



**COMMUNE DE
CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE**
(VAUCLUSE)

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

DEUXIÈME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AFIN d'augmenter sensiblement sa croissance démographique, la commune de Châteauneuf-du-Pape envisage la création d'un lotissement de seize lots sur une unité foncière du Quartier la Bigote.

Les dispositions actuelles du plan d'occupation des sols imposant notamment, dans cette zone 1NA, l'implantation à quatre mètres de la limite séparative, sont trop restrictives pour permettre une utilisation optimale de la surface disponible par une implantation architecturale harmonieuse du lotissement et assurer l'équité dans la commune.

Il y a donc lieu de modifier le POS de façon à créer, au sein de cette zone 1NA, une "sous-zone" 1NAa qui permettrait l'implantation du projet dans les meilleures conditions.

Pour cette 1^{RE} modification du POS, Monsieur le maire de Châteauneuf-du-Pape a prescrit l'ouverture d'une enquête publique et a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur. Les modalités d'organisation de l'enquête ont été définies par l'arrêté n° FAL 2016/140 du maire de Châteauneuf-du-Pape, en date du 25 juillet 2016.

I - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.1 – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Les étapes successives de l'ouverture de l'enquête se sont succédé à la bonne cadence, permettant au commissaire enquêteur de recevoir toutes les informations utiles à l'enquête.

Tous les moyens de communication actuels ont été mis à contribution pour échanger l'information sans désemparer tout au long de la procédure.

Les textes régissant l'enquête publique et les dispositions de l'arrêté municipal définissant ses modalités d'organisation ont été respectés.

1.2 – LE DOSSIER SUPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Conforme aux prescriptions du code de l'environnement (article R.123-8), le dossier d'enquête est complet, explicite, et globalement compréhensible par le public.

Il comprend :

- une note de présentation ;
- un document graphique de la zone concernée.

1.3 – INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

1.3.1 - Information du public :

Les prescriptions relatives à la publicité légale ont été respectées, qu'il s'agisse de la presse écrite, de l'affichage sur le panneau ad hoc à la mairie et de la pancarte à la couleur et aux dimensions réglementaires sur le site concerné. La mise *en ligne*, sur le site internet de la commune, de l'«avis d'enquête publique» a contribué également à l'information permanente du public.

1.3.2 - Participation du public :

En douze heures de permanence, étalées sur trente-trois jours et réparties sur les jours ouvrables de la semaine, le commissaire enquêteur a reçu la visite de deux personnes ou groupes de personnes.

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

Deux courriers ont été remis au commissaire enquêteur, directement par leurs auteurs lors des permanences.

II - RAPPEL SUR LE PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE

2.1 – LE CONTEXTE

Pour répondre à la demande de logements et afin d'augmenter sensiblement la capacité foncière de la commune, l'aménagement d'un lotissement de seize lots a été envisagé au quartier de la Bigote, sur le territoire de la commune de Châteauneuf-du-Pape.

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

2.2 – LE PROJET

La modification n° 1 du POS a pour objet de permettre d'augmenter d'environ 50 % la surface constructible en autorisant l'implantation en limite de propriété par la création d'une « sous-zone » 1NAa au sein de la zone 1NA du POS. La limitation des hauteurs de construction et la création d'une zone *non ædificandi* autour d'une grande partie du projet viendront réduire les importants droits à construire obtenus grâce à cette modification.

III - CONCLUSIONS MOTIVÉES

Permettre la création de logements pour répondre à une demande est une **nécessité**.

La recherche de l'équité et l'optimisation de la constructibilité par une implantation architecturale harmonieuse constituent une **obligation**.

La modification du plan d'occupation des sols est, dès lors, **inévitable**.

La participation de deux personnes ou groupes de personnes venus rencontrer le commissaire enquêteur ; la remise à ce dernier de deux courriers de particuliers ou groupes de personnes ; l'absence d'avis défavorables des personnes publiques associées ; les visites sur les lieux ; les rencontres avec le maire et la directrice de la réglementation, de l'urbanisme, du foncier et des finances ; l'analyse du dossier, des documents reçus et des observations du maire, ont permis au commissaire enquêteur de se forger une opinion sur l'**opportunité** de la modification projetée.

IV – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-13-1, L.123-13-2 et R. 123-19 ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement codifié aux articles R.123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Vu la demande du Maire de Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse), enregistrée le 05 juillet 2016 au tribunal administratif de Nîmes ;

Vu la décision n° E16000090 / 84 du vice-président du tribunal administratif de Nîmes, en date du 5 juillet 2016, désignant Monsieur Marc NICOLAS en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté n° FAL 2016/140 en date du 21 juillet 2016 du maire de Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse) prescrivant l'enquête ;

Vu le dossier de l'enquête, l'analyse effectuée sur le projet et les observations du commissaire enquêteur,

Constatant :

- le déroulement régulier de l'enquête, conformément aux prescriptions de l'arrêté n° FAL 2016/140 du maire de Châteauneuf-du-Pape, en date du 21 juillet 2016 ;
- la possibilité offerte à chacun de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses éventuelles observations dans de bonnes conditions ;
- la communication au public d'un dossier d'enquête clair et complet permettant de lui apporter les éléments d'information nécessaires à l'expression d'un avis convenable sur le projet ;

Considérant :

- l'utilité publique du projet soumis à enquête ;
- ses conséquences limitées sur l'environnement ;
- la pertinence des réponses aux observations du public ;
- l'absence d'avis défavorable des personnes publiques associées ;

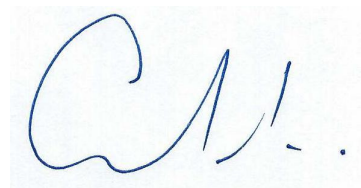
S'appuyant sur les positions exprimées dans les conclusions motivées et sur le bilan tiré entre les avantages et les inconvénients du projet, qu'il estime manifestement en faveur de l'intérêt général, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

à la demande du maire de Châteauneuf-du-Pape (Vaucluse) pour la modification n° 1 du plan d'occupation des sols de sa commune, sous réserve d'un aménagement suffisant de la voirie pour maintenir une circulation fluide dans le quartier concerné.

FAIT À MONDRAGON, LE 7 OCTOBRE 2016

MARC NICOLAS,
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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