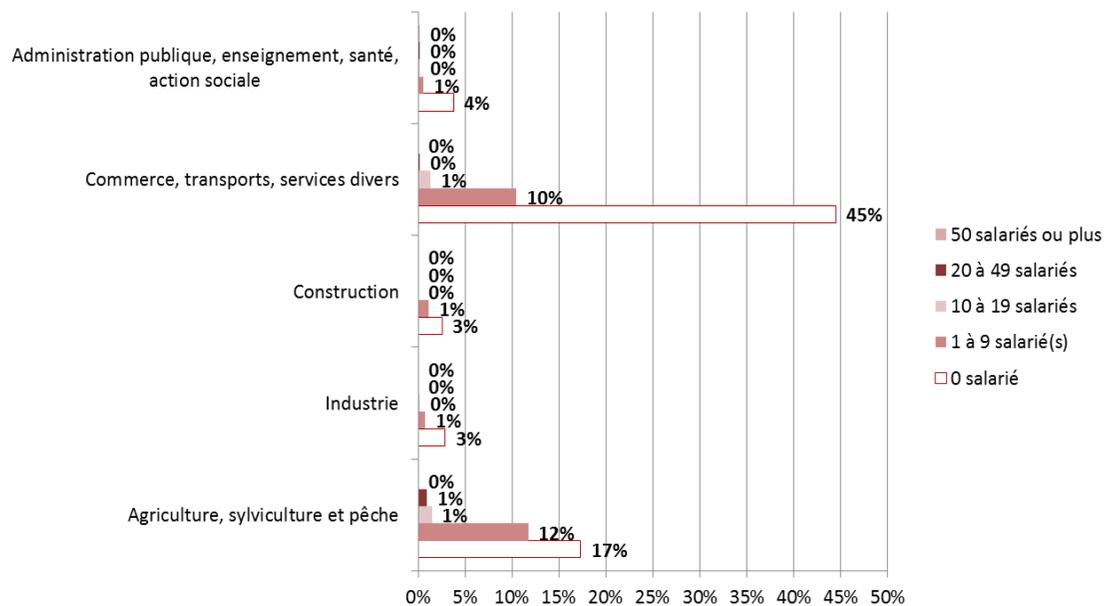


Etablissements actifs par secteur d'activité et par taille au 31 décembre 2012 à



Sources : Insee, RP2012 exploitations complémentaires

### 3.1. L'agriculture et la viticulture

Etude basée sur le Recensement général agricole

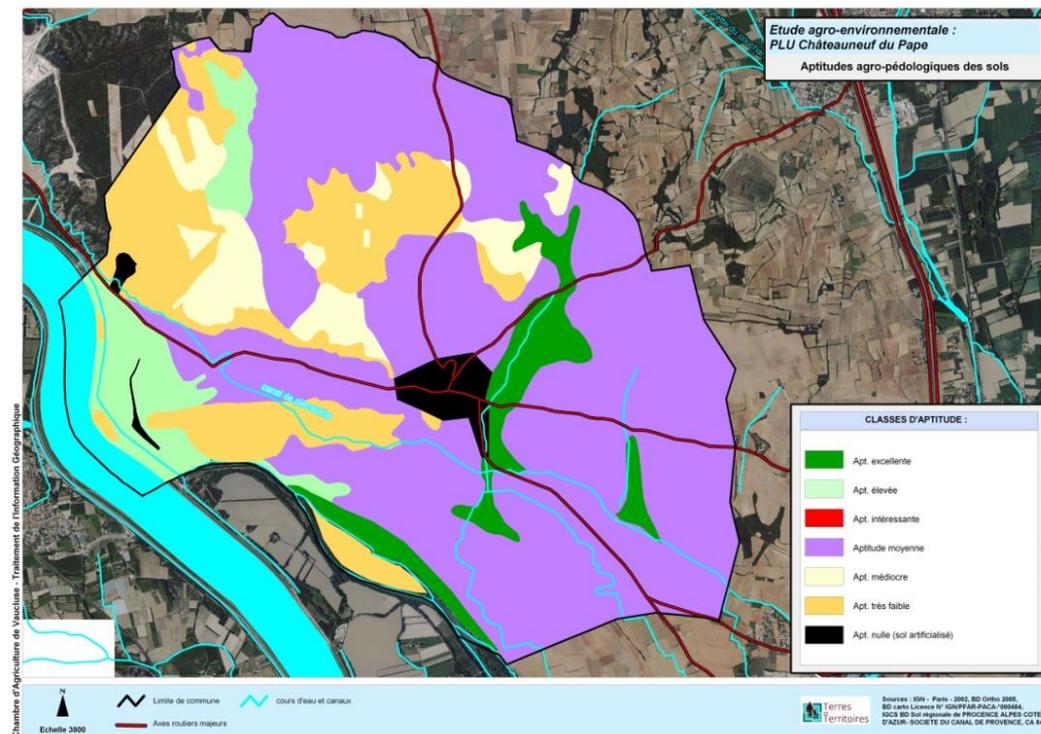
L'agriculture, et particulièrement la viticulture, est la composante économique majeure du territoire, tant sur le plan du chiffre d'affaire dégagé que sur celui de l'emploi direct et indirect généré par ce secteur d'activité.

#### 3.1.1. Une commune toujours plus agricole

L'agriculture à Châteauneuf-du-Pape est principalement tournée vers l'exploitation de la vigne, avec une AOC dédiée.

En effet, à l'exception de quelques secteurs très localisés, les aptitudes agro-pédologiques moyennes et faibles des sols rendent difficile la culture maraîchère, particulièrement à l'Ouest de la commune. Néanmoins, la teneur importante des sols en graviers ou galets roulés, leur texture sableuse, les faibles profondeurs et les encroutements calcaires se prête particulièrement à la culture de la vigne. Balayés par le mistral, ils composent un terroir typique et permettent la production de vins puissants et appréciés. De longue date, le secteur viticole est alors particulièrement dynamique dans la commune.

Ainsi, la Surface Agricole Utile ou SAU est en augmentation par rapport à l'année 2000, certes limitée (+2%) mais remarquable à l'échelle du Vaucluse dans le contexte difficile. Elle s'établit à environ 3196 ha. La SAU moyenne par exploitation est-elle estimée à environ 29 ha, en recul d'environ 6% par rapport aux années 2000, sans pour autant retomber au seuil de 1988, estimée à 27 ha.



Cette augmentation globale de la SAU communale est associée à une augmentation de la production brute standard (+6%) soit environ 229 000 d'euros en moyenne. Pour mémoire, au niveau du département de Vaucluse la tendance de la production brute standard est à la baisse avec un recul de 14% et une valeur moyenne estimée à environ 115 000 d'euros.

Ces éléments statistiques démontrent une nouvelle fois la prépondérance de la viticulture dans l'économie agricole, qui peut mener à qualifier l'agriculture de mono-spécifique.

### 3.1.2. Un regain d'activité depuis les années 2000

Le contexte agricole défavorable a légèrement impacté le nombre d'exploitations agricoles au cours de la période 1988-2010, bien que l'activité se soit maintenue. En effet, l'excellence du terroir et des savoirs faire locaux a contribué à un maintien de l'activité et ont limité le repli à seulement 7 points entre 1988 et 2000. Depuis 2010 on note un regain d'activité puisque le dernier recensement agricole a permis de comptabiliser environ 111 exploitations.

### 3.1.3. Un profil d'exploitation spécifique

La commune de Châteauneuf-du-Pape bénéficie d'une dynamique économique agricole hors du commun dans le Vaucluse. En effet, la croissance du nombre de chefs d'exploitation est notable puisqu'entre 2000 et 2011 leur nombre est passé de 155 à 164.

Leur profil a également tendance à se diversifier puisque près de 30% des exploitants sont actuellement des femmes, soit une augmentation de +4% depuis 2000.

Pour autant, la part d'exploitations agricoles avec salariés ne change pas, elle reste de l'ordre de 80%.

D'autre part l'agriculture, et plus particulièrement la viticulture, est confrontée à une réalité économique qui implique un niveau de formation et des compétences renforcées. A ce jour près de 40% des exploitants de la commune disposent d'une formation supérieure (+6% par rapport à 2000).

On notera que certaines exploitations sont dirigées par des co-exploitants. En effet afin de pouvoir être plus compétitifs les vigneron châteauneuvois n'hésitent plus à s'associer afin de pouvoir bénéficier de savoirs-faire et

connaissances extérieures. Ainsi on enregistre à ce jour 164 co-exploitants pour 111 exploitations.

### 3.1.4. L'activité agricole pourvoyeuse d'emplois

En 2011, ont été dénombrés dans le cadre du RGA 468 salariés permanents hors main d'œuvre familiale.

Au total se sont près de 394 Unités de Travail Annuel qui sont générées (travail à temps complet pendant une année, hors famille) c'est-à-dire que 60% des emplois sont permanents et seulement 25% sont issus de la main-d'œuvre temporaire, le solde étant attribué aux chefs d'exploitations et main-d'œuvre familiale.

### 3.1.5. Un avenir plus favorable que dans le reste du Vaucluse

A ce jour 24% des exploitants ont moins de 40 ans, ce qui laisse présager des possibilités de reprise d'activités et un avenir serein pour l'agriculture Châteauneuvoise.

D'autre part, seuls 23% des exploitants déclarent en 2010 ne pas avoir de repreneurs alors qu'à l'échelle du Vaucluse cette statistique révèle un profil plus inquiétant de 36%.

**La commune est concernée par 4 AOC viticoles et 11 IGP.**

### 3.2. Artisanat et commerce

La commune regroupe des commerces et services principalement situés dans le village, au départ de la place du Portail, vers l'Ouest rue du Commandant Lemaitre (D17), vers le Nord rue Joseph Ducos et vers l'Est rue de la République :

#### Les commerces dans la commune

##### Alimentaires

- 2 épicerie d'alimentation générale,
- 2 boulangeries,
- 1 chocolaterie,
- 2 bars-restaurants,
- 4 hôtels-restaurants,
- 6 restaurants,

##### Commerces de proximité

- 1 tabac-presse,
- 1 fleuriste,
- 1 boutique de souvenirs,
- 1 brocante (liste non exhaustive).

##### Santé

- 1 pharmacie,

#### Les services dans la commune

##### Services de proximité

- 1 banque
- 3 coiffeurs
- 3 instituts de beauté
- 1 centre de relaxation
- 1 garagiste
- 3 électriciens et/ou plomberie-climatisation
- 

##### Santé

- 2 cabinets médicaux
- 3 cabinets d'infirmiers,
- 2 dentistes
- 2 kinésithérapeutes
- 1 ostéopathe

##### Services divers

- 1 compagnie d'assurances
- 2 agences immobilières
- 1 société de transport
- 1 ramoneur
- 2 ferronniers
- 1 société de nettoyage
- 1 négoce en produits agricoles
- 1 société de vente de cuves et containers
- 1 société des carrières vauclusiennes

- 1 imprimeur-publiciste
- 3 graphistes
- 1 bureau d'études d'ingénierie
- 1 avocat
- 1 notaire (liste non exhaustive).

### Commerces et services liés à la viticulture

- 1 coopérative agricole
- 1 distillerie
- 1 entreprise de mise en bouteille
- 1 laboratoire d'œnologie

### 3.3. L'exploitation de carrières

La carrière de roche 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 1972 à 1981 pour une superficie de 6 hectares. Ont suivi plusieurs extensions successives vers le Nord. Le propriétaire est la Société des Carrières Vauclusiennes. La superficie totale de la carrière située sur le territoire communal est d'environ 34 ha.



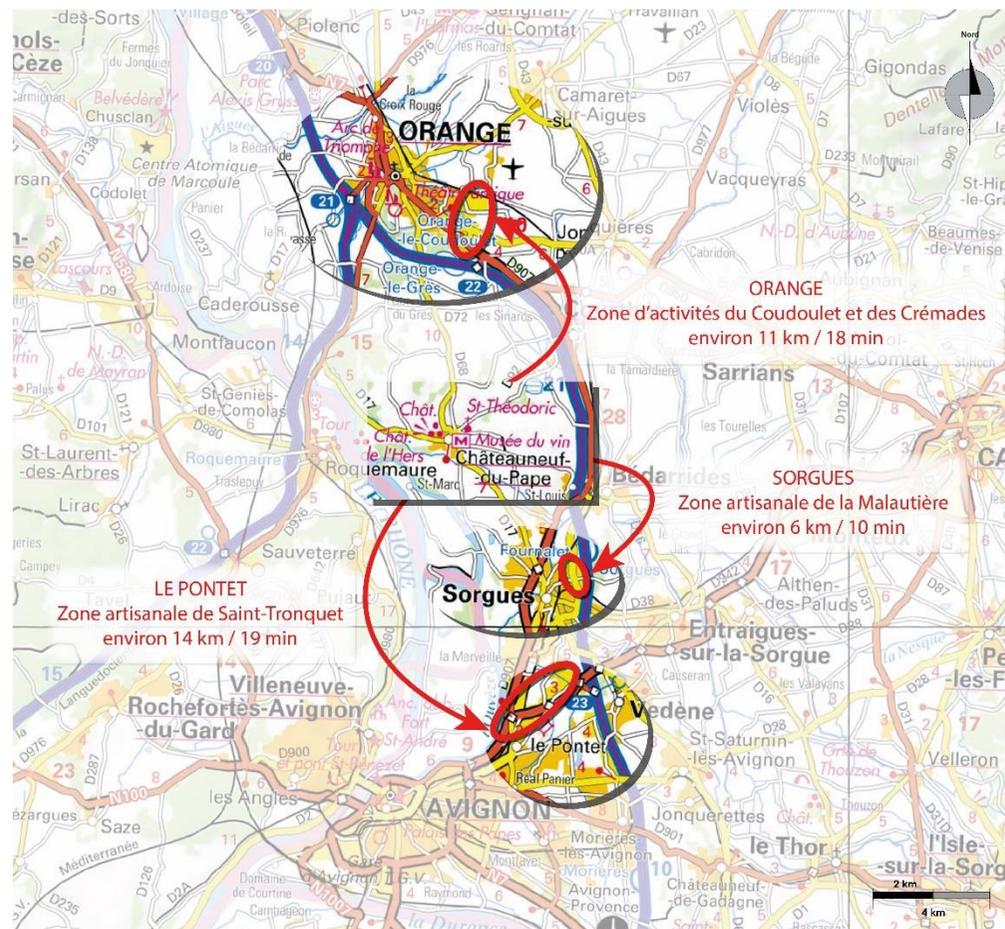
Sources ; carrière du Lampourdier, Google maps

### 3.4. Les zones d'activités à proximité de la commune

Châteauneuf-du-Pape ne possède pas de zone d'activités.

Toutefois, le positionnement géographique de la commune lui confère une proximité avec différentes zones d'activités de taille variable :

- la zone artisanale du village d'entreprises ERA, située au sein d'un secteur d'activités plus vaste dénommé « la Malautière », est entièrement commercialisée sur une surface de 17ha.
- Quant au secteur de la Malautière, situé entre la RD 907 et la RD17, il recèle un certain nombre d'activités commerciales, proche des chateauneuvois (supermarché et discount, fleuriste, station-service, pharmacie, etc.).
- la zone d'activités du Coudoulet et des Crémades située sur la commune d'Orange constitue un point d'appel important. Cette zone dispose à la fois de structures commerciales et de services.
- les autres zones industrielles, artisanales et commerciales du Pontet viennent compléter l'offre économique pour les chateauneuvois.





### 3.5.2. Tourisme historique et patrimonial

En plus d'être une escale privilégiée pour tous les amateurs de vins Châteauneuf-du-Pape bénéficie d'un riche patrimoine bâti apprécié des touristes. Le château des Papes du 14<sup>ème</sup> siècle, (classé Monuments Historiques en 1892) ancienne résidence d'été des souverains pontifes avignonnais, est le point d'orgue du patrimoine bâti communal.

Les visiteurs peuvent également découvrir lors de balades :

- l'Église Notre Dame de l'Assomption du 12<sup>ème</sup> siècle ;
- la Chapelle St Théodoric érigée au 10<sup>ème</sup> ou début du 11<sup>ème</sup> siècle, classée Monuments Historiques en 1984 en raison des fresques qui ornent le chœur,
- la Chapelle du Bienheureux Pierre de Luxembourg ;
- les oratoires (oratoire St Marc, oratoire St Joseph, oratoire du Crucifix) ;
- la Tour de l'Hers (propriété privée, ne se visite pas) ;
- l'Islon St Luc, site naturel protégé, départ de sentiers de randonnées.

### 3.5.3. Tourisme gastronomique

En plus de ces différents attraits touristiques la commune possède une gastronomie de qualité. Les activités suivantes permettent d'attirer des touristes sur ce créneau :

- le Musée du Vin ;
- la Chocolaterie Bernard Castelain, fabrique artisanale de chocolats ;
- la Distillerie Blachère qui produit des Vieux Marcs de Châteauneuf du Pape, des liqueurs et des sirops dont le fameux Pac ;

- le marché hebdomadaire du vendredi matin.

Afin de satisfaire l'ensemble des visiteurs, amateurs de vin, de gastronomie, ou de patrimoine bâti, la commune dispose d'hébergements divers :

- 3 hôtels regroupant 35 chambres ;
- 1 camping de 91 emplacements ;
- une dizaine de gîtes et de maisons d'hôtes regroupant une vingtaine de chambres ;
- une trentaine de logements secondaires ou occasionnels.

	Unité recensée	Nombre d'unités recensées	Coefficients à appliquer	Equivalents habitants
Population totale légale 2012	Personne	2 179	1	2179
Hôtels	Chambre	35	2	70
Résidences secondaires et logements occasionnels 2012	Résidence	33	4	132
Campings	Emplacement	91	3	273
Gîtes / Chambres d'Hôtes	Chambre	19	2	38
<b>TOTAL</b>				<b>2692</b>

Cette capacité d'hébergement permet à la commune d'accueillir en saison pleine environ 500 touristes. Cette anticipation de l'augmentation de la population pendant les saisons pleines est indispensable au bon fonctionnement de la commune et à son développement touristique.

### 3.6. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Une ICPE est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.

La commune comporte :

- 69 ICPE soumises à déclaration, dans le secteur de l'agro-alimentaire : plus particulièrement des installations agricoles (préparation et conditionnement du vin) liées à l'activité d'embouteillage et de vinification.
- 1 ICPE soumise à autorisation, la Société des Carrières Vauclusiennes (SCV) : exploitation des carrières (broyage, concassage de pierres et autres minéraux ou déchets inertes non dangereux).

#### Ce qu'il faut retenir :

**Le secteur agricole, premier employeur de la commune.**

**Absence de pôles ou de zones d'activités dans la commune.**

**Des attraits touristiques multiples.**

**Des commerces et services de proximité nombreux à maintenir.**

**Maintenir les commerces de proximité sur la commune pour préserver le dynamisme communal et répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.**

## **Chapitre 3 : Etat Initial de l'Environnement (EIE)**

## I. Paysages

### 1. Châteauneuf du Pape dans le grand paysage

Il s'agit d'une synthèse de l'étude paysagère réalisée par l'Agence Kanopé, réalisée en 2014 dans le cadre du premier projet de PLU.

Le paysage de Châteauneuf-du-Pape est un ensemble complexe qui se compose de 5 entités paysagères :

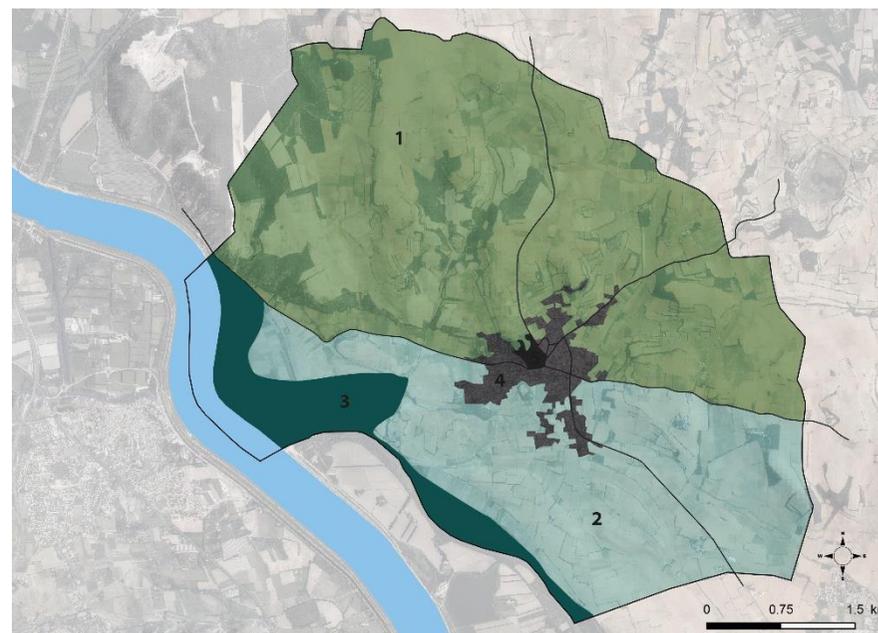
- 1 – Les coteaux des hautes terrasses alluviales ;
- 2 – La plaine alluviale ;
- 3 – Les berges du Rhône ;
- 4 – L'urbanisation ;
- 5 – Le centre ancien.

- **Les coteaux des hautes terrasses alluviales**

Ce paysage présent au nord de la commune se caractérise par la présence de micro reliefs qui dictent l'implantation des vignobles parmi les cordons boisés encore préservés. Le paysage est rythmé par les vues sur les reliefs qui composent le territoire vaclusien et constituent les lignes de forces du paysage. Ces lignes de forces sont de véritables repères visuels et constituent l'identité paysagère de Châteauneuf du Pape. Les lignes régulières du parcellaire se fondent dans les courbes de la topographie.



Les 5 entités paysagères de Châteauneuf-du-Pape :



- **La plaine alluviale**

Le paysage de plaine au Sud offre des horizons plus éloignés sur les reliefs de la rive droite du Rhône et une grande amplitude visuelle sur l'étendue des domaines viticoles. Ici les horizontales dominent, créées par le lit du Rhône et sa ripisylve qui forme un rideau végétal unitaire. En plaine l'urbanisation s'est étendue au pied du centre ancien.

- **Les berges du Rhône**

Le territoire de la commune de Châteauneuf a la particularité de s'étendre jusqu'aux berges du Rhône. Le paysage lié à l'eau offre un contraste entre un milieu humide, préservé et un paysage de vignobles jardinés soumis à la sécheresse. La ripisylve comprend une végétation arborée et arbustive abondante, résultante de l'influence de l'eau (Rhône, Bras des Arméniers, contre canaux) alors que les vignobles tirent leur force d'un climat sec et ensoleillé. L'antagonisme de ces deux milieux apporte une richesse par la diversité des ambiances et des vues et l'image qu'il véhicule sur l'identité du terroir de la commune de Châteauneuf du Pape. C'est à dire un paysage cousu main véritable jardin s'inscrivant dans l'ensemble plus grand de la plaine du Rhône.



- **Le centre ancien**

Le village est mentionné pour la première fois en 1094 sous le patronyme de Castro Novo : « nouveau village fortifié ». Au XI<sup>e</sup> siècle, il devient Châteauneuf Calcernier en référence à la chaux de qualité que l'on y produit. Ce n'est qu'en 1893, sous l'impulsion du maire Joseph Ducos, qu'il prend définitivement le nom de Châteauneuf-du-Pape en hommage aux Souverains Pontifes qui y avaient séjourné au XIV<sup>e</sup> siècle. *(Description du centre ancien dans la partie patrimoine)*

- **L'urbanisation alentours**

L'urbanisation s'est développée autour du centre ancien et s'est étendue au pied de celui-ci en plaine sous forme d'habitats groupés et contenus dans l'écrin

des vignobles. Au nord les constructions se sont implantées sur les coteaux vallonnés de façon plus disparate.



## 2. Châteauneuf-du-Pape, un socle villageois marqueur de l'identité communale

Le socle villageois est marqué par deux critères d'identité majeurs :

- un cœur historique en promontoire au cœur de la plaine viticole ;
- des linéaires et ensembles arborés mettant en valeur le village et le château.

### 2.1. Un cœur historique en promontoire au cœur de la plaine viticole...

Perceptibles depuis les principaux axes routiers, à l'Est notamment, le village et le château constituent des **points d'appels majeurs dans le paysage**, du fait de la topographie du territoire et de l'occupation du sol qui offre un paysage très ouvert. **La plaine** joue en effet un rôle important dans la lecture du paysage, **socle paysager et d'espace de mise en valeur du village**.

Ces points d'appel sont essentiellement marqués sur les axes Est du territoire :

- **la route de Sorgues**, où le château et le socle villageois forment un véritable fond de scène, situés dans l'axe visuel de la route : vue sur le château et le socle villageois

- **la Route de Courthézon et la route de Bédarrides** : vue sur le château et le socle villageois
- **la D68** : vue sur le château essentiellement

► **Enjeu** : la préservation du rôle de socle paysager de la plaine viticole constitue l'un des enjeux de préservation de l'identité communale et donc dans son attractivité.

*Route de  
Sorgues*



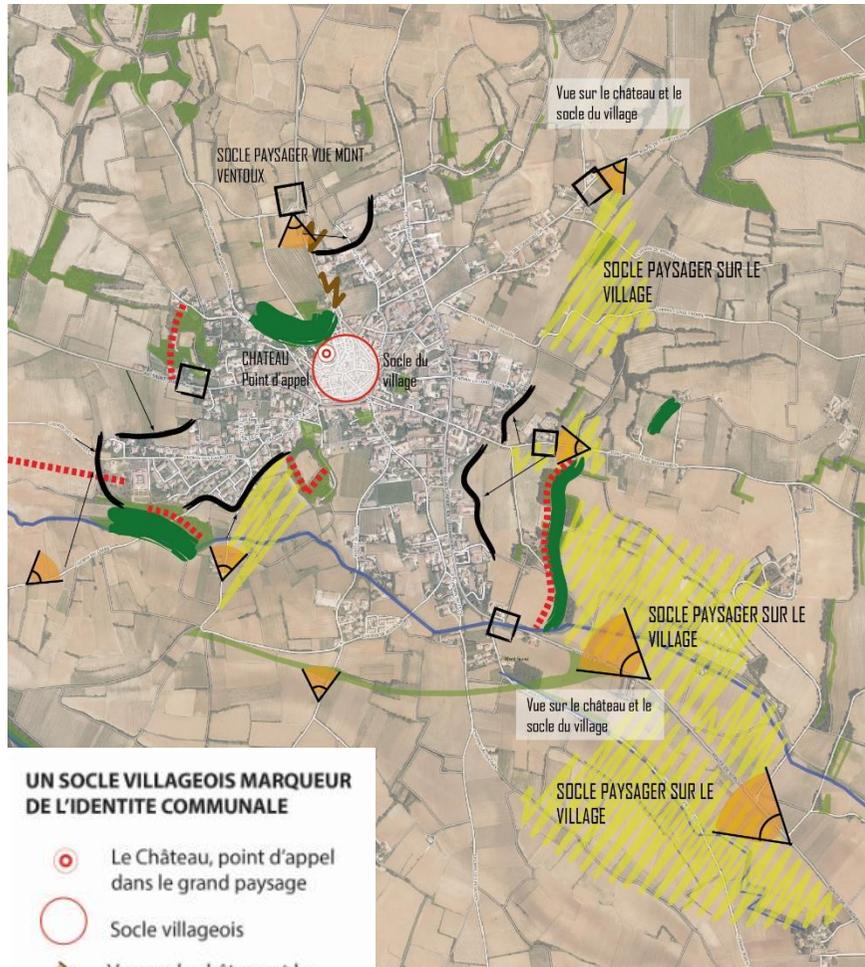
*Route de  
Bédarrides*



*Route de  
Courthézon*

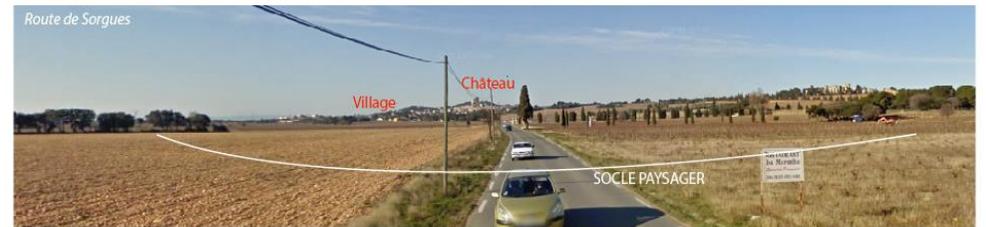


*4 socles paysagers sont  
identifiés :*



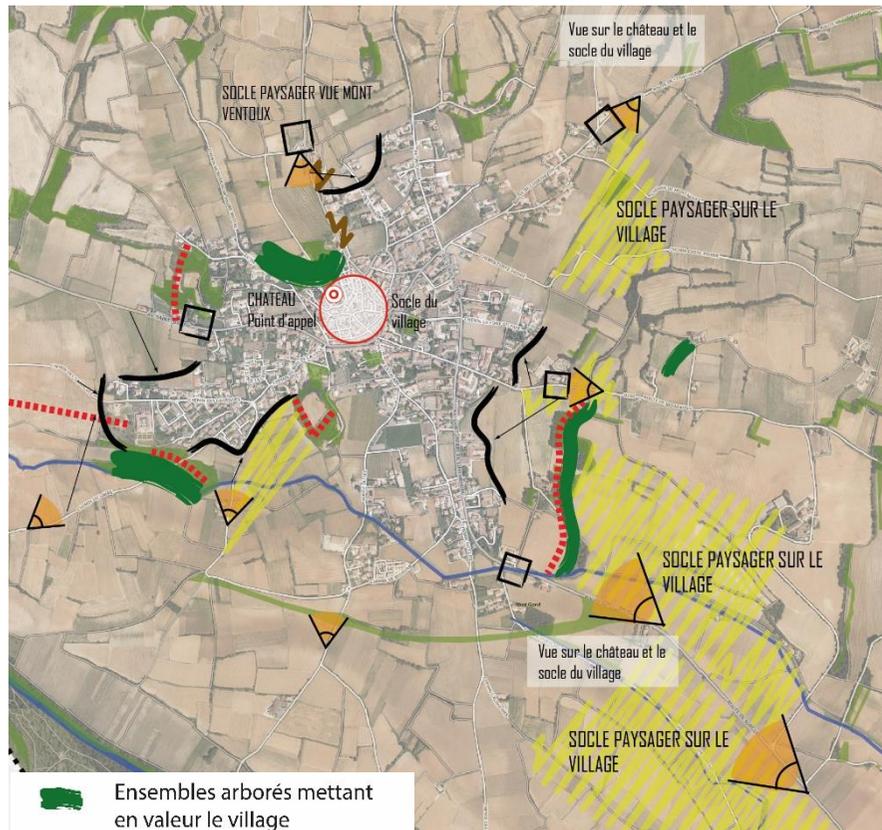
### UN SOCLE VILLAGEOIS MARQUEUR DE L'IDENTITE COMMUNALE

-  Le Château, point d'appel dans le grand paysage
-  Socle villageois
-  Vue sur le château et le socle villageois
-  Socle paysager sur le château et le village



## 2.2. Des linéaires et ensembles arborés mettant en valeur le village et le château

Trois principaux ensembles arborés mettent en valeur, par leur teinte sombre, le village et le château. Ils jouent également le rôle de barrières visuelles sur les extensions urbaines du village, faisant dominer dans le champ de perception lointain le cœur historique.





► **Enjeu :**

- **la pérennisation des ensembles boisés concernés**
- **Des hauteurs de construction à encadrer**
- **une limitation de la densification sur l'arrière boisé du village**

### 3. Une plaine agricole encore bien préservée, des ensembles boisés résiduels qui tendent à disparaître

#### 3.1. La plaine

**La plaine agricole constitue le paysage dominant du territoire avec ses 1830 hectares, soit 74% de la superficie communale.**

Celle-ci est composée de deux entités paysagères distinctes :

- Les coteaux des hautes terrasses alluviales : caractérisés par la présence de microreliefs formant des lignes de forces et des repères visuels dans le paysage.
- La plaine alluviale au sud, qui offre des horizons plus éloignés sur les reliefs de la rive droite du Rhône – large amplitude visuelle. La ripisylve constitue un rideau végétal.

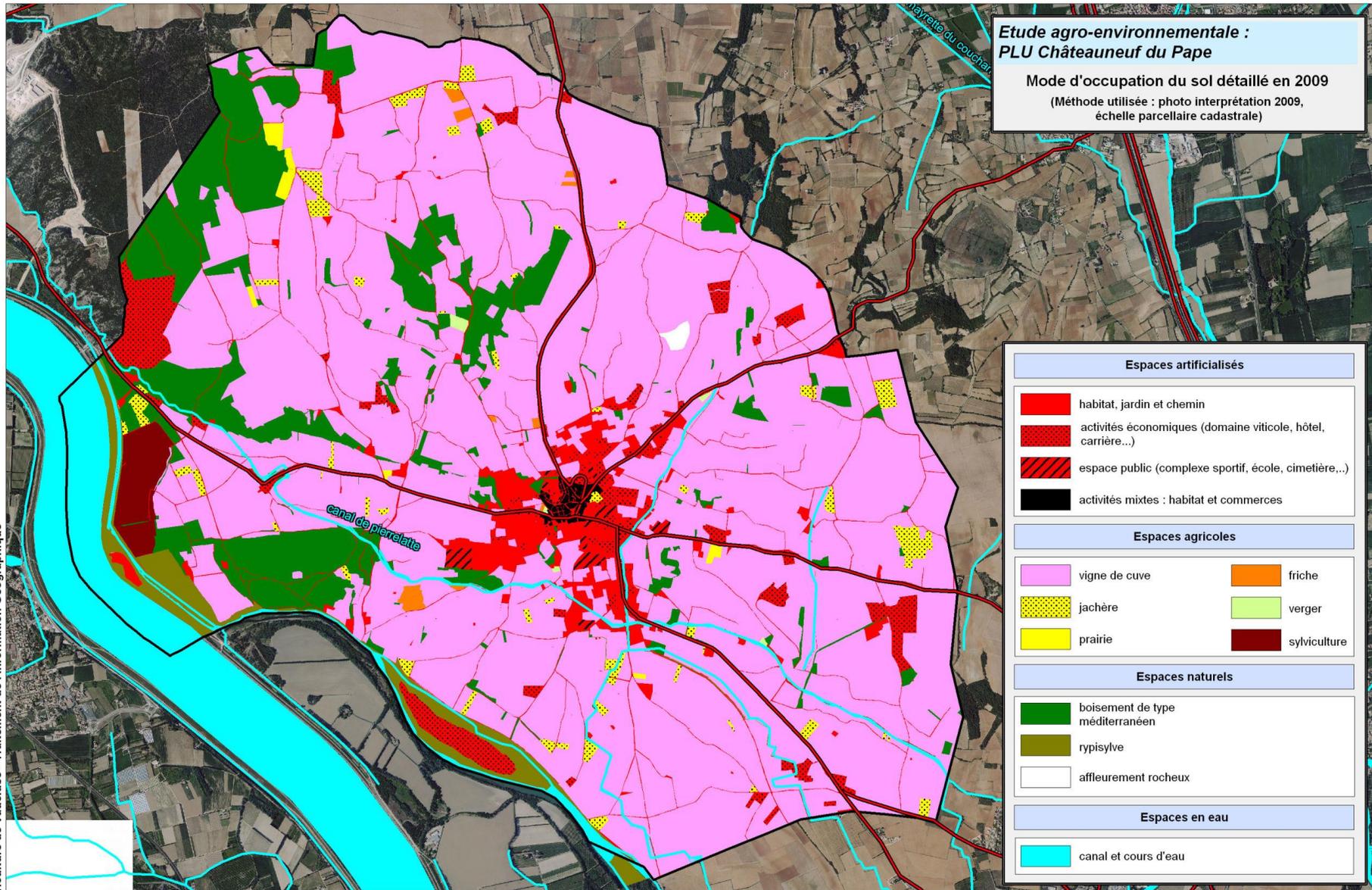
**Le paysage de plaine est dominé par la viticulture. Parmi les 1830 hectares de terres agricoles, 1759 hectares sont plantés en vignes.** Le reste

correspond à des terres en jachères ou de prairies essentiellement. Quelques parcelles sont encore identifiables au cœur de l'enveloppe urbaine.

La carte suivante permet de constater l'occupation majoritaire des vignes dans l'espace agricole (soit 70% du territoire communal). Ce vignoble d'excellence ne laisse que peu de place à d'autres modes d'occupation du sol. Châteauneuf-du-Pape se caractérise par l'implantation basse des vignes souvent dépourvues de palissage et par la présence de galets ; des espaces naturels entre les vignes ont été préservés (arbre isolé, en alignement ou sous forme de bosquet) et ont un impact visuel considérable dans le paysage.

► **Enjeu paysager (mais également économiques, ...) : la préservation du potentiel agronomique des sols et des paysages viticoles, avec notamment :**

- **Une densification préférentielle en dents creuses, sur des terres viticoles plus contraintes**
- **Un classement en zone A des terres non urbanisables**



**Etude agro-environnementale :  
PLU Châteauneuf du Pape**

Mode d'occupation du sol détaillé en 2009  
(Méthode utilisée : photo interprétation 2009,  
échelle parcellaire cadastrale)

**Espaces artificialisés**

- habitat, jardin et chemin
- activités économiques (domaine viticole, hôtel, carrière...)
- espace public (complexe sportif, école, cimetière...)
- activités mixtes : habitat et commerces

**Espaces agricoles**

- vigne de cuve
- friche
- jachère
- verger
- prairie
- sylviculture

**Espaces naturels**

- boisement de type méditerranéen
- rypisylve
- affleurement rocheux

**Espaces en eau**

- canal et cours d'eau

Chambre d'Agriculture de Vaucluse - Traitement de l'Information Géographique

Echelle 3800  
 Limite de commune  
 Axes routiers majeurs  
 cours d'eau et canaux



Sources : IGN - Paris - 2002, BD Ortho 2005,  
BD carto Licence N° IGN/PFAR-PACA-000484,  
CA 84

### 3.2. Les ilots boisés relictuels

Le paysage de Châteauneuf du Pape se caractérise par des parcelles viticoles entrecoupées par des végétaux ponctuels ou linéaires indispensables pour le territoire. Parmi ces formations végétales, ont été recensé :

- **290 hectares de boisements de type méditerranéen** concentrés dans la moitié est de la commune dont l'espèce dominante est le chêne vert (Pierre à feu, Grange Neuve, Four à Chaux...) ;
- **70 hectares de boisements linéaires (alignements d'arbres, haies)** localisés le long des parcelles ou des axes de communication et les espèces dominantes sont le chêne vert, le cyprès ou encore le peuplier ; ces formations végétales sont présentes sur toute la commune et plus particulièrement sur les coteaux au nord ;
- 64 hectares de ripisylve en bord de Rhône (Islon St Luc avec les saules, peupliers, aulnes glutineux, frênes et autres chênes pédonculés) et au bord des canaux et ruisseaux ;
- **des arbres isolés** présents de manière homogène sur toute la commune
- les talus et les fossés végétalisés (dominante d'herbacées).

**Ces boisements jouent un rôle fort dans la diversité paysagère de la plaine, organisent la lecture du paysage, cassent la monotonie d'un paysage de monoculture.**

*Ils ont également une importance pour l'agriculture (réduction des effets du vent), une importance écologique, un rôle de limitation des ruissellements et de l'érosion des sols...*

**La surface de ces boisements à progressivement diminuée depuis plusieurs dizaines d'années, modifiant peu à peu le paysage local** par un grignotage du vignoble sur ces mêmes espaces.

Une partie de ces boisements bénéficie aujourd'hui d'un classement en EBC au PQS.

- **Enjeu : la préservation des ensembles boisés par un maintien des EBC existants et une protection des boisements non concernés.**



Cartographie des boisements présents sur la commune.



#### 4. Les enjeux du développement urbain à l'échelle du « grand paysage »

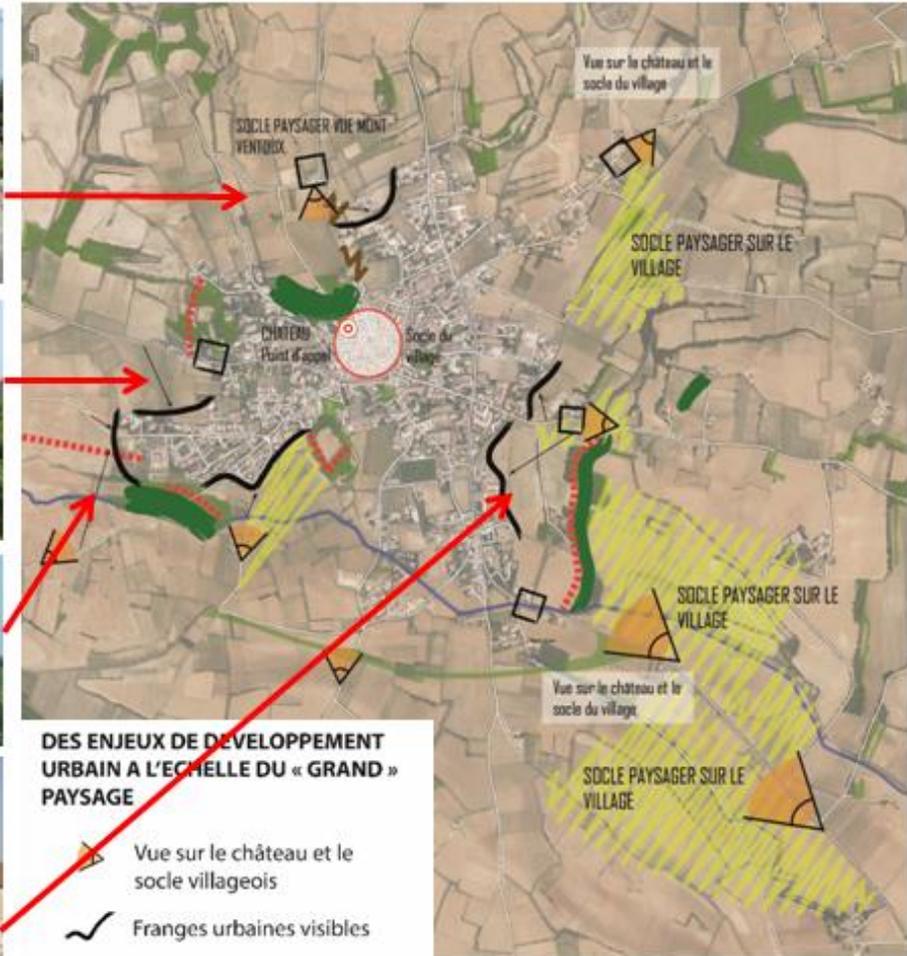
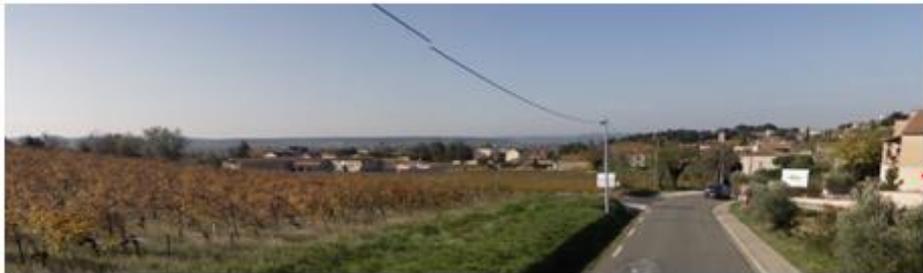
##### 4.1. Les percées visuelles sur le piémont villageois et le château, à conserver

Cela concerne, comme détaillé dans les parties précédentes :

- La préservation des socles paysagers ;
- Un encadrement des hauteurs de construction en zone urbaine ;
- La nécessité de se fondre dans l'ensemble villageois en termes d'échelle.

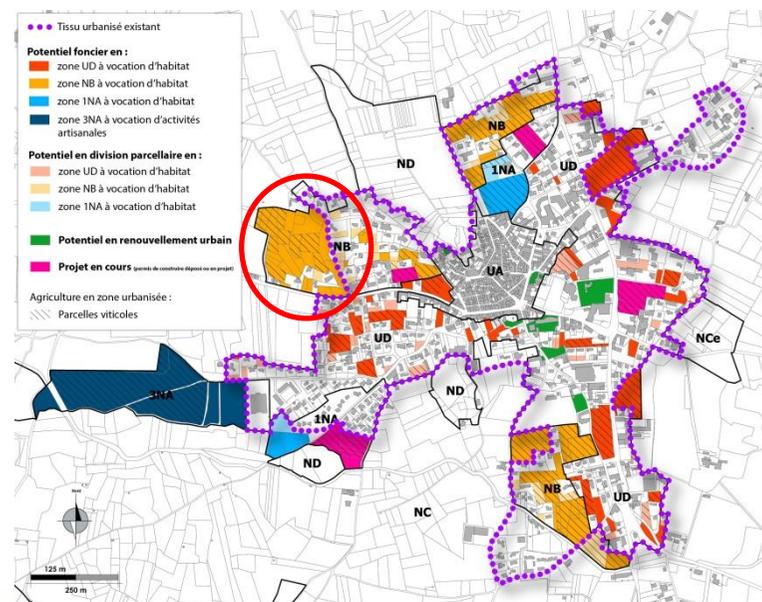
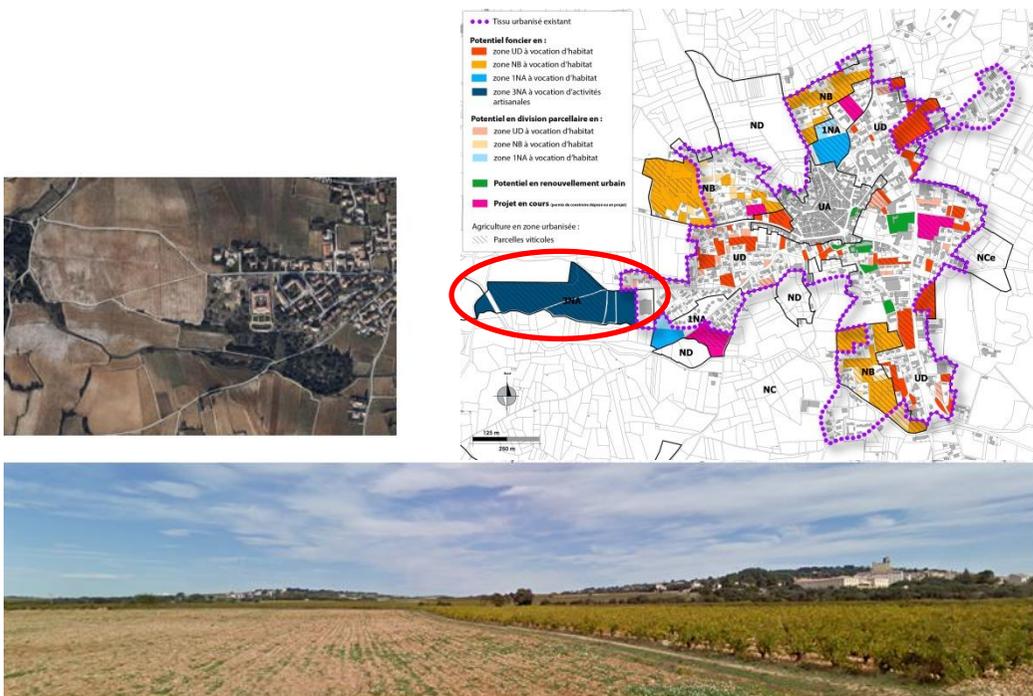
##### 4.2. Des franges urbaines perçues, une qualité à travailler

Plusieurs franges urbaines sont perceptibles depuis la plaine. Premières images de la ville, elles constituent des secteurs à enjeux sur lesquelles une attention particulière doit être portée à la qualité de leur développement et des transitions avec les espaces agricoles.



À l'ouest de la commune, la maison de retraite fait l'objet d'une forte visibilité depuis la plaine (absence de barrière visuelle, extension linéaire)

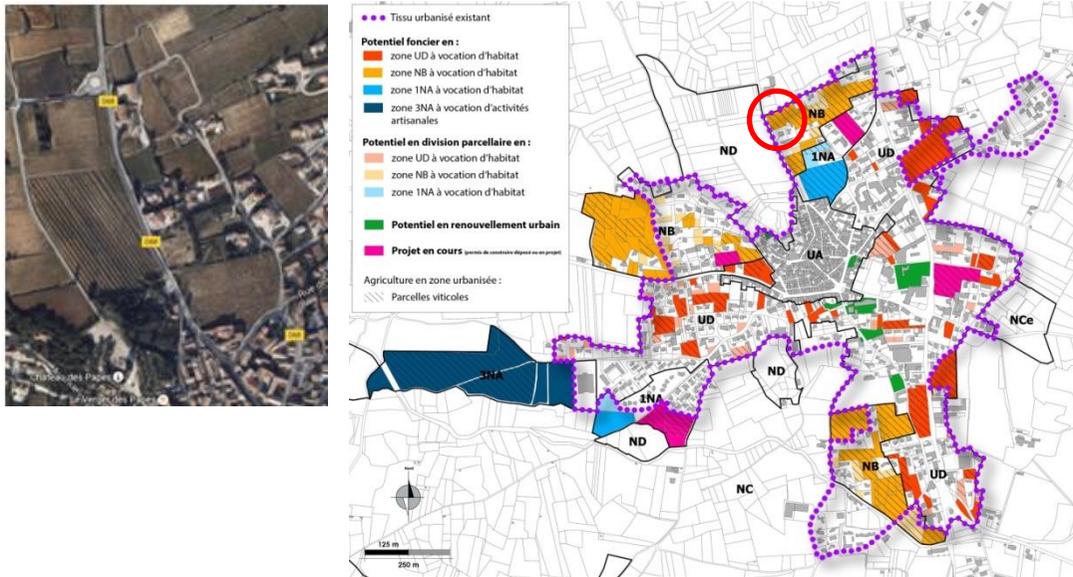
Cet espace a conservé un caractère agricole et naturel en entrée de ville, mais un développement progressif de quelques constructions sur l'espace boisé entraîne une **modification progressive du paysage**.



La partie ouest du château, un écrin boisé constructible :

- Joue actuellement le rôle de barrière visuelle au village,
- Accentue le caractère naturel à proximité du village et correspond à un des boisements résiduels repérés précédemment.
- Met en valeur la vue sur le château

Les abords de la D68 et les vues à l'Est sur le Mont Ventoux



Terrain EVEN Conseil

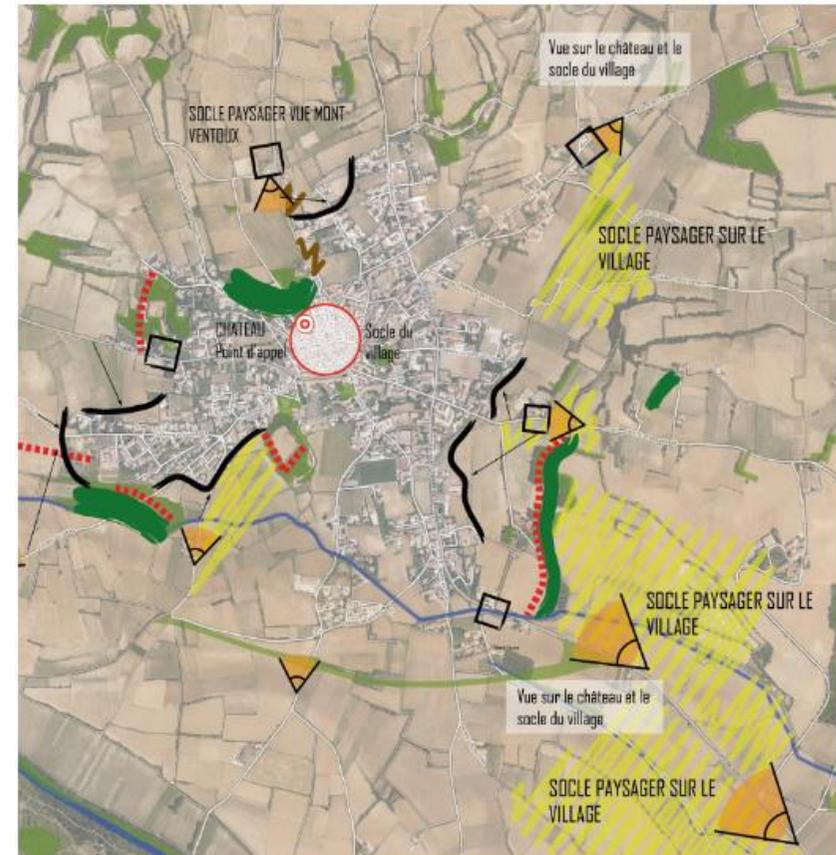


Street View – Google map



5. Les enjeux du développement urbain à l'échelle du paysage  
« local » : la qualité des entrées de ville

La commune de Châteauneuf est concernée par 8 entrées de ville dont 5 principales : route de Sorgues, route de Courthézon, routes de Bédarrides, D17 et D68.



◇ Entrée de ville

## Entrée de ville Route de Sorgues

### Une entrée de ville globalement qualitative

Le panneau d'entrée d'agglomération est situé au niveau de la cave viticole.

La chapelle et son espace vert forme le premier tronçon réel d'entrée de ville. Il s'agit d'un espace aménagé qui met en valeur le patrimoine et les bords de voirie.

Quelques percées visuelles ponctuelles sont disponibles sur le château.

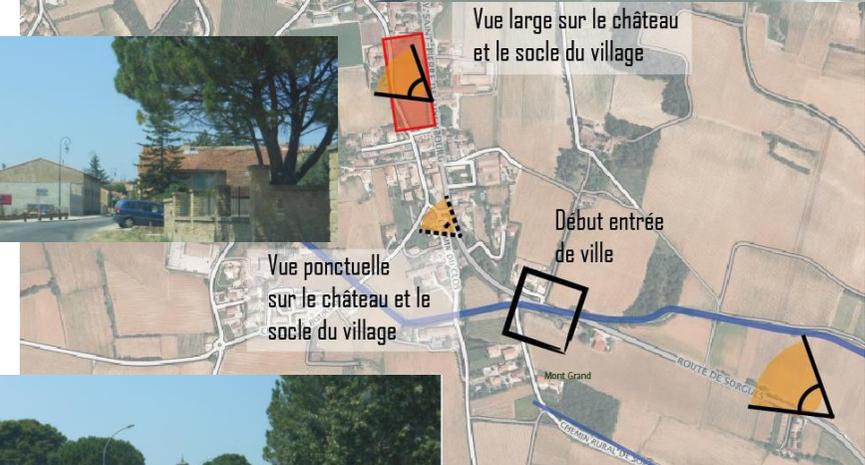
Les trottoirs sont aménagés et équipés en candélabres participant à la qualité urbaine.

### Un secteur à enjeu :

Plusieurs parcelles ne sont pas urbanisées. Elles offrent un axe perception vers le château et le socle du village

- 1er espace de perception au sein de l'enveloppe urbaine
- Joue un rôle de repère géographique

- **Enjeu : une réflexion à mener autour du devenir de cette zone en essayant de préserver un maximum cet axe de perception visuelle**



## Entrée de ville Route de Courthézon

L'entrée de ville par la route de Courthézon est marquée par un large panorama sur les terres agricoles (socle paysager) et le village.

Cet espace en « belvédère » participe à la découverte du paysage de Châteauneuf.

L'apparition des premières constructions marque l'entrée dans la ville. Quelques ouvertures ponctuelles sont disponibles sur le paysage viticole et le château.

*A noter toutefois que plusieurs parcelles vierges (dents creuses) ne participent pas à la perception du grand paysage et ne présentent pas d'enjeu de préservation mais plutôt de qualité d'aménagement.*

### ► Enjeu :

- Une préservation du socle paysager
- un traitement en qualité les aménagements urbains en dents creuses
- quelques ouvertures visuelles à conserver ?



## Entrée de ville D68

L'entrée de ville par la D68 donne rapidement accès au centre ancien.

Un espace en « belvédère » est disponible sur la ville et le grand paysage tout comme une vue sur le Mont Ventoux.

Certains espaces au premier plan ne sont pas urbanisés ou sont aménagés sous la forme de stationnement.

### ► Enjeu : mener une réflexion sur le maintien d'un axe de vue sur le Mont Ventoux



## Les enjeux en matière de PAYSAGE



### UN SOCLE VILLAGEOIS MARQUEUR DE L'IDENTITE COMMUNALE

- Le Château, point d'appel dans le grand paysage
- Socle villageois
- Vue sur le château et le socle villageois
- Socle paysager sur le château et le village
- Ensembles arborés mettant en valeur le village

### UNE PLAINE AGRICOLE ENCORE BIEN PRESERVEE, DES ILOTS BOISES RESIDUELS QUI TENDENT A DISPARAITRE

- Espaces agricoles
- Ilots boisés, éléments de diversité paysagère
- Barrière visuelle

### DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN A L'ECHELLE DU « GRAND » PAYSAGE

- Vue sur le château et le socle villageois
- Franges urbaines visibles
- Vue sur le château et le socle villageois
- Socle paysager sur le grand paysage

### DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT URBAIN A L'ECHELLE « LOCALE »

- Entrée de ville
- Périphérie communale
- Fleuve, canal

**Enjeux paysager du PLU :**

- **Préserver les socles paysagers identifiés**
- **Pérenniser les ensembles boisés remarquables par un classement en « EBC » ou « espaces verts protégés »**
- **Limiter la densification sur l'arrière-plan boisé du village**
- **Préserver le potentiel agronomique des sols et des paysages viticoles**
- **Préserver et valoriser les principaux cônes de vues**

## II. Le Patrimoine

### 1. Le centre ancien : une qualité et identité urbaine à conserver

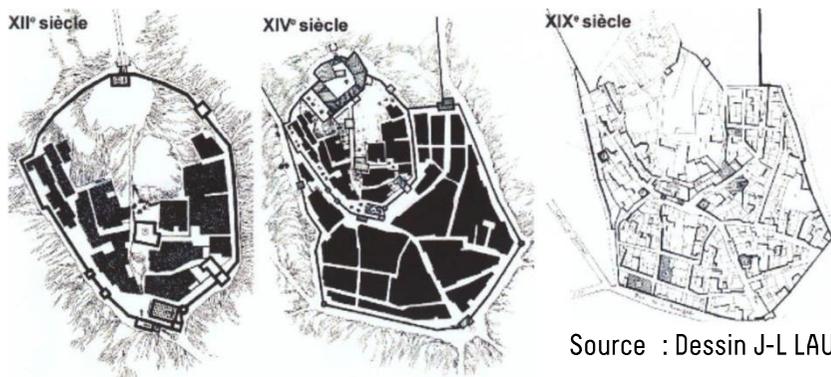
*Le Château et ses abords, un site emblématique à préserver et valoriser*

Implanté sur la colline, à 110 m d'altitude et à l'état de vestige, ce château datant du XIV<sup>e</sup> siècle domine le village et la vallée du Rhône. Il représente un repère visuel et l'identité du centre ancien fortifié. Il est classé monument historique depuis 1892.

*Un centre ancien historique*

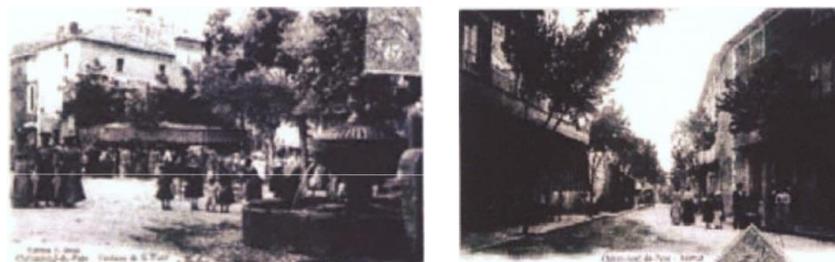
Il offre une vue authentique de village provençal, se caractérisant par un habitat dense, une architecture locale, des maisons de pierres pittoresques, des ruelles étroites, des passages couverts, des arbres centenaires... Les portes vestiges de l'ancienne fortification délimitent le centre ancien et ses monuments d'envergure de l'urbanisation plus récente.

La création du village remonterait au XI<sup>e</sup> siècle, les documents ci-dessous mettent en évidence l'édification du village sur la colline, regroupant ainsi la population à l'intérieur de fortifications.



On distingue très nettement le centre ancien du village de l'urbanisation nouvelle. Les habitations serrées, les ruelles étroites témoignent des limites des anciennes fortifications. Après une analyse comparative du centre ancien au XIX<sup>e</sup> siècle on remarque que celui-ci n'a pas évolué dans sa structure. La rue du Commandant Lemaître, anciennement rue de la Bourgade a toujours sa fonction de rue principale, la place du portail est toujours un lieu d'activité même si elle est aujourd'hui morcelée.

La place du portail était autrefois un lieu très animé, aujourd'hui l'espace est mité et l'aménagement sommaire de celle-ci en fait un lieu délaissé. Un platane et la fontaine sont seuls témoins de l'histoire de la place. La rue du Commandant Lemaître était un lieu de promenade agréable mais les arbres ont été arrachés quelques années plus tard pour faire place aux automobiles, elle reste pourtant au niveau importance la rue principale entre centre ancien et urbanisation nouvelle



L'extrait du cadastre Napoléonien datant de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ci-dessous, distingue également le centre ancien très dense du reste du territoire communal. La concentration de l'urbanisation témoigne des anciennes limites des fortifications.



En comparant avec les cartes ci-dessus, on constate que le centre village actuel a peu évolué dans sa structure. L'urbanisation nouvelle s'est quant à elle principalement développée depuis le village autour des principaux axes de communication. Elle est de type résidentiel (villas, maisons individuelles groupées ou lotissements...), d'architecture à tendance unitaire inspirée de la villa provençale. Les terrains permettent la présence de jardins privés, souvent à caractère agricole et horticole (oliviers, fruitiers...). La proportion de vignes (70% du territoire communal) dans les zones urbanisées (7% du territoire communal est artificialisé) est très importante, parfois au sein même des habitations et occupent un statut de jardin. On trouve également quelques entrepôts liés aux activités agricoles et viticoles.



*L'urbanisation actuelle (source GEOPORTAIL)*

Le château implanté sur un relief, à l'intérieur du village, domine la vallée du Rhône et le centre ancien. Il est le repère visuel et l'identité de Châteauneuf-du-Pape. Le centre ancien historique se caractérise par un habitat dense, une architecture provençale souvent de pierres. Les ruelles sont étroites, souvent en pente et quelques passages couverts (soustet) créent un maillage entre les habitations. Les portes réalisées en pierre de taille témoignent des anciennes fortifications qui ceinturaient le village. Quelques éléments d'architecture, vestiges de l'enceinte primitive se distinguent des constructions.



## L'identité urbaine :

Les constructions sont généralement en R+2 voire R+3 pour une enveloppe moyenne variant à environ 10 à 12m de haut.

Le rez de chaussée était historiquement à vocation agricole ou d'activité, le R+1 à usage de pièces à vivre et le R+2 en fenil et chambres. Avec le temps et la mécanisation de l'agriculture les exploitants agricoles ont délaissé le rez de chaussée et les ont convertis en pièces à vivre. Subsistent tout de même de magnifiques portes cochères ou cours intérieures.

## L'identité architecturale :

Compte tenu du caractère médiéval de la commune, l'alternance des façades enduites et en pierre donne un cachet remarquable à la commune.

Disposant de larges ouvertures sur les façades Sud, celles-ci sont égayées par des menuiseries en bois de ton pastel et par deux rangées de génoises.

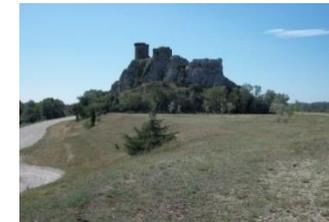
Quelques détails architecturaux participent également à la qualité du centre ancien de Châteauneuf comme les portes des remparts et les soustets. D'autres éléments décoratifs qui ornent les habitations participe à l'identité du village (niches urbaines, tourelles, portes voutées).

Enfin, le clocher de l'église marque un point d'appel depuis les abords du centre ancien.

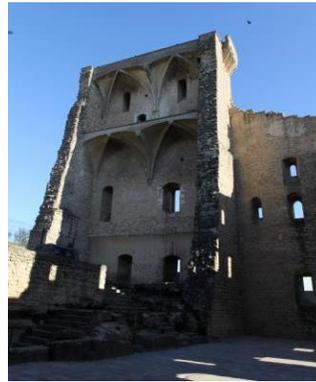
## **2. Plusieurs monuments historiques**

Si la commune de Châteauneuf ne compte pas de sites inscrits ou classés au titre de la loi de 1930 sur les monuments naturels et les sites, elle bénéficie d'un patrimoine bâti historique de qualité. En effet 3 monuments historiques sont présents sur la commune :

- **Le château de l'Hers**, au bord du Rhône (XIIe s). Inscrit Monument historique en 1973 – Propriété privée.



- **Le château des Papes** (XIVe s) dont le Pape Jean XXII fut à l'origine de la construction. Il en fit sa résidence d'été. Aujourd'hui, il constitue l'un des centres de vie des villageois et de nombreuses manifestations sont organisées dans le Cellier pontifical. Depuis l'esplanade, le panorama offre une vue exceptionnelle sur le vignoble et s'étend d'Avignon aux Alpes, les Alpilles, le Lubéron, les Monts de Vaucluse, le Mont Ventoux en toile de fond.



- **La Chapelle St Théodoric** (Xe/XIe s) et ses fresques uniques en Vaucluse (XIIe s) représentant les apôtres. C'est le plus ancien monument du village, très certainement à l'origine de sa création. Classé Monument historique en 1984.



### 3. D'autres éléments bâtis remarquables

- **Le patrimoine religieux**

- **Les Oratoires** : Saint Marc, du Crucifix, Saint Joseph.



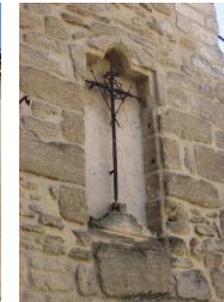
- **L'église Notre Dame de l'Assomption.** Certainement construite en même temps que les premières fortifications, l'église serait antérieure à 1155.

De l'église primitive de style roman, il ne reste plus que les travées voûtées en plein cintre avec doubleaux.



- **La Chapelle Bienheureux Pierre de Luxembourg** (XVIIIe s).

- **Le calvaire St Marc et une niche**



- **Les 5 statuettes de la vierge**



- **Le Patrimoine hydraulique**

### L'Aqueduc



### La Grande fontaine



### Les 4 puits



### Les Ponts



### La Citerne



### Les vestiges du chemin de halage



- **Portes, tourelles, remparts, ...**

Les Portes, remparts, tours, soustets, échauguette, trompe, four à chaux... pigeonniers, cabanons ...



- **Des Mas et châteaux de domaines viticoles**

Ces constructions participent à l'image du terroir, renforcent l'image des vignes et marquent la richesse du territoire.

Ils sont des repères visuels au sein de la plaine agricole.

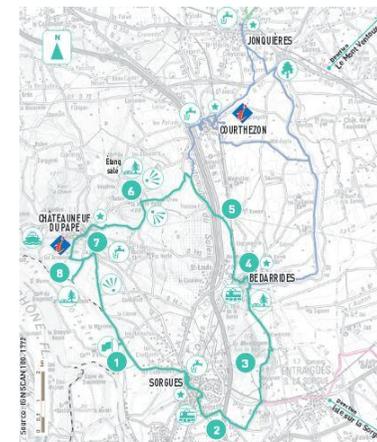


#### 4. Un patrimoine lié à l'eau à valoriser ?

- **Des sentiers existants**

Plusieurs sentiers de randonnées sont disponibles sur la commune afin de découvrir le patrimoine de Châteauneuf :

- Du vignoble de Châteauneuf-du-Pape à la plaine de l'Ouvèze (circuit vélo)
- Sentier viticole « Escapade au cœur du vignoble de Châteauneuf-du-Pape »

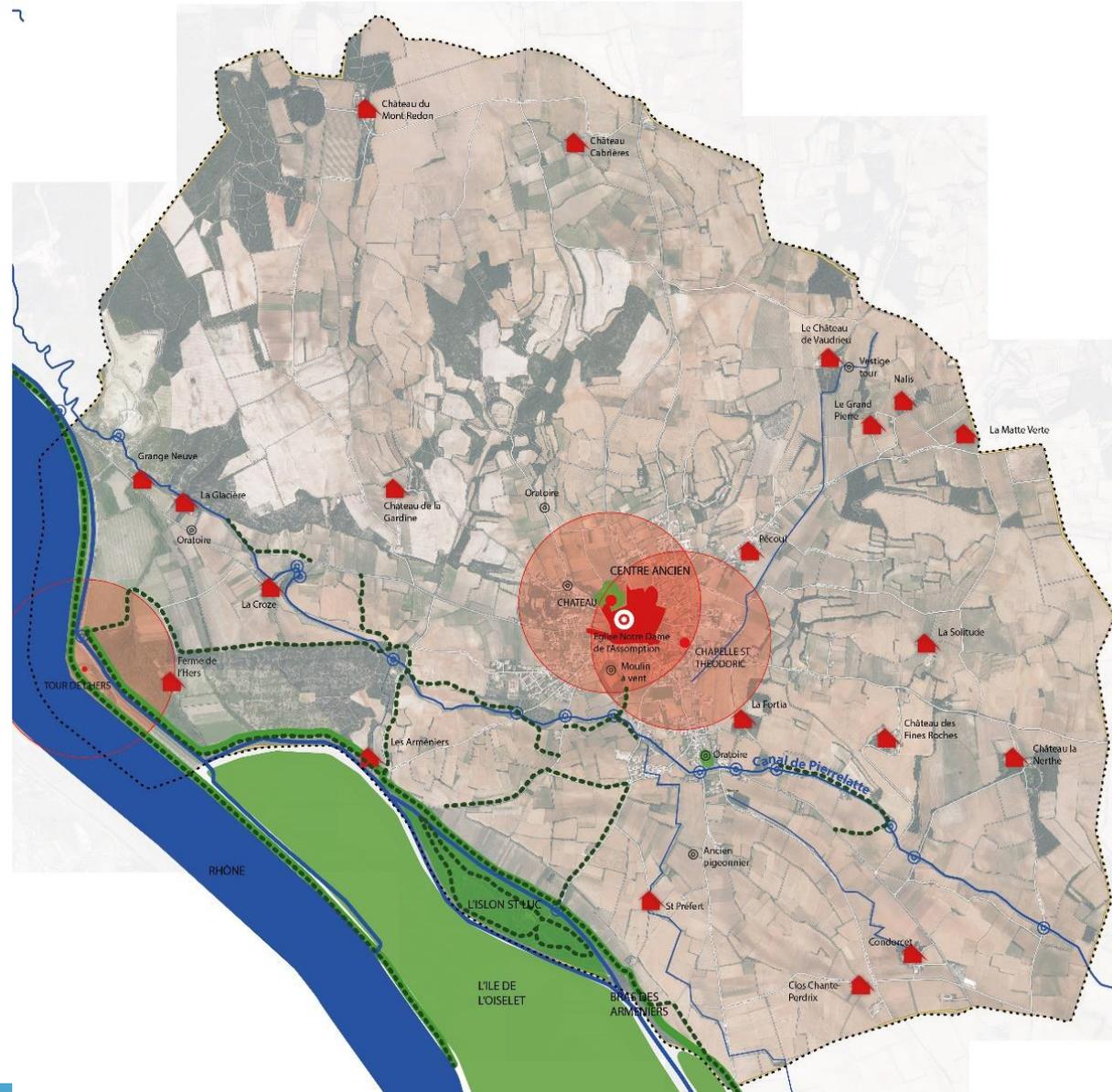


- **Des sentiers potentiels à valoriser**

- **Le long du Rhône et de ses berges** par un chemin de Halage existant. Potentiel de valorisation touristique du site.
- **Le canal de Pierrelatte** peut devenir également un support potentiel de cheminements piétons, patrimoine d'eau à proximité de la ville.



### PATRIMOINE ET DECOUVERTE DU TERRITOIRE



#### PATRIMOINE BÂTI

- Monument historique
- Périmètre de 500 m autour du monument historique
- 🏰 Centre ancien - Coeur historique
- 🏰 Mas, château remarquable - Patrimoine agricole
- ⊙ Pont, aqueduc
- ⊙ Autre patrimoine bâti d'intérêt

#### PATRIMOINE NATUREL

- 🟩 Espace remarquable
- 🟦 Cours d'eau, canal

#### SITES DE DECOUVERTE DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE

- ⋯ Sentier, chemin de promenade
- ⋯ Périmètre communal

## 5. Les sites archéologiques

**13 sites archéologiques sont recensés sur la commune de Châteauneuf-du-Pape.**

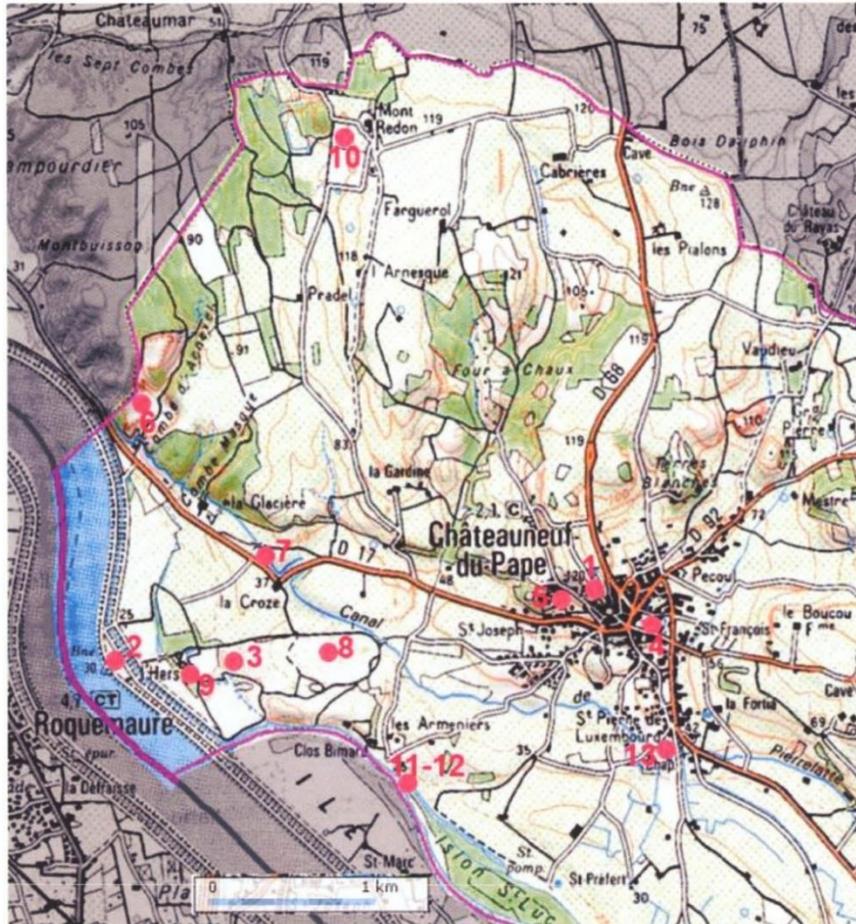
L'inventaire fourni par le service Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes-Côte d'Azur (DRAC PACA) fait apparaître en l'état des connaissances au 25 avril 2005, 13 sites archéologiques. Il n'y a pas de site inscrit ou classé au titre de la loi de 1930 et des articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement. Cet inventaire ne peut être considéré comme exhaustif, des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles et doivent être signalées immédiatement à la DRAC-PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Sites archéologiques recensés sur le territoire communal :

Site	Type	Chronologie
1- Château des Papes	Château fort	Bas Moyen âge
2 – Tour et château de l'Hers	Château fort	Moyen âge classique
3 – Croix de Fer-Pierre à feux Ouest	Occupation	Epoque indéterminée
4 - Chapelle Saint Théodoric	Chapelle	Moyen âge classique
5 – Mourre de la Cabane	Atelier de taille	Néolithique
6 – Lampourdier Est	Atelier de taille	Néolithique
7 – Colombis-La-Croze	Occupation	Gallo-Romain
8 - Peyrefiosc	Atelier de taille	Epoque indéterminée
9 – Logis de l'hers	commerce	Bas Moyen âge
10 – Mont Redon	habitat	Gallo Romain
11 – Clos Bimard	habitat	Gallo Romain
12 – Clos-Bimard	Occupation	Néolithique
13 – Chapelle St Pierre de Luxembourg	Chapelle	Moyen-âge

Conformément aux dispositions de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 01 août 2003, les autorités compétentes peuvent décider de saisir la Préfet de Région si elles estiment que, dans le cas de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers ainsi que l'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (article 5 du décret no2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le Préfet.

Source : Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes-Côte d'Azur- Service Régional de l'Archéologie.



© : IGN