

**COMMUNE de CHATEAUNEUF DE GADAGNE
(Vaucluse)**

---oo0oo---

**COMPTE-RENDU DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

Le vingt juillet deux mille vingt à dix-huit heures trente minutes le Conseil Municipal de la Commune de Châteauneuf-de-Gadagne, régulièrement convoqué le 15 juillet 2020, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Etienne KLEIN, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 23

Présents : M. AIMADIEU Franck, M. ALLIES Christophe, Mme AUBERT Valérie, Mme BERTRAND Laurence, M. BERUD François, Mme CEAGLIO Coralie, Mme CHAMBARLHAC Liliane, Mme CHANSEL Catherine, Mme FLOURY Stéphanie, M. GATTO Fabio, M. GEREN Jean-Marc, M. GOGLIA Carmine, Mme MALRIEU Catherine, M. MASSEAUX Christian, M. MAUSSAN Thierry, M. POYNARD Stephan, Mme ROLLAND Pascale, M. VANDENHAUTTE Lionel, Mme VAUTRIN Martine, M. VILMER Jean-Paul.

Absents excusés : 0

Procurations :

Mme FABRE Marielle a donné procuration à Mme AUBERT Valérie
Mme VINCENT Claudie a donné procuration à M. KLEIN Etienne

Lesquels forment la majorité du Conseil Municipal en exercice.

M. AIMADIEU Franck a été nommé secrétaire de séance.

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

OBJET : Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur « Moulin rouge » dans le cadre de la modification n° 2 du PLU :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU à vocation d'activités économique située chemin des Taillades est envisagée dans le cadre du projet de modification n°2 du PLU.

L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Il est rappelé également que le projet de modification n°2 du PLU sera notifié aux personnes publiques associées puis une enquête publique sera organisée. La modification n°2 du PLU sera ensuite approuvée par délibération du conseil municipal.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU du PLU - secteur « Moulin Rouge »

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) dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

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

- **La zone 3AU est inscrite au Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du bassin de vie de Cavaillon, 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, 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 du PLU).

Les différentes procédures administratives de création du pôle d'activités Saint-Joseph du Thor ont abouti. Les travaux de viabilisation s'achèvent. La commercialisation des lots industriels, artisanaux ou tertiaires a également démarré. A ce jour, plus de 70% des surfaces cessibles ont été précommercialisées, des permis de construire ont été délivrés et les premières ventes de terrain ont été faites.

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, qui devrait concerner 17 ha environ.

**COMMUNE de CHATEAUNEUF DE GADAGNE
(Vaucluse)**

---oo0oo---

**COMPTE-RENDU DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

Le vingt juillet deux mille vingt à dix-huit heures trente minutes le Conseil Municipal de la Commune de Châteauneuf-de-Gadagne, régulièrement convoqué le 15 juillet 2020, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Etienne KLEIN, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 23

Présents : M. AIMADIEU Franck, M. ALLIES Christophe, Mme AUBERT Valérie, Mme BERTRAND Laurence, M. BERUD François, Mme CEAGLIO Coralie, Mme CHAMBARLHAC Liliane, Mme CHANSEL Catherine, Mme FLOURY Stéphanie, M. GATTO Fabio, M. GEREN Jean-Marc, M. GOGLIA Carmine, Mme MALRIEU Catherine, M. MASSEAUX Christian, M. MAUSSAN Thierry, M. POYNARD Stephan, Mme ROLLAND Pascale, M. VANDENHAUTTE Lionel, Mme VAUTRIN Martine, M. VILMER Jean-Paul.

Absents excusés : 0

Procurations :

Mme FABRE Marielle a donné procuration à Mme AUBERT Valérie
Mme VINCENT Claudie a donné procuration à M. KLEIN Etienne

Lesquels forment la majorité du Conseil Municipal en exercice.

M. AIMADIEU Franck a été nommé secrétaire de séance.

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

OBJET : Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur « Moulin rouge » dans le cadre de la modification n° 2 du PLU :

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 un seul propriétaire qui a donné son accord sur les conditions financières de cession. Cette zone d'activités pourrait se faire sous la forme d'un permis d'aménager.

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.

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et faisabilité opérationnelle dans ces zones

Le PLU de Châteauneuf-de-Gadagne identifie trois zones urbaines existantes à vocation d'activités économiques :

- la zone UE correspondant à la zone d'activités des Matouses,
- la zone UE correspondant à l'implantation d'une entreprise située chemin des Taillades,
- la zone UE correspondant à l'implantation d'une entreprise située chemin du Moulin Rouge.

L'analyse du potentiel constructible du PLU à vocation économique fait apparaître le potentiel suivant :

Zone urbaine à vocation d'activités économiques	Potentiel résiduel en dents creuses
Zone UE - Zone d'activités des Matouses	0,4 ha environ
Zone UE - Chemin des Taillades	0
Zone UE - Chemin du Moulin Rouge	0
Total	0,4 ha environ

A ce jour, la commune dispose d'un potentiel en « dents creuses » à vocation d'activités économiques faible de l'ordre 0,4 ha environ. Il s'agit de deux parcelles dans la zone d'activités les Matouses de faible superficie ce qui ne répond pas aux attentes exposées ci-avant en terme de stratégie de développement économique. La faisabilité opérationnelle du projet envisagé dans les zones urbaines à vocation économiques (UE) n'est pas envisageable.

- Justification au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 3AU

La zone 3AU constitue la seule zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques dans le PLU en vigueur.

D'une superficie de 6,8 ha environ, elle se situe au nord-est de la commune entre le chemin des Taillades et le chemin du Moulin Rouge. Historiquement, il s'agit d'un secteur agricole sur lequel s'est développée une activité industrielle de papeterie profitant de la présence de la Sorgue (secteur du Moulin Rouge). Cette activité a disparu. Plus récemment, des entreprises se sont implantées dans le secteur : un site de production chemin du Moulin Rouge qui a connu plusieurs activités (zone UE), la dernière en date étant la fabrication de cosmétiques et un grossiste en fruits et légumes, chemin des Taillades (zone UE).

**COMMUNE de CHATEAUNEUF DE GADAGNE
(Vaucluse)**

---oo0oo---

**COMPTE-RENDU DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

Le vingt juillet deux mille vingt à dix-huit heures trente minutes le Conseil Municipal de la Commune de Châteauneuf-de-Gadagne, régulièrement convoqué le 15 juillet 2020, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Etienne KLEIN, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 23

Présents : M. AIMADIEU Franck, M. ALLIES Christophe, Mme AUBERT Valérie, Mme BERTRAND Laurence, M. BERUD François, Mme CEAGLIO Coralie, Mme CHAMBARLHAC Liliane, Mme CHANSEL Catherine, Mme FLOURY Stéphanie, M. GATTO Fabio, M. GEREN Jean-Marc, M. GOGLIA Carmine, Mme MALRIEU Catherine, M. MASSEAUX Christian, M. MAUSSAN Thierry, M. POYNARD Stephan, Mme ROLLAND Pascale, M. VANDENHAUTTE Lionel, Mme VAUTRIN Martine, M. VILMER Jean-Paul.

Absents excusés : 0

Procurations :

Mme FABRE Marielle a donné procuration à Mme AUBERT Valérie
Mme VINCENT Claudie a donné procuration à M. KLEIN Etienne

Lesquels forment la majorité du Conseil Municipal en exercice.

M. AIMADIEU Franck a été nommé secrétaire de séance.

Séance du 21 SEPTEMBRE 2020

OBJET : Ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU – secteur « Moulin rouge » dans le cadre de la modification n° 2 du PLU :

La faisabilité opérationnelle d'un projet de développement économique dans la zone 3AU se justifie du fait que :

- Cela répond à la stratégie intercommunale développée ci-avant et permettra de proposer des lots de moyennes à grandes superficies notamment à vocation industrielle (non exhaustif) pour répondre à des demandes en instance, ce type de terrain étant peu disponible sur le territoire intercommunal,
- Le secteur sera desservi aisément par les réseaux collectifs d'eaux usées, d'eau potable, etc.
- L'accès principal à la zone se fera par le chemin des Taillades dont l'élargissement est prévu par la communauté de communes (emplacement réservé au PLU) ; le chemin des Confines dans sa continuité et le débouché sur la RD 6 ont déjà été réaménagés,
- Le foncier est mobilisable à court terme.

Au regard des motivations exposées ci-avant notamment quant aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet, il est proposé au conseil municipal d'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU secteur « Moulin Rouge ».

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES EN AVOIR DELIBERE

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
Vu la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
Vu la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;
Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové ;
Vu l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal du 06 mars 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération du conseil municipal du 20 mai 2019 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la révision du SCOT du bassin de vie Cavaillon, Coustellet, L'Isle-sur-la-Sorgue approuvée le 20 novembre 2018 désignant la zone 3AU comme « espace économique de proximité » ;
Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes Pays des Sorgues Monts de Vaucluse en date du 13 février 2020 décidant la création d'un pôle d'activités économique sur la zone 3AU du PLU de la commune de Châteauneuf-de-Gadagne ;
Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L.153-38 du code de l'urbanisme ;

Article un : approuve les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU - secteur « Moulin Rouge » dans le cadre de la modification n°2 du PLU au regard des motivations exposées ci-avant quant à la stratégie intercommunale de développement économique, aux capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article deux : dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et sera soumise au contrôle de légalité.

POUR : 20 CONTRE : 0 ABSTENTIONS : 3 (F. BERUD, J-M. GEREN, S. POYNARD)

Pour extrait conforme

Au registre sont les signatures

Affiché le 25/09/2020

Transmis au contrôle de légalité le 25/09/2020

Certifié exécutoire le 25/09/2020

Le Maire,

Etienne KLEIN

