

COMMUNE DE
CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE
(VAUCLUSE)



ENQUÊTE PUBLIQUE

en vue d'autoriser la modification n° 1 du
Plan d'Occupation des Sols

du 11 août 2016 au 13 septembre 2016

Arrêté de M. le maire de Châteauneuf-du-Pape FAL n° 2016/140 du 21 juillet 2016

PREMIÈRE PARTIE

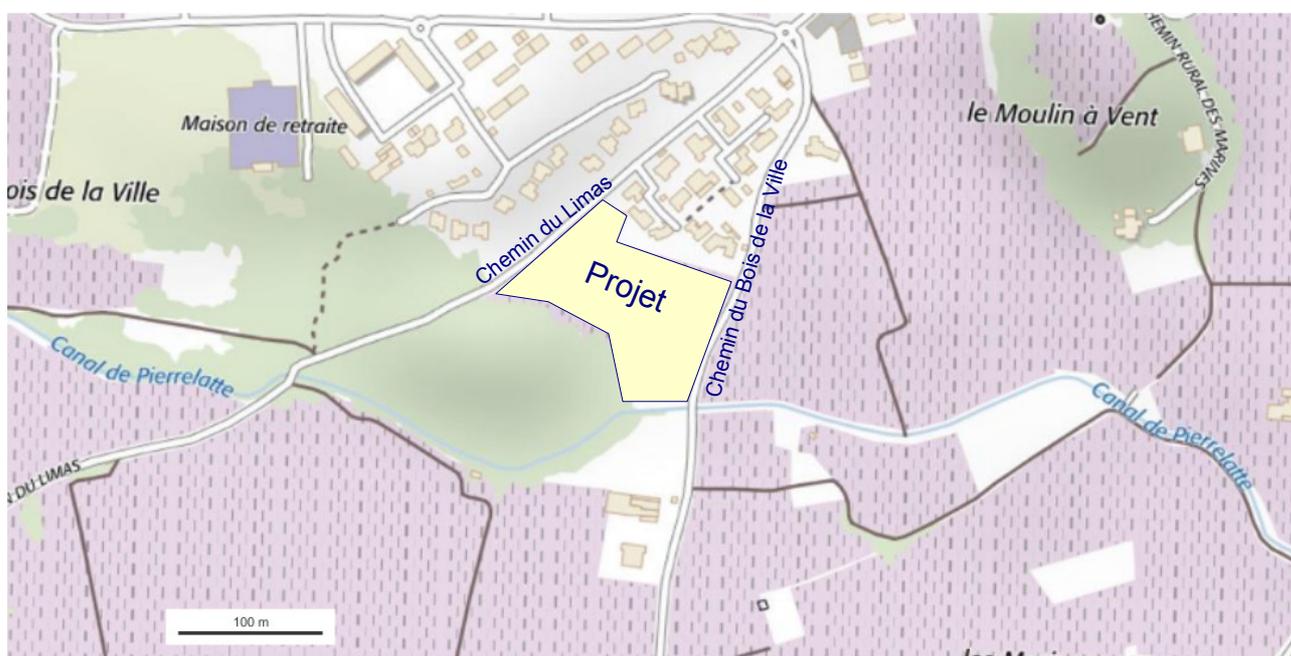
RAPPORT

L'urbanisation est essentiellement développée autour du noyau ancien. Le parc immobilier est composé majoritairement de résidences principales, avec une prédominance de maisons individuelles mais aussi quelques immeubles collectifs.

1.2 – OBJET DE LA DEMANDE

En dépit d'une situation privilégiée dans une région prisée, à proximité de pôles urbains importants et avec une position géographique stratégique ainsi qu'un cadre de vie agréable, la commune de Châteauneuf-du-Pape a connu une croissance démographique relativement faible depuis une vingtaine d'années due notamment à la rareté du foncier disponible.

Aussi, la commune de Châteauneuf-du-Pape envisage la création d'un lotissement de seize lots sur une unité foncière du Quartier la Bigote.



Mais la réalisation de ce projet nécessite la modification du plan d'occupation des sols (POS) pour permettre une implantation architecturale harmonieuse du lotissement.

En effet, compte tenu de la disposition projetée, l'implantation à quatre mètres de la limite séparative, telle qu'actuellement imposée par le POS, compromet le projet et contrarie l'esprit architectural de la ville, alors que l'implantation en limite de propriété permet d'augmenter la surface constructible d'environ 50 %.

Une modification simplifiée n'est pas envisageable du fait de l'augmentation des droits à construire de plus de 20 %

Ce changement dans l'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives nécessite une modification du plan d'occupation des sols.

Cette modification n° 1 consiste à :

1 – Créer une sous-zone 1NAa au sein de la zone 1NA du POS ;

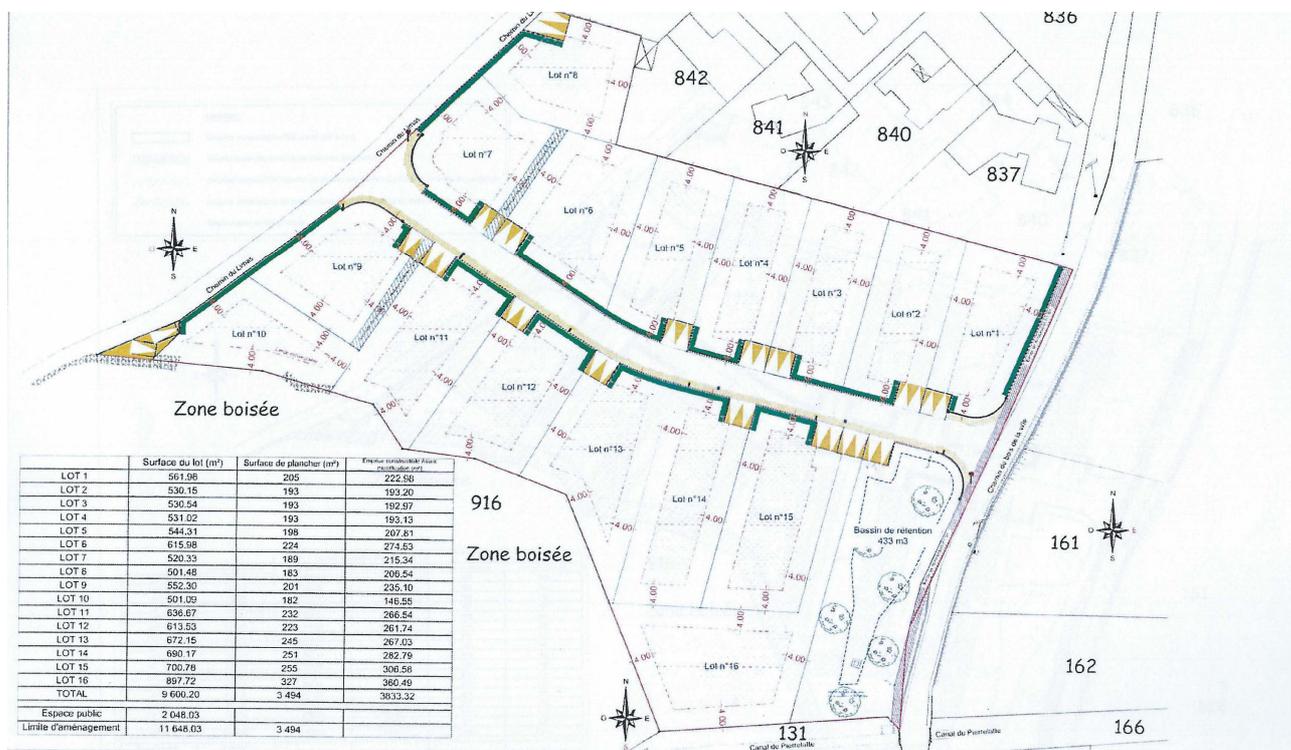
2 – Établir une nouveau règlement applicable au POS. ;

3 – Créer une zone *non ædificandi* interdisant les constructions de toute nature, que ce soit sur le sol, en surplomb du terrain ou en sous-sol.

Le changement se concrétisera ainsi :

Avant la modification du POS, il existe une division du territoire en zones UA, UD, UF, 1NA, 3NA, NB, NC, ND.

Après la modification du POS, il existera une division du territoire en zones UA, UD, UF, 1NA, 3NA, NB, NC, ND, avec une "sous-zone" dans la zone 1NA intitulée **zone 1NAa** disposant de son propre règlement.



1.3 – CADRE JURIDIQUE

1.3-1 – L'enquête publique

L'article L.123-12-2 du code de l'urbanisme relatif à la modification des POS/PLU dispose : « L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement ».

L'enquête publique du projet de modification n° 1 du plan d'occupation des sols est donc régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement issus de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 emportant engagement national pour l'environnement et du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

1.3-2 – L'enquête publique et la procédure de modification du POS

La procédure de modification du POS est prévue par les articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

La commune n'a pas obligation d'organiser une concertation dans le cadre d'une modification du POS.

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux § I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le dossier a été notifié aux services de l'État et Personnes Publiques Associées (PPA) suivants :

- Préfet de Vaucluse ;
- Directeur de la Direction départementale des Territoires ;
- Président du Conseil régional de PACA ;
- DREAL PACA ;
- Président du Conseil départemental de Vaucluse ;
- Préfet de Vaucluse au titre de l'autorité environnementale ;*
- Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse ;
- Président de la Chambre d'Agriculture ;
- Président de la Chambre de Métiers ;
- Président du Centre régional de la propriété forestière ;
- Directeur de la section régionale de l'institut des appellations d'origine contrôlée ;
- Président du SCOT du bassin de vie d'Avignon ;
- Président de la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze.
- Maires des communes limitrophes : - Sorgues ;
 - Orange ;
 - Courthézon ;
 - Bédarrides ;
 - Roquemaure.

Ces mêmes autorités ont été invitées à une réunion des personnes publiques associées organisée le 5 juillet 2016 en mairie de Châteauneuf-du-Pape relative à la modification n° 1 du POS.

1.4 – CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.4-1 – HISTORIQUE

La commune de Châteauneuf-du-Pape dispose d'un plan d'occupation des sols approuvé en 1988.

Ce POS a fait l'objet de cinq procédures de révision approuvées par délibérations du Conseil Municipal des 26/02/1990 ; 17/12/1990 ; 25/12/1991 ; 17/10/1991 et 13/03/2000.

Un plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé en 2013 puis annulé par le tribunal administratif de Nîmes en 2014. Un nouveau projet de PLU est actuellement à l'étude.

Il s'agit aujourd'hui de la modification N° 1 du POS, détaillée dans le dossier mis à la disposition du public.

1.4-2 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à la disposition du public se compose comme suit :

- ◆ une note de présentation ;
- ◆ un document graphique du permis d'aménager (Ech. 1/250) ;

II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

2.1 – DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Suite à la demande du Maire de Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse), enregistrée le 05 juillet 2016, le vice-président du tribunal administratif de Nîmes, par décision n° E16000090 / 84 en date du 5 juillet 2016, a désigné Monsieur Marc NICOLAS, retraité de la Gendarmerie Nationale, entrepreneur, en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan d'Occupation des Sols de Châteauneuf-du-Pape (*pièce jointe en annexe n° 1*).

Par la même décision, Monsieur Jean TARTANSON a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique précitée.

2.3 – MODALITÉS DE L'ENQUÊTE :

Dès sa désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec les services de la mairie de Châteauneuf-du-Pape, afin de fixer un rendez-vous dans le but de prendre connaissance du dossier et déterminer les dates et les modalités de l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de Châteauneuf-du-Pape, le 15 juillet 2016, où il a été accueilli par Madame Loredana FINE, Directrice de la réglementation, de l'urbanisme, du foncier et des finances, qui lui a présenté, entre autres, Monsieur le Maire pour discuter de l'enquête et en fixer les modalités.

Les entretiens ont été tout à fait cordiaux et le commissaire enquêteur a noté que ses interlocuteurs maîtrisaient parfaitement leur dossier.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° FAL 2016/140 en date du 25 juillet 2016 du maire de Châteauneuf-du-Pape (*annexe 2*). Cet arrêté a été affiché en mairie comme en atteste le certificat d'affichage du maire (*annexe 3*).

2.2-1 – Préparation de l'enquête :

Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Châteauneuf-du-Pape, (Vaucluse).

La durée de l'enquête a été de trente-trois jours consécutifs, du jeudi 11 août 2016 au mardi 13 septembre 2016 inclus.

Les permanences ont été fixées aux dates et heures suivantes :

- jeudi 11 août 2016 de 09 à 12 heures,
- jeudi 18 août 2016 de 14 à 17 heures,
- vendredi 26 août 2016 de 09 à 12 heures,
- mardi 13 septembre 2016 de 14 à 17 heures.

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles a été remis au commissaire enquêteur qui l'a côté et paraphé, puis l'a joint au dossier tenu à la disposition du public.

Une salle de réunion a été mise à la disposition du commissaire enquêteur, à charge pour les services de la mairie d'en assurer la disponibilité aux jours et heures des permanences fixés. Ce local, spacieux, a permis de recevoir le public dans des conditions correctes et la confidentialité des entretiens a été assurée.

2.2-2 – Organisation de la publicité :

La publicité de l'enquête a été effectuée conformément à l'article 11 de l'arrêté municipal prescrivant celle-ci.

Affichage :

Le mardi 9 août 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site concerné par la modification du POS afin d'y constater la réalité et la conformité de l'affichage.

Ce dernier a été réalisé correctement, de même que sur le panneau d'affichage de la mairie, conformément à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.



Un certificat d'affichage émanant du maire de la commune ainsi qu'un procès-verbal constatant les affichages, établis par la police municipale, ont été remis au commissaire enquêteur (*annexes 4 et 5*).

Publicité dans la presse :

L'enquête publique a fait l'objet d'une publication dans deux journaux, à deux reprises :

Première parution :

- ◆ lundi 25 juillet dans *Le Dauphiné Libéré* ;
- ◆ mardi 26 juillet dans *La Provence*.

Deuxième parution :

- ◆ mardi 16 août dans *La Provence* ;
- ◆ mardi 16 août dans *Le Dauphiné Libéré*.

Une copie des pages contenant ces insertions a été remise au commissaire enquêteur par Madame Loredana FINE, Directrice de la réglementation, de l'urbanisme, du foncier et des finances de Châteauneuf-du-Pape (*annexe 6*).

Par ailleurs, l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune : (<http://www.chateauneufdupape.org/fr/actualite/1/1/422-modification-n%C2%B01-du-plan-d-occupation-des-sols>)

2.3 – VISITE DES LIEUX :

Dès le premier contact avec la mairie, le vendredi 15 juillet 2016, à l'issue de l'entretien sur la présentation du dossier, le commissaire enquêteur a visité le site concerné par le projet, muni des documents graphiques permettant d'appréhender l'aménagement envisagé.

A l'occasion de la vérification de l'affichage, le mardi 9 août 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site et ses abords pour s'en imprégner après étude du dossier et être apte à comprendre les remarques ou doléances éventuelles du public.

2.4 – RENCONTRES AVEC LE PUBLIC :

Quatre permanences de trois heures ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de Châteauneuf-du-Pape, réparties sur divers jours ouvrables de la semaine entre le 11 août 2016 et le 13 septembre 2016 ; deux le matin de 9 heures à 12 heures, deux l'après-midi de 14 heures à 17 heures.

Deux personnes ou groupes de personnes se sont présentées lors de ces permanences. Chaque entrevue a eu lieu dans un climat autant respectueux que courtois et détendu.

Aucune personne n'a consulté le dossier en mairie entre les permanences.

Deux courriers ont été remis au commissaire enquêteur, en mains propres, par les personnes ou groupes de personnes précitées.

2.5 – CLÔTURE DE L'ENQUÊTE : :

Le mardi 13 septembre 2016, à 17 heures, le délai d'enquête ayant expiré, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête, avant de le récupérer pour le remettre, après exploitation et rédaction des commentaires et réflexions y figurant, au maire de Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse) en même temps que son rapport (*annexe n° 7 -1ère expédition*).

Un court *debriefing* réunissant le maire, la directrice de la réglementation, de l'urbanisme, du foncier et des finances et le commissaire enquêteur a eu lieu dès la clôture de l'enquête. Il a consisté à faire le point sur la suite des démarches et son *timing* ainsi qu'une première approche des observations recueillies avant une analyse plus approfondie de ces commentaires et l'établissement du procès-verbal de synthèse.

III – ANALYSE DU DOSSIER :

3.1 – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

3.1.1 – Pièces administratives :

- Décision n° E16000090 / 84 du vice-président du tribunal administratif de Nîmes, en date du 5 juillet 2016, désignant le commissaire enquêteur et son suppléant ;
- Arrêté du maire de Châteauneuf-du-Pape n° FAL 2016/140 en date du 25 juillet 2016 prescrivant l'enquête.

3.1.2 – Pièces descriptives :

- Note de présentation du projet ;
- Document graphique à l'échelle 1/250.

3.2 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du POS n'est pas soumise à évaluation environnementale ni à saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Durant les quatre permanences tenues en mairie de Châteauneuf-du-Pape par le commissaire enquêteur, deux personnes ou groupe de personnes se sont présentés et ont remis un courrier expliquant leurs points de vue ou doléances. Leurs observations ont été consignées sur le registre d'enquête. Elles concernent la sécurité, les risques d'inondation, des contradictions avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), la voirie et la publicité du projet.

Un procès-verbal de synthèse relatant les observations ci-dessus a été établi et notifié sans désenquêter au Maire de Châteauneuf-du-Pape qui, dans le délai requis (sous quinzaine), a remis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (Annexes n° 8 et 9).

4.1 – RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Reprenant point par point les observations formulées dans les deux écrits qui ont été remis au commissaire enquêteur, le maire, responsable du projet émet les réponses suivantes :

- Concernant les observations relatives à la sécurité : le SDIS d'Orange, associé à l'instruction du permis d'aménager, a rendu un avis favorable au projet.
- Concernant les observations relatives au risque d'inondation : La CCPRO (Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze - regroupant les communes de Bédarrides, Caderousse, Châteauneuf-du-Pape, Courthézon, Jonquières, Orange et Sorgues) a été consultée. Le dimensionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales est conforme aux exigences réglementaires en la matière. De plus, un dossier "loi sur l'eau", déposé à la préfecture de Vaucluse, a reçu un accueil favorable.
- Concernant le risque éventuel de contradiction avec le PADD en cours d'évaluation : le projet est situé dans la zone urbaine, sur une assiette foncière qui autorise les constructions à usage d'habitation dans le cadre des opérations d'ensemble. Par ailleurs, la modification du POS proposée ne change en rien la nature de la zone concernée et vise précisément une optimisation de l'enveloppe urbaine, respectueuse des orientations prises dans le PADD en permettant une implantation harmonieuse et équitable.
- Concernant l'étroitesse de la voirie : le projet prévoit l'élargissement de la voirie sur la partie en bordure de route, après quoi l'aménageur doit procéder à la rétrocession de la voirie à la commune.
- Concernant la publicité : le maire rappelle qu'en plus de la presse et des affichages réglementaires exigibles effectivement réalisés, un dossier complet de la modification a été mis à la disposition du public dans les délais réglementaires, en téléchargement libre sur le site internet de la mairie ainsi qu'une version papier disponible en permanence à l'accueil de la mairie.

4.2 – OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :

Les personnes publiques associées n'ont émis aucune observation défavorable à la modification du plan d'occupation des sols pour la création d'une zone 1NAa indispensable à l'implantation d'un lotissement.

4.3 – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES RÉPONSES OBTENUES :

Les réponses formulées par le maire aux observations du public sont étayées par les avis favorables du SDIS et de la CCPRO, pour ce qui concerne notamment les problèmes évoqués respectivement sur la sécurité et la gestion des eaux pluviales.

La clarté des réponses sur la voirie et le PADD n'appelle pas plus de commentaires.

V – CONCLUSION :

L'enquête publique objet du présent rapport s'est déroulée conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle a donné lieu à quatre permanences que le commissaire enquêteur a tenues en mairie de Châteauneuf-du-Pape.

Les rencontres entre le commissaire enquêteur et les divers intervenants des services concernés, ainsi qu'avec le public, ont eu lieu dans une atmosphère de respect mutuel et de courtoisie.

Le public a été informé de l'enquête par la presse écrite et sur les panneaux prévus à cet effet dans la commune ainsi que par l'affichage réglementaire aux abords immédiats du site objet de la demande.

Les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé qui fait suite au présent rapport.

FAIT À MONDRAGON, LE 7 OCTOBRE 2016

MARC NICOLAS,
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. Nicolas', is placed over a light blue rectangular background.