



**ORDRE DU JOUR  
CONSEIL MUNICIPAL DU 15 JANVIER 2024**

**2024-01 : Modification n°3 du PLU relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU secteur « Moulin Rouge » - Bilan de la concertation :**

**Rapporteur : Etienne KLEIN**

Le Conseil municipal a décidé de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU et a fixé les modalités de la concertation avec la population par délibération du conseil municipal du 30 janvier 2023.

L'objectif de cette procédure est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 3AU au lieu-dit « Moulin-Rouge » à vocation d'activités économiques.

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une modification du PLU soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation avec la population.

Les modalités de concertation fixées par la délibération du conseil municipal du 30 janvier 2023 étaient les 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](mailto:contact@chateauneufdegadagne.com) ou par courrier à l'adresse suivante: Place de la Pastière 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.

La concertation s'est déroulée du 18 octobre 2023 au 15 décembre 2023 et le bilan suivant peut-être tiré :

1- L'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 Pastière 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 ».

2- L'ouverture d'un registre de concertation en Mairie

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.

3- Mise à disposition d'un document de concertation

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). 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

4- Réunion publique du 28 novembre 2023 à 18h30

Une trentaine de personnes étaient présentes. Sur la base d'un document vidéo projeté 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 à des questions portant sur les conséquences du projet en terme de circulation, sur le type d'activités attendues, sur le périmètre de la zone, sur le photovoltaïque, etc.

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

- 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,
- Les modalités de concertation définies par la délibération du 31 janvier 2023 ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- Cette concertation a permis aux habitants qui le désiraient de s'informer sur le projet et sur les adaptations à apporter au PLU.

**Un document « bilan de la concertation » est joint au présent ordre du jour et reprend ces différentes étapes dans le détail.**

Il revient au conseil municipal de tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme.

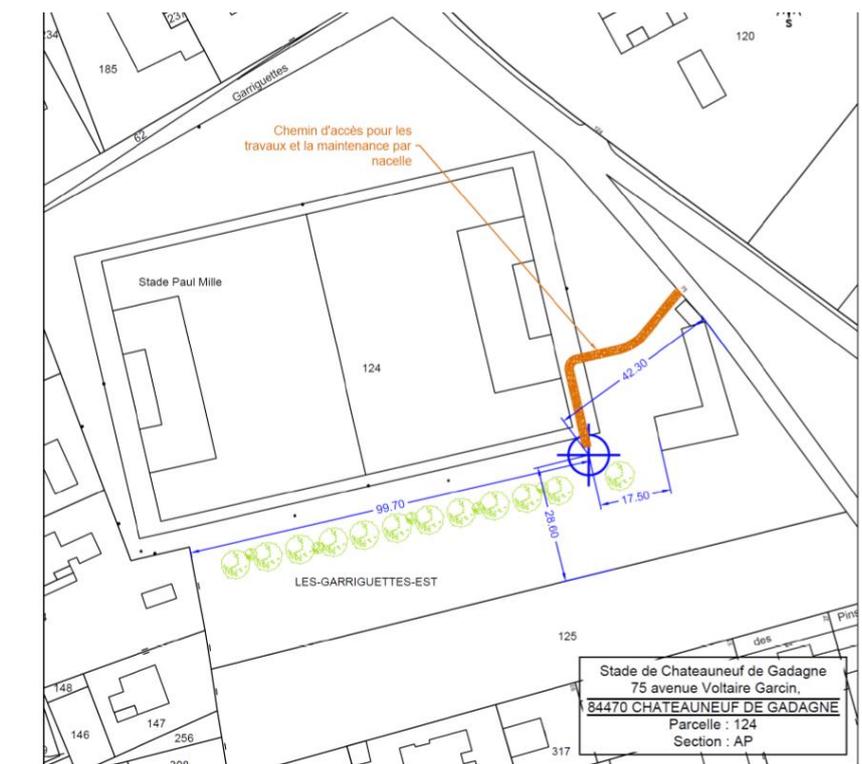
**2024-02 : Convention de location de terrain avec SFR pour l'implantation d'installations de communications électroniques sur la parcelle AP 124 :**

**Rapporteur : M. FABRE**

Il est envisagé de louer un emplacement d'une surface de 22m<sup>2</sup> environ situé dans l'emprise du terrain situé 75 avenue Voltaire GARCIN, Stade Paul Mille, sur la parcelle cadastrée numéro 124 section AP (, selon le plan ci-dessous

Cet emplacement est destiné à accueillir des installations de communications électroniques et composé des équipements suivants :

- un pylône d'une hauteur de Vingt Cinq (25) mètres environ, supportant divers dispositifs d'antennes d'émission-réception et faisceaux hertziens ;
- un local technique et / ou des armoires techniques (et le cas échéant des dispositifs de climatisation).



La superficie louée est de 22 m<sup>2</sup>

Le loyer annuel serait fixé à 9000 €

Le bail est conclu pour une durée de 12 ans renouvelable par tacite reconduction par période de 6 ans

**Le projet de convention est joint au présent ordre du jour**

**2024-03 : Convention de location de terrain avec Free pour l'implantation d'installations de communications électroniques sur la parcelle AP 124 :**

**Rapporteur : M. FABRE**

Il est envisagé de louer un emplacement d'une surface de 21m<sup>2</sup> environ situé dans l'emprise du terrain situé 75 avenue Voltaire GARCIN, Stade Paul Mille, sur la parcelle cadastrée numéro 124 section AP (, selon le plan ci-dessous

Cet emplacement est destiné à accueillir des installations de communications électroniques et composé des équipements suivants :

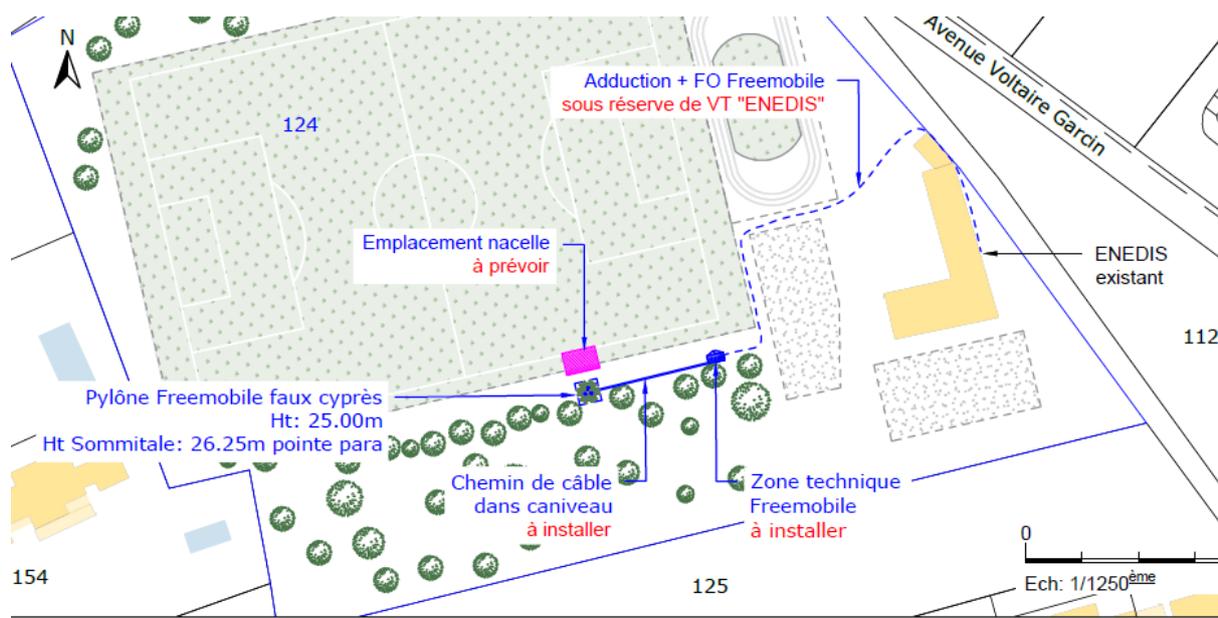
Un Pylône d'une hauteur de 25 mètres environ de type « faux cyprès », muni d'antennes et faisceaux hertziens y compris leurs coffrets associés, leurs systèmes de réglages et de fixation

Des armoires techniques et leurs coffrets associés

Des câbles arrivant dans la propriété, cheminant dans des gaines techniques le long du pylône et/ou sur le terrain, y compris leurs systèmes de fixation

Un cheminement de fibres optique

Des systèmes de contrôle d'accès, de balisage et d'éclairage et de sécurité conformément à la législation en vigueur (protections des intervenants et délimitation des zones de travail)



Le loyer annuel serait fixé à 6500 €

Le bail est conclu pour une durée de 12 ans renouvelable par tacite reconduction par période de 6 ans

#### **2024-04 : Poste de responsable de la médiathèque :**

##### **Rapporteur : Etienne KLEIN**

L'agent responsable de la médiathèque a réussi un concours de catégorie A et a été détachée pour stage à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023. Durant cette période son poste n'était pas considéré comme vacant et la commune a pourvu à son remplacement en recrutant un contractuel sur la base de l'article L 332-13 du Code de la Fonction Publique.

Le contrat se termine le 29 février 2024. Dans le cas où l'agent détaché serait titularisé et afin de garantir la continuité de service, il convient d'autoriser que le poste laissé vacant soit pourvu par l'agent en place qui a donné toute satisfaction.

Pour cela, le conseil municipal doit délibérer afin d'autoriser que ce poste soit occupé par un contractuel conformément à l'article L 332-14 du code de la fonction publique.

#### **2024-05 : Zones d'accélération des énergies renouvelables – modalités de concertation :**

##### **Rapporteur : Etienne KLEIN**

Afin d'accélérer le déploiement des énergies renouvelables et renforcer l'adhésion des projets dans les territoires, la loi d'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023 (loi dite « APER ») fait de la planification territoriale une disposition majeure, en remettant les communes au cœur du dispositif.

Elle prévoit que les communes puissent définir, après concertation publique, des « zones d'accélération » favorable à l'accueil des projets d'énergies renouvelables.

Afin de permettre aux communes de mener à bien cet exercice, et dans l'objectif de rendre accessible au public l'ensemble des informations relatives aux énergies renouvelables, le ministère de la Transition

énergétique, le Cerema et l’Institut national de l’information géographique et forestière (IGN) mettent en ligne un portail cartographique : <https://geoservices.ign.fr/portailcartographique-enr>.

Dans les « zones d’accélération », les délais des procédures seront plus précisément encadrés et les projets pourront bénéficier d’avantages dans les procédures d’appels d’offres afin de faciliter leur déploiement. L’objectif est d’attirer l’implantation des projets sur les emplacements que les collectivités auront jugés les plus opportuns sur le territoire communal.

**Il convient d’organiser une concertation avec le public. Il est proposé de fixer les modalités de concertation suivantes :**

Cette concertation durera 3 semaines

Pendant cette période, le dossier de concertation préalable pourra être consulté :

- Sur le site internet de la commune
- Sur support papier, accompagné du registre de concertation à la Mairie, Place de la Pastière du lundi au vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 16 h 30

Le dossier de concertation sera composé des pièces suivantes :

- la délibération fixant les modalités de concertation
- Une notice explicative
- Des cartes de zonage d’EnR

Pendant toute la durée de la concertation, les observations et propositions du public relatif au projet pourront être transmises :

- Par courriel électronique, à l’adresse suivante : [contact@chateauneufdegadagne.com](mailto:contact@chateauneufdegadagne.com)
- Par courrier postal

**2024-06 : Autorisation d’engager des dépenses en investissement avant le vote du budget :**

**Rapporteur : J.P. VILMER**

L’article L1612-1 du code général des collectivités territoriales dispose que l’exécutif territorial peut engager et mandater des dépenses d’investissement **dans la limite du quart des crédits inscrits au budget de l’année précédente. Cette limite s’apprécie par opération.** Il est proposé au conseil municipal d’autoriser l’engagement et le mandatement de la dépense suivante imputée en section d’investissement :

N° opération	Intitulé	Compte	Montant	Détail
55	Voirie	21316	2 500,00	portail cimetière
			<b>2 500,00</b>	
N° opération	Intitulé	Montants inscrits au budget 2023	Engagement maximum autorisé	Montant des engagements prévus
55	Voirie	975 681	243 920	2 500,00
				<b>2 500,00</b>

## **2024-07 : Rénovation énergétique et mise en accessibilité de la mairie :**

### **Rapporteur : Etienne KLEIN**

Afin de déposer le dossier au titre de la DSIL il est demandé que le conseil municipal approuve l'opération et les plans de financement correspondants tel qu'exposés ci-dessous :

### **Synthèse du projet :**

La mairie est située Place de la PASTIÈRE. Le bâtiment est en surplomb de l'espace public et les administrés y ont accès par un double escalier. Une fois entré dans la mairie le public accède aux services généraux situés au RDC mais l'accès à l'étage se fait par un escalier. Au 1<sup>er</sup> étage se situent le bureau du Maire et des Adjoints, de la D.G.S., le secrétariat ainsi que la salle du conseil municipal. Dans cette salle se tiennent des permanences au public (type CAUE) et des réunions. Au second étage, se trouvent la DST et la police municipale.

La commune avait programmé ces travaux dans le cadre de la dernière tranche de son ADAP. Une subvention au titre du FRAT(2020\_06637) a été obtenue pour la maîtrise d'œuvre. Le projet a pris du retard car la commune a souhaité réfléchir à l'opportunité de réaliser en même temps que l'accessibilité la rénovation énergétique du bâtiment

Ce travail a abouti à un APD qui identifie les coûts liés d'une part aux travaux d'accessibilité et d'autre part aux travaux de rénovation énergétique

### **I/ Les travaux d'accessibilité :**

Dans un premier temps, il a été nécessaire de trouver une solution pour rendre le bâtiment accessible sans dénaturer son architecture existante.

L'accès de la Mairie actuel est en effet situé sur la place Aimadieu qui n'est accessible que par des escaliers depuis la place de la PASTIÈRE ou de l'autre côté, par la Grand Rue, qui présente une forte déclivité et qui se termine pour accéder à la place Aimadieu par une volée d'escalier.

Deux solutions étaient envisageables.

La première consistait à installer un ascenseur dans le bâtiment au rez-de-chaussée, ce qui induisait une réorganisation totale de l'agencement pour chaque niveau sans parvenir à desservir le R+3.

La deuxième solution, finalement retenue consiste à placer un premier ascenseur au niveau de la place de la PASTIÈRE qui offre de nombreuses places de stationnement, à l'extérieur du bâtiment.

Cet équipement permettra de rejoindre l'entrée d'origine de la mairie située place Aimadieu, par un cheminement et une rampe en béton désactivé.

De plus, cette solution crée un parcours paysager agréable, donne de la vie à la place existante et redonne toutes ses lettres de noblesse à l'entrée principale de la mairie.

A l'intérieur, un ascenseur central permet de distribuer tous les niveaux du bâtiment. Les espaces intérieurs sont réadaptés et réagencés afin de rendre les espaces accessibles. La position de l'ascenseur intérieur a été pensée afin de préserver les espaces nobles de la mairie, au R+2 que l'on ne voudrait pas dénaturer par la mise en place de l'équipement. La totalité de l'espace d'accueil au public de la mairie va être repensé à l'occasion de cette intervention.

L'entrée principale du bâtiment qui était devenue un accès secondaire va être remise à l'honneur grâce à une rampe d'accès et à la mise en place de portes à ouverture automatique qui permettront un usage aisé aux personnes à mobilité réduite.

L'espace d'accueil offrira une zone d'attente, une pièce sera aménagée à la place de la chaufferie qui sera déplacée afin que les élus ou le personnel administratif puisse accueillir les administrés. La zone d'attente comprendra un WC adapté et l'ascenseur qui desservira le R+2 abritant la salle du conseil et le bureau du maire, puis le R+3 accueillant quant à lui les bureaux des adjoints et les services de la Ville.

Ces travaux rendront la totalité de l'édifice accessible ainsi que les espaces extérieurs (place Aimadieu) devant la mairie. Ils permettront à tous les administrés de se réapproprier le lieu en y accédant aisément.

**Le coût de ces travaux est estimé à 443 661 € HT**

**Le plan de financement est le suivant :**

**II / Les travaux de rénovation énergétique**

La commune a mandaté le cabinet Fynergie afin de réaliser un audit énergétique. Ce cabinet préconise plusieurs scénarios

**La commune a retenu le scénario n° 2 qui permet d'atteindre une diminution de la consommation d'énergie de 59 %.**

Mairie STD		Projet avant travaux	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3 BBC
Consommation d'énergie primaire	kWhEP /an	134 390	102 154	102 620	65 431
	kWhEP/m²SHON/an	199	151	152	97
Gain en énergie primaire	kWhEP /an		32 236	31 770	68 959
	%		24%	24%	51%
Consommation énergie finale	kWhEF /an	100 082	63 632	41 215	25 361
	kWhEF/m²SHON/an	148	94	61	38
Gain en énergie finale	kWhEF /an		36 450	58 867	74 721
	%		36%	59%	75%
Gaz à effet de Serre	tCO <sub>2</sub> éq/ an	19.18	10.47	3.02	1.62
	tCO <sub>2</sub> éq/m²SHON/an	28	15	4	2
Gain GES	tCO <sub>2</sub> éq/ an		8.71	16.16	17.56
	%		45%	84%	92%
Facture	Euros	23 431 €	16 868 €	15 224 €	9 637 €
Economie d'énergie	Euros		6 564 €	8 207 €	13 794 €
	%		28%	35%	59%
Investissement	Euros		202 000 €	210 000 €	297 000 €
Temps de retour sur investissement à coût constant			>30 ans	26 ans	22 ans

Le souhait de la commune est par cette rénovation, d'avoir à la fois un bâtiment sobre en énergie et d'améliorer le confort des usagers. Les travaux prévus sont les suivants :

**1) Amélioration de la performance énergétique du bâtiment**

- Isolation de la toiture et des combles au R+3
- Remplacement des menuiseries extérieures bois par des menuiseries bois double vitrage
- Isolation des murs par l'intérieur au R+1 et au R+3, les deux niveaux concernés par les travaux de réorganisation des locaux et partiellement au R+2.
- Amélioration de l'étanchéité à l'air du bâtiment

**2) Amélioration des installations techniques**

- Changement des luminaires
- Installation d'une VMC
- Remplacement de la production d'eau chaude
- Remplacement de la chaudière gaz très vétuste par une chaudière gaz à condensation couplée à des pompes à chaleur air eau
- Changement des radiateurs et mise en place de robinets thermostatiques

**Ces travaux sont estimés à 277 064,40 € HT**

**Le plan de financement est le suivant :**

	Montant HT	Taux de financement
<b>Coût des travaux</b>	<b>277 064,40</b>	
Fonds vert	221 651,52	80%
Autofinancement	55 412,88	20%

**Questions diverses :**

- Places en centre de loisirs (M. Fabre)
- Travail du Syndicat Forestier sur les obligations légales de débroussaillage (M. Fabre)
- Périmètre « Chiens en laisse » (L. Chambarlhac)
- Travaux de la route du Thor (J.P. Vilmer)
- Avancement du chantier de la crèche (J.P. Vilmer)
- Autres travaux divers (J.P. Vilmer)
- Visite de la secrétaire Générale et du SEV pour le programme LED (J.P. Vilmer)
- Gestion des bio déchets (E. Klein)
- Démographie de la commune (E. Klein)
- Plan de Prévention du Risque Inondation (E. Klein)
- Rénovation de la porte de l'horloge (C. Allies)