Département de VAUCLUSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

IPTI

Avignon, le 11 MAI 2017

MAURICE CHABERT
PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Mairie de CHATEAUNEUF-DU-PAPE
15 MAI 2017
ACCUEIL ARRIVÉ

Monsieur Claude AVRIL
Maire
Hôtel de Ville
B.P.56
84232 CHATEAUNEUF-DU-PAPE

POLE DEVELOPPEMENT
Direction Développement et Solidarités Territoriales

Dossier suivi par : Marianne ROBERT
Tél : 04.32.40.78.50
marianne.robert@vaucluse.fr

Objet : PLU arrêté le 27/03/2017

PJ : Avis du Département

Monsieur le Maire,

Vous m'avez communiqué le projet de PLU arrêté de votre commune en vue de recueillir l'avis du Département de Vaucluse, conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Je vous informe que j'émets un avis favorable et je note, dans mes observations ci-jointes, l'effort de la commune pour conforter l'activité agricole et pour limiter la consommation d'espace pour les nouveaux logements.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

Le Président,

Copie pour information : M. le Préfet de Vaucluse - DDT 84

ANNEXE :

Avis du Département sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CHATEAUNEUF-DU-PAPE arrêté le 27/03/2017

Ce projet appelle les observations suivantes :

Action sociale et logement

L'objectif de la municipalité est d'accueillir 150 à 200 nouveaux habitants à l'échéance d'une dizaine d'années soit d'atteindre une croissance annuelle de 0,6%. Les besoins en logements correspondants s'élèvent environ à une centaine.
La commune souhaite disposer de 15 logements sociaux supplémentaires et favoriser la mixité urbaine.

Pour ce faire, la commune envisage le comblement des dents creuses et la réhabilitation du bâti dans le centre ancien. La densité s'élèvera à 20 logements par ha. Elle a prévu une OAP « Bois de la Ville » se trouvant à proximité du centre ancien pour produire 41 logements sur 3 ha.

La commune souhaite créer un espace d'accueil patrimonial, touristique et culturel. Elle souhaite organiser le site des abords du château.

Dans tous les cas, la commune entend favoriser les modes de déplacement doux.

Le Département est favorable au choix ainsi exprimé par la commune qui a souhaité préserver son patrimoine historique, naturel et culturel tout en développant son potentiel touristique.

Consommation d'espace agricole

Au cours des dix dernières années, 15 ha ont été consommés. Par conséquent, la commune veut limiter à 6 ha l'extension de l'urbanisation et engager des opérations de renouvellement urbain.

L'objectif de la commune est aussi de préserver l'activité agricole et plus particulièrement viticole. Elle veut déclasser 10 ha se situant dans le POS en zone NB et les reclasser en zone agricole ou naturelle A ou N du PLU.

Le Département a bien noté l'effort de gestion économe des espaces agricoles et naturels.

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAUCLUSE

PRESIDENT

Mairie de
CHATEAUNEUF-DU-PAPE
20 JUIN 2017
COURRIER ARRIVÉ

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP 56

84 232 CHATEAUNEUF DU PAPE

Dossier suivi par : Marie-Laure ESCOFFIER
Réf : AB/MLE/JMP/

Avignon, le 13 juin 2017

Chambre départementale d'agriculture
Site Agroparc – TSA 58432
84912 Avignon cedex 9
Tél : 04 90 23 65 65
Fax : 04 90 23 65 40

Objet : Elaboration PLU

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser, par la présente, l'avis de la Chambre d'agriculture de Vaucluse sur le dossier de PLU de la commune de Châteauneuf-du-Pape, qui lui a été adressé dans le cadre de l'enquête inter-services, en tant que personne publique associée.

La version arrêtée du document intègre l'essentiel des remarques formulées par mes services lors des réunions d'examen conjoint, ce dont je vous remercie.

1/ Le zonage du PLU :

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de zonage qui nous est soumis.
Le projet de développement de l'urbanisation est maîtrisé et cohérent et s'inscrit dans l'enveloppe d'urbanisation définie par le SCOT BVA, ce qui permet de restituer à la zone agricole plusieurs hectares anciennement constructibles.
Le seul regret concerne l'extension de l'enveloppe d'urbanisation au sud (parcelles F 145/146), au-delà du Canal de Pierrelatte sur deux parcelles représentant environ 4000 m² pour réaliser seulement deux constructions (zone 1AUha).

Les secteurs Ap délimités sont bien justifiés au rapport de présentation, et ne sont donc pas contestés par la Chambre d'agriculture. Il en est de même de la délimitation des Espaces Boisés Classés.

La Chambre d'agriculture est aussi très satisfaite du reclassement de la zone N derrière le château (prévue au POS mais aussi au PLU annulé) en zone A, conforme à vocation des sols.

Concernant les emplacements réservés nous notons :

- La suppression de l'ER n°8 de plus de huit hectares pour la réalisation d'un Espace Patrimonial touristico-culturel,

comme vous l'ont suggéré les personnes publiques associées, au regard du fait que pour l'instant la commune indique une volonté d'aménagement non précise et ne dispose pas d'éléments de fond pour justifier un ER aussi conséquent qui pourrait fragiliser le PLU.

- La suppression de l'ER n°4 initialement prévu pour l'aménagement d'un bassin de rétention de 5000 m² et impactant la zone agricole.

Enfin, concernant les deux Stecal (Nt : zone naturelle patrimoniale du Château et At pour l'hôtel du Château des Fines Roches) la Chambre d'agriculture n'a pas de remarques particulières à formuler.

2/ Le règlement

Tout d'abord, la Chambre d'agriculture vous remercie d'avoir retenu la suggestion de ne pas interdire au sein des zones U de votre PLU la possibilité de réaliser des locaux nécessaires aux exploitations agricoles, eu égard à la spécificité de la commune de Châteauneuf du Pape.

Pour l'article A2, la Chambre d'agriculture est également très satisfaite du maintien des dispositions relatives aux locaux d'hébergements de type gîte, chambres d'hôtes, camping, en priorité dans le volume bâti des constructions existantes, malgré les fortes réserves exprimées par les services de l'Etat en réunion d'association. En effet, pour la Chambre d'agriculture, seule une inscription explicite au règlement de la possibilité de construction pour les activités d'agritourisme (gîtes, chambre d'hôtes, campings, etc...) permettra clairement au service instructeur de s'appuyer sur cette disposition pour permettre la délivrance de l'autorisation d'urbanisme sollicitée, mais aussi d'engager en cas de recours gracieux du contrôle de légalité de la préfecture ou de recours contentieux au Tribunal Administratif, des discussions à l'appui d'un règlement de zone agricole qui prévoit explicitement ce type de construction.

Concernant la possibilité de créer des annexes aux habitations existantes, je vous invite 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).

Enfin, 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 plus en plus de ce type de formulation qui est souvent pris pour argument principal dans les

contentieux de plus en fréquent avec des tiers en zone agricole. Il s'agit en effet de notions très subjectives, qui pourront facilement être opposées par des riverains à un projet de serres, de hangar ou de cave.
Cet ajout ne me semble donc pas opportun, du moins en zone A, définie comme zone d'activité agricole. Nous vous invitons 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.

Dans l'attente que les remarques formulées ci-dessus soient intégrées à la version finale de votre PLU, j'ai le plaisir de vous faire part de mon avis favorable au projet de PLU de la commune de Châteauneuf du Pape.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

André BERNARD
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE
- Vaucluse -

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

Mairie de
CHATEAUNEUF-DU-PAPE
23 JUIN 2017
COURRIER ARRIVÉE

Le Sous-Préfet de Carpentras

Direction départementale
des territoires

Service Prospective Urbanisme et Risques
Planification SCoT/PLU
Affaire suivie par :Eric SOULIER
Tél : 04 88 17 82 93
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : eric.soulier@vaucluse.gouv.fr

Carpentras, le 20 JUIN 2017

Le Préfet de Vaucluse

à

Monsieur le maire de

Châteauneuf du Pape

Objet : Révision du PLU – Avis de l'Etat
P.J. : 1 avis de l'Etat

En application de l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, je vous adresse l'avis de l'Etat sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté par délibération du 27 mars 2017.

Les choix retenus par la commune pour définir le projet d'aménagement et de développement durable sont globalement en accord avec les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme tels que définis aux termes des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU en invitant la commune à prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans le présent avis ainsi que les trois réserves détaillées ci-après.

Au titre de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT, l'Etat demande que :

- le PLU analyse la part des surfaces à urbaniser (telles que définies par le SCoT) situées au sein des secteurs privilégiés pour l'urbanisation et fasse en sorte que ces derniers en comportent une part minimale de 90 % ;

- les éléments désignant la réalisation d'un programme de constructions sur le site de l'Hers soient retirés du contenu de l'orientation du PADD afin de répondre à l'orientation du SCoT visant à préserver sur le long terme les grands ensembles agricoles et paysagers structurants ;

copies : ARS - UDAP – UT DREAL – SDIS Carpentras – SEEF – SPUR/PR — SPUR/PSP (Dossier + chrono)

- sur le quartier Bois de la Ville, le périmètre de la zone 1AUha soit limité au Nord du canal afin de ne pas permettre la formation d'une nouvelle poche urbaine en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation.

P/Le Préfet et par délégation,
Le Sous-Préfet

Jean-François MONIOTTE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE VAUCLUSE

COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU PAPE

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

AVIS DE L'ETAT SUR
LE PROJET DE PLU ARRETE LE 27 MARS 2017
(article L. 153-16 du code de l'urbanisme)

INTRODUCTION

Dans la continuité de la loi SRU, fondatrice des PLU, les lois « Grenelle » et ALUR ont renforcé la place du développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit de mieux penser l'urbanisation pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, lutter contre l'étalement urbain, limiter les déperditions d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes, préserver la biodiversité, assurer une gestion économe des ressources et de l'espace, et permettre l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

A l'échelle communale, le plan local d'urbanisme (PLU) est le document de référence qui définit, dans le cadre d'un projet global, la politique d'aménagement et de développement du territoire. Il doit être compatible avec le SCoT (schéma de cohérence territoriale), le PLH (programme local de l'habitat) et, le cas échéant, avec et le PDU (plan de déplacements urbains).

Les articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme constituent les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme sur lesquels se fonde le présent avis de l'Etat.

OBSERVATIONS FONDAMENTALES

1- LE PROJET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

1-1 L'habitat :

Avec 2 179 habitants en 2012, la commune de Châteauneuf du Pape envisage l'accueil de 150 à 200 habitants pour atteindre une population de 2 400 habitants à l'horizon 2026. Cette prospective, fondée sur un taux de croissance moyen de 0,6 % par an, s'inscrit dans la continuité de l'évolution démographique constatée entre 2007 et 2012.

Ainsi, le PLU définit l'objectif de produire une centaine de logements pour couvrir l'ensemble des besoins liés à l'accueil des nouveaux habitants, au desserrement des ménages et au renouvellement du parc. En adéquation avec les orientations du SCoT, le PADD s'appuie sur cette nouvelle production pour afficher une politique de l'habitat favorable à une diversification de l'offre de logements de type groupé, intermédiaire et collectif et à la réalisation de 15 logements locatifs sociaux (LLS).

Toutefois, si les objectifs du SCoT en termes de diversification de l'offre d'habitat sont précis et rappelés dans le rapport de présentation, le PLU ne prévoit aucun outil pour favoriser la production d'un habitat intermédiaire ou groupé. En particulier, l'OAP du secteur Bois de la Ville ne comporte aucune disposition en ce sens. Seul, le rapport de présentation nous 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 et ni sur sa localisation. De même, l'objectif global de réaliser 15 LLS, dont 5 dans le neuf, au titre des dispositions du programme local de l'habitat (PLH), n'est pas précisé ni encadré.

Par conséquent, bien que le PLU n'interdise pas la production d'un habitat diversifié et favorable à la mixité sociale, l'absence d'objectifs globaux définis par type de logements et d'outils encadrant leur production limite l'action et l'évaluation du PLU dans la poursuite des objectifs fixés par le SCoT et le PLH.

1-2 Les activités économiques et touristiques :

Outre, l'objectif de pérenniser le potentiel économique viticole, premier pourvoyeur d'emplois sur la commune, le PLU privilégie le développement des activités et des services au sein du tissu urbain de proximité. L'objectif est de dynamiser le cœur villageois notamment par l'accueil de nouvelles activités telles que l'artisanat d'art.

En matière de développement des activités liées au tourisme, la commune s'appuie sur ces multiples attraits historiques et patrimoniaux. Les deux projets majeurs mis en évidence par le PLU dans ce domaine concernent d'une part, la revalorisation de l'attractivité du château, au travers d'un projet aménagement pour l'accueil des visiteurs, et d'autre part l'émergence d'un espace « patrimonio-touristico-culturel » autour du site de l'Hers.

Concernant l'aménagement du pôle touristique autour du site de l'Hers, on note une incohérence entre l'OAP 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).

Par ailleurs, dans l'analyse des incidences prévisibles sur le site Natura 2000, le rapport de présentation indique que « le projet ne prévoit pas d'aménagement de grande envergure » ou encore que « le projet concerné par la zone Natura 2000 envisage de créer des aménagements légers en bordure de site ». Dans cette analyse, l'aire de stationnement prévue en dehors de la zone sensible est présentée comme l'infrastructure la plus lourde en matière d'imperméabilisation des sols sans qu'il soit fait référence à un quelconque programme de construction.

Enfin, ce projet de mise en valeur et d'amélioration de l'accès au site de l'Hers se situe sur un secteur de la vallée du Rhône, identifié par le SCoT au titre « des grands ensembles agricoles et paysagers structurant à préserver sur le long terme » et sur lesquels sont notamment exclus « tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole ou de remettre en cause sa pérennité ». Aussi, la réalisation d'un aménagement à caractère urbain, comprenant plusieurs bâtiments à vocation touristique ou commerciale, est à exclure du PADD en raison de son incompatibilité avec le SCoT.

Par conséquent, le contenu de l'orientation du PADD relative au projet de l'Hers devra être mise en cohérence avec les autres pièces du PLU. Les éléments qui se rapportent à la réalisation du programme de construction, dont la réalisation n'est pas programmée à l'échéance du présent PLU, devront être retirés en raison de leur incompatibilité avec les orientations du SCoT.

2- LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

2-1 La rationalisation des espaces bâtis

En accord avec les objectifs du SCoT du bassin de vie d'Avignon, le PADD affiche l'objectif d'optimiser l'enveloppe urbaine et de limiter les extensions urbaines.

Ainsi, le PLU identifie au sein des espaces bâtis trois types de gisements fonciers avec pour chacun un taux de mobilisation différencié de 5 % pour les parcelles cultivées, de 10 % pour les parcelles bâties pouvant être divisées et de 70 % pour les dents creuses non cultivées. Au total, le PLU évalue à environ 3 ha le potentiel foncier susceptible d'être mobilisé à l'échéance du PLU permettant, sur la base de l'objectif de densité de 20 logements par hectare, la réalisation de 60 logements.

De plus, le rapport de présentation évoque la possibilité de remise sur le marché de 10 logements vacants et la création de 10 logements collectifs par renouvellement urbain dans le cadre d'une opération de requalification d'un îlot du centre village.

Enfin, le PLU propose trois secteurs (zone 1AUh) en extension urbaine (3 ha) sur le quartier Bois de la Ville pour la réalisation de 40 logements.

Toutefois, malgré ces objectifs favorables à une occupation rationnelle des espaces bâtis, l'optimisation de l'enveloppe foncière est à relativiser. En effet, les taux de mobilisation retenus par le PLU sont très bas et seulement 27 % du potentiel des espaces bâtis est affiché comme mobilisable à l'échéance du PLU, soit 3 ha sur 11,5 ha. Ce faible taux retenu pour la mobilisation des dents creuses légitime ainsi des zones d'extension conséquentes qui représentent environ 50 % du potentiel foncier nu du PLU.

Par ailleurs, l'OAP du quartier Bois de la Ville propose des densités peu ambitieuses. Alors qu'il s'agit des seuls secteurs sur lesquels le PLU peut agir, la densité moyenne est définie à 15 logements par hectare, soit le seuil minimum admis par le SCoT. Ainsi, qu'il s'agisse du comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis ou de l'urbanisation des secteurs d'extension (zones 1AUh), aucun outil ne permet à priori de s'assurer de la réalisation de l'objectif de densité moyenne de 20 logements à l'hectare fixé par le PADD.

2-2 La lutte contre l'étalement urbain

En matière de maîtrise des extensions urbaines, le SCoT identifie pour chaque commune des « secteurs privilégiés pour l'urbanisation » qui doivent contenir « à minima 90 % des surfaces à urbaniser (U disponible + zone AU) ». Le PLU, (page 272 du rapport de présentation) ne propose aucune analyse de compatibilité au regard de cet objectif du SCoT.

Or les zones 1AUha, 1AUhc et une partie de la zone 1AUhb sont en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation définis par le SCoT soit environ 2,5 ha. De même, le quartier des Bosquets au Nord du village (zone UDa) comporte un potentiel foncier disponible de 2,5 ha environ. Ce potentiel disponible identifié dans le rapport de présentation (carte page 202) est à priori sous estimé en ne prenant pas en compte les parcelles 1017, 254 et 225 d'une superficie globale de 1,2 ha.

Ainsi, en référence à l'analyse ci-dessus, 5 à 6 ha 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.

Par conséquent, dans le cadre de l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation sur ce point et d'évaluer la part des disponibilités foncières situées en dehors des secteurs privilégiés pour l'urbanisation.

Si cette analyse confirme que plus de 10 % des surfaces à urbaniser se situent en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation, il conviendra de réduire le périmètre des zones U et AU délimité en dehors de ces secteurs. Ainsi, l'abandon du quartier des Bosquets, peu dense où l'essentiel du potentiel foncier est cultivé et jugé peu mobilisable, doit être envisagé.

Enfin, il est demandé 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.

De plus, l'extension de l'urbanisation au-delà du canal contribue, en application des critères du SCoT (page 25 du DOG) 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 « ne doivent pas permettre la formation d'une nouvelle poche urbaine ». Par conséquent, le maintien des parcelles concernées en zone 1AUha est un choix incompatible avec les orientations du SCoT.

3- LA PRESERVATION DES ESPACES, NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3-1 Les espaces agricoles

Outre le potentiel agronomique et économique du terroir viticole de Châteauneuf du Pape, le PADD associe la préservation des espaces agricoles aux enjeux de protection des paysages et du patrimoine bâti qui font l'identité communale. Ainsi, le PLU s'attache en particulier à protéger les espaces agricoles à fort enjeu paysager qui contribuent à la mise en

valeur de la silhouette villageoise et du château. Ces espaces, identifiés en zone Ap bénéficient d'une protection renforcée contre le mitage.

Toutefois, dans l'orientation « préserver la richesse viticole et paysagère », le PADD a pour objectif de « permettre aux agriculteurs de développer des activités complémentaires de type gîtes ou maison d'hôtes ». Si le développement d'une activité d'hébergement touristique peut être admis pour les sièges d'exploitations implantés en zone urbaine, ce type d'activités ne peut pas être autorisé au sein des espaces agricoles et naturels (zone A et N).

En effet, le fait d'autoriser de façon systématique les constructions d'accueil touristique sur l'ensemble du territoire agricole ne sera pas sans incidence, à terme, sur l'objectif de protection de cet espace. Par ailleurs, si le juge admet au titre du principe de nécessité à l'exploitation agricole, les locaux de vente des produits issus de l'exploitation, en revanche, il exclut toutes les constructions qui se rattachent à une opération de diversification patrimoniale, tels que les gîtes ou autre hébergement touristique (jurisprudence du Conseil d'Etat CE n° 282 398 du 14 février 2007).

Par conséquent, l'objectif du PADD ainsi que les dispositions réglementaires du PLU qui autorisent les gîtes en zone A sous couvert de la nécessité à l'exploitation agricole, doivent être modifiés dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'Etat.

Enfin, concernant les prescriptions relatives aux extensions et annexes des habitations autorisées en zone A du PLU, la commune est invitée à prendre en compte les recommandations visées dans l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 15 juin 2017.

3-2 Les milieux naturels

La commune de Châteauneuf du Pape est concerné par le site Natura 2000, zone spéciale de conservation « ZCS le Rhône aval », la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique « ZNIEFF de type I le vieux Rhône des Arméniers » et par trois zones humides en bordure du Rhône. Le diagnostic expose correctement les milieux naturels et les espèces présents sur la commune sans toutefois présenter une hiérarchisation des enjeux écologiques sous la forme d'une cartographie.

Par ailleurs, l'analyse des continuités écologiques de niveau local a bien été réalisée en prenant en compte les réservoirs et corridors de biodiversité et la dynamique de territoire. Néanmoins, malgré cette analyse, le PLU identifie au document graphique une zone à urbaniser sur le quartier Bois de la Ville au sein du corridor de trame verte identifié par la cartographie à la page 104 du rapport de présentation. Ainsi, pour les deux zones 1AUha et 1AUhc, il serait opportun de compléter les OAP de façon à assurer la conservation du corridor de biodiversité.

Enfin, concernant la zone d'accueil touristique de l'Hers, le PADD (page 24) indique que le projet devra prendre en compte les enjeux environnementaux de ce secteur en prévoyant les aménagements « à l'écart des zones immédiates de vulnérabilité ». Compte tenu de l'importance des protections environnementales de ce secteur (zone humide, ZCS, ZNIEFF) et des relevés floristiques qui identifient la présence d'orchidées protégées, la capacité d'accueil

touristique devra être définie à un niveau acceptable et ne pas compromettre la préservation des enjeux environnementaux du site.

4- LA PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

4-1 L'eau potable :

Cette problématique a été correctement détaillée dans le rapport de présentation et les annexes. Au vu des prévisions retenues pour les zones ouvertes à l'urbanisation, l'augmentation des besoins en eau pourra être assurée.

Par ailleurs, comme indiqué dans le rapport de présentation, la nappe du miocène sur Châteauneuf du Pape est impactée par des pollutions aux produits phytosanitaires. Les contrôles sanitaires effectués sur les captages privés montrent régulièrement le dépassement des seuils admis en matière de pollution aux pesticides. Ainsi, afin de limiter l'exposition des populations concernées, il est recommandé, en collaboration avec le syndicat des eaux Rhône, d'étendre le réseau public d'eau potable là où c'est envisageable.

5 – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

5-1 Le risque inondation :

La prise en compte du plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Rhône par le PLU est satisfaisante et ne soulève aucune observation.

En revanche, la prise en compte du risque inondation aux abords du fossé des Relagnes parait insuffisante au regard des dysfonctionnements constatés. Il est donc recommandé à la commune :

- d'identifier la zone de débordement de ce fossé comprise entre la route départementale 192 au Nord et le canal de Pierrelatte au Sud. Pour ce faire, la commune peut s'appuyer sur le zonage du PLU approuvé le 18 février 2013 et depuis annulé.

- de préconiser, dans la zone inondable ainsi repérée, des hauteurs de planchers à 0,50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel.

5-2 Le risque incendie de forêt :

Le document graphique prend en compte le risque incendie de forêt issu de la carte d'aléas départementale. En fonction, du niveau d'aléa très fort, fort et moyen des secteurs correspondants f1, f2 et f3 sont délimités. Cette prise en compte est satisfaisante. Toutefois, compte tenu d'une moindre sensibilité au risque incendie des boisements de feuillus de la ripisylve du Rhône, l'Islon Saint Luc pourrait être affiché en secteur f3 d'aléa moyen.

Concernant le risque incendie de forêt, les prescriptions du chapitre 6 du règlement devront être mises à jour selon les observations suivantes :

- en secteurs 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 m² 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.

OBSERVATIONS SUR LE CONTENU DU DOCUMENT

1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

Dans la partie relative aux voies bruyantes (page 119), il conviendrait pour une meilleure information du public de faire référence à l'article R. 571-38 du code de l'environnement qui précise que ce classement permet de déterminer les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les bâtiments situés dans les secteurs de bruit. De même, l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté interministériel du 30 mai 1996, sera cité.

Le PPRI du Rhône est en cours de révision et non pas révisé comme indiqué à la page 105. L'arrêté du 7 mai 2002, visé dans le rapport de présentation, a prescrit la révision. Par ailleurs, la carte de risque, présentée à la page 108, est issue de l'étude relative au territoire à risque important d'inondation (TRI) et sert de base technique à la révision du PPRI. Les informations relatives au PPRI du Rhône et à sa révision devront être précisées.

A la page 79, il conviendra de préciser que l'inscription au titre des monuments historiques concerne le château de l'Hers et non « la Tour de l'Hers ».

2 – LE PADD

Au regard du peu d'informations fournies, l'objectif n°3 « aérer le tissu urbain » (page 12) pose question. Nous précisons que les démolitions seront évitées dans le centre ancien, car c'est justement la densité du bâti qui est à préserver sur ce secteur du village.

Les orientations 1 et 2 (pages 19 et 20) concernent les abords des deux châteaux de la commune. Là aussi, l'ambiguïté des projets envisagés ne permettent pas d'évaluer leur impact sur les différents sites. Dans tous les cas, un équipement d'hébergement hôtelier et de restauration ne paraît pas adapté sur le site de l'Hers.

3 – LES OAP

<u>OAP n°1, Bois de la Ville :</u>

Il est indiqué page 16 : « Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré. » Il conviendra d'ajouter : « Notamment avec une présence végétale renforcée ».

OAP n°2, abords du château :

Les espaces de stationnement, de détente/rafraîchissement, évoqués page 19, restent trop flous pour appréhender leur impact aux abords du château. Les principes retenus pour l'aménagement de ces espaces pourraient être précisés. Il conviendrait notamment d'ajouter : « 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 ».

La phrase ci après (page 20) « Les aménagements devront respecter les règles relatives au périmètre de protection des Monuments Historiques (500 m autour du château) » sera remplacée par : « Le secteur concerné étant situé dans un périmètre de Monument Historique, le demandeur devra prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France, le plus en amont possible afin de rechercher la meilleure intégration dans le site ».

OAP n°3, espace patrimonio-touristico-culturel :

Ce secteur (page 21) a pour objectif de permettre l'émergence d'un espace patrimonio-touristico-culturel autour du site de l'Hers. Considérant la qualité des lieux et sa visibilité, l'objectif est bien trop vague pour envisager son impact. Ainsi, la phrase ci-après (page 24) « Le projet devra s'intégrer avec son environnement urbain et paysager. Les aménagements devront respecter les règles relatives à la protection des 500 m autour de la Tour de l'Hers » sera remplacée par : « Le secteur concerné étant situé dans un périmètre de Monument Historique et dans une large plaine alluviale, qualifiant le caractère des lieux, le demandeur devra prendre l'attache de l'architecte des bâtiments de France le plus en amont possible afin de rechercher la meilleure intégration dans le site ».

En conclusion, 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.

4 – LE REGLEMENT

4-1 Les emplacements réservés :

Les destinations des emplacements réservés n° 3 et 4, relatifs à l'aménagement d'un « espace tampon » et d'un « espace découverte » devront être précisées en relation avec les termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU prévoit le long des berges des rivières et des canaux un retrait de 8 mètres minimum des constructions. 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.

4-2 Les règlements des zones A et N :

Le règlement de la zone N dans son article N10 relatif à la hauteur fait référence aux secteurs Nt1 et Nt2 or seul un secteur Nt concernant les abords du château est délimité au document graphique.

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'OAP n°3 devront obligatoirement être raccordés au réseau public d'eau potable. Le règlement ne peut prévoir une alimentation en eau potable par ressource privée pour ces trois projets.

Aux termes de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit préciser pour les STECAL « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ». Or, si le règlement de la zone A précise les règles de hauteur et d'implantation des constructions aucune règle de densité n'est fixée pour le STECAL At. De même pour le STECAL Nt, il est fixé une densité maximale de 50 m² 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 projet de reconversion du site des carrières de la société SCV en une installation de recyclage et de stockage de déchets inertes porte sur l'ensemble des parcelles du site. Or, le secteur Ncad qui permet ce type d'installation ne porte que sur les parcelles n° 40 et 350. Le classement des parcelles n°62, 63 et 352 en zone Nca, exclusivement dédiée à l'exploitation des carrières, n'est pas compatible avec le projet de reconversion du site.

4-3 La rédaction des prescriptions architecturales :

La rédaction du règlement et en particulier celle de l'article 11 lisse l'ensemble des règles sans prendre en compte la morphologie et l'histoire des différents lieux qui justifie la délimitation de chaque zone. Ainsi, les prescriptions concernant l'aspect architectural sont identiques en UA, UB, UD et même AU.

De même, les articles 3 des zones UA, UB, UD, UP et 1AUH prescrivent : « Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ». Cette disposition n'est pas souhaitable dans le centre ancien identifié en zone UA.

Certaines formulations des prescriptions de l'article 11 sont confuses et non contextuelles :

11.2 « Les constructions doivent présenter une volumétrie simple ainsi qu'une harmonie de matériaux. Les éléments architecturaux anachroniques, étrangers à la région, <u>ou de correspondant à leurs fonctions</u> (faux jambages, linteaux, poutres...) sont à proscrire ».

11.3 « Les constructions en matériaux légers, briques ou parpaings seront obligatoirement enduites de mortier de chaux ». Cette prescription qui s'applique notamment en zone UD et 1AUh ne se justifie pas pour les constructions neuves dans les zones pavillonnaires.

Enfin, sans distinction de zone, l'article 11.6 incite à réaliser des clôtures maçonnées ou métalliques, sans aucune référence à la présence végétale, pourtant indispensable dans certains secteurs.

4-4 Les dispositions applicables aux éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Nous saluons ici la prise en compte du patrimoine non protégé sur la commune.

Au regard des enjeux patrimoniaux et paysagers de Châteauneuf du Pape, la commune pourrait envisager de compléter son document d'urbanisme par la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable. Ce document, s'appuyant sur un diagnostic précis du territoire, permet de replacer chaque type d'intervention (constructions neuves, ravalements, enseignes, signalétique...) dans une approche globale de la commune, en cohérence avec l'identité des lieux.

5 – LES ANNEXES

Le zonage du plan de prévention des risques inondation du Rhône devra être annexé dans sa version approuvée. L'arrêté préfectoral du 20 janvier 2000 approuvant le PPRI du Rhône sera joint aux annexes.

CONCLUSION

Les choix retenus par la commune pour définir le projet d'aménagement et de développement durable sont globalement en accord avec les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme tels que définis aux termes des articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, l'Etat émet un avis favorable au projet de PLU en invitant la commune à prendre en compte l'ensemble des observations contenues dans le présent avis ainsi que les trois réserves suivantes.

Au titre de la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT, l'Etat demande que :

- le PLU analyse la part des surfaces à urbaniser (telles que définies par le SCoT) situées au sein des secteurs privilégiés pour l'urbanisation et fasse en sorte que ces derniers en comportent une part minimale de 90 % ;
- les éléments désignant la réalisation d'un programme de constructions sur le site de l'Hers soient retirés du contenu de l'orientation du PADD afin de répondre aux enjeux patrimoniaux du site et à l'orientation du SCoT visant à préserver sur le long terme les grands ensembles agricoles et paysagers structurants ;
- sur le quartier Bois de la Ville le périmètre de la zone 1AUha soit limité au Nord du canal afin de ne pas permettre la formation d'une nouvelle poche urbaine en dehors des secteurs privilégiés d'urbanisation.

Carpentras, le 20 JUIN 2017

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet de Carpentras,

Jean-François MONIOTTE