

Il peut être annexé à la
DCC n° 2017082 du 31/7/2017.



ANALYSE AU TITRE DES COMPETENCES DE LA CCPRO DU PROJET ARRETE DU PLU DE CHATEAUNEUF DU PAPE

| COMPETENCES ET ACTIONS DE LA CCPRO | | PLU | OBSERVATIONS |
|------------------------------------|--|--|---|
| Aménagement de l'espace | Créer, aménager et gérer des équipements de tourisme et loisirs | L'ambition 3 avec ses 3 orientations confirme la volonté de la Commune de valoriser son patrimoine avec la création des OAP n°2 et 3. Cette dernière prévoit notamment l'aménagement de la halte fluviale et de ses abords (site de l'Hers). Un STECAL Nt est créé pour un espace de stationnement, pour un lieu d'accueil touristique en lien avec l'OAP du château. | La CCPRO sera pleinement associée aux réflexions liées aux aménagements de ce site. Il convient de s'assurer de la comptabilité de tout projet avec le PPRI du Rhône. |
| | Etre compatible avec le SCOT du SMBVA | Le rapport de présentation (p.268) indique le rapport de compatibilité du PLU avec le SCOT SMBVA | L'avis du SCOT sera soumis au Comité Syndical du 26 Juin 2017 |
| | Créer et réaliser des opérations à caractère économique (ZAC...) | La commune n'a pas de ZAC sur son territoire et ne projette pas d'en créer. | Pas d'observation |
| | Développer le territoire numérique | Le RDP (p.143) précise que la desserte est plutôt faible. Aucun logement ou local professionnel ne dispose d'un débit > 100Mbit/s et seule une partie du village bénéficie d'un débit > 30Mbit/s ; la majorité de la zone urbaine est couverte en haut débit. | Il est rappelé que par Délibération du Conseil communautaire en date du 24/11/15 (n° 49/2015) la CCPRO a sollicité le département pour obtenir la couverture en Très Haut débit de la commune de Châteauneuf du Pape. La CCPRO a donné son accord de principe pour adhérer au 1 ^{er} Plan quinquennal FHITH du CD 84 sous certaines conditions notamment financière. |
| | Encourager la mobilité durable | A travers son PADD, la commune affiche son intention de créer des maillages doux reliant le centre villageois aux quartiers d'habitat et aux nouveaux équipements au Sud (École, pôle sportif). Le PADD mentionne le projet de Vélo Route « Via Rhône ». Chaque OAP intègre le principe de cheminements doux. | 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. Hors, le maillage se fait surtout à l'Est entre le centre-ville, et les nouveaux espaces de proximité. |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | | La création de ces cheminements s'appuie sur des chemins ruraux existants. Il serait judicieux que l'OAP n° 3 indique la Via Rhôna, comme grande voie de passage cycles. |
| Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage | | NON CONCERNE | NON CONCERNE |
| Collecte et traitements des déchets des ménages et déchets assimilés | | Le rapport de présentation indique une augmentation de la quantité de déchets de l'ordre de 49,2tonnes/an sur la base de +150 habitants | La CCPRO dispose d'un règlement de collecte des déchets ménagers en vigueur depuis Février 2017. Il convient d'en faire mention dans les articles ad hoc du règlement du PLU. |
| Politique du logement et du cadre de vie | Evaluer, suivre, élaborer et réviser le PLH ainsi que mettre en œuvre son programme d'actions | Taux de croissance démographique annoncé : 0,6 %/an soit 150 habitants environ sur 10 ans, et 100 logements à produire Densité moyenne de 20 logements par hectare 60 logements à créer dans l'enveloppe urbaine existante (en renouvellement urbain ou dents creuses) 40 logements à créer « OAP Bois de la ville » sur 3ha 10% de logements collectifs : opération de requalification d'un îlot | Le PLH (2011-2016) prévoyait : - 80 lgts dont 10 locatifs aidés (5 dans le neuf, 5 dans l'existant). Seuls 27 logts sur la période 2011-2014 ont été réalisés dont 6 LLS (soit 60% de l'objectif atteint fin 2015) mais il est prévu une opération de 14 lgts sociaux (GDH). Formes urbaines et densités - 15 lgts /ha pour individuel pur (55%) - 25-35lgts /ha pour individuel groupé (30%) - 45-50lgts /ha en collectif (15%) L'OAP Bois de la Ville : 40 lgts soit 15lgts/ha en individuel. Il convient de rajouter dans le schéma 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 ». Il conviendrait de mentionner dans le RDP, le lancement du 2eme PLH de la CCPRO (DCC en date du 10 avril 2017) qui aura pour but notamment de redéfinir la politique du logement à l'échelle du |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | | territoire (nbre, densité, typologie) et des actions à mettre en place (OPAH, PIG, LLS, réservations de logements ...) |
| | Elaborer, mettre en œuvre et suivre l'OPAH | Ambition 2, orientation 2, objectif 3 du PADD : la commune se mobilise pour entamer une politique de réhabilitation de ces logements vacants | Il serait intéressant de mentionner dans le RDP le bilan de l'OPAH et notamment ses actions sur la Commune de Châteauneuf-du-Pape. Il convient de préciser que bien que le dispositif sera caduc au 11/09/2017, la CCPRO proposera une réflexion sur un nouvel outil à mettre en place pour permettre la création de logements sociaux dans l'enveloppe urbaine existante (en diffus) et ainsi répondre à l'objectif lié à la réhabilitation du parc vieillissant et la mobilisation du parc vacant. |
| | Actions en faveur du logement locatif social (LLS) | La commune a recensé 100 logements sociaux environ soit 10% de son parc. Ce territoire est non soumis à l'article 55 de la loi SRU. La commune prévoit de réaliser 15 LLS supplémentaires. | Le règlement, le zonage ou les OAP, ne prévoit pas d'outils pour permettre la création des LLS. |
| Développement Economique | Créer, aménager, entretenir et gérer les zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique et portuaire ou aéroportuaire | La commune souhaite maintenir et diversifier l'économie du cœur villageois. Le commerce de proximité, de services et de restauration sont majoritaires. Une diversification des activités vers le développement de l'artisanat d'art fait partie des objectifs fixés par la commune. Le but est de revitaliser le cœur du village. | Il a été identifié un tissu « local » qui correspond aux activités de proximité. La commune au travers des OAP et du zonage montre sa volonté de : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les commerces, services de proximité - Développer l'activité touristique (site du Château, site de l'Hers) - Maintenir et développer l'activité agricole/viticole, principal secteur d'activité et d'emploi de sa commune Le règlement prévoit notamment la possibilité de créer des chambres d'hôtes ou gîtes en A |
| | Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales Promotion du tourisme | L'ambition 1 /orientation 3 prévoit le développement d'un pôle de loisirs au sud du territoire entre la route du sel et le chemin du Clos. L'OAP n°3 vise à valoriser et requalifier le Château et les abords du site | |
| Protection et mise en valeur de l'environnement | Lutter contre les nuisances sonores (cartes de bruit, PEB) | Le RDP fait état des zones de bruit et des mesures prescriptives en terme de constructibilité. | Des marges de recul ont été reportés sur le zonage. |
| | Soutenir les actions de maîtrise de la demande d'énergie | Le souhait retenu dans le PADD est de construire un urbanisme durable en mettant en place des cheminements doux et en utilisant les énergies | La commune s'inscrit dans une démarche de développement durable. Dans le PADD et les OAP, la commune montre sa volonté de favoriser le bio |

| | | | |
|--------|---|---|--|
| | | renouvelables. | climatisme mais ne le traduit pas dans son règlement. La CCPRO a mis en place des dispositifs d'éclairages publics économes et des bornes de recharge électriques. |
| | Propreté urbaine | NON CONCERNE | NON CONCERNE |
| | Sensibiliser à l'environnement | <p>Les espaces agricoles représentent 74% du territoire soit 1830 ha dont 1800 ha en vignoble AOC. Le zonage classe certains secteurs en zone Ap. Un STECAL est prévu concernant un hôtel.</p> <p>La commune a répertorié tous les outils de protection mis en place sur le territoire (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides,)</p> <p>Objectif affiché : réduire d'environ 50% la consommation des terres agricoles et naturelles</p> <p>100ha sont reclassés en A</p> <p>Création d'un STECAL Nt en continuité du Château.</p> <p>La commune dans le PADD souhaite préserver la richesse viticole et paysagère du territoire : ensemble des réservoirs de biodiversité, les coteaux, les espaces agricoles et naturels, le canal de Pierrelatte et ses abords.</p> <p>L'ensemble des risques est précisé : sismique (aléa modéré - zone de sismicité 3), « retrait et gonflement des argiles » (zone d'aléa faible et moyen par endroit) ; inondation ; ruissellement et feu de forêt.</p> | <p>La commune protège ces grands ensembles au travers de son zonage et de son règlement.</p> <p>Dans son ambition 1, objectif 3 « aérer le tissu urbain » : l'article L.151-23 du CU aurait pu être également utilisé comme leviers d'actions</p> <p>Ce dernier a été utilisé le long du Chemin de Limas ce qui rend impossible l'élargissement à terme de cette voie</p> <p>NB : zonage Af sur des EBC à supprimer et remplacer par zonage N plus cohérent avec occupation des sols</p> <p>Il est fait mention de zone Nt1 et Nt2 qui n'existent pas au zonage.</p> <p>Les risques sont énumérés et pris en compte dans le zonage et le règlement.</p> <p>Le territoire est concerné par un PPRif, identifié au zonage par « f1 » aléa très fort et « f2 » aléa fort.</p> |
| Voirie | Créer, aménager et entretenir la voirie d'intérêt communautaire | <p>La commune, dans son PADD prévoit de créer de nouveaux espaces de stationnements en lien avec l'aménagement et la réhabilitation des équipements (ER 1 à 4)</p> <p>L'ambition 1/ orientation 4 vise à améliorer la qualité du cadre de vie, réaménager la voirie pour limiter la vitesse de circulation et développer les liaisons douces ville haute/ville basse.</p> <p>Le règlement prévoit en zone 1AUh que la voirie ne peut être inférieure à 5m avec une marge de recul de 5m</p> | <p>Le zonage toute comme le règlement ne prévoit pas d'ER ou de marge 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 cycles.</p> <p>Les chemins des garrigues et de limas doivent recevoir le train touristique depuis le site de l'Hers</p> |

| | | | |
|----------|--|--|--|
| | | par rapport à l'axe en 1AUha et b et 2m en 1AUhc | = aménagement à prévoir Les 4 sites de l'OAP bois de la Ville ne sont pas relier entre eux - Voirie propre à chaque OAP et accès direct sur les chemins étroits. |
| (GE)MAPI | | Le projet arrêté récence et identifie le risque inondation ou ruissellement pluvial. | 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. |