

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (modification n°1)**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



TOUJOURS D'AVANTAGE, L'OBSTACLE AUGMENTE MON ARDEUR

SOMMAIRE

PRELIMINAIRES

1/ CADRE GENERAL de la commune de Châteauneuf de Gadagne

2/ DIVERS ENVIRONNEMENTS (administratif et juridique)

3/ OBJET DE L'ENQUETE PLUBLIQUE

4/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4/1 CONTACTS PREALABLES

4/2 RECEPTION DU PUBLIC

4/3 REMARQUES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC et REPONSES

5/ REMARQUES, OBSERVATIONS DES PPA ET REPONSES

6/ SYNTHESE de fin d'enquête

PRELIMINAIRES

La commune de CHATEAUNEUF DE GADAGNE fait l'objet d'un PLU approuvé en mars 2017, PLU que la commune souhaite modifier afin de **procéder à certains ajustements au niveau du règlement et des plans de zonage**.

Ces ajustements concernent essentiellement des mises à jour de documents existants ainsi que des corrections ayant trait soit à des omissions sur le PLU d'origine soit à des informations contraires d'un paragraphe à l'autre ou sur les mentions des croquis ou autres plans.

Cette procédure de modification a été retenue conformément à l'art. 153-36 du code de l'urbanisme dans la mesure où elle :

- ne change pas les orientations définies par le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
- ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par courrier fin janvier 2019, le Maire de Châteauneuf de Gadagne saisissait le Tribunal Administratif de Nîmes pour la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête Publique ayant pour objet "la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf de Gadagne".

Suite à cette demande, ce même tribunal, en date du 28 janvier 2019 et en la personne de son Vice-Président délégué, désignait le rédacteur du présent rapport en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'EP.

Conformément à la réglementation et suite aux publicités prévues, l'Enquête Publique s'est déroulée du 8 mars au 9 avril 2019.

Dans le cadre du présent rapport le cadre général sera exposé, suivi de l'exposé des modifications soumises à enquête publique, puis du déroulement de la dite enquête. Conformément à la législation, les conclusions motivées du CE font l'objet d'un document séparé se trouvant en fin du présent document.



1/ CADRE GENERAL

Châteauneuf de Gadagne est un très ancien village situé à proximité d'Avignon sur un promontoire permettant une vue sur un bel environnement géographique (Ventoux, Monts du Vaucluse, plaines du Comtat Venaissin).

La proximité d'Avignon, avec les services et commodités courantes (dont gare TGV) a permis dans les dernières décennies d'augmenter la population (doublement dans les cinquante dernières années) qui lors du dernier recensement (2016) était légèrement supérieur à 3300 habitants.

Malgré une présence viticole historique la répartition des établissements apportant une activité économique se partage entre l'industrie, le commerce, la construction, et les services divers, et permet un taux de chômage inférieur à celui du Vaucluse.



2/ DIVERS ENVIRONNEMENTS (administratif et juridique)

La commune de Châteauneuf de Gadagne est partie intégrante :

- de la Communauté de Communes "Pays de la Sorgue Monts du Vaucluse" regroupant cinq communes pour 33500 habitants lors du dernier recensement
- du SCOT du bassin de vie de Cavaillon, Coustelet, l'Isle sur la Sorgue

On trouvera en annexe deux cartes explicatives de ces structures.

Le cadre légal de la présente enquête publique est fixé par l'article L. 159-19 du code de l'urbanisme traitant d'un projet de modification d'un PLU et ce conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Parmi les différentes obligations on notera que le présent projet a été régulièrement notifié aux PPA (personnes publiques associées), cet engagement faisant l'objet d'une partie du présent rapport (cf. point 5 en page 7)

Par ailleurs ce projet a fait l'objet d'une demande d'examen auprès de la MRAe, Mission Régionale d'Autorité environnementale dont la décision de dispense d'évaluation a été jointe au dossier d'enquête publique.

Pour plus de détails sur l'environnement juridique on se rapportera à la notice de procédure jointe au dossier de consultation.

Enfin, ce projet a fait l'objet de mise à disposition du public de différents documents, soit directement en Mairie, soit sur son site internet soit lors des permanences assurées par le commissaire enquêteur. Ces documents sont repris ci-dessous :

- Note de présentation
- Additif au rapport de présentation
- Règlement
- Documents graphiques (plan d'ensemble au 1/5000^{ème} et plan d'agglomération au 1/2500^{ème})
- Décision de la MRAe
- Avis des PPA

3/ OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La partie réglementaire en consultation de ces documents a été établie par l'Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER, atelier qui avait déjà instruit le PLU adopté en 2017.

La modification n°1 du PLU est rappelée ci-dessous :

- la modification de l'art. 12 des dispositions générales du règlement concernant le périmètre institué au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme
- la création d'un secteur Azh relatif aux zones humides
- la modification de l'art. 19 des dispositions générales du règlement et précisions apportées concernant l'emprise au sol des constructions sur les zones UC et 1AU
- la modification de l'art. 12 des zones UC et 1AU concernant les surfaces minimales imperméabilisées
- la modification apportée au règlement du secteur Aei
- diverses modifications sur la hauteur des constructions en zone UB, le traitement des clôtures, l'implantation des constructions par rapport au cours d'eau, le pourcentage locatif sur le secteur 1AUd, la hauteur des annexes existantes

4/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4/1 CONTACTS EN AMONT

Pour instruire cette enquête le commissaire enquêteur, souhaitant comprendre tant la philosophie de la modification du PLU que ses aspects techniques, a pris les contacts suivants :

1/ Rencontre, lundi 4 février en mairie, de Monsieur LOUCHE du service de l'urbanisme de la commune pour prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur en ayant eu un exemplaire à cette occasion

2/ Rencontre, jeudi 7 février à Pujaut (Gard), avec la SARL "Atelier de l'Urbanisme", société spécialisée dans l'ingénierie et les études techniques en charge de la réalisation du dossier de la modification n°1 du PLU

3/ Rencontre, lundi 11 février, en mairie avec Jean-Michel CAZES adjoint à l'urbanisme, Adeline HUGUES conseillère municipale et Monsieur LOUCHE

Lors de cette rencontre le commissaire enquêteur a pris connaissance de la position de la mairie sur la consultation des PPA et sur la réponse de la MRAe, cette dernière considérant que le projet de modification n°1 du PLU n'est pas soumis à autorisation environnementale.

4/ Visite le mercredi 13 février des lieux concernés par la modification en présence de Monsieur LOUCHE du service de l'urbanisme de la mairie

4/2 RECEPTION DU PUBLIC

Trois permanences, aux dates évoquées ci-après, destinées à la réception du public ont été planifiées, la Mairie mettant à disposition du commissaire enquêteur la salle du conseil municipal :

- **vendredi 8 mars de 9 heures à 12 heures**
- **mercredi 27 mars de 9 heures à 12 heures**
- **mardi 9 avril de 13 heures à 16 heures**

Afin de permettre la réception de personnes à mobilité réduite, et comme annoncé dans les avis affichés et publiés, la permanence du mercredi 27 mars s'est tenue à l'école primaire Pierre GOUJON.

Lors de ces permanences, 4 personnes se sont présentées à titre d'information, de questionnement ou pour l'une d'entre elles pour exposer un litige sur une parcelle non constructible dans l'agglomération.

4/3 REMARQUES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

1^{ère} permanence du vendredi 8 mars : une personne ne laissant pas ses coordonnées et ne déposant pas de remarque sur le registre d'enquête fait état de différents avec la mairie sur un terrain dont il est propriétaire.

Le commissaire enquêteur, après avoir évoqué les points concernant la présente modification n°1 du PLU, expose que ces récriminations ne sont pas du ressort de l'enquête publique, ce que la personne admet.

2^{ème} permanence du mercredi 27 mars : deux personnes d'une même famille, les frères PREVOST, compte tenu d'une action en annulation, gagnée par leurs soins, contre un promoteur sur une parcelle jouxtant leur terrain s'inquiètent d'une modification du PLU pouvant permettre à ce promoteur de ressortir son projet.

Le commissaire enquêteur expose les points de modification, les frères PREVOST constatant qu'ils ne sont pas concernés par ces simples ajustements. Ils consignent leur participation sur le registre d'enquête.

3^{ème} permanence du mardi 9 avril : une personne se présente, celle de la 1^{ère} permanence, Monsieur Michel ROBERT, et fait une déposition sur le registre. Cette dernière, au nom de l'indivision ROBERT pour deux parcelles, expose une double requête :

- concernant un bornage pour montrer un différent avec la mairie
- appuyant une ancienne demande de rendre constructible ces parcelles

Le commissaire enquêteur prend acte de cette déposition mais explique qu'il n'est pas de son ressort d'intervenir sur le conflit existant et que la présente modification n°1 n'a pas pour objet de revenir sur le PLU concernant le zonage.

Par ailleurs, on précisera que l'affichage réglementaire, dument constaté, donnait diverses informations sur la consultation des documents et permettait de déposer des demandes/informations sur une adresse de messagerie.

Cette messagerie a fait l'objet le 7 avril de deux contributions, contributions qui sont annexées au registre d'enquête et qui sont identiques sur le fond de la réclamation puisqu'il s'agit d'un copié/collé pour le principal et concernant la même parcelle de la part de Claude FAUCHERON et de Sandrine ORSINI, cette dernière au nom de l'indivision FAUCHERON/FAUCHERON-ORSINI Sandrine. La réponse ci-dessous est donc unique.

Le commissaire enquêteur ne peut que rappeler que la modification n°1 ne concerne pas le classement des parcelles, ce dernier ayant été l'objet du PLU de 2017.

5/ Remarques, observation des PPA et REPONSES

Pour la clarté des réponses, les remarques/observations faites par les PPA sont reprises en annexe. On trouvera donc ci-dessous les réponses apportées par la mairie par courrier du 25 avril et collectées par le commissaire enquêteur suite au PV de synthèse.

Les PPA non mentionnées dans ce paragraphe sont celles qui n'ont pas répondu et sont donc réputées être en accord avec la projet de modification n°1 du PLU de la commune.

5/1 Avis du Conseil Départemental du Vaucluse

L'avis exprimé par le Conseil Départemental est l'expression de la crainte du non respect de la densification prévue par les évolutions législatives des dernières années.

Réponse de la Commune

"L'emprise au sol retenue est en adéquation avec les densités annoncées sur le secteur 1AUc. En fonction des projets particuliers, cela pourrait conduire les pétitionnaires à privilégier une construction en R+1. Le ratio théorique donné par le Conseil Départemental de 200 m² d'emprise au sol pour une maison de plein pied peut être revu à la baisse en fonction de la taille des parcelles."

Le commissaire enquêteur prend acte de cette position d'autant plus que la Communauté de Communes, partie prenante en tant que PPA ne soulève pas ce point et que les documents émis lors du SCoT sont opposables.

5/2 Avis de la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts du Vaucluse

La Communauté de Communes, tout en formulant un avis favorable sur la modification n°1 du PLU, souhaite que la commune revoie sa position concernant l'interdiction d'équipements photovoltaïques en toiture.

Réponse de la Commune

Comme autorisé par le Code de l'Urbanisme, la commune interdit cette possibilité uniquement dans le périmètre de protection identifié au titre de l'article L 111-17 2° du code de l'urbanisme après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (délibération du conseil municipal du 05 septembre 2011).

Il n'y a pas de changement sur le fond de la règle par rapport au PLU approuvé en 2017. Il s'agit uniquement d'une modification de forme sur la rédaction des prescriptions liées à ce périmètre suite au courrier du Préfet en date du 29 septembre 2017.

Le commissaire enquêteur s'est informé du DOO cité (cf. la fin de l'article 1-3-3 en page 27) prend acte de la position du conseil municipal de 2011 et de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, position et avis dont il a eu une copie. Il prend note donc que le souhait de la Communauté de Communes ne sera pas retenu.

5/3 Avis de la Préfecture du Vaucluse

La Préfecture dans son courrier du 2 janvier 2019 évoque :

1/ une éventuelle implantation d'un EHPAD suite à un complément de l'article 2 de la zone A afin d'admettre "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif".

Réponse de la commune

La Préfecture mentionne le projet d'implantation d'un EHPAD. Effectivement, la commune avait échangé avec la Préfecture sur la possibilité de déplacer la maison de retraite sur ce secteur.

La modification du PLU sur ce secteur a pour but d'ajouter aux constructions autorisées dans le secteur Aei la destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" qui est une notion plus large que la maison de retraite qui n'est d'ailleurs pas mentionnée dans le rapport de présentation. En effet, la commune souhaite ne pas obérer des opportunités qui pourraient présenter pour ce type de construction sans remettre en cause la vocation économique annoncée sur le secteur.

D'autre part, il est rappelé que la destination "habitat" n'est pas autorisé dans le secteur Aei, donc en l'état les foyers de logements pour seniors sont interdits.

Enfin le règlement du secteur Aei intègres les prescriptions liées au risque inondation notamment la surélévation de 0,70 m par rapport au terrain naturel.

2/ le risque de ne pas atteindre les "objectifs minimaux assignés à la commune de Châteauneuf de Gadagne par le SCoT opposable en matière de densité résidentielle moyenne (25 logements/ha)".

Ce point est celui déjà abordé ci-dessous au point 5/1 et la réponse est donc la même.

3/la mise à jour des servitudes publiques

Réponse de la commune

La commune retire du dossier le point sur les servitudes d'utilité publique et procédera à une mise à jour du PLU (simple arrêté municipal)

[Le commissaire enquêteur souligne la mise en garde de la DDT sur le STECAL "Aei" mais prend acte de ces précisions.](#)

5/4 Avis de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Suite au courrier de la Mairie d'octobre 2018, le Président de la Région nous a informé de la transmission du projet de modification n°1 à la Délégation "Connaissance, Planification, Transversalité", délégation qui ne nous a pas communiqué de remarque montrant de fait son accord.

[Le commissaire enquêteur prend acte d'aucune suite de la part de cette Délégation.](#)

5/5 Avis de la Chambre d'Agriculture du Vaucluse

La Chambre d'Agriculture mentionne les dispositions du PLU concernant la zone à renommer dans la modification n°1 (Azh) relatif aux zones humides.

Réponse de la commune

Sur les possibilités d'extension des constructions agricoles situées en zone humide dans la limite de 30% de surface de plancher, la modification du PLU n'apporte pas de changement par rapport au PLU approuvé en 2017. Il s'agit uniquement de faire apparaître par un

zonage spécifique (indice "zh") l'emprise des zones humides sur le plan de zonage pour répondre au courrier du Préfet du 29 septembre 2017.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette position.

6/ SYNTHESE DE FIN D'ENQUETE

Le dossier présenté par la SARL "Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER" est bien construit. Il donne l'ensemble des informations et permet d'aller à l'essentiel des modifications proposées.

L'enquête s'est passée dans de très bonnes conditions, Monsieur Christophe LOUCHE se tenant à ma disposition si nécessaire.

Le nombre et le caractère de visites montrent que les modifications apportées au PLU de la commune de Châteauneuf de Gadagne, pour essentielles pour certaines d'entre elles, sont toutefois mineures et n'impactent pas ou peu la population.

Dressé à Carpentras le 29 avril 2019,

Michel du CREST
Commissaire Enquêteur



ANNEXE

- plan de la communauté de communes "Pays de la Sorgue, Monts du Vaucluse"
- plan du SCOT du bassin de vie de Cavaillon, Coustelet, l'Isle sur la Sorgue
- copie des courriers des PPA ayant pris position sur la modification n°1

DESTINATAIRES

- Madame la Présidente du T.A. de Nîmes
- Monsieur le Préfet du Vaucluse
- Monsieur le Maire de Châteauneuf de Gadagne

✱

✱

✱

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES pays des SORGUES, MONTES DU VAUCLUSE



Présentation

La carte d'identité du territoire



33 990

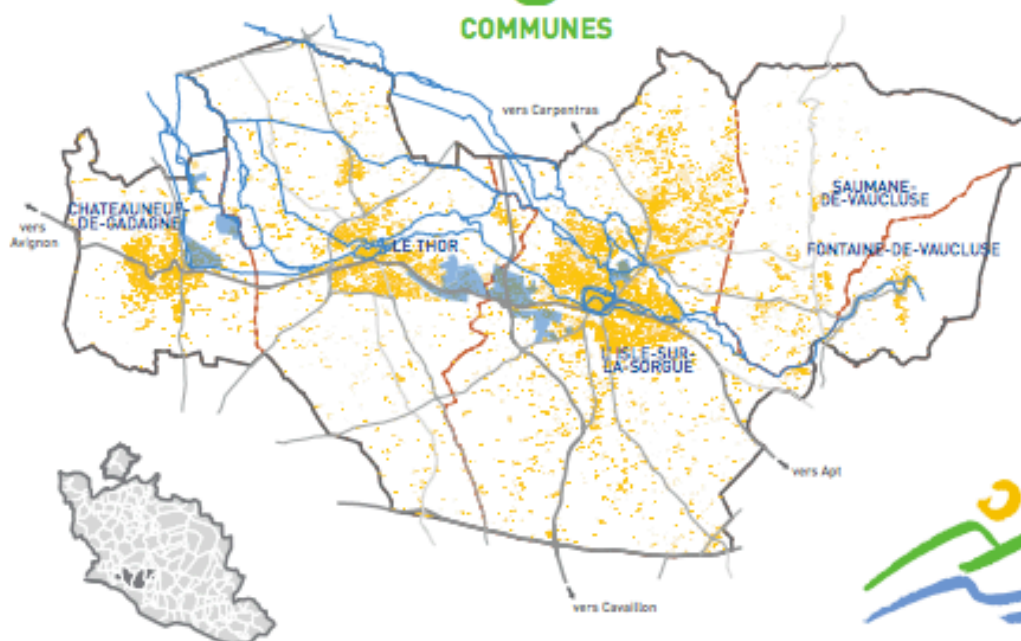
HABITANTS
(au 1^{er} janvier 2018)

279,7
hab / km²

157 ha
de zones
d'activités

121,5 km²

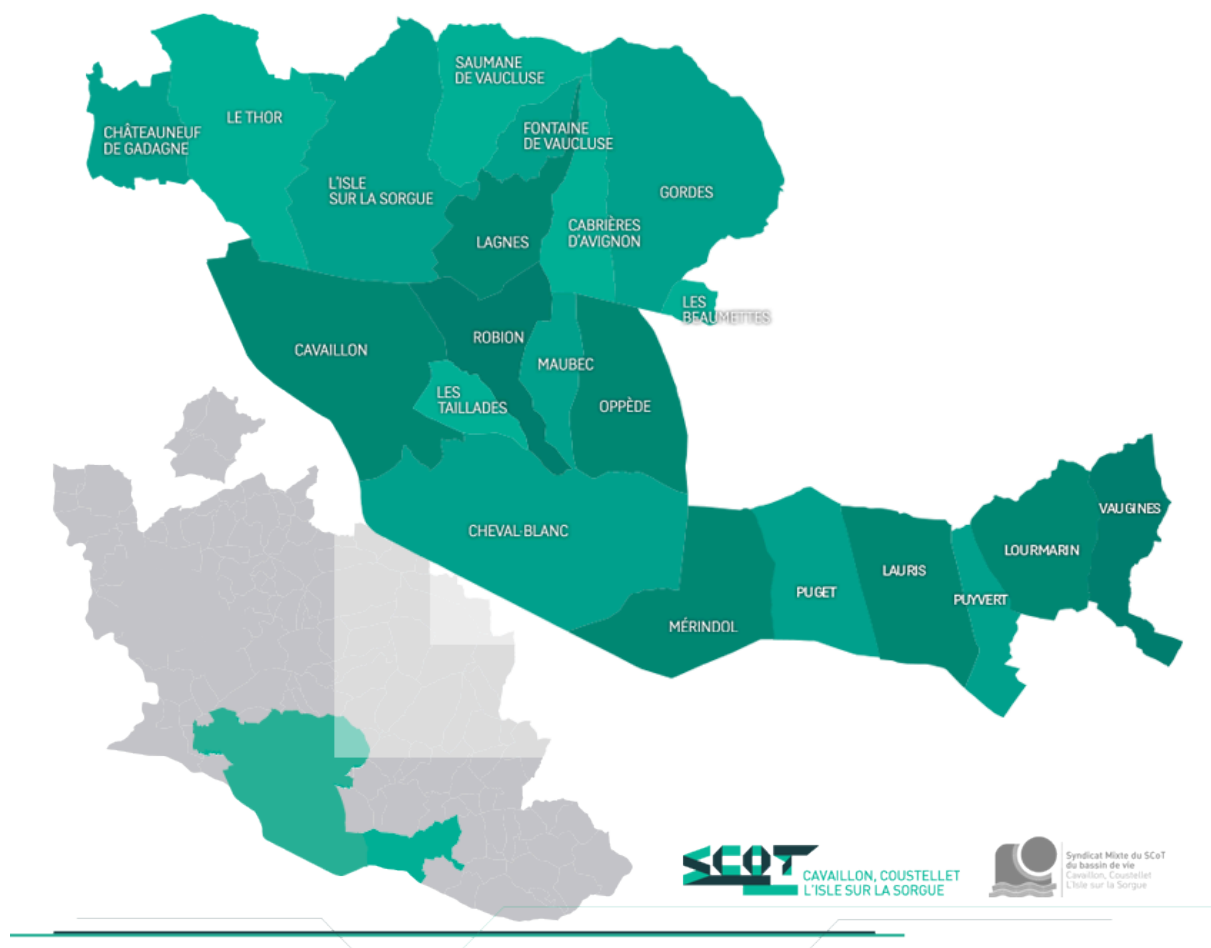
5
COMMUNES



Le périmètre du **SCOT CAVAILLON, COUSTELLET, L'ISLE SUR LA SORGUE** comprend l'ensemble des 21 communes du Syndicat mixte comme mentionné sur la carte ci-dessous, dont CHATEAUNEUF DE GADAGNE.

Le SCOT est composé de deux EPCI :

- La Cté d'agglomération Luberon, Monts du Vaucluse (16 communes)
- La Cté de communes Pays de la Sorgue et Monts du Vaucluse (5 communes)



MAIRIE DE CHÂTEAU-DE-GADAGNE

- 4 JAN. 2019



PRÉFET DE VAUCLUSE
MAIRIE DE CHÂTEAU-DE-GADAGNE

- 4 JAN. 2019

Direction départementale
des territoires

Avignon, le

- 2 JAN. 2019

Service prospective urbanisme et risques
Planification SCot/PLU
Affaire suivie par : Carole BONNEAUD
Tél : 04 88 17 82 64
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel :
carole.bonneaud@vaucluse.gouv.fr

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le maire de Châteauneuf-de-
Gadagne

Lettre recommandée avec AR n° 2C 121 754 21108

Objet : Modification n°1 du PLU de Châteauneuf-de-Gadagne

Par courrier reçu le 22 octobre 2018, vous m'avez notifié le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet, qui porte sur diverses modifications réglementaires et sur la mise à jour des servitudes d'utilité publique, appelle des observations dont je souhaite qu'il soit tenu compte lors de son approbation définitive.

Tout d'abord, afin de permettre la délocalisation de l'EHPAD Frédéric Mistral, l'article 2 du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « Aei » est complété pour admettre « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Sur le principe, l'implantation d'un EHPAD éloigné du centre-ville n'est pas pleinement satisfaisante. Toutefois, compte tenu de la nature de cet établissement (hébergement pour personnes dépendantes), de sa localisation actuelle déjà excentrée du centre par la distance mais également par la topographie, l'éloignement du secteur « Aei » par rapport au centre de vie de la commune n'apparaît pas constituer, en termes d'aménagement du territoire, un élément rédhibitoire dans l'analyse de ce dossier.

Je rappelle cependant que le secteur est concerné par un aléa inondation (aléa résiduel) du projet de plan de prévention des risques inondation (PPRI) du Coulon-Calavon en cours d'élaboration. À ce stade de la procédure, dans l'attente de l'écriture des documents réglementaires du PPRI, les établissements recevant du public (ERP) ne seraient pas interdits à condition que les premiers planchers soient situés à 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel (TN).

Copie : SPUR-PSP (chrono + dossier)/ SPUR-PR (Julien Chaulet)

En conséquence, si la collectivité apporte la justification qu'aucune solution alternative n'est envisageable sur le territoire, je vous informe que je ne m'opposerai pas à l'implantation de l'EHPAD sur ce site. Sur ce point, le rapport de présentation devra être complété.

Par ailleurs, sur le plan réglementaire, je souhaite appeler votre attention sur deux points :

- L'inscription du STECAL « Aei » au moment de l'élaboration du PLU répondait à un objectif de développement économique porté par la communauté de communes. Ce secteur et sa vocation future sont à ce titre identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et clairement justifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 6 mars 2017. Il s'agissait, en partenariat avec la communauté de communes, de maîtriser et de restructurer un îlot d'activités situé route du Thor afin de proposer du foncier pour l'activité locale.

Ainsi, l'ajout de la destination « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » ne doit pas avoir pour conséquence de remettre en cause la destination initiale du secteur « Aei » tel que définie au PADD. À défaut, le projet de délocalisation de la maison de retraite nécessiterait non pas une procédure de modification mais une procédure de révision générale du PLU (cf article L. 153-31 du code de l'urbanisme) ou une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU.

- La délocalisation de l'EHPAD ne pourra être accompagnée d'activités connexes telles que la création d'un foyer-logements pour personnes âgées non dépendantes. En effet, celui-ci relève de la destination habitation, non autorisé par le règlement actuel et futur. J'ajoute qu'au regard de la localisation du secteur, éloigné des commerces et services, et des capacités résiduelles inscrites dans le PLU au sein du tissu urbanisé, je ne pourrai être favorable à la création de logements.

Ensuite, la commune institue pour les zones à urbaniser opérationnelles (1AUb, 1AUc et 1AUd), un coefficient d'emprise au sol variant de 0,2 à 0,5 en fonction des secteurs mais également des hauteurs des constructions. Cette prescription nouvelle est justifiée par le souhait de permettre une densification encadrée, en lien avec la gestion des eaux pluviales et en cohérence avec les programmes de logements énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) lors de l'élaboration du PLU.

Si les intentions de la collectivité sont correctement affichées, il conviendrait toutefois d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'analyse urbaine ayant permis de vérifier l'adéquation entre la programmation des OAP et l'introduction de cette nouvelle règle.

En outre, celle-ci ne devra pas contrarier l'atteinte des objectifs minimaux assignés à la commune de Châteauneuf-de-Gadagne par le SCoT, approuvé le 20 novembre 2018, en matière de densité résidentielle moyenne (25 logements/ha).

Enfin, je rappelle qu'aux termes de l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme, la modification des servitudes d'utilité publique s'établit dans le cadre d'une mise à jour des annexes du PLU, soit par arrêté municipal. En effet, il s'agit de servitudes d'utilité publique déjà actées ou approuvées qui ne peuvent à ce stade de la procédure, être soumises à enquête publique en même temps que le projet de modification du PLU. Ce point sera donc retiré du dossier.

Les services de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour toute information complémentaire sur le contenu de ce courrier.

Le Préfet,


Bertrand GAUME



Communauté de Communes
**PAYS DES SORGUES
MONTS DE VAUCLUSE**

Fontaine de Vaucluse . Saumane de Vaucluse . L'Isle sur la Sorgue . Le Thor . Châteauneuf de Gadagne

- mail liste le 17/12/18

L'Isle sur la Sorgue, le 14 DEC. 2018

MAIRIE DE CHATEAUNEUF DE GADAGNE
REÇU LE :

17 DEC. 2018

PG/EB/CA/SM 18 12 11 / 201800401
Dossier suivi par Caroline ALEX

Le Président

A

Monsieur le Maire de Châteauneuf de Gadagne
1 place de la Pâtière
84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE

OBJET : Avis CCPSMV sur la modification n°1 du PLU de la commune de Châteauneuf de Gadagne.

Monsieur le Maire

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse formule un avis favorable sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf de Gadagne.

Nous notons simplement que l'interdiction d'équipements photovoltaïques pourrait être un frein à l'implantation de projets dans ce secteur, et contraire aux orientations gouvernementales en matière de lutte contre le réchauffement climatique et d'économie d'énergie. La CCPSMV souhaiterait que la commune de Châteauneuf de Gadagne revoie sa position pour permettre du photovoltaïque en toiture.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes cordiales salutations.

Pierre GONZALVEZ,
Président de la Communauté de Communes,
Maire de L'Isle sur la Sorgue,
Vice-Président du Conseil Départemental de Vaucluse.



Communauté de Communes
Pays des Sorgues Monts de Vaucluse
350 avenue de la Petite Marine
84800 L'Isle sur la Sorgue
Tél : 04 90 21 43 11 SIRET : 248 400 319 000 39
www.paysdessorgues.fr



MAIRIE DE CHAT DE GADAGNE
REÇU LE :

03 DEC. 2018

PRESIDENT

Dossier suivi par : Marie-Laure
ESCOFFIER Pôle Territoire Eau
et Environnement
marie-
laure.escoffier@vaucluse.cham
bagri.fr
Nos réf. : AB/MLE/JMP

**Chambre départementale
d'agriculture**

Site Agroparc - TSA 58432
84912 Avignon cedex 9
Tél : 04 90 23 65 65
Fax : 04 90 23 65 40

**Monsieur le Maire
Hôtel de Ville**

84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE

Avignon, le 21/11/2018

Objet : Modification n°1 du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, par la présente, l'avis de la Chambre d'agriculture de Vaucluse sur le dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Châteauneuf-de-Gadagne, qui lui a été adressé dans le cadre de l'enquête inter-services, en tant que personne publique associée.

Cette procédure d'urbanisme prévoit plusieurs points de modification dont un concerne la zone agricole de votre PLU.

Vous indiquez que par un courrier de la DDT en date du 29 septembre 2017 (courrier joint au dossier de modification), cette dernière souhaite que les secteurs de la commune concernée par les zones humides soient identifiés dans un sous zonage particulier.

Vous prévoyez donc la création d'une importante zone Azh d'une superficie de 39,5 hectares sur le secteur des Mataises - Les Ponches.

Au sein de ce secteur, la contrainte porte exclusivement sur les possibilités de construire et le règlement est modifié afin d'interdire les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et ne permettre que l'extension des constructions agricoles dans la limite de 30 % de la surface de plancher.

Le secteur agricole visé comprend de nombreuses constructions. Si des sièges d'exploitations font partie de ces constructions, l'extension autorisée de seulement 30 % de la SDP est nettement trop faible. Nous vous suggérons plutôt de ne pas limiter la surface des constructions agricoles qui est contrôlée et encadrée au regard du critère de nécessité par rapport à l'activité agricole, mais d'imposer plutôt un critère de regroupement des constructions avec les bâtiments de l'exploitation.

Enfin, nous souhaitons également que les exploitants du secteur en question aient été sollicités afin de connaître leurs éventuels projets de construction, afin que le règlement de cette zone ne soit



REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi 31/01/1924
Siret 188 400 022 00029
APE 9411Z
www.chambre-agriculture84.fr



RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le Président

Député européen

MAIRIE DE CHAT DE GADAGNE
REÇU LE :

26 NOV. 2018

RM/SCOUR-A18-22544

Monsieur Pierre MOLLAND
Maire de Châteauneuf de Gadagne
Hôtel de Ville
1 place de la Pâtière
84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE

Marseille, le 19 NOV. 2018

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis le projet de Plan local d'urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 25 octobre 2018.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Renaud MUSELIER



Hôtel de Région
27, place Jules Guesde – 13481 Marseille cedex 20
Téléphone : 04 88 73 69 49 - connaissance.planification@maregionsud.fr

MAURICE CHABERT

PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

MAIRIE DE CHAT DE GADAGNE
REÇU LE :

20 NOV. 2018

Avignon, le 14 NOV. 2018

Monsieur Pierre MOLLAND
Maire
Hôtel de Ville
1 Place de la Pastière
84470 CHATEAUNEUF DE GADAGNE

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, afin de recueillir l'avis du Conseil départemental de Vaucluse, conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que j'émetts un avis favorable sur ce projet assorti des réserves suivantes :

Pour le point n°3 : modification de l'article 19 des dispositions générales du règlement et précisions concernant l'emprise au sol des constructions pour les zones UC et 1AU.

La Commune annonce une densité de 15 à 20 logements par hectare sur le secteur 1AUc, afin de contenir la consommation foncière. Toutefois, la limitation fixée pour l'emprise au sol dans ce secteur, à 0,3 maximum et 0,2 pour les constructions en R+1, ne permettra pas d'atteindre ces objectifs.

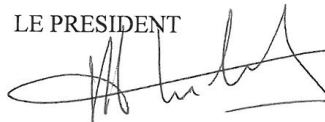
En effet, les surfaces d'emprise au sol correspondent à la projection verticale de tous les bâtiments, y compris les garages et les annexes. Pour une habitation individuelle de plain-pied, cela représente environ 200 m² et conduit à une densité inférieure à 15 logements par hectare, pour une emprise au sol de 0,3.

Il est nécessaire d'augmenter cette valeur d'emprise au sol maximale, pour permettre une densité conforme à l'objectif de préserver le foncier agricole pour l'avenir.

Une fois le document approuvé, je souhaiterais que mes services soient destinataires d'un exemplaire de la version applicable, de préférence sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

LE PRESIDENT



Maurice CHABERT



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION n° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Conformément aux arrêtés municipaux n° 2019-79 et 2019-80 en date des 14 et 18 février 2019 de monsieur le Maire de CHATEAUNEUF DE GADAGNE, l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de la commune a eu lieu du vendredi 8 mars au mardi 9 avril 2019.

Quatre personnes se sont présentées lors des trois permanences ayant eu lieu en mairie et à l'école maternelle Pierre GOJON pour les personnes à mobilité réduite. Les observations, remarques ou contestations ont donné lieu à des réponses ou précisions circonstanciées, toutes développées dans le corps du rapport établi.

Après avoir pris connaissance des pièces du dossier, s'être entretenu avec Monsieur CAZES, adjoint à l'urbanisme, et toutes personnes parties prenantes à l'objet des modifications prévues comme mentionnées dans le dit rapport, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

- considérant que les PPA sollicitées qui ont répondu ont apporté des remarques faisant l'objet de réponses de la Maire telles qu'exprimées dans le rapport
- considérant que le projet de modification du PLU est en conformité avec les textes en vigueur
- considérant que la commune a pris acte des remarques et objections du public comme ne relevant pas des objets développés par le projet de modification n°1 du PLU.

Je, soussigné, commissaire enquêteur :

- donne un **AVIS FAVORABLE** à l'adoption de la modification n°1 du PLU de Châteauneuf de Gadagne
- **SOUS RESERVE** de la prise en compte des remarques de la DDT (cf. rapport), concernant la phrase ajoutée au règlement du secteur Aei

Carpentras le 29 avril 2019

Michel du CREST
Commissaire Enquêteur



DESTINATAIRES

- Madame la Présidente du T.A. de Nîmes
- Monsieur le Préfet du Vaucluse
- Monsieur le Maire de Châteauneuf de Gadagne