

## VI. Gestion des ressources

La commune de Châteauneuf du Pape a transféré la compétence « eau et assainissement collectif » au **Syndicat Mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux**.

### 1. Eau : ressource et traitement

#### • Les données clefs au 31/12/2014

Chiffres clés 2014 à l'échelle intercommunale :

- Environ 178 200 habitants desservis
- 75 358 abonnés : 14 172 abonnés domestiques et assimilés et 1186 abonnés communaux
- 14 738 327 m<sup>3</sup> mis en distribution
- 64% de rendement du réseau
- 1 623 km linéaire de réseau

Chiffres clés 2014 sur Châteauneuf du Pape :

- 2 773 habitants desservis. Ce total tient compte de la population saisonnière (estimation calculée selon une règle de 4 personnes par habitation secondaire).
- 1 214 usagers
- Volumes facturés : 146 897 m<sup>3</sup>
- 1 298 branchements

#### • Ressources et captages

Le territoire du Syndicat Rhône Ventoux s'étend sur plusieurs zones qui se différencient par leurs positions géographiques et par l'origine des ressources en eau qui les alimentent. Elles sont regroupées à travers la terminologie de « Service » et l'on retrouve :

- le Bas et Moyen Service
- le Haut Service
- la commune de Beaumont du Ventoux

**La commune de Châteauneuf du Pape fait partie du « Moyen Service ».**

Il n'existe pas de captage public d'eau potable ni de périmètres de protection sur la commune.

Les différents captages desservant les communes du syndicat sont implantés dans la nappe d'accompagnement du Rhône. Ils sont regroupés en trois champs :

- **La Jouve (Rive gauche du Rhône)**, à Sorgues, captage est le plus important du syndicat : 10 forages regroupés et 2 forages isolés. Cependant, seuls 6 sont exploités en raison des problèmes rencontrés avec la pollution par le Dinosebe issue de l'activité de la SNPE. **Capacité de production : 30 000 m<sup>3</sup>/jour.**
- **La Barthelasse (Rive droite du Rhône)**, à Avignon : 4 forages. Ces ouvrages sont également en partie affectés de la pollution par le Dinosebe. **Capacité de production : 16 000 m<sup>3</sup>/jour.**
- **La Motte (rive droite)**, à Villeneuve : 8 forages. **Capacité de production : 24 000 m<sup>3</sup>/jour.**

Leur régime hydraulique est en "nappe libre", dans des formations grossières à

forte perméabilité. Ils sont directement influencés par l'étiage du fleuve.

Ces captages ont fait l'objet d'une **déclaration d'utilité publique (DUP)** avec instauration de **périmètres de protection**. Ils sont concernés par des servitudes d'utilité publique (AS1). Châteauneuf du Pape n'est pas concerné par ces périmètres.

D'autres forages sont situés sur des nappes sédimentaires dites « profondes » établies dans des réservoirs de sable ou de calcaire fracturé :

- Grès de Meyras (Aubignan) : 2 forages
- Les Sablons (Mormoiron) : 2 forages
- Basses Pessades, Giardini, Les Blaches (Bedoin) : 3 forages
- Prato (Pernes les Fontaines): 1 forage
- Ravin du Rieu (Venasque) : 1 forage
- Sainte Marguerite, Vallat du Plan (Beaumont du Ventoux) : 2 forages

Le syndicat est également alimenté par sept sources dans les zones « chahutées » (collines et montagnes). Leur productivité est variable et peut dépendre de la pluviométrie sur le bassin versant, ce qui se traduit dans les évolutions des volumes prélevés.

Aucun volume n'est acheté à d'autres services publics d'eau potable.

L'**indice d'avancement de protection de la ressource** permet de mesurer la performance atteinte pour assurer la protection effective de la ressource conformément à la réglementation. Il est de 80% en 2014.

Les principaux captages totalisent une capacité de production de **77 400 m<sup>3</sup>/jour**.

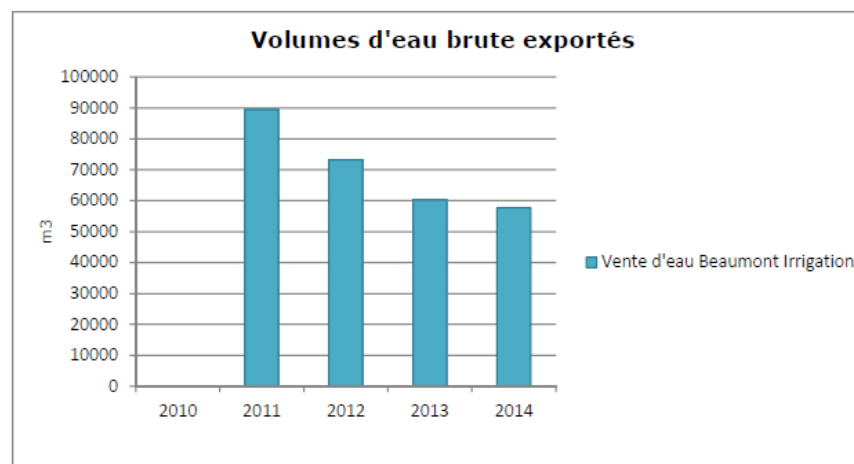
**En terme de capacité**, la comparaison de la capacité de production avec l'exploitation actuelle (14 685 849 m<sup>3</sup> en 2014, soit **40 235 m<sup>3</sup>/jour**) montre que les trois champs captant conservent une capacité d'exploitation supplémentaire importante.

### • Les stations de pompage et la production

Le territoire intercommunal compte 31 stations de pompage et de relevage. Aucune n'est située sur la commune de Châteauneuf du Pape.

A l'échelle intercommunale, **14 685 849 m<sup>3</sup> ont été prélevée** en 2014, dont 11 401 162 m<sup>3</sup> sur le captage de la Jouve (soit 78%).

Le syndicat **exporte** une partie de l'eau prélevé pour l'irrigation : 57 663 m<sup>3</sup> en 2014.



Les volumes mis en distribution sont de **14 738 327 m<sup>3</sup>** en 2014 sur le territoire intercommunal.

- **Les réservoirs**

Pour assurer l'alimentation de toutes les zones du territoire du Syndicat Durance-Ventoux, quel qu'en soit le relief, le réseau de distribution est équipé de **29 réservoirs, dont un à Châteauneuf-du-Pape, d'une capacité de 600 m<sup>3</sup>.**

Ces ouvrages régulent l'approvisionnement pendant les périodes d'arrêt des unités de production.

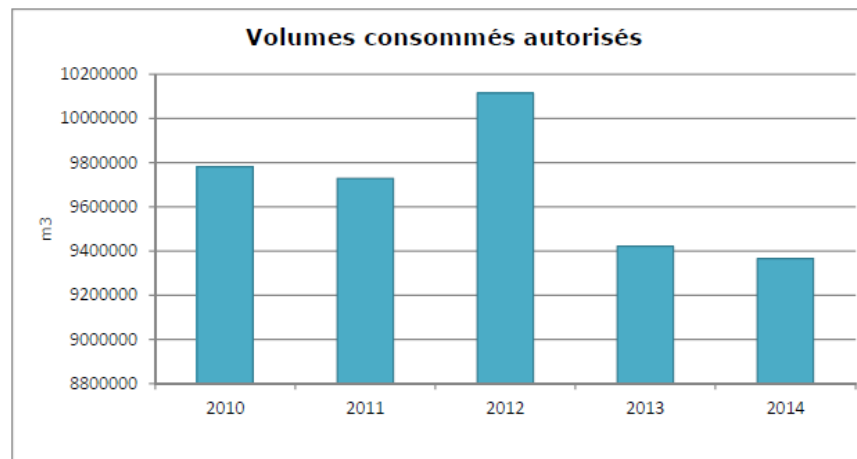
**La capacité totale de stockage du Syndicat s'élève à 17 660 m<sup>3</sup> en 2015.** Le plus gros réservoir est celui de La Montagne, à Sorgues, d'une capacité de 10 000 m<sup>3</sup>.

- **Distribution et consommation**

Le Syndicat des Eaux Durance-Ventoux pourvoit aux besoins en eau de plus de 178 000 habitants résidant dans les 35 communes qu'il dessert. Le **territoire syndical est soumis à de fortes variations de population saisonnières liées au tourisme** (résidences secondaires, ...).

En 2014, la commune de Châteauneuf du Pape totalise **1214 abonnés.**

En 2014, sur les 14 738 327 m<sup>3</sup> d'eau mis en distribution à l'échelle intercommunale, **9 366 725 m<sup>3</sup> ont été consommés**, plus faible consommation depuis 2010. La consommation moyenne journalière s'élève à 25 662 m<sup>3</sup>/jour.



- **Réseau et rendement**

Le réseau syndical totalise près de 1 623 km de conduite en service.

Le réseau d'eau potable sur la commune de Châteauneuf est constitué de canalisations de diamètre 60 mm à 200 mm pour la plupart en fonte, une partie au nord du village est en PVC.

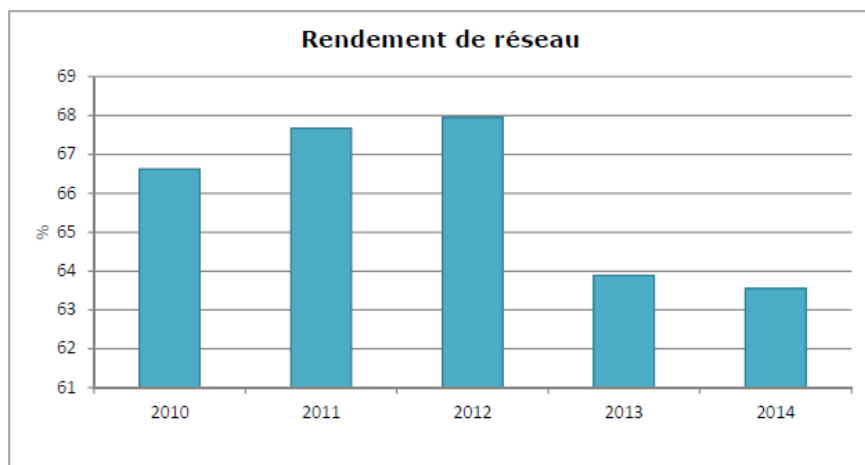
La commune totalise 1298 branchements actifs dont 123 en plomb. La réglementation prévoit qu'à compter de fin 2013, la limite de qualité en plomb sera de 10 µg/l. Comme chaque année, un programme de suppression de ces branchements est lancé. Des analyses régulières sont réalisées par l'A.R.S. et la SDEI.

L'indice de connaissance et de gestion patrimoniale des réseaux d'eau potable évalué, sur une échelle de 0 à 120, le niveau de connaissance du réseau et des branchements et l'existence d'une politique de renouvellement pluriannuelle du service d'eau potable. En 2014, l'indice de connaissance et de gestion

patrimoniale des réseaux d'eau potable est de 80/120.

Le rendement correspond au rapport entre le volume consommé par les abonnés et le volume introduit dans le réseau au niveau des stations de production. L'écart entre ces valeurs est dû aux pertes en distribution et aux volumes non comptabilisés.

**En 2014, le rendement à l'échelle intercommunale est de 64 %.** Il a progressivement baissé depuis 2010 (67%). Ceci représente 5 371 602 m<sup>3</sup> d'eau perdue sur le réseau.



**Avec un indice linéaire de consommation de 15,9 en 2014, le rendement reste inférieur aux objectifs du Grenelle de l'Environnement, qui est de 68,2 % (65% +0,2 x 15,9).**

L'indice linéaire de perte en réseau permet de connaître, par km de réseau, la part des volumes mis en distribution qui ne sont pas consommés sur le périmètre du service. Sa valeur et son évolution sont le reflet d'une part de la

politique de maintenance et de renouvellement du réseau et d'autre part, des actions menées pour lutter contre les volumes détournés et pour améliorer la précision du comptage chez les abonnés.

En 2014, l'indice linéaire des pertes en réseau est de 9,06 m<sup>3</sup>/j/km à l'échelle du Syndicat. L'indice est **qualifié « médiocre »** au regard de la classification de la Fédération Nationale Des Collectivités Concédantes et Régies (FNCCR).

On observe une dégradation de l'indice linéaire des pertes de réseau par rapport à 2013 et 2012 (7,94 m<sup>3</sup>/j/km en 2012), il passe d'une qualification d'« assez satisfaisante » (FNCCR) à une qualification dite « médiocre » en 2014.

Le contrat d'affermage a prévu des engagements du fermier afin d'améliorer ce rendement selon des modalités précises.

- **Qualité de l'eau**

Les Agences Régionales de Santé (ARS) et Lyonnaise des Eaux assurent la surveillance de la qualité de l'eau de la commune.

La qualité de l'eau distribuée est conforme au sens de la potabilité avec un taux de conformité de **100% sur l'ensemble des paramètres microbiologiques et 99.17 % sur les paramètres physico-chimiques.**

Le Syndicat Rhône Ventoux procède à un suivi régulier de l'évolution de la pollution de la nappe sur le secteur des rives gauche et droite du Rhône.

Cette qualité est renforcée par l'utilisation d'une filière de traitement adaptée.

## 2. Assainissement

### • Les données clefs au 31/12/2014

- **1 111 abonnés** sur Châteauneuf du Pape
- **1 station d'épuration** de type biologique, construite en 2000, d'une **capacité de 7 000 EH**
- Des débits qui restent inférieurs aux capacités hydrauliques des STEP
- 209 775 m<sup>3</sup> traités en 2015
- 18 km de réseaux

### • Zonage et schéma directeur :

La commune bénéficie d'un **schéma directeur** d'assainissement collectif approuvé en décembre 2001.

La commune bénéficie d'un **zonage** d'assainissement collectif révisé en 2013. Bien qu'ayant fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le projet de PLU annulé le 17 octobre 2014, le zonage d'assainissement est en vigueur depuis son approbation le 18 février 2013<sup>6</sup>.

### • Les usagers

La population située en zone d'assainissement collectif relève – sauf cas exceptionnel – du service de l'assainissement collectif. **L'ensemble de l'enveloppe urbaine est raccordé à ce réseau.**

<sup>6</sup> *PLU annulé par Jugement N°1301119-1 du Tribunal Administratif de Nîmes. Le zonage d'assainissement n'est pas concerné par cette annulation.*

Les habitations sont desservies par un réseau d'assainissement auquel la loi impose de se raccorder dans les deux ans qui suivent la mise en service de ce réseau.

En plus des abonnés domestiques, la commune compte une grande part d'abonnés industriels, dont 70 établissements viticoles (caves). Ces derniers, qui rejettent des eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement, font l'objet d'une convention de rejets et doivent détenir un arrêté de rejet assorti de prescriptions techniques.

Les arrêtés de rejet peuvent être complétés, selon l'activité de l'entreprise et donc le type d'effluent, par une convention spéciale de déversement.

### • Le réseau

Les principaux éléments patrimoniaux sont les réseaux de collecte et de transport des eaux usées. Le réseau communal fait 17,9 km linéaire.

L'ensemble des réseaux est en **séparatif** (les eaux usées sont collectées séparément des eaux pluviales : les premières sont envoyées en station d'épuration pour traitement, les secondes rejetées directement au milieu naturel).

La commune compte 7 installations de relevage, implantées sur les secteurs suivants : Camping, Oliviers, Le Clos, Les Garrigues, Les Relagnes, CA Ira et Rue des papes.

### • La station d'épuration

#### **Capacités nominales**

Les eaux usées domestiques sont d'abord collectées dans le réseau d'assainissement. Elles sont ensuite acheminées vers une station d'épuration pour être traitées avant d'être rejetées au milieu naturel.

La station d'épuration de Châteauneuf-du-Pape a été mise en service en 2000. Elle a une capacité de traitement de **7 000 équivalents-habitants organiques (EH)** et peut recevoir une **charge hydraulique maximale de 810 m<sup>3</sup>/j par temps de pluie** (débit nominal de référence, soit 5 400 EH hydraulique) et une charge de **420 kg/jour en DB05**.

Le rejet s'effectue dans le Rhône.



Localisation de la STEP (point bleu)

### Capacités nominales de la STEP de Châteauneuf du Pape

Paramètre	Charge Réf (kg/j)	Conc. Moy. Jour. (mg/l)	Conc. Rédhib.	O p.	Flux Moy. Jour	O p.	Rdt. Moy. Jour (%)
DB05	420	25	50	OU	20.25	OU	70
NTK	49	40	50	OU	32.4	OU	70
DCO	840	125	250	OU	101.25	OU	75
MeS	350	35	85	OU	28.35	OU	90

### Données 2015

En 2015, le volume traité à la STEP est de 209 775 m<sup>3</sup>, moyenne de ce qui a été connu entre 2013 et 2014.

Volumes traités (en m3)				
Commune	Site	2013	2014	N/N-1 (%)
CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE	STEP Chateauneuf du Pape	190 517	232 204	21,9%
Evolution des volumes épurés				
Stations	2013	2014	2015	Evolution en % N/N-1
	190 517	232 204	209 775	-10

En 2015, le débit moyen journalier est de 593 m<sup>3</sup> (soit **73% de la capacité hydraulique**) et la charge polluante moyenne journalière est de 323,5 kg de DB05 par jour (**76 % de la capacité épuratoire sur le paramètre DB05**).

	2013	2014	2015
<b>DBO5</b>	339	317,7	323,5
<b>DCO</b>	682,7	639,8	604,4
<b>MES</b>	270,8	239	192,3
<b>NTK</b>	33	32,5	33,3
<b>Pt</b>	5,5		4
<b>Débit</b>	625	660	595

Les niveaux de rejet à respecter sont ceux imposés par l'arrêté du 21 juillet 2015 pour les stations ayant un flux de DBO5 supérieur à 120 kg/j.

**Les rendements épuratoires de la station d'épuration sont tous supérieurs aux minimums acceptables.**

Paramètres	Flux moy. Entrée (kg/j)	Conc. moy. Sortie (mg/l)	Flux moy. Sortie (kg/j)	Rendement moyen (%)	Nombre de dépassements
DBO5	317,65	4,38	2,56	99,27	0
DCO	639,78	35,24	20,56	96,95	0
MeS	238,97	16,1	9,4	96,14	0
NTK	32,5	3,17	1,9	94,42	0

Les boues issues du traitement biologique sont extraites en sortie des clarificateurs et transférées vers la centrifugeuse afin qu'elles soient déshydratées. Une fois déshydratées, les boues sont envoyées en centre de compostage ou incinérées. En 2015, cela concerne 124 tonnes de boues.

### **Capacité résiduelle :**

D'un point de vue charge hydraulique : entre 2011 et 2015, les débits transitant à la station d'épuration atteignent en moyenne 625 m<sup>3</sup>/j, soit environ 4 167 EH hydraulique (sur la base de 150 L/j/EH).

Compte tenu de la capacité nominale évaluée à 5 400, **la capacité résiduelle de la station d'épuration est actuellement d'environ 1200 EH hydraulique.**

Du point de vue de la charge organique : entre 2011 et 2015, la charge moyenne transitant à la station d'épuration atteint 327 kg DBO5/j, soit environ 5 450 EH.

Compte tenu de la capacité réelle évaluée à 7 000 EH (810 kg DBO5/j), **la capacité résiduelle de la station d'épuration est actuellement d'environ 1 550 EH.**

En 2015, la STEP de Châteauneuf a été déclarée conforme.

Le paramètre le plus contraignant pour la station est donc sa charge hydraulique.

STEP Chateauneuf du Pape	Paramètres	A réaliser	Réalisées	Retenues	Taux de conformité
831 28/04/1999	DBO5	12	13	13	108,3%
831 28/04/1999	DCO	12	13	13	108,3%
831 28/04/1999	MeS	12	13	13	108,3%
831 28/04/1999	NTK	4	4	4	100,0%

### • **Le suivi des rejets industriels**

Les établissements artisanaux ou industriels raccordés au réseau sont soumis à une autorisation de déversement délivrée par le Syndicat Rhône-Ventoux qui fixe les limites de qualité des rejets autre que domestiques.

Le tableau ci-dessous précise les principaux établissements raccordés à un système de collecte du présent contrat qui ont obtenu à ce jour l'autorisation.

Certaines autorisations peuvent être accompagnées d'une convention, laquelle est un contrat de droit privé signé entre tous les acteurs (entreprise, Syndicat Rhône-Ventoux propriétaire du système d'assainissement, SDEI gestionnaire du système d'assainissement).

Elle est le fruit d'une négociation et permet de préciser et de développer les modalités de mise en œuvre des dispositions de l'autorisation de déversement à laquelle elle est annexée.

### 3. Les carrières

La carrière de roche dure en exploitation au Lampourdier se signale lorsqu'on longe le versant Ouest de la colline Combes Masques-Nord, depuis la D17 depuis Châteauneuf-du-Pape en direction de Roquemaure. Actuellement, quatre carrières sont en activité sur ce gisement, trois sur la commune d'Orange, une sur Châteauneuf-du-Pape.

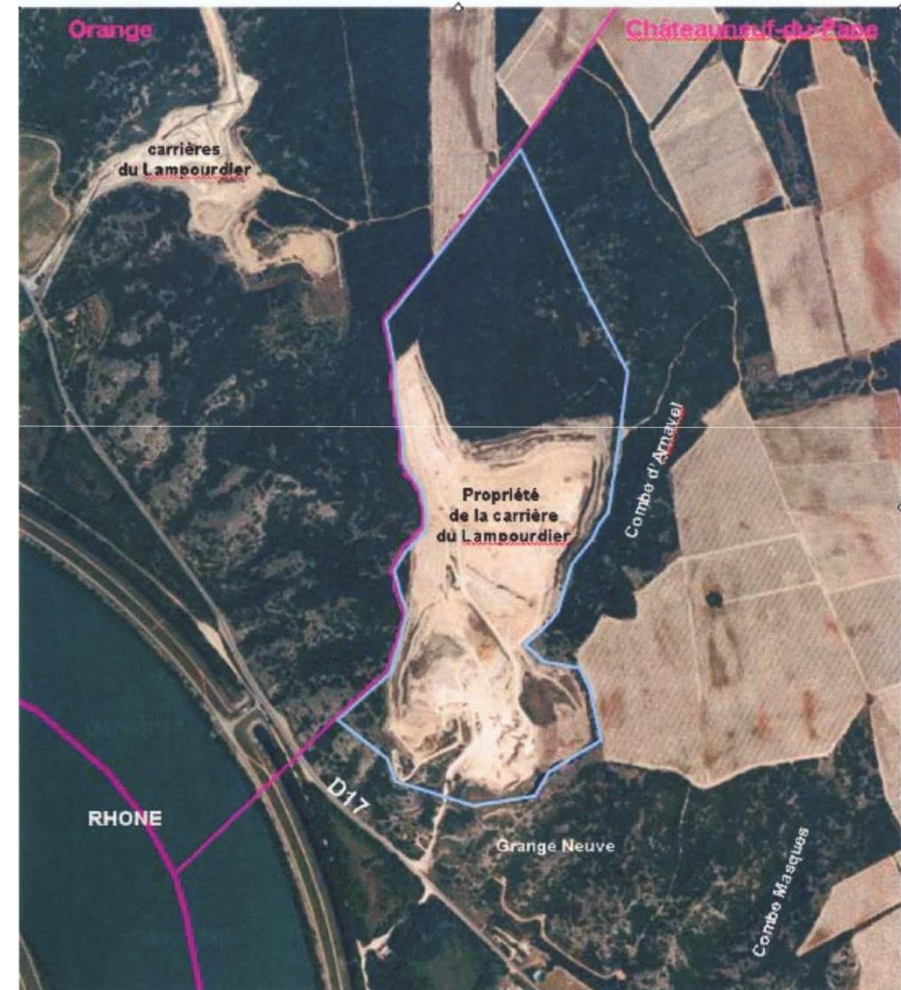


D'un point de vue géologique les calcaires du Barrémien sont exploités depuis longtemps du fait de leur bonne qualité géotechnique (production de sables alluvionnaires et calcaires concassés). Le gisement du Lampourdier s'étend sur une grande surface et offre des réserves potentielles importantes.

Une autorisation d'exploitation a été délivrée de 1981 à 1972 pour une superficie de 6 hectares. Puis deux extensions successives vers le Nord : en 1987 de 19 hectares et en 1996 de 8,25 hectares ; le propriétaire est la

Société des Carrières Vauclusiennes. La superficie totale de la carrière située sur le territoire communal est de 34 ha environ.

La carrière fait l'objet d'une autorisation d'exploitation jusqu'en 2021, qui ne sera pas reconduit.





## VII. Objectifs énergétiques

### 1. Les enjeux de l'énergie dans les documents d'urbanisme

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés occidentales : le premier qui est la raréfaction des ressources fossiles, nous impose une Maîtrise de la Demande en Énergie, le deuxième concerne la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre, première cause du réchauffement climatique.

Ces enjeux généraux doivent trouver leur déclinaison au niveau territorial. De nombreuses régions ont entrepris depuis quelques années des politiques ambitieuses en matière de maîtrise de la demande en énergie et de substitution des énergies conventionnelles par les énergies renouvelables.

C'est en Août 2009 avec l'adoption de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement qu'un article fondamental du code de l'urbanisme, à savoir l'article L-110 a été modifié. Cet article plaçant pour un développement équilibré des territoires devient plus directif et fixe des objectifs plus nombreux et plus ambitieux pour les collectivités : « Les collectivités harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace afin de préserver les ressources, gérer le sol de façon économe, réduire les émissions de gaz à effet de serre, réduire les consommations d'énergie, assurer la protection des milieux naturels, préserver la biodiversité par la restauration et la création des continuités écologiques [...] leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Art. L-110 CU] ».

Les secteurs Résidentiel/tertiaire et transport sont prépondérants dans le bilan des consommations.

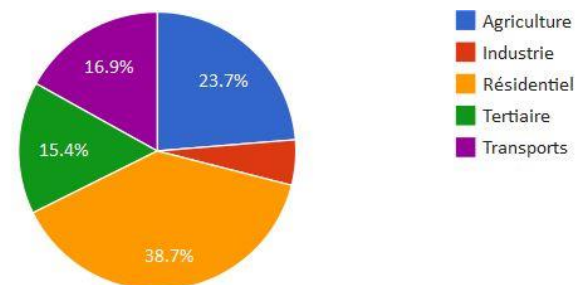
Le Plan Local d'Urbanisme constitue l'un des documents d'orientation de la politique énergétique de la commune, notamment en pouvant définir des prescriptions spécifiques sur certaines zones (notamment AU).

### 2. La consommation énergétique

Source Energ'air PACA 2010 version 2013

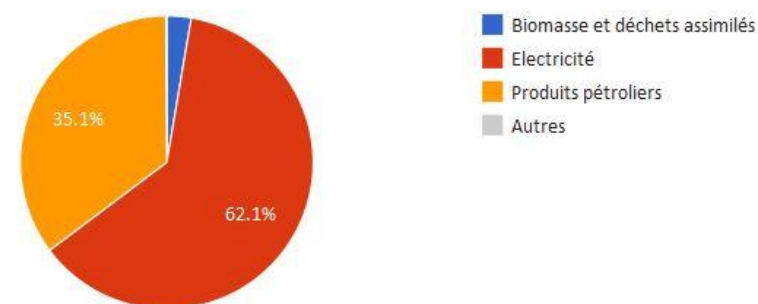
La consommation énergétique de la commune s'élève pour l'année 2010 à 6266,09 tep/an. Le secteur résidentiel représente un peu plus d'un tiers des consommations d'énergies avec 38,7 %. L'agriculture (23,7%) et le transport (16,9%) constituent les autres principaux secteurs de consommation.

Répartition des consommations d'énergie par secteurs



En termes d'énergies, le bilan se traduit par la consommation d'environ 62% d'électricité et 35% d'énergie fossile.

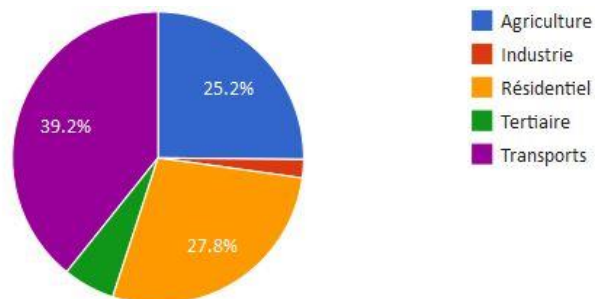
Répartition des consommations d'énergie finale par énergie sur le territoire



### 3. Les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions totales de GES sur la commune s'élèvent à 7835 Co2 induit t/an. Totalisant 39,2 % des émissions du territoire, le secteur des transports (mobilité locale et longue distance, logistique urbaine) est le premier secteur émetteur. Vient ensuite le secteur résidentiel responsable de 27,8 % des émissions de GES puis l'agriculture avec 25,2 %.

Répartition des émissions de GES totales par secteur pour le territoire communal



### 4. La production d'énergie

Les énergies produites sur le territoire de Châteauneuf sont égales à 88 MWh/an (7,57 tep/an). Cette production d'énergie ne représente même pas 1 % de l'énergie consommée par la commune.

Afin d'améliorer le taux de couverture énergétique de la commune, il convient à la fois de réduire les dépenses d'énergie finale dont la consommation d'électricité grâce à une politique de maîtrise de la demande notamment dans le résidentiel, tout en augmentant la production d'énergie primaire notamment par l'augmentation de la production provenant des énergies renouvelables et locales.

### 5. Les orientations du SRCAE

Le **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)** définit les grandes orientations du territoire et prescriptions en matière de développement des énergies renouvelables et de performances énergétiques.



Le PLU de Châteauneuf-du-Pape doit prendre en compte ce plan.

Le SRCAE est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et II (Article 68) dans le cadre des suites du Grenelle Environnement 2007. La loi Grenelle II en formalise le cadre. Le SRCAE est co-pilote par le préfet de Région et le Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs concernés pour définir des objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle de chaque région.

Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il doit contenir un ensemble de scénarios permettant, sur la base de l'état des lieux, de définir les objectifs et plans d'actions à mettre en place pour atteindre les différents objectifs énergétiques (Grenelle, "3x20",...). **Il devrait être prochainement approuvé. Ses objectifs sont déclinés à une échelle plus locale dans les Plans Climat Energie Territoriaux.**

Le **Schéma Régional Eolien**, intégré au SRCAE, doit identifier les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne. Il établit la liste des communes dans lesquelles sont situées les zones favorables.

L'inscription en zone favorable est une condition nécessaire pour qu'un projet éolien bénéficie d'une obligation d'achat de l'électricité produite à tarif réglementé bonifié.

Le SRE est un document de cadrage qui ne dispense en aucun cas les projets éoliens des différentes procédures d'autorisation.

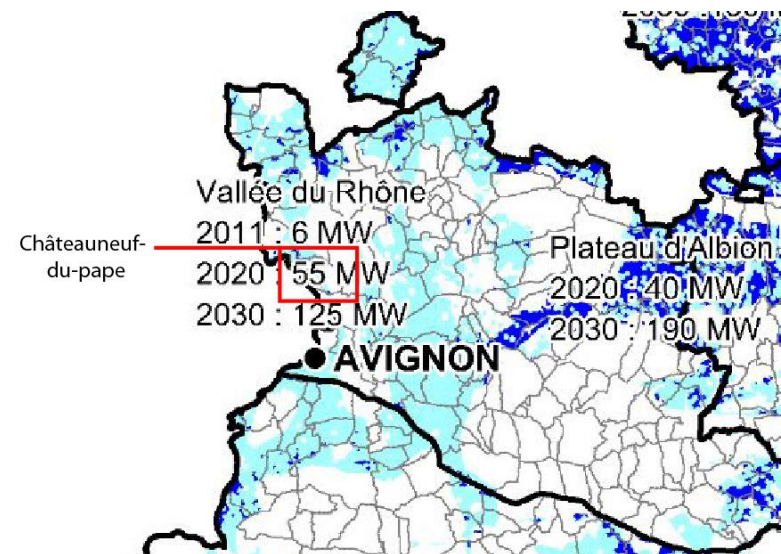
Le schéma régional éolien (SRE) de Provence-Alpes-Côte d'Azur définit plusieurs zones, dont :

- **des zones préférentielles pour le petit éolien**, définies comme la partie des zones favorables non concernée par une sensibilité paysagère majeure, un site inscrit, un Natura 2000 ...
- **des zones préférentielles pour le grand éolien**, définies comme la partie des zones préférentielles pour le petit éolien éloignées de plus de 500m de toute habitation.

Le schéma régional éolien (SRE) définit des objectifs chiffrés de développement par grand territoire. L'objectif régional ainsi défini est réparti entre 7 zones géographiques : Vallée du Rhône, Camargue, Plateau d'Albion, Hautes-Alpes, Moyenne Durance, Var, Préalpes du Sud. Cette répartition tient compte :

- des surfaces identifiées dans la zone préférentielle pour le grand éolien dans chacune des zones
- du gisement éolien
- des dynamiques de prospections identifiées sur les territoires
- des capacités de raccordement électrique

**Châteauneuf-du-Pape est située dans la zone « Vallée du Rhône». La commune est localisée en partie dans une zone préférentielle pour le développement du petit et du grand éolien.**



Zones préférentielles de développement de l'éolien

- petit éolien uniquement (mâts de moins de 50m)
- petit et grand éolien

...et objectifs de puissance installée à horizon 2020 et 2030

## 6. Le potentiel de développement des énergies renouvelables

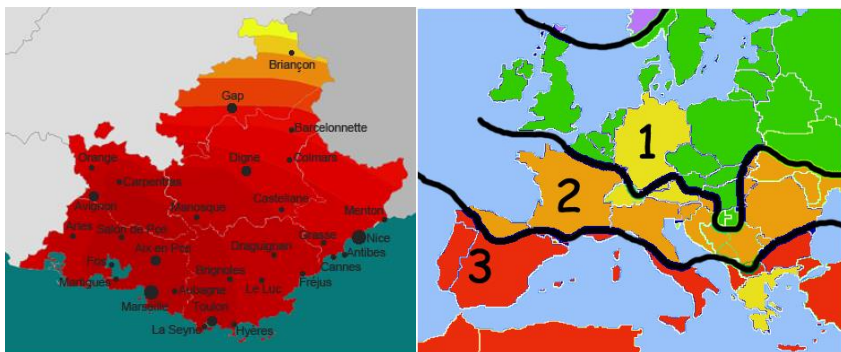
**L'énergie éolienne** : la commune est située en partie dans une zone préférentielle de développement éolien. Cf. chapitre précédent.

**L'énergie solaire** :

Le climat méditerranéen fait du solaire l'une des énergies renouvelables ayant le plus fort potentiel de développement dans le sud de la France. En effet, la

commune de Châteauneuf-du-Pape bénéficie d'une longue période estivale chaude et sèche, avec un ensoleillement très important (entre 2700 et 2850 heures de soleil par an). Elle est localisée en zone 3 d'ensoleillement, zone la plus chaude d'Europe (plus important taux d'ensoleillement). À une échelle plus locale, Maussane est également située dans la zone la plus ensoleillée de PACA.

Comme l'ensemble du secteur méditerranéen, le potentiel solaire est remarquable avec une irradiation située entre 4.4. et 5.4 kWh/m<sup>2</sup>, soit une productivité entre 500 et 600 kWh/m<sup>2</sup>.



Zones d'ensoleillement. Carte reproduite suivant l'étude « Sun In Action » réalisée par la Fédération Européenne de L'Industrie Solaire. Source : [energie-paca.com](http://energie-paca.com)

L'énergie solaire peut être valorisée à travers l'implantation de divers dispositifs :

- Les panneaux solaires thermiques peuvent être utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire, pour le chauffage des constructions ou encore pour la production de froid. Leur fonctionnement consiste à capter la chaleur d'une partie des rayonnements solaires qu'ils

reçoivent (l'autre partie étant réfléchi) et à la transférer à un fluide caloporteur,

- Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité par conversion de lumière en électricité.

### La géothermie

Utilisée à l'origine à des fins thermales, l'énergie du sous-sol peut servir à de multiples usages : le chauffage de l'habitat, la production d'électricité mais aussi le rafraîchissement, la production de froid...

Le potentiel local de PACA a fait l'objet d'une étude par le BRGM dont les résultats sont publiés sur le site [geothermie-perspectives.fr](http://geothermie-perspectives.fr). **D'après la carte du potentiel, Châteauneuf est localisée**

### La biomasse

La biomasse, c'est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture (substances animales et végétales), de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et municipaux.

Le chauffage par la biomasse est un procédé en pleine expansion, qui permet de subvenir aux besoins en chaleur tout en valorisant des déchets de l'agriculture ou de la sylviculture. Ce procédé permet aussi d'avoir un bilan carbone nul, le carbone rejeté lors de la combustion ayant été absorbé par le végétal durant sa croissance. D'autre part, la valorisation de la biomasse agricole et forestière est un enjeu économique pour les filières.

Une étude du gisement disponible pour la valorisation énergétique de la biomasse en PACA a été réalisée en 2009. **La région est une des plus boisées de France avec un fort potentiel d'exploitation pour la filière énergétique, en**

**cours de développement. Elle constitue donc l'une des énergies au plus fort potentiel de développement sur le territoire régional.**

*Potentiel de bois mobilisable, Synthèse des gisements de bois disponibles pour une valorisation énergétique en Provence-Alpes-Côte d'Azur*

Départ.	Volume théorique non exploité (m³/an)	Volume théorique mobilisable (m³/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (MWh/an)	Bois-énergie théorique mobilisable (Tep/an)
04	234 000	175 500	400 000	34 000
05	203 000	152 250	350 000	32 000
06	233 000	174 750	400 000	34 000
13	58 000	43 500	100 000	9 000
83	168 000	126 000	300 000	26 000
84	68 000	51 000	100 000	9 000
<b>Total</b>	<b>964 000</b>	<b>723 000</b>	<b>1 650 000</b>	<b>144 000</b>

## 7. Le scénario au « fil de l'eau »

### 7.1. Ressource en eau

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

*Tendances positives :*

Des zones d'urbanisation raccordables au réseau d'alimentation collectif  
Un état quantitatif et qualitatif de la ressource satisfaisant.

*Tendances plus ou moins « négatives » :*

Un rendement qui reste inférieur aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

### 7.2. La production d'eaux usées et la capacité des équipements

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

*Tendances positives :*

Des zones d'urbanisation raccordables au réseau d'assainissement collectif  
Une capacité résiduelle de la STEP communal satisfaisante pour répondre aux besoins futurs de la commune.

*Tendances plus ou moins « négatives » :-*

### 7.3. Les espaces agricoles

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

*Tendances positives :*

Une protection assurée de la majorité des terres agricoles de la commune par un classement en zone NC et ND au POS.

*Tendances potentiellement « négatives » :*

Une régression des surfaces agricoles (15 ha qui ont été artificialisés au cours des dix dernières années soit l'équivalent de presque 1,5 ha de terres agricoles perdues en moyenne chaque année).

### 7.4. Les milieux naturels, la trame verte et bleue

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau » :

*Tendance positive*

Protection des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue (périmètres Natura 2000 et ZNIEFF, et zones humides) par un classement en zone naturelle ND et NC au POS ;

Protection des corridors écologiques aquatiques (le Rhône) par un classement des parcelles concernées en zones agricoles NC au POS.

*Tendance potentiellement négative :*

Grignotage progressif de la plaine agricole.

## 7.5. La consommation d'espace

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau » :

Une consommation d'espaces (artificialisation des terres) entre 2000 et 2010 d'environ 15 ha, soit un rythme de consommation d'environ 1,5 ha/an.

## 7.6. La qualité des paysages

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

*Tendances positives*

Protection d'une grande partie des paysages naturels et agricoles par un classement en zone naturelle ND et agricole NC ;

Protection de plusieurs des massifs et îlots boisés en Espaces Boisés classés (EBC).

*Tendances potentiellement négatives :* une surface des boisements qui a progressivement diminué modifiant le paysage local du fait d'un grignotage du vignoble sur ces espaces.

## 7.7. La protection du patrimoine bâti

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

*Tendance positive*

Des règles d'urbanisation qui cadrent d'ores et déjà les formes urbaines dans le centre ancien.

*Tendance négative*

Un patrimoine remarquable et bâti ne faisant pas l'objet de protection particulière, hormis les monuments historiques classés et inscrits.

## 7.8. Nuisances et risques engendrés ou accentués par le projet

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

Plusieurs risques naturels présents sur la commune, les règles du PPRI s'appliquent sur les secteurs inondables.

## 7.9. Les émissions de gaz à effet de serre

**Rappel des perspectives d'évolution en l'absence de révision du POS :**  
scénario « au fil de l'eau »

Une augmentation des émissions de gaz à effet de serre liée à la croissance démographique.

## Chapitre 4 : Diagnostic territorial

## I. Fonctionnement urbain

### 1. Les équipements scolaires

#### 1.1. Accueil de la petite enfance

Depuis 2011, la commune met à la disposition des Châteauneuvois la crèche municipale - Multi-Accueil « Pierre Laget » pouvant accueillir 15 enfants jusqu'à l'âge de 4 ans.

#### 1.2. Enseignement primaire

Deux établissements scolaires permettent l'accueil des enfants du village :

- L'école maternelle Jean Macé : 4 classes pouvant accueillir 82 élèves (ouverture d'une classe supplémentaire en 2011)
- L'école primaire Albert Camus qui compte un effectif de 121 élèves, soit 5 classes au total (fermeture d'une classe en 2011).

Une restauration scolaire est assurée par la commune. Les repas sont confectionnés sur place.

Ces différents services étant dispersés dans la commune, la municipalité réfléchit actuellement à un rapprochement spatial de ces structures.

#### 1.3. Enseignement secondaire

Il n'y a pas d'établissement secondaire à Châteauneuf-du-Pape. Les collégiens fréquentent principalement le collège Saint-Exupéry à Bédarrides. Les lycéens s'orientent soit vers le lycée de l'Arc ou le lycée privé Saint Louis à Orange, soit vers le lycée Aubanel à Avignon.

### 2. Les équipements publics et socioculturels

La commune met à la disposition des Châteauneuvois différents services, équipements publics et socioculturels permettant de répondre aux besoins de toutes les populations du village.

#### 2.1. Services sportifs et socio-éducatifs

Pour les plus petits, la crèche propose des séances d'éveil corporel (baby gym). Un éducateur sportif intervient également 3 demi-journées par semaine à l'école primaire.

Il existe également des séances de gymnastique douce pour les seniors et une école municipale de sport qui permet aux enfants de 6 à 11 ans de pratiquer diverses activités physiques et sportives, notamment le mercredi (41 inscrits en 2010).

Un accueil de loisirs sans hébergement a également été mis en place grâce à une convention avec le centre d'animation socio éducatif de Sorgues pour les enfants de 3 à 14 ans.



## 2.2. Equipements socioculturels

De nombreux équipements socioculturels structurent la commune.

- une bibliothèque municipale,
- 3 salles municipales à la disposition des habitants (2 à Philippe Dufays et 1 au Cellier des Papes),
- un camping de 91 places au bord du Rhône, avec bar, snack, piscine, court de tennis, terrain de beach-volley),
- un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS),
- l'office du tourisme (antenne intercommunale) situé au cœur du village, Place du portail,
- une maison de retraite publique Prosper Mathieu (EHPAD) ouverte en juillet 2009, pouvant accueillir 84 personnes et comportant une unité spécifique Alzheimer pour 20 patients,
- de nombreuses associations proposent diverses activités culturelles et sportives,
- des festivités communales sont organisées tout au long de l'année avec notamment la fête de la Véraison (fête médiévale) en août, le comité du jumelage (Allemagne/Italie).

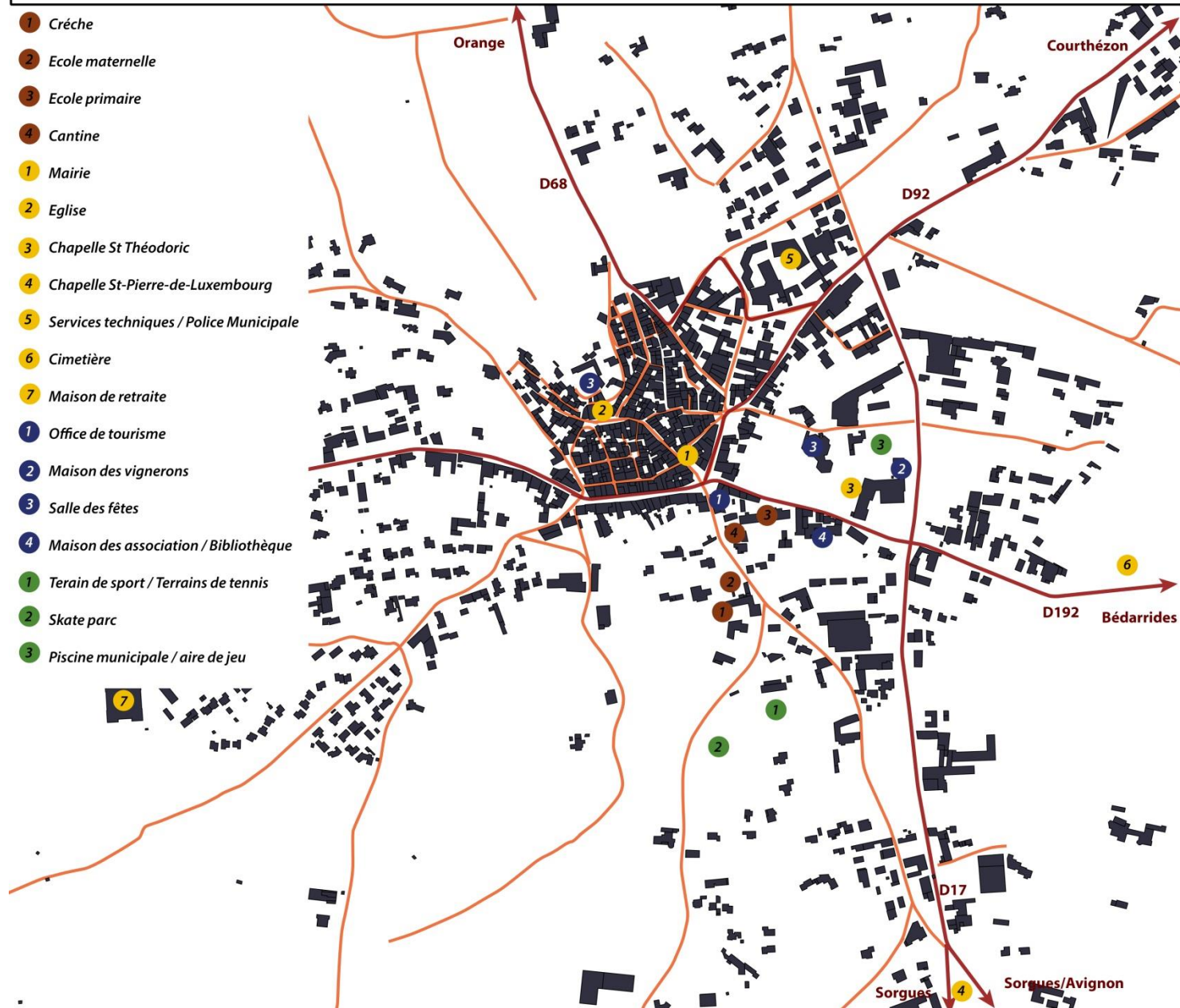
## 2.3. Equipements sportifs

La commune dispose de nombreux équipements sportifs :

- une piscine municipale ouverte durant la période estivale,
- une aire de jeux proche de la piscine,
- un stade de rugby,
- un skate-park proche du stade,
- des terrains de tennis,
- un parcours de santé à l'Ision-Saint-Luc.

Principaux équipements de la commune de Châteauneuf-du-Pape

- 1 Crèche
- 2 Ecole maternelle
- 3 Ecole primaire
- 4 Cantine
- 1 Mairie
- 2 Eglise
- 3 Chapelle St Théodoric
- 4 Chapelle St-Pierre-de-Luxembourg
- 5 Services techniques / Police Municipale
- 6 Cimetière
- 7 Maison de retraite
- 1 Office de tourisme
- 2 Maison des vignerons
- 3 Salle des fêtes
- 4 Maison des association / Bibliothèque
- 1 Terrain de sport / Terrains de tennis
- 2 Skate parc
- 3 Piscine municipale / aire de jeu



### 3. Communication numérique

L'aménagement numérique d'une commune revêt une grande importance : en terme d'attractivité résidentielle et économique, mais aussi de compétitivité des entreprises et de cohésion sociale. Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) constituent un fort enjeu de développement. Depuis 2002, le Département a initié une politique d'aménagement numérique durable dans le Vaucluse. Il a mis en place un réseau public "Vaucluse Numérique" qui vise à favoriser l'accès au haut et très haut débit pour tous les Vauclusiens en procédant à l'installation d'infrastructures en fibre optique. Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du département de Vaucluse (SDTAN 84) de 2012 met en place une stratégie de déploiement des différents réseaux sur l'ensemble du territoire. Ce Schéma vise, au cours des prochaines 20 années, à développer la desserte en Très Haut Débit du département, aussi bien pour les professionnels que pour les particuliers.

Le Département de Vaucluse dispose sur son territoire de six opérateurs alternatifs : Bouygues Télécom, Complétel, France Telecom, Free, SFR, Numéricâble, mais aucun d'entre eux n'est en mesure de faire des offres aux utilisateurs au-delà des zones denses du département et de manière équivalente sur tout le territoire. Seuls 40 Nœuds de Raccordement d'Abonnés (NRA)<sup>7</sup>, sur les 119 NRA existants en 2009, sont dégroupés physiquement, Il s'agit

---

<sup>7</sup> Nœud de Raccordement d'Abonnés : Ce sont les centraux dans lesquels se situent les répartiteurs et les sous-répartiteurs d'où partent les lignes de l'opérateur vers les usagers. Le dégroupage s'effectue aujourd'hui en installant des DSLAM dans les répartiteurs de France Telecom, lesquels sont plus éloignés que les sous-répartiteurs des points de livraison, la

essentiellement de NRA situés en zones denses avec des offres de tarifs DSL différenciées. L'accès au « triple play » DSL est réservé aux zones denses. L'offre de TV/DSL, par les opérateurs alternatifs, ne concerne que 79% du parc de lignes. France Telecom, pour sa part, limite cette offre à 83% du parc des lignes.

On constate que le potentiel télécom du département reste largement à exploiter, au vu de la présence des opérateurs :

- la couverture en services TV sur DSL est encore limitée,
- la concurrence en matière d'offres de services DSL reste réduite,
- les entreprises, dont les PME, ne bénéficient pas d'offres opérateurs équivalentes à celles d'autres départements en termes de services et de tarifs (via le DSL ou la fibre optique),
- un déplacement de la qualification de « zones blanches » du DSL vers le FTTH, chez les particuliers comme chez les entreprises, est susceptible de créer, à terme, une nouvelle demande.

Cependant, en 2011, les opérateurs télécoms privés ont déclaré leur intention d'investir dans le très haut débit sur 48 des 151 communes du département.

Actuellement, la desserte numérique de la commune est plutôt faible. En effet, aucun logement ni local professionnel ne dispose d'un débit supérieur à 100

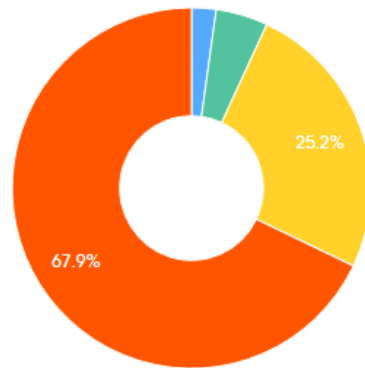
---

distance de la liaison conditionnant la hauteur du débit. Une commune peut être couverte par un ou plusieurs NRA ou partager un NRA avec d'autres communes selon la densité de population.

Mbit/s, et seule une partie du village bénéficie d'un débit supérieur à 30 Mbit/s  
la majorité de la zone urbaine est couverte par le haut débit.

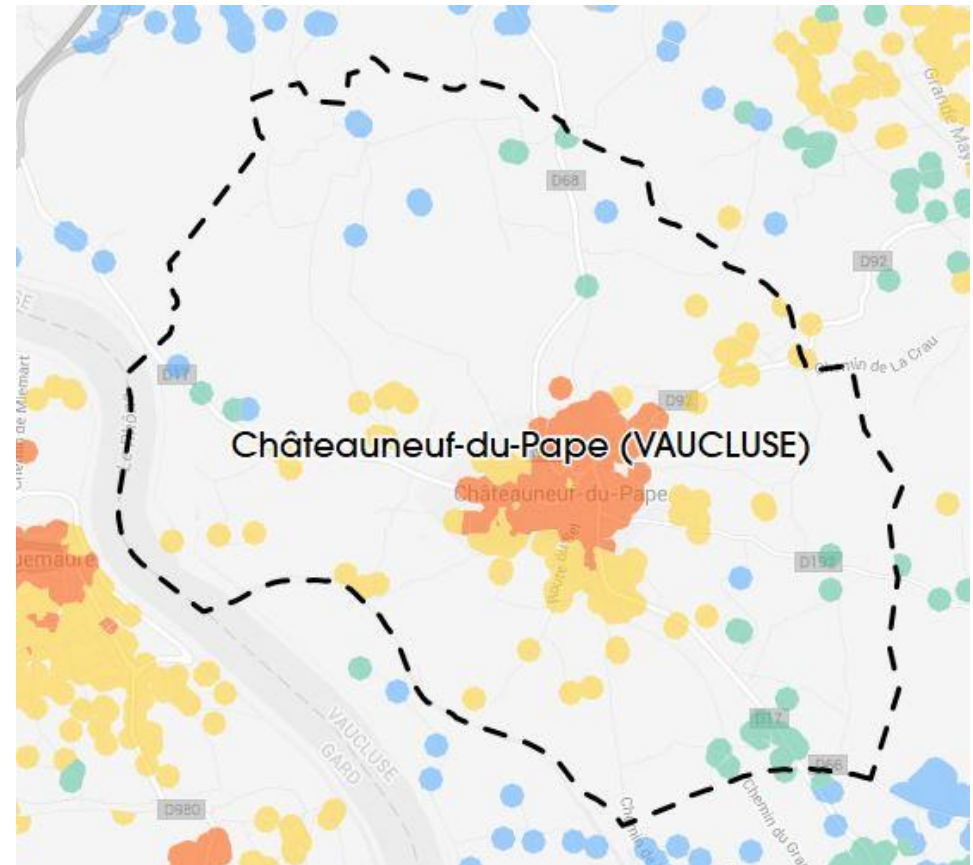
## Châteauneuf-du-Pape (VAUCLUSE)

Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit

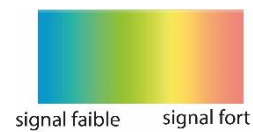
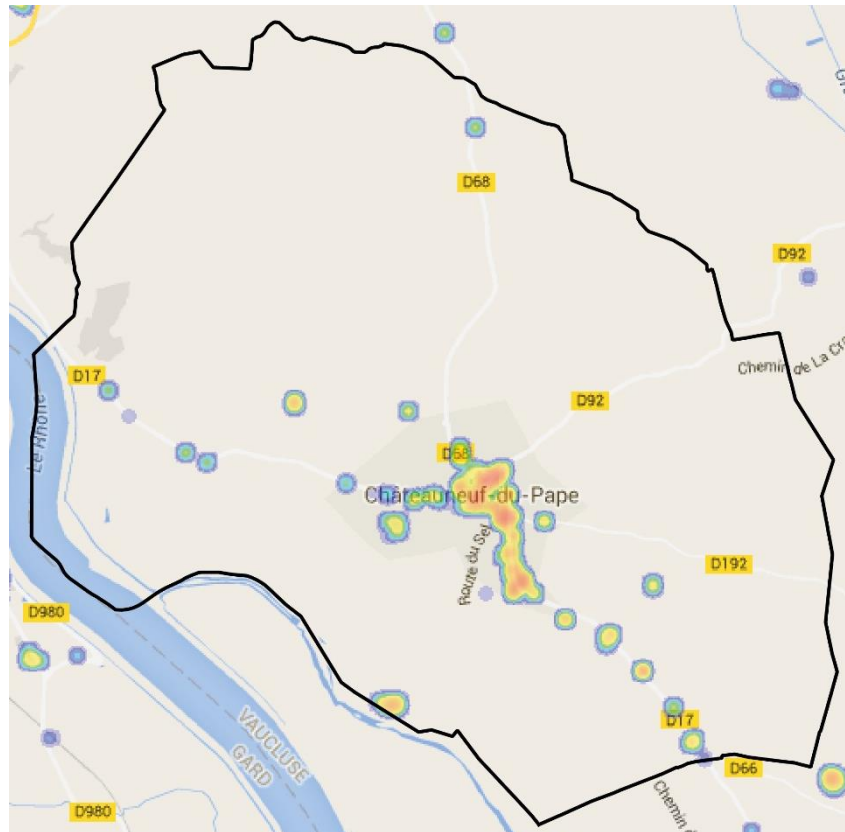


La desserte numérique du territoire

Sources : observatoire français du très haut débit



En termes de réseau mobile, la commune bénéficie de la présence des trois opérateurs téléphoniques. Elle est couverte par la 2G, la 3G dans la zone urbanisée et dans quelques points de la plaine agricole. La 4G est seulement accessible dans le centre ancien et à proximité du stade.



### Ce qu'il faut retenir :

- Des capacités des structures d'accueil enfance à considérer au regard des évolutions démographiques
- De nombreux équipements socioculturels et sportifs
- Un vieillissement de la population à anticiper dans l'offre d'activités proposée par la commune
- Une connexion numérique limitée liée au caractère rural de la commune

## II. Mobilités

### 1. Les infrastructures routières et ferroviaires

#### 1.1. Liaisons routières

La commune n'est pas traversée par des infrastructures de transports majeures. Elle se trouve cependant à proximité d'importants axes routiers d'intérêt régional, voire national ou international :

- l'A7 à l'Est, échangeur complet d'Orange Sud et Avignon Nord,
- l'A9 à l'Ouest, échangeur complet d'Orange Centre et Roquemaure,
- RD 907 en limite Est du territoire.

Un réseau de routes départementales sillonne également la commune et assure une desserte locale. Ce réseau relève pour partie du réseau de désenclavement du département, à savoir :

- la D17 en direction de Sorgues au Sud et Roquemaure à l'Ouest (6000 véhicules/jours entre Châteauneuf et Sorgues, 3500 environ entre Châteauneuf et la RD 976), la D192 en direction de Bédarrides à l'Est (1268 véhicules/jour),
- la D92 en direction de Courthézon à l'Est (934 véhicules/jour), la D68 en direction d'Orange au Nord (1700 véhicules/ jour).

Un projet de déviation (Conseil Général 84) au Nord de la commune (sur la commune d'Orange), a pour objectif principal de réduire la circulation sur la D17 qui est actuellement :

- le seul axe routier de franchissement du Rhône dans ce secteur du département, avec un trafic de transit important, qui occasionne des nuisances. Le trafic est estimé à une moyenne journalière de 3 189 à 5 661 véhicules, comprenant les poids lourds des carrières d'extraction du Lampourdier.
- la principale artère qui constitue un danger permanent dans la traversée du village.

#### 1.2. Liaisons ferroviaires

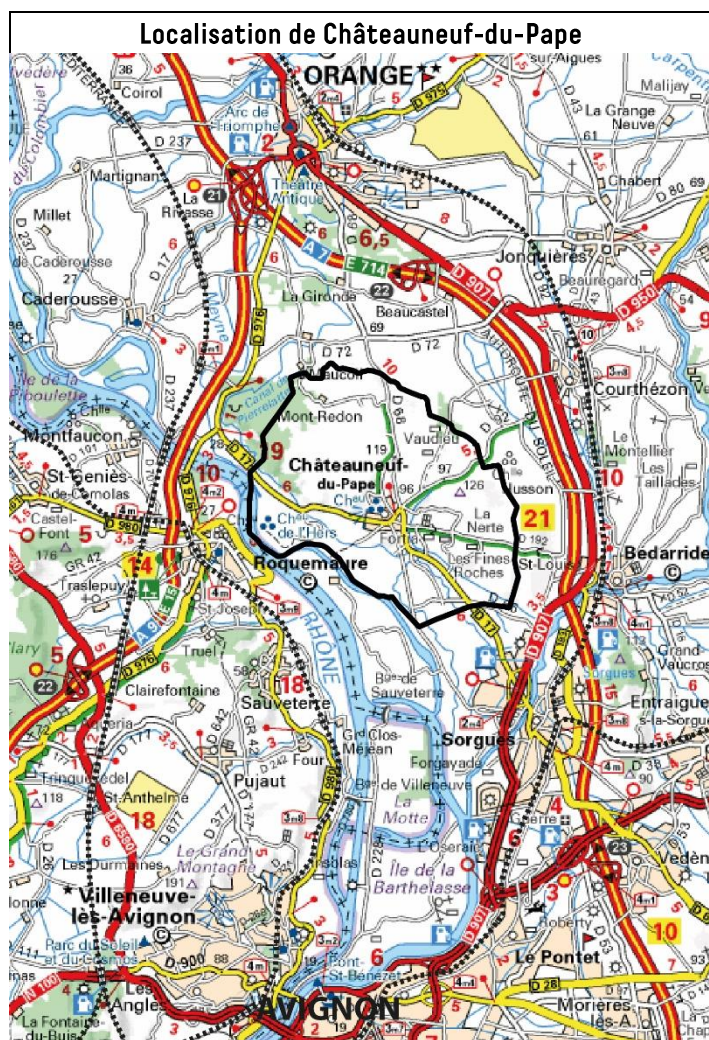
La commune ne comporte pas d'infrastructures ferroviaires, toutefois elle se trouve à mi-distance entre :

- à l'Ouest, la ligne TGV (la gare TGV la plus proche étant celle d'Avignon à 45 minutes en voiture),
- à l'Est, la ligne mixte voyageur-fret dite « Route de l'Europe ou PLM ».

#### 1.3. Liaisons fluviales

Le Rhône ceinture la commune au Sud. Le trafic fluvial qu'il génère est en croissance régulière depuis quelques années tant d'un point de vue touristique qu'économique.

La commune ne dispose pas d'infrastructure portuaire. Seul un débarcadère touristique a été mis en place par la CCPRO à l'Ouest de la commune.



## 2. Les transports collectifs

La commune est desservie par deux lignes du réseau de transports départementaux interurbains TransVaucluse :

- ligne 2.2 Avignon - Châteauneuf du Pape, desservant 2 arrêts (Louis Pasteur, centre) deux fois par jour vers Châteauneuf-du-Pape (18h et 19h) et une fois vers Avignon (7h),
- ligne 2.3 Châteauneuf-du-Pape - Orange, desservant 2 arrêts (Louis Pasteur, centre) cinq fois par jour.

Cette offre dessert les établissements scolaires et permet à tous les usagers de se rendre à Avignon, Orange, Sorgues, Vedène et Bédarrides.

La commune met également à disposition des habitants une navette gratuite les mardi, mercredi, jeudi et samedi matins. Cette ligne forme une boucle d'une vingtaine d'arrêts sur toute la commune (Place Bascule, Mairie, Eglise, cimetière, Chapelle St Pierre de Luxembourg, Place Auggen, Place Jean Moulin...) et dessert chaque arrêt deux fois dans la matinée.

### 3. Le Plan Directeur des Equipements Cyclables de Vaucluse

Il a été approuvé le 12 octobre 2001. Les objectifs sont au nombre de quatre :

- favoriser la découverte des sites naturels et paysages ruraux par l'incitation à la pratique de la randonnée cycliste,
- valoriser les déplacements doux,
- renforcer l'essor du tourisme dit "vert",
- aménager et sécuriser les itinéraires.

Ce plan directeur s'est vu renforcé par l'adoption de l'Agenda 21 du Département, l'action 42 de cet agenda prévoit le développement des véloroutes, et ce dans une approche durable : valorisation des friches SNCF, utilisation des techniques nouvelles peu consommatrices d'énergies, notamment dans le choix des revêtements de chaussée.

La commune est traversée par un itinéraire structurant, la ViaRhôna, du Léman à la Méditerranée, au niveau de la zone verte de l'Ision Saint Luc.

### 4. Le Stationnement à Châteauneuf-du-Pape

La commune dispose d'environ 300 places de stationnement :

- 9 parkings gratuits à proximité des équipements structurants de la commune,
- 2 Parkings payants : Place Jean Moulin et Place de l'Eglise,
- stationnements payants : Rue Commandant Le Maître et Avenue Baron Leroy,
- places réservées aux handicapés : place Jean Moulin, place de la Renaissance, parking des Arènes, parking Auggen, parking du stade.

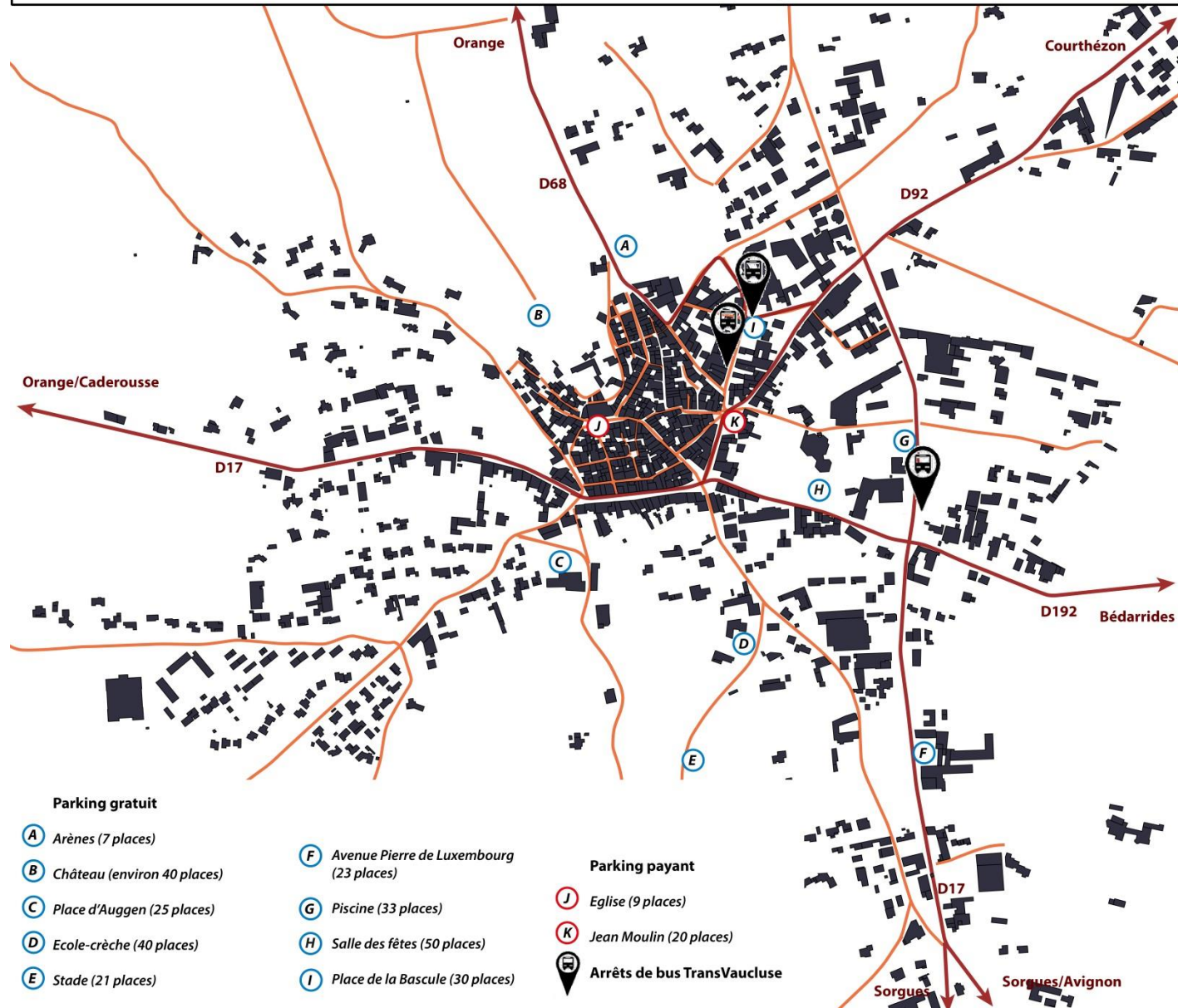
Les parkings sont payants du 1er Janvier au 31 Décembre, du lundi au dimanche, de 9h à 18h sur l'ensemble des parkings équipés d'horodateurs, excepté le vendredi matin place de la Renaissance de 9h à 14h pendant le marché hebdomadaire.

Dans le but de permettre aux résidents châteauneuvois et aux personnes travaillant à Châteauneuf-du-Pape de stationner sur l'ensemble des zones payantes, une carte d'abonnement résident a été créée par la Municipalité. Le montant de cette carte est fixé à 20€ pour une année. Il sera délivré 2 cartes par foyer, la première étant payante et la seconde gratuite.

La commune ne compte pas d'équipements spécifiques pour le stationnement des vélos ou pour les véhicules électriques.



Les mobilités à Châteauneuf-du-Pape



**Parking gratuit**

- A** Arènes (7 places)
- B** Château (environ 40 places)
- C** Place d'Auggen (25 places)
- D** Ecole-crèche (40 places)
- E** Stade (21 places)
- F** Avenue Pierre de Luxembourg (23 places)
- G** Piscine (33 places)
- H** Salle des fêtes (50 places)
- I** Place de la Bascule (30 places)

**Parking payant**

- J** Eglise (9 places)
- K** Jean Moulin (20 places)

**Arrêts de bus TransVaucluse**



### III. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

#### 1. La consommation foncière

Cette analyse s'est faite entre les années 2001 et 2014. La consommation 2001/2013 a été effectuée à partir des données OCCSOL BVA 2001 et 2013. De 2013 à 2014, la consommation foncière a été réalisée en identifiant les parcelles nouvellement artificialisées à partir du Cadastre 2014.

Ainsi, entre 2001 et 2014, la commune de Châteauneuf-du-Pape a consommé 15,8 hectares, soit une consommation d'environ 1,2 hectare par an.

Cette artificialisation des sols s'est effectuée au détriment des terres agricoles et des forêts et milieux naturels :

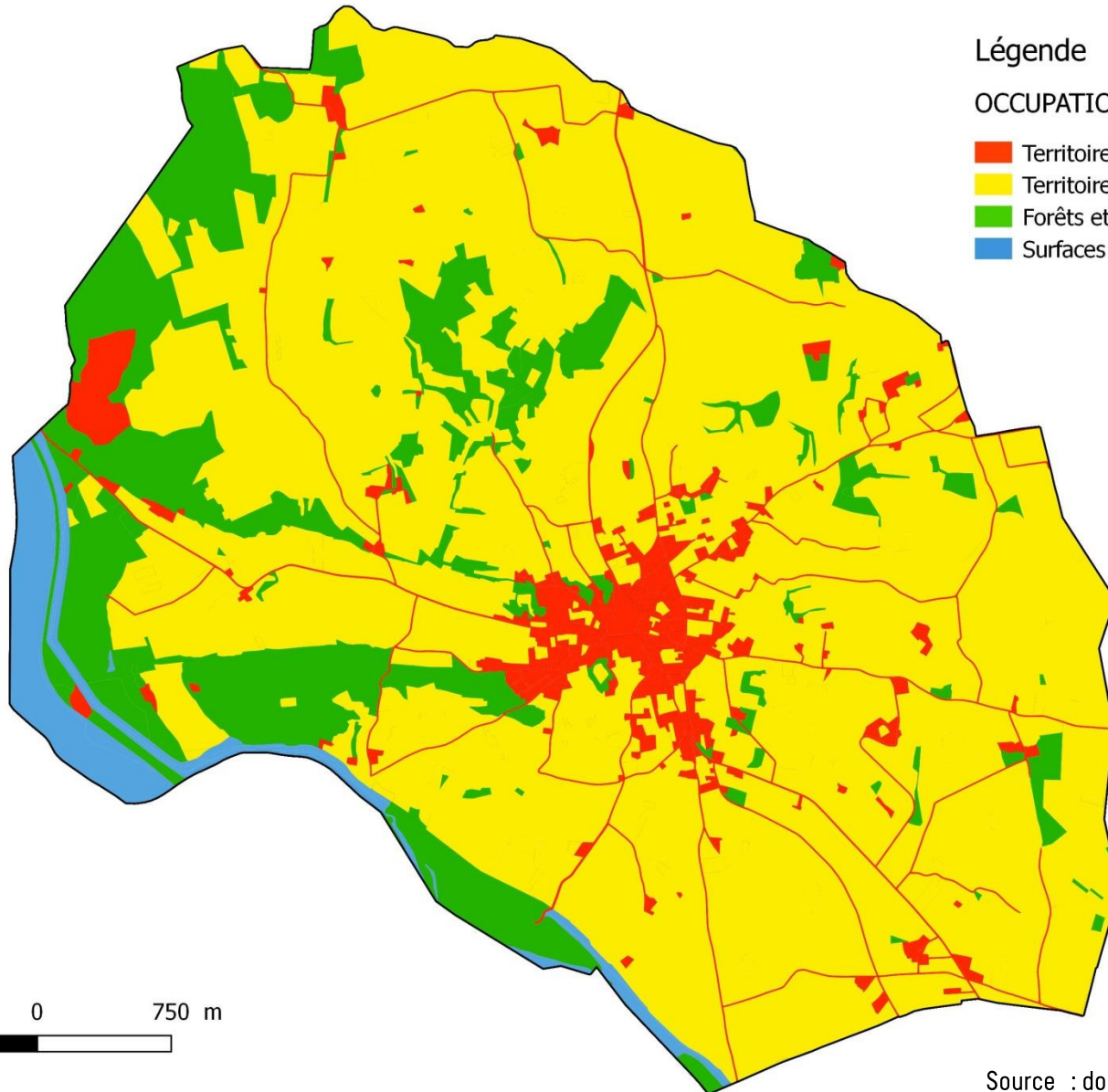
- 8,7 hectares de terres agricoles ont été artificialisés entre 2001 et 2014 ;
- 7,1 hectares de forêts et milieux naturels ont été artificialisés entre 2001 et 2014.

Cette artificialisation s'est faite à :

- 37% pour le développement de l'habitat ;
- 29% pour le développement des équipements ;
- 34% pour le développement économique.





Le développement de l'habitat s'est développé principalement dans l'enveloppe urbaine et ses abords immédiats en zone agricole.

Concernant l'activité, l'urbanisation s'est principalement développée dans la zone agricole : extension de la carrière, création du camping, opération autour de la gendarmerie.



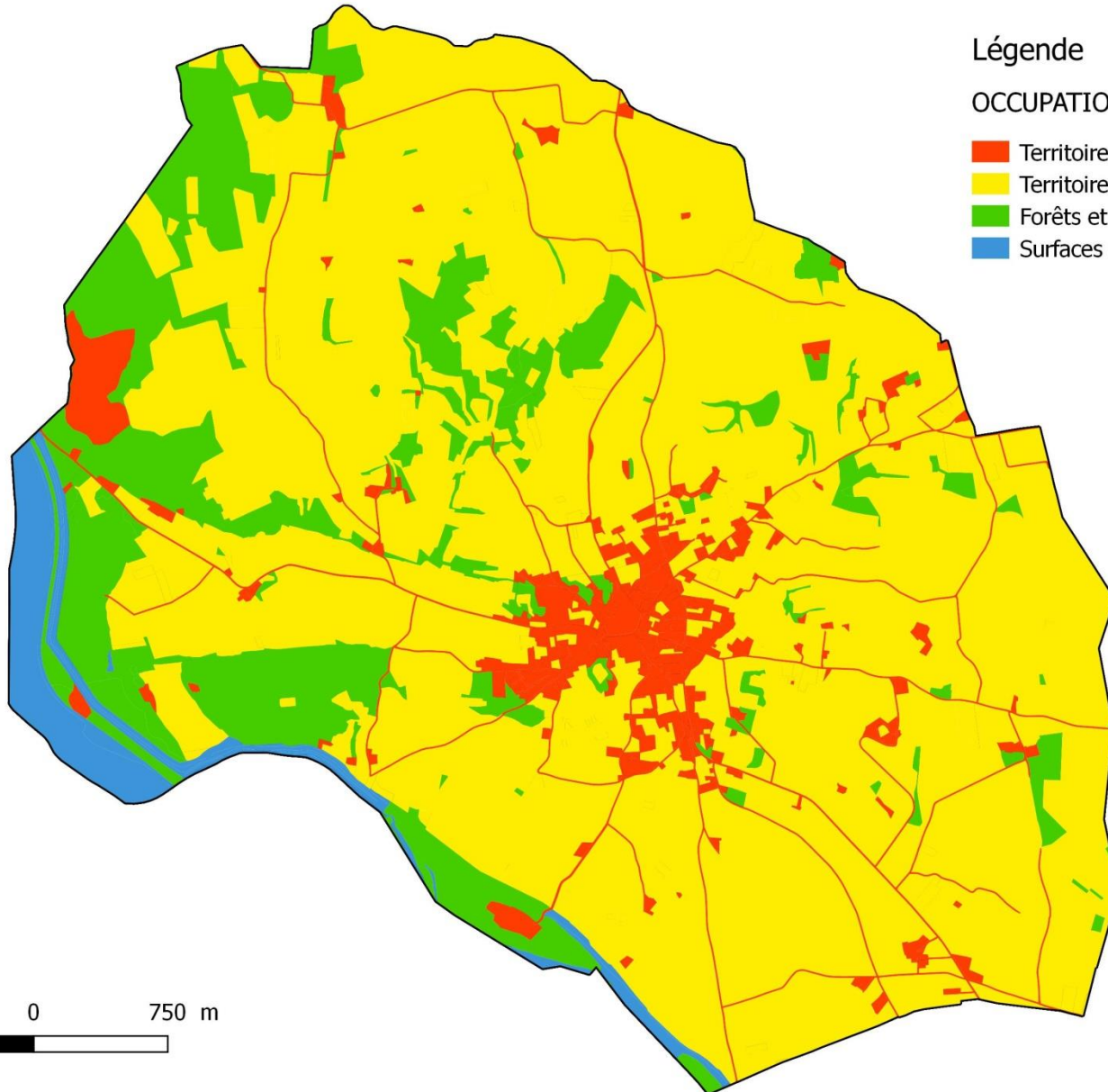
### Légende

#### OCCUPATION DU SOL EN 2001

-  Territoires artificialisés
-  Territoires agricoles
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Surfaces en eau et zones humides



Source : données OCCSOL BVA 2001



### Légende

#### OCCUPATION DU SOL EN 2014

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Forêts et milieux semi-naturels
- Surfaces en eau et zones humides

750 0 750 m



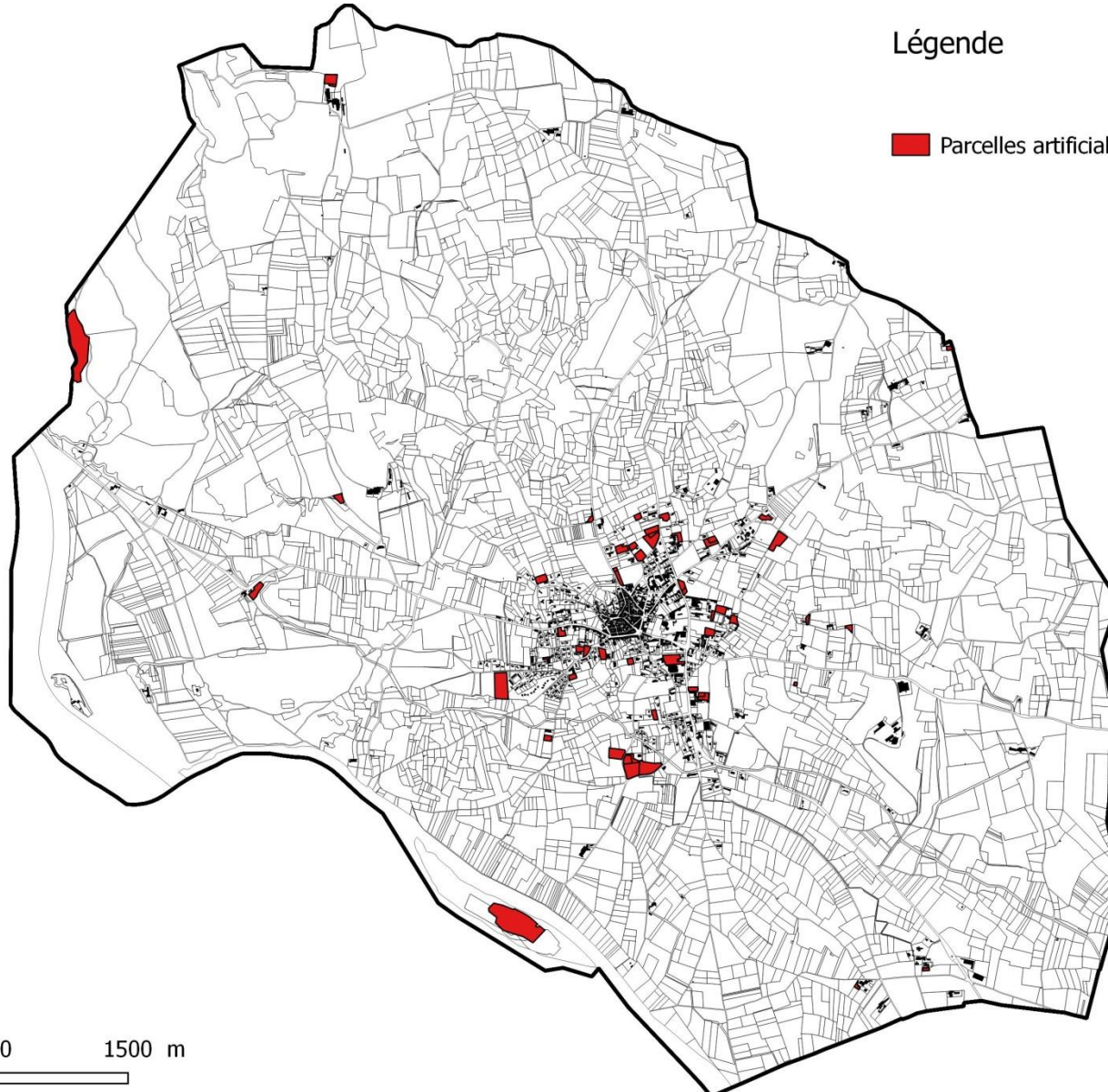
Source : données OCCSOL BVA 2013 + Cadastre 2014 (traitement SIG Citadia Conseil)

Consommation foncière entre 2001 et 2014 sur la commune de Châteauneuf-du-Pape



Légende

 Parcelles artificialisées entre 2001 et 2014



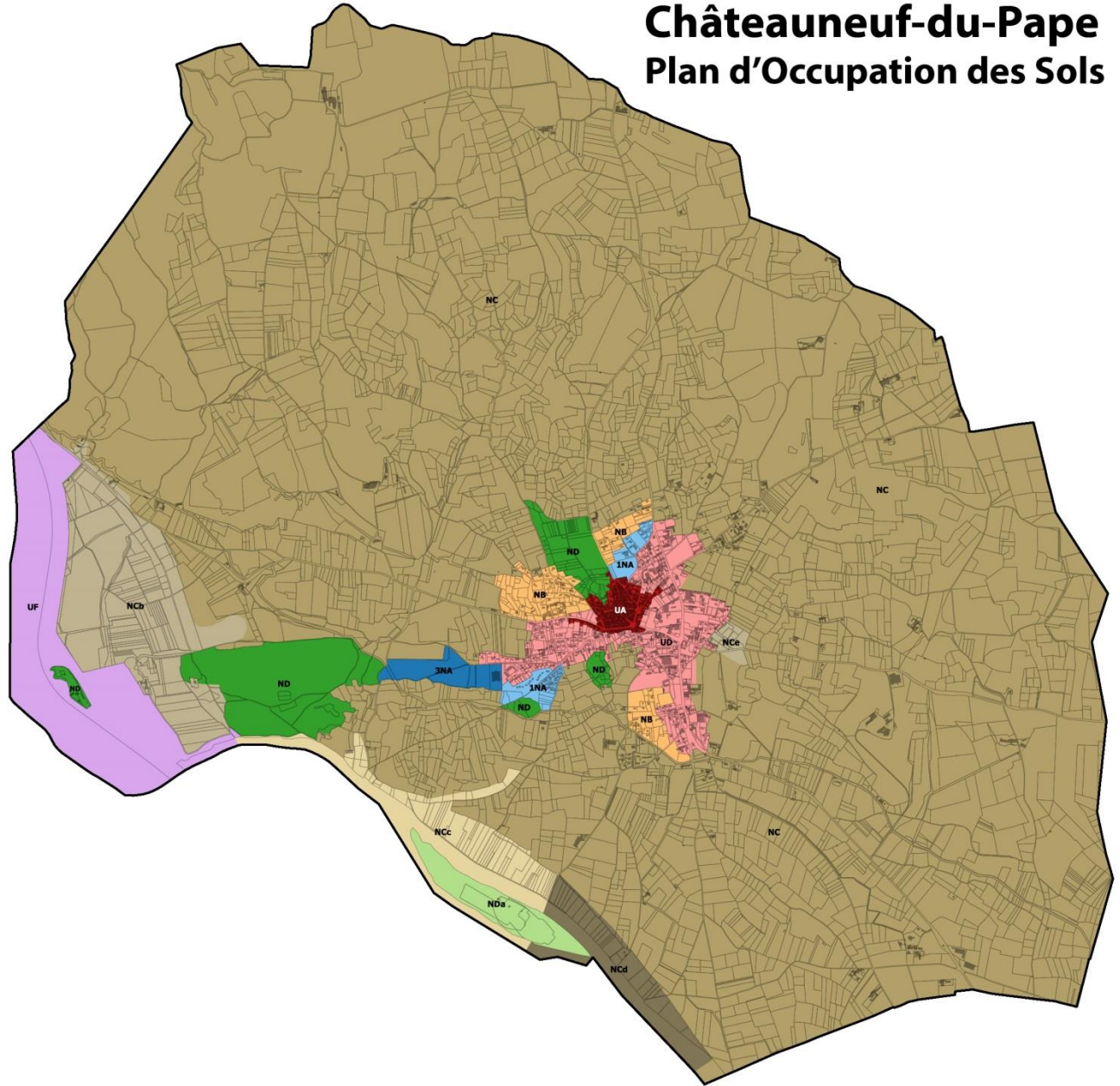
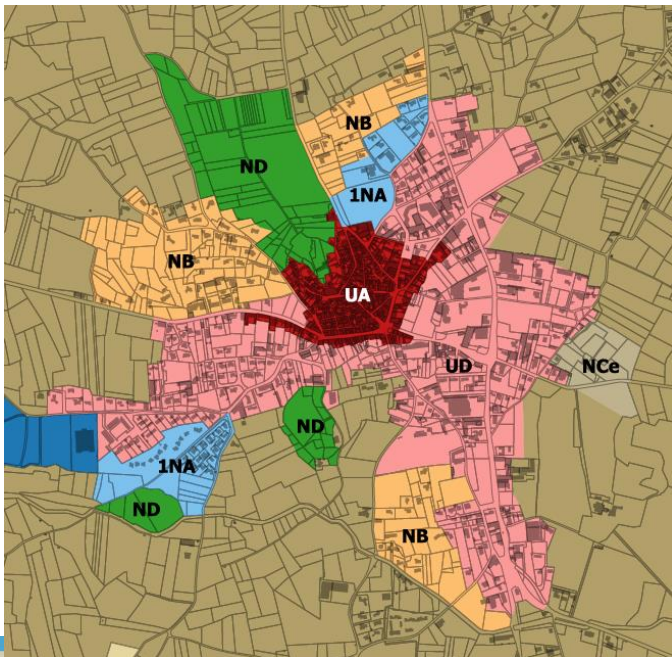
## 2. Le bilan du POS en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur fait état d'une part importante de surfaces agricole :

- 89 % du territoire en zone agricole soit près de 2217 hectares ;
- 7,6 % de zones urbaines, à urbaniser ou NB, soit 189,6 hectares ;
- 3,1 % de zones naturelles soit 76,8 hectare.

SUPERFICIES DU POS				
Zones	Secteurs	Caractères	Superficie (en ha)	% du territoire
UA		Zone urbaine à caractère central, d'habitat ancien et d'activités	8,2	0,3%
UD		Zone périphérique d'extension urbaine de densité de construction moyenne, où prédominent les habitations individuelles	54,4	2,2%
UF		Emprises des installations de la Compagnie Nationale du Rhône	85,5	3,4%
<b>TOTAL ZONE URBAINE</b>			<b>148,1</b>	<b>6,0%</b>
1NA		Zone naturelle non équipée, destinée à l'urbanisation future	8,8	0,4%
3NA		Zone d'urbanisation future à long terme réservée aux activités	9,3	0,4%
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>			<b>18,1</b>	<b>0,7%</b>
NB		Zone rurale ordinaire dont la qualité de ses paysages justifie que l'on y restreigne la tendance à la construction	23,4	0,9%
<b>TOTAL ZONES NB</b>			<b>23,4</b>	<b>0,9%</b>
NC		Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains	2061,7	83,0%
	NC b	Secteurs inondables	83,6	3,4%
	NC c	Secteurs inondables	42,6	1,7%
	NC d	Secteurs inondables	25,7	1,0%
	NC e	Secteur situé à proximité du cimetière, où les captages dans les nappes phréatiques sont interdits ainsi que partiellement les constructions à usage d'habitation	3,4	0,1%
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>			<b>2216,9</b>	<b>89,3%</b>
ND		Zone paysagère protégée dans laquelle sont admis les constructions ou établissements publics d'intérêt général	61,0	2,5%
	ND a	Secteur inondable	15,8	0,6%
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>			<b>76,8</b>	<b>3,1%</b>
<b>SUPERFICIE COMMUNALES</b>			<b>2483,3</b>	<b>100,0%</b>

# Châteauneuf-du-Pape Plan d'Occupation des Sols



### 3. Analyse des capacités résiduelles du POS

#### 3.1. Le potentiel foncier de la commune

Le POS de Châteauneuf-du-Pape, dans sa version de 1988 modifiée et révisée à plusieurs reprises, laisse encore aujourd'hui, un potentiel foncier mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Du potentiel foncier immédiat (parcelle non aménagée et non contrainte), se distinguent :

- le potentiel de densification des tissus pavillonnaires, issu de la sous-occupation parcellaire. Il s'agit là d'un potentiel jugé de façon arbitraire, en fonction des règles établies et de la taille des parcelles. Plus précisément, dès lors qu'une parcelle, bien que construite, présente une surface non bâti ou aménagée cette surface est prise en compte. Dans ces cas, l'urbanisation ne sera possible qu'à la suite d'une division parcellaire initiée par le propriétaire.
- le potentiel en renouvellement urbain. Il correspond à des parcelles déjà bâties ou aménagées (anciens équipements, friches, etc.) qu'il est prévu de mobiliser pour un nouveau projet (logements, équipements, commerces, services).

Cette analyse prend en compte l'ensemble des zones urbanisables du POS (U, NA, NB), en distinguant les parcelles agricoles reconnues de Châteauneuf-du-Pape.

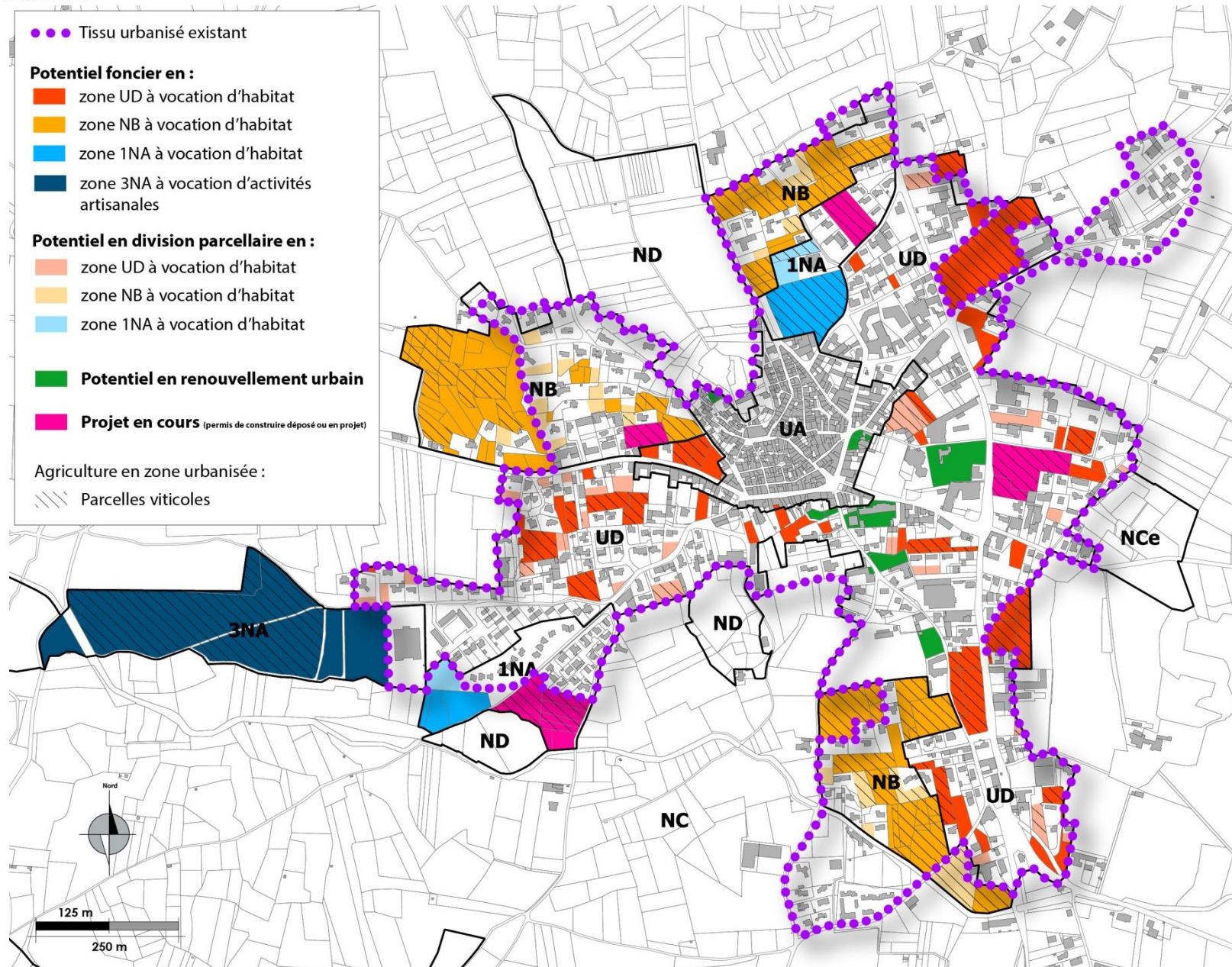
#### 3.2. L'agriculture en zone urbaine

L'agriculture est très présente à Châteauneuf-du-Pape, sous forme de viticulture. La culture de la vigne se retrouve dans la zone urbanisée de la commune. Il s'agit généralement de parcelles enclavées entre des habitations (dents creuses), mais également de pieds de vignes plantés dans des jardins.

Si le potentiel de densification du tissu intègre généralement les parcelles agricoles en ville, la renommée du vignoble Châteauneuvois impose une analyse particulière des parcelles agricoles dans l'étude du potentiel foncier théorique de la commune.

Sur les 36,7 hectares de potentiel foncier de la commune une large majorité (25,8 hectares) est actuellement occupée par des pieds de vignes. Seul 5 à 10% de ce potentiel viticole est considéré comme pouvant être mobilisé pour la production de logements.





**A l'échelle de l'ensemble de la commune de Châteauneuf-du-Pape :**

- Le potentiel foncier s'élève à environ 30 hectares (dont 23,7 hectares de vignes) ;
- Le potentiel de division parcellaire représente 4,9 hectares (dont 2,1 hectares de vignes) ;
- Le potentiel en renouvellement urbain équivaut à 1,7 hectare.

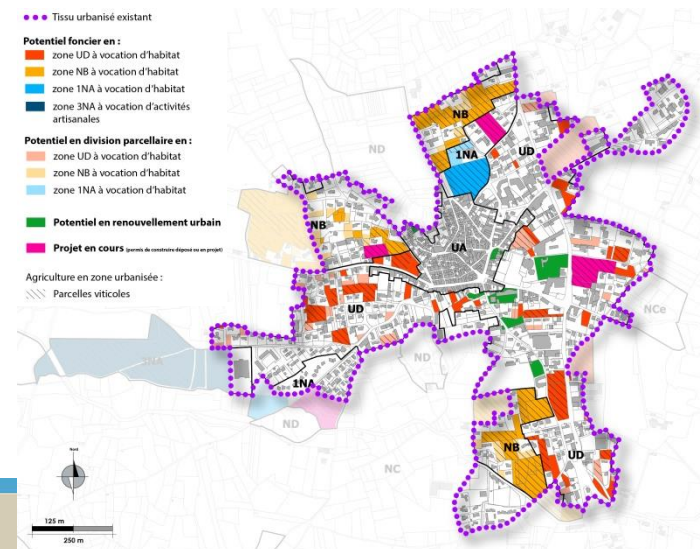
Les parcelles concernées par un projet (parcelles en rose sur la carte) ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

	Potentiel foncier (ha)		Potentiel en division parcellaire (ha)		Potentiel en renouvellement urbain (ha)		TOTAL (ha)	
		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles
Zone UA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,15	0,00
Zone UD	8,52	6,60	2,04	0,90	1,56	0,00	12,12	7,50
Zone NB	11,66	8,40	2,20	1,19	0,00	0,00	13,86	9,59
Zone 1NA	2,17	2,77	0,63	0,00	0,00	0,00	2,80	2,77
Zone 3NA	7,72	5,90	0,00	0,00	0,00	0,00	7,72	5,90
<b>TOTAL</b>	<b>30,07</b>	<b>23,67</b>	<b>4,87</b>	<b>2,09</b>	<b>1,71</b>	<b>0,00</b>	<b>36,65</b>	<b>25,76</b>

Ce potentiel se répartit comme suit :

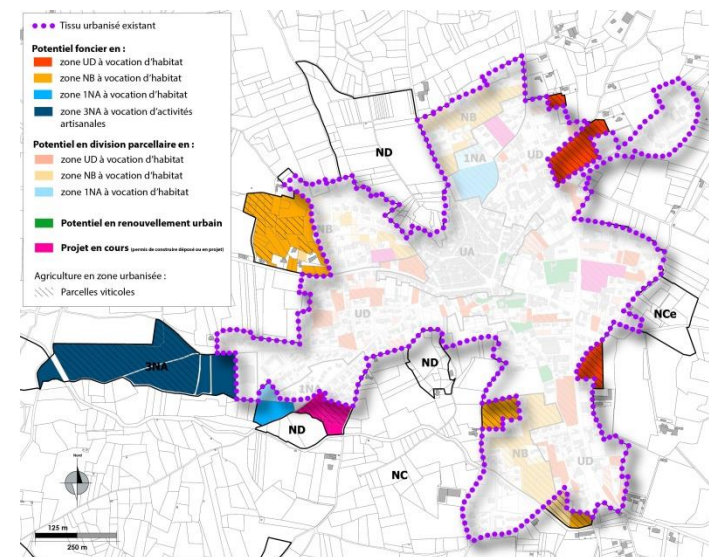
**Potentiel foncier au sein du tissu urbanisé existant (potentiel compris dans l'enveloppe rose ●●●)**

	Potentiel foncier (ha)		Potentiel en division parcellaire (ha)		Potentiel en renouvellement urbain (ha)		TOTAL (ha)	
		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles
Zone UA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,15	0,00
Zone UD	5,78	3,86	2,04	0,90	1,56	0,00	9,38	4,76
Zone NB	6,11	6,30	1,63	0,70	0,00	0,00	7,74	7,00
Zone 1NA	1,48	2,77	0,35	0,00	0,00	0,00	1,83	2,77
Zone 3NA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13,37</b>	<b>12,93</b>	<b>4,02</b>	<b>1,60</b>	<b>1,71</b>	<b>0,00</b>	<b>19,10</b>	<b>14,53</b>



Potentiel foncier en extension (potentiel hors de l'enveloppe rose ●●●)

	Potentiel foncier (ha)		Potentiel en division parcellaire (ha)		Potentiel en renouvellement urbain (ha)		TOTAL (ha)	
		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles		dont parcelles agricoles
Zone UA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zone UD	2,74	2,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2,74	2,74
Zone NB	5,55	2,10	0,57	0,49	0,00	0,00	6,12	2,59
Zone 1NA	0,69	0,00	0,28	0,00	0,00	0,00	0,97	0,00
Zone 3NA	7,72	5,90	0,00	0,00	0,00	0,00	7,72	5,90
<b>TOTAL</b>	<b>16,70</b>	<b>10,74</b>	<b>0,85</b>	<b>0,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17,55</b>	<b>11,23</b>



## IV. Analyse sectorielle

Le territoire communal, de par sa localisation, se compose de paysages multiples. Il est ainsi divisé en différentes unités, caractérisées par un paysage et une occupation spécifique: la plaine agricole, concentrant l'exploitation viticole, et le village urbanisée où se regroupent l'habitat et certaines activités.

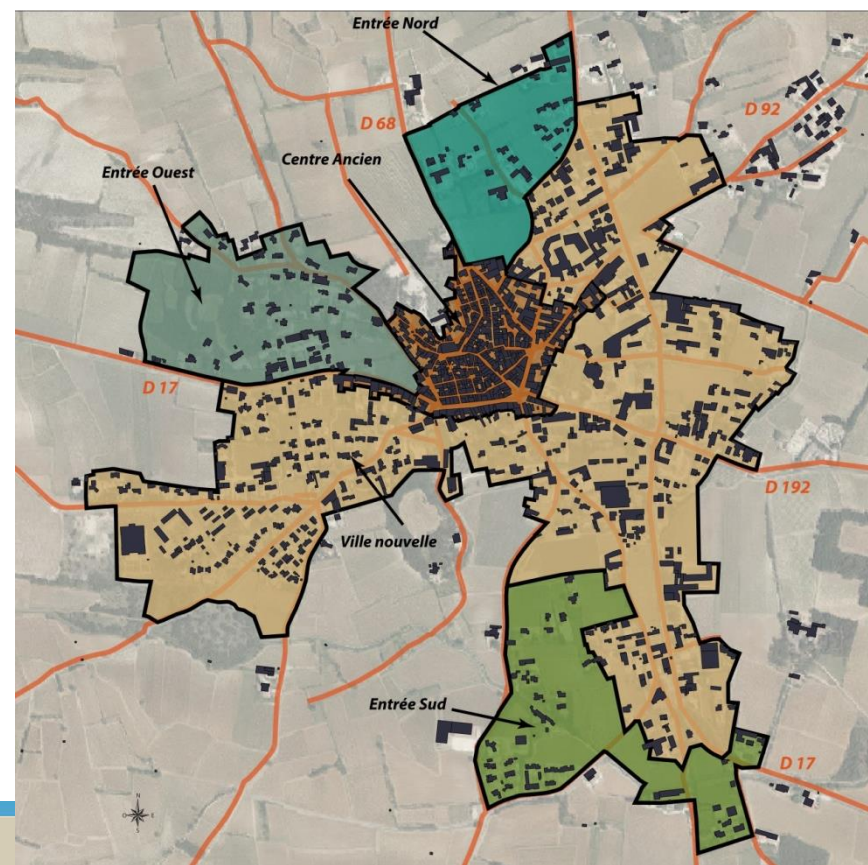
En effet, bien que reconnu pour la qualité de son vin la commune présente un cœur de village, dans lequel se concentrent les commerces de proximité et les logements.

La commune, structurée autour de ces deux unités paysagères, est parcourue d'Ouest en Est par la D 17.

Au sein de cet espace urbanisé, différents secteurs d'études sont à distinguer afin de comprendre le fonctionnement de cette partie du territoire. Leur délimitation s'appuie à la fois sur le paysage, leur fonctionnement et les problématiques auxquelles ils répondent.

Cinq secteurs urbanisés ont été identifiés sur la commune de Châteauneuf-du-Pape en plus de la zone agricole et des zones naturelles :

- **secteur 1** : le centre ancien ;
- **secteur 2** : les extensions du village (« ville nouvelle ») ;
- **secteur 3** : l'entrée Nord ;
- **secteur 4** : l'entrée Sud ;
- **secteur 5** : l'entrée Ouest.



## 1. Secteur « Centre ancien »

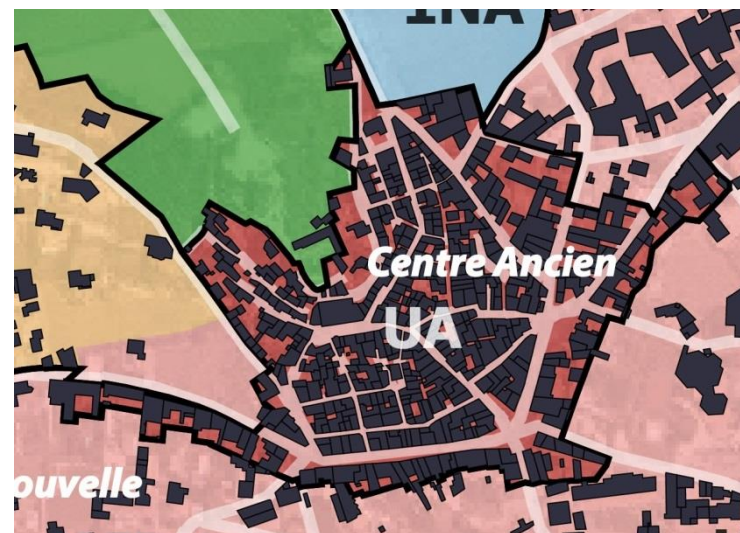
### 1.1. Présentation et destination du secteur

Le secteur centre est composé du cœur historique de Châteauneuf-du-Pape. Ce cœur ancien de la commune s'étend du pied de l'ancien château jusqu'aux avenues des Oliviers et de Charles de Gaulle.

Le POS actuellement en vigueur classe ce secteur en zone UA, le destinant ainsi majoritairement à de l'habitat ancien mais également à de l'activité.

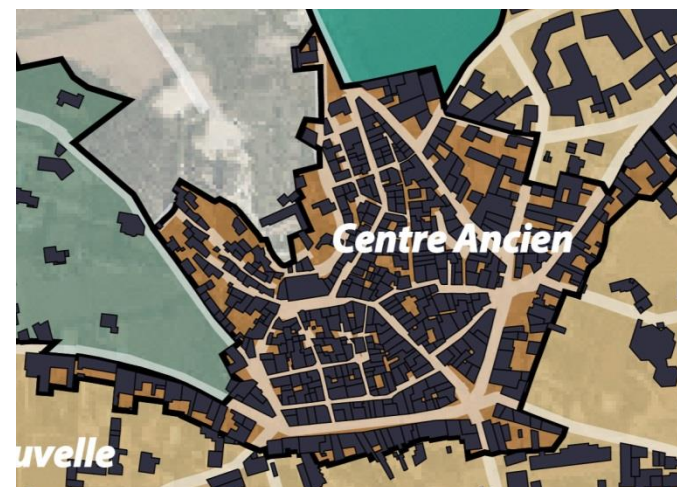
Il s'agit d'un secteur très dense comprenant de petites parcelles intégralement bâties ou possédant de petites cours. Les logements sont généralement en R+2 et sont implantés en ordre continu.

Le centre ancien à une ambiance « minérale » avec une végétation peu présente. Seul quelques arbres et jardinières publiques bordent les artères de ce secteur.



Sources : Citadia-extrait du POS

### Limite du secteur



## 1.2. Morphologie du bâti

Le centre ancien de Châteauneuf-du-Pape correspond à l'ancien bourg médiéval. A ce titre, ce secteur est organisé autour de rues étroites et de maisons mitoyennes alignées les unes aux autres, généralement en R+2, offrant ainsi une très forte densité.

Il s'agit généralement de logements en pierre, dont certains ont fait l'objet d'une rénovation. De nombreux rez-de-chaussée sont également utilisés à des fins de commerces ou d'activités.



Carrefour central



Rue de Verdun



Place de l'église



Rue Joseph Ducros

## 1.3. Espace public et qualité de la voirie

Le secteur intègre le principal carrefour de la commune où se concentrent de nombreux commerces. Il s'agit d'un espace se trouvant sur la D17, à l'intersection d'au moins de cinq voies de circulation routière desservant les différents secteurs de la commune : rue de la République, rue du Commandant le Maître, la rue Joseph Ducos, l'avenue Baron le Roy et le chemin de la Calade

Les voies entourant le secteur sont des rues à double sens avec un flux de circulation relativement important. Ces rues permettent une continuité des cheminements piétons sur les trottoirs, bien que ceux-ci soient parfois étroits.

Bien que de nombreuses rues du centre ancien soient exclusivement réservées aux piétons, certaines sont accessibles aux véhicules. Ces dernières sont étroites et généralement en sens unique créant ainsi un espace semi-piéton.

Des placettes semi-pietonnes viennent également oxygéner le centre ancien, offrant ainsi des espaces de stationnement et des espaces végétalisés.



Place de l'église

### 1.4. Proximité des équipements publics, des commerces et services

Cette partie du territoire regroupe quelques équipements et services de la commune : mairie, église, office du tourisme...

La majorité des commerces existants dans la commune se trouvent dans le secteur.

Le centre ancien se trouve à moins de 5 minutes des principaux équipements de la commune (écoles, stades, piscine...).

### 1.5. Réseaux techniques urbains

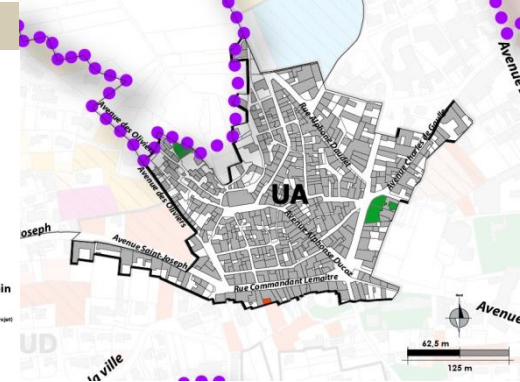
Le secteur est relié au réseau d'assainissement collectif.

### 1.6. Présence du risque inondation et nuisances

Le secteur est touché par des nuisances sonores liées aux flux de circulation de la D17.

### 1.7. Sensibilité paysagère et environnementale

Le secteur est très "minéral" en raison de sa forte urbanisation. La végétalisation de la zone est principalement issue des espaces verts publics (arbres, bosquets, jardinière) et de jardinières aux fenêtres de certaines maisons.



### 1.8. Potentiel foncier

Le centre ancien, très dense, ne possède pas de potentiel foncier immédiat (parcelles non bâties) ni de potentiel en division parcellaire. Seules deux parcelles en renouvellement urbain sont identifiées sur le secteur pour la réalisation d'un parking pour le château (nord-est) et d'un espace public (au niveau de l'ancien Groupama).

#### Atouts / Forces :

- valeur identitaire forte du centre ancien ;
- présence de commerces et de services ;
- présence d'espaces publics pouvant être aménagés en véritables lieux de vie ;
- présence de nombreux cheminements piétons.

#### Contraintes / Faiblesses :

- nuisances sonores liées à la D 17 ;
- potentiel foncier nul hors renouvellement urbain ;
- cheminements piétons peu mis en valeur.

### 1.9. Capacité d'évolution du secteur

Cette partie de la commune ne bénéficiant pas de parcelles disponibles, la capacité d'évolution du secteur relève exclusivement de la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain.

**Enjeux :**

- maintenir les commerces dans le centre ;
- préserver l'identité du cœur ancien ;
- améliorer la traversée de la D17 et favoriser les déplacements piétons ;
- faire du centre un véritable lieu de vie.



## 2. Secteur « Extension du village »

### 2.1. Présentation et destination du secteur

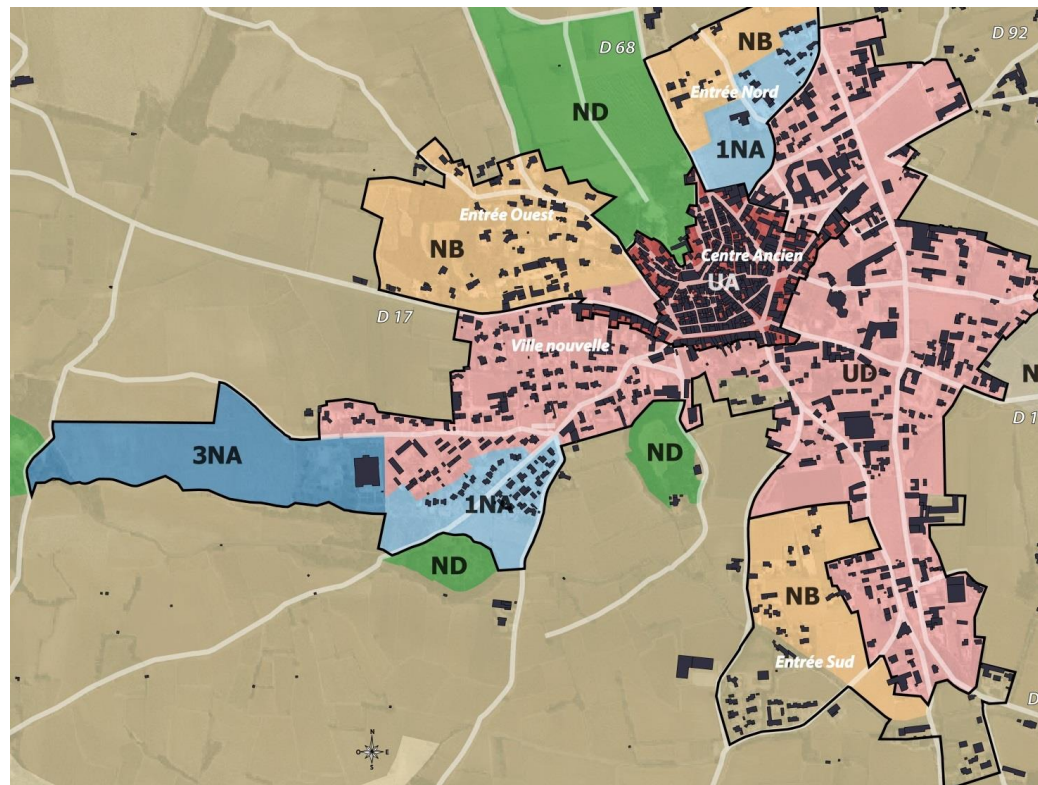
Le secteur « extension du village » est composé de la zone urbanisée qui s'est développée autour du centre ancien. Il s'agit d'un espace à destination d'habitat regroupant l'essentiel des équipements de la commune et comprenant quelques activités liées à la vente de vin (caves). Il intègre également la zone 3NA à destination d'activités du POS.

Il s'agit d'un secteur très urbanisé constituant la majorité de l'enveloppe urbaine. Schématiquement, ce secteur s'étend le long de l'avenue Louis Pasteur/ Saint-Pierre de Luxembourg, le long du chemin du bois de la ville et du chemin de la Calade/chemin du Clos.

Ce secteur à une ambiance urbaine moyennement dense, la végétation est généralement peu présente. La présence de cette dernière est rappelée par les aménagements publics et par quelques jardins créés lors des dernières opérations d'aménagements.

Le POS actuellement en vigueur classe principalement ce secteur en zone UD, mais également en 1NA (lotissement le Clos des Vignes) et 3NA (espace d'urbanisation futur pour de l'activité, actuellement fermé à l'urbanisation).

Extrait du POS



## 2.2. Morphologie du bâti

Le secteur intègre l'essentiel des extensions urbaines, à ce titre, il est majoritairement composé de logements individuels de type T4-T5 en R+1 construits en ordre discontinu ou semi-continu. Cependant, on y trouve également des petits collectifs en R+3 maximum (lotissement du Bois de la ville). Les bâtiments destinés à la vente de vin s'intègrent à la morphologie du secteur tant en termes de hauteurs que de couleurs de façades.

Si les nouvelles constructions ont été réalisées dans le cadre d'opérations de lotissements, certains logements anciens sont parfois délabrés car ils n'ont pas fait l'objet de rénovation.



Nouvelle construction chemin des Garrigues



Chemin du bois de la ville

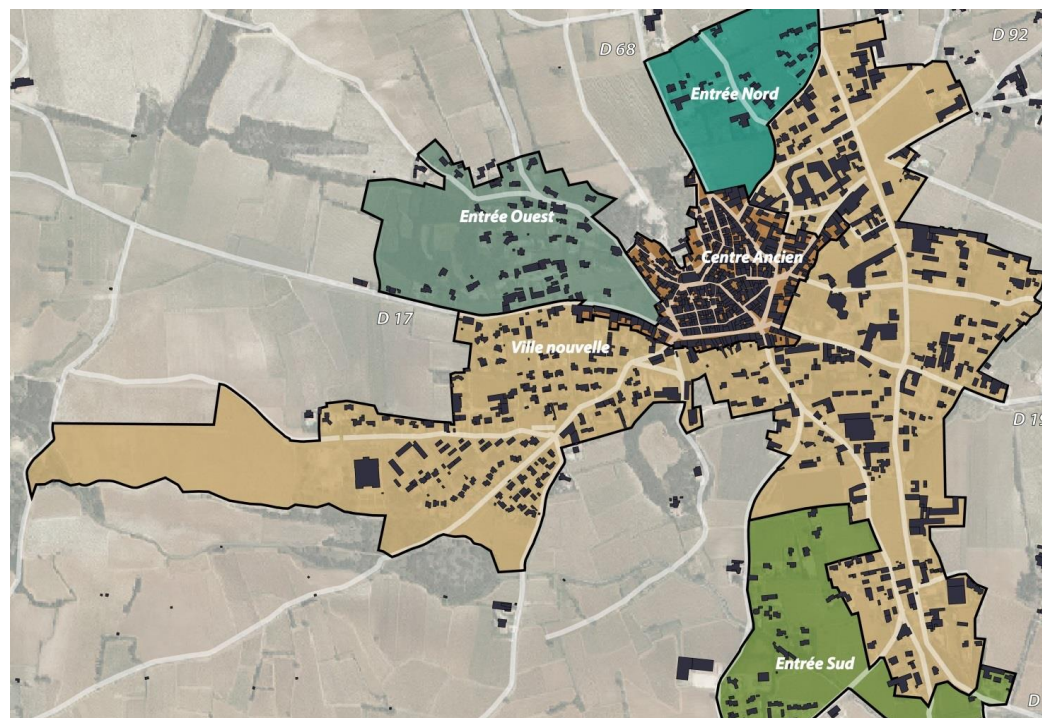


HLM lotissement du bois de la ville



HLM lotissement du bois de la ville

## Limite du secteur



### 2.3. Espace public et qualité de la voirie

Le secteur ne possède pas de véritable espace public réservé aux piétons. Il concentre cependant la majorité des espaces de stationnement de la commune.

En termes de circulation, les voiries sont bien entretenues, et une grande majorité d'entre elles possèdent des trottoirs de largeurs variables. Seules certaines rues à sens unique ne possèdent pas d'espaces piétons. Cependant, il n'existe pas d'espaces dédiés aux cycles, limitant ainsi les circulations douces, notamment en direction du centre ancien.

### 2.4. Proximité des équipements publics, des commerces et services

Cette partie du territoire regroupe la majorité des équipements (scolaires, sportifs, culturels) de la commune.



Stade et skate-park



Aire de jeux à côté de la piscine



Maison de retraite

### 2.5. Réseaux techniques urbains

Le secteur est relié au réseau d'assainissement collectif.

### 2.6. Présence du risque inondation et nuisances

Le secteur est touché par des nuisances sonores liées aux flux de circulation de la D17 (avenue Baron le Roy, Avenue Saint-Pierre de Luxembourg) et la D92 (route de Courthèsou).

### 2.7. Sensibilité paysagère et environnementale

Le secteur est perçu comme minéral en raison de sa forte urbanisation. La végétalisation de la zone est principalement issue des haies et jardins présents dans les lotissements récents et des quelques aménagements urbains.

## 2.8. Potentiel foncier

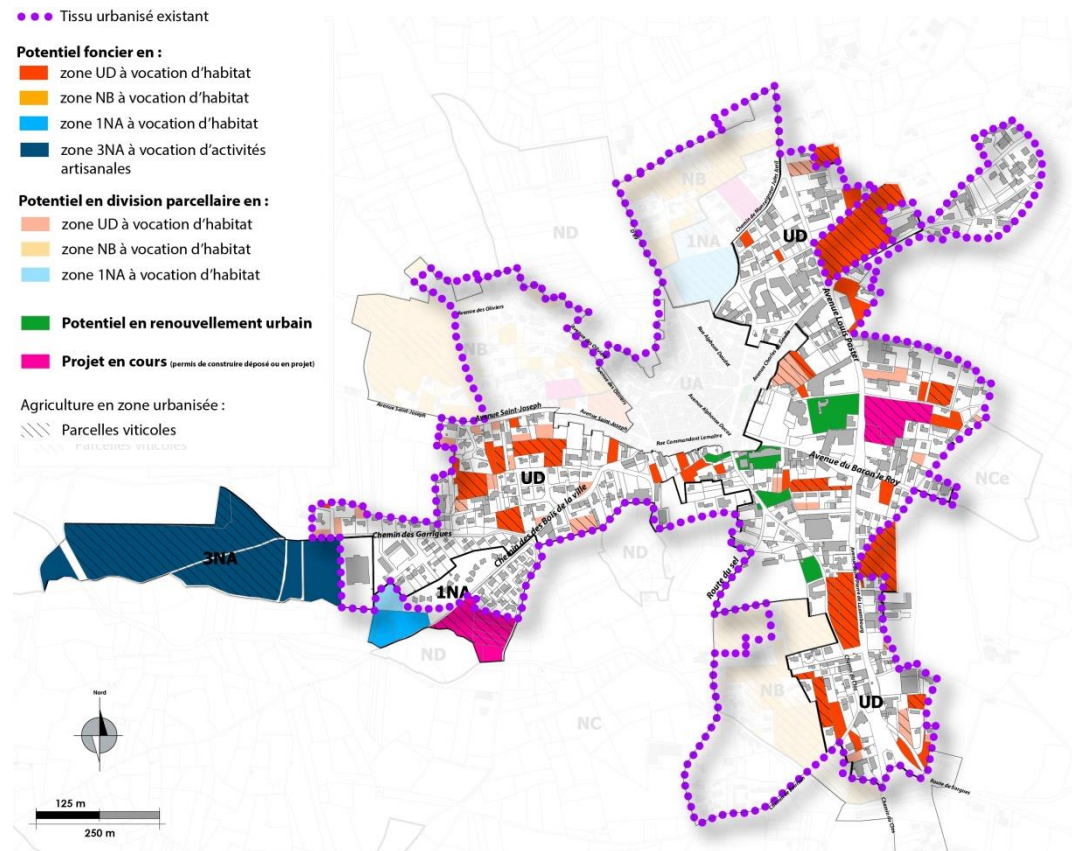
Au vu de son tissu urbain moyennement dense, ce secteur possède :

### au sein du tissu urbanisé existant :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 5 hectares (dont 3 contraints : vignes) ;
- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 2 hectares (dont 0,7 contraint : vignes) ;
- un potentiel en renouvellement urbain d'environ 1,5 hectare concerné par différents projets (agrandissement d'un parking, mobilisation de l'école primaire et de la cantine pour la création d'un futur espace public + pôle commercial, création d'une école primaire, d'une cantine et d'un club house associatif).

### en extension urbaine :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 3,4 hectares (dont 2,7 contraints : vignes) ;
- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 0,3 hectare.



## 2.9. Capacité d'évolution du secteur

Cette partie du territoire, très bien équipée et de densité moyenne, possède un potentiel foncier permettant d'accueillir de futures constructions. La capacité d'évolution du secteur est ainsi importante.

### Atouts / Forces :

- secteur à vocation d'habitat bien équipé ;
- présence d'équipements et d'activités ;
- secteur possédant le plus important potentiel foncier.

### Contraintes / Faiblesses :

- pas de piste cyclable ;
- faible possibilité de densification hors zones viticoles ;
- peu d'espaces publics réservés aux piétons.

### Enjeux :

- densifier ce secteur de la commune ;
- préserver l'identité rurale de la commune ;
- améliorer l'accessibilité au centre bourg et favoriser les déplacements doux ;
- développer des espaces de vie et de rencontre pour les habitants.

Un nombre théorique de 20 à 25 logements à l'hectare permettrait une production de logements de l'ordre de :

**49 à 71 logements au sein du tissu urbanisé existant :**

	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total			
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)	Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		
		Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)						
<b>SECTEUR 2 : extension du village</b>	2,1	43	54	1,3	3	8	<b>45</b>	<b>62</b>	<b>49</b>	<b>71</b>		
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)		Nombre de logements théorique		Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)		Nombre de logements théorique				Nombre théorique de logement total	
	Scénario bas (20 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario haut (25 lgmt/ha, 10% du pot.)	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)						
	3,0	3	7	0,7	1	2	<b>4</b>	<b>9</b>				

**17 à 26 logements en extension urbaine :**

	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total			
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)	Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		
		Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)						
<b>SECTEUR 2 : extension du village</b>	0,7	14	17	0,3	1	2	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>26</b>		
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)		Nombre de logements théorique		Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)		Nombre de logements théorique				Nombre théorique de logement total	
	Scénario bas (20 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario haut (25 lgmt/ha, 10% du pot.)	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (20 lgmt/ha)	Scénario haut (25 lgmt/ha)						
	2,7	3	7	0,0	0	0	<b>3</b>	<b>7</b>				

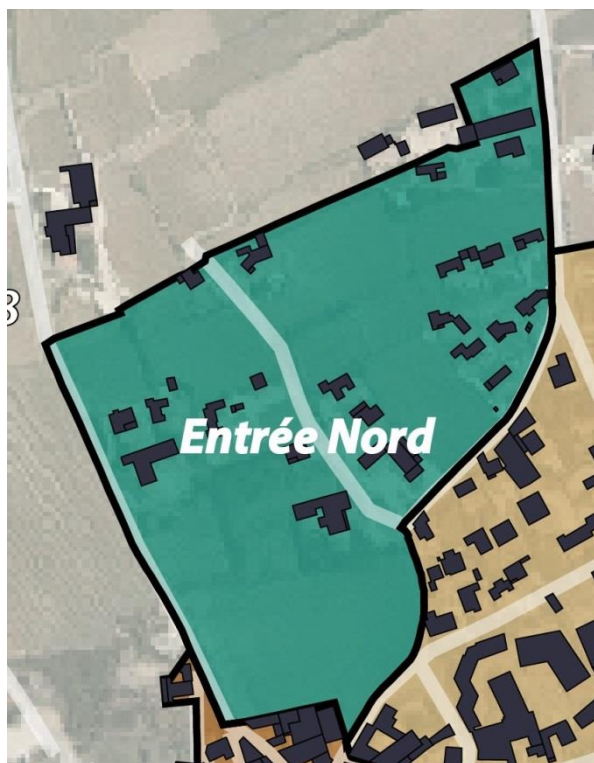
### 3. Secteur « Entrée Nord »

#### 3.1. Présentation et destination du secteur

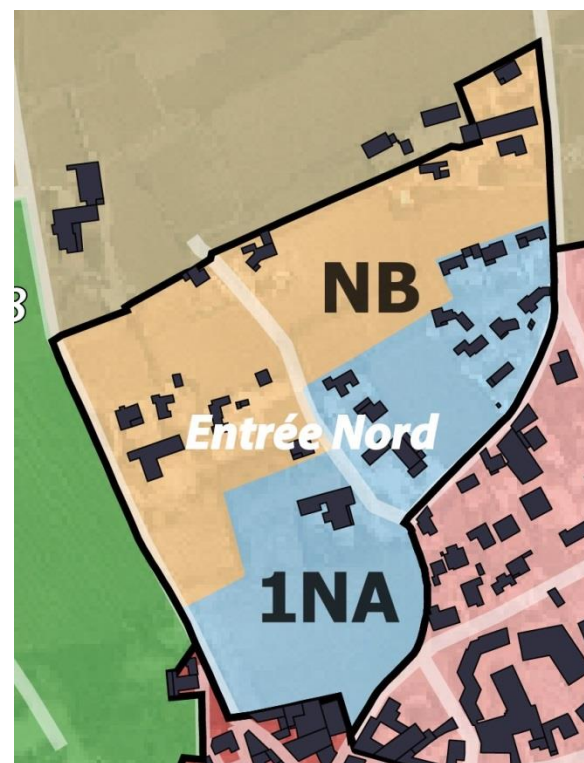
Situé entre la D68, le chemin Monseigneur Jules Avril et l'avenue impériale, le secteur « Entrée Nord » est une partie du territoire se trouvant au Nord-Est de la zone urbaine.

Il s'agit d'une zone « tampon » peu urbanisée entre l'espace rural et le village de Châteauneuf-du-Pape.

Limite du secteur



Extrait du POS



Le POS actuellement en vigueur classe cette zone en NB et 1NA. Il s'agit ainsi à la fois d'une zone rurale ou naturelle non équipée à destination de l'urbanisation dont la qualité des paysages justifie que l'on y restreigne la tendance à la construction.

### 3.2. Morphologie du bâti

Le secteur correspond à un nouveau secteur d'urbanisation. Hormis deux zones de ventes de vin, il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation récente de ce secteur a permis l'implantation de logement individuel en R+1 de taille moyenne (T3-T4).



Parcelle agricole du secteur depuis D68



Nouveau lotissement



Activité de dégustation et de vente de

### 3.3. Espace public et qualité de la voirie

Le secteur ne possède pas d'espace public.

Il est relié au reste du territoire par des rues et des chemins récents, relativement étroits et sans marquage au sol. Seule la D68 bordant le côté Ouest de ce secteur tranche avec le reste du réseau viaire dans cette partie du territoire.

De plus, aucune voie ne possède d'espaces dédiés aux déplacements doux et leurs gabarits ne semblent pas permettre d'aménagement.

### 3.4. Proximité des équipements publics, des commerces et services

Cette partie du territoire ne possède pas équipements publics, de commerces ou services, mais se trouve à moins de 5 minutes du centre ancien et au maximum à 10 minutes des principaux équipements publics.

### 3.5. Réseaux techniques urbains

Le secteur est relié au réseau d'assainissement collectif.

### 3.6. Présence du risque inondation et nuisances

Le secteur n'est pas particulièrement touché par un risque ou une nuisance.

### 3.7. Sensibilité paysagère et environnementale

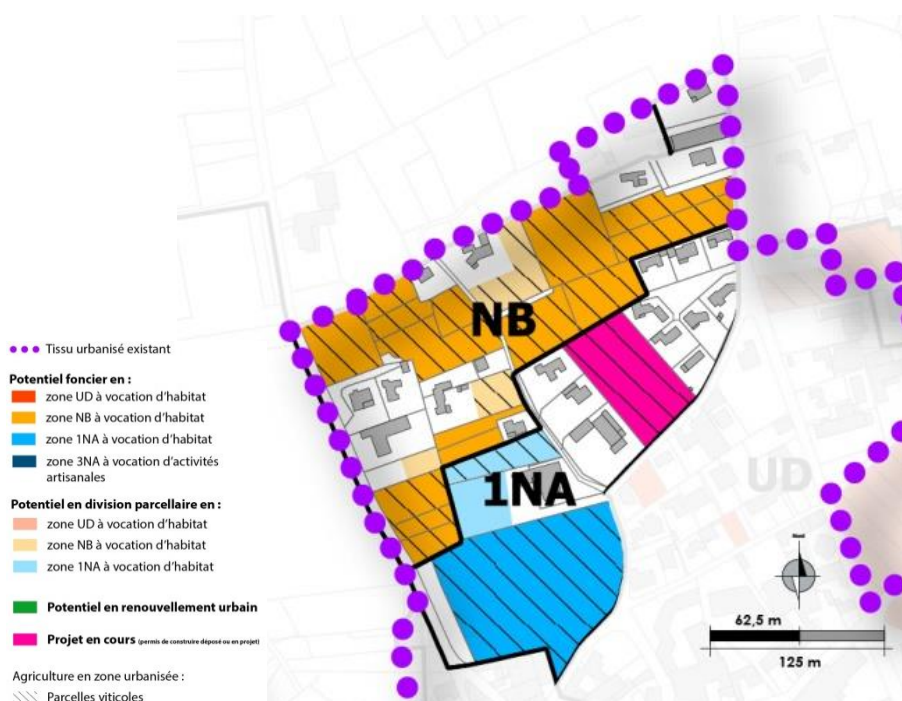
Secteur très végétalisé en raison de la forte présence de vignes et de jardins dans les nouveaux lotissements.



### 3.8. Potentiel foncier

L'entrée-nord, très peu dense, bénéficie de nombreuses parcelles disponibles, majoritairement occupées par des vignes. Le secteur possède :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 3,6 hectares (dont 3,5 contraints : vignes) ;
- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 0,7 hectare (dont 0,5 contraint : vignes).



### 3.9. Capacité d'évolution du secteur

Ce secteur peu urbanisé bénéficie d'une capacité foncière contrainte par la présence de vignes classées et d'une voirie étroite. La capacité d'évolution du secteur est alors réduite.

#### Atouts / Forces :

- qualité paysagère ;
- proximité des équipements et des services.

#### Contraintes / Faiblesses :

- pas d'espaces publics ;
- voies étroites pouvant difficilement être adaptées ;
- forte présence de vignes classées.

#### Enjeu :

- préserver l'effet tampon de la zone en permettant une urbanisation limitée.

Un nombre théorique de 15 à 20 logements à l'hectare permettrait une production de logements de l'ordre de 5 à 12 logements au total.

SECTEUR 3 : Entrée Nord	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)	Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (30 lgmt/ha)
		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)				
0,1	2	3	0,2	0	1	2	4	5	12	
Superficie en ha des sites contraints (vignes)	Nombre de logements théorique		Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)	Nombre de logements théorique		Nombre théorique de logement total				
3,5	3	7		0,5	0	1	3	8		

#### 4. Secteur « Entrée Sud »

##### 4.1. Présentation et destination du secteur

Situé à proximité la D17 (route de Sorgue) et limité par la route du sel à l'Est, le secteur « Entrée Sud » forme l'entrée de ville du village de Châteauneuf-du-Pape depuis Avignon et Sorgues.

Situé au Sud-Est de la zone urbaine, ce secteur intègre une zone agricole mais également une zone NB du POS, afin de prendre en compte la consommation foncière de ses dernières années et d'anticiper un aménagement cohérent et qualitatif de cette entrée de ville.

Il s'agit d'une zone très peu urbanisée entre l'espace rural et le cœur villageois de Châteauneuf-du-Pape. La route du sel et le chemin de Boursan menent directement au carrefour central de la commune.

##### 4.2. Morphologie du bâti

Cette entrée de ville correspond à un secteur très peu urbanisé ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement récente. Se côtoient ainsi des bâtiments anciens, pour certains très fortement dégradés, et des logements individuels récents.

Les constructions correspondent généralement à des logements individuels hors lotissements, des corps de fermes ou des espaces dédiés à la vente de vin. Cependant, une opération à la croisée du chemin de Boursan et de la route du sel a modifié la morphologie de cette partie du territoire par la construction d'une gendarmerie et d'un lotissement composé de grandes maisons individuelles en R+1 sur de grandes parcelles.

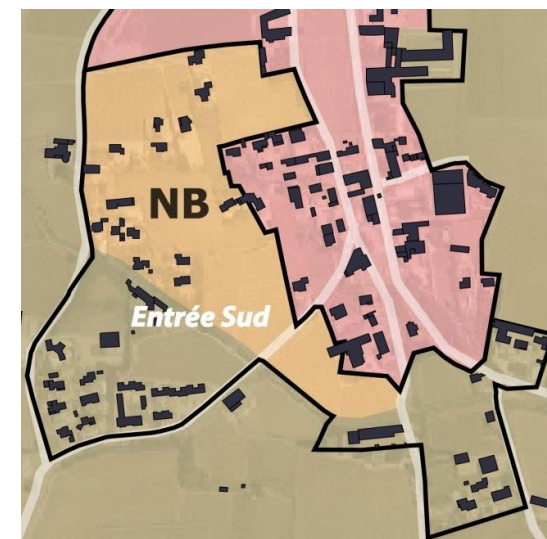
#### 4.3. Espace public et qualité de la voirie

Le secteur ne dispose pas d'espaces publics. Les routes sont dans un bon état général. Cependant, elles sont étroites et ne disposent pas de trottoirs ou de pistes cyclables bien que des aménagements soient possibles.

Limite du secteur



Extrait du POS



Nouvelles constructions du secteur



Gendarmerie et logements gendarmes

#### 4.4. Proximité des équipements publics, des commerces et services

Outre la gendarmerie, cette partie du territoire ne possède pas d'équipements. Pour autant, elle se trouve à proximité des écoles et du complexe sportif (route du sel) et à moins de 5 minutes du centre ancien.

#### 4.5. Réseaux techniques urbains

Le secteur est majoritairement relié au réseau d'assainissement collectif.

#### 4.6. Présence du risque inondation et nuisances

Le secteur n'est pas particulièrement touché par un risque ou une nuisance.

#### 4.7. Sensibilité paysagère et environnementale

Le secteur est végétalisé en raison de sa faible urbanisation. Les haies des clôtures et les jardins permettent une bonne intégration du bâti dans le paysage.

#### 4.8. Potentiel foncier

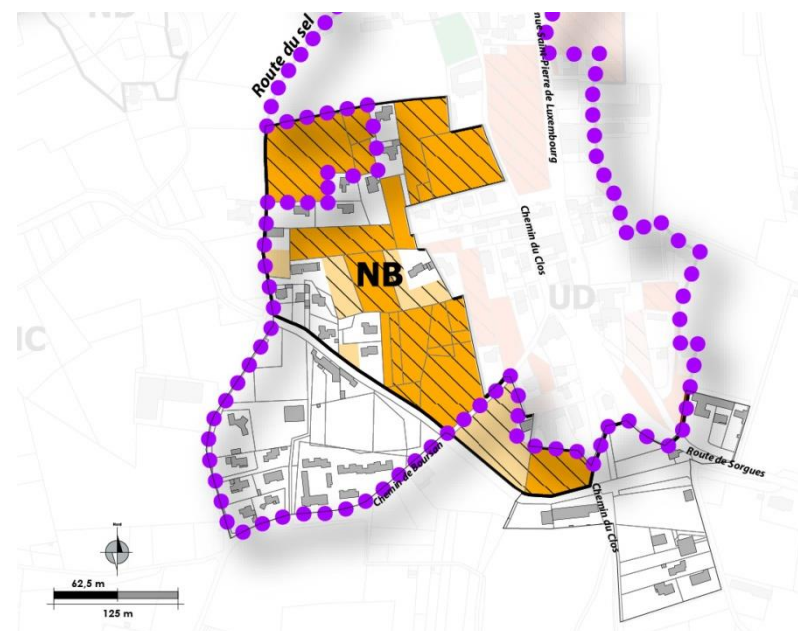
L'entrée-sud, très peu dense, bénéficie de quelques parcelles disponibles au sein du tissu urbanisé existant ainsi qu'en extension urbaine (hors de l'enveloppe rose). Le secteur possède :

##### au sein du tissu urbanisé existant :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 3 hectares (dont 2,6 contraints : vignes) ;
- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 0,5 hectare (dont 0,4 contraint : vignes).

##### en extension urbaine :

- un potentiel foncier contraint (vignes) à destination d'habitat d'environ 1 hectare.
- un potentiel en division parcellaire contraint (vignes) à destination d'habitat d'environ 0,5 hectare.



- 1 à 3 logements en extension urbaine :

SECTEUR 4 : Entrée Sud	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)	Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)
		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)				
	0,0	0	0	0,0	0	0	0	0		
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)	Nombre de logements théorique		Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)	Nombre de logements théorique		Nombre théorique de logement total		1	3
	1,2	Scénario bas (15 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario haut (20 lgmt/ha, 10% du pot.)	0,5	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)		
		1	2		0	1	1	3		

4.9.Capacité d'évolution du secteur

Ce secteur peu urbanisé bénéficie d'une capacité foncière contrainte par la présence de vignes classées et d'une voirie peu adaptée. La capacité d'évolution du secteur est alors réduite.

Atouts / Forces :

- forte valeur paysagère ;
- proximité du centre et des équipements ;
- entrée de ville depuis Sorgues et Avignon.

Contraintes / Faiblesses :

- secteur en zone NB et NC ;
- voirie peu adaptée.

Enjeux :

- renforcer la limite de l'urbanisation ;
- améliorer la qualité de l'entrée de ville ;
- requalifier la zone.

Un nombre théorique de 15 à 20 logements par hectare permettrait une production de logements de l'ordre de :

- 6 à 11 logements au sein du tissu urbanisé existants :

SECTEUR 4 : Entrée Sud	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)	Scénario bas (25 lgmt/ha)	Scénario haut (35 lgmt/ha)
		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)				
	0,2	4	5	0,1	0	1	4	5		
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)	Nombre de logements théorique		Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)	Nombre de logements théorique		Nombre théorique de logement total		6	11
	2,6	Scénario bas (15 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario bas (20 lgmt/ha, 10% du pot. mobilisé)	0,4	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		
		2	5		0	1	2	6		

## 5. Secteur « Entrée Ouest »

### 5.1. Présentation et destination du secteur

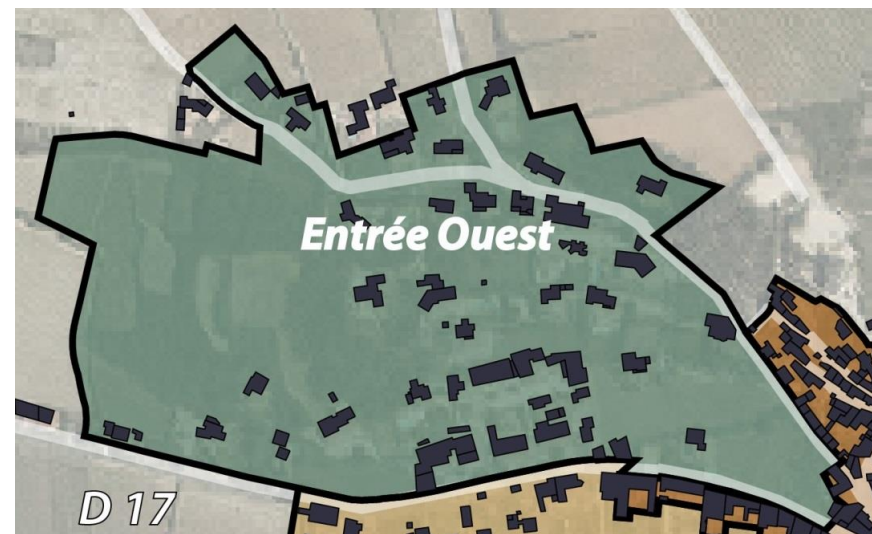
Le secteur « entrée ouest » se trouve entre l'avenue Saint-Joseph et l'avenue des Oliviers.

Située à l'Ouest du village, cette zone est classée dans le POS actuel en NB. Il s'agit d'une zone rurale ordinaire dont la qualité des paysages justifie que l'on y restreigne la tendance à la construction. La partie orientale de ce secteur, plus proche du centre-ville, est classée en zone UD bien qu'actuellement non construite car recouverte de vignes.

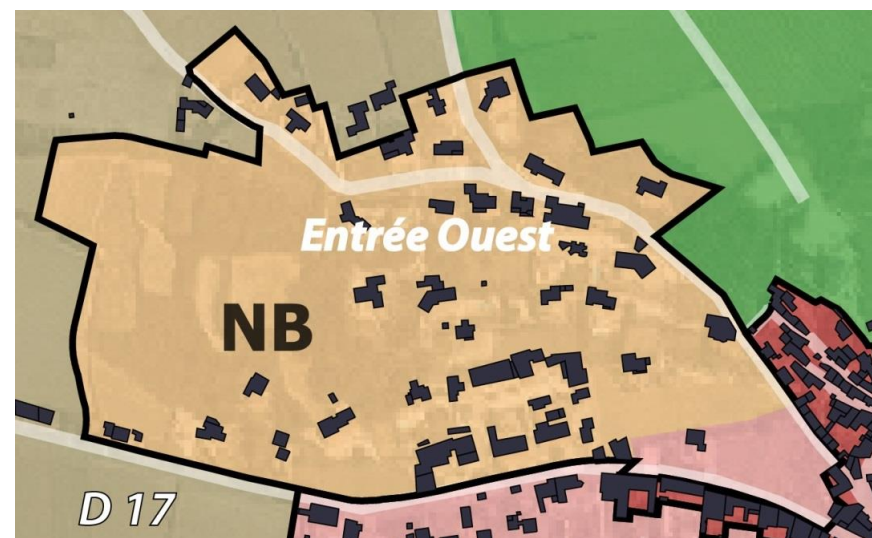
En effet, la zone est fortement arborée, servant de tampon entre la partie viticole de la commune et le reste du village.

Il s'agit donc d'un secteur faiblement urbanisé, à la topographie légèrement accidentée, principalement constitué de maisons individuelles, bien que quelques activités dédiées à la vente de vin soient présentes.

Limite du secteur



Extrait du POS



## 5.2. Morphologie du bâti

Le secteur est composé de grands logements individuels en R+1, implantés au centre de très grandes parcelles fortement végétalisées, intégrant ainsi le bâti au paysage.

Certains logements anciens sont implantés de façon « désordonnée » alors que les constructions récentes suivent une organisation en petits lotissements.



*Logement du secteur*

## 5.3. Espace public et qualité de la voirie

Le secteur ne dispose pas d'espaces publics.

Les voies sont dans un bon état général. Cependant, l'accès aux parcelles se fait généralement depuis des chemins privés.

Seule l'avenue Saint-Joseph dispose d'un marquage au sol et pourrait être aménagée pour les cycles.



*Vue depuis route des Oliviers*

## 5.4. Proximité des équipements publics, des commerces et services

Cette partie du territoire ne possède pas d'équipements publics, de commerces ou services, mais se trouve à moins de 5 minutes du centre ancien et au maximum à 10 minutes des principaux équipements publics.

## 5.5. Réseaux techniques urbains

Le secteur est relié au réseau d'assainissement collectif.

## 5.6. Présence du risque inondation et nuisances

Le secteur n'est pas particulièrement touché par un risque ou une nuisance.

### 5.7. Sensibilité paysagère et environnementale

Secteur très végétalisé grâce aux vignes et aux arbres remarquables. Les jardins arborés des maisons viennent renforcer la végétalisation de ce secteur.



Parcelles agricoles du secteur depuis rue des Oliviers

### 5.8. Potentiel foncier

Cette entrée du village est très peu dense offrant ainsi de grandes possibilités de mutations foncières. Néanmoins, la forte présence de vignes et d'arbres classés limite son urbanisation.

Le secteur possède :

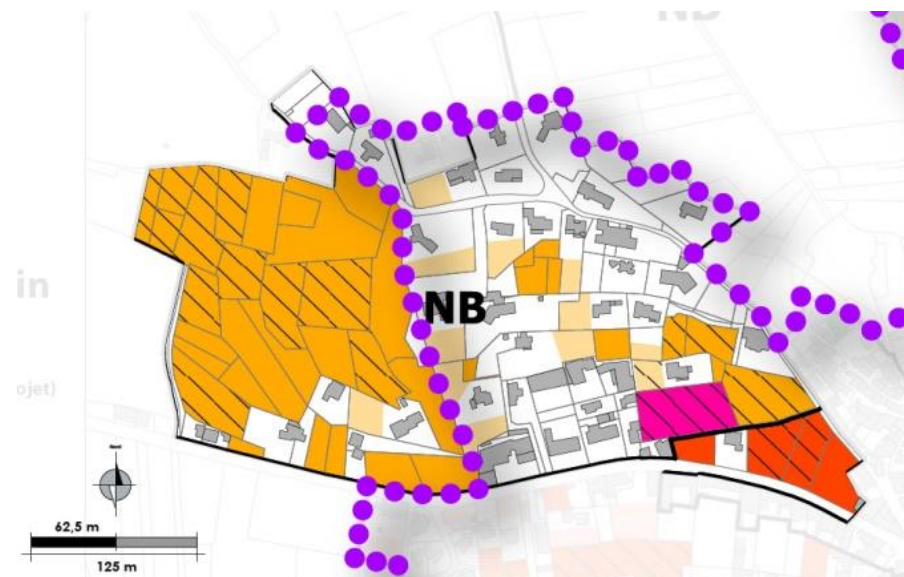
#### Au sein du tissu urbanisé existant :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 1,2 hectare (dont 0,7 contraint : vignes) ;

- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 0,8 hectare (dont 0,1 contraint : vignes).

#### En extension urbaine :

- un potentiel foncier à destination d'habitat d'environ 4,2 hectares (dont 1,8 contraint : vignes) ;
- un potentiel en division parcellaire à destination d'habitat d'environ 0,1 hectare.





### 5.9. Capacité d'évolution du secteur

Cette partie de la commune offre au sein du tissu urbanisé existant un faible potentiel foncier dans un secteur de vignes et de parcelles boisées.

En extension urbaine le potentiel foncier est plus important, bien que toujours contraint par la présence de vignes et de parcelles boisées.

La capacité d'évolution du secteur est limitée.

#### Atouts / Forces :

- valeur végétale très forte ;
- proximité du centre ancien.

#### Contraintes / Faiblesses

- secteur proche d'espaces protégés ou classés ;
- topographie légèrement accidentée ;
- peu d'espaces pour les piétons le long des axes de circulation.

#### Enjeux

- maintenir le cadre paysager du secteur ;
- améliorer l'accessibilité au centre bourg et favoriser les déplacements piétons ;
- préserver l'effet tampon de la zone en permettant une urbanisation limitée.

Un nombre théorique de 15 à 20 logements par hectare permettrait une production de logements de l'ordre de :

- **9 à 15 logements au sein du tissu urbanisé existants :**

	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (10 lgmt/ha)	Scénario haut (15 lgmt/ha)	Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)
		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)				
SECTEUR 5 : Entrée Ouest	0,5	7	10	0,7	1	3	8	13	9	15
	Nombre de logements théorique			Nombre de logements théorique			Nombre théorique de logement total			
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)	Scénario bas (15 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario haut (20 lgmt/ha, 10% du pot. mobilisé)	Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (10 lgmt/ha)	Scénario haut (15 lgmt/ha)		
	0,7	1	1	0,1	0	0	1	2		

- **37 à 51 logements en extension urbaine :**

	Potentiel foncier			Potentiel en division parcellaire			Nombre théorique de logement total		Nombre théorique de logement total	
	Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Superficie en ha	Nombre de logements théorique		Scénario bas (10 lgmt/ha)	Scénario haut (15 lgmt/ha)	Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)
		Scénario bas (15 lgmt/ha)	Scénario haut (20 lgmt/ha)		Scénario bas (10% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (25% du potentiel mobilisé)				
SECTEUR 5 : Entrée Ouest	2,4	36	47	0,1	0	0	36	48	37	51
	Nombre de logements théorique			Nombre de logements théorique			Nombre théorique de logement total			
	Superficie en ha des sites contraints (vignes)	Scénario bas (15 lgmt/ha, 5% du pot. mobilisé)	Scénario haut (20 lgmt/ha, 10% du pot. mobilisé)	Superficie en ha des sites contraints (oliviers, vergers)	Scénario bas (5% du potentiel mobilisé)	Scénario haut (10% du potentiel mobilisé)	Scénario bas (10 lgmt/ha)	Scénario haut (15 lgmt/ha)		
	1,8	1	4	0,0	0	0	1	4		

## 6. Perspectives de croissance et besoins en logements

Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune de Châteauneuf-du-Pape à horizon 10 ans (2027). Afin d'anticiper les besoins en termes de logements, d'équipements et de foncier, le diagnostic établit des perspectives de croissance démographique. L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'une commune sur 10 ans reste un exercice théorique qui a pour objet d'envisager différents scénarii permettant à la commune de construire son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 6.1. Scénarii de croissance

Sur la base des données statistiques enregistrées lors des deux derniers recensements (2007 et 2012) et des données de population légale de 2014, quatre perspectives d'évolution démographique sont établies:

#### Scénario 1, dit tendanciel – Maintien de la croissance démographique.

Le rythme de croissance se stabilise ; on conserve alors un taux de variation annuel d'environ 0,6%, similaire à celui enregistré sur la période 2007-2012.

#### Scénario 2 – SCoT

Ce scénario vise à intégrer les préconisations du SCoT en termes de croissance démographique, ce dernier est fixé pour Châteauneuf-du-Pape à 0,8%

#### Scénario 3 – Croissance de la population

La croissance est calculée au regard de l'évolution démographique de l'intercommunalité sur la dernière période ; le taux de variation annuel estimé est à 1%.

#### Scénario 4 – Croissance zéro (dit point mort)

Il s'agit d'un scénario prospectif de référence dans lequel la croissance démographique est considérée comme nulle pour les prochaines années. Pour autant, les besoins en logements des habitants existent, notamment pour accueillir les jeunes désirant quitter le domicile familial (décohabitation).

La commune devra construire un Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir de l'un des scénarii. Le scénario retenu devra permettre de répondre au mieux à la volonté de protection de l'environnement et de préservation de la qualité de vie du territoire tout en permettant un développement capable de répondre :

- aux besoins en logements de ses habitants,
- à la nécessité d'assurer le maintien et le développement de l'emploi.

Chateauneuf-du-pape	Population 2007	Population 2014 (sans la population comptée à part)	taux variation annuel	Population estimée en 2017	Population projetée à Horizon 2027	Accroissement estimé entre 2017-2027 (en nombre)
Scénario 1-Maintien de la croissance	2 112	2 199	0,60	2 239	2 377	138
Scénario 2 - Augmentation la croissance	2 112	2 199	0,80	2 252	2 439	187
Scénario 3- Objectif du SCot	2 112	2 199	1,00	2 266	2 503	237
Scénario 4- croissance 0 (point mort)	2 112	2 199	0,00	2 199	2 199	0

## 6.2. Besoins en logements

A partir des trois scénarii de croissance démographique, une estimation des besoins en logements a été établie.

Les besoins en logements sont calculés sur la base des points suivants :

- l'accueil supplémentaire de population (dû au solde naturel ou au solde migratoire),
- le desserrement des ménages. A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages sur la commune de Châteauneuf-du-Pape diminue progressivement. L'INSEE, dans ses projections de croissance de la population française à l'horizon 2027, table sur la poursuite de cette diminution de la taille des ménages. Ainsi, les besoins projetés pour la commune à l'horizon 2027 sont établis à partir d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de - 0,3% par an, soit 2,20 personnes par ménage à l'horizon 2027,

- le besoin de renouvellement et la reconstitution du parc de logements. Il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou le « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination,
- la prise en compte de la vacance frictionnelle. Y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 5% le taux maximum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré.

Chateauneuf-du-pape	Population 2007	Population 2014 (sans la population comptée à part)	taux variation annuel	Population estimée en 2017	Population projetée à Horizon 2027	Accroissement estimé entre 2017-2027 (en nombre d'habitants)	Nombre de Résidences principales en 2012	Taille des ménages en 2012	Evolution de la taille des ménages en 2027 si réduction de 0,3% par an	Besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins pour la vacance (5%)	Besoins en résidences principales à l'horizon 2027
Scénario 1-Maintien de la croissance	2 112	2 199	0,60	2 239	2 377	138	5 792	2,3	2,20	35	63	5	103
Scénario 2 - Augmentation la croissance	2 112	2 199	0,80	2 252	2 439	187	5 792	2,3	2,20	35	85	6	126
Scénario 3- Objectif du SCot	2 112	2 199	1,00	2 266	2 503	237	5 792	2,3	2,20	35	108	7	150
Scénario 4- croissance 0 (point mort)	2 112	2 199	0,00	2 199	2 199	0	5 792	2,3	2,20	34	0	2	36

### 6.3. Besoins fonciers

La typologie des logements fixée par le SCoT s'établit de la manière suivante :

- 60% de logements individuels ;
- 30% de logements individuels groupés ;
- 15% de logements collectifs.

Afin de calculer la consommation foncière associée à chaque typologie de logements, on estime, en fonction des densités de logements fixées par le SCoT, que la densité associée aux différentes typologies de logements est de :

- 15 logements par hectare pour le logement individuel ;
- 25 logements par hectare pour l'individuel groupé ;
- 50 logements par hectare pour le collectif.

**Les besoins fonciers sont alors estimés entre 2 et 8 hectares en fonction du scénario de croissance démographique retenu.**

Chateauneuf-du-pape	Population projetée à Horizon 2027	Accroissement estimé entre 2017-2027 (en nombre d'habitants)	Besoins en logements liés à la diminution de la taille des ménages	Besoins en logements pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en résidences principales à l'horizon 2027	Incidences foncières estimées si vacance immobilière non mobilisée			
						Petit collectif (50 log/ha) 10%	Groupé (25 log/ha) 30%	Individuel (15 log/ha) 60%	Total foncier
Scénario 1-Maintien de la croissance	2 377	138	35	63	103	0	1	4	6
Scénario 2 - Augmentation la croissance	2 439	187	35	85	126	0	2	5	7
Scénario 3- Objectif du SCot	2 503	237	35	108	150	0	2	6	8
Scénario 4- croissance 0 (point mort)	2 199	0	34	0	36	0	0	1	2

