

Partie 2 : Justification des dispositions du PLU

Sommaire partie 2

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....189

I. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....191

1. Ambition 1 : Châteauneuf-du-Pape, un cœur villageois dynamique, un village « à vivre » 191
2. Ambition 2 : Châteauneuf-du-Pape, pour un développement urbain maîtrisé et cohérent..... 194
3. Ambition 3 : Châteauneuf-du-Pape, une dynamique touristique à développer et diversifier, un patrimoine à valoriser..... 196
4. Les objectifs de construction de la trame verte et bleue du territoire 199

II. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.....200

1. Rappel de la consommation foncière entre 2001 et 2014..... 200
2. Rappel des objectifs de croissance démographique et des besoins en logements – analyse de la production de logements du PLU..... 201
3. Cohérence entre l'objectif démographique et les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat 204
4. La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles du PLU..... 205
5. L'affirmation des terres agricoles et naturelles 206
6. Justification des mesures prises pour favoriser la densification des espaces bâtis 206
7. Bilan des évolutions de zonage entre le POS et le PLU..... 207

III. Justifications des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....208

1. OAP n°1 Bois de la ville..... 209
2. OAP n°2 Abord du Château 212
3. OAP n°3 espace patrimonial-touristico-culturel 215

IV. Motifs de délimitation des zones et justification des dispositions réglementaires.....218

1. Les fondements du zonage et du règlement..... 218
2. La zone UA : le centre ancien 226
3. La zone UB : première extension du centre ancien 229

4. La zone UD : les quartiers résidentiels 232
5. La zone Up : le secteur patrimonial du château..... 238
6. La zone IAUh : les secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle 240
7. La zone agricole A..... 243
8. La zone naturelle N..... 257

V. Traduction des principaux plans, programmes et objectifs de référence ..266

1. Compatibilité avec le SCOT du Bassin de vie d'Avignon..... 267
2. Compatibilité avec le SDAGE RM 2016-2021..... 283
3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat Pays de Rhône et Ouvèze 289
4. Prise en compte du SRCE PACA..... 290

I. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le diagnostic territorial a mis en évidence les principaux enjeux communaux suivants :

- Trouver un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces agricoles dans un souci de gestion économe de l'espace ;
- rénover le centre-ville et ses abords en développant et en améliorant l'offre d'espaces publics et de stationnement ;
- maintenir et développer le dynamisme de l'économie locale ;
- préserver la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal ;
- assurer la protection et la valorisation des espaces naturels et du patrimoine paysager et bâti communal ;
- améliorer la gestion des déplacements ;
- prendre en compte le risque d'inondation ;
- intégrer les dispositions des documents de planification établis à l'échelle intercommunale (SCoT, SDAGE, etc.).

Ainsi, les principales ambitions du PADD, définies par la municipalité pour le développement de son territoire sont les suivants :

Châteauneuf-du-Pape,...

-un cœur villageois dynamique, un village « à vivre »;
-un développement urbain maîtrisé et cohérent ;
- ...une dynamique touristique à développer et diversifier, un patrimoine à valoriser.

Dans ce contexte, en cohérence avec la capacité de développement de la commune et le maintien des dynamiques économiques, un scénario démographique adapté au territoire a été retenu : dynamique de croissance d'environ 0,6% de taux de variation annuel (soit environ 150 habitants supplémentaires à horizon 10 ans).

1. Ambition 1 : Châteauneuf-du-Pape, un cœur villageois dynamique, un village « à vivre »

Le diagnostic territorial a révélé Châteauneuf-du-Pape comme une commune relativement dynamique tant en termes de développement démographique que d'équipements, de commerces de proximité et d'économie (notamment agricole).

A travers son document d'urbanisme la municipalité souhaite conforter cette dynamique tout en préservant et valorisant et la qualité du cadre de vie.

1.1. Orientation 1 : redéfinir les pôles de vie, développer de nouvelles centralités : vivre le centre « à plusieurs endroits »

1.1.1. Objectif 1 : Structurer un pôle d'équipements au sud en regroupant les établissements scolaires

La commune de Châteauneuf-du-Pape dispose de deux établissements scolaires (1 maternelle et 1 primaire) et d'une cantine actuellement dispersés sur la commune.

Afin d'améliorer sensiblement l'accessibilité et le fonctionnement de ces équipements, ainsi que la sécurité des écoliers, le projet de PLU vise à structurer un véritable pôle d'équipements au sud du territoire.

Ce dernier regroupera les établissements scolaires et de petite enfance, en délocalisant l'école primaire et le restaurant scolaire à proximité de l'école maternelle, et les espaces sportifs et de loisirs en confortant ceux existants autour du stade.

1.1.2. Objectif 2 : Créer de nouveaux espaces de proximité

De par son histoire, le centre communal est relativement ancien et les espaces de proximité sont peu nombreux.

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de rénovation du centre-ville et de ses abords. Pour cela il vise à développer des zones de rencontre du quotidien (espaces publics, commerces et services de proximité) en engageant notamment la requalification et le renouvellement urbain de plusieurs îlots.

1.2. Orientation 2 : revitaliser le cœur du village

L'agriculture, et particulièrement la viticulture, est la composante économique majeure du territoire. Afin de préserver les terres agricoles et naturelles, notamment sur le vignoble reconnu de Châteauneuf-du-Pape, et ce en cohérence avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace, le projet de PLU vise à principalement à revitaliser le cœur du village. Les objectifs suivants détaillent les différents leviers d'actions :

1.2.1. Objectif 1 : engager des opérations de renouvellement urbain à vocation d'habitat

Le renouvellement urbain est un des premiers leviers permettant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en impulsant une nouvelle dynamique au centre-ville.

La requalification, la rénovation et la réhabilitation du bâti à vocation d'habitat en centre-ancien sont des priorités à horizon du PLU.

La mobilisation d'une partie des logements vacants participeront à cet objectif.

1.2.2. Objectif 2 : densifier certaines dents creuses

Le PLU prévoit également de mobiliser certaines dents creuses pour le développement de l'habitat dans l'enveloppe bâtie existante. L'objectif étant là aussi de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, notamment sur le vignoble reconnu de Châteauneuf-du-Pape.

1.2.3. Objectif 3 : maintenir et diversifier l'économie du cœur villageois

Afin de revitaliser le cœur du village, le PLU prévoit également de maintenir et de diversifier l'économie du centre-ancien. L'objectif étant de maintenir la dynamique actuelle engendrée par les commerces de proximité, les commerces de bouche et les services, et ce, tout en permettant une diversification des activités.

1.3. Orientation 3 : améliorer les équipements publics, renforcer le pôle sportif et de loisirs

1.3.1. Objectif 1 : développer un véritable pôle de loisirs

En lien avec la création d'un véritable pôle d'équipements et de loisirs au sud du territoire, le projet de PLU vise à développer un véritable pôle sportif et de loisirs entre la route du sel et le chemin du clos.

Ce secteur d'équipements déjà existant sera conforté dans l'objectif de constituer un véritable lieu de vie, mêlant loisirs, activités et manifestations culturelles.

1.3.2. Objectif 2 : engager la requalification du site de la piscine municipale

En cohérence avec l'objectif de revitalisation du cœur de village, la municipalité souhaite engager la requalification du site de la piscine municipale.

1.3.3. Objectif 3 : aménager de nouveaux espaces de stationnement

La commune dispose d'un parc de stationnement relativement adapté aux besoins. Néanmoins, en lien avec la revitalisation du centre-ancien et la

structuration d'un véritable pôle d'équipements, la commune souhaite améliorer l'accessibilité notamment en développant de nouveaux espaces de stationnement.

1.4. Orientation 4 : améliorer la qualité du cadre de vie

1.4.1. Objectif 1 : améliorer et limiter la circulation le long de la D17

La départementale D17, en direction de Sorgues au Sud et Roquemaure à l'Ouest, est la principale artère du village. Elle constitue, de par son trafic important, un véritable danger et occasionne de nombreuses nuisances.

Afin de sécuriser la traversée du village et de limiter les nuisances, dans un objectif d'amélioration de la qualité de vie des habitants, le projet de PLU vise à améliorer et limiter la circulation le long de la D17.

Ainsi le PLU prévoit plusieurs solutions :

- promouvoir la mise en place d'un contournement du centre par la D72 (au nord de la commune) et par les autoroutes A7 et A9 ;
- réaménager la voirie pour limiter la vitesse de circulation sur le tronçon traversant le cœur du village ;
- développer les liaisons piétonnes et l'accessibilité sécurisée ville-haute/ville-basse.

1.4.2. Objectif 2 : assurer la continuité des déplacements piétons

Le territoire recense de nombreux cheminements piétons, qui sont toutefois peu mis en valeur.

Afin de renforcer les déplacements doux sur le territoire et ainsi de réduire la circulation automobile sur la commune, cette dernière souhaite renforcer les aménagements dédiés aux piétons.

Il s'agit donc ici de développer le réseau de cheminements doux, notamment pour relier le cœur villageois et les quartiers avec les équipements

Sur les principaux sites de développement de la commune, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègre des principes de cheminements doux à réaliser.

1.4.3. Objectif 3 : aérer le tissu urbain

A travers le PLU, la commune souhaite préserver et développer les espaces de nature en ville qui jouent un rôle écologique, social, paysager et environnemental.

Il s'agit donc ici :

- De définir des espaces de respiration au cœur de l'enveloppe bâtie, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ;
- De développer de nouveaux espaces publics et espaces verts au cœur de l'enveloppe urbaine.

2. Ambition 2: Châteauneuf-du-Pape, pour un développement urbain maîtrisé et cohérent

Châteauneuf-du-Pape est une commune d'environ 2 000 habitants à taille humaine.

Le projet de PLU vise une dynamique démographique maîtrisée en cohérence avec la taille et le caractère villageois de la commune.

2.1. Orientation 1 : poursuivre la dynamique démographique de la commune, structurer le développement en favorisant la mixité sociale et urbaine

2.1.1. Objectif 1 : maintenir la dynamique démographique communale

Le taux de variation annuel retenu à horizon du PLU est de 0,6%, correspondant à une dynamique démographique maîtrisée à l'instar de la croissance démographique observée ces dernières années sur la commune. L'objectif étant d'atteindre une population d'environ 2 400 habitants à horizon du PLU, soit environ 150 à 200 habitants supplémentaires.

Ce choix paraît le plus adapté :

- aux capacités de développement de la commune ;
- à la nécessité de limiter le vieillissement de la population ;
- au maintien des dynamiques économiques.

2.1.2. Objectif 2 : proposer une offre diversifiée de logements

Le parc de logements de la commune présente une majorité de grands logements (4 pièces ou plus) représentant 68% des résidences principales, alors que la taille des ménages est de 2,3 personnes par ménage en 2012.

L'OAP Bois de la ville programme une offre de logements individuels purs mais aussi groupés permettant de favoriser la production de plus petits logements.

La diversité des formes urbaines, autorisée par le règlement, permettra de structurer le développement de l'habitat en favorisant la mixité urbaine.

La requalification d'un îlot en centre-ville permettra de produire une offre de logements collectifs, répondant aux objectifs du SCoT (10% de logements collectifs dans les pôles villageois).

En termes de logements sociaux, la commune est déjà bien équipée (environ 100 logements sociaux), à horizon du PLU une quinzaine de logements sociaux supplémentaires seront créés.

2.2. Orientation 2 : optimiser l'enveloppe urbaine, limiter les extensions

2.2.1. Objectif 1 : limiter les extensions sur les terres agricoles, préserver la colline du Château, redéfinir les limites d'urbanisation

La commune bénéficie d'un potentiel foncier agricole riche. L'agriculture, et particulièrement la viticulture, est la composante économique majeure du territoire. La plaine agricole, dominée par la viticulture constitue également le paysage majoritaire du territoire,

Ainsi, à travers le PLU, la commune souhaite fixer sur le long terme des limites d'urbanisation afin d'éviter la consommation de terres agricoles à des fins d'urbanisation et de conserver son patrimoine paysager local, notamment les paysages viticoles.

Il s'agit donc ici :

- de maintenir la vocation viticole de certaines parcelles au sein de l'enveloppe urbaine, de réfléchir au reclassement des abords de la maison de retraite en zone à vocation agricole et de privilégier la densification mesurée afin de préserver les vignobles d'excellence d'appellation AOC ;

- de reclasser en zone naturelle l'écrin boisé du château afin de le préserver.

2.2.2. Objectif 2 : Optimiser l'enveloppe urbaine existante

Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles nécessite de favoriser le développement dans l'enveloppe bâtie existante.

Le projet de PLU privilégie le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en optimisant cet espace. Ainsi, le PLU vise à :

- combler les dents creuses existantes ;
- réhabiliter le bâti ancien.

En cohérence avec l'identité urbaine de Châteauneuf-du-Pape, la densification sera maîtrisée, l'objectif étant de promouvoir des opérations urbaines respectueuses du cadre urbain et de son environnement.

Pour cela, une densité moyenne de 20 logements à l'hectare sera favorisée.

2.2.3. Objectif 3 : mettre en place une politique de réhabilitation des logements anciens, vacants ou dégradés dans le centre ancien

La commune dispose d'une importante part de logements vacants, près de 12% en 2012.

Afin de limiter encore plus la consommation d'espace sur les terres agricoles et naturelles, le projet de PLU prévoit de mobiliser, via une politique de réhabilitation dans le centre-ancien, les logements anciens, vacants ou dégradés de la commune.

Dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), la Communauté de Communes a engagé depuis 2013 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) multi-site, dont la commune de Châteauneuf-du-Pape fait partie.

Sur les 36 projets d'aide prévu par ce dispositif sur la commune de Châteauneuf-du-Pape, 9 projets ont été réalisés. Bien que ce dispositif soit aujourd'hui caduc, la CCPRO proposera une réflexion sur un nouvel outil à mettre en place pour permettre la création de logements sociaux dans l'enveloppe urbaine existante et ainsi répondre à l'objectif communal lié à la réhabilitation du parc vieillissant et à la mobilisation du parc vacant.

2.3. Orientation 3 : construire un urbanisme durable

La commune de Châteauneuf-du-Pape souhaite, à travers son PLU et en cohérence avec les objectifs du Grenelle de l'Environnement limiter l'empreinte environnementale de son territoire.

Il s'agit donc ici :

- de développer le réseau de cheminements doux, notamment pour relier le cœur villageois et les quartiers avec les équipements ;
- de promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables dans les projets urbains, en particulier les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- de limiter les voitures dans le centre en mettant en place des parkings en entrée de village.

3. Ambition 3 : Châteauneuf-du-Pape, une dynamique touristique à développer et diversifier, un patrimoine à valoriser

3.1. Orientation 1 : pérenniser l'identité du centre ancien, optimiser le potentiel touristique du château et de ses abords, organiser l'accessibilité du cœur de village

3.1.1. Objectif 1 : le centre ancien, une identité urbaine à conserver, un patrimoine à valoriser

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.

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 cependant d'un patrimoine bâti historique de qualité. En effet 3 monuments historiques sont présents sur la commune : la Tour de l'Hers, le château des Papes et la Chapelle St Théodoric. La commune bénéficie également de plusieurs éléments bâtis remarquables.

A travers le PLU, la commune souhaite préserver et valoriser ce patrimoine bâti ainsi que les typologies architecturales, afin de pallier à l'évolution progressive des typologies urbaines et de garder l'identité du cœur historique.

Il s'agit donc ici :

- de pérenniser la morphologie urbaine du cœur historique en conservant l'identité urbaine (R+1/R+2, mitoyenneté, alignement de façade) ;

- de préserver certains éléments bâtis remarquables, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- de soutenir et diversifier l'offre de commerce local.
- de pérenniser les vues sur le grand paysage depuis les espaces publics de proximité mais également depuis les espaces de renouvellement urbain ;
- de permettre la mise en place d'un circuit de découverte du patrimoine identitaire en développant la signalétique.

3.1.2. Objectif 2 : revaloriser l'attractivité touristique du château, « mémoire » de l'histoire de la commune

Le château des Papes, classé monument historique est 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.

La commune a conscience du caractère emblématique du château sur le territoire de Châteauneuf-du-Pape, et souhaite à travers le PLU valoriser et préserver le château ainsi que ses abords.

Il s'agit donc de :

- réaménager l'espace de stationnement du château (qualité paysagère, limitation du nombre de places) ;
- aménager un cheminement reliant les arènes au château ;
- créer un « point » d'accueil touristique sur l'esplanade du château pouvant accueillir des artistes et artisans d'art ;
- excentrer l'accueil des bus en aménageant une aire de stationnement avec pôle multimodal en entrée de ville (route de Bédarrides).

3.2. Orientation 2 : l'émergence d'un espace « patrimonio-touristico-culturel » autour du site de l'Hers

Le Rhône constitue pour la commune une nouvelle porte d'entrée du territoire pour l'accueil touristique, le tourisme fluvial étant en plein essor. Ce dernier constitue une véritable opportunité pour impulser une nouvelle dynamique touristique, de par sa proximité de la halte fluviale intercommunale d'Orange et de Châteauneuf-du-Pape, l'existence de chemins de randonnées en bord du Rhône et aménagement à venir de la Via Rhôna, la présence de la tour de l'Hers, véritable patrimoine historique de la commune aujourd'hui peu valorisé, site « mémoire » de l'histoire de Châteauneuf-du-Pape, proximité immédiate à de nombreux vestiges romains qui viennent d'être découverts, et la valorisation de l'œnotourisme.

Ainsi, à travers le PLU, la commune souhaite aménager un véritable pôle touristique à proximité de la Halte fluviale et du site de l'Hers, en cohérence avec les enjeux écologiques du site et les possibilités de raccordement à un réseau d'eau potable.

Il s'agit donc, en cohérence avec les enjeux écologiques du site et les possibilités de raccordement à un réseau d'eau potable, de :

- améliorer l'accès à la halte fluviale et vers les abords de la Tour de l'Hers : accès véhicules, accès piétons et cyclistes :
 - depuis la D17 : amélioration du chemin d'accès ;
 - vers la tour de l'Hers : cheminement piétons et voie cyclable (en lien avec le projet de voie verte, via Rhôna) ;
 - depuis les chemins ruraux reliant le centre-village au site ;
- aménager un espace de stationnement paysagé et perméable ;

- créer un espace d'accueil touristique sur le site de l'Hers en permettant notamment des aménagements légers (espace évènementiel, théâtre de verdure et aménagements légers de loisirs...);
- travailler sur une connexion « petit véhicule touristique » entre la halte fluviale et le village, via un parcours de découverte du territoire.

3.3. Orientation 3 : préserver la richesse viticole et paysagère du territoire

3.3.1. Objectif 1 : pérenniser le potentiel économique viticoles de la commune, AOC Châteauneuf-du-Pape

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. Parmi les 1830 hectares de terres agricoles, 1759 hectares sont plantés en vignes

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

Ainsi, à travers le PLU, la commune souhaite pérenniser le potentiel économique viticole de la commune, et d'éviter la consommation de terres agricoles à des fins d'urbanisation.

Il s'agit donc ici de :

- définir des limites d'extension de la tâche urbaine afin de sécuriser le foncier agricole de qualité ;
- favoriser l'implantation de nouvelles exploitations et de permettre aux agriculteurs de développer des activités complémentaires de type gîtes ou maisons d'hôtes ;

- protéger le patrimoine bâti de la plaine au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- conserver les espaces boisés par une protection en EBC.

3.3.2. Objectif 2 : pérenniser les vues lointaines sur le château et le village ; points d'appel

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.

A travers le PLU, la commune souhaite préserver et pérenniser les vues lointaines que les points d'appel de la commune, à savoir le château et le village.

Il s'agit donc ici :

- De préserver le socle paysager de la plaine viticole, par un zonage agricole limitant et encadrant la constructibilité sur les terres concernées
- D'encadrer les hauteurs de constructions au sein de l'enveloppe urbaine, dans les axes de perception du château et du socle villageois.
- De préserver certains boisements aux interfaces espaces bâtis/espaces agricoles faisant office barrières visuelles sur les extensions urbaines du village.

3.3.3. Objectif 3 : pérenniser 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.

A travers le PLU, la commune émet le souhait de pérenniser et valoriser certaines entrées de ville, car elles jouent un rôle majeur dans l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

Il s'agit donc ici :

- De préserver certains espaces au sein de l'enveloppe urbaine, le long des axes d'entrées de ville, pour conserver des vues intéressantes sur le patrimoine bâti remarquable et sur le grand paysage
- De travailler la qualité des franges urbaines

4. Les objectifs de construction de la trame verte et bleue du territoire

Le Rhône borde l'Ouest de la commune et représente un corridor de trame bleue d'intérêt supra-communal. Il constitue également avec le bras des Arméniens, l'Ision St-Luc et les zones humides proches des réservoirs de biodiversité de trame bleue d'intérêt local.

La ripisylve du Rhône et les îlots boisés forment pour leur part les réservoirs de biodiversité de la trame verte, tout comme les petits îlots et haies bocagères qui permettent de relier ses réservoirs en « pas japonais ».

Les abords du canal de Pierrelatte peuvent également être intégrés à la trame verte puisqu'un linéaire arboré/arbustif longe le canal et forme ainsi un corridor.

En cohérence avec le SRCE et le SCoT, la commune souhaite préserver la trame verte et bleue de son territoire, et de la prendre en compte dans les futures zones de développement.

Il s'agit donc ici de :

- de conserver les ripisylves existantes du Rhône, les îlots naturels résiduels de la plaine par classement en EBC ou zonage N;
- de conserver les zonages agricoles et naturels permettant de protéger les coteaux, et les espaces agricoles et naturels ;
- de préserver le canal de Pierrelatte et ses abords par une protection au titre du L.151-23 du CU ;
- de maintenir le bras des Arméniens, secteur de vulnérabilité identifiés dans le DOCOB du site Natura 2000, par un zonage adéquate permettant sa préservation ;
- d'éviter les zones de vulnérabilités dans les secteurs de futurs aménagements ;
- de privilégier des aménagements non imperméabilisée dans les futurs projets.

II. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

1. Rappel de la consommation foncière entre 2001 et 2014

Entre 2001 et 2014 la commune de Châteauneuf-du-Pape a consommé 15,8 hectares d'espaces naturels et agricoles, soit environ 1,2 hectare par an.

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

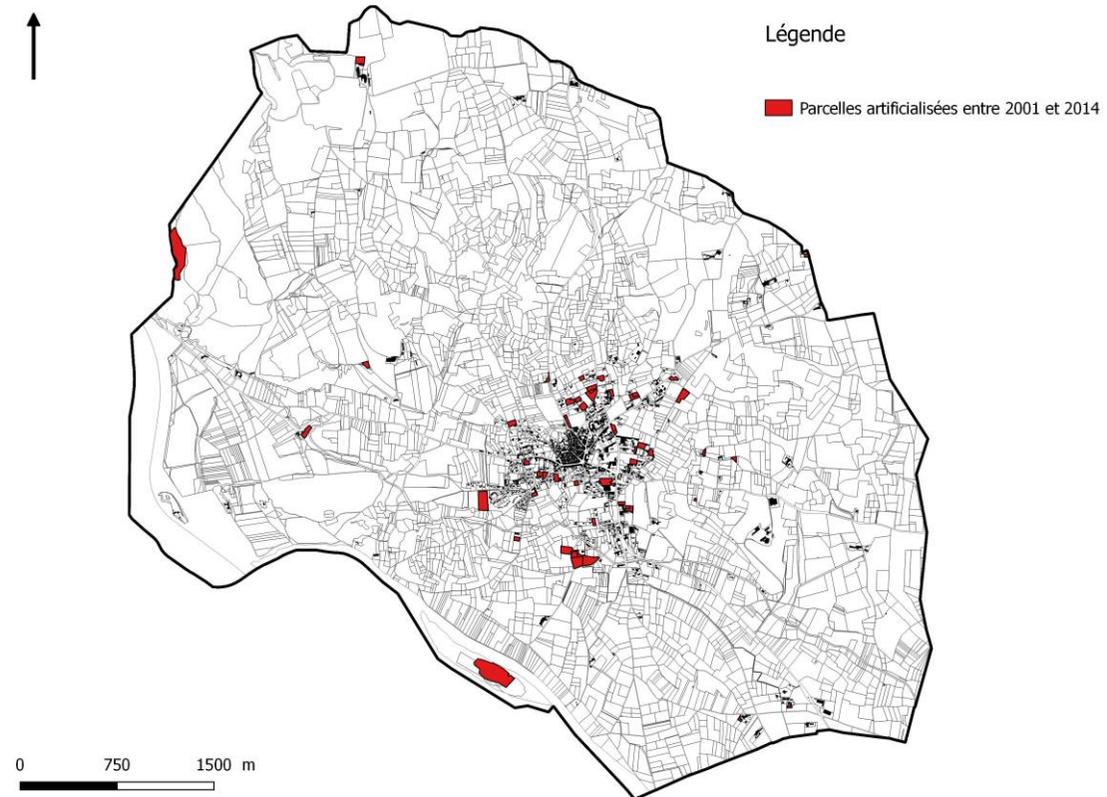
- 8,7 hectares de terres agricoles ont été artificialisés entre 2001 et 2014 ;
- 7,1 hectares de forêts et milieux naturels ont été artificialisés entre 2001 et 2014.

Cette artificialisation s'est faite à :

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

L'objectif de protection des milieux naturels et paysagers et d'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers impliquent une extension raisonnée de l'urbanisation tout en répondant aux besoins en développement de l'habitat, de l'économie et des équipements.

A travers son PADD, la municipalité s'est engagée à réduire sa consommation d'espaces naturels et agricoles d'environ 50%.



2. Rappel des objectifs de croissance démographique et des besoins en logements – analyse de la production de logements du PLU

2.1. Croissance démographique et besoins en logements

La commune souhaite conserver une dynamique démographique tout en maîtrisant sa croissance.

Pour cela, la municipalité s'est donnée comme objectif d'atteindre environ 2 400 habitants, soit un maximum de 150 à 200 habitants supplémentaires à horizon du PLU. Le taux de variation annuel retenu pour atteindre cet objectif est de 0,6% par an.

Ainsi, il conviendra de créer une centaine de logements à horizon du PLU. Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés :

- à l'accueil de la population, liée à la croissance démographique ;
- à la diminution progressive de la taille des ménages attendue à l'horizon 2027 ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements et à la prise en compte de la vacance frictionnelle.

2.2. Analyse de la capacité de production de logements du PLU

L'analyse de la capacité de production de logements du PLU se scinde en deux parties :

- la production de logements attendue au sein de l'enveloppe bâtie existante, par mobilisation des parcelles disponibles, division parcellaire et optimisation des logements vacants ;
- la production de logements en extension (zone AU), encadrée par l'OAP habitat Bois de la Ville.

Le total de la production de logements au sein de l'enveloppe bâtie existante (zones U) et en extension (zones AU) permet de connaître la capacité de production de logements du PLU.

Cette dernière doit être cohérente avec les besoins en logements identifiés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2.2.2. Production de logements au sein de l'enveloppe bâtie existante (zones U du PLU)

Afin d'identifier le foncier mobilisable du PLU, parcelles disponibles¹ et parcelles pouvant être divisées², une analyse de la capacité de densification du PLU a dû être réalisée.

Cette étude reprend la capacité de densification réalisée en phase diagnostic en intégrant l'ensemble des zones urbaines du PLU.

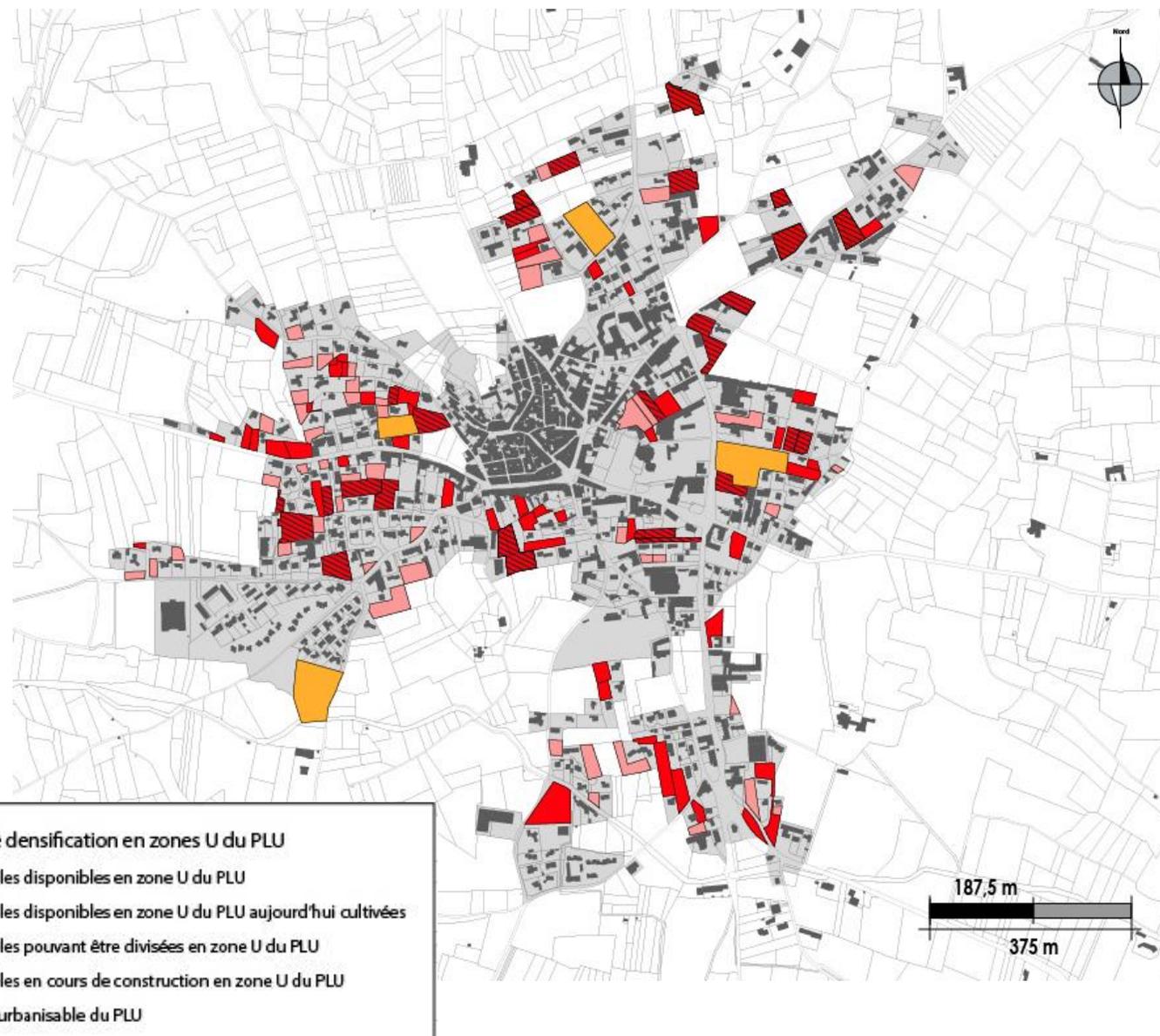
¹ Les parcelles disponibles correspondent au potentiel foncier

² Les parcelles pouvant être divisées correspondent aux divisions parcellaires

Au vu de la qualité de l'agriculture sur Châteauneuf-du-Pape, les parcelles non bâties mais cultivées, situées au sein des zones U du PLU, sont identifiées spécifiquement. On considère une mobilisation de seulement 5% de ce potentiel pour le développement de l'habitat à horizon du PLU. Cette mobilisation est volontairement réduite au vu des tendances actuelles de mobilisation de ces parcelles. En effet, au vu de la renommée du vignoble de Châteauneuf-du-Pape, peu de parcelles viticoles de l'enveloppe urbaine sont aujourd'hui mobilisées pour être urbanisées. De plus, cela correspond à la volonté communale affichée dans l'ambition 2, orientation 2 du PADD de « *maintenir la vocation viticole de certaines parcelles au sein de l'enveloppe urbaine* ».

Pour le reste, au vu du phénomène de rétention foncière constaté sur la commune, on considère que :

- seul 70% du potentiel foncier identifié (hors parcelles cultivées) sera mobilisé pour la production de logements, soit 30% de rétention foncière ;
- seul 10% du potentiel en division parcellaire sera mobilisé pour la production de logements.



Au sein des zones U du PLU il y a :

- 4,3 hectares de potentiel foncier (parcelles disponibles non cultivées) ;
- 4,7 hectares de parcelles non bâties mais cultivées ;
- 4,2 hectares de parcelles pouvant être divisées.

A horizon du PLU, on considère que seul :

- 3 hectares de potentiel foncier seront mobilisés (30% de rétention foncière appliquée) ;
- 0,23 hectare de parcelles cultivées sera mobilisé pour la production de logements (mobilisation de 5% des parcelles non bâties mais cultivées du PLU) ;
- 0,42 hectare du potentiel en division parcellaire sera mobilisé (mobilisation de 10% du potentiel en division parcellaire).

Ainsi, si on applique une densité de 20 logements à l'hectare sur ces espaces, environ 70 logements seront produits à horizon du PLU.

De plus, grâce à l'optimisation des logements vacants de la commune environ 10 logements supplémentaires pourront être créés au sein de l'enveloppe bâtie existante.

La requalification d'un îlot en centre-ville permettra également de produire des logements supplémentaires dans l'enveloppe bâtie. Ces logements seront collectifs et permettront de répondre aux objectifs du SCoT (10% de logements collectifs dans les pôles villageois).

Ainsi, 80 à 90 logements pourront être réalisés dans les zones U du PLU.

2.2.3. Production de logements en extension urbaine (zones AU du PLU)

Afin de produire les logements nécessaires au développement démographique à horizon du PLU, soit une centaine de logements, une vingtaine de logements doit être produit en extension de l'urbanisation.

Pour réaliser ces logements, un seul secteur d'extension urbaine d'environ 2,5 hectares (composé de trois zones AU : 1AUha, 1AUhb et 1AUhc) a été défini dans le cadre du PLU. Cette extension urbaine a été localisée au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine en continuité des habitations existantes et d'un secteur actuellement en construction (zone Udd).

Afin d'organiser le développement du secteur, en définissant notamment le principe de desserte de la zone, cette zone d'extension fait l'objet d'une OAP : « Bois de la ville ». Pour assurer son intégration dans l'environnement voisin, le périmètre de l'OAP comprend la zone Udd actuellement en cours de construction.

L'OAP prévoit la réalisation de 40 logements dont :

- une vingtaine est en cours de réalisation (zone Udd) ;
- une vingtaine sera réalisée en extension urbaines à horizon du PLU (site 1, 2 et 4 de l'OAP).

3. Cohérence entre l'objectif démographique et les surfaces ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, tout en maîtrisant le développement urbain, une centaine de logements doit être créée à horizon du PLU.

Synthèse de la capacité de production de logements du PLU :

- environ 80/90 logements seront produits dans les zones U du PLU grâce à la mobilisation de dents creuses, d'une partie des logements vacants et à la requalification d'un îlot en centre-ancien) ;
- une vingtaine de logements sera produit en extension urbaine, dans les sites 1, 2 et 4 de l'OAP Bois de la ville (zone 1AUha, 1AUhb et 1AUhc du PLU)³.

Ainsi la production de logements totale du PLU est d'environ 100 à 110 logements. Cela est cohérent avec la croissance démographique projetée et l'objectif de production de logements annoncé au PADD.

³ Les logements actuellement en cours de construction sur la zone Udd de l'OAP Bois de la ville ne sont pas comptés dans la production de logements du PLU (projet en construction établi sous la base de l'ancien POS).

4. La consommation foncière d'espaces naturels et agricoles du PLU

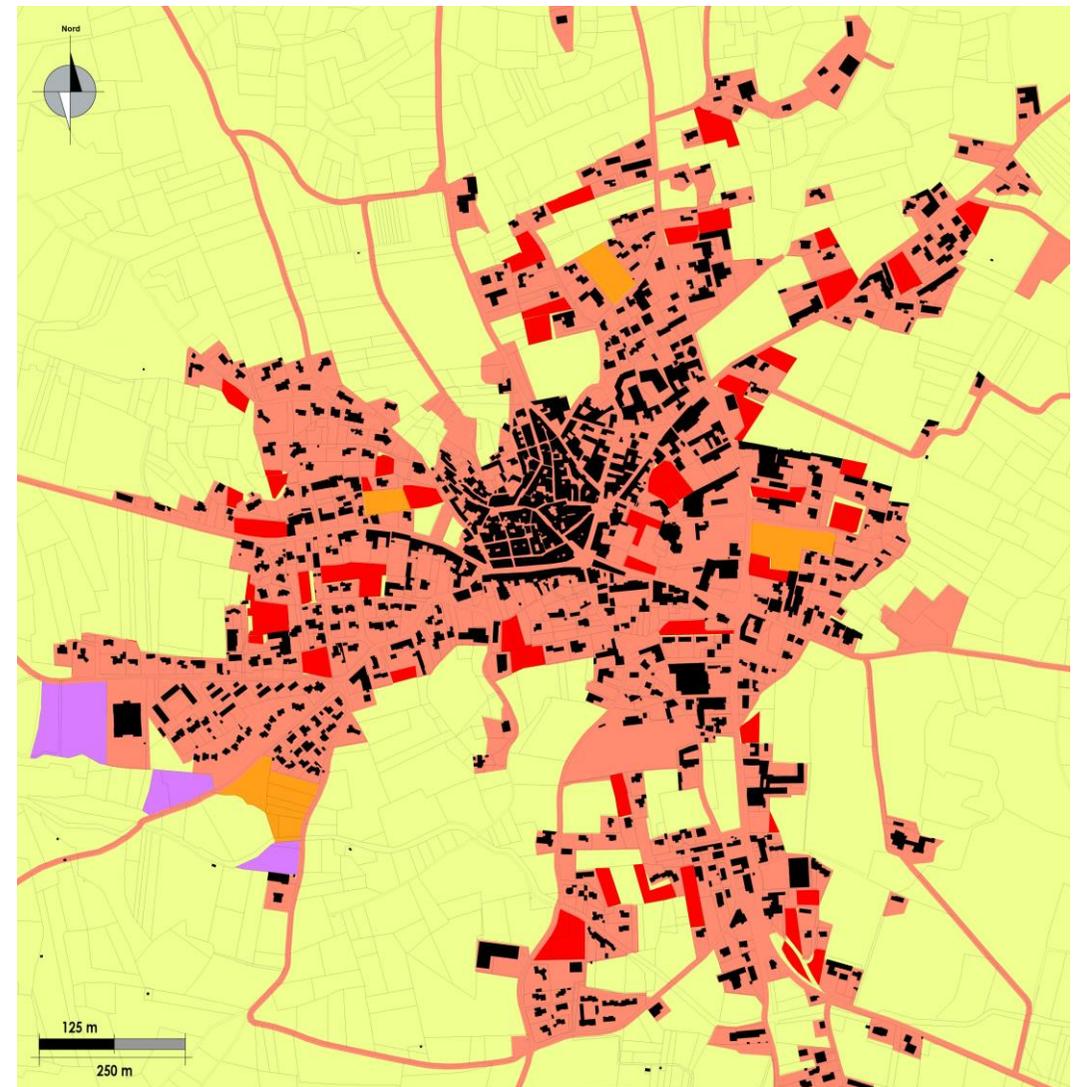
A horizon des dix prochaines années, le développement de Châteauneuf-du-Pape se localisera principalement dans l'enveloppe bâtie existante. Un seul secteur d'extension sera ouvert à l'urbanisation pour permettre la production des logements nécessaire à la croissance démographique retenue à horizon 10 ans.

La consommation foncière du PLU correspond à l'artificialisation du foncier aujourd'hui non artificialisé attendu à horizon 2027.

Certains espaces disponibles de l'enveloppe bâtie existante étant déjà artificialisés⁴ ils ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace du PLU. Il en est de même pour les parcelles en cours de construction qui résultent d'une artificialisation des sols non induites par le PLU).

La carte ci-contre montre la consommation d'espaces aujourd'hui non artificialisés à horizon du PLU :

- les parcelles rouges correspondent à l'intégralité de la capacité de densification de l'enveloppe bâtie du PLU, y compris les parcelles non bâties cultivées, sans prendre en compte le phénomène de rétention foncière ;
- les parcelles violettes correspondent au seul site d'extension du PLU, correspondant au site 1, 2 et 4 de l'OAP Bois de la ville (secteurs 1AUha, 1AUhb et 1AUhc).



CONSOMMATION D'ESPACE PROJETÉE À HORIZON DU PLU (2027)

- Territoires artificialisés en 2014 (source données OCCSOL BVA 2013 + Cadastre 2014)
- Parcelles en cours de construction (artificialisation en cours)

- Territoires artificialisés à horizon du PLU (mobilisation des espaces disponibles de l'enveloppe bâtie)
- Territoires artificialisés à horizon du PLU (mobilisation d'environ 2,5 hectares en extension, zone AU du PLU)
- Territoires non artificialisés à horizon du PLU (zones agricoles et naturelles)

⁴ Conformément aux espaces artificialisés en 2013 issus des données OCCSOL BVA 2013.

La consommation foncière du PLU se répartie comme suit :

- **une consommation de 2,36 hectares de parcelles agricoles ou naturelles au sein de l'enveloppe bâtie⁵ :**
 - 1,7 hectares de parcelles disponibles non cultivées (potentiel foncier) ;
 - 0,25 hectares de parcelles disponibles cultivées ;
 - 0,41 hectares de parcelles sous-occupées.
- **une consommation d'environ 2,5 hectares en extension de l'urbanisation⁶, correspondant aux zones 1AUha, 1AUhb et 1AUhc du zonage (site 1, 2 et 4 de l'OAP Bois de la ville).**

Ainsi, la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles du PLU est d'environ 5 hectares, soit environ 0.50 hectare par an.

Le projet de PLU respecte donc bien l'objectif du PADD de réduire d'environ 50% la consommation des terres agricoles et naturelles par rapport à la consommation passée (1,2 hectare par an entre 2001 et 2014).

⁵ Pour rappel le PLU mobilise environ 2,5 hectares de parcelles disponibles au sein de l'enveloppe bâtie existante. La consommation d'espace au sein de ce tissu est moins élevée que ce chiffre (environ 1,8 hectare) puisqu'une partie du potentiel mobilisable est déjà considérée comme artificialisée (cf. données OCCSOL BVA 2013).

⁶ La zone Udd de l'OAP de la ville, **en cours de construction**, n'est pas comprise dans la consommation foncière future du PLU.

5. L'affirmation des terres agricoles et naturelles

Avec une réduction de 50% de la consommation foncière, la municipalité préserve ses terres agricoles reconnues pour les générations futures.

De plus le projet de PLU réaffirme pas moins de 100 hectares de terres agricoles et naturelles, anciennement classées en zone NB, NA et U au POS.

- 6,8 ha de zones NA au POS devenues A au PLU ;
- 8,9 ha de zones NB au POS devenues A au PLU ;
- 3,9 ha de zones U au POS devenues A au PLU ;
- 1,6 ha de zones NA au POS devenues N au PLU ;
- 1,9 ha de zones NB au POS devenues N au PLU ;
- 86,1 ha de zone U au POS devenues N au PLU.

6. Justification des mesures prises pour favoriser la densification des espaces bâtis

Afin de favoriser la densification des espaces bâtis, tout en préservant la qualité paysagère du territoire, le PLU prévoit :

- une densité moyenne sur l'OAP d'environ 15 logements à l'hectare ;
- une densité moyenne dans l'enveloppe bâtie existante d'environ 20 logements à l'hectare.
- la requalification d'un îlot en centre-ancien, permettant de réaliser des logements collectifs, avec une densité plus importante.

7. Bilan des évolutions de zonage entre le POS et le PLU

SUPERFICIES DU POS			
Zones	Secteurs	Superficie (en ha)	% du territoire
UA		8,2	0,3%
UD		54,4	2,2%
UF		85,5	3,4%
TOTAL ZONE URBAINE			
		148,1	6,0%
1NA		8,8	0,4%
3NA		9,3	0,4%
TOTAL ZONES A URBANISER			
		18,1	0,7%
NB		23,4	0,9%
TOTAL ZONES NB			
		23,4	0,9%
NC		2061,7	83,0%
	NC b	83,6	3,4%
	NC c	42,6	1,7%
	NC d	25,7	1,0%
	NC e	3,4	0,1%
TOTAL ZONES AGRICOLES			
		2216,9	89,3%
ND		61,0	2,5%
	ND a	15,8	0,6%
TOTAL ZONES NATURELLES			
		76,8	3,1%
SUPERFICIE COMMUNALE		2483,3	100,0%

SUPERFICIES DU PLU			
Zones	Secteurs	Superficie (en ha)	% du territoire
UA		8,9	0,4%
UB		8,4	0,3%
UD		54,7	2,2%
	UDa	18,5	0,7%
	UDb	0,1	0,0%
	UDc	1,7	0,1%
	UDd	1,2	0,1%
	UDh	0,2	0,0%
Up		0,6	0,0%
TOTAL ZONE URBAINE			
		94,3	3,8%
1AUha		0,4	0,0%
1AUhb		1,5	0,1%
1AUhc		0,6	
TOTAL ZONES A URBANISER			
		2,5	0,1%
TOTAL ZONES AGRICOLES			
		2192,6	88,3%
A		1960,4	78,9%
	Af1	58,8	2,4%
	Af2	81,4	3,3%
	Af3	17,0	0,7%
	Ap	75,0	3,0%
TOTAL ZONES NATURELLES			
		193,8	7,8%
N		11,0	0,4%
	Nca	17,1	0,7%
	Ncad	3,5	0,1%
	Nce	1,0	0,0%
	Nf1	38,5	1,5%
	Nf3	35,8	1,4%
	Nt	1,5	0,1%
	NR	80,0	3,2%
	NRf2	5,5	0,2%
SUPERFICIE COMMUNALE		2483,3	100,0%

Bilan POS -
PLU

-53,9

-15,5

-24,3

117,0

III. Justifications des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation

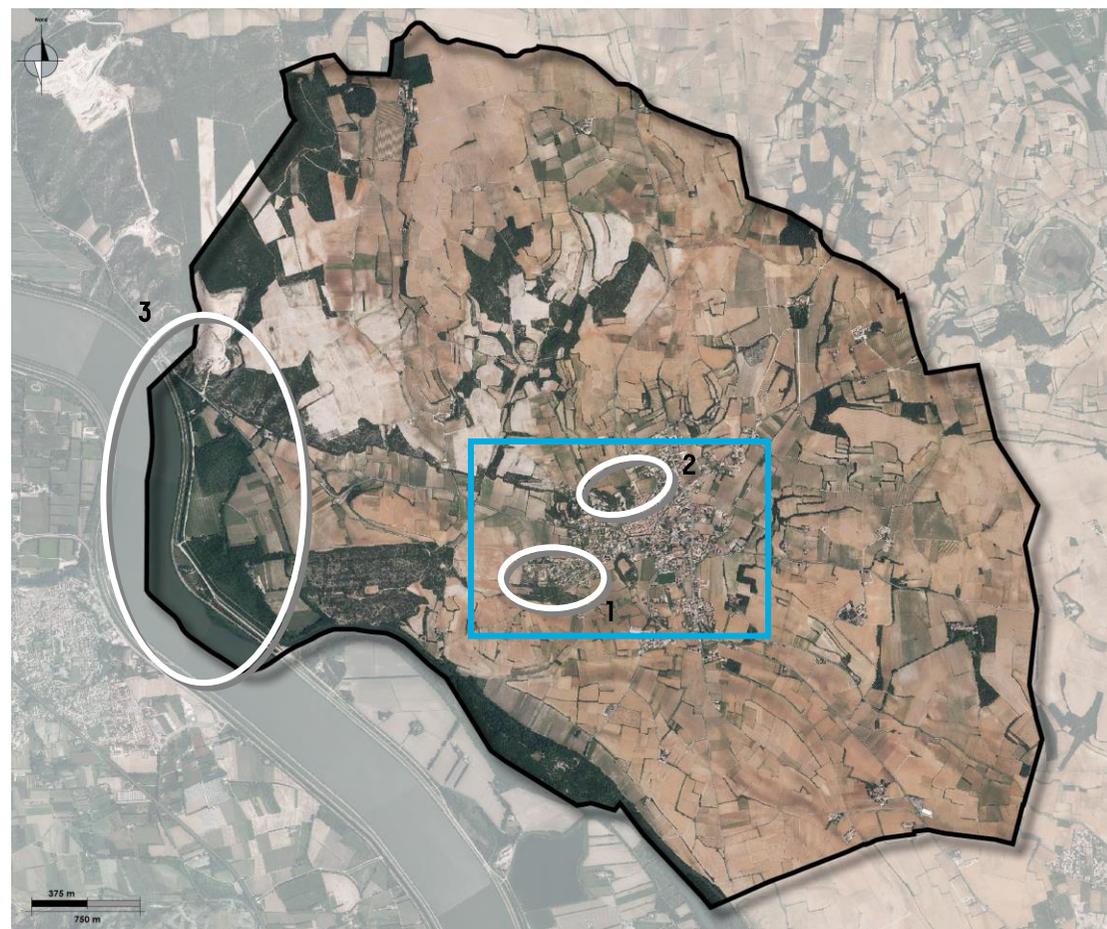
Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié trois secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Châteauneuf-du-Pape concernent trois secteurs :

- OAP 1 : Bois de la Ville ;
- OAP 2 : site du Château ;
- OAP 3 : espace patrimonio-touristico-culturel.



Zoom sur le centre



Localisation des OAP de Châteauneuf-du-Pape

1. OAP n°1 Bois de la ville

Située au sud-ouest du centre-ancien, au sud du chemin des Garrigues cette OAP est identifiée en zone 1AUha, 1AUhb et 1AUhc au PLU. Elle correspond au seul site d'extension de la commune, destiné au développement de l'habitat.



Le PADD affirme la volonté municipale de :

- poursuivre la dynamique démographique du territoire. L'objectif étant d'accueillir entre 150 et 200 nouveaux habitants. La commune s'est donnée comme objectif de produire une centaine de logements à horizon du PLU pour répondre aux besoins (cf. ambition 2, orientation 1 du PADD).
- développer de façon maîtrisée les abords de la maison de retraite (cf. ambition 2, orientation 2 du PADD) ;
- assurer un développement harmonieux du territoire, en cohérence avec l'identité urbaine de Châteauneuf-du-Pape. L'objectif étant de promouvoir des opérations urbaines respectueuses du cadre urbain et de l'environnement (cf. ambition 2, orientation 2 du PADD) ;
- construire un urbanisme durable, notamment grâce au développement des cheminements doux (cf. ambition 2, orientation 3 du PADD).

Situé à proximité du centre-ancien, en limite direct avec l'enveloppe bâtie existante, ce secteur est identifié comme le seul site d'extension de la commune.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « Bois de la ville » a été élaborée :



PERIMETRE ET LIMITES

----- Périètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(R+1) Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel
 ■ Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

⊠ Principe d'accès
 ↗ Accès direct aux parcelles
 — Principe de desserte
 — Elargissement de la voirie
 Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Ensemble végétal à conserver
 ■ Frange tampon paysagère
 ■ Espace vert à protéger
 ← 6m Recul de 6m du cours d'eau
 ⇄ Maintien du corridor de la trame verte

Cette OAP vise à :

- Permettre l'accueil des habitants supplémentaires attendus à horizon du PLU en produisant environ 20% des besoins en logements du PLU. L'OAP prévoit une quarantaine de logements dont 20 sont actuellement en cours de réalisation et ne rentrent donc pas dans la production de logements du PLU. Ces logements viendront compléter les logements produits au sein de l'enveloppe bâtie existante (environ 80 à 90 logements), conformément à l'objectif de production de logements identifié dans l'ambition 2, orientation 1 du PADD.

- Développer de façon maîtrisée les abords de la maison de retraite et assurer un développement harmonieux du territoire en respectant l'environnement urbain et paysager du site.

Afin de respecter le cadre de vie et l'environnement, conformément à l'ambition 2, orientation 2 du PADD, la hauteur des constructions est limitée au R+1 et les logements sont de types individuels.

Les logements pourront être de type groupés ce qui permettra de proposer une offre de logements diversifiée en permettant notamment l'accueil de petits ménages.

- Développer les déplacements piétons en cohérence avec l'ambition 2, orientation 3 du PADD. Pour cela, l'OAP identifie les principes de cheminements doux à créer.
- Maintenir le corridor de la trame verte grâce par la création d'une frange urbaine végétale renforcée au niveau du cours d'eau et de sa ripisylve.

2. OAP n°2 Abord du Château

Situé au nord du centre-ancien, ce secteur patrimonial comportant les ruines du Château et un écrin boisé à conserver est identifié en zone Up et N et Nt au plan de zonage.

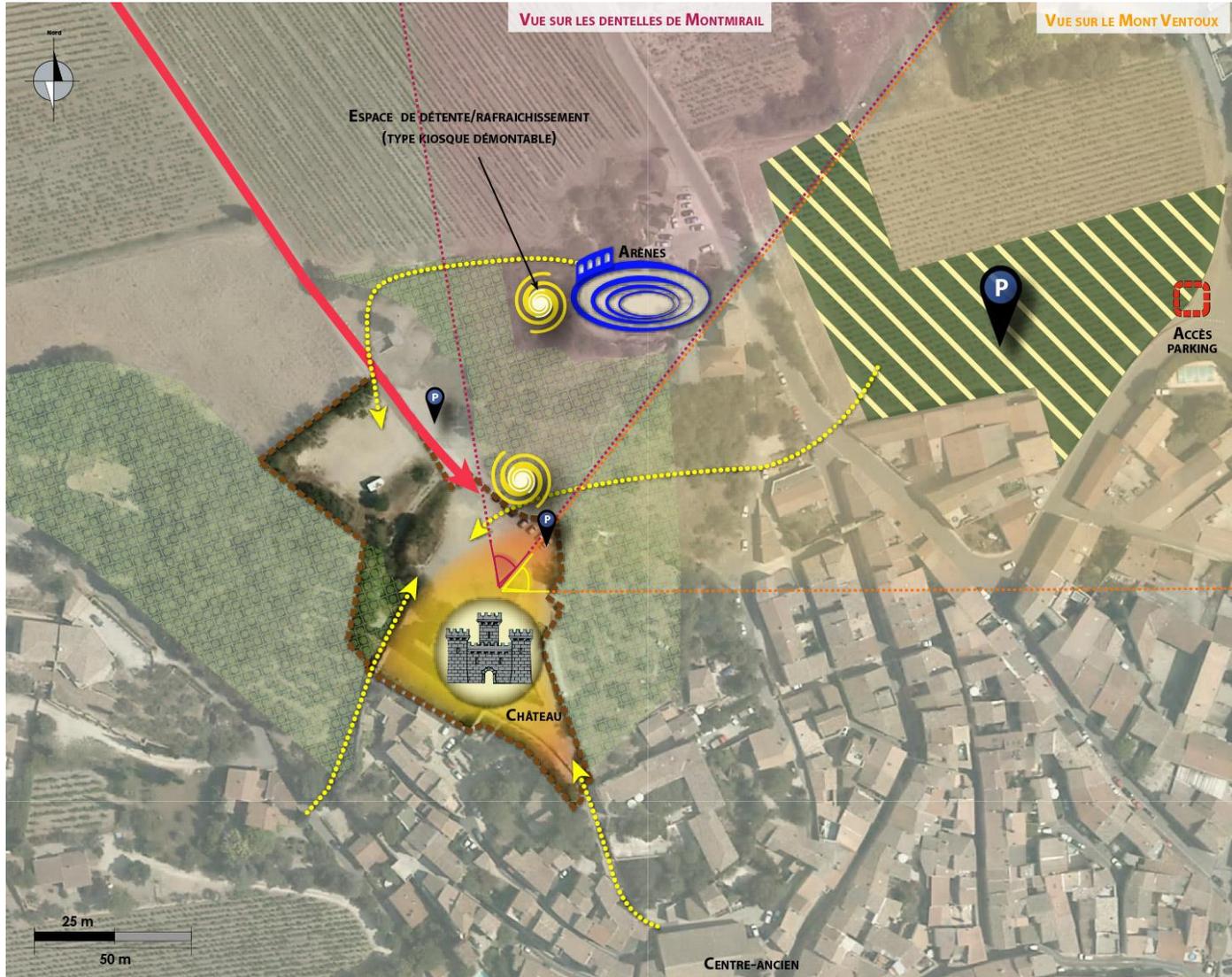


Le PADD affirme la volonté municipale de :

- créer de nouveaux espaces de proximité (cf. ambition 1, orientation 1 du PADD) ;
- maintenir et diversifier l'économie du cœur villageois (cf. ambition 1, orientation 2 du PADD) ;
- améliorer la qualité du cadre de vie et de construire un urbanisme durable notamment en assurant la continuité des déplacements piétons (cf. ambition 1, orientation 4 et ambition 2, orientation 3 du PADD) ;
- pérenniser l'identité du centre-ancien en optimisant le potentiel touristique du château et de ses abords (cf. ambition 3, orientation 1 du PADD).

Situé au nord du centre-ancien, sur un site historique de la commune, ce secteur est identifié comme un potentiel touristique à valoriser.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « Abord du Château » a été élaborée :



PERIMETRE ET LIMITES

----- Périmètre de la zone U patrimoniale

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Parking paysager (château + arènes)
- Espace détente/rafraichissement
- Arènes
- Château
- Espace d'accueil touristique

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès parking
- Voie d'accès existante
- Principe de liaison douce vers le château
- Espace de stationnement existant

PAYSAGE/ESPACE VERT

- Vue sur les dentelles de Montmirail
- Vue sur le Mont Ventoux
- Espace boisé à maintenir

Cette OAP vise à :

- Optimiser le potentiel touristique du Château et de ses abords, notamment en y prévoyant un espace d'accueil touristique et des espaces de détente/rafraichissement intégrés au site.

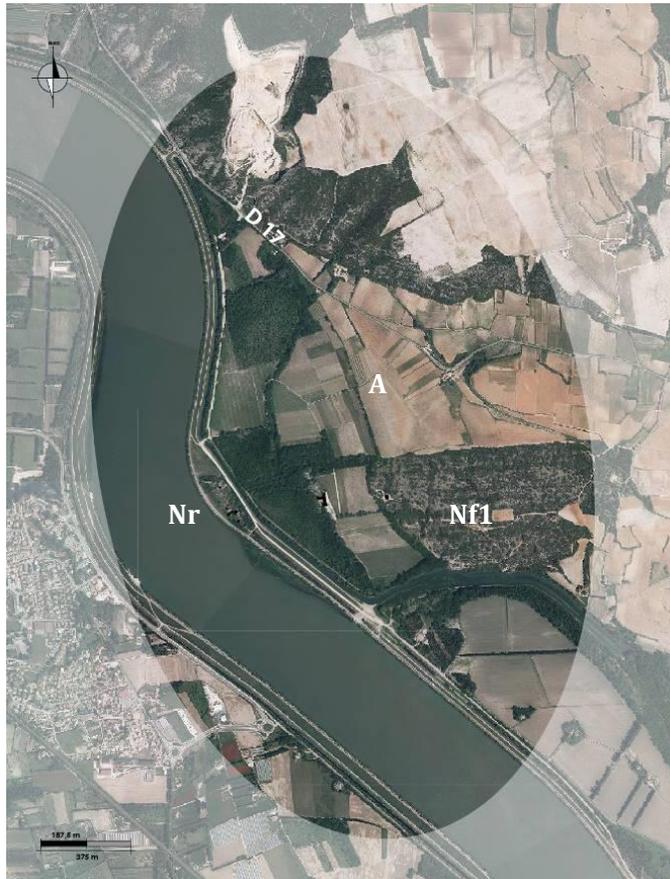
En plus de requalifier les abords du site ces espaces permettront de :

- o valoriser les vues sur le grand paysage : vue sur les dentelles de Montmirail et sur le Mont Ventoux ;
 - o créer de nouveaux espaces de proximité sur la commune en cohérence avec l'ambition 1, orientation 1 du PADD ;
 - o pérenniser l'identité du centre-ancien et de ses abords en cohérence avec l'ambition 3, orientation 1 du PADD.
- Valoriser un des principaux sites touristiques de Châteauneuf-du-Pape, en lien avec l'ambition 1, orientation 2 du PADD qui vise à maintenir et diversifier l'économie du cœur villageois.
 - Améliorer la qualité du cadre de vie en assurant la continuité des déplacements piétons (cf. ambition 1, orientation 4 et ambition 2, orientation 3 du PADD). Pour cela l'OAP identifie les principaux cheminements doux à créer, lien entre le cœur historique et le site du Château ;

L'OAP précise également les ambitions en matière d'intégration du projet dans son environnement.

3. OAP n°3 espace patrimonio-touristico-culturel

Cette OAP se situe à l'ouest de la commune, en limite du Rhône. Ce secteur est identifié au PLU en zone Nr pour les abords du Rhône (CNR) ainsi qu'en zone A et Nf1.



Le PADD affirme la volonté municipale d'aménager un véritable pôle touristique à proximité de la Halte fluviale et du site de l'Hers afin de valoriser les atouts de la commune : le Rhône et le site historique de la Tour de l'Hers (cf. ambition 3, orientation 2 du PADD).

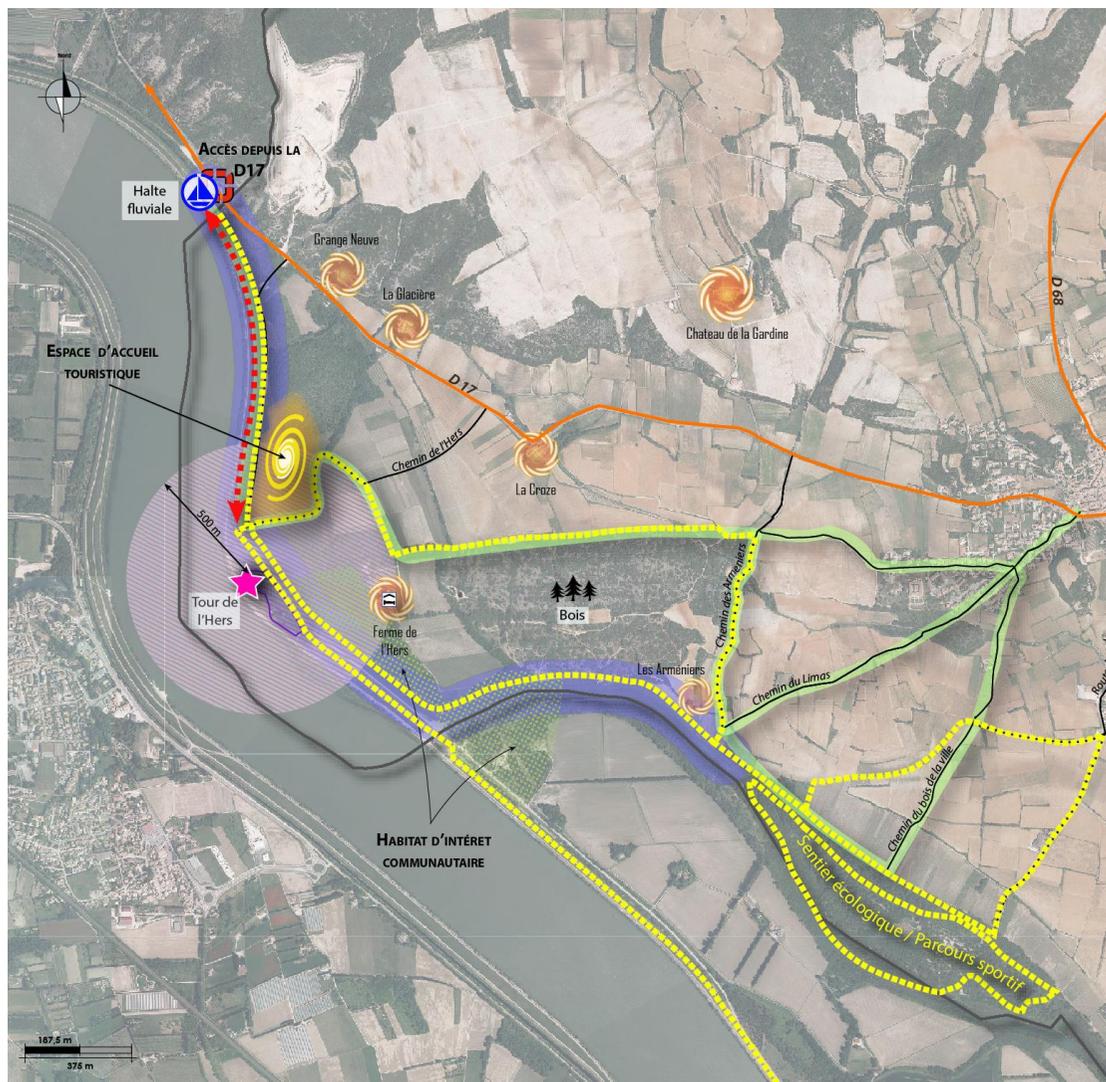
L'objectif étant de :

- améliorer l'accès à la halte fluviale et vers les abords de la Tour de l'Hers : accès véhicules, piétons et cyclistes ;
- aménager un espace de stationnement paysagé et perméable ;
- créer un espace d'accueil touristique sur le site de l'Hers en permettant notamment des aménagements légers (espace évènementiel, théâtre de verdure et aménagements légers de loisirs...) ;
- travailler sur une connexion « petit véhicule touristique » entre la halte fluviale et le village, via un parcours de découverte du territoire.

Ceci en cohérence avec les enjeux écologiques du site et les possibilités de raccordement à un réseau d'eau potable.

Situé à l'ouest de la commune, au niveau de la halte fluviale, ce site est la première image de la commune pour les touristes voyageant par le fleuve. Ce site historique de la commune, a donc été identifié comme un potentiel touristique à valoriser.

Ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD, une OAP « espace patrimonio-touristico-culturel » a été élaborée :



VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Espace d'accueil dédié au développement touristique de la zone
-  Halte fluviale intercommunale : aménager les abords du site et les accès pour permettre le développement touristique du secteur
-  Tour de l'Hers

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Accès au site à sécuriser
-  Voie d'accès à aménager
-  Voie "découverte" propice au développement d'un circuit pour véhicule de tourisme (type petit train touristique)
-  Cheminements doux à aménager/ Sentiers existants à préserver

PAYSAGE/PATRIMOINE A PROTEGER

-  Zone de protection de la Tour de l'Hers (500m)
-  Zone de protection des abords du bras du Rhône (100m)
-  Zone de gestion Natura 2000
-  Domaine viticole

Le Rhône constitue pour la commune une nouvelle porte d'entrée du territoire pour l'accueil touristique, le tourisme fluvial étant en plein essor. Ce dernier constitue une véritable opportunité pour impulser une nouvelle dynamique touristique :

- proximité de la halte fluviale intercommunale d'Orange et de Châteauneuf-du-Pape ;
- existence de chemins de randonnées en bord du Rhône et aménagement à venir de la Via Rhôna ;
- présence de la tour de l'Hers, véritable patrimoine historique de la commune aujourd'hui peu valorisé, site « mémoire » de l'histoire de Châteauneuf-du-Pape .
- proximité immédiate au site de la bataille d'Orange où de nombreux vestiges romains viennent d'être découverts ;
- proximité aux hébergements existants : camping et chambres d'hôtes ;
- valorisation de l'œnotourisme.

L'OAP traduit la volonté municipale de développer un véritable pôle touristique à proximité de la halte fluviale intercommunale et du site de l'Hers.

Ce site fait partie de l'histoire de Châteauneuf-du-Pape, île légendaire sur le Rhône le domaine de l'Hers est un lieu empli de légende (traversée du Rhône par Hannibal et son armée en direction de Rome), premier lieu d'installation de la population de Châteauneuf-du-Pape au temps des Gaulois, péage fluvial (la Tour a été construite aux alentours du XIV^{ème} siècle par la Seigneurie pour affirmer le contrôle sur le passage des bateaux).

Première image du territoire en arrivant par le Rhône, l'OAP a pour objectif de valoriser ce site patrimonial en permettant l'émergence d'un espace patrimonio-touristico-culturel autour du site de l'Hers en cohérence avec l'ambition 3, orientation 2 du PADD.

Pour cela l'OAP identifie :

- le principe de desserte depuis la D17 et la halte fluviale vers l'espace d'accueil touristique situé près de la tour de l'Hers ;
- les cheminements doux à aménager et à conserver (sentiers existants) ;
- le principe de cheminement de la « voie découverte » propice au développement d'un circuit pour véhicule de tourisme (type petit train touristique) ;
- un espace d'accueil dédié au développement touristique de la zone en permettant notamment des aménagements légers (théâtre de verdure, etc.).

L'OAP prévoit également d'aménager les abords de la halte fluviale et de sécuriser l'accès depuis la départementale. L'OAP précise également les ambitions en matière d'intégration du projet dans son environnement.



Tour de l'Hers et ses abords



Accès depuis la halte fluviale à aménager



Halte fluviale : abords à aménager

IV. Motifs de délimitation des zones et justification des dispositions réglementaires

1. Les fondements du zonage et du règlement

1.1. Le zonage

En cohérence avec les objectifs et les choix décrits dans le présent rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Châteauneuf-du-Pape en plusieurs zones distinctes :

1. Les zones urbaines, dites zones U :

a/ la zone **UA**, correspond au centre ancien ;

b/ la zone **UB**, correspond à la première extension du centre ancien à l'Est ;

c/ la zone **UD**, correspond aux zones à dominante résidentielles. Elle comprend les **sous-secteurs UDa, UDb, UDC, UDD et UDh**.

d/ la zone **UP** correspond au secteur patrimonial du château.

2. Les zones à urbaniser dites zones AU :

a/ la zone **1AUh** correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle. Elle comprend les sous-secteurs **1AUha, 1AUhb et 1AUhc**.

3. Les zones agricoles, dites zones A :

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Elle comprend un **sous-secteur Ap**.

4. Les zones naturelles, dites zones N :

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend les sous-secteurs **Nca, Ncad, Nce et Nr** ainsi qu'un **Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Nt**.

1.2. Le règlement

Chaque zone est soumise à des règles propres, définies en cohérence avec les objectifs d'aménagements définis au PADD. A chacune d'entre elles correspond un règlement de 16 articles qui définit les règles d'occupation du sol. L'article R 123-9 du code de l'urbanisme (version en vigueur au 31 décembre 2015) précise que le règlement peut comprendre tout ou partie des articles cités et que les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (art. 6 et 7) qui ne sont pas fixées par le règlement doivent figurer dans les documents graphiques.

Le règlement du PLU de la commune de Châteauneuf-du-Pape est organisé selon 2 sections répondant à 2 questions :

Quoi ? :

- La destination générale des sols (art. 1 et 2)

Comment ? :

- Les conditions de desserte des terrains par les équipements (art. 3, 4 et 16)
- Les règles morphologiques (art. 6, 7, 8, 9, 10)
- Les règles qualitatives (art. 11, 13 et 16)
- Les règles de stationnement (art. 12)
- Les obligations en matière de performance énergétiques et environnementales (art. 15)

La loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recours aux articles 5 et 14 du règlement, les dispositions relatives à ces derniers ont été supprimées.

1.3. Justification des dispositions réglementaires communes à plusieurs zones

1.3.1. La destination générale des sols (art. 1 et 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement du territoire et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les occupations du sol qui ne peuvent être admises que dans certaines zones.

L'article 2 indique celles qui sont soumises à des conditions particulières, fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine,...

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1 ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Les dispositions des articles 1 et 2 sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

1.3.2. Les conditions de desserte par les équipements (art. 3, 4 et 16)

L'article 3 fixe les conditions de desserte par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des terrains à construire par un réseau de voirie répondant aux objectifs suivants :

- suffisamment dimensionné et garantissant la sécurité,
- répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité,
- permettant de garantir l'accessibilité des engins de secours et de lutte contre l'incendie,
- et participant à un maillage de voie assurant une desserte cohérente de l'ensemble des quartiers.

Ainsi, les règles fixées pour chaque zone rappellent ces principes et précisent le cas échéant la largeur minimale des voies en cohérence avec les besoins de la zone (habitat, activités...).

De manière générale, dans les zones urbaines (UB, UC, UP) les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Compte tenu des caractéristiques du tissu urbain de centre ancien, la zone UA n'est pas concernée par ce type de dispositions.

Dans les zones d'urbanisation future 1AUh, compte tenu de l'absence de contrainte liée au tissu urbain préexistant, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne peuvent avoir une largeur inférieure à 5 mètres.

L'article 3 précise également les conditions de réalisation des accès. Ils sont uniquement réglementés pour l'automobile (les accès piétons ne sont pas réglementés). Dans le cas où de nouveaux accès sont réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération, la configuration des accès doit répondre aux impératifs en termes de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'intensité du trafic sur la voie qui les borde. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le raccordement aux réseaux collectifs est rendu obligatoire dans toutes les zones desservies. Le recours à des dispositifs individuels, sous réserve qu'ils soient conformes aux normes en vigueur, est autorisé dans les zones A et N.

L'article 16 fixe les obligations en matière de réseaux de communication électroniques. A Châteauneuf-du-Pape, cet article n'est pas réglementé.

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux appliqués à toutes les zones, les dispositions des articles 3, 4 et 16 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

1.3.3. La morphologie du bâti (art. 6, 7, 8, 9, 10)

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

L'article 6 définit l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques (implantations en recul ou à l'alignement).

L'article 7 définit l'implantation par rapport aux limites séparatives (implantations en ordre continu, semi-continu ou discontinu, marges de fond de parcelle). Le terme de "limites séparatives" est employé pour désigner les limites du terrain autres que la (ou les) façade (s) sur voie.

L'article 8 définit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

A Châteauneuf-du-Pape, de manière générale, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ne sont pas réglementées afin de favoriser l'optimisation du foncier disponible et une densification adaptée zone par zone.

Compte tenu de ce choix, les dispositions des articles 8 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le volume- enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée, en remplacement du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), supprimé par la loi ALUR, dont la finalité répondait seulement à une comptabilisation de m² de plancher.

Les dispositions des articles 6, 7, 9 et 10 sont primordiales pour la traduction des droits à construire sur la commune. Elles sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

1.3.4. Les règles qualitatives des constructions et des espaces libres (art. 11, 13 et 15)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés, qu'il s'agisse de quartiers à caractère historique ou de quartiers plus récents.

De manière générale à Châteauneuf-du-Pape, l'article 11 est réglementé dans un souci constant de préservation de la qualité urbaine de toutes les zones.

Il permet toutefois des partis pris architecturaux plus modernes, sous réserve d'une bonne intégration des constructions aux paysages et à l'environnement urbain. Dans les zones d'activités, des règles d'intégration à l'environnement sont fixées, tout en s'adaptant aux besoins des constructions à usage d'activités.

L'article 15 fixe les obligations en matière de performance énergétiques et environnementales. A Châteauneuf-du-Pape cet article n'est généralement pas réglementé.

Compte tenu de l'exposé de ces principes généraux, les dispositions des articles 11 et 15 ne sont pas justifiées zone par zone dans la suite du document.

L'article 13 définit les prescriptions concernant les obligations en matière de traitement des espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations. Il

s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces qui participent au cadre de vie des habitants. C'est pourquoi un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre, excluant toute occupation bâtie en sous-sol, est préconisé afin de garantir la présence du végétal.

La préservation d'espaces de pleine terre présente également des enjeux en termes de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Ce pourcentage est cependant modulé en fonction de la trame parcellaire et des caractéristiques du paysage. Il est fonction des règles définissant la morphologie du bâti (art. 6, 7, 8, 9, 10).

Les dispositions des articles 13 sont justifiées zone par zone dans la suite du document en cohérence avec les enjeux propres à chacune d'entre elles.

1.3.5. Les règles de stationnement (art. 12)

L'article 12 fixe des normes de stationnement en fonction de la nature et de l'importance de la construction.

Dans toutes les zones des obligations en matière de création de places de stationnement sont exprimées par tranche de surface de plancher créée.

Dans les zones Urbaines et A Urbaniser à vocation d'habitat (UB, UD, 1AUh), les obligations en matière de stationnement des véhicules automobiles sont précisées en adéquation avec les besoins de chaque zone et selon la règle générale suivante :

	Norme imposée
1. Habitat	<p>1 place / 60m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement en zone UA</p> <p>Dans les autres zones : 1 place / 50m² de surface de plancher sans pouvoir être inférieure à une place par logement.</p> <p>Pour toute opération dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 250 m², 1 place visiteur pour 250 m² de surface de plancher devra être prévue.</p> <p>Le stationnement imposé est l'addition des deux normes ci-dessus.</p>
2. Hôtels/restaurants	1 place / chambre
3. Bureaux	1 place / 25m ² de surface de plancher
4. Commerces	1 place / 40m ² de surface de plancher
5. Artisanat	1 place / 80m ² de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation

services publics ou d'intérêt collectif	géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
---	--

Pour les zones UA et UP, compte tenu des caractéristiques du tissu urbain, le stationnement n'est pas règlementé.

De même, en zones agricoles et naturelles il est simplement précisé que le stationnement doit être assuré en dehors de voies et emprises publiques.

1.4. Dispositions d'urbanisme particulières

1.4.1. Emplacements réservés définis au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

Le PLU de Châteauneuf-du-Pape prévoit 3 Emplacements Réservés (ER), exclusivement au bénéfice de la commune.

Conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, les Emplacements Réservés prévus au PLU sont destinés soit :

- à des voies et ouvrages publics :
 - Emplacement Réservé N° 1 : Création d'un parking ;
- à des installations d'intérêt général à créer ou à modifier :
 - Emplacement Réservé N° 2 : Aménagement d'un espace tampon entre la zone agricole et la crèche / école maternelle (écran végétal contre phytosanitaires) ;
 - Emplacement Réservé N° 3 : Aménagement d'un parcours de découverte du patrimoine bâti sur le site de la Tour de l'Hers.

1.4.2. Risque inondation par ruissellement des eaux de pluie

Compte tenu du risque par ruissellement des eaux de pluies constaté à l'occasion de l'évènement de 2003, les parcelles concernées par un aléa ruissellement des eaux de pluie sont repérées au plan du zonage par une trame hachurée bleue. Les secteurs identifiés au plan de zonage sont issues des levés de laisses de crue de décembre 2003 annexés en pièce 6.3 du PLU. Dans les secteurs concernés, les constructions sont autorisées à condition que le premier plancher soit calé à +50cm du sol naturel.

1.4.3. Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 permet au PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

La commune de Châteauneuf-du-Pape dispose de plusieurs monuments historiques. De plus, elle bénéficie d'un patrimoine architectural riche identitaire de certaines époques de l'histoire et de ses usages.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune offre la possibilité d'assurer la préservation du patrimoine bâti le plus remarquable de la commune, qui via l'utilisation de l'outil L151-19 du CU. Cet outil permet de définir des prescriptions architecturales pour le patrimoine non concerné par un classement ou une inscription au titre des Monuments Historiques. Les bâtiments identifiés bénéficieront de prescriptions particulières assurant leur préservation sur le long terme.

Ainsi, la commune de Châteauneuf-du-Pape participe à la protection de son patrimoine bâti. Le présent PLU recense des bâtiments ou des éléments bâtis intéressants à protéger au titre là encore de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

On distingue :

- **Les Bâtiments à protéger ;**
- **Les éléments bâtis particuliers** (patrimoine vernaculaire)

La liste des bâtiments, éléments particuliers ou ensembles bâtis éléments figure au chapitre 7 du règlement d'urbanisme.

Cette liste a été élaborée suite à une étude patrimoniale réalisée en 2016, et est également intégrée au diagnostic du PLU.

1.4.4. Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-23 permet au PLU « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] »

La commune de Châteauneuf-du-Pape bénéficie d'une richesse végétale, qui participe à son cadre de vie et son patrimoine. Pour cette raison, la commune a souhaité préserver les éléments les plus remarquables.

Ainsi, plusieurs espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et de cadre de vie. Ils correspondent à des espaces verts ou bandes paysagères le long des voies, existant ou à valoriser.

1.4.5. Les espaces boisés classés

Au regard du POS, la surface faisant l'objet d'Espaces Boisés Classés (EBC) a augmentée, passant de 278,8 ha à 324,1 ha, soit 45 ha supplémentaires environ.

EBC du POS maintenus : 255,6 ha, pour leur valeur paysagère (grands boisements ou franges paysagère maillant la plaine agricole)

EBC ajoutés (76,2 hectares): ils concernent les linéaires arborés maillant la plaine agricole, qui participent pleinement à l'identité du territoire. Face à la disparition progressive de boisement connue depuis plusieurs décennies et au regard de leurs rôle dans la diversité paysagère du territoire, plusieurs espaces ont été classés en compléments de l'existant. Ils ont été identifiés via un travail d'analyse d'ortho-photographies et d'expertises terrain. L'objectif affiché par le PLU est de mieux répondre aux enjeux paysager du territoire.

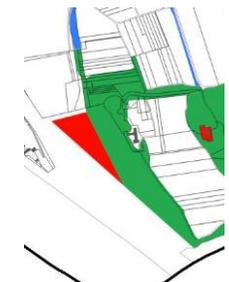
EBC supprimés : environ 30 hectares ont été supprimés au regard du POS.

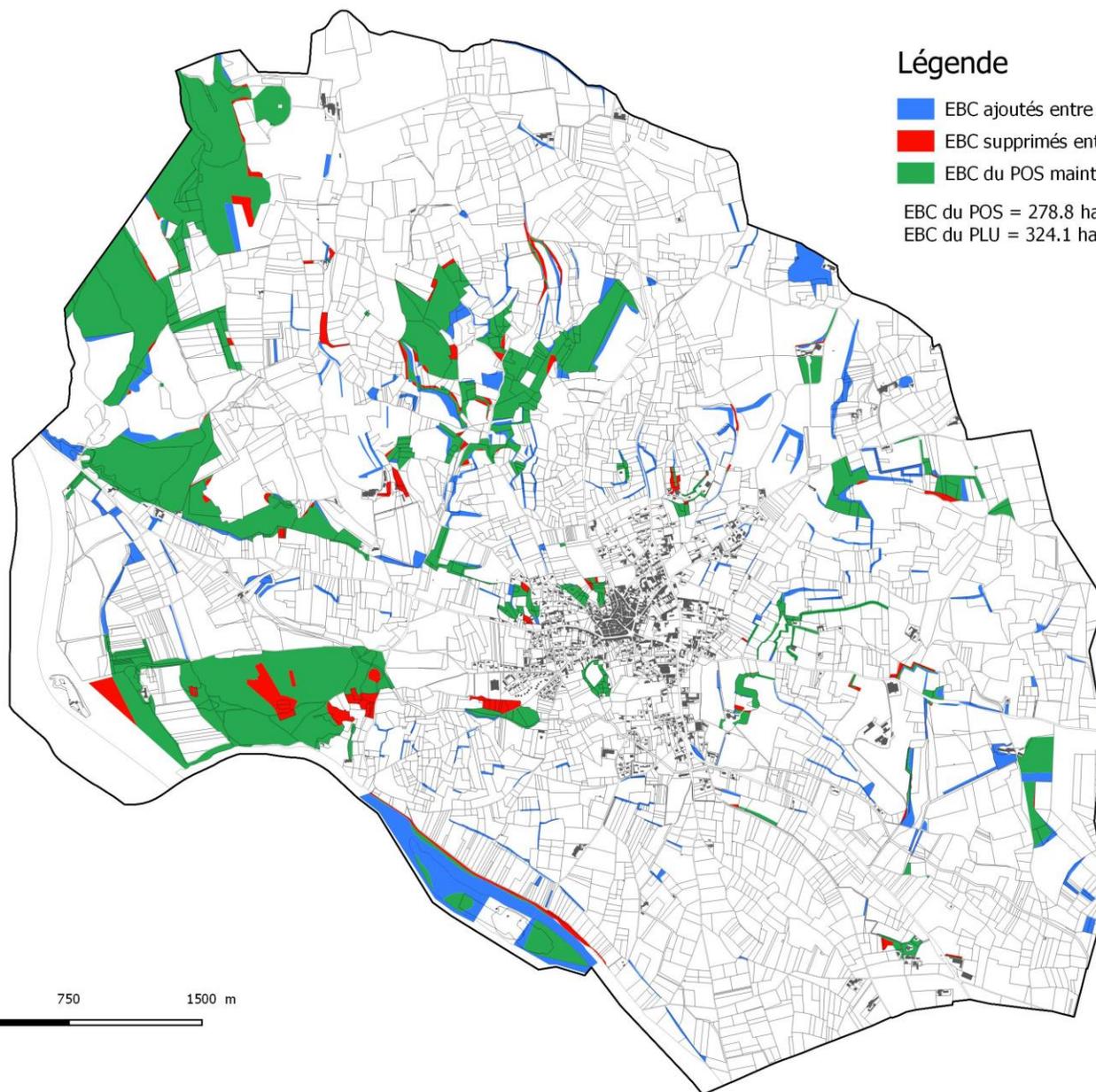
- Du fait de l'occupation réelle du sol. Un travail de recalage des EBC a été réalisé et les périmètres ajustés afin de supprimer les EBC inscrits sur des parcelles aujourd'hui cultivées. Il s'agit en particulier du secteur Pierre à Feu :

- Du fait de la volonté de revaloriser d'anciens sites cultivés, secteur Pierre à Feu. En cohérence avec le reclassement en zone A d'une partie du bois, l'BC a donc été supprimé. Au regard de la qualité agronomique des sols indéniable du secteur, la commune souhaite favoriser la remise en culture d'une partie du site. C'est pourquoi le reclassement d'une partie de la zone en zone agricole du PLU avec suppression de l'BC a été réalisé. Il se base sur des analyses de sols confirmant le potentiel agronomique des parcelles concernées.



- En cohérence avec l'objectif de valorisation des abords de la Tour de l'Hers et de l'OAP « espace patrimonial-touristico-culturel », sur les terrains de la CNR. Le déclassement vise la valorisation des vues remarquables sur la Tour, avec potentiels aménagements.
- A la demande de la Compagnie Nationale du Rhône, les EBC ont été supprimés sur une partie des parcelles appartenant à la CNR.





Légende

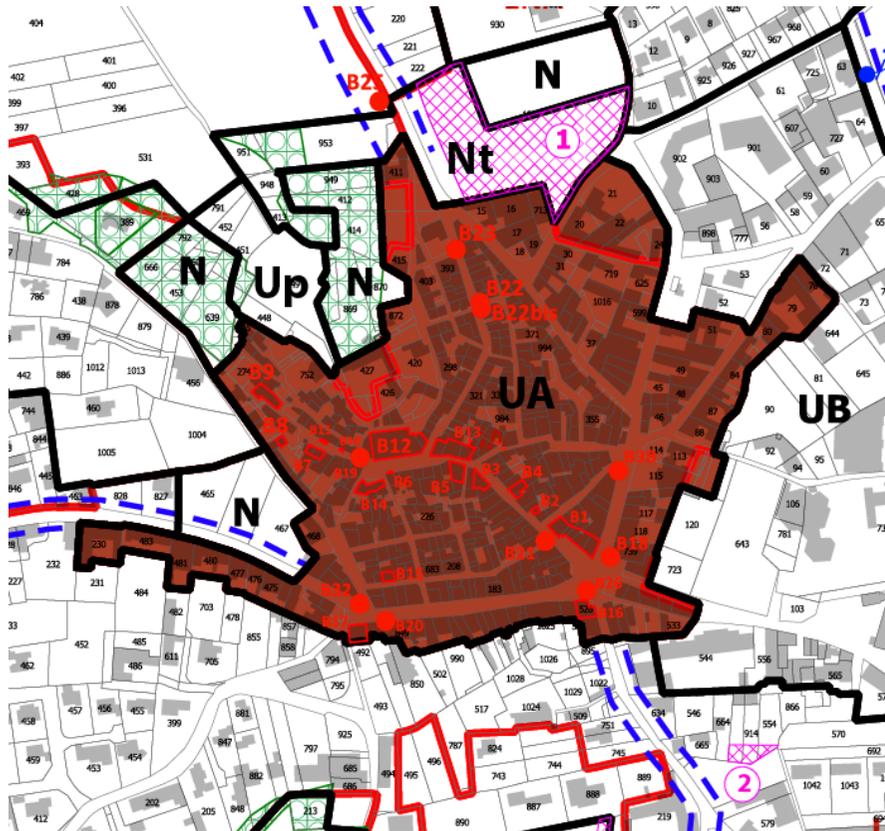
- EBC ajoutés entre le POS et le PLU (76.2 ha)
- EBC supprimés entre le POS et le PLU (31.9 ha)
- EBC du POS maintenus au PLU (255.6 ha)

EBC du POS = 278.8 ha
EBC du PLU = 324.1 ha

2. La zone UA : le centre ancien

2.1. Définition du zonage

2.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UA



La zone UA correspond au centre historique de Châteauneuf-du-Pape, qui se développe principalement au Nord de la rue du Commandant Lemaître, et à l'Ouest de la route d'Orange.

2.1.2. Motifs de délimitation de la zone UA

La zone UA du PLU reprend et ajuste les contours de la zone UA du POS. Celle-ci est élargie à la marge afin d'intégrer des éléments bâtis anciens et/ ou de même morphologie que le centre historique, notamment concernant un îlot au nord du centre ancien.

2.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

La zone UA est concernée par de nombreux éléments de patrimoine bâti remarquable identifiés au titre de 'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

-  Zonage du PLU
-  Zonage du POS

2.2. Justification des dispositions règlementaires spécifiques à la zone UA

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est également limitée.

Enfin, le règlement interdit les dépôts divers, les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant ces éléments doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UA étant marquée par une succession de façades sur voies, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle afin d'assurer le maintien des fronts bâtis continus.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine en ordre continu. Pour ce faire, les bâtiments doivent être implantés d'une limite séparative latérale à l'autre sur une bande de 15m par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise.

Au-delà de la bande de 15m des bâtiments pourront être édifiés en limites séparatives à condition :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3.50 m de hauteur au faitage mesurée du terrain naturel,
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.

Dans les autres cas les bâtiments situés au-delà de la bande des 15 mètres doivent être implantés en recul des limites séparatives.

Ces dispositions visent à assurer le maintien d'un tissu urbain relativement aéré au-delà du front bâti sur rue.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article n'est pas réglementé afin de préserver la densité bâtie caractéristique des tissus urbains anciens.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments est règlementée en fonction des hauteurs des constructions voisines afin de préserver la morphologie du centre-village

Article 13 : espaces libres et plantations

En cohérence avec la non réglementation de l'article 9, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre n'est pas règlementé.

3. La zone UB : première extension du centre ancien

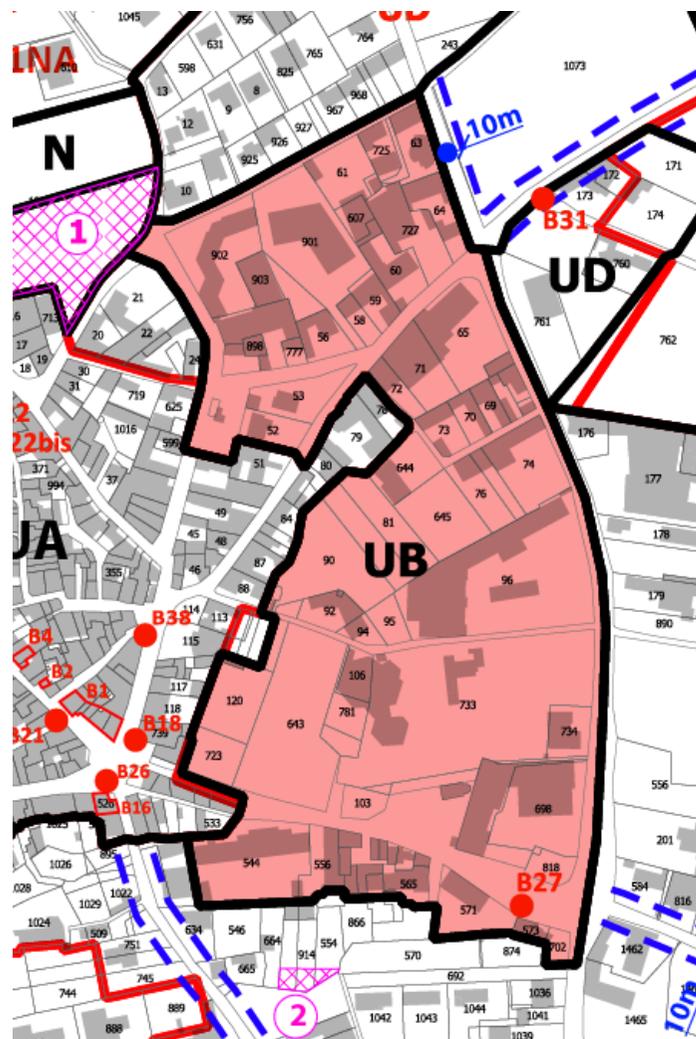
3.1. Définition du zonage

3.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UB

La zone UB correspond à la première extension du centre ancien, plus récente et moins dense que le centre historique. Les constructions sont réalisées en ordre continu ou discontinu. Elle s'étend à l'Est du centre ancien et jusqu'à l'avenue impériale et l'avenue Louis Pasteur.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte comprenant de l'habitat et des constructions à usage de commerces et services qui en sont le complément urbain.

-  Zonage du PLU
-  Zonage du POS



3.1.2. Motifs de délimitation de la zone UB

La zone UB a été définie au sein de l'ancienne zone UD du POS, afin de distinguer ce secteur à la typologie de faubourg, où des enjeux spécifiques de renouvellement urbain peuvent exister. Le règlement de la zone permet d'y envisager une densification intermédiaire entre le centre ancien dense et les zones pavillonnaires.

3.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

La zone UB est concernée par un élément de patrimoine bâti remarquable identifié au titre de 'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

3.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UB

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est également limitée.

Enfin, le règlement interdit les dépôts divers, les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant ces éléments doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UB est marquée par une typologie de faubourg. Les règles d'implantations visent à maintenir cette typologie urbaine tout en permettant une optimisation du foncier encore disponible dans la zone. Ainsi les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en recul minimum de 4m.

Un recul de 10m est par ailleurs imposé à compter de l'axe des voies départementales.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité des règles de l'article 6, l'article 7 prévoit que les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul minimum de 3m.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

En cohérence avec les enjeux de densification de la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie totale du terrain.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En cohérence avec l'environnement urbain, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9.5 m à l'égout du toit.

Article 13 : espaces libres et plantations

Compte tenu du caractère urbain de la zone, la surface des espaces verts doit être supérieure à 10 % de la superficie totale du terrain.

4. La zone UD : les quartiers résidentiels

4.1. Définition du zonage

4.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UD

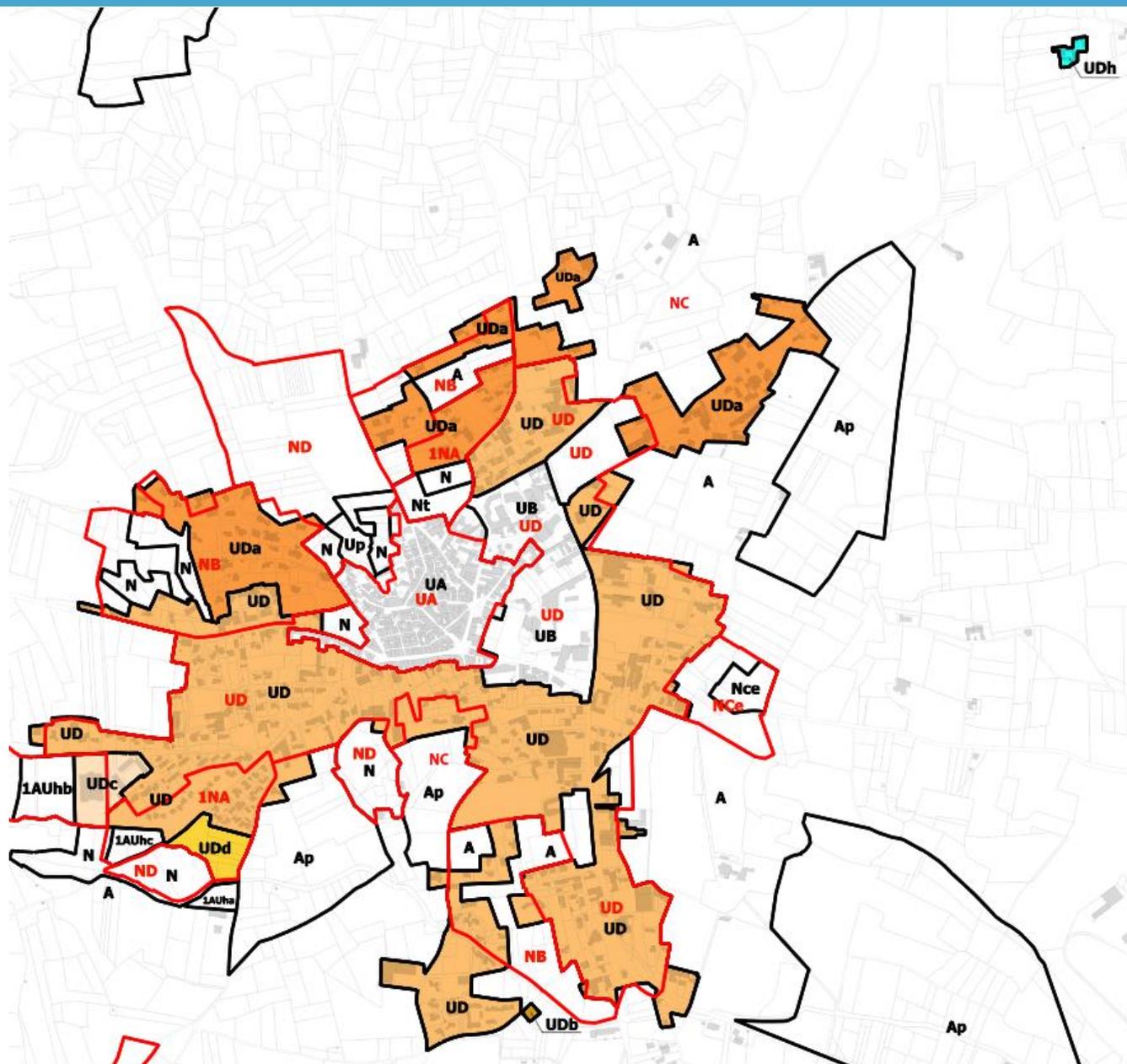
La zone UD correspond aux quartiers à dominante résidentielle situés en périphérie du centre ancien. Elle constitue la plus vaste des zones urbaines du PLU.

Cette zone comprend 5 sous-secteurs.

- Un sous-secteur UDa de densité plus faible, situé en périphérie de la zone urbanisée ;
- Un sous-secteur UDb relatif à une construction existante ;
- Un sous-secteur Udc correspondant à un secteur d'équipements (maison de retraite) et de logements collectifs ;
- Un sous-secteur Udd
- Un sous-secteur UDh relatif au hameau Le Grand Pierre.

 Zonage du PLU

 Zonage du POS



4.1.2. Motifs de délimitation de la zone UD

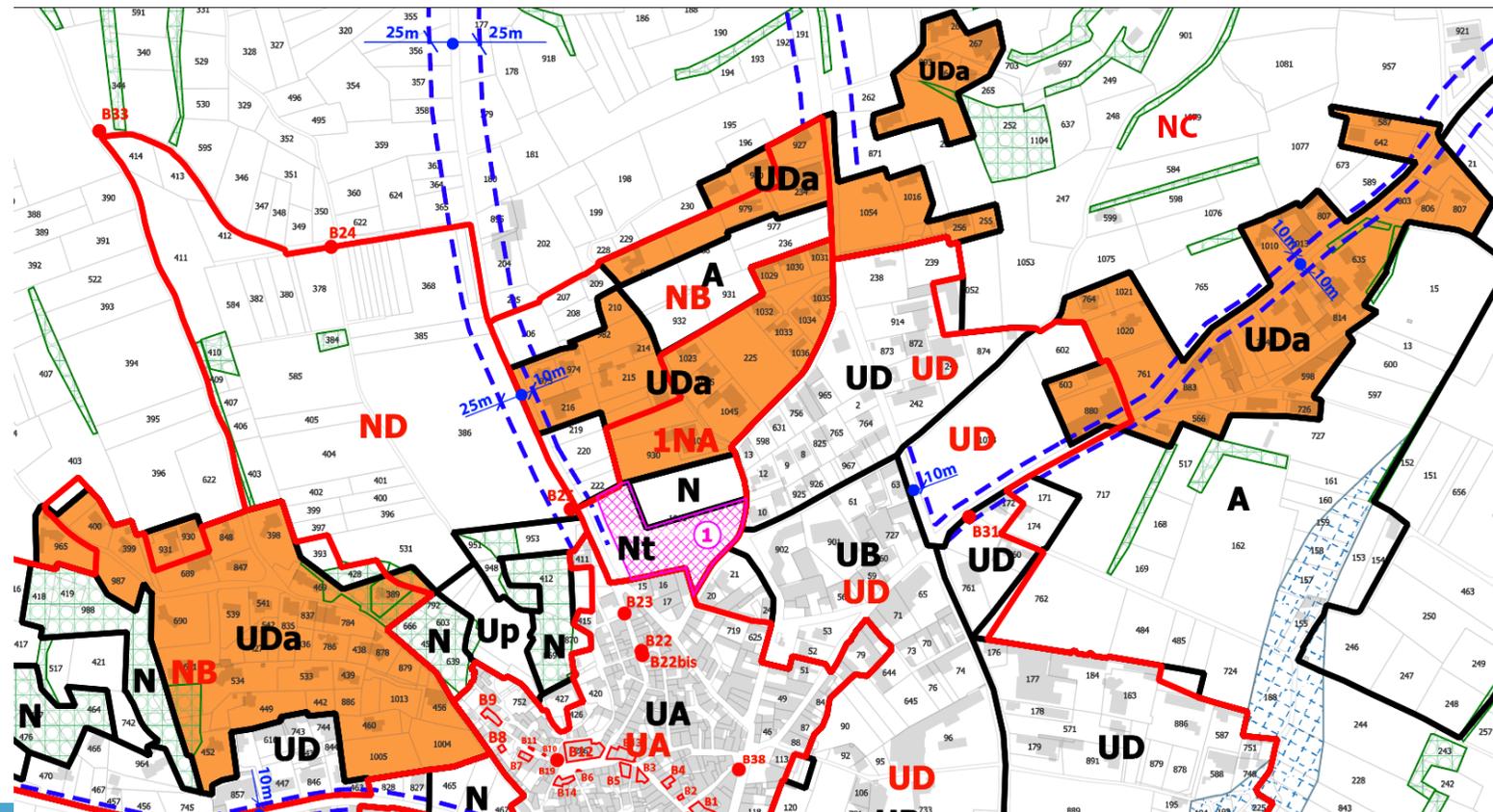
La zone UD correspond majoritairement au maintien de zones UD du POS. Sont également reclassées en zone UD du PLU :

- D'anciennes zone d'urbanisation future INA du POS aujourd'hui bâties ;
- D'anciennes zones NB à dominante urbaine situées en continuité des zones pavillonnaires ;
- Plus ponctuellement, une ancienne zone agricole bâtie située en entrée de village Nord-Ouest.

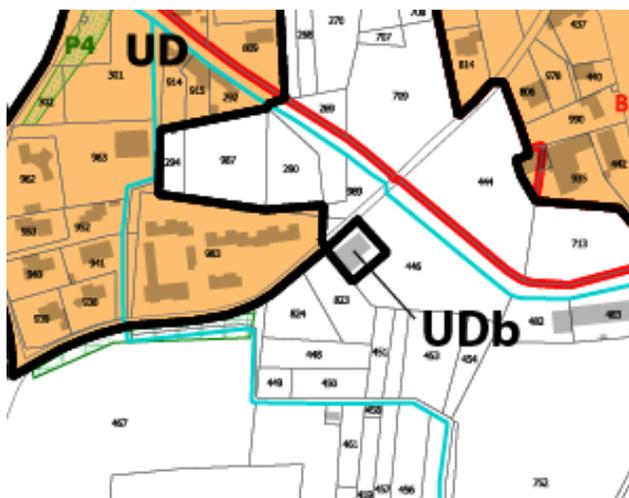
Le secteur UDa

Le secteur UDa concerne 3 entités localisées au Nord du village. Il correspond principalement au reclassement d'anciennes zones NB du POS auxquelles s'ajoutent des constructions pavillonnaires existantes et situées à proximité, initialement classées en zone NC du POS. L'entrée de village Nord Est correspondant à des constructions existantes en zone agricole du POS est également reclassée en zone Uda du PLU.

-  Zonage du PLU
-  Zonage du POS



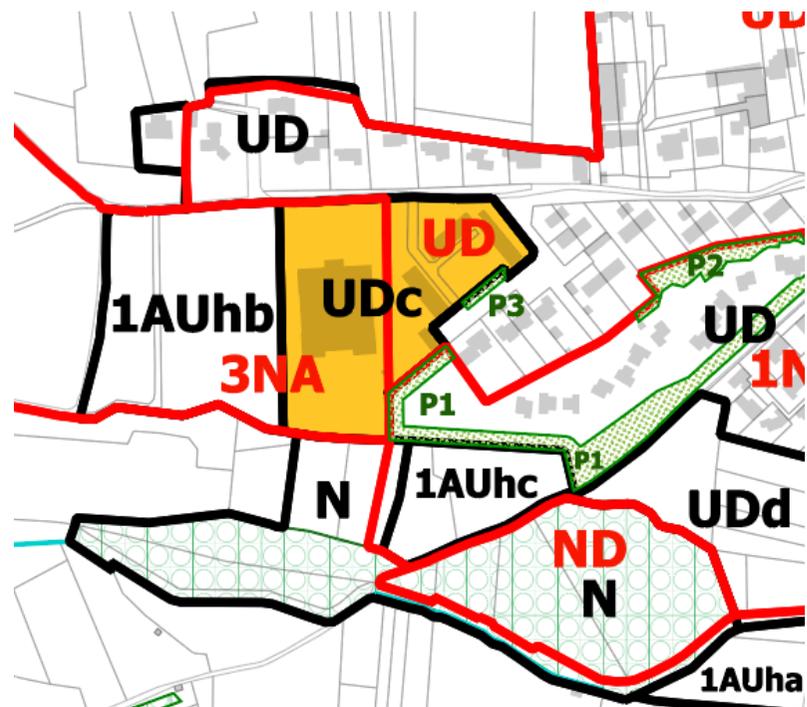
Le secteur UDb



-  Zonage du PLU
-  Zonage du POS

Le secteur UDb correspond à une ruine existante en limite de zone pavillonnaire. Afin de permettre la rénovation de ce bâtiment existant, un secteur UDb a été spécifiquement défini. Les règles de la zone visent à permettre uniquement la rénovation des constructions existantes.

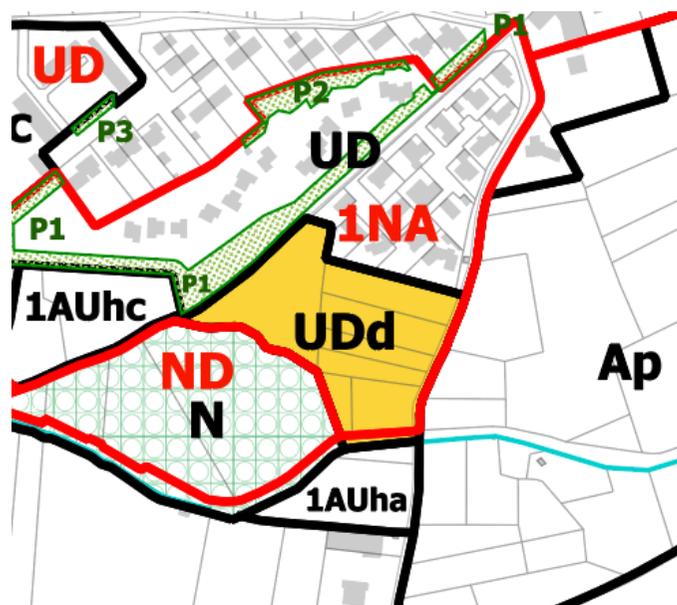
Le secteur Udc



-  Zonage du PLU
-  Zonage du POS

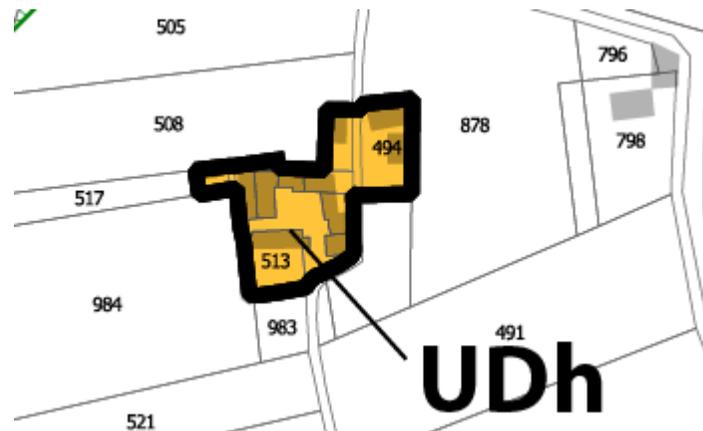
Le secteur Udc est situé en entrée de village Ouest. Il correspond à un secteur dédié aux équipements et logements collectifs et comprend notamment la maison de retraite, édifiée au sein d'une ancienne zone 3NA du POS.

Le secteur UDD



Le secteur UDD correspond à une zone urbanisée très récente (lotissement livré en 2017).

Le secteur UDh



Le secteur UDh correspond à l'identification du hameau Le Grand Pierre initialement classé en zone agricole du POS. Ce reclassement vise à affirmer la vocation résidentielle du hameau.

4.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

La zone UD est concernée par plusieurs éléments de patrimoine bâti et végétal remarquables identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Elle comprend également des Espaces Boisés Classés.

La zone est par ailleurs affectée par les marges de recul des voies départementales.

4.2. Justification des dispositions réglementaires spécifiques à la zone UD

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone et sa morphologie comme les constructions à usage industriel ou d'entrepôt.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est également limitée.

Enfin, le règlement interdit les dépôts divers, les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant ces éléments doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

La zone UD est marquée par une typologie pavillonnaire avec une implantation des constructions majoritairement en recul des voies. Les règles d'implantations visent à maintenir cette typologie en imposant un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques.

Un recul de 10m est par ailleurs imposé à compter de l'axe des voies départementales, et de 6m à compter du bord des canaux.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité des règles de l'article 6, les constructions doivent s'implanter en ordre semi continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite

séparative, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UDh, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 3 mètres, en cohérence avec le bâti existant au sein du hameau du Grand Pierre.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

En cohérence avec la densité mesurée de ces zones résidentielles, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % en secteur UD, UDD et UDC,
- 40 % en secteur UDA,

L'emprise au sol en zone UDB et UDh n'est pas règlementée compte tenu des caractéristiques de ces zones permettant un développement limité.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En cohérence avec l'environnement urbain, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage en zone UDD ;
- 7,5 mètres à l'égout du toit en zone UD, UDA et UDh.
- 7,5 mètres à l'égout du toit en zone UDB dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + un étage,
- 9.5 mètres à l'égout en secteur UDC.

Article 13 : espaces libres et plantations

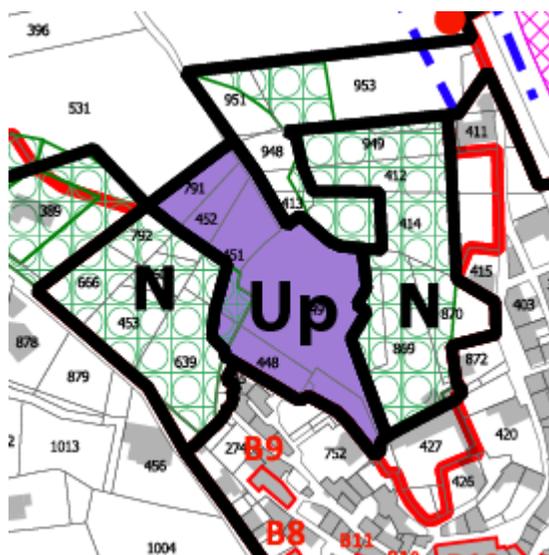
Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, la surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en zone UDD ;
- 10 % de la superficie totale du terrain en zone UD et secteur UDC,
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur UDA.

5. La zone Up : le secteur patrimonial du château

5.1. Définition du zonage

5.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone UP



 Zonage du PLU

 Zonage du POS

La zone UP correspond au secteur patrimonial du château. Elle se situe au nord du centre-ancien, entre l'avenue des Oliviers à l'ouest et l'avenue des Amandiers à l'est. Cette zone est intégralement située dans le périmètre de 500 mètres de protection du château. A ce titre tous les aménagements seront réalisés en étroite collaboration avec l'ABF.

5.1.2. Motifs de délimitation de la zone UP

La définition de cette zone, au sein d'une ancienne zone naturelle ND u PLU, vise à permettre la valorisation touristique du château et de ses abords.

5.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

Le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise notamment à aménager :

- les accès pour se rendre au château :
 - o espace de stationnement ;
 - o cheminements doux .
- des espaces de détente et de rafraichissement aux abords du château et des arènes.

5.2. Justification des dispositions règlementaires spécifiques à la zone UP

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP2 sont interdites afin d'encadrer strictement les constructions autorisées dans la zone.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En cohérence avec les enjeux spécifiques du site, seuls sont autorisés :

- Les aménagements nécessaires à l'accueil du public ;
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'ils soient liés à l'activité touristique ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés à l'activité touristique et/ou à l'accueil du public.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que les travaux concernant ces éléments doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

La zone étant intégralement située dans le périmètre de 500 mètres de protection du château, tous les aménagements seront réalisés en étroite

collaboration avec l'ABF. Aussi, une réglementation souple des articles suivants a été définie afin de permettre les adaptations nécessaires aux besoins de la zone, sans que cela ne nuise à la qualité des projets.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Afin de permettre une adaptation aux besoins des équipements de la zone, les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité des règles de l'article 6, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

En cohérence avec la vocation de la zone, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Afin de permettre une adaptation aux besoins des équipements de la zone, la hauteur n'est pas règlementée.

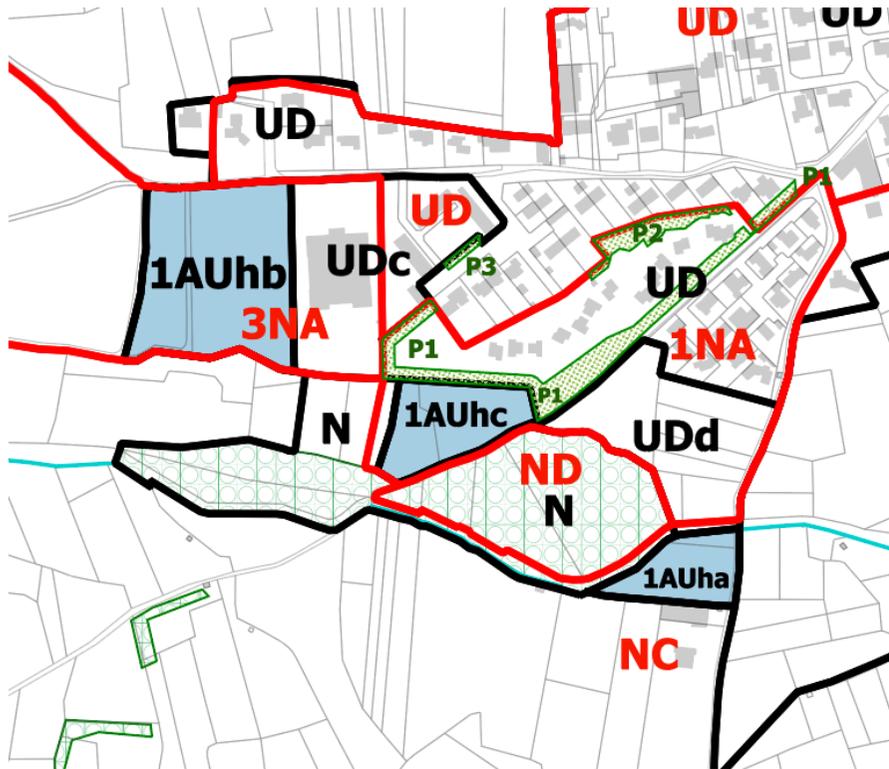
Article 13 : espaces libres et plantations

Compte tenu du caractère de la zone, la surface des espaces verts de pleine terre n'est pas règlementée. Il est prévu que les espaces de stationnements soient paysagés.

6. La zone 1AUh : les secteurs d'urbanisation future à dominante résidentielle

6.1. Définition du zonage

6.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone 1AUh



La zone 1AUh se développe en entrée de village Sud-Ouest dans le secteur dit du Bois de la Ville. Il s'agit du principal site de développement résidentiel de la commune

Cette zone comprend 3 sous-secteurs.

- Un sous-secteur 1AUha ;
- Un sous-secteur 1AUhb ;
- Un sous-secteur 1AUhc ;

6.1.2. Motifs de délimitation de la zone 1AUh

La zone se développe principalement au sein d'anciennes zones d'urbanisation future NA du POS. La zone 1AUha est légèrement étendue sur une ancienne zone agricole au Sud, afin d'assurer une continuité bâtie avec les habitations existantes au Sud du Canal.

Les différents secteurs ont été définis pour répondre à une volonté d'urbanisation selon des densités dégradées, du secteur le plus dense 1AUha, vers le secteur le moins dense 1AUhc.

6.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

Le site fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à organiser le développement résidentiel du secteur à moyen terme.

6.2. Justification des dispositions règlementaires spécifiques à la zone 1AUh

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation principale de la zone comme les constructions à usage industriel ou d'entrepôt, mais également l'artisanat et les constructions destinées à l'activité agricole ou forestière.

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est également limitée.

Enfin, le règlement interdit les dépôts divers, les activités de carrières et les occupations de type loisirs (comme les campings) qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Les installations classées ne doivent pas présenter de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et notamment le voisinage des zones d'habitat.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des risques et nuisances du territoire vise à rappeler les dispositions spécifiques s'appliquant sur les espaces concernés.

Un paragraphe relatif à la prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager vise également à rappeler que

les travaux concernant ces éléments doivent respecter un certain nombre de règles supplémentaires listées au chapitre 7 du règlement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

L'environnement de la zone est marqué par une typologie pavillonnaire avec une implantation des constructions majoritairement en recul des voies. Les règles d'implantations visent à maintenir cette typologie en imposant un recul minimum de 5 m de l'axe des autres voies et emprises publiques en zone 1AUha et 1AUHb et de 2 mètres en zone 1AUHc ;

Un recul de 10m est par ailleurs imposé à compter de l'axe des voies départementales, et de 6m à compter du bord des canaux.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité des règles de l'article 6, les constructions doivent s'implanter en ordre semi continu ou discontinu. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 mètres.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Compte tenu de la volonté d'urbanisation selon des densités dégressives, l'emprise au sol est limitée à :

- 50% de la superficie du terrain en zone 1AUha;
- 40% de la superficie du terrain en zone 1AUHb ;
- 35% de la superficie du terrain en zone 1AUHc ;

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En cohérence avec l'environnement urbain, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage, en zone 1AUha ;
- 7,5 mètres à l'égout du toit dans la limite d'un Rez-de-Chaussée + 1 étage, en zone 1AUhb et 1AUhc.

Article 13 : espaces libres et plantations

Compte tenu du caractère résidentiel de la zone, la surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 15 % de la superficie totale du terrain en secteurs 1AUha et 1AUhc
- 30% de la superficie totale du terrain en secteur 1AUhb.

7. La zone agricole A

7.1. Définition du zonage

7.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone A

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un sous-secteur Ap correspondant à des zones agricoles présentant un intérêt paysager.

La zone agricole est par ailleurs concernée par un aléa feux de forêt. Les zones indicées au plan de zonage du PLU en f1, f2 et f3 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt moyen à très fort.



7.1.2. Motifs de délimitation de la zone A

La zone agricole a été redéfinie sur la base des enjeux suivants :

- Affirmer le potentiel des espaces agricoles de la commune : pour cela, le PLU réaffirme environ 20 ha de zones NA, NB et U du POS en zones agricoles du PLU.
- Par ailleurs, un travail de redéfinition des limites de zones agricoles et naturelles a été réalisé afin d'assurer un zonage cohérent au regard de l'occupation des sols réelle (entrée de village Nord par exemple) mais également du potentiel agronomique des sols de certains secteurs de la commune (Bois des Suisses notamment).

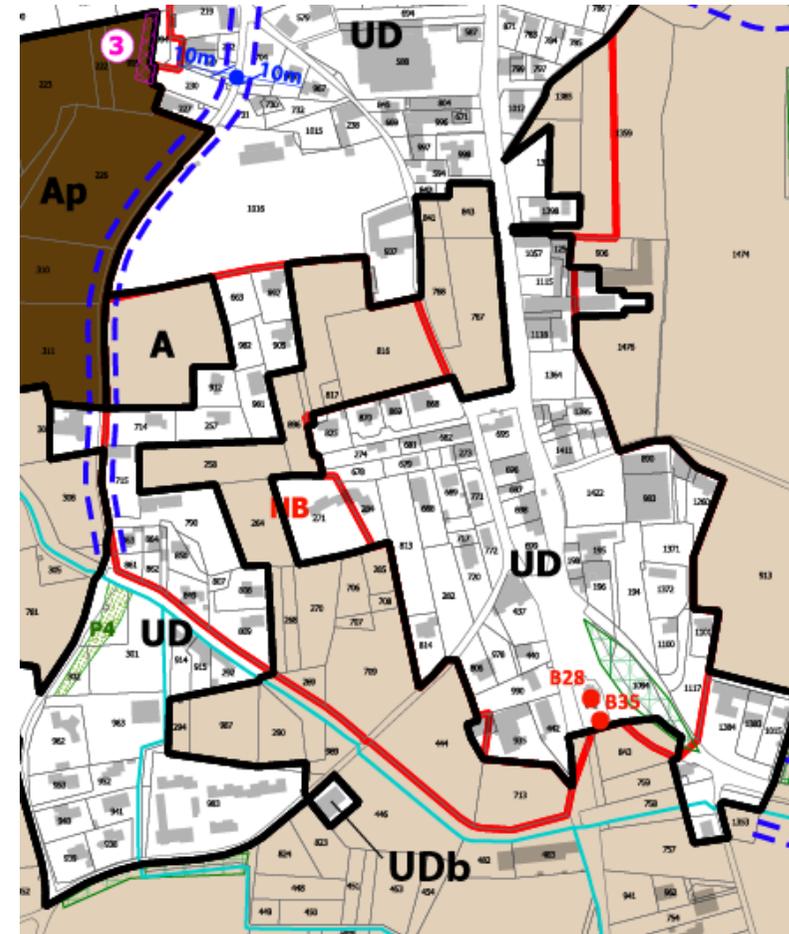
En parallèle, des déclassements de zones agricoles ont été opérés. Ils correspondent principalement à la reconnaissance de constructions existantes en zone agricole par un classement adapté :

- Rattachement à la zone U de constructions isolées situées en franges urbaines ;
- Création d'une zone U en entrée de village Nord Est afin de reconnaître les constructions existantes par un classement en UDa. La définition de cette zone permet également la définition d'une limite d'urbanisation claire afin de stopper l'urbanisation linéaire (en cohérence avec les dispositions du SCoT) ;
- Extension d'une zone au Sud de la commune.

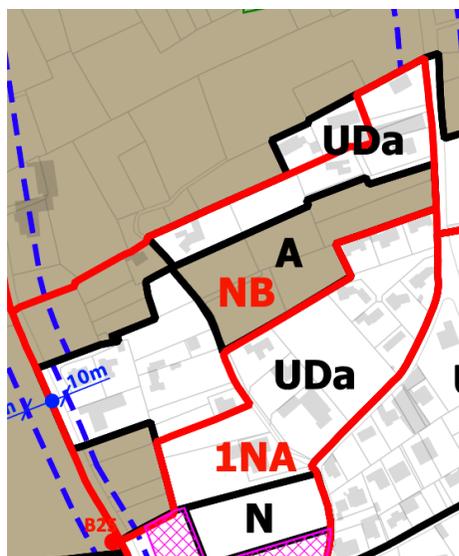
Plus ponctuellement, les besoins liés à l'extension de l'urbanisation ont occasionné un déclassement de zone agricole au Sud-Ouest de la commune (zone 1AUha).

- Le reclassement de terres agricoles

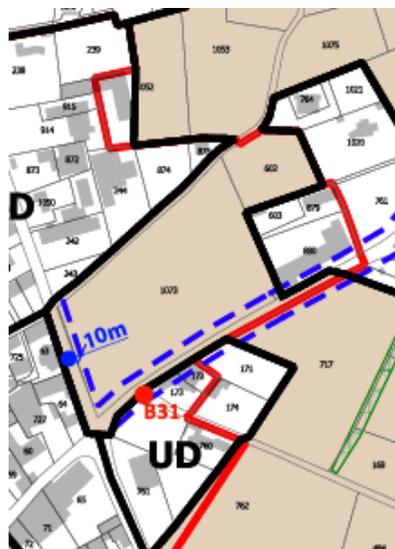
Le reclassement de zones NB et UD du POS en zones agricole du PLU



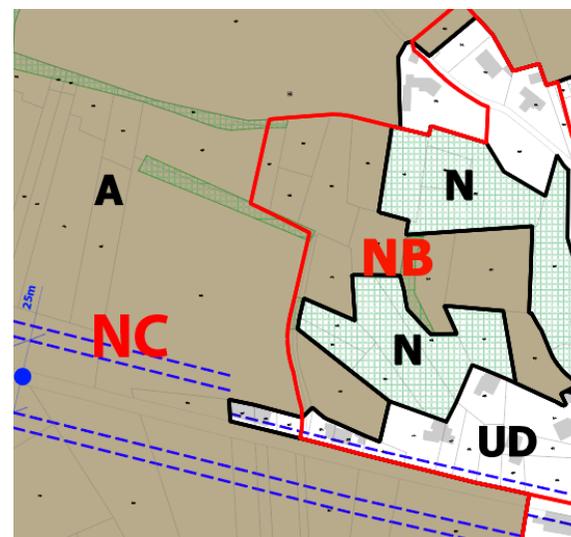
Secteur Sud



Secteur Nord



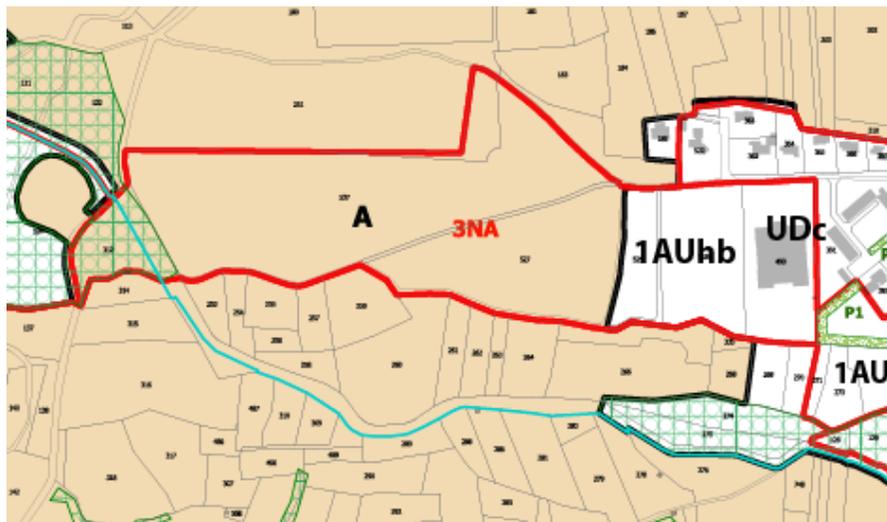
Secteur Est



Secteur Ouest

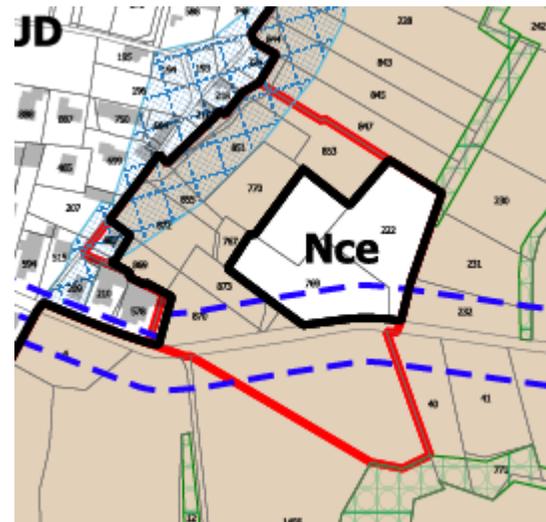
Les espaces non bâtis des zones NB (et plus ponctuellement de certaines zones U périphériques) du POS ont été reclassés en zone A du PLU en cohérence avec la volonté d'affirmer la vocation agricole du territoire communal. Seules les constructions existantes au sein des zones NB du POS ont été reclassées en zones U du PLU.

La zone 3NA située aux abords de la maison de retraite



En cohérence avec l'objectif du PADD, la commune a fait le choix de préserver les abords de la maison de retraite en réduisant la zone d'urbanisation future 3NA du POS au profit de la zone agricole.

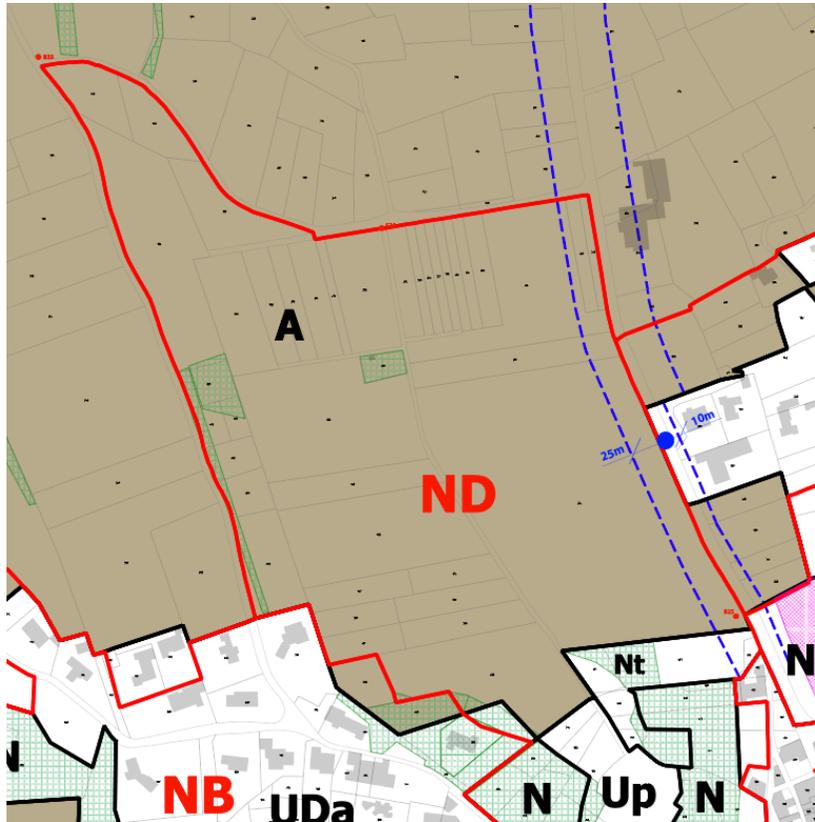
La redéfinition de la zone du cimetière



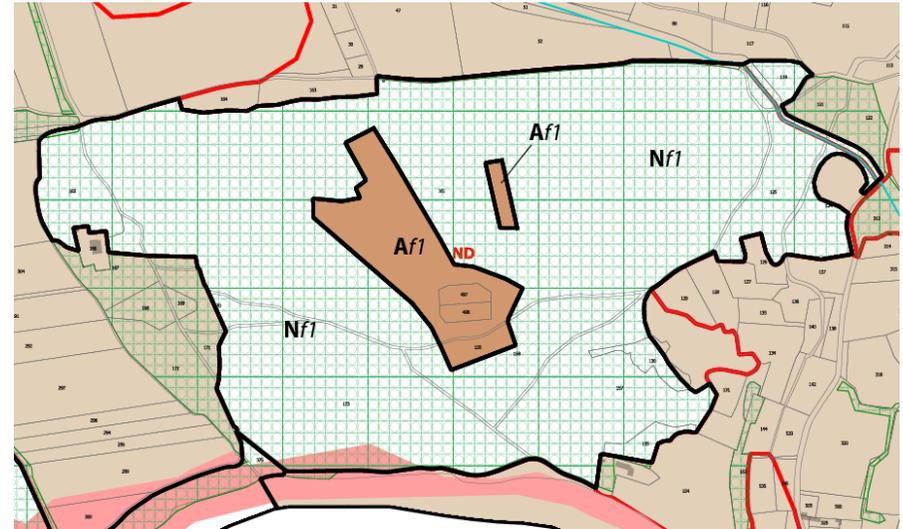
Le secteur Nce correspondant au cimetière a été réduite au profit de la zone agricole du PLU afin de se limiter au cimetière existant.

Le reclassement de zones naturelles du POS au profit de la zone agricole du
PLU

Entrée de village Nord



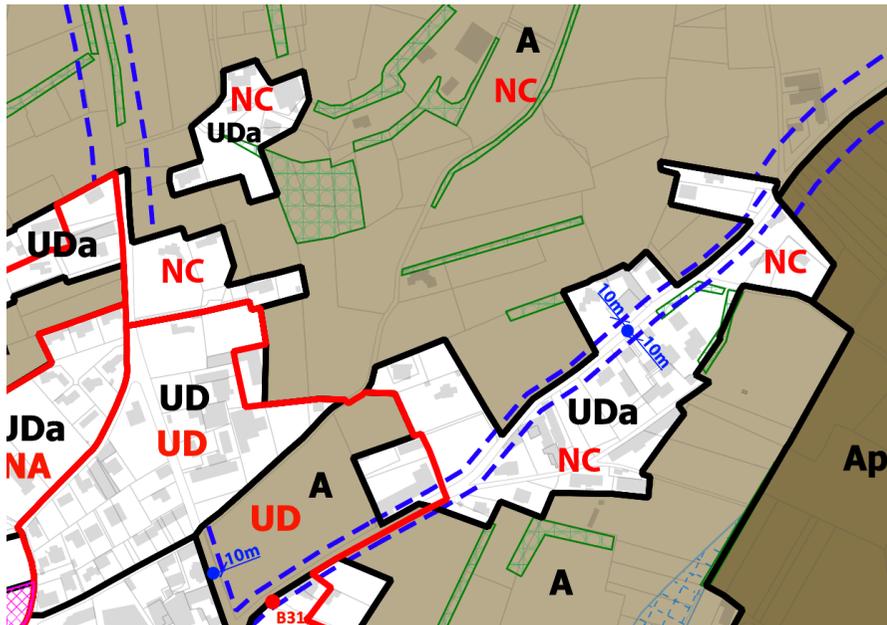
Bois des Suisses



Ce secteur de la commune présente à l'heure actuelle un couvert boisé épars. Le classement en zone naturelle du POS se basait sur des éléments anciens. Au regard de la qualité agronomique des sols indéniable du secteur, la commune souhaite favoriser la remise en culture d'une partie du site. C'est pourquoi le reclassement d'une partie de la zone en zone agricole du PLU a été réalisé. Il se base sur des analyses de sols confirmant le potentiel agronomique des parcelles concernées.

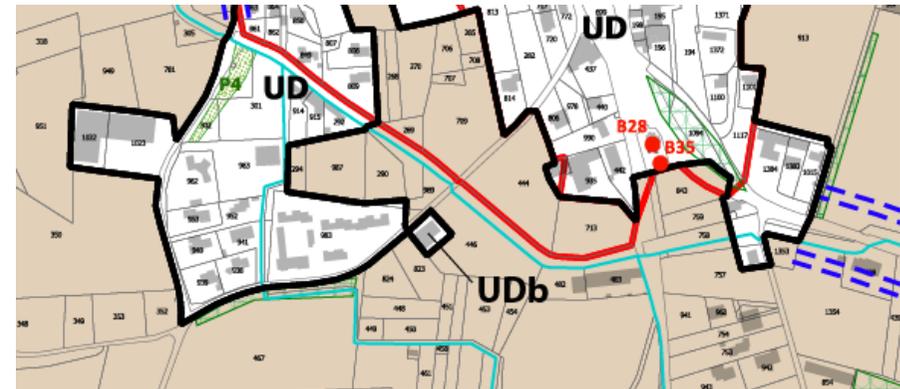
- Le déclassement de terres agricoles

L'entrée de village Nord Est

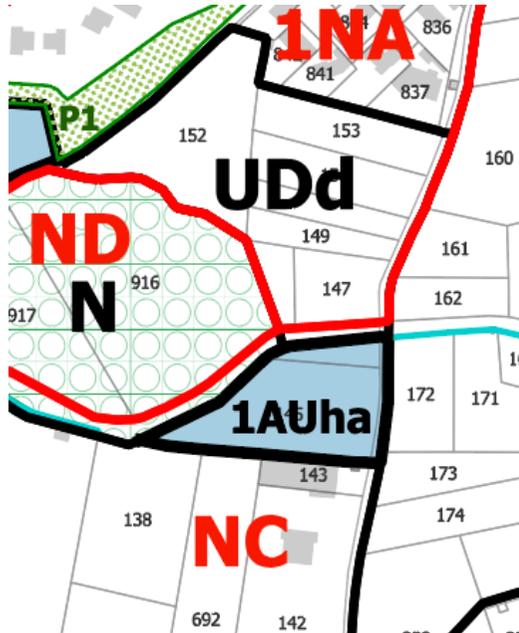


Les déclassements de terres agricoles au Nord Est et au Sud du village correspondent à la reconnaissance de constructions existantes en zone agricole NC du POS. Ces constructions ont été reclassées en zone UD du PLU. Les limites de la zone UD ont toutefois été tracées au plus près des constructions existantes afin de limiter les possibilités de développement de ces quartiers périphériques et d'affirmer des limites d'urbanisation claires.

La reconnaissance des constructions existantes au Sud



L'extension résidentielle au Sud-Ouest



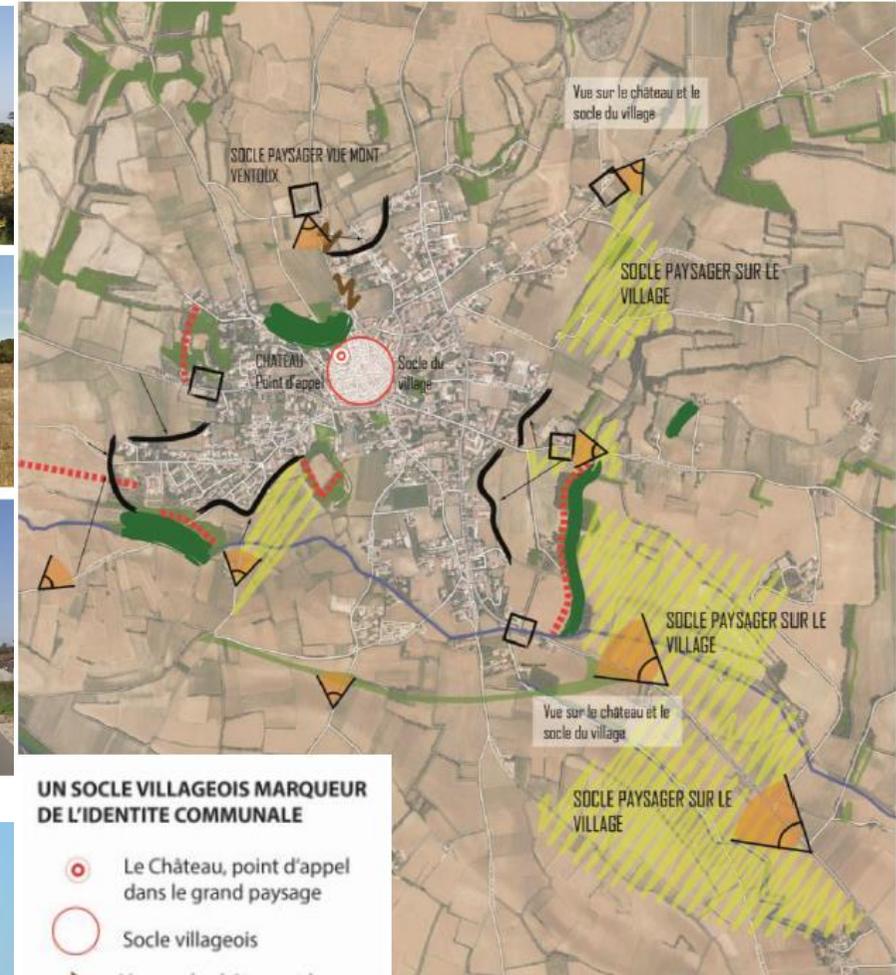
Un seul secteur correspond à un déclassement de terres agricoles pour le développement d'une urbanisation nouvelle. Il s'agit de l'extension de la zone 1AUha dans le secteur du Bois de la Ville. La partie concernée se trouve au sud du canal de Pierrelatte. Elle correspond à une parcelle agricole enclavée entre le canal et des constructions existantes où la commune souhaite structurer l'urbanisation.

- **Le secteur Ap**

Le sous-secteur Ap correspond à des zones agricoles présentant un intérêt paysager particulier. Les zones concernées ont été identifiées en raison des covisibilités entre le village et l'espace agricole. Elles se situent principalement au Sud et à l'Est du village et contribuent à la mise en valeur du socle paysager du village.

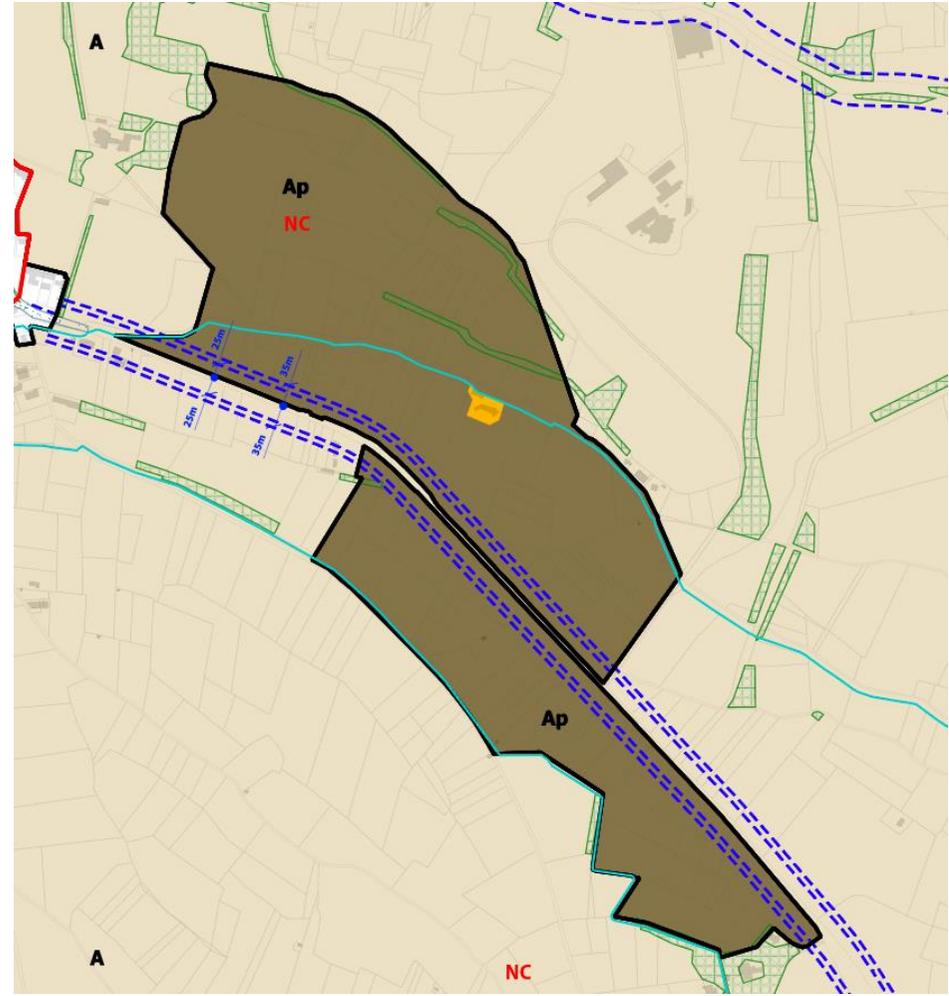
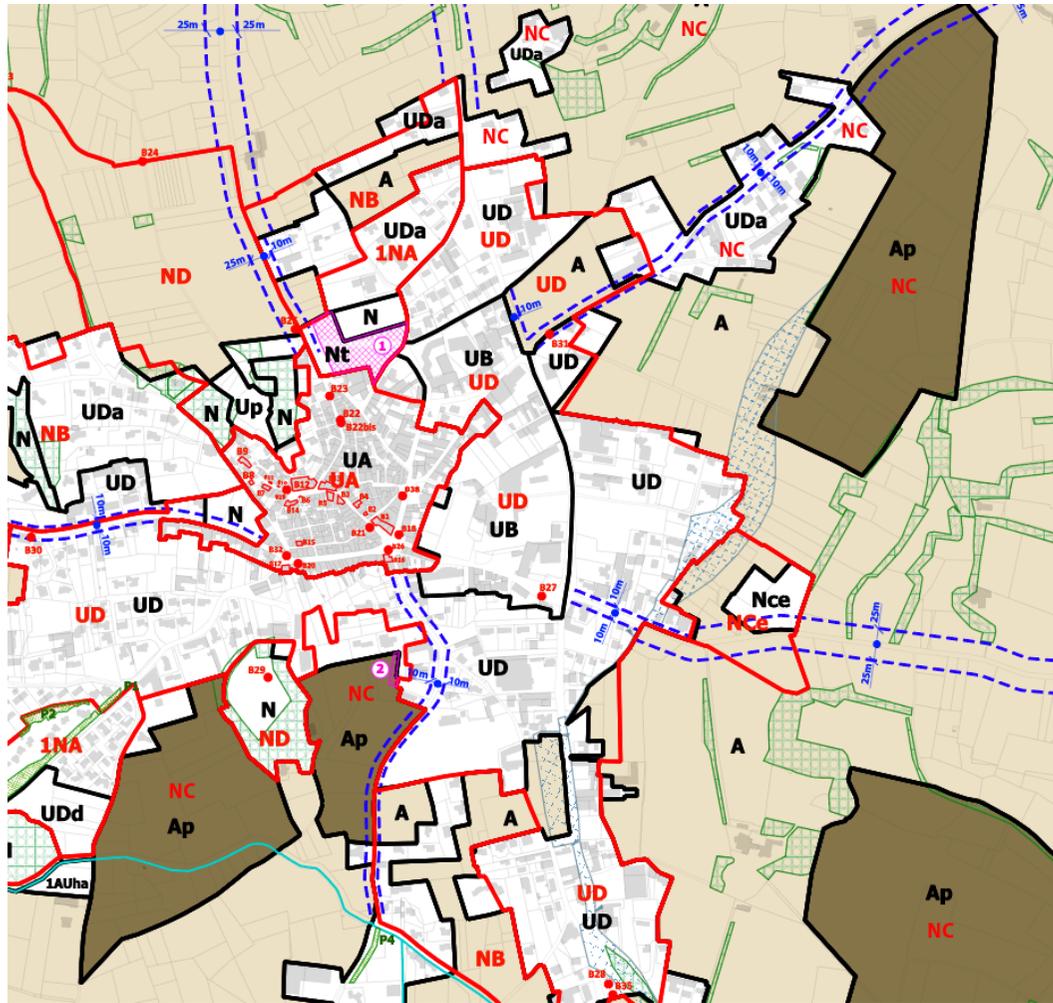
- la route de Sorgues, où le château et le socle villageois forment un véritable fond de scène, situés dans l'axe visuel de la route : vue sur le château et le socle villageois
- la Route de Courthézon et la route de Bédarrides : vue sur le château et le socle villageois
- la D68 : vue sur le château essentiellement

Le PLU prévoit un classement en zone agricole indicé Ap de ces socles paysagers afin d'y limiter la constructibilité de façon plus restrictives qu'en simple zone A. Cet outil répond ainsi pleinement aux enjeux de préservation des socles paysagers.



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



- **Les secteurs indicés f1, f2 et f3**

La commune comprend quelques massifs boisés de taille assez réduite d'un niveau d'aléas très fort (source DDAF Vaucluse octobre 2007) mais qui ne permettent pas de développer de grands incendies de forêt.

Les zones d'aléas (cf. carte annexée dans les annexes à titre informatif) sont extraites de la carte départementale d'aléas feux de forêt annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé le 31 décembre 2008. Ces aléas sont traduits au plan de zonage du PLU par les indices f1, f2 et f3. Des mesures visant à assurer la protection contre le risque incendie dans ces zones sont définies au règlement du PLU (chapitre 6).

Dispositions communes à toutes les parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt

On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.

Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection, telles que détaillées en annexe du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.

Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.

Dispositions applicables dans les zones indicées f1 et f2

Dans les zones de risque f1 – zone d'aléa très fort - et f2 – zones d'aléa fort – la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol suivantes :

- tous les bâtiments,
- lotissements,
- habitat légers de loisir,
- caravanes et terrains de camping-caravaning,
- installations et travaux divers,
- installations classées.

Néanmoins on considèrera comme restant admissible le risque né des occupations du sol dans les circonstances suivantes :

- Dans les zones agricoles et naturelles dont les équipements publics sont existants et suffisants, les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole ou forestière et les habitations qui y sont strictement liées et nécessaires, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, etc.),
- La réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 70 m² de surface de plancher sous réserve d'être autorisés par le règlement du PLU (cohérence avec le code de l'urbanisme) et de respecter les conditions suivantes :

- Pas de création de logements ;
- Pas d'augmentation de la vulnérabilité ;
- Pas de changement de destination.

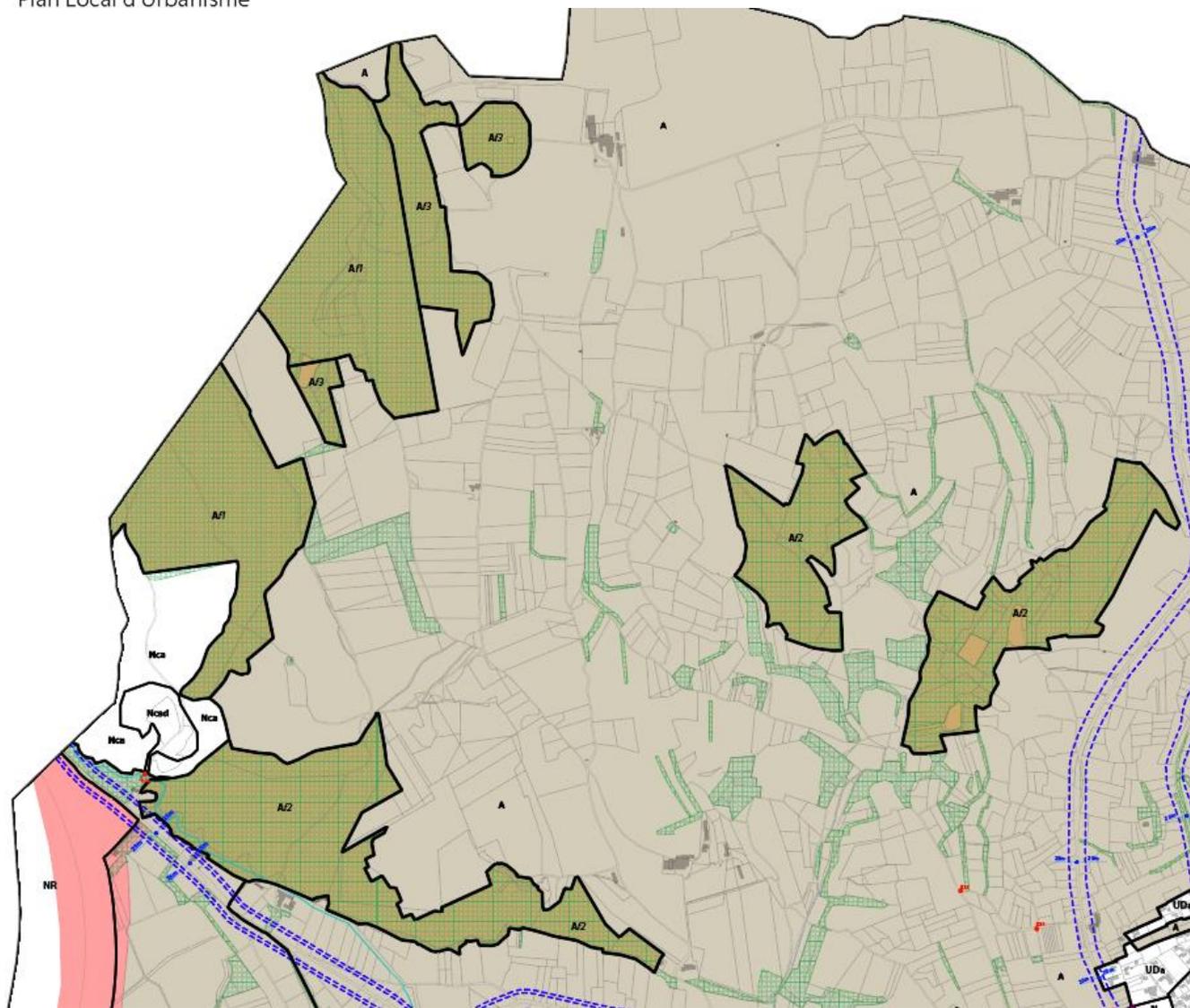
La surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs, aux seuils définis dans le tableau ci-dessous :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80 m ² à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 m ² à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m ³ /h minimum situés à moins de 150m
A partir de 201 m ²	+ 10% de surface de plancher avec comme préalable la pré existence des infrastructures routières (chemin de 5m de large) et de défense extérieure contre l'incendie (poteaux présentant un débit de 60 m ³ /h minimum situés à moins de 150m

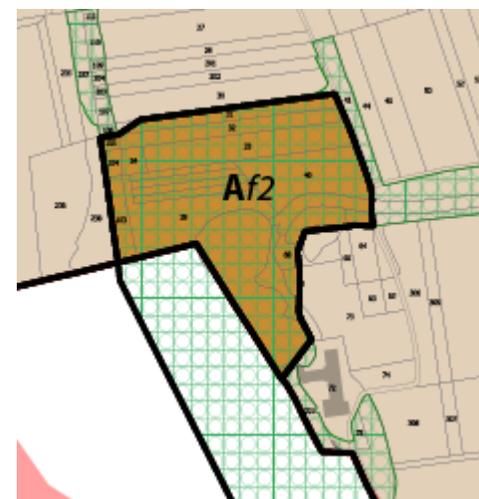
Dispositions applicables dans les zones indicées f3

Dans les zones de risque f3 – zones d'aléa moyen :

- On ne pourra prendre le risque d'admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements publics, dans certains cas privés, de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe 1 du porter à connaissance annexé dans les annexes à titres informatives du présent PLU.
- Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.
- Plusieurs mesures font appel à une date dite de référence qui est celle de l'approbation du présent PLU.



Secteur Nord



Secteur Bois des Suisses

7.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

La zone A est concernée par plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquables identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Elle comprend également des Espaces Boisés Classés. Elle est par ailleurs affectée par des marges de recul applicables de part et d'autre des voies départementales.

7.2. Caractéristiques du règlement de la zone A

Le règlement de la zone agricole vise à affirmer la vocation agricole de ces espaces. Sont principalement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Concernant le traitement des habitations existantes à la date d'approbation du nouveau PLU, elles bénéficient d'une possibilité d'extension mesurée dans les conditions suivantes :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 150m² de surface de plancher par unité foncière ;

- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;
- les annexes (dont piscine) sans création de logement. La surface des annexes est limitée à 60 m² d'emprise au sol totale, avec un maximum de 20 m² d'emprise au sol par annexe non contigüe au bâtiment principal. La surface des annexes ne pourra pas excéder 50% de la surface de plancher de l'habitation existante. Les annexes et piscines seront implantées à une distance maximum de 20 m de l'habitation à laquelle elles se rapportent et 35 mètres pour les piscines.

Enfin la zone agricole admet :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

Les dispositions spécifiques aux secteurs concernés par un aléa feux de forêt ont été détaillées plus haut (secteurs Af1, Af2, Af3).

Concernant le secteur Ap, en raison des enjeux paysagers présents au sein de la zone sont autorisés uniquement :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.

De plus, la zone Ap comprend une emprise constructible maximale définie au plan de zonage. Elle concerne un domaine existant au nord de la RD 17.

Au sein de cette emprise constructible, sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, la diversification de l'activité agricole, et l'extension mesurée des constructions existantes dans les mêmes conditions qu'au sein de la zone A afin de permettre l'évolution du domaine.

8. La zone naturelle N

8.1. Définition du zonage

8.1.1. Localisation et caractéristiques de la zone N

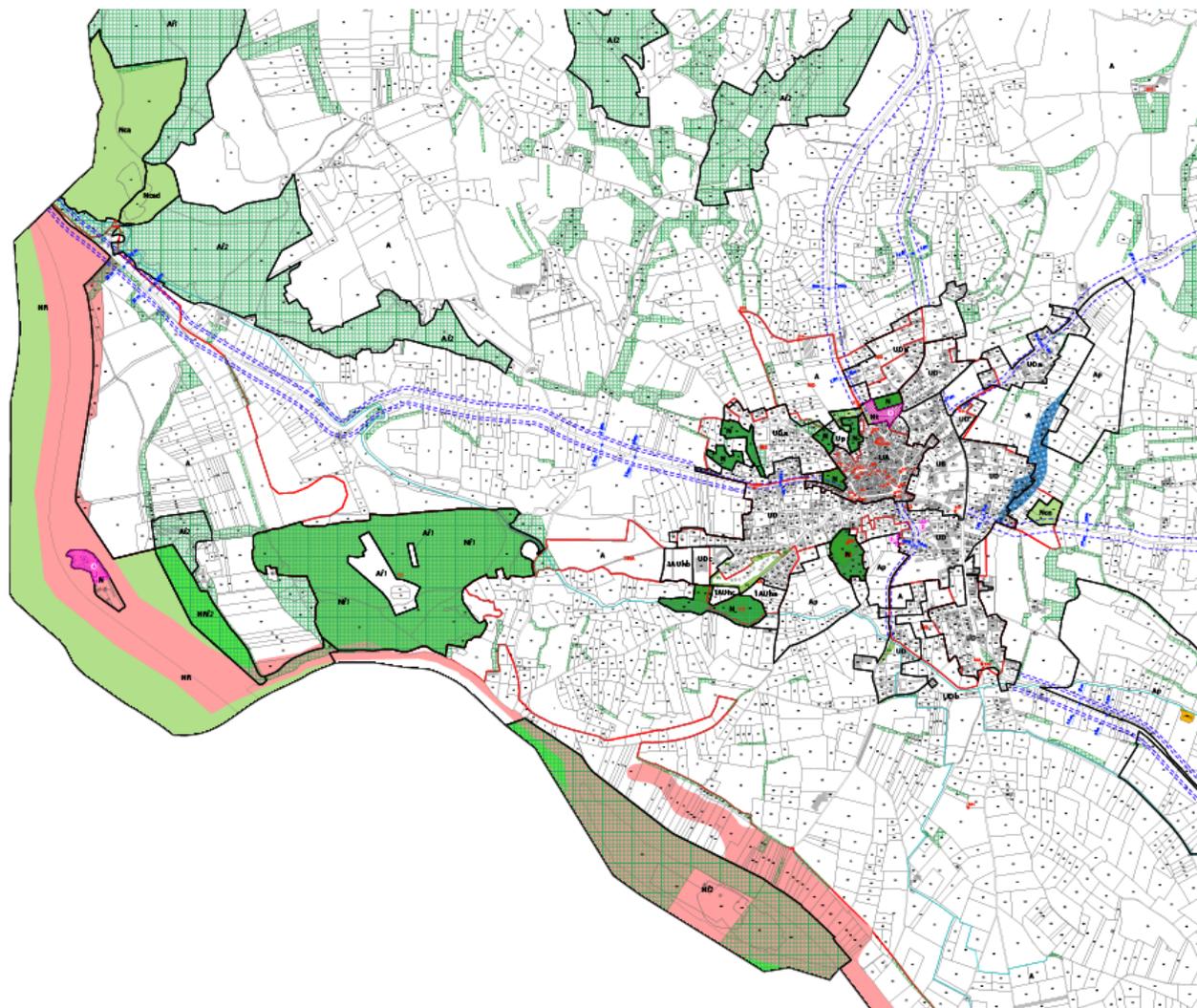
La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- un sous-secteur Nca où l'exploitation des carrières et des ISDI est autorisée ;
- un sous-secteur NCad où l'exploitation des carrières, des ISDI et des centres de recyclage de déchets inertes non dangereux est autorisée ;
- un sous-secteur Nr relatif au domaine concédé à la CNR ;
- un sous-secteur NCe relatif au cimetière ;

Elle comprend également un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Nt relatif à la zone naturelle patrimoniale située en continuité du château.

La zone agricole est par ailleurs concernée par un aléa feux de forêt. Les zones indiquées au plan de zonage du PLU en f1 et f3 correspondent aux parties du territoire soumises à un aléa feu de forêt fort à très fort.



8.1.2. Motifs de délimitation de la zone N

La zone naturelle N du PLU reprend et ajuste les limites de la zone ND du POS. Elle affirme le classement en zone naturelle du Rhône et du secteur du Bois des Suisses (à l'exclusion des espaces à fort potentiel agronomique reclassés en zone A du PLU évoqués précédemment).

Autour du village, plusieurs espaces boisés ont par ailleurs été maintenus ou reclassés en zone naturelle afin de préserver ces éléments importants de l'environnement et du paysage communal aux abords de la zone urbanisée.

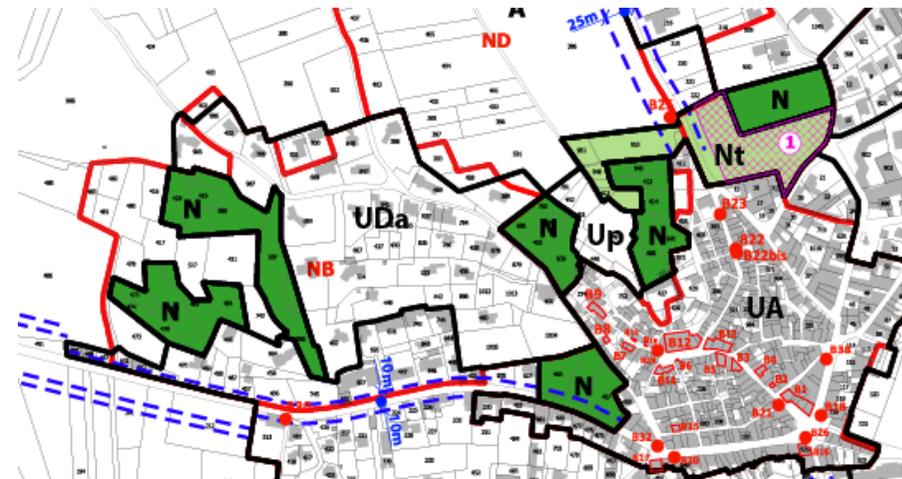
Par ailleurs certaines activités anciennement classées en zone agricole NC du PLU sont reclassés en zone N du PLU en raison de l'absence d'activité agricole :

- Zone de carrière (Nca/ Ncad) située en limite communale Nord-Ouest,
- Cimetière (Nce).
- **Reclassements de zones naturelles**

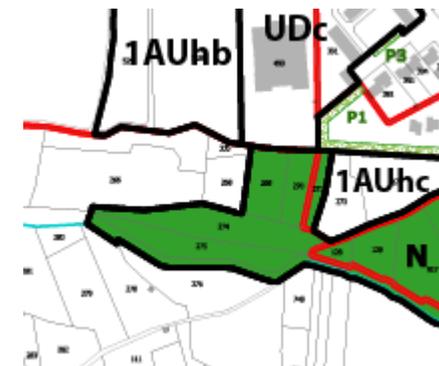
La préservation des espaces boisés

Plusieurs espaces boisés situés en frange urbaine ou au sein du tissu urbain ont été protégés par un reclassement en zone naturelle N du PLU. Ils étaient pour la plupart classés en zones U ou NB du POS antérieur.

Entrée de village Nord

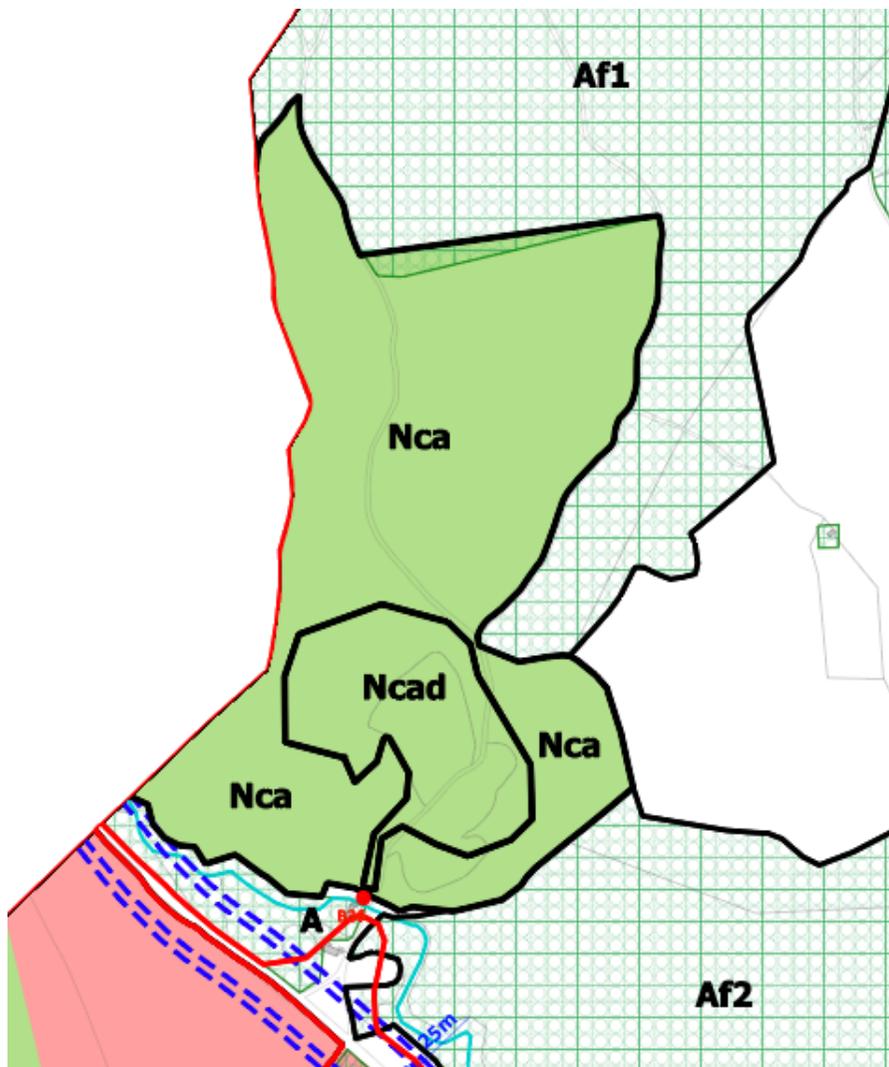


Bois de la Ville



La reconnaissance de la carrière existante (secteur Nca/ Ncad)

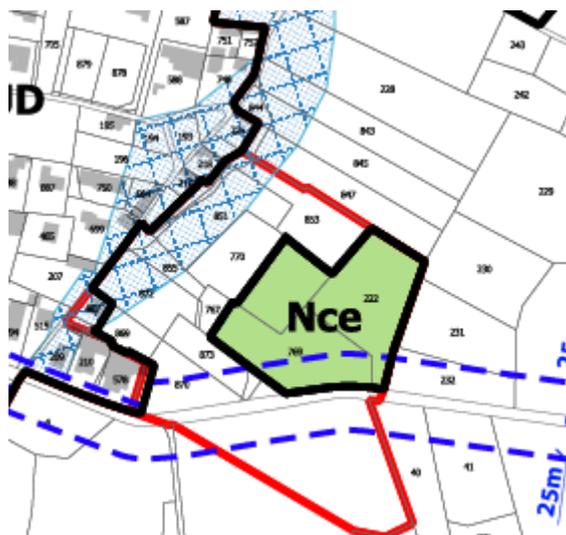
La carrière existante en limite communal Nord Ouest est reclassée en zone N



(secteur Nca/ Ncad) en raison de l'absence d'activité agricole sur le site.



Le cimetière (secteur Nce)

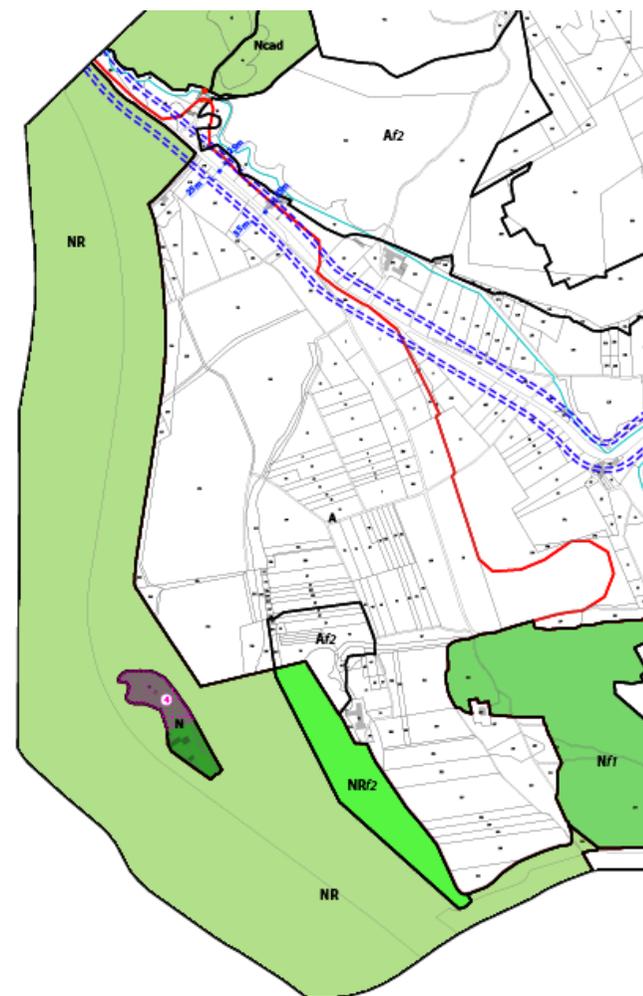


La zone du cimetière, classée en zone agricole du POS, est redéfinie en cohérence avec l'emprise existante et reclassée en zone N (secteur Nce).

- **Le secteur Nr**

Ce secteur correspond au lit du Rhône, anciennement classé en zone UF du POS. La vocation naturelle est réaffirmée par le reclassement en zone N du PLU. Le secteur autorise toutefois les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements de la Compagnie Nationale du Rhône.

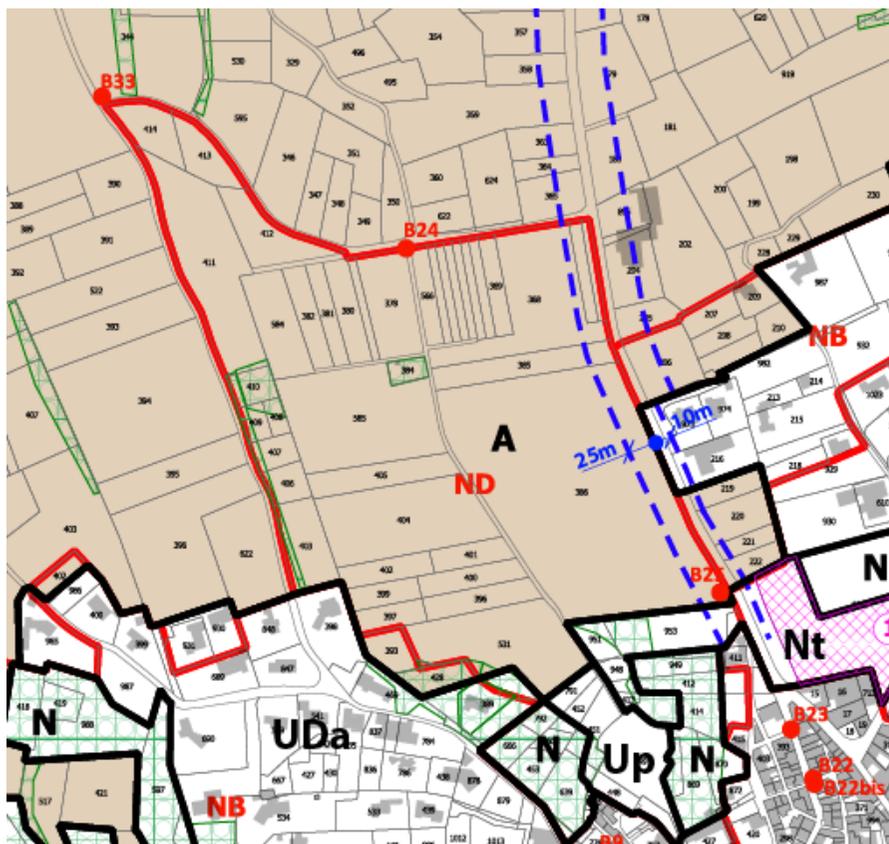
Le Rhône



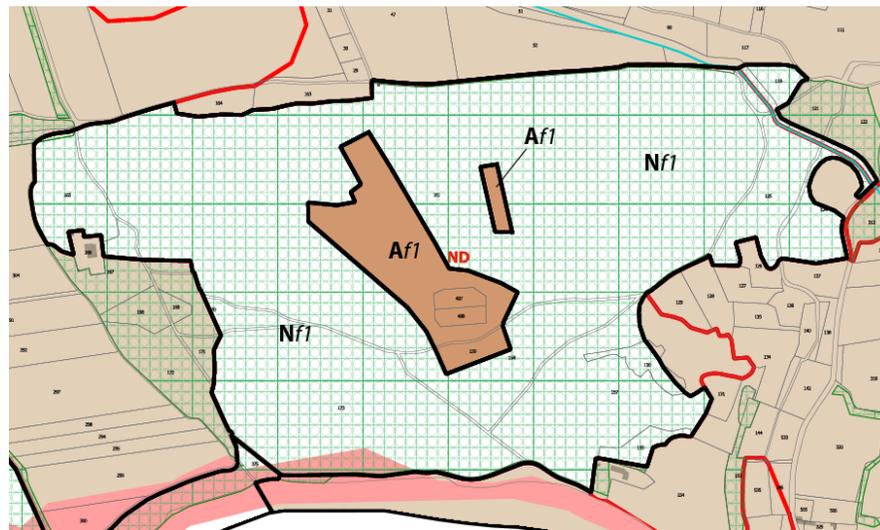
- Déclassement de zones naturelles

(Voir : justifications relatives au reclassement de terres agricoles)

Entrée de village Nord



Bois des Suisses



- **Les secteurs indicés f1, f2 et f3**

Ces secteurs sont principalement situés au Sud de la commune. Ils concernent le secteur du Bois des Suisses et les ilots boisés situés au bord du Rhône.

Les zones d'aléas (cf. carte annexée dans les annexes à titre informatif) sont extraites de la carte départementale d'aléas feux de forêt annexée au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie approuvé le 31 décembre 2008. Ces aléas sont traduits au plan de zonage du PLU par les indices f1, f2 et f3. Des mesures visant à assurer la protection contre le risque incendie dans ces zones sont définies au règlement du PLU (chapitre 6).

(Voir : justifications relatives aux secteurs indicés f1, f2 et f3 en zone agricole)



8.1.3. Dispositions d'urbanisme particulières

La zone N comprend plusieurs Espaces Boisés Classés. Elle est par ailleurs affectée par des marges de recul applicables de part et d'autre des voies départementales. Elle comprend aussi l'Emplacement Réservé N°3 destiné à la création d'un parcours de découverte du patrimoine sur le site de la tour de l'Hers situé au bord du Rhône.

8.2. Caractéristiques du règlement de la zone N

La zone N étant destinée à la préservation des espaces naturels de la commune, elle très de constructions.

En zone naturelles seuls sont autorisées :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux

Les différents secteurs définis au sein de la zone visent à permettre la pérennisation d'activités existantes. Ces secteurs font l'objet d'un règlement spécifique dont les principales caractéristiques sont détaillées ci-après.

En zone Nca sont autorisées uniquement :

- L'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement ;

- L'exploitation d'installations de stockage des déchets inertes (ISDI) non dangereux dans le but de faire un aménagement pour l'intégration paysagère du site ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ncad sont autorisées uniquement :

- l'activité d'exploitation de carrières ;
- L'exploitation d'installations de stockage des déchets inertes (ISDI) non dangereux dans le but de faire un aménagement pour l'intégration paysagère du site ;
- l'activité de recyclage de déchets inertes non dangereux ;
- les installations de transit, de traitement, de transformation (concassage, criblage, fabrication béton, fabrication de produits routiers...), et de stockage des matériaux issus des activités précitées possibles ;
- ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, les constructions, les infrastructures, les équipements et les installations classées ou non au titre des ICPE nécessaires à leur fonctionnement.

En zone Nr sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des aménagements de la Compagnie Nationale du Rhône ;
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nce seuls sont autorisés :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière.

8.3. Le STECAL Nt

- Localisation et caractéristiques du site

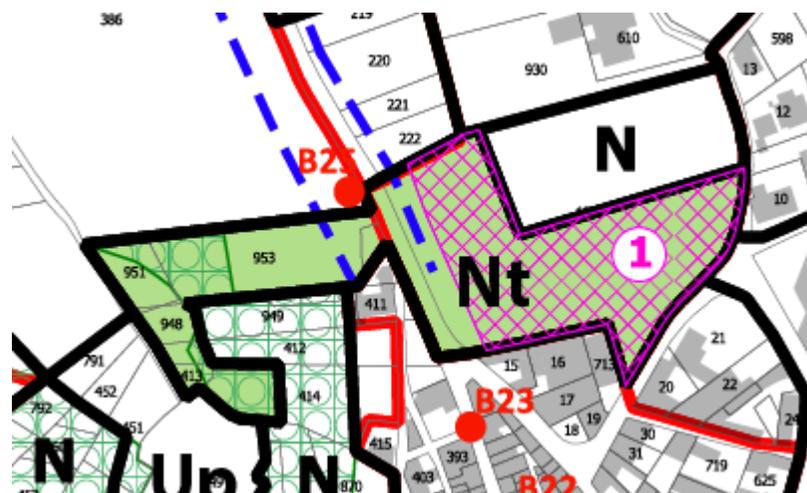
Le Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Nt concerne une zone naturelle patrimoniale située en continuité du château. Cette zone est principalement destinée à la réalisation d'aménagements liés à gestion de la fréquentation touristique, dans un souci d'intégration paysagère accrue au regard de la proximité avec le château.



- Motifs de délimitation du zonage

La zone concerne une surface de 1.5 ha.

La zone est notamment concernée par un Espace Boisé Classé visant à préserver le boisement existant à l'Ouest de la route d'Orange. La zone comprend sur une vaste part de son emprise l'emplacement réservé N°1 destiné à la création d'un parking. Ce parking, nécessaire à la gestion de l'accueil de touristes en période estivale, fera l'objet d'un aménagement paysager spécifique afin d'assurer son intégration paysagère. La vigne existante sur le site est préservée dans sa partie Nord par un classement en zone N stricte.



• Principales dispositions réglementaires

Art. N2	<p>Sont autorisés les aménagements et constructions liés à l'accueil touristique et de public dans la limite de 50m² de surface de plancher par unité et de 250 m² de surface de plancher totale et à condition qu'il s'agisse d'une activité saisonnière.</p> <p>Sont également autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement d'espaces de stationnement ; - les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
Art. N6	<p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 15 mètres de l'axe des routes départementales - de 6 mètres des autres voies et emprises publiques ; - de 8 m des berges des rivières et canaux.
Art. N9	Non réglementé

Art. N10	En zone Nt la hauteur ne pourra excéder 4,5 mètres à l'égout du toit.
----------	---

Au regard de sa surface et de ses règles, le secteur Nt présente donc bien une taille et une capacité d'accueil limitées.

V. Traduction des principaux plans, programmes et objectifs de référence

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer quelles sont les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles sont prises en considération ou traduites.

La commune de Châteauneuf-du-Pape doit être compatible avec :

- Le Programme Local de l'Habitat ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie d'Avignon;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021.

Le PLU doit notamment prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région PACA.

Le PLU doit aussi prendre en considération le contrat de rivière « Meyne et annexes du Rhône (2ème contrat).

1. Compatibilité avec le SCOT du Bassin de vie d'Avignon

Objectifs	Transcription dans le PLU
Défi 1 : Tirer parti du positionnement stratégique du Grand Bassin de vie d'Avignon	
Orientations pour tenir l'organisation générale de l'espace du SCoT du bassin de vie d'Avignon	
<p>Assurer une polarisation du développement dans le cœur urbain.</p> <p>Le SCoT identifie Châteauneuf-du-Pape comme un pôle villageois. Pour ces derniers l'objectif est double : freiner le développement démographique parfois disproportionné et surtout changer le mode d'urbanisation pour tendre vers des formes urbaines plus économes en foncier.</p> <p>SCoT en cours de révision : au vu des derniers résultats de la démographie sur le territoire du SCoT, les élus du SCoT ont acté pour un taux démographique autour de 0,5 à 0,7% par an.</p>	<p>Le PLU, à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à poursuivre la croissance démographique de ces dernières années. A horizon 2027, la commune s'est donné pour objectif d'atteindre environ 2 400 habitants, soit environ 150 à 200 habitants supplémentaires. Le taux de variation annuel retenu pour atteindre cet objectif est d'environ 0,6% par an.</p> <p>Le taux démographique acté par les élus du SCoT varie entre 0,5% et 0,7% de taux démographique annuel. Le projet de PLU est ainsi cohérent avec les ambitions du SCoT.</p> <p>Le développement du territoire associé à cette croissance démographique s'effectuera principalement dans le cœur urbain de Châteauneuf-du-Pape. La mobilisation des parcelles disponibles de l'enveloppe bâtie, la réhabilitation d'un îlot en cœur de village et la mobilisation d'une partie des logements vacants permettront de produire environ 80% des logements nécessaires à horizon du PLU, assurant une polarisation du développement dans le cœur urbain, conformément aux objectifs du SCoT.</p>

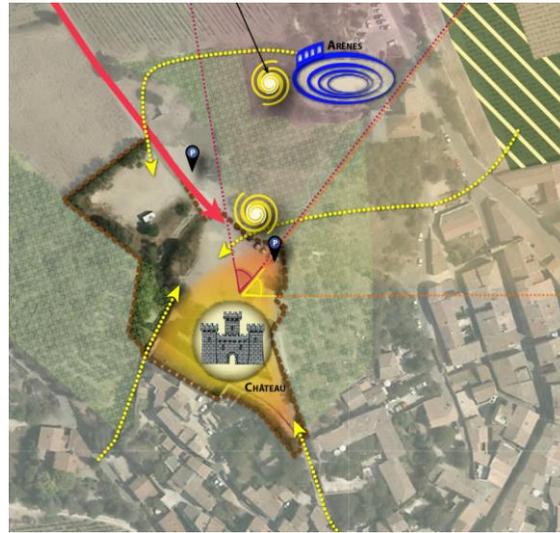
Défi 2 : Maintenir une attractivité productive durable	
Objectif 1 : renforcer les atouts concurrentiels du tissu économique	
<p>Englober le tissu dit « local » (commerces de proximité, services à la personne, éducation, santé et action sociale, tourisme) dans les « secteurs privilégiés d'urbanisation » du SCoT.</p> <p>Asseoir le rayonnement commercial du territoire en maintenant l'armature existante. Rendre l'offre commerciale plus proche et plus accessible.</p> <p>Mettre en œuvre ce tissu local au travers d'une réelle diversité des fonctions urbaines.</p> <p>Soutenir l'agriculture, composante de l'économie productive</p>	<p>Châteauneuf-du-Pape dispose seulement de commerces et services de proximité.</p> <p>Conformément aux objectifs du SCoT le projet de PLU ne prévoit pas de création de zones d'activités.</p> <p>Le PADD à travers son ambition 1, orientation 2, vise à revitaliser le cœur villageois en maintenant et diversifiant l'économie du cœur urbain. Ainsi, conformément aux objectifs du SCoT, le tissu local de Châteauneuf du Pape se localise dans les secteurs privilégiés d'urbanisation.</p> <p>L'armature commerciale existante de Châteauneuf-du-Pape est maintenue à horizon du PLU conformément aux objectifs du SCoT (cf. l'ambition 1, orientation 2 du PADD).</p> <p>Le tissu local de la commune se situe au sein du cœur urbain et donc au sein d'une diversité des fonctions urbaines (habitat, services, équipements, commerces). Cette diversité des fonctions urbaines est maintenue à horizon du PLU.</p> <p>L'agriculture fait partie intégrante de l'économie de Châteauneuf-du-Pape, notamment la viticulture. La municipalité souhaite soutenir cette économie à horizon du PLU. Ainsi, à travers son ambition 3, orientation 3, le PADD affirme la volonté municipale de pérenniser le potentiel économique viticole de la commune, AOC Châteauneuf-du-Pape.</p> <p>Pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet de PLU limite les extensions de la tâche urbaine. Seuls 2,5 hectares sont ouverts à l'urbanisation en extension urbaine à l'ouest de l'enveloppe bâtie, conformément au secteur privilégié

<p>Préserver l'identité du territoire facteur d'attractivité, notamment les vignobles de Châteauneuf-du-Pape.</p>	<p>d'urbanisation du SCoT ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - le règlement permet de favoriser l'implantation de nouvelles exploitations ; - le règlement et le zonage protège le patrimoine bâti de la plaine, marqueurs de l'identité du territoire et de la richesse viticole locale : domaine remarquables, ... <p>Afin de préserver l'identité du territoire facteur d'attractivité le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vise à pérenniser le potentiel économique viticole de la commune : <ul style="list-style-type: none"> - 6,8 ha de zones NA au POS sont devenues A au PLU ; - 8,9 ha de zones NB au POS devenus A au PLU ; - 3,9 ha de zones U au POS devenues A au PLU ; - 2 158,2 ha de zones NC du POS sont maintenues en A au PLU. - préserve les espaces boisés par la mise en place d'une réglementation adaptée (EBC, ...), afin d'éviter leur disparition au profit de terres agricoles, de protéger le territoire des impacts paysagers liés aux activités de carrières ; - prévoit de valoriser les principaux sites d'attractivité touristique du territoire, notamment le château, la Tours de l'Hers et leurs abords qui font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - protège le patrimoine bâti de la plaine, marqueurs de l'identité du territoire et de la richesse viticole locale : domaine remarquables ; - encadre le développement du seul site d'extension urbaine de la commune avec une OAP. Cette dernière permet de limiter les hauteurs et de définir le type d'habitat le plus adapté à l'environnement urbain et paysager du secteur.
--	---

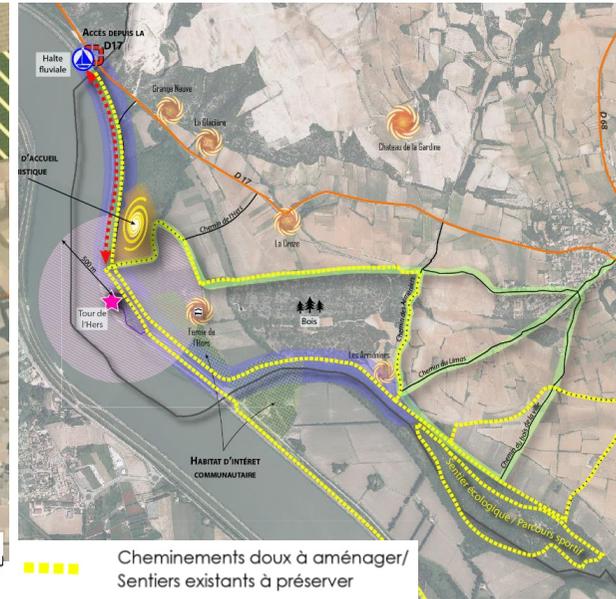
<p>Participer à la mise en valeur et à l'aménagement des grands itinéraires nationaux (via Rhôna)</p>	<p>Grâce à la réalisation d'une OAP patrimonio-touristico-culturel en bord du Rhône visant à valoriser le site patrimonial de la Tour de l'Hers et ses abords (halte fluviale, bord du Rhône, sentiers de randonnées, etc.), le PLU de Châteauneuf-du-Pape participe à la mise en valeur des grands itinéraires nationaux : future via Rhôna.</p>
<p>Objectif 2 : Construire une attractivité résidentielle réaliste, adaptée et diversifiée</p>	
<p>Créer 10% de logements locatifs sociaux minimum à horizon du PLU</p>	<p>En termes de logements sociaux, la commune est déjà bien équipée (environ 100 logements sociaux). A horizon du PLU une quinzaine de logements sociaux supplémentaires seront créés, correspondant à 15% des objectifs de production de logements du PLU.</p>
<p>Objectif 3 : Organiser une mobilité durable</p>	
<p>Hiérarchiser la voirie et civiliser l'espace public</p> <p>Développer les transports collectifs et alternatifs pour une mobilité quotidienne durable : développer les modes doux</p>	<p>Afin de sécuriser la traversée du village par la départementale D17, véritable danger et facteur de nombreuses nuisances, le PLU vise à améliorer et limiter la circulation le long de la D17. Pour cela, il est question de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - promouvoir la mise en place d'un contournement du centre par la D72 (au nord de la commune) et par les autoroutes A7 et A9 ; - réaménager la voirie pour limiter la vitesse de circulation sur le tronçon traversant le cœur du village ; - développer les liaisons piétonnes et l'accessibilité sécurisée ville-haute/ville-basse. <p>Les aménagements dédiés aux piétons seront renforcés à horizon du PLU conformément à l'ambition 1, orientation 4 du PADD qui vise à assurer la continuité des déplacements piétons. Les trois OAP du PLU mettent en évidence les principes de cheminements doux à respecter dans ces sites stratégiques et vers le</p>

reste du territoire.

Extrait de deux OAP :



Principe de liaison douce vers le château



Cheminements doux à aménager/
Sentiers existants à préserver

Défi 3 : Assurer l'équilibre entre les différentes vocations de l'espace : établir un « contrat foncier » durable

Objectif 4 : se donner les moyens d'une extension mesurée de l'urbanisation

Réinvestir les espaces urbains existants

A horizon du PLU, environ 80 à 90 logements seront produits au sein de l'enveloppe bâtie existante, permettant de limiter les extensions urbaines.

Ces logements se répartissent comme suit :

- environ 70 logements seront produits par mobilisation des parcelles disponibles situées dans le tissu bâti existant, avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare ;
- environ 10 logements vacants seront mobilisés et réhabilités à horizon du PLU ;
- le reste des logements sera produit après la requalification d'un îlot en centre-ancien, les logements seront collectifs.

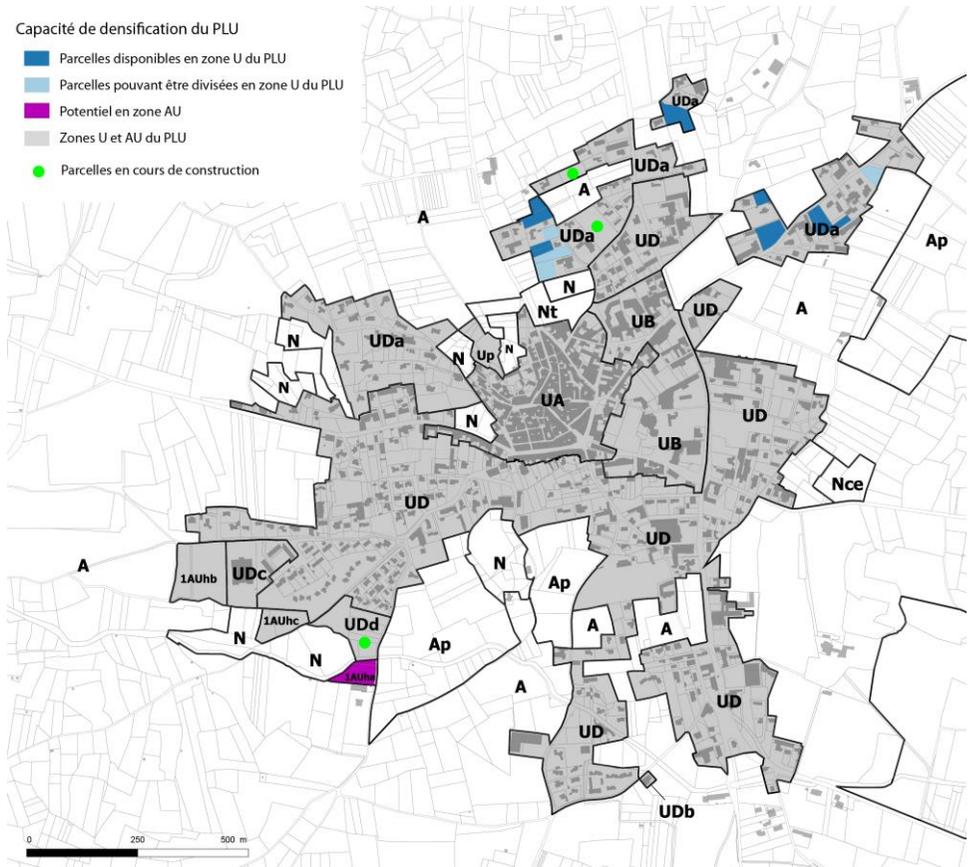
Définir des secteurs privilégiés pour l'urbanisation

Des secteurs privilégiés d'urbanisation ont été définis pour chaque commune. Ces secteurs devront englober à minima 90% des surfaces à urbaniser (U disponible + zone AU) répondant aux besoins d'habitat, d'équipement, et d'activité économique compatible avec l'occupation résidentielle.

Le PLU de Châteauneuf-du-Pape identifie deux zones en dehors du secteurs privilégiés pour l'urbanisation du SCoT :

- La zone UDa au nord de la commune – quartier des Bosquets Nord : ancienne zones NB et NC du POS en vigueur, le projet de PLU classe en zone UDa les habitations existantes. Ainsi, le potentiel foncier de ce secteur est limité (environ 1.7 ha de parcelles disponibles et 6000 m² en division parcellaire).

- La zone 1AUha : zone à urbaniser pour le développement résidentiel (environ 4000 m²).

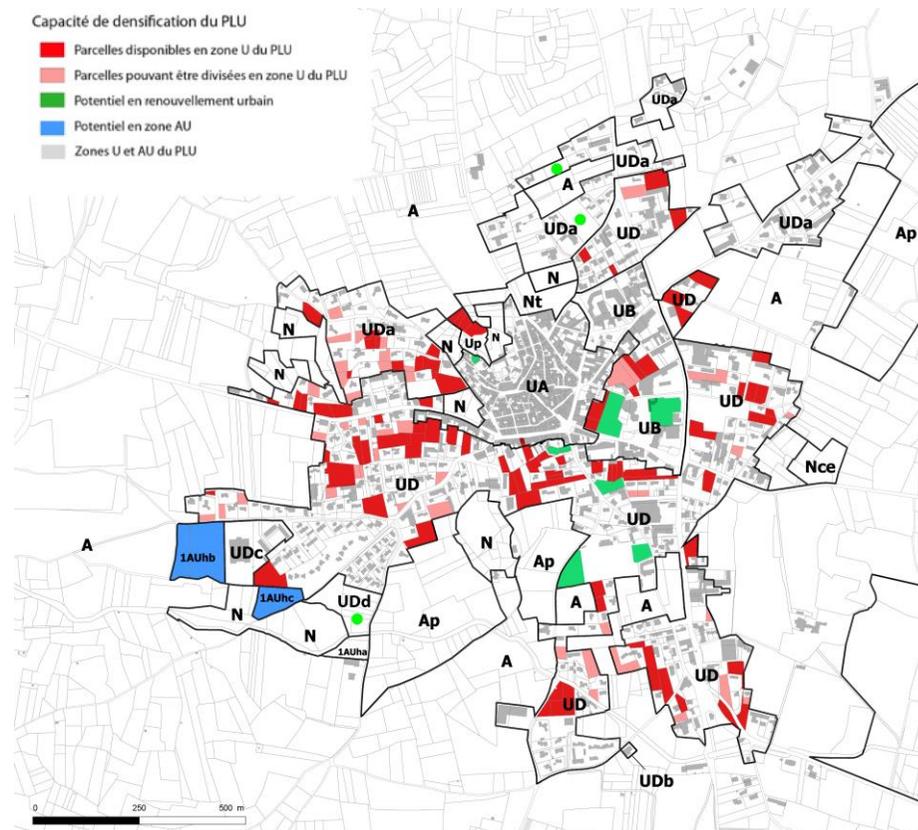


Concernant les surfaces à urbaniser répondant aux besoins d'habitat, d'équipement et d'activité économique compatible avec l'occupation résidentielle, le projet de PLU identifie un potentiel d'environ 16.5 ha dans l'enveloppe préférentielle

d'urbanisation du SCoT :

- 9.2 ha de potentiel foncier à vocation d'habitat et 3.3 ha en division foncière ;
- 3000 m² de potentiel à vocation d'équipement
- 1.6 ha de potentiel en renouvellement urbain (parcelles non encore urbanisées)
- 2.1 ha de zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUhb et 1AUhc).

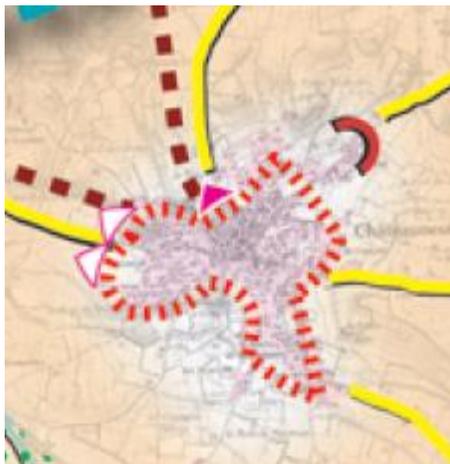
Ainsi, au total 86% du développement de Châteauneuf-du-Pape s'effectuera dans l'enveloppe préférentielle d'urbanisation définie par le SCoT et 14% en extension.



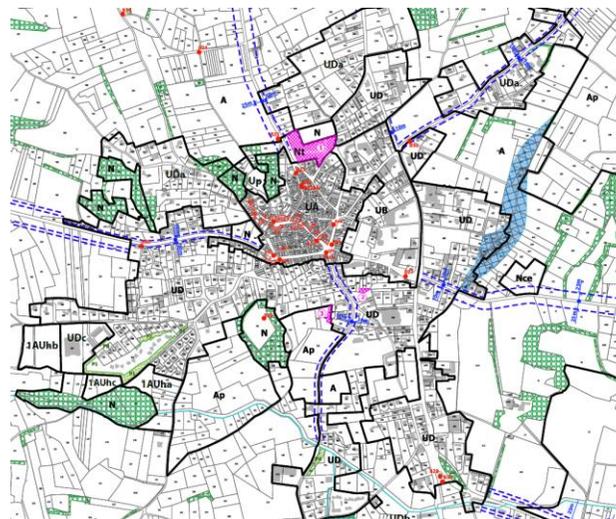
Stopper l'urbanisation linéaire

Des limites intangibles à l'urbanisation linéaire ont été établies sur le plan du DOG le long des voies. Toute nouvelle urbanisation au-delà de ces limites est à proscrire

Le PLU stoppe l'urbanisation linéaire en cohérence avec la carte du SCoT



Extrait des zones U et AU du PLU



Arrêt d'urbanisation le long des routes

Promouvoir les opérations denses

Pour les pôles villageois le SCoT prévoit la répartition des types d'habitat suivante :

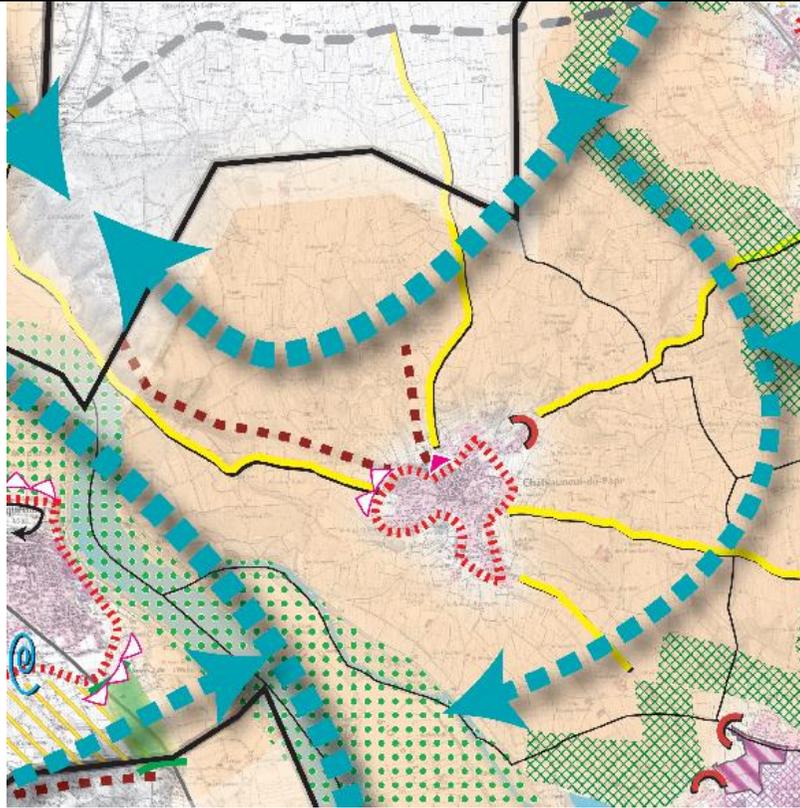
Territoire	Types d'habitat		
	Individuel pur (maximum)	Individuel groupé	Collectifs (minimum)
Le cœur urbain	30%	30%	40%
Les villes dont les villes relais	40%	40%	20%
Les pôles villageois	60%	30%	10%
Densité minimum en log/ha	15	25	de 50 à + de 100*

Au vu de cette répartition la densité de logements moyenne pour les pôles villageois est d'environ 18 logements à l'hectare.

Le PLU de Châteauneuf du PLU est cohérent avec les objectifs du SCoT. En effet :

- environ 20 logements individuels pouvant être groupés sont prévus dans l'OAP Bois de la ville sur les zones 1AUha, 1AUhb et 1AUhc, avec une densité d'environ 15 logements à l'hectares. Plus 20 actuellement en construction (zone Udd) ;
- environ 70 logements seront produits par mobilisation des parcelles disponibles, avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare ;
- environ 10 logements vacants seront réhabilités, dans le tissu bâti existant ;
- environ 10 logements seront créés grâce à la réhabilitation d'un îlot en centre-ancien pour la création de logements collectifs.

Objectif 5 Protéger les espaces agricoles, naturels et paysagers



Protéger les espaces agricoles

-  Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme
-  Terres agricoles de qualité à préserver sur le long terme

Protéger les espaces naturels

-  Grands espaces naturels à préserver sur le long terme

Préserver la charpente paysagère

-  Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme
-  Lignes de crêtes sensibles inconstructibles
-  Limites d'urbanisation sur les côteaux
-  Reliefs à préserver dans les secteurs privilégiés d'urbanisation
-  Maintenir les coupures et les fenêtres vertes
-  Axes de découverte le long desquels l'urbanisation n'est pas permise
-  Espaces de respiration et de loisirs à maintenir

Reconstituer et pérenniser la trame verte et bleue

-  La trame verte et bleue en milieu naturel
-  La trame verte et bleue en milieu urbain

Extrait du plan DOG du SCoT du Bassin de vie d'Avignon

<p>Protéger les espaces agricoles : Le DOG identifie des espaces agricoles à préserver sur le long terme</p>	<p>Les espaces agricoles identifiés au SCoT sont classés en zone A et N dans le PLU et bénéficient donc d'une protection particulière où seules les constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et aux services publics sont autorisées sous conditions.</p>
<p>Protéger les espaces naturels : Le DOG identifie des grands espaces naturels à préserver sur le long terme où toute nouvelle urbanisation est proscrite</p>	<p>Les espaces naturels identifiés au SCoT, à savoir les boisements en bord du Rhône et au niveau de l'îslon St-Luc sont classés en zone naturelle N au PLU.</p>
<p>Préserver la charpente paysagère : Le DOG identifie des grands ensembles agricoles et paysagers structurant sur le long terme. Sont également identifiées des lignes de crêtes sensibles et des limites d'urbanisation sur les coteaux sur lesquelles toute urbanisation est interdite, ces espaces seront également classés en zone naturelle ou agricoles dans les PLU.</p> <p>Le plan de DOG a également identifié les axes de découverte du territoire (routes paysagères) le long desquelles toute nouvelle extension urbaine est à proscrire.</p>	<p>Ces lignes et limites sont en zones agricoles A où toute nouvelle construction (hormis celles nécessaire à une exploitation agricole ou nécessaire aux services publics sous conditions) est interdite, ou en zones naturelles N où la construction est réglementée. Ainsi ces lignes et limites bénéficient donc d'une protection.</p>
<p>Reconstituer et pérenniser la trame verte et bleue : le DOG identifie bleue en milieu naturel.</p> <p>Sur Châteauneuf-du-Pape :</p>	<p>Les grands axes concernés par la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Rhône, est classés en zone naturelle N indicée « r » relatif sous-secteur Nr relatif au domaine concédé à la CNR ;

<p>Trame bleue > Le Rhône, canal de Pierrelatte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le canal de Pierrelatte, est classé en zone agricole A dans le PLU où seuls sont autorisés « les constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et aux services publics sous conditions». Le canal traverse la zone 1AUha dans sa partie sud, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1Auh prescrit un recul de 6mètres par rapport à l'axe du cours d'eau, afin de le préserver des aménagements futurs
<p>Défi 4 : Promouvoir un urbanisme innovant et intégré</p>	
<p>Objectif 6 : Apaiser et revaloriser le rapport entre le territoire et les risques</p>	
<p>Composer avec le risque d'inondation</p> <p>Composer avec la présence du risque incendie</p> <p>Composer avec la présence du risque « Mouvement de terrain : Les reliefs ou les zones soumises au risque de mouvement de terrain et non urbanisées ont été identifiés au plan DOG, soit en ligne de crête à ne pas urbaniser</p> <p>Composer avec la présence du risque industriel et celui lié aux canalisations de transport de matières dangereuses</p> <p>Limiter les risques pour la santé publique</p>	<p>La commune est soumise aux risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'inondation ; - de feux de forêt ; - de mouvement de terrain (glissement de terrain, éboulements, retrait-gonflement des argiles) <p>Le règlement du PLU mentionne que « Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain. »</p> <p>Le chapitre 6 définit les prescriptions applicables en zones de risque : risque sismique, aléa retrait et gonflement des argiles, risque feux de forêt, risque d'inondation.</p>

Objectif 7 : Développer un urbanisme en adéquation avec la préservation et la gestion durable de la ressource en eau du territoire	
	<p>Le PLU de Châteauneuf du Pape traduit la volonté poursuivre une croissance démographique mesurée (+150 habitants à l'horizon 2027). Ceci engendre des besoins estimés <u>en production</u> estimés entre 10 000 et 15 000 m³ d'eau supplémentaire par an.</p> <p>Au regard des données précédemment détaillées, l'extension de la production est tout à fait envisageable pour répondre aux besoins en eau potable d'une population de la commune à horizon 2027/ 2030.</p>
Objectif 8 : Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements	
Renforcer la densité et la mixité du tissu urbain dans les périmètres de projet	<p>Le PLU renforce la densité et la mixité du tissu urbain, il prévoit une répartition des logements comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - environ 20 logements individuels pouvant être groupés sont prévus dans l'OAP Bois de la ville sur les zones 1AUha, 1AUhb et 1AUhc, avec une densité d'environ 15 logements à l'hectares. Plus 20 actuellement en construction (zone Udd) ; - environ 70 logements seront produits par mobilisation des parcelles disponibles, avec une densité d'environ 20 logements à l'hectare ; - environ 10 logements vacants seront réhabilités, dans le tissu bâti existant ; - environ 10 logements seront créés grâce à la réhabilitation d'un îlot en centre-ancien pour la création de logements collectifs. <p>Sur le site d'OAP Bois de la Ville les logements sont individuels purs/groupés en R+1 pour s'intégrer à l'environnement urbain et paysager du secteur. La mixité du tissu urbain est principalement située dans les zones U du PLU où la densité est plus élevée (environ 20 logements à l'hectare) et où les logements de types</p>

	collectifs seront créés (requalification d'un ilot en centre-ancien).
Objectif 9 : Développer des espaces urbains plurifonctionnels	
<p>Privilégier la diversité des fonctions</p> <p>Aménager des espaces publics de qualité</p>	<p>Les zones UA et UB assurent la diversité des fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services).</p> <p>Le projet de PLU vise à créer des espaces publics de qualité. Le PADD affirme cela dans son ambition 1, orientation 1.</p> <p>Dans un objectif de rénovation du centre-ville et de ses abords, le projet de PLU vise à développer des zones de « rencontre du quotidien ». Les ilots Establet (rue de la République) et l'actuel espace de l'école primaire (délocalisé près de la maternelle) sont identifiés pour créer ces nouveaux espaces de proximité.</p>
Objectif 10 : Favoriser la qualité urbaine	
<p>Mettre en valeur l'existant, garantir la qualité urbaine des extensions</p>	<p>A travers son ambition 1, orientation 2, le PADD vise à engager des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ancien permettant de mettre en valeur le centre historique de la commune. La mobilisation d'une partie des logements vacants, la valorisation des abords du site du château et la programmation du secteur d'extension participent également à mettre en valeur l'existant.</p> <p>La qualité de l'extension urbaine est assurée par l'OAP qui programme un développement cohérent avec l'environnement bâti et paysager du site.</p>
Objectif 11 : Réduire la consommation énergétique et la dépendance vis-à-vis des énergies fossiles	
<p>Garantir un urbanisme économe en besoin énergétique</p> <p>Développer les énergies renouvelables, mais en encadrant leur implantation</p>	<p>Garantir un urbanisme économe en besoin énergétique</p> <p>De plus les Orientations d'Aménagement et de Programmation préconisent la conception bioclimatisme dans les nouvelles constructions et l'utilisation d'énergies renouvelables :</p> <p>« Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est</p>

préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives. »

Développer les énergies renouvelables, mais en encadrant leur implantation

Le projet de PLU vise à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables dans les projets urbains (OAP en particulier).

Objectif 12 : Positionnement économique et principes d'aménagement pour le pôle « Avignon nord » : Ne concerne pas Châteauneuf-du-Pape

2. Compatibilité avec le SDAGE RM 2016-2021

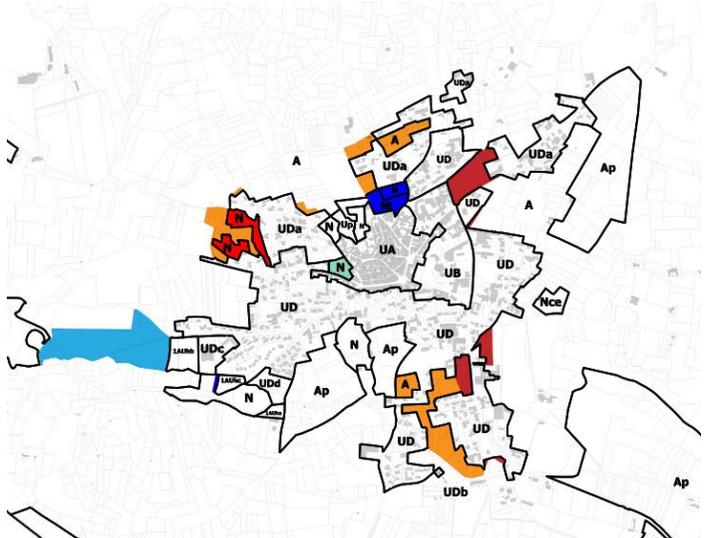
Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales. Celles-ci reprennent les 8 orientations fondamentales du SDAGE 2010-2015 qui ont été actualisées et incluent une nouvelle orientation fondamentale, l'orientation fondamentale n°0 « s'adapter aux effets du changement climatique ».

Ces 9 orientations fondamentales s'appuient également sur les questions importantes qui ont été soumises à la consultation du public et des assemblées entre le 1er novembre 2012 et le 30 avril 2013.

QUESTIONS IMPORTANTES (QI)		ORIENTATIONS FONDAMENTALES								
		OF 0	OF 1	OF 2	OF 3	OF 4	OF 5	OF 6	OF 7	OF 8
		Adaptation au changement climatique	Prévention	Non-dégradation	Enjeux économiques et sociaux	Gestion locale et aménagement du territoire	Lutte contre les pollutions	Fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Equilibre quantitatif	Gestion des inondations
QI 1	Eau et changement climatique									
QI 2	État physique et biologique des milieux aquatiques									
QI 3	Gestion durable du patrimoine et des services publics d'eau et d'assainissement									
QI 4	Lutte contre les pollutions									
QI 5	Risque d'inondation									
QI 6	Mer Méditerranée									
QI 7	Gouvernance et efficacité des politiques de l'eau									

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique	
Nouveaux aménagements et infrastructures : garder raison et se projeter sur le long terme.	Le PPRi Rhône est annexé au PLU, ainsi que le zonage pluvial. Les éléments du règlement pluvial sont intégrés dans le règlement du PLU.
OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale.	<p>Mis à part le projet de l'espace patrimonio-touristico-culturel, aucun aménagement n'est programmé en zone d'aléa du PPRi Rhône. Une faible partie du site de projet de l'espace patrimonio-touristico-culturel localisée en bord de Rhône est soumise au risque d'inondation et est classée en aléa fort RPI du PPRi Rhône. Sur cette zone à risque, les aménagements du projet de l'espace patrimonio-touristico-culturel devront respecter les prescriptions du PPRi Rhône.</p> <p>Le règlement pluvial s'impose aux zones de projet.</p>
OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	
Mettre en œuvre la séquence « éviter-réduire-compenser » Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non dégradation de ceux-ci.	<p>Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau.</p> <p>Les zonages N et A des milieux humide et zone de fonctionnalité écologique des cours d'eau permettent une non dégradation des milieux aquatiques, en cohérence avec les objectifs de préservation et de remise en état de ces milieux.</p> <p>Les zones U et AU sont situées à l'écart des zones humides d'importance écologique.</p> <p>Le canal de Pierrelatte fait l'objet d'une attention particulière dans l'OAP de la zone 1AUha via la définition d'un espace vert à protéger de part et d'autre, pérennisant sa fonctionnalité et d'une marge de recul.</p>
Évaluer et suivre les impacts des projets.	
Contribuer à la mise en œuvre du principe de non dégradation via les SAGE et contrats de milieux.	En dehors des actions du PLU.
OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et	

d'assainissement	
En dehors des actions du PLU.	
OF4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
<p> limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;</p>	<p> Pris en compte. Zone de projet situées à l'écart des secteurs à enjeux.</p>
<p> limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;</p>	<p> Les OAP donnent en plus des prescriptions sur la conception d'espaces verts quant à la gestion de l'eau « Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public ».</p>
<p> Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés ;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les zones de projet sont situées en dehors des zones d'expansion des crues - Aucun aménagement n'est prévu à proximité du Rhône (pas de zone AU) - La commune n'est pas concernée par une zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable
<p> S'appuyer sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour.</p>	<p> La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement. La commune fait l'objet d'un zonage pluvial.</p>
OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF5A : Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
<p> Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement</p>	<p> Sans objet.</p>
<p> S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles</p>	<p> Le projet ne prévoit aucun projet polluant sur le territoire (industries, ...)</p>
<p> Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine</p>	<p> Le zonage pluvial est annexé au PLU. Le règlement est intégré au règlement du PLU.</p>

<p>Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées Le SDAGE fixe 3 objectifs généraux :</p> <p>Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols Réduire l'impact des nouveaux aménagements Désimperméabiliser l'existant</p> <p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> Zones NA du POS devenues N au PLU (1.6 ha) Zones NB du POS devenues N au PLU (1.9 ha) Zones NA du POS devenues A au PLU (6.8 ha) Zones NB du POS devenues A au PLU (8.9 ha) Zones U du POS devenues A au PLU (3.9 ha) 	<p>Les OAP du PLU indiquent la présence obligatoire d'espaces paysagers permettant la gestion de l'eau sur les futurs principaux sites de développement de la commune.</p> <p>Sont reclassés en zone U et AU 3,8 ha de zones encore non imperméabilisées (anciennes zones Au ou zone ND/NC)</p> <p>En compensation, 23,5 ha d'anciennes zones U et AU sont reclassés en zone naturelles ou agricoles.</p> <p>Ainsi, le PLU envisage plus de fermeture à l'urbanisation que de zone de projet (zones AU), limitant ainsi les possibilités d'imperméabilisation des sols.</p> 
<p>Adapter les dispositifs en milieu rural en promouvant l'assainissement non collectif ou semi collectif et en confortant les services d'assistance technique</p>	<p>Non concerné, le PLU favorise l'urbanisation en zone d'assainissement collectif, et limite ainsi l'urbanisation dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif.</p>
<p>Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE</p>	<p>La commune fait l'objet d'un zonage d'assainissement.</p>
<p>Anticiper pour assurer la non dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis</p>	<p>Non concerné.</p>

des phénomènes d'eutrophisation	
Poursuivre les actions de protection et de restauration des captages d'eau potable	La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captage.
Préserver les masses d'eau souterraine stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle ou future en assurant leur protection à l'échelle des zones de sauvegarde	Non concerné.
OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD ;	Le PADD du PLU de la commune affirme la volonté de préserver la trame bleue. Les espaces de bon fonctionnement des milieux humides font l'objet d'un classement en zone A ou N.
Établir des règles d'occupation du sol et intégrer des servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement ;	Le PLU protège les grands ensemble naturels et agricoles en cohérence avec le SRCE par un classement en zone naturelle (N) ou agricole (A). La trame verte et bleue est préservée.
Préserver les réservoirs biologiques	<i>Cf. étude d'incidences générales</i>
Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	
Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets de territoire	
OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRI	Au regard de la capacité de production des captages, le PLU n'engendre pas de pression significative sur la ressource. <i>Cf. étude d'incidences générales</i>
Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau. Les projets de SCoT ou PLU analysent l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins en eau des aménagements envisagés.	

OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Préserver les champs d'expansion de crues de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.	Aucune zone U et AU n'est prévue en zone d'expansion des crues.
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	Le zonage pluvial est annexé au PLU. Le règlement est intégré au règlement du PLU.
Stopper l'implantation des biens et des activités dans les secteurs où les risques littoraux, notamment d'érosion, sont forts.	Non concerné.

3. *Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat Pays de Rhône et Ouvèze*

Le programme local de l'habitat actuellement opposable (période 2010/2016) prévoit pour la commune de Châteauneuf-du-Pape de programmer 80 logements sur 6 ans, soit environ 130 logements si on le rapport à la durée de 10 ans du PLU. Avec la réalisation d'une centaine de logements à horizon 2027 le PLU est cohérent avec le PLH.

Le PLH prévoit la mobilisation d'environ 10 logements vacants en cohérence avec la mobilisation de logements vacants prévue par le PLU.

Le PLH prévoit environ 10 logements locatifs sur la commune de Châteauneuf-du-Pape ce qui est cohérent avec les 15 logements sociaux prévus par le PLU.

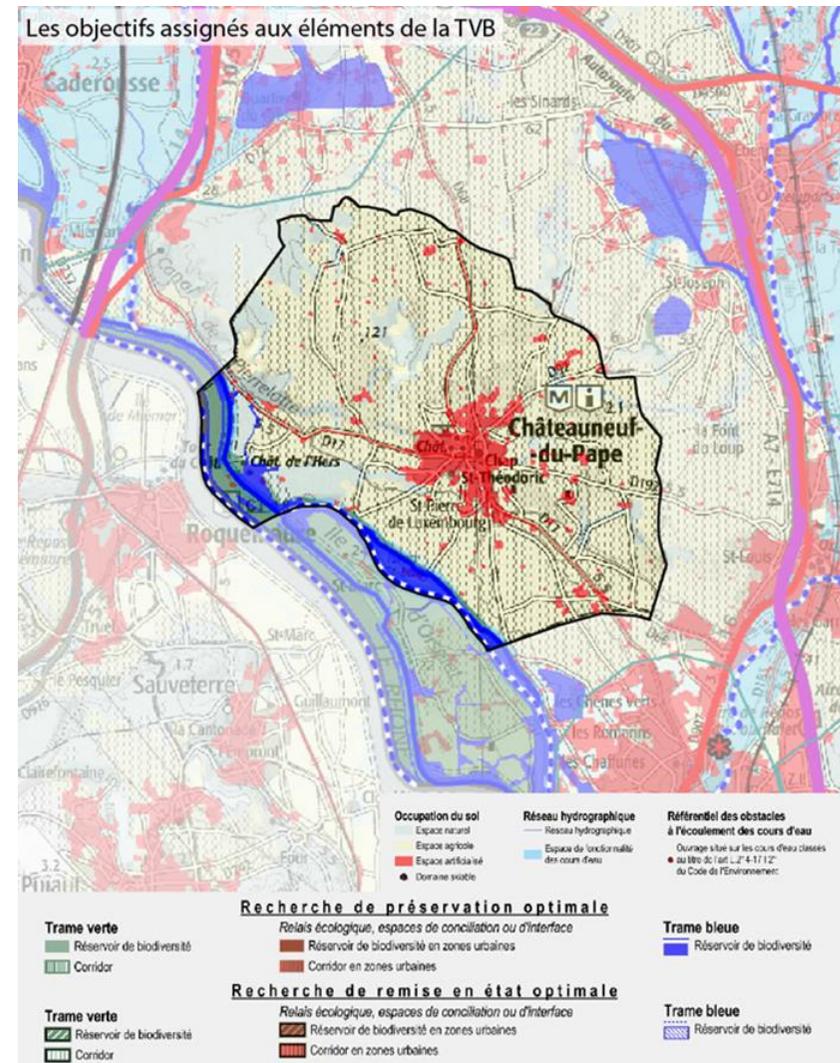
4. Prise en compte du SRCE PACA

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en **vigueur depuis le 26 novembre 2014**. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « **recherche** » de **remise en état optimale** ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « **recherche de préservation optimale** ».

A l'échelle de Châteauneuf-du-Pape il identifie :

- Le Rhône et ses abords comme un réservoir de biodiversité de la trame verte et de la trame bleue dont l'objectif est la recherche de préservation optimale.



Extrait du SRCE

Composantes Trame Verte du SRCE identifiées sur la commune	Prise en compte dans le PLU	Outils utilisés dans le PLU	Réservoir (s) / corridor (s) concerné (s)
Réservoirs de biodiversité dont l'objectif est la recherche de préservation optimale	Oui	Protection par un classement en zone naturelle (N)	Le Rhône
		Protection boisements au titre des Espaces Boisés Classés	Le Rhône

Composantes Trame Bleue du SRCE identifiées sur la commune	Prise en compte dans le PLU	Outils utilisés dans le PLU	Réservoir (s) / corridor (s) concerné (s)
Réservoirs de biodiversité identifiés dont l'objectif est la recherche de préservation optimale	Oui	Protection par un classement en zone naturelle (N)	Le Rhône
		Protection boisements/ripisylves au titre des Espaces Boisés Classés	Le Rhône

