Mérindol le 1er octobre 2024

Objets : Requêtes concernant le projet de révision du PLU à Mérindol (Vaucluse)

Madame l'enquêtrice publique,

Je possède des parcelles de terrain dans deux zones du village : Au lieu-dit du Vallon Bernard et sur les Lieux-dits "Le Bon Puits" et "Les Roches".
Dans le cadre du nouveau PLU, deux terrains sur lesquels j'ai des projets de construction à court et à long terme devraient passer en zone N.
Mes requêtes portent sur deux terrains, l'un se trouvant au Vallon Bernard (2 parcelles jointes AI 415 et AI 397 pour une surface de 5300 M2), et l'autre au Bon Puits (1 parcelle AE 183 de 5000 M2 actuellement constructible sur une surface de 3000 M2 – portion à l'intérieur des limites du village).

Dans les deux cas il s'agit de terrains que j'ai acquis par héritage ou par achat comme des terrains entièrement constructibles donc évalués comme tels dans les transactions. Ils ont donc toujours représenté un patrimoine immobilier important, soit parce qu'ils représentaient une part d'héritage équitable, soit pour l'investissement nécessaire à leur achat.

- Dans le cas du Vallon Bernard, j'ai une demande de permis d'aménager (4 lots) déjà déposée après révision par suite d'un premier dépôt, et dont l'issue devrait être connue vers la mi-décembre. Si l'issue à ma demande est favorable, ce terrain pourrait rester assujetti à la règle correspondant au zonage UCa actuel pendant 5 années. Cela serait bien sûr positif mais n'est à ce jour qu'hypothétique.
- Dans le cas du Bon Puits j'ai pour but de construire une seule maison mais à moyen ou long terme.

En comparant le PLU modifié de 2020 et le nouveau projet, je constate que je serais potentiellement impacté de manière démesurée et extrêmement préjudiciable (car tout ce je possède de constructible au Bon Puits et au Vallon Bernard ne le serait plus), alors que déjà, les autres terrains que je possède, dont 7000 M2 constructibles selon l'ancien POS, sont déjà tous passés en Zone N lors de l'établissement du premier PLU en 2017.
A l'échelle du PLU, ces modifications peuvent apparaître comme des détails alors qu'elles ont pour moi des conséquences désastreuses.

Je présenterai donc mes deux requêtes en commençant par le terrain du Vallon Bernard, avant la seconde pour le terrain du Bon Puits. J'essaiera tant que possible d'énumérer mes arguments par thèmes et le plus succinctement possible.
Dans les deux cas, je souhaite que mes terrains puissent rester en zone UD.

1. **Terrain du Vallon Bernard (parcelles AI 415 et AI 397):**

Dans ce cas l'existence d'une demande de permis d'aménager qui pourrait aboutir, relativise le risque mais je considère que les arguments demeurent et que même en cas d'acceptation du projet, il est important que ce terrain ou futurs lots restent en zone UD.

- **Préjudice financier**: ce terrain don't j'ai hérité en 1978 a été évalué au printemps 2024 à une valeur de 650 000 €. Même si le projet d'aménagement est accepté, le fait que les terrains passent par la suite en zone Naturelle ne pourra que les dévaluer.

- **Injustice**: Le projet de PLU requalifie le zonage d'une partie de la zone UC et UCa du PLU existant en zone UD afin de limiter la densité des constructions futures. Cependant au lieu de transformer mes deux parcelles UCa en zone UD, comme pour les parcelles voisines, le projet prévoit de les passer en zone N. Il en résulterait donc que la nouvelle limite de constructibilité exclurait mes terrains, pourtant constructibles depuis leur acquisition en 1978 et même avant lorsque ma grand-mère les possédait, tout en laissant la constructibilité (UD) sur des terrains limitrophes qui sont eux déjà construits.

- **Incohérence par rapport à la localisation:**
    - Ce terrain fait partie du village
    - Il est totalement entourés par des propriétés construites.
    - Il ne constitue pas un lien en continuité avec l'ensemble forestier situé plus au nord.
    - La nécessité d'une zone naturelle si proche mais sans continuité avec le massif du Luberon au fond du Vallon Bernard n'a pas beaucoup de sens.
    - Il est parfaitement desservi et les constructions sur quatre lots ne devraitent pas obliger à pas modifier les infrastructures communale de viabilisation.
    - La SIVOM ne voit pas de problème à un raccordement
    - l'architecte du Parc Régional a trouvé le projet raisonnable.

- **Projet d'amènagement de 4 Lots:**
    - Le projet à 4 Lots/parcelles respecte les contraintes d'un zonage UD.
    - L'impact visuel de cet aménagement serait très discret et à peine visible depuis la voie publique.
    - Je n'ai pas souhaité profiter du classement actuel en UCa et plusieurs fois rejeté des offres de promoteurs prévoyant de construire 8 maisons car je comprends et adhère aux principes motivant le PLU.
    - Le réglement intérieur du lotissement déposé avec le dossier prévoit d'interdire les propriétaires de construire une seconde maison et/ou de subdiviser leurs lots.

2. **Terrain au Bon Puits (parcelle AE 183) :**

- **Préjudice financier**: Cette parcelle de 5000 M2 achetée dans un lot en 1984 dont seuls 3000 M2 sont actuellement constructibles et a été évaluée au printemps 2024 à une valeur de 380 000 €.
    - J'ai acheté en 1984 un terrain de 1 hectare constructible (selon le POS) constitué par les parcelles AE 183, AE 184 et AE 186. Avec le premier PLU (2017), 5000 M2 (parcelles AE 184 et AE 186) ainsi que 2000 M2 de la parcelle AE 183 sont devenus non constructibles en passant en zone N.

- **Injustice**: C'est un peu le même scénario dans cette partie ouest du village, avec une zone UD qui deviendrait zone N. Dans l'ensemble, cela n'affecterait quasiment que des parcelles déjà construites ou faisant parties de propriétés avec construction (donc avec un préjudice relatif sur la valeur foncière).
    - Mais à nouveau, je perds la possibilité de construire et la valuer foncière sur un terrain 5000 M2 avec un préjudice financier conséquent.
    - Avec le PLU de 2017, j'ai déjà perdu 7000 M2 de zone constructible, ce qui constituait déjà un préjudice. Donc, quelque part j'estime aussi avoir déjà donné ou fait ma part du sacrifice consistant à préserver des zones naturelles.

- **Incohérence par rapport à la localisation:**
    - Ce terrain fait partie du village
    - Il est entièrement entourée de parcelles construites à part même si la densité est moindre.
    - Il est parfaitement desservi avec accès direct aux réseaux de viabilisation communaux.

- **Projet**: J'occupe une vieille Bastide de l'autre côté de la route (au nord, Les Roches AE 28) qui ne sera pas forcément compatible comme lieu de vie à un age plus avancé. Je souhaite donc avoir la possibilité de construire à plus ou moins long terme une habitation de plein pied sur ce terrain.

Donc le projet de révision du PLU devrait transformer deux terrains de 5000m2 qui sont constructibles depuis que je les possède (ancien POS et PLU actuel) en zone naturelles non constructibles.
Ce projet représente pour moi un préjudice financier considérable, d'autant plus que ces terrains étaient pour moi des investissements sur le long terme, ainsi qu'une garantie de complément de retraite après une carrière un peu atypique, en partie à l'étranger mais sans le statut d'expatrié, et qui ne m'offrira que très peu de revenus à la retraite, bien qu'ayant travaillé toute ma vie.
Alors que j'arrive à une période de ma vie où je peux enfin mobiliser ces investissements, le futur PLU pourrait réduire ces projets à néant.

Je suis conscient et je comprends le besoin de balancer le taux de construction à travers la préservation de zones non construites. Mais je ne vois pas pourquoi mes terrains en particulier devraient servir à compenser les projets de densification que la mairie projette ailleurs sur la commune. Je contribue déjà assez fortement, à titre privé et avec l'entretien que cela requiert, à la préservation de zone naturelles sur la commune, en bordure du village (Bon Puits et Les Roches).
J'ai refusé depuis plusieurs années et en particulier ces dernières années, des propositions de promoteurs qui souhaitaient mettre jusqu'à 8 maisons sur mes terrains du Vallon Bernard et jusqu'à 5 au Bon Puits, car cela me semblait parfaitement excessif pour ces lieux éloignés du centre du village.

Maintenant, je ne comprends ni ne peut simplement accepter ce choix prévu pour ces parcelles. Dans le cas du Vallon Bernard où j'avais déjà lancé un projet, j'ai donc poursuivi le

projet initial et déposé une demande de permis d'aménager pour ces parcelles. Ce projet n'est pas aberrant et pourrait parfaitement s'intégrer dans le projet global du futur PLU et/ou s'intégrer aux futures OAP.
J'aimerais aussi pouvoir garder la possibilité future de construire une seule maison au Bon Puits.

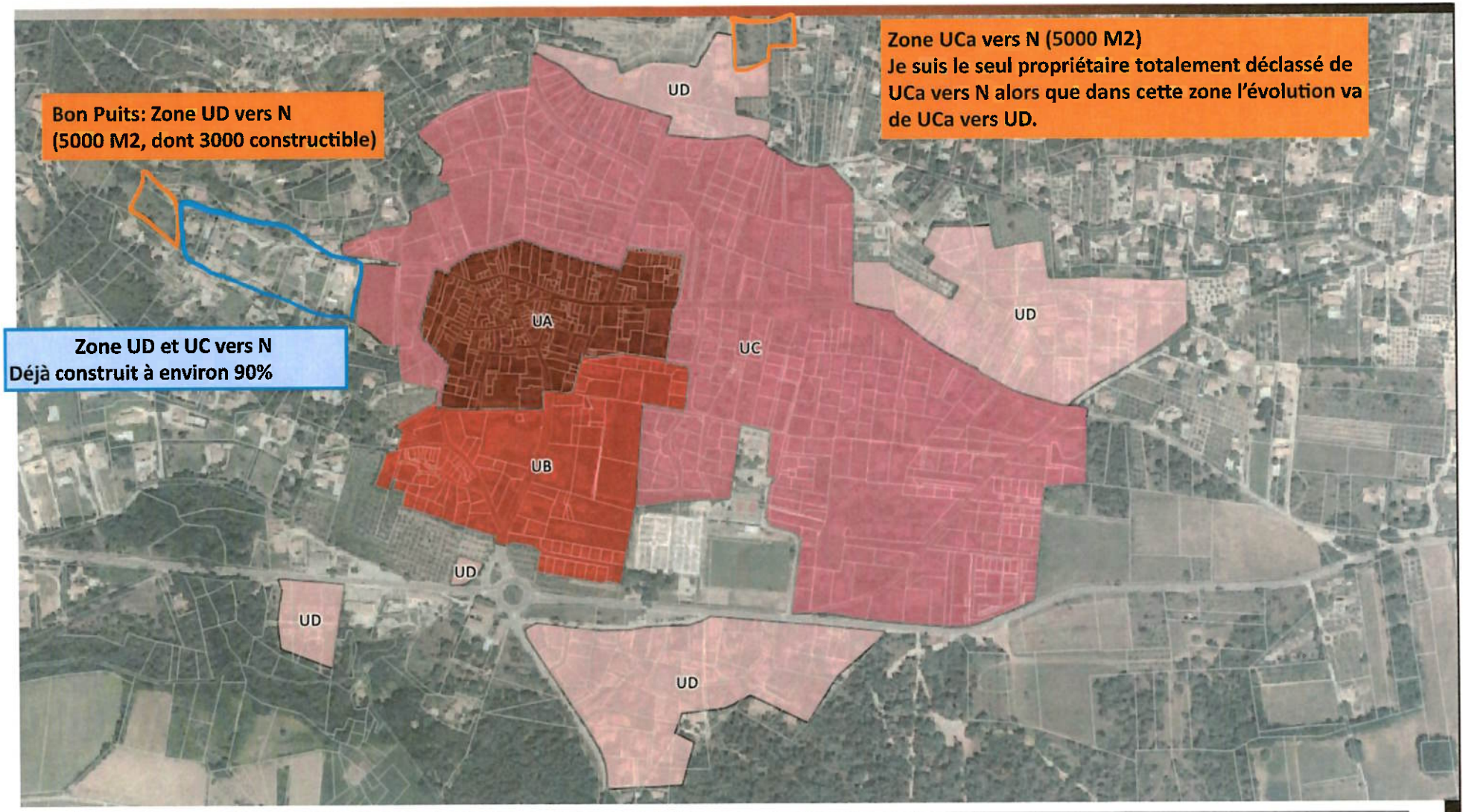
Je vous remercie pour votre écoute et j'espère avoir pu vous convaincre du caractère injuste de ce projet de découpage qui n'apporte que très peu au niveau des zones N mais qui me porterait un préjudice considérable sur la valeur de biens qui constituent pour moi un patrimoine et une épargne cruciale.

J'espère n'avoir pas abusé d'arguments trop personnels ou subjectifs car forcément je défends mes intérêts, mais j'espère que les critères objectifs sont suffisamment clairs, raisonnables et acceptables pour pouvoir peser sur la décision finale.

Je reste bien sûr à votre disposition, pour échanger avec vous ou Monsieur le Maire si cela est nécessaire par la suite.

Stéphan Gasca, 110 Chemin du Bon Puits à Mérindol — 9 rue Thérèse, Montpellier, 34090.

Les zones Urbaines



Zonage	UA	UB	UC	UD
Constructibilité	Non réglementé	60 %	40 %	10 %
Perméabilité et végétalisation	Non réglementé	30 %	40 %	50 %

04 42 12 53 31 contact@planed.fr

Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: vendredi 4 octobre 2024 11:59
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Révision du PLU de Mérindol, Observations et propositions
Pièces jointes: CU1_1_Courrier Maire.pdf; CU1_2_situation.pdf; CU1_3_demande de CU cerfa_13410-10_signée_AR_p1.pdf; CU2_1_Courrier Maire.pdf; CU1_4_demande de CU cerfa_13410-10_signée.pdf; CU1_6_Reponse du Maire_CU24S0003 décision.pdf; CU2_3_Recepisssé du CU par la Mairie.pdf; CU2_2_Demande de CU_21659-cerfa_13410-10_signé.pdf; PV_CM 2023 12 18_Gmail - CR du conseil municipal.pdf; CU2_5_Notification_ Mairie_CU 2024 05 29.pdf; CU2_4_Plan PROJET-16 LOGEMENTS.pdf; V3 Mérindol point au 30.09.2024.docx; CU1_5_Demande de CU_APS v2.pdf

Pour info et pour impression et à joindre dans le registre d'EP

[redacted]
---------- Forwarded message ---------
From: **Michel Walter** <mimi.walter@gmail.com>
Date: Thu, Oct 3, 2024 at 10:45 PM
Subject: Révision du PLU de Mérindol, Observations et propositions
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Cc: Michel Walter <mimi.walter@gmail.com>

Madame la Commissaire Enquêteur,

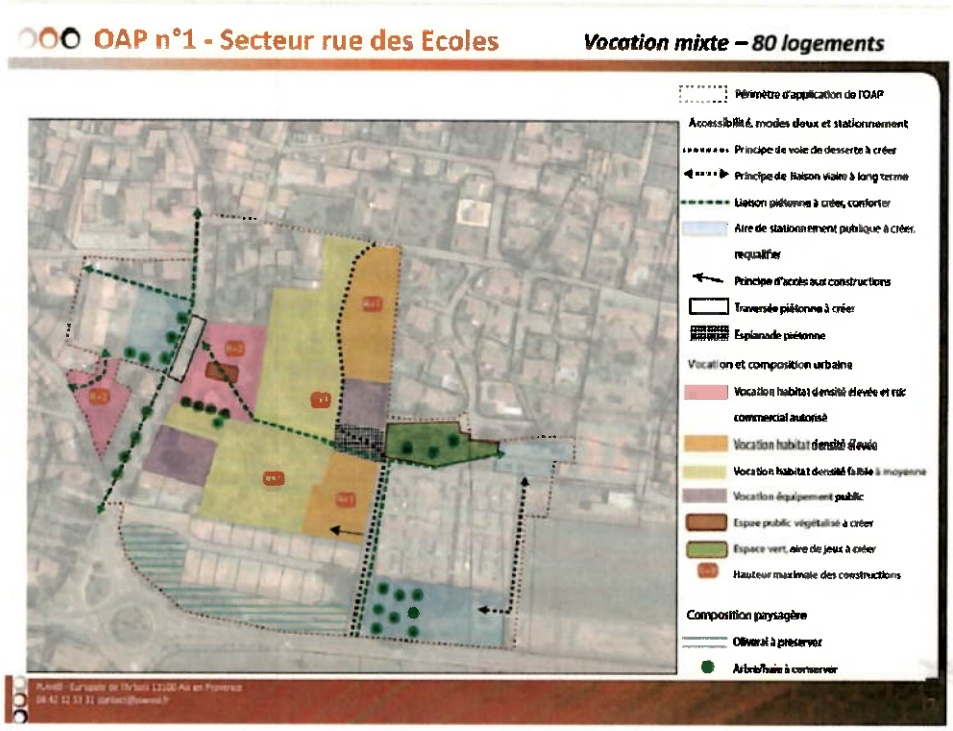
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous et ci-joint, mes observations et propositions.

- **Le PLU actuel et sa révision : Quelques points critiques**

  - Aspect paysager : L'OAP du secteur 3 du PLU actuel (Page 6 & 7 de l'OAP), permet de préserver l'intérêt paysager du site : champs d'oliviers à protéger, positionnement des jardins, franges boisées à préserver.

  - Le classement en Ap du projet de PLU soumis à enquête est surprenant dans une zone, qui, dans le PLU actuel, est celle qui doit être urbanisée en second, en sachant que la première est maintenant urbanisée, en presque totalité. La vision du devenir du bourg, de sa structuration, a radicalement changé, sans que l'on sache pourquoi.

  - L'OAP n°1 secteur des écoles du projet de PLU soumis à enquête a une densification extrême contrairement à ce que laisse penser le schéma. Des parcelles bâties sont intégrées dans cette zone. L'OAP envisagée (PLU révisé OAP1) figure ci-dessous



La carte ci-dessous permet de se rendre compte que sur un total d'environ 1ha57 seuls environ 9000m2 sont disponibles. Donc dans 9000m2 il est prévu de réaliser 80 logements plus la voirie.

Dans le PLU actuel pour le secteur 3, avec un aménagement respectueux de l'environnement et des paysages, sur environ 1ha95 de 25 à 34 logements sont prévus.

Mobiliser en priorité la densification doit se faire en affirmant la qualité environnementale des projets et en préservant le cadre de vie. L'OAP n°1 secteur de la rue des Ecoles *du dossier soumis à enquête* ne respecte pas cet objectif.

Le maintien de l'OAP actuelle du secteur 3 permettrait de réaliser dans le secteur rue des Ecoles un projet moins dense et plus respectueux du cadre de vie et de l'environnement.

J'ai d'ailleurs déposé 2 demandes de CU Opérationnel, le 24 avril 2024 pour l'un et le 29 mai 2024 pour l'autre dont vous trouverez ci-joint copie.
Ces demandes de CU font suite à un rendez-vous avec Mr Le Maire le 9 février 2024, pour évoquer les modifications introduites dans le projet de révision du PLU, impactant nos parcelles situées dans les OAP des secteurs 2 et 3 du PLU actuel, que je n'ai pu consulter que très tardivement compte tenu de la mise en ligne des documents par la Mairie.

- **Concernant le secteur 2** :
J'avais compris de notre discussion avec Mr le maire, qu'il était ouvert à l'idée d'un projet consistant à la prolongation du lotissement des Pilons Est, rue JJ Meynard, jusqu'à la rue des Écoles, marquant ainsi de façon visible l'entrée du village, tout en respectant l'oliveraie le long de la route départementale. J'avais d'ailleurs déjà discuté avec les services de la Mairie et l'architecte conseil de ce projet. L'architecte conseil m'avait adressé antérieurement une esquisse du projet qu'il souhaitait.

J'ai donc élaboré un nouveau projet correspondant aux recommandations qui m'avaient été faites, objet du CU Opérationnel ci-joint. (CU1_xxxxxxx)
La réponse du Maire ci-jointe est déconcertante !
Voir l'Article 1 du document CU1_6 : « Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée » !!

- **Concernant le secteur 3** :
Le scénario est assez identique au précédent. Lors de mon rendez-vous avec Mr le maire, il m'avait dit avoir pris connaissance de mon projet pour l'OAP du PLU actuel comprenant 33 logements, mais qu'il y avait trop de logements prévus.
Je lui ai donc adressé un CU opérationnel, modifié comportant 16 logements, ce qui restaient en effet à discuter avec la Mairie quant à la composition des logements. Vous trouverez ci-joint le CU Opérationnel (CU2_xxxxxxx).
La réponse du Maire ci-jointe est identique et aussi déconcertante !
Voir l'Article 1 du document CU2_5 : « Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée » !!

En conclusion, les modifications incluses dans la révision du PLU ne sont aucunement justifiées et mes projets élaborés avec le PLU actuel et discutés antérieurement répondent beaucoup mieux à l'objectif de respect de l'environnement et de l'esprit architectural du centre de notre village.

o Caractère discriminant du nouveau zonage
Au niveau des Pilons Est, le zonage actuel, en respectant l'OAP secteur 2, permet la création de 3 à 4 logements si on reprend la typologie des terrains actuels (terrains de 200 à 300m² environ). Cette possibilité accordée aux terrains limitrophes est ici supprimée et revêt donc un caractère discriminatoire. De plus un traitement paysager le long de la rue des écoles, même s'il n'est pas demandé dans l'OAP actuelle est tout à fait réalisable.

Extrait Géoportail

- **Manque d'information du public**

  o Au 25.03.2024 Seules figuraient sur le site internet de la commune la délibération de prescription et le support de présentation de la réunion en vue de l'arrêt du PLU. Le support de la première réunion de présentation du PADD, pièce maîtresse du PLU ne figure même pas. Ne figurent pas non plus le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement dont les constats permettent d'élaborer le PADD. La délibération de prescription prévoit pourtant une information régulière de la population à chaque étape clef notamment sur le site internet de la commune.

  o Réunion publique sur le PADD, elle s'est tenue le 23 janvier 2023 et l'info est parue sur Mérindol'actu les 16/01/2023 et 20/01/2023. L'info sur la tenue de la réunion est vraiment très tardive.

  o Sur le site de la commune le power point de cette réunion du 23 janvier 2023, ne figure pas, or le PADD est la clef de voûte du PLU. Je n'ai trouvé aucune trace de la mise en ligne du power point de cette réunion.

  o J'ai dû insister auprès de la mairie pour la mise en ligne du PV du conseil municipal du 19 décembre 2023 et du power point de la réunion publique du 18 décembre 2023. (Voir ci-joint le mail datant du 20 mars 2024, de la commune, en réponse à mon mail),

  o Le bilan de la concertation indique uniquement les publications sur la Gazette de Mérindol et Mérindol'actu mais pas de parution dans la presse locale. Or la délib de prescription le prévoit. Les modalités d'information du public définies dans la délibération de prescription du PLU s'imposent. Là également la bonne information du public n'est pas assurée.

- **Enquête publique : des modalités peu ou non respectées**

Après consultation en mairie et en ligne du dossier d'enquête, j'ai constaté les éléments suivants :

- Les avis des Personnes Publiques Associées figurent au niveau du dossier consultable en mairie mais pas du dossier en ligne. Le niveau d'information n'est pas le même pour les personnes qui ne peuvent se déplacer et consultent uniquement en ligne. Ce qui est préjudiciable pour la bonne compréhension de chacun.

- Non mise à disposition de l'avis de la MRAe : à priori il doit être mis en ligne et doit figurer dans le dossier d'enquête publique. A ce jour seul n'est disponible qu'un tableau des réponses du bureau d'études à l'avis de la MRAe. Or l'avis de la MRAe est important toujours pour la bonne compréhension du projet.

- Les observations arrivées sous forme numérisée doivent être mises en ligne et anonymisées. Après recherche je n'ai pas trouvé dans le dossier en ligne un fichier reprenant les observations et demandes du public. Ces informations sont importantes pour les administrés, en particulier pour ceux qui ne peuvent se déplacer.

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à mes observations et propositions,

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations,

Michel Walter
SCI La Bourdille
Gérant.
0683598576
Mimi.walter@gmail.com

PJ :

Le CU opérationnel déposé n°084074 24 003 qui vous est joint comporte les fichiers suivants :
- CU1_1_Courrier Maire.pdf
- CU1_2_situation.pdf
- CU1_3_demande de CU cerfa_13410-10_signée_AR_p1.pdf
- CU1_4_demande de CU cerfa_13410-10_signée.pdf
- CU1_5_Demande de CU_APS v2.pdf
- CU1_6_Reponse du Maire_CU24S0003 décision.pdf

Le CU opérationnel déposé n°084074 24S0006 qui vous est joint comporte les fichiers suivants :
- CU2_1_Courrier Maire.pdf
- CU2_2_Demande de CU_21659-cerfa_13410-10_signé.pdf
- CU2_3_Recepisssé du CU par la Mairie.pdf
- CU2_4_Plan PROJET-16 LOGEMENTS.pdf
- CU2_5_Notification_ Mairie_CU 2024 05 29.pdf

PV_CM 2023 12 18_Gmail - CR du conseil municipal

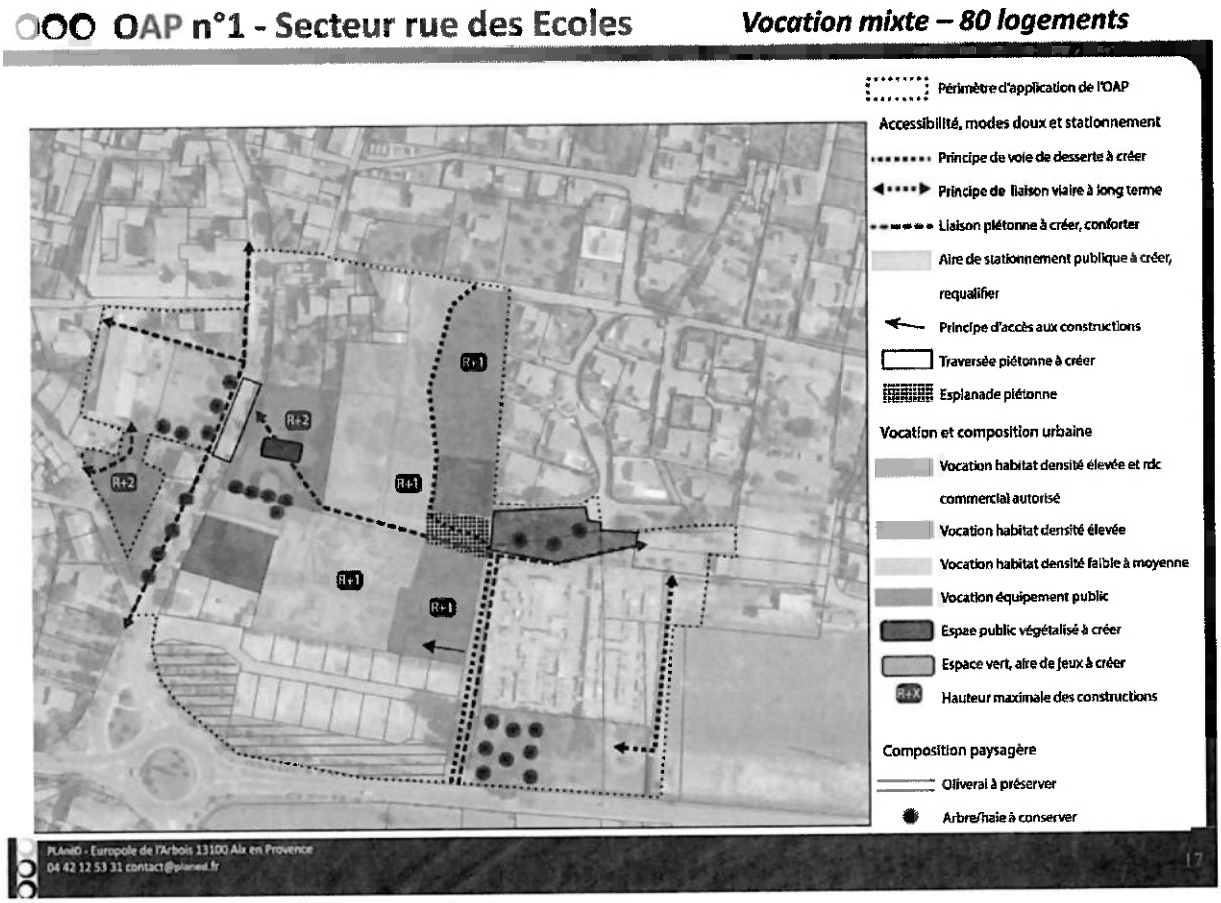
Point au 30.09.2024 proposition de trame des observations :

- **Le PLU (reprise du mail du 25.03.2024)**

  - Aspect paysager : L'OAP du secteur 3 du PLU actuel permet de préserver l'intérêt paysager du site : champs d'oliviers à protéger, positionnement des jardins, franges boisées à préserver.

  - Le classement en Ap est surprenant dans une zone, qui, dans le PLU actuel, est celle qui doit être urbanisée en second, en sachant que la première est maintenant urbanisée. La vision du devenir du bourg, de sa structuration, a radicalement changé, sans que l'on sache pourquoi.

  - OAP n°1 secteur des écoles du projet de PLU - densification extrême
    La densification prévue dans cette zone est extrême, contrairement à ce que laisse penser le schéma. Des parcelles bâties sont intégrées dans cette zone. L'OAP envisagée (PLU révisé OAP1) figure ci-dessous



La carte ci-dessous permet de se rendre compte que sur un total d'environ 1ha57 seuls environ 9000m2 sont disponibles. Donc dans 9000m2 il est prévu de réaliser 80 logements plus la voirie.

Dans le PLU actuel pour le secteur 3, avec un aménagement respectueux de l'environnement et des paysages, sur environ 1ha95 de 25 à 34 logements sont prévus.

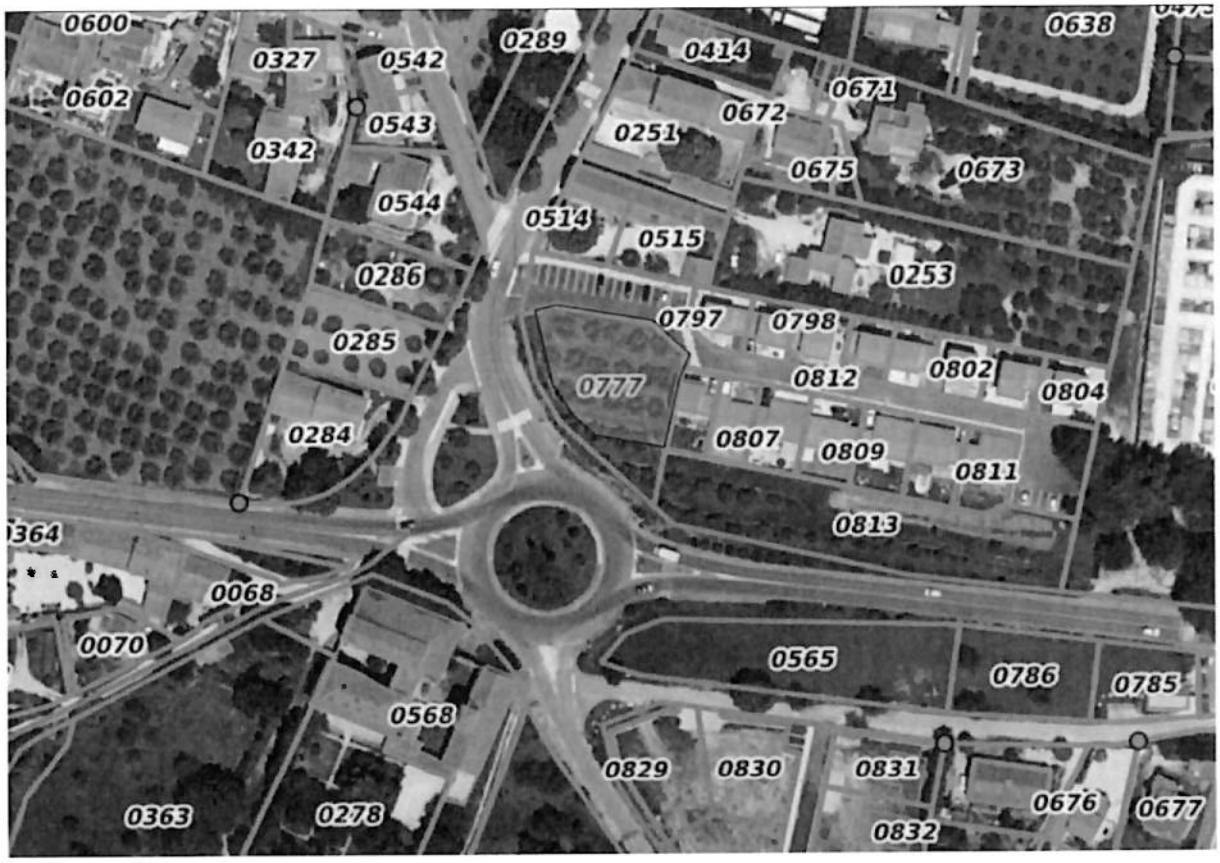
Mobiliser en priorité la densification doit se faire en affirmant la qualité environnementale des projets et en préservant le cadre de vie. L'OAP n°1 secteur de la rue des Ecoles *du dossier soumis à enquête* ne respecte pas cet objectif.

Le maintien de l'OAP actuelle du secteur 3 permettrait de réaliser dans le secteur rue des Ecoles un projet moins dense et plus respectueux du cadre de vie et de l'environnement.

- Tu peux mentionner tes échanges avec le Maire (indiquer à quelle date approximativement) et du fait qu'il t'a été dit qu'une moindre densification était attendue pour les Pilons ouest. Le passage en zone agricole n'a pas été évoqué à ce moment-là.

- Caractère discriminant du nouveau zonage
  Au niveau des Pilons Est , le zonage actuel, en respectant l'OAP secteur 2, permet la création de 4 à 5 logements si on reprend la typologie des terrains actuels (terrains de 200 à 300m² environ). Cette possibilité accordée aux terrains limitrophes est ici

supprimée et revêt donc un caractère discriminatoire. De plus un traitement paysager le long de la rue des écoles, même s'il n'est pas demandé dans l'OAP actuelle est tout à fait réalisable.



Extrait Géoportail

- **Manque d'information du public (reprise mails du 25.07.2024 et du 25.03.2023)**

  - Au 25.03.2024 Seules figuraient sur le site internet de la commune la délibération de prescription et le support de présentation de la réunion en vue de l'arrêt du PLU. Le support de la pas. Ne figurent pas non plus le diagnostic socio-économique et l'état initial de l'environnement dont les constats permettent d'élaborer le PADD. La délibération de prescription prévoit pourtant une information régulière de la population à chaque étape clef notamment sur le site internet de la commune.

  - Réunion publique sur le PADD, elle s'est tenue le 23 janvier 2023 et l'info est parue sur Mérindol'actu les 16/01/2023 et 20/01/2023. L'info sur la tenue de la réunion est vraiment très tardive.

  - Sur le site de la commune le power point de cette réunion ne figure pas, or le PADD est la clef de voûte du PLU. Peux-tu vérifier que le ppt n'est effectivement pas en ligne. S'il est maintenant en ligne tu peux indiquer qu'au 25 juillet ce n'était pas le cas.

- tu as dû insister auprès de la mairie pour la mise en ligne du PV du conseil municipal du 19.12.2023 (le mail en réponse de la commune date du 20 mars 2024). A mentionner.

- Le bilan de la concertation indique uniquement les publications sur la Gazette de Mérindol et Mérindol'actu mais pas de parution dans la presse locale. Or la délib de prescription le prévoit. ***Les modalités d'information du public définies dans la délibération de prescription du PLU s'imposent. Là également la bonne information du public n'est pas assurée.***

- **Enquête publique : des modalités peu ou non respectées (reprise du mail du 25.09.2024)**

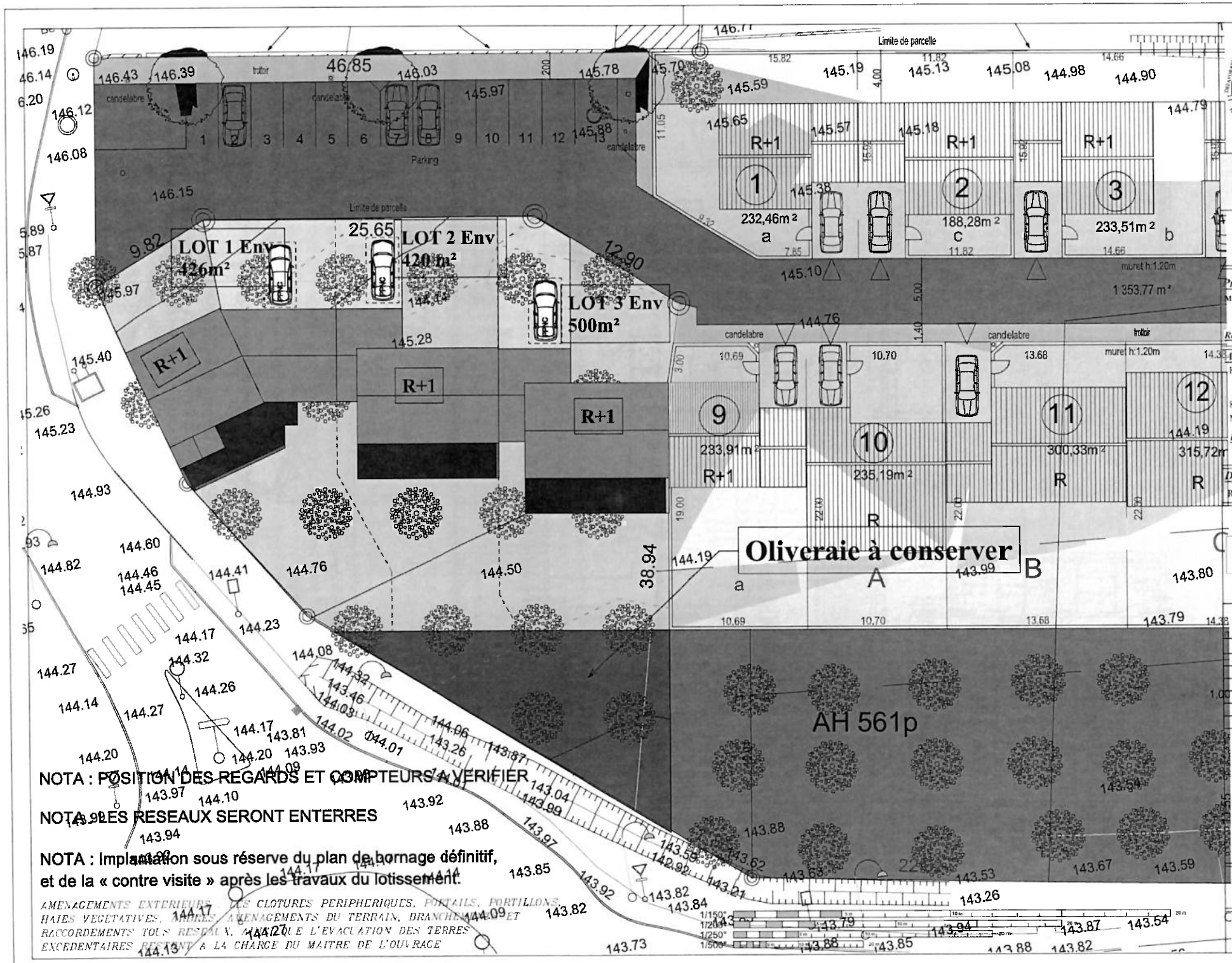
Indiquer qu'après consultation en mairie et en ligne du dossier d'enquête, tu as constaté les éléments suivants :

- Les avis des personnes publiques associées figurent au niveau du dossier consultable en mairie mais pas du dossier en ligne. Il faut vérifier sur le dossier avant tte remarque. Le niveau d'information n'est pas le même pour les personnes qui ne peuvent se déplacer et consultent uniquement en ligne. Ce qui est préjudiciable pour la bonne compréhension de chacun.

- Non mise à disposition de l'avis de la MRAe : a priori il doit être mis en ligne et doit figurer dans le dossier d'enquête publique. A ce jour seul n'est disponible qu'un tableau des réponses du bureau d'études à l'avis de la MRAe. Or l'avis de la MRAe est important toujours pour la bonne compréhension du projet.

- Les observations arrivées sous forme numérisée doivent être mises en ligne et anonymisées. Après recherche tu peux indiquer que tu n'as pas trouvé dans le dossier en ligne un fichier reprenant les observations et demandes du public. Il faut vérifier sur le dossier en ligne. A indiquer même si aucune observation n'a été faite sur le registre
  Tu peux indiquer que ces informations sont importantes pour les administrés qui ne peuvent se déplacer.

  Eventuellement il faudrait vérifier que les délais de parution des avis d'enquête publique ont été bien respectés (au moins 8 jours avant de début d'enquête et dans les 8 jours après). C'est difficile à vérifier et ce n'est pas primordial.



PLAN DE MASSE

Numéro de feuille

PCMI 2

Projet de construction :
M WALTER

Ref interne :

Adresse du projet :
Rue des écoles

84360
MERINDOL

LOT :

Dessiné par :
Rouviere-Fontanié Nathalie

RE 2020
REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

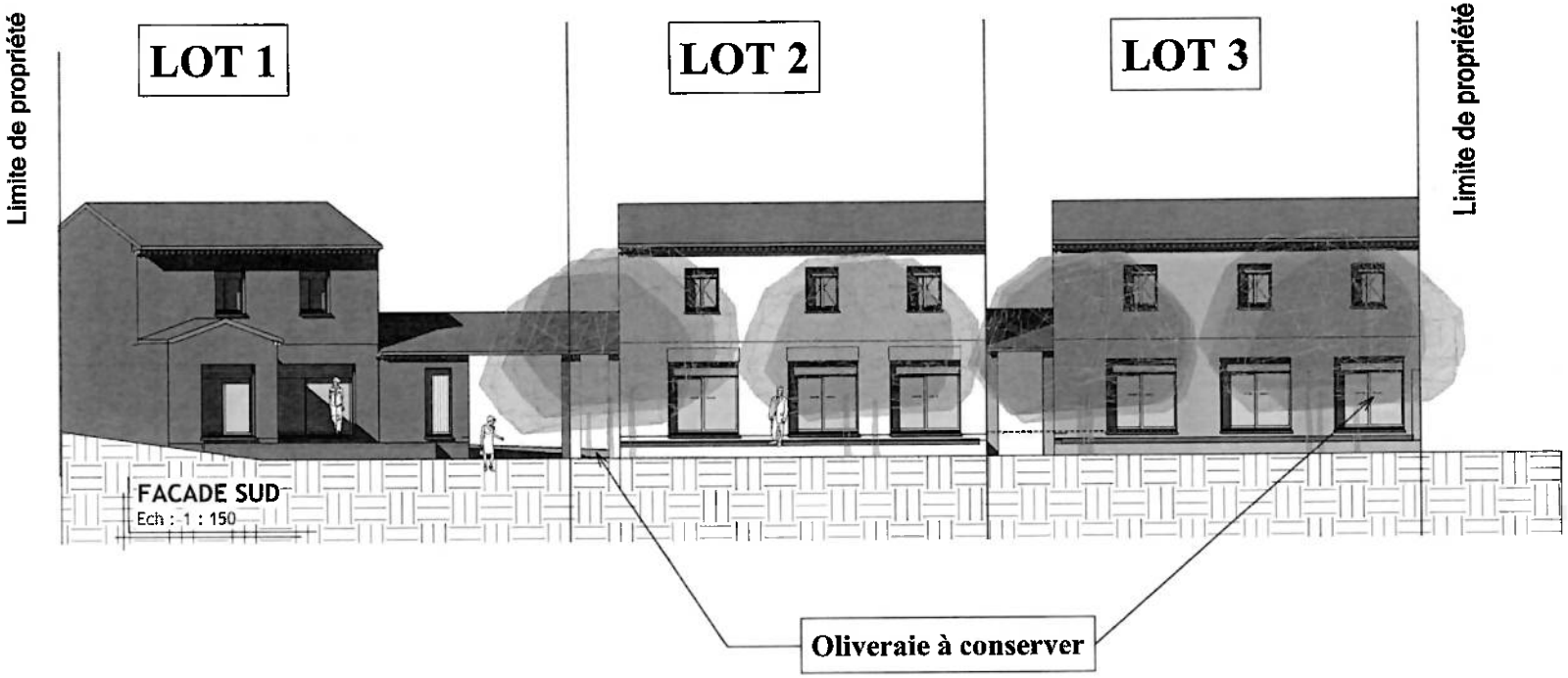
révisions

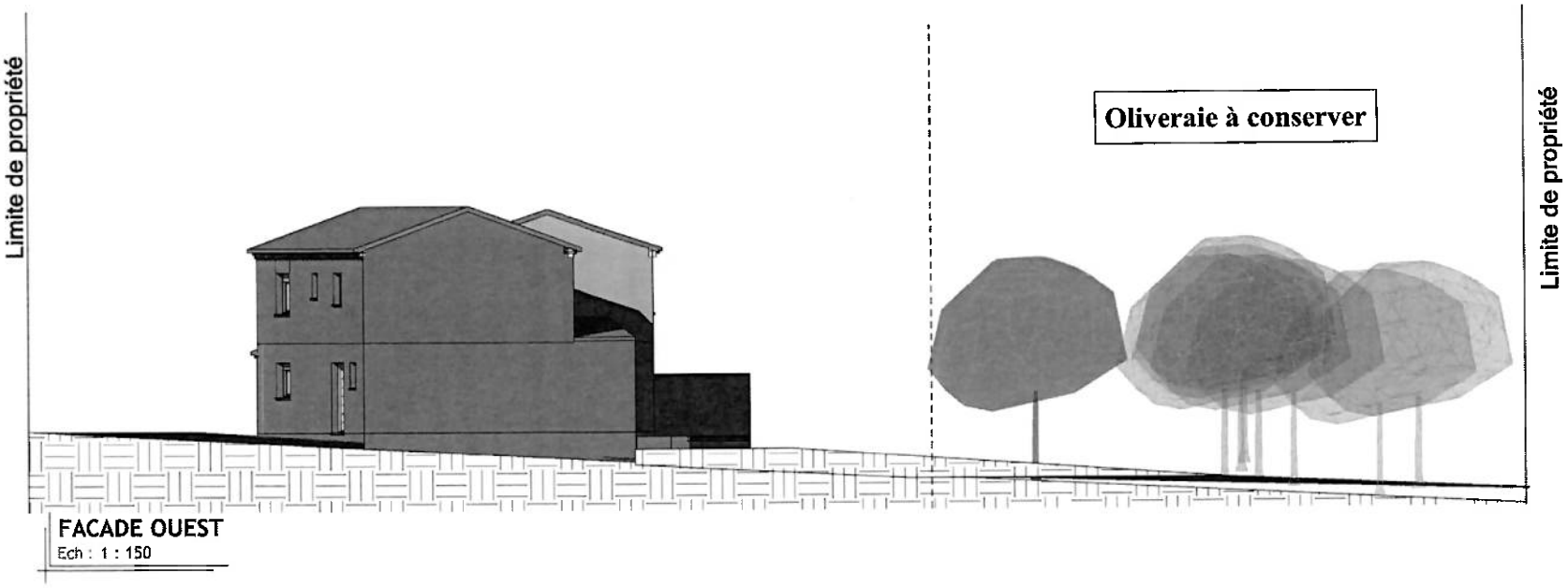
N°	Date
1	18/03/2024
2	
3	
4	
5	
6	

CRÉATION HEXAÔM
DROITS RÉSERVÉS

Format : A3

Echelle : 1 : 250





PLAN DE FACADES

Numéro de feuille

PCMI 5

Projet de construction :
M WALTER

Ref interne :

Adresse du projet :
Rue des écoles

84360
MERINDOL

LOT :

Dessiné par :
Rouviere-Fontanié Nathalie

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

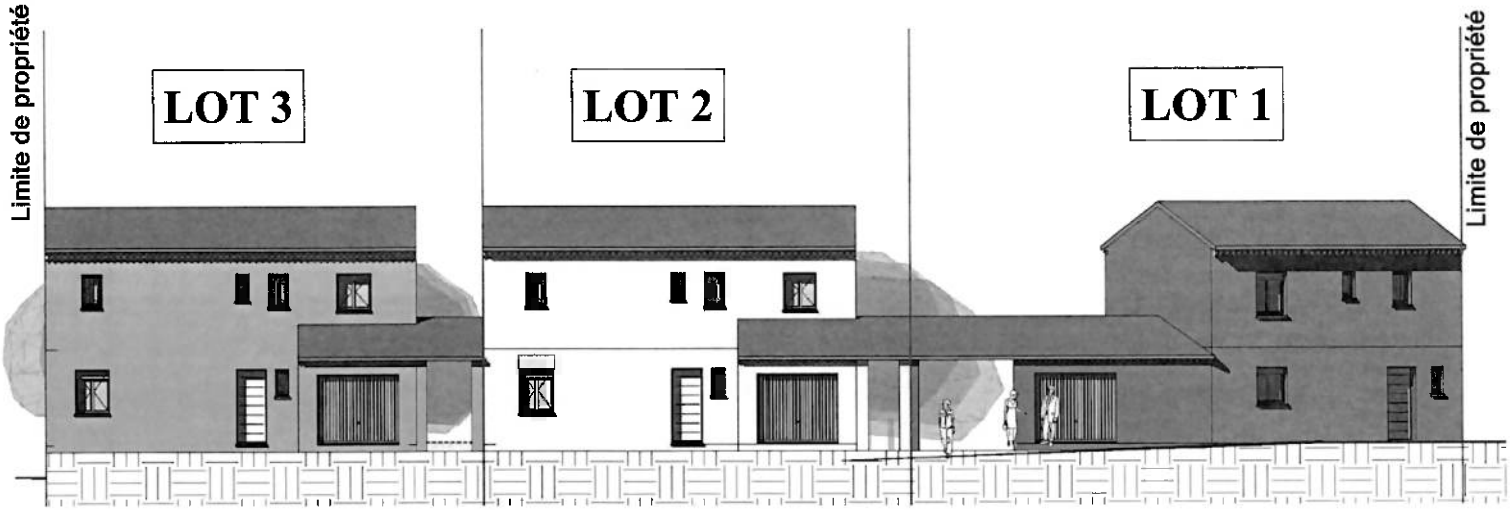
révisions

N°	Date
1	18/03/2024
2	
3	
4	
5	
6	

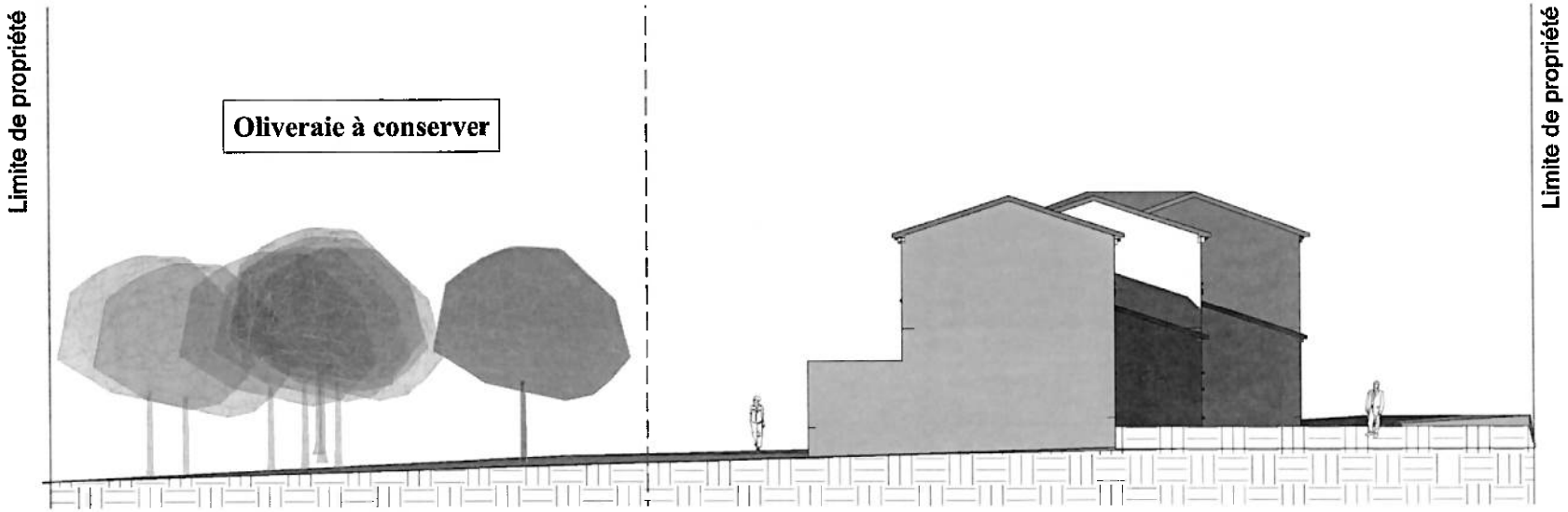
CRÉATION HEXAÔM
- DROITS RÉSERVÉS -

Format : A3

Echelle : 1 : 150



FACADE NORD
Ech : 1 : 150



FACADE EST
Ech : 1 : 150

PLAN DE FACADES

Numéro de feuille

PCMI 5'

Projet de construction :
M WALTER

Ref interne :

Adresse du projet :
Rue des écoles

84360
MERINDOL

LOT :

Dessiné par :
Rouviere-Fontanié Nathalie

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

révisions

N°	Date
1	18/03/2024
2	
3	
4	
5	
6	

CRÉATION HEXAÔM - DROITS RÉSERVÉS -

Format : A3

Echelle : 1 : 150

INSERTION

Numéro de feuille

PCMI 6

Projet de construction :
M WALTER

Ref interne :

Adresse du projet :
Rue des écoles

84360
MERINDOL

LOT :

Dessiné par :
Rouviere-Fontanié Nathalie

RE 2020
RÉGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

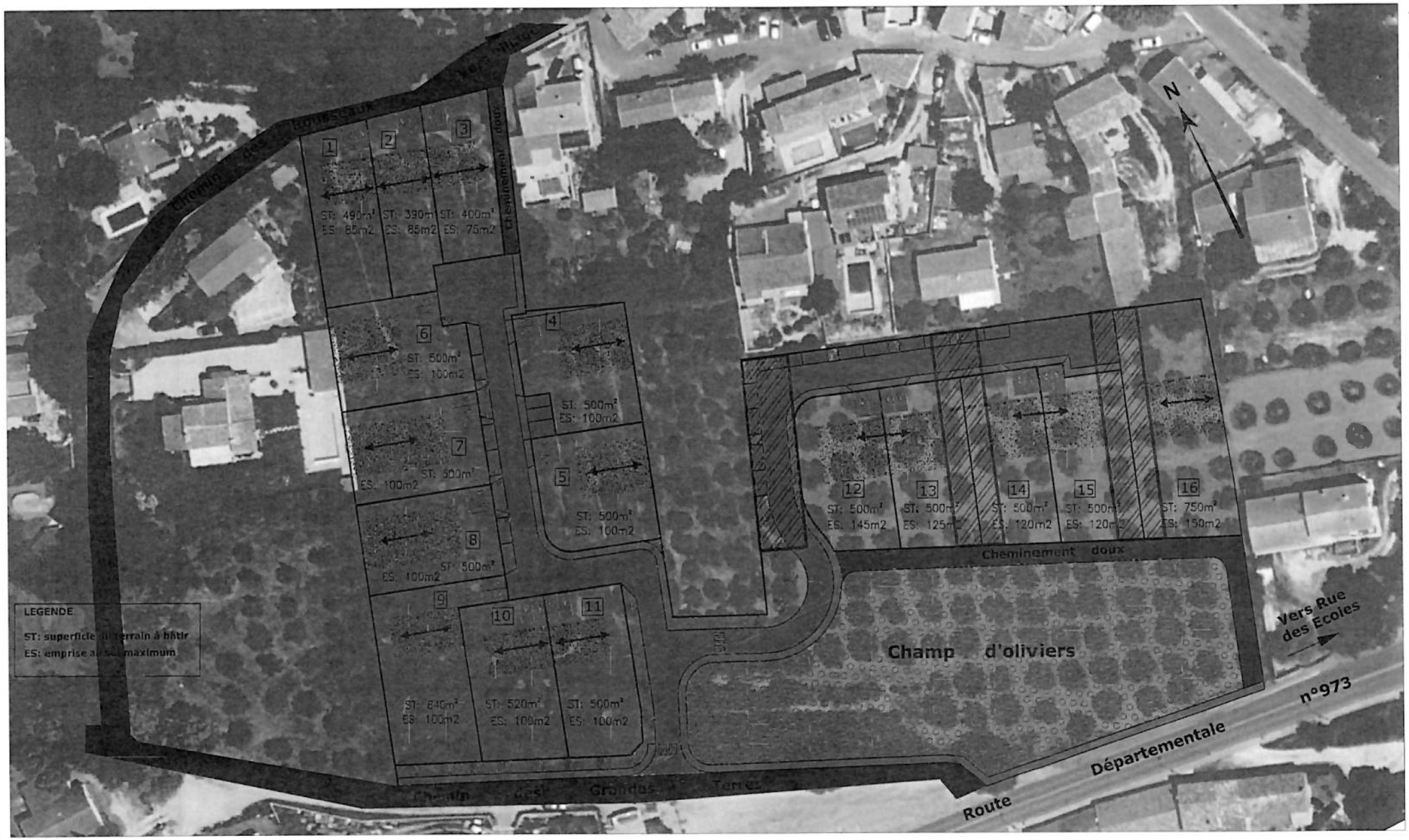
révisions

N°	Date
1	18/03/2024
2	
3	
4	
5	
6	

CRÉATION HEXAÔM
DROITS RÉSERVÉS

Format : A3

Echelle :



0 7.5 15 22.5 30

1–2–3	Constructions mitoyennes R+1 Alignement sur voirie imposé
4–5–6 7–8–9	Constructions R+1 maximum
10 – 11	Constructions R+1 maximum Alignement imposé
12–13–14 15–16	Constructions R+0 Alignement imposé

Sens faîtage

Alignement imposé

Ouvertures paysagères à maintenir

Voiries et parkings

Zone constructible imposée

Trottoir aménagé

Espaces végétalisés communs

Cheminement doux végétalisé

Champ d'oliviers à protéger

Edition du 15 Mai 2024

PROJET DES GRANDES TERRES

CHEMIN DES GRANDES TERRES
MERINDOL

PLAN MASSE

DOSSIER 21659

Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: lundi 7 octobre 2024 12:10
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Commentaires révision PLU
Pièces jointes: Enquête publique réponse 7 10 24.pdf

[redacted]

---------- Forwarded message ---------
From: **JOEL FRITZ** <jfritz.aplbr@gmail.com>
Date: Mon, Oct 7, 2024 at 11:45 AM
Subject: Commentaires révision PLU
To: <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Madame la Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de trouver en attache mes questionnements, positionnements et propositions concernant la révision du PLU 2017 de Mérindol.

Ce papier est composé de deux parties. La première présente mes questionnements - positionnements - propositions concernant les points les plus critiques de la révision du PLU 2017. La seconde est un texte adressé aux conseillers le 03/04/24 qui retranscrit mon intervention lors du Conseil municipal du 28/03/24 lequel présentait la délibération de l'arrêt du projet PLU de la commune. Ce second texte est inséré dans le PV de ce même Conseil (PV approuvé lors du Conseil suivant du 16/05/24). Il reprend tout ou partie des différents points dont j'ai voulu vous entretenir. Je suis à votre disposition au cas où vous auriez des compléments d'information quant à ma vision.

Salutations distinguées

Joël FRITZ

Conseiller municipal depuis mai 2014, responsable du PLU 2017.

tél. 06 22 95 05 67

Merci de m'indiquer par retour si vous avez bien pu accéder à l'ensemble de mon document

Révision du PLU 2017 de la commune de Mérindol

Questionnements - Positionnements - Propositions

1. **OAP1 -Secteur rue des Ecoles -Aire des Pallencs**

Pour analyser cette OAP il faut tenir compte de la Convention signée avec l'EPF PACA présentée le 22 mai 2022 au Conseil Municipal :

« Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble »

Cette convention est très importante pour l'avenir de Mérindol. Elle concerne l'aménagement de l'aire des Pallencs telle que définie dans la Convention (« Périmètre d'intervention » sur 33440 m²).

L'article 1 de cette Convention précise

> En conséquence, l'EPF exécutera **dans une première phase, une mission d'impulsion foncière visant à accompagner la commune dans sa phase de définition du projet urbain et dans une seconde phase, une mission de réalisation** afin d'obtenir la maîtrise foncière totale du site sur le secteur désigné à l'article Périmètre d'intervention » de la présente convention dans l'objectif de réaliser une opération d'ensemble comportant environ 50 logements dont 40% de Logements Locatifs Sociaux, ainsi que des équipements structurants tel un centre aéré dédié aux enfants.

« **La maîtrise foncière totale du site** » signifie que tous les logements en place sont susceptibles d'être expropriés aux fins de réaliser l'ensemble immobilier imaginé par l'EPF et la commune. A ma connaissance, cette disposition n'a pas été transmise aux citoyens habitant dans la zone.

Dans la proposition de révision du PLU, l'OAP1 reprend le premier secteur décrit dans la Convention auquel est ajouté l'ensemble salle des fêtes, son parking et la pointe sud sous la salle des fêtes acquise il y a peu de temps par la mairie (dite Maison Bleue). En août 2022 monsieur le maire annonçait une prévision de 50 nouveaux logements sur cette zone, en conformité avec la Convention EPF. La proposition actuelle fait passer ce chiffre de 50 à 80 logements.

La disponibilité foncière nue de cet ensemble tourne autour de 9000 m². Si on prend l'hypothèse de la construction de 80 logements sur cette surface diminuée de 15% de voirie soit 7650 m² et de 30% de surface réservés à la perméabilité et à la végétation, il ne reste plus que 5355 m². Même avec une répartition judicieuse en R+1 et quelques R+2, la nouvelle densité n'est pas réaliste d'autant qu'un projet d'espace immobilier "centre aéré" est prévu en plus sur cet ensemble (voir d'autres installations publiques).

Certains logements dans le sud de la parcelle semblent voués à l'expropriation, ce qui ferait gagner de l'ordre de quelques centaines de m². **Ce n'est pas suffisant pour réaliser un nouveau cœur de ville qui**

permettrait à cette OAP de respecter la qualité environnementale des projets et la préservation du cadre de vie. Il faut rappeler que dans l'OAP du PLU actuel concernant ce quartier seule une trentaine de logements étaient prévus sur une surface en quasi coïncidence.

Il serait judicieux de ne pas le considérer comme une dent creuse mais d'un ensemble dent creuses et aire verte réservée ER autour de laquelle un nouveau centre du village pourrait être conçu.

Cette approche serait en conformité avec des objectifs majeurs de la révision du PLU en question, à savoir,

« ...modérer la consommation des espaces naturels. ;. », « Affirmer la qualité urbaine, architecturale et environnementale en cohérence avec la qualité du village », « Dynamiser et faire vivre le centre-village (commerces, services équipement publics, habitat », etc.

Questions : un avenant à la Convention est-il passé avec l'EPF pour réviser le chiffre de 50 ? Le passage de 50 à 80 logements n'a jamais été justifié. En quoi est-il justifiable ? Cette intervention d'un EPF impacte tout particulièrement l'avenir de Mérindol. Depuis mi-2022 période de la signature de cette Convention aucun point n'a été fait sur son état d'avancement et a fortiori sur son influence dans la rédaction actuelle proposée de l'OAP1. Ne serait-il pas plus logique que la mise en place de la révision du PLU soit antérieure à un engagement avec un EPF ?

En conclusion, je suis demandeur de reprendre tout le dossier concernant cette OAP et de démontrer la compatibilité/nécessité de l'intervention d'un EPF qui fait prendre beaucoup de risques à la commune. D'autre part je suis demandeur de dessiner une zone réservée ER englobant une grande partie de l'espace vert poumon du village.

NB : J'ai bien conscience que le propriétaire des parcelles correspondantes à ce secteur puisse mettre en vente ces terrains et que l'EPF soit un bon tampon pour absorber le financement provisoire. Mais c'est bien autour d'une solution raisonnée qu'il faut travailler avec l'EPF et non une solution purement spéculative en construisant un maximum de logement possibles et, en conséquence, la perte du poumon du village.

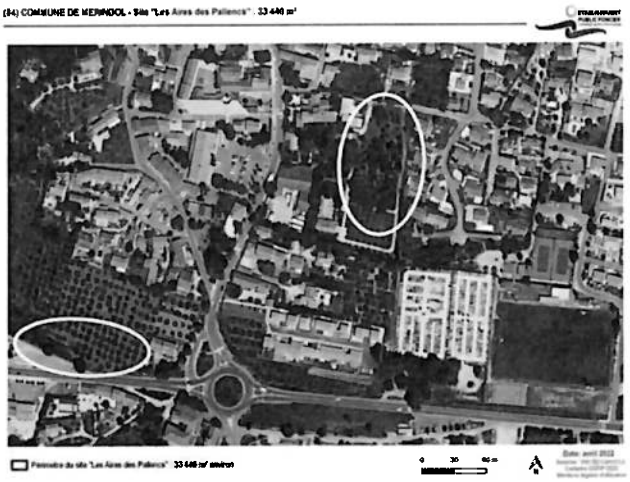
2. Pilons ouest (vs Aire des Pallencs)

Cette zone donne lieu depuis des dizaines d'années à des changements de destination suivant les mandatures. Le PLU en vigueur (2017) avait requalifié cette aire en zone AU, pourquoi la requalifier en AP alors que sa position permet d'homogénéiser la forme globale du village tout en préservant l'aspect paysager (conservation d'un maximum d'oliveraie visible depuis la départementale) ? cf. une proposition d'aménagement de cette zone qui préserve totalement la vision paysagère depuis la départementale ---------->

Dans le PLU en vigueur (2017), l'urbanisation de cette zone permettait d'espérer conserver une partie importante d'espace vert actuellement disponible au cœur de l'Aire des Pallencs, cf illustration,

---------->

La vue globale suivante montre l'intérêt d'urbaniser à terme « le Pilons Ouest » (AU actuellement) parfaitement protégeable sur le plan paysager et de conserver un grand espace vert aménageable d'une manière raisonnée au cœur même du village. On peut considérer que ce secteur représente une vraie dent creuse qu'il faut aménager à terme.



Je suis donc demandeur de laisser en état AU cette zone « Pilons Ouest », voire de la passer en zone UD à terme, et donc de supprimer sa requalification AP de manière à tendre vers son urbanisation responsable dans les années à venir.

3. OAP 2 – secteur Huguenot

La moitié de cette zone avait été prévue fin 2020 dans le cadre du PLU en vigueur d'accueillir une douzaine de logements (« Les Jardins de Marjolaine ») sur des parcelles relativement aérées. Une modification du PLU entraînait l'arrêt de ce projet et le passage à un rachat par la mairie d'une partie de la zone pour en créer un habitat inclusif. Depuis l'OAP2 proposée a doublé la surface vers l'Est avec accès depuis le chemin des Hugenots et sortie avenue des Brullières (soit une boucle de 1 km environ pour accéder à son logement et en sortir). Le nombre de logements prévu est passé de 12/14 à l'origine de l'aménagement de cette zone à 40 logements. Le rendement financier de ces parcelles constructibles fait exploser le nombre de constructions. La Maison partagée en étant l'exemple publique faisant passer le nombre de logements inclusifs de 14 à 22 (Bailleur social Grand Delta Habitat).

Je suis donc demandeur de revoir cette OAP afin de diminuer le nombre d'unités d'habitation afin de faire respirer une zone excentrée du centre du village qui doit accepter des espaces verts plus importants. A minima le passage d'une zone UC à une zone UD limiterait facilement la densité. D'autre part, il faut reprendre le cheminement circulaire qui n'est pas acceptable par les usagers.

4. Démographie induite de la révision du PLU

La révision du PLU indique qu'environ 176 logements supplémentaires sont prévus dont 46 logements sociaux sur dix ans. A l'usage, on a pu constater avec le PLU en vigueur que la croissance peut être très rapide, plus que prévue, conduisant à de la précipitation et un engorgement de propositions de lotissements qui vont des plus petits, grâce à division parcellaire infinie permise, aux plus grands convoités par les investisseurs/aménageurs dont les bailleurs sociaux. Si ce PLU était adopté en l'état le risque est important de se retrouver dans une situation pire qu'en 2020. Aujourd'hui rien n'oblige à cette précipitation, d'autant que le PLU ne prévoit en rien son incidence sur les équipements publics comme les écoles, les réseaux, le personnel public, etc.

176 logements supplémentaires peuvent conduire à une augmentation de la population de 440 personnes si l'on compte une moyenne de 2.5 personnes par foyer. Vu sa situation géographique, Mérindol est un point d'attraction fort pour les jeunes foyers et les primo accédants. Les risques induits sont forts.

Si la révision du PLU restait en état, je demanderais un plan temporel de réalisation des différentes OAP et la programmation du nombre de logements au fil de l'eau (hors OAP) afin de crédibiliser le projet et de pouvoir espérer organiser la croissance du village sur les dix ans à venir.

5. De la nécessité des logements sociaux

46 nouveaux logements sociaux sont programmés à travers les différentes OAP présentées. Dix viennent d'être attribués au sein du Hameau des Garrigues, lotissement qui a eu beaucoup de mal à aboutir. Au total 56 logements sociaux nouveaux dans les prochaines années. Mérindol n'a pas ce besoin. Si ces logements aboutissent ce seront les bailleurs sociaux (obligés d'introduire 40% de logements sociaux dans leur programme) qui choisiront une grande partie de la nouvelle population de Mérindol, ce qui ne peut être acceptable sereinement. L'appel à ces bailleurs sociaux pour réaliser les lotissements crée cette situation.
Il serait donc souhaitable d'éviter les bailleurs sociaux et de donner plus de liberté à des aménageurs /lotisseurs privés ce qui permettrait de diminuer le logement social non contrôlable.

6. Les commerces

Dans la présentation de la révision du PLU un grand flou persiste au sujet des commerces. La décision de ne pas permettre l'implantation des commerces le long de la départementale est regrettable alors qu'un bel embryon de zone commerciale existe avec la pharmacie et la maison médicale (zone qui a très bien été acceptée par les mérindolais).

La révision du PLU devrait être beaucoup plus précise sur ce sujet et l'option de l'ouverture des commerces à la départementale restée ouverte. Cette décision n'obérerait en rien la possibilité de créer un noyau commercial autre au sein du village.

Pour résumer,

Pendant la durée de l'instruction de la Révision du PLU 2017, peu ou prou de concertation avec le Conseil Municipal.

La commission urbanisme n'a pas été formellement invitée à participer à l'élaboration de la Révision.

Les avis des PPA n'ont pas été transmis au Conseil Municipal et aux citoyens. Pourquoi ces documents ont été mis à disposition en mairie uniquement à l'ouverture de l'enquête publique ? Pourquoi ne sont-ils pas disponibles sur le site web de la mairie ?

7 octobre 2024 - Enquête Publique Révision 1 du PLU 2017 -JF-

La croissance de la construction constatée fin 2019/2020 et jugée très sévèrement par l'opposition (Conseil Municipal) de l'époque (passée en responsabilité en 2020) va s'accélérer gravement avec la Révision proposée. L'augmentation non contrôlée et non planifiée de 440 citoyens peut s'avérer économiquement dramatique à terme.

L'OAP1 concernant le secteur « Aire des Pallencs » est à revoir complètement, y compris y dessiner une zone ER protégeant le poumon vert central du village. La liaison avec l'EPF qui est engagé par Convention à hauteur de 2 millions d'euros hors taxe est à clarifier.

Le passage en AP de la zone Pilons Ouest est critiquable. La conservation en zone AU serait logique pour harmoniser le dessin et l'homogénéité de Mérindol.

Cette zone, Pilons Ouest, urbanisée pourrait permettre d'alléger la densification de l'Aire des Pallencs et de protéger son espace vert existant et remarquable en plein cœur du village (zone ER à délimiter).

La création de 56 logements sociaux n'est pas une suggestion/obligation des divers SCOT et PLH Monts de Vaucluse. Ce positionnement peut certainement créer un déséquilibre social au sein de la population de Mérindol, cette nouvelle population nous étant alors imposée par les bailleurs sociaux et non par un besoin local.

Les infrastructures publiques nécessaires à la croissance induite dans la révision du PLU ne sont pas prises en compte

Aucun plan financier et aucun agenda de la mise en œuvre de ce nouveau PLU n'a pu être présenté au Conseil Municipal et aux citoyens.

L'avenir des commerces reste flou et l'option d'ouvrir des commerces le long de la départementale supprimée. Il serait souhaitable de conserver cette option.

La densification imposée par cette révision du PLU 2017 va totalement asphyxier le village, changer fortement son équilibre social et l'endetter gravement.

Si l'ensemble des dispositions de cette révision est appliqué, la prochaine mandature se trouvera prisonnière de la situation et risque d'être confrontée à de graves problèmes financiers.

Ma position est de rejeter en bloc cette révision du PLU en espérant qu'une réflexion plus partagée puisse être mise en œuvre pour aboutir à une révision raisonnable/raisonnée tenant compte de l'expérience de chacun, d'une vision plus aérée du village, d'une vision plus équilibrée socialement du futur Mérindol et d'un souci tout particulier sur les conséquences financières induites.

Joël FRITZ, Conseiller municipal depuis mai 2014, responsable du PLU 2017

7 octobre 2024 - Enquête Publique Révision 1 du PLU 2017 -JF-

Texte intégré au PV du Conseil Municipal du 28 mars 2024. Retranscription de mon intervention lors de ce Conseil.

Concertation

- La concertation avec le Conseil Municipal n'a pas été faite pendant la durée de préparation du projet de révision du PLU entre mai 2020 et mars 2024.
- Aucune présentation formelle et discussion au Conseil Municipal aux différentes étapes du processus ; référence systématique aux seules réunions publiques.
- A ma connaissance, aucune convocation de la Commission Urbanisme pour travailler sur le projet.
- Pas d'indication sur la composition du « cabinet noir » ayant mis au point le projet. Pour rappel, lors de la rédaction du PLU de 2017, il avait été présenté en Conseil que seules trois personnes finaliseraient le zonage et les OAP (madame le Maire, le cabinet d'urbanisme et moi-même) pour éviter les risques de conflit d'intérêt. Ce groupe avait été qualifié à posteriori de « cabinet noir » par l'opposition.
- Il a fallu attendre la fin de la rédaction pour avoir une présentation du projet et commencer à échanger au sein du Conseil du 28 mars 2024, fort chargé par ailleurs, et à la veille de transmettre le projet aux PPA.

En résumé, pas de concertation au sein du Conseil pendant la durée d'élaboration du projet Révision du PLU de 2017.

Remarques générales sur les choix de la révision du PLU

- D'une manière générale, ce PLU densifie à l'extrême les logements à construire dans les dents creuses du village sous prétexte de « rétablissement de l'équilibre social » (ndlr : la proposition de Révision du PLU, voire le PADD, voire le Diagnostic, ne précisent pas en quoi il existe "un déséquilibre social" à Mérindol qu'il faut rectifier) et surtout sur la recherche de rentabilité économique que ce soit sous la pression du bailleur social favori de la municipalité (Grand Delta Habitat), ou des potentiels promoteurs/aménageurs. En effet en août 2022, une étape prévisionnelle pour le nouveau PLU identifiait un programme de 102 logements type lotissements divers, ce qui était déjà une vision discutable compte tenu de l'expérience acquise à travers le PLU de 2017, la copie d'aujourd'hui présente 165 nouveaux logements à dix ans, ce qui n'est pas raisonnable.

Deux exemples typiques : entre août 2022 et aujourd'hui, le logement inclusif du Vallon Bernard (zone Huguenot) voit passer le nombre de logements de 14/16 à 22 et la zone urbaine de la rue des Ecoles qui augmente le territoire de l'aire des Pallencs (terrain « maison bleue », voit passer le nombre de logements de 50 à 80. Pour le logement inclusif du Vallon Bernard, le nombre de 22 logements ne correspond certainement pas à la demande potentielle actuelle. Ce point pose la question de qui viendra occuper ces logements, des anciens venus d'ailleurs, loin de leur famille ? certainement pas. Il a été dit en Conseil que cet habitat intégrerait 10 personnes seules qui n'augmentent pas la population du village ! Quid des 12 autres logements et des logements laissés vacants !

- Le logement social explose, sous prétexte de rétablissement de l'équilibre social et la pression de GDH (Bailleur social « Grand Delta Habitat ») ? A ce jour 56 logements sont programmés (dont 10 en cours de réalisation au Hameau des Garrigues, lancés sous le mandat d'avant 2014, conservés dans le projet travaillé entre 2014 et 2020 par la municipalité suivante pour ne pas perdre une subvention du Conseil Départemental, enfin finalisés en 2021 par changement de promoteur. A ce jour, pas de trace de la subvention départementale à l'origine de ces 10 logements sociaux et donc plus de justification de ce projet ?). Le Diagnostic, préliminaire du

PLU, ne prévoyait pas un besoin prégnant de logements sociaux. L'attribution des logements est du ressort principal du bailleur social, une miette est laissée à la commune. Jusqu'à présent Mérindol semble toujours satisfait de l'attribution de ces logements. Peut-on raisonnablement penser que le besoin interne à la commune est en adéquation avec le nombre de logements programmés, y compris le logement inclusif ? Ma vision est non. Ces choix entraîneraient certainement à terme, un fort brassage de population avec le risque de modifier profondément l'esprit du village.

- A la fin du mandat précédent (2019/20), l'effet de spéculation sur les parcelles susceptibles d'être loties a brutalement créé un engorgement de projets de lotissements qui, au lieu d'étaler la croissance urbaine sur 10 à 15 ans, la compressait sur une paire d'années. Ce fait a entraîné une espèce de « révolte » sociale corrigée en fin de mandat par un projet de modification du PLU qui a finalement été adopté en décembre 2020 dans le mandat suivant. Aujourd'hui le projet de révision du PLU prévoit plus de 165 logements qui vont se réaliser par tranches. Le même phénomène d'engorgement peut arriver si les investisseurs/aménageurs/promoteurs/bailleurs sociaux lancent des programmes ensemble. Au lieu d'un étalement de 15 logements par an en moyenne pendant 10 ans, on peut se retrouver confronter à une croissance démographique très forte sur une ou deux paires d'années. Comment alors résoudre le problème des équipements publics associés, y compris le déploiement scolaire ? Quelles sont les réponses pour la mise à disposition des réseaux ? Tel que présenté, le programme de développement urbain du nouveau PLU tombe dans les mêmes problèmes que l'ancien, voire pire. Simplement le premier PLU n'avait pas d'expérience, la révision actuelle est censée se faire avec de l'expérience.
- Un flou artistique règne sur l'avenir des commerces. Ce problème récurrent n'est pas réglé dans le présent projet. Depuis quatre années, ces pauvres commerces se trouvent « trimballés » aux quatre coins du futur Mérindol. L'interdiction de créer des commerces le long de la départementale est trop binaire. Dans le PLU en vigueur (2017), une OAP rue des Ecoles prévoyait la création d'une nouvelle place face à la salle des fêtes avec des commerces en rez-de -chaussée d'une ceinture de bâtiments R+1 ou R+2. Associer cet aménagement avec d'autres commerces ciblés le long de la départementale aurait pu apporter du bien être aux mérindolais et de la vigueur économique au village. D'autres solutions sont certainement encore envisageables.
- Le sport. L'engagement des associations sportives est très faible. De bonnes initiatives et investissements ont été réalisés le long de la départementale pour apporter des outils de loisir aux jeunes mérindolais, mais quid du stade de foot qui laisse à désirer par son coût d'entretien, par son emploi, par son état et par sa non-conformité. Il est certain qu'un travail de fond aurait dû être fait dans la révision du PLU pour envisager une zone sportive et urbanisée centrale du meilleur goût pour la jeune population actuelle et à venir.
- Le principal espace vert de Mérindol dans l'aire des Pallencs constitue un vrai poumon écologique. Il est confondu avec une dent creuse et par le fait urbanisé d'une manière inconsidérée. Les autres parcelles type dent creuse traitées dans des OAP sont également sur-densifiées. La parcelle d'oliviers à l'ouest (Pilons Ouest) de l'entrée du village par le rondpoint de la départementale (sur laquelle une OAP avait été imposée dans le PLU en vigueur) aurait pu être conservée à la construction en apportant une profonde modification sur la densité prévue et sur la distribution d'espaces verts. L'avantage de cette urbanisation se trouvait dans l'homogénéisation de la zone U par rapport au centre actuel de Mérindol.

En résumé, croissance démesurée guidée par des intérêts politiques et économiques. Après l'alarme sur l'urbanisation trop rapide du village apparue dans le PLU de 2017 (qui était à l'épreuve de l'usage), on

plonge dans une situation bien plus inquiétante dans ce nouveau projet qui ne prend pas en compte les leçons tirées de la première expérience, bien au contraire en prend le contre-pied.

Les acquisitions foncières, la pénétration des(/du/GDH) bailleurs sociaux, l'intervention par convention d'un EPF, l'intervention par actionnariat d'un EPL, la non-visibilité d'un projet structurant complet, y compris l'aménagement des installations publiques nécessaires à une forte croissance démographique, et une prévision budgétaire associée inexistante, vont créer des situations financières, de croissance démographique, d'équilibre social, d'étouffement urbain très préoccupantes pour les années à venir.

Joël FRITZ, Conseiller municipal depuis mai 2014, responsable du PLU 2017

Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: vendredi 11 octobre 2024 10:23
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Enquette Publique - Demande de modification du règlement du nouveau PLU de la commune de Mérindol

---------- Forwarded message ---------
From: **Virginie ALLAMANCHE** <virginie.allamanche@gmail.com>
Date: Fri, Oct 11, 2024 at 9:01 AM
Subject: Enquette Publique - Demande de modification du règlement du nouveau PLU de la commune de Mérindol
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Cc: Virginie ALLAMANCHE <virginie.allamanche@gmail.com>

Bonjour Madame la Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la modification du PLU de la commune de Mérindol, et pour donner suite à ma visite en mairie du mardi 1 octobre 2024, je vous prie de bien vouloir prendre en considération les requêtes qui sont détaillées ci-après.

Ma propriété est coupée en deux parties, sur deux zones différentes de la section AH, au nord sur la zone UC et au Sud sur la zone Nh.

- Parcelle AH 0013+ AH 0629 en zone Nh, avec une remise de 140m² (ancien bâtiment agricole de mes grands-parents dont j'ai hérité). Le PLU actuel prévoit et autorise le changement de destination des bâtiments existants en habitation ainsi que leur extension limitée à 30%. Le nouveau PLU ne prévoit pas cette disposition, ce qui est très préjudiciable car si je ne peux pas aménager ce bâtiment il n'est par ailleurs pas autorisé de créer d'activité agricole et commerciale dans cette zone.
- Parcelle AH 0628 + AH 0726 est en zone UD et donne doit à construire une maison sur la parcelle 0726 et une autre sur la Parcelle 0628. Dans le nouveau règlement, il est prévu de faire passer celle-ci en zone Nn. Or cette disposition rendra impossible toute nouvelle construction de bâtiment et ne me permettra pas de donner à mes enfants des terrains constructibles. Par ailleurs, il n'est pas non plus prévu d'autoriser le changement de destination des bâtiments.

A noter que les deux terrains sont viabilisés, ils disposent déjà de branchement d'eaux, du réseau d'assainissement collectif, électrique, éclairage public et télécom avec fibre, et ils ne nécessitent pas de travaux supplémentaires. Actuellement un permis de construire est déposé en mairie pour l'aménagement de la remise parcelle 0013/0629 en logement et la construction d'un garage sur la parcelle 0726.

Sans préjuger des résultats de son instruction et dans l'éventualité futur d'un recours, si celui-ci est accepté, je vous demande de prendre en compte dans le nouveau règlement les points suivants :

- **Maintenir la disposition autorisant le changement de destination des bâtiments existant en habitation et de leurs extensions dans la zone Nh**
- **Prévoir la possibilité de changement de destination des bâtiments existants et de leurs extensions dans la future zone Nn**

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêteur, mes respectueuses salutations.

Virginie ALLAMANCHE

128, chemin de la muse

84360 MERINDOL

Tel : 06 22 57 26 23

Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: vendredi 11 octobre 2024 13:00
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: révision du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées

Merci d'imprimer ces observations et de les joindre au registre d'EP

---------- Forwarded message ---------
From: **FAGES David** <dav.fages@gmail.com>
Date: Fri, Oct 11, 2024 at 12:07 PM
Subject: révision du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Objet : Remarques et questionnements sur le zonage d'assainissement et le PLU de la commune de Mérindol dans le cadre de l'enquête publique conjointe

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je souhaite vous faire part de mes observations et interrogations relatives au système d'assainissement de la commune de Mérindol, dans le cadre de l'enquête publique conjointe concernant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le zonage d'assainissement.

Zonage d'assainissement

Je constate que le zonage d'assainissement ne mentionne pas de manière claire le fonctionnement du système d'assainissement, que ce soit en période de pluie ou en temps sec. Plusieurs points cruciaux ne semblent pas abordés, notamment :

- Le fonctionnement actuel de la station d'épuration : est-elle conforme et fonctionne-t-elle correctement ?
- Les taux de saturation en termes de charge hydraulique (percentile 95) et de charge polluante (CBPO) ne sont pas précisés, que ce soit à court, moyen ou long terme, en périodes de pluie ou de temps sec.
- Il n'est pas fait mention du fonctionnement du déversoir d'orage, incluant le nombre de jours de déversement ou le volume annuel déversé, ni de l'impact de ces déversements sur le milieu naturel.
- De même, les débordements récurrents du réseau par temps de pluie au niveau du chemin du Moulin Neuf ainsi que leurs conséquences écologiques, ne sont pas abordés.

Face à ces manques d'informations, je m'interroge sur les conséquences qu'aura l'application du PLU sur un système d'assainissement qui semble déjà défaillant lors des épisodes pluvieux.

D'autre part, il est mentionné en page 39 du zonage d'assainissement qu'aucune construction n'est prévue en zones UA, UB, et UD. Cette affirmation peut-elle être confirmée ?

Annexe sanitaire

En page 1 des annexes sanitaires, il est affirmé que « ce réseau est suffisant pour accepter les projections urbanistiques de la Commune ». Pourtant, pourquoi le réseau déborde-t-il régulièrement au niveau du chemin du Moulin Neuf lors des épisodes pluvieux ? Une modélisation hydraulique a-t-elle été réalisée pour confirmer que le réseau est suffisant ?

En page 2, il est précisé que les charges sont calculées sur une moyenne. Or, pour déterminer avec plus de précision le taux de saturation d'une station d'épuration, il serait plus pertinent d'utiliser le calcul du percentile

95 pour la charge hydraulique, et de la CBPO pour la charge polluante. Conclure que la station est correctement dimensionnée sur la base de moyennes semble donc hasardeux.

Règlement

Le règlement ne prévoit pas explicitement la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau unitaire. Pourtant, comme le rappelle la définition du site eaufrance.org, un réseau unitaire a pour fonction d'évacuer aussi bien les eaux usées que les eaux pluviales. Cette omission mérite une clarification.

Contradictions apparentes

En page 46 du zonage d'assainissement, il est indiqué qu'« il est formellement interdit de déverser dans le réseau d'assainissement… les eaux pluviales », le règlement du PLU ne prévoit pas explicitement la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans le réseau unitaire. Or, il est précisé que 70 % du réseau de la commune est de type unitaire, c'est-à-dire qu'il évacue à la fois les eaux usées domestiques et les eaux pluviales (source : eaufrance.org). Ces affirmations semblent se contredire.

De plus, en page 3 de l'annexe sanitaire, il est écrit que la station d'épuration (STEP) semble significativement impactée par des eaux claires parasites, mais que les filtres plantés de roseaux peuvent supporter cette charge sans dégradation de la qualité de dépollution. Cela semble incohérent avec l'interdiction du rejet d'eaux pluviales dans un réseau majoritairement unitaire. Comment ces contradictions peuvent-elles être expliquées ?

Conclusion

En l'état actuel, les informations fournies dans le zonage et l'annexe sanitaire semblent insuffisantes pour garantir que le système d'assainissement de la commune pourra faire face aux enjeux futurs, notamment dans le cadre des projets de développement urbanistique prévus par le PLU. J'appelle donc à une clarification et à une prise en compte plus détaillée de ces aspects techniques pour assurer la viabilité du réseau à moyen et long terme.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et me tiens à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

David Fages

Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: vendredi 11 octobre 2024 18:27
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Enquête Publique révision PLU MERINDOL - Requêtes Famille COMBE Pierre et KHALIFA COMBE Marjolaine

A imprimer et joindre au registre
merci

---------- Forwarded message ---------
From: **Jacqueline Combe** <jac.combe3@wanadoo.fr>
Date: Fri, Oct 11, 2024 at 5:02 PM
Subject: Enquête Publique révision PLU MERINDOL - Requêtes Famille COMBE Pierre et KHALIFA COMBE Marjolaine
To: <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Bonjour Madame la Commissaire Enquêteur,

Suite à notre visite du 1 octobre 2024, en mairie de Mérindol, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations nous concernant, ma fille Marjolaine Khalifa Combe et nous, M. et Mme Combe Pierre et Jacqueline, au sujet de l'OAP2 secteur Huguenot, du PLU de la commune de Mérindol.

Les parcelles concernées sont AI 810, 813, 871, 872, appartenant à Marjolaine Khalifa Combe, et les parcelles AI 812, 811, 687, 684, 685, appartenant à Pierre Combe. Ces parcelles font parties intégrantes de l'OAP2 secteur Huguenot.

Un permis d'aménagé, pour 6 lots, a été déposé le 14/11/2022, intégrant toutes ces parcelles, plus la parcelle AI 690 par ESSOR PROMOTION, en mairie.

Ce PA a été refusé par la municipalité. Suite à ce refus, un recours a été déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes. En juillet 2024, après délibéré, le juge a accordé le PA 080742250007 à compter du 14/02/2023.

Par ailleurs nous vous faisons par des points suivant:

- Le principe de bouclage routier qui part du NORD au SUD coupe deux unités foncières entre autre chez nous entre les parcelles 687, 684 et qui est incompatible avec le permis déjà accordé.

- Les limites de l'OAP s'arrêtent en lisière de la toiture de la maison de Mme Marjolaine Khalifa Combe au-delà de la limite d'emprise des parcelles AI 810 et AI 689.

- La liaison piétonne du NORD coupe les parcelles 685, 684, 687, et les suivantes à l'EST.

Nous venons, par la présente, demander la modification de cet OAP2 ou même son abandon vu qu'un autre permis d'aménagé a été accordé en mai 2024 sur la parcelle la plus à l'EST (AI 380) pour 4 lots.

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à ces observations, nous vous prions d'agréer Madame la commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

Pierre COMBE

73, avenue les Brulliéres

84360 MERINDOL

pierre.combe3@wanadoo.fr

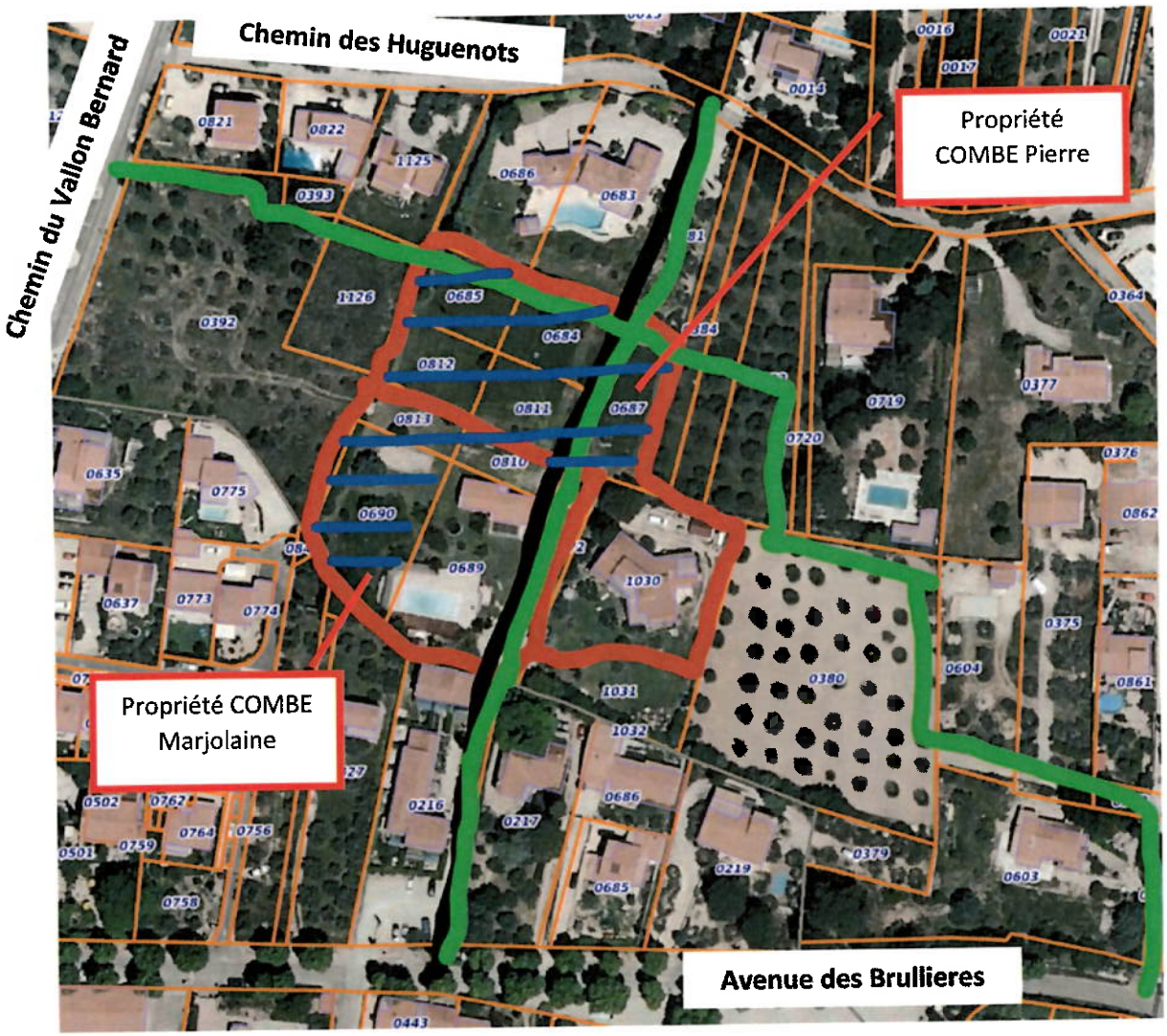
et

Marjolaine KHALIFA COMBE

24, rue Albert LEBRUN

84000 AVIGNON

marjolaine.combe@gmail.com



Permis d'aménager accorder

Liaison routier Nord Sud

Liaison piétonne Nord/Sud et Est/Ouest

Urbanisme

De:	MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé:	dimanche 13 octobre 2024 21:04
À:	urbanisme@merindol.fr
Objet:	Fwd: Enquête publique Révision PLU Mérindol : remarques Derulle Marine Haezebaert Tom
Pièces jointes:	PJ 1 1.4 PLU Mérindol_Evaluation Environnementale (1).pdf; PJ 2 oap.pdf; PJ 3document graphique_compressed.pdf

Merci d'imprimer et de joindre au registre
AS

---------- Forwarded message ---------
From: **Marine Derulle** <marine.derulle@gmail.com>
Date: Sun, Oct 13, 2024 at 8:47 PM
Subject: Enquête publique Révision PLU Mérindol : remarques Derulle Marine Haezebaert Tom
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mérindol, nous, soussignés Tom Haezebaert, né le 10 mars 1990 à Pertuis et Madame Marine Derulle, née le 2 juin 1989 à Marseille, propriétaires de la parcelle cadastrée Section AI n°0603 et demeurant 261 A Avenue des Brullières à Mérindol, formulons les remarques ci-dessous :

- Une erreur matérielle est présente dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) du Plan Local d'Urbanisme de Mérindol, à savoir, une erreur dans la localisation du cheminement de l'OAP n°2 "Huguenots". Dans le rapport de présentation, ce cheminement passe sur notre parcelle Section AI n°0603 (cf. pièce jointe n° 1), alors que dans les autres pièces du PLU il est tracé sur les parcelles cadastrées Section AI n°0491, 0573, 0375 et 0604 (cf. pièce jointe n°2).
Aucun cheminement ne passe sur notre parcelle AI n°0603.
Nous demandons donc la modification du schéma de l'évaluation environnementale afin de corriger cette erreur matérielle ;

- Bien que ce cheminement ne soit pas situé sur notre parcelle, nous nous opposons à ce que ce cheminement soit institué sur les parcelles cadastrées Section AI n°0491, 0573, 0375 et 0604. En effet, il s'agit de parcelles privées grevées par deux servitudes de passages au profit de quelques parcelles et non ouvertes à la circulation publique. La première servitude instituée sur la parcelle cadastrée Section AI n°0491 a été instituée au bénéfice de 4 fonds dominants.
La seconde servitude instituée sur les parcelles cadastrées Section AI n°0573, 0375 et 0604 a été instituée au bénéfice de la parcelle cadastrée Section AI n°0380.
Il est étonnant que le Conseil Municipal ait décidé d'ouvrir à la circulation publique des parcelles privées, sans l'autorisation des propriétaires...
Nous nous opposons à ce que ces parcelles privées soient ouvertes à la circulation publique et demandons donc la modification du périmètre de l'OAP en supprimant de l'OAP les parcelles cadastrées Section AI n°0491, 0573, 0375 et 0604 ;

- Une deuxième erreur matérielle s'est glissée dans le PLU. L'OAP relative au Secteur des Huguenots est appelée *« OAP n°2 »* alors que dans le document graphique du règlement du PLU elle est appelée *« OAP n°3 »*, ce qui entraîne certaines confusions (cf. pièce jointe n°3).
Nous demandons donc la correction de cette erreur matérielle ;

- Concernant la desserte des constructions, **nous souhaitons que des précisions soient apportées quant aux largeurs des accès, notamment, dans les zones UC et plus généralement dans toutes les zones urbaines, afin de garantir, notamment, la sécurité publique des constructions grâce à un accès praticable pour les véhicules de services de secours et d'incendie.** En effet, l'absence de largeur minimale d'accès pour des futurs constructions entraîne, notamment, une urbanisation anarchique, une sur-densification, la validation de projets de constructions incompatibles avec la sécurité publique, l'émergence de projets démesurés ne respectant ni la topographie des lieux, ni le caractère de *« petite commune rurale »* de notre cher Village,…

En vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Mérindol, le 13 octobre 2024

Marine Derulle et Tom Haezebaert
261 A Avenue des Brullières 84360 Mérindol
06.46.86.65.24

- L'intégration paysagère des aménagements dans l'identité patrimoniale du village ;
- L'amélioration de l'accessibilité, notamment piétonne, du secteur ;
- La prise en compte des risques liés au retrait et gonflement des argiles.

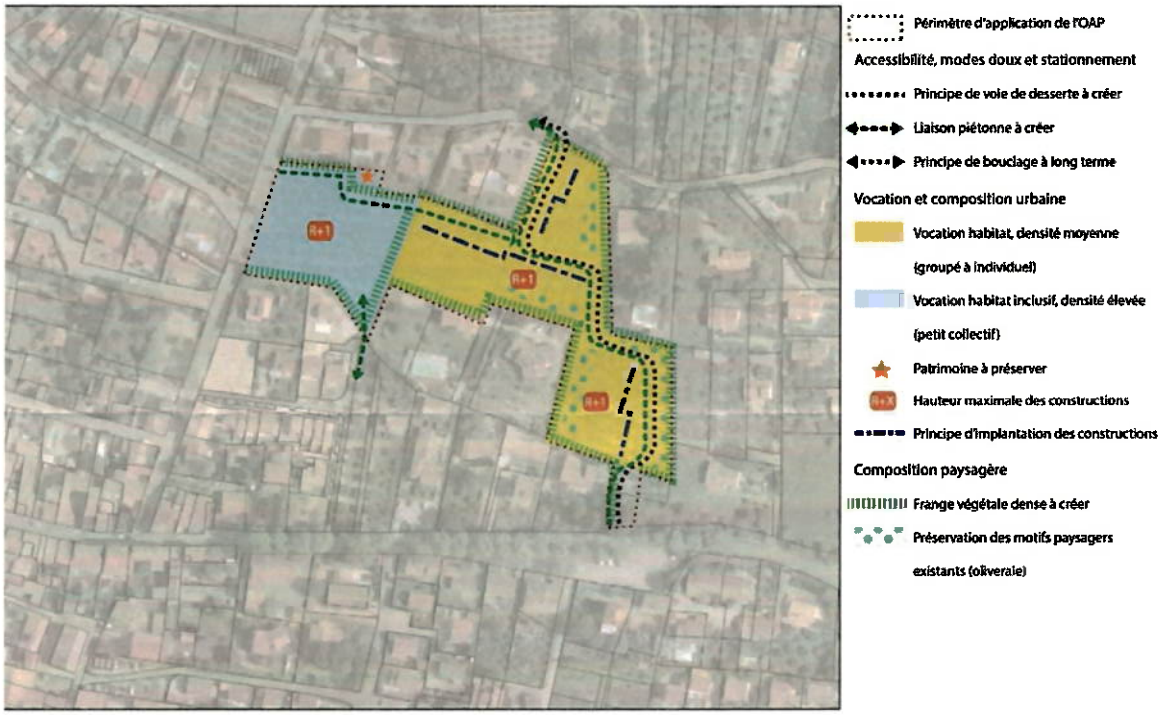
Quelques vues du secteur

Figure 5 : Oliveraies ©Google Map

Schéma de l'OAP

Commune de Mérindol

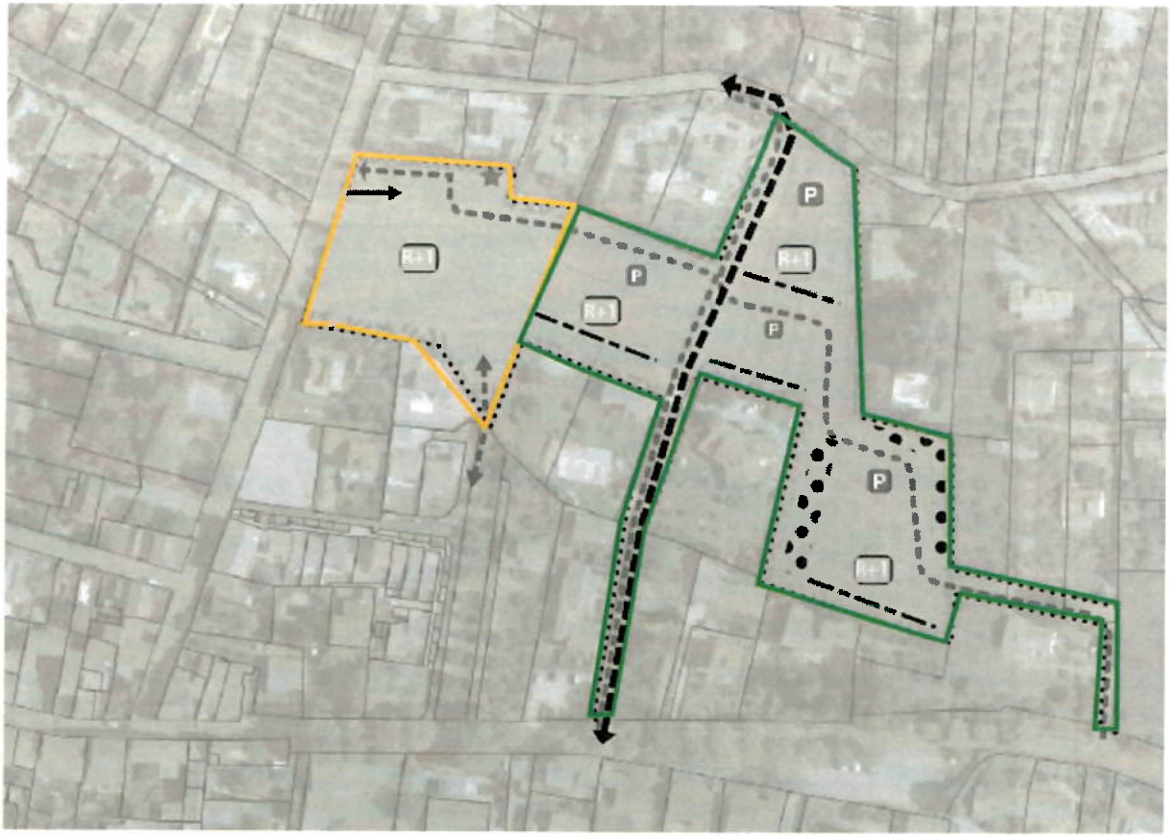
OAP n°2 - Secteur Huguenot



Modalités d'ouverture à l'urbanisation

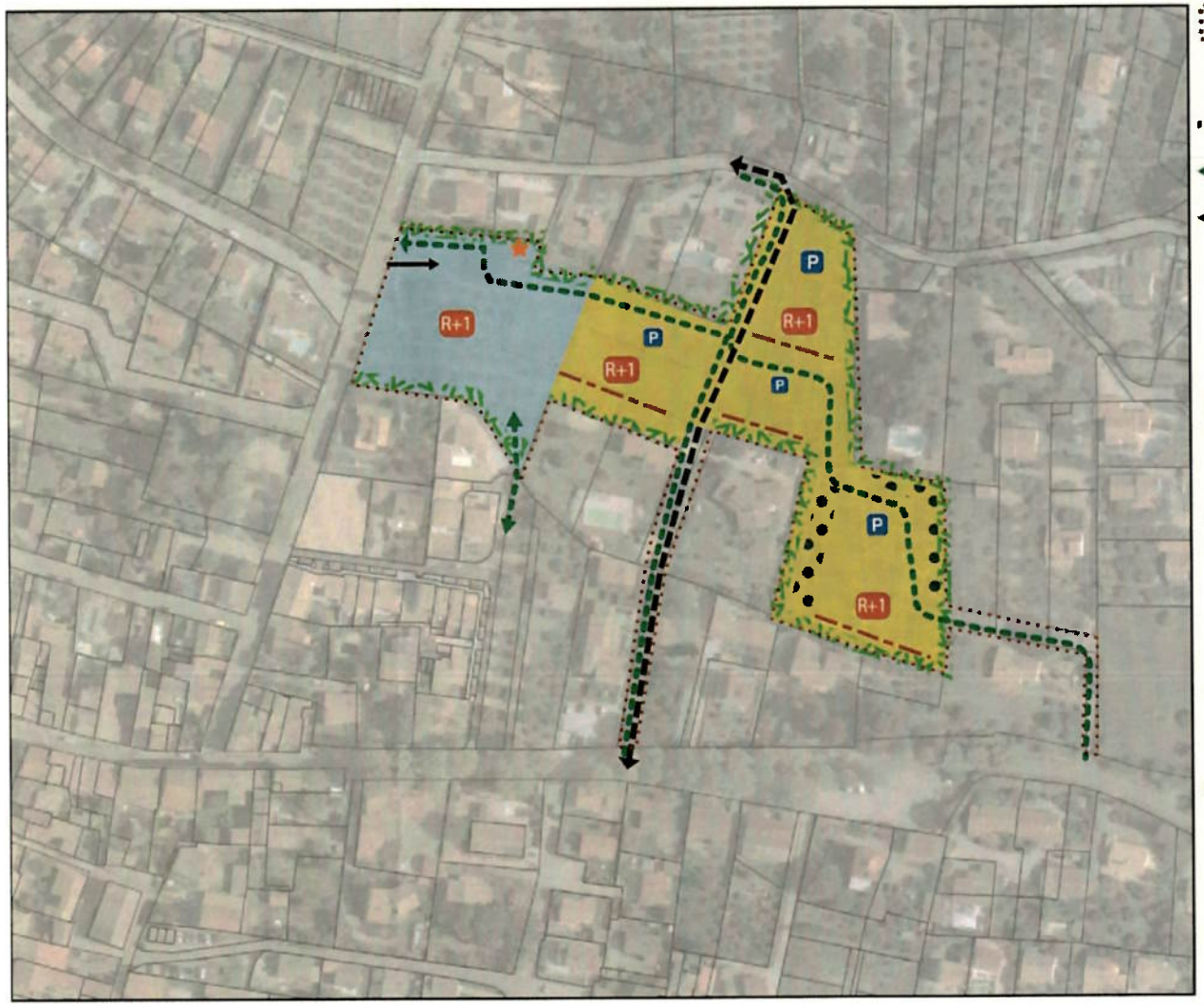
Le secteur d'OAP est soumis à deux opérations d'aménagement d'ensemble dont les périmètres sont définis ci-dessous.

L'ouverture à l'urbanisation du périmètre vert est conditionnée à la réalisation des équipements de desserte incendie inhérent à l'opération conformément au règlement départemental DECI en vigueur.



Commune de Mérindol

OAP n°2 - Secteur Huguenot



Périmètre d'application de l'OAP

Accessibilité, modes doux et stationnement

Principe de voie de desserte à créer

Liaison piétonne à créer

Principe de bouclage à long terme

Principe d'accès aux constructions

Principe de stationnement à créer

Vocation et composition urbaine

Vocation habitat, densité moyenne (petit collectif à groupé)

Vocation habitat inclusif, densité élevée (petit collectif)

Patrimoine à préserver

R+X Hauteur maximale des constructions

Principe d'implantation des constructions

Composition paysagère

Frange végétale dense à créer

Préservation des motifs paysagers existants (oliveraie)

Commune de MÉRINDOL

MAIRIE DE MÉRINDOL

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT GRAPHIQUE

Zoom sur le centro-village - Planche graphique A

Mise à jour : 26/06/2024 | Dossier approbation

Éléments de repère :

- Limite communale

Cadastre :

- Parcelle

Types de voies

- Voies
- Voies privées

Zones :

- UA
- UB
- UC
- UD
- UE
- Uemp
- UeMPH
- AUc
- AUf 3
- AUf 2
- AUf 1
- AUs
- AUH1
- AUH2
- AUH3
- STECAL Pv
- Aa
- Ab
- Ac
- Ap
- Apf1
- Apf2
- Apf3
- Nf
- Nf 1
- Nf 2
- Nf 3
- Nf 4
- Nf 5
- Nf 6
- Nf 7
- Nf 8
- Nf 9
- Nf 10
- Nf 11
- STECAL Nv
- Nm
- Nm 1
- Nm 2
- Nm 3
- Nm 4

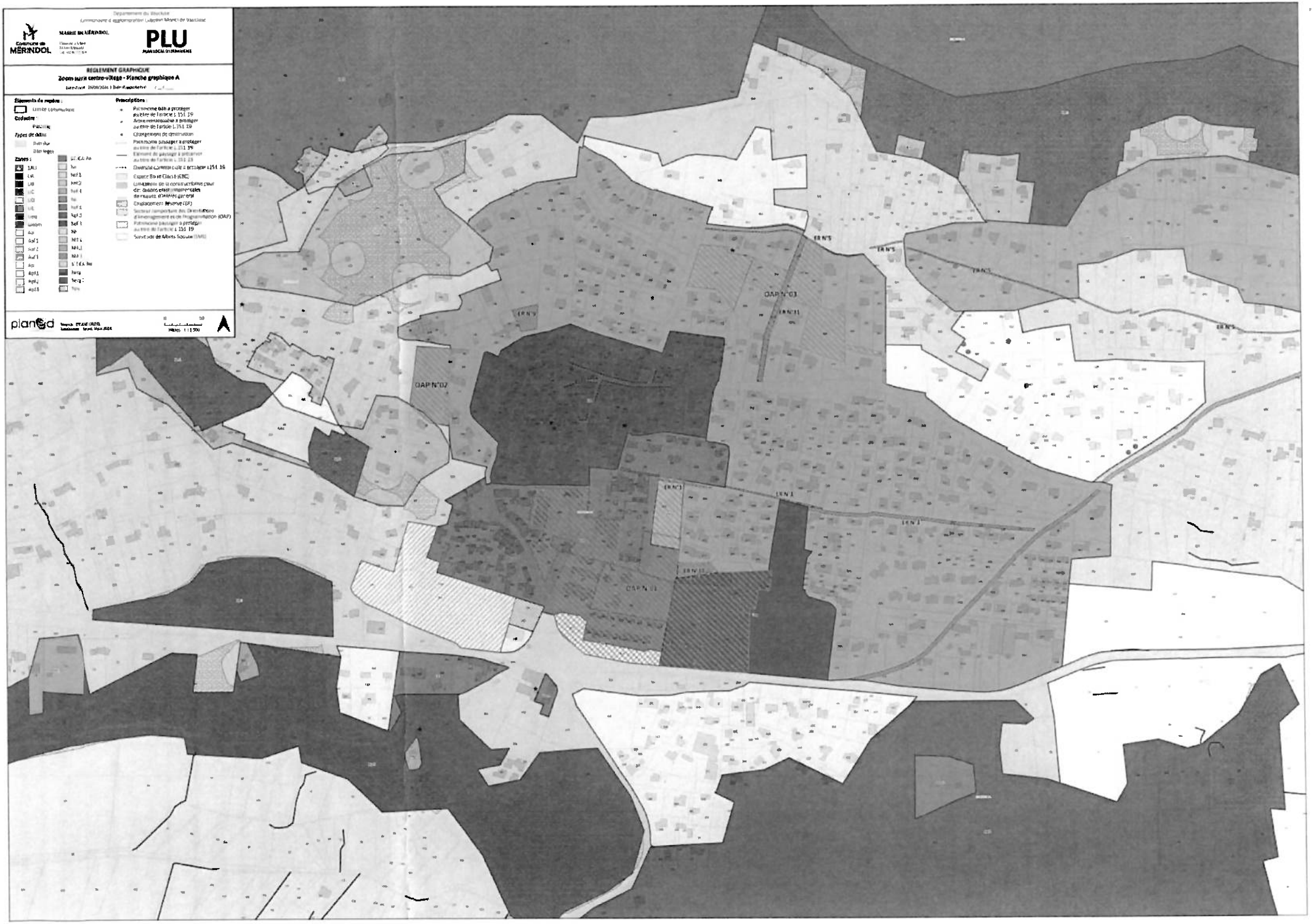
Prescriptions :

- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151 19
- Arbre remarquable à protéger au titre de l'article L 151 19
- Changements de destination
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L 151 19
- Élément de paysage à préserver au titre de l'article L 151 19
- Chemins ruraux à préserver L151 38
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Limites de la constructibilité pour des raisons environnementales de nature d'intérêt général
- Emplacement réserve (ER)
- Secteur concerné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L 151 19
- Servitude de Mixité Sociale (SMS)

planed

Mètres 1 : 1 500

0 50



Urbanisme

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: lundi 14 octobre 2024 10:24
À: urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Enquête publique révision PLU Mérindol

A imprimer et à joindre au registre
merci
AS

---------- Forwarded message ---------
From: **Laura Plouzennec** <plouzenneclaura@gmail.com>
Date: Mon, Oct 14, 2024 at 9:28 AM
Subject: Enquête publique révision PLU Mérindol
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Cc: Renaud 🖤 <renaudberthierperso@gmail.com>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mérindol, nous, soussignés Renaud Berthier-Faivre, né le 3 novembre 1987 à Marseille et Madame Laura Berthier-Faivre, née le 10 mai 1993 à Marseille, propriétaires des parcelles cadastrées Section AI n°0573, 0375 et 0604 et demeurant 261 C Avenue des Brullières à Mérindol, formulons la remarque ci-dessous :

- Le cheminement ouvert à la circulation de l'OAP n°2 "Huguenots" passe sur nos parcelles privées citées précédemment. Nous sommes fortement étonnés que ce cheminement piéton passe sur nos parcelles privées, bien évidemment non ouvertes à la circulation publique, mais seulement frappées par une servitude de passage au profit d'une seule parcelle, la parcelle cadastrée Section AI n°0380.
  Comment le Conseil Municipal peut envisager un tel passage sans une concertation préalable avec nous, propriétaires concernés ? Pour que ce projet puisse être réalisable, il faudrait nous exproprier, ce que nous ne souhaitons bien évidemment pas.
  Nous nous opposons donc à ce que nos parcelles privées soient ouvertes à la circulation publique et demandons donc la modification du périmètre de l'OAP en supprimant de l'OAP nos parcelles cadastrées Section AI n°0573, 0375 et 0604, mais également en supprimant la parcelle cadastrée Section AI n°0491, parcelle étant également non ouverte à la circulation publique. Cette parcelle est également seulement frappée par une servitude instituée au bénéfice de 4 fonds dominants.

- Concernant la desserte des constructions, **nous souhaitons que des précisions soient apportées quant aux largeurs des accès, notamment, dans les zones UC et plus généralement dans toutes les zones urbaines, afin de garantir, notamment, la sécurité publique des constructions grâce à un accès praticable pour les véhicules de services de secours et d'incendie.**

En vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Mérindol, le 12 octobre 2024

Renaud et Laura Berthier-Faivre

261 C Avenue des Brullières, 84360 MERINDOL
06.20.20.03.03

Accueil

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 22:46
À: mairie@merindol.fr; urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: Enquête Publique Révision PLU Mérindol
Pièces jointes: 15 - 4517 - Plan de Division - avec Nlles Réf Cad - 200ème.pdf

A imprimer et joindre au registre

---------- Forwarded message ---------
From: **francois.faure@me.com** <francois.faure@me.com>
Date: Tue, Oct 15, 2024 at 5:43 PM
Subject: Enquête Publique Révision PLU Mérindol
To: Anne-Sophie Gonin <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Cc: Marie-anne Cournelle <ma.cournelle@wanadoo.fr>, Laurence Faure <laur.faure@gmail.com>, Francois Faure <francois.faure@me.com>

Bonsoir Madame,

Je m'exprime au nom de la SCI Mérindol Carnac, propriétaire des parcelles cadastrées AH 371 à 376, 616, 618 et 638, dont je suis associé et gérant, et de l'indivision Cournelle-Faure, propriétaire des parcelles AH619 et 639.

Remarques sur l' OAP N°1 (OAP de la rue des Ecoles):

Le périmètre d'application de l'OAP (p12 sur 50 du document OAP et Règlement Graphique), dans sa partie Est, fait l'objet d'une proposition d'achat de la part de l'EPF-PACA, dans le cadre de la convention passée entre lui et la commune de Mérindol, sur la base d'un tracé dont je joins le plan établi par le géomètre de l'EPF. Le tracé prévoit une division des parcelles AH638 et 639, dans un axe Nord Sud, la partie Est étant cédée à l'EPF et la partie Ouest conservée par la SCI et l'indivision.

Le tracé figurant en p12 de l'OAP correspond presque exactement, mais pas tout-à-fait, au tracé retenu pour la cession. Le tracé de l'OAP sur les parcelles AH 638 et 639 semble décalé de quelques mètres à l'Ouest par rapport au tracé de la cession. **Il serait bon selon nous de calquer le tracé du périmètre de l'OAP compris dans les parcelles AH638 et AH639 sur le tracé retenu pour la cession, de façon à ce que l'intégralité des portions de ces parcelles conservées par les propriétaires actuels se situent en dehors du périmètre de l'OAP.**

Remarques sur les zones urbaines 1AU et Ub (règlement écrit et règlement graphique) :

Remarque similaire concernant le tracé des zones 1AU et Ub figurant dans le règlement graphique, pour ce qui concerne les parcelles AH638 et 639 : **la ligne de séparation entre les zones 1AU et Ub située sur ces parcelles devrait être calqué sur le tracé retenu pour la cession, de façon à ce que l'intégralité des portions de ces parcelles conservées par les propriétaires actuels se situent en zone Ub.**

Remarque sur l'emplacement réservé N°1:

Même commentaire sur l'emplacement réservé N° 1. Sa limite sur la parcelle AH639 devrait être située sur le tracé retenu pour la cession, et non quelques mètres plus à l'ouest, de façon à ce que l'emplacement réservé n'empiète pas sur la portion de la parcelle AH639 conservée par l'indivision Faure Cournelle.

Remarque sur la servitude de mixité sociale :

Cette servitude, dont on saisit mal la nature exacte et la portée, ne devrait pas selon nous s'appliquer en dehors du périmètre de l'OAP N°1. Il faudrait ajuster le périmètre de cette servitude dans ce sens, après ajustement du périmètre de l'OAP mentionné ci-dessus. Il faudrait donc exclure du périmètre de cette servitude les parcelles AH 372 à 376, AH 616, AH619 (dont quelques centimètres semblent situés à l'intérieur du périmètre de la servitude), ainsi que la partie non cédée à l'EPF des parcelles AH 638 et 639 selon le plan joint.

Je me tiens à votre disposition pour en parler au téléphone à votre convenance.

Bien cordialement,

François Faure

06.73.33.50.88

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE MERINDOL

lieu-dit "les Aires des Pallencs"

Rue du Stade

Parcelles cadastrées
section AH n° 374, 375, 376, 616, 638 et 639

B	18/10/2023 : Mention des références cadastrales des nouvelles parcelles issues du Document d'Arpentage (D.M.P.C.) n° 815-B. Les nouvelles références cadastrales ne seront actives qu'après publication du Document d'Arpentage (D.M.P.C.) au Service de la Publicité Foncière.
A	03/10/2023 : Mention des références cadastrales des nouvelles parcelles issues du Document d'Arpentage (D.M.P.C.) n° 815-A. Les nouvelles références cadastrales ne seront actives qu'après publication du Document d'Arpentage (D.M.P.C.) au Service de la Publicité Foncière.
Indice	

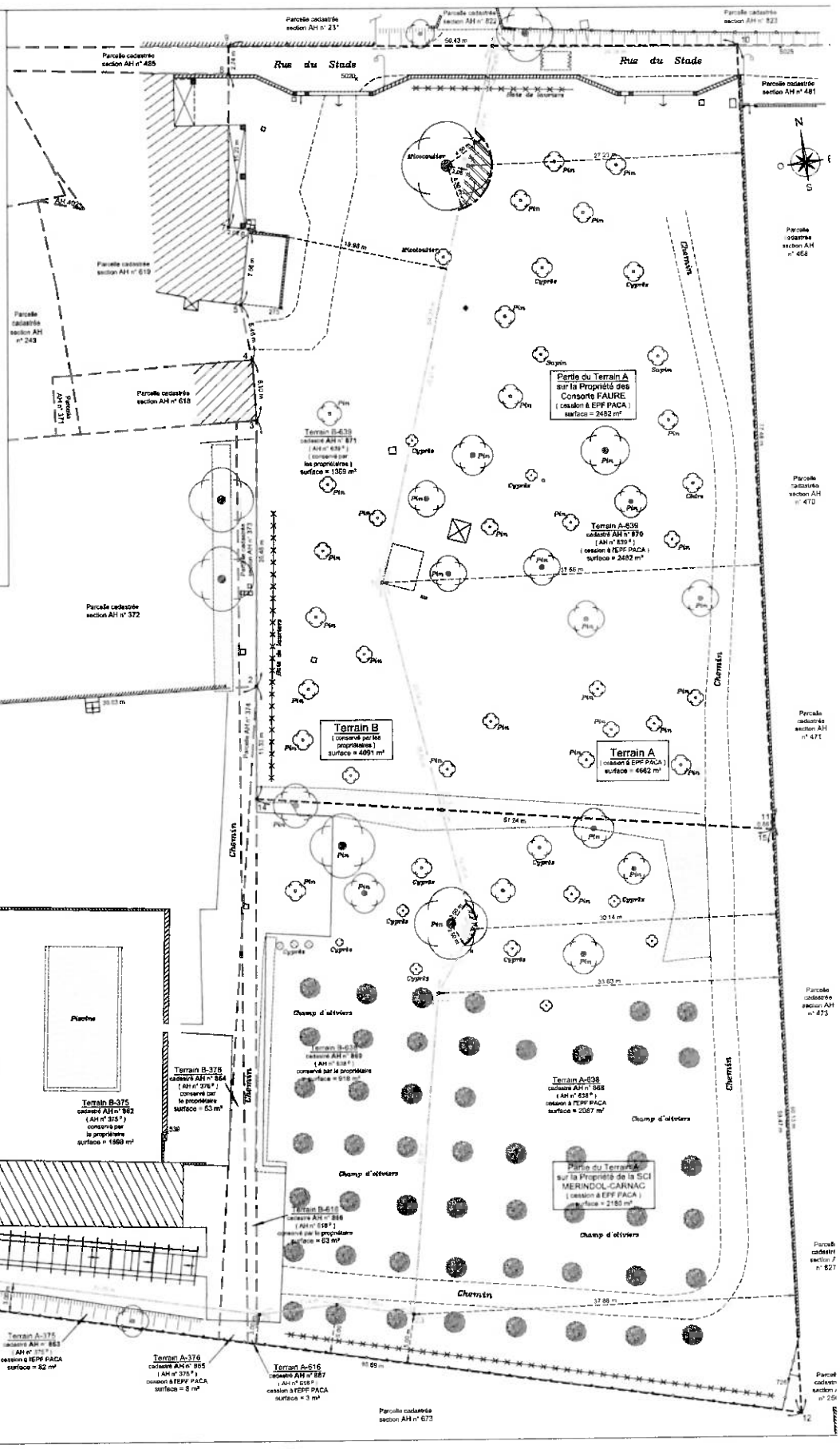
GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALUATEUR AGRICOLE
www.enjalbert.fr

Cabinet ENJALBERT
Géomètre Expert
geometre-expert@enjalbert.fr
440, Chemin des Barettes
13 200 – ARLES DE PROVENCE
TEL : 04.90.55.38.10 / 06.62.06.96.07

PLAN DE DIVISION

mis à jour suite à document d'arpentage (D.M.P.C.) n° 815-A et 815-B

Date	Dossier n°	Coordonnées	Nivellement	Références cadastrales	Echelle
19 09 2023	4517	RGF93-CC44	NGF-IGN69	section AH n° 374, 375, 376, 616, 638 et 639	1 / 200



Légende

Limite de Division, objet du présent plan

Limite de Propriété
(Voir Procès-Verbal de Bornage amiable du 30/06/2023)

Limite de Propriété
(Voir Procès-Verbal de Bornage amiable dressé le 07/01/2021 par le Cabinet ATGEM, Géomètres-Experts à Cavaillon)

Application du parcellaire cadastral
Cette application est indicative et n'a pas de valeur juridique.
C'est le procès-verbal de bornage amiable (ou judiciaire) qui permet de définir juridiquement la limite entre deux propriétés privées contiguës.
Il n'est l'arrêté individuel d'alignement qui définit la limite entre une propriété privée et le Domaine Public.

L'approbation du Procès-Verbal de Bornage et du Plan de Bornage par les propriétaires de deux parcelles contiguës rend la limite entre ces deux parcelles juridiquement définie.
La(les) superficie(s) mentionnée(s) sur ce Plan est (sont) "réelle(s)", si toutes les limites du périmètre sont juridiquement définies, sinon celle(s)-ci n'est (ne sont) pas garantie(s).

Limite des Servitudes à constituer pour la protection de 2 arbres (1 pin et 1 micocoulier existants)

Servitudes pour la protection de 2 arbres (1 pin et 1 micocoulier)
Fonds à conserver en espace vert
Fonds Servant : le Terrain A
Fonds Dominant : le Terrain B

Pour être opposables, les servitudes tracées sur ce plan doivent faire l'objet d'un Acte constitutif de servitudes.

Coordonnées des points de relevé

Matricule	X	Y	Nature
276	1877458.140	3175087.273	Angle de mur
538	1877458.764	3175097.437	Angle de pilier
726	1877521.783	3174973.058	Angle de poteau
5020	1877470.373	3175108.749	Clou d'arpentage
5025	1877521.580	3175100.414	Clou d'arpentage

Coordonnées et dématérialisation des sommets de limites

Matricule	X	Y	Nature
1	1877450.109	3175053.144	non matérialisé
2	1877450.426	3175053.601	non matérialisé
3	1877454.451	3175076.773	Angle de bâti
4	1877454.950	3175082.849	Angle de bâti
5	1877454.984	3175088.301	Angle de bâti
6	1877455.583	3175095.511	Angle de bâti
7	1877454.621	3175096.128	Angle de bâti
8	1877455.922	3175111.170	non matérialisé
9	1877457.534	3175113.872	non matérialisé
10	1877517.156	3175108.273	non matérialisé
11	1877518.860	3175109.284	Borne aciérie
12	1877521.503	3174969.450	non matérialisé
13	1877420.425	3174963.730	non matérialisé
14	1877418.713	3175039.410	non matérialisé
15	1877518.798	3175038.396	non matérialisé
16	1877453.181	3175108.233	Piquet en fer
17	1877452.077	3175106.959	Clou gravé OGE
18	1877458.961	3175098.330	Borne OGE blanche
19	1877474.301	3175058.302	Borne OGE blanche
20	1877476.654	3175035.530	non matérialisé
21	1877477.924	3175033.357	Borne OGE blanche
22	1877473.534	3175017.434	Borne OGE blanche
23	1877458.109	3174981.430	Borne OGE blanche
24	1877458.720	3174987.513	Borne OGE blanche
25	1877460.949	3174987.817	Borne OGE blanche
26	1877420.831	3174988.709	Borne OGE blanche

Les points 16 , 17 , 18 et 19 sont alignés.
Les points 19 , 20 et 21 sont alignés.

Accueil

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 15:26
À: urbanisme@merindol.fr; mairie@merindol.fr
Objet: Fwd: enquête publique révision plu Mérindol : remarques Nadia PLUSKWA et Mickaël ROGER

Merci d'imprimer et de joindre au registre
AS

---------- Forwarded message ---------
From: **Nadia Roger** <nanaroger@outlook.fr>
Date: Tue, Oct 15, 2024 at 12:40 PM
Subject: enquête publique révision plu Mérindol : remarques Nadia PLUSKWA et Mickaël ROGER
To: epplurevisionmerindol@gmail.com <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Mérindol, nous, soussignés Mickaël Roger, né le 18 avril 1977 à Barentin et Madame Nadia Pluskwa, née le 3 novembre 1978 à Villeneuve Saint Georges, propriétaires de la parcelle cadastrée Section AI n°0861 et demeurant 261 B Avenue des Brullières à Mérindol, formulons les remarques ci-dessous :

- Nous nous opposons à ce que le cheminement ouvert à la circulation de l'OAP n°2 "Huguenots" passe sur les parcelles privées Section AI n°0491, 0573, 0375 et 0604. En effet, il s'agit de parcelles privées grevées de deux servitudes de passages au profit de quelques parcelles et non ouvertes à la circulation publique. La première servitude instituée sur la parcelle cadastrée Section AI n°0491 a été instituée au bénéfice de 4 fonds dominants. La seconde servitude instituée sur les parcelles cadastrées Section AI n°0573, 0375 et 0604 a été instituée au bénéfice de la parcelle cadastrée Section AI 0380.
  Nous nous opposons à ce que ces parcelles privées soient ouvertes à la circulation publique et demandons donc la modification du périmètre de l'OAP en supprimant de l'OAP les parcelles cadastrées Section AI n°0491, 0573, 0375 et 0604.
- Concernant la desserte des constructions, **nous souhaitons que des précisions soient apportées quant aux largeurs des accès, notamment, dans les zones UC et plus généralement dans toutes les zones urbaines, afin de garantir, notamment, la sécurité publique des constructions grâce à un accès praticable pour les véhicules de services de secours et d'incendie.**

En vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Mickaël Roger et Nadia Pluskwa
06.13.13.69.22

Accueil

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 15:27
À: mairie@merindol.fr; urbanisme@merindol.fr
Objet: Fwd: PLU

Merci d'imprimer et de joindre au registre
AS

---------- Forwarded message ---------
From: **Claudine PEYRE** <cl.peyre@wanadoo.fr>
Date: Tue, Oct 15, 2024 at 3:16 PM
Subject: PLU
To: <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Madame
Lors de notre rencontre, nous sommes restées sur un point d'interrogation quant à la possibilité de construction d'annexes dans une zone N.
Comme nous sommes déjà pénalisés
par cette zone naturelle bien que située dans un espace viabilisé et déjà bien construit, il me semble important que figure au PLU la possibilité, dans la zone Nh, de créer un nouveau logement dans un bâti existant par changement de destination ou dans un bâti existant dans le but de le réhabiliter.
Et , dans les zones A er N (f1, f2, f3) prévoir la possibilité de créer des annexes, comme dans le PLU actuel.
Je vous remercie
M. et Mme Peyre, 330 Chemin des Huguenots.
Parcelles 357, 358, 359

Envoyé depuis l'application Mail Orange

Accueil

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 15:24
À: urbanisme@merindol.fr; mairie@merindol.fr
Objet: Fwd: PLU Mérindol_Observations et propositions du 15/10/2024
Pièces jointes: Avis MRAE remarques.docx

merci d'imprimer cette note et de l'amener au registre

---------- Forwarded message ---------
From: **Michel Walter** <mimi.walter@gmail.com>
Date: Tue, Oct 15, 2024 at 4:30 AM
Subject: PLU Mérindol_Observations et propositions du 15/10/2024
To: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Cc: Philippe Batoux <philippe.batoux@orange.fr>, Philippe Batoux <mairie@merindol.fr>

Madame la Commissaire Enquêteur,

- Vous trouverez ci-joint une note relative à l'avis de la MRAE à propos de l'incohérence relevée entre le taux de croissance affiché et le nombre d'habitants attendus.
En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à mes observations et propositions,

Je vous prie d'agréer Madame la Commissaire Enquêteur, mes respectueuses salutations

Michel Walter
SCI La Bourdille
Gérant
0683598576
mimi.walter@gmail.com

De Michel Walter, le 15 octobre 2024

Note relative à l'avis de la MRAE à propos de l'incohérence relevée sur le taux de croissance de la population pris en compte.

Remarque 1

De la lecture de l'avis de la MRAE il ressort que l'évaluation environnementale présente de nombreuses lacunes. La synthèse (p.3) est claire à ce sujet.
La MRAE pointe une incohérence entre le taux de croissance affiché et le nombre d'habitants attendus.

> *2.1.1.1. Objectifs démographiques*
>
> La croissance moyenne annuelle prévue par le SCoT est de 0,9 %/an sur la période 2015-2035. Le taux annuel moyen de la variation de population à Mérindol, entre 2014 et 2020, est de 1,8 % selon l'INSEE. Le dossier indique[6] que « *le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ + 350 habitants entre 2024 et 2034 ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,9 %* ».
>
> La MRAe relève que, si la population progresse à hauteur de 350 habitants entre 2024 et 2034, le taux de croissance annuel moyen est de l'ordre de 1,4 % et non de 0,9 %. Il convient de mettre en cohérence le taux de croissance annuel moyen de 0,9 % avec le nombre d'habitants supplémentaires sur la prochaine décennie, et de préciser le nombre d'habitants estimé en 2024 (année de référence) et 2034 (horizon du projet de PLU).
>
> ***La MRAe recommande de mettre en cohérence le taux de croissance démographique annuel moyen (0,9 %) avec le nombre d'habitants supplémentaires prévu sur la prochaine décennie.***

Extrait le d'avis de la MRAE

Le taux de croissance affiché de 0.9%, qui semble raisonnable, ne correspond pas au taux réel qui s'élève à 1.4%. Si l'on prend en compte l'accueil envisagé de 350 habitants supplémentaires. Il est à noter que la réponse à l'avis de la MRAE sur l'adéquation taux de croissance et nombre d'habitants supplémentaires est peu claire et convaincante.

Une croissance raisonnable de la population de 0.9% conduit à l'accueil d'une population moins élevée et nécessite donc un nombre de logements moindre. La densification à l'extrême que nous avons abordé dans notre courrier du 3 octobre ne se justifie donc pas. Un desserrement des espaces permettrait un développement urbain plus qualitatif et harmonieux répondant aux souhaits de tous. Dans ce cadre le maintien de la zone 1AU des Pilons et de l'OAP correspondante (secteur 3) répond à ces objectifs.

Remarques 2 :

La MRAE indique également que les éléments de consommation d'espace, que cette dernière porte sur les 10 dernières années ou à l'horizon 10 ans, ne sont pas cohérents et en adéquation avec le taux de croissance affiché.

Les points clefs d'un PLU, que sont la croissance démographique et la consommation d'espace, sont d'après l'avis de la MRAE, mal analysés. Dans ces conditions les choix de zonage et notamment des zones à urbaniser ne trouvent pas de justification.

Conclusion :

L'avis de la MRAE est très instructif : L'objectif de croissance démographique affiché est erroné, donc la population attendue et le nombre de logements à réaliser aussi. La consommation d'espace est également mal faite que ce soit sur les 10 dernières années ou pour celle estimée à l'objectif 10 ans. Les éléments de réponse apportés par le bureau d'études sur ces points sont peu clairs et convaincants. En clair, les choix de zonage et notamment des zones à urbaniser (1AU) ne trouvent pas de justification réelle.

Michel Walter

Accueil

De: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé: mercredi 16 octobre 2024 09:08
À: mairie@merindol.fr
Objet: Fwd: enquêté publique merindol

---------- Forwarded message ---------
From: **gregory perin** <g.perinimmobilier@gmail.com>
Date: Tue, Oct 15, 2024 at 11:04 PM
Subject: enquêté publique merindol
To: MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Bonjour,

Suite à notre rencontre le jour de votre permanence en mairie de mérindol je vous fais parvenir par écrit les doléances et les interrogations relevées sur le futur PLU :

- Incohérence de l'oap N 2:
Il me semble inapproprié de conserver l'oap N 2 du futur PLU,car nous avons déjà obtenu sur la parcelle AI 380 un permis d'aménager de 4 lots ainsi que Mr combe un Permis d'aménager sur les parcelles Ai 685/812/811/684/687.
Les propriétaires des parcelles Ai 382/382/720/384 souhaitent réaliser deux habitations pour leurs enfants.

- zone ud parcelle AM 361/363/335/364 nous sommes dans le PLU actuel en zone UD, pourquoi diviser la zone en deux règles UD et FUTUR PLU en UE pourquoi ne pas laisser en UD l'ensemble ?
Cet ensemble de parcelles ont actuellement un permis de construire pour la construction d'un ensemble de locaux professionnels, d'activité et services est autorisé et purgé. La zone Ud est moins restrictive que la zone UE et la zone Ud reste bien plus cohérente pour la mixité et les possibilités d'aménagement de cette zone

- OAP N 3 est supprimée et remplacée par une zone de conservation du végétal existant (vergers d'oliviers).
Dans le précédent PLU la densité de logements dans l'oap est mal définie et trop dense.
Sans être extrême et supprimer cette zone constructible il est possible de retravailler l'oap avec une densité moins importante en gardant un maximum de végétal avec des parcelles plus grandes, plus de perméabilité à l'eau.
Le végétal doit prendre place dans l'habitat et être très présent pour protéger visuellement des bâtiments, sans pour autant supprimer les constructions (ville verte).
Il me semble opportun d'échanger à nouveau sur cette oap et proposer rapidement un projet concret (j'avais déjà réalisé un projet à la précédente municipalité)

- Friche industrielle parcelle AS 32/33 cette zone est en agricole et aucun débouché peut être trouver pour cette ancienne usine de cagettes bois (pas de repreneur pour exercer cette activité).

Il est dommage de ne pas laisser la possibilité de faire revivre cette friche en lui donnant un autre axe que de l'agriculture et laisser dépérir un bâtiment encore exploitable.
Son emplacement en bord de routes et coincé entre deux axes très passants, (Mérindol cavaillon et Merindol mallemort) cette zone mérite une orientation à vocations d'activités de loisirs, sportives (type padel,zone loisirs sportives,ex Olympiades | Team Square (team-square.fr).
Une autre activité est envisageable pour cette friche en changeant la destination pour une zone de stockage, emplacement pour des artisans ou entreprises pour exercer leurs activités en créant des emplacements individuels et des zones communes.
Je suis à même de proposer à la commune des projets, pour redonner vie à un endroit bien connu des Merindolais et sauver cette friche (la fabrique).

En espérant avoir été clair, je reste à votre disposition pour échanger à nouveau autour des projets et programmes de la commune.

Cordialement

PERIN Gregory
tel 0608549380

Accueil

De:	MAIRIE MERINDOL <epplurevisionmerindol@gmail.com>
Envoyé:	mercredi 16 octobre 2024 09:21
À:	mairie@merindol.fr
Objet:	Fwd: COMPLEMENT - Enquête Publique révision PLU MERINDOL - Requêtes Famille COMBE Pierre et KHALIFA COMBE Marjolaine
Pièces jointes:	courrier Enquete publique PLU 2024 (3).docx

---------- Forwarded message ---------
From: **Jacqueline Combe** <jac.combe3@wanadoo.fr>
Date: Sat, Oct 12, 2024 at 9:15 AM
Subject: COMPLEMENT - Enquête Publique révision PLU MERINDOL - Requêtes Famille COMBE Pierre et KHALIFA COMBE Marjolaine
To: epplurevisionmerindol <epplurevisionmerindol@gmail.com>

Madame la Commissaire Enquêteur,

Je viens de me rendre compte que la pièce jointe n'était pas joint à mon premier mail du 11/10/24 . Pouvez-vous la rajouter en complément à notre dossier.

En vous remerciant, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, nos respectueuses salutations.

Pierre COMBE,
Marjolaine KHALIFA COMBE

Mérindol, le

Madame la commissaire enquêteur,

Suite à notre visite du 1 octobre 2024, en mairie de Mérindol, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous les observations nous concernant ma fille Marjolaine Khalifa Combe et nous, M. et Mme Combe Pierre et Jacqueline, au sujet de l'OAP2 secteur Huguenot, du PLU de la commune de Mérindol.

Les parcelles concernées sont : AI 810, 813, 871, 872, appartenant à Marjolaine Khalifa Combe, et les parcelles AI 812, 811, 687, 684, 685, appartenant à Pierre Combe. Ces parcelles font partie intégrante de l'OAP2 secteur Huguenot.

Un permis d'aménagé, pour 6 lots, a été déposé le 14/11/2022, intégrant toutes ces parcelles, plus la parcelle AI 690 par ESSOR PROMOTION, en mairie.

Ce PA a été refusé par la municipalité le ..... . Suite à ce refus, un recours a été déposé auprès du tribunal administratif de Nîmes. En juillet 2024, après délibéré, le juge a accordé le PA 0807422S0007 a compté du ~~14/02/2013~~ → 14/02/2023.

Nous venons, par la présente, demander la modification ou même son abandon vu qu'un autre permis d'aménagé a été accordé en juin sur la parcelle la plus à l'EST (AI 380) pour 4 lots.

Par ailleurs je vous fais par des points suivant :

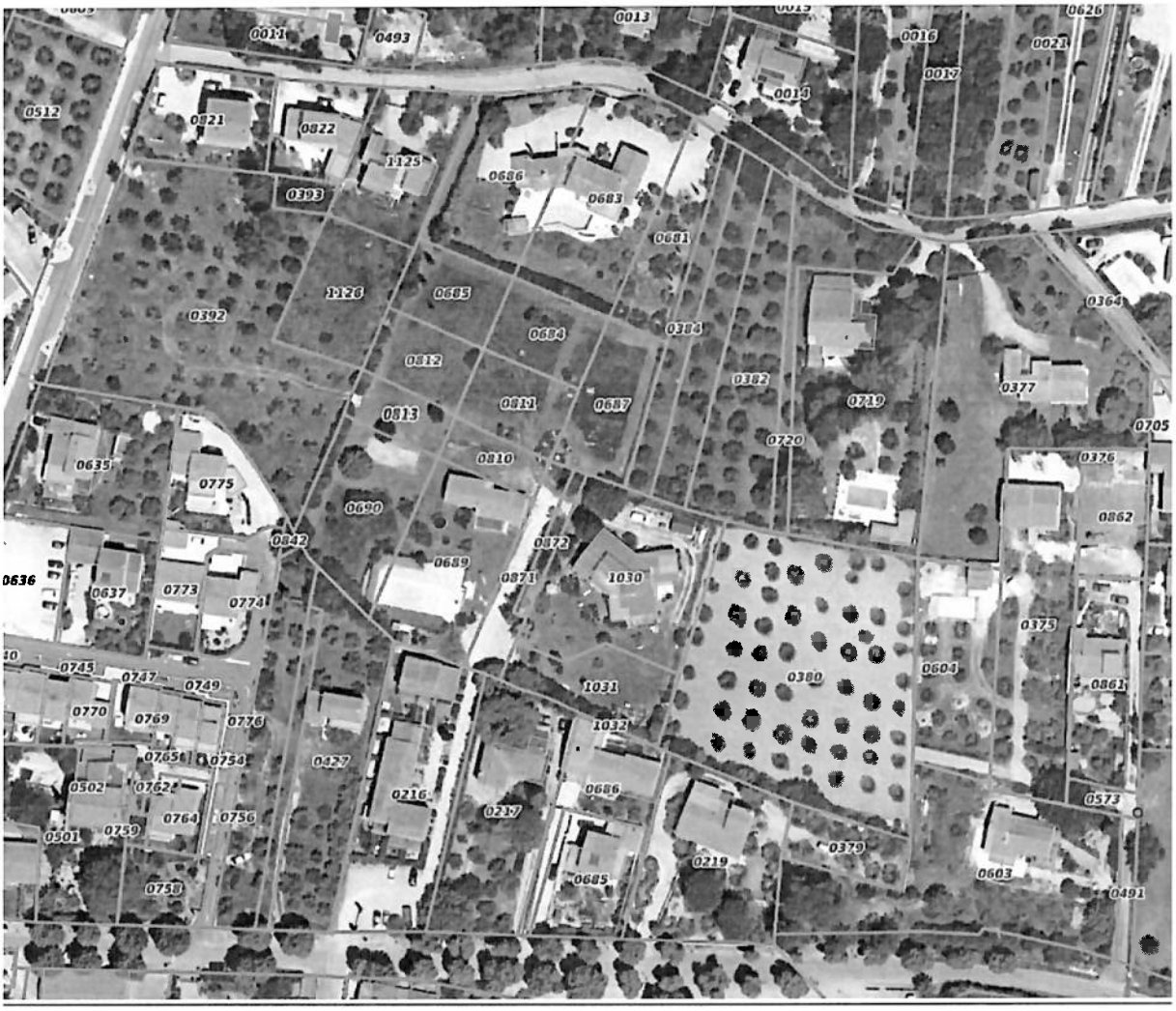
- le principe de bouclage routier qui part du NORD au SUD coupe deux unités foncières entre autre chez nous entre les parcelles 687, 684 et qui est incompatible avec le permis déjà accordé.
- Les limites de l'OAP s'arrêtent en lisière de la toiture de la maison de Mme Marjolaine Khalifa Combe au delà de la limite d'emprise des parcelles AI 810 et AI 689
- La liaison piétonne du NORD coupe les parcelles685, 684, 687, et les suivantes

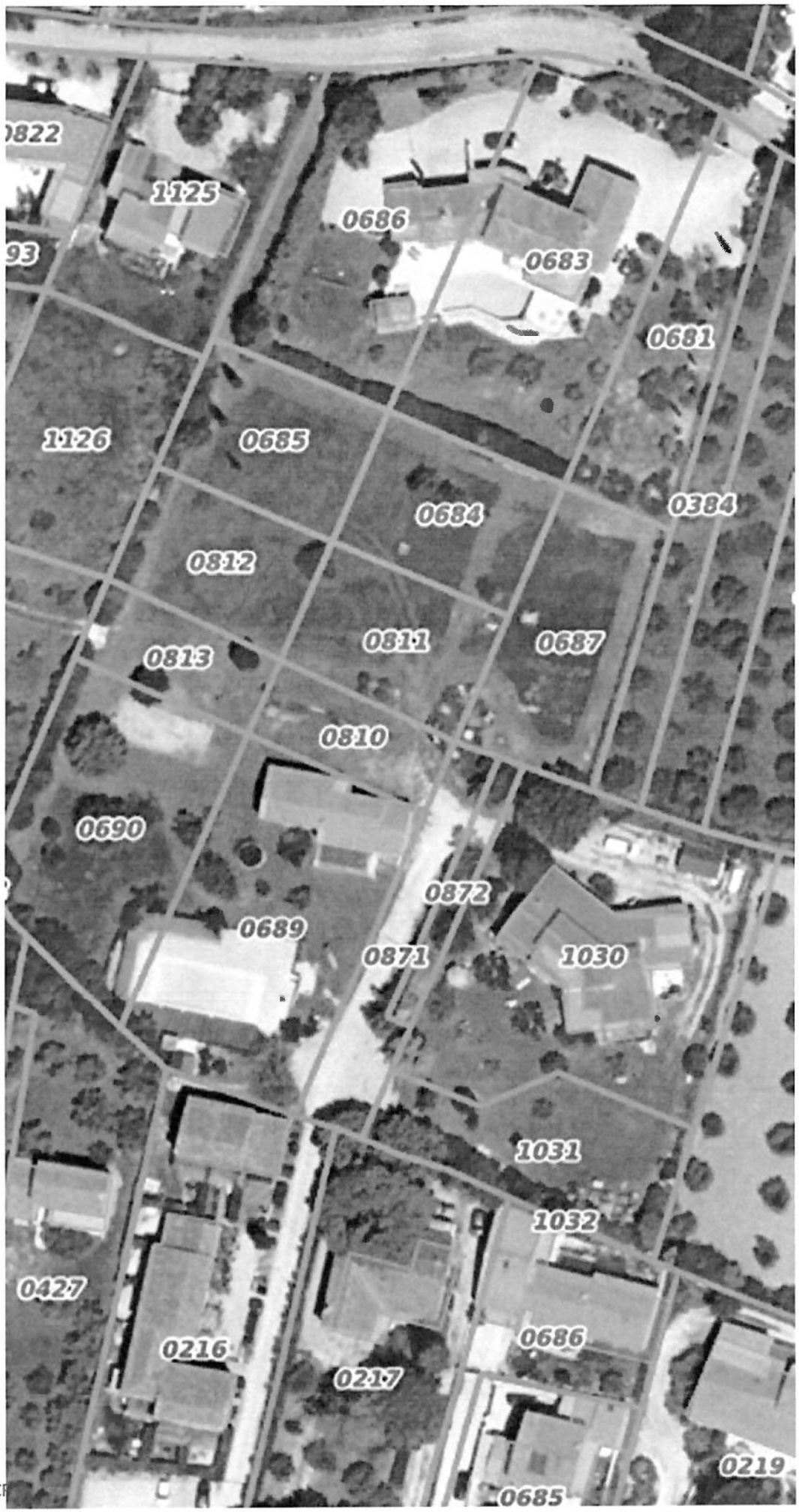
Je vous prie de bien vouloir prendre en considération nos observation dans votre enquête.

Ou

En vous remerciant de toute l'attention que vous porterez à ces observations, je vous prie d'agréer Madame la commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

Interne SNCF Réseau


0014
0493
0013
0016
0626
0021
0017
0015
0512
0821
0822
1125
0686
0393
0683
0681
1126
0685
0392
0684
0384
0364
0812
0382
0377
0813
0811
0687
0719
0705
0720
0635
0810
0376
0775
0690
0862
0842
0872
0689
0636
0637
0773
0774
0871
1030
0375
0745
0747
0749
0380
0604
0861
0770
0769
0776
1031
1032
0765
0754
0427
0502
0762
0216
0686
0573
0764
0756
0217
0501
0759
0379
0219
0603
0758
0685
0491



Interne SNCF