

MAIRIE DE  
Châteauneuf-du-Pape



DEPARTEMENT DE  
VAUCLUSE

ARRONDISSEMENT  
D'AVIGNON

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE  
=====

COMMUNE DE  
CHATEAUNEUF-DU-PAPE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 DECEMBRE 2017

DELIBERATION N° 68/2017

Date de convocation : <b>6 décembre 2017</b>	<b>L'an deux mille dix-sept</b> et le <b>quatorze décembre à dix-huit heures</b> , le <b>CONSEIL MUNICIPAL</b> de cette Commune, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie de Châteauneuf-du-Pape en séance publique au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de <b>Monsieur Claude AVRIL, Maire</b> .
Membres en exercice : <b>19</b> Votants : <b>17</b> Pour : <b>17</b> Contre : Abstention :	<b>Étaient présents</b> : Monsieur Claude AVRIL, Maire. Monsieur Salvador TENZA, Monsieur François MAIMONE, Madame Françoise FABRE, Monsieur Robert TUDELLA, Adjoint. Madame Thérèse HASSEVELDE, Monsieur Serge PALOMBA, Monsieur Jean-Marie ROYER, Madame Corinne GASPARRI, Madame Céline KRAMER, Monsieur Yannick FERAUD, Madame Nicole TUDELLA, Madame Sylvie LELONG, Monsieur Pierre FERNANDEZ, Conseillers Municipaux.
Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Préfecture le <b>18 DEC. 2017</b>	<b>Excusés</b> : Madame Marie BRUN, Monsieur Michel GARCIA (procuration à Claude AVRIL), Madame Caroline BONTEMPS (procuration à Françoise FABRE), Madame Isabelle BARRAGAN (procuration à Céline KRAMER). <b>Absent</b> : Monsieur Serge GRADASSI.
et l'affichage le <b>19 DEC. 2017</b>	<b>Secrétaire de séance</b> : Monsieur Yannick FERAUD est désigné à l'unanimité.

**OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**Rapporteur : Monsieur Claude AVRIL**

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil Municipal n° 102 du 10 décembre 2014, la commune de Châteauneuf-du-Pape a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.

La révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme portait sur huit aspects principaux :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles dans un souci de gestion économe de l'espace,
- Rénover le centre-ville et ses abords en développant et en améliorant l'offre d'espaces publics de stationnement,
  - Maintenir et développer le dynamisme de l'économie locale en :
  - Développant le tissu commercial et artisanal ;
  - Préservant les espaces agricoles ;
- Développer le tourisme, en valorisant les spécificités locales et les qualités identitaires de la commune (présence du Rhône, paysages viticoles, patrimoine bâti ancien...).
- Préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en assurant une insertion urbaine de qualité, principalement au niveau des franges urbaines et des entrées de ville, et respectueuse de la typologie des quartiers existants,
- Assurer la protection et la valorisation des espaces naturels, du patrimoine paysager et bâti communal,
- Améliorer la gestion des déplacements, en particulier concernant les problèmes de stationnement et de circulation de poids-lourds en centre-ville,
- Prendre en compte le risque d'inondation, l'aléa ruissellement en particulier, dans les choix de développement,
- Intégrer les dispositions des documents de planification établis à l'échelle intercommunale (SCoT) et Régionale (Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée).

Le PLU présente, sur l'intégralité du territoire de Châteauneuf-du-Pape, le projet de développement de la commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement, de développement économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.

L'objectif poursuivi est la recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable, en tenant compte des nouvelles préoccupations telles que le renouvellement urbain, l'habitat et la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines, les transports et les déplacements.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil municipal le 30 mai 2016.

Par délibération n°19/2017, du 27 mars 2017, le Conseil municipal a dressé le bilan de la concertation et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet a été transmis aux personnes publiques associées et à l'Etat pour avis conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme.

Un arrêté de mise à l'enquête publique a ensuite été prescrit, laquelle a été organisée pour une durée de plus d'un mois, du 22 août 2017 au 29 septembre 2017 inclus conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme.

Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 31 octobre 2017.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de quatre recommandations :

- Compléter le rapport de présentation en intégrant les résultats de l'analyse des surfaces à urbaniser devant atteindre 90% des secteurs privilégiés d'urbanisation et consécutivement les modifications éventuelles du zonage concernant tout ou partie du quartier des Bosquets.
- Préciser et compléter le rapport de présentation (RP) afin de justifier les aménagements envisagés et l'emprise totale (voie d'accès) liée à l'emplacement réservé n°2.
- Réaliser une estimation globale des effluents viticoles et étudier les mesures de réduction/compensation associées, en liaison avec le Syndicat Mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux.
- Poursuivre l'information des Châteauneuvois, dans le développement des OAP, notamment celles devant favoriser le tourisme et nécessitant leur implication.

Par courrier en date du 20 juin 2017, Monsieur le Préfet de Vaucluse a rendu un avis favorable, assorti de trois réserves et observations.

Par courrier en date du 22 Juin 2017, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse a rendu un avis favorable sous réserve d'apporter plusieurs compléments notamment :

- Limiter la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ;
- Limiter l'emprise au sol totale des annexes à 60m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues, piscine comprise) ;
- La mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

Enfin, la CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve, pour le STECAL At, de préciser dans le règlement que seules les constructions liées à l'activité d'œnotourisme seront autorisées.

LA MRAE a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté en date du 19 juillet 2017. Elle formule plusieurs recommandations.

L'ARS a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 02 mai 2017: elle émet un avis favorable sous réserve de la prise en considération de certaines remarques.

Le Président du Conseil Départemental de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 11 mai 2017: il rend un avis favorable.

Il note l'effort de la commune pour concilier l'activité agricole et pour limiter la consommation d'espace pour les nouveaux logements.

Le Président la Chambre de Commerces et d'Industrie (CCI) de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 30 juin 2017: cet avis est favorable. Le Président de la Chambre de Commerces et d'Industrie en profite pour rappeler la nécessité de desservir le territoire par les réseaux numériques.

Le Président du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon (SMBVA) a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 30 juin 2017: cet avis est favorable assorti d'observations.

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 13 juin 2017: cet avis est favorable, assorti de plusieurs observations.

Le Président de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO) a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par délibération en date du 03 juillet 2017: cet avis est favorable et assorti de recommandations.

La commune de Bédarrides a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 28 avril 2017 : cet avis est favorable sans observation particulière.

La commune de Sorgues a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par délibération en date du 29 juin 2017: cet avis est favorable sans observation particulière.

La commune de Courthézon a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 21 juillet 2017. La commune de Courthézon n'a pas d'observation à formuler sur le projet de PLU de la commune de Châteauneuf-du-Pape.

**Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme.**

Monsieur le Maire précise que les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées ou Consultées et suite aux observations émises lors de l'enquête publique, figurent dans un document annexé à la présente délibération.

Ces modifications, sont sans effet sur l'économie générale du PLU arrêté le 27 mars 2017.

Monsieur le Maire, après avoir porté à la connaissance du Conseil Municipal l'annexe détaillant les modifications intervenues suite à l'enquête publique, rappelle que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme et que le dossier est composé des pièces suivantes :

- le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale et l'étude d'incidences Natura 2000,
- le projet d'aménagement et de développement durables,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement,
- les documents graphiques,
- les annexes.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1, L. 101-2, L. 153-12 à 19 et L. 153-21 et suivants;

**VU** la loi relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

**VU** la délibération n° 102 en date du 10 décembre 2014 prescrivant la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation préalable,

**VU** le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, organisé au sein du Conseil Municipal le 30 mai 2016.

**VU** la délibération n° 19/2017 en date du 27 mars 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

**VU** l'arrêté municipal en date du 24 juillet 2017 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du POS valant élaboration du plan local d'urbanisme ;

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur rendus le 31 octobre 2017 ;

**VU** l'avis favorable des Personnes Publiques Associées ou Consultées ;

**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

**VU** le document annexé à la présente délibération, énumérant l'ensemble des modifications apportées au projet de PLU pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées/consultées, des observations du public ainsi que celles émises par le commissaire enquêteur ;

**VU** les modifications intervenues à la suite de l'enquête publique et détaillées dans le document annexé à la présente délibération,

**CONSIDERANT** que les observations des Personnes Publiques Associées ou Consultées et du commissaire enquêteur ont bien été prises en compte ;

**CONSIDERANT** qu'aucune modification n'a été apportée au projet remettant en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme ;

**CONSIDERANT** que la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés,**

- **APPROUVE** la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-du-Pape, telle qu'elle est annexée à la présente délibération.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21.
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire dès lors qu'elle aura été publiée et transmise à l'autorité administrative compétente de l'État.
- **DIT** que le dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la Mairie de Châteauneuf-du-Pape, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture du Département et ce conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération, accompagnée du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme, sera transmise à la Préfecture.

Le Maire,  
Claude AVRIL



Le Maire,  
-Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.  
-Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

## ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION

### MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU POUR TENIR COMPTE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES/CONSULTÉES, DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LE PRÉFET DE VAUCLUSE

***Le Préfet de Vaucluse a rendu un avis favorable par courrier en date du 20 juin 2017 assorti de trois réserves et observations. Les différents points évoqués par le Préfet ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour intégrer ces observations.***

#### **OBSERVATIONS FONDAMENTALES**

##### **1. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

###### ***L'habitat***

L'Etat note que le PADD affiche une politique de l'habitat favorable à une diversification de l'offre de logements de type groupé, intermédiaire et collectif et la réalisation de 15 logements locatifs sociaux (LLS).

Il émet néanmoins des remarques sur l'absence d'outils mobilisés par le PLU pour favoriser la production d'un habitat intermédiaire ou groupé (en particulier l'OAP du secteur Bois de la Ville) :

- Seul le rapport de présentation indique que les 10% de logements collectifs seront réalisés dans le cadre de la réhabilitation d'un îlot en centre ancien sans aucune précision sur l'opération envisagée ni sur sa localisation ;
- L'objectif global de réaliser 15 LLS, dont 5 dans le neuf, n'est pas précisé ni encadré.

###### ***Réponse de la municipalité :***

La commune rappelle qu'elle dispose d'une centaine de logements sociaux. A l'horizon du PLU l'objectif de production est de 15 logements qui seront produits par réhabilitation de logements privés en centre ancien (conventionnement ANAH) mais également par réhabilitation du quartier bois de la ville (certains grands logements pourront être divisés). Ainsi, la mobilisation des outils prévus au titre de l'article L151-41-4° ou L151-15 du code de l'urbanisme n'apparaît pas nécessaire.

###### ***Les activités économiques et touristiques***

L'Etat remarque une incohérence entre l'OAP du site de l'Hers qui propose des aménagements « légers » compatibles avec le caractère agricole et naturel du secteur et les orientations du PADD qui affiche un programme à caractère urbain prévoyant la construction de bâtiments (salle de conférence, restauration, hébergement hôtelier et locaux de vente).

***Réponse de la municipalité :*** En effet, il s'agit bien d'un objectif à long terme. Toutefois, à court terme seuls des aménagements légers sont envisagés. Ainsi, la commune répond favorablement à la demande de l'Etat en modifiant le contenu de l'orientation du PADD relative au projet de l'Hers : les éléments se rapportant à la construction d'un bâtiment ont été retirés en raison de leur incompatibilité avec les orientations du SCoT. Le PADD a été mis en cohérence avec l'orientation d'aménagement d'ensemble du site patrimonial-touristico-culturel.

## 2. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### **La rationalisation des espaces bâtis**

L'Etat regrette la faible mobilisation du foncier de l'enveloppe urbaine (après application d'un taux de rétention foncière, seulement 3 hectares mobilisables sur les 11.5 hectares identifiés). Cette faible mobilisation des dents creusées légitime les zones d'extension qui représentent 50 % du potentiel foncier du PLU (en dents creuses : 3 ha de mobilisables / en extension : 3 ha de consommés).

### **Réponse de la municipalité :**

La commune souhaite rappeler que Châteauneuf-du-Pape se distingue par ses spécificités locales et ses réalités territoriales, à savoir la prédominance de foncier dédié aux plantations viticoles en AOC.

La culture de la vigne se trouve dans la zone urbanisée de la commune. Il s'agit généralement de parcelles enclavées entre des habitations qui apparaissent comme des dents creuses.

Or la définition de la notion de « dent creuse » au sens urbanistique du terme ne correspond pas à la réalité observée sur la commune. En effet, cette qualification est attribuée le plus souvent à un espace non construit entouré de parcelles bâties. Or sur la commune de Châteauneuf-du-Pape, l'absence de construction est due à la présence de plantation viticole.

Cette particularité se justifie par la volonté des viticulteurs, de garder leurs parcelles, à fort potentiel agronomique, en zone agricole, alors que l'évidence aurait voulu qu'elles soient urbanisables.

En outre, il existe sur le territoire châteauneuvois, des parcelles « remarquables », plantées en vigne qui constituent de véritable cône de vue sur le Château, que toute urbanisation serait de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt de ce lieu, et ce indépendamment des caractéristiques architecturales des projets envisagés.

Au regard de ces éléments, le foncier « mobilisable » dans l'enveloppe urbaine mais cultivé a été traité spécifiquement : en cohérence avec les dynamiques de mobilisation de ces parcelles observées sur la commune seulement 5% de ce potentiel a été retenu.

Il est à noter, qu'au regard de la remarque du SMBVA sur le projet de PLU arrêté, le potentiel foncier a été mis à jour. De plus, la zone Nord du secteur 1AUha du PLU arrêté (lotissement de la Bigote) a été reclassée en zone U (UDd) puisque ce site rendu constructible par une modification du POS en 2016 est en cours d'achèvement (16 lots).

L'Etat souligne qu'aucun outil du PLU ne permet de s'assurer de la réalisation de l'objectif de densité moyenne de 20 logements / ha fixé par le PADD : l'OAP du quartier Bois de la Ville propose une densité moyenne de 15 logements par hectare (seuil minimum admis par le SCoT) alors qu'il s'agit des seuls secteurs sur lesquels le PLU peut agir.

**Réponse de la municipalité :** la volonté est d'encourager la densification dans la zone UB, secteur qui présente un potentiel important de renouvellement urbain. L'aménagement du secteur d'entrée de ville « Bois de la Ville », situé à proximité immédiate d'une opération dense de logement social s'oriente volontairement vers des formes urbaines de moyenne densité.

La faible mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine résulte en partie de la spécificité viticole de Châteauneuf-du-Pape. Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine cultivée a été traité spécifiquement : seulement 5% de ce potentiel a été retenu.

### **La lutte contre l'étalement urbain (réserve 2 et 3)**

L'Etat remarque qu'environ 5 à 6 hectares de foncier disponible se situeraient en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation définis par le SCoT, ce qui représente 34% à 42% des disponibilités globales du PLU évaluées à 14.5 ha (zones 1AUha, 1AUhc, une partie de la zone 1AUhb et zone UDa quartier des Bosquets Nord du village).

L'Etat demande que soit complété l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT dans le rapport de présentation concernant les « secteurs privilégiés pour l'urbanisation » qui doivent contenir « à minima 90% des surfaces à urbaniser (U disponible + zone AU) ».

Si plus de 10% des surfaces à urbaniser se situent en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation, l'Etat demande à la commune de réduire le périmètre des zones U et AU délimité en dehors de ces secteurs et d'envisager l'abandon du quartier des Bosquets.

**Réponse de la municipalité :**

La zone UDa, quartier des Bosquets, prend en compte, dans une certaine mesure, l'urbanisation qui s'est largement étendue depuis le POS, dans sa version de 1988, modifiée et révisée à de nombreuses reprises. Ce secteur était classé en grande partie en zone Nb et il était desservi par les réseaux.

En outre, le rapport de présentation a été complété et des réajustements de zonage ont été effectués pour réduire le foncier disponible en dehors des secteurs privilégiés de l'urbanisation :

- Réduction de la zone UDa du quartier des Bosquets. Le potentiel en nombre de logements sur ce secteur reste faible. Les droits à bâtir sur la zone sont les plus faibles de la commune.
- Intégration de la zone 1AUha au nord du canal en zone U puisque le secteur est à présent bâti (modification du POS approuvé le 17 octobre 2016/ lotissement de 16 lots du quartier de la Bigote).

Il ressort de l'analyse des surfaces à urbaniser (U et AU) répondant aux besoins d'habitat, d'équipement et d'activité économique compatible avec l'occupation résidentielle que le PLU est compatible avec les orientations du SCoT. En effet, 86% des surfaces sont situées à l'intérieur des secteurs privilégiés d'urbanisation du SCoT (rapport de compatibilité et non de conformité). La commune tient à souligner que les surfaces disponibles à l'extérieur des secteurs privilégiés de l'urbanisation représentent moins de 03 hectares (2,7ha).

L'Etat demande à la commune de revenir sur son choix d'étendre l'urbanisation au-delà du canal de Pierrelatte au Sud du quartier Bois de la Ville :

- Le canal constitue une limite franche au développement garantissant aux espaces agricoles d'être préservés à long terme de toute pression urbaine ;
- L'extension à l'urbanisation au-delà du canal contribue à créer « une nouvelle poche déconnectée de toute urbanisation existante ». Or, les 10% des surfaces à urbaniser délimités en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation du SCoT « ne doivent pas permettre la formation d'une nouvelle poche urbaine ». Par conséquent, le maintien des parcelles concernées en zone 1AUha est incompatible avec les orientations du SCoT.

**Réponse de la municipalité :** La commune souhaite maintenir en zone à urbaniser les parcelles F 145 et F 146 qui constituent une « dent creuse » entre au Nord le nouveau lotissement de 16 lots du quartier de la Bigote (parcelles F 147 à F 152) et au Sud du canal les parcelles bâties F 142 et F 143. Par ailleurs, la commune rappelle que le canal de Pierrelatte ne constitue pas une limite d'urbanisation puisque la Gendarmerie et le quartier d'habitation attenant sont situés au Sud de ce canal.

### **3. LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

#### **Les espaces agricoles**

L'Etat demande à la commune, dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'Etat et dans une volonté de protection des espaces agricoles, de modifier :

- L'objectif du PADD « permettre aux agriculteurs de développer des activités complémentaires de type gîtes ou maison d'hôtes » ;
- Les dispositions réglementaires du PLU qui autorisent les gîtes en zone A sous couvert de la nécessité à l'exploitation agricole.

**Réponse de la municipalité :** La commune répond favorablement à la demande de l'Etat. Le règlement de la zone agricole a été modifié pour s'en tenir aux dispositions prévues à l'article R151-23 : « Peuvent

être autorisées, en zone A : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; ».

#### **Les milieux naturels**

L'Etat note que le diagnostic expose correctement les milieux naturels et les espèces présents sur la commune. Toutefois, une hiérarchisation des enjeux écologiques sous la forme d'une cartographie serait un plus.

**Réponse de la municipalité :** la commune a pris en compte cette remarque. Les enjeux du site Natura 2000 présent sur le territoire communal ont été précisés dans l'État Initial de l'Environnement et l'étude d'incidences Natura 2000.

L'Etat demande à la commune de compléter l'OAP quartier Bois de la Ville de façon à assurer la conservation du corridor de biodiversité (identifié page 104 du rapport de présentation).

**Réponse de la municipalité :** l'OAP a été complétée en ce sens. Dans l'OAP initiale, la trame verte correspond aux « ensembles végétaux à conserver » et à la frange urbaine végétale renforcée située aux abords du canal. En réponse à la demande de l'Etat, une prescription avec trame graphique a été ajoutée afin d'affirmer le corridor écologique à préserver.

L'Etat rappelle à la commune que la capacité d'accueil touristique du site de l'Hers devra être définie à un niveau acceptable et ne pas compromettre la préservation des enjeux environnementaux du site.

**Réponse de la municipalité :** la commune confirme que la gestion raisonnée de la fréquentation touristique du site de l'Hers permettra la préservation des enjeux environnementaux du site.

### **4. LA PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT**

#### **L'eau potable**

Afin de limiter l'exposition des populations à la pollution liées aux pesticides, l'Etat recommande à la commune d'étendre le réseau public d'eau potable là où c'est envisageable en collaboration avec le syndicat des eaux Rhône.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend note de cette remarque et les possibilités seront étudiées avec le syndicat des eaux du Rhône.

### **5. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

#### **Le risque inondation**

La prise en compte du risque inondation aux abords du fossé des Relagnes est jugée insuffisante par l'Etat au regard des dysfonctionnements constatés. L'Etat recommande à la commune :

- D'identifier la zone de débordement de ce fossé, comprise entre la RD192 au Nord et le canal de Pierrelatte au Sud (cf. zonage du PLU approuvé le 18 février 2013 et annulé) ;
- De préconiser, dans la zone inondable repérée, des hauteurs de planchers à 0.50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel.

**Réponse de la municipalité :** la zone de débordement du fossé comprise entre la RD 192 au Nord et le canal de Pierrelatte au Sud était identifiée en annexe 6.3.f. En réponse à la demande de l'Etat, elle a été intégrée au tramage « terrain soumis au ruissellement pluvial » déjà existant sur la planche de zonage.

#### **Le risque incendie de forêt**

L'Etat note une prise en compte satisfaisante du risque incendie sur la commune. L'Etat remarque que l'Ision Saint Luc, pourrait être affiché en secteur f3 d'aléa moyen compte tenu d'une moindre sensibilité au risque incendie des boisements de feuillus de la ripisylve du Rhône.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette remarque. L'Ision Saint Luc a été classé en zone Nf3 (Nf2 au PLU arrêté).

L'Etat demande à la commune de mettre à jour les prescriptions du chapitre 6 du règlement concernant le risque incendie de forêt selon les observations suivantes :

- En secteur f1 et f2, les logements sont interdits y compris ceux nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Le seuil de surface minimal pour les extensions est de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Le tonnage des véhicules de secours doit être porté à 16 T ;
- La longueur des voies en impasse est portée à 50 m ;
- La partie relative à la défense extérieure contre l'incendie (DECI) doit désormais référer à l'annexe 2 du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) approuvé le 10 janvier 2017. A noter plus généralement que le règlement des zones constructibles n'évoque pas la DECI nécessaire aux habitations. L'annexe 2 du RDDECI pourrait utilement venir compléter le chapitre 6.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte les demandes de l'Etat. Le règlement du PLU a été modifié en ce sens et le RDDECI a été intégrée en annexe informative.

## **OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOCUMENT**

### **1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

L'Etat formule plusieurs compléments ou corrections à prendre en compte dans le rapport de présentation :

- Partie relative aux voies bruyantes (page 119) : faire référence à l'article R.571-38 du code de l'environnement et citer l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 ;
- Partie risques : indiquer que le PPRi du Rhône est en cours de révision et non pas révisé (page 105). L'arrêté du 7 mai 2002 visé dans le rapport de présentation a prescrit la révision.
- Partie patrimoine : préciser que l'inscription au titre des monuments historiques concerne le château de l'Hers et non « la Tour de l'Hers ».

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte les demandes de l'Etat. Le rapport de présentation a été ajusté en ce sens.

### **2. LE PADD**

L'Etat souligne que l'objectif n°3 « aérer le tissu urbain » du PADD (page 12) pose question au regard du peu d'informations fournies. L'Etat précise que les démolitions seront évitées dans le centre ancien, car c'est justement la densité bâtie qui est à préserver sur ce secteur.

**Réponse de la municipalité :** L'objectif de la commune était d'indiquer sa volonté de développer des espaces publics de rencontre en centre ancien.

L'Etat souligne l'ambiguïté des projets envisagés aux abords des deux châteaux de la commune (orientations 1 et 2 du PADD). De plus, l'Etat indique qu'un équipement d'hébergement hôtelier et de restauration ne paraît pas adapté sur le site de l'Hers.

**Réponse de la municipalité :** le PADD a été modifié pour supprimer l'indication d'hébergement hôtelier et de restauration sur le site de l'Hers.

### **3. LES OAP**

#### **OAP n°1, Bois de la Ville**

L'Etat demande d'ajouter en page 16 « sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré **notamment avec une présence végétale renforcée** ».

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande de l'Etat. Le dossier d'OAP a été renforcé sur ce point.

#### **OAP n°2, abords du château**

L'Etat indique que les principes retenus pour l'aménagement des espaces de stationnement, de détente/rafraichissement restent trop flous pour appréhender leur impact aux abords du château.

L'Etat souhaite que soient précisées les exigences de respect de la qualité du site. Il demande que soit ajouté la phrase suivante : « *les projets devront s'insérer dans un projet global, respectant l'ambiance et l'échelle des lieux, préservant et mettant en valeur le patrimoine et le site et s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Tout édicule isolé, étranger au contexte et non intégré à une réflexion globale sera évité* ».

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande de l'Etat. Le dossier d'OAP a été modifié en ce sens.

L'Etat mentionne une correction de forme à apporter en page 20 du dossier d'OAP.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande de l'Etat. Le dossier d'OAP a été modifié en ce sens.

### **OAP n°3, espace patrimoine-touristico-culturel**

L'Etat indique que l'objectif « de permettre l'émergence d'un espace patrimoine-touristico-culturel autour du site de l'Hers » est bien trop vague pour envisager son impact.

L'Etat souhaite que soient précisées les exigences de respect de la qualité du site de l'Hers en page 24 du dossier d'OAP.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande de l'Etat. Le dossier d'OAP a été complété en ce sens.

En conclusion l'Etat indique que l'ambiguïté des OAP 2 et 3 avec le projet touristique présenté dans le PADD ne permet pas de s'assurer de la prise en compte de la spécificité et de la qualité des lieux qui concernent les deux sites prestigieux de Châteauneuf-du-Pape à savoir les deux châteaux protégés au titre des Monuments Historiques et des éléments identitaires du paysage de la commune.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette demande de l'Etat. Le dossier d'OAP a été complété en ce sens.

## **4. LE RÈGLEMENT**

### **Les emplacements réservés**

L'état demande de préciser les destinations des ER n°3 et 4 en relation avec les termes de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes, la destination des ER a été précisée.

L'Etat note qu'en zone A et N, lorsqu'une ripisylve d'une largeur supérieure à 8 mètres existe, il serait souhaitable que la marge de recul s'adapte à la largeur de la ripisylve existante.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces demandes : les articles A6 et N6 ont été modifiés en ce sens (ajout de la disposition en rouge) :

**6.1** Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales ;
- 6 mètres de l'axe des autres voies et emprises publiques ;
- 8 m des berges des rivières et canaux
- L'emprise totale de la ripisylve des rivières et canaux en l'existence de celle-ci

### **Les règlements des zones A et N**

L'Etat formule plusieurs remarques :

- L'article N10 relatif à la hauteur fait référence aux secteurs Nt1 et Nt2 or un seul secteur Nt aux abords du château est délimité au document graphique.

En effet il s'agit d'une erreur matérielle qui a été rectifiée.

- Les STECAL At et Nt qui admettent des établissements recevant du public d'accueil touristique, ainsi que l'espace d'accueil touristique identifié dans l'CAP n°3 devront obligatoirement être raccordés au réseau public d'eau potable.

Le règlement a été modifié en conséquence pour la zone naturelle. Le STECAL At ayant été supprimé (voir ci-après) le règlement de la zone agricole n'a pas été modifié.

- Pour le STECAL At : préciser les règles de densité

Suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, le STECAL At a été supprimé conformément à la demande des propriétaires.

- Pour le STECAL Nt : il est fixé une densité maximale de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher « par unité ». Le nombre maximal de constructions admises n'étant pas limité, la densité maximale à l'échelle du STECAL n'est pas définie.

Le règlement a été complété pour préciser dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

L'Etat souligne une incohérence entre le projet de reconversion du site des carrières de la société SCV et le classement au zonage d'une seule partie du site en zone Ncad (parcelle 40 et 350). Les autres parcelles du site (62, 63 et 352) sont classées en zone Nca exclusivement dédiée à l'exploitation des carrières et donc non compatible avec le projet de reconversion du site.

**Réponse de la municipalité :** Suite à l'enquête publique et la demande de la SCV le zonage a été modifié (modification mineure = zone NCad légèrement décalée à l'Ouest) et le règlement a été modifié pour permettre la reconversion du site.

#### **La rédaction des prescriptions architecturales**

L'Etat formule plusieurs remarques de formes :

- L'article 11 lisse l'ensemble des règles sans prendre en compte la morphologie et l'histoire des différentes zones. Les prescriptions concernant l'aspect architectural sont identiques en UA, UB, UD et même AU.
- La mention de l'article 3 « aux intersections, les aménagements de voies doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés » n'est pas souhaitable en zone UA.
- Certaines formulations des prescriptions de l'article 11 sont confuses et non contextuelles.
- Sans distinction de zone, l'article 11.6 incite à réaliser des clôtures maçonnées ou métalliques, sans aucune référence à la présence végétale, portant indispensable dans certains secteurs.

**Réponse de la municipalité :** le règlement a été modifié pour supprimer en zone UA la mention relative à la visibilité aux intersections et les articles 11 ont été modifiés pour rectifier les erreurs matérielles et supprimer la mention « enduites de mortier de chaux en zone UD et 1AUh.

#### **Les dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

L'Etat indique qu'au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers, la commune pourrait envisager de compléter son document d'urbanisme par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend note de cette recommandation.

## **5. ANNEXES**

L'Etat demande que le zonage du PPRi du Rhône et l'arrêté du 20 janvier 2000 soient annexés au PLU (version approuvée).

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette remarque. Le zonage du PPRi et l'arrêté du 20 janvier 2000 sont annexés au PLU.

## **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE VAUCLUSE**

**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 22 juin 2017 : avis favorable sous réserve. La CDPENAF émet plusieurs compléments sur le projet de PLU de la commune de Châteauneuf-du-Pape.**

La CDPENAF rappelle que la réglementation oblige à ce que :

- l'emprise au sol des extensions soit limitée. La CDPENAF préconise pour les zones A et N, que l'extension de l'emprise au sol soit de 30 à 50% de celle de l'habitation existante, sans que l'emprise au sol totale (existante + extension) ne dépasse 250 m<sup>2</sup> ;
- la surface de plancher des annexes soit encadrée. La CDPENAF préconise pour les zones A et N, que celle-ci soit limitée à 50% de la surface de plancher de l'habitation existante, sans dépasser 60 m<sup>2</sup> (existant + annexe).

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces remarques. Le règlement du PLU sera complété en respectant les préconisations de la CDPENAF.

La CDPENAF recommande pour les zones A et N :

- que la surface de plancher totale (existante + extension) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup> ;
- que l'emprise au sol totale des annexes soit limitée à 60m<sup>2</sup> (toutes annexes confondues, piscine comprise) ;

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte ces remarques. Le règlement du PLU sera complété en respectant les recommandations.

- la mise en place d'écrans végétaux afin de protéger les personnes sensibles des traitements phytosanitaires et d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

**Réponse de la municipalité :** la mise en place d'écrans végétaux dépasse le champ de compétence du PLU.

La CDPENAF émet un avis favorable à l'unanimité sous réserve pour le STECAL At de préciser dans le règlement que seules les constructions liées à l'activité d'œnotourisme seront autorisées.

**Réponse de la municipalité :** Suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, le STECAL At a été supprimé conformément à la demande des propriétaires.

## **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LE SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON**

**Le Président du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon (SMBVA) a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 30 juin 2017 : avis favorable assortis de plusieurs observations. Les différentes observations formulées par le Président du Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon (SMBVA) ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour les intégrer.**

Le Président du SMBVA note la volonté communale de réaliser 15 logements locatifs sociaux. Cependant, dans le règlement, le zonage ou les OAP, il n'y a pas d'outils pour encadrer la création de ces logements locatifs sociaux.

La commune rappelle qu'elle dispose d'une centaine de logements sociaux. A l'horizon du PLU l'objectif de production est de 15 logements qui seront produits par réhabilitation de logements privés en centre ancien (conventionnement ANAH) mais également par réhabilitation du quartier bois de la ville (certains

grands logements pourront être divisés). Ainsi, la mobilisation des outils prévus au titre de l'article L151-41-4° ou L151-15 du code de l'urbanisme n'apparaît pas nécessaire.

Le Président du SMBVA remarque que l'analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis présente un taux de rétention foncière élevé, même au regard du caractère viticole de la commune (sur les 11.5 ha, seuls 3 ha sont retenus). De plus, il semble que certaines parcelles n'ont pas été comptabilisées dans l'analyse réalisée.

**Réponse de la municipalité :**

La commune souhaite rappeler que Châteauneuf-du-Pape se distingue par ses spécificités locales et ses réalités territoriales, à savoir la prédominance de foncier dédié aux plantations viticoles en AOC.

La culture de la vigne se trouve dans la zone urbanisée de la commune. Il s'agit généralement de parcelles enclavées entre des habitations qui apparaissent comme des dents creuses.

Or la définition de la notion de « dent creuse » au sens urbanistique du terme ne correspond pas à la réalité observée sur la commune. En effet, cette qualification est attribuée le plus souvent à un espace non construit entouré de parcelles bâties. Or sur la commune de Châteauneuf-du-Pape, l'absence de construction est due à la présence de plantation viticole.

Cette particularité se justifie par la volonté des viticulteurs, de garder leurs parcelles, à fort potentiel agronomique, en zone agricole, alors que l'évidence aurait voulu qu'elles soient urbanisables.

En outre, il existe sur le territoire châteauneuvois, des parcelles « remarquables », plantées en vigne qui constituent de véritables cônes de vue sur le Château et que toute urbanisation serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du lieu avoisinant, et ce indépendamment des caractéristiques architecturales des projets envisagés.

Au regard de ces éléments, le foncier « mobilisable » dans l'enveloppe urbaine mais cultivé a été traité spécifiquement : en cohérence avec les dynamiques de mobilisation de ces parcelles observées sur la commune seulement 5% de ce potentiel a été retenu.

L'analyse du potentiel de densification au sein des espaces bâtis a fait l'objet de visites de terrain. Certaines parcelles identifiées en vigne ont été écartées. Une vérification a néanmoins été apportée suite à cette remarque et les parcelles oubliées, pouvant être mobilisées, ont été ajoutées.

Concernant l'OAP Bois de la ville, le Président du SMBVA préconise de ne pas dépasser les limites physiques comme un canal, surtout quand la commune dispose d'un potentiel foncier largement suffisant dans l'enveloppe urbaine définie du SCoT.

La commune souhaite maintenir en zone à urbaniser les parcelles F 145 et F 146 qui constituent une « dent creuse » entre au Nord le nouveau lotissement de 16 lots du quartier de la Bigote (parcelles F 147 à F 152) et au Sud du canal les parcelles bâties F 142 et F 143. Par ailleurs, la commune rappelle que le canal de Pierrelatte ne constitue pas une limite d'urbanisation puisque la Gendarmerie et le quartier d'habitation attenant sont situés au Sud de ce canal. Par ailleurs, la commune souhaite préciser que les deux parcelles concernées ne représentent que 4000m<sup>2</sup>.

De plus, le Président du SMBVA remarque qu'une partie des zones NC au POS au nord de la commune est inscrite en zone UDa au PLU avec une emprise au sol de 40%. Cette zone compte encore plusieurs terrains non urbanisés qui le seront avec une densité faible et qui se situe en dehors du secteur privilégié d'urbanisation du SCoT.

**Réponse de la municipalité :** Afin de prendre en compte cette remarque la commune a modifié le zonage pour réduire la zone UDa du quartier des Bosquets. Toutefois, la commune rappelle que cette zone prend en compte, dans une certaine mesure, l'urbanisation qui s'est largement étendue depuis le POS, dans sa version de 1988, modifiée et révisée à de nombreuses reprises. Ce secteur était classé en grande partie en zone Nb et il était desservi par les réseaux.

Le potentiel en nombre de logements sur ce secteur reste faible. Les droits à bâtir sur la zone sont les plus faibles de la commune.

Il ressort de l'analyse des surfaces à urbaniser (U et AU) répondant aux besoins d'habitat, d'équipement et d'activité économique compatible avec l'occupation résidentielle que le PLU est compatible avec les orientations du SCoT. En effet, 86% des surfaces sont situées à l'intérieur des secteurs privilégiés d'urbanisation du SCoT (rapport de compatibilité et non de conformité). La commune tient à souligner que les surfaces disponibles à l'extérieur des secteurs privilégiés de l'urbanisation représentent moins de 03 hectares (2,7ha).

Le Président du SMBVA rappelle que dans le SCoT, il n'est pas inscrit de zones d'activités ni de foncier économique sur la commune. Il a été identifié un tissu « local » qui correspond aux activités de proximité.

La commune au travers des OAP montre sa volonté de développement de l'activité touristique.

**Réponse de la municipalité :** la commune ne prévoit pas la création de zones d'activités.

Le Président du SMBVA indique qu'il aurait été intéressant de développer l'objectif 2 du PADD « assurer la continuité des déplacements piétons » sur l'ensemble de la commune et notamment avec les OAP. Le maillage se fait surtout à l'Est entre le centre-ville et les nouveaux espaces de proximité.

Le Président du SMBVA conseille à la commune d'enlever le zonage Af sur des espaces boisés classés pour le remplacer par un zonage N plus cohérent avec la nature des terrains.

**Réponse de la municipalité :** après échange avec les services de l'Etat, le zonage Af est maintenu.

Le Président du SMBVA remarque des erreurs dans le règlement de la zone naturelle :

- Page 58 : une phrase concerne la zone agricole
- Il est fait mention de zones Nt1 et Nt2 qui n'existent pas sur le plan de zonage.

**Réponse de la municipalité :** il s'agit d'erreurs matérielles. Le règlement a été modifié en conséquence.

Le Président du SMBVA mentionne qu'il convient de rajouter dans le schéma de l'OAP Bois de la ville, la typologie d'habitat individuel « groupé » pour compléter la volonté affichée page 9 des OAP dans les principes communs : « les logements individuels, notamment groupés seront privilégiés ».

**Réponse de la municipalité :** l'OAP a été complétée en conséquence.

## **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE VAUCLUSE**

***Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 13 juin 2017 : avis favorable assortis de plusieurs observations. Les différentes observations formulées par le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour les intégrer.***

### **1 / LE ZONAGE DU PLU**

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse regrette l'extension de l'enveloppe d'urbanisation au sud (parcelles F 145/ F 146), au-delà du Canal de Pierrelatte sur deux parcelles représentant environ 4 000m<sup>2</sup> pour réaliser seulement deux constructions (zone 1AUha).

**Réponse de la municipalité :** *idem autres avis*

### **2 / LE RÈGLEMENT**

Concernant la possibilité de créer des annexes aux habitations existantes, le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse invite la commune à préciser « sans création de logements » et à prévoir à l'article 13 l'obligation d'imposer la plantation d'une haie « anti-dérive » si l'annexe ou la piscine se rapproche de la limite avec l'espace cultivé afin de protéger les personnes sensibles des traitements

phytosanitaires (cf. arrêté préfectoral de mars 2017 en application de l'article L253-7-1 du code rural). Il s'agit d'assurer une barrière physique face à d'autres contraintes agricoles (poussières, odeurs, contraintes diverses).

**Réponse de la municipalité :** La commune rappelle que le règlement de la zone agricole précise déjà que les extensions des habitations existantes et leurs annexes sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement.

Concernant la rédaction de l'article 11, il est indiqué que « les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leur dimension et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

La Chambre d'Agriculture s'inquiète de ce type de formulation qui est souvent pris pour un argument principal dans les contentieux de plus en plus fréquents avec des tiers en zone agricole. Il s'agit en effet de notions subjectives, qui pourront très facilement être opposées par des riverains à un projet de serres, de hangar ou de cave.

Le Président de la Chambre d'Agriculture de Vaucluse mentionne donc que cet ajout ne semble pas opportun, du moins en zone A. Le Président de la Chambre d'Agriculture invite la commune à préférer des prescriptions paysagères plus objectives comme par exemple, l'obligation de végétaliser les abords des futures constructions ou équipements relevant du droit des sols, afin de masquer leur perception depuis les autres constructions existantes ou depuis les voies publiques ouvertes à la circulation.

**Réponse de la municipalité :** le règlement (article 11) a été modifié pour répondre à cette demande.

#### **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ**

**Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date 02 mai 2017 : avis favorable sous réserve de la prise en considération des remarques émises. Les différentes remarques formulées par le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour les intégrer.**

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) invite la commune, en collaboration avec le syndicat des eaux Rhône Ventoux, à cibler les secteurs où il est envisageable d'étendre le réseau public d'eau potable afin de limiter l'exposition des usagers par les pesticides.

**Réponse de la municipalité :** Les possibilités seront étudiées avec le syndicat des eaux du Rhône.

Le Directeur Général de l'ARS indique qu'il serait utile de rappeler aux habitants l'obligation de déclarer leur forage en mairie au titre de l'article L. 2224-9 du code général de collectivités territoriales ou au titre du code de l'environnement si les forages prélèvent plus de 1000 m<sup>3</sup> par an.

**Réponse de la municipalité :** la notice des annexes sanitaires a été complétée en intégrant cette disposition dans la partie « perspective ».

Le Directeur Général de l'ARS précise que le règlement des zones At et Nt doit obliger le raccordement au réseau public d'eau potable (établissement recevant du public). Pour rappel, le réseau d'eau potable est présent sur ces 2 secteurs.

De même, l'espace d'accueil dédié au développement touristique (OAP n°3) devra obligatoirement être raccordé au réseau public d'eau potable.

**Réponse de la municipalité :** Le règlement a été modifié en conséquence.

#### **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES PAYS DE RHÔNE ET OUVÈZE (CCPRO)**

**Le Président de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO) a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par délibération en date du 03 juillet 2017 : avis favorable assorti de recommandations. Les différentes recommandations formulées par le Président de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO) ont fait l'objet d'une analyse précise par la commune qui a apporté un certain nombre de modifications au PLU pour les intégrer.**

Concernant l'OAP n°3, le Président de la CCPRO demande à la commune de s'assurer de la compatibilité de tout projet avec le PPRi du Rhône.

**Réponse de la municipalité :** Chaque aménagement sera réalisé en cohérence avec le PPRi Rhône.

Le Président de la CCPRO note qu'il aurait été intéressant de développer l'objectif 2 « assurer la continuité des déplacements piétons » sur l'ensemble de la commune et notamment entre les 3 principales OAP. Or, le maillage se fait surtout à l'Est entre le centre-ville, et les nouveaux espaces de proximité.

Le Président de la CCPRO indique qu'il serait judicieux que l'OAP n°3 mentionne la Via Rhôna comme grande voie de passage cycles.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette remarque. L'OAP 3 a été complétée en conséquence.

Le Président de la CCPRO demande à la commune de mentionner, dans les articles ad hoc du règlement du PLU, le règlement de collecte des déchets ménagers de la CCPRO en vigueur depuis février 2017.

**Réponse de la municipalité :** la commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque dans le règlement. La référence à ce règlement a été intégrée à la notice des annexes sanitaires.

Le Président de la CCPRO demande à la commune de rajouter sur le schéma de l'OAP Bois de la ville la typologie d'habitat individuel « groupé » pour compléter la volonté affichée page 9 des OAP.

**Réponse de la municipalité :** la commune prend en compte cette remarque. Le dossier d'OAP a été modifié en ce sens.

Le Président de la CCPRO indique que le rapport de présentation pourrait mentionner le lancement du 2<sup>ème</sup> PLH de la CCPRO (DCC en date du 10 avril 2017).

**Réponse de la municipalité :** le rapport de présentation a été complété en ce sens.

Le Président de la CCPRO note qu'il serait intéressant de mentionner dans le rapport de présentation le bilan de l'OPAH et notamment ses actions sur la commune de Châteauneuf-du-Pape.

**Réponse de la municipalité :** le rapport de présentation a été complété en ce sens.

Le Président de la CCPRO indique que le règlement, le zonage ou les OAP ne prévoient pas d'outils pour permettre la création des logements locatifs sociaux.

**Réponse de la municipalité :** cf. réponse avis de l'Etat

Le Président de la CCPRO note que la commune affiche sa volonté de favoriser le bio climatisme mais ne la traduit pas dans son règlement. Le Président de la CCPRO rappelle que la CCPRO a mis en place des dispositifs d'éclairages publics économes et des bornes de recharge électriques.

Le Président de la CCPRO souligne que l'article L.151-23 du CU aurait pu être utilisé comme leviers d'actions pour répondre à l'ambition 1, objectif 3 du PADD « aérer le tissu urbain ».

Le Président de la CCPRO formule plusieurs demandes à la commune :

- Classer en zone naturelle les zones Af avec EBC ;
- Mettre en cohérence le règlement et le zonage (Nt1 et Nt2 ne figurent pas sur le zonage) ;

**Réponse de la municipalité :**

- Concernant les zones Af : après échange avec les services de l'Etat, le zonage Af est maintenu.
- Concernant le règlement : celui-ci a été corrigé, avec suppression des secteurs Nt1 et Nt2.

Le Président de la CCPRO indique que le zonage tout comme le règlement ne prévoit pas d'ER ou de marges de recul suffisante pour permettre à terme l'aménagement ou l'élargissement des voies notamment aux abords des nouvelles zones d'habitat (OAP Bois de la Ville) pour permettre la réalisation de cheminements piétons et cycles.

**Réponse de la municipalité :** L'OAP Bois de la Ville prévoit de coupler la création de voiries avec l'aménagement de liaisons douces. Ainsi, l'aménageur devra définir la largeur nécessaire de la voirie à créer.

Le Président de la CCPRO note que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les éléments cartographiques présentent des contradictions ainsi que des insuffisances quant à la prise en compte de l'aléa inondation à partir du fossé des Relagnes (mayre des Relagnes) au regard des enjeux liés au risque inondation à partir du ruissellement pluvial issu de son bassin versant.

**Réponse de la municipalité :** la zone de débordement du fossé comprise entre la RD192 au Nord et le canal de Pierrelatte au Sud était identifiée sous l'indice Ai3, U3i3 et U3bi3 au PLU de 2013 annulé. Les secteurs concernés (annexe 6.3.f) ont été intégrés au zonage par un tramage hachuré bleu « terrain soumis au ruissellement pluvial ». Le règlement a été modifié comme recommandé par l'Etat.

#### **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR**

**LA MRAE a rendu son avis sur le projet de PLU arrêté par courrier en date du 19 juillet 2017. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Cet avis comporte un certain nombre de remarques qui visent à améliorer la conception du document.**

Recommandation1 : préciser les modalités de définition du potentiel de densification et de mutation du PLU, justifier la nécessité des quatre hectares de consommation prévisionnelle d'espace annoncés par le PLU et le choix de la zone 1AUh « Bois de la ville ».

**Réponse de la municipalité :** la faible mobilisation du foncier dans l'enveloppe urbaine résulte en partie de la spécificité agricole de Châteauneuf-du-Pape. Le foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine cultivée a été traité spécifiquement : en cohérence avec les dynamiques de mobilisation de ces parcelles observées sur la commune seulement 5% de ce potentiel a été retenu.

Il est à noter, qu'au regard de la remarque du SMBVA sur le projet de PLU arrêté, le potentiel foncier a été vérifié et les parcelles oubliées ont été ajoutées. De plus, la zone Nord du secteur 1AUha du PLU arrêté a été intégrée en zone U (UDd) puisque le secteur est aujourd'hui urbanisé (nouveau lotissement de 16 lots du quartier de la Bigote).

Les besoins en logements affichés dans le PADD et la production de logements du PLU sont cohérents. Les zones d'extension (1AUha, 1AUhb et 1AUhc) ont été définies par rapport aux besoins et aux spécificités du territoire.

Recommandation 2 : présenter de façon plus détaillée la typologie du bâti sur les secteurs d'ouverture à l'urbanisation du PLU. Rehausser les densités minimales prescrites par le PLU sur ces secteurs.

**Réponse de la municipalité :** La commune ne souhaite pas densifier les zones d'urbanisation future. Le dossier d'OAP a néanmoins été complété pour privilégier la réalisation de logements groupés.

Recommandation 3 : analyser de façon plus précise (localisation, superficie et fonctionnalités écologiques des espaces agricoles) les incidences potentielles du projet de PLU sur l'ensemble des espaces agricoles potentiellement concernés.

**Réponse de la municipalité :** l'étude d'incidences sur les espaces agricoles a été renforcée, notamment précisée sur :

- les zones NC du POS reconverties en zone U et AU du PLU situées dans l'enveloppe urbaine,
- les zones NC du POS reclassés en zone N au PLU
- sur la zone correspondant au futur « espace patrimoine-touristico-culturel ».

Recommandation 4 : préciser les incidences potentielles du projet de PLU sur les espèces patrimoniales au niveau des zones susceptibles d'être touchées de manière significative.

**Réponse de la municipalité :** des compléments ont été apportés dans l'Étude d'incidences prévisibles sur les sites Natura 2000.

Détailler l'étude d'incidences Natura 2000 sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire et sur le site de l'OAP n°3.

**Réponse de la municipalité :** des compléments ont été apportés dans l'étude d'incidences Natura 2000, notamment concernant les incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire vis-à-vis des projets « Bois de la Ville », « Abords du château » et « projet Patrimoine touristique culturel ».

Recommandation 5 : localiser précisément les éléments remarquables du continuum écologique du Rhône et garantir leur protection dans le règlement du PLU.

**Réponse de la municipalité :** La ripisylve du Rhône a bien fait l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé. Aucun ajout n'a été jugé comme nécessaire.

Évaluer les incidences potentielles de l'OAP 3 sur le continuum écologique du Rhône.

**Réponse de la municipalité :** des compléments ont été apportés dans l'Étude d'incidences prévisibles sur les sites Natura 2000.

Recommandation 6 : traduire et illustrer les dispositions paysagères envisagées par le PLU par des schémas et coupes de principe.

**Réponse de la municipalité :** l'analyse des incidences sur le site du Château a été légèrement étoffée sur ce point. L'OAP a été complétée en intégrant les dispositions suivantes : « Les projets devront s'insérer dans un projet global, respectant l'ambiance et l'échelle des lieux, préservant et mettant en valeur le patrimoine et le site et s'inscrivant harmonieusement dans le paysage. Tout édifice isolé, étranger au contexte et non intégré à une réflexion globale sera évité ».

Toutefois, en l'absence d'un projet précis, aucune coupe n'a été réalisée.

Recommandation 7 : préciser le niveau du risque d'inondation et argumenter sa bonne prise en compte dans l'espace patrimoine-touristico-culturel (OAP n°3).

**Réponse de la municipalité :** le dossier d'OAP a été complété pour préciser le niveau de risque existant et préciser que les aménagements devront respecter les prescriptions du PPRi Rhône.

L'aptitude de la station d'épuration à absorber le surcroît d'effluents générés par le PLU apparaît suffisante, mais le dossier ne précise pas sa capacité à absorber les effluents viticoles.

Le recours à l'assainissement non collectif pour les constructions situées sur l'espace naturel et agricole n'est pas justifié par une carte d'aptitude des sols.

Recommandation 8 : préciser la compatibilité de la capacité de la station d'épuration avec les aménagements du PLU.

**Réponse de la municipalité :** L'aptitude de la station d'épuration à absorber le surcroît d'effluents générés par le PLU est justifié dans la notice des annexes sanitaire. Toutefois, aucune donnée n'est aujourd'hui disponible pour évaluer la capacité de la STEP à absorber les effluents viticoles.

Recommandation 9 : préciser la compatibilité des zones du PLU non raccordées au réseau collectif avec l'aptitude des sols concernés à l'assainissement autonome.

**Réponse de la municipalité :** La carte d'aptitude existante est difficilement exploitable. Cette carte est en cours de révision (SPANC) et sera prochainement disponible.

### **PRISE EN COMPTE DES REMARQUES ÉMISES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS SON RAPPORT**

**Le commissaire enquêteur a rendu son rapport en date du 31 octobre 2017. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable assorti de quatre recommandations :**

1- Compléter le rapport de présentation en intégrant les résultats de l'analyse des surfaces à urbaniser devant atteindre 90% des secteurs privilégiés d'urbanisation et consécutivement les modifications éventuelles du zonage concernant tout ou partie du quartier des Bosquets.

La commune a modifié le rapport de présentation et le règlement du PLU pour répondre à cette recommandation. Cf. réponse aux remarques du Préfet de Vaucluse.

2- Préciser et compléter le rapport de présentation (RP) afin de justifier les aménagements envisagés et l'emprise totale (voie d'accès) liée à l'emplacement réservé n°2.

La commune a supprimé l'emplacement réservé n°2.

3-Réaliser une estimation globale des effluents viticoles et étudier les mesures de réduction/compensation associées, en liaison avec le Syndicat Mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux.

Sans objet au PLU. La commune prend note de cette recommandation et étudiera ces questions en liaison avec le Syndicat Mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux.

4-Poursuivre l'information des Châteauneuvois, dans le développement des OAP, notamment celles devant favoriser le tourisme et nécessitant leur implication.

La commune prend note de cette recommandation et confirme qu'elle souhaite poursuivre l'information des Châteauneuvois.

**La commune a souhaité donner un avis favorable à un certain nombre de demandes particulières pour lesquelles le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable :**

1- Le règlement de la zone UA a été modifié pour supprimer l'interdiction des constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

2- A la demande de la Compagnie Nationale du Rhône, le règlement de la zone Nr a été modifié pour préciser que seules sont autorisées « les constructions et installation, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements de la Compagnie Nationale du Rhône. »

3- A la demande de la Compagnie Nationale du Rhône, les EBC ont été supprimés sur une partie des parcelles appartenant à la CNR (mais pas sur la totalité des emprises proposées par la CNR). En effet, il convient de garantir la protection de ces boisements sur cet espace naturel sensible identifié comme « éléments remarquables du continuum écologique du Rhône ».

4- La parcelle C 210 qui est desservie par l'avenue des Amandiers a été reclassée en zone UDa.

5- A la demande de la Société des carrières vauclusiennes (SCV), le zonage a été modifié pour recentrer la zone Ncad sur la future plateforme de recyclage.

6- L'emprise de l'espace vert à protéger P4 a été réduite.

7- Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) At a été supprimé.

8- L'emplacement réservé n°2 a été supprimé.

