

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAZAN (84)



0. ACTES DE PROCEDURE

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM n°2017/27 du 29/06/2017

Mise à jour n°1 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/651 du 07/11/2017

Mise à jour n°2 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/711 du 20/11/2017

Mise à jour n°3 du PLU par Arrêté de M le Maire n°2017/756 du 11/12/2017

Modification n°1 (simplifiée) du PLU approuvée par DCM du 28/06/2018

Révision (allégée) n°1 du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019

Modification n°2 (de droit commun) du PLU approuvée par DCM du 28/11/2019

Mise à jour n°4 du PLU par Arrêté de M. le Maire n°2021/713 du 26/11/2021

Modification n°3 (simplifiée) du PLU approuvée par DCM du 15/09/2022

AM : Arrêté de M le Maire ; DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 28/11/2019



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 septembre 2022

Le 15 septembre 2022, à 20 heures,
le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique
sous la présidence de Monsieur Louis **BONNET**, maire.

Madame Geneviève **GABORIT-DUPILLE** a été désignée comme secrétaire de
séance.

Etaient présents :

M. Georges **MICHEL**, Mme Joséphine **AUDRIN**, M. René **CECCHETTO**, Mme
Véronique **BERGER**, M. Silvère **JOUBERTEAU**, Mme Sophie **CLÉMENT**, Mme
Geneviève **GABORIT-DUPILLE**, M. Vincent **FLEGON**, Mme Angéline **LEROUX**,
M. Auguste **DURAND**, M. Patrick **LECOQ**, Mme Christine **JACQUES**, Mme
Amandine **APPLANAT**, M. Julien **BREMOND**, Mme Aurélie **PISANI**, Mme Eve
GALLAS, M. Bruno **GANDON** (départ à 21h45), M. Franck **PÉTI**, M. Jean-
François **CLAPAUD**, Mme Anne **MUH**, Mme Maria **DUFOUR**.

Avaient donné **procur**ation : M. Jean-Louis **BOURRIE** à Mme Joséphine
AUDRIN, Mme Marie-Hélène **MOREL** à Mme Sophie **CLÉMENT**, Mme Cécile
DEMENKOFF à M. René **CECCHETTO**, M. Jean-Philippe **ACHARD** à M. Georges
MICHEL, Mme Elodie **BOFFELLI** à M. Louis **BONNET**, M. Bruno **GANDON** à M.
Franck **PÉTI** (à partir de 21h45 et délibérations 12 à 17), M. Stéphane
CLAUDON à Mme Maria **DUFOUR**.

Absents: M. Patrick **ZAMBELLI**

Date de convocation : 08/09/2022 **Date d'affichage** : 08/09/2022

En exercice : 29 Présents ou représentés : 28 Votants : 28

N° 2022/050

Objet : Urbanisme - PLU Approbation du dossier de modification simplifiée n° 3

N°2022/050

Objet : Urbanisme - PLU Approbation du dossier de modification simplifiée n° 3

Rapporteur : Mme Joséphine AUDRIN

Le 29/06/2017, le Conseil Municipal de MAZAN a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

Entre autres objectifs, le PLU vise à (extrait des objectifs du PADD) :

-CONFORTER L'AGGLOMERATION MAZANAISE DANS SON ROLE DE POLE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENT

-DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE ET LES AUTRES ACTIVITES EN AGGLOMERATION

Ces objectifs sont également repris dans le cadre de la démarche Petite Ville de Demain avec notamment, la volonté de revitaliser le centre-ville et la mise en place du droit de préemption commercial.

C'est également dans cet esprit que l'article UA1 limite le changement de destination : « ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES le long des LINEAIRES COMMERCIAUX : Pour les activités en rez-de-chaussée des constructions le long de l'avenue de l'Europe, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat à vocation de service de proximité, vers une autre destination que commerciale ou artisanale de service de proximité. »

La préservation des rez-de-chaussée commerciaux pour éviter le changement de destination vers de l'habitat ou les garages est essentiel pour préserver le linéaire commercial. En particulier face à une montée de la vacance commerciale.

Cette évolution du document d'urbanisme n'a pour objet :

1. Ni, de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
2. Ni, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Ni, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Ni, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par conséquent, l'évolution du document d'urbanisme relève d'une procédure de modification au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

Comme précisé à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Donc, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (pour les PLU tenant lieu de PLH).

N°2022/050

Objet : Urbanisme - PLU Approbation du dossier de modification simplifiée n° 3

Rapporteur : Mme Joséphine AUDRIN

Dans un premier temps, la Commune a saisi l'Autorité Environnementale pour savoir si la procédure était soumise ou non à évaluation environnementale. Par décision n° CU-2022-3173 en date du 21 juillet 2022 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la modification simplifiée n° 3 du PLU, la procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier de modification simplifiée a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées entre mai et juin 2022. Plusieurs avis ont été reçus (dont 2 avec réserves) : le Syndicat Mixte Comtat Ventoux le 07/06/2022, le Conseil Départemental de Vaucluse le 22/06/2022, la Chambre de Commerce et d'Industrie le 29/06/2022, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse le 15/07/2022.

L'article L153-47 du Code de l'Urbanisme précise que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Le dossier en projet de modification simplifiée n° 3 du PLU et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ont été mis à disposition du public du 13/06/2022 au 13/07/2022 à l'Hôtel de Ville, durant les jours et heures d'ouverture habituels du service.

Aucune remarque ou observation n'a été émise par le public au cours de cette phase. A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Il est précisé que l'ensemble des avis reçus sont favorable mais que celui de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Vaucluse sont assortis de réserves. Celles-ci concernent d'une part le règlement du PLU qui autorise les commerces en zones UDC, UE (sauf en UEc, UEci et UEi) et AUCh2, ce qui a pour conséquence le départ des commerces du centre-ville pour se relocaliser sur ces zones et d'autre part la préservation du linéaire sans qu'il ne soit grever par les services publics.

La commune consciente de ces enjeux ne souhaite pas implanter plus que les services cités dans son projet (police municipale et office de tourisme) et travaille sur une prochaine modification concernant les zones périphériques.

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu, le Plan Local d'Urbanisme de MAZAN approuvé le 29/06/2017 ;

Vu, la décision de la mission régionale de l'autorité environnementale en date du 21 juillet 2022 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas ;

Vu les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées au cours de la modification du PLU ;

Envoyé en préfecture le 19/09/2022

Reçu en préfecture le 19/09/2022

Affiché le

Bessier
L'Extrait

ID : 084-218400729-20220915-2022_050-DE

N°2022/050

Objet : Urbanisme - PLU Approbation du dossier de modification simplifiée n° 3

Rapporteur : Mme Joséphine AUDRIN

Considérant, l'absence d'avis du public sur la présente modification ;

Entendu l'exposé qui précède

Il est proposé au Conseil municipal :

- **d'approuver** le dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme joint en annexe ;
- **de préciser** que conformément aux articles R.153.20 et R.153.21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme tenu à la disposition du public. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales,
- **de préciser** que la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme annexé sera transmise à M le Préfet de Vaucluse, en sa qualité de représentant de l'Etat.
- **de préciser** que la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme approuvée est consultable en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du service.
- **de préciser** que la modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme est exécutoire dès lors qu'elle a été publiée et transmise à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- **et d'autoriser** M. le Maire, ou son représentant à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE
à l'unanimité**

ADOpte la proposition du rapporteur.

Ainsi délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
Et ont signé au registre les membres présents.
Pour copie certifiée conforme au registre des délibérations.


Le secrétaire de séance


Geneviève GABORIT-DUPILLE

Le Maire


Louis BONNET



Envoyé en préfecture le 19/09/2022
Reçu en préfecture le 19/09/2022
Affiché le 
ID : 084-218400729-20220915-2022_050-DE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication par voie d'affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat. A cet effet, le tribunal administratif territorialement compétent peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de Vaucluse



2.1.2 – PLU

Délibération n° :
DEL2024_02_06

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

De la Commune de MAZAN

Séance du 15 février 2024.

L'an deux mille vingt-quatre

Et le quinze février,

A 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué en date du 09 février 2024, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Louis BONNET, Maire.

Objet : Approbation de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mazan

Rapporteur : Joséphine AUDRIN

Présents : M. Louis BONNET, M. Georges MICHEL, Mme Joséphine AUDRIN, M. René CECCHETTO, M. Jean-Louis BOURRIE, Mme Marie-Hélène MOREL, M. Silvère JOUBERTEAU, Mme Sophie CLEMENT, Mme Geneviève GABORIT-DUPILLE, M. Jean-Philippe ACHARD, Mme Christine JACQUES, M. Patrick LECOQ, Mme Amandine APPLANAT, M. Julien BREMOND, Mme Yvonne VIRDIS, M. Bruno GANDON, M. Patrick ZAMBELLI, M. Stéphane CLAUDON, M. Jean-François CLAPAUD, Mme Anne MUH, Mme Maria DUFOUR.

Ont donné pouvoir : Mme Véronique BERGER, M. Vincent FLEGON, Mme Angéline LEROUX, Mme Elodie BOFFELLI, Mme Eve GALLAS, Mme Aurélie PISANI,

Absents : Mme Cécile DEMENKOFF, M. Franck PETIT,

Secrétaire de séance : M. Jean-Philippe ACHARD.

La séance ouverte,

Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

Une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été engagée par arrêté n°2023/383 de M. le Maire en date du 18 juillet 2023.

Les principaux objectifs poursuivis étaient :

- Revoir les principes d'organisation et d'aménagement de certaines zones (AUCH2 et AUCH3), et en définir de nouveaux sur deux secteurs de la trame urbaine (poches non bâties aux lieux-dits Les Rossignols et Les Malauques).
- Apporter des modifications au règlement de manière à encadrer davantage les possibilités d'aménagement et de construction dans les zones UD, AUCH et AUSH.
- Introduire de nouvelles dispositions de manière à prendre en compte certaines problématiques d'actualité (meilleure intégration du photovoltaïque, diversification de l'activité agricole suite à la Loi Elan).
- Simplifier et clarifier certaines dispositions du règlement pour en faciliter l'utilisation et la compréhension.

Par décision n°CU-2023-3465 en date du 21 septembre 2023, l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°4 du PLU.

Huit personnes publiques associées (PPA) ont répondu à la sollicitation de M. le Maire, les avis sont tous favorables et pour certains assortis de réserves.

Par arrêté n° n°2023/533 en date du 16 octobre 2023 M. le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU.

L'enquête publique a eu lieu du 13 novembre 2023 au 4 janvier 2024. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable sans réserve à la modification n°4 du PLU.

Le dossier de modification n°4 du PLU a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Ces modifications sont intégrées comme suit :

- Au niveau de la notice de présentation, des éléments d'explication et de justification ont été ajoutés concernant la délocalisation du commerce, le choix de l'implantation de l'école sur le secteur du Piol, ainsi que le nombre de logements prévus après la modification ;
- Au niveau du règlement, la répartition des Logements Locatifs Sociaux à produire a été introduite dans l'annexe 6 du règlement. Afin de suivre cette répartition le terme d'« hébergement sénior » a été remplacé par « logement adaptés aux séniors » et la zone AUCh3s supprimée en conséquence ;
- Au niveau du règlement, les emplacements réservés L1 à L5, délimités en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ont été mentionnés au sein des zones concernées (UD et AUch) ;
- Au niveau du règlement, les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ont été précisées ;
- Au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « les Rossignols », le cône de vue à protéger au sud a été renforcé, et il a été précisé que la voie de desserte devra être accompagnée d'un traitement végétalisé. Sur le schéma, la voie mentionnée au nord-ouest de la zone a été supprimée dans la mesure où elle n'existe pas.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2017/27 en date du 26 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2017/651 en date du 7 novembre 2017 de mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2017/711 en date du 20 novembre 2017 de mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2017/756 en date du 11 décembre 2017 de mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Modification n°1 (simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 2018 ;

Vu la Révision n°1 (allégée) du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 novembre 2019 ;

Vu la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 novembre 2019 ;

Vu l'arrêté n°2021/713 en date du 26 novembre 2021 de mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la Modification n°3 (simplifiée) du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 septembre 2022 ;

Vu l'arrêté n°2023/383 en date du 18 juillet 2023 prescrivant la modification n°4 du PLU.

Vu la décision n°CU-2023-3465 de l'Autorité Environnementale en date du 21 septembre 2023 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°4 du PLU.

Vu l'arrêté n°2023/533 en date du 16 octobre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées,

Vu les conclusions du commissaire enquêteurs,

Vu le projet de modification n°4 de Plan Local de l'Urbanisme,

Vu la Commission communale de l'urbanisme du 06 février 2024,

Considérant la prise en compte des avis des personnes publiques associées,

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur qui donne un avis favorable sans réserve,

Considérant qu'il est précisé que pour tenir compte des remarques émises par les PPA et lors de l'enquête publique, le dossier a été repris de la manière suivante :

- Au niveau de la notice de présentation, des éléments d'explication et de justification ont été ajoutés concernant la délocalisation du commerce, le choix de l'implantation de l'école sur le secteur du Piol, ainsi que le nombre de logements prévus après la modification.
- Au niveau du règlement, la répartition des Logements Locatifs Sociaux à produire a été introduite dans l'annexe 6 du règlement.
- Au niveau du règlement, les emplacements réservés L1 à L5, délimités en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ont été mentionnés au sein des zones concernées (UD et AUch)
- Au niveau du règlement, les conditions d'implantation des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ont été précisées.
- Au niveau de l'OAP « les Rossignols », le cône de vue à protéger au sud a été renforcé, et il a été précisé que la voie de desserte devra être accompagnée d'un traitement végétalisé. Sur le schéma, la voie mentionnée au nord-ouest de la zone a été supprimée dans la mesure où elle n'existe pas.

Considérant que le projet de Modification n°4 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

APPROUVE la Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MAZAN telle qu'elle est annexée à la présente,

AUTORISE M. le Maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération,

DIT que la présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département,

DIT que la présente délibération et la modification du Plan Local d'Urbanisme seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme,

DIT que, conformément à l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, la modification n°4 du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public en Mairie de Mazan et à la Préfecture de Vaucluse aux heures et jours habituels d'ouverture,

DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, ne seront exécutoires que :

- dès sa réception par la Préfète,
- dès sa publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du code de l'urbanisme,



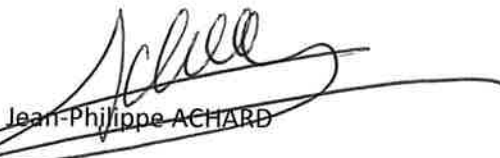
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Vote : Pour : 21
Contre : 6 (M. CLAPAUD, M. CLAUDON, Mme MUH, Mme DUFOUR, Mme GALLAS, Mme PISANI)
Abstention : 0

LA DELIBERATION EST ADOPTEE A LA MAJORITE

Pour extrait certifié conforme,
fait et délibéré les jours,
mois et an susdits.

Secrétaire de Séance,


Jean-Philippe ACHARD

Le Maire,


Louis BONNET



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication par voie d'affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat. A cet effet, le tribunal administratif territorialement compétent peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.