

DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Châteauneuf-du-Pape

## 1. Rapport de présentation





## Sommaire général

Partie 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement

Page 5

Partie 2 : Justification des dispositions du PLU

Page 189

Partie 3 : Evaluation environnementale

Page 293



# Partie 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement





## Sommaire partie I

### PARTIE 1 : PRÉAMBULE.....10

I. Qu'est-ce qu'un PLU ?.....11	11
1. Les pièces constitutives du PLU.....11	11
2. Les grandes étapes d'élaboration d'un PLU.....12	12
II. Contexte administratif et intercommunal.....14	14
1. La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze.....14	14
2. Le syndicat mixte pour la création et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon.....15	15
3. Les autres syndicats intercommunaux.....16	16
III. Contexte communal.....17	17
1. Histoire de la commune.....17	17
2. Situation de la commune.....18	18

### PARTIE 2 : DIAGNOSTIC.....19

CHAPITRE 1 : PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX.....21	21
I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible.....22	22
1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....22	22
2. Le schéma de cohérence territoriale du Bassin de vie d'Avignon.....24	24
3. Le SDAGE.....25	25
4. Les PPR.....27	27
II. Plans et programmes que le PLU doit prendre en compte.....28	28
1. Le SRCE.....28	28
III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération.....29	29
1. Le Plan Régional pour la qualité de l'Air ou Plan de Protection de l'Atmosphère 29	29
2. Schéma départemental des Carrières.....29	29
3. Schéma régional du Climat de l'Air et de l'Énergie Provence-Alpes-Côte-D'azur 29	29
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC HUMAIN.....30	30

I. Dynamiques démographiques.....31	31
1. Structure démographique de la commune.....31	31
2. Une évolution du profil des ménages.....32	32
3. Un niveau de vie de la population relativement élevé.....35	35
4. Une population qualifiée.....35	35
II. Dynamiques de l'habitat.....37	37
1. Composition du parc de logements.....37	37
2. Un déséquilibre entre l'offre immobilière et la taille des ménages.....41	41
3. Un marché de l'immobilier attractif.....43	43
III. Dynamiques économiques.....45	45
1. L'évolution de la population active.....45	45
2. L'emploi à Châteauneuf-du-Pape.....49	49
3. Les différents secteurs d'activités.....50	50
CHAPITRE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE).....60	60
I. Paysages.....61	61
1. Châteauneuf du Pape dans le grand paysage.....61	61
2. Châteauneuf-du-Pape, un socle villageois marqueur de l'identité communale 62	62
3. Une plaine agricole encore bien préservée, des ensembles boisés résiduels qui tendent à disparaître.....66	66
4. Les enjeux du développement urbain à l'échelle du « grand paysage ».....69	69
5. Les enjeux du développement urbain à l'échelle du paysage « local » : la qualité des entrées de ville.....72	72
II. Le Patrimoine.....77	77
1. Le centre ancien : une qualité et identité urbaine à conserver.....77	77
2. Plusieurs monuments historiques.....79	79
3. D'autres éléments bâtis remarquables.....80	80
4. Un patrimoine lié à l'eau à valoriser ?.....82	82
5. Les sites archéologiques.....84	84
III. Espaces naturels : la valeur écologique du milieu.....86	86
1. Les périmètres de protection de la biodiversité ou d'inventaire de richesses écologiques.....86	86
2. Les autres sites naturels d'intérêt écologique : les zones humides.....97	97
3. Diagnostic écologique de la commune.....99	99



4. La trame verte et bleue communale.....	102	2. Les transports collectifs.....	150
<b>IV. Les risques naturels et technologiques.....</b>	<b>108</b>	3. Le Plan Directeur des Equipements Cyclables de Vaucluse .....	151
1. Un territoire à risque d'inondation.....	108	4. Le Stationnement à Châteauneuf-du-Pape .....	151
2. Le risque de ruissellement.....	111	<b>III. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des</b>	<b>153</b>
3. Un risque de feux de forêt localisé et faible.....	113	<b>espaces bâtis.....</b>	<b>153</b>
4. Un risque de retrait-gonflement des argiles modéré.....	114	1. La consommation foncière.....	153
5. Risque lié au mouvement de terrains.....	115	2. Le bilan du POS en vigueur.....	157
6. Un risque sismique modéré.....	116	3. Analyse des capacités résiduelles du POS.....	159
7. Des installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....	116	<b>IV. Analyse sectorielle .....</b>	<b>163</b>
<b>V. Nuisance et pollutions.....</b>	<b>117</b>	1. Secteur « Centre ancien ».....	164
1. Qualité des eaux .....	117	2. Secteur « Extension du village ».....	168
2. Plusieurs sites recensés comme potentiellement pollués sur la commune.....	119	3. Secteur « Entrée Nord ».....	174
3. Des voies bruyantes.....	120	4. Secteur « Entrée Sud ».....	178
4. La qualité de l'air.....	122	5. Secteur « Entrée Ouest ».....	181
5. La gestion de déchets.....	124	6. Perspectives de croissance et besoins en logements.....	186
<b>VI. Gestion des ressources.....</b>	<b>128</b>		
1. Eau : ressource et traitement.....	128		
2. Assainissement.....	132		
3. Les carrières.....	135		
<b>VII. Objectifs énergétiques .....</b>	<b>136</b>		
1. Les enjeux de l'énergie dans les documents d'urbanisme .....	136		
2. La consommation énergétique.....	136		
3. Les émissions de gaz à effet de serre .....	137		
4. La production d'énergie.....	137		
5. Les orientations du SRCAE .....	137		
6. Le potentiel de développement des énergies renouvelables.....	138		
7. Le scénario au « fil de l'eau ».....	140		
<b>CHAPITRE 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>142</b>		
<b>I. Fonctionnement urbain .....</b>	<b>143</b>		
1. Les équipements scolaires .....	143		
2. Les équipements publics et socioculturels.....	143		
3. Communication numérique.....	146		
<b>II. Mobilités .....</b>	<b>149</b>		
1. Les infrastructures routières et ferroviaires.....	149		

# Partie 1 : Préambule

## I. Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est l'outil principal de mis en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols depuis 2001.

Il traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune défini à partir d'un diagnostic. Il donne à la commune un cadre de cohérence opérationnelle pour les différentes actions et opérations, publiques ou privées. Enfin, il doit permettre d'assurer la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Comme le faisait le POS, le PLU continue à préciser le droit des sols.

Véritable plan d'urbanisme, il permet d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire et pourra intégrer, dans une présentation d'ensemble, tous les projets d'aménagement pouvant intéresser la commune, comme les zones d'aménagements concertées. Il pourra également exposer les actions et opérations envisagées en matière d'espace public, de transport, de paysage, d'environnement et de renouvellement urbain.

Le PLU est un document à la fois stratégique, programmatique et opérationnel, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à long terme.

L'élaboration du PLU doit ainsi être considérée comme l'occasion de revisiter l'exercice de planification « à la source », en partant de l'expression d'un projet d'aménagement de développement urbain « guidé » par les principes du

développement durable, et fondé sur un diagnostic qui analyse les différentes dimensions urbaines et leurs interactions.

### 1. Les pièces constitutives du PLU

Le PLU comprend :

#### 1.1. Un Rapport de présentation ;

Il exprime les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, agricole, et forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social d'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis et expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 1.2. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat ;
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques ;
- l'équipement commercial ;
- le développement économique ;
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## 1.3. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le respect des ambitions définies dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

## 1.4. Un Règlement et un Zonage

Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Le Règlement fixe pour chaque zone, en cohérence avec le PADD, les règles et les servitudes d'utilisation des sols en matière d'implantation et de construction.

Le règlement et le zonage sont opposables à toutes personnes publiques ou privées pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

## 1.5. Des Annexes

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

## 2. Les grandes étapes d'élaboration d'un PLU

L'élaboration d'un PLU se déroule en cinq grandes étapes :

- **Phase diagnostic**

Cette phase permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement communal. Le diagnostic comprend une partie paysage et environnement, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

- **Phase Projet : le PADD et les OAP**

L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.

- **Phase Traduction réglementaire**

Cette phase permet de transcrire les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. L'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués et de mesurer les incidences du PLU sur l'environnement. Pour cela, des mesures de réduction, de compensation et de suivi seront définies.

- **Phase Administrative (arrêt et enquête publique)**

Le dossier de PLU, une fois complet et représentatif du projet communal, est « arrêté » par délibération du Conseil Municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes Publiques Associées (Communauté de communes, Préfecture, Conseil départemental, Conseil régional, chambres consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel est joint les avis émis par les PPA, fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur pendant un mois minimum.

- **Phase d'Approbation**

Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport motivé sur les avis exprimés. L'analyse de ce rapport permet à la

commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du Conseil Municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toutes les décisions d'aménagement doivent être compatibles avec celui-ci.

## II. Contexte administratif et intercommunal

### 1. La Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze

Châteauneuf-du-Pape est rattachée à la Communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze (CCPRO). Créée en 1993, cette intercommunalité regroupait également les communes de Bédarrides, Jonquières, Courthézon, Sorgues, Caderousse et Orange depuis 2014.

D'une superficie de 21 010 hectares, l'intercommunalité comptait 67 966 habitants en 2013. Elle représentait en 2016 12,4% de la population du Vaucluse et son territoire occupait environ 7% de la superficie du département.

Son périmètre a évolué le 1er janvier 2017 avec le départ des communes de Bédarrides et Sorgues vers la Communauté de communes des Sorgues du Comtat.

Les compétences transférées par les communes à l'intercommunalité sont :

- L'aménagement du territoire ;
- Le développement économique ;
- La protection et mise en valeur de l'environnement ;
- La lutte contre les inondations et gestion des milieux aquatiques ;
- L'assainissement pluvial ;
- L'assainissement non collectif (ANC) ;
- La collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés ;
- La politique du logement et du cadre de vie ;

- Le développement touristique ;
- La prévention contre les risques majeurs.



## 2. Le syndicat mixte pour la création et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon

La commune se trouve dans le périmètre du SCoT du Bassin de vie d'Avignon. Il s'agit d'un document de planification à l'initiative des élus locaux qui vise à fixer les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des territoires urbanisés à l'échelle du bassin de vie. De valeur supérieur aux documents locaux d'urbanisme, il fixe les grands équilibres à maintenir entre les espaces urbains et à urbaniser, les espaces naturels, agricoles ou forestiers, ainsi que les objectifs pour un développement durable et équilibré.

Le SCoT assure la mise en cohérence des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacement, d'équipement commercial ou d'environnement menées par les différentes collectivités, et leur traduction harmonieuse dans les documents locaux d'urbanisme (PLU).

Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon a été créé par arrêté inter-préfectoral le 29 décembre 2003.

Les compétences du Syndicat Mixte sont :

- L'élaboration du SCoT du Bassin de vie d'Avignon
- Le suivi de la réalisation des objectifs préconisés par le SCoT
- La gestion dans le temps du document et des modifications/révisions éventuelles

Le périmètre du SCoT du Bassin de vie d'Avignon est à cheval sur deux régions (Provence-Alpes-Côte d'Azur/Languedoc-Roussillon) et deux départements (Vaucluse / Gard)

Il couvre 4 intercommunalités : le Grand Avignon, la Communauté de Communes du Pays Réuni d'Orange, la Communauté de communes des Sorgues du Comtat, et la Communauté de communes de la Côte du Rhône Gardoise.

Il s'étend sur **663 km<sup>2</sup>** et représente **28 communes** (9 dans le Gard et 19 dans le Vaucluse) et **290 060 habitants**.



- Elargissement du périmètre avec l'intégration des communes de Pujaut et Sauveterre au Grand Avignon et de la Commune d'Orange à la Communauté de communes Pays de Rhône et Ouvèze

Le Syndicat mixte est un lieu de débat, qui dans le cadre du suivi et de la mise en œuvre, se double d'une vocation de lieu de conseil, de soutien aux communes de son périmètre, qui élaborent, modifient ou révisent leur document d'urbanisme, obligeant le Syndicat mixte à s'inscrire plus encore dans une démarche pédagogique.

Le SCoT est actuellement en cours de révision, il permettra de préparer les conditions de vie des habitants, à l'horizon 2030, en termes de logement, transport, emploi, économie, éducation, santé, loisirs et environnement...

### 3. Les autres syndicats intercommunaux

- Le Syndicat d'électrification de la région d'Orange (SIER)
- Le Syndicat mixte de la Via Venaisia en charge de l'aménagement de l'ancienne voie ferrée Orange-Carpentras

Le périmètre du SCoT a évolué depuis l'approbation du SCoT le 16 décembre 2011 :

- Réduction du périmètre avec le départ de la commune de Lirac de la Communauté de communes Côtes du Rhône Gardoise pour la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien



### III. Contexte communal

#### 1. Histoire de la commune

##### 1.1. Toponymie

Le nom apparaît pour la première fois dans un acte de donation datant de 1094 où le village portait le nom de *Castro Novo*. Il est devenu le nom officiel de la commune à partir de 1893 pour tenir compte de l'engouement autour des vins du village et en remplacement de l'ancien nom de Châteauneuf-Calcernier qui référençait les fours à chaux présents sur la commune.

Le nom de la commune en provençal est *Castèu-nòu de Pape*.

##### 1.2. Les principales dates historiques

En **1094**, Gibelin archevêque et administrateur de l'évêché d'Avignon, donne aux chanoines de Notre-Dame-des-Doms la dîme sur le domaine épiscopal de Castro Nova ; l'an 1094 marque donc la naissance « officielle » de son histoire. La création du village remonterait au XI<sup>ème</sup> siècle avec l'édification des fortifications sur le versant de la colline, à l'emplacement du village actuel, permettant ainsi le regroupement de la population.

En **1274**, le comtat Venaissin devient définitivement terre pontificale et bénéficiera d'un statut particulier, la justice, la fiscalité, l'économie et la police étant administrées par l'évêque d'Avignon et non par le recteur du Comtat. Jean XXII fit construire une forteresse, résidence secondaire des papes d'Avignon. Ainsi pendant plus d'un siècle, neuf Papes vont se succéder à Avignon et trois d'entre eux feront de fréquents et longs séjours dans la commune (Clément V, Jean XXII et Clément VII).

A la fin du **XVII<sup>e</sup>** siècle suite aux guerres de religion opposant catholiques aux protestants, le village est très appauvri par les troubles incessants qui ravagent le Comtat depuis plus de deux siècles. Châteauneuf-du Pape connaît alors la période la plus difficile de son histoire. Sa prospérité n'a cessé de décliner depuis la grande peste de 1348 et la population ne compte plus que quelques 580 habitants.

En **1866**, le phylloxéra ravage le vignoble avec un impact catastrophique sur l'activité économique de la commune : en 1880 il ne reste plus que 200 hectares de vignes.

En **1893**, le commandant Ducos, propriétaire du Château la Nerthe, mit sa fortune au service du vignoble dévasté par le phylloxéra, fit replanter et greffer les premiers des treize cépages.

En **1894**, après la crise liée au phylloxéra, pour garantir la qualité des vins, les vignerons de Châteauneuf-Du-Pape créent le premier "Syndicat viticole".

En **1988**, la construction d'une station de pompage (en 1899), permettra aux habitants de disposer de l'eau à volonté et l'apport des progrès techniques avec le développement du vignoble contribueront peu à peu à améliorer la situation économique du village.

En **1923** le premier "Syndicat viticole" devient le Syndicat des propriétaires viticulteurs de Châteauneuf-du Pape. Ce dernier est créé en vue d'obtenir la reconnaissance de l'appellation d'origine Châteauneuf-du Pape, sur les bases de la loi de 1919. Le baron Pierre Le Roy de Boiseaumarié (1890-1967), propriétaire du Château Fortia, en est le premier président. Il deviendra plus tard le premier président de l'INAO.

En 1914 débutent les guerres mondiales qui vont stopper l'essor économique de Châteauneuf-du-Pape. En 1944, 700 prisonniers du "Train fantôme" traversèrent la ville, escortés par des soldats allemands, pour rejoindre Sorgues, car la voie du chemin de fer avait été rompue à Roquemaure par des résistants. Cette marche de 17 km, permit aux Châteauneuvois de donner des denrées alimentaires aux prisonniers, malgré la surveillance des soldats allemands et permit l'évasion d'une vingtaine de prisonniers. C'est au cours de cette période que les Allemands s'installèrent au château, se servant du donjon comme poste de surveillance. Ils y entreposaient des explosifs, qu'ils firent sauter au moment de leur défaite en 1944, détruisant la presque totalité du château.

## 2. Situation de la commune

Située en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, au Nord-Est du Département de Vaucluse, Châteauneuf-du-Pape se profile dans la vallée du Rhône, entre les berges Est du fleuve et les piémonts du Ventoux. Son territoire, très largement occupé par un vignoble renommé, couvre une superficie de 2 585 hectares. Il est relativement plat sur la partie Sud, mais compte quelques reliefs, notamment au Nord. Le village ancien s'organise autour de l'un de ces reliefs.

La commune se situe entre :

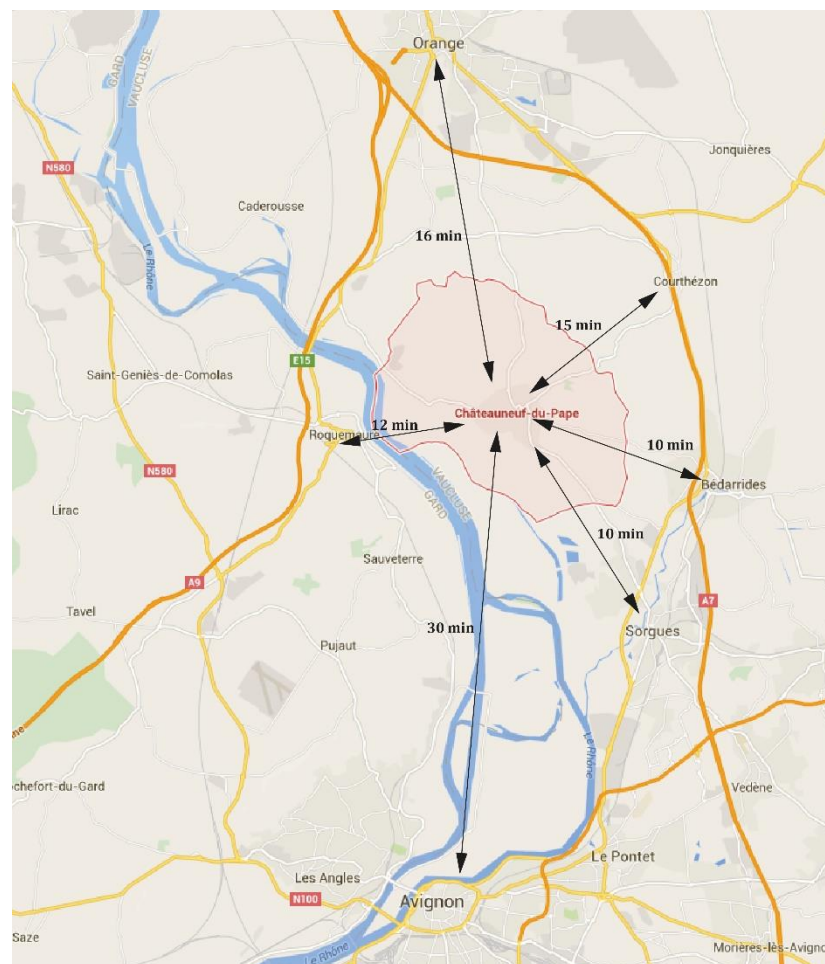
- Orange au Nord, à 6 km
- Avignon au Sud, à 13 km

Elle se trouve également à proximité de Sorgues (6,5 km), Bédarrides (7,5 km), Courthézon (6,5km) et Roquemaure (9,5 km)

En termes d'infrastructures routières, la commune est située au carrefour des autoroutes A7 et A9, ce qui permet une desserte idéale sur l'ensemble de l'arc

méditerranéen et une remontée aisée vers le Nord. Elle est également située à 45 minutes de la gare TGV d'Avignon.

En termes de desserte locale, un ensemble de voiries départementales favorise les circulations vers les communes situées à l'Est, la desserte de l'autre rive du Rhône étant assurée par le pont de Roquemaure, au Nord de la commune. Un contournement de la commune est en cours de réflexion afin de limiter le trafic de poids lourds dans le centre du village.



## Partie 2 : Diagnostic



## Chapitre 1 : Plans et programmes supra-communaux

## I. Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

### 1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté de communes des pays de Rhône et Ouvèze a approuvé en janvier 2012 un Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2016. Il a pour objectif de déterminer une politique globale de l'habitat, à la croisée des options d'aménagement du territoire et des politiques concrètes du logement pour tous, pour favoriser le développement économique et l'épanouissement du territoire intercommunal.

Par délibération en date du 1er avril 2017, le conseil communautaire a prescrit le lancement du 2<sup>nd</sup> PLH.

Le PLH doit comprendre :

- Un diagnostic :
  - Une analyse de la situation existante et les évolutions en cours
  - Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre
- Un document d'orientation :
  - Les principes de développement d'une offre en logements suffisante, diversifiée et équilibrée
  - Les axes principaux pour guider les politiques d'attributions

- La politique envisagée pour la requalification du parc public et privé existant
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat des personnes âgées et handicapées, les réponses pour le logement des étudiants

- Un programme d'actions détaillé
  - Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique
  - La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration du parc de logements publics et privés existant
  - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH

#### 1.1. Les orientations du 1<sup>er</sup> PLH

- Définir un scénario de développement favorisant une croissance de la population :
  - Définir les besoins en logements
  - Définir la programmation de logements
  - Définir une démarche foncière
  - Développer une offre de logements durables
- Intervenir en faveur de l'amélioration du parc privé :
  - Traiter les problématiques de vacances et d'insalubrité
  - Mobiliser le parc privé pour développer une offre sociale
  - Améliorer la connaissance des dysfonctionnement du parc privé

- Répondre aux besoins en logement spécifiques :
  - Problématique des personnes âgées et handicapée
  - Problématique des étudiants et jeunes en insertion professionnelle
  - Problématique des personnes défavorisée
  - Problématique des gens du voyage

### 1.2. La programmation de l'offre de logements du 1<sup>er</sup> PLH

- Produire 1 690 logements à l'échéance du PLU, dont 406 en locatif aidé (26%) sur la totalité de la CCPR0 :

La part du logement locatif aidé sur Châteauneuf-du-Pape est d'environ 13%

  - 80 logements à produire dans la commune de Châteauneuf-du-Pape, comprenant 10 locatifs aidés, dont 5 dans le neuf.
- Encadrer la production de logements neufs :
  - Individuel pur : 15 logts/ha ; 55% de la part des logements
  - Individuel groupé : 25-35 logts/ha, 30% de la part des logements
  - Petit collectif : 45-50 logts/ha, 15% de la part des logements
- Produire 159 logements en accession aidée à la propriété :
  - La commune s'est engagée à favoriser la production de 4 logements en accession aidée à la propriété

### 1.3. Autres actions prioritaire du 1<sup>er</sup> PLH

- Action foncière :
  - Mobiliser le foncier nécessaire pour respecter les objectifs du PLH
  - Assurer un suivi des disponibilités foncières et des programmes de logement
  - Privilégier les procédures permettant une maîtrise optimale de l'opération d'urbanisme
  - Evaluer la possibilité d'un partenariat avec l'EPFR
  - Faciliter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLMH
- Amélioration du parc privé :
  - Mener une étude pré-opérationnelle à la mise en place d'un dispositif dans le parc privé
  - Traiter les problématiques de vacance et d'indignité
  - Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative aidée
- Qualité de l'habitat :
  - Favoriser la production de logements neufs économes en énergie et des travaux d'amélioration durable des logements existants
  - Informer et conseiller les particuliers dans leurs démarches relatives à la réduction de la consommation d'énergie liée à l'habitat

- Habitat et public spécifiques :
  - Agir en faveur du maintien à domicile des personnes âgées et personnes handicapées
  - Encourager les projets des communes en matière de structures spécialisées
  - Répondre aux besoins en logement des jeunes en insertion professionnelle et des étudiants
  - Répondre aux besoins en matière de structures spécialisées des personnes défavorisées
  - Favoriser l'accès des personnes défavorisées au logement autonome
  - Répondre aux besoins en logements des gens du voyage sédentarisés ou en cours de sédentarisation.
- Observation du secteur de l'habitat, suivi, évaluation et pilotage du PLH :
  - Mettre en place un observatoire opérationnel d'aide à la décision
  - Suivre et piloter le PLH

## 2. Le schéma de cohérence territoriale du Bassin de vie d'Avignon

### 2.1. Une croissance maîtrisée

La commune doit s'assurer de la compatibilité de son projet avec les objectifs du SCoT. Celui-ci classe la commune de Châteauneuf-du-Pape comme un pôle villageois du territoire.

Les prescriptions du SCoT visent deux objectifs dans ces pôles villageois : encadrer le développement démographique parfois disproportionné et changer le mode d'urbanisation pour tendre vers des formes urbaines plus économes en foncier. Ainsi, les villages ont connu une évolution démographique annuelle moyenne de 1,33% entre 1999 et 2007. Afin d'équilibrer l'évolution démographique, les communes en dessous du seuil de 1% doivent augmenter leur effort pour améliorer leur solde migratoire notamment au travers de leur politique de l'habitat. Les communes qui dépassent les 2,5% devront freiner leur développement afin de ne pas dépasser 1,3% par an.

### 2.2. La question du logement social

Le SCoT définit des objectifs en termes de construction de logements sociaux dans le parc de logement pour les communes du territoire ne dépendant pas de l'article 55 de la loi SRU. Pour les communes comme Châteauneuf-du-Pape, il s'agit alors de créer 10% de logements locatifs sociaux minimum sur l'ensemble des nouveaux logements d'ici 2020. Ces logements permettront d'accueillir notamment des jeunes ménages, des familles monoparentales ainsi que des personnes âgées.



### 2.3. Les formes urbaines

Afin de respecter l'objectif visant à diviser par deux la consommation d'espace à l'horizon du SCoT, des orientations nuancées relatives aux densités en matière d'habitat sont fixées en fonction des catégories de communes et des différents types d'habitat. Ces orientations doivent permettre de contenir la consommation foncière à 800 ha.

Pour les pôles villageois, le SCoT envisage une répartition des nouvelles constructions selon les formes urbaines suivantes :

- 60% d'individuel pur avec une densité de 15 logements à l'hectare
- 30% de logement individuel groupé avec une densité de 25 logements à l'hectare
- 10% de logements collectif avec une densité de 50 logements à l'hectare

### 3. Le SDAGE

La commune de Châteauneuf-du-Pape appartient au bassin du Rhône géré par le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE-2016/2021) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse, entré en vigueur le 21 décembre 2015.

Le bassin du Rhône est identifié dans le SDAGE comme un des 17 territoires composant le bassin Rhône-Méditerranée-Corse. Un document cadre « le Plan Rhône », établi en collaboration avec tous les territoires traversés par le fleuve, traite entre autres de la ressource en eau.

Sur le territoire communal, le fleuve est caractérisé par de petites rivières ou roubines qui se jettent directement dans le Rhône ou son contre-canal.

La commune est concernée par le contrat de rivière de la Meyne et des annexes du Rhône (2<sup>ème</sup> contrat), piloté par la CCPRO.

Ce territoire fait face à de nombreuses problématiques :

- Appauvrissement et banalisation des milieux, rupture de la continuité biologique qui ont pour conséquence une perte de diversité et de qualité biologique. Cette problématique est due principalement à l'aménagement du Rhône, un cours d'eau très artificialisé.
- Pression urbaine et industrielle soutenue.
- Pollution par substances dangereuses difficile à quantifier : pollution métalliques et organiques résultant principalement de rejets industriels et ceux des stations d'épuration urbaines (lié au tissu artisanale et industriel), substance toxique (métaux, PEB).

### La compatibilité avec le SDAGE

L'objectif est la reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques pour atteindre un « bon état » d'ici 2015, voire en 2021 ou 2027 pour ceux dont la pollution est trop importante. Pour ce faire, il définit les grandes orientations permettant une gestion équilibrée de la ressource en eau déclinées dans un programme d'actions.

Le SDAGE traduit la Directive Cadre Européenne sur l'Eau et décline les objectifs et les orientations qui permettent d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques.

Les huit orientations fondamentales du SDAGE 2016 – 2021, fondées sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, sont les suivantes :

- S'adapter aux effets du changement climatique,
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité,
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques,
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement,
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin-versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau,
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé,
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides,
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir,

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

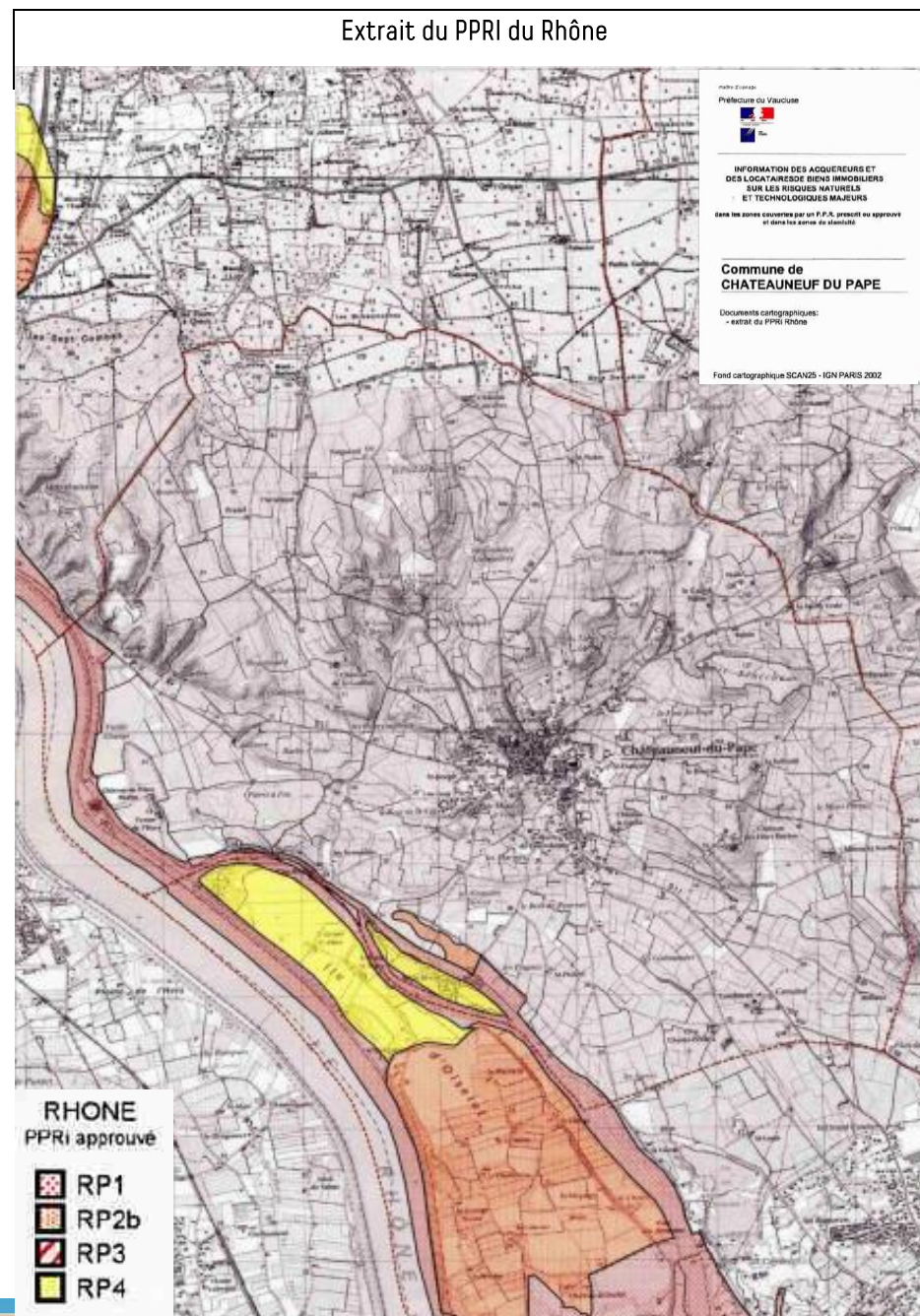
La commune a la volonté de développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau en participant à 6 grands objectifs qui convergent avec ceux du SDAGE à savoir :

- Assurer la qualité et la disponibilité de la ressource en eau : prise en compte des périmètres de protection des champs captant dans les choix de développement de l'urbanisation
- Lutter contre la pollution des eaux souterraines et des cours d'eau
- Prendre en compte les risques d'inondation
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Préserver les berges des différents cours d'eau, y compris des canaux d'irrigation, de l'urbanisation nouvelle
- Mettre en valeur le patrimoine lié à l'eau.

#### 4. Les PPR

La commune est soumise au PPRi du Rhône, ce dernier a été approuvé le 20 janvier 2000 (arrêté n°130), révisé le 07 mai 2002 notamment pour mieux prendre en compte le fonctionnement hydraulique du Rhône et couvrir un plus grand nombre de communes.

Un zonage a été établi en fonction de l'aléa inondation et des hauteurs de crue de référence.



## II. Plans et programmes que le PLU doit prendre en compte

### 1. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est le document régional qui identifie les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. Cet outil co-piloté par l'Etat et la Région a été validé par le Conseil régional en Octobre 2014.

Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale, sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux,
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé bon et devant faire plutôt l'objet d'une « recherche » de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Certaines actions s'appliquent particulièrement aux documents d'urbanisme : **Orientation stratégique 1** : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

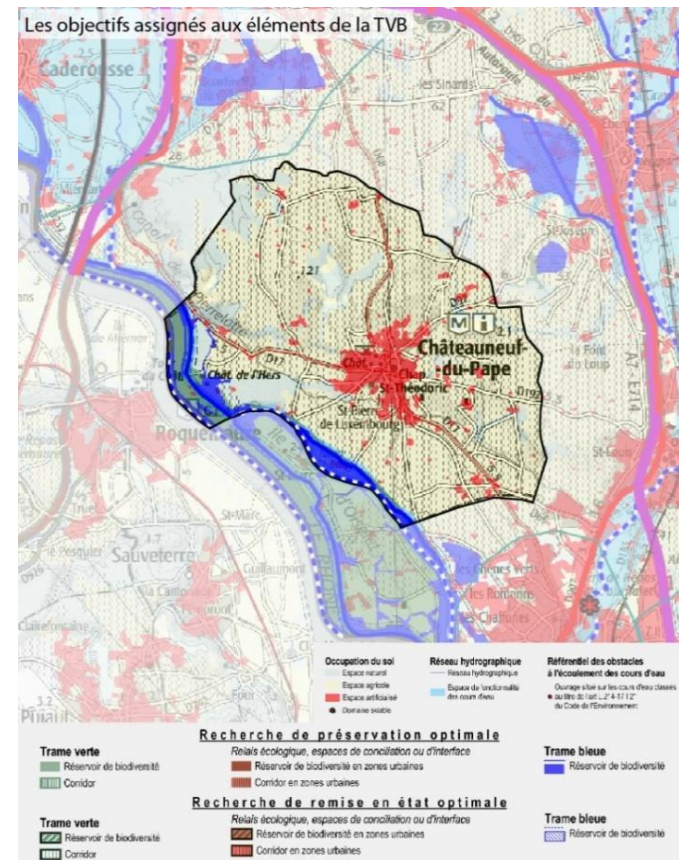
**ACTION 1.** Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCot, PLU, PLUI, cartes communales

**ACTION 2.** Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables

**ACTION 3.** Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE

**ACTION 4.** Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.

**Sur Châteauneuf-du-Pape, le Rhône et ses abords (ripisylves) sont identifiés comme réservoirs écologiques d'intérêt régional.**



### III. Plans et programmes que le PLU doit prendre en considération

#### 1. Le Plan Régional pour la qualité de l'Air ou Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de protection de l'atmosphère de Vaucluse révisé, dit "PPA de l'agglomération d'Avignon" a été approuvé par arrêté interdépartemental du 11 avril 2014.

Le PPA est un plan d'actions, arrêté par le Préfet, qui a pour objectifs de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de maintenir ou ramener dans la zone du PPA concerné les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux normes fixées à l'article R. 221-1 du code de l'environnement.

#### Le PPA de l'agglomération d'Avignon pose des objectifs :

- En termes de concentrations : ramener les concentrations en polluants à des niveaux inférieurs aux valeurs règlementaires, avec une priorité sur les particules et les oxydes d'azote,
- En termes d'émissions : décliner localement la directive plafonds et les objectifs des lois Grenelle,
- En termes d'exposition de la population : tendre à une exposition minimale de la population à la pollution et traiter les points noirs résiduels par des actions spécifiques.

#### 2. Schéma départemental des Carrières

Le schéma départemental des carrières définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

Il constitue un instrument d'aide à la décision du Préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées.

La commune de Châteauneuf-du-Pape est concernée par le Schéma directeur au titre du site d'extraction de calcaire du Lampourdier. Celui-ci fait partie des sites d'extraction de roche massive dont les gisements intéressants doivent être protégés d'une urbanisation non concertée ou du développement d'un habitat diffus qui peuvent conduire à un "gel" de la ressource.

#### 3. Schéma régional du Climat de l'Air et de l'Énergie Provence-Alpes-Côte-D'azur

Le projet de SRCAE a été approuvé par le Conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et arrêté par le Préfet de région le 17 juillet 2013.

Elaboré conjointement par l'Etat et la Région, sa vocation est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande d'énergie, développement des énergies renouvelables, qualité de l'air et adaptation au changement climatique. Le Schéma Régional Éolien qui lui est annexé définit en outre les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne.

## Chapitre 2 : Diagnostic humain

## I. Dynamiques démographiques

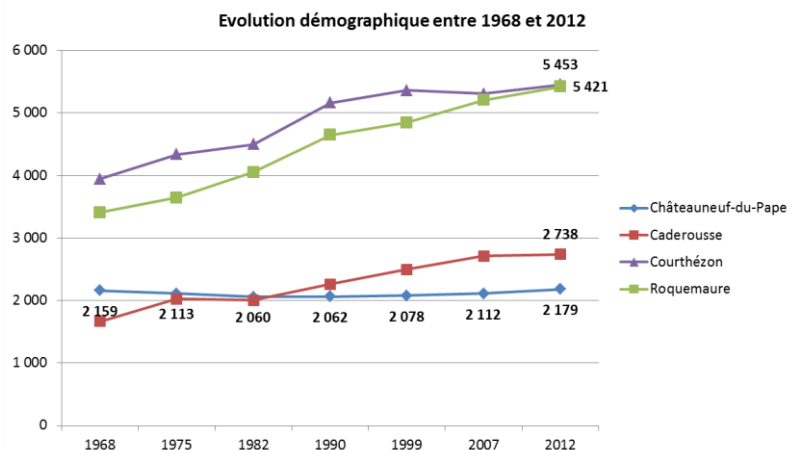
### 1. Structure démographique de la commune

#### 1.1. Un niveau de population stable dans le temps

En 2012, Châteauneuf-du-Pape compte 2 179 habitants pour une superficie de 25,85 km<sup>2</sup>, soit une densité de 84 habitants au km<sup>2</sup>, densité inférieure à la moyenne du Vaucluse (153 habitants au km<sup>2</sup>) et de la CCPR0 (274 habitants au km<sup>2</sup>), mais similaire de celle de Caderousse (85 habitants au km<sup>2</sup>).

Au dernier recensement (populations légales 2014 entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2017) la population municipale de Châteauneuf-du-Pape est de 2 199 habitants.

Depuis 1968, la population de Châteauneuf-du-Pape est restée relativement stable, une évolution qui contraste avec la hausse observée dans les territoires comparables. En 1990 elle comptait en effet 2 062 habitants contre 2 159 en 1968.



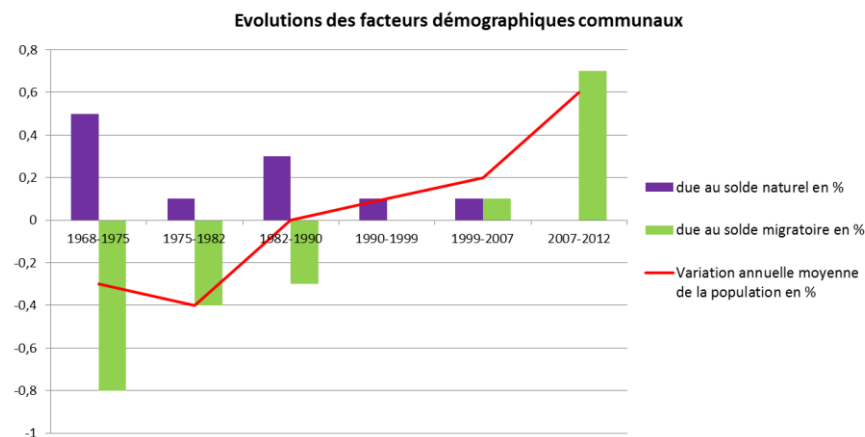
Source : INSEE  
RP de 1968 à  
2012 (population  
municipale)

### 1.2. Les évolutions du phénomène de croissance démographique

**Le solde migratoire** est la différence entre le nombre d'habitants entrés sur le territoire et le nombre d'habitants l'ayant quitté au cours de l'année.

**Le solde naturel** est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une année.

**La variation annuelle moyenne** est la somme de ces deux phénomènes



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremements - RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Entre les années 1970 et 2000, le solde naturel est faiblement positif dans la commune. Néanmoins, il reste supérieur au solde migratoire, négatif entre 1968 et 1990. Les années 2000 voient la variation annuelle de population croître en lien avec la hausse du solde migratoire, multiplié par 7 entre 2007 et 2012.

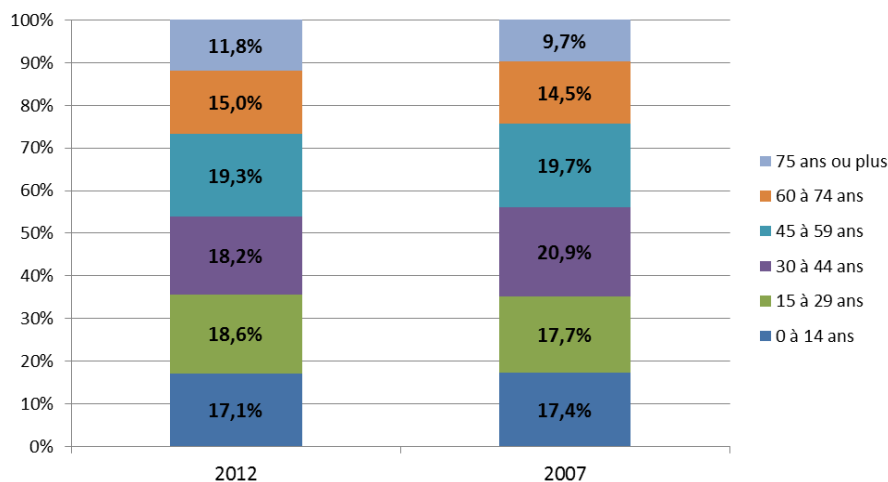
L'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire a porté la croissance démographique de la commune au cours de cette période.

## 2. . Une évolution du profil des ménages

### 2.1. Une population qui n'échappe pas au phénomène de vieillissement

Un léger phénomène de vieillissement de la population est observé dans la commune, avec une diminution du nombre d'actifs (30 – 44 ans et 45 – 59 ans) entre 2007 et 2012 et une hausse du nombre de retraités et de personnes de plus de 75 ans de plus 2,6 points.

Evolution de la structure de la population entre 2007 et 2012



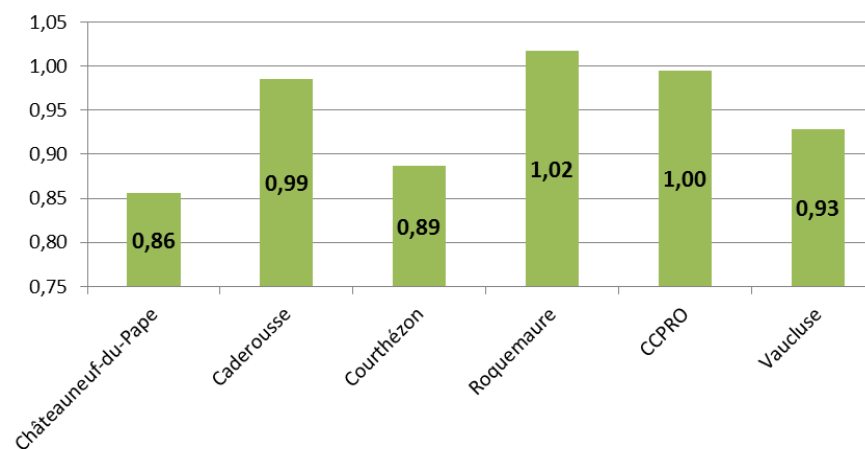
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

**L'indice de jeunesse** se calcule en divisant le nombre de personnes de moins de 20 ans par le nombre de personnes de plus de 60 ans.

Si le résultat est inférieur à 1, cela indique une part de jeunes inférieure à la part des personnes âgées.

En 2012, l'indice de jeunesse à Châteauneuf-du-Pape est inférieur à 1 (0,86), ce qui signifie que le nombre de personnes de moins de 20 ans est inférieur au nombre des personnes de plus de 60 ans (86 jeunes pour 100 personnes âgées). L'indice de jeunesse témoigne du vieillissement de la population, plus rapide que dans les territoires alentours. Ce dernier a diminué depuis 2007 où il atteignait 0,94. Le faible renouvellement de la population observé a généré naturellement un léger vieillissement de la population, les ménages présents avançant naturellement en âge.

Indice de jeunesse en 2012

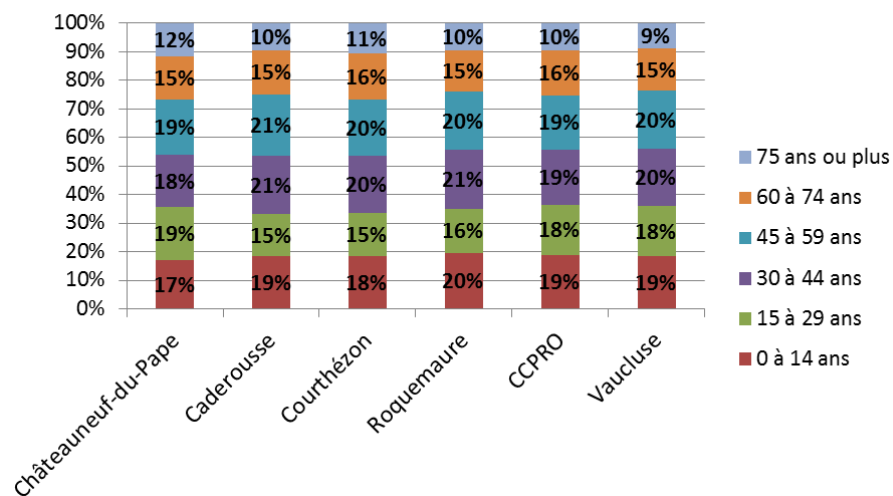


Sources : Insee, RP2012 exploitations principales



Par ailleurs, la population en âge de travailler (15-64 ans) est en légère baisse et représente désormais 56% de la population totale contre 58% en 2007. Néanmoins ce phénomène est également observé à l'échelle du département, de l'intercommunalité et des communes similaires.

**Population par grandes tranches d'âges en 2012**



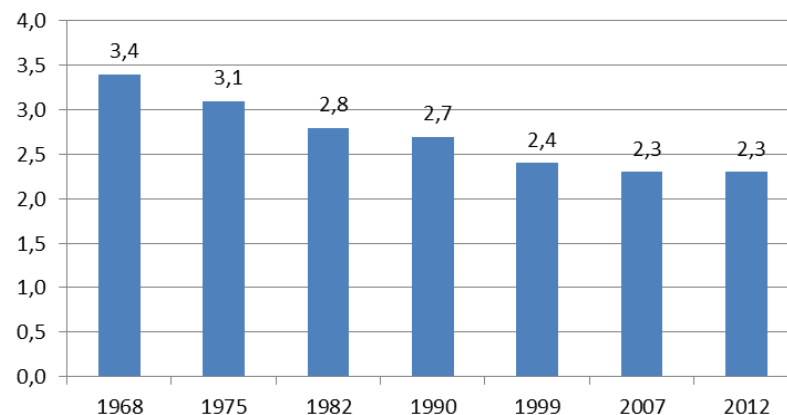
Sources : Insee, RP2012 exploitations principales.

## 2.2. Des ménages plus petits, dans la moyenne des territoires voisins

Alors que la population de la commune évolue peu, le nombre de ménages connaît une augmentation significative depuis 1982. Ont été recensés 731 ménages en 1982, contre 828 en 1999 et 928 en 2012. En effet, la taille moyenne des ménages à Châteauneuf-du-Pape est de 2,3 personnes par ménage. Ce chiffre est en diminution constante depuis le recensement de 1968, le nombre moyen d'occupants par résidence principale étant alors de 3,4 personnes.

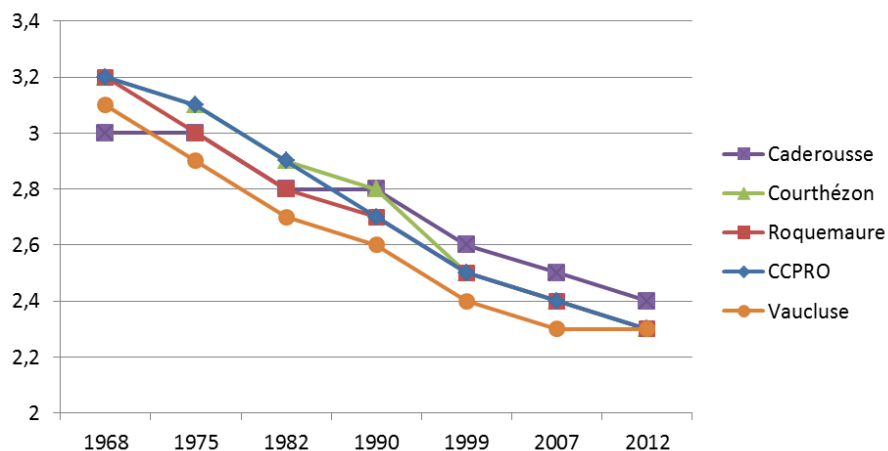
Ce phénomène dit de « desserrement des ménages » s'inscrit dans une tendance générale observée dans la plupart des communes françaises et dans les territoires alentours.

**Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2012**



Sources : Insee, RPI1968 à 1990 dénombrements - RP2007 et RP2012 exploitations principales.

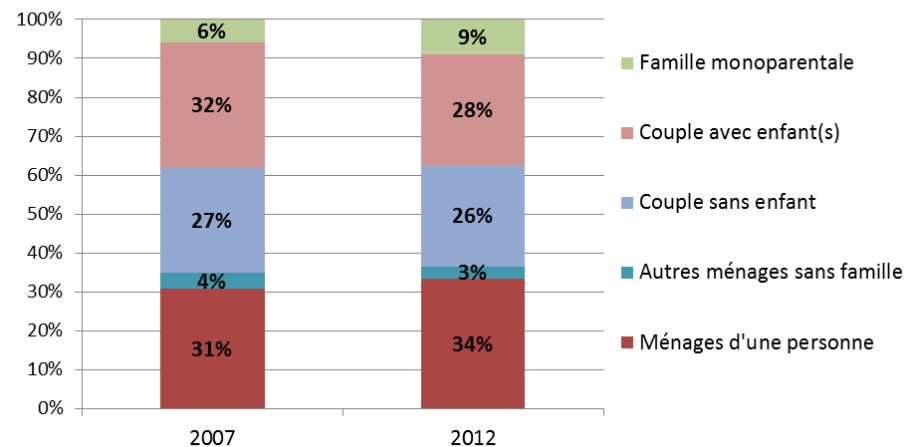
### Évolution de la taille des ménages de 1968 à 2012



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Pour expliquer ce phénomène, sur la période de 2007 à 2012, on notera l'augmentation des ménages d'une personne (près de 34% en 2012) et des familles monoparentales au détriment des familles formées par des couples avec un ou plusieurs enfants. Il est notable que le nombre de ménages avec enfant s'est réduit entre 2007 et 2012, expliquant la baisse de l'indice de jeunesse.

### Evolution de la structure familiale des ménage entre 2007 et 2012



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

### 3. Un niveau de vie de la population relativement élevé

La part des foyers fiscaux imposables à Châteauneuf-du-Pape est supérieure à celle des territoires voisins (65%) et correspond à la moyenne nationale (64%).

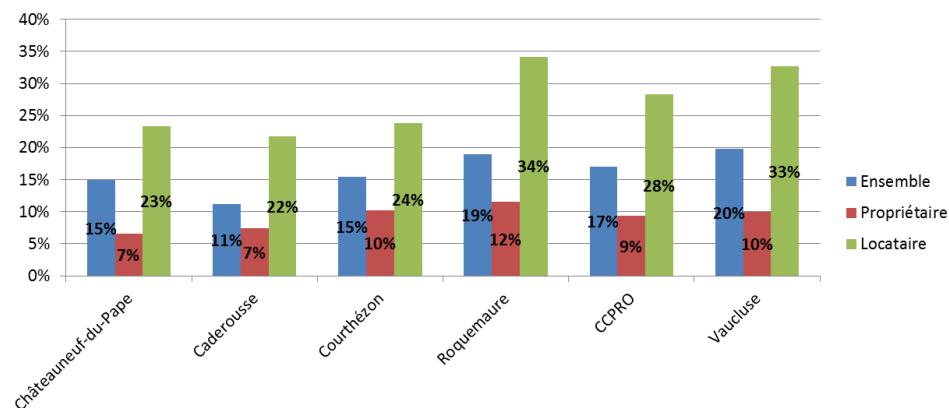
L'étude des revenus révèle également que la médiane des revenus par unité de consommation est supérieure à la plupart des territoires de comparaison.

	Châteauneuf-du-Pape	Caderousse	Courthézon	Roquemaure	CCPRO	Vaucluse
Nombre de ménages fiscaux	894	1 074	2 243	2 247	15 852	233 724
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 075	2 624	5 450	5 428	39 263	553 964
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	20 047 €	20 359 €	18 364 €	17 832 €	18 044	18 007 €
Part des ménages fiscaux imposables en %	65%	66%	59%	54%	59	58%

Source : Insee, RP2012 exploitation principale

De même, le taux de pauvreté est moins important à Châteauneuf-du-Pape que dans le territoire élargi, touchant néanmoins 15% des ménages. Ainsi, bien que la population la plus précaire se retrouve dans les logements locatifs de la commune, la part de ménages pauvres reste inférieure aux taux observés dans le Vaucluse ou à l'échelle de l'intercommunalité.

Taux de pauvreté par statut d'occupation du logement du référent fiscal en 2012



Source : Insee, RP2012 exploitation principale

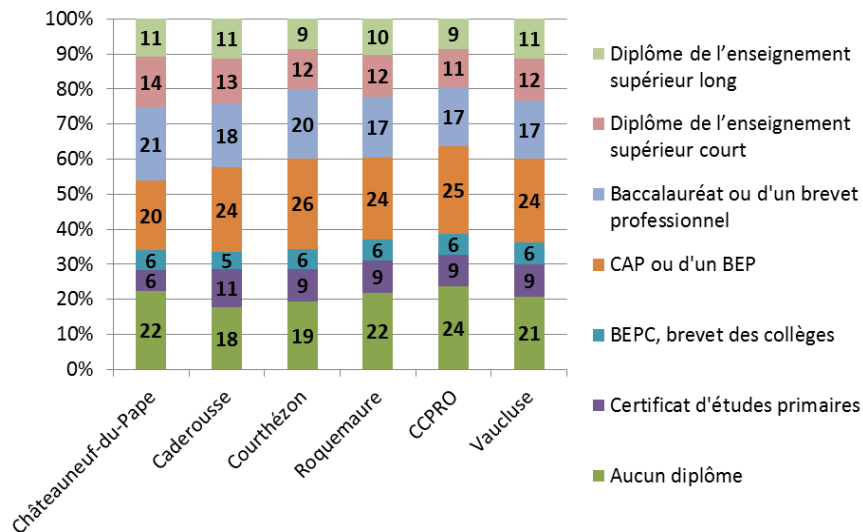
### 4. Une population qualifiée

La majorité des habitants en âge de travailler dans la commune dispose d'un diplôme de l'enseignement supérieur, soit un quart, comparable aux territoires voisins.

La part des habitants ayant comme diplôme le plus élevés le baccalauréat est plus faible que dans les communes alentours.

Néanmoins, de nombreuses personnes n'ont aucun diplôme (22%). Ce taux est élevé en comparaison avec les territoires de référence.

**Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans en 2012**



Source : Insee, RP2012 exploitation principale

## Ce qu'il faut retenir

**2 179 habitants à Châteauneuf-du-Pape en 2012**

**Une croissance portée par le solde migratoire dans la période 2007 - 2012**

**Un léger vieillissement de la population et un faible renouvellement des ménages**

**Des ménages de plus en plus petits : 2,3 personnes par ménage en 2012**

**Un niveau de vie plus élevé que la moyenne de la CCPRO.**

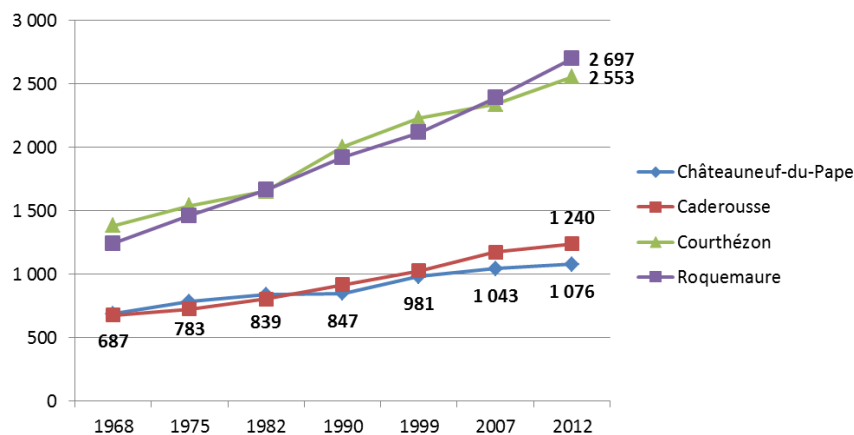
## II. Dynamiques de l'habitat

### 1. Composition du parc de logements

#### 1.1. Une croissance significative du parc immobilier

Le nombre total de logements est passé de 687 logements en 1968 à 1 076 en 2012. Cette augmentation est la plus faible des communes de comparaison, en corrélation avec la faible dynamique démographique. En effet, la pression foncière liée à la forte présence viticole laissent peu de possibilités constructives.

Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2012

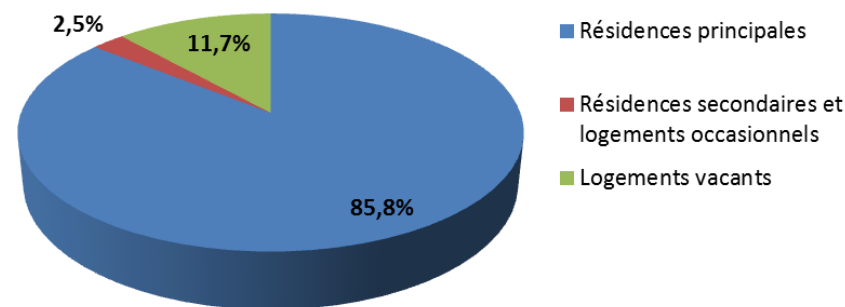


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP2007 et RP2012 exploitations principales.

#### 1.2. Un parc de logements à tendance résidentielle

La majorité des 1 076 logements de la commune sont occupés en tant que résidences principales (86% du parc). La part des résidences secondaires est très faible (2,5% du parc).

Répartition des logements selon leur type en 2012



Source : Insee, RP2012 exploitation principale

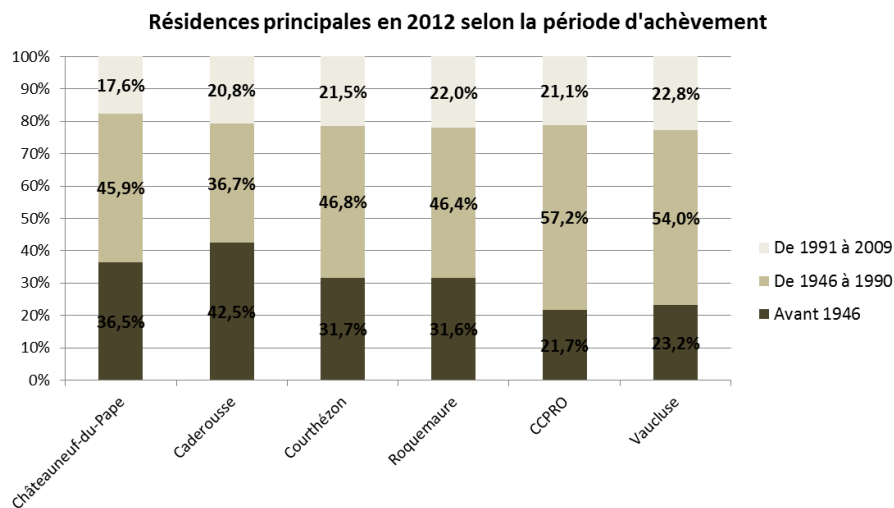
Il est cependant important de noter une part de logements vacants significative, près de 12% du parc. Bien que stable depuis plusieurs années, cette part importante de logements vacants peut s'expliquer par la présence de nombreux logements saisonniers liés à l'activité agricole communale et qui sont une grande partie de l'année libre de toute occupation (hors période de taille et de vendange).

### 1.3. Un parc relativement ancien

Châteauneuf-du-Pape possède un riche passé historique et médiéval. Cela se traduit aujourd'hui par une composition urbaine complexe et un nombre élevé de logements anciens.

Dans la commune, c'est plus de 82% du parc de logement qui date d'avant 1990 et qui présente quelquefois des problématiques spécifiques liées à l'ancienneté des logements.

Les constructions contemporaines construites après 1991, qui répondent à des objectifs de qualité en matière de performances énergétiques liés au renforcement des réglementations thermiques, sont les moins représentées de tous les territoires de comparaison.

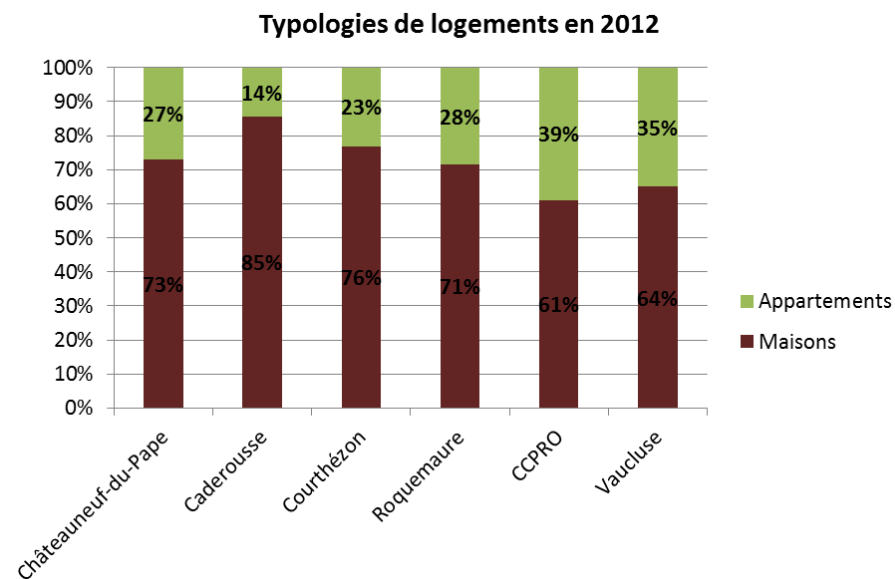


Source : Insee, RP2012 exploitation principale

### 1.4. Un parc majoritairement composé de logements individuels

La prédominance des maisons individuelles dans le parc de logement est notable (73% en 2012), une part nettement supérieure à celle de la moyenne des communes du Vaucluse (64%) et de la CCPRO (61%).

Ainsi, 27% du parc de logements de Châteauneuf-du-Pape correspond à des appartements contre près de 39% dans l'ensemble de la CCPRO. Néanmoins, le taux de logements collectifs reste plus élevé que dans les communes similaires et équivaut à celui de Roquemaure.



Source : Insee, RP2012 exploitation principale

La base de données **SITADEL** recense l'ensemble des opérations de construction à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux) soumises à la procédure d'instruction du permis de construire. Cette base de données permet un suivi exhaustif et historique de la construction neuve depuis 1986. Elle est contrôlée et enrichie mensuellement.

Entre 2007 et 2014, 62 logements neufs ont été construits, soit un rythme moyen de 8 constructions par an, un rythme plus faible que dans la période antérieure : 12 logements par an entre 1999 et 2007.

De manière globale, sur les 92 logements commencés entre 2004 et 2014, 65% sont des logements individuels, dont 37% de logements individuels purs.

Ces données sont à mettre en parallèle avec les objectifs du PLH, qui préconise de produire au minimum 55% de logements individuels purs, environ 30% d'individuels groupés et au minimum 15% d'habitat collectif.

De plus, le PLH poursuit l'objectif de répondre aux besoins en logements des personnes âgées, en insertion professionnelles et défavorisées. Les besoins sont alors d'avantages tournés vers des logements collectifs et en location.

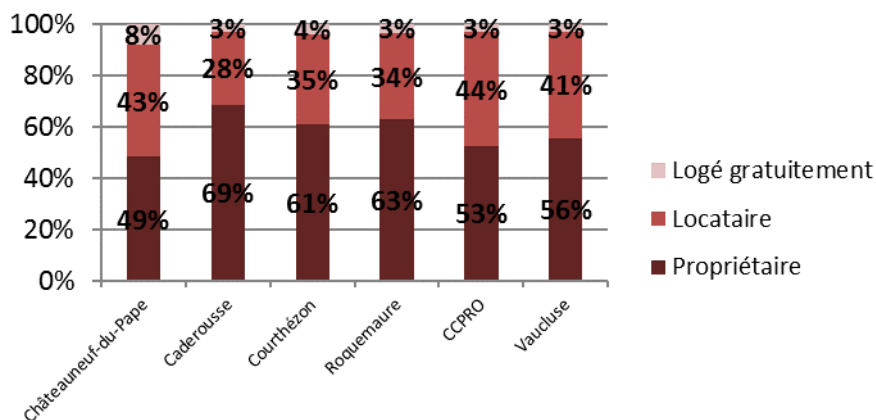
	Individuel pur		Autres logements (individuel groupé, collectif, résidence)	Part autres logements dans le total de logement	TOTAL LOGEMENT
	Total	Part individuel pur dans le total de logement			
2004	2	33%	4	67%	6
2005	8	57%	6	0%	14
2006	7	70%	3	0%	10
2007	3	33%	6	11%	9
2008	2	12%	15	88%	17
2009	0	0%	18	0%	18
2010	2	100%	0	0%	2
2011	3	100%	0	0%	3
2012	4	100%	0	0%	4
2013	1	33%	2	67%	3
2014	2	33%	4	67%	6
<b>Total</b>	<b>34</b>	<b>37%</b>	<b>58</b>	<b>28%</b>	<b>92</b>

Sit@del2 Logements commencés par type et par commune (01/2012-11/2014)

### 1.5. Un équilibre entre accession et location

La moitié des résidences principales de la commune sont, en 2012, occupées par leurs propriétaires. Cette proportion est inférieure à la moyenne de l'intercommunalité et du département. Ainsi, en comparaison avec les communes similaires, Châteauneuf-du-Pape possède la part la moins importante de propriétaire et propose un parc locatif important à ses habitants.

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2012

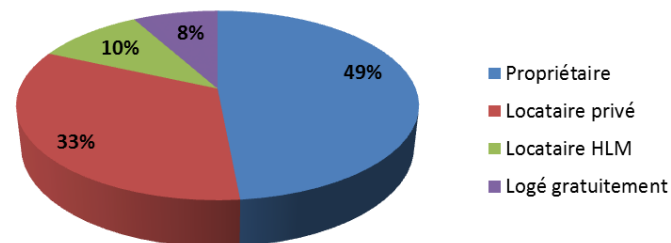


Source : Insee, RP2012 exploitation principale

### 1.6. Un parc de logements sociaux conséquent

La commune dispose à ce jour d'une centaine de logements sociaux, ce qui représente environ 10% de son parc de résidences principales. Cependant, seules 15% des demandes d'attribution ont été satisfaites en 2011, ce qui entraîne des tensions sur le marché locatif, y compris dans le locatif privé.

Statut d'occupation concernant les résidences principales en 2012 (en %)

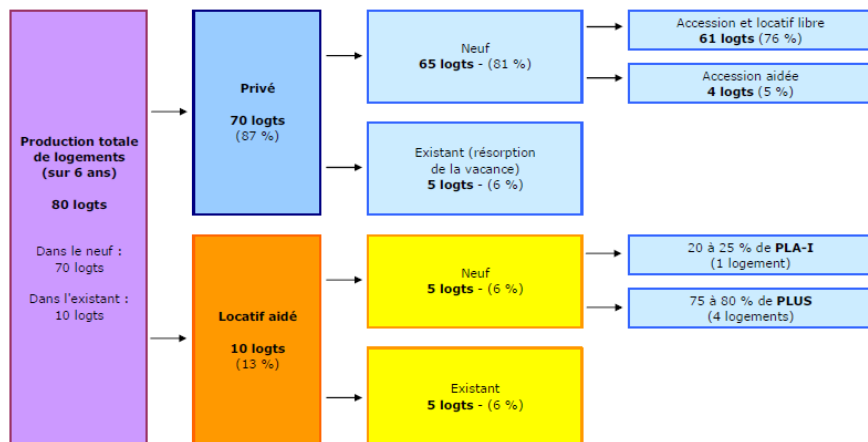


Source : Insee, RP2012 exploitation principale

La commune de Châteauneuf-du-Pape n'est pas concernée par l'article 55 de la loi SRU 2000 (modifié par la loi « Duflot » n°2013-61 du 18 janvier 2013) imposant de disposer d'une offre de 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire car elle compte moins de 3 500 habitants.

Pour autant, le Programme Local de l'Habitat élaboré par la CCPRO fixe un objectif de 13% de logements locatifs sociaux dans la production neuve de logements pour la commune de Châteauneuf-du-Pape, soit environ 5 logements neufs et 5 logements à réhabiliter dans l'ancien d'ici 2016.





D'autre part, pour les communes ne relevant pas de la loi SRU, le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon fixe à 10% le taux de logements sociaux à créer parmi la totalité des logements neufs à échéance 2020.

## 2. Un déséquilibre entre l'offre immobilière et la taille des ménages

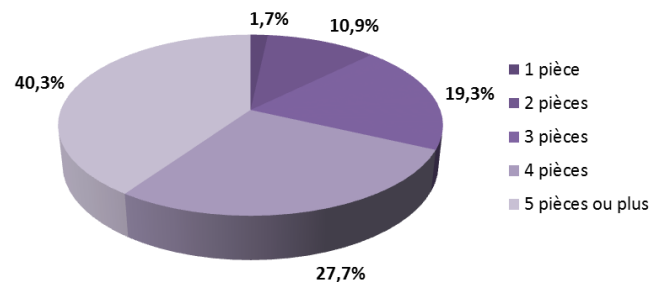
Le parc de logements de la commune présente une majorité de grands logements (4 pièces et plus), soit 68% des résidences principales. Les petits logements (1 à 2 pièces) représentent 13% du parc, une part faible.

Ce constat est à mettre en relation avec le profil actuel des ménages. La taille moyenne des ménages s'est établie à 2,3 personnes en 2012, contre 3,4 personnes en 1968. Ainsi, la composition des ménages se caractérise par une augmentation des familles monoparentales (de 6% en 2007 à 9% en 2012) et

des ménages de une à deux personnes (60% des ménages). Les familles nombreuses (4 personnes et plus) ne représente alors que 19% de la population.

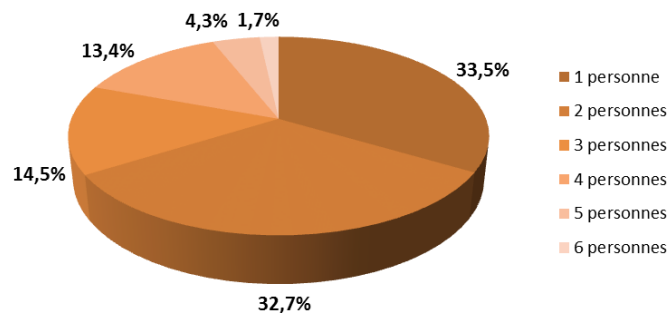
La production de logements correspondant aux besoins et aux moyens des ces ménages est à anticiper dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Tailles des résidences principales en 2012



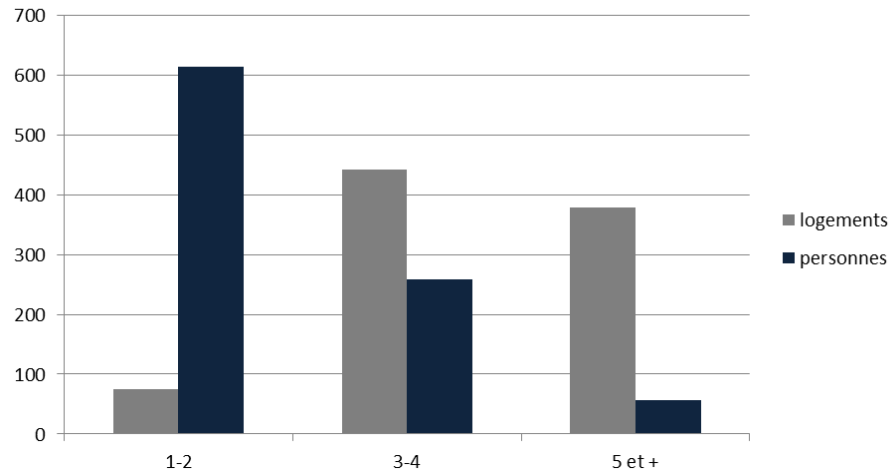
Source: Insee, RP2012 exploitation principale

Nombre de personnes par ménage en 2012



Source: Insee, RP2012 exploitation principale

### Correspondance taille ménage et nombre de pièce dans l'ensemble des logements en 2012



Source: Insee, RP2012 exploitation principale

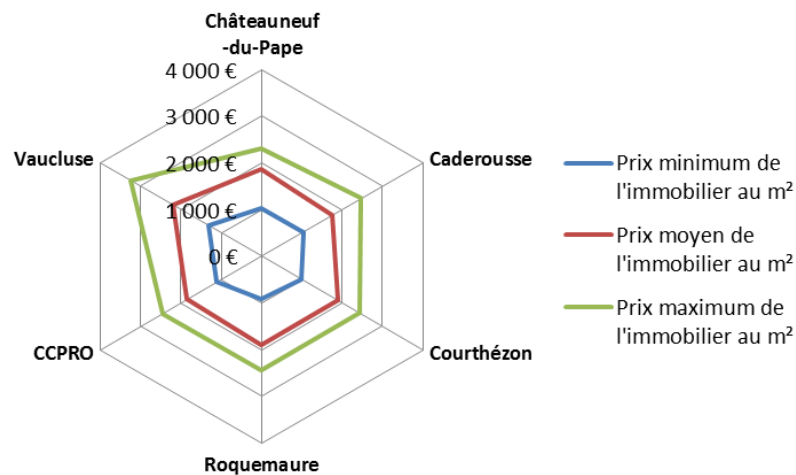
### 3. Un marché de l'immobilier attractif

À Châteauneuf-du-Pape, les biens immobiliers (neuf/ancien, maison/appartement) atteignent en moyenne 1 850€ au m<sup>2</sup>. Ces prix sont dans la moyenne du territoire intercommunal, bien qu'un peu plus élevés que dans les communes similaires. A l'échelle du Vaucluse, la commune semble attractive.

*Cependant, concernant les prix de l'immobilier dans une commune, il s'agit de considérer avec précaution les statistiques fournies. En effet, le prix au m<sup>2</sup> doit être corrélé aux nombres de transactions effectuées ainsi qu'à la taille des logements existants sur la commune. En effet, les grands logements existants à Châteauneuf-du-Pape restent chers malgré un prix attractifs au m<sup>2</sup>.*

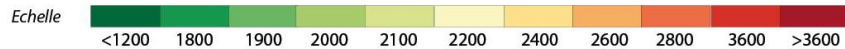
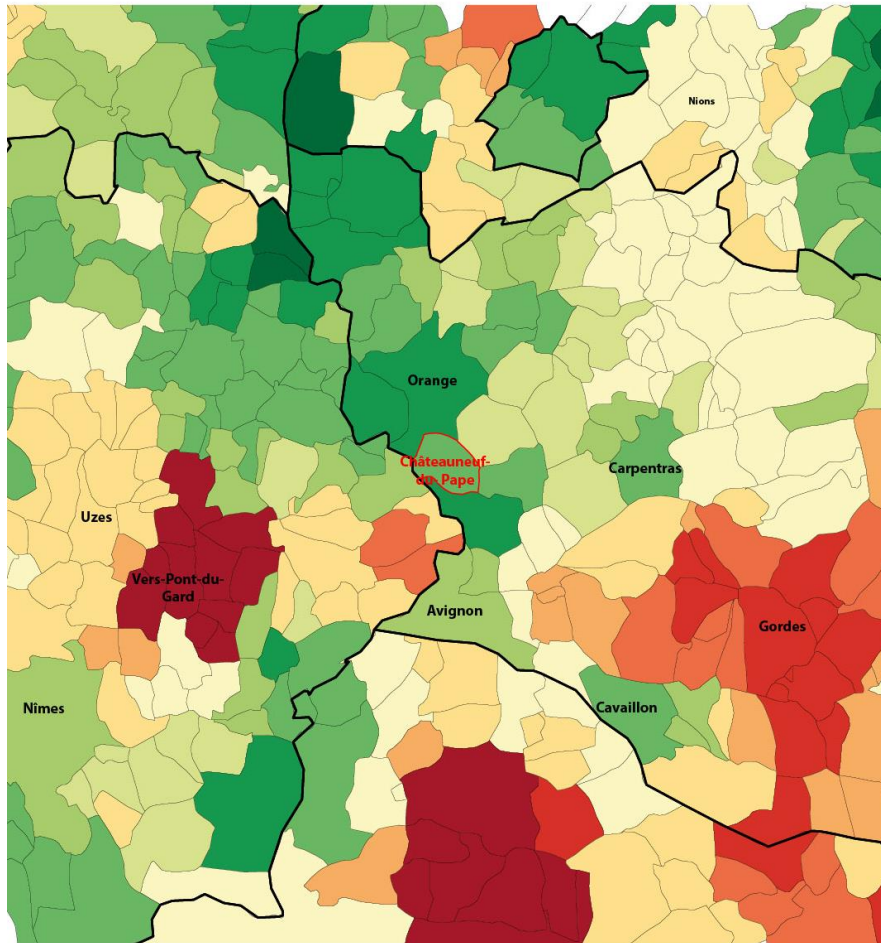
	Châteauneuf-du-Pape	Caderousse	Courthézon	Roquemaure	CCPRO	Vaucluse
Prix minimum de l'immobilier au m <sup>2</sup>	1 030 €	1 030 €	993 €	920 €	1 113 €	1 305 €
Prix moyen de l'immobilier au m <sup>2</sup>	1 850 €	1 750 €	1 900 €	1 900 €	1 856 €	2 181 €
Prix maximum de l'immobilier au m <sup>2</sup>	2 300 €	2 470 €	2 435 €	2 445 €	2 463 €	3 239 €

Sources : efficity.com, août 2015



Sources : efficity.com, août 2015

Carte du marché de l'immobilier, prix au m<sup>2</sup>



Sources : [efficity.com/Citadia](http://efficity.com/Citadia), août 2015

Ce qu'il faut retenir

Un parc immobilier composé en majorité de résidences principales (86% en 2012) et de logements individuels (73% en 2012)

Une diminution de la taille des ménages et un vieillissement de la population qui entraînent un besoin de nouvelles formes d'habitat

Un parc de social significatif ne répondant pourtant pas à la demande

Un prix de l'immobilier dans la moyenne des communes de taille comparable.

### III. Dynamiques économiques

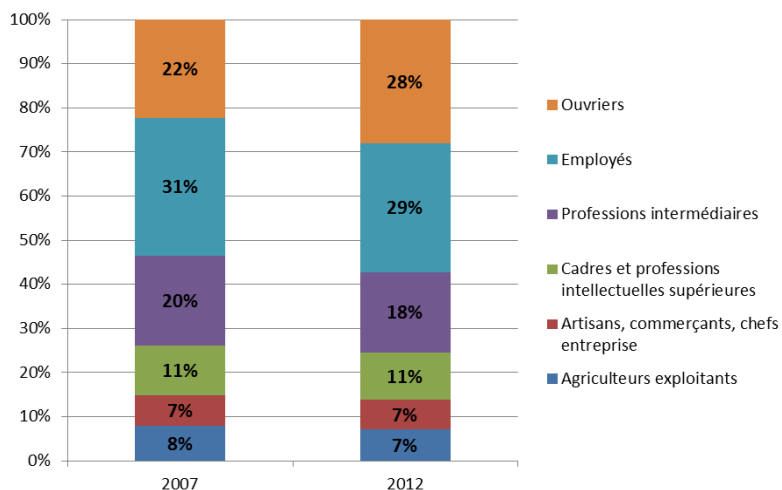
#### 1. L'évolution de la population active

##### 1.1. Une population active ouvrière et employée

Historiquement, sur l'ensemble de la population en âge de travailler à Châteauneuf-du-Pape, une majorité des habitants sont des employés, suivis par les ouvriers et les professions intermédiaires. Les agriculteurs exploitants et les artisans commerçants représentent respectivement 7% de la population active.

La hausse du nombre d'ouvriers observée depuis quelques années doit être mise en corrélation avec l'activité agricole importante dans la commune.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

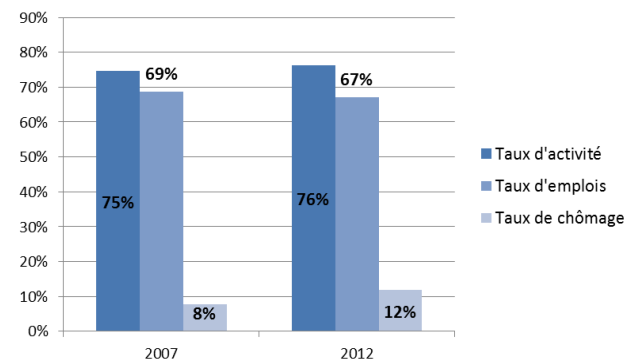


Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

##### 1.2. Un taux d'activité stable

Châteauneuf-du-Pape compte 1 034 actifs (population entre 15 et 64 ans) au recensement général de la population de 2012 dont 543 hommes et 491 femmes soit un taux d'activité<sup>1</sup> de 76% et un taux d'emploi<sup>2</sup> de 67%. Cet effectif se maintient dans l'ensemble depuis 2007, dans la moyenne des territoires de comparaison.

Comapraison du taux d'activité, du taux d'emploi et du taux de chômage entre 2007 et 2012



Source: Insee, RP2012 exploitation principale

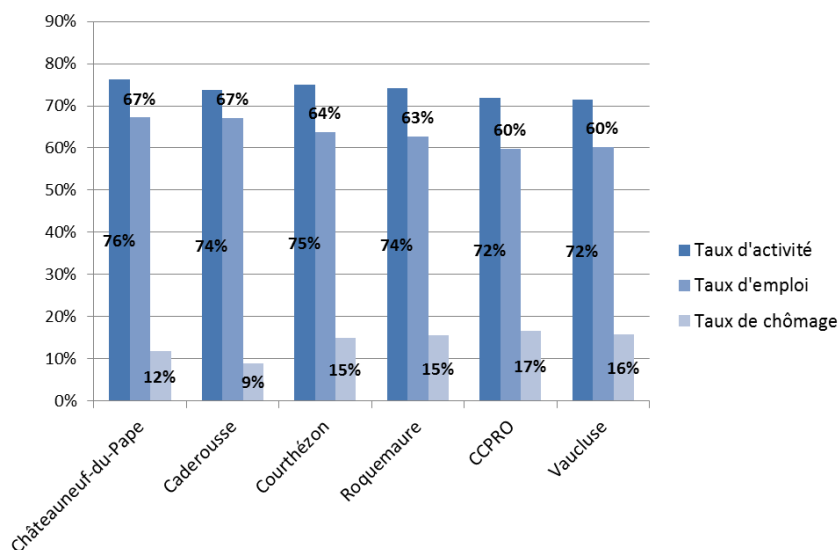
<sup>1</sup> Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante (15-64 ans).

<sup>2</sup> Le taux d'emploi est la proportion de personnes disposant d'un emploi (actifs occupés) parmi celles en âge de travailler (15 à 64 ans).

Le taux de chômage<sup>3</sup> annoncé en 2012 est en légère augmentation par rapport à celui de 2007 : il y avait 9% de demandeurs d'emploi soit un taux de chômage de 12%. Il était, en 2007, de 8%.

Au niveau de la CCPRO le taux de chômage est de 16,6%, relativement proche du taux départemental (15,80%).

Comparaison du taux d'activité, du taux d'emploi et du taux de chômage



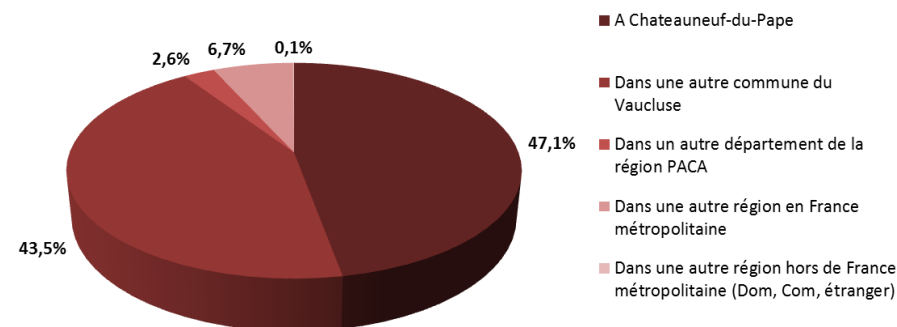
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales

<sup>3</sup> Le taux de chômage est le pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs).

### 1.3. La spatialisation des emplois

Une petite majorité des Châteauneuvois travaille en dehors de la commune (53%), principalement dans une autre commune du département. Cependant, ce sont près de 47% des habitants qui résident et travaillent à Châteauneuf-du-Pape.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone en 2012



Source : RP2012 exploitations principales.

Châteauneuf-du-Pape représente donc un bassin d'emploi solide, principalement dû à son caractère viticole. La commune représente un bassin d'emploi attractif pour les villes alentours, principalement Orange et Sorgues. Ce sont 580 actifs qui entrent travailler chaque jour sur le territoire.

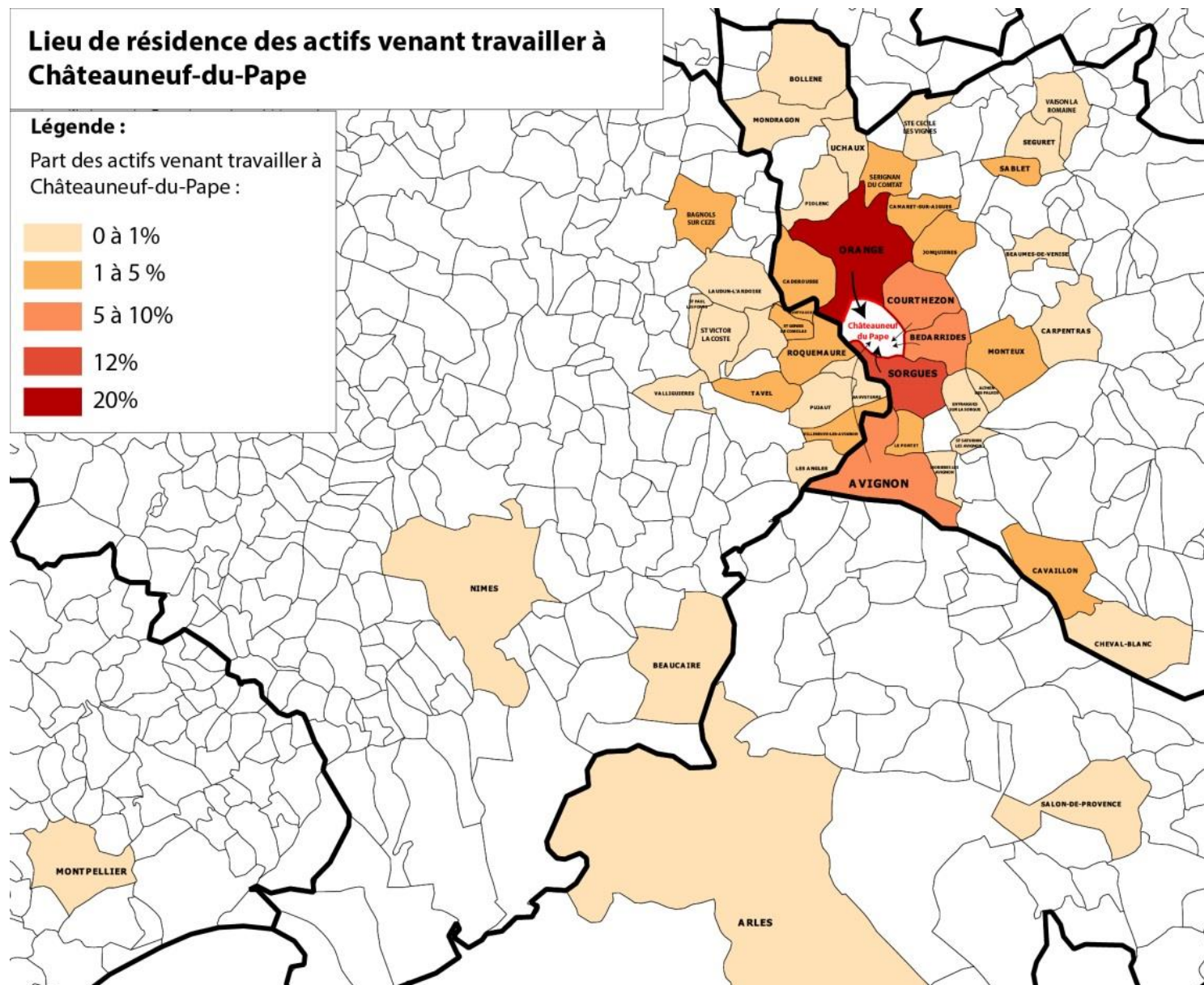
D'autre part, le bassin d'emploi d'Avignon est une source d'emploi pour les actifs Chateauneuvois.

Sources : Données INSEE, base-texte-flux-mobilite-

### Lieu de résidence des actifs venant travailler à Châteauneuf-du-Pape

#### Légende :

Part des actifs venant travailler à Châteauneuf-du-Pape :



### Châteauneuf-du-Pape



Flux entrants : 580

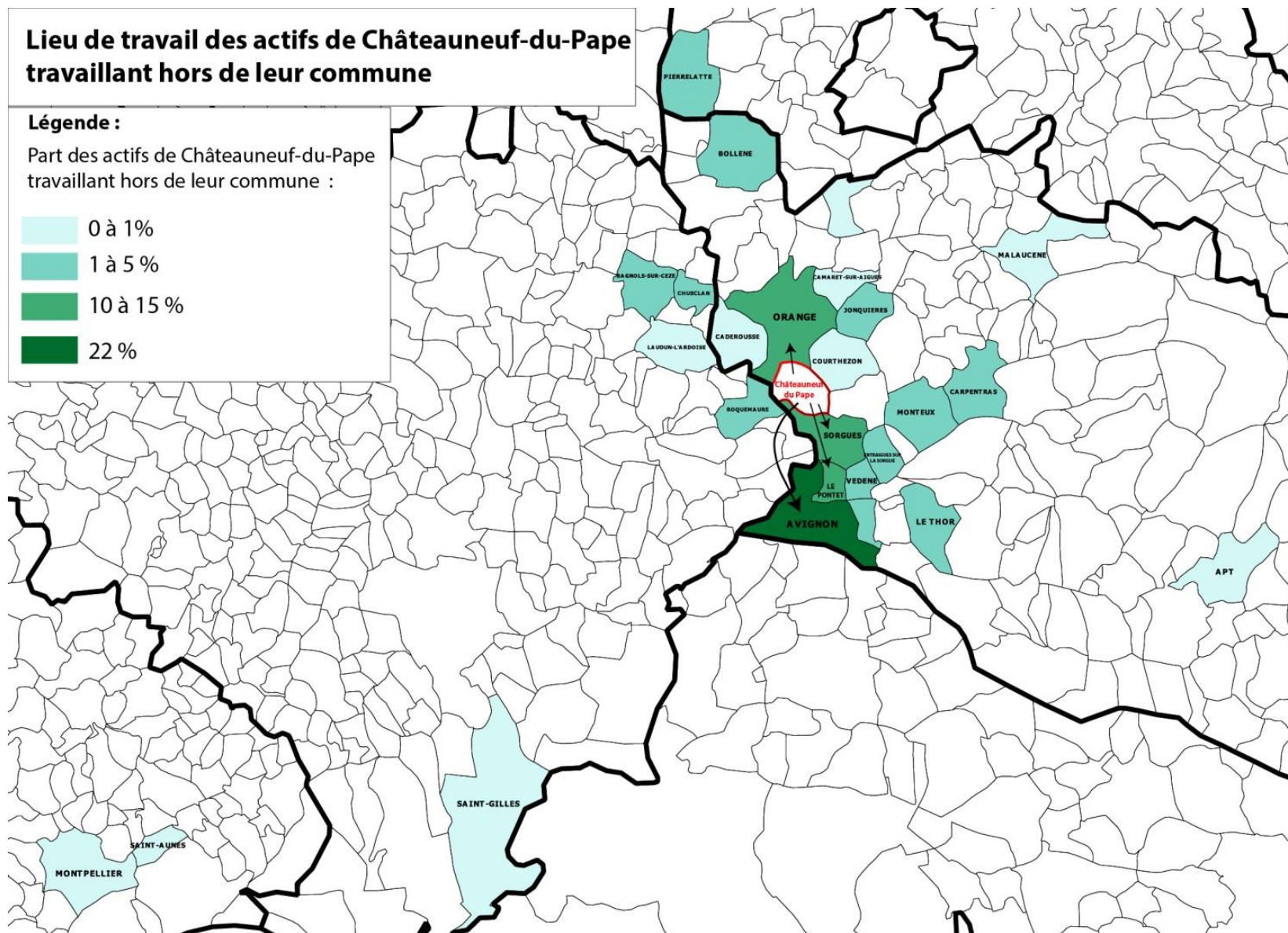
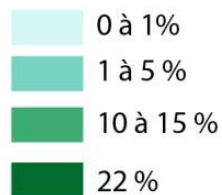
Flux sortants : 484

domicile-lieu-travail-2011

### Lieu de travail des actifs de Châteauneuf-du-Pape travaillant hors de leur commune

**Légende :**

Part des actifs de Châteauneuf-du-Pape travaillant hors de leur commune :



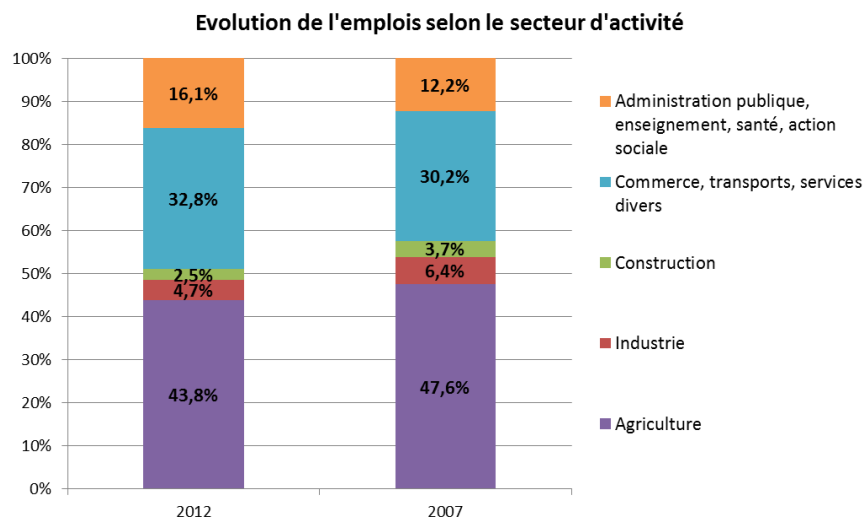


## 2. L'emploi à Châteauneuf-du-Pape

### 2.1. Un développement économique dynamique porté par la viticulture

En 2012, Châteauneuf-du-Pape comptabilise 1 116 emplois, avec un indice de concentration d'emploi de 120 emplois pour 100 actifs ayant un emploi. Cet indice est d'ailleurs en légère augmentation par rapport à 2007 (117).

### 2.2. Répartition des emplois par secteurs d'activités



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Châteauneuf-du-Pape dispose de 1 116 emplois dont 488 sont occupés par des actifs de la commune. Historiquement c'est l'activité agricole, particulièrement la viticulture, qui représente le principal secteur pourvoyeur d'emplois, suivi par

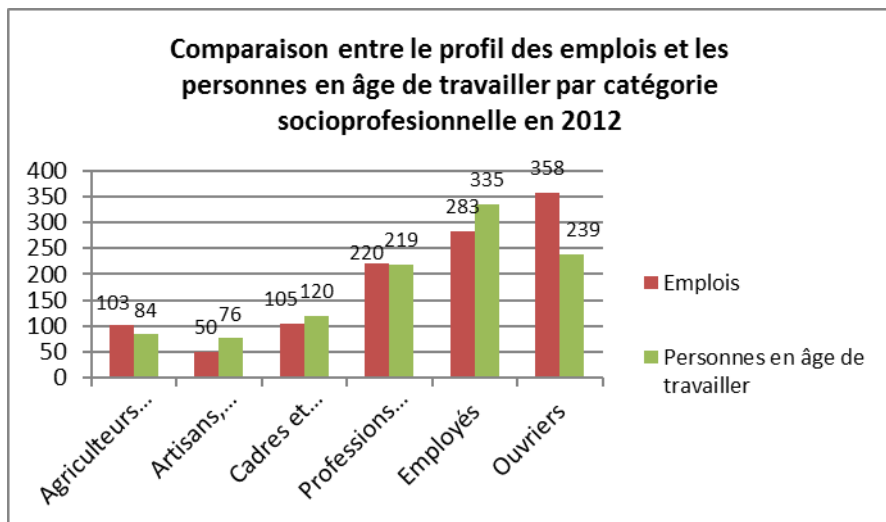
le tertiaire et enfin l'industrie. L'administration représente près de 180 emplois sur la commune.

Un léger repli de la part d'emplois lié à l'agriculture est néanmoins à noter sur le long terme. Ce secteur représentait 52% des emplois en 1999 contre 44% en 2012, tout en restant le premier secteur d'emplois communaux.

### 2.3. Des emplois locaux en inadéquation avec le profil des actifs

En comparant le profil des actifs châteauneuvois avec le profil des emplois proposés sur la commune, il apparaît que le marché de l'emploi fonctionne en lien avec l'aire urbaine alentour :

- De nombreux emplois ouvriers : la commune compte 358 emplois dans ce secteur mais seulement 239 actifs résidant Châteauneuf-du-Pape sont des ouvriers ;
- Une demande forte en salariés agricoles: la commune compte 103 postes dans ce secteur mais seulement 84 actifs vivant Châteauneuf-du-Pape sont des ouvriers ;
- La commune dispose d'un nombre important d'employés (335) par rapport aux nombres d'emplois proposés (283).
- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont également amenés à se déplacer pour travailler.



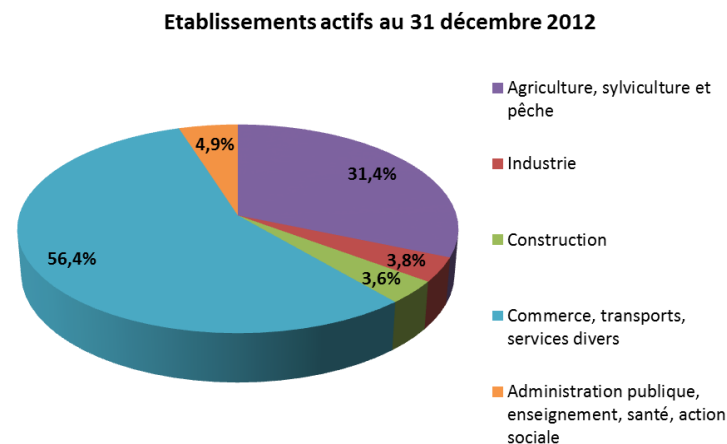
Sources : Insee, RP2012 exploitations complémentaires

### 3. Les différents secteurs d'activités

Le secteur du commerce et des services représente 56% des établissements<sup>4</sup> existants dans la commune. Ce sont essentiellement des petites entreprises individuelles du secteur commerce, transports et services divers. En effet, 71% des établissements présents de Châteauneuf-du-Pape n'emploient aucuns salariés.

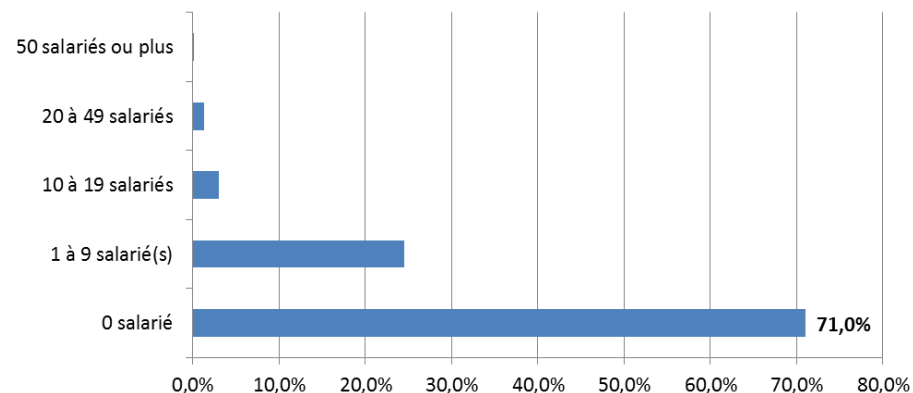
<sup>4</sup> L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique...L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

le secteur de l'agriculture représente 31,5% des établissements, ayant ainsi recours à plus de salariés par établissements.



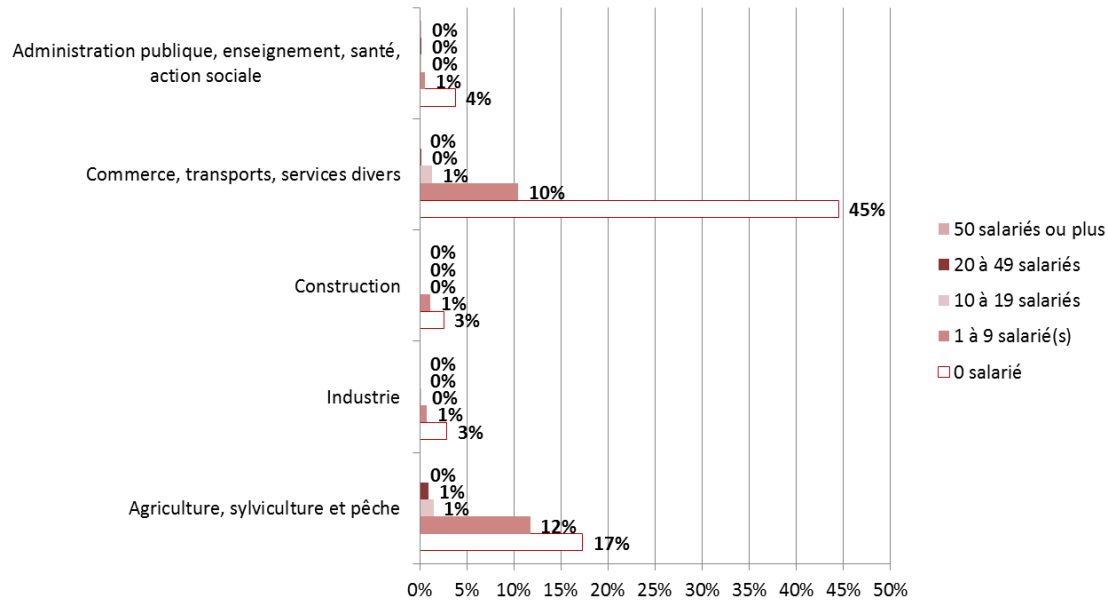
Sources : Insee, RP2012 exploitations complémentaires

### Etablissements actifs par nombre de salariés et par secteur d'activité au 31 décembre 2012 à (en %)



Sources : Insee, RP2012 exploitations complémentaires

Etablissements actifs par secteur d'activité et par taille au 31 décembre 2012 à



Sources : Insee, RP2012 exploitations complémentaires