

PLAN LOCAL D'URBANISME

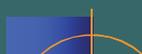
Modification n°3

Bilan de la concertation



Elaboration du PLU	Prescription 31 mai 2010	Arrêt 23 sept. 2013 21 mars 2016	Mise à l'enquête 10 août 2016	Approbation 6 mars 2017
Mise à jour n°1 du PLU				24 avril 2017
Mise à jour n°2 du PLU				13 sept. 2018
Modification n°1 du PLU			08 mars 2019	20 mai 2019
Mise à jour n°3 du PLU				10 sept. 2019
Modification n°2 du PLU			14 oct. 2021	31 janv. 2022

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER



8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30 131 PUJAUT

Tel : 04 90 26 39 35
Fax : 04 90 26 30 76
atelier@lacroze.fr



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024



Sommaire

Sommaire	1
1 Concertation dans les PLU	2
2 Rappel du contenu de la délibération de prescription	2
3 Organisation de la concertation dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU	3
3.1 Présentation synthétique du projet	3
3.2 Information de l'ouverture de la concertation	4
3.3 Mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie et sur le site internet de la commune	6
3.4 Registre de concertation, courriers et emails	7
4 Réunion publique du 28 novembre 2023	9
5 Conclusion	10

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

1 Concertation dans les PLU

L'article L. 103-2 1°b) du code de l'urbanisme prévoit que la modification du PLU soumise à évaluation environnementale fasse l'objet d'une concertation du public.

Les modalités de cette concertation doivent être fixées par le Conseil Municipal (article L. 103-3 du code de l'urbanisme).

L'article L. 103-4 du code de l'urbanisme dispose que « *les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.* »

A l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique (article L. 103-6 du code de l'urbanisme).

2 Rappel du contenu de la délibération de prescription

Par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2023, le conseil municipal a fixé les modalités de concertation suivantes :

- avis au public informant de l'engagement, de la durée et des modalités de la concertation sur le site internet de la commune, dans un journal, en Mairie et sur les lieux habituels d'affichage,
- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la concertation en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les observations pourront également être transmises par mail à contact@chateauneufdegadagne.com ou par courrier à l'adresse suivante: Place de la Pâtière 84470 Châteauneuf de Gadagne
- mise à disposition d'un document de concertation constitué au fur et à mesure des études en Mairie et sur le site internet ;
- organisation d'une réunion publique;
- à l'issue de la concertation, le conseil municipal tirera le bilan de la concertation.

Ces modalités de concertation avaient été définies pour, d'une part, informer la population sur les choix envisagés pour la modification n°3 du PLU. D'autre part, recevoir et prendre en compte, le cas échéant, les observations émises à cette occasion.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

3 Organisation de la concertation dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU

3.1 Présentation synthétique du projet

La commune a retenu dans le PLU en vigueur le développement futur à vocation d'activités économiques sur le secteur « Moulin Rouge » décliné sous la forme d'une zone d'urbanisation fermée (3AU) d'une superficie de 6,8 ha environ dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification de la modification du PLU (cf. plan de localisation page suivante).

Le choix de la commune de Châteauneuf-de-Gadagne d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU de la modification du PLU se justifie à plusieurs niveaux :

- **La zone 3AU est inscrite au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du bassin de vie de Cavailon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue approuvé le 20 novembre 2018**

Elle est inscrite au SCOT comme « *espaces économiques de proximité destinés à l'implantation de TPE/PME et PMI recherchant des lots de taille moyenne, adaptés à leurs besoins et dont la localisation au plus près des polarités secondaires ou des villages leur permet de rayonner au sein de leur bassin d'activité principale.* »

- **La zone 3AU s'inscrit dans la stratégie de développement économique à court terme de la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse (CCPSMV), compétente en la matière (délibération du conseil communautaire du 13 février 2020)**

Au niveau du territoire de la CCPSMV, 3 pôles d'activités, identifiés au niveau du SCOT, sont prévus pour le développement économique :

- au lieu-dit Saint Joseph sur la commune du Thor,
- route de Caumont, au lieu-dit la Barthalière sur la commune de l'Isle-sur-la-Sorgue,
- au lieu-dit Moulin Rouge sur la commune de Châteauneuf-de-Gadagne (zone 3AU de la modification du PLU).

Les différentes procédures administratives de création du pôle d'activités Saint-Joseph du Thor ont abouti et les travaux de viabilisation sont achevés. La commercialisation des lots industriels, artisanaux ou tertiaires est également très avancée puisque 100% des surfaces cessibles ont été précommercialisées, une large part des lots a été vendue et des permis de construire ont été délivrés ; les premières entreprises sont installées.

Fort de ce constat et compte-tenu des délais importants pour mener les procédures administratives de création de zones d'activités, par délibération du 05 avril 2018, le conseil communautaire de la CCPSMV a décidé de créer le pôle d'activités économiques de la route de Caumont à l'Isle-sur-la-Sorgue, nommé « Les Chasséens » qui devrait concerner 17 ha environ.

Compte-tenu de la superficie, du nombre de propriétaires, des délais administratifs pour la création d'une ZAC et des différentes procédures nécessaires, la CCPSMV a décidé la création d'un pôle d'activités économiques au lieu-dit « Moulin Rouge » sur la commune de Châteauneuf-de-Gadagne par délibération du conseil communautaire du 13 février 2020.

Les délais de réalisation de ce nouveau pôle devraient être moindre. En effet, la superficie du projet est de 6,8 ha environ, les terrains appartiennent à la communauté de communes Pays de Sorgues Monts de Vaucluse.

Ce pôle d'activités devrait permettre de répondre aux différentes demandes d'implantation d'entreprises, en instance et qui n'ont pu être implantées, faute de place, dans le pôle d'activités Saint-Joseph au Thor.

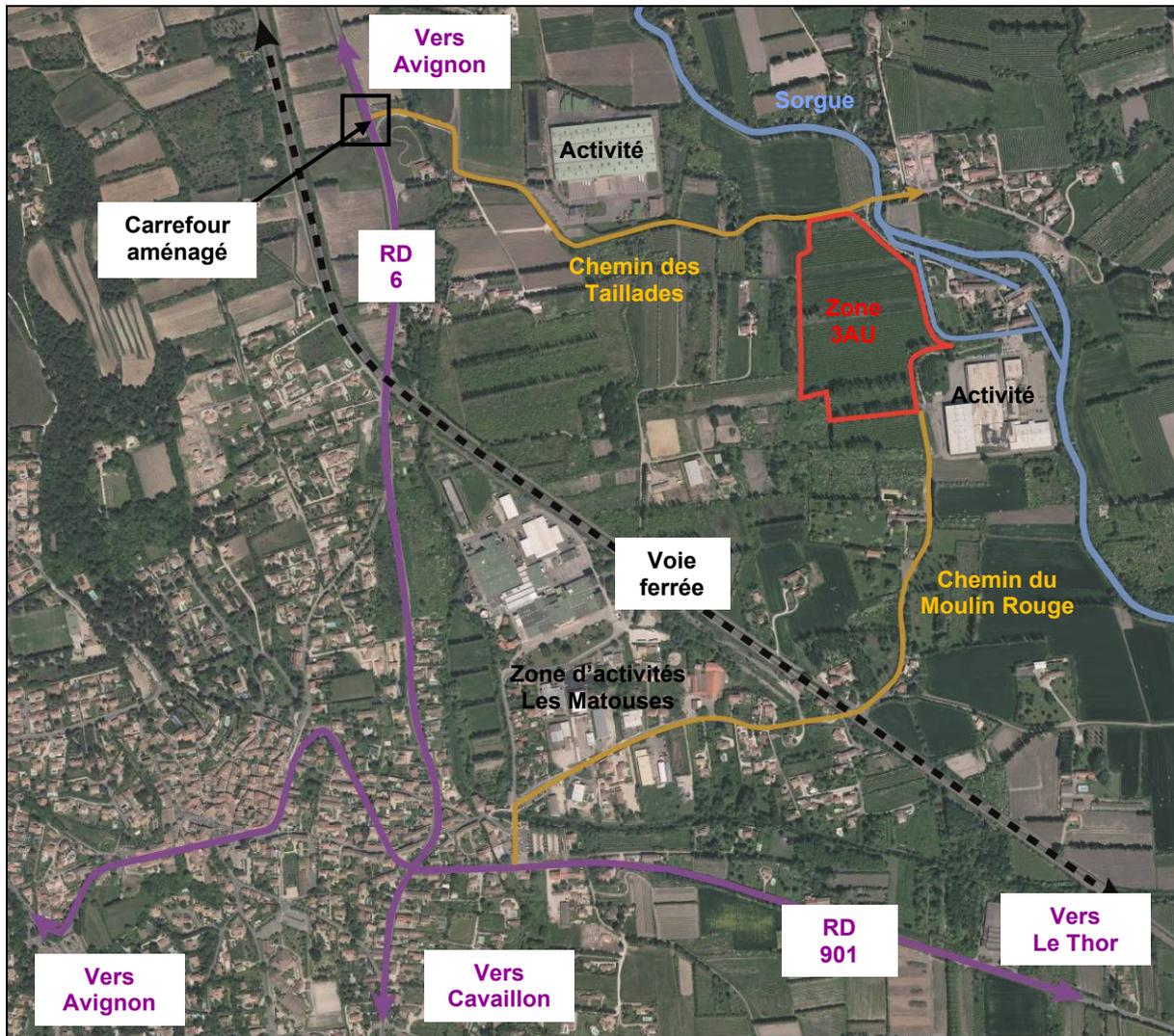
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

Localisation de la zone 3AU



Source : Géoportail

3.2 Information de l'ouverture de la concertation

Un avis d'ouverture de la concertation a été affiché en Mairie, sur les lieux habituels d'affichage de la commune (place de la Pâtière et place des Acacias) à compter du 18 octobre 2023. Il a également été publié sur le site internet de la commune, dans le journal « La Provence » et dans le bulletin municipal distribué début novembre dans toutes les boîtes aux lettres des Castelnovins. Cet avis informait également de l'organisation d'une réunion publique le 28 novembre 2023. Cette dernière a également été relayée sur Facebook et l'application « Intramuros ».

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

Extrait de l'avis d'ouverture de la concertation sur le site internet de la commune

Châteauneuf de GADAGNE
VILLAGE EN PROVENCE

ACTUALITÉS | AGENDA | CONTACT |

Mairie | Vie Pratique | Connaitre Gadagne | Loisirs, Sports & Culture

CONCERTATION DU PUBLIC - MODIFICATION DU PLU N°3

Il est procédé à une concertation publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se déroulant du 18/10/2023 au 15/12/2023 inclus.

Commune de Châteauneuf-de-Gadagne
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Avis d'ouverture de la concertation et réunion publique

Par délibération en date du 30 janvier 2023, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°3 du PLU relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU à vocation d'activités économique située secteur « Moulin Rouge ».

Monsieur le Maire informe de l'ouverture de la concertation qui se déroulera **du mercredi 18 octobre 2023 au vendredi 15 décembre 2023**

Un registre est mis à disposition en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les observations pourront également être transmises :

- par mail : contact@chateauneufdegadagne.fr
- par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Châteauneuf-de-Gadagne
Place de la Pastière 84 470 CHATEAUNEUF-DE-GADAGNE

Les documents de concertation sont mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune, pages Urbanisme

Enfin, les habitants sont invités à participer à une réunion publique qui aura lieu **le mardi 28 novembre 2023** à 18h30, Salle des Pénitents.

Publié le 18 octobre 2023

← Article précédent

CALENDRIER
Octobre 2023

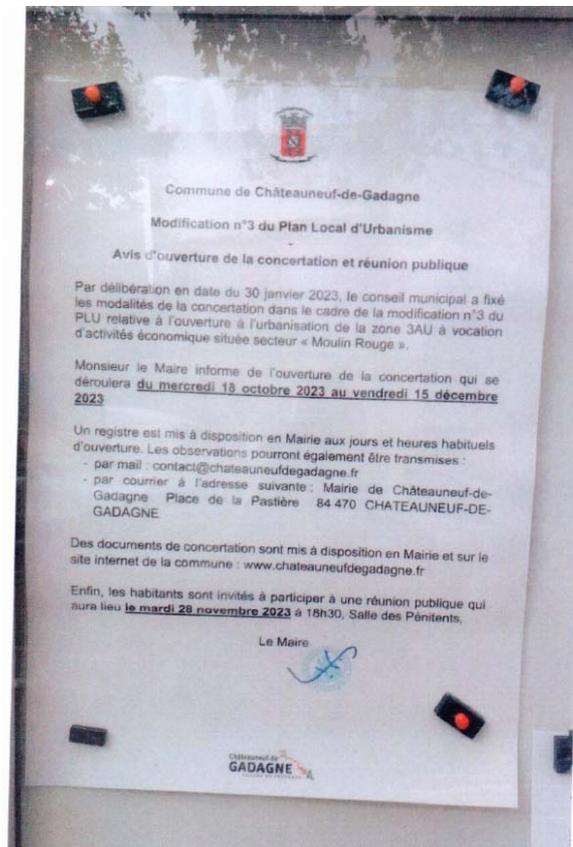
Lu	Ma	Me	Je	Ve	Sa	Di
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

AGENDA

27 OCT. LA STRADA - UN METIER SERIEUX
Salle des Pénitents à 20h30 UN MÉTIER SÉRIEUX : Comédie dramatique de Thomas Littl avec Vincent Lacoste, François Cluzet, Adèle Exarchopoulos... 1h41-FRANCE-2023

27 OCT. MEDIATHEQUE - ATELIER NUMERIQUE
Atelier numérique : des applications pour entretenir sa mémoire
Vendredi 27/10 de 13h30 à 15h

Affichage avis d'ouverture de la concertation - Place de la Pastière



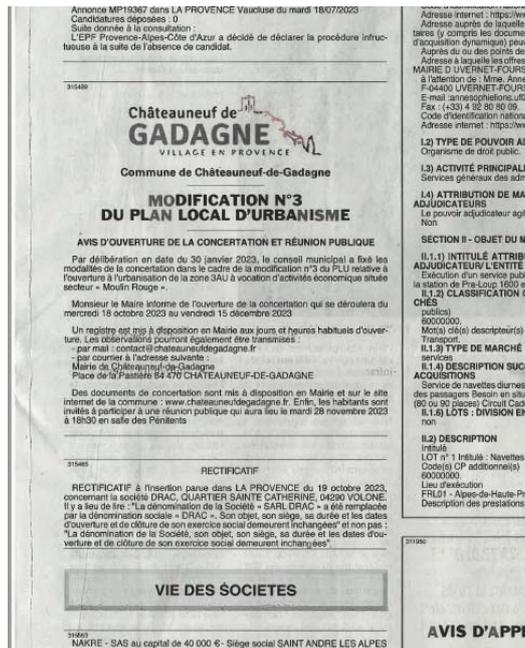
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

Avis d'ouverture de la concertation dans le journal « La Provence »

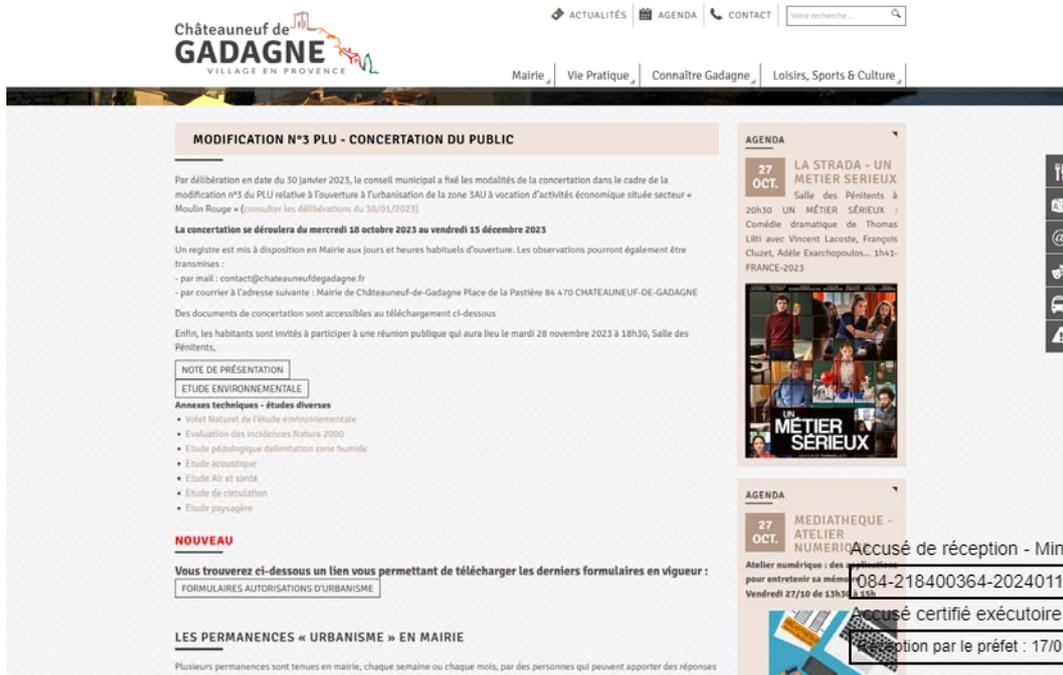


3.3 Mise à disposition d'un dossier de concertation en Mairie et sur le site internet de la commune

Un dossier de concertation a été mis à disposition du public en Mairie et sur le site internet de la commune (lien vers la rubrique directement depuis la page d'accueil) du 18 octobre 2023 au 15 décembre 2023. Il comprenait :

- une note de présentation : justification du choix de la procédure, contexte du projet, les propositions de modification du PLU (zonage, règlement, OAP), etc. ;
- l'évaluation environnementale complète ;
- les études annexes diverses : études environnementales, étude pédologique, étude de circulation, étude air/santé, étude acoustique et étude paysagère

Extrait du site internet de la commune



3.4 Registre de concertation, courriers et emails

Conformément aux modalités de concertation, le public avait la possibilité de faire part de ses observations sur le registre disponible en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, par courrier à l'adresse postale de la Mairie ou par email : contact@chateauneufdegadagne.com

Trois observations ont été apposées sur le registre :

- une observation sur les conséquences du projet sur les nappes phréatiques et sur l'artificialisation des sols ;

Réponse de la commune :

Concernant les conséquences sur les nappes phréatiques, il n'y aura pas de conséquences dommageables. Les activités seront raccordées aux réseaux publics d'eau potable dont la ressource est d'ores et déjà calibrée en fonction de ce projet. D'autre part, la collecte et la gestion des eaux pluviales du projet seront assurées in situ avec des aménagements spécifiques afin de retenir et traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel avec un système de prétraitement notamment pour les eaux pluviales issues des ruissellements des surfaces de voiries et des aires de stationnement.

Concernant l'artificialisation des sols, le PLU approuvé en 2017 comprenant le projet de zone d'activités s'inscrit dans des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, compatible avec l'objectif intermédiaire de la loi « Climat et Résilience » de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031. Le PLU avait d'ailleurs réduit largement l'enveloppe constructible du POS avec notamment le reclassement en zone agricole d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques d'une superficie de 16 ha environ. D'autre part, à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la surface cessible du projet a été réduite par rapport à la première version du dossier.

- deux observations d'habitants riverains de la route des Taillades sur la commune du Thor : il est demandé la réalisation d'un complément à l'étude de circulation pour apprécier l'impact du projet de zone d'activités sur la partie thoroise du chemin des Taillades (appelé route des Taillades sur le Thor) et la réalisation d'aménagements spécifiques le cas échéant.
24 courriers d'habitants riverains de la route des Taillades sur la commune du Thor ont été joints au registre dont 23 reprennent les observations formulées dans le registre. Un habitant/exploitant agricole ne demande pas d'aménagements spécifiques de la route des Taillades notamment les chicanes qui seraient inadaptées au gabarit des engins agricoles.

Réponse de la commune :

Un complément à l'étude de circulation est apporté au dossier qui sera versé au dossier d'enquête publique. En résumé, l'usage de la route des Taillades sur la commune du Thor depuis la RD901 pour accéder à la future zone d'activités peut être envisageable au regard de la distance à parcourir et du temps de parcours associé (4 mn et 2,3 km environ), ceux-ci étant inférieurs à l'itinéraire « Sud » sur la commune de Châteauneuf-de-Gadagne (via le chemin du Moulin Rouge).

Sur la base des trafics générés par le projet de zone d'activités et d'une hypothèse de report de 50 % des flux en relation avec la Route du Thor sur la Route des Taillades (flux réaffectés), le trafic supplémentaire sur cette dernière pourrait être évalué en moyenne à 40 véhicules deux sens, soit entre 5 et 10 véhicules par heure supplémentaires aux heures de pointe. Cette évolution de trafic reste très faible, correspondant au passage d'un véhicule supplémentaire toutes les 6 à 12 minutes par rapport à la situation existante.

Cette circulation supplémentaire ne concernerait que des véhicules légers, l'itinéraire étant limité par le gabarit de franchissement de la Sorgue.

Toutefois, il convient de souligner le gabarit limité de cet axe de desserte locale dont le confort d'usage reste bien inférieur à celui de la RD901.

Concernant des aménagements spécifiques éventuelles à réaliser sur la partie thoroise de la route des Taillades, il n'appartient pas à la commune de Châteauneuf-de-Gadagne de se prononcer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

Extraits du registre de concertation



Commune de Châteauneuf-de-Gadagne
Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Avis d'ouverture de la concertation et réunion publique

Par délibération en date du 30 janvier 2023, le conseil municipal a fixé les modalités de la concertation dans le cadre de la modification n°3 du PLU relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU à vocation d'activités économique située secteur « Moulin Rouge ».

Monsieur le Maire informe de l'ouverture de la concertation qui se déroulera **du mercredi 18 octobre 2023 au vendredi 15 décembre 2023**

Un registre est mis à disposition en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les observations pourront également être transmises :

- par mail : contact@chateauneufdegadagne.fr
- par courrier à l'adresse suivante : Mairie de Châteauneuf-de-Gadagne Place de la Pâtière 84 470 CHATEAUNEUF-DE-GADAGNE

Des documents de concertation sont mis à disposition en Mairie et sur le site internet de la commune : www.chateauneufdegadagne.fr

Enfin, les habitants sont invités à participer à une réunion publique qui aura lieu **le mardi 28 novembre 2023** à 18h30, Salle des Pénitents,

Le Maire 

Châteauneuf de
GADAGNE

Mercredi 18 octobre 2023
RAS

Jeudi 19 octobre 2023
RAS

Vendredi 20 octobre 2023
RAS

Lundi 23 octobre 2023
RAS

Mardi 24 octobre 2023
RAS

Mercredi 25 octobre 2023
RAS

Jeudi 26 octobre 2023
RAS

Vendredi 27 octobre 2023
RAS

lundi 30 octobre 2023
RAS

Mardi 31 octobre 2023
RAS

Mercredi 6 décembre

En tant que résidente sur 2968 route des Tanneurs
84170 SOLEIMIER, je remarque des "oubliés" dans les études
concernant le tracé et diverses sites "Route de TANNIERS"
Je demande dans ce sens :

- * la réalisation d'une étude complémentaire pour mesurer l'impact
de la modification N°3 du PLU à Châteauneuf-de-Gadagne
sur la portion THORONIC de la route des Tanneurs
- * la fixation d'aménagements pour limiter l'impact pour nous,
les riverains, qui sont choisis de vivre dans ce secteur jusqu'à
plus tard (comme des limitations de vitesse plus adaptées,
limitation du trafic routier (voitures et camions par des accès
aux riverains...)) Christian Rappin

Jeudi 7 décembre 2023
RAS

Vendredi 8 décembre 2023
RAS

Lundi 11 décembre 2023
RAS

Mardi 12 décembre 2023
RAS

Mercredi 13 décembre 2023
RAS

Jeudi 14 décembre 2023 + *

Veuillez trouver ci-joint les réponses de résidents de
la route des Tanneurs dont on demandait la réalisation d'une
étude complémentaire pour mesurer l'impact de cette modification
sur la portion THORONIC de la route des Tanneurs (portion
entre l'Adage entre Sijet et le R01) + la réalisation dans
le cadre du projet, d'aménagements pour limiter l'impact.
L'ensemble de ce document (20 pages) est disponible
à la Mairie de Thoiry (le projet à l'annexe 1).
Nous allons à compter de ce jour, répondre aux mails et téléphone
pour permettre une réponse collective à notre demande.
Pour faire valoir ce qui de droit.

Rudolphe MORENOU
Rivain à l'initiative
de cette réponse collective
(consultez son le conseil)

14/12/23
* Pétition du 30/11/23 au 13/12/23 (Riverains du Thoiry)

Le 18/12/23
C. Duru.

Etienne
Kléber
Rivain.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
084-218400364-20240115-del24-01-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/01/2024

4 Réunion publique du 28 novembre 2023

Une trentaine de personnes étaient présentes. Sur la base d'un document vidéoprojeté de l'étude, Monsieur le Maire a exposé l'historique du PLU, la justification de l'ouverture à l'urbanisation, l'évaluation environnementale et particulièrement le contexte et enjeux environnementaux et paysagers, les principes d'aménagement retenus, les modifications apportées aux pièces du PLU et les étapes à venir.



Suite à cette présentation, un temps d'échanges a permis à la commune de répondre aux questions suivantes :

Question 1 : La commune a-t-elle le choix de l'acquéreur ?

Réponse : L'intercommunalité est propriétaire du secteur, la bonne entente entre les partenaires permettra à la commune de choisir le futur acquéreur.

Question 2 : Est-il possible que cette zone puisse s'étendre ? Peut-il y avoir plusieurs acquéreurs ?

Réponse : Non, il s'agit d'un seul lot pour un seul acquéreur qui ne pourra pas s'étendre hors des limites définies dans le secteur 3AU.

Avantage : Si l'acquéreur est Aroma Zone les camions passeront au Nord.

Question3 : Le trafic supplémentaire généré par cette urbanisation a-t-il été pris en compte, notamment sur le Chemin des Taillades ?

Réponse : impact faible ou modéré sur le chemin des Taillades côté Gadagne. Travail à faire sur les GPS.

Question 4 : Comment peut-on s'assurer que la circulation ne sera pas fortement augmentée, avec de nombreux passages de camions ?

Réponse : L'activité sera de la production et pas de la logistique. Toute activité à forte nuisance sera refusée par la commune, l'intercommunalité ira dans notre sens.

Question 5 : L'emprise du stationnement restera-t-elle dans la zone ?

Réponse : Oui c'est dans le règlement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024

Question 6 : Quel délai pour ce projet ?

Réponse : Permis et construction : 2 ans - 2,5 ans

Question 7 : Le covoiturage sera-t-il incité ?

Réponse : La gare se trouve à côté, les employés pourront utiliser ce moyen de transport. Aroma Zone favorise déjà le covoiturage.

Question 8 : Où pourra t on consulter le projet ? Mairie ou interco ?

Réponse : C'est la mairie qui recevra le permis d'aménager.

Question 9 : Après cette modification que restera-t-il comme possibilité d'implantation ?

Réponse : Aucune. La loi ZAN ne permettra plus des constructions comme dans le passé. Il faudra pour cela réhabiliter des friches industrielles ou mutualiser des bâtiments.

Question 10 : Peut-on imposer le photovoltaïque ?

Réponse : Une réglementation impose la couverture par des panneaux photovoltaïques lors de la construction de bâtiments à usage commercial, artisanal ou industriel.

Question 11 : Le chemin des Taillades débouche sur la RD6, le carrefour entre la RD6 et la Route du Thor est-il suffisamment dimensionné ?

Réponse : Le projet n'indique pas de problématique à cet endroit. De plus, il existe un projet d'interdiction des Poids lourds de transit entre Saint Saturnin et Caumont.

5 Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de tirer les enseignements suivants :

- les modalités de concertation définies par la délibération du 30 janvier 2023 ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester, de répondre aux interrogations posées et de compléter le dossier le cas échéant,
- cette concertation a permis aux habitants qui le désiraient de s'informer sur le projet et sur les adaptations à apporter au PLU.

Bilan de cette concertation :

La concertation a fait l'objet d'une mobilisation liée essentiellement aux riverains de la route des Taillades sur la commune du Thor pour laquelle la commune a apporté un complément à l'étude de circulation pour préciser l'incidence du projet en terme de trafic sur la partie thoroise de la route des Taillades. Sur la base des trafics générés par le projet de zone d'activités et d'une hypothèse de report de 50 % des flux en relation avec la Route du Thor sur la Route des Taillades (flux réaffectés »), le trafic supplémentaire sur cette dernière pourrait être évalué en moyenne à 40 véhicules deux sens, soit entre 5 et 10 véhicules par heure supplémentaires aux heures de pointe. Cette évolution de trafic reste très faible, correspondant au passage d'un véhicule supplémentaire toutes les 6 à 12 minutes par rapport à la situation existante.

Le complément d'étude est ajouté au dossier qui sera soumis à enquête publique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

084-218400364-20240115-del24-01-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/01/2024