'enquête. Les agriculteurs qui se sont déplacés en grand nombre (23 personnes) ont plaidé pour que leurs terres agricoles soient classées en zone Ai et non en zone Ni.

Certains intervenants sont venus à deux reprises avant de porter leurs observations sur les registres, un dialogue fructueux s'étant installé au préalable avec le commissaire enquêteur.

S'agissant du climat de l'enquête, on peut affirmer que, d'une manière générale, les opposants au projet ont présenté leurs arguments avec obstination, mais toujours avec beaucoup de pondération.

Le 20 mars 2017, lors d'une réunion qui s'est tenue à l'Hôtel de Ville de Mazan, le commissaire enquêteur, dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête, a remis au Maire le procès-verbal de synthèse, comprenant les observations du public, classées par thèmes, accompagnées d'un listing résumant les remarques des intervenants, les avis des Personnes Publiques Associées, également synthétisées et les remarques du commissaire enquêteur (documents joints en annexe n° 3).

Conformément à l'article n° 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, il a été rappelé au Maire qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour fournir son mémoire en réponse.

Le 3 avril 2017, conformément à l'article n° 7 de l'arrêté 2017/34, le commissaire enquêteur a bien été destinataire d'un courrier et du mémoire en réponse du Maire pour partie.

Dans un premier temps, ce sont les observations relatives aux sujets majeurs et aux avis des personnes publiques qui ont été traitées.

Le document concernant l'analyse point par point des observations du public a été transmis par le maître d'ouvrage au commissaire enquêteur le 19 avril 2017, soit pratiquement un mois après la rédaction du PV de synthèse.

A signaler que, le même jour, un document concernant les STECAL (secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées) a été transmis par courriel au commissaire enquêteur. Ce document a été annexé dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (voir annexe n° 3).

Il est clair que le nombre très important des observations du public (135) ont nécessité pour le Maire et le bureau d'études des délais de traitement des avis et des réponses sans aucune mesure avec les délais tels qu'ils sont imposés par les textes réglementaires.

Le commissaire enquêteur, a donc rendu son rapport le vendredi 28 avril 2017.

RAPPORT : DEUXIEME PARTIE

CHAPITRE I – L'ORGANISATION DE L'ENQUETE ET CONCERTATION AVEC L'AUTORITE ORGANISATRICE

I – 1/ L'arrêté et l'avis d'enquête

L'arrêté et l'avis d'enquête ont été élaborés par le Service d'Urbanisme de la commune de Mazan, en concertation avec le Cabinet ATM (Atelier Marino) et le commissaire enquêteur, conformément à l'article R129-3 du Code de l'Environnement.

L'enquête ayant été prolongée de 10 jours jusqu'au 13 mars 2017, un nouvel avis d'enquête unique a été rédigé conjointement entre la Mairie de Mazan et le Président du Syndicat Mixte Rhône Ventoux, avec l'accord du commissaire enquêteur, les deux enquêtes étant concomitantes.

I – 2/ Le dossier

Le commissaire enquêteur a réceptionné le dossier d'enquête le 15 décembre 2016 en Mairie de Mazan, lors d'une réunion au cours de laquelle une présentation sommaire du PLU a été faite par Mr Siné, Responsable du Service Urbanisme.

Le commissaire enquêteur a souhaité la création d'un dossier administratif mis à la disposition du public, dont les pièces sont énumérées au § I-7 (composition des dossiers).

I – 3/ L'accueil du public

La commune de Mazan a mis à la disposition du public une vaste salle offrant toute garantie de confort pour l'accueil du public et pour la préservation des pièces du dossier, le registre d'enquête étant mis à la disposition du public par le Service Urbanisme lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les plans ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête. Des photocopies ont été fournies aux personnes qui en faisaient la demande.

CHAPITRE II – LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée en parfaite conformité avec les dispositions fixées dans l'arrêté n° 2017/34 du Maire de la Commune de Mazan en date du 11 janvier 2017 qui en a prescrit l'ouverture.

La phase préparatoire et le déroulement de l'enquête ont donné lieu à de nombreuses réunions et échanges téléphoniques avec le responsable du service de l'Urbanisme, Mr Sylvain Siné. Tous les documents relatifs à l'enquête sollicités par le commissaire enquêteur ont été envoyés dans les meilleurs délais, sans rétention aucune. Ainsi, le commissaire enquêteur a pu disposer de toutes les informations qu'il estimait nécessaires pour une bonne maîtrise du sujet.

Le commissaire enquêteur considère que toutes les procédures réglementaires ont été rigoureusement respectées pour la préparation de l'enquête, de sa mise en œuvre, son déroulement et les conditions d'information du public.

La durée de l'enquête, prolongée de 10 jours, a été suffisante pour permettre la libre expression du public sur le sujet.

CHAPITRE III – L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité imposée par la Loi et prévue dans l'arrêté du Maire de la commune, tant par affichage en Mairie et aux emplacements prévus habituellement pour l'affichage municipal, que par parution à deux reprises dans deux quotidiens locaux, a été suffisante pour informer le public sur la nature de l'enquête, sa durée et le lieu où pouvaient être consultés les dossiers, les dates et lieux de permanences du commissaire enquêteur.

L'enquête ayant été prolongée de 10 jours sur proposition du commissaire enquêteur, l'avis d'enquête a été à nouveau affiché en Mairie et sur les lieux habituels et publié dans les deux quotidiens locaux.

Les documents sont joints en annexe n° 2.

Il faut ajouter que le Maire est allé bien au-delà des dispositions réglementaires par :

- L'annonce de l'ouverture de l'enquête sur le site internet de la commune,
- L'insertion de l'avis d'enquête dans le journal municipal,
- Un affichage dans les différents quartiers de la commune.

La presse locale a publié à plusieurs reprises les dates des permanences du commissaire enquêteur.

Ces documents sont également joints en annexe n° 2.

▪ Avis du commissaire enquêteur :

En conséquence, le commissaire enquêteur, vue l'importante mobilisation du public au cours de l'enquête, apportant la preuve que l'information est bien passée, considère que la procédure en la matière a été totalement respectée.

Il constate d'ailleurs qu'aucune observation n'a été portée sur le registre pour dénoncer l'insuffisance de l'information.

CHAPITRE IV – LA CONCERTATION PREALABLE

Par délibération en date du 6 octobre 2016, le Conseil Municipal de la commune de Mazan a arrêté le bilan de la concertation préalable prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, conformément à l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme.

• Les modalités relatives à la concertation publique ont été les suivantes :

- Exposition publique (septembre 2010)
- Articles dans le bulletin municipal (2010, 2016)
- Information et documents consultables sur le site internet de la commune
- Diverses publications : news letter communale n° 8 (mars 2016), articles de presse : Vaucluse Matin (4/7/16) et la Provence (5/7/16)
- Affichage des délibérations successives
- Annonce de la réunion publique du 1er juillet 2016 sur le site internet, par voie d'affichage et dans la presse (Vaucluse Matin du 21/6/16 et la Provence du 23/6/16)

• Réunions publiques :

Elles se sont tenues dans la salle du Conseil Municipal :
- Le 13/12/11 afin de présenter le projet d'aménagement et de développement durable,
- Le 1er/7/16 afin de présenter le projet de PLU en vue de son arrêt.

• Bilan des observations du public :

Les demandes enregistrées ont été au nombre de 62 (3 ont été portées sur le registre mis à la disposition du public et adressées par courrier). Elles concernent 105 questions (parcelles ou thèmes).

L'expression de requêtes du public peut être qualifiée de faible au regard de la population mazanaise et dénotent l'absence d'opposition de fond au projet de PLU.

• Les thèmes abordés :

En grande majorité, les demandes portaient sur un classement de parcelles en zone constructibles. Certaines concernaient la suppression d'emplacements réservés ou d'espaces boisés classés (EBC), d'autres sollicitaient des requêtes (exemple : raccordement au réseau public d'eau).

On peut toutefois ajouter que, lors des réunions publiques, des remarques formulées ont révélé l'intérêt de la population pour des questions d'intérêt général relatives au développement de la commune et du cadre de vie.

Toutefois, un certain nombre de remarques concernant en particulier les OAP (Ferraille 1 et Bigourd Est) ont été formulées par des personnes qui ont déploré « *le manque flagrant d'information et de concertation concernant le PLU* », regrettant en particulier que « *les propriétaires n'aient pas été informés par la municipalité des projets envisagés* ».

Ces remarques seront étudiées dans le chapitre VI de la 2ème partie du rapport : « Les observations du public ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que la concertation préalable mise en place par la municipalité a été menée conformément à la législation en vigueur, la démocratie participative ayant été respectée.

CHAPITRE V – LE DOSSIER SUPPORT DE L'ENQUETE

Le dossier, dans son ensemble, peut être considéré comme un document de qualité. Toutes les pièces présentées et leur composition étaient compatibles avec celles prescrites par les articles R123-1 à 14 du Code de l'Urbanisme. Il faut signaler qu'un certain nombre de documents complémentaires ont été ajoutés au dossier sur proposition du bureau d'études, en accord avec le Maire et le commissaire enquêteur.

Ces documents sont notifiés au chapitre I-7 de la première partie du rapport.

Dans l'ensemble, les textes étaient clairs, précis, aérés et d'une lecture facile. La plupart des documents étaient parfaitement accessibles à tout public et permettaient d'appréhender rapidement l'objet de l'enquête.

Le dossier comprenait des plans, des croquis, des photographies qui facilitaient sans conteste la compréhension du projet.

De plus, un certain nombre d'autres pièces complémentaires ont été mises à la disposition du commissaire enquêteur et du public :

- Avis des PPA concernant le PLU,
- Le porter à connaissance du Préfet.

Le seul problème rencontré lors de l'enquête est relatif à la cartographie En effet, même si de nombreux intervenants étaient en possession de leurs références cadastrales, il était difficile de repérer les parcelles des intervenants qui se présentaient avec ou sans document.

Ce fut pendant l'enquête une grande perte de temps, les cartes de zonage réglementaire n'étant pas prévues dans le dossier. Le seul document existant était le **plan d'alignement** sur une partie de la voie communale située dans les zones constructibles du POS, document très difficile à lire dans la mesure où la dénomination des quartiers n'était pas toujours bien indiquée sur les planches annexées.

Le commissaire enquêteur signalera la qualité du **dossier administratif**, toutes les pièces étant insérées dans une chemise cartonnée, chaque document se trouvant dans une chemise papier.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles fourni par la municipalité, qui comprenait 96 pages et a permis de recueillir plus facilement les observations du public, les dossiers annexés correspondant aux numéros des observations étant insérés dans une enveloppe.

CHAPITRE VI – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Quelques remarques sur les observations

Sur la forme :

La plupart des observations portées sur le registre se présentaient sous forme d'annotations souvent brèves mais presque toujours accompagnées de documents annexés qui permettaient d'apporter un certain nombre d'arguments pour mieux convaincre le commissaire enquêteur.

Dans bien des cas, c'est un véritable mémoire qui était déposé par les intervenants comprenant, outre le courrier explicatif : des plans, des photographies, des croquis, des certificats d'urbanisme, des courriers échangés avec la Mairie, etc.

Sur le fond :

La majeure partie des observations exprimées par le public portaient sur :

- 4 thèmes qui ont fait l'objet d'une importante mobilisation du public (78 observations sur les 135 portées sur le registre d'enquête), soit plus de la moitié. Les 4 thèmes étaient les suivants :
    - La carrière Saint Forment (31 observations)
    - Le zonage Ni sur les trames vertes et bleues (23 observations)
    - L'OAP La Ferraille 1 (16 observations)
    - L'OAP Le Bigourd Est (8 observations)

Autre sujet abordé :

- La constructibilité des parcelles dont les intervenants étaient propriétaires, la modification du zonage du PLU ne leur permettant plus de bâtir des habitations, ce qui était possible lorsque le POS existait.

Ont été également abordés les thèmes suivants :

- Les emplacements réservés (5 observations)
- Les Espaces Boisés Classés (5 observations)
- Le règlement (1 observation)
- La concertation préalable (4 observations)

On peut constater que, dans cette enquête, l'intérêt particulier a prévalu sur l'intérêt général qui n'a fait l'objet que de très peu d'observations de la part du public sur les

problèmes majeurs qui peuvent se poser à une commune (activité économique, transports, voirie, préservation du milieu naturel, inondations, etc.) et qui n'ont été pratiquement pas abordés par la population.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Préambule :

Toutes les observations du public ont été résumées dans un document intitulé « listing des observations » consultable par tout un chacun et joint en annexe n° 3 (procès-verbal de synthèse).

De plus, les observations du public soumises à l'avis du Maire de Mazan étant particulièrement bien argumentées, le commissaire enquêteur, dans son rapport, n'a fait que synthétiser la réponse du Maire.

Le commissaire enquêteur invite donc les personnes ayant déposé des requêtes à se reporter au mémoire en réponse du Maire (joint en annexe n° 3) afin de prendre connaissance de la totalité de l'argumentation développée par le maître d'ouvrage.

VI – 1/ Analyse des observations du public relatives aux sujets majeurs

• Les zones à urbaniser (AU)

Le Maire rappelle que si certaines zones à urbaniser soulèvent diverses observations, « *l'équipe municipale ne fait pas ce qu'elle veut face aux textes législatifs et réglementaires en vigueur dans le domaine de l'urbanisme et face au cadre supra-communal qui s'impose au PLU* ».

Les contraintes sont les suivantes :

- Respect du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Comtat Ventoux, qui impose sur les territoires des densités minimales (nombre de logements l'ha), les parts à respecter pour chaque forme urbaine (habitat collectif individuel, groupé et individuel, etc.) et autres mesures Le PLU doit être compatible avec le SCOT
- Obligation de modérer la consommation d'espace, obligation d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU de manière échelonnée, obligation de densifier le bâti, obligation de formes urbaines et de mixité sociale,
- « La procédure et les négociations avec les services de l'Etat ont été longues et difficiles ». Le maire ne souhaite pas « *retarder davantage l'approbation du PLU et la mise en œuvre du projet d'intérêt général d'extension de la zone d'activité économique du Piol* ».

Le Maire propose cependant « *d'étudier des adaptations mineures (seules possibles après enquête) aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et au règlement de ces zones AU dans le sens de réduire quelque peu les nuisances de voisinage, sans toutefois remettre en cause les équilibres du projet* ».

Il propose « *la mise en œuvre d'une procédure de révision ou de modification du PLU pour remettre sur le métier la définition des OAP et du règlement, voire l'échéancier de ces zones, en rappelant toutefois qu'il ne sera pas possible de s'affranchir des obligations supra-communales* ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des arguments développés par le Maire dans son mémoire en réponse, le cadre supra-communal s'imposant au PLU, les OAP étant particulièrement concernées.

Le commissaire enquêteur approuve la proposition du Maire « *d'étudier des adaptations mineures aux OAP et au règlement des zones AU dans le sens de réduire les risques de nuisances* ».

Le commissaire enquêteur estime toutefois qu'il serait souhaitable que les riverains et propriétaires des parcelles concernées par les OAP puissent bénéficier d'un entretien sur le sujet avec le Maire ou un élu concerné, pour que soient abordés les différents problèmes évoqués tout au long de l'enquête, « *sans toutefois remettre en cause les grands équilibres des projets* ».

• Les parcelles cultivées inscrites en zone naturelle inondable

La question de parcelles cultivées inscrites en zone inondable (Ni) aux abords des cours d'eau ont été abordés par plusieurs agriculteurs et la Chambre d'Agriculture Départementale qui demandent un classement en zone Ai.

Le Maire souhaite donner satisfaction à cette demande dans la mesure du possible. Il demande au bureau d'études en charge du PLU « *d'affiner le travail sur les espaces agricoles dont il est question, dans le but de proposer un zonage Ai chaque fois que cela sera possible* » et indique que « *le lit des cours d'eau et la végétation riveraine des cours d'eau demeureront en zone naturelle, sous réserve du respect du PPRI en vigueur* ». L'engagement du Maire est toutefois pris sous réserve de l'avis de PPA consultées sur l'élaboration du PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur partage l'avis du Maire qui souhaite « trouver un compromis entre la préservation des sols agricoles et la protection des continuités écologiques » pour donner satisfaction à la demande légitime des agriculteurs.

Dans le cas où le lit des cours d'eau et la végétation riveraine demeureraient en zone naturelle, une réduction du zonage permettant d'utiliser les parcelles agricoles existantes pourrait être étudiée sans porter atteinte aux terrains actuellement cultivés.

• Les secteurs ND au lieudit « la Combe » - Dépôt d'inertes « Forment »

Les riverains de la carrière Forment ont fait part de leur inquiétude sur l'évolution future de cette activité économique, inquiétude dont le Maire a reconnu la légitimité.

Toutefois, il a constaté que cette ancienne carrière, à vocation de dépôt de matériaux inertes, a été autorisée par les autorités compétentes et qu'il ne pouvait s'opposer à cette activité.

Le Maire a toutefois proposé de réunir l'exploitant et les riverains pour trouver une médiation sur des moyens de réduction ou limitation des nuisances. Dans le cas où une évolution du projet serait retenue, une prochaine évolution du PLU pourrait modifier le règlement applicable à la zone.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a reçu l'exploitant, Mr Forment, lors de la permanence du 13 mars 2017. Il a indiqué qu'il était tout à fait prêt à trouver un accord avec l'Association « la Combe du Rouret ». Le document qu'il a déposé avance un certain nombre de propositions activité réduite à 2 mois/an, trouver un passage entre ses 2 parcelles (552 et 12) sur des terres en friche, ce qui limiterait le trafic par le chemin rural du Rouret, proposition de soustraire l'autorisation de concassage sur la parcelle 122.

Le commissaire enquêteur est tout à fait favorable à une réunion qui rassemblerait le Maire ou son Adjoint à l'Urbanisme, l'exploitant et les riverains, membres de l'association « La Combe du Rouret ».

• Nouvel avis du commissaire enquêteur :

Par courriel en date du 8 février 2017, Mr Michel Forment, Président de la société Forment, a demandé l'annulation de la DP n° 0847217C019, concernant le projet de centre de stockage

d'inertes au lieudit « le Rouret » et a « souhaité instruire en lieu et place une demande de ferme solaire ».

Le commissaire enquêteur prend acte de l'annulation du projet du dépôt d'inertes « Forment », l'inquiétude des riverains étant légitime du fait de la présence de cette activité économique dont les nuisances étaient fortement critiquées.

Il appartiendra désormais au Maire d'instruire le nouveau dossier, la décision étant de la compétence des instances préfectorales.

VI – 2/ Analyse des observations du public concernant le zonage

VI – 2/1. Les zones urbaines U

• Zone urbaine UD

- Obs. n° 4 : Mme Garcin Cindy (courrier annexé)
  Parcelle classée en zone 1 Na. Demande classement en zone UD du PLU
- Obs. n° 53 bis : Mr Gimbert Claude
  3 parcelles classées en zone AUsh. Demande classement en zone UD

• Réponse du maître d'ouvrage

« Les deux requêtes concernent des terrains inscrits en zone à urbaniser stricte AUsr. L'ensemble de la zone a été identifiée, avec le concours du Syndicat Rhône Ventoux, comme devant être équipée en fonction de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 31 : Mme Clément Sophie
  Propriétaire en zone UD. Souhaite construire une habitation

• Réponse du maître d'ouvrage

Le terrain de l'intéressée est « *constructible dans les conditions prévues par le règlement du PLU* ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 111 : Mr Saurel Gabriel (document annexé)
  Demande de modification du tracé de la zone UD

• Réponse du maître d'ouvrage

« La demande concerne un foncier en limite agricole, un classement en UD entraîne de la consommation d'espace. Le classement en zone UD créerait un précédent ». Aucun changement à l'enveloppe urbaine n'est envisagé.

• Avis du commissaire enquêteur :

La préservation des espaces agricoles fait partie des orientations majeures du PADD.

• Zone urbaine UDi)

- Obs. n° 56 : Mr Payan Jacques
  Demande classement des parcelles en zone Ai.

• Réponse du maître d'ouvrage

Le terrain est inscrit en zone Ni et non UDi. La demande de classement en zone Ai est favorable sous réserve de l'avis des PPA et sous réserve que soient, à la fois, préservés les sols agricoles et la protection des continuités écologiques.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

• Zone urbaine UE

- Obs. n° 13 : Mr Gimbert Claude (Coopérative Canteperdrix)

Classement parcelle en zone UEci

• Réponse du maître d'ouvrage

Idem réponse obs. n° 56 (Mr Payan)

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis n° 56

- Obs. n° 98 : Mr Largaud François
  Classement de la parcelle de la Cave Coopérative de Canteperdrix en zone UEci.

• Réponse du maître d'ouvrage

Demande légitime et réglementée sous réserves (voir obs. n° 56)

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme sous réserves.

VI – 2/2. Les zones à urbaniser AU

• Zone AUch
AUch 1 - La Ferraille 1 et la Ferraille 2

- Obs. n° 3 : Mme Imbert Isabelle (courrier)
  Construction de 3 habitations

- Obs. n° 19 : Mme Jean Françoise
  Construction d'1 habitation

- Obs. n° 29 : Marie-Agnès Rogier-Rimbaud
  Construction d'1 habitation

- Obs. n 32 : Mme Imbert Isabelle/Mme Martino Bénédicte

Construction de 2 habitations

- Obs. n° 71 : Mr Cousin E (courier)
  Plusieurs observations concernant le projet de présentation

- Obs. n° 72 : Mr Pizzorni Charles (document joint)
  Problème de dénivellement

- Obs. n° 73 : Mr et Mme Morand (document annexé)
  Problème d'écoulement d'eaux pluviales – construction d'un bâtiment « R+1 » à proximité – échange de parcelles

- Obs. n° 85 : Mr et Mme Andrin
  Acquisition de parcelles qui jouxtent leur terrain

- Obs. n° 87 : Mr et Mme Meysen
  Acquisition de parcelles qui jouxtent leur terrain

- Obs. n° 96 : Conseil Urbain (document annexé)
  Incohérences dans le règlement

- Obs. n° 100 : La Ferraille 2009 (document annexé)
  Information et concertation
  Information sur le site internet de la commune
  Information contradictoires dans les fichiers « PLU Mazan » et PLU complet »
  Projet d'aménagement
  Etude des aspects techniques, économiques et sociaux du PLU et des OAP

- Obs. n° 101 : Mr Meysen
  « Tranquillité finie ! » - Bassin de rétention ?

- Obs. n° 102 : Mr Natoli Daniel (document annexé)
  Propriétaire de parcelles plantées en vignes
  Opposé à l'emplacement réservé (8 à 10 m) qui entame les parcelles
  Constructibilité d'une maison

- Obs. n° 105 : Mme E. Cousin (document annexé)
  Nombreuses observations

- Obs. n° 106 : Mr Applatat et riverains (courrier annexé)
  Opposition à la création d'une route venant de la Ferraille

- Obs. n° 121 : Mme Mazzietti Ersa
  Projet voirie pour désenclaver le quartier de la Ferraille inadapté

• Réponse du maître d'ouvrage

1er point :
L'ouverture à l'urbanisation n'est valable que si elle se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble en zone AU.
2ème point :
Concernant l'information et la concertation publique, le bilan de cette concertation a été tiré lors du conseil municipal qui a arrêté le projet de PLU »

3ème point :
Le projet de la Ferraille 1 est très avancé, maîtrisé par l'EPFR, en vue de réaliser un aménagement d'ensemble.

En 2011, un comité de pilotage a été créé pour l'aménagement du quartier. Deux représentants de l'association ont été reçus et informés de l'avancée du projet.

4ème point :
Les principes de la future opération d'aménagement d'ensemble sont précisés dans les OAP.

5ème point ;
Incohérence entre règlement et OAP signalées par le Conseil Urbain (obs. n° 96)

- Les questions 1, 2, 3 et 4 :
  Le règlement pourra être adapté comme demandé
- Questions 5 :
  Le positionnement des parkings et des jardins sont des décisions de la commission PLU. L'OAP pourra être rectifiée si la commission en fait la demande

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations à émettre sur les réponses du maître d'ouvrage. Le règlement pourra être adapté comme demandé. Le tracé de l'emplacement réservé n° 6 sera revu dans les conclusions motivées. Des possibilités d'adaptations mineures relatives aux observations et inquiétudes du public pourront être étudiées par les élus avant approbation du PLU.

AUch 2 – Le Bigourd Est

- Obs. n° 24 : Mr Zunino
  Opposé au projet

- Obs. n° 38 : Mr Laget (3 courriers)
  Nombreuses observations

- Obs. N° 48 : Association le Bigourd Est (document annexé)
  Information et concertation
  Tracé des voiries
  Hauteur des constructions
  Densité des constructions futures
  Erreurs de décisions

- Obs. n° 49 : Mme Fernandez Nicole (courrier annexé)
  Absence de concertation des propriétaires sur le projet
  Quota des logements sociaux
  Projet démesuré

- Obs. n° 50 : Mme Natoli/Mr Laget
  Chemin prévu sans utilité

- Obs. n° 103 : Mme Natoli et Mr Laget (courrier annexé)
  Route prévue détruisant le jardin et passant devant son séjour
  Absence d'information sur le projet
  Densification
  Logements sociaux

- Obs. n° 122 : Mr Payan Bernard (courrier annexé)
  Parcelle 0153
  Remarques

- Obs. N° 123 : Mr Blanc Gabriel (courrier annexé)
  Déferlement pluvial
  Bassin de rétention

• Réponse du maître d'ouvrage

1er point :
L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne peut se réaliser que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans la zone Au.

2ème point :
Concernant l'information **et** la concertation publique, le bilan de cette concertation a été tiré lors du conseil municipal qui a arrêté le projet de PLU.

3ème point :
Le Bigourd Est n'est pas éloigné de l'hyper centre de Mazan, proche du collège et des parkings.

4ème point :
Les principes de la future opération d'ensemble seront pensés lors de l'étude (topographie, ensoleillement, servitudes de vue, etc.). Hauteurs prévues conformes à l'obligation de densification et de réduction de la consommation d'espaces.
Bassin de rétention : obligation légale.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations à émettre sur les réponses du maître d'ouvrage. Les possibilités d'adaptations mineures seront étudiées avant approbation du PLU. Le Maire proposera ensuite au Conseil municipal la mise en œuvre d'une modification ou de l'approbation du PLU.

AUch4 Jonquier Sud

- Obs. N° 95 : Mme Faron Geneviève (document annexé)
  Proposition d'un projet d'ensemble

• Réponse du maître d'ouvrage

Rien ne s'oppose à la demande des propriétaires fonciers qui souhaitent réaliser une opération d'ensemble par eux-mêmes s'ils ont la capacité à porter l'opération.

Le maire a rappelé les nombreuses contraintes (voir PV de synthèse concernant les zones Au) que doivent respecter les propriétaires fonciers.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'est pas défavorable à la proposition des propriétaires fonciers des parcelles du Jonquier Sud de réaliser une opération d'ensemble par eux-mêmes. Cependant, le projet ne pourra se concrétiser que dans la mesure où une concertation approfondie aura lieu avec le maire de la commune et que la législation en vigueur (code de l'urbanisme et de l'environnement, contraintes du PLU et du SCOT) et que les avis des services de l'Etat aient été acceptés par les propriétaires fonciers, qui devront également s'affranchir des obligations supra-communales en vigueur.

AUsr

1/ Le Bigourd Ouest (2 observations)

- Obs. n° 13 : Mr Gimbert Claude
  Opposé à un chemin privé

• Réponse du maître d'ouvrage

« Cette zone AUs ne peut être ouverte à l'urbanisation sans une révision ou une modification du PLU selon les objectifs ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 29 : Marie-Agnès et Roger Rimbaud
  Constructibilité parcelle N345

• Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle 345 est en zone AUsr.

• Avis du commissaire enquêteur :

Les contraintes du PLU ont pour obligation de densifier le bâti dans toutes zones AU avec obligation de formes urbaines et de mixité sociale. Les contraintes ne peuvent donc permettre aux demandeurs la possibilité de constructibilité dans cette zone.

2/ AUsh Les Garrigues

- Obs. n° 21 : Mr et Mme Mah Guy
  Construction de 2 maisons

- Obs. n° 30 : Mr Fayot Philippe
  Construction de 2 maisons

- Obs. n° 54 : Mr Maufras (courrier annexé)
  Extension de son habitation

• Réponse du maître d'ouvrage

Lors de l'élaboration du PLU, il s'est avéré de conserver l'ensemble des capacités résiduelles de constructions des zones urbaines et d'urbanisation de l'ancien POS. Le SCOT limite l'évolution démographique à un taux moyen annuel et les quartiers situés à l'écart (Les Garrigues et la Peyrière) ont été « gelés ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Les demandes de Mr et Mme Mah et de Mr Fayot n'ont pu être prises en compte.
Mr Maufras pourra réaliser une extension de 30 % de son habitation existante.

• Les autres zones (4 observations)

- Obs. n° 77 : Mr et Mme Macary (document annexé)
  Classement en zone AUsh de la parcelle N732

- Obs. n° 99 : Mr et Mme Macary (document annexé)
  Classement en zone AUsh de la parcelle N732

• Réponse du maître d'ouvrage

La demande concerne du foncier en limite agricole, un classement en AUsh de la consommation d'espace.
Le groupe de travail PLU propose de conserver le zonage actuel.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur propose de revoir le classement de la parcelle 732 en zone AUsh, qui est entourée à l'ouest par la parcelle 731 et à l'est par la parcelle 683, qui sont à usage d'habitation, la parcelle en question n'étant pas cultivée depuis des décennies.

- Obs. n° 110 : Mme Arbalosse (La Peyrière)
  Parcelle classée en zone constructible

• Réponse du maître d'ouvrage

Lors de l'élaboration du PLU, il s'est avéré impossible de conserver l'ensemble des capacités résiduelles de construction des zones U et NA de l'ancien POS.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 129 : Mme Colette Bataille-Lannes
  Opposition au PLU interdisant toute construction

• Réponse du maître d'ouvrage

Lors de l'élaboration du PLU, il s'est avéré impossible de conserver l'ensemble des capacités résiduelles de construction des zones U et NA de l'ancien POS.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

AUsr

- Obs. n° 120 : Non identifié – La Bruyssande Nord
  La zone AUsr devrait être constructible

V – 2/3. Les zones agricoles A

- Obs. n° 6 : Mr Arroudy (dossier annexé)
  Souhaite reclassement en zone d'activité

• Réponse du maître d'ouvrage

Impossible de créer une zone d'activité « au cœur » de la zone agricole. Un STECAL pourrait reconnaître une activité dûment autorisée.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage propose de poser la question aux PPA qui seront consultées avant l'approbation du PLU. Le commissaire enquêteur accepte cette proposition.

- Obs. n° 25 : Mr Van Der Meulen (courrier annexé)
  Classement en zone NTl d'une parcelle agricole

• Réponse du maître d'ouvrage

Le classement de la parcelle provoquerait de la consommation d'espace agricole.

• Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle numéroté 674 est actuellement englobée dans l'enceinte du camping qui vient d'être clôturée par le propriétaire.

Le commissaire enquêteur n'est pas opposé au classement de cette parcelle en zone Ntl. Le sujet sera abordé dans les conclusions motivées.

- Obs. n° 26 : Mme Varetta et Mr Valladier
  Constructibilité de 2 parcelles classées en zone A

• Réponse du maître d'ouvrage

« Impossible de rendre constructible ce terrain situé au cœur de la zone agricole ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est d'accord pour conserver le zonage actuel.

- Obs. n 34 : Mr Jouve Patrick (dossier annexé)
  Dérogation de constructibilité

• Réponse du maître d'ouvrage

Parcelles impossibles à localiser qui semblent se situer en limite de la zone UD. La demande concerne un foncier en limite agricole, un classement en UD entrainerait de la consommation d'espace agricole.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à l'avis du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 69 : Mr Boyer Alain (courrier déposé)
  Constructibilité de parcelles classées en zone A

• Réponse du maître d'ouvrage

Réponse identique à celle concernant l'observation n° 34.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis identique à celui émis par le maître d'ouvrage (obs. n° 34).

- Obs. n° 94 : Mr Van der Canmen (dossier annexé)
  Achat d'une parcelle et reclassement de plusieurs parcelles zone touristique

• Réponse du maître d'ouvrage

L'achat d'une parcelle et le reclassement de 5 parcelles en zone Ntl provoquerait de la consommation d'espace agricole.

Le maître d'ouvrage propose de poser la question aux PPA qui seront consultées avant l'approbation du PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis identique à celui du maître d'ouvrage.

VI – 2/4. Les zones naturelles et forestières N

• Zone NA

- Obs. n° 37 : Mr Bremond (SICA les Paysans du Ventoux)
  Classement en zone NA de 2 parcelles pour extension des locaux

• Réponse du maître d'ouvrage

La demande concerne l'extension du STECAL prévu pour cette activité. Il est toutefois « *délicat d'agrandir un tel secteur* ». La question sera posée aux PPA consultées avant l'approbation du PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

• Zone Ni

- 23 observations d'agriculteurs (voir liste PV de synthèse)
  Demande de classement en zone Ai des parcelles agricoles classées au PLU en zone Ni.

• Réponse du maître d'ouvrage

Le Maire a demandé au bureau d'études en charge du PLU « *d'affiner le travail sur les espaces agricoles dans le but de proposer un zonage Ai chaque fois que cela est possible, sans nuire à la préservation des continuités et des fonctionnalités écologiques* ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis identique à celui du maître d'ouvrage.

Autres observations en zone Ni

- Obs. n° 53 : Mr Gimbert Claude
  Demande classement en zone Ai pour classement en zone AOP Ventoux

- Obs. n° 74 : Mr Gérin Pierre
  Parcelles CH 58, 57, 60, ne doivent pas passer en zone verte

- Obs. n° 76 : Mr Jullien Bernard
  Terres agricoles à proximité de l'Auzon ne doivent pas passer en zone N.

- Obs. n° 113 : Chambre d'Agriculture (courrier annexé)
  Secteur marqué d'un triangle rouge à classer en A

- Obs. n° 134 : Mr et Mme Garcin (dossier annexé)
  Classement en zone Ai des terres agricoles qui jouxtent le fossé de Fondefrèche

• Réponses du maître d'ouvrage

Les 5 demandes rejoignent celles des 23 agriculteurs qui ont soulevé le problème des parcelles cultivées inscrites en zone naturelle.

Le Maire souhaite donner satisfaction. Il a demandé au bureau d'études en charge du PLU de « *proposer un zonage agricole quand c'est possible et sous réserve de l'avis des PPA* ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur approuve les réponses du maître d'ouvrage sur ce sujet. Ne pas pouvoir exploiter une partie des parcelles agricoles des agriculteurs concernés aurait certainement un impact économique désastreux sur leurs exploitations.

• Zone ND

- 31 observations de riverains de la carrière Saint Forment (voir liste PV de synthèse)
  Opposition au projet pour redémarrage de l'activité.
  Contestent les nuisances et dangers provoqués par la présence d'un concasseur et la circulation de camions.
  Demandent le reclassement des parcelles 154, 442, et 123 en zone N.

- Obs. n° 8 et 112 : Mr Forment (document annexé)
  S'agissant des problèmes avec le voisinage, la Sté Forment émet un certain nombre de propositions pour réduire les nuisances.

- Obs. n° 117 : Association La Combe du Rouret (dossier annexé)
  Réponses à de nombreux arguments

• Réponse du maître d'ouvrage

Le Maire a indiqué « *qu'il ne pouvait s'opposer à une activité si elle était dûment autorisée et pour autant qu'elle respecte les modalités de cette autorisation* ».

Monsieur Forment, exploitant de la carrière, a demandé l'annulation du projet soumis à l'enquête par courriel en date du 13 avril 2017 a é déposé en lieu et place une demande de ferme solaire (photovoltaïque au sol). Le courrier est joint en annexe n° 3 du mémoire en réponse.

« *Le Groupe de travail vérifiera si une telle activité entre dans le domaine du possible au regard de la compatibilité avec le cadre supra-communal, dont le SCOT* ».

La question sera posée aux PPA qui seront consultées avant l'approbation du PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

L'annulation du projet concernant la carrière Sté Forment (secteur de stockage et de dépôt de matériaux inertes) donnera certainement satisfaction aux riverains, rassemblés en association 1901, qui se sont opposés fermement à l'exploitation de la carrière.

Le commissaire enquêteur n'est pas opposé au projet de ferme solaire proposé par Mr Forment. Il appartiendra au Maire de consulter dans les meilleurs délais le groupe de travail et les PPA consultées avant l'approbation du PLU, sachant toutefois que les projets photovoltaïques sont instruits par les services de l'Etat.

A signaler que dès 2009, la Préfecture a mis en place un comité technique chargé d'examiner en amont les projets d'implantation de centrales photovoltaïques en lien avec les élus locaux et autres partenaires.

• Zone 3 Na (STecal)

- Obs. n° 5 : Mr Llense et Mme Bousquet (dossier annexé)
  Souhaitent revendre une parcelle pour terrain constructible

• Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit de parcelles classées en zone A en prolongement immédiat de la zone UD. « *La demande concerne un foncier en limite agricole, un classement en UD entraîne de la consommation d'espace agricole* ».

Aucun changement à l'enveloppe urbaine définie n'est envisagé.

• Avis du commissaire enquêteur :

L'avis du commissaire enquêteur est conforme à la réponse du maître d'ouvrage.

VI – 3/ Les autres observations ND (2 observations)

- Obs. n° 8 et 112 : Dossier carrière Forment

• Réponse du maître d'ouvrage

« *Mr Forment a justifié des autorisations qu'il a obtenues* ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Mr Forment ayant annulé le projet de carrière par courrier en date du 13 avril 2017 et ayant déposé une demande de ferme solaire photovoltaïque, les autorisations obtenues n'ont désormais plus aucune valeur.

- Obs. n° 117 : Association le Combe du Rouret

• Réponse du maître d'ouvrage

Le Maire a rappelé que les riverains étaient opposés à la carrière de la société Forment, qu'il comprenait leur inquiétude légitime du fait de cette activité économique, mais qu'il ne pouvait s'opposer à une activité dûment autorisée.

Le Maire a informé les riverains de l'annulation du projet de carrière et d'une demande d'une ferme solaire de Mr Forment, en lieu et place des parcelles de la carrière.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'annulation du projet de carrière et indique qu'il n'est pas opposé au projet de ferme photovoltaïque.

• Observations diverses

- Obs. n° 7 : Mr Perez Joan
  Permis modificatif pour régularisation

• Réponse du maître d'ouvrage

Monsieur Pérez pourra régulariser son permis modificatif si le règlement du PLU le permet.

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. N° 27 : Mr Raffard Jean et riverains (dossier annexé)
  Problème de voirie suite à la création d'un lotissement

• Réponse du maître d'ouvrage

Des emplacements réservés sont inscrits dans la zone du PLU (quartier des Garrigues) pour l'amélioration des voiries.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Toutefois, il considère que plusieurs problèmes ont été mis en évidence par Mr Raffard et les riverains concernés :

- Impossibilité d'élargir le 350 chemin St Donat,
- Réalisation d'un lotissement de 8 habitations au 350 chemin St Donat qui correspond à un chemin agricole qui accueille actuellement une vingtaine de véhicules circulant.

Des propositions ont été avancées par les riverains, en particulier celle qui consisterait à fermer le 350 chemin St Donat du côté du lotissement le Clos du Ventoux.

Une réunion avec le Maire ou l'Adjoint à l'Urbanisme permettrait peut-être de trouver une solution qui donnerait satisfaction aux intéressés.

- Obs. n° 50 : Mme Natoli-Laget

Chemin prévu sans utilité (Bigourd Est)

• Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant du chemin « sans utilité avérée », le maître d'ouvrage répond : « C'est un point de vue, celui des auteurs du PLU diffère ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 84 : Mr et Mme Audrin David
  Dangerosité sur la route de Caromb

• Réponse du maître d'ouvrage

Aucun emplacement réservé n'est prévu pour l'amélioration de la route de Caromb.

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 86 : Mme Latil Magali
  Constructibilité des parcelles A189 et A192

• Réponse du maître d'ouvrage

Impossible de rendre constructible ce terrain situé au cœur de la zone agricole.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 91 : Mr et Mme Darcy (courrier annexé)
  Ecoulement d'eaux pluviales

• Réponse du maître d'ouvrage

L'écoulement en bordure est de leur parcelle sera vérifiée et préservé le cas échéant.

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 104 : Melle Brouillot Martine (courrier annexé)
  Nombreuses demandes (Bigourd Est)

• Réponse du maître d'ouvrage

Parcelle située en zone UD mitoyenne de la zone AUch3 du Bigourd Est. L'emplacement réservé n° 17 passe par l'extrémité sud de ce terrain. ?

Le Maire a apporté des réponses aux nombreuses demandes des intéressés (voir mémoire en réponse page 27).

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 114 : Mr Bonnet Louis, Conseiller Municipal (document annexé)
  Incohérence entre le PLU et des réalisations récentes,
  Inquiétudes sur la sincérité du PLU

• Réponse du maître d'ouvrage

S'agissant de «l'incohérence et des réalisations récentes avancées par Mr Bonnet, le Maire indique que « c'est le point de vue de l'une des oppositions municipales. Ce n'est pas celui qui a prévalu aux choix retenus dans le PLU ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 115 : Mr Boyer David
  Tracé concernant le chemin qui va rejoindre la route d'Aubignan

• Réponse du maître d'ouvrage :

« Le chemin qui va rejoindre la route d'Aubignan a été impossible à localiser. Si cette personne évoque le tracé de l'emplacement réservé n° 8, il s'agit d'un point de vue personnel ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

- Obs. n° 124 : Mme Jean François (courrier annexé)
  Transformation d'une partie du hangar en logement

La parcelle se situe en zone A, trop éloignée des zones U. Les logements agricoles doivent être nécessaires à l'exploitation agricole pour être justifiés.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 133 : Association Culture et Patrimoine (document annexé)
  Protection du patrimoine culturel

• Réponse du maître d'ouvrage :

Le patrimoine majeur est préservé dans le projet de PLU.

• Avis du commissaire enquêteur :

Donc acte.

• Les emplacements réservés

- Obs. n° 55 : Mr Payan Bernard
  Emplacement réservé n° 23

• Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n° 23 est inscrit au PLU pour une emprise totale de 8 m de large. Il est important car il améliore les liaisons avec le quartier des Garrigues.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 81 : Mr Redoart (illisible)
  Emplacement réservé n° 8 (chemin de Lontran)

• Réponse du maître d'ouvrage :

L'emplacement réservé n° 8 est inscrit sur des voies existantes mais privées. Il n'est pas possible de réaliser des changements à moins d'un accord avec des propriétaires concernés.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 82 : signature illisible
  Emplacement réservé n° 8 (chemin de Lontran)

• Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit également de l'ER n° 8. Même réponse que pour l'observation n° 81.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage pour l'observation n° 81.

- Obs. n° 102 : Mr et Mme Natoli
  Emplacement réservé n° 7 (chemin de Lontran)

• Réponse du maître d'ouvrage :

« L'emplacement réservé est en bordure des parcelles concernées. Les 8 m de large ne sont pas pris sur ces terrains. L'effort est partagé entre les différents propriétaires situés en bordure de cette voie ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 113 : Chambre d'Agriculture
  Retrait des emplacements réservés n° 31 et 32 (extension station d'épuration)

• Réponse du maître d'ouvrage :

Le Syndicat Rhône Ventoux a confirmé que le projet de raccordement à la station d'épuration de Carpentras remplaçait l'extension de la station d'épuration de la commune. Les emplacements réservés n° 31 et 32 sont retirés.

• Avis du commissaire enquêteur :

La suppression des ER N° 31 et 32 permettra de rendre à l'agriculture des parcelles qui devaient être impactées par l'extension de la STEP désormais abandonnée.

• Les Espaces Boisés Classés (EBC)

- Obs. n° 43 : Mr Reynard Laurent (Lieu de Pied Marin)
  Classement à modifier

• Réponse du maître d'ouvrage :

« Le Groupe de travail propose d'étudier avec le bureau d'études les possibilités d'améliorations possible de ce projet ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 56 : Mr Payan Jacques (quartier Bendeymasque)
  Classement à modifier

• Réponse du maître d'ouvrage :

Cette parcelle se situe en zone Ni. Les EBC sont totalement justifiés car ils font partie de la ripisylve de l'Auzon et du corridor écologique qu'elle représente.

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

- Obs. n° 77 et 79 : Mr et Mme Macary (documents annexés)
  Accès inaccessible au terrain

• Réponse du maître d'ouvrage :

« Le groupe de travail PLU propose d'étudier avec le bureau d'études les possibilités d'améliorations possibles afin de permettre l'accès à ces parcelles sous réserve de l'avis des PPA ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage. Le classement en zone EBC des 4 parcelles cadastrées empêche tout accès au terrain de Mr et Mme Macary. Une solution doit être trouvée.

- Obs. n° 126 : Mme Aptel Catherine (courrier annexé)
  Classement parcelle 587 souhaité en zone A

• Réponse du maître d'ouvrage :

« Le groupe de travail PLU propose d'étudier avec le bureau d'études les possibilités d'améliorations possibles en vérifiant les enjeux agricoles et environnementaux, sous réserve de l'avis des PPA ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

• Le règlement

- Obs. n° 78 : Mr Saurel Gabriel (dossier annexé)
  Anomalie du règlement quartier Ferraille 1
  Voir articles AUch2, AUch5, AUch6 du règlement
  Erreur à rectifier tableau page 18
  Revoir densité logements

• Réponse du maître d'ouvrage :

« Le groupe de travail PLU propose d'étudier avec le bureau d'études les possibilités d'améliorations possibles. Voir par ailleurs la réponse donnée au sujet de la zone AUch de la Ferraille. Les adaptations mineures sont seules envisageables ».

• Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

• La concertation préalable

- Obs. n° 24 : Mr Zunino
- Obs. n° 48 : Association le Bigourd Est (dossier annexé)
- Obs. n° 49 : Mme Fernandez Nicole (courrier annexé)
- Obs. n° 100 : Association la Ferraille 2009 (dossier annexé)

• Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage indique que « *conformément à ce que prévoit le Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation préalable avaient été dûment définies par la délibération de prescription du PLU* ».

S'agissant de la zone AU de la Ferraille, l'Etablissement Public Foncier Régional travaille depuis des années à l'OAP prévue dans ce quartier.

Il faut rappeler que :

- Dès 2011, il a été constitué un comité de pilotage,
- Deux représentants de l'association La Ferraille 2009 y ont été associés,
- A plusieurs reprises, les représentants de l'association ont été réunis par les élus et ont été informés de l'avancée de ce projet.

• Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur émet un avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

CHAPITRE VII – LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées ont été consultées par le maître d'ouvrage, afin de faire part de leurs observations, s'agissant du projet de PLU et de donner leur avis.

36 courriers ont été adressés par le Maire, 19 sont restés sans réponse.

Parmi les 17 avis reçus, on notera que :

- Monsieur Chabert, Président du Conseil Départemental, et Monsieur Lagneau, Conseiller Départemental, ont fourni la même réponse,
- L'avis de la commune de Mallemort du Comtat est parvenu hors délai (19 janvier 2017),
- Les avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse, sont également parvenus hors délai (respectivement le 21 janvier et le 3 février 2017).

Les 3 avis parvenus hors délai sont donc **réputés favorables**, ainsi que les 16 avis non reçus également **réputés favorables**.

Parmi les avis reçus dans les délais, 13 sont à prendre en considération (voir tableau annexé au PV de synthèse).

Il faut signaler qu'en date du 8 août 2016, une réunion des Personnes Publiques Associées s'est tenue en Mairie de Mazan. Un tableau de décisions faisant suite à cette réunion a été inséré dans le dossier administratif.

Une synthèse des observations concernant les PPA qui ont répondu à la consultation est rédigée dans le tableau annexé dans le PV de synthèse (annexe n° 3).

Commentaires du commissaire enquêteur sur les observations des PPA

<u>Chambre d'Agriculture :</u>

- Classement des zones Ni non adaptées aux espaces agricoles et cultivées à classer en zonage Ai
- Partie de cave coopérative à classer en secteur UEci et non en zone Ni

- Règlement zone A à revoir (articles 4, A8 et A13) et règlement zone UEc (articles UE2, UE8 et UE10)

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations seront en majorité prises en compte. Le passage des zones Ni, clairement agricoles, en zone Ai sera étudié sous réserve de la préservation de corridors écologiques.

Ne seront pas modifiés
- Le règlement du PLU concernant les annexes aux habitations présentes en zone agricole conservera la limite de es annexes à 40m²,
- Pas de changement à l'article 8 (pas d'exception pour les bâtiments agricoles),
- Pas de changements qui iraient à l'encontre de l'avis favorable de la CDPENAF.

Concernant la cave coopérative, le changement de zonage demandé sera étudié plus finement.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de ces décisions.

<u>Conseil Départemental :</u>

Demandes de prise en compte d'un certain nombre d'informations :
- Sur le réseau routier départemental (rapport de présentation, règlement, emplacements réservés)
- Sur l'action sociale et le logement
- Consommation d'espaces agricoles

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations seront globalement prises en compte

• Commentaire du commissaire enquêteur

Donc acte.

<u>Direction Départementale des Territoires (observations du Préfet pour l'Etat) :</u>

Les observations préfectorales sont les suivantes :

- La consommation de l'espace (réduction de l'enveloppe urbaine – zone UB sur le quartier de Saint Paul et la zone touristique (AUsh)
- Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (carte des zones humides)
- Réserve de la ressource en eau et assainissement (raccordement de Mazan au niveau de la collecte de Carpentras – zonage d'assainissement pas totalement cohérent avec le zonage du PLU)
- Prise en compte des risques (inondation et feux de forêts)

Prendre en compte également les autres observations concernant le règlement, la cartographie relative aux OAP et les annexes du PLU relatives aux servitudes d'utilité publique.

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations seront globalement prises en compte, sauf :

- Sur la méthode, l'analyse des capacités de renouvellement du tissu urbain : des explications supplémentaires seront données dans le rapport de présentation,
- Autoriser les bâtiments techniques en zone agricole soumise à l'aléa moyen de feu de forêt : ce ne sera pas le cas afin de ne pas positionner davantage de biens et de personnes en zone de risque moyen,
- Il ne sera pas fait de schéma d'assainissement des eaux pluviales (le temps matériel ne le permet pas et le budget correspondant n'est pas inscrit).

• Commentaire du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

<u>Syndicat Mixte du Comtat Ventoux :</u>

Réserve émise par le syndicat :

- Revoir la définition des outils de production de logements sociaux dans les secteurs de développement.

Recommandations émises par le Syndicat :

- Revoir l'organisation du rapport de présentation concernant la consommation foncière
- Réactualiser le diagnostic sur la partie transport et déplacements
- Compléter l'analyse de la trame verte et bleue
- Clarifier la démonstration de la compatibilité avec le SCOT

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations, notamment les outils de mixité sociale conservés seront des secteurs « à pourcentage », lesquels sont mieux adaptés à l'échelle et au cas spécifique de Mazan (et non des « emplacements réservés pour mixité sociale »).

• Commentaire du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

Le Service Départemental Incendie et de Secours (SDIS) :

Remarques concernant les articles, en particulier les articles 3 et 4
Modifications concernant l'annexe 4.

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations seront globalement prises en compte.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

DREAL PACA :

Observation concernant la carrière SINIAT :
« Les documents concernant le plan de zonage du PLU ne matérialisent pas exactement le périmètre actuel de la carrière et son projet d'extension, ainsi que le périmètre de l'usine ».

• Réponse du maître d'ouvrage

Les documents transmis dans le plan de zonage du PLU concernant la carrière SINIAT ne matérialisent pas exactement le périmètre actuel de la carrière et son projet d'extension et le périmètre de l'usine.

• Commentaire du commissaire enquêteur

La DREAL, dans son avis en date du 4 novembre 2016, a fourni un certain nombre de documents qui doivent permettre au maître d'ouvrage de définir le périmètre actuel de la carrière, son projet d'extension et le périmètre de l'usine.

Le commissaire enquêteur abordera à nouveau ce dossier dans ses conclusions motivées.

Agence Régionale de Santé (ARS) :

Le projet ne respecte pas les articles R123-5 et R123-6 du Code de l'Urbanisme, le réseau public d'eau potable devant être rendu obligatoire dans les zones U et AU.
Modification demandée pour l'article 4 pour les zones A et N.

• Réponse du maître d'ouvrage

L'ARS demande que le raccordement d'eau potable soit rendu obligatoire dans les zones urbaines U et AU. Cette obligation sera prise en compte.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Donc acte.

Direction Départementale des Territoires (Service Prospective, Urbanisme et Risques) :

Commission de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

- Avis favorable sur les 6 STECAL et les extensions de bâtiments d'habitation dans les zones naturelles et agricoles,
- Modifications demandées sur le règlement.

• Réponse du maître d'ouvrage

Les STECAL en zone agricole seront rattachés à la zone A. Les observations et recommandations seront globalement prises en compte.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

EPAGE (Sud Ouest Mont Ventoux)

Nombreuses observations concernant :

- La compatibilité du PLU avec le SDAGE
- L'inventaire départemental des zones humides
- Le schéma directeur des eaux pluviales :
    - Laisser un espace de mobilité à l'Auzon et aux zones d'expansion des crues,
- Le maintien des accès pour l'entretien des cours d'eau et canaux :
    - 2 remarques sur le projet de zone AUSTL et sur le projet de zone Auch4 pour l'habitat

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations et recommandations seront globalement prises en compte sauf :

- La demande de laisser un espace de mobilité et des zones d'expansion de crues le long de l'Auzon, qui sera étudiée (demande des agriculteurs et de la Chambre d'Agriculture),
- Le schéma d'assainissement des eaux pluviales, qui ne sera pas fait car le temps matériel ne le permet pas et le budget correspondant n'est pas inscrit.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Avis conforme à celui du maître d'ouvrage.

Canal de Carpentras :

Nécessité d'intégrer dans le PLU (voir zones non aedificandi) les parcelles nouvellement créées à raccorder au réseau sous pression du Canal de Carpentras

• Réponse du maître d'ouvrage

Les observations seront prises en compte Le règlement du PLU renverra au règlement de l'ASA du Canal de Carpentras.

• Commentaire du commissaire enquêteur

Donc acte.

Prise en compte des remarques, observations et/ou recommandations des PPA

Elles portent surtout sur le règlement, sur le rapport de présentation, sur les emplacements réservés et les servitudes, sur les documents graphiques.

Sont particulièrement concernés

- Pour le règlement le SDIS de Vaucluse, le CDPENAF, le Canal de Carpentras, le Conseil Départemental, la Direction Départementale des Territoires, l'ARS, la Chambre d'Agriculture.
- Pour le rapport de présentation : l'EPAGE S.O. Mont Ventoux, le Conseil Départemental, le Syndicat Mixte Comtat Ventoux
- Pour les emplacements réservés et les servitudes : le Conseil Départemental, le Syndicat Mixte Comtat Ventoux.
- Pour les documents graphiques : la Direction Départementale des Territoires, la DRAC.

La commune devra répertorier les remarques, observations et/ou recommandations émises par les PPA, compléter le dossier et/ou effectuer les corrections nécessaires pour aboutir à un document d'urbanisme qui soit complet et fiable dans sa version définitive.

VIII – LA REMARQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La commune de Mazan a transmis la compétence assainissement au Syndicat Mixte Rhône Ventoux qui a fait réaliser une étude complémentaire au schéma directeur en 2016 par le Cabinet Tramoy.

Cette étude a fait apparaître dans ses conclusions 4 scénarii possibles. Le 18 décembre 2016, le Conseil Syndical a délibéré et a retenu l'opération de raccordement des eaux usées de Mazan sur les ouvrages de Carpentras.

Le commissaire enquêteur chargé de l'enquête du zonage d'assainissement collectif futur a sollicité, avant de rédiger ses conclusions motivées, l'avis du Maire de la commune de Mazan sur la solution proposée par le Syndicat.

Par courrier en date du 21 mars 2017, le maire a indiqué au commissaire enquêteur que « *la commune était favorable à la solution retenue par le Syndicat Rhône Ventoux, à savoir le transfert des eaux usées du système d'assainissement de Mazan vers les ouvrages de Carpentras (réseaux et station d'épuration* ».

Le courrier du Maire est joint en annexe n° 4.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Conseil Municipal qui a donné son accord au projet de raccordement à la station d'épuration de Carpentras, les emplacements réservés n° 31 et 32 étant, de ce fait, retirés.

CHAPITRE IX – CONCLUSIONS GENERALES SUR LE RAPPORT D'ENQUETE

• S'agissant des procédures mises en œuvre

Les conditions du déroulement de l'enquête publique, notamment les conditions d'information du public, l'examen de sa participation, le nombre d'observations recueillies et l'analyse de ces dernières, démontrent que la durée de la consultation et de sa mise en œuvre étaient nettement suffisantes pour que tout un chacun puisse exprimer librement ses avis et ses requêtes.

• S'agissant des observations ou des demandes formulées par le public

Les intervenants du public ont exprimé en nombre des préoccupations qui n'étaient pas toujours, pour une grande majorité, en rapport direct avec l'objet du PLU soumis à l'enquête.

La préoccupation première, comme souvent en matière d'urbanisme, était de savoir si leurs parcelles étaient classées en zone constructible, la perte de la valeur vénale de leurs terrains étant pour eux un souci majeur. Ils ont présenté, pour la plupart d'entre eux, des courriers, voire des mémoires très argumentés pour faire valoir leur opposition au projet de zonage.

Deux OAP (Bigourd Est et la Ferraille 1), quartiers où seront réalisés des opérations d'ensemble, ont été fortement critiqués par les riverains de ces deux secteurs qui ont été à l'origine d'associations Loi 1901, riverains qui sont venus nombreux et à plusieurs reprises au cours de l'enquête pour exprimer, point par point des oppositions très marquées aux projets.

Une autre association « La Combe du Rouret » s'est opposée très fermement au redémarrage d'une carrière « laissée à l'abandon pendant plus de 50 ans , les riverains demandant que le projet soit abandonné.

De plus, un grand nombre d'agriculteurs ont également désapprouvé le zonage Ni sur les trames vertes et bleues, zonage qui « porte atteinte à l'exploitation de leurs terres agricoles ».

Les projets d'intérêt général ont été très peu abordés au cours de cette enquête.

• S'agissant des délais de remise du rapport

Les dispositions réglementaires n'ont pas été respectées à la lettre, compte-tenu du nombre très important des observations reçues (135) qui ont nécessité des délais de traitement des avis

et des réponses, délais sans aucune mesure avec ceux définis par les textes, aussi bien pour le commissaire enquêteur que pour le Maire et son bureau d'études.

Les dates butoirs ont été établies en parfaite concertation entre le commissaire enquêteur et le Maire de la commune.

• S'agissant des compléments d'informations souhaités par le commissaire enquêteur

Toutes les réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur ont été apportées par le personnel municipal, en particulier Mme Gimbert, Directrice Générale des Services, et Mr Siné, responsable du service urbanisme, de façon spontanée, sans aucune réticence et dans un souci de concertation et de dialogue.

• En conclusion

Toutes les conditions sont donc requises pour que le commissaire enquêteur puisse formuler ses conclusions sur « l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Mazan ».

Fait à Morières,
Le 28/04/2017

Le commissaire enquêteur,
Guy RAVIER

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHAPITRE I – CONCLUSIONS MOTIVEES

La loi SRU, entrée en vigueur le 1er avril 2000, à l'origine d'un nouveau cadre législatif s'imposant au PLU, devait respecter les principaux principes fixés par le Code de l'Urbanisme.

Renforcé par les lois UH (2003), ENE (2010) et ALUR (2014), le code de l'urbanisme a défini les principes qui précisent en matière d'urbanisme la notion de **développement durable**.

Trois grands principes s'imposent :

- **Le principe d'équilibre** entre un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces naturels et agricoles,
- **Le principe de diversité**, diversité urbaine et mixité sociale,
- **Le principe de précaution**, utilisation économe et équilibrée de l'espace, tout en assurant une maîtrise des besoins liés aux déplacements et à la circulation automobile et prise en compte de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, des paysages, du patrimoine bâti et de la réduction des nuisances, tout en garantissant une gestion économe des ressource et de l'espace.

Le PLU est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, une politique d'aménagement et le développement du territoire.

Le code de l'urbanisme définit le principe de **gestion économe des sols** et impose aux collectivités des règles en matière **d'utilisation de l'espace**. Le PLU doit être compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) et avec le **Programme Local de l'Habitat** (PLH).

Il appartient donc au commissaire enquêteur de vérifier si le projet soumis à l'enquête prend en compte les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme définis dans la législation relative au PLU.

• Le projet de développement urbain

Le taux de croissance démographique moyen fixé par le SCOT est de 1,3 %. La municipalité de Mazan a décidé de faire le choix d'un dynamisme de la croissance démographique fixé à 1,4 %, permettant d'atteindre un peu plus de 7000 habitants à dix ans, soit environ 900 habitants de plus en 2017.

Les besoins en logements qui découlent du scénario démographique retenu par le SCOT est de l'ordre de 670 logements à l'échéance du PLU. Le PADD du PLU respecte les orientations en matière de diversification des formes d'habitat fixées par le SCOT et le PLH selon les critères suivants

- 40 % d'habitat individuel,
- 35 % d'habitat intermédiaire,
- 25 % d'habitat collectif.

Ces logements se répartissent, 1/3 dans les zones urbaines (U) et 2/3 dans les zones à urbaniser (AU).

S'agissant de mixité sociale, la commune de Mazan est soumise à la loi SRU et doit atteindre une obligation en 2025 d'un seuil de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) au sein de son parc de résidences principales.

Par arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2014, la commune a été déclarée en constat de carence. Dan le cadre d'un contrat de mixité sociale signé avec l'Etat le 1er juillet 2016, la commune s'est engagée à accélérer le rattrapage.

Le PADD a pour objectif de produire un minimum de 200 LS dans l'ensemble des zones U et AU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) simulent le potentiel de réalisation de logements locatifs sociaux s'élevant à 245 LLS, ce qui représenterait un peu plus de 36 à 37 % de logements mis sur le marché (soit 670 logements environ) pendant la durée du PLU.

Le commissaire enquêteur prend en compte l'effort accompli par la commune de Mazan qui a pris l'initiative, dans le PLU soumis à l'enquête, de déterminer une programmation annuelle de réalisation de logements locatif aidés et d'éviter ainsi les pénalités de rattrapage grâce au contrat de mixité sociale signé avec l'Etat.

Le besoin foncier pour produire des logements s'élève à environ **40 ha** pour la durée du PLU (à comparer aux 52,3 ha consommés pour l'habitat dans les 10 années précédant le PLU soumis à l'enquête).

S'agissant du développement économique, la future zone d'activités intercommunale du Piot (projet prioritaire de la commune) d'une superficie de 10,96 ha est portée par la commune d'agglomération et clarifiée par le SCOT comme un espace à l'intérêt stratégique et territorial de « niveau 1 ».

Le commissaire enquêteur considère que les zones urbaines et à urbaniser du centre bourg sont situées à l'intérieur de l'Enveloppe Urbaine Préférentielle (EUP) inscrite au SCOT, le bilan de la zone agricole étant positif avec :

- **La restitution de 90,68 ha de zones agricoles et de 5,58 ha de zones naturelles dans le PLU,**
- **La préservation de 87,1 % du territoire communal (zones agricoles et zones naturelles hors secteur STECAL).**

Le commissaire enquêteur prend donc en compte les chiffres de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain :

- **L'objectif de consommation d'espace pour l'habitat est de 20 à 25 % pour la durée du PLU,**
- **Le besoin en foncier pour l'activité économique fixé dans le PADD est de l'ordre de 10 ha,**
- **L'objectif de préservation des espaces agricoles et naturels représente au moins 80 % du territoire communal,**
- **En matière de développement touristique, les campings seront valorisés,**
- **En matière d'équipements publics, les existants seront optimisés.**

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP affirment la volonté d'une mixité des fonctions urbaines réalisée dans l'enveloppe urbaine existante et un développement de celle-ci.

L'objectif des OAP est de :

- Densifier l'enveloppe urbaine et d'optimiser le potentiel foncier dans les zones déjà bâties,
- Assurer le développement de l'enveloppe urbaine en comblant es dents creuses,
- Préserver l'économie agricole,
- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques.

Les objectifs majeurs consistent à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- Favoriser la mixité urbaine et sociale.

• Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que favoriser la densification au cœur de l'enveloppe urbaine permettra de limiter la consommation de l'espace. De plus, le PADD fixe les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, et définit les conditions des corridors écologiques sur le site (espaces verts, cheminements piétons, bassins de rétention paysagers, haies, etc.).

L'enquête qui vient de se terminer a mobilisé de nombreux riverains sur des projets en cours (notamment la Ferraille 1 et le Bigourd Est) qui ont vivement critiqué « une information superficielle et incomplète » et « une concertation pratiquement inexistante ». Les propriétaires concernés ont mal accepté le fait de ne pas avoir été personnellement invités à un entretien individualisé par le Maire ou le service urbanisme.

Le commissaire enquêteur retient la proposition du Maire d'étudier, après l'enquête publique, des adaptations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement de ces zones « AU ». L'aménagement des zones retenues sera réalisé dans le cadre d'une « opération d'ensemble ».

• La préservation de la ressource en eau et l'assainissement

La commune a transmis en 2010 la compétence de l'assainissement de la commune de Mazan au Syndicat Mixte Rhône Ventoux.

Au regard des perspectives de développement de la commune, le PADD indique qu'il conviendra d'améliorer le réseau et d'adapter la station d'épuration.

Les études faites par le Syndicat pour mettre à niveau le traitement des futures charges de pollutions ont abouti au projet de raccordement des eaux usées de Mazan au réseau de collecte de Carpentras, par délibération du Conseil Syndicat Rhône Ventoux, le 15 décembre 2016.

Le Préfet de Vaucluse a attiré l'attention du Maire sur le fait que le zonage d'assainissement n'était pas totalement cohérent avec le zonage du PLU, les zones AUc et AUsh étant en partie en assainissement non collectif.

Le commissaire enquêteur qui a eu en charge les deux enquêtes concomitantes (PLU et réseau d'assainissement) a indiqué dans son rapport au Président du Syndicat Mixte Rhône Ventoux qu'il convenait de réaliser la mise en cohérence du réseau d'assainissement dans la version définitive du dossier.

Cette observation a fait l'objet d'une réserve dans l'avis du commissaire enquêteur dans son rapport concernant l'enquête relative au zonage d'assainissement collectif futur.

• La prise en compte de la carrière SINIAT

La carrière SINIAT (carrière de gypse est à ciel ouvert), ainsi que l'usine de fabrication de chaux, ciment, plâtre, sont implantées sur le territoire de la commune de Mazan. Une demande de renouvellement partiel et d'extension de la carrière a été déposée le 4 mai 2016.

La DREAL, dans son avis de PPA, en date du 8 novembre 2016, a fait savoir que «*le plan de zonage du PLU arrêté ne matérialisait pas exactement le périmètre actuel de la carrière et de son projet d'extension, ainsi que le périmètre du secteur de l'usine* ». La liste support des parcelles de la carrière à classer a été transmise au Maire.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a demandé « *de prendre en compte le nouveau périmètre de la carrière* ».

Le commissaire enquêteur, en accord avec la DREAL PACA et la DDT, considère donc que le PLU en cours d'élaboration devra prendre en compte le nouveau périmètre de la carrière et son projet d'extension, ainsi que le périmètre du secteur de l'usine et de l'intégrer dans le zonage du PLU arrêté, ainsi que dans les documents graphiques.

• Autres problèmes de zonage

• Camping le Ventoux (zone NTL)

La zone Ntl comprend 2 parties distinctes :

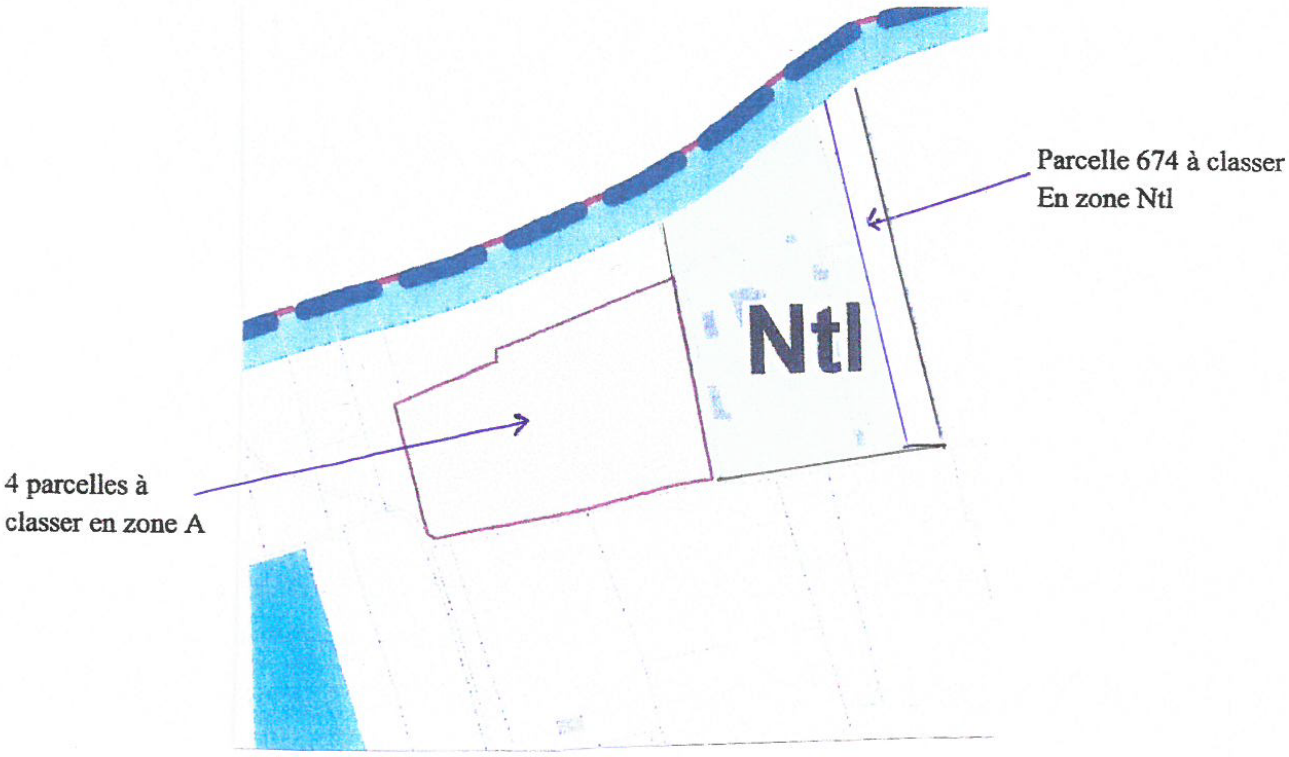
- A l'est, est implanté le camping le Ventoux, dont le propriétaire est Mr Van der Meulen, Président de la SARL Camping le Ventoux, qui a acheté une bande de terrain numéroté 674, d'une superficie de 1 496 m², actuellement classée en zone A, sur laquelle **il n'existe plus d'activité agricole**.
- A l'ouest, on distingue 4 parcelles (B0466, B0018, B0019, B0020) avec 2 maisons individuelles, sur une superficie de 10 020 m². **Aucune activité de loisir et de tourisme n'existe sur cette partie.**

La parcelle 674 a été englobée par le propriétaire dans l'enceinte du camping qui vient d'être récemment clôturé.

Le commissaire enquêteur propose donc les modifications suivantes :

- **Classement en zone A des 4 parcelles sur lesquelles sont construites 2 habitations,**
- **Classement de la parcelle 674 en zone Ntl.**

Si l'on tient compte des 10 020 m² qui seront transférés en zone A et des 1 496 m² qui seront intégrés en zone Ntl, on peut considérer que la consommation d'espace agricole sera moindre par rapport à la situation existante (soit 10020 m² - 1 496 m² : 8524 m²).



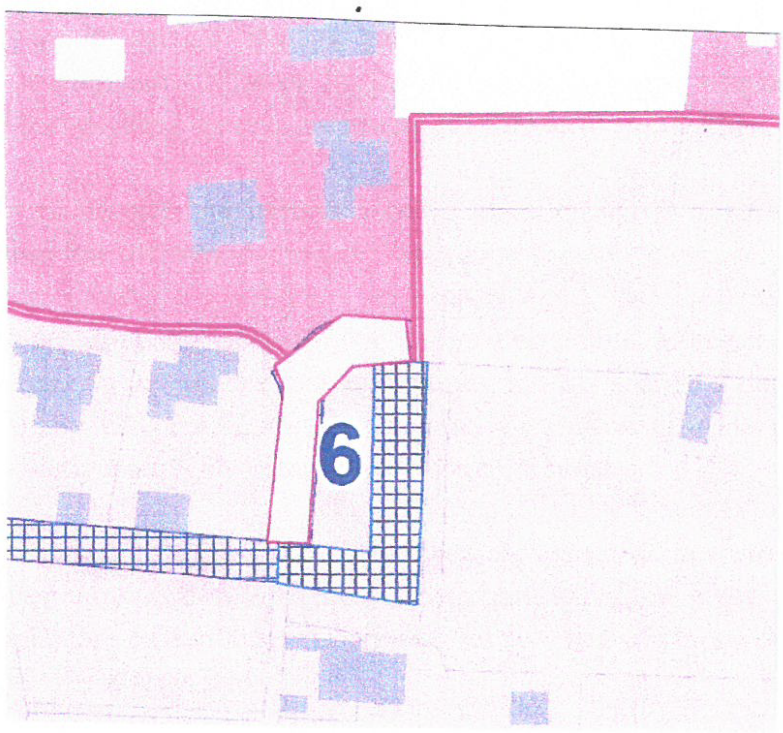
Correction d'une erreur matérielle au règlement graphique :
Suppression du zonage Ntl pour les 4 parcelles avec les 2 maisons individuelles qui n'ont aucun lien avec l'activité du camping

Cette proposition pourra être étudiée par le groupe de travail PLU, sous réserve de l'avis des PPA (voir croquis suivant).

• Création d'une voie de desserte au lieudit La Ferraille (emplacement n° 6)

Il s'agit de corriger une erreur naturelle au règlement graphique en déplaçant l'AR6 vers l'est.

Voir document ci-dessous :



Correction d'une erreur matérielle au règlement graphique :
Déplacer l'ER 6 vers l'est

• Le commissaire enquêteur demande que l'emplacement n° 6 soit déplacé vers l'est et corrigé dans les documents graphiques du PLU.

En définitive

Le projet de développement urbain, tel qu'il a été défini dans le PLU soumis à l'enquête, prend en compte les principes d'aménagement et d'urbanisme, tels que prévus aux articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur constate que le cadre législatif réglementaire s'imposant au PLU a été scrupuleusement respecté par le maître d'ouvrage, que ce soit au niveau des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs de diversification de l'habitat, de développement économique et de préservation de l'habitat sont compatibles avec les orientations du SCOT et du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ont permis de respecter l'Enveloppe Urbaine Préférentielle (EUP) fixée dans le SCOT.

Les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU ont été pris en compte par la municipalité en développant l'offre de logements locatifs sociaux, respectant de ce fait le contrat de mixité sociale signé entre la commune et l'Etat le 1er juillet 2016.

De plus, le choix de densités supérieures à celles mises en œuvre auparavant dans le POS permettra de réaliser une offre en logements moins consommable d'espace.

Dans les secteurs où seront réalisées des opérations d'ensemble, le principe de densification devra être prioritaire. Au niveau des formes urbaines, le PLU soumis à l'enquête a privilégié l'habitat intermédiaire et collectif afin de garantir la mixité sociale, la part de logements individuels étant relativement élevée sur le territoire communal.

On peut donc affirmer que le projet de développement urbain de la commune a respecté le principe d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces agricoles et naturels, tout en appliquant le principe de diversité au niveau des formes urbaines prenant en compte la mixité sociale.

Le commissaire enquêteur veut également souligner que les mesures prises en faveur de l'environnement ont été prises en compte dans le PLU, qu'il s'agisse de mesures prises sur les conditions climatiques et la qualité de l'air, qu'il s'agisse de mesures prises sur l'eau, les sols ou les sous-sols, qu'il s'agisse des mesures sur la faune et la flore.

Les principales continuités écologiques du territoire constituées par l'Auzon et ses affluents ont été abordées dans le rapport de présentation, les trames vertes et bleues apparaissant clairement dans la cartographie de l'ensemble de la commune.

Il faut rappeler ici que, au regard des mesures prises, l'autorité environnementale, saisie le 14 avril 2016 d'une demande d'examen au cas par cas, a déclaré le PLU de Mazan non éligible à évaluation.

Le commissaire enquêteur considère donc l'intérêt général du projet et la volonté des élus de vouloir maîtriser le développement de leur territoire au cours des prochaines années, dans le souci d'en assurer la cohérence, dans le respect des orientations définies

dans le SCOT et dans les grands enjeux déclinés dans le PADD, enjeux compatibles avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il faut toutefois rappeler que le SCOT mis à l'enquête publique, n'est pas défini une fois pour toutes et qu'il pourra évoluer et s'adapter au cours du temps par des modifications ou des révisions.

CHAPITRE II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• Considérant que l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté n° 2017/34 en date du 11 janvier 2017 du Maire de Mazan,

• Considérant que toutes les mesures de publicité prévues pour l'information du public ont été mises en œuvre,

• Considérant l'importante mobilisation du public au cours de cette enquête,

• Considérant que toutes les explications concernant le projet et la procédure ont été fournies par le commissaire enquêteur aux personnes qui en faisaient la demande,

• Considérant les avis des Personnes Publiques Associées,

• Considérant que toutes les observations du public ont été inventoriées, analysées et présentées au maître d'ouvrage par le commissaire enquêteur dans un procès-verbal de synthèse,

• Considérant la qualité du mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations du public, des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur,

• Considérant que le nouveau cadre législatif qui s'impose au PLU a été respecté par le maître d'ouvrage,

• Considérant que le projet de PLU prend en compte les grandes orientations du SCOT, du PADD et du PLH,

• Considérant la qualité des Orientations d'Aménagement et de Programmation, respectant les grands enjeux formulés dans le PADD,

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazan.

Cet avis est assorti de deux recommandations :

1ère recommandation :

Rencontrer dans les délais les plus courts le Président du Syndicat Mixte Rhône Ventoux, afin de mettre en cohérence le zonage d'assainissement avec le zonage du PLU,

2ème recommandation :

Prendre en compte les nombreuses observations, recommandations et réserves qui ont été portées à l'attention du maître d'ouvrage par les Personnes Publiques Associées et Consultées,

Compléter le dossier et/ou effectuer les corrections nécessaires pour présenter un document d'urbanisme qui soit complet et fiable dans sa version définitive.

Fait à Morières,
Le 28 avril 2017

Le Commissaire Enquêteur,
Guy RAVIER