



## **ENQUETE PUBLIQUE**

**Relative à la**

**Modification N°3 du plan local d'urbanisme**

## **RAPPORT**

**Du**

**Commissaire Enquêteur**

**Enquête N° E23000116 / 84**

**du 08/04/2024 au 10/05/2024**

## SOMMAIRE

|    | <b>Sommaire</b>  | <i>Page</i>  |
|----|--|--|
| 1  | 1/ Objet de l'enquête  | 3  |
| 2  | 2/ Entretien Préalable   | 3  |
| 3  | 3/ Formalités avant l'enquête<br>3-1 : L'affichage et la publicité légale<br>3-2 : Composition du dossier soumis à l'enquête   | 4  |
| 4  | 4/ Le Projet   | 7  |
| 5  | 5/ Avis des personnes publiques associées<br>5-1 : Réponses aux PPA  | 7<br>12  |
| 6  | 6/ Déroulement de l'enquête  | 13   |
| 7  | 7/ Le registre d'enquête publique<br>7-1 : Généralités<br>7-2 : Les observations, l'avis du CE<br>Les réponses du porteur de projet  | 16   |
| 8  | 8/ Etude du dossier et observations personnelles<br>8-1 : Contexte Communal<br>8-2 : Contexte Administratif<br>8-3 : Contexte Environnemental<br>8-4 : Traduction Réglementaire<br>8-5 : les orientations d'aménagement et de programmation<br>8-6 : La concertation du public<br>8-8 : Etude du dossier<br>8-9 : Mes observations | 19<br>19<br>20<br>20<br>23<br>24<br>24<br>25<br>28 |
| 9  | 9/ La clôture de l'enquête publique  | 29   |
| 10 | 10/ Procès-verbal de fin d'enquête   | 29   |
| 11 | 11/ Mémoire adressé en réponse et son analyse  | 29   |
| 12 | 12/ Clôture du rapport   | 29   |
|    | Procès-Verbal de fin d'enquête<br>Remise des Observations  |  |
|    | Mémoire en réponse de la Mairie de Châteauneuf de Gadagne<br>Les Annexes   |  |
|    | Les Observations   |  |

## **1/ Objet de l'enquête**

La présente enquête publique concerne le projet de modification N°3 du Plan local d'urbanisme de La commune de Châteauneuf de Gadagne dans le Vaucluse

En date du 21 septembre 2020, le conseil municipal a adopté l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du secteur « Moulin Rouge »

En date du 22 décembre 2024, le Tribunal administratif de Nîmes enregistre le courrier de Monsieur le maire de Châteauneuf de Gadagne demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification de son PLU.

Par ordonnance, en date du 09 janvier 2024, Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes m'a désigné pour assurer les fonctions de Commissaire Enquêteur.

Par arrêté en date du 15 mars 2024, l'enquête publique a été ouverte du Lundi 08 avril 2024 au vendredi 10 mai 2024, soit 33 jours consécutifs.

*L'arrêté du 15 mars 2024 portant sur l'ouverture de l'enquête, l'ordonnance du 9 janvier 2024 nommant le commissaire enquêteur et la délibération du conseil municipal figurent au chapitre « les annexes »*

## **2/ Entretien Préalable**

Le dossier m'a été remis lors de mon premier rendez-vous, le 16 janvier 2024, à la mairie de Châteauneuf de Gadagne, par Monsieur Etienne KLEIN, Maire de la commune et Madame Anouk LIBOUREL ,directrice générale des services..

Ils m'ont présentés et explicités le projet de modification N°3 du PLU et dressés un bilan de la concertation du public.

Au cours de cet entretien, les formalités suivantes ont été étudiées et définies :

- Date du début de l'enquête
- Date des permanences (trois permanences) et lieu de la permanence (Mairie)
- Les publications dans la presse
- L'arrêté municipal
- L'affichage d'avis d'enquête publique
- Les registres (papier et dématérialisé)
- Une adresse « mail » pour écrire au commissaire enquêteur
- Mise à disposition pour le public d'un ordinateur à la mairie

A la suite de ce premier entretien, Monsieur Louche « urbaniste à la mairie de Châteauneuf de Gadagne » me contactait et m'informait du report de l'enquête publique. Ce report se justifiait par la nécessité d'apporter des éléments de réponses aux premières observations de la MRAE, de la Préfecture du Vaucluse et en attente d'un additif à la première étude de Naturalia.

Le 12 mars 2024, les dates de l'enquête étaient définitivement fixées du 8 avril 2024 au 10 mai 2024 et quatre permanences étaient organisées (8 avril, 23 avril, 2 mai et 10 mai).

## **3 / FORMALITES AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **3-1- L'Affichage et la publicité légale**

La publicité a été assurée par la publication dans deux journaux de deux avis relatifs à l'enquête publique.

La première insertion a été faite dans le journal « Vaucluse Matin » du 22 mars 2024 et dans La Provence édition du 21 mars 2024.

La seconde édition a été réalisée, conformément aux dispositions légales dans les huit premiers jours de l'enquête, le 12 avril 2024 dans Vaucluse Matin et le 11 avril 2024 dans La Provence.

L'avis au public a été régulièrement affiché :

- Sur six panneaux d'affichage

- 1/ Parking de la place du marché aux raisins route de la gare
- 2/ Parking des acacias de l'école P.GOUJON
- 3/ Parking du félibrige
- 4/ Place de la pastière (Mairie)
- 5/ Chemin du moulin rouge
- 6/ Chemin des taillades

Sur un support format A2 sur fond jaune, les avis ont été affichés dans les délais, au moins quinze jours avant le 8 avril 2024, date de début de l'enquête publique.

Ces affichages ont été vérifiés par mes soins et contrôlés à deux reprises, durant l'enquête par la police municipale locale.

En conséquence, l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité a été accompli conformément à l'arrêté prescrivant cette enquête publique du 15 mars 2024.

*L'Avis d'enquête publique figure au chapitre « les annexes »*

### **3-2-Composition du dossier soumis à enquête**

Le Dossier d'Enquête Publique est ainsi constitué :

#### 1 – AVIS :

- Avis d'enquête publique
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale
- Note de procédure au titre de l'article R.123-8 3° du code de l'environnement
- Communication décision du commissaire enquêteur
- Désignation du commissaire enquêteur
- Rapport constatation affichage

#### 2 – PROJET :

- Page de Garde
- Projet rapport de présentation
- Projet Orientations d'aménagement et de Programmatons
- Projet règlement
- Projet zonage 5000
- Projet zonage 2500

### 3 – PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

- Liste des PPA consultés
- Avis Préfecture de Vaucluse n°1
- Avis Préfecture de Vaucluse - réponse de la Commune
- Avis Préfecture de Vaucluse n°2
- Avis Le Thor
- Avis CCI
- Avis SCOT
- Avis CCPSMV
- Avis Chambre d'Agriculture

### 4 – AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE :

- Avis Autorité Environnementale
- Avis Autorité Environnementale - réponse de la Commune
- Évaluation des incidences Natura 2000
- Volet naturel de l'évaluation environnementale

### 5 – ARRÊTÉ ET ANNONCES LÉGALES :

- Arrêté modification n°3 PLU
- Annonces journal La Provence
- Annonces journal Vaucluse Matin

### 6 – DÉLIBÉRATIONS ET BILAN DE LA CONCERTATION :

- Délibération 2020-49 ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU
- Délibération 2024-01 bilan de la concertation
- Bilan de la concertation
- Étude de circulation - note complémentaire

## **4/ Le Projet**

La procédure de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 3AU « Moulin Rouge » d'une superficie de 6,8 ha, constitué d'anciens vergers, en le classant en zone 1AUE secteur d'activités économiques, de modifier le règlement et de l'assortir d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

Sur une emprise d'environ 7 hectares, le projet consiste à créer, au sud de la parcelle, un espace à vocation économique afin de répondre aux besoins d'extension de l'entreprise AROMA-ZONE dont le bâtiment jouxte la zone de projet sur la partie sud du site.

Au nord de la parcelle sera créé un espace d'équipement public destiné uniquement à la voie de dessert, sa gestion hydraulique et des énergies renouvelables.

## **5/ Les Avis des Personnes Publiques Associées et de la**

### **MRAE**

En application des articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU ont été transmis au Personnes Publiques Associées.

Les P.P.A concernées et saisies ont répondu de la façon suivante :

#### **- Le Préfet / Direction Départementales des territoires de Vaucluse**

A : première réponse de la Préfecture :

Dans son courrier du 12 janvier 2024, la préfète du Vaucluse émet un avis défavorable au projet de modification numéro 3 du PLU de Châteauneuf de Gadagne. Les deux difficultés majeures soulevées dans cet avis sont la compatibilité du projet avec le SCOT de la région le Cavaillon et la partie d'aménagement retenue pour la zone 3AU dédiée au développement de la seule entreprise AromaZone.

Elle constate que la commune de Châteauneuf de Gadagne a répondu aux diverses observations qu'elle avait émise en janvier 2023 sur ce même projet.(adéquation du projet avec les capacités épuratoires, Préservation des zones humides).

Néanmoins il est considéré que le dossier interroge toujours sur les points suivants :

- . L'évaluation des incidences doit porter sur l'ensemble des habitats et espèces qui sont susceptibles d'être impactés par le projet d'urbanisation.
- . En phase d'exploitation, la zone d'activité est susceptible d'occasionner un dérangement pour les espèces qui y sont particulièrement sensibles
- . La préservation des alignements de peupliers est une mesure nécessaire. Mais le maintien de la fonctionnalité de ces alignements comme habitat de reproduction interroge lorsqu'ils seront intégrés dans la zone d'activités.
- . Manque d'évaluation de l'élargissement du chemin des taillades et les potentiels incidents sur la biodiversité sur la partie nord du site.
- . Les raisons pour lesquelles la destruction d'une partie de 300 m<sup>2</sup> de zone humide n'a pas pu être évité avant d'envisager une compensation.
- . Une identification des zones humides réactualisée selon le guide réalisé par l'office français de la biodiversité en 2023.
- . La désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées en compensation de l'ouverture des zones à l'urbanisation.
- . Le projet ne présente pas une gestion économe du foncier utilisé.

**B : seconde réponse de la Préfecture :**

Au regard des explications et des justifications fournies par le maire de Châteauneuf de Gadagne sur les différents points soulevés dans l'avis de la préfecture datée du 12 janvier 2024, un avis FAVORABLE a été émis par la préfecture sur ce projet.

(voir chapitre 5-1, les réponses de la mairie)

- **Le Conseil Départemental**

Pas de réponse

- **Le conseil Régional**

Pas de réponse



- **MRAE, Conseil général de l'Environnement et du Développement Durable**

L'avis de la MRAE a été transmis le 24 octobre 2023. Dans son introduction, la MRAE précise que son avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. Il ne lui est ni favorable ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La MAE souligne l'évolution positive du projet suite à son avis conforme du 15 janvier 2023, conduisant à soumettre la modification N°3 du PLU à évaluation environnementale.

Néanmoins des faiblesses demeurent dans le projet et des recommandations sont rédigées par la MRAE. Ces recommandations sont :

- indiquer les raisons pour lesquelles une partie de la zone humide n'a pu être évitée avant d'envisager une compensation.
- actualiser l'étude pédologique de 2013 sur les zones humides sur l'ensemble du secteur de projet
- justifier la non prise en compte de la préservation de la zone humide du secteur ouest sur sa partie nord et sa pointe de 300 m<sup>2</sup>, comme préconisé par l'étude paysagère.
- évaluer les incidences du secteur de projet sur les boisements rivulaires de la sorgue, sur l'ensemble des chiroptères d'intérêt communautaire (Natura 2000) ainsi que sur l'emplacement réservé relatif à l'élargissement du chemin prévu en partie nord du secteur de projet.
- préciser le maillage des cheminements doux avec les entités urbaines de la commune, notamment de la gare, p ainsi que des mesures en termes de desserte du site en vue de favoriser le recours aux modes actifs de déplacement dans des conditions optimales de sécurité.
- reprendre le résumé non technique afin de le rendre conforme aux dispositions de l'article R 151-3 du code de l'urbanisme et de le présenter dans un document distinct.

- **Le syndicat mixte du bassin de vie Cavaillon Coustellet L'Isle sur la Sorgue**

Le syndicat mixte du SCOT émet un avis favorable à ce projet.

Il rappelle que :

- . Ce secteur d'une surface de 6.8 ha est inscrit au SCOT depuis 2018 et à ce jour opposable aux PLU communaux.

- . Cette zone du moulin rouge est considérée zone comme un espace économique clairement identifié répondant aux besoins du territoire
- . Cette représente seulement 3.9% de la capacité foncière totale prévue au SCOT et 34% des pôles d'activités dites de « proximité » essentiels à une bonne répartition du développement économique sur le territoire du SCOT.

Il souligne le travail et les efforts particuliers de la commune menés sur :

- . La préservation des zones humides
- . La gestion économe de l'espace
- . La limitation de l'impact du développement sur les milieux naturels et la protection des De la diversité des canaux d'irrigation.
- . Le maintien de l'intégrité et de la pérennité de la fonction écologique des corridors en « préservation optimale ».

- **La Chambre d'Agriculture**

Dans sa réponse du 8 décembre 2023, la chambre d'agriculture émet un avis favorable avec réserves à cette modification N°3 du PLU.

La chambre d'agriculture s'interroge :

- . Quant à la destination de la zone et l'efficacité de l'utilisation de ces surfaces,
- . Sur les mesures de compensation évoquées qui semblent empêcher une remise en culture ou pâturage.
- . Sur la mise en place d'une ZAP.

- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

Pas de réponse

- **Le THOR (commune limitrophe)**

En date du 28 novembre 2023, le conseil municipal du THOR a émis un avis favorable à ce projet.

- **CAUMONT sur DURANCE (commune voisine)**

Pas de réponse

- **JONQUERETTES (commune voisine)**

Pas de réponse

- **Saint SATURNIN les AVIGNON (commune limitrophe)**

Pas de réponse

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie**

Dans sa réponse datée du 24 octobre 2023, Le CCI Vaucluse émet un avis favorable sur la présente modification N°3 du PLU de Châteauneuf de Gadagne. Un projet que le CCI soutient car il répond aux besoins des entreprises du territoire et qu'il est justifié par :

- . La quasi-absence de capacité de densification dans les zones d'activité de la commune
- . La stratégie intercommunale qui vise la création d'activités économiques sur cette zone
- . La faisabilité opérationnelle (mobilisation à court terme du foncier)

La CCI constate que par rapport au projet soumis à avis en 2022, celui-ci a été complété pour donner suite à la réalisation de l'évaluation environnementale.

- **La Communauté de Communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse**

Le CCPSMV a émis un avis favorable le 6 décembre 2023.

Elle rédige deux remarques qui demandent une correction dans la forme de deux articles du règlement :

- préciser à l'article 8 du projet de règlement que le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,7 au maximum.
- apporter plus de clarté sur l'introduction du chapitre 2 en la rédigeant ainsi : « la zone 1AUE correspond à une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques. Cette zone fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation (OAP). »

## **5/1 Réponses aux P.P.A et à la MRAE**

*(voir en annexes les réponses à la préfecture et à la MRAE, réponse à la chambre d'agriculture dans le mémoire en réponse)*

### - Réponse à la préfecture :

Les réponses apportées et les compléments proposés ont permis de lever les interrogations quant à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

Le 22 mars 2024, la préfecture répondait à Monsieur le maire de Châteauneuf-de-Gadagne et émettait, au regard de ces nouveaux éléments, un avis favorable à la modification numéro 3 du PLU.

### - Réponse à la MRAE :

Dans sa réponse du 3 avril 2024, la commune répond favorablement à l'ensemble des recommandations de la MRAE. .

Des explications, des justifications sont détaillés sur les Neuf points soumis à interrogations et des engagements à compléter à l'issu de l'enquête publique le rapport de présentation, l'OAP et les documents graphiques sont formulés.

### - Réponse à la chambre d'agriculture :

Dans son mémoire de réponse le porteur de projet répond aux réserves émises par la chambre d'agriculture. Il justifie le besoin économique, précise la mise en place d'une ZAP, évoque la démarche de compensation volontaire et rappelle l'avis favorable de la CCPSMV.

## **6/ Déroulement de l'Enquête**

L'enquête s'est déroulée du lundi 8 avril 2024 au vendredi 10 mai 2024, soit une durée de trente-trois jours.

Quatre permanences ont été assurées aux dates et lieux suivants :

| LIEU  | JOURS         | HORAIRES    |
|---|---------------|-------------|
| Mairie de Châteauneuf de Gadagne  | 8 avril 2024  | 13h30/16h30 |
| Mairie de Châteauneuf de Gadagne  | 23 avril 2024 | 13h30/16h30 |
| Ecole maternelle Pierre GOUJON<br>(Accessible aux personnes à mobilité réduite) | 2 mai 2024    | 13h30/16h30 |
| Mairie de Châteauneuf de Gadagne  | 10 mai 2024   | 13h30/16h30 |

Au cours de ces permanences, les visites et les observations déposées se sont réparties de la façon suivante :

| Dates           | Visiteurs   | Observations                 |
|-----------------|---|------------------------------|
| 1ère permanence |   | 0                            |
| 2ème permanence | 1/Michel LABET<br>1/Martine NECTOUX   | 0<br>1 (courriel)            |
| 3ème permanence | 3/Marie FAVARY  | 0                            |
| 4ème permanence | 4/Joel JABER<br>5/Isabelle NEHMI<br><br>6/Laurent LUCASSON<br>AROMAZONE<br>Directeur des opérations | 1 (manuscrite)<br>0<br><br>0 |
|                 | Total 6   | Total 2                      |

Les entretiens non suivis d'observation sont résumés de la façon suivante :

1/ Monsieur Michel LABET :

Monsieur LABET est propriétaire d'une maison situé au nord-est de la zone concernée. Les terrains sont séparés par un canal de la Sorgue et dans le projet, la strate végétale le long de la sorgue sera conservée et même renforcée. Étant au nord-est de la zone concernée il n'aura pas en voisinage direct la zone d'activité industrielle AROMA ZONE mais une zone d'espace d'équipement public/ collectifs (voirie , énergie renouvelable, bassin de rétention des eaux pluviales). Entre les 2 zones, un principe paysager est prévu dans le dossier (végétalisation sous forme de haies).

Globalement rassuré et compte tenu que sa qualité de vie sera préservée notamment pas une végétation dense et abondante, cet administré n'a pas souhaité laisser une observation sur le registre.

3/ Madame Marie FAVARY :

Madame FAVARY est la propriétaire d'un terrain agricole sis au nord de la Zone, chemin des Taillades, face à l'accès NORD prévu pour desservir le site.

Elle précise qu'elle a déjà été indemnisée pour avoir cédé une bande de terrain de 5 m de large le long du chemin des taillades.

Madame FAVARY n'a pas laissé d'observations sur le registre, mais a souligné son inquiétude concernant l'augmentation de la circulation des poids lourds en centre ville et notamment sur la RD6.

5 / Madame Isabelle NEHMI

Demeurant 602 chemin du moulin rouge, Mme NEHMI souhaitait évoquer un problème de voisinage récurrent sans aucun lien avec l'enquête publique. Je lui ai conseillé de prendre RDV avec le Maire.

6/ Monsieur Laurent LUCASSON  
Directeur des Opérations  
AROMA ZONE

La consultation entre le représentant de la société Aroma Zone et moi-même a pour objectif principal de préciser, justifier les besoins d'extension de cette société et de répondre aux diverses interrogations sur la gestion économe de l'espace formulées par la préfecture et la chambre d'agriculture.

A la lecture des réponses apportées par la commune à la préfecture dans son courrier du 4 mars 2024, il appert que le doute est levé par la correction suivante qui sera portée au projet :

*« - l'espace à vocation économique au sud de la parcelle soit justifié, dans le rapport de présentation, explicitement par l'extension de l'entreprise AROMA ZONE mitoyenne actuelle du site en cours d'ouverture à l'urbanisation. Il sera précisé qu'un seul lot sera créé à cette destination.*

*- L'espace « équipements publics » n'autorise que la voie de desserte avec son accompagnement paysager et sa gestion hydraulique, ainsi que les énergies renouvelables, ch dans une logique de zone d'accélération. Les « etc... » seront donc supprimés dans la déclinaison des équipements possibles listés dans l'OAP. »*

Avant de devenir la marque enseigne française spécialiste de l'aromathérapie et de la cosmétique maison, AROMA ZONE a d'abord été un blog sur les huiles essentielles lancé par les 2 sœurs VAUSSELIN en 1999. Immédiatement le blog s'est mué en un site marchand et depuis cette date la société ne cesse de prospérer.

En 2020, AROMA ZONE avait enregistré un chiffre d'affaires de 100 millions d'euros, donc 80% réalisés en ligne. Rachetée en 2021 par la société d'investissement EURAZEO, AROMA ZONE qui réalise encore 90% de ces ventes en France, voit également l'international comme un relais de croissance important.

En 2023, la société affichait un taux de croissance de 45% et les chiffres de 2024 annoncent une prévision de croissance supérieure.

AROMA ZONE est en pleine expansion et la question « s'agrandir ou changer de locaux est essentiel ». Le site de Cabrières les Avignon n'est plus adapté et n'offre pas la possibilité de s'agrandir.

Le choix s'est porté sur le site de Châteauneuf de Gadagne et d'opter sur cette opportunité de s'agrandir en s'implantant sur cette zone actuellement classée 3AU (zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques) et dont la modification N°3 du PLU propose de classer en 1AUE secteur d'activités économiques.

Le projet d'AROMA ZONE est de tout centraliser à Châteauneuf de Gadagne en y installant :  
Le siège social, le centre de recherche, la production, la distribution et une boutique.

La dernière étude qui prend en compte toutes les contraintes environnementales imposées, envisage une augmentation de la superficie de 15000 m<sup>2</sup>. Nous constatons ici tous les efforts réalisés par la Commune et AROMA ZONE pour répondre favorablement aux injonctions de la MRAE et de modifier en conséquence le projet initial à la suite de la réalisation environnementale.

Il est bon de souligner qu'une étude récente (2024) met en lumière AROMA ZONE qui obtient à nouveau la meilleure note en matière de responsabilité sociétale et environnementale (RSE).

Ce repositionnement à Châteauneuf de Gadagne sera créateur d'emploi et répond au besoin des entreprises du territoire.

## **7/ Le Registre d'enquête publique**

### **7-1 Généralités**

Conformément aux dispositions légales, le public avait la possibilité de porter ces observations selon les modalités suivantes :

- Un registres papier, mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie
- Par courrier, en l'adressant à la mairie de Châteauneuf de Gadagne à l'attention de monsieur le commissaire enquêteur.
- Par mail à l'adresse mentionnée sur l'arrêté et les avis d'enquête publique

### **7-2 Les observations, l'avis du CE , les réponses du porteur de projet**

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le constat est que le public s'est peu intéressé pour cette modification numéro 3 du PLU de Châteauneuf de Gadagne. Je pense que la concertation du public, organisée conformément aux dispositions légales du 18 octobre 2023 au 15 décembre , a suffisamment répondu aux interrogations/inquiétudes des administrés. Une concertation qui avait déjà enregistré une faible fréquentation.

Au total, 4 observations ont été enregistrées, trois ont été envoyées par mail et une a été rédigée sur le registre.

#### **- Observation N°1 :**

Courrier envoyé par Mail, le mercredi 10 avril 2024 par la société RTE (Le réseau de transport d'électricité).

Dans son introduction, Rte constate que les ouvrages Rte ne sont pas concernés par la modification N°3 du PLU de Châteauneuf de Gadagne. Néanmoins il souhaite attirer l'attention sur la nécessité d'une mise en conformité du PLU de la commune avec la présence d'ouvrage Rte sur son territoire.



*Avis CE : Le contenu du courrier étant hors sujet (ne concerne pas l'enquête publique en cours)  
Je n'émet aucun commentaire.*

**Réponse de la collectivité :**

*La présence d'ouvrages RTE sur le territoire communal n'est pas concerné par la modification numéro 3 du PLU.*

*A la demande d'actualisation de la liste des ouvrages RTE ainsi que des coordonnées du groupe de maintenance il est rappelé que les éléments d'actualisation s'effectuent par une procédure de mise à jour et non de modification du PLU.*

- **Observation N°2 :**

Courriel adressé le 24 avril 2024 par Madame Martine NECTOUX.

Reçue lors de ma permanence du 23 avril 2024, cette administrée s'interrogeait des conséquences de cette modification N°3 du PLU sur le trafic routier chemin du moulin rouge.

**Avis CE :**

*Au cours de cet entretien, je lui ai précisé, en m'appuyant sur les documents présents dans le dossier d'enquête publique que le projet sur cette zone lui était favorable. En effet l'accès principal pour desservir la société AROMAZONE ne sera plus le chemin du moulin rouge mais le chemin des taillades. L'évaluation du trafic routier mentionne une baisse de fréquentation de 20% sur cet axe (tous véhicules confondus) et la grande majorité des poids lourds empruntera le chemin des taillades au nord de la Zone.*

**Réponse de la collectivité :**

*Cette observation n'appelle pas de réponse de la part de la commune.*

- **Observation N°3 :**

Observation manuscrite rédigée par Monsieur JAYER le 10 mai 2024.

Reçu durant ma permanence du 10 mai 2024, Cet administré s'interroge sur l'accroissement de la circulation des poids lourds au centre-ville et des mesures que la commune va prendre pour compenser les éventuels désagréments. Il souhaite également connaître la hauteur des bâtiments prévus sur le site.

**Avis CE :**

*Le dossier présente une étude d'impact circulatoire et de trafic. Très complète mais également complexe, il ressort que la création d'un accès plus au Nord via le chemin des taillades permettra une meilleure répartition des flux. Le trafic , notamment celui des poids*

*lourds, sera par conséquent moins dense sur le secteur de l'avenue de la gare, chemin des matouses et du chemin du moulin rouge.*

*Concernant la hauteur des bâtiments, ils sont soumis aux règles applicables à la zone 1AUE (titre 3, chapitre 2) à savoir*

- *12 M au faîtage pour les constructions à destination commerciale artisanale et de bureaux.*
- *15 M au faîtage pour les constructions à destination industrielle et d'entrepôt.*

***Réponse de la collectivité :***

*La hauteur des constructions est limitée à 12 M au faîtage pour les constructions à destination commerciale, artisanale et de bureaux et 15 M au faîtage pour les constructions à destination industrielle et d'entrepôt ( article 1AUE 9 du projet de règlement du PLU).*

*L'objectif est d'aménager l'accès principal au nord de la zone par le chemin des taillades qui sera élargie et permettra de déboucher sur la RD 6 au nord et rejoindre Avignon et l'échangeur autoroutier Avignon nord ce qui permettra de délester significativement la circulation des poids-lourds en traversée du village.*

- **Observation N°4 :**

Courriel adressé par Monsieur Claude FAUCHERON , le 7 mai 2024.

La contestation de cet administré porte sur la parcelle AL85 située en zone Af3 alors qu'elle devrait selon ces observations être classée en zone UCcf3. L'objectif de ce changement de zonage est de passer en zone constructible.

***Avis CE :***

*Le contenu du courrier étant hors sujet (ne concerne pas l'enquête publique en cours.*

*Je n'émetts aucun commentaire.*

***Réponse de la collectivité :***

*La demande de constructibilité d'une parcelle ne relève pas des objets du projet de modification numéro 3 du PLU. Monsieur FAUCHERON avait fait cette demande dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU en 2016 et la commune avait apporté une réponse quant au maintien de cette parcelle en zone agricole.*

## **8/ Etude de dossier et observations personnelles**

### **8-1 : Contexte Communal :**

La commune de Châteauneuf-de-Gadagne, située dans le département de Vaucluse (84), compte une population de 3 379 habitants (recensement INSEE 2020) sur une superficie de 13,48 km<sup>2</sup>.

Le développement urbain s'est effectué en partant de l'ancien noyau du village vers la périphérie. La commune a connu une croissance démographique forte et soutenue entre 1968 et 2010, en passant de 1349 habitants à 3259. Depuis cette croissance a fortement chuté et enregistré une simple hausse de 0,4% en 10 ans. Si l'immigration a un impact sur l'évolution démographique de la commune, il est important de noter et de constater le vieillissement de la population avec un indice de jeunesse de 0,67.

Situé au croisement de plusieurs agglomérations d'importance locale (Avignon à 12 kms, Cavaillon à 15kms, 30 kms d'Orange et 10 km de L'Isle-sur-la-Sorgue), cette situation géographique est certainement à l'origine de son succès démographique des années précédentes, avec pour conséquence, un trafic routier important et un flux domicile-travail sortants de 1211 actifs par jour contre 550 actifs entrants.

L'activité industrielle de la commune s'organise sur 4 zones :

- ZA des matouses (entreprises diverses dont un distributeur d'huile essentielle et un transformateur de films plastiques)
- L'entreprise chemin des taillades ( grossiste en fruits et légumes)
- Secteur du Moulin Rouge (AROMA ZONE)
- Orangina Suntory France Production
- Entreprise secteur blanche fleur (recyclage de carton)

L'activité agricole est dominée sur la commune par l'exploitation de la vigne avec toute la moitié ouest du territoire classée en AOC Côtes-du-Rhône et AOC Cote du Rhône Village Gadagne.

Dans la plaine et à l'est, l'activité agricole est plus diversifiée avec des cultures légumières et maraîchères.

De plus le territoire communal est concerné par plusieurs aires d'AOC et d'IGP.

## **8-2 : contexte administratif :**

Elle est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur depuis 2017. Le territoire communal fait partie de la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse (CCPSMV) . Il est compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du bassin de vie Cavaillon, Coustellet, l'Isle sur la Sorgue (BV CCISS), approuvé en 2018.

La zone 3AU est inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCoT de Cavaillon) approuvé le 20 novembre 2018 et s'inscrit dans la stratégie de développement économique à court terme de la communauté de communes des pays des Sorgues Monts de Vaucluse (CCPSMV) compétente en la matière (délibération du Conseil communautaire du 13 février 2020).

La commune a engagé une procédure de modification n°3 de son PLU, qui a été soumise à évaluation environnementale à la suite de l'avis conforme de la MRAe PACA du 15 janvier 2023.

La zone 3AU constitue la seule zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques dans le PLU en vigueur. La faisabilité opérationnelle du projet se justifie par

- Un foncier mobilisable à court terme.
- Des voies d'accès existantes dont l'accès nord chemin des taillades sera élargi.
- Une cohérence à la stratégie intercommunale
- Un raccordement aisé aux réseaux collectifs d'eaux usées, d'eau potable...

## **8-3 : Contexte environnemental :**

### **Les enjeux écologiques :**

La commune de Châteauneuf de Gadagne est au cœur d'un site naturel très riche et est concernée par plusieurs zones de protection naturelles.

- La ZNIEFF de type 1 « Les Sorgues ». Cette zone repose sur le réseau « Les Sorgues » à savoir un réseau hydrographique artificiel. De nombreuses formations végétales y sont caractéristiques, ainsi qu'un peuplement faunistique d'un intérêt élevé.
- La ZNIEFF de type 2 « Terrasses de Caumont-sur-durance »
- Une zone NATURA 2000, la Zone Spéciale de Conservation « La Sorgue et l'Auzon »

Le secteur de projet intercepte ou jouxte plusieurs périmètres écologiques, en zone NATURA 2000 et ZNIEFF 1.

Il est localisé en zones humides avérées ou potentielles dans sa totalité et abrite de nombreux habitats et une flore mésophile voir localement hygrophile.

Il est annexé au dossier présenté à l'enquête publique :

- Le volet naturel de l'évaluation environnementale (Naturalia 2023 et son complément 02/24)
- les relevés pédologiques-délimitation des zones humides (Artelia)
- évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (Naturalia 2023 et son complément 04/24)
- analyse paysagère (Artelia)

Dans son rapport de présentation, Les enjeux environnementaux font l'objet d'une analyse très complète et offre une synthèse des dossiers d'étude NATURALIA 2000.

**Le projet présenté, dans le contexte NATURALIA 2000, n'est pas susceptible d'engendrer des incidences significatives sur les espèces et habitats ayant motivé la désignation de la ZSC « la Sorgue et l'Auzon ». Les incidences prévisibles ne seront pas de nature à porter atteinte à la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire pour lesquels se site Natura 2000 a été créé.**

**Il est précisé qu'aucun effet cumulé n'est attendu sur les habitats et espèces concernés, sachant qu'aucun avis de l'autorité environnementale concernant des projets d'aménagement n'a été publié sur un rayon de 5 km depuis 2017.**

**De plus le niveau d'incidence résiduelle étant considéré non significatif et au regard de la bonne application des mesures proposées ainsi que du respect strict des emprises lors de la phase travaux, la définition de mesures compensatoires n'apparaît pas nécessaire.**

#### **Au regard du paysage :**

Les préconisations paysagères sont prises en compte à travers l'OAP :

- **Préservation de la zone humide ce qui entraînera de fait un recul de la constructibilité sur la partie ouest.**
- **La ripisylve de la sorte sera confortée.**
- **Les voiries seront végétalisées.**
- **Des haies végétales devront être mises en place entre les îlots.**

### **Circulation, Trafic :**

Une étude de trafic et d'impact circulatoire a été réalisée par la société HORIZON conseil en 2023.

Cette étude présente un diagnostic des mobilités, une évaluation des déplacements futurs et une analyse des impacts circulatoires.

Les projections de trafic en moyenne journalière annuelle aux horizons 2026 et 2046 démontrent que le trafic journalier reste modéré sur les 2 axes départementaux RD 6 et RD 901.

La prévision des flux à l'horizon 2046 reste cohérent avec le gabarit des voies et permettra de maintenir des conditions de circulations fluides.

La réalisation de ce projet aura pour effet une réduction des circulations sur l'itinéraire chemin des matouses, chemin du moulin rouge et avenue de la gare et une augmentation du trafic sur le chemin des taillades.

### **Etude d'impact acoustique :**

Cette étude a été réalisée par le bureau d'études Conseil Ingénierie Acoustique en juillet 2023.

Le projet se définit par la création d'une zone d'activité au sein d'un secteur relativement calme. Les enjeux acoustiques se portent sur un risque de dépassement des seuils des émergences admissibles réglementairement au niveau des habitations situées en bordure du projet.

Il est précisé qu'à ce stade de l'étude, seul le bruit généré par les infrastructures routières du site est prévisible. Les activités projetées sont inconnues et les nuisances qu'elles généreront ne sont pas prévisibles d'un point de vue acoustique.

L'étude conclut par une augmentation du niveau sonore de 1,3 décibels sur le chemin des taillades et une diminution de 2,3 décibels sur le chemin du Moulin Rouge. Cette augmentation inférieure à 2db ne devrait pas être perçue par les riverains.

### **Etude Air Santé :**

Cette étude a été menée par Conseil Ingénierie Air. C'est un document complet et détaillé de 41 pages lequel rappelle le contexte du projet, la réglementation, le niveau d'étude, la méthodologie, l'état initial et son analyse.

Après une étude impact, la conclusion de ce bureau d'études est que globalement le projet entraîne :

- Une augmentation du trafic routier dans la zone cohérente avec le développement de nouvelles activités entraînant un afflux de population.
- Une augmentation de la consommation de TEP/jour en cohérence avec le développement de nouvelles activités entraînant un afflux de population.
- Une augmentation des émissions liées à l'augmentation du trafic routier dans la zone cohérente avec le développement de nouvelles activités entraînant un afflux de population (+4.1% des gaz à effet de serre jusqu'en 2026 et +5.2% jusqu'en 2046).

### **Les risques naturels :**

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le futur PPRi. Aucune étude ne fait état d'un débordement du bras de la Sorgue dans le secteur. Il est précisé que le recul des constructions de 10 mètres par rapport à la berge de la Sorgue permet de prendre en considérant opération cette éventualité.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque de feux de forêt et est classé en zone de sismicité 3 (sismicité modérée).

L'absence de servitude d'utilité publique est constatée sur cette zone.

Il est précisé que le secteur d'étude est situé en zone d'exposition moyenne au retrait gonflement des argiles. Le document présenté rappelle la législation dans ce domaine et que les techniques particulières de construction sont définies par l'arrêté ministériel du 22 juillet 2020.

### **8-4 : Traduction Règlementaire :**

Au niveau du règlement du PLU, un nouveau chapitre est intégré correspondant à la nouvelle zone créée dites « 1AUE » d'autre part le règlement de la zone 3AU est supprimé.

Ces nouvelles règles applicables à la zone 1 AUE sont transcrites dans le fascicule numéro 4 « règlement » du dossier présenté à l'enquête publique. Dans le rapport de présentation, il est synthétisé sous forme de tableau.

Les 12 articles suivants le composent :

Article 01 : occupations et utilisations du sols interdites

Article 02 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 03 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et  
D'accès aux voies ouvertes au public

Article 04 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 05 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 06 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 07 : implantation des constructions sur une même propriété

Article 08 : emprise au sol des constructions

Article 09 : hauteur maximale des constructions

Article 10 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 11 : obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation de stationnement

Article 12 : obligation imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres  
d'aires de jeux , de loisirs, de plantation.

Au niveau des documents graphiques, la zone urbanisée 3AU devient une zone à urbaniser 1AUE.

### **8-5 : des orientations d'aménagement et de programmation :**

La commune a décidé de réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeu ouvert à l'urbanisation mais également sur certaines zones 2AU non opérationnelles et de donner des premières orientations qui seront précisées lors de l'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones dans le cas d'une modification du PLU.

C'est le cas, dans le dossier présenté, avec le secteur Moulin rouge qui devient une zone 1AUE.

Dans le dossier présenté à l'enquête publique, le fascicule 3 intitulé « Orientation d'Aménagement et de Programmation » présente les 10 OAP de la commune. Seul l'OAP secteur du Moulin rouge concerne l'enquête publique. C'est un document de cinq pages qui présente le site, les enjeux et les principes d'aménagement en intégrant les enjeux environnementaux comme trame structurante du site

- Accès et desserte de la zone : création d'un accès au nord depuis le chemin des taillades avec élargissement de ce dernier pour être en adéquation avec la circulation des poids lourds. Pas de connexion entre les accès Nord et Sud et création d'une piste piétons/cycle reliant les deux accès.
- Implantation du bâti et aménagements des espaces non bâtis : favoriser l'architecture bioclimatiques, assurer une homogénéité dans le traitement des clôtures qui seront végétalisées (essences méditerranéennes).
- Intégration paysagère et environnement de la zone : trame verte arborée le long de la Sorgues sur une bande de 10 mètres minimum, préservation d'une station à fort enjeu écologique au nord de la zone, conservation des zones humides, préservation des deux haies de peupliers au sud de la zone, création de haies entre les limites de lots, recul des constructions de 10 mètres par rapport à la zone agricole ;
- Collecte et gestion des eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives pour les ouvrages de rétention.

### **8-6 : La concertation du public, le bilan**

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

Par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2023 et conformément à l'article L.103-4 du code l'urbanisme, le conseil municipal en a fixé les modalités de concertation. Cette concertation s'est déroulée du 18 octobre 2023 au 15 décembre 2023.

Une réunion publique a été organisé le 28 novembre 2023 et a rassemblé une trentaine de personnes.

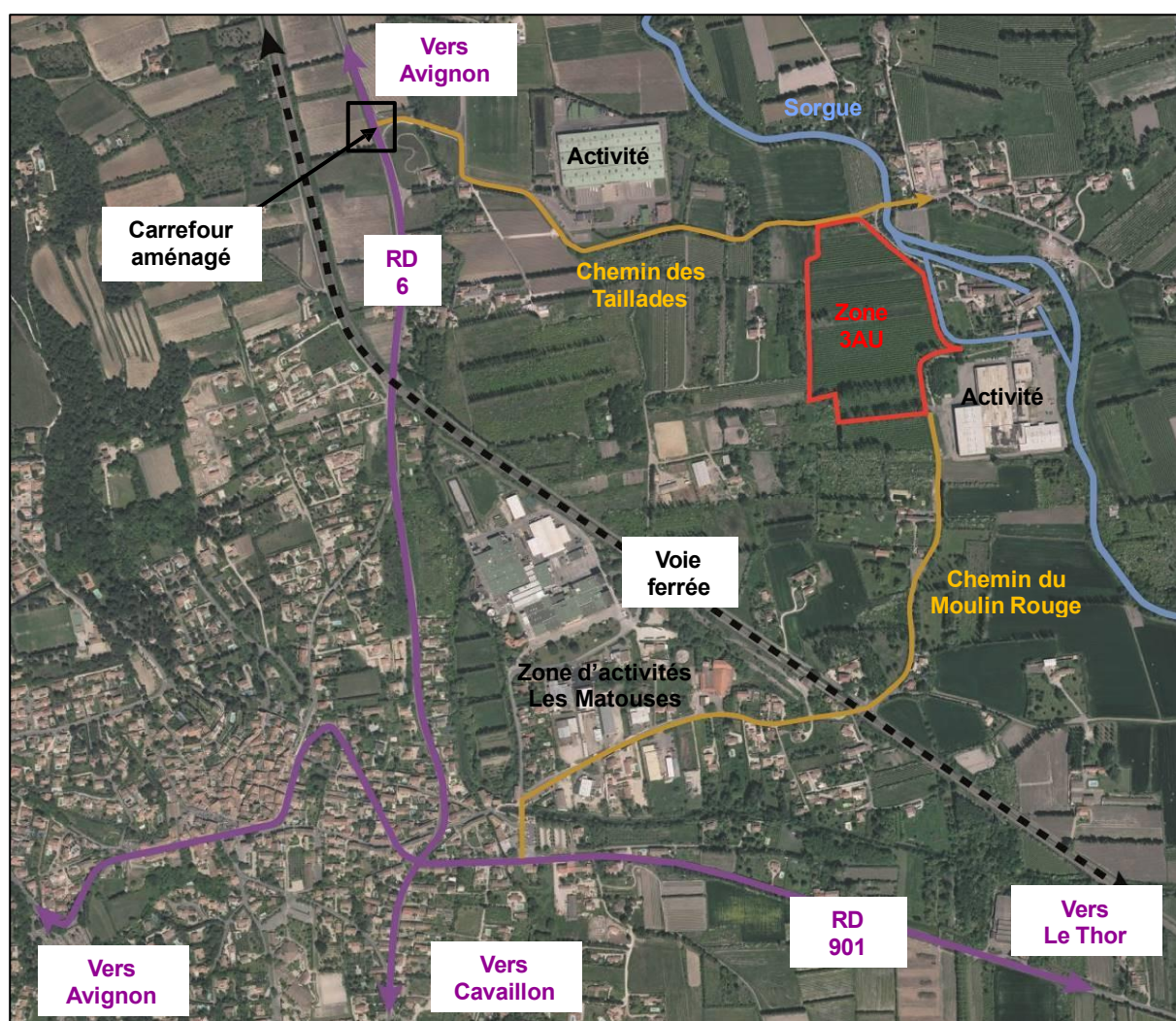
La concertation a fait l'objet d'une mobilisation liée essentiellement aux riverains de la route des taillades sur la commune du THOR pour laquelle la commune a apporté un complément à l'étude de circulation pour préciser l'incidence du projet en termes de trafic sur la partie thoroise de la route des taillades. Sur cette zone précise, le complément d'étude joint à l'enquête publique parle d'une évolution de trafic très faible et limité aux véhicules légers.



## 8-7-L'Etude du dossier

Le projet de modification n°3 concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 3AU, secteur « Moulin Rouge » à vocation d'activités économiques de compétence intercommunale, par un reclassement en zone 1AUE.

La zone 3AU est inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCOT de Cavaillon) approuvé le 20 novembre 2018 et s'inscrit dans la stratégie de développement économique à court terme de la communauté de communes des pays des Sorgues Monts de Vaucluse (CCPSMV) compétente en la matière (délibération du Conseil communautaire du 13 février 2020).



- Localisation de la zone 3AU -

Le site, constitué notamment d'anciens vergers aujourd'hui à l'abandon, se situe au nord-est de la commune à proximité de deux installations économiques industrielles.

Sur une emprise d'environ 7 hectares, le projet consiste à créer, au sud de la parcelle, un espace à vocation économique afin de répondre aux besoins d'extension de l'entreprise AROMA-ZONE dont le bâtiment actuel jouxte la zone de projet sur la partie sud du site. Au Nord de la parcelle, sera créé un espace d'équipements publics destiné uniquement à la voie de desserte, sa gestion hydraulique et des énergies renouvelables.

L'entrée dans le parc d'activités s'effectuera par le nord via un accès sur le chemin des taillades dont l'élargissement sera réalisé dans le cadre du projet.

La création de cette ZAC fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de la modification numéro 3 du PLU

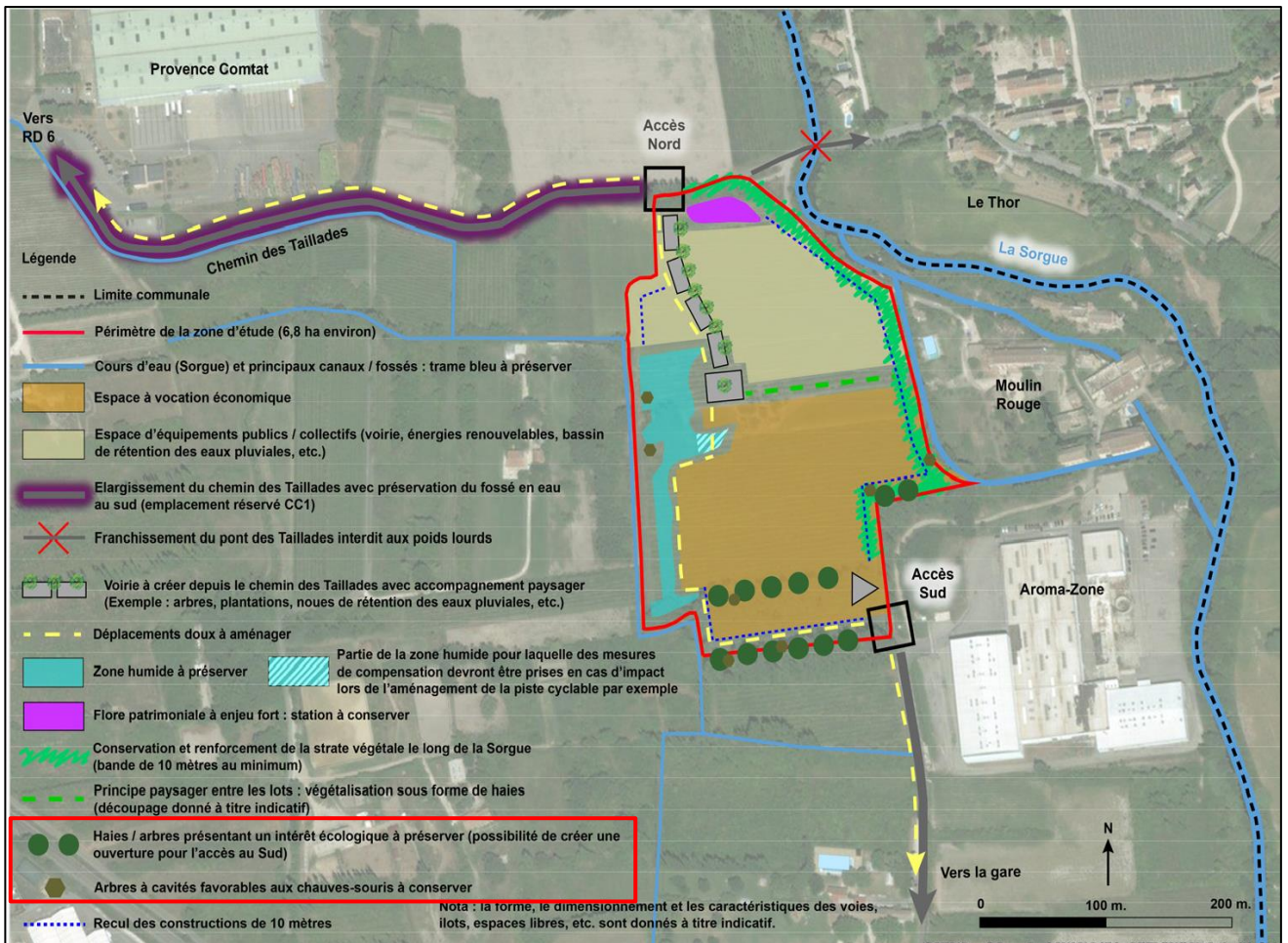
Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'un projet précis avec l'extension d'AROMA-ZONE déjà implanté localement. Cette entreprise est en pleine expansion et la question « s'agrandir ou changer de locaux est essentiel ». Le projet d'AROMA ZONE est de tout centraliser à Châteauneuf de Gadagne en y installant : Le siège social, le centre de recherche, la production, la distribution et une boutique.

La dernière étude qui prend en compte toutes les contraintes environnementales imposées envisage une augmentation de la superficie de 15000 m<sup>2</sup>. Le projet se réalisera en incorporant des pratiques de construction écologique et en utilisant des technologies économes en énergie. Nous constatons ici tous les efforts réalisés par la commune et AROMA ZONE pour répondre favorablement aux injonctions de la MRAE et de modifier en conséquence le projet initial à la suite de la réalisation environnementale.

Il est bon de mentionner qu'une étude récente (2024) met en lumière AROMA ZONE qui obtient à nouveau la meilleure note en matière de responsabilité sociétale et environnementale (RSE)

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU répond à de nombreux enjeux et besoins :

- Besoins économiques avec l'extension de l'entreprise AROMA-ZONE (partie sud de la parcelle)
- Besoins des énergies renouvelables (partie Nord de la parcelle)
- Préservation des enjeux environnementaux avec une proposition de reclassement en zone A de la zone humide et de la station de flore patrimoniale.
- Création d'une ZAP (le lancement du travail sur la création d'une ZAP remonte à 2019 et la finalisation de la démarche est prévue avant fin 2024.)
- Développement des modes de transports alternatifs inscrit dans le schéma des mobilités douces de la commune, en collaboration avec le CAUE.



- Schéma d'organisation -

## 8-8-Mes observations sur le dossier

L'ensemble du dossier est de consultation facile et permet une appréhension claire des objectifs du projet de modification N°3 du PLU.

Le dossier est facilement accessible en ligne et c'est dans sa version dématérialisée que sa consultation est la plus aisée. L'obsolète dossier papier avec un rapport de présentation de 500 pages est moins limpide et peut s'avérer rebutant pour un administré profane dans le domaine. Le résumé non technique, élément crucial du dossier de présentation et qui fait office ici de synthèse est perdu dans ce dossier entre la page 106 et 120. Pour améliorer la navigation et la lisibilité, un surlignage dans le sommaire pourrait faciliter sa recherche.

Je regrette l'absence d'une synthèse de vulgarisation qui permettrait de démocratiser l'accès à l'information et la rendre plus accessible. C'est un problème réel qui est généralement constaté dans les enquêtes publiques.

Le dossier constitué pour ce projet de modification N°3 du PLU de Châteauneuf de Gadagne est bien présenté, complet et très détaillé.

Le dossier aborde un large éventail de thématiques regroupés en plusieurs catégories :

- Le contexte territorial et les enjeux environnementaux
- Le développement économique et social
- L'aménagement du territoire et l'urbanisme
- Les outils juridiques et réglementaires
- La concertation et la participation des acteurs

Il traduit parfaitement les raisons d'un tel projet et les objectifs visés.

D'une manière générale, cette enquête publique a peu intéressé les habitants. A l'écoute des quelques administrés que j'ai pu rencontrer au cours de mes permanences il appert que la problématique de la circulation des poids-lourds à châteauneuf-de-gadagne mérite une attention particulière.

C'est une réflexion générale qui dépasse le cadre du projet en lui-même. Il est vrai que le projet aura un impact positif sur le trafic en centre-ville en réduisant le nombre de camions de livraison AROMA-ZONE qui y circulent. (Pour les camions qui arrivent du NORD uniquement)

## **9/ Clôture de l'enquête publique**

Conformément aux dispositions de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique du 15 mars 2024, l'enquête a été clôturée le vendredi 10 mai 2024 à 16h30. Le registre mis à disposition du public a été récupéré et clôturé par moi-même.

## **10/ Le procès verbal de fin d'enquête**

Le procès-verbal de fin d'enquête, daté du 14 mai 2022, a été transmis à Monsieur le Maire de Châteauneuf de Gadagne par courriel.

Ce document de dix pages (joint au présent rapport) relate le déroulement de l'enquête, liste les observations du public avec mes avis ainsi que celles des PPA. Mes observations générales y sont portées.

## **11/ Le Mémoire en réponse et son analyse**

Le mémoire en réponse daté du 24 mai 2024 m'est transmis par mail le lundi 27 mai 2024 à 10h08.

C'est un document de quatre pages qui répond aux observations du public et à celles des PPA .

## **12/ Clôture du rapport**

La mairie de Châteauneuf de Gadagne a soumis à une enquête publique son projet de modification N°3 de son PLU.

L'étude du dossier et l'ensemble des points examinés me permettent de dégager mon avis, rédigé dans le document joint.

Le présent rapport d'enquête, mes avis ainsi que le registre et le dossier d'enquête sont remis au porteur

Avignon, le 5 juin 2024

Le commissaire enquêteur

William VAN DUC



